



# WELKOM

## INFOSESSIE VERHUURDERS

**26 september 2023**

# Agenda



- Woonkwaliteit
- Verplicht conformiteitsattest
- Woonenergieloket
- Infosessies

## **Korte pauze – 10'**

- Tips voor de verhuurder
- Sociaal verhuren

## **Vragen**

# Woonkwaliteit Toelichting technisch onderzoek

---

26 SEPTEMBER 2023

---

## Woningonderzoek

Vooraleer er een conformiteitsattest kan worden afgeleverd, moet er een woningonderzoek gebeuren.

Hiervoor zal de woningcontroleur gebruik maken van het technisch verslag en de normen zoals deze beschreven staan in de Vlaamse Wooncode.

***Elke woning in Vlaanderen moet nu ook al voldoen aan deze minimale kwaliteitsnormen.***

De woningcontroleur kan alleen noteren wat hij kan vaststellen op het moment van het onderzoek ter plaatse. Er wordt geen uitspraak gedaan ter plaatse en houdt geen rekening met de oorzaak van het gebrek.



# Technisch verslag

## Deel B: Gebouw

In deze rubriek geeft u een *globale* beoordeling van het gebouw waarin de woning zich bevindt.  
 Het gebouw wordt *in principe* van binnenuit beoordeeld.  
 De beoordeling is beperkt tot de *waarneembare* gebreken die een onmiddellijk negatief effect hebben op de  
 bewoning van het hele gebouw.

### OMHULSEL

#### 1 DAK(EN)

STABILITEIT van de dakstructuur (gebinte, draagbalken, dakplaat...)

11 aantasting en/of doorbuiging van de dragende dakelementen / buitendakse schouw onstabiel / ...

VOCHTSCHADE

12 vochtschade plafond gemeenschappelijke delen

beperkt / ernstig / zeer ernstig

#### 2 BUITENMUREN (en gemeenschappelijke muren)

STABILITEIT

21 vervorming en/of scheurvorming van gevelvlak of gevelelementen

VOCHTSCHADE

22 vochtschade in het gemeenschappelijk deel van het pand (trappenhal, inkomhal, kelder...)

beperkt / ernstig / zeer ernstig

### BINNENSTRUCTUUR

#### 3 DRAGENDE BINNENMUREN

STABILITEIT

31 vervorming en/of scheurvorming van dragende binnenmuren of elementen

VOCHTSCHADE

32 vochtschade in het gemeenschappelijk deel van het pand (trappenhal, inkomhal, kelder...)

beperkt / ernstig / zeer ernstig

#### 4 DRAAGVLOER(EN)

STABILITEIT

41 onderdimensionering en/of aantasting van de draagstructuur

### TECHNISCHE INSTALLATIES EN BRANDVEILIGHEID

#### 5 ELEKTRICITEIT

51 indicatie van een risico op elektrocutie/brand

#### 6 GAS- OF STOOKOLIE-INSTALLATIE

61 indicatie van een risico op ontploffing/brand

#### 7 WATER

71 watertoevoer niet afsluitbaar / toegankelijk voor alle bewoners

#### 8 VEILIGHEID- EN/OF GEZONDHEIDSRISICO'S

81 uit het verslag van de brandweer of de brandtoezichter, aangewezen door de burgemeester, blijkt brandonveiligheid

82 het gebouw voldoet niet aan de rookmeldersverplichting

83 ander veiligheids- en/of gezondheidsrisico

### EINDBEOORDELING DEEL B

Aantal

klein gebrek	ernstig gebrek	direct gevaar / mensonwaardig	categorie		
			I	II	III



Welzijnsregio  
NOORD - LIMBURG



I	II	III
0	0	0

# Technisch Verslag

## Deel B: Gebouw

In deze rubriek geeft u een *globale* beoordeling van het gebouw waarin de woning zich bevindt.

Het gebouw wordt *in principe* van binnenuit beoordeeld.

De beoordeling is beperkt tot de *waarneembare* gebreken die een onmiddellijk negatief effect hebben op de bewoning van het hele gebouw.

### OMHULSEL

#### 1 DAK(EN)

STABILITEIT van de dakstructuur (gebinte, draagbalken, dakplaat...)

11 aantasting en/of doorbuiging van de dragende dakelementen / buitendakse schouw onstabiel / ...

VOCHTSCHADE

12 vochtschade plafond gemeenschappelijke delen

beperkt / ernstig / zeer ernstig

#### 2 BUITENMUREN (en gemeenschappelijke muren)

STABILITEIT

21 vervorming en/of scheurvorming van gevelvlak of gevelelementen

VOCHTSCHADE

22 vochtschade in het gemeenschappelijk deel van het pand (trappenhal, inkomhal, kelder...)

beperkt / ernstig / zeer ernstig

klein gebrek	ernstig gebrek	direct gevaar /mensonwaardig
categorie		
I	II	III
		
		
		
		

•ongeschikt als ze minstens één gebrek van categorie II heeft; vanaf 7 gebreken categorie I geldt 1 gebrek categorie II,

•ongeschikt en onbewoonbaar als ze minstens een gebrek van categorie III heeft.

# Stabiliteit

---



- ✓ De controleur gaat de stabiliteit van de daken en de muren na
- ✓ Hij / zij kijkt na of er scheuren zijn, betonrot zichtbaar is of dat bijv. schouwen nog stabiel zijn.

Barst = cat 1



Ernstig betonrot = cat 3

# Elektriciteit

---

De controleur gaat de veiligheid van de elektriciteitsinstallatie na:

- ✓ Is er minstens 1 stopcontact in de leefkamer en in elke slaapkamer?
- ✓ Is er in elk woonlokaal een lichtpunt?
- ✓ Zijn er minstens 2 vrij geaarde stopcontacten in de keuken?
- ✓ Zijn stopcontacten met een aardingspen ook effectief geaard?



Maar 1 vrij geaard stopcontact in de keuken = cat 2



Stopcontact met aardingspen, zonder aarding = cat 2



# Gas- of stookolie- installatie

---

De controleur gaat de veiligheid van de gas- of stookolie-installatie na:



- ✓ Is de hoofdkraan van de gasinstallatie bereikbaar voor alle bewoners?
- ✓ Is de installatie correct aangesloten volgens de regels van de kunst?
- ✓ Zijn alle leidingen en slangen in goede staat en correct gebruikt?

Ernstige oxidatie leidingen = cat 2

# Risico op CO-vergiftiging

---



- ✓ Zijn de toestellen correct aangesloten en is er voldoende toevoer van verse buitenlucht?
- ✓ Bij toestellen die lucht vanuit de ruimte nemen (kachels, oudere types van cv installaties)
- ✓ Een toevoeropening die rechtstreeks in de buitenlucht uitmondt
- ✓ Permanent open, mag niet afsluitbaar zijn
- ✓ Voldoende groot

Aansluiting niet dicht en buis is niet conform = cat 3

2

2

# Rookmelders

---



- ✓ Een rookmelder is verplicht per bouwlaag van een woning/gebouw.
- ✓ Bij een appartementsgebouw geldt dit ook voor de gemeenschappelijke ruimtes( kelder, zolder) waar technisch installaties zijn opgesteld (elektriciteitskasten,...)
- ✓ Het ontbreken van een rookmelder op een bouwlaag of een rookmelder die niet werkt is een gebrek van cat. 2,

# Vochtproblemen

---



- ✓ De woningcontroleur beoordeelt zichtbare vochtschade en kijkt naar de ernst en het eventuele gezondheidsrisico voor de bewoners.
- ✓ Dit kunnen gebreken cat 1,2,3 zijn.

Condenserend vocht met schimmelvorming = cat 3

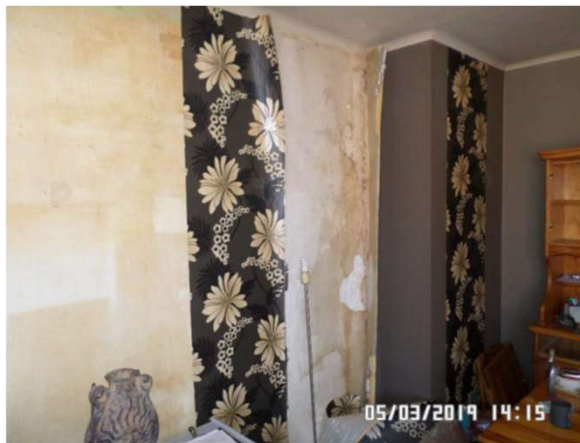


Insijpelend vocht = cat 1

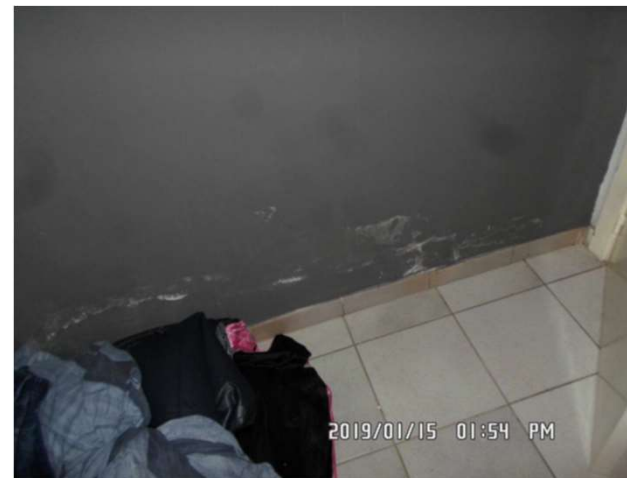
# Vochtproblemen

---

- ✓ De woningcontroleur beoordeelt zichtbare vochtschade en kijkt naar de ernst en het eventuele gezondheidsrisico voor de bewoners.
- ✓ Dit kunnen gebreken cat 1,2,3 zijn.



Doorslaand vocht = cat 2



Opstijgend vocht = cat 1

# Ramen en deuren



- ✓ De woningcontroleur controleert of alle ramen en deuren makkelijk open en dicht gaan.
- ✓ Glasbreuk
- ✓ Beschikken alle ramen en deuren over dubbele beglazing in de woonlokalen en badkamer?

Geen dubbele beglazing en ernstig verweerd raam = cat 2

# Trappen en borstweringen

---



- ✓ Is er een veilige leuning?
- ✓ Is de trap te steil?
- ✓ Gevaar voor vallen aan de overloop?
- ✓ Zijn er borstweringen voorzien aan de lage ramen op de verdiepingen en terrassen? (min. 75cm hoog-)



Geen veilige leuning en borstwering = cat 3

Smalle overloop zonder borstwering = cat 2

# Luchtkwaliteit

---



- ✓ In elk woonlokaal en in elke sanitaire functie is er minstens 1 van de volgende mogelijkheden aanwezig:
  - ✓ Minstens 1 raam dat kan opengezet worden, zodat verse buitenlucht kan binnenkomen.
  - ✓ Er is een verluchttingsrooster waarlangs verse buitenlucht binnenkomt of de vochtige lucht wordt afgevoerd.
  - ✓ Indien er een ventilatiesysteem is, is er aan de eis voldaan;



# Dakisolatie

---

- ✓ Het dak of de zoldervloer van een woning of appartementsgebouw dient geïsoleerd te zijn met een minimale Rd-waarde van  $0,75 \text{ m}^2\text{K/W}$
- ✓ Dit komt overeen met een dikte van 3 à 4 cm.
- ✓ De aanwezigheid kan aangetoond worden via het EPC (ook verplicht) of door de visuele vaststelling tijdens het onderzoek.
- ✓ Wanneer een appartement gecontroleerd wordt, zal ook de isolatie van het dak van het gebouw gecontroleerd worden. Ook als is het gecontroleerde appartement op het gelijkvloers.



Ontbrekende isolatie = cat 2

# Bezettingnorm

- ✓ Tijdens het onderzoek gaat de woningcontroleur ook meteen de woning opmeten en bepalen voor hoeveel personen deze geschikt is.
- ✓ Woonlokalen = leefkamer, keuken en slaapkamer.
- ✓ De plafondhoogte moet min. 220 cm zijn, bij hellende plafonds telt de vloeroppervlakte mee vanaf 180 cm.

## BEREKENING

totale nettovloeroppervlakte (in m <sup>2</sup> )	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<sup>2</sup> nettovloeroppervlakte geldt elke bijkomende 8 m<sup>2</sup> 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 bezettingnorm

Deze woning kan bewoond worden door maximaal

0

personen (= kleinste aantal)

## Gegevens woonkwaliteit - woningcontroles

---

**Wie:** Monique Vanduffel – Adviseur dienst Wonen  
Welzijnsregio Noord-Limburg

**Telefoon:** 0479/604 705

**E-mail:** [Monique.vanduffel@welzijnsregio.be](mailto:Monique.vanduffel@welzijnsregio.be)



# Vragenronde

---



## preventief woningkwaliteitsbeleid in Bocholt

# Verplicht conformiteitsattest

**GR 23 februari 2023, voorwaardelijk goedgekeurd**

**GR 28 september 2023, finale keuring**

## Verplichting conformiteitsattest (CA)

- **Gefaseerd! Te beginnen bij de oudste huurpanden, gebouwd voor 1935**
- Uitsluitend bij een **nieuwe huurovereenkomst**;
- Kostprijs 90 euro (+ index, ten laste van de houder zakelijk recht);
- Geldigheidsduur CA in basis **10 jaar**,
  - vochtproblemen of 4-6 gebreken categorie I → beperkt naar **5 jaar**.

## Fasering huurwoningen verplicht CA

1. **01/2024: gebouwd vóór 1935;**
2. 01/2026: gebouwd vóór 1950;
3. 01/2028: gebouwd vóór 1965;
4. 01/2030: gebouwd vóór 1980;

### **DOEL**

1 januari 2030 → verplicht CA voor alle huurwoningen **ouder dan 50 jaar**

## Voorbeelden

1. Ik heb een huurwoning, gebouwd in 1930 en sluit een nieuwe huurovereenkomst af met ingang van 1 april 2024.  
→ **Ik ben op dat ogenblik verplicht een conformiteitsattest aan te vragen.**
2. Ik heb een huurwoning, gebouwd in 1980 en sluit een nieuwe huurovereenkomst af met ingang van 1 februari 2024.  
→ **Ik ben NIET verplicht een conformiteitsattest aan te vragen. Ik ben het pas verplicht vanaf 1 januari 2030 bij een nieuwe verhuring.**



## Hoe aanvragen?

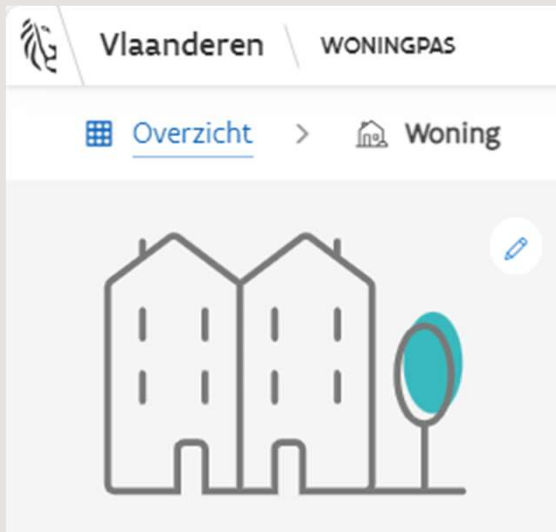
1. Online via de website  
<https://bocholt.onlinesmartcities.be/smartloket/aanvraag-conformiteitsattest>
2. Een afspraak voor een woningonderzoek binnen +/- 14 dagen
3. Je ontvangt het conformiteitsattest OF feedback over een hersteltermijn of weigering.

### **Vanaf 1 januari 2024**

Retributie van 90 euro (+ index) → eigenaar dient dit te betalen

## Wat kun je als verhuurder al doen?

1. Controleer het bouwjaar van je woning → De Woningpas
2. Proactief aanvragen van een conformiteitsattest
3. Doe de woningkwaliteitscheck online → woningkwaliteitswijzer



De Woningpas - Publieke welkomspagina  
([vlaanderen.be](https://vlaanderen.be))

### Hoe staat het met de kwaliteit van uw woning?

Gebruik de woningkwaliteitswijzer om na te gaan hoe het staat met de kwaliteit van uw woning, en bekijk hoe u die nog verder kunt verbeteren.

[Naar de woningkwaliteitswijzer](#)

Woningkwaliteit - Publieke welkomspagina -  
Woningkwaliteit ([vlaanderen.be](https://vlaanderen.be))

## Niet-conforme woning wordt toch verhuurd

- Risico op procedure ongeschiktheid en onbewoonbaarheid
- Mogelijke nietigheid van de huurovereenkomst
- Jaarlijkse GAS-sanctionering
- Bij flagrante inbreuken: strafrechtelijke vervolging door wooninspectie

→ **Liever gerust? Een conformiteitsattest is een must!**

# WOONENERGIELOKET

**OP AFSPRAAK!**

**Donderdagnamiddag in het gemeentehuis van Bocholt**

# Woonenergieloket

## Gratis advies en begeleiding

### Wat?

- Op welke premies heb ik recht?
- Hoe kan ik de premie aanvragen?
- Ik heb nog vragen over mijn energiefactuur
- ...

Wij informeren je en begeleiden je op maat!

### Voor wie?

- **Eigenaars** die een woning willen renoveren, aanpassen of energiezuiniger maken:
  - Premies
  - Energieleningen
  - Andere tegemoetkomingen
- **Huurders of bewoners** die vragen hebben:
  - Energieverbruik: V-test, E-scan
  - Huurpremie/huursubsidie

# Woonenergieloket

## ENKEL OP AFSPRAAK!

Je kan elke **donderdagmiddag** terecht bij het woon- energieloket.

Telefonisch contact of via mail

**CINDY MARIËN**

**[cindy@welzijnsregio.be](mailto:cindy@welzijnsregio.be)**



**0472 18 20 01**

## Meebrengen:

- ID met pincode
- Meest recente aanslagbiljet belastingen;
- offertes en/of facturen of een oplisting van de werken die worden uitgevoerd;
- attest handicap of beschermde klant, attest sociaal tarief gas/elektriciteit.
- indien je een vergelijking wil van energietarieven: je meest recente jaarafrekening voor gas en/of elektriciteit.

# Overzicht premies en andere voordelen



## Vlaanderen

- Vlaamse aanpassingspremie (65-plusser)
- Mijn Verbouwpremie
- Mijn VerbouwLening
- Renovatiekrediet (bij aankoop van een woning op basis van EPC, aanvragen samen met hypothecair krediet)

## Fluvius

- Premie voor zonnepanelen
- EPC-labelpremie
- Tijdelijke premie dakisolatie doe-het-zelf (facturen tussen 01/07/2022 en 30/06/2024)
- Huur- en isolatiepremie (huurder die tot bepaalde doelgroep behoort)

## VEKA

- Sloop- en herbouwpremie

# INFOSESSIES





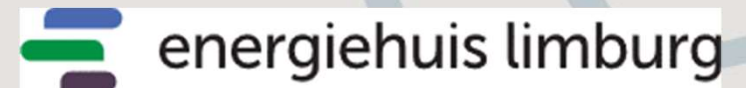
# Hoe lees ik mijn energiefactuur?

GC De Kroon

**Maandag 9 oktober van 19u-21u**

**Online inschrijven**

- Hoe wordt je verbruik precies berekend?
- Waarom schommelen en stijgen je facturen?
- Waarom en aan wie betaal je die belastingen?



[infossessie energiefactuur - energiehuislimburg](https://www.energiehuislimburg.nl/infossessie-energiefactuur)

# Mijn VerbouwPremie Mijn VerbouwLening




GC De Kroon

**donderdag 16 november van 19u-21u**

**Online inschrijven**

- Welke voordelige leningen kan ik aanvragen?
- De Mijn VerbouwLening en het renovatiekrediet.
- Voor welke werken kan ik lenen?
- Waar vind ik onafhankelijk renovatieadvies?
- Welke premies zijn er allemaal?
- Waar kan ik terecht voor een premieaanvraag?
- Waar moet ik rekening mee houden bij een energetische renovatie om premies te krijgen?

 energiehuis limburg

[infosessies renovatie - energiehuislimburg](https://www.energiehuislimburg.nl/infosessies-renovatie)

**PAUZE 10'**



**Welzijnsregio**  
NOORD - LIMBURG

# Tips voor de verhuurder

**Infosessie voor verhuurders - Bocholt**

**Dinsdag 26 september 2023**

## Welke tips?

1. Wetgeving vs. huurcontract
2. Minimale vermeldingen huurcontract
3. Registratie
4. Plaatsbeschrijving
5. Hoe huurgeschil oplossen?

## **Tip 1**

### **Wetgeving vs. huurcontract**

# Wetgeving vs. huurcontract

- Welke wetgeving?
  - Huurcontract gesloten vóór 1 januari 2019?
    - ➔ Woninghuurwet van 20 februari 1991
  - Huurcontract gesloten vanaf 1 januari 2019?
    - ➔ Vlaams Woninghuurdecreet van 9 november 2018
  
- Contract stemt niet overeen met wet? Wet is van dwingend recht!

## Tip 2

# Minimale vermeldingen in het huurcontract



## Minimale vermeldingen

- Identiteit van de partijen (incl. rijksregisternummer)
- Begin- en einddatum van de huur
  - ≠ datum contractsluiting*
  - ! exacte duur (+ tijdig opzeggen!)*
- Aanduiding van alle ruimten van het gebouw
- Bedrag van de huurprijs (+ bedrag kosten en lasten)
  - ! Indexatie*
- Schriftelijk + voor iedere partij een origineel exemplaar
- Vulgariserende toelichting!

# Vulgariserende toelichting

Federale Woninghuurwet



[https://justitie.belgium.be/nl/publicaties/de\\_huurwet\\_14\\_de\\_editie](https://justitie.belgium.be/nl/publicaties/de_huurwet_14_de_editie)

Vlaams Woninghuurdecreet



<https://www.vlaanderen.be/en-woning-verhuren>

## **Tip 3**

### **Registratie van het huurcontract**

# Registratie

- Principe:

Verplichte registratie voor huurcontract en bijvoegsels (plaatsbeschrijving en wijzigingen aan contract) door de verhuurder

- Gratis
- Hoe? Online via MyRent (<https://financien.belgium.be/nl/E-services/MyRent>) of per post
- Termijn: binnen de 2 maanden  
*! Ook later blijft zinvol*
- Gevolgen
  - Registratie: huurcontract is tegenstelbaar aan derden (vaste datum)
  - Sanctie?
    - boete
    - opzeggen zonder enige opzeggingstermijn of –vergoeding

## **Tip 4**

# **Plaatsbeschrijving opmaken**

## Plaatsbeschrijving

- Verplicht bij intrede (ook aangewezen bij einde huur)
- Ook registreren
- Waarom? Ingaande en uitgaande plaatsbeschrijving met elkaar vergelijken om eventuele huurschade vast te kunnen stellen.

*! Huurwaarborg*

- Sanctie indien geen ingaande plaatsbeschrijving? Huurder wordt verondersteld het goed in dezelfde staat te hebben ontvangen als waarin het zich bevindt aan het einde van het huurcontract

- Hoe opstellen?
  - Huurder en verhuurder zelf
  - Deskundige in onderling overleg
  - Deskundige aangesteld door de Vrederechter
  
- Kosten? Iedere partij de helft.
  
- Voorwaarden:
  - Tegensprekelijk
  - Gedetailleerd
  - Gedateerd en ondertekend

## Tip 5

**Hoe huurgeschil oplossen?**



## Huurgeschil (niet-naleving huurcontract)

- Bijvoorbeeld: Huurachterstal, huurschade, overlast...  
≠ Opzeg
- In geval van huurgeschil eerst mannelijke regeling trachten te bekomen
- Geen regeling: gerechtelijke procedure starten
- Vrederechter waar pand gelegen is, is bevoegd voor huurgeschillen  
→ voor Bocholt: Vredegerecht Bree

## Gerechtelijke procedure?

- Oproeping in verzoening
  - voordeel: kosteloos, snel en bij akkoord = 'vonnis' (PV)
  - nadeel: niet verplicht te verschijnen
  
- Procedure ten gronde
  - verzoekschrift of dagvaarding, best met advocaat
  - ontbinding huurcontract, uithuiszetting, schadevergoeding,...
  - sowieso vonnis
  
- Meer info omtrent vredegerichten op: <https://www.rechtbanken-tribunaux.be/nl/vredegerichten-limburg>

## Andere nuttige info

- Verdeling kosten en herstellingen tussen huurder en verhuurder (WHD):
  - brochure Woninghuurdecreet: <https://www.vlaanderen.be/een-woning-verhuren>
  - brochure Ziezo: <https://www.vlaanderen.be/publicaties/ziezo-handig-boekje-voor-huurders>
  
- Huurwaarborglening voor huurder:  
<https://www.vlaamswoningfonds.be/huurwaarborglening>
  
- Fonds ter bestrijding van de uithuiszettingen: <https://www.vlaanderen.be/fonds-ter-bestrijding-van-de-uithuiszettingen>
  
- Eigenaarsverenigingen:
  - verenigde eigenaars: <https://www.ve-pr.be/nl/>
  - eigenaarsbond: <https://www.eigenaarsbond.be/>

# Vragen?

**Huurprobleem? Afspraak bij dienst Rechtshulp**

**Hoe? Contacteer OCMW Bocholt voor een afspraak**



**089 20 19 80**



# Infoavond verhuurders

Bocholt – 26 september 2023

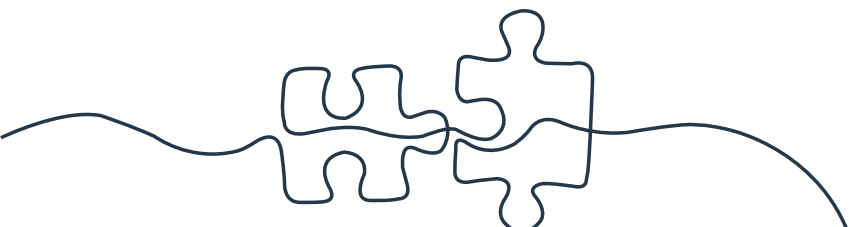
01

**Wonen in Limburg**

# Wonen in Limburg

Vanaf 1 juli 2023 vormen alle woonorganisaties in Limburg samen een nieuwe woonmaatschappij 'Wonen in Limburg'. Van 19 organisaties naar 1. We gaan allemaal samenwerken om onze klanten in de toekomst nog beter te kunnen helpen. We kunnen immers veel bijleren van elkaar. Onze organisatie verandert dus een beetje, maar onze doelstellingen blijven dezelfde.

- Sociale huisvestingsmaatschappijen en sociale verhuurkantoren samenvoegen tot 1 woonactor met maar 1 speler per gemeente (vlg Vlaams Regeerakkoord)
- Limburg: 9 SHM's, 7 SVK's, 3 Koopmaatschappijen
- Eén sterke, toekomstgerichte woonmaatschappij
- Decentrale, toegankelijke dienstverlening





## Missie

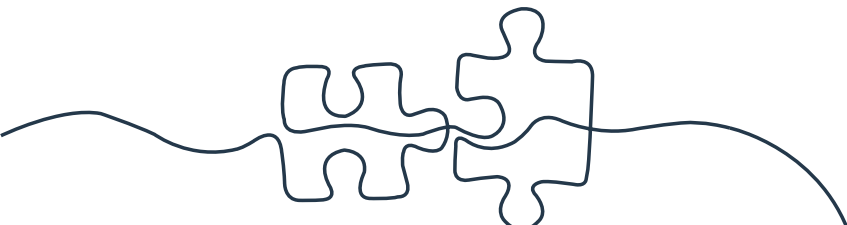
### **Samen creëren we duurzame en betaalbare woonoplossingen overal in Limburg.**

Wonen in Limburg creëert een krachtig netwerk dat het woonaanbod aanzienlijk vergroot en de dienstverlening versterkt. We gaan verder dan het verkopen en verhuren van woningen en hebben oog voor de kleine zaken van alledag die ertoe doen. We zetten in op duurzame woonoplossingen voor een correcte prijs. We geloven in de schaalvoordelen en de efficiëntie die ze opleveren voor onze bewoners en onze partners. Wonen in Limburg realiseert levendige buurten waar iedereen zich echt thuisvoelt, waar het aangenaam vertoeven is en waar iedereen kan bouwen aan een mooie toekomst.

## Visie

### **Een betaalbare thuis voor iedereen.**

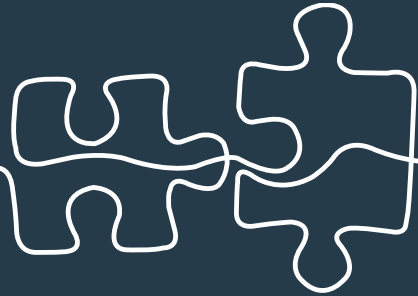
Wonen in Limburg is de referentie voor betaalbaar wonen in Limburg. Onze ambitie is helder. We vergroten het woonaanbod, verminderen de wachtlijsten en houden wonen betaalbaar. Iedereen in Limburg verdient een eigen thuis. Samen met onze bewoners, medewerkers en partners bundelen we de krachten en delen we onze expertise. Wonen in Limburg is de netwerkorganisatie op het vlak van wonen voor onze lokale besturen en partnerorganisaties. Door blijvend te innoveren bouwen we aan de duurzame woonoplossingen van morgen.



## Onze waarden

### Steeds nabij

We staan dicht bij de mensen. Toegankelijk zijn voor onze kandidaten, huurders en kopers staat altijd voorop, zowel lokaal als digitaal.



### Groots in verbinden

We maken kwaliteitsvolle en duurzame connecties tussen onze medewerkers en onze partners doorheen gans Limburg. Het verbeteren van de dienstverlening en het versterken van kennis zijn onze leidraad.

### Integer

Wonen in Limburg is de betrouwbare partner waar mensen terecht kunnen voor een betaalbare thuis. We zorgen voor transparante, heldere en empathische communicatie. Zo openen we deuren naar een betere toekomst.

### Vernieuwend

Innovatie zit in ons DNA. Het is het fundament voor de oplossingen van morgen. We werken voortdurend aan een inspirerende en uitdagende werkomgeving waar onze medewerkers zich verder kunnen ontplooiën en samen kunnen groeien.

02

Ingehuurde woningen

- Ontstaan uit de SVK's
- Lange wachtlijsten sociale woningen
  - Geen oplossing voor wie dringend op zoek is
  - Private huurmarkt onder druk
  - Garanderen recht op wonen in betaalbare en kwalitatieve woning voor kwetsbare huurders
- Professionele organisatie
  - 380 medewerkers
  - 24.000 sociale huurwoningen
- Inhuren van woningen onderdeel van de werking om aanbod te vergroten
- Verbetering kwaliteit van huurwoningen

03

**Kernopdrachten**

In kader van ingehuurde woningen:

- Woningen huren en verhuren
- Huurders begeleiden: rechten en plichten
- Kandidaat-verhuurders ondersteunen
- Samenwerking met lokale huisvestings- en welzijnsactoren

04

Voordelen voor de  
eigenaar

- Garantie huurdersverplichtingen (huurprijs, onderhoud, herstellingen)
- Financiële voordelen (onroerende voorheffing, verlaagd BTW-tarief, verlaagde registratierechten, renovatiepremies, geen leegstandsheffing,...)
- Dekt risico's (zoals leegstand, huurschade, wanbetaling)
- Doorbetalingsgarantie
- Professionele, betrouwbare partner
- Contract van minimaal 9 jaar
- Begeleiding onderhuurder
- Administratieve ontzorging (opmaak huurcontract, plaatsbeschrijving, zoeken van huurders, ...)
- Geen gerechtelijke procedures

→ ONTZORGEN



05

**Voordelen huurder**

- Woonzekerheid (met betaalbaarheid en kwaliteit)
- Vertrouwd maken met rechten en plichten
- Samenwerking welzijnspartners (bevorderen zelfredzaamheid en woon- en leefomstandigheden)
- 1 aanspreekpunt: WiL (voor beide partijen)
- Huursubsidie
- Verzekering, onderhoud en herstellingen, ...

→ Onrechtstreeks ook voordeel voor VERhuurder

06

Werkwijze

- Eerste contactname: algemene info
- Prospectie van de woning (vrijblijvend)
- Voorstel inhuurprijs en advies rond nodige aanpassingen indien van toepassing
- Akkoord? > Aanvraag conformiteitsonderzoek > positief? > Afsluiten huurcontract 9 – 15 jaar
- Opmaak plaatsbeschrijving
- Toewijzing huurder door WiL
- Jaarlijkse index
- Opzegmogelijkheden eigenaar:
  - Verstrijken huurcontract
  - Eigen gebruik
  - Ongemotiveerd (schadevergoeding)
  - Verkopen mag altijd

07

**Aandachtspunten**



- Conformiteitsattest is een must
- Billijke huurprijs
- Contacten lopen altijd via WiL
- Blijvend op zoek naar geschikte panden (groei)
- Negatieve beeldvorming sociale huur

Dank voor jullie aandacht

Meer info en contactgegevens  
[www.wil.be](http://www.wil.be)