



DE NOORDERKEMPEN
daar kan je op bouwen

Verhuur je woning met een gerust gevoel aan **De Noorderkempen**

informatiebrochure voor
geïnteresseerde eigenaars

Wie zijn we?

1 DE NOORDERKEMPEN...EEN WOONMAATSCHAPPIJ WAAR JE OP KAN BOUWEN!

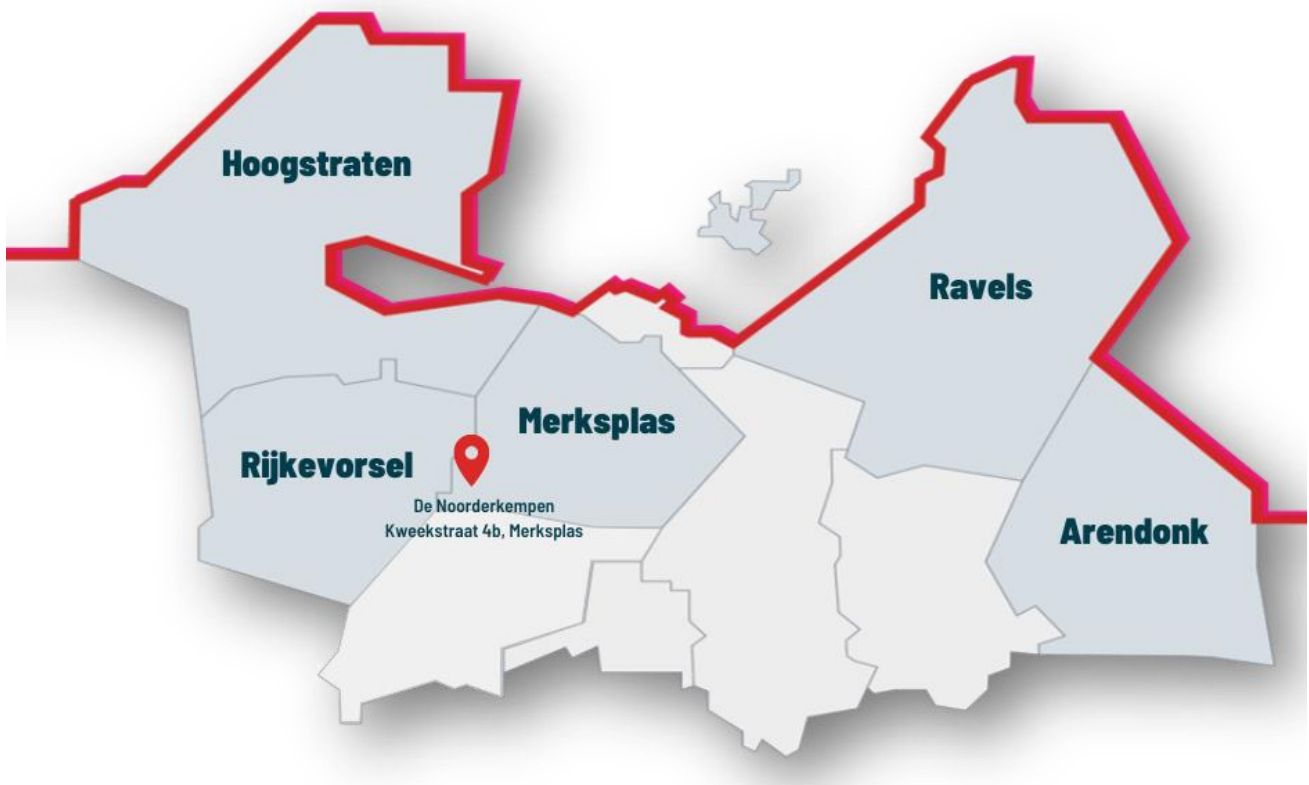
De Noorderkempen is één van de 41 woonmaatschappijen in Vlaanderen. De Noorderkempen heeft ongeveer 1 350 eigen huurwoningen en ze huurt woningen in op de privémarkt. Deze woningen verhuurt ze aan personen die op zoek zijn naar een betaalbare woning. De woonmaatschappij realiseert het recht op wonen door een divers sociaal woonaanbod met aandacht voor de (toekomstige) bewoners, en in samenwerking met lokale besturen en partners. De Noorderkempen bestaat uit een team van 18 medewerkers.

2 WERKINGSGBIED

De Noorderkempen is actief in de volgende gemeenten:

- Arendonk
- Hoogstraten
- Merksplas
- Ravels
- Rijkevorsel

Heb je een woning die gelegen is in één van deze gemeenten en je wilt die verhuren, dan kan je contact met ons opnemen. Onze contactgegevens kan je achteraan in deze brochure terugvinden.



Wat zijn de voordelen voor mij als eigenaar?

1 VERHUUR- EN BETAALGARANTIE

Het verhuren van een woning is niet altijd evident. Het kan zijn dat je niet meteen een nieuwe huurder vindt, waardoor de woning lang(er) leegstaat. Of je vindt een huurder, maar die betaalt de huurprijs niet volgens de gemaakte afspraken (of helemaal niet). Wanneer je de woning aan ons verhuurt, garanderen wij dat je een huurcontract hebt van minstens 9 jaar en dat je maandelijks de betaling van de huurprijs van ons ontvangt. Ook wanneer de woning leegstaat of wanneer de onderhuurder niet aan ons betaalt. Die garantie bieden we je.

2 VERLAAGDE TARIEVEN

Wanneer je jouw woning verhuurt aan De Noorderkempem, heb je recht op onderstaande verlaagde tarieven:

- **Verlaagd tarief onroerende voorheffing:** je komt in aanmerking voor een verlaagd tarief op de onroerende voorheffing van 2,4% in plaats van 3,97%.
- **Verlaagd btw-tarief:** je hebt recht op een verlaagd btw-tarief bij de bouw of aankoop van een nieuwbouwwoning van 12% in plaats van 21%. Om hiervoor in aanmerking te komen, moet je de woning wel voor minstens 15 jaar aan ons verhuren. Wanneer je een woning sloopt en heropbouwt heb je recht op een btw-tarief van 6%. Dit tarief is geldig tot en met 31 december 2023. Nadien moet je je woning voor 15 jaar verhuren aan ons.
- **Gunsttarief registratierechten:** wanneer je een woning koopt en deze daarna verhuurt aan ons, heb je recht op een voordeeltarief van 7% in plaats van 12%. Je dient de woning binnen 3 jaar na aankoop voor minstens 9 jaar aan De Noorderkempem te verhuren.

Als je jouw woning gaat renoveren en deze daarna verhuurt aan ons, heb je recht op heel wat premies. Meer informatie kan je terugvinden in bijgevoegde brochure.

3 LEEGSTAND VERMIJDEN

Door te verhuren aan ons, zorgen wij ervoor dat de woning verhuurd wordt. Als een huurder de woning verlaat, gaan wij meteen op zoek naar nieuwe bewoners. Hierdoor blijft de woning nooit lang leeg staan en vermijdt je leegstandsheffing te moeten betalen.

4 GARANTIE GOEDE STAAT VAN JE WONING

De Noorderkempem geeft je de garantie dat jouw woning op het einde van de huurovereenkomst in een goede staat wordt teruggegeven aan jou. Dit doen we door onze huurders goed te begeleiden. We houden hierbij wel rekening met een normale gebruiksslijtage.

5 MAATSCHAPPELIJKE RELEVANTIE

De laatste jaren wordt het voor steeds meer mensen moeilijker en moeilijker om een betaalbare woning op de privémarkt te vinden. Hierdoor worden de wachtlijsten voor een sociale woning langer en langer. Door jouw woning te verhuren aan De Noorderkempem, kunnen wij een alleenstaande of een gezin een betaalbare en kwaliteitsvolle woning aanbieden.

Welke ondersteuning krijg ik?

1 ADMINISTRATIEVE ONDERSTEUNING

De Noorderkempen neemt heel wat administratieve taken uit handen. Zo zullen wij op zoek gaan naar een bewoner voor de woning. Wanneer deze bewoner de opzeg geeft, gaan we meteen op zoek naar een nieuwe huurder. De Noorderkempen zorgt verder voor de huurovereenkomst tussen jou en ons, alsook tussen de uiteindelijke bewoner en ons. Wij maken een plaatsbeschrijving op bij het begin van de verhuring. De huurovereenkomst en de plaatsbeschrijving laten wij registreren door het registratiekantoor, de kosten voor deze registratie nemen wij op ons. Indien nodig kan De Noorderkempen ook minder aangename procedures opstarten en opvolgen, zoals wanbetaling of uithuiszetting.

2 HUURDERSBEGELEIDING

Tijdens de periode dat je jouw woning verhuurt aan De Noorderkempen, zullen wij regelmatig langs gaan in je woning.

- Bij een nieuwe bewoner gaan we sowieso na drie maanden en na een jaar langs. Dat geeft ons de kans om te zien hoe de huurder in de woning is ingetrokken en ook om te polsen naar technische meldingen die sinds de start van de verhuring zouden opduiken.
- Wanneer we merken dat alles vlot verloopt, gaan we vanaf dan om het jaar langs bij de bewoners. Als we na een jaar niets van de huidige bewoner hebben gehoord, informeren we telefonisch hoe het in de woning gaat.
- Merken we moeilijkheden of problemen met de bewoner (bijvoorbeeld een onvoldoende onderhoud van de woning), gaan we op regelmatige basis langs om de situatie van nabij op te volgen.

3 TECHNISCHE OPVOLGING

Wanneer er een technisch probleem is in je woning, zal een medewerker van De Noorderkempen langs gaan om het probleem te bekijken. Als het probleem veroorzaakt werd door de bewoner, herstellen wij het defect zonder jou te informeren. De kosten van deze herstelling recupereren we bij de bewoner. Indien het een probleem is omwille van normale slijtage of het is een kost voor jou als eigenaar, nemen we steeds contact met je op. Dan bekijken we samen of wij de opdracht geven om dit te herstellen en de kosten door te rekenen aan jou, of dat je dit zelf gaat (laten) maken. Je kan ook aan ons de toestemming geven om herstellingen bijvoorbeeld tot € 150 zonder voorafgaandelijke toestemming te laten uitvoeren, zodat wij sneller kunnen handelen. In dat geval krijg je achteraf een factuur van ons voor de terugbetaling van de gemaakte kosten. Om welke soort herstelling het gaat, hoe vaak per jaar, het totale bedrag, enzovoort kunnen we onderling afspreken.

4 VERZEKERING

De Noorderkempen verzekert – tijdens de volledige huurtermijn – de huurdersaansprakelijkheid tegenover jou als eigenaar en tegenover derden. We doen dit voor dezelfde waarde als jij de woning verzekerd hebt tegen brand en bijkomende risico's (gevolgschade), ontploffing, storm-, hagel- en waterschade en blikseminslag. Als eigenaar neem je ook een verzekering burgerlijke aansprakelijkheid en een verzekering tegen verhaal van derden.

De Noorderkempen verzekert je woning onder meer voor de risico's van burgerlijke aansprakelijkheid, brand en bijkomende risico's (gevolgschade), ontploffing, storm-, hagel- en waterschade en blikseminslag, inclusief opruimings-, afbraak-, reddings- en behoudskosten. Op jouw verzoek leveren wij het bewijs van deze verzekering, alsook van de betaling van de laatste vervallen premie. Op die manier ben je zeker dat je woning goed verzekerd is!

5 ONDERSTEUNING BIJ RENOVATIE

Heb je een woning die toe is aan een renovatie en die je daarna voor 9 jaar verhuurt aan De Noorderkempen, dan levert jou dit een extra voordeel op. De Vlaamse Overheid voorziet namelijk extra premies voor eigenaars. Voor meer informatie hierover, bekijk dan bijgevoegde brochure.

Het Pandschap is een organisatie die eigenaars helpt richting een zorgeloze renovatie. Dankzij een samenwerking met Het Pandschap ben je zeker van de werken, de prijs en alle voordelen. Meer informatie kan je terugvinden op de website van Het Pandschap (www.pandschap.be), of vraag naar hun brochure.

Wat vraagt De Noorderkempen in de plaats?

1 WOONZEKERHEID

In de woning die je aan De Noorderkempen verhuurt, komen sociale huurders wonen. Dit zijn mensen die vaak lang hebben moeten wachten op een betaalbare woning. We willen hen dan ook graag wat zekerheid bieden. Daarom is het niet mogelijk om de woning of het appartement dat je aan ons wilt verhuren, op te zeggen zonder enig motief.

Het is wel mogelijk om de woning op te zeggen voor eigen gebruik of als je de woning wilt verbouwen. In beide situaties geldt er een opzegtermijn van zes maanden. Er zijn ook telkens een aantal voorwaarden. Indien gewenst kan je hierover meer informatie opvragen bij ons.

2 BETAALBARE HUURPRIJS

De Noorderkempen vraagt aan jou een betaalbare huurprijs. De prijs die je krijgt voor jouw woning is afhankelijk van de marktwaarde. Om de huurprijs te berekenen, hanteren we de volgende formule: marktwaarde - 15 à 20%. Deze prijs ligt dus lager dan wanneer je je woning op de particuliere markt zou verhuren. Maar hierdoor heb je wel de zekerheid dat de huurprijs maandelijks op jouw rekening staat. Wanneer je verhuurt op de privémarkt en je hebt te maken met een wanbetaler, verlies je al snel enkele maanden huur en bovendien zal je ook instaan voor de gerechtskosten en kosten van de deurwaarder indien de huurder niet kan betalen of verdween met de noorderzon. Er zijn ook nog tal van andere voordelen die je in de plaats krijgt voor deze lagere huurprijs. Je kan deze voordelen terugvinden in deze brochure op pagina 4 & 5.

De huurprijs die wij aan jou betalen, moeten we ook vragen aan de uiteindelijke bewoners van de woning. De huurders die in de woning gaan wonen, zullen recht hebben op een huursubsidie. Om deze huursubsidie te behouden, zijn er maximumprijzen voor de huur. We zorgen er dus voor dat de huurprijs deze grens niet overschrijdt, zodat de bewoners het recht op een huursubsidie behouden.

Wanneer de woning een gunstig EPC-attest heeft, kan de huurprijs jaarlijks automatisch geïndexeerd worden. Een indexering van de woning mag niet voor woningen met een EPC-label E of F of voor woningen zonder EPC-attest. Voor woningen met een EPC-label D wordt de indexatie beperkt tot 50%. Bij energiezuinige woningen met een EPC-label A+, A, B of C kan de indexatie voor 100% doorgevoerd worden. Vanaf oktober 2023 mag een indexering ook voor woningen zonder EPC-attest of woningen met een EPC-label E, F of D, maar volgens een aangepaste formule.

3 CONFORME WONING

Woningen die De Noorderkempen inhuurt, dienen te voldoen aan de normen die zijn opgelegd door de Vlaamse Wooncode. Voor de verhuring zal er een conformiteitsonderzoek plaats vinden door IOK. Als de woning voldoet aan alle normen, wordt er een conformiteitsattest afgeleverd dat voor tien jaar geldig is. Dit conformiteitsattest is een voorwaarde om je woning te kunnen verhuren aan een woonmaatschappij. In bijlage kan je terugvinden aan welke normen jouw woning moet voldoen alvorens je deze kan verhuren.

4 VRIJWARING HUURWAARBORG

De Noorderkempen zal geen huurwaarborg aan jou betalen. Door de uitgebreide plaatsbeschrijving en de zekerheid dat je maandelijks de huurbetalingen ontvangt, heb je de garantie dat er geen huurwaarborg dient aangesproken te worden bij het einde van de huurovereenkomst.

Ik heb interesse!

1 NEEM DAN CONTACT OP MET FLEUR

Heb je interesse of wil je graag meer informatie over verhuren aan De Noorderkempen? Neem dan contact op met **Fleur Vanherck**. Zij is het aanspreekpunt voor (geïnteresseerde) eigenaars.

Fleur is telefonisch bereikbaar op het nummer **0487-45 13 49** op volgende momenten:

- Maandag: 9u-12u & 13u-18u
- Dinsdag & donderdag: 9u-12u & 13u-16u
- Woensdag & vrijdag: 9u-12u

Je kan ook een mail sturen naar Fleur: fleur.vanherck@denoorderkempen.be.

Kom je liever langs? Dat kan op volgende momenten:

- Maandag: 16u-18u
- Van dinsdag tot vrijdag: 10u-12u
- Buiten deze momenten ook mogelijk op afspraak.
- Adres: Kweekstraat 4b • Merksplas



2 DE VOLGENDE STAPPEN

Wanneer je interesse hebt om jouw woning te verhuren aan De Noorderkempen, kan je contact opnemen met ons. Tijdens dit eerste contact verzamelen wij de nodige basisinformatie, zoals de ligging, het aantal slaapkamers, soort verwarming... Onze prospectiemedewerker Fleur kan na dit gesprek een afspraak maken om de woning te komen bezichtigen. Tijdens dit bezoek bekijken we of de woning in aanmerking komt om in te huren. Ook kunnen er verdere vragen of opmerkingen besproken worden.

Als je besloten hebt om jouw woning te verhuren aan De Noorderkempen, wordt er een woningonderzoek aangevraagd. Tijdens dit woningonderzoek zal een woningcontroleur onderzoeken of de woning voldoet aan de normen zoals vermeld in bijlage. Indien er wat opmerkingen zijn, bekijken we samen hoe we deze kunnen oplossen. Als de woning conform is, krijg je een conformiteitsattest dat tien jaar geldig is.

Wanneer de woning in orde is en er is een akkoord over de huurprijs, kan de start van de verhuring bepaald worden. De huurovereenkomst wordt dan opgemaakt en ondertekend. Vanaf dan moet je je 'geen' zorgen meer maken over de verhuring. De Noorderkempen zal alles correct opvolgen voor jou.



DE NOORDERKEMPEN

daar kan je op bouwen



meer informatie op www.denoorderkempen.be