



**Gerust verhuren met een
maatschappelijke meerwaarde**

INHOUD



1. De woonmaatschappij

- Woonmaatschappij Dender-Zuid
- Werkingsgebied
- Wat doen we
- Een aantal cijfers

2. Verhuur Gerust

- Wat is sociaal verhuren?
- Waarom verhuren via de woonmaatschappij
- Financiële/fiscale voordelen
- Praktische voordelen
- Welke woningen komen in aanmerking
- Vereisten: kwaliteit – technisch - comfort
- Hoe verloopt verhuren via de woonmaatschappij
- Wat is de huurprijs?
- Brochure



Betaalbaar
Wonen voor
iedereen



WOONMAATSCHAPPIJ DENDER-ZUID

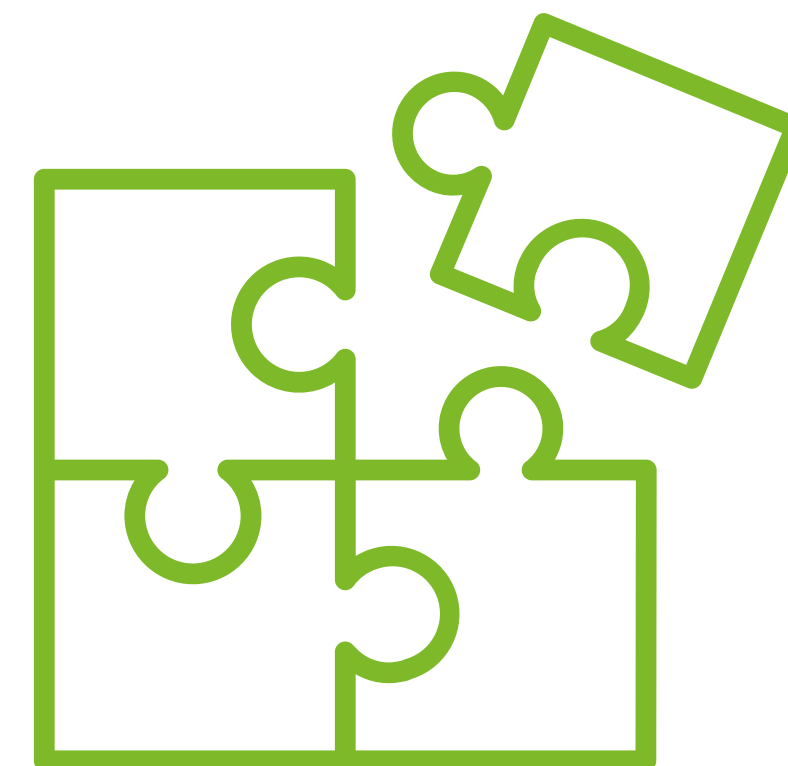
- Wie zijn we
- Werkingsgebied
- Wat doen we
- Een aantal cijfers

Woonmaatschappij Dender-Zuid



Fusie in de sector van sociale huisvesting:

- 3 sociale huisvestingsmaatschappijen en 1 sociaal verhuurkantoor fusioneren op 1/7/2023 tot **Woonmaatschappij Dender-Zuid**
- Werkingsgebied van 8 gemeenten

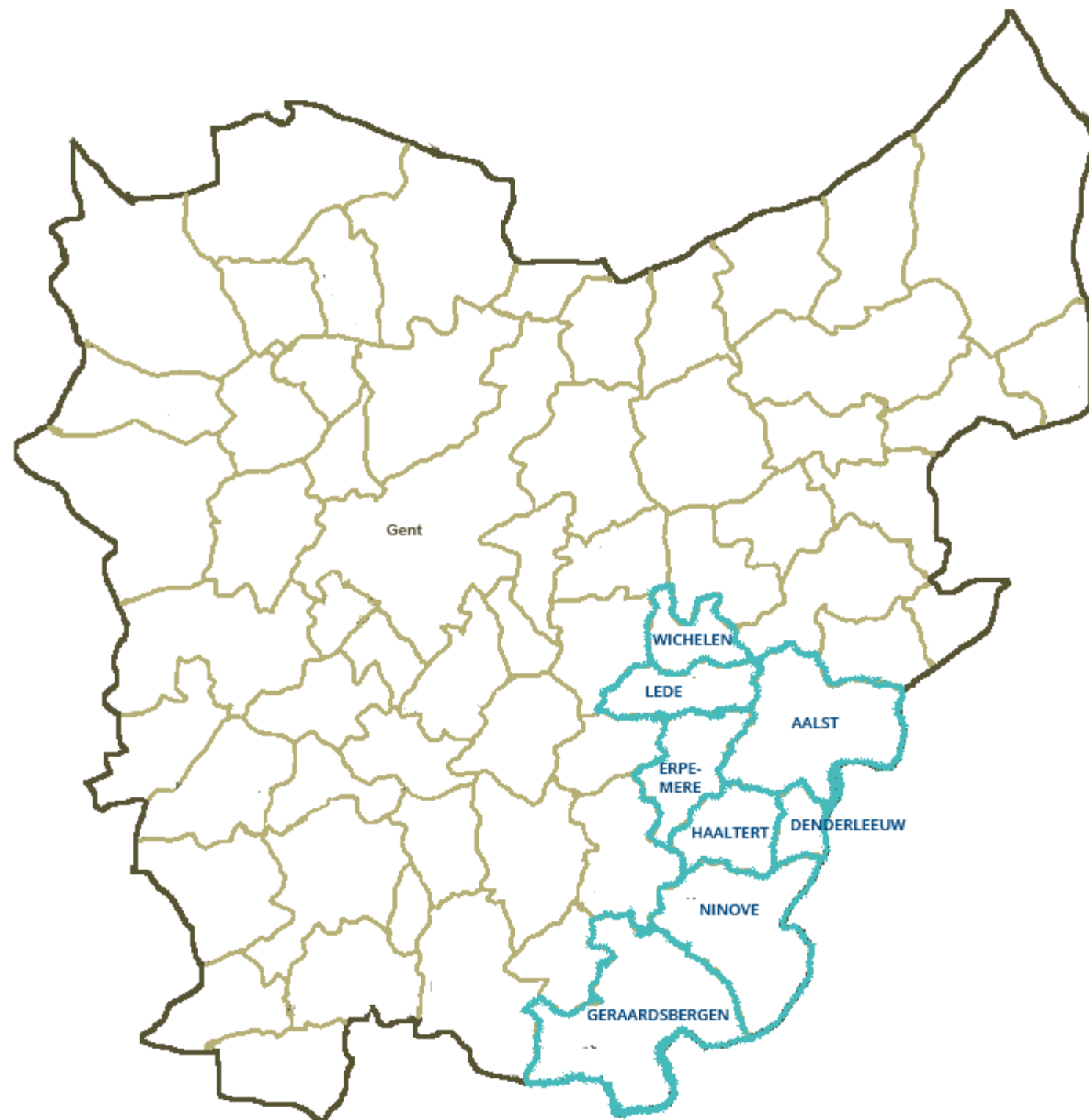




Werkingsgebied

Ruim **patrimonium** van **+4900** woningen en appartementen (waarvan **+500 ingehuurd** bij private eigenaars) in **8 gemeenten**:

1. Aalst
2. Denderleeuw
3. Erpe-Mere
4. Geraardsbergen
5. Haaltert
6. Lede
7. Ninove
8. Wichelen



Wat doet Woonmaatschappij Dender-Zuid?



We bouwen eigen
woningen en
appartementen

Om zelf te
verhuren

Om te
verkopen
(d.m.v. een
sociale lening)

We huren woningen
in van private
eigenaars

Om door te
verhuren

We sluiten sociale
leningen af voor wie
een bescheiden
woning wil kopen.



Wat doen we nog?



Huurbegeleiding

Patrimoniumbeheer - onderhoud en herstellingen

Inschrijven & toewijzen

Huuradministratie

Wijkwerking & participatie

Renovatie- en nieuwbouwprojecten



Een aantal cijfers

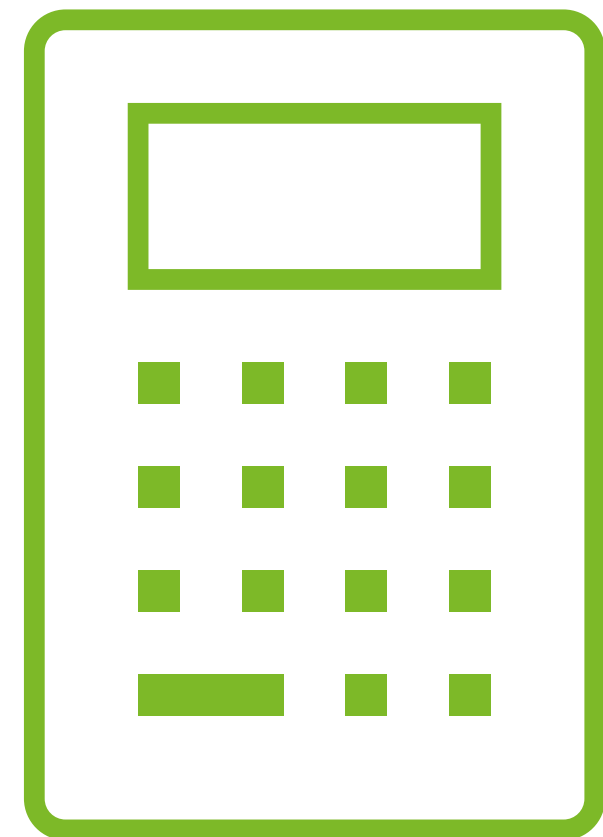


Patrimonium

- +/-4900 huurwoningen en –appartementen
- Waarvan +/-500 ingehuurd bij private eigenaars

Kandidaat-huurders voor Lede

- +/-2930
- waarvan +/-480 reeds in Lede zelf wonen



VERHUUR GERUST

- Wat is sociaal verhuren?
- Waarom verhuren via de woonmaatschappij
- Financiële/fiscale voordelen
- Praktische voordelen
- Vereisten: kwaliteit – technisch - comfort
- Hoe verloopt het inhuurtraject?
- Wat is de huurprijs?
- Brochure

Wat is sociaal verhuren?



- ✓ WM huurt een woning of appartement op de privémarkt
- ✓ WM verhuurt aan kandidaat-huurders op basis van toewijzingsreglement
- ✓ Eigenaar-verhuurder verhuurt aan de woonmaatschappij
- ✓ Eigenaar-Verhuurder krijgt in ruil hiervoor heel wat terug
- ✓ Eigenaar-verhuurder geniet van financiële voordelen



Woonmaatschappij als tussenpersoon

HOOFD- HUURCONTRACT

Verhuurder &
WM



ONDER- HUURCONTRACT

Huurder & WM



Waarom sociaal verhuren?



- ✓ Zekerheid van huurbetaling (ook bij leegstand)
- ✓ Professionele opvolging
- ✓ Administratieve ontzorging



Financiële/fiscale voordelen



Verhuur via WM

7% registratierechten
(tot 3 jaar terug)

12% btw-tarief voor
nieuwbouw

6% btw-tarief voor afbraak en
heropbouw

Private verhuur

12% registratierechten

21% btw-tarief voor
nieuwbouw

21% btw-tarief voor afbraak en
heropbouw

Financiële/fiscale voordelen



Mijn Verbouwpremie en Mijn Verbouwlening

- Nieuwe gecentraliseerde **renovatiepremie Mijn Verbouwpremie**
⇒ Sterk verhoogde renovatiepremies als WM-verhuurder
- **Tot 50% van de factuurbedragen** voor dak, muur, vloer, ramen, sanitair, elektriciteit, warmtepomp(boiler), Vochtbestrijding,
- Mogelijk om tot 60.000 euro **renteloos te lenen** voor de renovatiewerken via **Mijn Verbouwlening**



Praktische voordelen



Begeleiding van HUURDER

Algemene begeleiding van huurders

Regelmatige woningbezoeken

Ondersteuning bij aanvraag huursubsidie voor huurder

Technische begeleiding bij problemen met de woning



Vereisten: kwaliteit – technisch - comfort



Kwaliteit

Blanco conformiteitsattest

EPC min. label B

Geen asbest

Bepleisterde, witgeschilderde muren

Tegelvloeren



Vereisten: kwaliteit – technisch - comfort



Technisch

Conforme elektrische keuring

Internetaansluiting

Wasmachine-aansluiting

Centrale verwarming

Aparte meters voor elektriciteit, gas en water



Vereisten: kwaliteit – technisch - comfort



Comfort

Terras of tuin

Twee toiletten vanaf 3 slaapkamers

Voldoende verluchting in keuken en badkamer

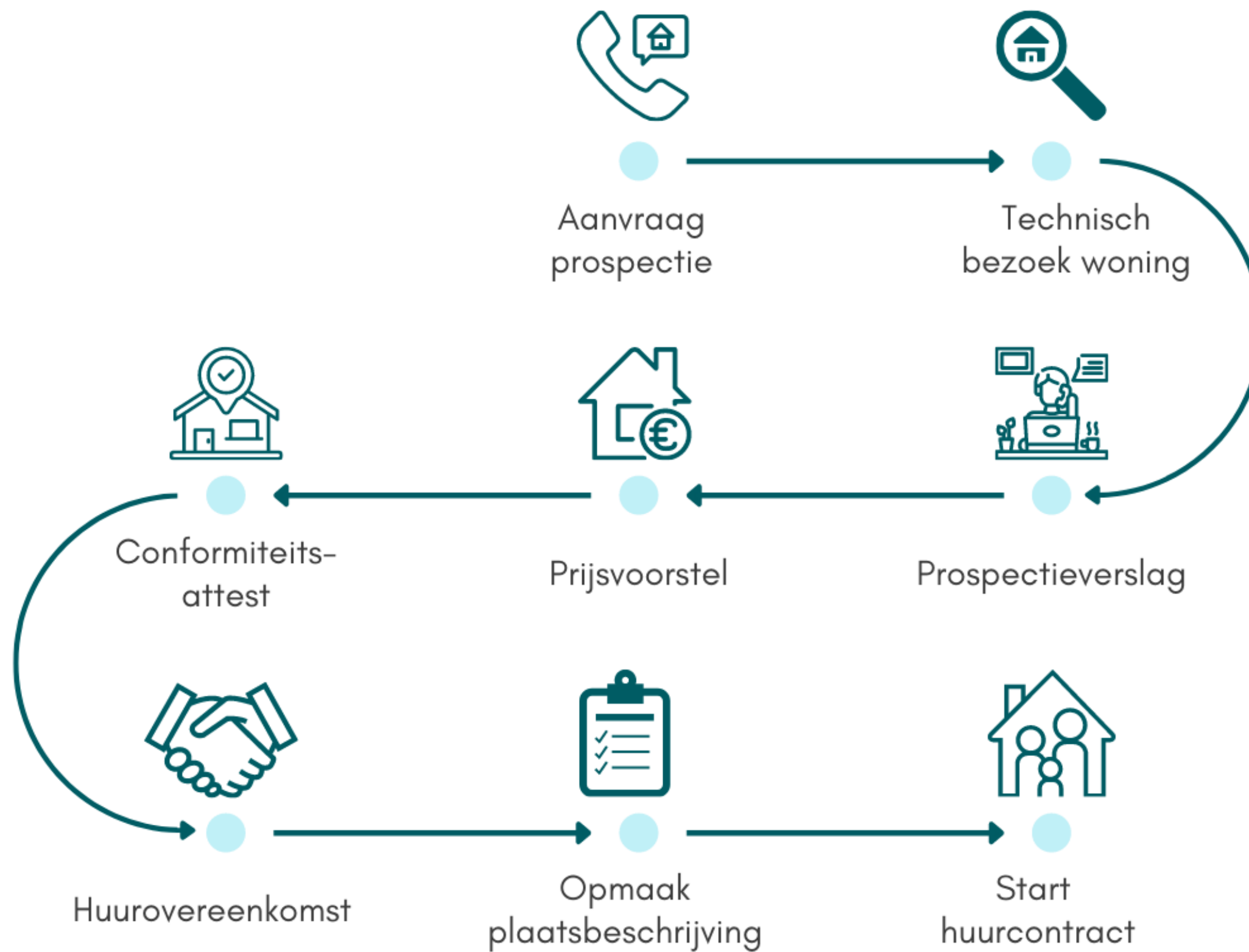
Afzonderlijke berging

Geen vochtproblemen (droge kelder)

Lift vanaf 3de verdieping



Hoe verloopt het inhuurtraject?



Aan welke huurprijs?



Correcte sociale huurprijs = 75% van markthuurprijs

de huurprijs wordt bepaald door Wonen In Vlaanderen

- Locatie van het pand
- Aantal slaapkamers
- Beglazing, Type verwarming en dakisolatie
- Toestand vloeren, badkamer en keuken
- Extra's bvb. garage, lift, tuin en terras

Aan welke huurprijs?



Rekenvoorbeeld: aangekochte woning 9 jaar verhuren aan WM Dender-Zuid:

- Aankoop woning: 200.000 euro
=> Registratierechten: 7% ipv 12%
14.000 euro ipv 24.000 euro
- Renovatiewerken: nieuwe ramen en dak
=> Premie: 11.000 euro ipv 0 euro
- Markthuurprijs = 800 euro
=> 75% = 600 euro

Aan welke huurprijs?



Sociale verhuur

€ 600

Private verhuur

= € 800



+ € 10.000/108 maanden = 93€/maand (lagere registratierechten)

Aan welke huurprijs?



Sociale verhuur

Private verhuur

€ 600 = € 800



+ € 10.000/108 maanden = 93€/maand (lagere registratierechten)

+ € 11.000/108 maanden = 102€/maand (hogere renovatiepremies)

Aan welke huurprijs?



Sociale verhuur

Private verhuur

€ 600 = € 800



+ € 10.000/108 maanden = 93€/maand (lagere registratierechten)

+ € 11.000/108 maanden = 102€/maand (hogere renovatiepremies)

= € 795 / maand

Aan welke huurprijs?



Sociale verhuur

€ 600

€ 795 x 12 maanden

100 % zekerheid huur

= € 9.540 /jaar

Private verhuur

= € 800

€ 800 x 12 maanden

- 1,5 maand x 800€ (gemiddelde leegstand per jaar)

= € 8.400 /jaar

Brochure

VERHUUR GERUST



Heb je een woning die je wil verhuren,
maar wil je zeker zijn van betaling van
de huur en een vlotte opvolging?

**Verhuur gerust via
Woonmaatschappij Dender-Zuid**



VOORDELEN

FINANCIEEL

- Huurbetalingsgarantie
- Verhuurzekerheid = geen leegstand,
- Gunsttarief registratierechten
- Verlaagd btw-tarief bij nieuwbouw

PRAKTISCH

- Toezicht op onderhoud van je woning
- Technische opvolging van je woning
- Teruggave pand in oorspronkelijke staat
- Informatie over premie-aanvragen
- Kosteloze administratieve ondersteuning
- Huurdersbegeleiding

Woonmaatschappij Dender-Zuid

is actief in

8 GEMEENTEN

- AALST
- DENDERLEEUEW
- ERPE-MERE
- GERAARDSBERGEN
- HAALTERT
- LEDE
- NINOVE
- WICHELEN

Afspraken mogelijk in



KANTOOR AALST

Heilig Hartlaan 54 - 9300 Aalst

KANTOOR DENDERLEEUEW

Steenweg 439 - 9470 Denderleeuw

KANTOOR NINOVE

Acaciastraat 1 - 9400 Ninove



053/77 15 18 (elke werkdag: 8u-12u)



verhuren@denderzuid.be



www.woonmaatschappijdenderzuid.be
www.verhuurgerust.be



Woonmaatschappij
DENDER-ZUID

VERHUUR GERUST

**Verhuren zonder zorgen
via de woonmaatschappij.**

Lees er meer over in deze brochure.





De belangrijkste contactgegevens

www.woonmaatschappijdenderzuid.be



HOOFDKANTOOR AALST

Heilig Hartlaan 54 – 9300 Aalst



KANTOOR DENDERLEEUEW

Steenweg 439, 9470 Denderleeuw



KANTOOR NINOVE

Acaciastraat 1, 9400 Ninove

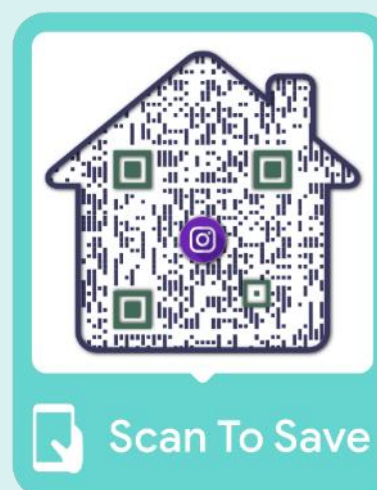
053 77 15 18 (elke werkdag van 8u-12u)

verhuren@denderzuid.be

<https://www.woonmaatschappijdenderzuid.be/verhuurders>



www.linkedin.com/company/22378384/



www.instagram.com/wmdenderzuid/



www.facebook.com/woonmaatschappijdenderzuid



Bedankt!