

Activeren van leegstaande woningen

Een betaalbare en kwaliteitsvolle huurwoning vinden is niet altijd gemakkelijk voor wie ernaar op zoek is. Toch zijn er nog altijd woningen die niet bewoond worden en die langdurig leegstaan. Als deze woningen opgeknapt worden, zorgt dit vaak voor een opwaardering van de buurt. Het aanbod wordt groter voor mensen die een woning willen huren. Maar ook voor de eigenaar zijn er niets dan voordelen: in plaats van het betalen van een leegstandsheffing, krijgt de eigenaar huurinkomsten. En als hij de woning renoveert en verhuurt aan een sociaal verhuurkantoor, kan hij ook nog eens van bijkomende subsidies genieten!

Een eigenaar aan het woord:

“Kiezen voor het SVK, een bewuste keuze.”

De woning aankopen, om vervolgens te verhuren aan het SVK was een bewuste keuze. Van de werking van het SVK en de bijhorende voordelen was ik reeds op de hoogte. Zo wist ik dat er naast een aantal praktische voorwaarden, ook extra financiële voordelen zouden zijn.

Aankoop leegstaande woning

De woning die ik aankocht was opgenomen in het gemeentelijk leegstandsregister. Dit wil zeggen dat de woning al geruime tijd niet meer bewoond was. Indien men overgaat tot de aankoop van een dergelijke woning, kan men genieten van een aantal steunmaatregelen. Zo kreeg ik bij de aankoop vermindering van de registratiekosten. (Deze vermindering werd echter recent afgeschaft bij de algemene wijziging van registratierechten op 1/6/2018)

Renovatiewerken

Doordat de woning verouderd en geruime tijd niet meer bewoond was, waren renovatiewerken noodzakelijk. Tevens stond er aan de woning een onvergunde veranda in de zijtuin en achter de woning stond een niet-vergund volume met een plat dak. Deze constructies werden gesloopt en de nodige vergunningen voor de aanpassingen werden aangevraagd .

Naast de premies van de netbeheerder Infrax voor energiebesparende maatregelen en het belastingvoordeel voor de renovatiewerken, hebben eigenaars die voor minimum 9 jaar verhuren aan een SVK, ook recht op de Vlaamse renovatiepremie.

De Vlaamse Renovatiepremie kan oplopen tot 10.000euro. Een extra stimulans! Hierdoor kwam er meer budget vrij om te investeren in een grondige, duurzame renovatie. Zo heb ik ingezet op het energetisch aspect. Het dak werd met 30 cm Cellulose geïsoleerd, goed voor een investering van ongeveer 3.000euro. Ook dit bedrag kon ik volledig recupereren dankzij de premies via SEEP (sociale energie efficiënte projecten private huurwoningen).

Al deze werken zullen niet alleen later bij een eventuele verkoop een meerwaarde betekenen, maar zo wordt ook voor de huidige huurder het energieverbruik tot een minimum beperkt.



Voor de renovatiewerken.



Na de renovatiewerken.



De oorspronkelijke kosten van de ramen met driedubbele beglazing bedroegen +/- 15.000euro. Na de uitkering van de premies bedroeg de eigen investering nog slechts 2.000euro.



Goede isolatie, een ventilatiesysteem en een goede verwarmingsinstallatie zorgen voor een laag energieverbruik.

Verhuren

Door te verhuren aan het SVK, zijn mijn huurinkomsten gegarandeerd. Als ik op de private huurmarkt zou verhuren, zou ik zelf op zoek moeten naar een geschikte huurder. En dan zou het kunnen dat de woning enkele maanden leegstond. Ik hoef trouwens ook niet wakker te liggen van huurachterstand of wanbetalingen aangezien ik een huurovereenkomst heb met het SVK.

Inspraak bij de keuze van de huurder had ik echter niet. Maar door de nauwe opvolging en begeleiding van het SVK voel ik me daar gerust bij.

Het SVK heeft voor de aanvang van de huurovereenkomst een grondige plaatsbeschrijving opgemaakt. Zo is er bij vertrek geen discussie en kan alles netjes opgeleverd worden.

Tips

De tips die ik voor kandidaat-verhuurders heb; investeer in de renovatiewerken!

Zeker met al de extra premies waar men als verhuurder van een SVK-woning van kan genieten. Als de woning slecht geïsoleerd is of er zijn koude bruggen, ... krijgt men in een huurwoning al sneller te maken met vochtproblemen of andere ongemakken.

Een onderhoudsvriendelijke tuin is ook aangewezen. Niet iedereen heeft groene vingers.

Woonloket Stebo

Zit je als eigenaar nu met een aantal vragen en wens je meer info over deze of andere premies, kom dan zeker eens langs op het spreekuur van Stebo op het gemeentehuis: Iedere 2e en 4e woensdag van 14u00 tot 16u00. Voor technische vragen over verbouwings- of renovatiewerken kan er een afspraak gemaakt worden door te mailen naar erwin.vaes@stebo.be of via het gsmnr: 0472/36 37 80.

SVK Houtvast vzw

Bent u van plan om uw woning te verhuren aan het SVK of wenst u vrijblijvend een afspraak, neem dan contact op met:

Sociaal Verhuurkantoor Houtvast vzw

Brugstraat 26

3740 Bilzen

tel: 089 24 38 32

info@svkhoutvast.be

