

## Voorwoord

Beste verhuurder,

Het afgelopen jaar was een jaar van verandering voor het sociaal verhuurkantoor (SVK). Niet alleen zorgde corona voor de noodzakelijke aangepaste werking en minder contacten met onze huurders en verhuurders, ook de interne werking werd onder de loep genomen.

Voormalig voorzitter Jelle Engelbosch startte een ware transformatie van onze organisatie. Een nieuwe coördinator werd aangeworven en de kantoren zijn verhuisd naar een grotere locatie om u beter te kunnen ontvangen.

Ook werd er een eerste analyse gemaakt van de technische staat van onze huurpanden en de spreiding van ons patrimonium over ons werkingsgebied. Met veel enthousiasme zal ik dat ingeslagen pad verder zetten.

Mijn doelstelling is alvast om nog meer kwaliteitsvolle en energiezuinige woningen aan ons patrimonium toe te voegen.

Hoe we u hierbij kunnen helpen, lees je verderop in deze eerste nieuwsbrief voor eigenaars.

Met meer dan 335 woningen in beheer, uitgestrekt over 11 Zuid-Limburgse gemeentes dragen we actief bij om sociaal zwakkeren een warme thuis te geven. Dit kunnen we enkel doen dankzij jullie, de vele eigenaars die bereid zijn om via ons SVK te verhuren en zo ook een sociale bijdrage te leveren aan de samenleving.

Voortaan zullen we u via deze weg, op regelmatige basis, op de hoogte brengen van nieuwe regelgeving, subsidies en mogelijke renovatiepremies. Op die manier zal u blijvend de meerwaarde om via een sociaal verhuurkantoor te verhuren ontdekken. Een stipte gegarandeerde maandelijkse huurprijs en aanpakken van schadegevallen zijn de belangrijkste, maar immers niet de enige meerwaarde van een SVK.

Aarzel niet ons te contacteren indien u vragen of suggesties heeft.

Tot binnenkort,  
Günther Dauw – voorzitter



## **Nieuws uit eigen huis!**

- Op 1 januari startte Kim Wouters als nieuwe coördinator bij ons SVK. Zijn jarenlange leidinggevende ervaring in het vastgoedverhuur, gecombineerd met heel wat technische bagage zijn de ideale mix om het Land van Loon te leiden.
  - Om u beter te kunnen ontvangen zijn we verhuisd. U kan ons voortaan bereiken in onze ruimere kantoren gelegen te: Diesterstraat 61 te Sint-Truiden.
  - Maarten Massoels die op 1 augustus startte als nieuwe huurbegeleider voor de regio Tongeren.
- Proficiat aan:**
- onze medewerkster Joke Vanroye en haar partner die onlangs mama & papa werden van Miel.
  - onze medewerker Ferdy Poncelet die sinds maart 10 jaar in dienst is bij het SVK.



Wij stellen graag onze medewerkers aan u voor:



**Kim Wouters**, coördinator.  
Verantwoordelijk voor de dagelijkse leiding.

[kim.wouters@svklandvanloon.be](mailto:kim.wouters@svklandvanloon.be)

**Ferdy Poncelet**, patrimoniumbeheerder.  
Verantwoordelijk voor de contacten met eigenaars.

[ferdy.poncelet@svklandvanloon.be](mailto:ferdy.poncelet@svklandvanloon.be)

**Luc Bex**, technisch verantwoordelijke.  
Verantwoordelijk voor de planning, facturatie en opvolging van onderhoudstaken.

[luc.bex@svklandvanloon.be](mailto:luc.bex@svklandvanloon.be)

**Marc Onkelinx**, technisch medewerker.  
Verantwoordelijk voor de uitvoer van onderhoudstaken en klussen.

[marc.onkelinx@svklandvanloon.be](mailto:marc.onkelinx@svklandvanloon.be)

**Natacha Mewis**, onthaal -en administratief medewerker.  
verantwoordelijk voor de inschrijvingen en de dagelijkse administratie van het SVK.

[natacha.mewis@svklandvanloon.be](mailto:natacha.mewis@svklandvanloon.be)

**Kathleen Wouters**, financieel medewerker.  
Verantwoordelijk voor de boekhouding & opvolging van betalingen.

[kathleen.wouters@svklandvanloon.be](mailto:kathleen.wouters@svklandvanloon.be)

**Ghislaine Vanroye**, onthaalmedewerker en verantwoordelijk voor de huurbegeleiding.  
Actief in de gemeenten Borgloon, Wellen, Heers & St-Truiden.

[ghislaine.vanroye@svklandvanloon.be](mailto:ghislaine.vanroye@svklandvanloon.be)

**Joke Vanroye**, onthaalmedewerker en verantwoordelijk voor de huurbegeleiding.  
Actief in de gemeente St-Truiden.

[joke.vanroye@svklandvanloon.be](mailto:joke.vanroye@svklandvanloon.be)

**Joline Philtjens**, onthaalmedewerker en verantwoordelijk voor de huurbegeleiding.  
Actief in de gemeenten Halen, Herk-de-Stad, Nieuwerkerken, Alken, St-Truiden.

[joline.philtjens@svklandvanloon.be](mailto:joline.philtjens@svklandvanloon.be)

**Tanee Langenaekens**, onthaalmedewerker en verantwoordelijke voor de huurbegeleiding.  
Actief in de gemeente Tongeren.

[tanee.langenaekens@svklandvanloon.be](mailto:tanee.langenaekens@svklandvanloon.be)

**Maarten Massoels**, onthaalmedewerker en verantwoordelijke voor de huurbegeleiding.  
Actief in de gemeenten Tongeren en Herstappe.

[maarten.massoels@svklandvanloon.be](mailto:maarten.massoels@svklandvanloon.be)

In tijden van corona werkten we met gesloten kantoor, vanaf september zal ons kantoor dagelijks geopend zijn:

maandag:	09u00 – 12u00 & 13u00 – 16u00
dinsdag:	09u00 – 12u00 & 13u00 – 16u00
woensdag:	op afspraak & 13u00 – 16u00
donderdag:	09u00 – 12u00 & 13u00 – 16u00
vrijdag:	09u00 – 12u00 & op afspraak

U kan ons ook steeds een afspraak maken of ons bereiken op:  
011/89 21 98 - [info@svklandvanloon.be](mailto:info@svklandvanloon.be)



# Een kwaliteitsvolle en energiezuinige woning verhuren aan het SVK

Door je woning te verhuren aan het SVK word je als eigenaar ontzorgd. Het sociaal verhuurkantoor regelt alles en fungeert als tussenpersoon tussen eigenaar en huurder. Je kan daarbij rekenen op gegarandeerde huuropbrengsten.

Het SVK stelt zelf ook een aantal verwachtingen, die passen binnen een regelgevend kader gesteld door de Vlaamse overheid.

## Woningkwaliteitsnormen

Een woning, verhuurd door het SVK, moet voldoen aan de Vlaamse woningkwaliteitsnormen. Die woningkwaliteitsnormen liggen vast in de Vlaamse Codex Wonen. Ze zijn minimaal en gaan over essentiële zaken zoals stabiliteit, brandveiligheid, veiligheid van technische installaties, voldoende verluchting en verlichting,.... Daarnaast moet de woning ruim genoeg zijn, zowel qua oppervlakte als qua plafondhoogte. Ook de aanwezigheid van rookmelders in de woning is belangrijk.

Om na te gaan of de woning aan deze verwachtingen voldoet, wordt er een conformiteitsonderzoek uitgevoerd. Wanneer de woning voldoet aan de woningkwaliteitsnormen, levert de gemeente een conformiteitsattest af. Indien er verbeterpunten zijn, kan je technisch advies krijgen om tot een kwalitatieve en verhuurbare woning te komen.

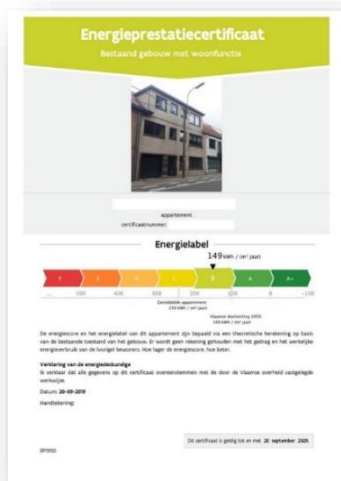
Meer informatie over de woningkwaliteitsnormen kan je terugvinden op:

<https://www.wonenvlaanderen.be/woningkwaliteit/welke-zijn-de-woningkwaliteitsnormen>

## Energiezuinigheid

Een kwalitatieve woning is ook een energiezuinige woning, waarvoor de aanwezigheid van dakisolatie en dubbelglas minimale vereisten zijn. De energiezuinigheid van de woning kan de eigenaar aantonen met een EPC-attest. Voor een conformiteitsonderzoek wordt het EPC-attest nagekeken. Wanneer er nog geen geldig EPC beschikbaar is, wordt er tijdens het onderzoek nagekeken of en hoeveel dakisolatie er is en of alle woonlokalen over dubbele beglazing beschikken. Het EPC bij verkoop en verhuur van woningen en appartementen is al meer dan tien jaar verplicht.

## Vanaf 2022 is ook een EPC verplicht voor de gemeenschappelijke delen van een appartementsgebouw.



Het EPC van de gemeenschappelijke delen kan nu al worden opgemaakt door een energiedeskundige type A. Voor nieuwbouwappartementen gaat de verplichting in 10 jaar na het verkrijgen van de stedenbouwkundige vergunning. Appartementsgebouwen die een ingrijpende energetische renovatie (IER) hebben ondergaan, vallen niet onder 'nieuwbouw'. Op initiatief van Vlaams minister van Energie Zuhal Demir wordt deze timing nu bijgestuurd (principiële goedkeuring 7 mei 2021). Er komt een fasering in functie van de grootte van het appartementsgebouw. Voor de grootste appartementsgebouwen (minstens 15 eenheden) blijft de verplichting van kracht tegen 1 januari 2022. Voor de middelgrote (5 tot en met 14 eenheden) verschuift de verplichting naar 1 januari 2023 en voor de kleinste (2 tot en met 4 eenheden) verschuift de verplichting naar 1 januari 2024. Indien u dit nog niet heeft, breng dit zeker tijdig in orde of meld het uw syndicus, een energiedeskundige voor de opmaak van dergelijk EPC vind je terug op: <https://apps.energiesparen.be/energiekaart/vlaanderen/lijst-energiesparen-energiesparen-be/energiekaart/vlaanderen/lijst-energiesparen-energiesparen-be>

## Stedenbouwkundige status

De eigenaar van de verhuurde woning hoort over de nodige stedenbouwkundige vergunningen te beschikken. Werd de woning opgesplitst in meerdere wooneenheden, dan heb je hiervoor een omgevingsvergunning nodig. Meer informatie over vergunningsplichtige werken kan je terugvinden op:

<https://www.omgevingsloketvlaanderen.be/stedenbouwkundige-handelingen>



## Verhoogde subsidies

Wanneer renovatiewerken noodzakelijk zijn om de woning in orde te brengen, heb je als eigenaar die verhuurt aan een SVK recht op subsidies. Als verhuurder van een SVK-woning kan je genieten van verhoogde tegemoetkomingen, wat renoveren en erna verhuren via een SVK extra voordelig maakt. Bijkomend heb je recht op een verlaagd BTW-tarief bij nieuwbouw en een verlaagd tarief van je onroerende voorheffing.

Voor bijkomende informatie over deze kwaliteitsnormen en subsidies, kan je terecht op het woonenergieloket in jouw gemeente.

In de gemeenten Borgloon, Gingelom, Heers, Nieuwerkerken, Sint-Truiden en Wellen staat Stebo in voor de dienstverlening van het woonenergieloket. Om je zo goed en veilig mogelijk te helpen, wordt enkel op afspraak gewerkt. Je kan zelf een afspraak inplannen via: <https://woonenergieloket.stebo.be>

Eigenaars met een woning in Alken, Tongeren, Herk-de-Stad en Halen kunnen een afspraak maken bij het woonloket van hun gemeente of de dienst ruimtelijke ordening.

## Is uw woning klaar voor de toekomst?

De Vlaamse Regering heeft zich als doel gesteld om woningen energiezuiniger te maken. Een eerste mijlpaal was om tegen 2020 alle daken in Vlaanderen geïsoleerd te krijgen. Vanaf 2023 dienen de huurwoningen voorzien te zijn van dubbele beglazing. Vanuit het SVK willen wij hier graag ons steentje toe bijdragen om zo niet alleen de opwarming van het klimaat mee in te dijken maar ook het wooncomfort te verhogen.

Ook de door u verhuurde woning zal de komende periode in samenwerking met STEBO of het loket wonen van de betrokken gemeente bezocht worden. Tijdens dit bezoek gaat men na of er mogelijkheden zijn om de zoldervloer of het hellend dak te isoleren, de spouw na te isoleren alsook de vervanging van het buitenschrijnwerk of bestaande beglazing te bekijken. Wanneer deze inventarisatie afgerond is informeren we u graag over de mogelijke uitvoering van energiebesparende werken. Daarnaast zullen we u de mogelijke premies, waarvoor uw huurwoning in aanmerking komt, gedetailleerd toelichten. Dit doen we op een infomoment waarvoor u later dit jaar een uitnodiging zal ontvangen. Deze investeringen zorgen niet alléén dat uw woning voldoet aan de gestelde normeringen maar draagt ook bij tot de vermindering van de energiefactuur en u creëert ook een meerwaarde.



## Klusjes? Zo opgelost!

Eén van de vele voordelen van verhuren via ons SVK is een snelle en vlotte afhandeling van kleine klusjes. We ontzorgen je door zo veel mogelijk kleine klusjes zelf aan te pakken. Na jouw goedkeuring gaan we aan de slag om die lekke kraan te repareren, die loszittende tegel terug te lijmen of dat kapot fornuis te vervangen.

We rekenen enkel de kostprijs van het werkmateriaal. De werkuren en de verplaatsingen nemen wij voor onze rekening.

Ook voor grotere werken of onderhoud kunnen we jou begeleiden. Ondanks dat we zelf geen structurele werken of renovaties uitvoeren, noch ketels onderhouden of boilers vervangen kan u ons de taak toevertrouwen een vakman aan te stellen. Je hoeft geen telefoontjes te doen of offertes te vragen, en ook het werk kunnen we voor jou controleren. Het factuur van de vakman is bij deze werken natuurlijk wel ten uwe laste.

Vele eigenaars vragen zich af welke werken nu door de huurder, dan wel door henzelf als eigenaar moeten worden betaald. Algemeen kan aangenomen worden dat alles wat onder "onderhoud" of kleine reparaties valt ten laste is van de huurder. Structurele werken of defecten ten gevolge van slijtage zijn altijd ten laste van de eigenaar.

Wil je dit in detail weten?

Stuur ons een mailtje op [info@svklandvanloon.be](mailto:info@svklandvanloon.be) en we bezorgen jou een gedetailleerde informatiebrochure.

