



## Voorwoord

2020 bracht niet alleen een nieuwe huurprijsberekening met zich mee, maar ook enkele nieuwe elementen in de wetgeving. We geven hierover graag wat meer uitleg.

We geven je in deze editie ook wat informatie mee over de verrekeringen van de onroerende voorheffingen en over de brandverzekering die jij als huurder moet aangaan om jezelf en je gezin te beschermen bij problemen.

Zeker niet te vergeten: De lente is er... Dit brengt natuurlijk enkele verplichtingen met zich mee. Denk hierbij aan het tuinonderhoud, terrasjes terug proper maken,... Met andere woorden: Alles in gereedheid brengen voor een zonnige zomer!

Tot slot wensen wij jou, je familieleden en je vrienden een goede gezondheid toe en dat het coronavirus jullie allen voorbij mag gaan.

En niet te vergeten: Vrolijk Pasen!

Veel leesplezier!

Directeur

Anja Schoeters

Voorzitter

Astrid Pollers

Huurderskrantje april 2020

5<sup>e</sup> jaargang - #1

## Inhoud

p.2 Nieuwe wetgeving sociale huur

p.3 Onroerende voorheffing

p.3 Welke (brand)verzekering moet ik aangaan als huurder?

p.4 Koken met gas?

p.4 Gezinszorg regio Herent

p.5 Tuinonderhoud

p.6 Coronacrisis



## Nieuwe wetgeving sociale huur

In ons laatste krantje van 2019 lieten we jullie al weten dat de huurprijsberekening vanaf 2020 ging veranderen. Naast de huurprijsberekening, wijzigden ook enkele belangrijke elementen in de wetgeving. We sommen voor jullie de belangrijkste op:

### Jouw huurovereenkomst

Huurovereenkomsten zullen vanaf 1 januari 2020 korter en eenvoudiger zijn. Nieuwe huurders krijgen daar een document bij dat extra uitleg geeft over alle rechten en plichten.

### Huurders en bijwoners

Er zijn maar twee personen in een gezin die we als huurder beschouwen:

- De hoofdhuurder: Dit is de persoon die zich opgaf als referentiehuurder.
- Zijn/haar partner: Dit is de persoon die getrouwd is, wettelijk samenwoont of de feitelijke partner van de hoofdhuurder is. Belangrijk is dat deze persoon ook in de sociale woning woont.

Zowel de referentiehuurder, als zijn/haar partner moeten voldoen aan de inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden. Woon je net samen? Dan valt je partner pas na een jaar onder de categorie 'huurder'. Als je partner **niet** voldoet aan de voorwaarden, dan kunnen jullie **niet** samenwonen in een sociale woning.

Onder bijwoners verstaan we alle andere personen die in jouw sociale huurwoning wonen. Bijwoners hebben geen rechten of plichten, moeten geen huurovereenkomst tekenen en moeten niet voldoen aan voorwaarden om in jouw woning te verblijven. Het inkomen van deze bijwoners telt wel integraal mee voor de huurprijsberekening.

### Einde huurovereenkomst bij overlijden

Als de laatste huurder overlijdt, dan zal de huurovereenkomst automatisch stoppen. Dit gebeurt op het einde van de tweede maand na het overlijden.

### Strengere regels rond eigendom

Voor 1 januari 2020 mocht je geen woning of bouwgrond bezitten, niet in België en niet in het buitenland. Vanaf 1 januari 2020 zijn de regels verstrengd.

Zo mag je vanaf dan ook geen woning of bouwgrond in erfpacht of opstal hebben of gegeven hebben. Je mag ook niet het vruchtgebruik hebben, zelfs niet een paar procent. Ook als je een woning of bouwgrond in vruchtgebruik geeft, voldoe je niet langer.

Ben je op 1 januari 2020 huurder maar voldoe je niet aan deze nieuwe, verstrengde eigendomsvoorwaarde? Dan geldt er een uitzondering. Je hoeft dan geen actie te ondernemen.

Ook als je een woning of bouwgrond erfde of geschonken krijgt, dan zijn er uitzonderingen mogelijk.

Heb je over bovenstaande informatie vragen, contacteer dan Katty Vancuyck via 016/22.97.26 of via [katty.vancuyck@vwbm.be](mailto:katty.vancuyck@vwbm.be)

## Verrekening korting op de onroerende voorheffing

In bepaalde gevallen genieten de huurders van een vermindering op de onroerende voorheffing bijvoorbeeld ingevolge invaliditeit (volgens vastgelegde voorwaarden) of minimum 2 kinderen ten laste.

De berekening van de doorstorting door onze maatschappij aan de sociale huurder is sedert 2008 gewijzigd.

De korting op de onroerende voorheffing wordt in de nieuwe huurprijsberekening beschouwd als een onderdeel van de totale korting en wordt achteraf verrekend.

Dit betekent dat indien u maandelijks een reële huurprijs betaalt die lager is dan de basishuurprijs (BH) u achteraf geen bonus via de vermindering op de onroerende voorheffing ontvangt omdat u reeds een 'sociale korting' hebt gekregen.

De sociale korting staat vermeld links onder op de berekeningsnota.

Er zijn 2 mogelijkheden :

1. de vermindering op de onroerende voorheffing is kleiner of gelijk aan de reeds toegekende korting; u ontvangt geen bonus onroerende voorheffing

2. de korting op de onroerende voorheffing is groter dan de reeds toegekende korting : u ontvangt het verschil tussen de vermindering onroerende voorheffing en de reeds genoten korting. In dit geval zal u van ons een brief ontvangen en zal het bedrag worden betaald op uw bankrekening.

Heeft u hierover nog vragen of is er iets onduidelijk dan kan u steeds contact opnemen met Katty Vancuyck op het telefoonnr. 016/22.97.26 of via mail: [katty.vancuyck@vwbm.be](mailto:katty.vancuyck@vwbm.be)

---

## Welke (brand)verzekering moet ik aangaan als huurder?

### Wat is een brandverzekering?

Een brand kan veel schade veroorzaken. Daarom is een goede brandverzekering heel belangrijk. Het is ook verplicht. Volkswoningbouw sluit een brandverzekering af voor het gebouw. Jij moet een verzekering hebben voor jouw spullen. Dat is verplicht.

### Verzekering Volkswoningbouw

Onze verzekering verzekert het gebouw en de huurdersaansprakelijkheid. Dat is belangrijk bij brand. Zonder die verzekering moet je de kosten aan jouw woning of aan derden (jouw burens) zelf betalen. Volkswoningbouw heeft een brandverzekering met wederzijdse afstand van verhaal. De vrijstelling dient steeds betaald te worden door de aansprakelijke partij. Wederzijdse afstand van verhaal wil zeggen dat alle schade boven de vrijstelling niet zal verhaal worden op de aansprakelijke partij en dat die dient geregeld te worden met de eigen verzekering.

### Jouw verzekering

Jij moet een verzekering afsluiten voor jouw inboedel (meubels, elektronica, etc) en voor jouw verfraaiingswerken (verf, behang, etc) tegen brand, waterschade,.... Zo verzeker je jouw spullen en verfraaiingswerken tegen brand. Vernietigt een brand jouw spullen? Dan betaalt jouw verzekering (een deel van) de kosten.

!! Deze verzekering is verplicht. Heb je er geen? Sluit er dan zo snel mogelijk eentje af bij een verzekeraar.

## Koken met gas?

Kook jij thuis met gas? Dan moet je aan bepaalde (nieuwe) regels voldoen. Deze regels zijn belangrijk met het bovenstaande (brandverzekering) in ons achterhoofd.

Eerst en vooral mag je enkel op gas koken als hier een aansluiting voor voorzien is door Volkswoningbouw. Je mag zelf geen gasaansluiting voorzien. Dit is gevaarlijk werk en zonder keuring is dit niet in orde. Met gasflessen koken is eveneens niet toegelaten. Dit is gevaarlijk en kan zelfs ontploffen.

Wanneer uw appartement of woning een aansluiting heeft voor een gasfornuis, dient u uw fornuis aan te sluiten met een **gele gewapende gas slang**. Dit is voor uw eigen veiligheid en die van uw burens. Bij problemen met een verouderde gas slang, kan Volkswoningbouw niet verantwoordelijk gesteld worden.



---

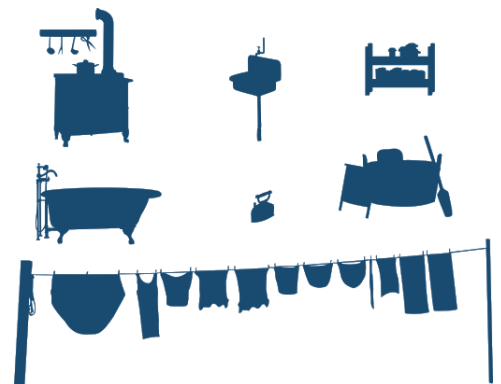
## Gezinszorg regio Herent

### Wat?

Onder gezinszorg verstaan we gezins- en bejaardenhulp. Een verzorgende komt aan huis om je te helpen met gewone huishoudelijke, persoonsverzorgende en ondersteunende taken. Welke hulp en hoe vaak per week is afhankelijk van je noden en behoeften. De hulp die de verzorgende biedt is een aanvullende, soms vervangende hulp. Hier wordt mee bedoeld dat je zo veel mogelijk zelf doet of samen met de verzorgende doet.

### Wat mag ik verwachten?

- Huishoudelijke taken: Bereiden van maaltijden, boodschappen doen, wassen en strijken.
- Persoonsverzorging: Hulp bij het dagelijks toilet, hulp bij eten en drinken, haartooi, scheren en nagelverzorging, ...
- Ondersteuning: Begeleiding naar dokter of ziekenhuis, opvang van kinderen, hulp bij administratie,...



### Wat mag ik niet verwachten?

Huishoudtoestellen meebrengen van thuis, zware meubels verplaatsen, grote schoonmaak, huisdieren verzorgen en kooien uitkuisen, auto wassen, ...

### Hoe vraag ik gezinszorg aan?

Om gezinszorg aan te vragen moet je inwoner zijn van Herent. Je kan persoonlijk, telefonisch of schriftelijk contact opnemen met de maatschappelijk werker via 016/85.30.20 of via [thuiszorg@sociaalhuisherent.be](mailto:thuiszorg@sociaalhuisherent.be). De maatschappelijk werker zal een huisbezoek inplannen om een sociaal onderzoek te doen. Je krijgt dan meer uitleg over de dienst, je cliëntbijdrage wordt berekend en er worden taakafspraken gemaakt.

### Hoeveel kost dat?

Net zoals de sociale huurprijs, is de kost van een gezinsverzorgende afhankelijk van je inkomen. Je betaalt een bijdrage per uur en dat wordt berekend op basis van je gezinsinkomen en gezinsituatie.

**! Voor informatie over gezinszorg in jouw gemeente, neem je best even contact op met de thuiszorgdienst van je gemeente.**

## Je tuin onderhouden

De lente is in het land! Dit betekent dat we massaal onze tuinen en/of terrasjes weer op orde moeten brengen. In onderstaande afbeelding geven we jullie 5 tips om je tuin op orde te zetten en te houden:



1. Hou je gras kort. Snoei 2x per jaar je haag.
2. Stockeer geen spullen in je tuin. Wil je een tuinhuis? Vraag onze toestemming.
3. Gebruik gesloten afvalbakken voor afval.
4. Gebruik een parasol voor schaduw. Een veranda of zonnenscherm aanbouwen, mag niet.
5. Parkeer je auto op straat of op de oprit (niet in je tuin)

We geven jullie graag ook nog enkele tips die je kan toepassen om je rug te sparen tijdens het onderhoud:

### Doe verschillende taken

Begin met een lichte taak. Deel je dag zo in dat je om de 30 minuten een andere taak doet. Zo kan je jouw houding wisselen. Plan af en toe een pauze.

### Werk met rechte rug (niet bukken)

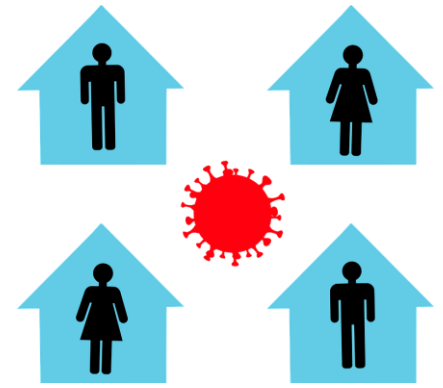
Een gebukte houding is erg slecht voor de rug. Werk zoveel mogelijk met een rechte rug. Werk je dicht bij de grond? Zit dan niet op beide knieën, maar met één knie omhoog. Leg eventueel een kussentje onder jouw knie.

### Rijd zware spullen of til ze correct

Zware spullen rijd je beter rond in een kruiwagen dan ze te dragen. Moet je toch zware spullen dragen? Hef ze dan voorzichtig op, met een rechte rug (niet gebukt) in één beweging. Zorg dat de spullen niet te zwaar zijn: dan ga je beter een keertje meer over en weer.

## Coronacrisis

Het is voor ieder van ons een moeilijke periode. De nieuwsupdates over het coronavirus worden elke keer angstaanjagender. Mensen moeten thuisblijven. Winkels, scholen,... moeten allemaal sluiten. We weten allemaal dat we binnen moeten blijven, onze handen veel moeten wassen en dat we afstand moeten houden van elkaar. De overheid overspoelt ons met tips om niet ziek te worden, maar ze vergeten ons te zeggen hoe we positief moeten blijven terwijl de coronastorm over ons heen komt. Er zijn grote risico's verbonden aan dit virus voor vele mensen onder ons. Het is dus niet abnormaal dat jij, je familieleden, je vrienden of je burens gespannen zijn en bang hebben. Wees lief voor elkaar en voor jezelf! Geef en vind steun bij elkaar (van op een afstandje).



Ook hier bij Volkswoningbouw loopt het allemaal eventjes wat anders. Naar ons kantoor komen is niet mogelijk de komende tijd. Maar daarom zijn we zeker niet minder bereikbaar. Wij staan allemaal ter beschikking om je via e-mail en tijdens de openingsuren telefonisch op 016/22.97.26 verder te helpen.

Verzorg jezelf en je dierbaren goed!



We zetten voor jou de e-mailadressen nog eens op een rijtje:

[onthaal@vwbm.be](mailto:onthaal@vwbm.be): voor vragen met betrekking tot kandidatendossiers, inschrijvingen en facturen

[katty.vancuyck@vwbm.be](mailto:katty.vancuyck@vwbm.be): voor vragen over huurprijsberekeningen

[deborah.haesaerts@vwbm.be](mailto:deborah.haesaerts@vwbm.be): voor vragen van sociale aard, huurachterstallen en afbetalingsplannen

[info@vwbm.be](mailto:info@vwbm.be): voor algemene vragen



Welgemeend en recht uit het hart, zeggen wij **BEDANKT**

... aan het zorgpersoneel

... aan het winkelpersoneel

... aan de politie

... aan B-post

... aan de vuilnismannen

... Kortom, aan iedereen die in deze moeilijke tijden zorgt draagt voor iedereen in de maatschappij!

**SAMEN TEGEN CORONA!**