



Voorwoord

2020 komt eraan... Een nieuw jaar, maar ook een nieuwe huurprijsberekening. De Vlaamse Regering wijzigt vanaf 1 januari 2020 enkele regels. Wij zetten ze voor jou op papier in deze editie.

We hechten veel belang aan het onderhoud van onze woningen. Huurders willen soms veranderingen of verbeteringen aanbrengen, maar het is belangrijk dat jullie dit altijd aanvragen. We willen jullie iets meer informatie geven hierover.

Tijdens de zomermaanden was Volkswoningbouw aanwezig tijdens enkele evenementen en hebben we zelf ook enkele evenementen georganiseerd. We delen graag onze foto's met jou van die dagen.

Tot slot stellen wij onze nieuwe medewerker voor en wensen wij jullie allen hele fijne feestdagen en een gelukkig nieuw jaar!

Veel leesplezier!

Directeur

Anja Schoeters

Voorzitter

Astrid Pollers

Huurderskrantje december 2019

4^e jaargang - #3

Inhoud

p.2 Nieuwe huurprijsberekening 2020

p.3 Wijzigingen aanbrengen aan je huurwoning?

p.3 Ik verhuis. Wat nu?

p.4 Evenementen over de maanden heen...

p.5 Een nieuw gezicht!



Nieuwe huurprijsberekening vanaf 1 januari 2020. Wat kan je verwachten?

Om jouw huurprijs te berekenen, kijken we naar je inkomen, je gezin en je woning. De Vlaamse Regering wijzigt op 1 januari 2020 de huurprijsberekening. Je leest in dit artikel over de veranderingen.

Wat verandert er op 1 januari 2020?

Er zijn drie elementen die wijzigen:

1. Voor een energiezuinige woning betaal je een energietoeslag
2. De marktwaarde van jouw woning bepalen we met een nieuw schattingsmodel
3. De manier om jouw inkomen vast te leggen wijzigt

Energiecorrectie

Als wij, jouw huisvestingsmaatschappij, extra geld hebben geïnvesteerd om jouw woning energiezuiniger en milieuvriendelijker te maken, dan verbruik je minder energie en bespaar je geld op het gebruik van verwarming en warm water.

Om onze investering terug te kunnen verdienen, rekenen we een maandelijkse toeslag aan bovenop jouw huurprijs. Deze toeslag heet de energiecorrectie en telt enkel voor woningen met energiezuinige investeringen, zoals een goede isolatie of een zuinige verwarmingsketel.

De grootte van deze toeslag hangt af van de hoeveelheid energie die jij minder verbruikt door onze extra investering. Deze hoeveelheid energie berekenen we volgens de regels die de Vlaamse Regering vastlegde.

De uitgespaarde hoeveelheid energie rekenen we gedeeltelijk door aan het voordelige sociaal tarief. Op deze manier is deze toeslag een eerlijk bedrag dat altijd lager is dan het bedrag dat jij bespaart op jouw energiefactuur.

Sociale huurschatter

Je huurprijs hangt ook af van de marktwaarde van jouw woning. Dat is de prijs die je zou betalen voor een gelijkaardige woning op de private markt. Vanaf 1 januari 2020 bepalen we de waarde van je woning aan de hand van een schattingsmodel, de sociale huurschatter. Om de

waarde te bepalen kijken we naar de ligging en andere eigenschappen, zoals het aantal slaapkamers of het bouwjaar. Op deze manier kunnen we een nog juister bedrag op de waarde van jouw woning plakken.

Bepalen van het inkomen

Vanaf 1 januari 2020 houden we rekening met het inkomen van de huurders en alle meerderjarige gezinsleden. Enkel het inkomen van meerderjarige kinderen die nog kinderbijslag genieten, tellen we niet mee.

Daarnaast kijken we vanaf 1 januari 2020 naar wat je verdiende in het jaar waarop je meest recente aanslagbiljet betrekking heeft. Dat noemen we het referentie-inkomen. Dit is niet noodzakelijk voor alle gezinsleden hetzelfde jaar.

Enkel als jij en jouw gezin geen referentie-inkomen hebben, dan kijken we naar jullie huidige inkomsten.

Wat verandert er niet?

Als jij en jouw gezin meer verdienen dan de inkomensgrenzen, dan betaal je een iets hoger aandeel. Deze solidariteitsbijdrage blijft behouden.

Jouw inkomen bepaalt niet alleen jouw huurprijs. Soms heb je ook recht op een gezinskorting of een patrimoniumkorting. Die kortingen blijven bestaan.

Je betaalt ook nooit minder dan de minimale huurprijs en nooit meer dan de marktwaarde (basishuurprijs) van de woning. Dit verandert niet.

Heb je nog vragen over deze veranderingen?

Aarzel dan niet om onze dienst, Katty Vancuyck, te contacteren via 016/22.97.26 of via katty.vancuyck@vwbm.be

En nu?

Betaal je met een doorlopende opdracht via de bank? Geef dan zeker je nieuwe huurprijs door aan je bank.

Betaal je thuis met een overschrijving? Kijk dan goed na dat je het juiste bedrag overschrijft met je correcte mededeling.

Wijzigingen aanbrengen aan je huurwoning?

Het is je taak als huurder om je woning goed te onderhouden en netjes te houden. Volkswoningbouw apprecieert dat ook heel hard. Wil jij graag iets veranderen aan je woning of iets 'bij bouwen'? Dan moet je dit **altijd** schriftelijk aanvragen bij ons kantoor.

Dit kan gaan om een tuinhuisje, een badkamermeubeltje, een afdakje, een veranda, een nieuwe keuken, ... Wij zullen dan bekijken of het mogelijk en toelaatbaar is en zullen jou schriftelijk een antwoordje bezorgen met onze goedkeuring of een weigering.

Sommige 'verbouwingen' moeten ook bij de gemeente aangevraagd worden, want je mag bijvoorbeeld niet zomaar een veranda aanbouwen aan je woning. Ook heeft elke gemeente andere regels rond het bouwen van een tuinhuisje. Wanneer wij toelating geven voor een bepaalde aanbouw zullen wij altijd meedelen dat je ook toelating moet vragen op de gemeente en deze toelating aan ons moet bezorgen.

Op deze manier kunnen we in de toekomst discussies en problemen vermijden en zijn zowel jij als wij zeker dat alles in orde is.



Ik verhuis. Wat nu?

Wanneer je je opzeg hebt gegeven, zal de maatschappelijk assistente met jou een afspraak maken voor een plaatsbeschrijving. Op het einde van jouw huurcontract moet je de woning in haar oorspronkelijke staat achterlaten. We controleren dit ook met een plaatsbeschrijving.

We geven je 5 tips om jouw woning in orde te maken.

1. Maak de woning HELEMAAL leeg.

Laat niets achter in de woning. Verhuis alle meubels, verlichting, spullen, ... Breng afval of kapotte spullen naar het containerpark. Maak ook de eventuele kelder, tuin, garage, zolder,... leeg.

2. Poets de woning volledig.

Poets jouw hele woning grondig. Poets ook de ramen, deuren, vloeren en alle tegels. Reinig ook het toilet, bad en alle kranen grondig. Schuur het terras.

3. Vul alle gaatjes in de muren op.

Had je schilderijen of foto's opgehangen? De gemaakte gaatjes in de muur moet je opnieuw opvullen als je de woning verlaat.

4. Schilder donkere kleuren in een lichte kleur.

Schilderde je de muren in donkere kleuren? Dan moet je ze opnieuw schilderen in een witte grondlaag.

5. Geef alle sleutels af bij de plaatsbeschrijving.

We komen altijd de woning controleren via een plaatsbeschrijving. Daar moet je bij zijn. Je geeft dan jouw sleutels af. Geef alle sleutels af, ook de sleutels van jouw berging, garage, inkomhal,...

Evenementen over de maanden heen...

Wij vinden het belangrijk om tijdens evenementen aanwezig te zijn. Zo weten jullie ook dat wij bereikbaar en aanspreekbaar zijn voor elke huurder.

Buurtsportdag XL 31 juli 2019

In de wijk te 's Herenwegveld organiseert de gemeente Herent elk jaar een buurtsportdag. Iedereen van de gemeente is dan uitgenodigd om gezellig te komen spelen met leeftijdsgenootjes. Volkswoningbouw neemt tijdens deze sportdag deel met een standje op het terrein. Dit jaar werden er kleurplaten voorzien en drie prijzen. De kleurplaten waren een succes, er kwamen veel kinderen kleuren en allemaal waren ze benieuwd naar de te winnen prijzen. Er werden een 40-tal kleurplaten ingekleurd door kinderen van verschillende leeftijden. De onschuldige hand van een aanwezig kind trok op het einde van de dag 3 kleurplaten die een prijs wonnen. We maakten 3 kindjes gelukkig met een strandhanddoek, een handtasje en een ondergoedsetje van piet piraat.



Opening speeltuin Warotveld 9 oktober 2019



De gemeente Herent had de speeltuin in het Warotveld een make-over gegeven. Hier waren wij als maatschappij graag bij aanwezig omdat wij verschillende woningen verhuren in het Warotveld. Op woensdag 9 oktober 2019 was het de officiële opening in aanwezigheid van enkele Schepenen en de Burgemeester.

Wij hadden een standje voorzien voor de kinderen die tussen het ravotten en spelen door op de nieuwe speeltuin even wilden uitrusten. Met leuke kleurplaten van huizen wisten de kinderen zich goed bezig te houden. Om het nog leuker te maken hadden we twee prijzen voorzien! De kleurplaten waren allemaal heel mooi ingekleurd, dus het was heel moeilijk om twee winnaars te kiezen. We hebben twee kinderen blij gemaakt met een rugzak en een mooie pennenzak!



Sociaal Wonendag 13 oktober 2019

De VMSW organiseerde voor 100 jaar sociaal wonen een 'Sociaal Wonendag'! Natuurlijk vierde Volkswoningbouw dit mee door het project in de Dorpsstraat te Tildonk in de kijker te zetten die dag. Om de bezoekers te entertainen werden er rondleidingen doorheen twee appartementen georganiseerd, was er een muzikant en een zangeres die voor mooie achtergrondmuziek zorgde en was er een leuke zoektocht rondom de gebouwen.

Samen met een hapje en een drankje werd om 14u het startschot gegeven tot een leuke dag. De Burgemeester van Haacht, Steven



Swiggers, en de voorzitter van Volkswoningbouw, Astrid Pollers, gaven een openingspeech en daarna konden de rondleidingen van start gaan! Deze rondleidingen werden gegeven door een architect van Atelier MA+P.

We kregen een 30-tal bezoekers over de vloer. Samen zorgden we voor een gezellige sfeer en speciaal voor deze dag was het zonnetje nog eens van de partij!



Demowoning

Jaarlijks vindt de gezond binnenmilieu-week plaats. Dat is de moment om onze huurders enkele tips en tricks mee te geven hoe je je binnenmilieu gezond kan maken en houden. Dit jaar kozen we ervoor om de hele maand november in het teken van dit gezond binnenmilieu te zetten door een demowoning in te richten, samen met Logo Oost-Brabant!



Jullie waren allemaal van harte uitgenodigd om langs te komen in deze woning tijdens een rondleiding gegeven door onze maatschappelijk assistente, Deborah. Zij gaf jullie met veel plezier uitleg over zowel

gezonde/ongezonde als energiezuinige/energieverslindende situaties. De rondleiding ging doorheen vijf huiskamers, namelijk de woonkamer, keuken, slaapkamer, badkamer en wasberging. In elke ruimte werden er infoches en wist-je-datjes omhoog gehangen die meedeelden over hoe en hoeveel je kan besparen door bepaalde dingen anders te doen.



De aanwezigen tijdens de verschillende rondleidingen waren allen geïnteresseerd en hebben naar hun eigen zeggen enkele nieuwe dingen te weten gekomen. Opzet dus zeker geslaagd!

Een nieuw gezicht!

Op maandag 25 november 2019 verwelkomden wij een nieuwe collega op ons kantoor, Klara! Zij staat in voor het onthaal en de inschrijving van nieuwe kandidaten. Sommigen onder jullie zullen haar al eens aan de lijn gehad hebben of aan het loket gezien hebben. Zij helpt jullie met veel plezier verder met al jullie vragen en zal, indien nodig, doorverwijzen naar de juiste collega.

Klara is te bereiken op het algemene telefoonnummer 016/22.97.26 of via onthaal@vwbm.be

Welkom bij ons...

