

Huurderskrant

> Infokrant voor de huurders van sociale huisvestingsmaatschappij Eigen Dak



'Dag van de burenen'

PAGINA 3



**Nieuwe huurders-
categorieën**

PAGINA 7



Sleutelkastje

PAGINA 8



Buurtfeest Tuinwijk

Voorwoord

Beste huurder

In de natuur valt alles een beetje stil in de winter. Dit was zeker niet het geval in het sociale huisvestingslandschap. Zo was er heel wat te doen over de nieuwe huurprijsberekening voor 2020. De invoering van de energiecorrectie voor woningen met energiezuinige investeringen, de herschatting van de marktwaarde op basis van de sociale huurschatter en vooral het feit dat vanaf 1 januari 2020 het inkomen van alle meerderjarige gezinsleden meetelt, wogen voor een aantal huurders zwaar door in de huurprijs.

Ondertussen werden door de Vlaamse regering al de nodige reparaties aan de nieuwe regelgeving doorgevoerd. Zo werd het inkomen van familieleden van de eerste, tweede en derde graad met een ernstige handicap met terugwerkende kracht vanaf 1 januari 2020 grotendeels vrijgesteld en wordt aan deze personen een bijkomende gezinskorting toegekend.

Het was dan ook alle 'hands on deck' bij Eigen Dak om de nieuwe huurprijzen, de daarbij horende toelichting én de aanpassingen tijdig klaar te krijgen, maar het is gelukt.

Ook de wachttijd voor een sociale huurwoning is actueel. In het nieuws horen we vaak dat deze hoog oploopt. Eigen Dak stelt dit spijtig genoeg ook vast. Eind 2019 hadden wij, ondanks de actualisering van de wachtlijsten in de loop van 2019, bijna 1000 kandidaten op de wachtlijst. Dit is meer dan het aantal woningen in ons patrimonium! Wij stellen daarom, samen met de lokale gemeentebesturen, alles in het werk om meer

aanbod te creëren. Bewijs hiervan zijn de 58 woonentiteiten die momenteel in uitvoering zijn.

Anderzijds werd er de laatste jaren heel wat geïnvesteerd in het opwaarderen en energiezuiniger maken van het bestaande patrimonium. In 2019 werd de integrale renovatie van de 45 eengezinswoningen van de Roosbroekwijk voltooid en ondertussen is ook de laatste fase van de renovatie van 80 woningen in de Tuinwijk te Wetteren afgewerkt. In de Wegvoeringstraat loopt de omvorming van elektrische verwarming naar collectieve verwarming op aardgas en de renovatie van de elektrische installatie op zijn einde. Maar we zijn nog niet klaar. Eigen Dak geeft de komende jaren prioriteit aan het voorzien van centrale verwarming op aardgas in alle woningen. Als dit voor jouw woning van toepassing is, mag je erop rekenen dat we je tijdig op de hoogte brengen.

Veel leesgenot.

In dit nummer

Voorwoord	2
Nieuw in de sociale huurwetgeving	3-5
Dag van de burens	6
Help! Ik heb een hoog waterverbruik	6
Bewoner aan het woord	7
Sleutelkastje	7
Projecten: Roosbroekwijk	8
Buurtfeest	8



HOE ONS TE BEREIKEN?

Zit je met een vraag? Kan je ergens niet aan uit? Wil je meer info over een bepaald onderwerp? Laat het ons zeker weten!

Eigen Dak

Felix Beernaertsplein 55/01
9230 Wetteren
Tel. 09 365 43 10
Fax. 09 365 43 11
info@eigendak.be
www.eigendak.be

OPENINGSUREN LOKET:

maatregelen tegen coronavirus.

Ons loket is gesloten omwille van de maatregelen in het kader van het Corona Covid-19 virus. Wij blijven beschikbaar in deze uitzonderlijke periode via telefoon en via mail. Neem zeker eens een kijkje op onze website of onze facebookpagina voor meer info.

Wij zijn telefonisch bereikbaar van maandag tot donderdag van 8u00 tot 12u30 en van 13u00 tot 17u00, op dinsdag tot 18u30. Op vrijdag zijn wij telefonisch bereikbaar van 8u00 tot 12u30. Op vrijdagmiddag zijn wij enkel voor dringende technische interventies bereikbaar.

Nieuw in de sociale huurwetgeving

1. Nieuwe huurderscategorieën

Vanaf 1 januari is er een onderscheid tussen “huurders” en “bijwoners”.

Wie is huurder?

- De persoon die zich opgeeft als referentiehuurder
- De persoon die gehuwd is, of wettelijk samenwoont met de referentiehuurder. Dit op voorwaarde dat hij/zij mee in de sociale huurwoning woont.
- De feitelijke partner van de referentiehuurder, op voorwaarde dat hij/zij al vanaf het begin mee de sociale huurwoning bewoont of minstens één jaar duurzaam samenwoont in de sociale huurwoning.

Wie is bijwoner?

Alle andere personen zijn ‘bijwoners’. Bijwoners kunnen tijdelijk of duurzaam in de sociale woning wonen.

Let op: als je een feitelijke partner hebt die na de start van het huurcontract is komen inwonen, dan wordt hij/zij met de nieuwe wetgeving pas “huurder” na 1 jaar samenwonen.

De persoon kan pas huurder worden als jullie op dat moment SAMEN voldoen aan de voorwaarden om in de woning te verblijven.

Voldoen jullie niet? Dan zal de feitelijke partner de huurwoning moeten verlaten.





De opsplitsing tussen 'huurder' en 'bijwoner' heeft een aantal gevolgen.

Er is een belangrijk verschil tussen "huurders" en "bijwoners". Voor elke groep kunnen de rechten en plichten, maar ook de verhouding ten aanzien van de verhuurder, verschillend zijn.

Huurders	Duurzame bijwoners
Hebben persoonlijk woonrecht	Hebben geen persoonlijk woonrecht. Dat wil zeggen dat de bijwoners de woning moeten verlaten als de huurovereenkomst eindigt.*
Woonzekerheid	Minder woonzekerheid
Ondertekenen huurovereenkomst	Ondertekenen de huurovereenkomst niet
Moeten voldoen aan de toelatingsvoorwaarden	Moeten niet voldoen aan de toelatingsvoorwaarden
Het inkomen wordt meegerekend voor de huurprijsberekening	Het inkomen van de meerderjarige duurzame bijwoners wordt meegerekend voor de huurprijs- berekening behalve het inkomen van de personen waarvoor men nog kinderbijslag ontvangt.
Worden in rekening gebracht bij de rationele bezetting van de woning en bij controle van onderbezetting	Worden in rekening gebracht bij de rationele bezetting van de woning en bij controle van onderbezetting.

* De bijwoner moet de woning dus verlaten als de laatste huurder overlijdt, de huurovereenkomst opzegt of zijn hoofdverblijfplaats niet meer heeft in de woning.

Doe de test

Jan en Lies schrijven zich samen met hun 3 kinderen en Lies haar mama in voor een sociale woning. Marthe is 5 jaar. Victor is 12 jaar en Ella is 22. Ella studeert verpleegkunde, ze werkt sinds kort in de supermarkt als jobstudent. Oma Hilde is op pensioen. Voor haar pensioenleeftijd werd een invaliditeit vastgesteld. Ze krijgen een woning toegewezen.

Vraag:

1. Wie is huurder in dit verhaal?
2. Wie is bijwoner in dit verhaal?
3. Met welke inkomsten wordt er rekening gehouden voor de berekening van de huurprijs?

1. Jan en Lies
2. Marthe, Victor, Ella en oma Hilde
3. Met het inkomen van Jan, Lies en oma Hilde (- vrijstelling) Met het inkomen van Ella wordt geen rekening gehouden aangezien ze nog studeert en men dus nog kinderbijslag voor haar ontvangt.

2. Einde huurovereenkomst bij overlijden

Als de laatste huurder overlijdt, dan zal de huurovereenkomst automatisch stoppen. Dit gebeurt vanaf 01 januari 2020 op het einde van de 2de maand na het overlijden. Blijven er nog bijwoners achter? Dan mogen zij minstens nog 6 maanden en misschien langer de woning bewonen.

3. Nieuwe huurcontracten

De huurcontracten zijn vanaf 1 januari korter en eenvoudiger. Nieuwe huurders krijgen een document dat extra uitleg geeft over alle rechten en plichten. Ook jij kan dit document raadplegen. Je kan een exemplaar afhalen in de kantoren van jouw SHM.

4. De verstrengde eigendomsvoorwaarde

Heb je een woning of bouwgrond?

Voor 1 januari mocht je al geen woning of bouwgrond bezitten. Niet in België en niet in het buitenland.

Vanaf 01 januari 2020 worden de eigendomsvoorwaarden strenger. Zo mag je vanaf dan ook geen woning of bouwgrond in erfpacht of opstal hebben of gegeven hebben. Je mag ook geen vruchtgebruik hebben, zelfs niet een paar procent. Ook als je een bouwgrond of woning in vruchtgebruik geeft, voldoe je niet langer aan de eigendomsvoorwaarden.

Zaakvoerders, bestuurders of aandeelhouders mogen deze zakelijke rechten ook niet in hun vennootschap brengen.

Opgelet, met bouwgrond bedoelen we een 'perceel bestemd voor woningbouw'. Het gaat over onbebouwde percelen in woongebied die grenzen aan een uitgeruste weg of percelen waarvoor een niet-vervallen verkavelingsvergunning of omgevingsvergunning voor het verkavelen van gronden bestaat.

Ben je op 1 januari 2020 huurder, maar voldoe je niet meer aan deze nieuwe verstrengde eigendomsvoorwaarde? Dan geldt er een uitzondering. Contacteer jouw SHM gerust indien je hierover nog vragen hebt.

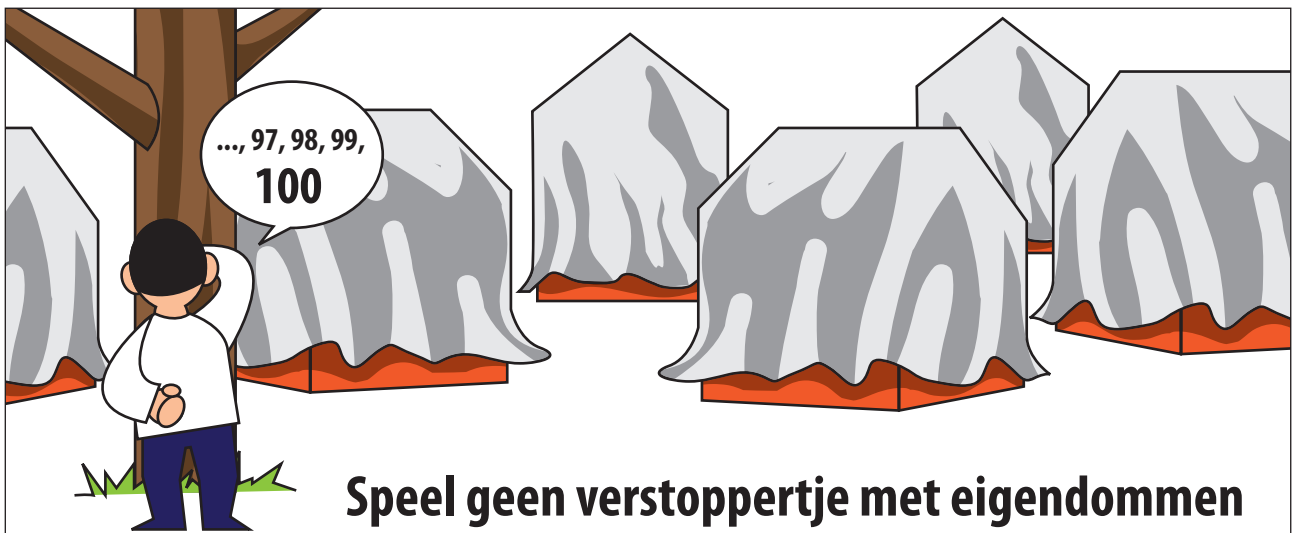
Wat bij erfenis?

Als je een bouwgrond of woning erft of geschonken krijgt, zijn er uitzonderingen mogelijk. Contacteer jouw SHM voor verdere vragen.

Doe de test

4. Wat als oma Hilde een bouwgrond heeft, mag zij die dan houden?
5. Wat als Jan een bouwgrond erft, mag hij die dan houden?
6. Oma Hilde had een volle eigendom van een woning. Zij gaf het vruchtgebruik weg, waardoor zij nu enkel een blote eigendom heeft. Komt zij nog in aanmerking?

4. Ja, aangezien oma Hilde een bijwoner is. Zij moet niet voldoen aan de eigendomsvoorwaarde.
5. Nee, hij is huurder en moet voldoen aan de eigendomsvoorwaarde. Hij krijgt tijd om de bouwgrond te vervreemden.
6. Ja, aangezien oma Hilde een bijwoner is. Zij moet niet voldoen aan de eigendomsvoorwaarde.



Dag van de **buren**



Help! Ik heb een hoog waterverbruik

Geregeld hebben wij huurders die ons melden dat ze plots een hoger waterverbruik hebben tegenover het jaar voordien.

Tips om na te gaan hoe dit komt?

- Is jouw gezinssituatie gewijzigd (zijn er bijvoorbeeld gezinsleden bijgekomen)?
 - Zijn jullie gewoonten veranderd?
- Indien dit niet het geval is, kan er sprake zijn van een **lek**.



Heb je al gecontroleerd of er een lekkende kraan of een lekkend toilet is? In dat geval kan je dit best zo snel mogelijk (laten) herstellen.

Je kan ook een verborgen lek hebben: om dit te controleren kan je best iedere avond jouw meterstanden noteren en bij het opstaan opnieuw. Op die manier kan je nagaan of er daadwerkelijk een verborgen lek aanwezig is.



Bewoner aan het woord

Mohamed en Noura zijn al vele jaren huurder van Eigen Dak. Aanvankelijk woonde het koppel met hun kinderen in een appartement in de Wegvoeringstraat in Wetteren. In 1998 verhuisde het gezin naar een woning in de Zuidlaan. Ze maakten er een echte thuis van.

Het was dan ook even schrikken dat zij zouden moeten verhuizen omwille van grondige renovatiewerken in de woning.

Eind 2016 namen Mohamed en Noura tijdelijk hun intrek in een gerenoveerde woning verderop in de wijk. Onlangs keerden zij terug naar de woning. De woning werd volledig gestript en opnieuw opgebouwd. Eén slaapkamer werd gebruikt om een badkamer van te maken. Hierdoor is de woning nu uitgerust met 2 slaapkamers.

Momenteel is het koppel volop bezig om van de woning opnieuw hun thuis te maken. Als we vragen wat de grootste verschillen zijn voor en na de renovatie antwoorden zij: "De woning is ruimer, lichter en comfortabeler." Dat de woning niet langer 3 maar 2 slaapkamers telt, ervaart het koppel niet als een probleem: "De kinderen zijn het huis uit en de kleinkinderen kunnen terecht in de logeerkamer."

Mohamed en Noura zijn sociaal en zien graag wat beweging in de straat. De ligging van de woning is hiervoor ideaal geven ze aan: "Aan de voorkant van de woning hebben we zicht op de Zuidlaan, aan de achterkant van de woning hebben we zicht op de speelplaats van de school. Zo hebben we met iedereen een vlot contact." Het koppel is ook graag gezien in de buurt. Een vriendelijke goeiedag, een gezellige babbel en een helpende hand worden je spontaan aangeboden.



Sleutelkastje: vlotter en veiliger bij thuiszorgcliënten

Wanneer je iets ouder of wat minder mobiel bent, kan je extra sleutels bijmaken voor zorgverleners die over de vloer komen. Vaak zijn deze mensen dagelijks onderweg met losse sleutels van heel wat andere personen, wat niet altijd zo eenvoudig werkt. Bovendien is het laten bijmaken niet alleen duur, zeker voor sleutels met een certificaat, maar houdt het ook een veiligheidsrisico in: wat bij verlies?

Nog meer gevaar ontstaat wanneer je voor deze mensen een sleutel onder de mat of in een bloempot legt of wanneer je de deur op een kier laat staan.

Als veilig alternatief kan je een sleutelkastje plaatsen aan de buitenkant van je woning of in de hal van je appartementsgebouw. Daarin kan je een huissleutel zonder gevaar opbergen. De zorgverlener kan het kastje enkel openen met een code. Een extra veiligheid is ook nog dat de schroeven van het sleutelkastje binnenin het kastje zitten. Het kan dus enkel van de muur gehaald worden wanneer de juiste code wordt ingetikt.

Wil je een sleutelkastje plaatsen? Vraag aan onze technische dienst waar dit precies kan.

Projecten

De laatste fase van de totaalrenovatie van de Roosbroekwijk is klaar!

In uitvoering van het totaalrenovatieplan van de Roosbroekwijk startte Eigen Dak in 2014 met de renovatie van 45 eengezinswoningen in de Roosbroeklaan en Massemsessteenweg in Wetteren. Om de leegstand tot een minimum te beperken, werden de werken uitgevoerd in 5 fasen.

De woningen werden voor het eerst in gebruik genomen in 1967. Na bijna 50 jaar bewoning waren deze aan een grondige opknapbeurt toe. De woningen werden volledig gestript en heringericht volgens de huidige eisen op het vlak van veiligheid, gezondheid en woningkwaliteit. De buitenschil (buitenschrijnwerk, dak en gevels) werd volledig geïsoleerd volgens de bestaande energienormen en de tuinen werden volledig opgekuist en voorzien van nieuwe afsluitingen.



8 woningen kregen een uitbreiding met een extra slaapkamer waardoor grotere gezinnen ook hun stek vinden binnen de Roosbroekwijk.

Het totale prijskaartje van de werken bedroeg 4.073.621,88 euro (exclusief BTW en studiekosten).

Eind september 2019 mochten de nieuwe huurders van de laatste fase hun sleutel in ontvangst nemen.



Buurtfeest Tuinwijk - 30 mei

Op **zaterdag 30 mei 2020** organiseert Gezonde Buurt samen met CM een groot buurtfeest in de Boomkwekerijstraat en dit voor alle buurtbewoners van de omliggende straten. Ook wij dragen ons steentje bij. Allemaal samen gaan wij op weg naar een gezonde buurt.

Wat mag je verwachten op het buurtfeest?

- Gezonde hapjes en drankjes
- De kans om je burens beter te leren kennen
- Verschillende activiteiten en workshops in de buurt
- Een obstakelbaan voor de kinderen

Wil je graag meehelpen om van dit buurtfeest een onvergetelijke dag te maken? Neem dan gerust contact op via mail nico.mortiers@cm.be of sibyl.vindevogel@cm.be, bel naar het nummer 0478 63 33 21 of geef een seintje aan Eigen Dak.



Gezonde buurt
samen met 