

jouw HUURDERS KRANT

JAARGANG 4 - NR. 1 - JANUARI - FEBRUARI - MAART 2022

Infokrant voor de huurders van sociale huisvestingsmaatschappij Eigen Dak

Gelukkig nieuwjaar



Huurprijsberekeningen: een huzarenwerkje?



Wenskaartje



Energietips

Voorwoord

Beste huurder,

In het voorwoord van onze vorige huurderskrant werd je al op de hoogte gebracht van de vorming van de nieuwe woonmaatschappij waarvan Eigen Dak en het sociaal verhuurkantoor vanaf 2023 deel zullen uitmaken. De gemeenten Laarne, Lochristi, Wachtebeke en Wetteren bereikten een akkoord om samen het werkingsgebied van de nieuwe woonmaatschappij te vormen. Hiermee is de eerste belangrijke stap gezet. De gemeente Wichelen zal aansluiten bij één van de woonmaatschappijen die in de toekomst actief zal zijn in de Denderregio. Door deze schaalvergroting beoogt de Vlaamse Regering de toename van het aantal sociale huurwoningen en de versnelling van de klimaatrenovaties van het bestaande patrimonium. Daarnaast moet deze operatie door een centralisatie van expertise ook leiden tot een betere dienstverlening en bijdragen tot het beheersen van de werkingskosten. Zonder op de feiten vooruit te lopen zou het dus best kunnen dat de naam 'Eigen Dak' naar de geschiedenisboeken wordt verwezen.

Als huurder zal je echter niet zoveel merken van deze transformatie: het wetgevend kader dat de huurprijsberekening en sociaal wonen regelt, blijft immers hetzelfde. Voor we echter zo ver zijn, moet er nog heel wat werk verzet worden. Zo moet het woningpatrimonium in Lochristi en Wachtebeke geïmplementeerd worden in onze werking, moet de nieuwe organisatiestructuur aangepast worden aan de uitbreiding van het werkingsgebied en moeten alle sociale huisvestingsactoren samengevoegd worden in één organisatie.

Ook de huurders van de woningen in Wichelen mogen op beide oren slapen. Zij zullen in de toekomst ook beroep kunnen blijven doen op de expertise en klantgerichtheid van hun nieuwe woonmaatschappij.

Graag geef ik ook de stand van zaken mee van 2 projecten waar wij in 2020 met een faillissement van de aannemer te maken kregen. Een werf die van de ene op de andere dag zomaar stil valt, zorgt vaak voor vragen en ongerustheden. Zowel het project Ankerhofke in Serskamp als het project Brusselsesteenweg in Wetteren werden door dit faillissement getroffen en lagen verschillende maanden stil. Ik ben verheugd je te kunnen melden dat na de

aanslepende faillissementsregeling en een moeizame heraanbestedingsprocedure, beide werven opnieuw opgestart zijn. We verwachten dan ook dat het project Ankerhofke in het voorjaar van 2022 kan worden verhuurd. Meer daarover lees je in één van de volgende huurderskranten.

Ondertussen nadert het einde van 2021. Ik moet je niet vertellen dat de wisselende corona-maatregelen waaraan we ons sinds maart 2020 moeten houden een ware beproeving zijn voor ons sociaal en professioneel leven. Ondanks deze moeilijke omstandigheden stemt het onze maatschappij positief vast te stellen dat de leefbaarheidsproblemen in onze woonwijken beperkt bleven. Maar het kan uiteraard altijd beter. Om je te bedanken voor de getoonde verbondenheid en verdraagzaamheid, mag je van ons (samen met de nieuwe huurprijsberekening voor 2022) een klein presentje verwachten onder de vorm van een jaarkalender met een aantal nuttige tips die de leefbaarheid in je gebouw en woonomgeving ten goede kunnen komen.

Veel plezier ermee en een fijne jaarwisseling toegewenst.

Franky Van Poucke, directeur



In dit nummer

Voorwoord	2
13 Energietips	3
Huurprijsberekeningen: een huzarenwerkje?	4
Wenskaartje	6
Energietips	7
't Kleuterboompje moestuinert bij buurman Willy	7
Tips tegen vrieskou	8
Openingsuren en sluitingsdagen 2022	8

13

Energietips

De sterke stijging van de energieprijzen: het is brandend actueel en laat zich vooral voelen in onze portemonnee.

Wist je dat we zelf heel wat kunnen besparen als we zuiniger leren zijn op ons energieverbruik? Als je minder verbruikt, moet je ook minder betalen. Niet altijd gemakkelijk, maar onze tips zijn zeker het proberen waard! Probeer ze uit met het ganse gezin en leer je kinderen spelenderwijs energie te besparen in huis.

Verlichting

1. Laat geen lampen branden in de ruimtes waar het niet nodig is. Ben je in de woonkamer dan is het niet nodig om het keukenlicht te laten branden.

Verlucht je woning

2. Droge lucht warmt beter op dan vochtige lucht. Zet dus elke dag je ramen open gedurende een half uurtje: dit zorgt niet alleen voor een gezondere lucht, maar ook voor een snellere opwarming van je woning.

Verwarming

3. Zet de verwarming een graadje lager en doe een trui aan.
4. Zet de verwarming 's avonds een uurtje vroeger uit, bv. om 21u in plaats van 22u.
5. Doe de binnendeuren dicht zodat de warmte in de ruimte blijft waar je het warm wil houden.
6. Sluit je gordijnen, maar zorg er wel voor dat ze niet voor de radiator hangen.
7. Zet niets voor de radiator, anders gaat de warmte in het voorwerp dat er staat en verwarmt het niet de ruimte.



Douchen

8. Minder lang douchen bespaart niet enkel water, maar ook de verwarmingskosten van het water. Maak afspraken met je gezin om kort te douchen. Eventueel kan je er een wedstrijdje aan koppelen.

Koken

9. Kies een kookplaat of gaspit die is aangepast aan het formaat van je pot.
10. Van zodra het kookpunt is bereikt, kan je de kookplaat of gaspit verlagen.
11. Zet een deksel op je potten en pannen.

Sluimerverbruik electriciteit

12. Onder het motto 'alle beetjes helpen' loont het ook de moeite om te letten op je sluimerverbruik. Denk maar aan toestellen zoals je televisie en computer die in slaapstand verder gebruiken. Trek de stekker uit of gebruik een stekkerblok met een aan/uit schakelaar.
13. Laat geen laders van smartphones of tablets inzitten. Ook deze blijven verder verbruiken.

Huurprijsberekeningen: een huzarenwerkje?

De huurprijs wordt berekend op basis van volgende elementen: het inkomen, het aantal personen ten laste, de patrimoniumkorting en de energiecorrectie. Daarom is de huurprijs voor iedere huurder verschillend. De huurprijs kan niet lager zijn dan de minimale huurprijs en niet hoger dan de basishuurprijs.

We belichten in dit artikel het **inkomen**, de **gezinskorting** en de **energiecorrectie**.

Het inkomen

De huurprijs wordt berekend aan de hand van jouw inkomsten uit het laatst beschikbare aanslagbiljet. Dit kan dus 2019 of 2020 zijn.

Welke inkomsten komen in aanmerking?

- Het gezamenlijk belastbaar inkomen en de afzonderlijke belastbare inkomsten;
- Het leefloon;
- De inkomensvervangende tegemoetkoming van personen met een handicap;
- De van belasting vrijgestelde beroepsinkomsten uit het buitenland of verworven bij een Europese of internationale instelling.

Van wie uit het gezin worden de inkomsten niet meegerekend?

- Een minderjarig kind, of kind dat geniet van een kinderbijslag of een wezentoelage, dat in de woning is gedomicilieerd, of er op regelmatige basis verblijft;
- Het inkomen (of een gedeelte ervan) van de familieleden van de eerste, tweede en derde graad van de huurder die erkend zijn als ernstig gehandicapt (bijvoorbeeld een inwonende ouder of kleinkind).

Het bedrag van de vrijstelling in 2022 is 12.297,78 euro. De vrijstelling geldt per familielid van de eerste, tweede en derde graad van de huurder dat erkend is als ernstig gehandicapt. Als de vrijstelling groter is dan het referentie-inkomen van het familielid, wordt ze begrensd tot het referentie-inkomen van dat familielid.

WEETJE

Ben je recent op pensioen? Of heb je het vermoeden dat jouw huidig inkomen 20% lager is dan het inkomen uit 2019/2020. Contacteer dan een medewerker van jouw SHM zodat je de juiste huurprijs betaalt.

Het inkomensaandeel

De som van de inkomsten is nu gekend. Dit getal wordt gedeeld door 55 (of 54, 53 of 52). Dit heet het inkomensaandeel. Hoe hoger jouw inkomsten, hoe hoger het inkomensaandeel.

De bovengrens is **1/54ste** van het inkomen, als het inkomen hoger is dan de toepasselijke inkomensgrens, maar lager dan 125% van de toepasselijke inkomensgrens.

De bovengrens is **1/53ste** van het inkomen, als het inkomen gelijk aan of hoger is dan 125% van de toepasselijke inkomensgrens, maar lager dan 150% van de toepasselijke inkomensgrens.

De bovengrens is **1/52ste** van het inkomen, als het inkomen gelijk aan of hoger is dan 150% van de toepasselijke inkomensgrens.



De gezinskorting

Sommige huurders hebben recht op een enkele, dubbele of halve gezinskorting.

Een enkele korting (20 euro)

- Voor ieder minderjarig kind, of kind dat geniet van een kinderbijslag of een wezentoelage, dat in de sociale huurwoning is gedomicilieerd;
- Voor iedere persoon die erkend is als ernstig gehandicapt, of erkend was als ernstig gehandicapt op het ogenblik van pensionering;
- Indien een minderjarig kind, of een kind dat kinderbijslag geniet, niet gedomicilieerd is in de sociale huurwoning, maar er wel op regelmatige basis verblijft, dan kan er een korting van 20 euro worden toegekend, in plaats van 10 euro, indien het ernstig gehandicapt is.

Een halve korting (10 euro)

- Voor een minderjarig kind, of een kind dat kinderbijslag geniet, dat niet gedomicilieerd is in de sociale huurwoning, maar er wel op regelmatige basis verblijft.

Een dubbele korting (40 euro)

- Voor een minderjarig kind, of kind dat geniet van een kinderbijslag of een wezentoelage, dat tevens erkend is als ernstig gehandicapt (op voorwaarde dat het kind in de sociale woning is gedomicilieerd);
- Een familielid van de eerste, tweede of derde graad van de huurder, die geen minderjarig kind is, of een kind is dat geniet van een kinderbijslag of een wezentoelage en tevens erkend is als ernstig gehandicapt.

Deze kortingen worden enkel toegekend op basis van attesten (bijvoorbeeld een attest van de mutualiteit waarop vermeld staat dat je 66% invalide bent).



LET OP!

De halve korting is afhankelijk van de ondertekening door beide ouders van een verklaring. De huurders die hiervoor in aanmerking komen, hebben van ons een brief gekregen met meer info. Indien blijkt dat het kind is gedomicilieerd in een andere sociale huurwoning, dan zal de korting daar ook maar 10 euro zijn in plaats van 20 euro.

Energiecorrectie

Als wij 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.

De Vlaamse Regering heeft beslist dat er voor deze woningen een maandelijkse toeslag bovenop jouw huurprijs wordt aangerekend. 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.

Wenskaartje

Ook voor 2022 hebben we een wenskaartje voorzien. Je kan dit gebruiken om aan jouw beste buur te overhandigen. Er staat al een wens opgeschreven, maar je hebt zeker de ruimte om nog iets persoonlijks te vermelden.

Beste buur,

Op jou(w) (gezin) kan men bouwen!

Maak er een prachtig 2022 van en maak je dromen en wensen waar.





Energietips

In deze huurderskrant las je al enkele energietips. We willen ook nog een woordje uitleg kwijt over de voorschotfacturen van elektriciteit en aardgas.

Heb je een **vast contract** afgesloten toen de energieprijzen laag waren, dan voel je de stijging voorlopig nog niet. Let wel op als je een nieuw contract afsluit. Neem dan zeker de tijd om een energieleverancier te zoeken die je het voordeligste tarief kan aanbieden. De V-test kan je hierbij helpen. Doe de test via de website <https://vtest.vreg.be>. Hou je jaarafrekening elektriciteit en aardgas bij de hand.

Wil je de goedkoopste prijs? Kies het goedkoopste contract voor elektriciteit en het goedkoopste voor aardgas. Je mag aparte leveranciers kiezen. Neem contact op met de leverancier van je keuze en deze regelt de overstap.

Heb je een **variabel contract**, dan zal je de prijsstijging sneller voelen. In dit geval is het een goed idee om aan je energieleverancier te vragen om de voorschotfacturen te verhogen. Zo betaal je maandelijks een beetje meer waardoor je bij je jaarafrekening niet voor een grote verrassing komt te staan.

't Kleuterboompje moestuiniert bij buurman Willy

Winter, de natuur oogt in rust te zijn, maar niets blijkt minder waar in de tuin van Willy. Willy, huurder van een woning in de tuinwijk in Wetteren en buurman van de gemeentelijke kleuterschool 't Kleuterboompje, stelde spontaan een deel van zijn tuin ter beschikking van zijn kleine burens. Vanuit de school kwam namelijk het voorstel om kleuters te leren tuinieren in een moestuin. Willy vond dit een prachtig initiatief en sprong mee op de kar. Ook praktisch bleek dit een schot in de roos. Het tuinpoortje van Willy ligt net tegenover de ingang van de speelplaats. De ouders maakten 3 moestuinbakken in zijn tuin en de gemeente vulde deze met teelaarde. De kleuters hielpen met het inzaaien van wintergroenten en het planten van bloembollen. Met hun groene vingertjes zorgen zij wekelijks voor het onderhoud van de bakken en wieden ze regelmatig onkruid. Ook houden ze nauwlettend in het oog wat er groeit en bloeit in de bakken. De eerste bloembollen komen al boven piepen en de winterpostelein voelt zich in z'n nopjes.

Heb jij ook een idee dat de samenhang in je straat of wijk kan bevorderen, laat het ons zeker weten.





Tips tegen vrieskou

Met de koude wintermaanden in het vooruitzicht geven we enkele tips mee om ervoor te zorgen dat de waterleidingen in huis niet bevriezen.

- ✔ Laat de buitenkraantjes leeg lopen en bedek ze met isolatiemateriaal, oude voddens en/of krantenpapier.
- ✔ Zet de thermostaatkranen op je radiatoren niet helemaal dicht. Het vorstsymbooltje is er niet voor niets. Is er geen verwarming in een kamer maar wel water? Zet dan de binnendeuren open.
- ✔ Controleer of de hoofdkraan goed afsluit en zorg ervoor dat de waterleidingen en watermeter niet bevriezen. Breng dus isolatie aan.
- ✔ Ook tocht is een vijand voor de leidingen, zeker in combinatie met vorst. Maak alles goed tocht dicht.
- ✔ Zet de kamerthermostaat niet lager dan 15°C als je niet thuis bent. Zo voorkom je ook dat het bij langere afwezigheid te koud wordt in je woning en het lang duurt om je woning opnieuw op te warmen als je terug thuis komt.

EIGEN DAK

HOE ONS TE BEREIKEN?

Zit je met een vraag? Kan je ergens niet aan uit? Wil je meer informatie? 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:

Het loket is open, weliswaar met aangepaste openingsuren.

maandag: gesloten
dinsdag: 15u30 – 18u00
woensdag: gesloten
donderdag: gesloten
vrijdag: 9u00 – 11u30

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.

Sluitingsdagen 2022

- 18 april - Paasmaandag
- 26 mei - O.H.Hemelvaart
- 27 mei - brugdag
- 6 juni - Pinkstermaandag
- 11 juli - Feestdag Vlaamse Gemeenschap
- 21 juli - Nationale Feestdag
- 22 juli - brugdag
- 15 augustus - O.L.V. Hemelvaart
- 6 september - Wetteren kermis
- 1 november - Allerheiligen
- 2 november - Allerzielen
- 11 november - Wapenstilstand
- 15 november - Feest van de dynastie
- 26 december - 2de Kerstdag