

jouw HUURDE KRANT

JAARGANG 4 - NR. 4 - OKTOBER - NOVEMBER - DECEMBER 2022

Infokrant voor de huurders van sociale huisvestingsmaatschappij Eigen Dak



Licht uit en verminder je verbruik



Vermindering van onroerende heffing



Project in de kijker: Ankerhofke in Serskamp

Voorwoord

Beste bewoner

Na een deugddoende vakantie draait Eigen Dak alweer op kruissnelheid. In de tweede helft van augustus kregen de eerste bewoners van de 21 woningen in het project Ankerhofke hun sleutels. Ondanks het faillissement van de eerste aannemer en de vertraging die het project hierdoor opliep, mag het resultaat gezien worden. Energiezuinige en betaalbare woningen met een leuk groen gemeenschappelijk binnenpleintje en dicht bij de dorpskern van Serskamp. Kortom, alle elementen die nodig zijn om een leuke thuis te creëren zijn aanwezig.

Ook de werven in de Brusselsesteenweg in Wetteren en de Hoogstraat in Laarne schieten flink op. Daarnaast doet het ons plezier te kunnen melden dat de aanbestedingen voor de sloop- en infrastructuurwerken in de wijk Christus Koning recent werden gepubliceerd. Wij hopen begin volgend jaar van start te kunnen gaan met de sloop van de woningen.

Ik kan u ook meedelen dat wij verheugd zijn binnenkort onze collega's van SVK LWW te mogen verwelkomen in de lokalen boven ons administratief gebouw op het Felix Beernaertsplein. Hiermee zetten wij een belangrijke stap voor de realisatie van de nieuwe woonmaatschappij tegen 30 juni 2023.

Tot slot wil ik nog een oproep doen om zuinig om te springen met gas, elektriciteit en water. U bewijst hier niet alleen het klimaat en de natuur, maar ook uw portemonnee een grote dienst mee.

Franky Van Poucke
Directeur

In dit nummer

De eerste 'wadi' binnen ons patrimonium is een feit!	2
Wanneer nog sociale woningen verkopen?	3
Dag van de armoede	3
Licht uit en verminder je verbruik	4
Tijd van de huurprijsberekening	6
Vermindering van onroerende voorheffing	7
Project in de kijker	8



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
info@eigendak.be • www.eigendak.be

OPENINGSUREN LOKET:

maandag: 9u00 – 11u30
dinsdag: 15u30 – 18u00
woensdag: 9u00 – 11u30
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.

De eerste 'wadi' binnen ons patrimonium is een feit!

Deze bevindt zich in de binnentuin van het nieuwe project Ankerhofke (zie p. 8).

Wat is dit nu precies?

Wadi staat voor 'Water, Afvoer, Drainage en Infiltratie' en vangt het regenwater op dat anders in de riolering terecht komt.

Hoe gaat dit in zijn werk?

Het regenwater van de woningen en appartementen wordt opgevangen in regenwaterputten. Van zodra deze vol zijn, wordt het water niet zomaar afgevoerd, maar komt dit samen met het water dat op het terrein

valt, terecht in een wadi. Deze bevindt zich centraal in de groenzone in het binnengebied. Hier heeft het water de tijd om rustig in de grond te dringen. Het helpt dus om het grondwaterpeil opnieuw op te krikken. In periodes van veel regen kan er dus wel wat water in de wadi staan en lijkt het een kleine vijver. Als er te veel water in de wadi staat, dan loopt het overtollige water weg via een overloop naar de straatriolering.



De eerste
'wadi' is
een feit!

Wanneer nog sociale woningen verkopen?

Sinds 29 mei 2022 geldt het moratorium op de verkoop van verhuurbare sociale woningen.

Dit betekent dat er geen sociale huurwoningen meer verkocht zullen worden vanaf 29 mei 2022 tot 01 januari 2028. Hier zijn wel een paar uitzonderingen op. Wanneer er reeds stappen in de verkoopprocedure zijn gezet, kan de verkoop toch nog doorgaan ondanks het moratorium.

Je zal dus in bepaalde sociale huisvestingsmaatschappijen wel nog openbare verkopen zien verschijnen, vaak via biddit.

Dit kan en mag omdat:

- daarover reeds lange tijd een officiële beslissing werd genomen binnen de raad van bestuur, Bijvoorbeeld: bij vergevorderde masterplannen waar enkele woningen gerenoveerd, gesloopt en verkocht worden;
- deze woning onverhuurbaar is;
- het financieel plaatje voor het opknapwerk van deze woning te hoog ligt (zal gestaafd worden met de nodige cijfers);

Heb je hierover vragen? Neem dan contact op met een medewerker van jouw sociale huisvestingsmaatschappij.

Dag van de armoede

17 oktober is werelddag van verzet tegen armoede, een belangrijke dag waarbij aandacht gevraagd wordt voor (te) veel mensen die dag in dag uit strijden tegen armoede.

Toon je solidariteit

Een wit geknoopt laken uithangen is het symbool voor de ontsnapping uit armoede. Doe mee en hang ook een laken aan je huis!



Licht uit en verminder je verbruik

Tegenwoordig worden we opgeschrikt door de hoge energiefacturen en toekomstgericht zal het er niet op verbeteren. Daarom willen we je nogmaals rond de oren slaan met enkele tips waarop je zelf jouw energieverbruik kan doen slinken.

Een graadje lager?

Zet de verwarming één graad lager wanneer je thuis bent. Zet de thermostaat ook een uur voor je gaat slapen op nachtstand.

Gebruik radiatorfolie

Wanneer een radiator tegen een (buiten)muur staat, wordt de warmte wordt in de muur opgenomen. Door radiatorfolie achter de verwarming te hangen wordt de warmte weerkaatst en niet in de muur opgenomen.

Opgelet:

Schakel niet over op andere manieren om jouw woning te verwarmen. Petroleumvuurtjes of andere verwarmingselementen op olie zijn niet toegestaan omwille van de brandveiligheid.

In de badkamer

Een lange warme douche kan heerlijk zijn, maar het verbruikt ook veel energie.

Als je energie wil besparen doe je er goed aan om niet te lang te douchen en een waterbesparende douchekop aan te schaffen.



Sluipverbruik...

Brandt het lampje van de koffiemachine? De tv? De radio? Steekt de gsm-oplader in het stopcontact terwijl je hem niet aan het opladen bent?

Dat onnodige stroomverbruik heet “sluipverbruik” of “sluimerverbruik”. Het is vaak laag, maar zo’n aantal sluipverbruikers in huis kunnen het totale verbruik toch al snel doen oplopen.

Een nieuw toestel?

Moet je een nieuw toestel aankopen? Let dan zeker op het energie-label van nieuwe apparaten.

Zijn de lichten uit?

Het onnodig aanlaten van verlichting zorgt voor veel onnodig energieverbruik. Maak er een gewoonte van om lichten meteen uit te doen als je een ruimte verlaat.

Verlichting is vaak een grote stroomverbruiker. Vervang alle gloeilampen in huis door energiezuinige ledlampen en bespaar op die manier. Laat verlichting niet onnodig aan, ook al heb je zuinige lampen.

Wassen & drogen

Gebruik zo weinig mogelijk de droogkast en hang jouw was te drogen als dit mogelijk is. Drogers verbruiken immers veel energie. Door bijvoorbeeld een kwart van al de spullen die je normaal gesproken in de droger doet op te hangen, bespaar je al snel zo’n 150 kWh (ongeveer 30 euro) per jaar.

Opgelet: hang nat wasgoed nooit op de verwarming, maar gebruik een droogrekje.

Laad elektrische apparaten niet langer op dan nodig

Apparaten die je moet opladen, haal je best meteen uit het stopcontact wanneer deze zijn opgeladen. Denk bijvoorbeeld aan een kruimeldief, elektrische tandenborstel, GSM of tablet.

Koelkast of vriezer:



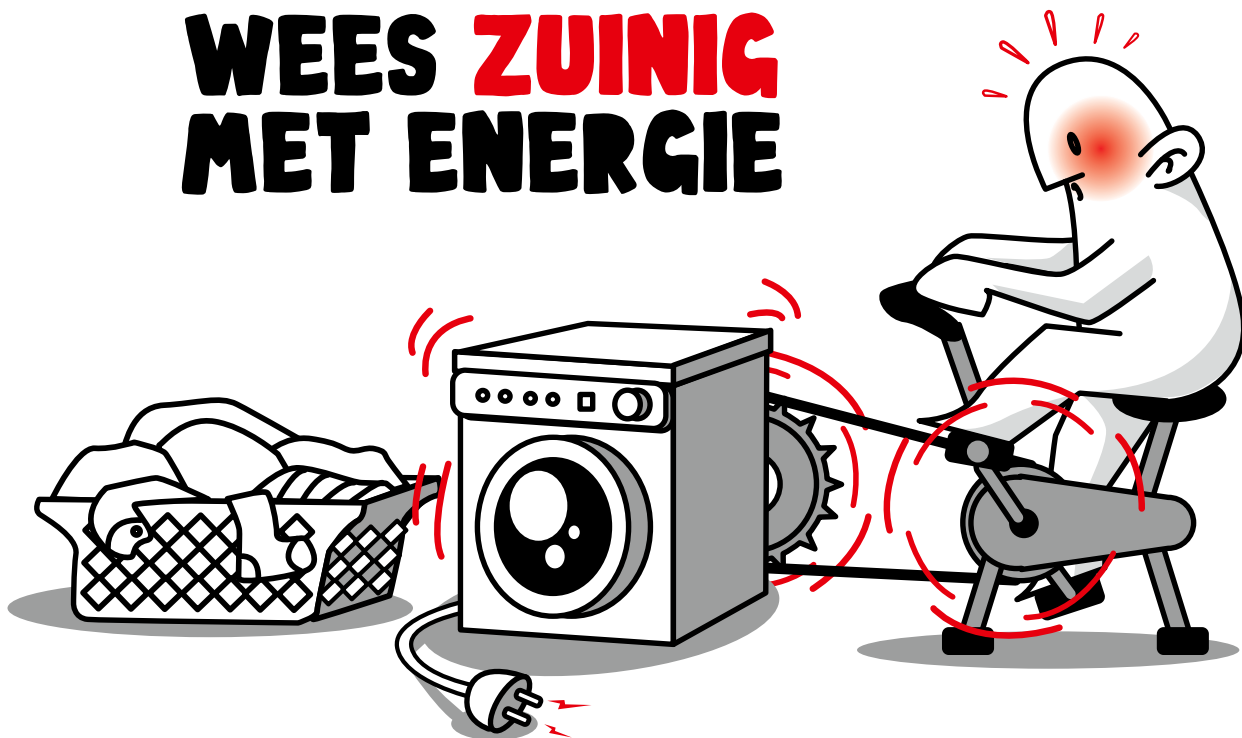
Koelkast open, even de melk nemen, je tas ingieten, de melk terugplaatsen, koelkast toe.

Wist je dat door het grote temperatuurverschil met de lucht waaraan de koelkast bij het openen wordt blootgesteld, een koelkast erg snel opwarmt als de deur open staat. De koelkast moet hierna weer extra hard werken – dus energie verbruiken – om de temperatuur weer op peil te krijgen.

Laat de koelkast of de diepvriezer dus nooit langer dan nodig open staan.

De achterkant van een koelkast en vriezer geven warmte af. Hierdoor warmt de achterkant van de koelkast of vriezer op. Als de koelkast of vriezer te dicht tegen een muur staan kan de warmte niet goed ontsnappen en gaat de koelkast of vriezer minder efficiënt koelen.

WEES **ZUINIG** MET ENERGIE



Tijd van de huurprijsberekening

In december ontvang je de nieuwe huurprijs voor 2023. Jouw huurprijs wordt berekend op basis van het gezinsinkomen, de patrimoniumkorting, de energiecorrectie en het aantal personen ten laste. Dit resultaat kan niet lager zijn dan minimale huurprijs (verhoogd met een eventuele energiecorrectie), en zal niet hoger zijn de basishuurprijs. Hierbij geven we alvast een overzicht van de bedragen van 2023:

De **inkomensgrenzen** voor 2023 zijn:

- 28.105 euro voor een alleenstaande;
- 30.460 euro voor een alleenstaande met een handicap;
- 42.156 euro voor een gezin, verhoogd met 2.356 euro per persoon ten laste.

Wat wil dit zeggen? Huurders wiens (gezins) inkomen boven bovengenoemde bedragen ligt, betalen de maximumhuurprijs.

De gezinskorting voor 2023

Volgende situaties geven aanleiding tot een dubbele, enkele dan wel een halve gezinskorting.

Een enkele korting

- Voor ieder minderjarig kind, of kind dat geniet van een kinderbijslag of een wezentoelage, dat in de sociale huurwoning is gedomicilieerd, wordt een korting van **21 euro** toegekend;
- Voor iedere persoon die erkend is als ernstig gehandicapt, of erkend was als ernstig gehandicapt op het ogenblik van pensionering, wordt een korting van **21 euro** toegekend;
- 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 21 euro worden toegekend, in plaats van **10,5 euro**, indien het ernstig gehandicapt is;

Een halve korting

- 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 10,5 euro worden toegekend. De halve korting is afhankelijk van de ondertekening door beide ouders van een verklaring. Indien blijkt dat het kind is gedomicilieerd in een andere sociale huurwoning, dan zal de korting daar ook maar **10,5 euro** zijn in plaats van 21 euro.

Een dubbele korting

- Indien een minderjarig kind, of kind dat geniet van een kinderbijslag of een wezentoelage tevens erkend is als ernstig gehandicapt, dan wordt een korting toegekend van **42 euro**, op voorwaarde dat het kind in de sociale woning is gedomicilieerd.
- Een familielid van de eerste, tweede of derde graad van de huurder, die zijn hoofdverblijfplaats heeft in de sociale huurwoning, en die tevens erkend is als ernstig gehandicapt en die geen minderjarig kind is, of een kind is dat geniet van een kinderbijslag of een wezentoelage, ontvangt een korting van **42 euro**.

In een volgende fase worden de huurlasten toegevoegd. Dit bedrag is afhankelijk van de wijk of gebouw waar je woont.

Heb je vragen over jouw huurprijsberekening?

Aarzel dan niet om een medewerker te contacteren.

Vermindering van onroerende voorheffing

Sommige huurders hebben recht op vermindering van onroerende voorheffing. Ontdek of jij hier recht op hebt:



Je hebt kinderen

Je hebt op 1 januari minstens 2 kinderen die recht hebben op gezinsbijslag.

Je kinderen zijn op 1 januari van het aanslagjaar gedomicilieerd op het adres van de woning waarvoor de vermindering van toepassing is.

Voor kinderen met een handicap wordt de vermindering verhoogd als je voor het kind beschikt over een algemeen attest van de FOD Sociale Zekerheid of Kind & Gezin.

Je hebt een handicap

De vermindering wordt toegekend voor de woning waarin een persoon met een handicap op 1 januari van het aanslagjaar zijn officiële woonplaats heeft volgens het bevolkingsregister.

De handicap moet vastgesteld zijn voor de leeftijd van 65 jaar.

De handicap geeft recht op vermindering in volgende drie gevallen:

1. een invaliditeit van minstens 66 %.
2. een vermindering van het verdienvermogen tot één derde of minder.
3. een vermindering van de zelfredzaamheid van minimaal 9 punten.



Wanneer ontvang je deze korting?

Afhankelijk van de hoogte van de sociale korting op je huurprijsberekening, wordt de vermindering onroerende voorheffing al dan niet op je rekening gestort. Je krijgt het hoogste van de twee kortingen, namelijk ofwel de sociale korting verrekend in je huurprijs ofwel de vermindering van onroerende voorheffing. Als je vermindering onroerende voorheffing hoger is dan je sociale korting krijg je het verschil teruggestort.

Op basis van de gegevens die wij kunnen opvragen via de Kruispuntbank Sociale Zekerheid gaan wij na of je in aanmerking komt voor de korting. **Jammer genoeg vinden we er nog geen gegevens terug over erkenning van handicap via het ziekenfonds.**

Heb je zo'n erkenning en bracht je ons hiervan nog niet op de hoogte? Bezorg ons dan gerust een recent attest van de mutualiteit. Wij gaan na of je in aanmerking komt voor deze korting. Heb je hierrond nog vragen? Dan kan je terecht bij Monica (09 365 43 10, keuzemenu 4), Ann (keuzemenu 5) en Nele (keuzemenu 2).



Project in de kijker: Ankerhofke in Serskamp

Door het faillissement van de aannemer op 15 juni 2020 en corona liep het project aanzienlijke vertraging op.

De werken gingen van start op 1 april 2018 en werden uitgevoerd door Bouwbedrijf Van Herreweghe uit Aalst.

1 appartement met 1 slaapkamer voorbehouden voor personen vanaf 65 jaar

5 woningen met 2 slaapkamers

1 appartement met 3 slaapkamers aangepast aan rolstoelgebruikers

Eerste bewoning vanaf 1/9/2022

Totale kostprijs bouwwerken (inclusief studiekosten en BTW): 4,2 miljoen EUR

2 appartementen met 1 slaapkamer aangepast voor rolstoelgebruikers

8 appartementen met 2 slaapkamers

De firma Wycor uit Wetteren werd aangesteld voor de voltooiing van de werken.

De woningen werden opgeleverd op 24 juni 2022.

4 appartementen met 3 slaapkamers

Gemiddelde markthuurwaarde: 707 EUR

De appartementen zijn voorzien van een terrasberging

Regenwater-recuperatie voor toiletspoeling bij woningen

Ventilatiesysteem D+

Ondergrondse parkeergarage

E-peil: tussen 40 en 45

Vloer verwarming

Lift in het appartementsgebouw

De woningen en gelijkvloerse appartementen beschikken over een tuin met ruime berging

