

jouw HUURDERS KRANT

JAARGANG 7 - NR. 1 - JANUARI - FEBRUARI - MAART 2025

Infokrant voor de huurders van woonmaatschappij Woonpijler



Inbraakveilig wonen



De jaarlijkse huurprijsberekeningen



De trouwe viervoeter

Voorwoord

Beste huurder,

Vooreerst een warm, liefdevol en gelukkig 2025 gewenst namens het gehele team van Woonpijler. We laten 2024, het jaar waarin onze woonmaatschappij alsmaar meer vorm kreeg, langzaam maar zeker achter ons. Ook in dit nieuwe jaar staan we vanuit Woonpijler klaar om jou te ondersteunen en helpen waar nodig.

Het team van de sociale dienst werd de laatste maanden uitgebreid door de komst van collega Sarah, waardoor ons team bestaat uit 3 huurbegeleiders. Hierdoor krijgen we opnieuw meer ruimte om in interactie te treden met de huurders. Collega Jolien zal in 2025 het luik van de huurdersparticipatie verder uitwerken, Emma is verantwoordelijk voor toewijs en Sarah krijg je aan de lijn als het gaat over inschrijvingen. Het is onmogelijk om bij alle huurders jaarlijks langs te gaan maar vanuit de sociale dienst zullen we toch proberen opnieuw vaker huisbezoeken af te leggen. Contacteer ons gerust mocht je graag een bezoekje inplannen.

Via sociale media mogen we reeds op heel wat positieve reacties rekenen. Waarvoor dank. Het is fijn om te weten dat we onze huurders op ook deze manier bereiken. Vanaf 2025 zullen we via de huurderskrant jullie een originele kijk in onze werking bieden. In deze editie plaatsen we dan ook onze eerste oproep naar huurders met een origineel, ludiek of creatief verhaal.

We wensen u een zeer fijn eindejaar en een gezond 2025!

Woonpijler



In dit nummer

Voorwoord	2
Inbraakveilig wonen	3
Sneeuwvrij maken van de stoep	3
De jaarlijkse huurprijsberekeningen	4
Strip	6
Oproep huurder met verhaal	7
Thema eenzaamheid (Warmste week)	7
De trouwe viervoeter	8
Roken in de woning	8

Hoe ons te bereiken?

Woonpijler

Felix Beernaertsplein 55/01, 9230 Wetteren

09 365 43 10

www.woonpijler.be

Je vindt ons niet enkel op ons hoofdkantoor in Wetteren en op de zitdag in Laarne. Je kan ook bij ons terecht in Wachtebeke en Lochristi.

Loket hoofdkantoor:

Maandag: 9u00 – 11u30

Dinsdag: **tijdelijk geen loket**

Donderdag: 13u00 – 15u30

Loket op verplaatsing:

Dinsdag: 9u00 – 11u30

- 1^{ste} van de maand:
Sociaal Huis Laarne, Nerenweg 3
- 3^{de} van de maand:
Sociaal Huis Lochristi, Bosdreef 5A
- 4^{de} van de maand:
Sociaal Huis Wachtebeke, Dorp 51

De zitdagen op verplaatsing gaan niet door in de schoolvakanties. Neem een kijkje op onze website voor de extra permanentiedagen die we organiseren in het kader van actualisatie.

Je kan ons telefonisch bereiken elke weekdag van 9u tot 12u en van 13u tot 16u. Op dinsdag zijn wij bereikbaar tot 18u, op vrijdag tot 12u. Op vrijdagmiddag zijn wij enkel bereikbaar voor dringende technische interventies. Hou rekening met het juiste kiesnummer.

Inbraakveilig wonen

Nu de dagen alsmaar korter en donkerder worden, stijgt helaas het aantal inbraakpogingen.

Het is bij woonmaatschappijen niet overal toegelaten om zelf extra bescherming toe te voegen aan de woning (vb. extra sloten). Daarom delen we graag enkele algemene tips om inbrekers een stap voor te zijn:

Zorg ervoor dat je geen ramen of deuren laat openstaan als je weggaat. Dit is de manier voor inbrekers om je woning te betreden. Vergeet hierbij ook niet om het toiletraam te sluiten of je achterdeur op slot te draaien. Zelfs een raam op kiepstand is kinderspel voor inbrekers.

Ben je op vakantie of langere tijd afwezig? Zorg ervoor dat je woning een bewoonde indruk geeft. Vraag eventueel aan familie, vrienden of een buur om op je huis te letten, de brievenbus leeg te maken of gordijnen te openen en te sluiten op regelmatige tijdstippen.

Ook op sociale media kijken eventuele inbrekers mee, dus let op dat je niet alles deelt over je persoonlijke leven.



Als je ergens een sleutel achterlaat voor een familielid, vriend of buur, vermijd dan dat je dit doet op een voorspelbare plaats. Inbrekers zullen kijken onder je deurmat of de bloempot voor de woning en zo snel binnenraken.

Woon je in een appartementsgebouw, vraag dan aan de medebewoners om er waakzaam op te zijn dat de algemene inkomdeur steeds gesloten wordt. Dit zorgt ervoor dat ongewenste gasten niet binnen kunnen. Belt er iemand aan voor een andere bewoner maar lijkt die niet thuis, let dan op dat je hen niet zomaar binnenlaat.

Zie je iets verdacht, aarzel dan niet om de hulpdiensten te verwittigen. Zie je personen die zich vreemd gedragen rond je woning of appartementsgebouw? Bel dan onmiddellijk de politie op het noodnummer 101. Merk je verdacht gedrag op rond de woning van je buur, tracht dit dan ook met hen te bespreken.

Sneeuwvrij maken van de stoep

Een spekgladde stoep kan gevaarlijk zijn voor jezelf, maar ook voor voorbijgangers. Om te vermijden dat er valpartijen gebeuren, kan je dus best sneeuwruimen op de stoep.

Hoe doe je dat? Je kan best met volgend materiaal aan de slag gaan: een sneeuwschep, een bezem en strooizout (of zand). Je maakt eerst een pad vrij met de sneeuwschep. Daar ga je met de bezemsteel overheen. Als slot strooi je het zout op het vrijgemaakte gedeelte van de stoep.

Is dit verplicht? In de meeste steden en gemeenten in België is het verplicht om je stoep sneeuwvrij te houden. Doe je dit niet, dan heb je kans op een boete.

Wie moet dit doen in een appartementsgebouw? Dit is afhankelijk van het politiereglement, maar in de meeste gevallen is dit een bewoner van het gelijkvloers, de syndicus, de conciërge of een van de bewoners die zichzelf aangegeven heeft dit op te volgen. Bekijk het met jouw woonmaatschappij.





De jaarlijkse huurprijsberekeningen

Hoeveel huur betaal je?

De formule is:

inkomen / 54

- (min)

gezinskorting

- (min)

patrimoniumkorting

+ (plus)

huurlasten

+ (plus)

energiecorrectie

= (uitkomst)

huurprijs

Om de huurprijs te berekenen, kijkt de woonmaatschappij naar jouw inkomen, jouw gezin en de kwaliteit van de woning.

inkomen

Jouw inkomen bepaalt grotendeels de huurprijs. De woonmaatschappij kijkt naar het inkomen van de huurders en alle meerderjarige gezinsleden (behalve meerderjarige kinderen die nog gezinsbijslag genieten). De woonmaatschappij neemt het inkomen van jouw meest recente aanslagbiljet. Dat noemen we het referentie-inkomen. Dit gaat niet noodzakelijk voor alle gezinsleden over het inkomen van hetzelfde jaar.

Enkel als jij en jouw gezin geen referentie-inkomen hebben, dan kijkt de maatschappij naar jouw huidige inkomsten. Het gevonden inkomen indexeren we en delen we door **54**.

Is jouw inkomen **hoger dan een bepaalde grens**? Dan delen we door 53, 52 of 51 in plaats van 54.

gezinskorting

Je krijgt een korting van **23 euro per kind of persoon ten laste in 2025**. Deze vermindering op de basishuurprijs heet de gezinskorting.

Wordt jouw kind erkend met een **ernstige handicap**, dan kan je een dubbele gezinskorting genieten.

Woont jouw kind bij jouw ex-partner, maar verblijft het regelmatig in de sociale woning? Dan halveert de woonmaatschappij de korting na ontvangst van een attest. **Elke partner krijgt dan de helft.**

patrimoniumkorting

Sommige huurders krijgen een extra korting. Dit hangt af van de **marktwaarde van de woning**. Dat is de huurprijs die jouw woning zou hebben op de private huurmarkt.

Hoe **goedkoper** de woning op de huurmarkt zou zijn, hoe **groter de korting** die de woonmaatschappij geeft. Dat heet de patrimoniumkorting.

huurlasten

Soms betaal je bovenop de huur nog **extra maandelijkse kosten**. Dit is bijvoorbeeld de huur van een garage, het onderhoud van gemeenschappelijke delen van een appartementsgebouw, het onderhoud van centrale verwarming,...

energiedecorrectie

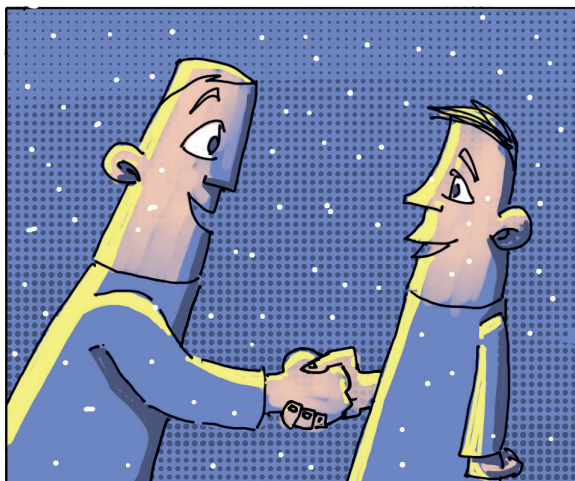
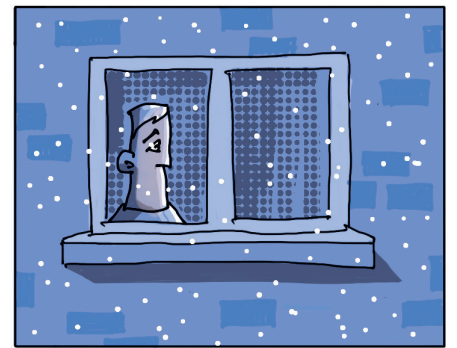
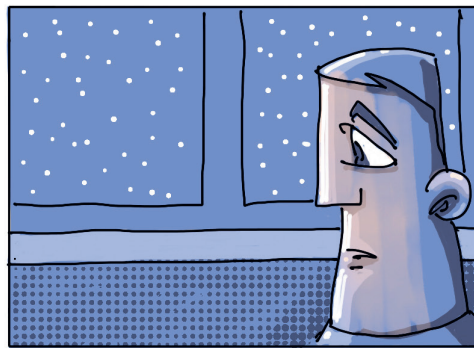
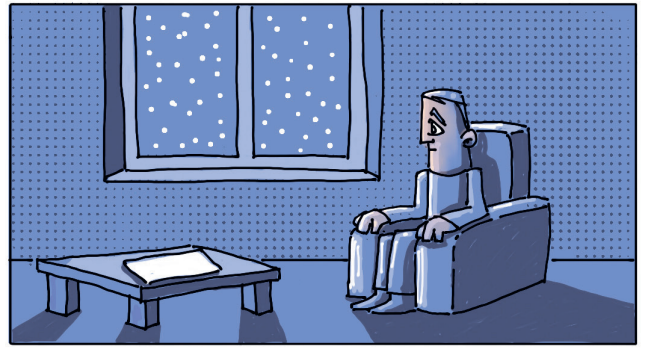
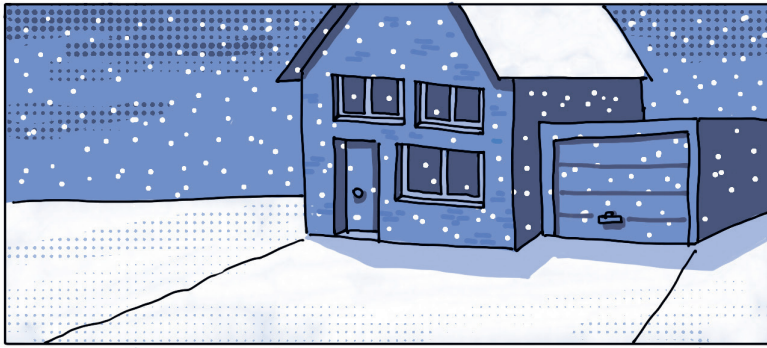
Als jouw woonmaatschappij extra geld investeerde om jouw woning energiezuiniger en milieuvriendelijker te maken, dan verbruik je minder energie. Je bespaart dan geld op het gebruik van verwarming en warm water.

Om deze investering terug te kunnen verdienen, rekent de woonmaatschappij een **maandelijkse toeslag** aan bovenop jouw huurprijs. Deze toeslag heet de energiedecorrectie 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 je minder verbruikt door de extra investering van de woonmaatschappij. 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 de toeslag een eerlijk bedrag, dat altijd lager is dan het bedrag dat je bespaart op jouw energiefactuur.





Oproep huurder met verhaal



Sociale dienst zkt. huurders met een verhaal! De sociale dienst van Woonpijler wil graag via de huurderskrant af en toe een huurder in de kijker zetten. Daarom zijn we misschien wel op zoek naar jou?

- Heb je een uniek verhaal dat je wil delen?
- Zet je graag een medebewoner in de kijker?
- Heb je een bijzondere hobby of verzameling?
- Heb je een leuk initiatief op poten gezet?
- Blink jij of iemand van je gezin echt in iets uit?

Laat het ons weten en wie weet verschijn je dan wel in de volgende editie van onze huurderskrant. Je kan je verhaal doormailen naar socialedienst@woonpijler.be. Misschien tot binnenkort?

Thema eenzaamheid (Warmste week)

Dit jaar pakte de warmste week uit met een thema dat misschien wel herkenbaar is: eenzaamheid. Van 18 tot en met 24 december werden er verschillende acties op poten gezet om samen te vlammen tegen eenzaamheid.

Ook vanuit Woonpijler trachten we huurders te ondersteunen in het opbouwen van een persoonlijk en professioneel netwerk om deze eenzaamheid te verhelpen. We delen je graag enkele tips hoe je hiermee zelf ook aan de slag kan gaan:

- Maak een lijstje van oude contacten die verwaterd zijn. Misschien kan je iemand opbellen of mailen en oude herinneringen ophalen.
- Sla eens een praatje met die ene buur die je eigenlijk nog niet zo goed kent.



- Kijk eens via de website van de gemeente waar je woont, ook zij organiseren vaak heel wat verbindende activiteiten en ontmoetingsmomenten.
- Stel je kandidaat als vrijwilliger, bijvoorbeeld bij een buurthuis, sportclub, of school. Vrijwilligersactiviteiten zijn niet alleen goed voor anderen, maar kunnen je zelf ook een waardevol en voldaan gevoel geven.
- Zoek online naar groepen van mensen die bijvoorbeeld dezelfde interesses of hobby's hebben. Misschien kunnen jullie samen een workshop volgen in de buurt.

De trouwe viervoeter

De grootste steun halen we soms niet uit onze medemens, maar wel uit de viervoeter die ons gezin compleet maakt. Als huurder is het belangrijk dat je trouwe viervoeters niet voor overlast zorgt.

Soms krijgt Woonpijler meldingen van overlast door huisdieren. Dit gaat dan over geluidsoverlast (vb. blaffende honden) of baasjes die niet altijd hun verantwoordelijkheid opnemen in de goede zorgen van het dier. Denk bijvoorbeeld aan mensen die de hondenpoep tijdens het uitlaten niet opruimen. Dit is vervelend voor omwonenden in de omgeving. Als de gemeente vaststelt dat je de hondenpoep van je trouwe vriend niet opruimt kan dit leiden tot een gasboete van wel 500 euro. Mooimakers bedacht alvast de slogan “kakje, zakje, bakje” om baasjes eraan te herinneren dat een nette omgeving aangenamer is voor iedereen.

Vanuit Woonpijler tracht de sociale dienst telkens in gesprek te gaan met de baasjes van het huisdier die overlast zou veroorzaken. We stellen dan ook vast dat een gesprek met de verschillende partijen de sleutel tot

succes is. Blijft de overlast toch aanslepen dan kan het zijn dat Woonpijler ten rade gaat bij de vrederechter om tot een oplossing te komen. Gelukkig hoeft dit niet vaak te gebeuren en kunnen mensen zorgeloos huren met een trouwe viervoeter in huis.



Roken in de woning

Roken in huis. Er worden wel vaker campagnes over dit thema gehouden, maar als verhuurder van een sociale woning kunnen we dit niet verhinderen. Toch raden we iedereen aan tweemaal na te denken of dit wel zo'n verstandige keuze is. Roken in de woning is heel ongezond voor jezelf en je gezinsleden. Het veroorzaakt bovendien ernstige geurhinder en zorgt voor schade aan de muren en plafonds. Je zal dit misschien zelf niet meteen opmerken, maar na een periode van intensief roken kunnen de muren en plafonds geel verkleuren.

Stopt het huurcontract en is er schade, dan kan het nodig zijn dat een firma dient langs te komen om deze nicotineaanslag te verwijderen, waardoor jij als huurder extra kosten moet betalen. Denk dus best twee keer na alvorens binnenshuis een sigaret op te steken. Het komt jouw gezondheid en die van je medebewoners ten goede!