

jouw HUURDERS KRANT

JAARGANG 6 - NR. 1 - JANUARI - FEBRUARI - MAART 2024

Infokrant voor de huurders van woonmaatschappij Woonpijler



Wat verandert er zoal voor jou als huurder in 2024?



Ontdek ITSME - Veilig, Eenvoudig en Handig voor Iedereen!



Let op voor CO-vergiftiging

Voorwoord

Goeiedag

Ik ben Hilde Nobels, trotse schepen van sociale zaken & zorg in Laarne. Ik ben ook schepen van wonen en zo stond ik mee aan de wieg van Woonpijler, de grote sociale woonmaatschappij die de gemeenten Laarne, Lochristi, Wachtebeke en Wetteren samenbrengt, en werd er verkozen tot ondervoorzitter.

Sinds kort zie je op de gevel van onze kantoren in Wetteren het prachtige Woonpijler-logo hangen. In dit gebouw zijn een paar verbouwingen gedaan om alle personeel te kunnen huisvesten en u nog beter van dienst te zijn. Onze mensen beheren uw dossier met hart en ziel en daar ben ik als bestuurder zeer dankbaar voor.

In de hedendaagse samenleving is het essentieel dat iedereen toegang heeft tot betaalbare en kwalitatieve huisvesting. In dit streven speelt Woonpijler een cruciale rol, met een specifieke focus op nieuwbouwprojecten. Onze woonmaatschappij erkent het fundamentele recht van elk individu op een veilige, comfortabele en betaalbare woning, en zet zich actief in om dit recht te verwezenlijken.

Door te investeren in nieuwbouwprojecten neemt Woonpijler een proactieve benadering om het woningtekort aan te pakken en tegelijkertijd de levenskwaliteit van huurders te verbeteren. Nieuwbouw biedt niet alleen moderne en energiezuinige woonruimtes, maar draagt ook bij aan de algemene stedelijke ontwikkeling. Het bevordert duurzaamheid en creëert gemeenschappen die gedijen op een solide basis van inclusiviteit en diversiteit. Ik denk hierbij

aan de ingebruikname van de nieuwe 6 woningen in de Hoogstraat in Laarne en de 20 woningen langs de Brusselsesteenweg in Wetteren.

Door te anticiperen op de veranderende behoeften van de samenleving, draagt Woonpijler bij aan het bouwen van een veerkrachtige en rechtvaardige gemeenschap waarin iedereen, ongeacht achtergrond of inkomen, de kans krijgt om een thuis te vinden.

Ik wens in 2024 iedereen **ALTIJD WELKOM THUIS** bij Woonpijler!

Hilde Nobels,
Ondervoorzitter Woonpijler
Schepen van Wonen, Sociale zaken
en zorg in Laarne



In dit nummer

Voorwoord	2
Wat verandert er zoal voor jou als huurder in 2024?	3
Ook voor onze kandidaathuurders verandert er veel	4
Ontdek ITSME - Veilig, Eenvoudig en Handig voor Iedereen!	5
Let op voor CO - vergiftiging	6
Vochtige doekjes in de WC: geen goed idee	7
Project in de kijker	7-8



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!

Felix Beernaertsplein 55/01
9230 Wetteren
09 365 43 10
www.woonpijler.be



NIEUW: vanaf 1 januari 2024 wijzigen onze openingsuren

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. Hierdoor veranderen ook de openingsuren van ons hoofdkantoor.

Loket hoofdkantoor:

Maandag 9u00 - 11u30
Dinsdag 15u30 - 18u00
Donderdag 13u00 - 15u30

Loket op verplaatsing:

Dinsdag 9u00 - 11u30
- 1ste van de maand: Sociaal Huis Laarne, Nerenweg 3
- 2de van de maand: Sociaal Huis Wachtebeke, Godshuisstraat 13
- 3de van de maand: Sociaal Huis Lochristi, Bosdreef 5A

De zitdagen op verplaatsing gaan niet door in de schoolvakanties.

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.

Wat verandert er zoal voor jou als huurder in 2024?

Harmonisering huurprijzen

Nieuwe huurprijsberekening vanaf 1 januari voor huurders van ons *eigen patrimonium*

Vanaf januari 2024 verandert de manier waarop we je huurprijs berekenen.

Dat heeft de Vlaamse Regering beslist.

Wat?

1. Het **inkomensaandeel** wijzigt van 1/55e naar 1/54e en verhoogt maximaal tot 1/51e.
2. We verhogen de **minimale huurprijs** met 2%.

1. Inkomensaandeel

Om je huurprijs te berekenen, kijken we naar hoeveel je gezin op jaarbasis verdient. Dat noemen we het gezinsinkomen.

Dat gezinsinkomen delen we door 54 om je maandelijkse huurprijs te berekenen.

In de vroegere berekening deelden we door 55.

Het bedrag dat er dan is, gebruiken we voor de verdere berekening van je huurprijs.

Zo krijg je nog eventueel een patrimoniumkorting, gezinskorting en een energiecorrectie.

2. Minimale huurprijs

De minimale huurprijs berekenen we op basis van de marktwaarde van je woning.

Die minimale huurprijs moet je minstens betalen voor je woning.

Vanaf januari 2024 stijgt die minimale huurprijs met 2%. Vanaf 2025 indexeren we die jaarlijks.

Verhoging van de huursubsidie voor huurders die van ons een *ingehuurde woning huren*

De maximale huursubsidie wordt verhoogd met 25%.

Zo daalt de reële huurprijs met ongeveer 15% voor de meeste huurders van een ingehuurde woning

Vereenvoudiging huurdersdefinitie

Er is nu een ongelijke behandeling tussen de referentiehuurder en zijn partner/wettelijke samenwoner als zij samen de woning bewonen sinds de start van de huurovereenkomst en als een van hen overlijdt of de woning verlaat. Om deze ongelijkheid weg te werken, verdwijnt het begrip 'referentiehuurder' en komt er een link met de initiële huurder(s) en niet langer met de referentiehuurder.

Definitie van huurder is dus nu als volgt:

- De initiële huurder(s): de persoon of personen die je bij de start van de huurovereenkomst als huurder vermeldt in de huurovereenkomst
- De persoon die van rechtswege huurder wordt na aanvang van de huurovereenkomst.

Onderbezetting

De aanpassingen rond onderbezetting worden in een volgende editie uitgebreid behandeld.

Toch willen we het volgende al meedelen : vanaf 1 januari 2024 zal een koppel huurders als één persoon tellen om de onderbezetting van een woning te berekenen. Dit betekent dus dat een koppel zonder kinderen onderbezet woont vanaf 3 in plaats van 4 slaapkamers. De huurders die in deze situatie zitten zullen ingeschreven moeten worden.



Ook voor onze kandidaat – huurders verandert er veel

Een nieuw toewijzingsmodel

Via het nieuwe toewijzingsmodel kan een kandidaat – huurder een woning worden toegewezen via vier verschillende instroommogelijkheden. Extra informatie kan je terugvinden op onze websites en in folders voor kandidaat – huurders.

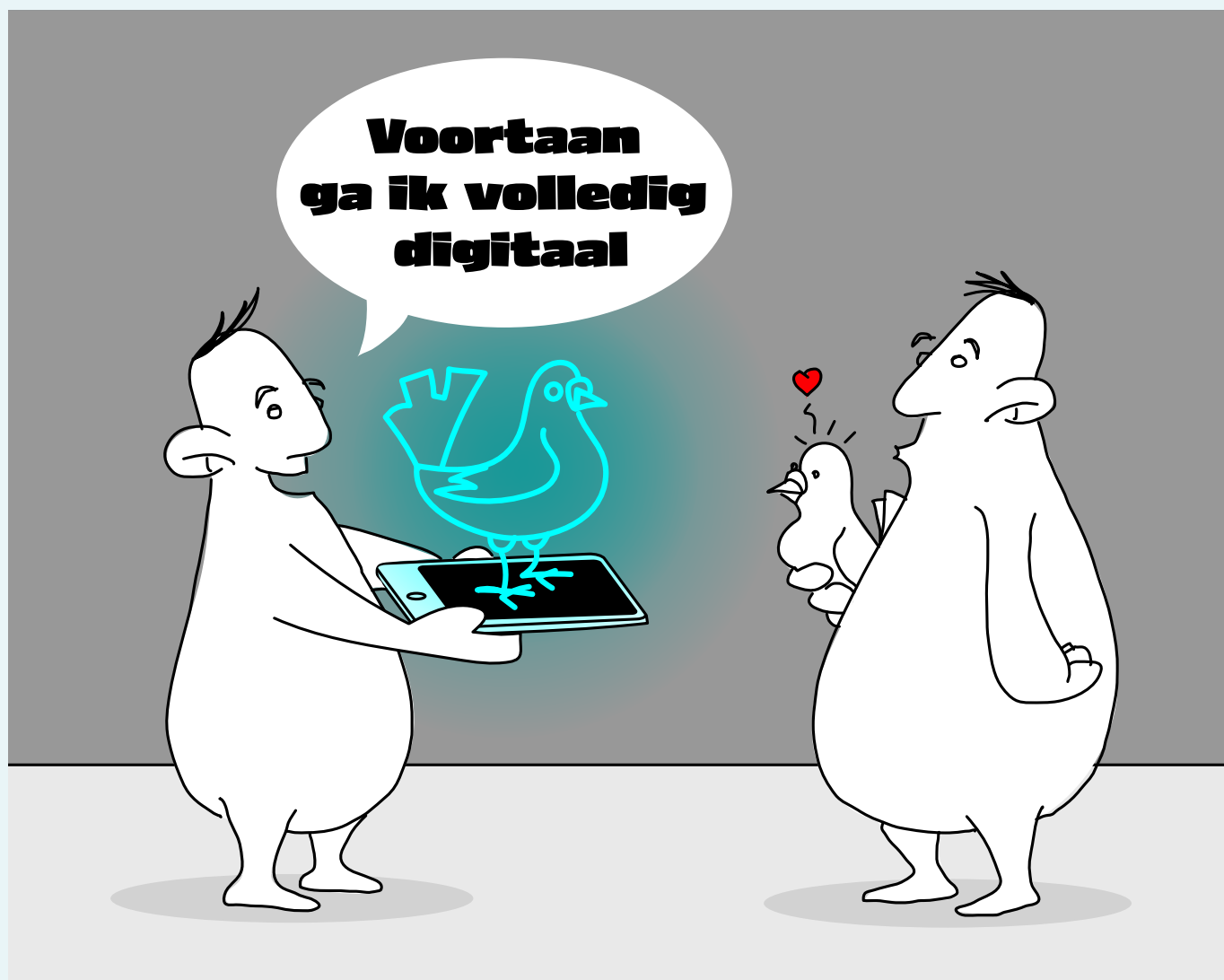
Het centraal inschrijvingsregister (CIR)

Vanaf 2 januari 2024 kan een persoon die zich kandidaat wil stellen voor een sociale woning zich inschrijven

via het centraal inschrijvingsregister. Alles zal vanaf nu digitaal kunnen verlopen en uiteraard blijven wij paraat om kandidaten te helpen bij deze inschrijving. Verdere uitleg is terug te vinden op onze websites en in onze folders voor kandidaat – huurders.

Alles en iedereen richting digitaal

Omdat digitale inschrijvingen en andere handelingen niet meer weg te denken zijn, geven we hiernaast kort uitleg rond het gebruik van itsme.



Ontdek ITSME

Veilig, Eenvoudig en Handig voor Iedereen!

Ontdek ITSME - Veilig, Eenvoudig en Handig voor Iedereen!

Wist je dat meer dan 6.5 miljoen Belgen ITSME gebruiken om zich online te identificeren, transacties te bevestigen en documenten te ondertekenen. Logisch ook, want ITSME is super handig en zorgt ervoor dat we geen kaartlezers meer moeten gebruiken. Hiernaast staat de applicatie garant voor veiligheid, waardoor het gebruik van ITSME enorm populair is.

Wat kan je allemaal met ITSME® doen?

ITSME maakt jouw administratief gezinsleven gemakkelijk. Met enkele veilige klikken kan je onderstaande zaken in een mum van tijd raadplegen en in orde brengen:

- Jouw belastingen indienen, raadplegen en betalen via www.myminf.be
- Veilig online bankieren zonder kaartlezer
- Je pensioen raadplegen via www.Mypension.be
- Belangrijke papieren zoals loonbrieven bekijken op www.doccle.be
- Een groeipakket voor jouw kinderen aanvragen via www.fons.be
- Jouw online medisch dossier raadplegen via www.cozo.be

En er is meer! Huur je een sociale woning en wil je muteren naar een grotere of kleinere woning? Dan moet je vanaf 2 januari 2024 jouw aanvraag voor een mutatie online aanvragen.

Hoe moet ik ITSME installeren?

Je kan ITSME® installeren op jouw smartphone met de hulp van je bankkaart of identiteitskaart. Via de website van ITSME (www.ITSME.be) vind je een handig stappenplan. Je kan er zelf instructievideo's terugvinden in verschillende talen. Deze video's leggen je stap voor stap uit hoe je ITSME moet installeren.



Het lukt me niet om ITSME te installeren... Wat nu?

Geen zorgen! Vraag hulp aan iemand in je omgeving die digitaal sterk is, zoals een familielid, collega of vriend(in). Heb je niemand om je te helpen? Geen nood! Dan kan je steeds terecht bij een Digipunt in jouw buurt. Ga je langs bij een Digipunt? Vergeet dan niet om je identiteitskaart en pincode mee te nemen.

Kortom, ITSME maakt het leven online makkelijker en veiliger. Aarzel niet en ontdek zelf het gemak van ITSME door het nu te installeren!

Let op voor CO-vergiftiging

CO is een giftig en dodelijk gas. Het is onzichtbaar; je ruikt of ziet het niet. Het gas kan zonder dat je het weet in je woning aanwezig zijn.

CO ontstaat bij een slechte verbranding in een toestel, bijvoorbeeld in je verwarmingsketel. Ook als er te weinig zuurstof is in je kamer, kan CO ontstaan. Elk jaar komen meer dan 500 Vlamingen in het ziekenhuis met een CO-vergiftiging. In het slechtste geval sterven ze eraan. Hoofdpijn, vermoeidheid, misselijkheid en duizeligheid zijn de voornaamste symptomen van een CO-vergiftiging

Symptomen en alarmsignalen van een CO-vergiftiging?

Er is risico op CO-vergiftiging bij de volgende symptomen of alarmsignalen.

- Meerdere personen hebben tegelijk klachten zoals hoofdpijn, vermoeidheid, misselijkheid, duizeligheid, concentratiestoornissen, braakneigingen.
- Iemand van je gezin is onwel in een badkamer waar een warmwatertoestel op gas hangt.
- De klachten zijn er altijd op hetzelfde moment, bijvoorbeeld als je een bad of douche neemt of als je verwarmt met een petroleumkachel.
- Er is roetafzetting op het verwarmingstoestel, de muur of het plafond.
- Er zijn gele vlammen in plaats van blauwe vlammen te zien, bijvoorbeeld bij een verwarmingstoestel op gas



Maar de boiler wel.

WONEN IN
VLAANDEREN

netwerk brandweer



070 245 245



Ontdek meer op
co-risico.be

Je leest meer over de preventiemaatregelen, alarmsignalen en wat je moet doen als er een mogelijke CO-vergiftiging is op www.co-risico.be

Vochtige doekjes in de WC: geen goed idee



Meer en meer krijgen we af te rekenen met verstopte toiletten. We staken ons licht op bij de ontstoppingsdienst.

Hebben jullie een zicht op de oorzaak van de verstoppingen?

“De boosdoeners zijn heel vaak vochtige doekjes. Deze horen niet thuis in het toilet, ondanks de voorschriften op hun verpakking. Ze vormen een prop in de leidingen of in de septische put,” verduidelijkt Koen van de ontstoppingsdienst.

We stellen vast dat vooral in appartementsgebouwen de gevolgen vaak groot zijn omdat verschillende bewoners getroffen zijn.

“Dat klopt,” bevestigt Koen, “bovendien is het vaak intens zoeken naar de exacte locatie van de verstopping en komt er al eens kap- en breekwerk aan te pas. Hierdoor durven de kosten al eens op te lopen.”

We streven er naar om verstoppingen zo snel mogelijk aan te pakken. Echter, dit is niet altijd vanzelfsprekend, zeker niet in het weekend. De eeuwenoude wijsheid ‘voorkomen is beter dan genezen’ is hier op zijn plaats.

“Zo is dat. Spoel geen vochtige doekjes door het toilet, maar doe deze in een vuilbakje. Ook andere zaken zoals luiers, maandverband, etensresten, kattenbakvulling, sigarettenpeuken, olie ... horen niet thuis in het toilet,” geeft Koen als afsluiter mee.

De kosten van de ontstoppingsdienst schommelen tussen € 175 en € 700. Deze kosten worden verrekend in de huurlasten. Help jij mee de kosten terug te dringen door rekening te houden met de raad van Koen?

Project in de kijker: Hoogstraat in Laarne



Gelijkvloers: 3 appartementen met 1 slaapkamer voorbehouden voor personen vanaf 65 jaar

Officieel ingehuldigd op 10/11/2023.

Verdieping: 3 appartementen met 2 slaapkamers

Start werken 19/04/2022, uitgevoerd door Damman uit Deerlijk.

Terras + bergruimte

Warmtepomp luchtwater /vloerverwarming en ventilovectoren

Totale kostprijs: 1.172.810,30 (incl. BTW)

4 zonnepanelen per appartement

Gemiddelde markthuurwaarde: 759,17 euro

Gemeenschappelijke tuin

Energie neutrale woningen E peil 2 - 6

Eerste bewoning vanaf 1/12/2023

Project in de kijker: Brusselsesteenweg – Biezen in Wetteren

Start van de werken 13/09/2023, na het faillissement van vorige aannemer, uitgevoerd door aannemer Everaert-Cooreman uit Overmere.

Eerste bewoning vanaf 1/12/2023

20 woonentiteiten verspreid over 4 blokjes

3 appartementen met 1 slaapkamer

Totale kostprijs: 4.847.196,02 (incl. BTW)

2 appartementen met 1 slaapkamer aangepast voor rolstoelgebruikers

3 zonnepanelen per appartement of woning

7 appartementen met 2 slaapkamers

Gemiddelde markthuurwaarde: 753,40 euro

2 appartementen met 3 slaapkamers

Gemeenschappelijke fietsenberging boven- en ondergronds

2 woningen met 2 slaapkamers + tuin

Energie neutrale woningen E peil 19 - 29

11 auto-staanplaatsen in ondergrondse parkeergarage

4 woningen met 3 slaapkamers + tuin