

Huurderskrant

> Infokrant voor de huurders van sociale huisvestingsmaatschappij Eigen Dak



PAGINA 3



PAGINA 4



PAGINA 7



Voorwoord

Beste huurder

De druk op de ziekenhuizen en het aantal besmettingen neemt af. Wetende dat er een vaccin in aantocht is, stemt dit ons dan ook positief voor de toekomst. Wij zijn opnieuw op goede weg maar we zijn er nog niet. Het is dan ook belangrijk dat we de maatregelen blijven volhouden.

Ondertussen zitten we bij Eigen Dak niet stil, ook al werken we vaak van thuis uit en zijn we overgeschakeld op loketbezoeken op afspraak. Zo bezorgden we je onlangs de huurprijsberekening voor 2021 en zijn we gestart met de voorbereiding van de actualisering van het kandidatenregister. Ook de werven draaien op volle toeren. Momenteel zijn er 53 woonentiteiten in opbouw.

Ook op het niveau van de Vlaamse Overheid zit men niet stil. Zo ontvingen wij de eerste concrete berichtgeving en richtlijnen in verband met de vorming van de woonmaatschappijen. Dit is één van de maatregelen uit de beleidsnota van Vlaams minister van Wonen, Matthias Diependaele. Binnen de woonmaatschappij zullen SVK's en SHM's geïntegreerd worden zodat er per gemeente slechts één entiteit meer is waar mensen met een woonneed verder geholpen worden. Deze wijziging binnen het sociaal huisvestingslandschap moet er ook voor zorgen dat er lokaal een meer samenhangend huisvestingsbeleid kan gevoerd worden. Hiertoe moeten eerst de werkingsgebieden van de nieuwe woonmaatschappijen vastgelegd worden. Dit zal gebeuren onder de regisseursrol van de lokale besturen en in samenspraak met de betrokken woonactoren. Hoe de woonmaatschappij er voor onze regio in de toekomst zal uitzien, is momenteel nog koffiedik kijken. Eigen Dak hoopt alvast actief te kunnen blijven in haar huidige werkgebied en samen met de collega's van het SVK Laarne-Wetteren-Wichelen deze transformatie te laten resulteren in een positief verhaal, waarbij de uitbreiding van het aanbod van betaalbare woningen voor zij die het financieel zwaar hebben en de verdere professionalisering van onze dienstverlening centraal staan.

Tot slot wens ik u allen een fijne jaarwisseling toe ook al is deze anders dan anders. Ik besef zeer goed dat niet iedereen het geluk heeft een groot sociaal netwerk te hebben waarop men in deze rare donkere tijden een beroep kan doen. Denk daarom ook eens aan iemand uit je omgeving voor wie een luisterend oor of een beetje hulp een wereld van verschil kunnen maken. Maak hiervoor gerust gebruik van het kaartje dat je verderop in de krant vindt, want samen komen we er door.

Warme groet

Franky Van Poucke, directeur

In dit nummer

Voorwoord	2
Blijf elkaar steunen	3
Hoe berekenen wij jouw huishuur?	4-5
Tips voor het gebruik van de lift in coronatijden	6
Vermindering van onroerende voorheffing	6
Huurprijsberekening 2021	7
Werfnieuws	7
650.000 zonnepanelen op sociale woningen	8
Nieuw! Wij komen naar je toe	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 Beernaertplein 55/01, 9230
Wetteren
Tel. 09 365 43 10
info@eigendak.be
www.eigendak.be

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.

OPENINGSUREN LOKET:

Omwille van de coronamaatregelen is het loket gesloten. We helpen je graag telefonisch en via mail verder. Is een bezoekje aan het loket toch nodig? Maak dan telefonisch een afspraak.



Blijf elkaar steunen

2020 was een bijzonder jaar en ongetwijfeld één dat niemand ooit nog zal vergeten. De maatregelen en beperkingen die ons worden opgelegd -hoe broodnodig ze ook zijn- zijn voor velen niet zo makkelijk te verwerken.

Daarom willen wij onze bewoners ertoe aanzetten elkaar een hartverwarmende boodschap te wensen of een leuk compliment toe te sturen.

Bij deze huurderskrant zit een kaartje dat jij kan bussen bij iemand waarvan je denkt dat het een aangename attentie kan zijn in deze moeilijke tijd. Of gewoon bij iemand die je het beste wilt wensen. Op het kaartje is ruimte genoeg om een persoonlijke boodschap te schrijven.

Voor deze speciale gelegenheid laten we de benaming SHM symbool staan voor "een Sociaal Hart voor de Medemens".

Het zou fijn zijn, mochten jullie deze kaartjes voor het raam zetten en/of ons zoveel mogelijk foto's bezorgen (zonder hiermee jullie privacy te schenden!).

OOK WIJ ZIJN ER VOOR JOU!

Mocht je nood hebben aan een babbel of je hebt hulp nodig voor iets anders, aarzel niet ons te contacteren. Wij zijn er voor jullie en bekijken dan samen wat er kan gebeuren.



Hoe berekenen wij **jouw** huishuur?

Misschien heb je de afgelopen weken wel een telefoon gekregen van een medewerker met de vraag om de inlichtingenfiche voor de jaarlijkse huurprijsherziening te bezorgen of een aanvullend attest van een erkenning handicap of co-ouderschap af te leveren.

Achter de schermen zijn de medewerkers al enkele maanden druk aan de slag om de nieuwe huurprijzen voor 2021 voor te bereiden. Het is helaas niet zo dat we op een knop duwen en de nieuwe huurprijzen uit de printer rollen. Er gaat heel wat zoekingswerk aan vooraf.

Hoe wordt de huurprijs berekend?

De huurprijs wordt berekend op basis van:

- 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 hieronder het inkomen en de gezinskorting. Dit zijn de gegevens die we bevestigd hebben via het inlichtingenblad of die wij kennen via de kruispuntbank.

Het inkomen

De huurprijs wordt berekend aan de hand van jouw inkomsten uit het laatst beschikbare aanslagbiljet. Dit kan dus 2018 of 2019 zijn.

Welke inkomsten komen in aanmerking?

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

En dat van iedereen uit jouw gezin, behalve:

- 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 2021 is **11.510,61 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.

Ben je recent op pensioen? Of heb je het vermoeden dat jouw huidig inkomen 20% lager is dan het inkomen uit 2018/2019. Contacteer dan een medewerker van jouw SHM zodat je de juiste huurprijs betaalt.

De gezinskorting

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

Een enkele korting (19 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 19 euro worden toegekend, in plaats van 9,5 euro, indien het ernstig gehandicapt is.

Een halve korting (9,5 euro)

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

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 9,5 euro zijn in plaats van 19 euro.

Een dubbele korting (38 euro)

- Voor een **minderjarig kind, of kind dat geniet van een kinderbijslag of een wezentoelage 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.

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

De maatschappij heeft jou een brief gestuurd bij ontbrekende attesten. Als je niet gereageerd hebt op onze brief, heb je dus ook geen recht op een korting.

Heb je het vermoeden dat je toch recht hebt op een korting? Contacteer dan snel de maatschappij.



Tips voor het gebruik van de lift in coronatijden

1. Houd afstand (1,5 meter)
2. Neem zoveel mogelijk alleen de lift (afhankelijk van de grootte en de mogelijke afstand)
 - ✓ Beter is nog: neem de trap
3. Vermijd rechtstreeks contact met knoppen of handvaten
 - ✓ Gebruik handschoenen
 - ✓ Gebruik je elleboog, het uiteinde van een potlood of balpen
 - ✓ Lukt dat niet: was nadien meteen je handen en gebruik desinfecterende handgel
4. Meer poetsen en ontsmetten
 - ✓ Dit is een inspanning die elke bewoner zelf kan leveren



Vermindering van onroerende voorheffing

Wist je dat sommige huurders recht hebben op een vermindering van onroerende voorheffing? Je kan in aanmerking komen als je kinderen hebt die kinderbijslaggerechtigd zijn en op 1 januari van het aanslagjaar voldoen aan een aantal voorwaarden:

- 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 zaken of Kind & Gezin.

Huurders met een handicap kunnen ook een vermindering krijgen van onroerende voorheffing als ze aan volgende voorwaarden voldoen:

- 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 heeft een van volgende drie categorieën als gevolg:
 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.

De korting is ten voordele van de huurder. Voor een sociale huurwoning wordt die korting echter verrekend omdat anders de huurder twee maal een korting op zijn huurprijs krijgt omwille van zijn gezinssituatie. De huurder krijgt bijgevolg het hoogste van de twee kortingen, namelijk ofwel de sociale korting ofwel de vermindering op de onroerende voorheffing.

Er wordt een schatting gemaakt van de korting op de onroerende voorheffing, die effectief via de maandelijkse huur wordt aangerekend. Achteraf wordt de exacte korting op de onroerende voorheffing afgerekend, en zal je ofwel een deel moeten bijbetalen, of een deel teruggestort krijgen.



Huurprijsberekening 2021

Onlangs ontving je je nieuwe huurprijsberekening voor 2021. Vanaf dit jaar werden geen voorgedrukte overschrijvingsformulieren meer meegezonden.*

Hoe betaal je correct je huur als je via overschrijving wenst te betalen?

Dit kan via een betaalterminal of thuisbankieren. Je kan natuurlijk ook nog steeds naar je bank gaan, maar weet wel dat hiervoor extra kosten worden aangerekend.

Belangrijk: kies bij de mededeling steeds voor de gestructureerde mededeling (+++__/___/____++) en vermeld altijd het OGM-nummer dat je links onderaan op je huurprijsberekening vindt. Op die manier wordt je betaling automatisch correct geregistreerd.

* Betaal je via domiciliëring, dan verandert er niets.



Liever betalen via domiciliëring? Dat kan, neem contact met ons op en we brengen dit voor je in orde!

Waarom kiezen voor een domiciliëring? Dat is eenvoudig: niets dan voordelen! De huur is altijd juist en op tijd betaald en geen gedoe meer om jaarlijks het bedrag van je huurprijs aan te passen.

Werfnieuws

5 BEN-appartementen in Schellebelle

Op 11 augustus 2017 kreeg onze maatschappij groen licht van de gemeente Wichelen om op de hoek van de Hekkergerstraat en Stationsstraat in Schellebelle 5 sociale huurappartementen te bouwen naar een ontwerp van Marc Blomme uit Wetteren. Hij slaagde erin om op deze beperkte oppervlakte een luchtig en hedendaags concept te realiseren waarbij energiezuinigheid en functionaliteit centraal staan. Op de hoek van het perceel werd de bouwlijn plaatselijk teruggetrokken waardoor de verkeersveiligheid op het kruispunt Hekkergerstraat-Stationsstraat verbeterde.

Het project telt 4 appartementen met 2 slaapkamers en 1 met één slaapkamer. Alle appartementen hebben een ruim terras of binnentuintje. Fietsen kunnen gestald worden in de gemeenschappelijke fietsenberging binnen het project. De appartementen zijn zeer goed geïsoleerd en uitgerust met zonnepanelen waardoor ze het BEN-label (Bijna Energie Neutraal) kregen.

Begin 2019 startte Bouwonderneming Neuten M. uit Sint-Lievens-Houtem met de afbraakwerken van de bestaande bebouwing. Doordat de sonderingsproeven voor de bepaling van het funderingstype pas na de sloop konden uitgevoerd worden en daarbij komend de uitbraak van de corona-pandemie in het voorjaar van 2020, liepen de werken vertraging op. Het project werd opgeleverd op 29 oktober 2020.

De eerste bewoners namen hun intrek in hun nieuw appartement vanaf 1 december 2020.

De totale kostprijs van de bouwwerken bedraagt € 708.329 (excl. studiekosten en BTW).



650.000 zonnepanelen op sociale woningen

Sociale huisvestingsmaatschappijen richten ASTER cv op

Vlaamse sociale huisvestingsmaatschappijen investeren € 231 miljoen in zonne-energie en gaan strijd aan met energiearmoede

Op maandag 26 oktober 2020 ondertekenden 40 Vlaamse sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) de oprichtingsakte van de coöperatieve vennootschap ASTER, een initiatief van de Vereniging van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen (VVH). De SHM's willen actief en structureel bijdragen aan een beter klimaat en de strijd aangaan met energiearmoede.

Met een investering van € 231 miljoen worden tussen 2021 en 2024 in totaal 647 767 panelen geplaatst op 58 433 gebouwen, goed voor een productie van wel 207 286 MWh per jaar. Deze productie stemt overeen met een negentigtal windturbines.

Björn Mallants (gedelegeerd bestuurder ASTER cv en directeur VVH):

"Onze sector wil niet alleen meewerken aan een beter klimaat. We willen ook concreet iets doen aan energiearmoede in Vlaanderen. Solidariteit is daarbij het sleutelwoord. We willen sociale huurders laten besparen op hun energiefactuur. De zon schijnt immers voor iedereen."

Volgens de simulatie zonnepotentieel van de woningen van Eigen Dak komen 496 daken in

aanmerking voor het plaatsen van in totaal 9 541 zonnepanelen. Hoe, waar en wanneer deze geplaatst worden, lees je in onze toekomstige huurderskranten.



Nieuw: Wij komen naar je toe!

Vanaf november 2020 kan je terecht op onze maandelijkse zitdag in Laarne en Wichelen.

VOOR WIE:

Inwoners van de gemeente Laarne en Wichelen die:

- huurder zijn van Eigen Dak;
- ingeschreven zijn op onze wachtlijst;
- zich willen laten inschrijven op onze wachtlijst.

WAAR EN WANNEER:

Je kan terecht bij onze maatschappelijk werker in:

Laarne

- Elke eerste dinsdag van de maand tussen 9u en 10u30.
- Sociaal Huis, Nerenweg 3 in Kalken.
- Je hoeft geen afspraak te maken.

Wichelen

- Elke tweede dinsdag van de maand tussen 9u en 10u30
- Sociaal Huis, Oud Dorp 2 in Wichelen
- Maak vooraf telefonisch een afspraak via 09 365 43 10, keuzemenu 2

De zitdag gaat niet door in schoolvakanties.