

## Technische meldingen

Bij het huurcontract krijg je ook het **ziezo-boekje** mee. Daarin staat duidelijk vermeld wat er ten koste van de huurder is en wat er ten koste van de verhuurder is. Voor technische meldingen kan je steeds contact opnemen met onze **technische dienst**. Indien nodig, zal er een werkopdracht opgemaakt worden en doorgestuurd worden naar de aannemer, die bij jou zal langskomen.

## Klachten

Als je klachten zou hebben, kan je ook steeds bij de Woonmaatschappij terecht. Zij zal luisteren, begeleiden en proberen te helpen of optreden in de mate van het mogelijke.

## Einde huurovereenkomst

Als je je huuropzeg geeft, gaat die in de eerste maand volgend op de maand waarin de huuropzeg gegeven werd. De periode duurt **drie maanden**. De huuropzeg moet steeds aangetekend verstuurd worden.

Indien de huurder opgenomen wordt in een woonzorgcentrum, kan de periode ingekort worden naar één maand opzeg, maximum drie maanden.

Als de laatste huurder overlijdt, dan zal de huurovereenkomst automatisch stoppen. Dit gebeurt op het einde van de tweede maand na het overlijden. Blijven er nog bijwoners achter, dan hebben zij geen recht om in de woning te blijven wonen.

## Jouw woning laten bezichtigen

Als je jouw woning verlaat of moet verlaten, dan moet je toestaan dat we jouw woning laten zien aan kandidaat-huurders of kandidaat-kopers. We spreken met jou af op welke momenten dit kan, maximaal 2 keer 3 uur per week.



# CONTACTEER ONS

## WOONMAATSCHAPPIJ VLAAMSE ARDENNEN

St. Jozefsplein 18 | 9700 Oudenaarde  
Elke werkdag open van 9.00 uur tot 12.00 uur.

U kan bij ons ook terecht in het Sociaal Huis in Ronse, Oscar Delghuststraat 62:  
maandag en vrijdag van 9.00 uur tot 12.00 uur  
en op woensdag van 14.00 uur tot 16.00 uur

## TOEWIJZING HUURWONINGEN

Angelique Haelters  
055 23 07 41  
toewijzing@wmvla.be

## HUURPRIJSBEREKENING

Kathleen De Buck  
055 23 07 59  
huurprijs@wmvla.be

## KLACHTEN EN WOONBEGELEIDING

Jolien Vanden Berghe  
055 23 07 47  
Sarah De Vrieze  
055 31 39 15  
Laure Paelinck  
055 23 07 44  
woonbegeleiding@wmvla.be

## HERSTELLINGEN EN PATRIMONIUMBEHEER

Christophe Henneghien  
055 23 07 55  
Babette Vervaeke  
055 23 07 45  
Celine Ackx  
055 23 07 53  
onderhoud@wmvla.be

## INSCHRIJVINGEN

Caroline Pauwels  
055 21 02 02  
inschrijving@wmvla.be

VERANTWOORDELIJKE UITGEVER: STEFAAN VERCAMER, ST. JOZEFSPLEIN 18, 9700 OUDENAARDE

Volg ons!

WWW.WMVLA.BE



# HURDER SOCIALE WONINGEN

## Wie is huurder?

De volgende personen beschouwt de Woonmaatschappij (WM) als huurder:

- De persoon die zich opgaf als referentiehurder;
- en de persoon die hiermee gehuwd is, er wettelijk mee samenwoont of er de feitelijke partner van is én mee in de sociale woning woont. Deze persoon moet ook aan de voorwaarden voldoen.

**Let op:** als je een feitelijke partner hebt die pas na de start van het huurcontract is komen inwonen, dan wordt hij/zij pas huurder na één jaar bijwonen. De persoon kan pas huurder worden als jullie op dat moment samen voldoen aan alle voorwaarden. Voldoet jouw feitelijke partner niet na 1 jaar, dan zal jouw feitelijke partner de huurwoning moeten verlaten.

## Wie is bijwoner

Alle andere personen die jouw sociale huurwoning bewonen, zijn bijwoners. Bijwoners hebben **geen rechten** en alle bijwoningen moeten worden gemeld aangezien dit invloed kan hebben op jouw huurprijs.

## Waarborg

De huurwaarborg is een vast bedrag en wordt elk jaar geïndexedeerd. Het juiste bedrag kan je op onze website terugvinden. Het is belangrijk dat de waarborg eerst volstaan is, vervolgens krijg je de sleutels van de woning of het appartement.

## Jaarlijkse huurprijsberekening

Voor de huurwoningen die de WM zelf bouwt, is de huurprijs gebaseerd op verschillende elementen:

- **De marktwaarde:** dat wordt geschat door een schattingsmodel, nl. de huurschatter en is het bedrag dat je zou betalen als je de woning zou huren op de **privémarkt**.
- **Het inkomen:** van de huurder en alle meerderjarige gezinsleden wordt in aanmerking genomen. Enkel het inkomen van

meerderjarige kinderen die nog kinderbijslag genieten, tellen niet mee. Het inkomen dat meetelt, is steeds het inkomen waarop het **meest recente aanslagbiljet** betrekking heeft.

Dat is niet noodzakelijk voor alle gezinsleden hetzelfde jaar.

**Enkel als jij en jouw gezin geen referentie-inkomen hebben**, dan wordt er gekeken naar je **huidige inkomsten**. Indien het huidige inkomen 20% lager ligt, kan er wel een **herberekening** aangevraagd worden.

- **Gezinskorting:** voor een invaliditeit 66%+ of per kind ten laste wordt er een korting toegekend.
- **Huurlasten:** dat is een voorschot die je betaalt voor gezamenlijke kosten.
- **Energiecorrectie:** als de Woonmaatschappij extra geld heeft geïnvesteerd om jouw woning energiezuiniger te maken, dan verbruik je minder energie en bespaar je geld op het gebruik van verwarming en warm water. Om de **investering** terug te verdienen, rekent de WM een maandelijkse toeslag aan bovenop jouw huurprijs.
- **Solidariteitsbijdrage:** als jij en jouw gezin meer verdienen dan de inkomensgrenzen, dan betaal je een iets hoger aandeel.

Je betaalt nooit minder dan de minimale huurprijs en nooit meer dan de marktwaarde van de woning. **Jouw huurprijs is elk jaar anders**. Elk jaar in december wordt er een nieuwe huurprijs verstuurd die start vanaf 01/01. De Woonmaatschappij raadt daarom ook aan om bij de Woonmaatschappij zelf een **domiciliëring** af te sluiten. Als het bedrag verandert, hoef je het niet meer aan te passen of naar de bank te gaan. Bij een domiciliëring gebeurt dit automatisch en zo betaal je telkens de juiste huurprijs.

Voor de woningen die de WM inhuurt, werkt de huurprijs anders. Daarvoor kan je een huursubsidie aanvragen. Eenmaal je bij de Woonmaatschappij huurt, maakt de WM voor jou de huursubsidie in orde en zal een deel van de huurprijs gedekt worden door die huursubsidie.

De WM vraagt om **voor de 10e van elke maand** de huur te **storten** voor de maand die komt. Dat kan op volgend rekeningnummer: BE31 7995 5016 0255. Indien je dat niet tijdig doet, zal je een herinneringsbrief krijgen. Als er financiële problemen zijn of redenen waardoor het moeilijk is om de huur te betalen, contacteer de Woonmaatschappij tijdig zodat ze jou kan helpen.

## Eigendom

Je mag **geen woning of bouwgrond bezitten** in België en het buitenland. Je mag geen volledige of gedeeltelijke volle eigendom bezitten of volledig of gedeeltelijk in vruchtgebruik hebben in binnen- en buitenland. Ook een woning of bouwgrond in erfpacht of opstal hebben of gegeven hebben, mag niet. Wat ook niet is toegestaan, is een woning of bouwgrond in vruchtgebruik geven.

## Gezinswijziging

Je moet **wijzigingen in de gezinssituatie steeds doorgeven** zodat de Woonmaatschappij de gegevens kan aanpassen. Dat kan invloed hebben op jouw huurprijs. Als er iemand komt bijwonen, moet je dat steeds aangeven. De maatschappij zal nagaan of diegene die wil toetreden tot het huurcontract ook aan alle voorwaarden voldoet.

## Voorrangsregels

Als er **door geboorte, adoptie of pleegzorg iemand extra bijkomt** in jouw gezin, kan je een aanvraag indienen om met voorrang te verhuizen naar een grotere sociale woning.

## Onderhoud

In jouw huurcontract staat vermeld dat je jouw woning moet onderhouden als een **goede huisvader**. Dat wil dus zeggen: regelmatig poetsen, de woning verluchten, vuilnis sorteren, de woning voldoende verwarmen en herstellingen laten uitvoeren. Daar hoort ook de tuin bij. Het is van belang dat je regelmatig het gras maait, snoeit, kruid verwijderd, enzovoort.

