

T' HUUR

Jouw expert in huur

WOONMAATSCHAPPIJ

VLAAMSE ARDENNEN

WOONMAATSCHAPPIJ VLAAMSE ARDENNEN | HUURDERSMAGAZINE | DECEMBER 2023 | EDITIE 21



Wat gaat er veranderen in 2024?

Huurprijzen, CIR & toewijzingsmodel

BENIEUWD? BLADER SNEL DOOR NAAR PG. 3



Weet jij hoe je correct sorteert?

Doe niet aan sluikstorten en sorteer uw afval!

ONTDEK HET OP PG. 6



WWW.WMVLA.BE



Volg ons!

Beste huurder

Het is een jaar geweest met uitdagingen en nieuwigheden. En er komt nog veel op ons af. We proberen jou als huurder hierin zo goed mogelijk te begeleiden. Zoals jullie weten hebben we nu niet enkel de woningen die we zelf bouwen onder onze hoede, maar ook woningen met een eigenaar op de privémarkt die wij doorverhuren. Ook wij moesten de ingehuurde woningen leren kennen en de regelgeving hieromtrent. Wij hopen en denken dat wij voldoende ondersteuning bieden hierin. Heb je nog vragen, dan kan je ons steeds bereiken op onze gekende contactgegevens.

In deze editie zal je ook ontdekken welke nieuwe maatregelen van start zullen gaan in het voorjaar van 2024. Dit zal ook invloed hebben op jouw huurprijsberekening. Voor de eigen woningen geldt de regel nog steeds dat als het inkomen van de laatste drie maanden minstens 20% lager ligt dan het inkomen op het meest recente aanslagbiljet, je een huurprijsherziening kan aanvragen. De ingehuurde woningen werken met de huursubsidie.

Verder hebben we dit najaar ook nog 2 welkomsmomenten mogen geven. Zowel voor een nieuwbouwproject als een renovatieproject. In het voorjaar 2024 staat ook reeds het einde van het renovatieproject in de Weversstraat op de planning. We vinden het zeer belangrijk dat onze gebouwen en woningen voldoen aan de huidige energienormen.

Je kan ook nog enkele wintertips terugvinden samen met tips i.v.m. afval sorteren. En voor wie het concept rond sociaal kopen en lenen nog niet kende, zetten we dit ook even in de verf! We wensen jou fijne feestdagen en een gezellig en energievul 2024!

Jeanique Van Den Heede - Directeur
Stefaan Vercamer - Voorzitter



Nieuwe COLLEGA'S

Wij verwelkomen enkele nieuwe collega's!



Op de dienst verhuring verwelkomen we **Sarah De Vrieze** als woonbegeleider. Je kan bij haar terecht met bezorgdheden en klachten. Ook op de dienst patrimonium kwam er een collega bij. **Celine Ackx** staat klaar voor het opvangen van jouw technische meldingen en vervoegt daarmee Christophe Henneghien en Babette Vervaeke. We verwelkomen ook nog **Nathalie Verhaeghe**, zij staat onze directeur bij als directie assistent.

WINTERTIPS

- Als het sneeuwt, zorg ervoor dat het voor jouw voordeur sneeuwvrij blijft. Je kan de sneeuw verwijderen met een sneeuwschop of harde borstel. Je kan ook strooizout kopen in de supermarkt of in een doe-het-zelfzaak. Ook keukenzout kan helpen. Ook als je op een gelijkvloerse of de eerste bewoonde verdieping woont, moet je zelf sneeuwruimen.
- Verwarm alle kamers in jouw woning.
- Ook in de winter moet je goed verluchten. Frisse lucht doodt bacteriën. Zet ramen elke dag minstens 10 minuten open.
- Sluit vorstgevoelige buitenkraantjes af. Als je de watertoevoer niet kan afsluiten, isoleer dan de kraan met een doek of plasticzak.
- Verwijder de bladeren en organisch afval uit de dakgoten. Als uw dakgoot niet goed gereinigd is, loopt u het risico dat het water niet goed weg stroomt of dat de dakgoot het begeeft onder het gewicht van het opgehoopte afval.
- Zorg ervoor dat je het lokaal waar de watermeter, waterleidingen en radiatoren staan boven het vriespunt houdt. Zo kan je alvast een lek aan de leidingen vermijden. Als huurder ben je zelf verantwoordelijk voor het vorstvrij houden van de watermeter en de leidingen. Bedek deze daarom met glaswol, rotswol, krantenpapier...



Veranderingen voorjaar 2024

HARMONISERING huurprijzen

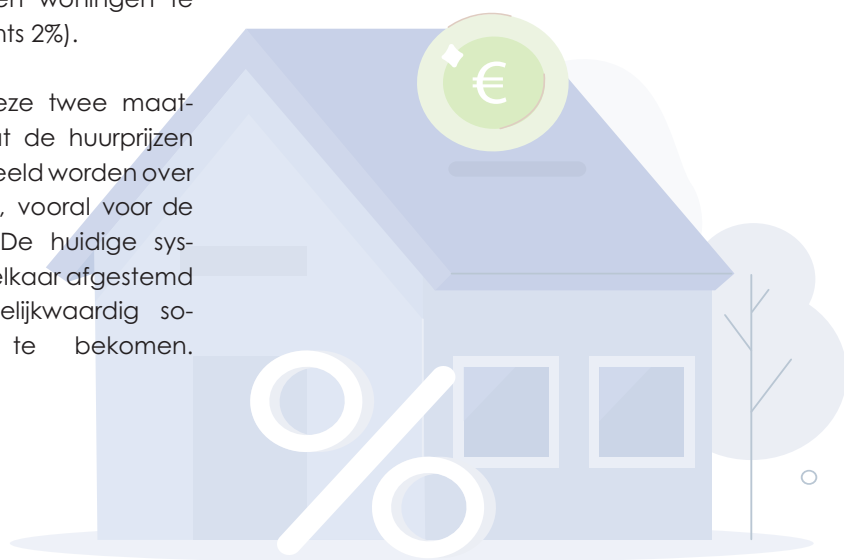
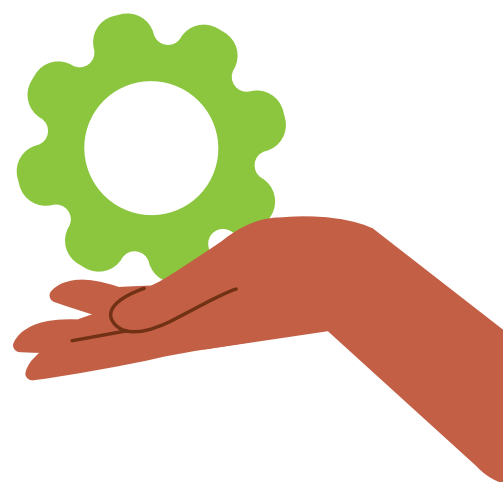
Wij mochten vanaf 1 juli 2023 de ingehuurde sociale woningen verwelkomen. Dat wil zeggen dat er ook twee soorten van huurprijsberekening zijn.

- Bij de eigen woningen wordt de huurprijs berekend op **basis van het inkomen** en wordt er een **sociale korting** toegekend.
- Bij de ingehuurde woningen is er een vaste huurprijs die deels betaald wordt met een huursubsidie, waardoor er ook daar een sociaal tarief geldt.

Nu betalen huurders met een lager inkomen meer als ze een ingehuurde woning huren dan als ze een eigen woning van de woonmaatschappij huren.

Vanaf 01/01/2024 wil de Vlaamse Regering dit prijsverschil verminderen door enerzijds de huursubsidie bij ingehuurde woningen te verhogen (met 15%) en anderzijds de sociale korting bij de eigen woningen te verlagen (met slechts 2%).

Ze wil dus met deze twee maatregelen zorgen dat de huurprijzen harmonieuzer verdeeld worden over de inkomensgroep, vooral voor de lagere inkomens. De huidige systemen worden op elkaar afgestemd om een meer gelijkwaardig sociaal voordeel te bekomen.



HET CIR of Centraal Inschrijvingsregister

Voor mensen die zich willen inschrijven voor een sociale woning, zal er een nieuw systeem in werking treden in het **voorjaar van 2024**. Je kan je nu zelf online inschrijven voor het huren van een sociale woning, zonder tussenkomst van ons. Je kan een inschrijvingsdossier volledig zelf opstarten, digitaal en veilig.

Als je bijvoorbeeld al ingeschreven bent voor een sociale woning, kan je jouw dossier bekijken en aanpassen. Er zal dus één digitaal webplatform zijn voor alle inschrijvingsdossiers. Het agentschap Wonen in Vlaanderen beheert dit centraal inschrijvingsregister.



**Specifieke data kunnen nog niet meegegeven worden. Belangrijk is wel dat de kandidaat de pincode van zijn of haar identiteitskaart best bij de hand heeft om bepaalde acties te kunnen uitvoeren.*

Om een aanvraag te starten, heb je wel een elektronische identiteitskaart nodig of Itsme. Kan je dit niet zelf, dan kunnen wij uiteraard helpen om de inschrijving te vervolledigen. Ken je iemand die kandidaat is bij ons of ben je zelf ook kandidaat? Aarzel dan niet om deze persoon te helpen of door te verwijzen naar ons.

NIEUW toewijzingsmodel

Het puntensysteem zoals men gewoon was bij een SVK en het toewijzingsstelsel bij de woonmaatschappij zullen samensmelten tot een nieuw en eengemaakt toewijzingsstelsel. Dit zal dus gelden voor de eigen woningen en de ingehuurde woningen.

Dit nieuwe toewijzingsstelsel heeft oog voor de specifieke woonnoden, de lokale binding en chronologie en de bijzondere doelgroepen. Het bevat vier instroommogelijkheden voor kandidaat-huurders. Deze noemen we ook de 4 pijlers van het nieuwe toewijzingsstelsel.



Wil je graag EEN WONING KOPEN?



Je kan bij ons ook terecht om een sociale woning te kopen. Als er een nieuw project gebouwd wordt, dan zijn er vaak ook sociale koopwoningen bij. Je kan je daarvoor op de wachtlijst laten zetten. Je kiest zelf voor welke regio of project je wil inschrijven, per register wordt er 50 euro waarborg gevraagd. Die waarborg krijg je terug als je je wil laten schrappen, of als je een woning uiteindelijk gekocht hebt.

Wij hebben ook een wederverkooplijst. Dat wil zeggen dat woningen die reeds vroeger als sociale woning verkocht werden, terug aan ons zijn aangeboden en wij die wederingekocht hebben. Die worden dan opnieuw sociaal verkocht. Dat zijn dan woningen uit verschillende regio's.

Om in aanmerking te komen voor het inschrijven voor een sociale koopwoning, moet je aan volgende voorwaarden voldoen:

- Je moet meerderjarig zijn
- Jouw inkomen moet binnen de inkomensgrens vallen:

Inkomstengrenzen	Elders in Vlaanderen	Cluster 1 of 2
Alleenstaande zonder persoon ten laste	€ 43.140	€ 45.193
Alleenstaande met handicap zonder persoon ten laste	€ 47.447	€ 49.706
Alle andere gevallen	€ 64.703	€ 67.783
Per persoon ten laste te verhogen met	€ 4.308	€ 4.513

Je vindt meer uitleg over de begrippen 'gemeente opgenomen in cluster 1 of 2' op de website van Wonen in Vlaanderen.

- Als je een sociale woning koopt, heb je een bewoningsplicht. Dat wil zeggen dat je verplicht bent om er 20 jaar in te wonen, je mag het niet verkopen of verhuren. Als je het wil verkopen, moet de woning opnieuw aan ons aangeboden worden.

Wil je je eigen sociale huurwoning kopen? Dit is niet mogelijk. Vroeger kon dit, maar nu niet meer.

Yagoub Idris Ibrahim, en zijn gezin, huurders van een sociale woning in Eine, mogen zich de gelukkige eigenaar noemen van een wederverkochte woning!

We wensen hen veel geluk in hun nieuwe woning!



JE KAN BIJ ONS OOK EEN SOCIALE LENING AANGAAN!

Heb je een woning gevonden op de privémarkt? Of kom je in aanmerking voor een sociale koopwoning? Dan kan je bij ons ook een sociale lening aangaan!

Ook hier zijn voorwaarden aan verbonden.

- Het geïndexeerde inkomen mag niet lager zijn dan 10.795 euro en niet hoger zijn dan de vastgestelde maximum grenzen.
- Je mag geen eigendom hebben in binnenland of buitenland.
- De geschatte verkoopwaarde moet onder de vastgestelde grenzen blijven.

- Je moet solvabel zijn om het krediet te kunnen afbetalen, dat wil zeggen dat de maandelijkse inkomsten voldoende hoog moeten zijn om na het betalen van alle schulden ook nog te kunnen voorzien in de basisbehoeften, zoals bv. het kopen van eten, kledij, enz.
- Een minimum aan eigen middelen is noodzakelijk.

Wil je graag meer info?

Surf dan gerust naar www.wmvla.be of neem contact op met onze collega Marijn Gabriëls op marijn.gabriels@wmvla.be of op 055 23 07 50.



Kappellestraat in **KLUISBERGEN**

Het nieuwe project 'Rosalinde' in Kluisbergen is af en in gebruik genomen. We hebben de huurders verwelkomd met een hapje en een drankje. Zo is het leuk om ook de burens op die manier te leren kennen, een goede verstandhouding is cruciaal voor een aangename woonomgeving.

Het gaat hier om woningen met drie slaapkamers alsook appartementen met 1 of 2 slaapkamers. Er zijn appartementen voor 65+'ers en personen met een fysieke beperking. Het project omvat ook nog eens 7 koopwoningen.

Dit project is een samenwerking met de gemeente. De intercommunale Solva heeft voor de gemeente de terreinen op de site Rosalinde verworven. Er werd een masterplan voor de totale site opgemaakt. Wij zullen hier in totaliteit ongeveer 80 wooneenheden kunnen realiseren. Dit is dus een eerste fase met 36 entiteiten.

Scheldekouter in **RONSE**

De eerste grote blok in de Scheldekouter is gerenoveerd! Zo'n renovatie brengt heel wat verhuisbewegingen met zich mee. We begrijpen dat dit niet altijd even prettig is, maar we vinden het belangrijk dat alle entiteiten aan de normen blijven voldoen. Zo zijn de entiteiten in een volledig vernieuwde staat.

Bij dit project gaat het om 16 duplexen en 50 gerenoveerde appartementen. Reeds midden november begonnen wij met de opmaak van de plaatsbeschrijvingen en het overhandigen van de sleutels. Samen met de verhuurder probeerden we de verhuis zo vlot mogelijk te laten verlopen.

Ook hier hebben wij een verwelkoming georganiseerd. Zo proberen we ook de cohesie in de buurt te versterken.

In een volgende en laatste fase worden nog eens 78 appartementen volledig gerenoveerd. Tegen midden 2025 zouden dan alle appartementen binnen dit project in de Scheldekouter gerenoveerd zijn.



Afval SORTEREN

Doe niet aan sluikstorten en sorteer uw afval! Dat is niet alleen fijn voor de buurt maar ook voor het milieu.



Hoe sorteer je PMD-ZAK?



✓ Plastic verpakkingen, metalen verpakkingen, drankkartons

✗ Verpakkingen: bestaande uit een mix van materialen die niet van elkaar gescheiden kunnen worden; met minstens één van deze pictogrammen of een kindveilige dop; motorolie, smeermiddelen, pesticiden, brandstoffen, lijm, verf, vernis en siliconenkits; met een volume groter dan 8 liter, piepschuim, andere voorwerpen

Hoe sorteer je PAPIER EN KARTON?



✓ Kranten en tijdschriften, folders uit de plastic verpakking, printpapier, alle verpakkingen uit papier en karton: dozen, zakken en rollen

✗ Vuil en vettig papier en karton, behangpapier, cellofaanpapier en aluminiumfolie en -zakjes

Hoe sorteer je GLAS?



✓ Transparante glazen flessen en borden, gekleurde transparante glazen flessen en borden

✗ Kristalglas, terracotta, hittebestendig glas, spiegels en vlak glas, lampen deksels en doppen

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
huurbegeleiding@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

Laura Schietecatte
055 23 07 58
inschrijving@wmvla.be

Contact



SLUITINGSDAGEN

De eerstvolgende maanden zullen wij gesloten zijn op:

- Enkel in Ronse: vrijdag 22 december 2023
- Kerstdag: maandag 25 december 2023
- Tweede Kerstdag: dinsdag 26 december 2023
- Nieuwjaarsdag: maandag 1 januari 2024
- Paasmaandag: maandag 1 april 2024
- Feest van de Arbeid: woensdag 1 mei 2024
- O.L.H. Hemelvaart: donderdag 9 mei 2024
- Pinkstermaandag: maandag 20 mei 2024

Dit geldt zowel voor Oudenaarde als Ronse.

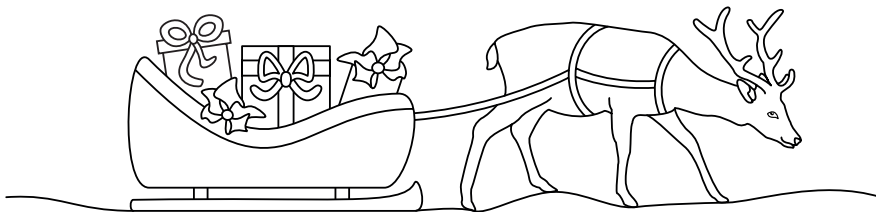


WWW.WMVLA.BE

Volg ons!



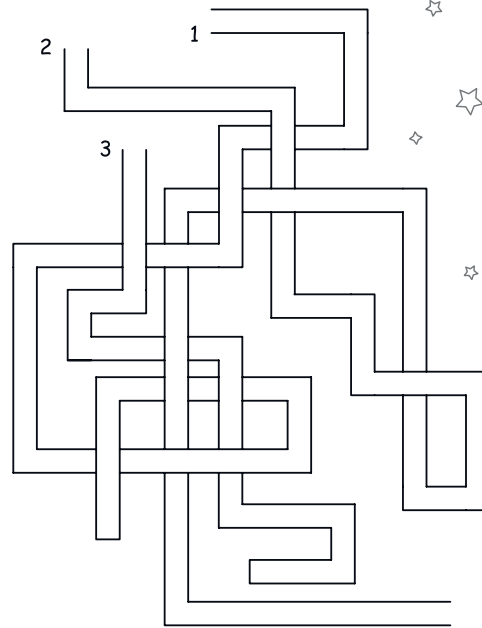
OP WEG NAAR KERSTMIS



Help! De rendieren van de Kerstman zijn de weg kwijt!

Leid de rendieren langs de juiste weg om bij de Kerstman te komen, zo kunnen de pakjes op tijd in elk huis geraken!

De kindjes mogen dit ook gerust inkleuren!



WINNAAR WOORDZOEKER

De winnaar is
Debosscher Philippe
uit Maarkedal
Proficiat!



OPLOSSING

Naam:

Adres:

Tel./GSM:

E-mail:

Stuur een foto van de oplossing met jouw gegevens vóór 31/01/2024 naar Woonmaatschappij Vlaamse Ardennen, St. Jozefsplein 18, 9700 Oudenaarde of e-mail: tuur@wmvla.be en win een leuke prijs!

V.U. Stefaan Vercamer, Woonmaatschappij Vlaamse Ardennen
St. Jozefsplein 18, 9700 Oudenaarde
Antwerpen X
December 2023



PB-PP
BELGIE(N) - BELGIQUE



WOONMAATSCHAPPIJ
VLAAMSE ARDENNEN

WWW.WMVLA.BE   → Volg ons!