

# jouw HUURDERS KRANT

JAARGANG 2 - NR. 4 - OKTOBER - NOVEMBER - DECEMBER 2023

Infokrant voor de huurders van Inter-vilvoordse maatschappij voor huisvesting



Huurlast of -lust?



Hou je dakgoten vrij!



Het VIVAS Congres te Antwerpen

# Voorwoord

Bij het verschijnen van deze nieuwe huurderskrant zijn we nog aan het nagenieten van de warme nazomer van september en naderen we stilletjes aan de herfstperiode.

We informeren jullie graag over de sociale verhuur van woningen van private eigenaars, sinds 1 juli 2023 de taak van de nieuwe woonmaatschappij. Verder nemen we graag de toepassing van de maandelijkse huurlasten nog eens onder de loep ter verduidelijking.

Tevens willen we jullie attent maken voor de problematiek van sluikstorten in en rondom onze woonresidenties.

Veel leesplezier.



# In dit nummer

Voorwoord	2
Private eigenaars kunnen sociale woningen verhuren aan een woonmaatschappij	3
Huurlast of -lust?	5
Hou je dakgoten vrij!	6
Sluikstorten in en rondom onze woonresidenties ... een toenemend probleem!	7
Het VIVAS Congres in Antwerpen	8

## Redactie

Inter-Vilvoordse  
Parkstraat 115, 1800 Vilvoorde  
02/257 11 50  
onthaal@intervilvoordse.be  
www.intervilvoordse.be



## Bereikbaarheid

Telefonisch: elke werkdag van 9u-12u  
(Huur)administratie en boekhouding:  
02/257 11 50  
Technische dienst: 02/257 11 55  
Openingsuren loket: Ma 14u-18u, Woe en  
vrijdag 9u-12 en alle dagen op afspraak

## Wie rechtstreeks contacteren bij:

**Verstopping:**  
MAXICLEANING 02 / 416 80 40

**Verwarming & warm water**  
EQUANS 02 / 736 50 88

**Liftpanne**  
OTIS 0800 / 124 24

**Sleutel kwijt of stuk**  
SLOTENMAKER in jouw buurt

**NIEUW!**



# Private eigenaars kunnen sociale woningen verhuren aan een woonmaatschappij

*Sinds 1 juli 2023 zijn er overal in Vlaanderen woonmaatschappijen ontstaan. Deze woonmaatschappijen zijn een fusie tussen sociale huisvestingsmaatschappijen en sociale verhuurkantoren.*

We bieden dus niet enkel de woningen aan die we zelf bouwen, maar kunnen daarnaast ook bij private eigenaars terecht om een woning, appartement of studio van hen in te huren en door te verhuren als sociale woning. In dit artikel willen we jou informeren over deze dienstverlening en over de voordelen en voorwaarden van sociaal verhuren.

## **Voordelen voor de eigenaar**

Als een eigenaar ervoor kiest om een woning, appartement of studio sociaal te verhuren, helpt hij in de eerste plaats een kwetsbaar gezin dat op de wachtlijst staat voor een sociale woning. Maar naast deze maatschappelijke meerwaarde zijn er voor een eigenaar nog heel wat andere voordelen. We zetten ze even op een rijtje.

### *Financiële zekerheid*

De verhuurder krijgt gegarandeerd iedere maand zijn huurinkomsten. Dit is onafhankelijk van de huurders die in de woning zullen wonen. Tijdelijke leegstand door een wissel van een huurder? De verhuurder ontvangt nog steeds zijn huur.

### *Fiscale voordelen*

Ook de Vlaamse overheid biedt heel wat voordelen aan eigenaars die hun woning willen verhuren aan een woonmaatschappij. Op die manier wil de overheid verhuurders en investeerders stimuleren om sociaal te verhuren. We zetten deze fiscale voordelen even op een rijtje:

- Verhoogde renovatiepremies
- Interessante renovatielening
- Korting op de jaarlijkse onroerende voorheffing
- Lagere registratierechten bij aankoop van de woning
- Verlaagd btw-tarief bij nieuwbouw of sloop en heropbouw



### Praktische opvolging

Het beheer en het onderhoud van de huurwoning regelen wij voor de verhuurder, en wij nemen de administratieve last op ons (huurcontracten, plaatsbeschrijving, coördinatie renovatiewerken, begeleiding bij premie-aanvragen).

### Geen lange leegstand of verkrotting

Tijdens de looptijd van het huurcontract zorgen wij ervoor dat de woning verhuurd is. Als een huurder de woning verlaat, zoeken we meteen een nieuwe huurder. Hierdoor vermijden we lange leegstand, de bijbehorende leegstandsheffing en verkrotting van de woning.

### Onderhoud van de woning

We zorgen ervoor dat de verhuurder de woning aan het einde van het contract in de oorspronkelijke staat terugkrijgt, mits de normale slijtage. Tijdens de looptijd van het contract doet de huurbegeleider of patrimoniumbeheerder regelmatig woningbezoeken.



### Voorwaarden om sociaal te verhuren

Niet elke woning komt in aanmerking om te verhuren aan een woonmaatschappij. We hanteren duidelijke richtlijnen vanuit de Vlaamse overheid om de woningkwaliteit te garanderen voor onze huurders.

### Werkingsgebied

De woning moet liggen in een van de gemeenten van ons werkingsgebied. Er zijn doorheen Vlaanderen 41 woonmaatschappijen die elk hun eigen werkingsgebied hebben.

### Langetermijncontract

De woning moet voor minstens 9 jaar verhuurd worden aan de woonmaatschappij (en 15 jaar voor nieuwbouw).

### Billijke huurprijs

We verwachten een billijke huurprijs gebaseerd op de ligging, staat, bezettingsgraad en grootte van de woning.

### Kwaliteitsnormen

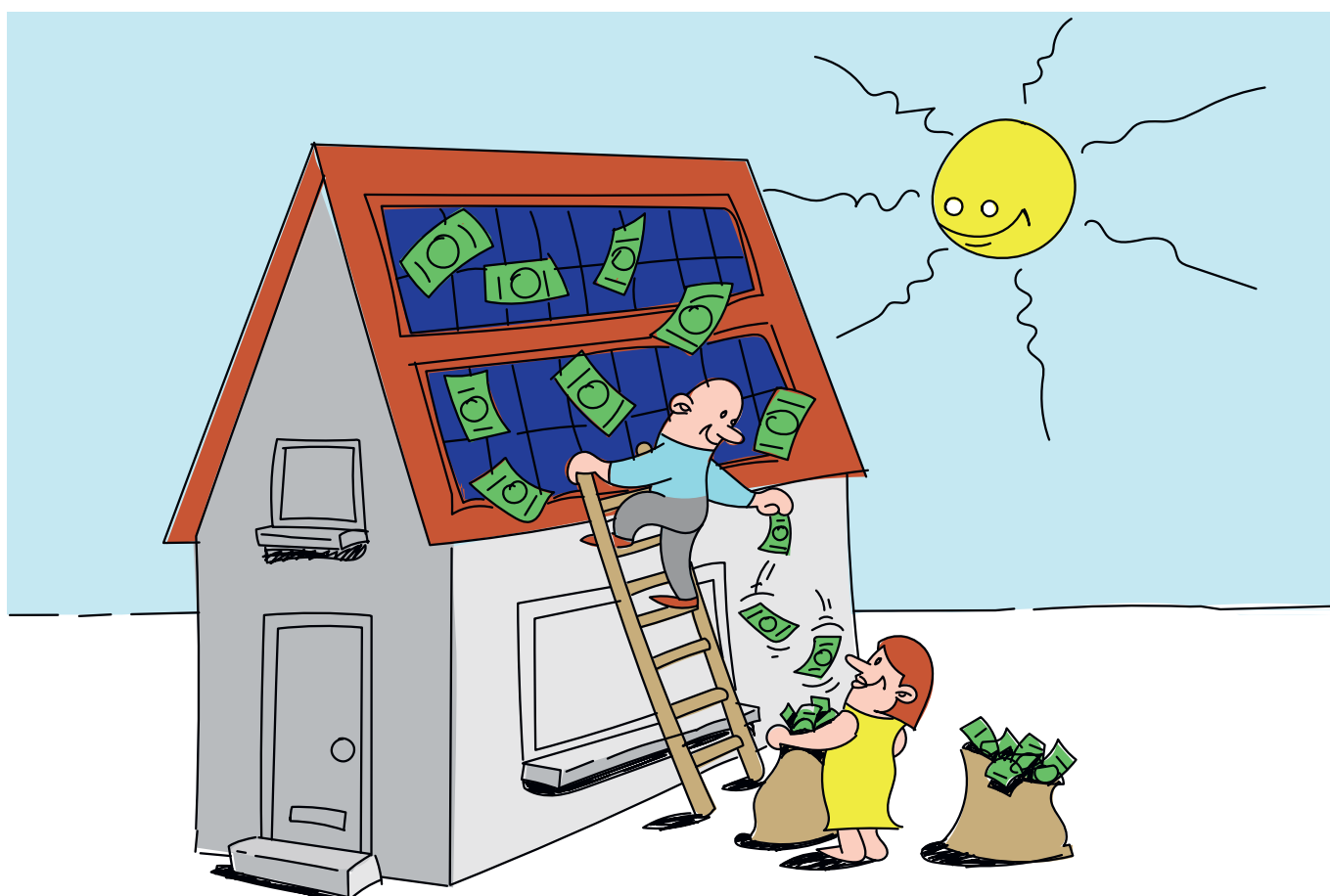
De woning voldoet aan de kwaliteitsvereisten van de Vlaamse Codex Wonen. Enkele voorbeelden:

- Centrale verwarming
- Dubbele beglazing
- Valbeveiliging
- Dakisolatie
- Rookmelder op elke verdieping
- Elektrische keuring zonder opmerkingen

### Op zoek naar verhuurders

We doen heel wat inspanningen om nieuwe verhuurders aan te spreken en hen te informeren over de werking en de voordelen van sociaal verhuren. We voorzien informatieve folders en lichten hen via diverse kanalen en fysieke informatieavonden in over de mogelijkheden. Ook via vrienden en kennissen krijgen we heel wat vragen van geïnteresseerde eigenaars. We blijven echter steeds op zoek naar nieuwe eigenaars die hun woning sociaal willen verhuren.

Mocht je vrienden, familie of collega's kennen die interesse hebben om een woning, appartement of studio te verhuren aan een woonmaatschappij, geef hen dan zeker onze contactgegevens door. Wie weet kunnen we hun woning dan binnenkort ook sociaal verhuren! Op die manier help je ook onze lange wachtlijsten in te korten.



## Huurlast of -lust?

*Ieder jaar rond de zomerperiode ontvangen de huurders van de woonmaatschappijen een overzicht met de afrekening van hun huurlasten. Sommige bewoners krijgen geld terug, anderen moeten nog een bedrag storten aan de maatschappij.*

### **Wat?**

Huurlasten zijn kosten die ontstaan door het gebruik en het genot van het gehuurde goed. Er zijn gemeenschappelijke lasten en/of privélasten. De huurlasten worden gedragen door de huurder.

In jouw huurovereenkomst of jouw overzicht van jaarlijkse huurprijsberekening staat de omschrijving en vermelding. Dit kan onder de vorm van een maandelijks provisie of van een forfait.

### **De meest voorkomende huurlasten?**

- Gemeenschappelijk verbruik water, gas, elektriciteit
- Onderhoud lift in appartementsgebouw
- Onderhoud van CV - installaties
- ...

### **Vaststellingen**

De woonmaatschappijen nemen reeds bij het ontwerp van een nieuw project zoveel mogelijk maatregelen om de huurlasten zo laag mogelijk te houden. Enkele voorbeelden:

- De indeling van het gebouw (gemeenschappelijke inkomhallen, ...)
- De keuze van materialen en installaties (ledverlichting, zonnepanelen, isolatie, ...)
- Het doordenken van het effectieve toekomstige gebruik van de infrastructuur (gebruik van gemeenschappelijke stopcontacten, ...)



De woonmaatschappijen zorgen er vaak ook voor dat de huurder enkele zorgen minder heeft door het aanstellen van firma's voor het onderhoud van CV - ketels en naziht ventilatie, ... . Door deze firma's aan te stellen

via de vennootschap, zullen de kosten ook lager zijn dan wanneer elke huurder apart een onderhoudsfirmadient aan te stellen.

Door de laatste bouwkundige en energiezuinige ingrepen in vele gebouwen, ervaart de huurder ook extra gebruiksgenot (minder hoge energiefacturen, ...). Hiervoor wordt een bijdrage gevraagd aan de huurder door middel van de energiecorrectie. Deze wordt per woning berekend aan de hand van het energiepeil.

### **Een voorbeeld:**

De maatschappijen investeren in het plaatsen van fotovoltaïsche zonnepanelen terwijl het de huurder is die hier het gebruiksgenot van heeft. Hiervoor wordt een kleine bijdrage gevraagd aan de huurder aan de hand van de PV-forfait. Deze bijdragen wegen uiteraard niet op tegen de voordelen die de huurder ervaart.

## Hou je dakgoten vrij!

*Het is een klus die vaak over het hoofd gezien wordt en toch is het zeer belangrijk: het schoonmaken van de dakgoten.*

Als je goten niet meer goed doorstromen, kan dat waterschade veroorzaken en in dat geval zal de verzekering niet tussenkomen om die schade te vergoeden. Het is dus belangrijk om de dakgoten regelmatig schoon te maken, best meerdere keren per jaar.

Het reinigen van de dakgoten is een verplichting voor de huurder. Dit wil meteen ook zeggen dat je als huurder verantwoordelijk bent en blijft om de goten en daken te controleren op eventuele verstoppingen. In de appartementsgebouwen van de woonmaatschappijen wordt deze opdracht vaak uitbesteed aan een dakwerker. De aannemer komt dan langs om de dakgoten te reinigen. De kosten hiervoor worden dan doorgerekend aan de bewoners, via de huurlasten.



### **BLADEREN HARKEN**

Op het gazon is het aangeraden om de bladeren geregeld weg te harken. Zo vermijd je mosvorming. Samen met het snoeihout vormt dit een goede overwinterplaats voor tuinbewoners.

**Tip: hou ook je stoep bladvrij want afgevallen bladeren verhogen het risico op uitglijden!**

# Sluikstorten in en rondom onze woonresidenties.... een toenemend probleem!

*Hoe langer hoe meer stellen wij vast dat in en rondom onze residenties aan sluikstorten wordt gedaan. In de gemeenschappelijke traphallen en kelderverdiepingen van meerdere gebouwen wordt steeds meer allerlei afval tot zelfs groot meubilair achtergelaten. We kunnen hieruit afleiden dat sommige bewoners het blijkbaar normaal vinden om hun afval achter te laten daar waar ze dit willen.*

Dat bewoners die hiervoor verantwoordelijk zijn het niet zo nauw nemen met netheid en hygiëne in de residenties betreuren wij ten zeerste. Bovendien zijn deze bewoners er niet of onvoldoende van bewust dat zij door dergelijk asociaal gedrag enorme frustraties teweegbrengen bij hun medebewoners die wel graag in een proper gebouw en omgeving wonen.

Als woonmaatschappij en eigenaar kunnen wij deze gang van zaken niet langer meer tolereren. Daarom werden er bijkomende maatregelen en initiatieven genomen om aan deze trend een halt toe te roepen.

Naast het feit dat er meer **mobiele camera's** worden gebruikt om mogelijke dader(s) te identificeren, werd vanaf **1 juli 2023 ook een onkostenvergoeding ingevoerd van minimum 150 euro per vastgestelde inbreuk**. Deze onkostenvergoeding is afhankelijk van de hoeveelheid en het soort afval en kan dus nog verhoogt worden.

Tevens zullen er op regelmatige basis bijkomende controles worden uitgevoerd door eigen personeel en medebewoners in en rondom de gebouwen met de bedoeling achtergelaten afval sneller te detecteren en mogelijke daders sneller te identificeren. Omdat meer bewoners meer zien dan één bewoner, lanceren we een warme oproep aan iedereen die mee wil helpen een oogje in het zeil te houden.

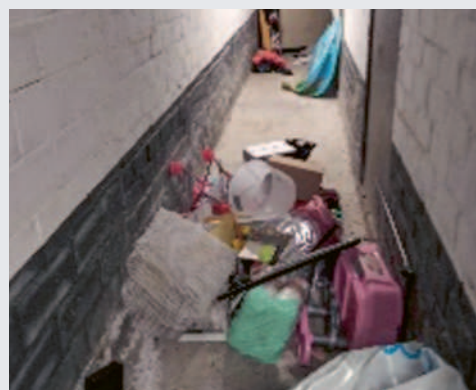
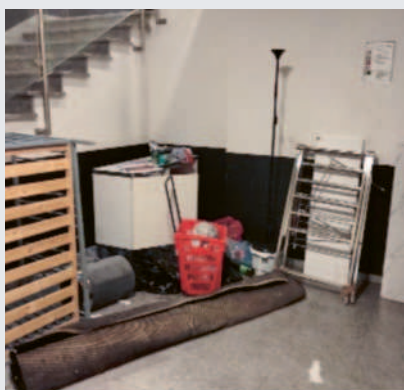
Stel je in of rondom uw gebouw een sluikstort vast? Aarzel dan zeker niet onmiddellijk onze sociaal administratieve dienst in te lichten op het nummer 02 257 11 50 of te mailen naar [sad@intervilvoordse.be](mailto:sad@intervilvoordse.be). Uw identiteit zal steeds in anonimiteit behandeld worden. Belangrijk hierbij is dat u ons op zo kort mogelijke tijdslimiet kan inlichten wanneer u het sluikstorten hebt vastgesteld.

**Omdat het in een proper gebouw zoveel aangener wonen is !**



**Vanaf 1 juli rekenen we een onkostenvergoeding aan van minimum 150 euro per inbreuk!**

Afhankelijk van de hoeveelheid en het soort afval kan deze verhoogt worden.





## Het VIVAS Congres te Antwerpen

*Jaarlijks organiseert VIVAS een bewonerscongres voor de sociale huurders. Op deze dag komen heel wat sociale huurders, experts en beleidsmakers samen om dieper in te gaan op de uitdagingen van de sociale huurmarkt. Elk jaar gaat dit evenement door op een andere plaats en met een andere thematiek.*

Dit jaar ging het bewonerscongres door in het Provinciehuis te Antwerpen op zaterdag 3 juni 2023. Als thema werd dit jaar gekozen voor '**Jongeren in de sociale huur**'.

Van de 150 deelnemende huurders waren er **12 huurders van onze maatschappij present**. Hierdoor was onze woonmaatschappij één van de grootste vertegenwoordigende woonmaatschappijen. Tijdens het eerste deel van het voormiddagdeelte kwamen een aantal sprekers en jongeren aan bod die elk vanuit hun eigen ervaring en professionaliteit een aantal inzichten in de thematiek probeerden mee te geven. De voormiddag werd afgesloten met een panelgesprek tussen vertegenwoordigers van jongerenorganisaties enerzijds en de sociale woningmarkt anderzijds.

Na een deugdlopende broodjeslunch hadden de deelnemers in de namiddag de keuze uit een aantal opties. Er kon worden deelgenomen aan één van de gespreksgroepen of een bezoek worden afgelegd aan een sociale woonwijk tot zelfs een cultureel bezoek aan het MAS in Antwerpen.

De dag werd finaal afgesloten met een receptie waar met een hapje en een drankje verder kon nagepraat worden met andere huurders en/of beleidsmensen. Omstreeks 18u kwamen onze huurders tevreden van een leerrijke en zeer gezellige uitstap terug aan onze kantoren in de Parkstraat.

**Voor meer informatie over dit VIVAS congres surf je best naar [www.huurderplatform.be](http://www.huurderplatform.be)**