

jouw HUURDERS KRANT

JAARGANG 3 - NR. 1 - JANUARI - FEBRUARI - MAART 2024

Infokrant voor de huurders van Inter-vilvoordse maatschappij voor huisvesting



Wat verandert er zoal voor jou als huurder in 2024?



Ontdek ITSME - Veilig, Eenvoudig en Handig voor Iedereen!



Let op voor CO-vergiftiging

Voorwoord

Vanuit de Woonmaatschappij Inter-Vilvoordse wensen wij al onze huurders een hartverwarmende start en een gezond en gelukkig 2024 toe. De deur van 2023 trekken we achter ons dicht en treden weer een uitdagend jaar binnen met nieuwe kansen en initiatieven. In onze huurderskrant treffen jullie informatie over de harmonisering van de huurprijzen met verduidelijking van de nieuwe huurprijsberekening. Er zijn in 2024 niet enkel veranderingen voor de huurders. Ook voor de kandidaat-huurders verandert er veel met de komst van het nieuw toewijzingsmodel en het centraal inschrijvingsregister.

Door te investeren in nieuwbouwprojecten neemt Inter-Vilvoordse een proactieve rol 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.

Veel leesplezier!



In dit nummer

Voorwoord	2
Wat verandert er zoal voor jou als huurder in 2024?	3
Ontdek ITSME: Veilig, Eenvoudig en Handig voor Iedereen!	5
Let op voor CO-vergiftiging	6
Het tijdig en correct betalen van de huur: Een sociale verantwoordelijkheid van elke huurder!	7
Nieuwbouwprojecten te Machelen	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!

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.

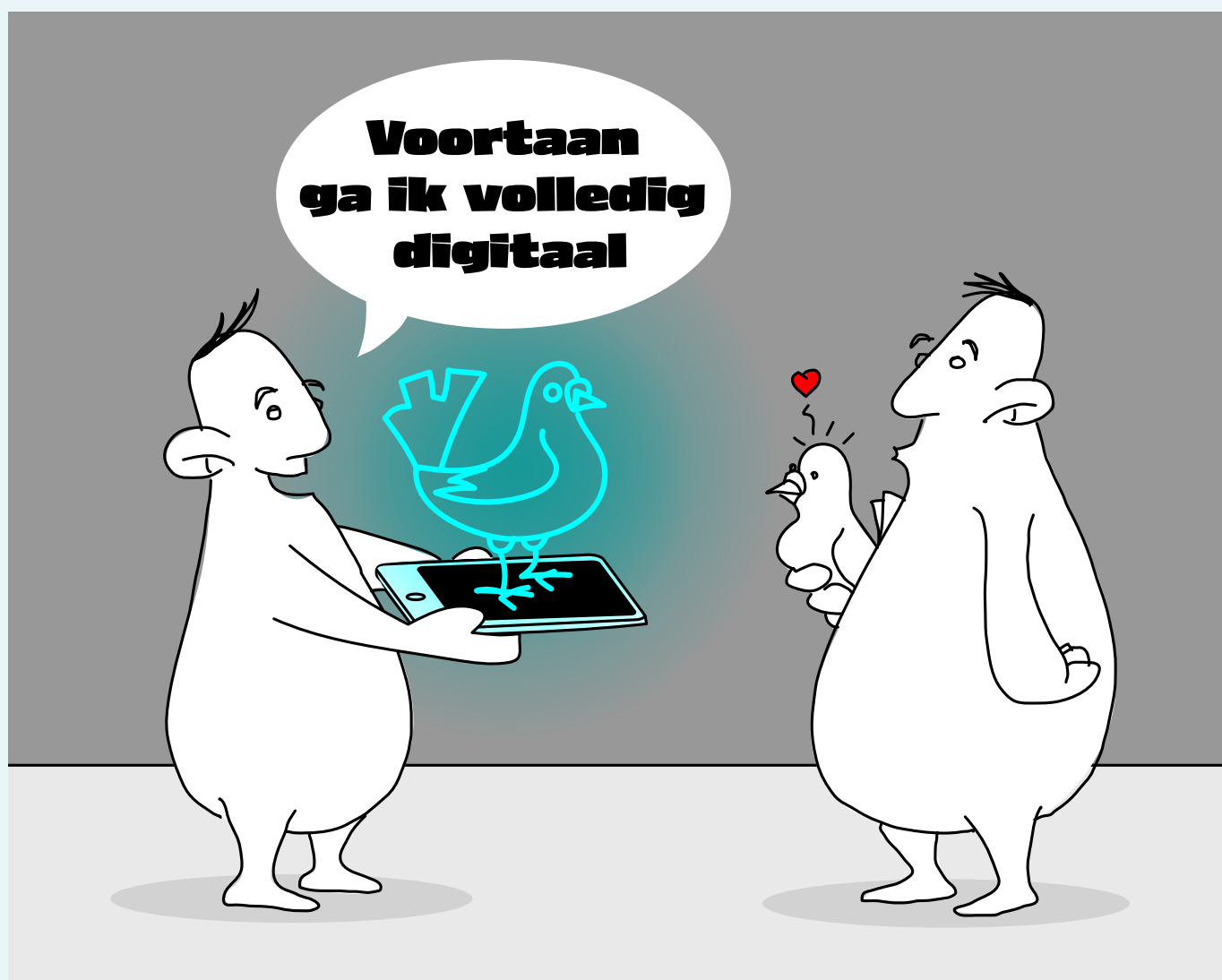
Het centraal inschrijvingsregister (CIR)

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



 Vlaanderen
is wonen

**Nee, je
schoonmoeder
wil je niet
vergiftigen.**

**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

Het tijdig en correct betalen van de huur: Een sociale verantwoordelijkheid van elke huurder!

Elke huurder heeft de morele plicht en de verantwoordelijkheid om zijn huur tijdig en correct te betalen. Dit is niet alleen belangrijk voor de verhuurder, ook voor u als huurder is dit essentieel.

In de eerste plaats zorgt het voor een stabiele(re) financiële situatie en behoud je een goed en duidelijk overzicht van je maandelijkse betalingen en financiële mogelijkheden. Het bezorgt je automatisch een **beter gevoel van gerustheid**.

Meerdere schulden leidt vaak tot een systeem waar financiële putten (moeten) worden gedicht met gelden die voor andere betalingen zijn voorbestemd. Hierdoor ontstaan mogelijk nog meer en andere schulden, al dan niet met bijkomende intresten e.a. Hierdoor wordt de toestand nog chaotischer en kan je in een neerwaartse financiële spiraal terechtkomen.

Wanneer door achterstallige huurgelden ook nog de woonzekerheid in het gedrang kan komen, neemt de stress nog meer toe. Aanhoudende stresstoestanden

omtrent een onzekere huisvestingssituatie kan op termijn zelfs leiden tot mentale en fysieke gezondheidsklachten.

Als je zorgt dat de huur steeds tijdig en correct wordt betaald, vermijd je immers automatisch een mogelijke uithuiszetting en komt je woonzekerheid op geen enkel moment in het gedrang.

En wat als er toch een probleem opduikt waardoor je de huur niet tijdig of correct kan betalen?

Geen nood, neem onmiddellijk contact op met onze sociaal administratieve en/of financiële dienst en we bekijken samen hoe we dit op de best mogelijke manier kunnen oplossen.

De contactgegevens van onze

sociale en financiële dienst :

Telefonisch: 02 257 11 50 of via mail:

sad@intervilvoordse.be, fi@intervilvoordse.be

Tips om financiële problemen te voorkomen

Volgende tips kunnen helpen om financiële problemen en olopende schulden te vermijden:

1. Hou steeds je bankrekening in het oog, zodat je weet wat je nog kan/mag spenderen.
2. Maak een volledige lijst op van je maandelijkse vaste betalingen – huur, gas, elektriciteit, water, telefoon, verzekering(en),....
3. Bekijk op basis van deze maandelijkse vaste betalingen, hoeveel je maandelijks effectief nog kan/mag uitgeven.
4. Koop enkel goederen die je echt nodig hebt en ook effectief zal gebruiken.
5. Laat je zeker niet verleiden tot de aanprijzingen in de vele, soms zeer aanlokkelijke, reclame.
6. Vermijd aankopen op krediet (= via afbetalingen). Hierdoor kan je financieel overzicht onoverzichtelijker worden en het besef dat vele 'kleintjes' ook 'groot maken'.
7. Kijk steeds goed na of eenzelfde artikel niet goedkoper kan worden aangekocht (ander merk, andere winkel,....).
8. Probeer in de mate van het mogelijke energiekosten

te beperken:

- Zet de verwarming op een lagere stand in de ruimtes waar je bijna niet komt ten opzichte van de ruimtes waar je het meest zit en leeft.
 - Zet de verwarming op een vaste lage stand (rond 15 graden) als je de woonst verlaat.
 - Beperk het waterverbruik, neem bij voorkeur en indien mogelijk een douche en beperkt deze in de tijd.
 - Laat niet onnodig lichten branden en/of TV, radio aanstaan.
9. Stel aankopen uit indien deze op dat moment financieel niet of moeilijk haalbaar zijn.

We zijn er ons van bewust dat bovenstaande tips geen sluitende garantie bieden om schuldeloos te blijven. Onverwachte omstandigheden kunnen aanleiding geven tot betalingsproblemen. In dergelijk geval kan onmiddellijk contact worden opgenomen met het OCMW van uw woonplaats. **Laat de toestand niet escaleren en wacht niet totdat de schulden (te) hoog zijn opgelopen.**

WERFNIEUWS

Nieuwbouwprojecten te Machelen

In de Zaventemsesteenweg en Frans Degeyndtgaarde te Machelen werden er twintig grondgebonden woningen afgebroken voor de bouw van drie nieuwe appartementsgebouwen.

De drie nieuwe appartementsblokken bestaan uit 42 energiezuinige appartementen, waar comfort en duurzaamheid hand in hand gaan. Wij streven ernaar om een thuis te bieden dat niet alleen warm en uitnodigend is, maar ook bijdraagt aan een groenere toekomst.

De appartementen zijn voorzien van geavanceerde isolatietechnologieën om de warmte binnen te houden tijdens de koude maanden en te weerkaatsen tijdens de warme seizoenen. Dit zorgt niet alleen voor een aangename leefomgeving, maar helpt ook om energiekosten te verlagen. Daarnaast zijn onze ramen voorzien van hoogwaardig isolerend glas, waardoor natuurlijk licht de ruimte kan vullen zonder dat de energierekening de hoogte in schiet. In de mate van de mogelijkheden is er ook de nodige geluidsisolatie in verwerkt en dit op vlak van geluiden van buitenaf als tussen de woongelegenheden.

In de keukens en badkamers maken we gebruik van

energiezuinig kraanwerk en in de gemene delen wordt er led armaturen geplaatst, waardoor de huurders kunnen genieten van modern comfort zonder concessies te doen aan duurzaamheid. Onze gebouwen zijn uitgerust met efficiënte verwarmingssystemen, zodat huurders het hele jaar door kunt genieten van een aangename temperatuur zonder overmatig energieverbruik.

Bij de bouw van deze energiezuinige appartementen hebben we gebruik gemaakt van duurzame materialen en innovatieve bouwmethoden. Dit resulteert niet alleen in een verminderde ecologische voetafdruk, maar zorgt er ook voor dat onze woningen bestand zijn tegen de tand des tijds.

We verwachten dat deze nieuwbouwappartementen midden en eind volgend jaar kunnen opgeleverd worden.

