

## Iets verdacht gezien? Bel 101!

### Veiligheid is een zaak van iedereen.

Zag je een onbekende persoon rond een woning lopen of een vreemd voertuig verschillende keren traag door de straat rijden?

### Meld het de politie op het noodnummer 101.

Wanneer je een verdachte gedraging meldt, komt er zo snel mogelijk een politiepatrouille langs om polshoogte te nemen.



### Besteed bijzondere aandacht aan de volgende punten bij je melding:

- De beschrijving van de situatie (uur, plaats, wat heb je gezien, gehoord, ...)
- De beschrijving van de personen (man/vrouw, leeftijd, lichaamsbouw, haar, kledij, ...)
- De beschrijving van het voertuig (nummerplaat, merk, type, kleur, aantal inzittenden, ...)

### Eén goede raad: kom nooit zelf tussenbeide!

## Denk mee, praat mee, doe mee!

In het kader van een grotere betrokkenheid van onze huurders bij de werking van de maatschappij wensen wij per wijk een bewonersgroep op te richten. Het is de opdracht van deze bewonersgroepen om op regelmatig tijdstippen te communiceren met cvba Wonen, voorstellen te doen, zaken te melden, mee te werken aan een aangename woonomgeving.

**Voor Zelzate betreft het volgende wijken:** Wijk Wittouck, Wijk Debbautshoek 1, Wijk Debbautshoek 2, Wijk Hoogbouwplein, Klein Rusland en Wijk Molenstukken.

**Voor Moerbeke:** Wijk Vossel, Wijk Terwest en het Centrum (Drongendreef, Bevrijdersstraat, Damstraat, Maluslaan)

**Voor Oosteeklo** (8 woningen) en **Sleidinge** (6 woningen) willen wij alle bewoners uitnodigen op een **jaarlijkse bijeenkomst**.

**Wie wil meewerken aan dit participatieproject kan zich kandidaat stellen via email:**

patricia.demeyer@wonen.woonnet.be

**Of onderstaande strook terug te sturen per post aan:**

cvba Wonen – t.a.v. Patricia De Meyer – Marcel Molllelaan 17, 9060 Zelzate

**Ondergetekende** .....wonnende te.....

**stelt zich kandidaat om deel uit te maken van de bewonersgroep (naam wijk)**.....

Handtekening

## OPROEP AAN ONZE HUURDERS!



Heb je zelf een idee voor een artikel in een volgende nieuwsbrief?

Heb je een idee om jouw wijk/flatgebouw aangenamer te maken?

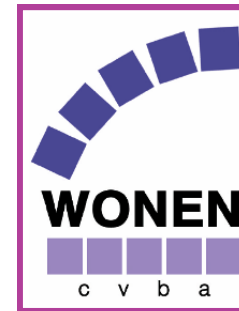
Of wil je gewoon iets melden?

Stuur dan een mailtje naar [freddy.devilder@wonen.woonnet.be](mailto:freddy.devilder@wonen.woonnet.be) of

bel hem op het nummer 09/344 54 59.

cvba Wonen luistert naar jouw bekommernissen en ideeën!

Ver. Uitg. Freddy De Vilder, directeur cvba Wonen, Marcel Molllelaan 17, 9060 Zelzate



# NIEUWS van WONEN

Jaargang 2 - nr. 4

Herfst 2015

## cvba WONEN

Marcel Molllelaan 17  
9060 ZELZATE

### OPENINGSUREN

Maan-vrijdag 8u30 - 11u30  
Dinsdag ook 13u30 - 16u30

### En na afspraak:

09/344 54 59  
info@wonen.woonnet.be

**Onze kantoren zijn gesloten van maandag 28 december tot en met vrijdag 1 januari 2016**

## Herfstkwis, doe mee .... en win...

De zomerkwis uit ons vorig nummer had meer succes want we ontvingen 12 juiste antwoorden! Het juiste antwoord was 1969. Met de schiftingsvraag was Cindy Roets uit Zelzate met 47 deelnames er het dichtste bij. Ze wint een cadeaubon van 25 euro bij Colruyt.

**Nieuwe vraag:** In welk jaar kwam Carlo Van Hoecke in dienst bij onze sociale huisvestingsmaatschappij?

**Schiftingsvraag:** Hoeveel deelnemingsformulieren zullen we ontvangen bij deze wedstrijd tot en met 10 december 2015?

Waag je kans en win een cadeaubon ter waarde van 25 euro bij Colruyt!

## Voorwoord

Beste huurder

Het jaar loopt op zijn einde. Voor onze verhuurdienst betekent dit de herziening van de huishuur van al onze huurders. Verder in ons blad kun je lezen hoe de huishuur voor 2016 berekend wordt. Uiteraard kan je voor al je vragen hieromtrent terecht bij onze diensten.

Momenteel loopt ook een bouwtechnische studie voor de woningen in de wijk Wittouck en Debbautshoek 1. Bedoeling is om na te gaan hoe al deze woningen kunnen gerenoveerd worden om te voldoen aan de strenge energievereisten

2020 en op welke manier de nodige aanpassingen kunnen gerealiseerd worden.

Ook de studie naar de renoveerbaarheid van de 4 geklasseerde woningen in de wijk Klein Rusland te Zelzate loopt op zijn einde. Doch de realisatie van deze renovatie werd door de bevoegde Vlaamse Minister stilgelegd, gezien de onzekere toekomst van deze wijk.

Voor de wijk Maluslaan te Moerbeke werd het voorontwerp voorgelegd en werkt het architectenbureau gestaag verder zodat ook daar de werken kunnen aanvangen.

Je ziet jouw huisvestingsmaatschappij zit niet stil en werkt verder aan een betere en aangename woonomgeving voor iedereen.

Wij willen dit doen in samenspraak met de bewoners. Lees dan ook aandachtig onze oproep op de laatste bladzijde van dit nummer van Nieuws van Wonen.

Naam: .....

Adres: .....

Email: .....Telefoonnummer.....

**ANTWOORD:** .....

**SCHIFTINGSVRAAG:** .....

Opsturen tot en met **10 december 2015** naar cvba Wonen, Marcel Molllelaan 17, 9060 Zelzate of mailen naar [freddy.devilder@wonen.woonnet.be](mailto:freddy.devilder@wonen.woonnet.be)



## Carlo Van Hoecke met pensioen



Na meer dan 38 jaar dienst is Carlo vanaf 1 november 2015 met pensioen.

Carlo had het geluk vele jaren samen te kunnen werken met zijn vader Roger die ook vele jaren in dienst was bij de huisvestingsmaatschappij. Hij zag de maatschappij groeien van een pure verhuurmaatschappij tot een echte woonmaatschappij actief in alle sectoren van de sociale huisvesting.

cvba Wonen houdt eraan Carlo te danken voor de vele jaren trouwe dienst. Samen met zijn echtgenote Antoinette, zijn kinderen en kleinkinderen kan hij nu genieten van een welverdiend pensioen.

## Ook als sociale huurder neem je best een brandverzekering

Een brand meemaken is verschrikkelijk. Soms zijn er gewonden maar altijd is er materiële schade. Ben je niet verzekerd, dan maak je het zelf erger. Het is daarom heel belangrijk dat je goed verzekerd bent. Een brandverzekering (met burgerlijke aansprakelijkheid) zorgt ervoor dat je bij een brand weinig kosten hebt. De verzekering betaalt de kosten.

**Bovendien zijn er nog voordelen:** De verzekeraar helpt je met je dossier en als het nodig is, krijg je hulp van een advocaat.

Als jij een verzekering neemt, moet jij je niet verzekeren voor schade aan het gebouw. Daarvoor hebben wij zelf een verzekering. Daarvoor betaal jij ongeveer 12 euro per jaar, via je huurlasten. Als je dit zelf moet betalen, dan kost je dit ongeveer 60 euro per jaar.

Een brandverzekering kost gemiddeld tussen de 70 en de 150 euro per jaar.

**Jij moet je laten verzekeren:**

- Voor je eigen inboedel, tegen brand- en waterschade. Zijn je meubelen en kleren beschadigd, dan krijg je hiervoor geld terug.
- Voor verhaal van derden. Stel dat het bij je brandt. De vlammen gaan tot bij je buurvrouw en haar keukeninboedel is beschadigd. Dan kan jouw buurvrouw aan jou geld vragen voor de schade. Daarom moet je ook hiervoor een verzekering afsluiten.
- Voor bijkomende inrichtingen die je overgenomen hebt van een vorige huurder, of die je zelf geplaatst hebt, zoals een veranda, tuinhuis, zelfgeplaatste keuken- of inbouwmeubilair,...
- Je kan je ook extra laten verzekeren, bijvoorbeeld tegen diefstal. Maar dat kies je zelf.

Ook een familiale verzekering wordt sterk aangeraden. Deze beschermt je en jouw gezin tegen de kosten van kleine en grote ongelukken.

Een uitgebreide toelichting vind je in het Reglement Inwendige Orde (artikel 6) van cvba Wonen.



## Hoe wordt mijn huurprijs berekend?

Ieder jaar in december krijg je je nieuwe huurprijs voor het jaar erna. Hoe de huurprijs wordt berekend werd bepaald door de Vlaamse Regering. Je inkomen, de kwaliteit van je woning en je gezinssituatie zijn erg belangrijk, om jouw huurprijs te berekenen. De berekening gebeurt met een formule (geldig vanaf 1 januari 2015).

### Gezinsinkomen

We kijken naar je inkomen van drie jaar geleden (= referentiejaar). Indien je in het referentiejaar geen inkomen genoten hebt, wordt het inkomen van het eerstvolgende jaar in aanmerking genomen. In 2016 geldt je inkomen van 2013. Dit inkomen van 2013 wordt verhoogd of aangepast (geïndexeerd) naar juni 2015. Dit getal delen we dan door 55.

Een voorbeeld: uw inkomen in 2013 was 14.000 euro. Dit inkomen wordt geïndexeerd - 14.000 euro x (122,38/121,01) – en gedeeld door 55. Je zal maximaal 257,43 euro huur per maand betalen. Dit bedrag wordt verminderd met de patrimoniumkorting en de gezinskorting en vermeerderd met de huurlasten.

### Het aantal personen ten laste

Voor iedere persoon ten laste krijg je een korting. Dit noemen we de gezinskorting.

Verandert je gezin? Heb je een kindje gekregen? Is iemand van je gezin verhuisd of overleden? Dan moet je dit melden bij cvba Wonen. Breng de nodige documenten bij ons binnen. Je huurprijs wordt (in principe) één keer per jaar aangepast aan je veranderde gezinssamenstelling.

### Marktwaarde van de woning

Bij sommige woningen is een extra korting op de huurprijs mogelijk. Hoeveel die korting is, hangt af van de marktwaarde van de woning. De marktwaarde is de huurprijs die iemand betaalt voor een gelijkaardige woning op de privémarkt (gelijkaardig type, ouderdom en onderhoud). Is de marktwaarde van uw woning laag, dan krijg je een hogere korting.

Een voorbeeld: Er zijn 2 dezelfde gezinnen, ze verdienen evenveel en krijgen dezelfde gezinskorting. Het eerste gezin woont in een nieuwbouwhuis, het tweede gezin in een verouderd appartement. Zonder patrimoniumkorting betalen ze dezelfde huurprijs. Door deze korting zal het tweede gezin minder betalen, omdat de kwaliteit van hun woning minder is.

### Grenzen van je huurprijs

De huurprijs valt binnen bepaalde grenzen. Je betaalt nooit meer dan 1/55 van je inkomen of de basishuurprijs van je woning. De marktwaarde wordt in je contract vastgelegd, als je de huurovereenkomst sluit. Dit noemen we de basishuurprijs. De basishuurprijs wordt jaarlijks geïndexeerd. Het laagste bedrag, 1/55 van je inkomen of de basishuurprijs, is je maximale huurprijs. Er is ook een minimale huurprijs. Deze hangt ook af van de waarde van de woning.

### Kan mijn huurprijs tijdens het jaar worden aangepast?

Je huishuur kan in 3 gevallen opnieuw berekend worden:

- wanneer je (gezins)inkomen gedurende drie opeenvolgende maanden daalt met meer dan 20%.
- bij pensioen, overlijden of schrapping uit de huurovereenkomst.
- wanneer een medehuurder of een persoon ten laste wegvalt of erbij komt.

### Ik kan niet betalen

Het is heel belangrijk dat je reageert op brieven die cvba Wonen stuurt i.v.m. achterstallige huishuur. Op deze brieven staat altijd een contactpersoon. Je kan ook een afspraak maken met onze sociale dienst. Onze maatschappelijk assistent helpt je dan zoeken naar een oplossing.

Meer informatie vind je op onze website [www.cvbawonen.be](http://www.cvbawonen.be) of kom langs bij ons op kantoor.