



Voorwoord

In deze editie hebben we het over het spreekwoord 'Beter een goede buur, dan een verre vriend', we geven enkele tips mee zodat jij en je buur goede buren kunnen zijn.

Je vindt hier ook de informatie over de huurprijsberekening die u reeds hebt ontvangen of in de komende weken zal ontvangen.

Verder vind je hier nog enkele verduidelijkingen over de aanpassingen van de wetgeving sinds 1 maart 2017.

- Afschaffing van het kooprecht voor sociale huurders
- Eigendomsvoorwaarden

Lees deze wijzigingen grondig door, want ze kunnen van belang zijn!

Ook lichten we ons nieuw beleid met betrekking tot huurachterstallen toe, net als het nieuwe beleid in verband met herstellingen aan de woning.

Veel leesplezier!

Voorzitter

Guido Claes

Directeur

Anja Schoeters

#3

winter 2017

Nieuwsbrief

Inhoud

[Beter een goede buur dan een verre vriend](#)

[Huurprijsberekening](#)

[Afschaffing van het kooprecht voor sociale huurders](#)

[Eigendomsvoorwaarden](#)

[Huurachterstallen](#)

[Herstellingen aan de woning](#)

Beter een goede buur dan een verre vriend

Eindelijk heb je hem dan, je sociale woning. Na jaren op een wachtlijst gestaan te hebben kan je eindelijk verhuizen. Maar hoe zit dat nu met die nieuwe burenen? Een goede relatie met je burenen is niet zo vanzelfsprekend als het lijkt, ze is het gevolg van respectvol omgaan en rekening houden met elkaar. Een wisselwerking die tot stand komt wanneer beide partijen van goede wil zijn. Daarom geven we acht tips¹ mee zodat je de buur wordt die je zelf zou willen hebben.

1. Als je in een nieuwe buurt gaat wonen is het normaal dat je even aanklopt bij de burenen om jezelf voor te stellen. **Begroet hen** daarnaast ook steeds wanneer je mekaar ziet. Je hoeft niet elke keer een praatje te maken maar je hand opsteken of een goeie dag wensen is een vriendelijk gebaar en een kleine moeite.

2. Een goede band met je burenen kan je heel wat voordelen opleveren. Door **elkaar te helpen** los je eenvoudige problemen snel op. Geen boormachine in huis? Klop even aan bij de buurman. Leen elkaar apparaten uit, zorg dan wel dat je alles snel en in goede staat terug brengt.

Is je buurvrouw slecht te been? Help haar dan met boodschappen doen. Misschien levert jou dat wel een lekker stuk cake op? Ga je op reis, dan kunnen de burenen de planten water geven, de post uithalen, de vuilniszakken buiten zetten én de kat voederen. Geen boter meer in huis? Dringend een babysit nodig? Leve de burenen!

3. Lawaai, wellicht de grootste ergernis. Veroorzaak zelf geen **geluidsoverlast**. Als je een feestje plant, verwittig de buurt dan even voordat je de volumeknop open zet. Als je hen te vriend wil houden, schakel je ook best niet meteen de politie in wanneer ze het zelf te bont maken. Een simpel telefoontje kan de decibels doen zakken. Respecteer de rust, maai geen gras op zondag en maak geen lawaai na tien uur. Ben je luidruchtig aan het renoveren? Licht dan de burenen in over de duur van de werken. Beter voorkomen dan genezen!

4. Hou je voortuin netjes. Een verwaarloosde, onverzorgde tuin in een mooie buurt is echt een afknapper en een doorn in het oog. Dit geldt voor je burenen maar natuurlijk ook voor jezelf.

¹ (Zimmo, 2015)

5. 'Jouw dorre bladeren vallen in mijn vijver' 'Wij hebben teveel schaduw op ons terras', **snoei je bomen en hagen tijdig** om dit soort toestanden te vermijden.

6. **Huisdieren** zijn vaak ook een bron van ergernis. Als je naar je werk gaat, zorg dan dat je jouw hond tevreden achterlaat zodat hij niet de hele dag zit te blaffen. Anticipeer op mogelijke irritaties, pols eens bij je burens of ze geen hinder ondervinden. Laat ze ook niet eender waar hun behoeftes doen, alleszins niet in de tuin van je burens!

7. **Spelende kinderen**, heel gezellig voor de ouders maar niet altijd zo fijn voor de omgeving. Laat je kinderen niet voetballen tegen de gevel van je burens. In je eigen tuin kan je doen wat je wil maar als het er iets te wild aan toe zou gaan, toom je kroost dan toch maar in.

8. Wat er ook gebeurt, blijf steeds **communiceren!** Laat irritaties niet zo hoog oplopen dat je niet meer op een fatsoenlijke manier met mekaar kunt praten. Je burens aanspreken op ongewenst gedrag is moeilijk maar het helpt wel om hardnekkige burensruzies te voorkomen. Misschien zijn ze zich helemaal niet bewust van hun gedrag en vinden ze het oké om zich aan te passen. Stoot je echter op slechte wil, sta er dan boven en laat je niet verleiden tot aanslepende discussies.

Indien er toch blijvende problemen zijn met je burens kan je steeds terecht bij onze sociaal werker Matthias Carlens. Je kan hem bereiken via ons telefoonnummer 016/22.97.26 of rechtstreeks op het e-mailadres carlens@volkswoningbouw.woonnet.be. Uiteraard kan je hem ook steeds aanspreken als je hem tegenkomt in je wijk!

Huurprijsberekening

U hebt zonet de nieuwe huurprijsberekening in uw brievenbus gekregen of u gaat die in de nabije toekomst ontvangen. Deze nieuwe huurprijs gaat in vanaf 1 januari 2017. Wij willen u er graag aan herinneren om uw doorlopende opdracht tijdig aan te passen indien u daarvan gebruikt maakt. Ook willen wij u erop wijzen dat het van belang is om steeds op de juiste rekeningnummer te storten met de juiste OGM, deze staan vermeld onderaan op het document van de huurprijsberekening. Doet u dat niet zal ons systeem de betaling niet juist verwerken waardoor het lijkt dat u niet betaald hebt.

Hieronder vermelden we nogmaals de juiste rekeningnummer **BE89 0010 5645 4985**, kijk voor het juiste OGM nummer (gestructureerde mededeling) op het papier van uw huurprijsberekening.

Afschaffing van het kooprecht van sociale huurders

De sociale huurder heeft vanaf 24 april 2017 geen kooprecht meer op zijn sociale woning.

Er is een overgangperiode voorzien voor deze regelgeving. Als je op 24 april 2017 voldeed aan de voorwaarden om je sociale woning te kopen heb je het recht om je woning nog te kopen tot 31 december 2021.

Je voldeed aan de voorwaarden op 24 april 2017 als:

- Het gaat om een huis
- Het huis minstens vijftien jaar een sociale huurwoning is
- Je reeds vijf jaar ononderbroken in de woning verblijft
- Je geen ander eigendom bezit of in vruchtgebruik hebt

Woningen die niet verkocht worden zijn ADL woningen, (woningen aangepast voor mensen met een beperking), een woning in een gebouw met meerdere woningen zoals een appartement en woningen die op onze renovatieplanning staan.

Eigendomsvoorwaarden

Wanneer je een sociale woning hebt of huurt mag je geen woning of bouwgrond geheel of gedeeltelijk bezitten, je mag ook niet het vruchtgebruik hebben over een woning of bouwgrond. Ook niet in het buitenland. Dit geldt ook voor de inwonende.

Is dit toch het geval en heb je een eigendom, dan ben je verplicht om je sociale verhuurmaatschappij hiervan op de hoogte te brengen en onderstaande voorschriften te volgen:

- Als je op 1 maart 2017 een woning of bouwgrond bezit in (gedeelde) eigendom of vruchtgebruik, heb je tot 28 februari 2018 om deze te verkopen. Doe je dat niet zal de huurovereenkomst worden stopgezet en krijg je een opzegtermijn van zes maanden.
- Als je op 1 maart 2017 een woning of bouwgrond had in je vennootschap in (gedeelde) eigendom of vruchtgebruik, heb je tot 28 februari de tijd om deze te verkopen of uit de vennootschap te stappen. Doe je dat niet zal de huurovereenkomst worden stopgezet en krijg je een opzegtermijn van zes maanden.
- Als je een woning of bouwgrond kosteloos krijgt (door bijvoorbeeld erfenis of dergelijke) dan heb je een jaar tijd om die woning te verkopen. Voor een bouwgrond te verkopen krijg je vijf jaar de tijd.

Als de termijn waarbinnen de bouwgrond of de woning moet worden verkocht te kort is omwille van een wettelijke reden, verwittig ons dan tijdig zodat we de periode eventueel kunnen verlengen.

Opgelet! U mag wel een naakte eigendom bezitten, u kan gewoon blijven verder huren bij Volkswoningbouw.

Huurachterstallen

Vanaf heden voeren wij een ander beleid voor huurachterstallen. Vanaf het ogenblik dat er een huurachterstal is zal u een aanmaningsbrief ontvangen. Uiteraard probeert u eerst en vooral alle tekorten bij te storten. Indien dit niet lukt kan u steeds een afbetalingsplan aanvragen. Let wel op, alle tekorten moeten steeds voor 31 december van het jaar afbetaald zijn. De afbetalingsplannen worden zowel door ons als door u ondertekend.

Een tweede aanmaning krijgt u wanneer u uw achterstal niet bijbetaald heeft, geen afbetalingsplan aangevraagd heeft of u zich niet houdt aan het afbetalingsplan. U moet dan 10% extra kosten betalen.

Komt er een zware maand aan en u betaald uitzonderlijk wat later. Geef ons een seintje! Bij vragen of twijfels kan u steeds terecht bij onze sociaal assistent Matthias Carlens. Voor huurachterstallen kan u hem best bereiken op vrijdag tussen 8 en 12 uur.

Herstellingen aan de woning

Hebt u al eens last van een probleem of defect in uw woning? Wat moet u dan doen?

Wanneer er zich een probleem voordoet in de woning zal u voortaan altijd eerst Volkswoningbouw moeten contacteren, Volkswoningbouw regelt dan voor u de herstelling. Op deze manier is Volkswoningbouw altijd op de hoogte van de problemen en defecten. Volkswoningbouw heeft zelf een herstellingsdienst en pas wanneer deze dienst het probleem niet kan oplossen wordt er een externe dienst ingeschakeld. Doet u dat niet dan zal de factuur altijd ten laste komen van de huurder.

Wanneer er zich een noodgeval voordoet in het weekend mag u uitzonderlijk zelf een herstellingsdienst contacteren nadat u iets hebt ingesproken op ons antwoordapparaat. (016 22 97 26)