

Beste huurder

In bijlage de nieuwe huurberekening voor 2023.



1. Wat moet u doen?

Controleer of de gegevens op uw huurberekening juist zijn.

I. GEGEVENS		Afdrukdatum :				
Referentie huurder :					
Referentie woning :					
A) HUURDER						
Gezinsinkomen :	18787,81					
Geïndexeerd inkomen :	20660,80					
Aantal personen ten laste :	4,00					
B) WONING						
Marktwaarde :	979,00					
Basishuurprijs (BH) :	1077,00					
Patrimoniumkorting :	0,00					
Minimale huurprijs :	280,00					
		Naam hoofdhuurder				
		Adres				
		Postcode gemeente				
II. GEZIN	Naam	Inkomen	Jaar	Ptl	Inv	Relatie tov ref.huurder
	Naam hoofdhuurder	18787,81	2020	1,0	J	Hoofdhuurder
	Naam echtgenote	0,00	2020	0,0	N	Echtgeno(o)t(e)
	Naam inwoner 1			1,0	N	Dochter
	Naam inwoner 2			1,0	N	Zoon
	Naam inwoner 3			1,0	N	Dochter

Kijk de omcirkelde gegevens na op uw eigen huurprijsberekening in bijlage:

- **Naam:**
 - Staat iedereen die bij u woont op de huurberekening?
 - Staan al de kinderen van wie u bezoekrecht/ co-ouderschap heeft op de huurberekening?
- **Inkomen + jaar:**
 - Hier staat het inkomstenjaar vermeld dat werd genomen voor de berekening van de huur. Kijk na of dit het meeste recente aanslagjaar is.
 - Zijn de inkomsten op uw huurberekening juist en volledig?
- **Ptl:**
 - Staat er 1 onder PTL achter de kinderen waarvoor u kindergeld ontvangt
 - Staat er 0,5 onder PTL voor de kinderen waarvan u co-ouderschap heeft en waarvoor kindergeld wordt betaald?
- **Inv:** Staat er een J onder INV achter de personen die invalide zijn?

BELANGRIJK OM MEE TE GEVEN !!!

Zoals we ook ervaren in ons dagelijks leven (stijging prijzen), speelt de indexatie in de berekening van de huur voor 2023 een belangrijke rol. De indexatie gebeurt op alle onderdelen die de huur bepalen, namelijk op de marktwaarde, de basishuur, de patrimoniumkorting en de minimale huurprijs. Ook de inkomsten worden geïndexeerd. Dit heeft effect op de huurprijs die u betaalt vanaf 1 januari 2023.

Heeft u nog vragen?

- Stuur een mail naar Mieke.Sannen@geelsehuisvesting.be
- Bel ons op het nummer 014/58 01 55 – druk 2 voor dienst Bewonerszaken.
- Maak een online-afspraak via www.geelsehuisvesting.be of kom langs tijdens de loketuren.

Betaal de correcte huurprijs

- Betaal elke maand de correcte huurprijs vóór de 10^{de} van de maand.
- Vermeld bij elke betaling uw OGM-nummer.
- U vindt deze gegevens onderaan in kleur op uw huurberekening.

Neem vóór 31 januari 2023 contact op met Geelse Huisvesting als:

- Er een fout op uw huurberekening staat.
- Uw gezinsinkomen van de afgelopen drie maanden meer dan 20% gedaald is ten opzichte van het inkomen waarop uw huur wordt berekend.
- Er iemand in uw gezin op rustpensioen is gegaan.

Uw huidig inkomen is met 20% gedaald. Wat moet u bezorgen?

U bezorgt een bewijs van de inkomsten die u en uw gezinsleden ontvangen in de maanden september 2022, oktober 2022 en november 2022.

Soort inkomen?	Wat bezorgt u?
Leefloon/ Belgisch pensioen/ Ziekte-uitkering FOD/ Geen inkomen	Bevestig schriftelijk aan Geelse Huisvesting
Ziekte-uitkering van het ziekenfonds	Een attest van uw ziekenfonds
Werkloosheidsuitkering	Een attest van uw vakbondskas
Buitenlands pensioen	Een attest van uw buitenlandse pensioenkas
Loon	Loonbrieven
Ouderschapsverlof/tijdscrediet	Een attest van de RVA
Brugpensioen	Een attest van uw vakbondskas + een loonbrief van uw voormalige werkgever + een attest van uw beroepskas

Uw gezinssamenstelling is gewijzigd. Wat moet u doen?

Geboorte	Verwittig Geelse Huisvesting
Overlijden	Bezorg een overlijdensakte of overlijdensbericht
Vertrek van een inwoner	Verwittig Geelse Huisvesting

U gaat op pensioen. Wat moet u bezorgen?

U bezorgt ons vooraf een bewijs van het pensioen dat u gaat ontvangen + de inkomsten van uw gezinsleden van de maanden september 2022, oktober 2022 en november 2022.

Als u al op pensioen bent, bezorgt u een van onderstaande documenten.

Welk inkomen?	Wat bezorgt u?
Belgisch pensioen	Bevestig schriftelijk aan Geelse Huisvesting
Buitenlands pensioen	Een attest van uw buitenlandse pensioenkas

2. Wetgeving over hoe de huur berekend wordt

De huur wordt bepaald door verschillende factoren: het gezinsinkomen, de gezinssamenstelling en de kwaliteit van de woning.

In de kader hieronder vindt u de formule waarop de aangepaste huurprijs wordt berekend:

$$\text{Voorlopig aangepaste huurprijs} = 1/55^{\text{ste}} I - PK - GK + EC$$

Hoe bepalen deze verschillende factoren de huur?

1. I = referentie- inkomen

Het referentie-inkomen is de som van de volgende inkomsten, ontvangen in het jaar waarop het laatst beschikbare aanslagbiljet betrekking heeft:

- a) het gezamenlijk belastbaar inkomen en de afzonderlijke belastbare inkomsten;
- b) het leefloon;
- c) de inkomensvervangende tegemoetkoming aan personen met een handicap;
- d) de van belasting vrijgestelde beroepsinkomsten uit het buitenland of verworven bij een Europese of internationale instelling;

Bepaling van het inkomensaandeel

De bovengrens in functie van het inkomen is, zoals bepaald in artikel 6.52, eerste lid van het BVCW 2021, 1/55ste van het inkomen, ongeveer 22% op maandbasis. Het inkomensaandeel wordt, conform het vijfde lid van hetzelfde artikel, verhoogd als het inkomen van de huurders hoger ligt dan de toepasselijke inkomensgrens.

- De bovengrens is 1/54ste van het inkomen, als het inkomen hoger is dan de toepasselijke inkomensgrens, maar lager dan 125% van de toepasselijke inkomensgrens.
- De bovengrens is 1/53ste van het inkomen, als het inkomen gelijk aan of hoger is dan 125% van de toepasselijke inkomensgrens, maar lager dan 150% van de toepasselijke inkomensgrens.
- De bovengrens is 1/52ste van het inkomen, als het inkomen gelijk aan of hoger is dan 150% van de toepasselijke inkomensgrens.

De inkomensgrens bedraagt voor 2023:

- 28.105 voor een alleenstaande;
- 30.460 voor een alleenstaande met een handicap;
- 42.156 voor een gezin, verhoogd met 2.356 per persoon ten laste.

2. EC= Energiecorrectie

Voor een woning waarvan het verwachte energieverbruik inzake ruimteverwarming en sanitair warm water lager ligt dan het referentie-energieverbruik, wordt een energiecorrectie toegepast. Doordat er rekening werd gehouden met een reboundfactor, kan de energiecorrectie nooit groter zijn dan het voordeel dat de huurder ondervindt op zijn energiefactuur door de betere energiestaat van de woning.

3. PK = patrimoniumkorting

De patrimoniumkorting is afhankelijk van de marktwaarde.

4. GK = gezinskorting

De gezinskorting wordt bepaald door het aantal personen ten laste.

Een enkele korting

- Voor ieder minderjarig kind, of kind dat geniet van een kinderbijslag of een wezentoelage, dat in de sociale huurwoning is gedomicilieerd, wordt een korting van 21 euro toegekend;
- Voor iedere persoon die erkend is als ernstig gehandicapt, of erkend was als ernstig gehandicapt op het ogenblik van pensionering, wordt een korting van 21 euro toegekend;
- Indien een minderjarig kind, of een kind dat kinderbijslag geniet, niet gedomicilieerd is in de sociale huurwoning, maar er wel op regelmatige basis verblijft, dan kan er een korting van 21 euro worden toegekend, in plaats van 10,5 euro, indien het ernstig gehandicapt is;

Een halve korting

Als een minderjarig kind, of een kind dat kinderbijslag geniet, niet gedomicilieerd is in de sociale huurwoning, maar er wel op regelmatige basis verblijft, dan kan er een korting van 10,5 euro worden toegekend. De halve korting is afhankelijk van de ondertekening door beide ouders van een verklaring. Indien blijkt dat het kind is gedomicilieerd in een andere sociale huurwoning, dan zal de korting daar ook maar 10,5 euro zijn in plaats van 21 euro.

Een dubbele korting

- Indien een minderjarig kind, of kind dat geniet van een kinderbijslag of een wezentoelage tevens erkend is als ernstig gehandicapt, dan wordt een korting toegekend van 42 euro, op voorwaarde dat het kind in de sociale woning is gedomicilieerd.
- Een familielid van de eerste, tweede of derde graad van de huurder, die zijn hoofdverblijfplaats heeft in de sociale huurwoning, en die tevens erkend is als ernstig gehandicapt en die geen minderjarig kind is, of een kind is dat geniet van een kinderbijslag of een wezentoelage, ontvangt een korting van 42 euro.

5. Begrenzing van de aangepaste huurprijs

De aangepaste huurprijs wordt begrensd.

De aangepaste huurprijs mag nooit hoger zijn dan de bovengrens, deze is de basishuurprijs.

De aangepaste huurprijs mag ook nooit lager zijn dan de ondergrens, deze is de minimale huurprijs.

6. Wanneer mag de huur worden aangepast?

De reële huurprijs, vermeld in artikel 6.46, tweede lid, van het BVCW 2021 wordt jaarlijks opnieuw berekend en is vanaf 1 januari van toepassing.

De reële huurprijs wordt bovendien aangepast in de volgende gevallen:

- als een persoon van wie het referentie-inkomen of het huidige inkomen bij de huurprijsberekening in aanmerking moet worden genomen, overlijdt, intrekt in de woning of de woning verlaat;
- als het huidige inkomen van de personen van wie het referentie-inkomen of het huidige inkomen bij de huurprijsberekening in aanmerking is genomen, met minstens 20% gedaald is ten opzichte van het referentie-inkomen of het huidige inkomen dat voor de huurprijsberekening is gehanteerd;
- als een persoon van wie het referentie-inkomen of het huidige inkomen bij de huurprijsberekening in aanmerking wordt genomen, met pensioen gaat, tenzij dat aanleiding geeft tot een huurprijsverhoging;
- als de basishuurprijs met toepassing van artikel 6.55, derde lid, van het BVCW 2021 vervangen wordt.

3. Informatie huurlasten 2023

Deze informatie gaat over alle huurlasten die kunnen aangerekend worden. U kan op uw huurprijberekening zien welke huurlasten voor u van toepassing zijn. De gemeenschappelijke kost zal gedeeld worden voor wie het van toepassing is.

VRH = Afstand van verhaal

Dit is de verzekering die Geelse Huisvesting aangaat ten voordele van de huurders. Deze verzekering dekt de schade die onopzettelijk is aangebracht door één huurder aan een andere huurder of door de huurder aan het gebouw. De verzekering zal bij onopzettelijke schade de kosten dekken. Deze verzekering staat los van de verplichte verzekering inboedel die de huurder zelf moet regelen.

VWM = Onderhoud centrale verwarming

Dit is de kost van het onderhoud van de aparte ketel per gezin ofwel de gezamenlijke stookinstallatie. De verwarmingsinstallatie moet om de 2 jaar nagekeken worden. De kosten worden per jaar verdeeld in de huurlasten.

AND = Pidpa water gemeenschappelijk verbruik

In een appartementsblok is er een gemeenschappelijk kraantje. Dit wordt gebruikt voor het kuisen van de gemeenschappelijke delen, voor het water van de brandhaspels,... Hiervoor is er een aparte watermeter op naam van Geelse Huisvesting. De factuur van die meter wordt doorgerekend aan de huurders. Het is uiteraard niet de bedoeling dat de huurders het water uit dit kraantje privé gebruiken.

BEL = Proximus telefoonlijn

Bevat de abonnements- en verbruikskosten van communicatielijnen die nodig zijn voor liften, gemeenschappelijke stookplaatsen en dergelijke.

BVL = Brandveiligheid (keuring en onderhoud)

Elk jaar komt een externe firma alle brandhaspels, brandblussers, sprinklerinstallaties, brandmeldcentrales, rook- en warmteafvoer, gasdetectoren en/of brandladders keuren. Er wordt ook jaarlijks een onderhoud gedaan. Dit is wettelijk verplicht.

Voor Velleke hoogblokken worden ook de automatische toegangsdeuren onderhouden.

COL = Voorschot warmte

Huurders met een collectief verwarmingssysteem betalen maandelijks een voorschot van warmte. Eind mei wordt nagekeken hoeveel er werkelijk verbruikt is en zal het tekort of teveel betaald afgerekend worden.

Velleke, Toekomststraat/Nimfenstraat en Ring 5 betalen eveneens een voorschot voor warm water.

CON = Conciërge

Elisabeth Claeys is de conciërge in uw buurt. Zij is een eerste aanspreekpunt voor de bewoners en controleert of externe firma's (bv. de poetsfirma) hun werk goed uitvoeren en of het onderhoud van de blok in orde blijft.

In Velleke hoog, Velleke laag, Eikenstraat, Brigandshof en Dornik komt zij meerdere malen per week langs.

In Kerkstraat (Laakdal), Hofstraat en Karekietstraat (Kasterlee) en Toekomststraat, Nimfenstraat en Gemeentestraat (Westerlo) komt zij 1 keer per maand langs.

DIF = Onderhoud en reinigen van het ondergronds afvalstelsel

Dit is de kost die aan IOK Geel betaald moet worden voor het onderhoud en het reinigen van het ondergronds afvalstelsel.

DVI = Onderhoud technieken gemeenschappelijke delen

Keuring drukverhogingsinstallaties: Deze installatie zorgt ervoor dat bij zwakke druk van het leidingwater op de bovenste verdiepingen er een drukverhoging op het leidingwater te voorzien. Ook deze installaties moeten wettelijk gekeurd worden.

Ook het onderhoud van de garagepoort van Prinsenplein/Watertorenstraat valt onder deze huurlast.

ELE = Elektriciteit

Verbruik gemeenschappelijke elektriciteit. Alles wat stroom verbruikt in de gemeenschappelijke delen zit op de algemene meter van Geelse Huisvesting. Het gaat o.a. over alle lichtpunten in de gang, aan de fietsenberging, de lift, de elektrische deuren, de regenwaterpomp, het collectieve verwarmingssysteem, het centraal ventilatiesysteem voor afvoer van vochtige lucht en geuren,....

GDA = Onderhoud groendaken

Bij sommige wijken is er een groendak voorzien dat onderhouden wordt. Dit wordt gedaan door een externe firma. De kosten van dit groenonderhoud worden doorgerekend aan de huurders.

GRO = Groenonderhoud (onderhoud gemeenschappelijk groen)

Bij sommige wijken is er buiten "groen" voorzien dat niet door de stad of gemeente onderhouden wordt. Dit wordt gedaan door een externe firma. De kosten van dit groenonderhoud worden doorgerekend aan de huurders.

LEE = Keuring leeflijn

Leeflijnen of staalkabeltrajecten zijn een vorm van persoonlijke valbeveiliging te gebruiken bij werken door bevoegde personen. Ze laten toe om op een veilige wijze op de daken te werken. Het is wettelijk verplicht om leeflijnen minstens 1x per jaar te laten keuren.

LEV = Ledigen septische putten

Als er gemeenschappelijke putten zijn dan zorgt Geelse Huisvesting ervoor dat die elke 2 jaar leeggemaakt worden. De kosten worden per jaar verdeeld in de huurlasten. De kosten worden per jaar verdeeld in de huurlasten.

LIF = Onderhoud, keuring en herstellingen liften en platforms

Twee keer per jaar is er een onderhoud van de liften en hefplatforms.

Twee keer per jaar worden de liften gekeurd, de hefplatforms vier keer per jaar.

De herstellingen noodzakelijk door het normale gebruik van de lift worden uitgevoerd door de firma die het onderhoud uitvoert.

De kosten voor onderhoud, keuring en noodzakelijke herstellingen worden doorgerekend aan de bewoners.

OGD = Poetsen gemeenschappelijke delen

In 2021 heeft Geelse Huisvesting een algemene prijsvraag gedaan voor het poetsen van uw blok. De firma Exit Services of Ser-tech voeren deze werken uit.

In elke blok hangt er een takenlijst en een aftekenblad zodat de bewoners het poetsen mee kunnen opvolgen.

Breng Geelse Huisvesting op de hoogte als het poetsen niet correct verloopt! Dit kan via mail (ilse.vissenaeken@geelsehuisvesting.be), via uw conciërge Elisabeth Claeys of via telefoon 014 58 01 55 en druk 2. U kan vragen naar Ilse Vissenaeken.

Bij Velleke hoogblokken hoort het vervangen van de matten in de inkomhal ook bij deze prijs.

Bij de blokken met rookkoepels, behoort het poetsen van deze koepels ook in deze huurlast.

OHD = Onderhoud dakgoten

Een externe firma komt de gemeenschappelijke dakgoten 1 of 2 keer per jaar proper maken in functie van de aanwezige bomen in de buurt. Deze kost wordt verdeeld over alle huurders in de blok of groep van gebouwen. Op enkele locaties worden de tappunten van de platte daken 1 keer per jaar gereinigd.

REG = Regenwaterput onderhoud (onderhoud filter gemeenschappelijke regenwaterput)

De filter van de gemeenschappelijke regenwaterput moet jaarlijks geledigd en gereinigd worden. Dit wordt gedaan door een externe firma. Voor individuele woningen moet de huurder de filters zelf reinigen.

VEN = Ventilatie onderhoud en controle

Er is een ventilatiesysteem voorzien dat om de 2 jaar onderhouden moet worden. Dit gebeurt door een gespecialiseerde firma. De kosten worden per jaar verdeeld in de huurlasten.

VME = Vereniging mede-eigenaars

Deze kost is in gebouwen waar er naast sociale huurders ook private huurders wonen en die moet betaald worden voor de gemeenschappelijke delen die verdeeld zijn over alle eigenaars. Het deel dat Geelse Huisvesting doorgerekend krijgt, wordt verdeeld onder de huurders.

Elke huurder heeft het recht om de facturen die aan de basis liggen van de huurlasten op het kantoor te komen inkijken. De globale kost per complex is opgenomen op uw huurprijsberekening.

SLUITINGSDAGEN 2023

Op deze dagen zijn de loketten van Geelse Huisvesting gesloten en is Geelse Huisvesting telefonisch niet bereikbaar.

Sluiting eindejaarsperiode	van zaterdag 24 december 2022 tot en met maandag 2 januari 2023
Paasmaandag	maandag 10 april 2023
Feest van de arbeid	maandag 1 mei 2023
Teambuilding	dinsdag 9 mei 2023
O.H. Hemelvaart	donderdag 18 mei 2023 en vrijdag 19 mei 2023
Pinkstermaandag	maandag 29 mei 2023
Vlaamse Feestdag	maandag 10 juli 2023 en dinsdag 11 juli 2023
Nationale Feestdag	vrijdag 21 juli 2023
O.L.V. Hemelvaart	maandag 14 augustus 2023 en dinsdag 15 augustus 2023
Allerheiligen	woensdag 1 november 2023
Sluiting eindejaarsperiode	van zaterdag 23 december 2023 tot en met dinsdag 2 januari 2024

Hou je kot gezond

VENTILEER

Zorg voor een constante luchtdoorstroming door je huis



ZET HET RAAM
OP KIEPSTAND



ZET HET RAAM
OP EEN KIER



ZET JE VENTILATIE-
ROOSTERS OPEN



ZET JE VENTILATIE-
SYSTEEM AAN

VERLUCHT

Zet je raam extra open bij o.a. activiteiten met water



DE WAS DROGEN



DOUCHEN



SCHOONMAKEN



KOKEN

Beperk vervuilende
stoffen in huis
en verluicht

Vermijd CO-vergiftiging door je
verwarmingstoestel te laten nakijken



Meer weten? Surf naar Gezondbinnen.be

© 2021 - Zorg en Gezondheid, de Vlaamse Reguleerder in Vlaamse Instelling Gezond Leven
V.L.I. Vlaamse Instelling Gezond Leven van Limba De Bruck, Oudeveld 16 (Kortrijksesteenweg), 2020 Ghent



GEZOND
LEVEN

logo

Vlaanderen