



EDITO

Beste huurders, Mevrouw, Mijnheer,

Ik hoop dat u allen een bijzonder goede vakantie hebt gehad en dat u nu weer helemaal in vorm bent om aan dit nieuwe werkingsjaar te beginnen.

Ongeduldig verwacht door de scholieren en studenten, gevreesd door de alleenstaanden, de maanden juli en augustus zijn eigenlijk relatief vreedzaam verlopen in onze wijken.

Het moment is aangebroken waarop **EVERECITY** de moeilijke oefening aanvat van de herziening van de huren.

Wie spreekt over de huurberekening, denkt aan de documenten die u binnen zeer duidelijke termijnen moet indienen.

Zoals u verderop in dit blad kan lezen, volgt de huurberekening scrupuleus de wetgeving. Echter, tot nog toe kunnen we niet zonder de papieren bewijsstukken om uw huur zo juist mogelijk te berekenen.

Ik verzoek u bijgevolg erop toe te zien dat u ons deze documenten tijdig bezorgt. Desgevallend kan de sanctie zwaar zijn en u wil dit zonder twijfel vermijden. De huren toegepast in de sociale huisvesting zijn proportioneel aan de inkomens van de huurders, en zijn bijgevolg globaal merkbaar lager dan op de privé woningmarkt.

Ik weet dat ik in herhaling verval, maar ik haal even opnieuw woorden aan van de algemene huurdersvergadering van verleden jaar december.

Ondanks de zeer lage huren, ondanks de mogelijkheid afbetalingsplannen af te sluiten, stellen wij vast dat een groeiende groep huurders zijn huurachterstal maand na maand laat oplopen.

Dit is volstrekt onaanvaardbaar.

De huren zijn de voornaamste bron van inkomsten voor een sociale huisvestingsmaatschappij.

Onderhouden, renoveren en herstellen van de woningen : onze taak.

De huur betalen : uw plicht.

Ik mag hopen dat u uw verbintenissen zal nakomen, want wij zullen onverzettelijk zijn in de opvolging.

Ik wens u uit naam van het gehele team van **EVERECITY** een mooie herfst toe en kijk alvast uit naar onze volgende ontmoeting.

Louise Delhaye

Voorzitster Everecity



WIE SOCIALE HUUR ZEG, ZEGT LAGE HUUR ?

... Niet noodzakelijk !

REGELGEVING



Want, sociale huur betekent huur berekend in functie van het gezinsinkomen, het aantal kinderen of personen met een erkende handicap en uiteraard ook de veranderingen hierin.

Wie zegt sociale huur, zegt eigenlijk beperkte huur, omkaderde huur, strict gereglementeerde huur.

Ga vooral de webpagina consulteren die u alle informatie over de sociale huisvesting in ons Gewest geeft :

<http://www.slr.b.irisnet.be/een-sociale-woning-huren/rechten-en-plichten-van-de-huurder/locataire-nl>.

CHoe pakken we uw huurberekening aan ?

1. Toepassing van een stricte ... maar zeer complexe reglementering

De huurberekening van de sociale woningen baseert zich op een reglementering eigen aan de sociale huisvestingen en eigen aan het Gewest Brussel-Hoofdstad. Het heeft dus geen enkele zin om te proberen te vergelijken met de situatie van de privé-woningmarkt of met de andere Gewesten van het land.

Het is het Besluit van de Regering van het Gewest Brussel-Hoofdstad van 26 september 1996 (het huurbesluit) - verscheidene keren aangepast sinds dan trouwens - en de omzendbrieven van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij (BGHM) die uw huur bepalen. De sociaal afgevaardigde, aangeduid bij onze maatschappij, die garant staat voor de juiste toepassing van de reglementering. De berekening gebeurt door speciale software.

2. De huurberekening kan worden opgedeeld in enkele grote etapes

1ste etape - Vaststelling van de waarde van de woning - geactualiseerde kostprijs

De waarde van de woning is gelijk aan zijn bouwkostprijs. Ze wordt elk jaar op 1 januari aangepast op basis van de evolutie van de gezondheidsindex en de uitgevoerde

renovatiewerken. Deze werken kunnen zowel zware renovaties zijn, maar ook werken aan de technische installaties. Onderhoudswerken worden nooit geïntegreerd in de waarde van de woning.

Hierdoor is de waarde van de woning functie van de oppervlakte van de woning, het bouwjaar en het comfort.

2de etape - Vaststelling van de basishuur van uw woning

Eén maal de waarde van de woning gekend, wordt de basishuur berekend volgens een percentage van de bouwkostprijs van de woning. Deze percentages zijn beperkt door het huurbesluit, worden beslist door de Raad van Bestuur en uiteindelijk ter goedkeuring voorgelegd aan de BGHM die zowel de eerbiediging van de instructies als de algemene coherentie nakijkt.

3de etape - Vaststelling van de inkomens die in rekening worden gebracht voor de huur

U weet het vast wel, jaarlijks vragen wij u om tegen 15 augustus alle inkomens van het gezin in te dienen. De omzendbrief die wij u hiervoor zenden is voldoende duidelijk en we gaan die bijgevolg hier niet herhalen.

Enkele punten dienen echter wel te worden aangehaald.

- De inkomens die in rekening worden

gebracht zijn alle belastbare inkomens van de volwassen gezinsleden, met uitzondering van uw kinderen ten laste voor het referentiejaar (voor 2018 gebruiken we de inkomens van 2015) en dit op basis van uw aanslagbiljet.

- Indien u een vervangingsinkomen geniet, houden we rekening met de huidige inkomens.

- Als in de loop van het jaar het globale gezinsinkomen daalt met meer dan 20 % t.o.v. wat in rekening werd gebracht, of ingevolge een pensionering of het vertrek van een gezinslid, kan u een tussentijdse herziening vragen.

Het inzamelen van de inkomens is een échte papierslag die ons team elk jaar moet voeren en die bijzonder wordt bemoeilijkt door de vele huurders die zich niet houden aan de gestelde deadlines om hun documenten in te dienen. Daarom sturen wij een serie herinneringen tot we over het geheel van de documenten beschikken. Voor de huurherziening van 2017 zagen we ons verplicht om 290 huurders in gebreke te stellen begin november omdat hun dossier nog steeds niet in orde was.

De huurder die ondanks al deze stappen het nodige niet gedaan heeft, zal de maximale huur, tzt. de, normale huurwaarde, krijgen aangerekend.



TOEKENNINGEN EN VERHURINGEN

EVERECITY is een openbare vastgoedmaatschappij die beschikt over een patrimonium samengesteld uit appartementen en individuele woningen. Elke maand komen er woningen vrij en deze maken het voorwerp uit van een intrede.

De toekenning van woningen en de verhuring (samenstelling van de sociale aandelen, samenstelling van de huurwaarborg en vervolgens de ondertekening van de huurovereenkomst) zijn de voornaamste opdrachten van de cel 'verhuring'. Deze laatste is samengesteld uit 3 voltijdse equivalenten (de verantwoordelijke en twee administratief bedienden).

Naast de toekenningen en de verhuringen, vervult de ploeg eveneens volgende taken :

- Behandeling van de opzeggingsbrieven
- Opnemen van contact met de vastgoedexpert voor de organisatie van de inkomende en uitgaande plaatsbeschrijvingen
- Behandeling van de mutatieaanvragen
- Behandeling en encoding van al de wijzigingen die verband houden met de gezinssituatie van de huurder en met de huurberekening
- Opmaken van de huurbulletins
- Organisatie van de jaarlijkse herziening van de dossiers

U kan zich wenden tot 'Onthaal en Info' die zal antwoorden op al uw vragen. Voor de aanvragen van de specifieke dossiers, kan een afspraak worden georganiseerd met de cel 'verhuring'.

4de etape - Vaststelling van het aantal (gehandicapte) kinderen ten laste en de gehandicapte volwassenen

Begin oktober, vragen wij u om ons de attesten van kinderbijslag te bezorgen, die ons toelaten de verminderingen voor kinderen ten laste te berekenen, aangevuld met verminderingen voor gehandicapten. Uw huurbrief vermeldt al deze verminderingen. Controleer ze.

5de etape - Berekening van uw reële huur

De huur wordt eerst berekend volgens een regel van drie, waarbij een gezin met een inkomen (in 2017) gelijk aan het referentie-inkomen van 19.227 € de basishuur betaalt van de woning.

Daar worden de verminderingen voor kinderen ten laste en gehandicapten van afgetrokken. Vervolgens wordt dit bedrag onderworpen aan de boven- en ondergrenzen, die maken dat - behoudens onbegrensde huren - u niet méér zal betalen dan een vaste fractie van uw inkomen (20 of 22 %), op voorwaarde dat u een woning betreft die in overeenstemming is met uw gezinssamenstelling.

3. Het maandelijks te betalen bedrag is niet beperkt tot de huur

Uiteraard omvat het bedrag dat u maandelijks betaalt de provisies voor lasten, soms voor verwarming en/of water en vergoedingen voor teledistributie. De provisies worden jaarlijks verrekend op basis van de reële kosten die Everecity voor u maakt.

Mocht u vragen hebben of verwonderd zijn over de evolutie van uw huur over verscheidene jaren, aarzel dan niet ons aan te schrijven opdat we u individueel kunnen uitleggen hoe uw inkomens worden bepaald en hoe uw huur wordt berekend. U kan u ons hiervoor schrijven op everecity@everecity.be of Everecity - Permekelaan 83 - 1140 Evere.

De BGHM creëerde een verklarende folder. U kan deze steeds bekomen op de huurders-permanenties.



HUURBEREKENING 2018

Dit document dient om uw huurberekeningsfiche beter te begrijpen.

Hoe wordt de reële huur berekend ?



OM TE NOTEREN IN UW AGENDA !



Algemene vergadering van de huurders

Onze eerstkomende Algemene Huurdersvergadering gaat door op **donderdag 7 december** om 17u30 in de Raadszaal van het Gemeentehuis. Dit is de gelegenheid om het bilan op te maken van onze verwezenlijkingen in 2017 en vooruit te kijken naar de projecten van 2018.

Wij bieden u graag een hapje en tapje aan zodat we elkaar kunnen ontmoeten in een feestelijk en gemoedelijk kader.

U zal in de loop van de maand november een uitnodiging ontvangen.
Noteer nu alvast de datum in uw agenda. Wij hopen u talrijk te mogen ontmoeten.

WIST U DIT ?



Het gebouw gelegen in de Frans Guillaumeaan, 120 is bewoond met niet gewone huurders, wij stellen ze met veel plezier aan u voor !

- Een koppel valken bezette het gebouw reeds voor zijn renovatie. Wij hebben met verwondering kunnen vaststellen dat het koppel opnieuw, op het einde van de werf, naar deze plek is teruggekomen ! Mevrouw en Mijnheer hebben de gewoonte aangenomen om er zich elke lente te komen nestelen.

Wonende op de 14e verdieping, beschermt Mevrouw vurig haar nest en misschien hebt u Mijnheer reeds zien prikken op enkele ongewenste kraaien !

Weet u dat het gaat over de afstammelingen van het koppel valken die zich in 2004 hebben geïnstalleerd op de top van de Kathedraal van de Heilige Michel en Goedele ?

U vindt hierbij de link die u toelaat om hun zeer mooie foto's te ontdekken :

<https://www.flickr.com/photos/belgobreizh/sets/72157626386466242/>

- Onze vrienden, de honingbijen, zijn gegroepeerd in twee bijenkorven die geplaatst werden op het dak van het gebouw. Dit project is geboren op initiatief van "Quartier Durable et Citoyen L'Uni-Vert", in samenwerking met de bewoners, en ondersteund door het Project Sociale Cohesie Hoog Evere, dat van start is gegaan in de wijk sinds maart 2017.

Onze bewoners waken over hen als goede huisvader ! Het gaat voor hen over een boeiend project en ze krijgen er niet genoeg van om te zien hoe het sociaal leven zich uiterst precies organiseert in deze bijenkorven. Een nieuw project zal opgestart worden in de moestuinen van de wijk Gibet, waar onze imkers andere bijenkorven wensen te plaatsen. Al de bloemen die volgende lente zullen geplant worden op uw balkons en in uw tuinen zullen evenzeer plaatsen zijn waar buit kan gemaakt worden voor de bijen die hopelijk uitzonderlijke honing zullen produceren !

Indien u geïnteresseerd bent om de projecten in verband met de moestuinen en de bijenkorven van de wijk te ontdekken, aarzel niet om aan te kloppen bij het Project Sociale Cohesie gelegen in de Platonlaan, 21
Youenarts@lentrela.be - 0488/75.19.79

OM ONS TE CONTACTEREN

Per telefoon op :
• 02/430 65 00

Cel Onthaal-Info :
• van maandag tot donderdag van 8u30 tot 12u00 en van 13u00 tot 16u30
• Op vrijdag van 8u30 tot 12u00.

OM ONS TE ONTMOETEN

Permanentie van Centrum-Evere :
• dinsdag van 13u00 tot 16u30
C. Permekelaan 83

Permanentie van Laag-Evere :
• woensdag van 13u00 tot 16u30
Picardiestraat 92

Permanenties van Hoog-Evere :
• donderdag van 13u00 tot 16u30
A. Vermeylenlaan 58
(9^{ste} verdieping)

Alle huurders mogen zich op elke plaats aanbieden. Met dank om deze uren te eerbiedigen.

Specifieke permanentie voor de kandidaat-huurders :
• woensdag van 8u30 tot 11u30
C. Permekelaan 83.

OM ONS TE SCHRIJVEN

CVBA EVERECITY
C. Permekelaan 83/33 - 1140 Evere
everecity@everecity.be