



Huurprijsberekening 1 januari 2024

Nieuwe huurprijsberekening 1 januari 2024

Beste huurder

Een nieuw jaar staat voor de deur. We hopen dat je gezondheid opperbest is en blijft en kijken hoopvol naar 2024.

Een nieuw jaar betekent ook een nieuwe huurprijsberekening. Die vind je in deze enveloppe.

Wij hebben ons voor de huurprijsberekening gebaseerd op de inkomensgegevens van het laatst beschikbare aanslagbiljet.

Deze enveloppe bevat volgende documenten.

- **Berekeningsnota 2024:** deze huurprijs is geldig vanaf 1 januari 2024.
- **Aanvraagformulier herziening huurprijs:** dit formulier kan je invullen als je denkt in aanmerking te komen voor een herberekening van de huurprijs.
- **Afrekening detail:** dit document geeft weer hoe de berekening van de huurlasten gebeurt. Het document is ter informatie, je hoeft hier niets mee te doen. Vragen hierover kan je richten aan financien@leefgoed.be.
- **Afrekeningsbrief collectieve installatie:** dit document ontvang je enkel als je woning is aangesloten op een collectieve installatie. Bedraagt het eindsaldo meer dan 0? Dan moet je bijbetalen. Je vindt de betaal instructies in de bijhorende brief. Vragen hierover kan je richten aan financien@leefgoed.be.
- **Mandaat domiciliëring:** indien je nog geen domiciliëring hebt voor de betaling van de huishuur, kan je dit formulier ondertekend aan ons terugbezorgen. Wij brengen de domiciliëring dan verder in orde voor je. **Let op:** een doorlopende betaalopdracht moet je zelf stopzetten bij je bank.

De huurwaarborgfiche ontvang je in het voorjaar.

Kijk op de berekeningsnota goed na of alle gegevens correct zijn.

- Gezinssamenstelling
- Aantal personen ten laste
- Invaliditeit van de bewoners
- Inkomensgegevens meest recente aanslagbiljet

Woonmaatschappij LeefGoed bv

- Loket Geel: Kameinestraat 3, 2440 Geel
- Loket Herentals: Augustijnenlaan 28 bus 6, 2200 Herentals
- Loket Westerlo: Grote Markt 39, 2260 Westerlo

Tel.: 014 55 91 00 | E-mail: info@leefgoed.be | Btw BE 0404.144.065

→ www.leefgoed.be



Als deze gegevens volgens jou niet correct zijn, bezorg ons dan ten laatste op 20 januari 2024 het ingevulde aanvraagformulier herziening huurprijs en de nodige bewijsstukken zodat de huur eventueel kan aangepast worden.

1. Belangrijke informatie i.v.m. de betaling van de huur

De maandelijkse huishuur moet betaald worden voor de 10^{de} dag van elke maand op ons rekeningnummer BE51 4144 0143 7162.

Vermeld bij de betaling van de huishuur altijd je OGM-nummer. Dit nummer vind je onderaan op de berekeningsnota en begint met +++000/.../.....+++.

De meest eenvoudige manier om de huur correct te betalen is met een domiciliëring. Dit formulier kan je aanvragen bij LeefGoed.

Heb je een betalingsprobleem? Neem dan contact op met onze dienst huurachterstal. Zij kunnen samen met jou een betalingsafpraak opmaken. Zo vermijd je boetes en gerechtskosten.

2. Berekening van de huurprijs

De huurprijs wordt berekend op basis van de inkomens van iedereen die in de woning woont. Dus ook van mensen met een handicap, inwonende ouders en kinderen, behalve als je voor hen nog kinderbijslag ontvangt.

We berekenen de huurprijs op basis van het 'referentie-inkomen': dat is wat je verdiende in het jaar waarop je meest recente aanslagbiljet betrekking heeft. Dit hoeft niet voor alle gezinsleden hetzelfde jaar te zijn.

Woon je in een energiezuinige woning? Dan betaal je een energiebijdrage. Als wij extra geld hebben geïnvesteerd om jouw woning energiezuiniger en milieuvriendelijker te maken, dan verbruik je minder energie en bespaar je geld op het gebruik van verwarming en warm water.

De Vlaamse Overheid heeft beslist dat wij een stukje van die investering mogen doorrekenen in jouw maandelijkse huurprijs. Dit bedrag heet de energiecorrectie.

Je huurprijs hangt ook af van de marktwaarde van je woning. Dat is de prijs die je op de private markt zou betalen voor een gelijkaardige woning. De marktwaarde wordt op 1 januari 2024 bepaald aan de hand van een objectief schattingsmodel. Deze werd door het agentschap Wonen Vlaanderen gemaakt, onder begeleiding van het steunpunt Wonen. Er is steeds een minimum en een maximum huurprijs.

Woonmaatschappij LeefGoed bv

- Loket Geel: Kameinestraat 3, 2440 Geel
- Loket Herentals: Augustijnenlaan 28 bus 6, 2200 Herentals
- Loket Westerlo: Grote Markt 39, 2260 Westerlo

Tel.: 014 55 91 00 | E-mail: info@leefgoed.be | Btw BE 0404.144.065

→ www.leefgoed.be



Minimale huurprijs: bedrag tussen 149 euro en 298 euro, afhankelijk van de geïndexeerde basishuurprijs van de woning

- marktwaarde gelijk aan of hoger dan 857 euro > minimale huurprijs is 298 euro
- marktwaarde gelijk aan of lager dan 330 euro > minimale huurprijs is 149 euro
- marktwaarde tussen 330 en 857 euro > formule bepaalt de minimale huurprijs

Maximale huurprijs: geïndexeerde basishuurprijs (= de geïndexeerde marktwaarde, afhankelijk van de start van de huurovereenkomst).

In sommige gevallen rekenen we een korting door:

Gezinskorting

Je krijgt een korting van 22 euro per persoon ten laste. Een persoon ten laste is elke persoon die in de huurwoning gedomicilieerd is, en die minderjarig is of ernstig gehandicapt is. Als een minderjarig kind, of kind dat geniet van een kinderbijslag of een wezentoelage ook erkend is als ernstig gehandicapt, dan wordt een korting toegekend van 44 euro op voorwaarde dat het kind in de sociale woning is gedomicilieerd.

Woont je kind bij je ex-partner, maar verblijft het regelmatig bij jou? Dan halveren we de korting en krijg je dus 11 euro per maand. Voorwaarde hier is wel dat er een verklaring moet ondertekend worden door beide ouders.

Patrimoniumkorting

Bedrag tussen de 0 euro en 168 euro, afhankelijk van de geïndexeerde basishuurprijs van de woning. Voor de woningen met een hoge basishuurprijs van 857 euro of meer wordt een minimale korting van 0 euro verrekend.

Voor de woningen met een andere basishuurprijs varieert de patrimoniumkorting omgekeerd evenredig (d.w.z. hoe lager de basishuurprijs, hoe hoger de patrimoniumkorting, met een maximum van 168 euro).

Veranderingen op 1 januari 2024

Vanaf januari 2024 verandert de manier waarop we je huurprijs berekenen. Dat heeft de Vlaamse Regering beslist.

Het inkomensdeel wijzigt van $1/55^{ste}$ naar $1/54^{ste}$ en verhoogt maximaal tot $1/51^{ste}$. En we verhogen de minimale huurprijs met 2%.

Woonmaatschappij LeefGoed bv

- Loket Geel: Kameinestraat 3, 2440 Geel
- Loket Herentals: Augustijnenlaan 28 bus 6, 2200 Herentals
- Loket Westerlo: Grote Markt 39, 2260 Westerlo

Tel.: 014 55 91 00 | E-mail: info@leefgoed.be | Btw BE 0404.144.065

→ www.leefgoed.be



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.

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.

3. Herziening van de huurprijs

Een herberekening van de huurprijs is mogelijk als je kan aantonen dat het huidige inkomen van je gezin met minstens 20% gedaald is in vergelijking met het gezinsinkomen dat we gebruikten om de huurprijs te berekenen. Je mag ons dan de inkomens van de laatste drie opeenvolgende maanden van iedereen die in de woning woont, bezorgen via huurders@leefgoed.be of in één van onze brievenbussen. Bezorg je ons deze gegevens voor 20 januari 2024, dan passen wij de huurprijs nog aan vanaf 1 januari 2024.

Kon je de voorbije maanden al van een huurprijsherziening genieten op basis van verlaagde inkomsten en je wil deze aanvraag verlengen? Bezorg ons dan ook ten laatste op 20 januari 2024 opnieuw de nodige bewijsstukken.

4. Maandelijkse huurlasten

Je vindt de aangerekende maandelijkse huurlasten terug op je berekeningsnota. De vermelde bedragen zijn aangepast of gelijk gebleven op basis van de werkelijke kostprijs van het vorige boekjaar. Voor het vastleggen van deze bedragen baseren wij ons op de totaalfactuur van het afgelopen jaar. De nodige bewijsstukken en de informatie over de verdeelsleutels die werden gehanteerd om de kostprijs per huurder te berekenen, zijn ter inzage beschikbaar op onze burelen.

De informatie over de huurlasten en hun afkortingen kan je terugvinden op het einde van deze bundel.

Het reinigen van de gemeenschappelijke delen en het verbruik van elektriciteit en/of water voor de gemeenschappelijke delen variëren volgens de kostprijs per project en vind je terug op de huurberekening onder huurlasten. Bij een centrale stookplaats wordt het verbruik van aardgas en warm water individueel afgerekend.

Woonmaatschappij LeefGoed bv

- Loket Geel: Kameinestraat 3, 2440 Geel
- Loket Herentals: Augustijnenlaan 28 bus 6, 2200 Herentals
- Loket Westerlo: Grote Markt 39, 2260 Westerlo

Tel.: 014 55 91 00 | E-mail: info@leefgoed.be | Btw BE 0404.144.065

→ www.leefgoed.be



De kostprijs verbonden aan gemeenschappelijke delen varieert naargelang de kostprijs per woonproject, zie detail in bijlage.

5. Vermindering op onroerende voorheffing

De onroerende voorheffing is een belasting die LeefGoed als eigenaar van jouw woning of appartement betaalt. De Vlaamse Overheid voorziet in bepaalde situaties een korting op deze belasting. De bedragen en de berekening van deze vermindering worden door de Vlaamse Overheid vastgelegd. Deze vermindering wordt in de maandelijkse huur verrekend. Je krijgt dit bedrag dus niet uitbetaald.

De huurders die toch recht hebben op een terugbetaling, zullen het verschuldigde bedrag op hun rekening gestort krijgen.

6. Dringende herstellingen

Vanaf zaterdag 23 december 2023 tot en met dinsdag 2 januari 2024 kan je ons bellen voor dringende technische zaken tussen 8u en 20u:

- a. voor een probleem met je verwarming of warm water: bel 0475 28 56 89
- b. voor een probleem met je collectieve verwarmingsinstallatie of een andere dringende technische melding: bel 014 55 91 91.

Let op! Alleen dringende oproepen worden beantwoord.

Met vriendelijke groeten

Paul Deckers
Algemeen directeur

Onze burelen zijn gesloten van
maandag 25 december 2023 tot en met dinsdag 2 januari 2024

We zijn opnieuw telefonisch en via mail bereikbaar vanaf woensdag 3 januari 2024.

**Wij wensen jou en je familie alvast prettige feestdagen en
een gezond en gelukkig 2024!**

Woonmaatschappij LeefGoed bv

- Loket Geel: Kameinestraat 3, 2440 Geel
- Loket Herentals: Augustijnenlaan 28 bus 6, 2200 Herentals
- Loket Westerlo: Grote Markt 39, 2260 Westerlo

Tel.: 014 55 91 00 | E-mail: info@leefgoed.be | Btw BE 0404.144.065

→ www.leefgoed.be

Informatie huurlasten 2024

Deze informatie gaat over alle huurlasten die kunnen aangerekend worden. Je kan op je huurprijsberekening zien welke huurlasten voor jou van toepassing zijn. De gemeenschappelijke kost zal gedeeld worden voor wie het van toepassing is.

AVV = Afstand van verhaal

Dit is de verzekering die LeefGoed 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.

OCV = 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.

WAG = 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 LeefGoed. 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.

TEL = Proximus telefoonlijn

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

BRA = Brandveiligheid (keuring en onderhoud)

Elk jaar komt een externe firma alle brandhaspels, brandblussers, sprinklerinstallaties, brandmeldcentrales, rook- en warmteafvoeren, 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 te veel betaald afgerekend worden. Velleke, Toekomststraat/Nimfenstraat en Ring 5 betalen eveneens een voorschot voor warm water.

Woonmaatschappij LeefGoed bv

- Loket Geel: Kameinestraat 3, 2440 Geel
- Loket Herentals: Augustijnenlaan 28 bus 6, 2200 Herentals
- Loket Westerlo: Grote Markt 39, 2260 Westerlo

Tel.: 014 55 91 00 | E-mail: info@leefgoed.be | Btw BE 0404.144.065

→ www.leefgoed.be



CON = Conciërge

Elisabeth Claeys en Chris Vermeulen zijn niet inwonende conciërges die instaan voor de dagdagelijkse leefbaarheid in grote wooneenheden. Zij zijn een eerste aanspreekpunt voor de bewoners en controleren of externe firma's (bv. de poetsfirma) hun werk goed uitvoeren en of het onderhoud van de blok in orde blijft.

In Velleke hoog en laag, Vidse, Eikenstraat, Brigandshof komt Elisabeth meerdere malen per week langs.

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

In Geel, Dornik, WIjdbosch en De Leunen komt Kris Vermeulen meerdere malen per week langs.

AFV = Onderhoud en reinigen van het ondergronds afvalstelsel

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

OAD = 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.

ELG = Elektriciteit

Verbruik gemeenschappelijke elektriciteit. Alles wat stroom verbruikt in de gemeenschappelijke delen zit op de algemene meter van LeefGoed. Het gaat o.a. over alle lichtpunten in de gang, aan de fietsenberging, e 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.

Woonmaatschappij LeefGoed bv

- Loket Geel: Kameinestraat 3, 2440 Geel
- Loket Herentals: Augustijnenlaan 28 bus 6, 2200 Herentals
- Loket Westerlo: Grote Markt 39, 2260 Westerlo

Tel.: 014 55 91 00 | E-mail: info@leefgoed.be | Btw BE 0404.144.065

→ www.leefgoed.be



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.

OVE = 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.

PUT = Ledigen septische putten

Als er gemeenschappelijke putten zijn dan zorgt Leefgoed ervoor dat die elke 2 jaar leeggemaakt worden. 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.

POE = Poetsen gemeenschappelijke delen

In 2021 heeft Geelse Huisvesting een algemene prijsvraag gedaan voor het poetsen van jouw 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 LeefGoed op de hoogte als het poetsen niet correct verloopt! Dit kan via mail (geert.berrevoets@leefgoed.be), of via je conciërge Elisabeth Claeys of Kris Vermeulen of via telefoon 014 55 91 00.

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.

DAK = 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.

Woonmaatschappij LeefGoed bv

- Loket Geel: Kameinestraat 3, 2440 Geel
- Loket Herentals: Augustijnenlaan 28 bus 6, 2200 Herentals
- Loket Westerlo: Grote Markt 39, 2260 Westerlo

Tel.: 014 55 91 00 | E-mail: info@leefgoed.be | Btw BE 0404.144.065

→ www.leefgoed.be



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 LeefGoed doorgerekend krijgt, wordt verdeeld onder de huurders.

WAW = water zonneboiler

Uw woning maakt gebruik van een gemeenschappelijke zonneboiler om het warm water op te warmen of voor te verwarmen. Hiervoor wordt water van een gemeenschappelijke Piddameter gebruikt en wordt uw verbruik van water opgemeten via een tussenmeter. Uw verbruik wordt op die manier gemeten en afgerekend.

ZON = Bijdrage zonnepanelen

Uw woning kan gebruik maken van zonnepanelen, hierdoor verbruikt u minder elektriciteit van het net. Via de omvormer wordt berekend hoeveel kwh je gebruikt van de geproduceerde zonne-energie. De firma Aster berekent voor alle sociale woningen deze bijdrage. In je huurlast wordt nu een voorschot voorzien.

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 je huurprijsberekening.

Woonmaatschappij LeefGoed bv

- Loket Geel: Kameinestraat 3, 2440 Geel
- Loket Herentals: Augustijnenlaan 28 bus 6, 2200 Herentals
- Loket Westerlo: Grote Markt 39, 2260 Westerlo

Tel.: 014 55 91 00 | E-mail: info@leefgoed.be | Btw BE 0404.144.065

→ www.leefgoed.be

