

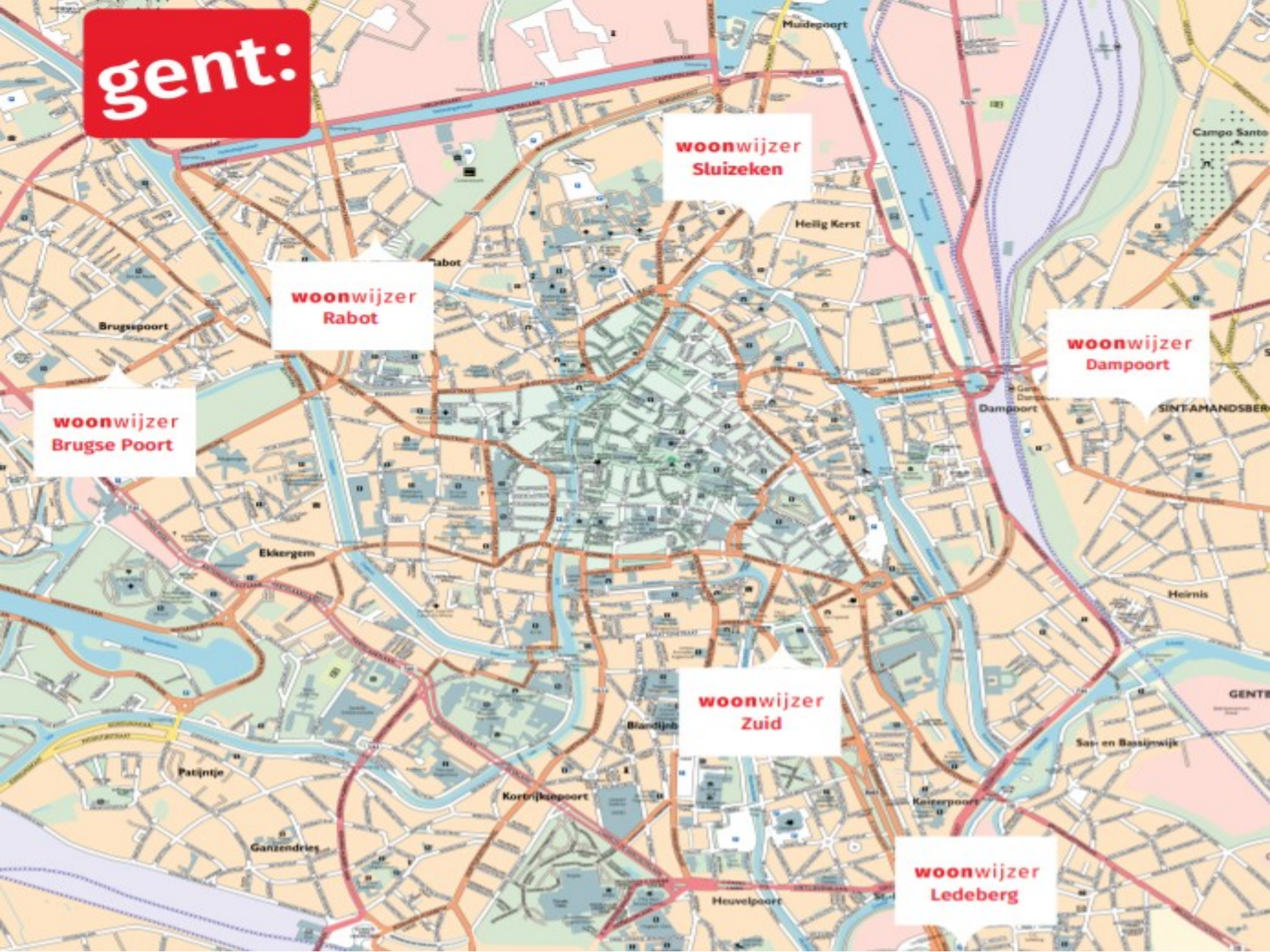


woonwijzer

- 15 woonconsulenten
- 6 Woonwijzers
- op afspraak & telefonisch & per mail

- iedereen met een woonvraag
- huurders, verhuurders, eigenaar-bewoners, daklozen, studenten, verhuurders van studentenkamers, ...
- wijkgebonden

Wat is een Woonwijzer?

A detailed map of the city of Gent, Belgium, showing its intricate canal network and street layout. The map is color-coded with various shades of orange, green, and blue. Several white callout boxes with red text are overlaid on the map, pointing to specific neighborhoods. The text 'gent:' is prominently displayed in a red box in the top left corner. The highlighted neighborhoods include Sluizeken, Rabot, Brugse Poort, Dampoort, Zuid, and Ledeberg. Other visible labels on the map include Muidepoort, Heilig Kerst, Sintamandsberg, Heiris, Sae en Bassinwijk, Keizerpoort, Heuvelpoort, Kortrijksepoort, Blandijeb, Ganzendries, and Patijntje.

gent:

**woonwijzer
Sluizeken**

**woonwijzer
Rabot**

**woonwijzer
Brugse Poort**

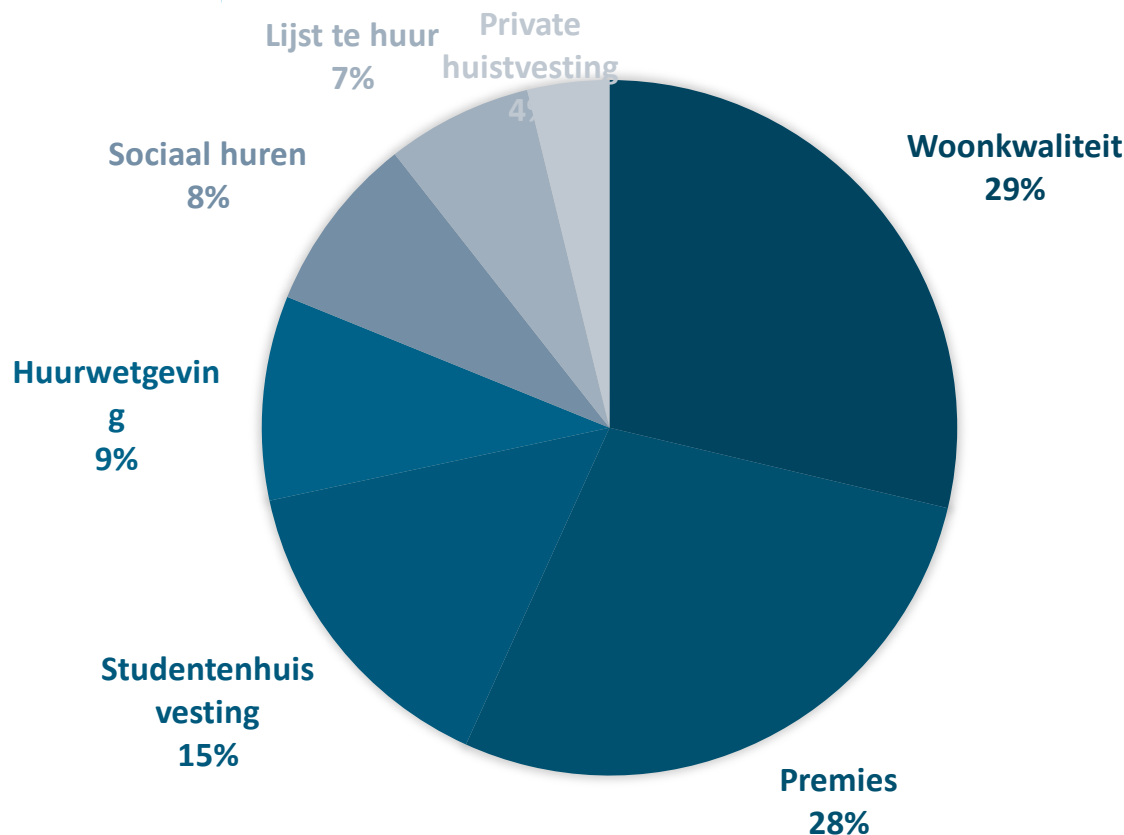
**woonwijzer
Dampoort**

**woonwijzer
Zuid**

**woonwijzer
Ledeberg**

Welke vragen komen terecht bij de Woonwijzers?

>> registraties, Dienst Wonen 2019



11.239 contacten

29%:
conformiteitsonderzoeken,
klachten gebreken
huurwoningen
28%: woonkwaliteit premies,
energiepremies...
15%: zowel vragen van
(internationale) studenten als
kotbazen.

439 contacten waren bedoeld
voor een andere dienst

FOLDERS?

Team kennis en communicatie van Dienst Wonen vraagt aan Dienst Communicatie om alle folders grondig onder de loep te nemen:

- > is folder de **beste drager** voor doelgroep en boodschap?
- > welke drager dan wel? Fiche? Digitaal?
- > zijn er **thema's** die mankeren?
- > zijn er thema's dubbel op?
- > folders samenvoegen? Uit elkaar trekken?
- > opdeling veranderen?

DOEL

=> voorjaar 2021: landen met nieuwe set meer efficiënte informatiedragers

Nadelen

- > dik
- > jaarlijkse updates, jaarlijkse herdruk volledige folder herzien
- > niet alles relevant
- > veel papier
- > zendergericht
- > niet op maat van de klant

Op naar een werkinstrument

> Op maat van **doelpubliek** van de Woonwijzers.

Lager opgeleiden, NT2-sprekers,
uitkeringsgerechtigden ...

Gericht aan de klant

> **Vereenvoudigen** van informatie

> Helder en toegankelijk

> i.s.m. woonconsulenten

Afdrukklaar

Handig

Checklists

Op kunnen schrijven

...

HOE?

Alle teksten kregen grondige herwerking via

> **4-tal Ateliers Heldere Taal:**
collega's van Dienst Wonen o.l.v.
Carolien Oosterlinck.

> **Redactie & eindredactie** door
Maarten Messiaen.

> Extra **feedback- en try-
out rondes** door Dienst Wonen

> doordachte lay-out door
Hannah Van der Cruyssen.

! Laagdrempelig

! Toegankelijk

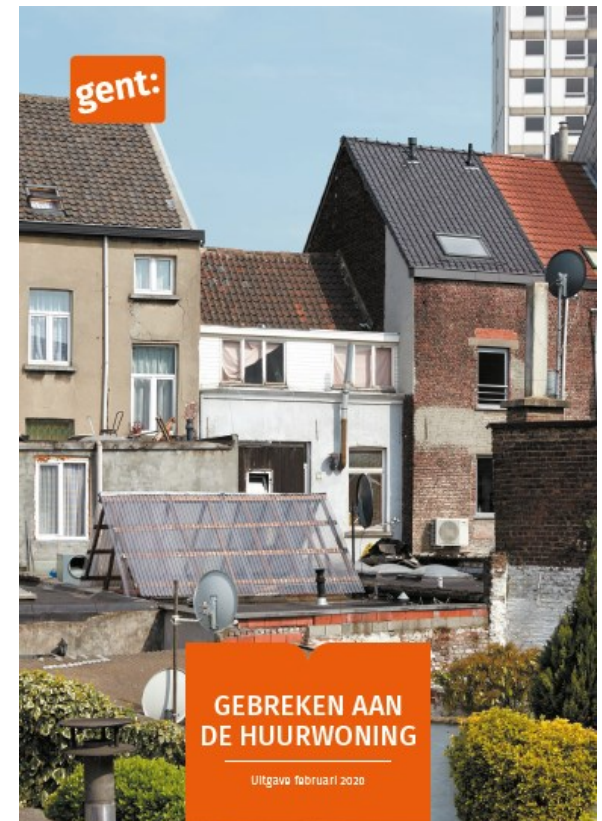
! Helder

! To the point

! Vanuit de vragen van
de gebruiker

VOOR

- 63 pagina's
- 8 folders
- Overzichten
- A4, recto:verso, kleur
- 234 gram



1. SOCIALE KREDIETEN

VAN DE VLAAMSE MAATSCHAPPIJ VOOR SOCIAAL WONEN (VMSW) EN HET VLAAMS WONINGFONDS (VWF)

Er is geen verschil tussen de kredieten van de VMSW en het VWF. De voorwaarden en de tarieven van de kredieten zijn helemaal gelijk. Je hoeft je slechts bij een van de instellingen te informeren.

VOORWAARDEN

Inkomen

Je gezamenlijk belastbaar inkomen mag:

- niet lager zijn dan 9.725 euro
- onderstaande maximumgrenzen niet overschrijden:
40.710 euro voor alleenstaanden;
44.775 euro voor alleenstaanden met een handicap;
61.059 euro voor gezinnen.

Het **gezamenlijk belastbaar inkomen** vind je terug op het meest recente aanslagbiljet van de belastingen. De maximale inkomensgrens stijgt met 4.065 euro per persoon ten laste.

Indien je belastbaar inkomen minder dan 9.725 euro bedraagt, kun je onder bepaalde voorwaarden toch in aanmerking komen. Informeer je hierover bij de VMSW of het VWF.

Deze bedragen gelden voor woningen in Gent.

Voldoende inkomen

De VMSW of het VWF bekijkt of je inkomen hoog genoeg is om de kredieten én je andere uitgaven te betalen. Dit is een kredietwaardigheidsonderzoek.

Eigendom

Op het moment dat je de leningsakte ondertekent, mag je geen woning, bouwgrond of kavel volledig of gedeeltelijk:

- in volle eigendom hebben
- in erfpacht, opstalrecht of vruchtgebruik hebben
- in erfpacht, opstalrecht of vruchtgebruik geven

In sommige gevallen kan hiervoor 1 jaar uitstel gegeven worden.

Woning

- Je woont in de woning zolang het krediet loopt.
- De woning ligt in het Vlaamse Gewest.
- De woning moet voldoen aan de veiligheids-, gezondheids- en woonkwaliteitsnormen zoals vermeld in de Vlaamse Wooncode. Voldoet de woning niet, dan moet je het bedrag dat nodig is voor het uitvoeren van de nodige werken bijlenen om de werkzaamheden uit te voeren.
- De maximale verkoopwaarde van de woning mag niet hoger zijn dan 274.300 euro.
Dit bedrag stijgt met 13.800 euro voor elk kind jonger dan 6 jaar en vanaf de derde persoon ten laste.

Deze bedragen gelden voor woningen in Gent.

Terugbetalingstermijn

- De duur van het krediet kan in principe nooit meer bedragen dan 25 jaar. In bepaalde gevallen kan daarvan afgeweken worden.
- Je hebt het krediet terugbetaald in het jaar dat de jongste ontliener 75 jaar wordt.

6. HUURPRIJS

De huurprijs mag vrij worden bepaald. Deze ligt – behalve indexatie – in principe vast voor de duur van het contract. Een herziening kan wel op bepaalde vastgelegde tijdstippen of op elk moment bij energiebesparende werken.

Herziening op vastgelegde tijdstippen

Bij het einde van elke driejarige periode kunnen beide partijen een herziening vragen. Dit moet gebeuren tussen de negende en zesde maand voor het einde van die periode. Een rechter kan dit toestaan als de vragende partij bewijst dat de huurwaarde door nieuwe omstandigheden 20% hoger of lager is dan de huidige huurprijs of als de verhuurder bewijst dat de normale huurwaarde met 10% is gestegen door werken die op zijn kosten zijn uitgevoerd in de woning.

Herziening bij energiebesparende maatregelen

De partijen mogen op elk moment overeenkomen om de huurprijs te herzien omdat er energiebesparende werken zijn uitgevoerd. Investeringskosten die de verhuurder gedaan heeft om de woning te laten voldoen aan de minimale kwaliteitsnormen (bijvoorbeeld dakisolatie en dubbel glas) komen hiervoor niet in aanmerking.

Kosten en lasten

Voor een groot aantal kosten en lasten ligt vast wie ze moet betalen. Als er niets over is bepaald, dan betaalt de verhuurder de kosten en lasten die te maken hebben met het zakelijk recht op de woning en de huurder de kosten en lasten die te maken hebben met het gebruik van de woning. De onroerende voorheffing is verplicht door de verhuurder te betalen.

Indexatie

De indexatie is de aanpassing van de huurprijs aan de kosten van het levensonderhoud. Dit is niet verplicht en gebeurt niet automatisch. Dit kan jaarlijks, op de verjaardag van de startdatum van het huurcontract schriftelijk worden gevraagd. Dit moet schriftelijk worden gevraagd. De aanpassing kan ten hoogste 3 maanden terugwerken vanaf de vraag tot indexatie.

Voorbeeld: een huurcontract treedt in werking vanaf 1 juni 2019. De huurprijs kan ten vroegste op de verjaring van de inwerkingtreding, dus 1 juni 2020, geïndexeerd worden. Als de belanghebbende dit pas vraagt op 10 december 2020 zal die ten hoogste terugwerken voor de maanden september, oktober en november.

De basishuurprijs is de huurprijs zonder kosten en lasten. Het nieuwe indexcijfer is het gezondheidsindexcijfer van de maand die voorafgaat aan de maand van de verjaring van de inwerkingtreding van het huurcontract. Het aanvangsindexcijfer is het gezondheidsindexcijfer van de maand die voorafgaat aan de maand waarin het huurcontract in werking is getreden.

Op de website van de Federale Overheidsdienst Economie (FOD) vind je een huurcalculator. Zo kan je automatisch de geïndexeerde huurprijs berekenen.

Meer informatie

Federale Overheidsdienst Economie
Tel: 0800 120 33 (gratis nummer)
E-mail: statbel@economie.fgov.be
website: www.statbel.fgov.be (zoekterm: huurindexatie)

HOE BEREKENEN?

Basishuurprijs x nieuw indexcijfer

aanvangsindexcijfer

NA

- 7 pagina's
- 13 fiches, A5
- Werkmateriaal, hokjes om aan te vinken
- Vertrekken van een gerichte vraag van de klant
- Verduidelijkende iconen per thema
- Kleurcodes voor de consulenten
- Ronde hoeken en A5 (duurzamer)
- 23 gram

HUREN



KOPEN



SOCIAAL



WOONKWALITEIT





HEB JE VOORRANG OM EEN SOCIALE WONING TE HUREN?

SOCIAAL HUREN - VOORRANGSREGELS

Voorrangsregels

Met voorrang kom je bovenaan op de wachtlijst omdat je in een speciale situatie zit. De voorrangsregels liggen vast bij wet. Je hebt alleen voorrang in deze situaties:

- Je bent ouder dan **75 jaar** én je moet je huurwoning verlaten*.
 - * Je moet dat kunnen bewijzen met een opzegbrief van je verhuurder.
- Je woning is met een besluit* **ongeschild** of **onbewoonbaar** verklaard.
 - * Officieel rapport van de overheid. Niet alle besluiten geven recht op een voorrang. Dat hangt ervan af hoe slecht je woning is.
 - * Je moet al 6 maanden of langer een huurcontract hebben en in de woning wonen, of er al 6 maanden of langer gedomicilieerd zijn.
 - * Je voorrang is niet onbeperkt geldig. Als de woning hersteld is en een conformiteitsattest heeft, heb je geen voorrang meer.
- Je bent jonger dan 18 jaar en **ontvoegd**.
- Je hebt een aangepaste woning* nodig, omdat iemand uit je gezin een **fysieke handicap*** heeft.
 - * Je hebt dan alleen voorrang voor een aangepaste woning.
 - * Niet alle sociale huisvestingsmaatschappijen hebben aangepaste woningen.
- Je huurt al een sociale woning, maar die is **te klein*** voor je gezin.
 - * Volgens de Vlaamse Codex Wonen, de algemene wet voor woningen.
 - * Dan krijg je voorrang om te verhuizen naar een grotere sociale woning.
- Je huurt al een sociale woning, maar hebt recht op een **grotere sociale woning** door:
 - geboorte
 - adoptie
 - pleegzorg
 - een vooraf aangekondigde gezinshereniging

gent:



BEN JE OP ZOEK NAAR EEN BETAALBARE KOOPWONING?

KOPEN, LENEN EN (VER)BOUWEN - BETAALBARE KOOPWONING

Wil je graag een woning kopen, maar is de privémarkt **te duur**? Zoek uit of je in aanmerking komt voor een sociale koopwoning of een budgetwoning.

1. Sociale koopwoningen

Sociale huisvestingsmaatschappijen bieden sociale koopwoningen aan. **Let wel op:** niet iedereen kan zich kandidaat stellen. De voorwaarden zijn:

- > Je bent **18 jaar** of ouder
- > Je inkomen is voor 2021 niet lager dan 9.817 euro en **niet hoger** dan deze bedragen
 - 41.096 euro voor alleenstaanden zonder personen ten laste
 - 45.200 euro voor alleenstaanden met een handicap zonder personen ten laste
 - 61.638 euro voor alle andere situaties plus 4.104 euro per persoon ten laste
- > Je hebt **geen eigendom**

Kleine Landeigendom Het Volk

Sociale huisvestingsmaatschappij waar je sociaal kunt kopen in Gent

- 🕒 maandag tot vrijdag van 8.30 tot 12 uur
- 📍 **Ravensteinstraat 12, 9000 Gent**
- ☎ 09 265 82 58
- ✉ info@klehetvolk.be
- 🌐 www.klehetvolk.be/ik-wil-kopen

gent:



BEN JE OP ZOEK NAAR EEN BETAALBARE KOOPWONING?

KOPEN, LENEN EN (VER)BOUWEN - BETAALBARE KOOPWONING



WIL JE GRAAG SOCIAAL LENEN?

KOPEN, LENEN EN (VER)BOUWEN - SOCIAAL LENEN



KUN JE DE WAARBORG VAN JE NIEUWE WONING MOEILIJK BETALEN?

PRIVAAT (VER)HUREN - HUURWAARBORGREGELING

Wat is de huurwaarborgregeling?



BEN JE OP ZOEK NAAR EEN HUURWONING?

PRIVAAT (VER)HUREN - ZOEKTIPS

Je kunt een woning huren

- op de **private** huurmarkt
 - van particulieren
 - iedereen kan huren
- op de **sociale** huurmarkt
 - met een lagere huurprijs
 - alleen wie voldoet aan een aantal voorwaarden kan zich inschrijven
 - er is een wachtlijst om te huren

Hoe vind je private woningen die te huur staan?

- > Via websites:
 - www.immoweb.be, www.immoflan.be, www.zimmo.be, www.logic-immo.be, www.vitrine.be, www.tweedehands.be, ...
 - Surf gratis op het internet in de Digipunten van de Stad Gent. (Een overzichtsbroschure met alle Digipunten krijg je in de Stadswinkel.)
- > Via de advertenties 'te huur' in de krant 'De Zondag'.
- > Via immobielkantoren.
 - Go langs bij de verschillende kantoren of surf naar hun website.
- > Via Huringent, het stedelijk verhuurkantoor van de Stad Gent.
 - Huringent verhuurt woningen tegen een eerlijke prijs.
- > Via raamaffiches 'te huur' aan de woning die te huur staat.
 - Zoek in de buurt waar je wilt wonen naar die raamaffiches.
- > Via sociale media.
 - Bijvoorbeeld Facebookgroepen voor woningen die te huur staan.
- > Via familie en vrienden. Vertel dat je op zoek bent naar een woning.
 - Zij kunnen je tips geven of mee helpen zoeken.

gent:



2. VLAAMSE HUURSUBSIDIE AANVRAGEN

PRIVAAT (VER)HUREN - VLAAMSE HUURSUBSIDIE

Aan welke voorwaarden moet je voldoen?



1. VLAAMSE HUURPREMIE ONTVANGEN

PRIVAAT (VER)HUREN - VLAAMSE HUURPREMIE

Sta je al 4 jaar of langer op de wachtlijst voor een sociale woning?



KUN JE DE HUUR MOEILIJK BETALEN?

PRIVAAT (VER)HUREN - HUURPREMIES EN SUBSIDIES

Problemen met de huur?

Vraag na of je financiële steun kunt krijgen. Er zijn 2 mogelijkheden: de Vlaamse Huurpremie of de Vlaamse Huursubsidie. Let op, je kunt ze niet allebei krijgen, ook al kom je voor beide in aanmerking.

1. De Vlaamse Huurpremie

als je al 4 jaar op een wachtlijst voor een sociale woning staat en ondertussen een privéwoning huurt. ☐

2. De Vlaamse Huursubsidie

- als je verhuist van een slechte of niet-aangepaste huurwoning naar een goede huurwoning
- als je dakloos bent en een goede huurwoning gevonden hebt
- als je verhuist van een privé huurwoning naar een woning van een sociaal verhuurkantoor *
*Dat is iets anders dan een sociale woning.

Je kunt de subsidie niet aanvragen als je verhuist naar een sociale woning.

gent:



WELKE DOCUMENTEN NEEM JE MEE OM JE IN TE SCHRIJVEN?

SOCIAAL HUREN - DOCUMENTEN



HEB JE VOORRANG OM EEN SOCIALE WONING TE HUREN?

SOCIAAL HUREN - VOORRRANGSREGELS



SOCIALE VERHUURKANTOREN

SOCIAAL HUREN - SOCIALE VERHUURKANTOREN



SOCIALE HUISVESTINGSMATTSCHAPPIJEN

SOCIAAL HUREN - SOCIALE HUISVESTINGSMATTSCHAPPIJEN

Sociaal huren

Ben je op zoek naar een **betalbare huurwoning**? Heb je een laag inkomen? Sociale huisvestingsmaatschappijen verhuren woningen die een stuk minder kosten dan private huurwoningen.

> Sociaal huren via een **sociale huisvestingsmaatschappij** geeft je woonzekerheid.

Let op: er zijn overal lange **wachtlijsten** en je moet aan verschillende voorwaarden voldoen om op de wachtlijst te komen. Je krijgt een woning als je de eerstvolgende op de wachtlijst bent.

schrijf je zo snel mogelijk in:

WoningGent

woningen in Gent ☐

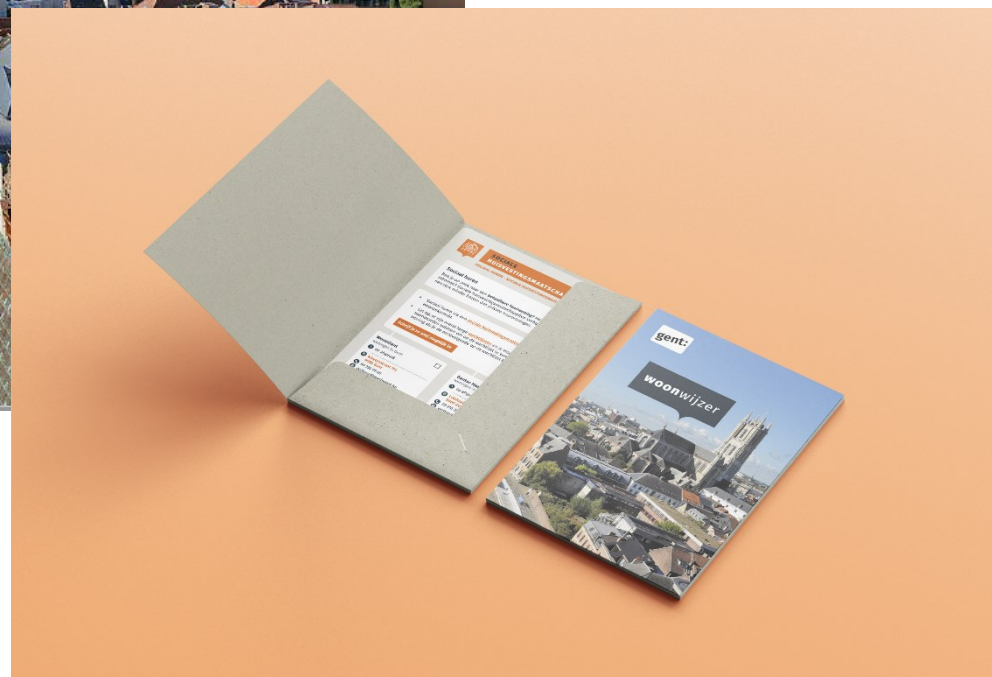
- ☎ op afspraak
- 📍 Klokvoersstraat 113
9100 Gent
- ☎ 0235 99 60
- ✉ verhuur@woningent.be
- 🌐 www.woningent.be

Gentse Haard

woningen in Gent en Destelbergen ☐

- ☎ op afspraak
- 📍 Lelekaai 340
9000 Gent
- ☎ 09 216 75 75
- ✉ verhuur@degentsehaard.be
- 🌐 www.degentsehaard.be

gent:



Reacties

Sander,
consulent Woonwijzer Dampoort, Sint-A'berg en
Oostakker

‘Zeer duidelijk, beknopt en to the point’

‘Heel helder, en minder overbodige info.’

‘Tot voordien was het dikwijls 1 bepaalde pagina uit
een folder aanduiden en was de rest bijzaak.’

**Kim, consulent Transitwoningen & Consulent
Woonwijzer Zuid**

‘Heldere communicatie op maat!’



‘Handig en verfrissend’

**Katrien, sociaal consulente, Woonwijzer
Ledeberg**

‘Ik vind het overzichtelijker en letterlijk in één
oogopslag overloopbaar’

Hilde, consulent Woonwijzer Zuid





Dienst Communicatie

Nele Samyn

Lobke Van Speybroeck

Carolien Oosterlinck

Maarten Messiaen

Hannah Van der Cruyssen

Kathy Deman

en veel extra paar ogen op de werkvloer

Projectcoördinatie

Projectcoördinatie

Ateliers Heldere Taal

Eindredactie

Vormgeving

Vormgeving

Dienst Wonen

Cindy Vanhoutte

Karolien Steyaert

Linda Dewulf

en alle woonconsulenten

Team kennis en communicatie

Team kennis en communicatie

Team kennis en communicatie

Dank aan het projectteam!