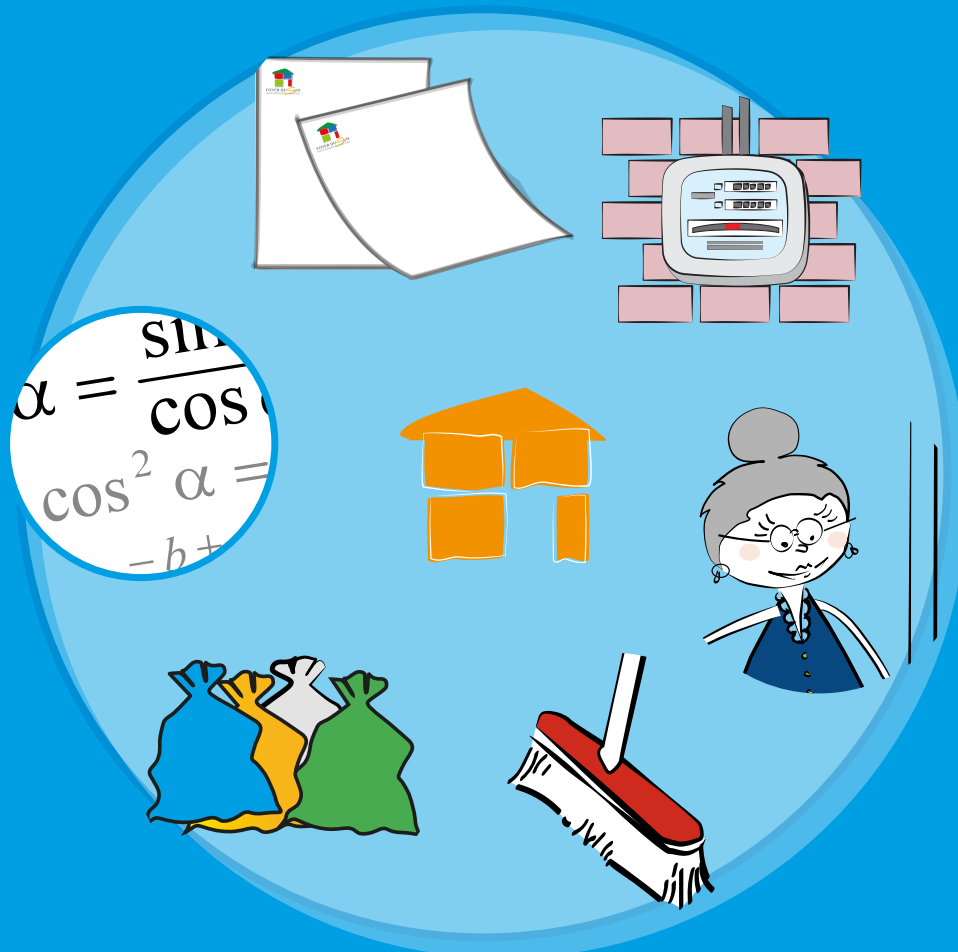


ONTHAALMAP





Welkom bij de Zuiderhaard

- 1 Voorstelling van de Zuiderhaard
- 2 Organisatie van de Maatschappij
- 3 Organigram
- 4 De diensten van de Zuiderhaard
- 5 Het charter

3

BELANGRIJKE DOCUMENTEN

9

- 1 Het huurcontract
- 2 De registratie
- 3 De huurwaarborg
- 4 Het attest 'Brandverzekering'
- 5 Het Huishoudelijk Reglement
- 6 De brochure "Onderhoud van uw woning :
Verdeling van de kosten huurder/eigenaar"



TOEGANG TOT HUISVESTING

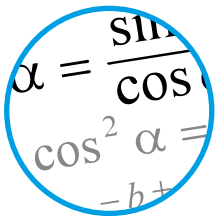
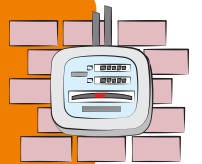
Toegang tot uw woning

19

21

De overname van de energieën en het water

- 1 De elektriciteits- en/of gasmeter
- 2 De EAN-code
- 3 De watermeter



De berekening van de huur

- 1 Samenstelling van uw huur
- 2 Maandelijks vermindering toegekend voor kind(eren) ten laste
- 3 Vermindering toegekend voor invaliditeit of handicap bij volwassene
- 4 Maandelijks verlaging voor onderhoudsgeld
- 5 Limieten waarbinnen de huur moet liggen

23

25

De huurlasten

- 1 De kosten van het gebouw
- 2 De kosten verbonden met verbruik



Divers

Het beheer van het afval

- 1 De ophaling van groot huishoudelijk afval door de gemeentelijke diensten
- 2 De ophaling van groot huishoudelijk afval door Net Brussel
- 3 Plaatsing van uw groot afval

27



32

Nuttige telefoonnummers





Welkomstwoord

Dag beste huurder,

Het verheugt ons zeer om u bij de Zuiderhaard te verwelkomen, een openbare sociale huisvestingsmaatschappij die de gemeenten Sint-Gillis en Vorst verenigt !

Het ligt ons op het hart om u ter beschikking te zijn in het kader van onze missies. Onze maatschappij vervult een sociale roeping en onze rol als voorzitter en voorzitter bij de Zuiderhaard brengt ons ertoe om te luisteren, en in dialoog te gaan met onze diensten om verder politieke besluiten in de praktijk te brengen die waken over uw welzijn, de integratie van iedereen in onze wijken en de verbetering van de relatie voor een betere samenleving. Het is onze belangrijkste doelstelling om kwaliteitsvolle woningen ter beschikking te stellen aan de meeste kwetsbare personen. Dit wordt mogelijk gemaakt dankzij een efficiënte en pluridisciplinaire technische dienst, een dynamische sociale dienst, een luisterbereide dienst boekhouding, een verhuurdienst die ter beschikking staat van de huurders en het professionalisme op alle niveaus. We wensen dat uw onthaal een bevoorrecht moment mag zijn dat concreet wordt gemaakt door het kleine welkomstboekje dat de ploegen van de Zuiderhaard hebben samen-gesteld.

We nemen onze opdracht serieus, daar we weten dat de tijd dringt en dat de woonomstandigheden in het Brussels Gewest ondraaglijk zijn geworden (te hoge huur, slecht geïsoleerd, niet-conforme, gebrek aan kamers voor de kinderen...) We zijn er ons van bewust dat het aanbod van degelijke en betaalbare woningen in gebreke blijft in het Brussels Gewest en dus ook in Vorst en Sint-Gillis. De woonomstandigheden verzwakken voor onze minst bedeelde medeburgers. We weten hoezeer het wachten op een sociale woning lang en hachelijk is geweest voor ieder van u. We werken, al decennialang, aan het scheppen van openbare en sociale woningen en door de renovatie van het oude patrimonium, wat toelaat om degelijke, kwaliteitsvolle woningen aan te bieden en dit tegen een betaalbare huurprijs voor alle lagere inkomens.

Naast de bouw van nieuwe woningen zetten we ons elke dag in de verbetering van onze woningen (veiligheid, isolatie, energiezuinigheid, ...). Onze technische ploegen verrichten trouwens een opmerkelijke arbeid bij de herstellingen en renovaties van de woningen. Onze sociale dienst is attent op uw behoeften, staat u bij in uw administratieve en sociale procedures, maar helpt u ook bij problemen van eenzaamheid, gezondheid, geweld, enz, ... De werkers van sociale cohesieprojecten, partners van de Zuiderhaard in bepaalde wijken, helpen u om samen met u oplossingen te vinden om het leven van uw buurt te verbeteren.

De conciërge van uw gebouw is een aanvullende troef om met de Zuiderhaard te communiceren. Hun beschikbaarheid en professionalisme zijn een zekere factor voor de gebruikersvriendelijkheid en sociale band op uw woningsite.

Bij de Zuiderhaard, steeds in het streven naar het scheppen van nieuwe openbare woningen, bekommeren we ons eveneens om nieuwe initiatieven te ontwikkelen op het gebied van huisvesting gebaseerd op solidariteit (sociale wasserij, project van sociale cohesie, sociale en solidaire kruideniers, energiegemeenschap), op socioculturele, milieu projecten, maar ook op conventies van kortlopende huurcontracten met de geassocieerde partners die daklozen en migranten en iedereen in precare situaties willen helpen om zich via een woning te herintegreren, en een dak voor de nacht te hebben. Omdat solidariteit een essentiële waarde van onze sociale huisvestingsmaatschappij is, is ons patrimonium voor iedereen. En wij hebben dit verder willen ontwikkelen in deze moeilijke periode.

We hebben de kans om met u te communiceren met onze Krant, over de komende werven en de actualiteit van de Zuiderhaard, die u verschillende malen per jaar in uw bus ontvangt.

Bij de Zuiderhaard waken we elke dag over uw welzijn en de verbetering van uw levensomstandigheden en ons patrimonium. Het is het hart van ons werk en omdat huisvesting een grondrecht blijft. We heten u welkom in onze woningen die elke dag de openbare dienst van Sint-Gillis en Vorst doen schitteren.

“Ieder zoekt zijn weg; wij zoeken de onze en we denken dat de dag waarop het rijk van de vrijheid en de gelijkheid zal komen, het menselijk geslacht gelukkig zal zijn.” (Louise Michel / 1830-1905).

Matthieu TIHON
Voorzitter

Catherine FRANÇOIS
Vice-Voorzitter



Welkom bij de Zuiderhaard

1) Voorstelling van de Zuiderhaard

De **Zuiderhaard** is een Openbare Vastgoedmaatschappij die iets meer dan 2 100 woningen beheert verspreid over de gemeenten Vorst en Sint-Gillis. Ze is ontstaan uit de fusie van de Foyer van Vorst en de Foyer van Sint-Gillis.



Het is haar opdracht om sociale woningen te plaatsen die bedoeld zijn voor een bevolking met een beperkt inkomen volgens de Brusselse Huisvestingscode.

De waarden die de Zuiderhaard in zich draagt zijn AUTONOMIE, SOLIDARITEIT, GEBRUIKERSVRIENDELIJKHEID, INTEGRITEIT, RESPECT.



2) Organisatie van de Maatschappij

Algemene Vergadering

De Algemene Vergadering bestaat uit de vertegenwoordigers van de verschillende openbare en private aandeelhouders van de maatschappij en van ons voogdijorgaan: de BGHM (**B**russelse **G**ewestelijke **H**uisvestingsmaatschappij).

Raad van bestuur

De raad van bestuur, binnen de beperkingen van de statuten en de wetgeving, beraadslaat over alles in verband met de opdrachten van de maatschappij. Ze vergadert een tiental keren per jaar.

Ze bestaat uit 15 bestuurders onder wie 2 vertegenwoordigers van de oppositie met het statuut van waarnemer, van de Sociale Afgevaardigde die de BGHM en eventueel 2 vertegenwoordigers van de COCOLO (Huurders Adviesraad) vertegenwoordigt.

Uitvoerend comité

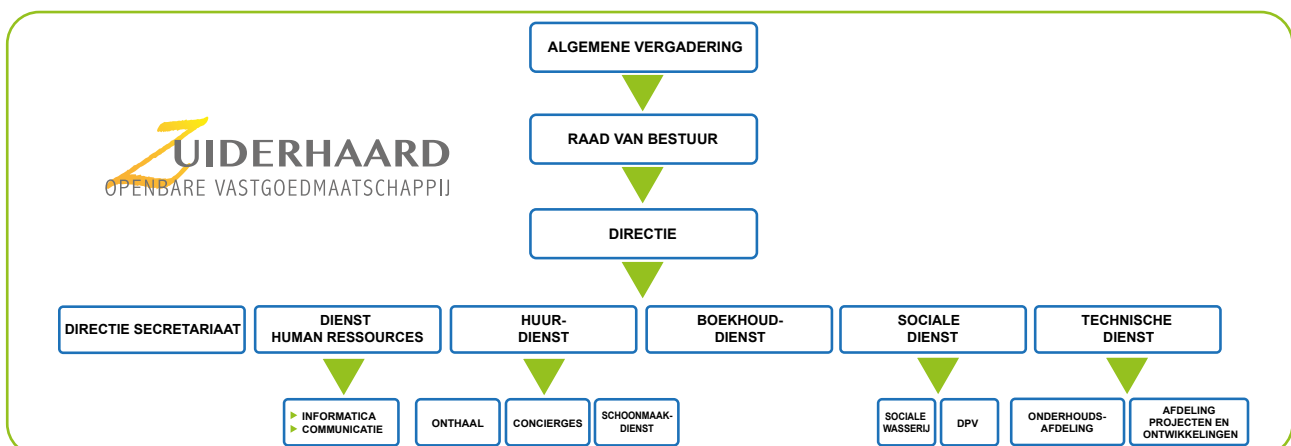
Het uitvoerend comité bestaat uit de vertegenwoordigers van de raad van bestuur.

De directie

De Algemeen Directeurs zorgen voor het dagelijks bestuur en de algemene coördinatie van de maatschappij waarbij ze het beleid en de strategie die door de raad van bestuur is goedgekeurd uitvoeren. Ze organiseren en nemen deel aan de vergaderingen van de beheerorganen van de maatschappij.

De Directie coördineert de diensten van de Zuiderhaard en voert de strategische richtlijnen uit die zijn beslist door de raad van bestuur en het uitvoerend comité, en waakt over de overeenstemming van de activiteiten met de statutaire opdrachten.

3) Organigram



4) De diensten van de Zuiderhaard

UURROOSTEN VAN DE LOKETTEN

ST-GILLIS Bronstraat 18	DINSDAG	WOENSDAG	DONDERDAG
	8:30 - 11:00	13:00 - 15:30	8:30 - 11:00

VORST Toinonsquare 1	WOENSDAG
	13:00 - 15:30

Deze uurroosten kunnen worden gewijzigd tijdens de maanden juli-augustus, informeer op onze website www.foyerdusud.be

HOTLINE

Onze diensten zijn telefonisch bereikbaar, enkel tussen 9.00 en 12.00 uur

Buiten deze uren kunt u een bericht achterlaten of via het formulier op onze website www.foyerdusud.be teruggebeld worden, Onze teams doen er alles aan om u binnen 24 uur terug te bellen!

U wilt teruggebeld worden of laat een bericht achter, klik op de betreffende dienst en vul het contactformulier in



DE DIRECTIE

De Directie van de Zuiderhaard wordt gezamenlijk verzekerd door de twee Algemeen Directeurs. Pierre GENOT zorgt meer bepaald voor het beheer van de technische dienst en de boekhouding en Stéphane VAN der CRUYSSSEN leidt meer specifiek de verhuurdienst, de sociale dienst en human resources.

DE DIENST "VERHUUR"

De taken van de Verhuurdienst zijn :

- 🏠 De dossiers van de kandidaten en de huurders beheren
- 🏠 Waken over de naleving van het huurcontract en het H.R.
- 🏠 Woningen en parkingplaatsen
- 🏠 De coördinatie tussen de schoonmakers en de conciërges verzekeren voor het onderhoud van de gebouwen
- 🏠 Reageren op verzoeken van huurders voor belangrijke bestellingen, badges, afspraken met betrekking voor ongedierte (kakkerlakken, bedwantsen, ...), mutaties, niet-verhuur, accommodatie of domiciliëring een nieuw lid. Verzoeken moeten per e-mail of schriftelijk worden gedaan.



location@foyerdusud.be
02/563.27.11

DE DIENST "BOEKHOUDING"

De taken van de dienst boekhouding :

- 🏠 Berekening en uitleg van de huren van de huurders
- 🏠 Jaarlijkse berekening van de aftrek van lasten en verbruiken
- 🏠 Beheer van de geschillen (huurachterstallen, gerechtelijke procedures, enz.),
- 🏠 Berekening bij de afsluiting van de huurdersdossiers



compta@foyerdusud.be
02/536.88.57

DE "SOCIALE" DIENST

De Sociale Dienst richt zich uitsluitend tot de huurders van de Zuiderhaard.

Een van onze maatschappelijk werkers zal contact met u opnemen binnen de 3 maanden van uw installatie in uw nieuwe woning om kennis met u te maken en u meer in detail de werking van de Zuiderhaard uit te leggen.

Hij/zij zal eveneens nagaan of u recht hebt op een "Herhuisvestingstoelage".

De maatschappelijk werker kan, in bepaalde gevallen, **een bemiddelaar zijn tussen u en de diensten van de Zuiderhaard.**

Hij kan u bijstaan in uw stappen en u **helpen om oplossingen te vinden voor uw problemen** (financiën, gezondheid, gezin, sociale rechten...)

Hij kan ook u **ondersteunen in de aanpassing van uw woning en de integratie in uw wijk.**

Het team omvat ook een persoon die verantwoordelijk is voor **Collectief sociaal werk** dat huurders samenbrengt rond verschillende projecten met betrekking tot hun leefomgeving.

De Sociale Dienst heeft ook :

- 🏠 een sociale wasserij heeft een dienst van huishoudhulpen voor huurders in bepaalde wijken, **gezinshulpen en een naai-dienst (herstelling)** voor alle huurders.
- 🏠 een team van **Preventie- en Veiligheids-medewerkers (DPV)** die vooral in bepaalde wijken aanwezig zijn.



social@foyerdusud.be
02/536.88.56

Bezoek aan huis of gesprek op kantoor, uitsluitend **op afspraak.**

De sociale assistent(e)
van uw gebouw is:



lavoir@foyerdusud.be
02/537.18.77

DE "TECHNISCHE" DIENST

Het departement Onderhoud houdt zich bezig :

- 🏠 met woningrenovaties
- 🏠 onderhoudscontracten
- 🏠 aanvragen tot pechverhelping ten laste van de Haard
- 🏠 kleine werken op en in de bestaande gebouwen

Deze afdeling is de dienst om in geval van technische problemen met voorrang contact op te nemen, meer uitleg over de brochure "Onderhoud van uw woning: Verdeling van de kosten huurder/eigenaar" (zie tussenlaag "Werken op kosten").

Het departement Projecten houdt zich bezig met het beheer en de opvolging :

- 🏠 van grote renovaties op en in de bestaande gebouwen
- 🏠 van nieuwe bouwwerken



technique@foyerdusud.be
02/536.88.58



projets@foyerdusud.be
02/536.27.17

HET DIRECTIESECRETARIAAT

De taken van het Directiesecretariaat zijn :

- 🏠 Beheer van de vergaderingen van de directie
- 🏠 Voorbereiden van de vergaderingen van de beheerorganen
- 🏠 Beheer van de binnenkomende briefwisseling en algemene mails
- 🏠 Beheer van de bestellingen en voorraden
- 🏠 Jaarlijks bezoek van de woningen
- 🏠 Beheer van de bewakingscamera's (gezichten)



fds@foyerdusud.be
02/563.27.16

DE DIENST "HUMAN RESOURCES"

De taken van de Dienst Human Resources bestaan uit
4 grote assen :

- 🏠 Personeelsbeheer
- 🏠 Informaticabeheer
- 🏠 Communicatie en kwaliteit
- 🏠 Verzekeringen

rh@foyerdusud.be
02/435.19.73



5) Het charter

De Raad van Bestuur van de Zuiderhaard heeft een geheel van waarden goedgekeurd : **Autonomie, Solidariteit, Respect, Integriteit en Gebruikersvriendelijkheid** die de basis van ons werk zijn en al onze beslissingen moeten beheersen.



Ze zijn er ook op gericht om de werknemers te leiden en te ondersteunen in al hun handelingen, of het nu arbeiders, bedienden, conciërges, huishoudhulpen, of Directieleden zijn.

We hebben deze waarden vertaald in **concrete engagementen tegenover de huurders van de Zuiderhaard door middel van dit kwaliteitscharter.**

We wensen er ook aan te herinneren dat van zijn kant, **de huurder er zich toe verbindt om zijn eigen verbintenissen na te leven die in het Algemeen Reglement van Interne Orde** vermeld staan dat hij tegelijk met zijn huurcontract heeft ondertekend.

Conform de wetten en richtlijnen verbindt de Zuiderhaard zich ertoe :

- 🏠 De kandidaat-huurder en huurder vriendelijk ontvangen op positieve, empathische wijze en daarbij beschikbaar en luisterbereid zijn
- 🏠 Een actief luisterend oor verlenen om de vraag van de huurder goed te begrijpen en te verduidelijken
- 🏠 De tijd nemen om aan de huurder op duidelijke en begrijpelijke wijze de werking en de documenten van de Zuiderhaard mee te delen en uit te leggen
- 🏠 De opvolging van zijn aanvraag binnen een redelijke termijn afhandelen
- 🏠 Een vertrouwensrelatie met de huurder opbouwen om hem een zekere autonomie te verzekeren
- 🏠 Suggesteren aan de huurder dat zijn buur en zijn entourage ook een goede hulp kunnen zijn bij kleine alledaagse problemen
- 🏠 De netheid van de gemeenschappelijke delen verzekeren en waken over een vrije doorgang
- 🏠 De woningen, gebouwen en omgeving te renoveren en te onderhouden volgens de regels van de kunst in functie van de behoeften en noodsituaties, met eerbied voor de woning tijdens een interventie
- 🏠 Het Algemeen Reglement van Interne Orde laten naleven door gepaste maatregelen voor de gebreken
- 🏠 De middelen in te zetten om een vreedzame en gebruikersvriendelijke omgeving voor de huurders te verzekeren.





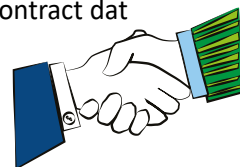
Belangrijke documenten

Gelieve uw documenten met betrekking tot de huur van uw accommodatie in te dienen.

1) Het huurcontract

Het huurcontract is het contract dat de eigenaar en de huurder verenigt. Het gaat over een huurcontract dat door de wetgever opgelegd wordt en dat niet gewijzigd kan worden. Het vermeldt de beschrijving van de woning, de duur van het huurcontract, het bedrag van de huurwaarborg, het huurbedrag, de samenstelling van het gezin, de verplichtingen en rechten van elke partij.

Het wordt getekend voorafgaand aan de overhandiging van de sleutels van uw woning.



🏠 Er bestaan twee types van huurcontracten :

Een huurcontract van bepaalde duur

Het contracttype van huurcontract van **bepaalde duur** van 9 jaar is van toepassing op de huurders van wie het huurcontract in werking treedt na 1 januari 2013, behalve voor de huurders van wie de situatie geregeld wordt door het huurcontract van onbepaalde duur.

In het 8^e jaar van het contract is een controle van het gezinsinkomen voorzien. Dit contract kan worden verlengd met 3 jaar wanneer de inkomsten van het gezin niet hoger zijn dan 200 % van het toegelaten inkomen voor de sociale woning.

Indien de inkomsten hoger zijn dan 200 % van het toelatingsplafond, zal de huurder een opzegging van 6 maanden ontvangen en een absolute prioriteit genieten om over een gemiddelde woning te kunnen beschikken.

Een huurcontract van onbepaalde duur

Dit contracttype van huurcontract is van toepassing op de huurders van wie het huurcontract ingaat voor 1 januari 2013. Het is ook van toepassing op personen die voor de eerste maal een woning huren vanaf 1 januari 2013 en die erkend zijn met een **handicap van 66 %** en/of **ouder dan 65 jaar** (of een lid van hun gezin) op de datum dat het eerste huurcontract in werking treedt.

🏠 De registratie

Het huurcontract moet worden geregistreerd bij een Registratiekantoor. Deze verplichte formaliteit wordt gratis gedaan door de Zuiderhaard.

De registratie van het huurcontract laat toe dat zowel de huurder als de eigenaar beschermd zijn in geval van een geschil.

De conciërge van uw gebouw legt het geregistreerde exemplaar in uw postbus na terugkeer uit het registratiekantoor.

2) De plaatsbeschrijving bij aankomst

Voor het ter beschikking stellen van de woning wordt er een tegensprekelijke plaatsbeschrijving opgemaakt in uw aanwezigheid en met een officiële vertegenwoordiger van de Zuiderhaard.

Deze plaatsbeschrijving is te betalen 50 % ten laste van de Zuiderhaard en 50 % te uwen laste. Ze beschrijft nauwkeurig de huidige staat van de woning. Een exemplaar wordt u overgemaakt tegelijk met het afschrift van uw huurcontract en het bewijs van registratie bij het registratiekantoor via uw huisbewaarder.

Bij de plaatsbeschrijving worden de elektriciteits-, gas en/of watermeters opgenomen evenals de warmteverbruikmeters op de radiatoren.

Vanaf de dag van overhandiging van de sleutels, als de tegensprekelijke plaatsbeschrijving niet tegenstrijdig is, heeft u 15 dagen de tijd om eventuele opmerkingen aan deze plaatsbeschrijving toe te voegen.

Bij uw vertrek worden de plaatsbeschrijving bij aankomst en de plaatsbeschrijving bij vertrek vergeleken en

dienen voor de facturatie van eventuele huurschade. Zorg ervoor dat u deze documenten nauwgezet bewaart.

▶ **Gelieve hierna uw getekende huurcontract bij te voegen**

3) De huurwaarborg



De huurwaarborg dekt de huurschade die voortvloeit uit de niet-naleving van de verplichtingen van de huurder ten aanzien van de woning. U vindt ze terug in het huurcontract.

De huurwaarborg is volledig betaald voorafgaand aan de ontvangst van de sleutels van de woning. Ze is gelijk aan 2 maanden reële huur zonder kosten. Het gaat over een bedrag dat jaarlijks indexeerbaar is.

Bijvoorbeeld, in 2023, bevond dit zich tussen 503,14 € en 1.509,42 €.

Dit bedrag wordt geblokkeerd op een rekening die geopend is op uw naam bij het kantoor van BELFIUS.

De huurwaarborg kan niet worden gedeblokkeerd zonder de handtekening van beide partijen.

► **Gelieve hierna uw getekende huurcontract bij te voegen**





4) Het attest 'Brandverzekering'

Sinds 1 januari 2020 heeft de Zuiderhaard een verzekering afstand van verhaal ten gunste van de huurders afgesloten die in het geheel van ons patrimonium wonen.

- 🏠 **Indien u al een brandverzekering hebt**, meld u aan bij **uw verzekeringsorganisme**, voorzien van het overhandigde attest bij de ondertekening van het huurcontract om de **clausules van uw contract aan te passen**.
- 🏠 **Indien u geen brandverzekering hebt**, moet u zich melden bij een **verzekeringsorganisme**, voorzien van het overhandigde attest bij de ondertekening van het huurcontract, en het nodige te doen om **uitsluitend de inboedel van uw woning en het verhaal tegen de burens te verzekeren**.



De huurder moet alle noodzakelijke voorzorgen nemen om alle risico's op brand uit te sluiten. Elk gebrek aan de rookmelder moet onmiddellijk worden gemeld aan de afdeling "onderhoud" van de Technische Dienst. De verantwoordelijkheid voor de controle en vervanging van de batterijen van de rookmelder ligt volledig bij de huurder.

⚠️ Vergeet niet om uw kelder en uw parkeerplaats in het verzekeringscontract op te nemen.

In geval van schade in uw woning, gelieve u te richten tot uw verzekeringsmaatschappij. In functie van de aard van het schadegeval zal ze u begeleiden in de verschillende stappen die u moet nemen.

- ▶ **Gelieve hierna het attest Brandverzekering van de Foyer du Sud en uw verzekeringscontract bij te voegen**

5) Het Huishoudelijk Reglement (H.R.)

Het Reglement van Interne Orde vermeldt de rechten en plichten die de huurders moet naleven. Het maakt een integraal deel uit van uw huurcontract. Als huurder moet u het naleven en laten naleven door uw bezoekers.

- ▶ Gelieve hierna uw getekende huurcontract bij te voegen



6) De brochure "Onderhoud van uw woning : Verdeling van de kosten huurder/eigenaar"

Deze brochure is een verklarende gids aangaande de interventies en herstellingen in uw woning. Ze beschrijft de interventies die ten laste komen van de huurder of die ten laste zijn van de Zuiderhaard.

Hotline tussen 9u en 12u, zie pagina 4. interventies.

► Gelieve hierna de brochure "Het onderhoud van uw woning" bij te voegen





Toegang tot uw gebouw :



Bepaalde gebouwen zijn toegankelijk met behulp van badges en andere met sleutels.

Bij de plaatsbeschrijving bij aankomst hebt u een bundel sleutels/badges ontvangen in functie van de samenstelling van uw gezin en in functie van de bestelling bij de ondertekening van het huurcontract.



Indien uw badge niet werkt, meld u dan bij het onthaal tijdens de permanentie voor een controle en eventuele omwisseling ervan **gratis** na controle door de Verhuurdienst.

Indien uw badge **gestolen/versleten/verloren** is, meld u aan het onthaal tijdens de permanentie om een nieuwe bestelling voor de prijs van 35,00 € stuk te doen.



Om een aanvraagdocument te downloaden, raadpleeg onze website www.foyerdusud.be, klik op "ik ben huurder bij de Zuiderhaard" en klik vervolgens op het icoon BADGE(S)

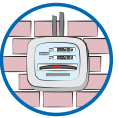


We hebben alle andere badges in uw bezit, of hun nummer, nodig om de gestolen/versleten/verloren badge te kunnen identificeren.

Sommige gebouwen hebben een nieuw toegangssysteem met behulp van een smartphone : type Intratone.



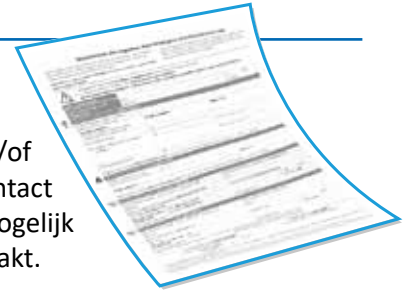
U moet de applicatie "My Intratone-Intercom" op uw smartphone installeren. Gebruikers hebben meer vrijheid. Ze kunnen communiceren met de persoon die aanbelt en zelfs besluiten om de deur op afstand te openen.



De overname van de energieën en het water

1) De elektriciteits- en/of gasmeter

Vanaf de ontvangst van het document “Overname van de Elektriciteits- en/of gasenergieën” vastgesteld tijdens de plaatsbeschrijving bij intrek, moet u contact opnemen met de leverancier van uw keuze en hem het document zo snel mogelijk overhandigen. De facturatie wordt door de leverancier van uw keuze opgemaakt.



2) De EAN-code

De EAN-code (European Article Numbering) is een code die uw gas-en/of elektriciteitsmeter op unieke wijze identificeert. Ze bestaat uit 18 cijfers en is verbonden met een leveringspunt in elektriciteit of gas. Elke meter is verbonden met zijn eigen code.

Alle **EAN-codes** die de leveringspunten identificeren die zich bevinden in **Brussel beginnen met 5414489**.

Voor de huurders die een leveringscontract nemen bij een energieleverancier (Engie, Lampiris, Luminus, enz.) zijn er bepaalde voorwaarden die u toelaten om van het sociaal tarief te genieten ; gelieve u te informeren bij uw energie- leverancier.

Onderzoek uw recht op het sociaal tarief om uw factuur te verlagen indien u zich in een van de volgende situaties bevindt:

- u of een lid van uw gezin wordt ondersteund door het OCMW,
- u of een lid van uw gezin geniet van het BIM-statuuut (voormalig Vipo) bij uw mutualiteit (onderhevig aan wijziging),
- u of een lid van uw gezin is erkend als gehandicapt,
- u of een lid van uw gezin geniet van de inkomensgarantie voor bejaarden (GRAPA).

Om te checken of u er al van geniet, kijk na of het sociaal tarief op uw factuur is aangeduid.

Indien u vaststelt dat dit recht nog niet geactiveerd is, neem dan contact op met uw energieleverancier (Lampiris, Luminus, Engie ...) en vraag welk document u moet indienen.

Er dient opgemerkt dat indien uw gebouw uitgerust is met een collectieve verwarmingsruimte u automatisch geniet van sociaal tarief voor de verwarming, wat uw situatie ook mag zijn.

U moet dus uw recht op het sociaal tarief uitsluitend op basis van uw elektriciteitsverbruik onderzoeken.

De sociale dienst van de Zuiderhaard kan u helpen bij de stappen die u onderneemt. Tel : 02/536.88.56

3) De watermeter

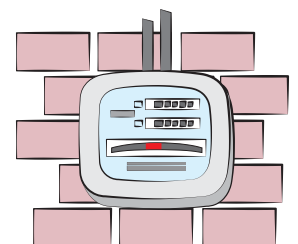
Twee mogelijkheden :

U beschikt over een overgangsmeter

De Zuiderhaard betaalt de factuur rechtstreeks bij de leverancier. Uw verbruik zal worden overgenomen in de provisies van de maandelijkse kosten met een jaarlijkse regularisatie.

U beschikt over een individuele meter

Een waterleveringscontract moet worden geopend op uw naam. U moet het “registratie-formulier op tegenspraak” invullen en het zo snel mogelijk meedelen aan VIVAQUA die de facturatie van uw waterverbruik op zich zal nemen.



► **Gelieve hierna uw verbruiksfacturen (energie en/of water) en kosten bij te voegen**

De berekening van de huur



1) Samenstelling van uw huur

- Een gedeelte hangt af van de waarde van de woning
- Een gedeelte hangt af van het belastbare inkomen van uw gezin
- De huurlasten
- Een huursurplus indien uw woning niet aangepast is aan de samenstelling van uw gezin



Elk jaar wordt uw huur herzien, wat men de herziening van de huur noemt. Er wordt u hier omtrend een brief gestuurd midden juni van elk jaar en uw nieuwe huur wordt van toepassing op 1 januari van het volgende jaar.

Als uw gezins- of financiële situatie in de loop van het jaar verandert, breng dan de boekhoudafdeling van de Zuiderhaard op de hoogte, omdat dit de berekening van uw huur kan beïnvloeden.

2) Maandelijkse vermindering toegekend voor kind(eren) ten laste * (art. 18, 2 van het besluit van 26/09/1996)

1 kind	▶	5 % van de basishuur
2 kinderen	▶	10 % van de basishuur
3 kinderen	▶	20 % van de basishuur
4 kinderen	▶	30 % van de basishuur
5 kinderen	▶	40 % van de basishuur
6 kinderen en +	▶	50 % van de basishuur



1 gehandicapt kind ten laste = 2 kinderen ten laste.

*een kind wordt beschouwd als zijnde ten laste indien en enkel indien u kinderbijslag ontvangt en u die aan geeft bij de Zuiderhaard binnen de gestelde termijnimpatis.

3) Vermindering toegekend voor invaliditeit of handicap bij volwassene (art. 18, 3bis van het besluit van 26/09/1996) :

De vermindering is gelijk aan 20 % van de basishuur per volwassene die een erkende invaliditeit of handicap van + **de 66 %** aantoonst. Deze verlaging wordt toegekend na het voorleggen van bewijsstukken.

Reële huur = uw inkomen x **20 %** indien het inkomen lager ligt dan aan het referentie-inkomen *.

Reële huur = uw inkomen x **22%** indien het inkomen ligt tussen het referentie-inkomen en het toegelaten inkomen *.

Reële huur = uw inkomen x **24%** indien uw inkomen hoger is dan het toegelaten inkomen.

*Het referentie-inkomen en het toelatingsinkomen vindt u terug op uw huurberekening.

4) Maandelijkse verlaging voor onderhoudsgeld :

Als u onderhoudsgeld betaalt, vergeet dan niet om dit aan ons te melden. Hierdoor kunt u genieten van een korting als onderdeel bij de berekening van uw huur.

5) Limieten waarbinnen de huur moet liggen (art. 20, van het besluit van 26/09/1996) :

Uw reële huur is, onder bepaalde voorwaarden, steeds beperkt tussen 20 % en 24 % van het gezinsinkomen. Dit geldt **indien en enkel indien** u een woning betreft die geen overtollige kamer heeft. In het kader van een onaangepaste woning (1 overtollige kamer) of overaangepaste woning (ten minste 2 overtollige kamers), laat enkel een mutatieaanvraag u toe om te genieten van deze limieten.

OPGELET :



Deze supplementen zijn niet van toepassing indien u een mutatie hebt aangevraagd naar een woning die aangepast is aan de samenstelling van uw gezin.

Uw huur moet worden betaald ten laatste voor de 10^e van de lopende maand. Alle betalingen moeten een gestructureerde mededeling dragen die meegedeeld werd op de officiële mededeling van uw huur
In uw geval is gestructureerde melding +++ _____ / _____ / _____ +++.

Om vertragingen en vergetelheden te vermijden, raden we u aan om een permanente opdracht bij uw bank aan te vragen.

Indien u financiële problemen ondervindt, gelieve contact op te nemen met de Dienst Boekhouding om een oplossing te vinden.

► **Gelieve hierna de verschillende berekeningen van de huur bij te voegen**




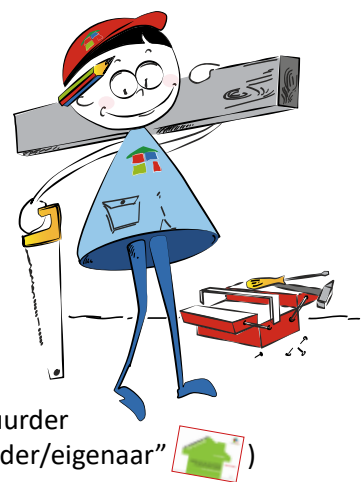
De huurlasten

De huurkosten zijn inbegrepen in het totaalbedrag van uw huur. Ze kunnen van tweeërlei aard zijn: de kosten van het gebouw en de kosten verbonden met uw verbruik. Tijdens het ganse jaar betaalt u voorschotten voor deze kosten. Op het einde van het jaar wordt het verbruik afgesloten en ontvangt u enkele maanden later een jaarafrekening. U wordt dus vergoed wanneer u teveel voorschotten hebt betaald, of u moet een supplement betalen wanneer u meer verbruikt hebt dan voorzien.

De huurlasten kunnen worden samengesteld uit twee delen al naargelang het gebouw :

1) De kosten van het gebouw :

- 🏠 Elektriciteit van de gemeenschappelijke delen
- 🏠 Desinfecteringskosten
- 🏠 Kosten van het toegangssysteem tot uw gebouw
- 🏠 Onderhoud en bescherming tegen brand
- 🏠 Onderhoud van de groene ruimten
- 🏠 Ontstopping van de algemene kolom
- 🏠 Onderhoud van de liften
- 🏠 Schoonmaak en permanentie van de conciërge
- 🏠 Kosten voor een of meerdere technische interventies ten laste van de huurder
(zie brochure "Onderhoud van uw woning: Verdeling van de kosten huurder/eigenaar" )

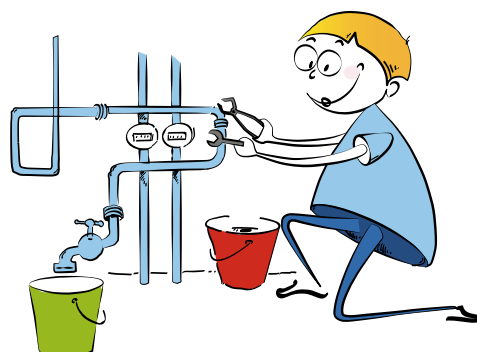
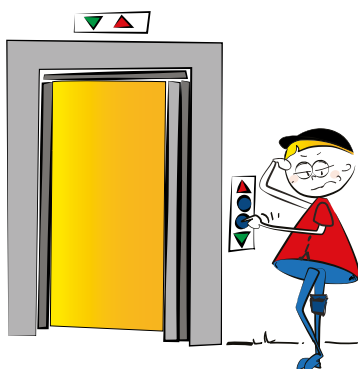


2) De kosten verbonden met verbruik :

- 🏠 Onderhoud en elektriciteit van de verwarmingsketel,
- 🏠 Gas,
- 🏠 Water.

Niettemin, in functie van uw woning, uw gebouw, worden bepaalde van de hierboven huurlasten niet aan u gefactureerd.

▶ Gelieve hierna uw onkostennota's bij te voegen





Het beheer van het afval



In het Brussels Hoofdstedelijk Gewest is het verplicht het afval te sorteren. Zorg ervoor dat u het afval sorteert volgens de aard ervan en dat u het op een gepaste wijze verwijdert:

- 🏠 in de gekleurde zakken-bakken,
 - 🏠 in de houders die daarvoor voorzien zijn.
- (zie Memo-sorteerblad op de volgende pagina)

1) De ophaling van groot huishoudelijk afval door de gemeentelijke diensten :

GEMEENTE VORST	GEMEENTE SINT-GILLIS
<p>De gemeente Vorst beschikt niet over een specifieke dienst voor de ophaling van groot afval</p>	<p>De Openbare Netheidsdienst van de gemeente Sint-Gillis</p> <p>haalt uw groot afval op :</p> <p>5 m³ gratis 4 x/jaar (1 x per trimester)</p> <p>Op afspraak te maken :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▶ telefonisch : 0800/97.613 (gratis nr) ▶ per e-mail op het adres : proprete.1060@stgilles.brussels ▶ via het gewestelijke platform Irisbox www.irisbox.brussels ▶ door het invullen van het online formulier op hun website <p>OPGELET voor de wachttijden :</p> <p>gewoonlijk : 10 à 15 werkdagen</p> <p>Covidperiode : meer dan 2 maanden</p>

2) De ophaling van groot huishoudelijk afval door NET BRUSSEL

0800/981 81 (gratis nr) - www.arp-gan.be

Voor alle inwoners van Brussel

Waar

Aan huis voor het type huishoudelijk (meubelen, elektrische huishoudtoestellen, snuisterijen...)

Prijs

3 m³ gratis 1x/jaar/per gezin.

- 🏠 Elke supplementaire M³ groot huishoudelijk afval wordt gefactureerd tegen 27,23 €/M³ BTW incl. met een limiet van 5 M³ maximum.
- 🏠 Het renovatie- en bouwafval zijn altijd betalend.
Voor de stenen/plaaster/tegels is het tarief vastgelegd op 4,24 € per zak van 20 kg maximum (beperkt tot 15 zakken maximum per ophaling).
- 🏠 De minimumhoeveelheid voor de verplaatsing van een vrachtwagen is 1 M³.

Dienstregeling

Op afspraak – uitsluitend telefonisch: 0800 981 81

🏠 Bij het maken van de afspraak via de telefoon moet u het aantal mee te nemen M³ vermelden, het type te verzamelen afval, het aantal bouwzakken evenals uw rijksregisternummer.

OPGELET voor de wachttijden (15 à 20 werkdagen)

De dag van de ophaling van uw groot huishoudelijk afval :

🏠 Sorteert uw groot huishoudelijk afval op het trottoir :

- De avond voordien na 20 uur wanneer de afspraak is vastgelegd 's morgens.
- Zo laat mogelijk 's morgens wanneer de afspraak is vastgelegd in de namiddag.

🏠 U moet een plaats voorzien voor de vrachtwagen tegenover uw woonst voor de tijd van de ophaling.

🏠 Uw aanwezigheid is verplicht voor het vastgelegde tijdsbestek bij het maken van de afspraak.

3) Plaatsing van uw groot afval

Plaats zelf uw groot afval in de houders

Waar

Drie regionale inzamelcentra (RECYPARK) om uw groot afval te deponeren :

- ▶ In **Vorst** : Tweede Britse Legerlaan 676
- ▶ In **Vorst** : Humaniteitslaan 350
- ▶ In **Brussel** : (Rupelstraat) nabij de Van Praet-brug, langs het kanaal

Opgelet : met een remorque of een bestelwagen enkel de Humaniteitslaan

Prijs en hoeveelheid

3 m³/dag (gratis, meer informatie op www.arp-gan.be)

Dienstregeling

Zondag & maandag	14u00 tot 20u15
Dinsdag & woensdag	9u00 tot 20u15
Donderdag, vrijdag & zaterdag	9u00 tot 16u15

Herinnering : om evidente redenen van netheid en veiligheid is het verboden om

- ▶ groot afval of vuilniszakken te plaatsen in de gemeenschappelijke delen van het gebouw.
- ▶ groot afval of vuilniszakken op te slaan op de terrassen.

Mémo-tri / Sorteermemo / Sorting Memo

Le tri des déchets est obligatoire • Afval sorteren is verplicht • Waste sorting is compulsory



P Emballages Plastiques
Plastic verpakkingen
Plastic packaging

M Emballages Métalliques
Metalen verpakkingen
Metal packaging

C/D Cartons à boissons
Drankkartons
Drinks cartons



Emballages Plastiques
Plastic verpakkingen
Plastic packaging



Nouveau
Nieuw
New



Barquettes et ravers
Schaaltjes, vlotjes en bakjes
Trays and ravers



Pots et tubes
Potjes en tubes
Jars and tubes



Films • Folies • Films

Sacs et sachets • Zakjes • Bags and small bags



Pots de fleurs
Bloempotten
Flower pots



Emballages Métalliques •
Metalen verpakkingen • Metal packaging



Cartons à boissons
Drankkartons
Drinks cartons



X Interdit dans les PMC • Niet in de PMD • Forbidden in the PMD

- Emballages avec bouchon de sécurité enfant
Verpakkingen met kindveilige dop
Packaging with childproof caps
- Les emballages d'huile de moteur et lubrifiants, de pesticides, de carburants, de colles, de peintures et vernis, tubes de silicone
Verpakkingen van motorolie en smeermiddelen, van pesticiden, van brandstoffen, van lijm, van verf en vernis, siliconenkit
Packaging of motor oil and lubricants, pesticides, fuels, adhesives, paints and varnishes, silicone sealants
- Emballages, même vides, avec au moins un des pictogrammes suivants
Verpakkingen, ook als ze leeg zijn, met minstens één van de volgende pictogrammen
Packaging, even empty, with at least one of the following symbols
- La frigolite
Piepschuim
Expanded polystyrene
- Emballages d'une contenance supérieure à 8 L
Verpakkingen met een grotere inhoud dan 8 liter
Packaging holding more than 8 L
- Emballages composés d'un mix de matériaux (ex. couche de film en plastique + couche de film en aluminium) ne pouvant pas être séparés, comme certaines pochettes de boisson, de compotine ou de nourriture humide pour animaux, etc.
Verpakkingen bestaande uit een mix van materialen (bv. een laag plastic folie en een laag aluminiumfolie) die niet van elkaar kunnen gescheiden worden, zoals sommige drankzakjes, zakjes fruitmoes of natte diervoeding, ...
Packaging made of a combination of materials (e.g. plastic film layer + aluminium film layer) which cannot be separated, like some drink, fruit purée or wet pet food pouches etc.
- Autres objets:
Andere voorwerpen:
Other objects:

Les règles pour un bon recyclage • Regels voor een goede recyclage • Good recycling rules

- Égouttez et videz bien tous les emballages.
Alle verpakkingen goed leeggieten of -schrappen.
Drain and empty all packaging properly.



- Aplatissez les bouteilles en plastique, remettez le bouchon.
Duw plastic flessen plat, zet de dop erop.
Flatten plastic bottles, put the cap back on the bottle.



- Enlevez le film en plastique de la barquette et jetez-les séparément dans le sac.
Verwijder de plastic folie van schaaltes en gooi ze los van elkaar in de zak.
Remove the plastic film from the tray and discard both separately in the bag.



Papiers-cartons • Papier-karton • Paper-cardboard



Propres et secs • Proper en droog • Clean and dry



Bouteilles, bocaux et flacons en verre transparent

Transparente glazen flessen, bokalen en flacons

Transparent glass bottles, jars and flasks

- Verre incolore
Wit glas
Colourless glass



- Verre coloré
Gekleurd glas
Coloured glass



Déchets de jardin • Tuinafval • Garden waste

Pas de terre •
Geen grond •
No soil



Déchets résiduels • Restafval • Residual waste



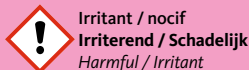
Déchets alimentaires • Voedingsafval • Food waste



Produits et déchets chimiques ménagers

Vont au PROXY CHIMIK ou au Recypark :

- Les emballages de déchets chimiques ménagers qui contiennent des restes de produit et sur lesquels est apposé au moins un des pictogrammes suivants.



Irritant / nocif
Irriterend / Schadelijk
Harmful / Irritant



Dangereux pour l'environnement
Milieuschadelijk
Dangerous for the Environment



Toxique
Giftig
Toxic



Corrosif
Corrosief
Corrosive



Inflammable
Ontvlambaar
Flammable

- Les emballages ménagers, même vides, et sur lesquels est apposé au moins un des pictogrammes suivants.

Huishoudelijke chemische producten en huishoudelijk chemisch afval

Gaan naar PROXY CHIMIK of Recypark:

- De verpakkingen van huishoudelijk chemisch afval met productresten en met minstens één van onderstaande pictogrammen op het etiket.



Toxique
Giftig
Toxic



Dangereux à long terme
Lange termijn gevaarlijk
Serious Health Hazard

Must be taken to a PROXY CHIMIK or Recypark:

- The packaging of household chemical products that still contains product leftovers and which shows at least one of the pictograms mentioned below.

- The packaging of household products, even empty, which shows at least one of the pictograms mentioned below.



- Produits d'entretien et de nettoyage
- Onderhouds- en schoonmaakproducten
- Cleaning products



- Produits d'impression
- Printproducten
- Printing accessories



- Produits de jardinage
- Tuinproducten
- Gardening products



- Produits colorants, vernis et parfums
- Kleurmiddelen, nagellak en parfums
- Colour rinse, nail polish and perfumes



- Les aérosols de carburants, de colles, de peintures et de vernis
- Spuitbussen van brandstoffen, van lijm, van verf en van vernis
- Aerosols of fuels, adhesives, paints and varnishes



- Extincteurs et Briquets
- Brandblussers en Aanstekers
- Fire extinguishers and Lighters



- Lampes • Lampen • Light bulbs



- Radiographie, seringues* et thermomètre
- Röntgenfoto's, injectienaalden* en thermometers
- Medical products, syringes* and thermometers



- Piles et batteries • Batterijen • Batteries



- Peintures, vernis et produits d'étanchéité
- Verven, vernissen en afdichtingsmiddelen
- Paints, coatings and sealants



- Huiles et graisses de friture
- Frituuroliën en -vetten
- Frying oils and fats



- Articles pour voitures
- Autoproducten
- Car accessories



ou/of/or



- Max 30 l de produits tels que vernis ou peintures et max 5 l d'autres produits
- Max 30 l vernis- of verfproducten en max 5 l andere producten
- Max 30 l paints/lacquers and max 5 l other products

* Merci d'utiliser les conteneurs spéciaux disponibles chez votre pharmacien.
* Gebruik de speciale containers beschikbaar bij uw apotheker.
* Please use the specific containers from your drugstore.

Appinest, de applicatie die uw leven zal vereenvoudigen



Een nieuwe manier om te communiceren met uw huisvestingsmaatschappij

Om huurders beter te begeleiden, hebben de verschillende actoren van de Brusselse sociale huisvesting de handen in elkaar geslagen om hun huurders een nieuw communicatieplatform aan te bieden. Met trots stellen ze vandaag Appinest voor, een applicatie ontwikkeld om **uw leven te vereenvoudigen**.

Een digitaal communicatiekanaal dat 24/24 voor u beschikbaar is

Appinest is **een persoonlijke, veilige applicatie die op elk moment toegankelijk** is en waarmee u kan : een technische interventie aanvragen, uw openstaand saldo raadplegen, uw persoonlijke gegevens bekijken en wijzigingen rapporteren alsook de nieuwigheden van de OVM's of BGHM volgen.

Download de applicatie en ontdek Appinest

Overtuigd? Download de applicatie **door de QR code hieronder te scannen of ga naar de App Store voor Iphone of Play store voor Android en geef "Appinest" in**.

Download uw nieuwe applicatie



Deze app is een initiatief van de Brusselse Gewestelijke Huisvestingsmaatschappij



U hebt problemen met het downloaden van Appinest :

► <https://slrb-bghm.brussels/nl/helpdesk-appinest>

of het downloaden van Itsme :

► het contact "Appinest" in Zuiderhaard ■ psa@foyerdusud.be - 02/563 27 18

NUTTIGE TELEFOONNUMMERS

Nuttige telefoonnummers :

- 🏠 Gemeentebestuur van Vorst ▶ 02/370.22.11
- 🏠 Gemeentebestuur van St-Gillis ▶ 02/536.02.11
- 🏠 Ambulance en Brandweer ▶ 112
- 🏠 Antigifcentrum ▶ 070/245.245
- 🏠 Child Focus ▶ 110
- 🏠 Rode Kruis ▶ 105
- 🏠 Ophaling groot afval Vorst ▶ 0800/981.81
- 🏠 Ophaling groot afval Sint-Gillis ▶ 0800/976.13
- 🏠 Dienst Buurtjustitie van Vorst ▶ 02/347.13.60
- 🏠 Dienst Buurtjustitie van Sint-Gillis ▶ 02/542.62.40
- 🏠 Gasreuk (SIBELGA) ▶ 0800/19400
- 🏠 Politie ▶ 101
- 🏠 Wachtdienst voor technische noodgevallen van de Zuiderhaard (Captel) ▶ 0496/50.61.50-0494/51.32.68

WACHTDIENSTEN AAN DE ZUIDERHAARD

0496/50.61.50 / 0494/51.32.68



WANNEER BELT U ZE ? Buiten de kantooruren

van maandag tot donderdag : van 16:15 tot 8u, van vrijdag tot 12u tot 8u, weekends en feestdagen

UITSLUITEN IN NOODGEVALLEN (defect an de lift, verwarming, warm water, brandalarm, ...)
ELK MISBRUIK KAN WORDEN GEFACUREERD !

Houd er rekening mee dat het schema van deze service anders is tijdens de zomerdienstregeling, informeer op onze website www.foyerdusud.be