

Huurderskrant

> Infokrant voor de huurders van sociale huisvestingsmaatschappij Eigen Dak



PAGINA 3



**Huurprijs
in coronatijden**

PAGINA 6



**Muteren
kan je leren**

PAGINA 8



**In de kijker:
regenwater
opvangen**

Voorwoord

Beste huurder

Stap voor stap nemen we weer ons normale leven op. Of is 'nieuwe normale' een betere woordkeuze? Hoewel de corona-cijfers gunstig evolueren, beïnvloedt het virus nog steeds in belangrijke mate onze sociale en culturele activiteiten. Nu de maatregelen versoepelen is het aan ons individuen om de nodige discipline aan de dag te leggen om het virus verder te bestrijden. Als huisvestingsmaatschappij streven we er naar om je hierbij te helpen. Je ontving reeds onze extra corona-nieuwsbrief. Toch vinden wij het nuttig om nog eens de belangrijkste corona-gerelateerde info op te nemen in deze huurderskrant. Daarnaast streven we er in deze editie opnieuw naar je op de hoogte te houden van onze werking en je een aantal interessante tips te bezorgen, want kwalitatieve huisvesting en een aangename leefomgeving is, misschien nu meer dan ooit, van groot individueel en maatschappelijk belang. Ondanks thuiswerkende medewerkers, mondmaskers, plexi-schermen, ontsmettende handgels en aangepaste openingsuren, kan je zoals in pré-coronatijd voor de volle 100 % op ons beroep blijven doen.

Zorg goed voor jezelf en de anderen.

Beste groeten,

Franky Van Poucke
Directeur



HOE ONS TE BEREIKEN?

Zit je met een vraag? Kan je ergens niet aan uit?
Wil je meer info over een bepaald onderwerp?
Laat het ons zeker weten!

Eigen Dak

Felix Beernaertsplein 55/01
9230 Wetteren
Tel. 09 365 43 10
Fax. 09 365 43 11
info@eigendak.be
www.eigendak.be

In dit nummer

Voorwoord	2
Huurprijs aanpassen in coronatijden	3
Last van een wespennest	3
Dakgoot reinigen nuttig of niet	4
Wist je dat?	5
Muteren kan je leren	6
105 appartementen in de Wegvoeringstraat in Wetteren kregen centrale verwarming op aardgas	7
Een defect, wat nu?	
Vanaf juli helpt Valerie je verder	7
Regenwater opvangen	8
Enkele tips om je te beschermen tegen het coronavirus	8

Ter info: Dag van de Buren

De laatste vrijdag van mei is het traditioneel 'Dag van de Buren'. Buurtfeestjes of gezellige onderonsjes met buren zaten er dit jaar helaas niet in. Maar je kan wel je buurman of buurvrouw verrassen met een complimentje.

OPENINGSUREN LOKET:

Het loket is opnieuw open, weliswaar voorlopig nog met aangepaste openingsuren:

maandag: gesloten
dinsdag: 16u00 - 18u00 (een uurtje vroeger)
woensdag: gesloten
donderdag: gesloten
vrijdag: 9u00 - 11u30

Voor de veiligheid van iedereen vragen we je met volgende afspraken rekening te houden:

- wacht buiten en houdt 1,5 meter afstand van andere wachtenden;
- je mag binnenkomen in de wachtzaal als de vorige bezoeker vertrokken is, er niemand aan het loket is of een medewerker je roept;
- in de wachtzaal kan je je handen ontsmetten;
- onze loketmedewerker roept je als je naar het loket mag komen.

Wij zijn telefonisch bereikbaar van maandag tot donderdag van 8u00 tot 12u30 en van 13u00 tot 17u00, op dinsdag tot 18u30. Op vrijdag zijn wij telefonisch bereikbaar van 8u00 tot 12u30. Op vrijdagmiddag zijn wij enkel voor dringende technische interventies bereikbaar.

Huurprijs aanpassen in coronatijden?

Als sociale huurder kan je altijd een huurprijs-herziening aanvragen indien jouw huidige inkomen minstens 20% gedaald is ten opzichte van het referentie-inkomen of het huidige inkomen dat voor de huurprijsberekening werd gehanteerd.

De reële huurprijs wordt uiterlijk vanaf de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de huurder de nodige stavingstukken ter kennis van de verhuurder heeft gebracht, aangepast, rekening houdend met het inkomen van de huurder van de drie opeenvolgende maanden.

Indien jouw inkomen daalde door de coronacrisis zijn deze regels versoepeld. Het gezinsinkomen van de laatste maand moet dan minstens 20% lager zijn dan het referentie-inkomen dat we gebruikten voor de huurprijsberekening.

Welke documenten hebben wij nodig?

Je dient ons hiervoor de nodige documenten binnen te brengen zoals: een attest of bewijs van de RVA, werkgever, de bank, uitbetalingsinstelling of mutualiteit. Daaruit moet blijken dat jouw



inkomen daalde door de coronamaatregelen of door ziekteverlof door het coronavirus.

Indien het inkomen minstens 20% gedaald is, krijg je een huurprijsvermindering.

Wat kunnen we als SHM doen bij betalingsmoeilijkheden?

Breng jouw SHM meteen op de hoogte als je betalingsmoeilijkheden hebt. Er wordt dan samen met jou gezocht naar een oplossing.

Last van een wespennest?

Wespennesten zijn vaak voorkomende ongedierte plagen. Dit is erg vervelend en moet onmiddellijk behandeld worden. Om dit op te lossen is er een ongediertebestrijder of brandweer nodig. Begin er niet zelf aan, want dat is niet zonder enig risico. De wespen kunnen bij het aanbrengen van een speciaal poeder of een vloeistof aanvallen en dat kan tot ernstige verwondingen leiden.

Wie is verantwoordelijk voor overlast van ongedierte?

De huurder dient zelf de wespennest weg te (laten) halen. Dit geldt trouwens ook voor alle andere ongedierte. De kost voor het bestrijden is eveneens voor de huurder.



Tip

Via Wespennest.Vlaanderen kan je zoeken op gemeente of postcode naar de dichtstbijzijnde professionele verdelger of maak je rechtstreeks een afspraak met de bevoegde brandweer.

Dakgoot reinigen

nuttig of niet?

Na hevige regenval en stormweer komen er in jouw dakgoot vaak mossen, takken en bladeren terecht. Deze zorgen ervoor dat de waterafvoer kan verstopp en het opgevangen water in de dakgoot blijft.

Hoe herken je dit probleem?

Wanneer:

- er planten of mossen in de dakgoot groeien;
- de dakgoot overstroomt;
- de dakgoot na een regenbui vochtig blijft.

Waarom je dakgoot regelmatig reinigen?

Indien je jouw dakgoot niet regelmatig schoonmaakt ontstaat er:

Wateroverlast: je dakgoot zal overlopen met plassen water op je gazon en voor je deur tot gevolg.

Schade aan de dakgoot: je dakgoot zal niet meer in staat zijn om het opgevangen water af te voeren. Het gewicht van het water zal na verloop van tijd schade veroorzaken, bv. het loskomen van de dakgoot.

Schade aan de woning: Bij verstopping zal jouw dakgoot overlopen en zal het water langs de gevel lopen. Hierdoor kunnen er schimmels en vochtplekken ontstaan op de muren. Bij een houten gevelbekleding kan het zelfs leiden tot houtrot. Komt er water onder de dakbedekking terecht, dan kan je te maken krijgen met lekkages in huis.



Conclusie?

Jouw dakgoot regelmatig onderwerpen aan een jaarlijkse controle of reiniging na stormweer, is dus zeker geen overbodige luxe.

Hoe zit dat met de appartementsgebouwen?

De meeste SHM 's hebben een overeenkomst met een dakwerker voor het reinigen van de dakgoot. Je zal hiervoor een kost moeten betalen via de afrekening voor de huurlasten.



Hoe begin je hier nu aan?

Voorbereiding

Neem je ladder en plaats deze tegen de muur. Zorg er steeds voor dat je ladder stevig staat. Zorg dat je jouw veger en emmer steeds binnen handbereik hebt.

Dakpannen verplaatsen

Bij het schoonmaken kan het nodig zijn dat je de dakpannen even moet verplaatsen. Doe dit door ze lichtjes op te tillen. Zorg dat je de dakpannen terug netjes op hun plaats legt.

Reinig de dakgoot

Verwijder de hoeveelheid bladeren en gooi ze in de emmer. Doe hiervoor steeds handschoenen aan. Eens de bladeren verwijderd zijn, kan je het resterende vuil opvegen.

Ter controle kan je na afloop een emmer water uitgieten in de dakgoot. Loopt het water makkelijk weg dan is jouw taak goed uitgevoerd!

Wist je dat?

Elke SHM het gebouw verzekert waarin jij woont als huurder alsook de aansprakelijkheid van de huurder voor schade aan de woning en aan derden. Dit heet afstand van verhaal. Alle officiële bewoners zijn dus verzekerd voor huurdersaansprakelijkheid. Jij betaalt hiervoor een maandelijkse bijdrage in de huurlasten.

Wat valt hier allemaal onder?

- Materiële schade aan het gebouw door brand, ontploffing, blikseminslag, hagel, natuurrampen, ...
- Rook- of roetschade
- Waterschade door een breuk van de leidingen sanitaire installaties of elektrische huishoudtoestellen, insijpelen van water door het dak, ...
- Glasschade aan ramen
- Schade door inbraak of vandalisme => hiervoor moet er een proces - verbaal (PV) opgemaakt worden door de politie
- Gevolgschade door inwerking elektriciteit op de elektrische toestellen en installaties zoals schade aan elektrische toestellen door overspanning of het verlies van de inhoud van de diepvriezer ...

Is er schade aan jouw woning?

Gelieve dat binnen de 48 uur te melden aan jouw SHM. Op die manier kunnen wij tijdig de verzekering inlichten.

››› Als sociale huurder dien je een **brandverzekering** af te sluiten voor je **inboedel en verfraaiingswerken**.

Dit betekent dat je jouw spullen (meubels, elektronica, ...) verzekert tegen brand. Als je je verzekert voor verfraaiingswerken, wordt er een tussenkomst gegeven voor schilderen en behangwerken na schade.

››› We raden je tevens aan om een **familiale verzekering** af te sluiten.



Muteren kan je leren

In januari 2020 waren er door wijzigingen 2 voorrangsregels verdwenen uit de wet. Namelijk:

- voorrang voor huurders met gezinsverdunding;
- voorrang als de woning niet meer is aangepast aan de fysieke toestand van de bewoner.

Dit werd door de Vlaamse Regering aangepast op 24 april 2020.

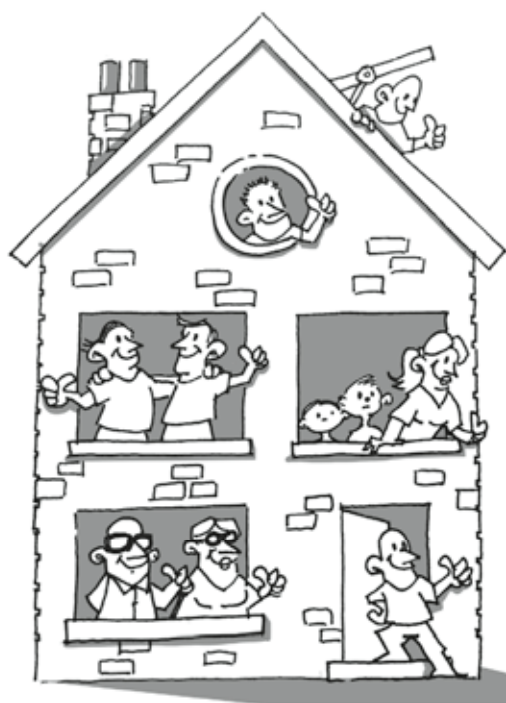
Als je als huurder te groot woont of jouw woning is niet aangepast aan jouw handicap kan je bij een inschrijving opnieuw genieten van een voorrangsregel.



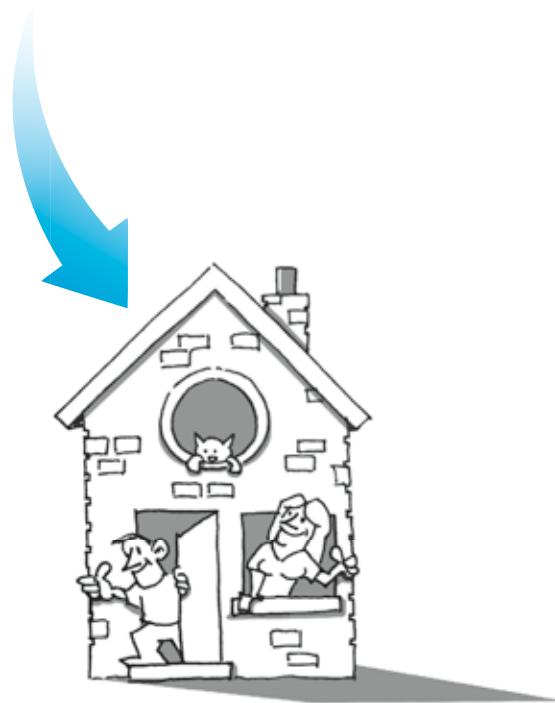
Wist je dat wij als SHM verplicht worden om iedereen aan te sporen om te verhuizen? Dit in het geval je te groot woont (**onderbezetting**) alsook in het geval je te klein woont (**overbezetting**).

In beide gevallen dienen wij jou opnieuw in te schrijven en een voorstel van nieuwe (aangepaste) woning voor te stellen. Als je twee keer weigert, kan je ofwel extra huur moeten betalen (**onderbezetting**) ofwel een opzeg krijgen.

Elk SHM organiseert dit binnen de eigen mogelijkheden.



Met veel volk
mag het wat groter



Met minder is
klein ook gezellig

Projecten: 105 appartementen in de Wegvoeringstraat in Wetteren kregen centrale verwarming op aardgas

In 2014 besliste Eigen Dak om de elektrische accumulatiekachels in haar appartementen op de Wegvoeringstraat te vervangen door een centrale stookplaats op aardgas met per appartement een decentrale module voor verwarming en sanitair warm water. De werkzaamheden startten op 5 november 2018 met het boren van openingen voor de collectieve cv-leidingen in de gangen van de gemeenschappelijke delen. Gelijktijdig met de omvorming van de verwarming werden alle elektrische installaties en sanitaire leidingen in het gebouw vernieuwd en werden de badkamers gerenoveerd. Bij de helft van de appartementen werd het ligbad vervangen

door een douche. De voorlopige oplevering die gepland was op 23 maart 2020 werd, omwille van de maatregelen ter bestrijding van de verspreiding van het coronavirus, uitgesteld naar latere datum. De werken kostten 1,9 miljoen euro.

Alle werken werden uitgevoerd zonder verhuusbeweging. Als

bedanking voor de goede medewerking van de bewoners en ter compensatie van de overlast tijdens de werken, zal een evenement georganiseerd worden voor de bewoners van de appartementen. Door de uitbraak van het coronavirus diende ook dit uitgesteld te worden. Maar uitstel is geen afstel...



Een defect, wat nu? Vanaf juli helpt Valerie je verder

Wekelijks ontvangt Eigen Dak gemiddeld 30 meldingen van defecten. Deze komen terecht bij onze technische dienst. 15 jaar lang was Annelies er het vaste aanspreekpunt. Vanaf juli kan je terecht bij Valerie. Zij legt uit hoe de meldingen verwerkt worden: "Als de huurder een defect vaststelt aan de woning of het appartement meldt hij dit best zo vlug mogelijk aan Eigen Dak. Dit kan telefonisch, aan het loket, via mail of via het contactformulier op de website. Vervolgens worden de herstellingswerken opgenomen in de weekplanning. De huurder wordt telefonisch gecontacteerd om een afspraak te maken. Na uitvoering van de werken moet de huurder een werkbono ondertekenen. Dit is een document waarop een omschrijving van de herstellingswerken staat vermeld."



Herstellingen worden vaak uitgevoerd door Gunther en Hans, de werkmannen van Eigen Dak. Daarnaast werkt Eigen Dak met een groot aantal externe aannemers samen om herstellingswerken zo vlug mogelijk in orde te brengen.

Defecten aan je woning of je appartement kan je doorgeven aan de technische dienst op het nummer 09 365 43 10 – keuzemenu 3, via mail herstellingen@eigendak.be of via het contactformulier op onze website www.eigendak.be.



In de kijker: regenwater opvangen

Corona hoor je elke dag in het nieuws. Maar ook “droogte” valt nu niet meer uit de berichtgeving weg te slaan. De laatste jaren komen langere periodes van droogte meer en meer voor. Hoog tijd dus om aandacht te schenken aan jouw regenwaterput!

Bij een lange periode van droogte zakt het waterpeil in je regenwaterput. Als hij bijna leeg is, moet je afhankelijk van het type waterpomp manueel water bijvullen of zorgt de pomp ervoor dat dit automatisch gebeurt.

Eens de eerste regendruppels vallen, is het belangrijk dat het regenwater maximaal wordt opgevangen. Hiervoor moet de fijnmazige regenwaterfilter in de put volledig proper zijn. Als de filter verstopt is, gaat een groot deel van het regenwater verloren via de riool.

Hoe maak je de regenwaterfilter proper?

Het volstaat om de regenwaterfilter in de put minstens één keer per jaar te reinigen. De filter zit bovenaan in de put. Bij de meeste modellen kan je de filter uit de put nemen met een handvat. Het veiligste is echter om de filter in de regenwaterput te laten zitten en deze met een tuinslang en een borstel proper te maken. Zorg er wel voor dat er niet te veel vuil in de regenwaterput terecht komt. Als de filter heel vuil is, kan je dit beter meerdere keren per jaar herhalen.

Goed om te weten!

Enkele tips om je te beschermen tegen het coronavirus

De afgelopen maanden hebben we noodgedwongen onze dagdagelijkse gewoontes moeten veranderen. In onze nieuwsbrief naar aanleiding van de coronacrisis kon je al enkele tips lezen om je te beschermen tegen het coronavirus. Vooral het belang van ventileren werd in de kijker gezet. We geven je graag nog enkele bijkomende tips.

Doe het deksel van het toilet naar beneden voor je doorspoelt

Er is aangetoond dat virussen – dus niet enkel het coronavirus, maar o.a. ook (buik)griepvirussen – zich ook in kleine mate via uitwerpselen verspreiden. Daarom is het belangrijk dat je het deksel van het toilet steeds naar beneden doet voor je doorspoelt, zeker bij toiletten in openbare ruimtes. Tijdens het doorspoelen, kunnen er immers wolven ontstaan die viruspartikels bevatten en het is belangrijk dat die in de pot blijven en niet de ruimte invliegen. Na een toiletbezoek moet je dan uitgebreid je handen wassen.

Dus ook buiten corona-tijden is het een goede gewoonte om het deksel te sluiten voor je doorspoelt.

Gebruik van trappen en liften

Kom maar, ik wacht wel even.

Nee, kom jij maar.

Wellicht heb je dit al enkele keren gehoord of zelf meegemaakt de afgelopen weken als je iemand kruist in de trappenhal of de lift. Is er een smalle trap bij jou in het

gebouw? Spreek dan af wie eerst naar boven of beneden mag komen als je iemand tegenkomt. Maak je gebruik van de lift? Bewaar dan 1,5 meter afstand. Lukt dit niet? Wacht even tot de lift leeg is. Gebruik je elleboog, het uiteinde van een potlood of balpen of draag een handschoen om de knoppen te bedienen. Als je de bedieningsknoppen aanraakt met je handen, was je handen nadien zo snel mogelijk en/of gebruik een desinfecterende gel op alcoholbasis.

