

# jouw HUURDERS KRANT

JAARGANG 4 - NR. 2 - APRIL - MEI - JUNI 2022

Infokrant voor de huurders van sociale huisvestingsmaatschappij Eigen Dak

## *warme buurt*



Bewoner aan het woord



RESPECT

Het werkt perfect met wat respect



Project Hoogstraat Laarne

# Voorwoord

Beste huurder

Wist je dat Eigen Dak 100 jaar geleden werd opgericht? Op 25 april 1922 om precies te zijn.

De eerste voorzitter was Louis Marichal die samen met zijn raad van bestuur aan de slag ging. Het doel van de vennootschap was te verhelpen aan het schrijnend gebrek aan woningen na de Eerste Wereldoorlog. In de beginjaren werden heel wat woningen gerealiseerd in Wetteren. In 1954 volgden Laarne en Kalken en in 1967 sloot Wichelen aan.

Na 100 jaar bestaan gaat Eigen Dak op in een 'nieuwe woonmaatschappij' met een groter werkingsgebied en allicht ook met een nieuwe naam.

Dit geeft een dubbel gevoel. Enerzijds is er nu de wens om het jubileum in de kijker te zetten en anderzijds is er de omvorming naar een nieuwe maatschappij die veel tijd en energie vergt.

We denken eraan in het najaar toch iets op poten te zetten om deze verjaardag te vieren, want een honderdjarig bestaan kan je niet zomaar voorbij laten gaan. Het is het ideale moment om stil te staan bij de geschiedenis van Eigen dak.

Woon jij al geruime tijd bij Eigen Dak en wil je graag iets vertellen over hoe het vroeger was? Geef ons zeker een seintje. We laten je graag aan het woord in onze volgende huurderskrant.

Groeten

Myriam Verhoeven, voorzitter

## Daar is de lente! Het ideale moment om:

- te snoeien en op te ruimen in de tuin
- de toezichtputjes na te kijken
- de dakgoten proper te maken
- de lentschoonmaak in huis te doen

## 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

info@eigendak.be

www.eigendak.be

Openingsuren loket:

Je kan terug bij ons terecht als vanouds:

maandag: 9u00 - 11u30

dinsdag: 15u30 - 18u00

woensdag: 9u00 - 11u30

donderdag: gesloten

vrijdag: 9u00 - 11u30

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.



## In dit nummer

Voorwoord	2
Het werkt perfect met wat respect	3
Respect voor het gebouw en alles errond	4
Weetjes van schade bij huurders	5
Wat met de waarborg?	5
Enkele tips om extra kosten te vermijden	6
Bewoner aan het woord	7
Nieuwe medewerker	7
Actualisatie 2022	8

# Het werkt perfect met wat respect

*Als sociale verhuurders ontvangen wij geregeld klachten over het niet onderhouden van de woningen en appartementen. Zelf ervaren we dit natuurlijk ook: tijdens onze huisbezoeken, onze wijkcontroles, bij plaatsbeschrijvingen bij uittrede, bij voorafgaande bezoeken aan de uittredende plaatsbeschrijvingen, ...*

## Respect voor de wijk

Tijdens onze wijkcontroles botsen we vaak op heel wat zwerfvuil op het openbaar domein. Dit is uiteraard niet altijd afkomstig van de eigen wijkbewoners, maar zorgt wel voor wrevel en lokt ook extra vuilnis. Bovendien zal er op termijn ook overlast komen van ongedierte.

Jaarlijks halen de gemeenten en steden heel wat ton afval op, maar ook de sociale huisvestingsmaatschappijen dragen hiertoe hun steentje bij om erger te voorkomen. De bedragen bij jullie SHM kunnen tot zelfs 50.000 euro oplopen op jaarbasis en dit alleen door afval dat andere mensen dumpen. Geld dat beter kan besteed worden aan het normaal onderhoud van onze gebouwen.

## Weetjes

1. Als een sluikstorter betrapt wordt, kunnen de geldboetes oplopen van 175 euro tot 350 euro, afhankelijk in welke stad of gemeente het probleem zich stelt.
2. Ieder jaar is er ook de "mooimaakweek" waar elke gemeente of stad aan deelneemt en waar heel wat van onze eigen bewoners de handen uit de mouwen steken. Deze mooimakers proberen eveneens op andere momenten hun wijk proper te houden en op te ruimen.
3. Vuilnis is tevens slecht voor de natuur en ieder van ons wil graag dat onze toekomst er mooi kan blijven uitzien.



## Oproep

Ben je zelf geïnteresseerd om deel te nemen of wil je met jouw klas, organisatie of enkele burens mee helpen aan een propere buurt, kijk dan na of jouw stad of gemeente of intercommunale sponsoring geeft voor dergelijk initiatief. Soms kan je als vereniging ook een prijs winnen als je het meeste afval hebt opgehaald.

Wij doen alvast een oproep om er op toe te zien dat jullie afval in de daartoe voorziene container of vuilniszak wordt gedropt. Wat de grotere stukken betreft, is er nog altijd het containerpark.

**Als je gaat wandelen met je hond, gelieve dan steeds een hondenpoepzakje mee te nemen en het ook te gebruiken wanneer het nodig is.**



# Respect voor het gebouw en alles errond

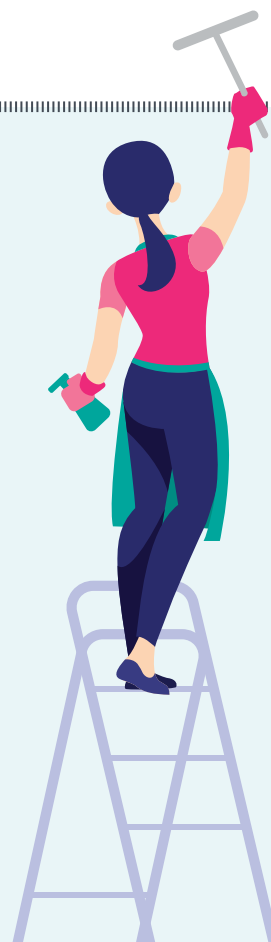
## Weetjes

*Hieronder volgt een opsomming van de meest gehoorde klachten binnen het patrimonium van onze sociale huisvestingsmaatschappijen:*

1. Het slecht onderhouden van de gemeenschappelijke delen (sigarettenpeuken, hondenpoep, vuilnis in liften en kelderverdiepingen, afval in ondergrondse parking, geurhinder, ...).
2. De toegangsdeuren van appartementsgebouwen worden niet correct gesloten ondanks onze oproep dat dit belangrijk is voor de (brand)veiligheid van elke bewoner:
  - een open deur kan zorgen voor ongewenste bezoekers;
  - de gemeenschappelijke deur op slot draaien, kan voor problemen zorgen bij brand
3. Het stapelen van spullen in de gemeenschappelijke delen ondanks onze herhaaldelijke vraag om dat weg te halen, eveneens omwille van de brandveiligheid.
4. Lawaaihinder door bewoners en/of huisdieren.
5. Het niet correct opbergen van containers, huisvuil - en PMD-zakken.
6. Achtergebleven afval in de gemeenschappelijke delen

### Oproep

- Gelieve jullie te houden aan de poetslijst en respect te tonen naar jullie medebewoners als hij/zij aan de beurt zijn.
- In het geval er een poetsfirma de gemeenschappelijke delen komt onderhouden, vragen wij hetzelfde: toon respect naar de poetsdames en -heren. Ook omgekeerd wordt dat gevraagd van deze firma's zelf. In het geval iets niet geпоetst werd zoals gevraagd, kan dit op een beleefde manier meegedeeld worden aan jouw huisvestingsmaatschappij. Deze zal dan in gesprek gaan met de bevoegde firma.
- In het geval je een woning huurt, probeer ook hier de spelregels rond onderhoud in gedachten te houden en je er aan te houden
- Probeer wat meer verdraagzaam te zijn naar elkaar en respecteer elkaars rust



# Weetjes van schade bij bestaande en vertrekkende huurders

De meest voorkomende schade bij **zittende huurders** zijn –zonder mee te geven voor wie de kost uiteindelijk is- de volgende:

- Keukenmeubilair beschadigd (beschadigde werkbladen, loshangende deuren, vochtige onderplanken door waterinfiltratie van lekkende sifon, ...)
- Gebrek aan onderhoud badkamertoestellen
- Beschadiging vloeren
- Beschadigde muren
- Problemen aan de verwarmingsketel
- Beschadigingen aan sanitaire toestellen
- Vochtproblemen

De meest voorkomende schade bij onze **vertrekkende huurders** is de volgende:

- Beschadiging aan deuren, muren en vloerbekleding
- Het vuil afleveren van de woning en met stip van de keuken en badkamer (vettigheid aan meubilair en toestellen, silicone dat aangetast is)
- Loshangende stopcontacten
- Septische put niet geledigd
- Buitenschrijnwerk (sluitwerk en sleutels stuk, doorboring van het schrijnwerk)
- Lekkende kranen (nochtans verplicht onderhoud van de huurder)
- Verwijderen van achtergebleven afval en inboedel
- Onderhoud tuin niet in orde

# Wat met de waarborg?

*Als huurder dien je een waarborg te betalen. In de sociale verhuuring is dit een vast bedrag (voor 2022 bedraagt deze 1022 euro). Vóór 2008 waren deze bedragen veel lager en in een nog veel verder verleden diende er zelfs geen waarborg betaald te worden.*

In de meeste gevallen is de waarborg toereikend (variatie tussen 70% en 95% bij alle deelnemende SHM 's) voor het herstellen van de schade. Enkel bij de slecht onderhouden woningen stellen we vast dat de waarborg nooit alle kosten kan dekken voor de herstellingen die nodig zijn.

Als er verfwerven aan te pas komen, is de waarborg zelden voldoende om de kosten mee te dekken.

In uitzonderlijke gevallen zijn er huurders die er in slagen om kosten te maken tot 7000 euro of meer.

In het geval deze ex – huurder zijn waarborg niet voldoet, kan er een afbetalingsplan

voor de gemaakte schade afgesloten worden. Ook hier is er onderscheid per SHM, maar volgende zaken stellen we vast:

- Tussen 3,5% en 40% van de dossiers met schade betalen af
- De bedragen van dit afbetaalplan liggen over het algemeen zeer laag, nl. tussen de 25 euro per maand tot 125 euro

## Enkele tips om te vermijden dat je veel extra kosten hebt bij vertrek:

- Poets jouw woning en alle toebehoren
- Onderhoud je tuin (zowel het gras, de struiken als de bloemen en de bomen)
- Geef herstellingen meteen door en laat het niet aanslepen (ook al is het een werk voor jou als huurder, voer het snel uit)
- Zet je afval consequent op de daartoe bevoegde plaats buiten wanneer de afhaaldiensten langskomen
- Hang niet teveel kaders op en boor vooral niet in het buitenschrijnwerk
- Ontkalk geregeld je kranen



Zijn jullie akkoord dat we allemaal mee respect moeten uitdragen naar elkaar, onze huurwoning, de wijk, de natuur, ...  
Hang dan het RESPECT - logo voor jouw venster.



## Bewoner aan het woord

*Sociaal geëngageerd, het hart op de juiste plaats en één en al positiviteit, zo kan ik Vera, opperheks van Laarne, het best omschrijven na een gezellige babbel bij haar thuis.*

Doorheen de afgelopen 2 jaar zag Vera heel wat mensen worstelen met alle beperkingen die de coronacrisis met zich meebracht. Ieder van ons kan het zich levendig herinneren... allemaal in ons kot, het was hard en het deed wat met een mens. Ook de sociale verbondenheid leed hieronder. Het vraagt heel wat inzet om daaraan te sleutelen en dit vuur aan te wakkeren. Vera slaagde er samen met de andere heksen van de heksengilde van Laarne in om de samenhang te versterken in haar wijk. Zo organiseerde de gilde een drietal acties per jaar om burens op een veilige manier samen buiten te brengen. Met Pasen verdeelde de heksengilde een Paas-aperitief waarbij iedereen een glaasje bubbels kreeg in zijn voortuin.

Midden oktober organiseerde ze Mid-Halloween en stonden lichtjes in de wijk centraal. Iedere bewoner kreeg een bokaaltje met een theelichtje om aan de voordeur te plaatsen. Een wandeling doorheen de



wijk bracht de mensen opnieuw naar buiten en bij elkaar. Ook met Lichtmis stond licht centraal. De donkerste tijd van het jaar was achter de rug en dit werd gevierd met kaarsjes in potjes die voor deze gelegenheid in papieren zakjes werden geplaatst. Mooie acties die de Hoogstraat letterlijk en figuurlijk lieten fonkelen en warmte uitstralen.

Een dikke dankjewel Vera, voor het fijne bezoek, Nele

Vanaf 1 januari is ons team uitgebreid en helpt ook **Bart De Keyser** je graag verder. Een nieuw gezicht dat snel een vertrouwd gezicht zal worden. We laten je dan ook graag weten waarvoor je bij Bart terecht kan. Er zijn ook enkele andere verschuivingen waarvan we je graag op de hoogte brengen:



Voor de volledigheid geven we nog even mee hoe je ons vlot telefonisch kan bereiken via het nummer 09 365 43 10:

### keuzemenu 1

voor kandidaat-huurders  
+ sociale dienst

### keuzemenu 2

voor vragen over je  
betalingssituatie en je  
huurprijsberekening  
+ sociale dienst

### keuzemenu 3

voor technische  
problemen

### keuzemenu 4

voor vragen over je  
huurprijsberekening

### keuzemenu 5

voor dienst  
boekhouding

### keuzemenu 6

voor alle andere  
vragen



## PROJECT HOOGSTRAAT LAARNE

In februari 2022 gingen 6 woningen in de Hoogstraat in Laarne tegen de vlakte. De woningen met 1 slaapkamer dateerden uit 1962 en waren niet meer aangepast aan de huidige normen. Op deze plaats komen 6 nieuwbouw-appartementen. De 3 gelijkvloerse appartementen worden voorzien van 1 slaapkamer. De 3 appartementen op de eerste verdieping zullen 2 slaapkamers tellen. De werken starten in april 2022. De eerste verhuur wordt voorzien in het najaar van 2023.

Wil je je graag inschrijven voor dit project?

Neem dan contact op met Bart via het nummer 09 365 43 10, keuzemenu 1.

Ben je al ingeschreven om te muteren en wil je je ook graag inschrijven voor dit project? Bezorg ons dan zeker je ingevulde actualisatieformulier dat je recent van ons ontving terug vóór 31 maart 2022.

### Actualisatie 2022

Met een jaar vertraging door de corona-pandemie en de bijhorende beperkingen kregen we groen licht om de actualisatie te starten in 2022. Alle 1474 kandidaat-huurders die bij Eigen Dak waren ingeschreven op 31 december 2021 ontvingen een brief om hun dossier verder in orde te houden.

Voor het eerst gaat de actualisatie er iets anders aan toe. Kandidaat-huurders moeten enkel reageren als ze iets willen veranderen aan hun gegevens of als ze hun keuze van gevraagde woningen willen aanpassen. Willen ze niets

veranderen, dan hoeven ze niet te reageren op de actualisatiebrief. Dit laatste is nieuw. Tot 2019 leidde het niet of te laat reageren tot een schrapping van de wachtlijst.

Wij kozen ervoor om met deze nieuwe manier van actualiseren

aan de slag te gaan. Op die manier willen we voorkomen dat kandidaat-huurders zouden geschrapt worden van de wachtlijst als zij niet of te laat zouden reageren en dus hun opgebouwde wachttijd zouden verliezen.

