

jouw HUURDERS KRANT

JAARGANG 6 - NR. 2 - APRIL - MEI - JUNI 2024

Infokrant voor de huurders van woonmaatschappij Woonpijler



Wanneer woon je te groot?



Wonderwoudje Hoogstraat Laarne



Project in de kijker

Voorwoord

Beste huurder,

Huisvestingsmaatschappijen en Sociale verhuurkantoren samenvoegen tot één woonmaatschappij zodat het voor kandidaat-huurders en huurders makkelijker wordt om de weg te vinden naar betaalbare en kwalitatieve huisvesting, daar kan toch niemand tegen zijn. De timing van het beleid om dit te realiseren, was ongelukkig en te krap. Een fusie net tijdens het zomerverlof, een interne verhuis, reorganisatie van taken en diensten, een moeilijke start en implementatie van het centraal inschrijvingsregister, bovenop de niet ophoudende wijzigingen in reglementering, zorgden ervoor dat onze voltallige personeelsploeg de afgelopen maanden zwaar onder druk kwam te staan.

Ondanks de moeilijke omstandigheden stelden we alles in het werk om u dezelfde dienstverlening te geven zoals u als dit van ons gewoon bent. Als u weinig gemerkt heeft van alle veranderingen, kunnen we hier enkel maar tevreden over zijn. Mocht u toch hinder ondervonden hebben, dan garanderen we beterschap naar de toekomst. Het bestuur besliste om een aantal diensten te versterken zodat onze dienstverlening ook naar de toekomst toe sterk blijft. U vindt onze vacatures op de website www.vdab.be.

Omdat het niet allemaal kommer en kwel is, eindigen we graag met een positieve noot. Zo ben ik verheugd te kunnen aankondigen dat eind maart in de wijk Diepenbroek te Wetteren het eerste Aster-zonnepanelenproject werd opgeleverd. Hierdoor kunnen 46 gezinnen voortaan goedkopere elektriciteit afnemen. Dit alles kadert binnen de overeenkomst afgesloten tussen Woonpijler en vzw Aster om waar mogelijk zonnepanelen te plaatsen op de daken van onze woningen. Op naar het volgende deelproject.

Met vriendelijke groeten.

Franky Van Poucke,
Algemeen directeur



In dit nummer

Voorwoord, hoe ons te bereiken?	2
Woon ik te groot?	3
Het belang van een goed onderhouden dampkap	4
Tips om je GFT-container proper te houden	6
Tuin en terras lenteklaar maken	6
Wonderwoudje Hoogstraat Laarne	7
Aanpassing maandelijks voorschot brandverzekering gebouw	7
Project in de kijker	8
Hoe ons te bereiken via telefoon	8



Hoe ons te bereiken?

Zit je met een vraag? Kan je ergens niet aan uit? Wil je meer informatie? Laat het ons zeker weten!

Woonpijler

Felix Beernaertsplein 55/01, 9230 Wetteren
09 365 43 10 - www.woonpijler.be

Je vindt ons niet enkel op ons hoofdkantoor in Wetteren en op de zitdag in Laarne. Je kan ook bij ons terecht in Wachtebeke en Lochristi.

Loket hoofdkantoor:

maandag: 9u00 – 11u30
dinsdag: 15u30 – 18u00
donderdag: 13u00 – 15u30

Loket op verplaatsing:

dinsdag: 9u00 – 11u30
1ste van de maand: Sociaal Huis Laarne, Nerenweg 3
2de van de maand: Sociaal Huis Wachtebeke, Godshuisstraat 13
3de van de maand: Sociaal Huis Lochristi, Bosdreef 5A

De zitdagen op verplaatsing gaan niet door tijdens de schoolvakanties.

☎ Bel je liever? Kijk even op pagina 8 voor de mogelijkheden

Wanneer woon je te groot?



Je gezin is kleiner geworden.

Volgens de regels van de rationele bezetting kan je woning dan te groot zijn voor het aantal personen. Jouw woonmaatschappij kijkt verplicht na of je woning niet onderbezet is. Heb je meer dan 1 slaapkamer teveel, dan vragen we je om te verhuizen naar een kleinere woning.

Vanaf 2024 zijn er wijzigingen gebeurd voor huurders die onderbezet wonen. Welke veranderingen en waar je moet op letten, kan je hieronder lezen.

Je mag als huurder 1 slaapkamer meer hebben dan het aantal bewoners. Heb je 2 of meer slaapkamers te veel? Dan woon je onderbezet. Dat is niet toegelaten.

LET op: vanaf 01/01/2024 telt een koppel huurders als 1 bewoner.

Voorbeelden:

- Je woont alleen in een pand met 3 slaapkamers dus je hebt 2 extra slaapkamers. Dat betekent dat je 1 slaapkamer te veel hebt
- Je bent een koppel en hebt 5 slaapkamers dan heb je 4 extra slaapkamers. Dit zijn er 3 te veel.

Wat kan je doen?

Je kan je inschrijven voor een kleinere woonentiteit bij jouw woonmaatschappij. Hiervoor maak je best een afspraak bij jouw sociale verhuurder want vanaf 18 maart 2024 is alles ook digitaal.

Als je zelf geen inschrijving regelt dan zal jouw woonmaatschappij je zelf een aanbod op maat moeten geven rekening houdend met volgende elementen:

- De woonst moet voldoen aan de rationele bezetting (juiste grootte voor jouw gezin)
- De woonst mag maximaal 15 kilometer van je huidige woning gelegen zijn
- De te betalen huurprijs is even hoog of lager dan jouw huurprijs nu

Wat zijn de gevolgen bij weigering of het niet reageren op een aanbod?

1. Heb je een contract van onbepaalde duur en je gaat niet in op het aanbod dan moeten we jou al na één weigering een onderbezettingsvergoeding aanrekenen. Deze onderbezettingsvergoeding bestaat uit:
 - 15% van de reële huurprijs
 - Een minimum van 37 euro (geïndexeerd bedrag voor 2024) per slaapkamer dat je te veel hebt
2. Heb je een contract van bepaalde duur (9 jaar) dan zal je een opzegbrief ontvangen van de woonmaatschappij wanneer je twee keer een valabel aanbod weigert en dit tegen het einde van jouw huurovereenkomst. Tussen de eerste weigering en het tweede passende aanbod moet er een periode verlopen zijn van minimaal drie maanden.

Weigeringen uit het verleden worden niet meer meegeteld! Je dient wel nog steeds de geïndexeerde bezettingsvergoeding te betalen tot op het moment van een nieuw valabel aanbod.

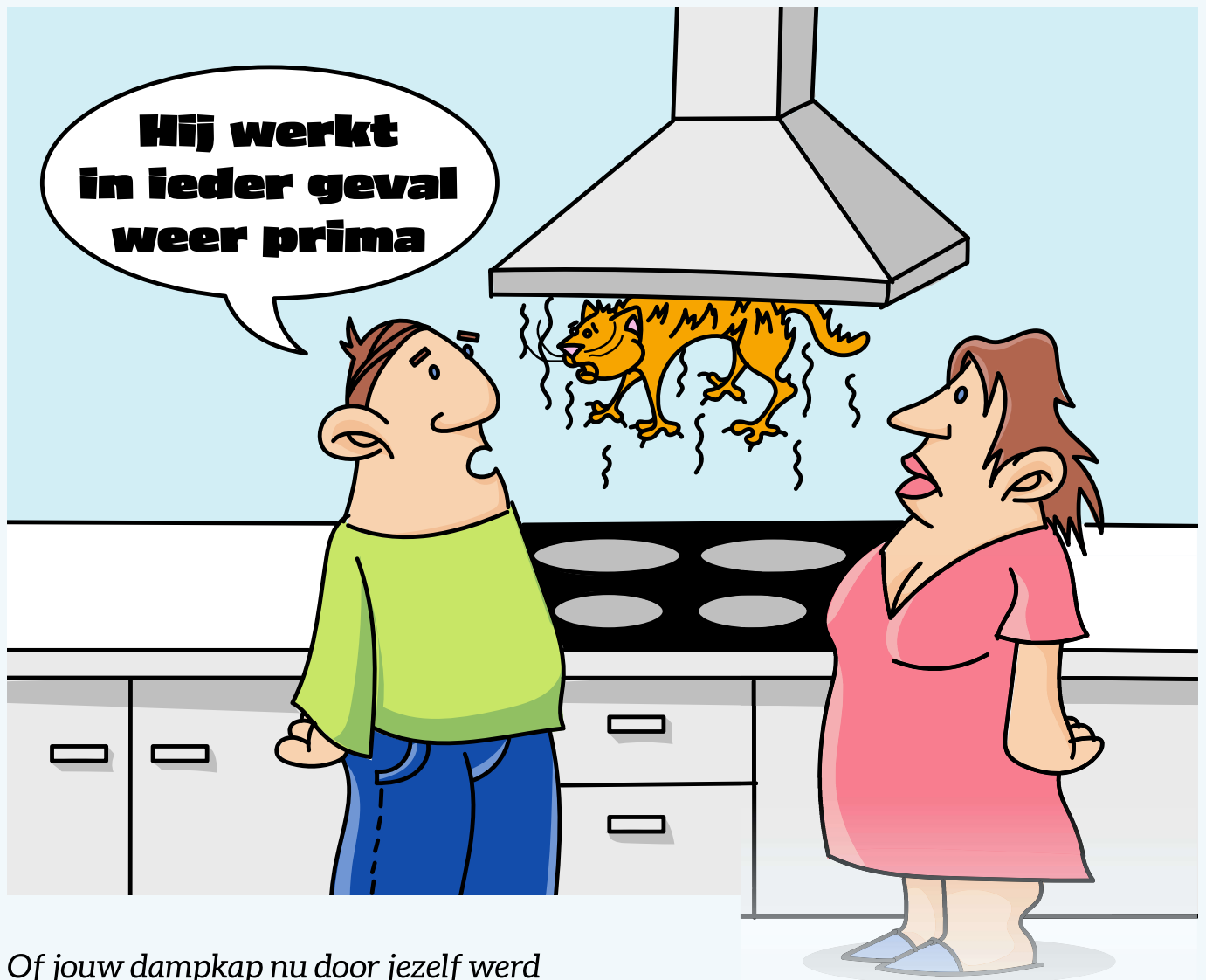
Je gaat in op het aanbod?

Dan gelden de regels van toewijzing zoals opgenomen in het intern huurreglement van jouw woonmaatschappij.

Bang om te verhuizen?

Spreek met jouw woonmaatschappij dan kunnen jullie samen bekijken welke ondersteuning geboden kan worden via een externe of interne dienst.

Het belang van een goed onderhouden dampkap



*Of jouw dampkap nu door jezelf werd
aangebracht of door de woonmaatschappij, het is
en blijft een must om deze goed te onderhouden.*

De dampkap werkt hard om ervoor te zorgen dat jouw keuken lekker fris blijft en verdient zo nu en dan ook wat aandacht. Vetophoping kan namelijk voor oververhitting zorgen en dus mogelijks brand veroorzaken. De onderhoudstips hiernaast -afhankelijk van het soort dampkap- zorgen ervoor dat jouw dampkap zo lang mogelijk in topconditie blijft.

1. Houd de metalen vetfilter of filterdoek schoon

De metalen vetfilter of filterdoek vangt de eerste rook- en vetwalmen op. Het zorgt ervoor dat de grotere rook- en vetdeeltjes niet in het afzuigmechanisme terechtkomen. Dit zou tot verstopping kunnen leiden.

Door de filters schoon te houden blijft de dampkap efficiënt werken. Metalen filters kan je met de hand wassen in warm water en afwasmiddel of indien mogelijk in de vaatwasser. Filterdoeken zijn te vervangen en zijn vlot verkrijgbaar in de handel.

2. Reinig de binnenkant van de dampkap voordat je de filters terugplaatst

Gebruik een spons en een niet-schurend reinigingsmiddel om de binnenkant van de kap schoon te maken. Droog de binnenwanden en het filter grondig voordat je de filter terugplaatst.

3. Vervang de koolstoffilter regelmatig

Als jouw dampkap geen afvoer naar buiten heeft, is deze voorzien van een koolstoffilter om de etensluchtjes te bestrijden. Deze moet om de drie tot zes maanden worden vervangen, afhankelijk van jouw kookgewoonten.

Als je bijvoorbeeld veel frituurt, moet je de filter vaker vervangen.

4. Houd de buitenkant van de dampkap wekelijks schoon

Vet, stoom en rook kunnen zich ook gemakkelijk op de buitenkant van de dampkap ophopen en de goede werking van de bedieningsknoppen belemmeren.



Dampkap met metalen filter



Dampkap met filterdoek



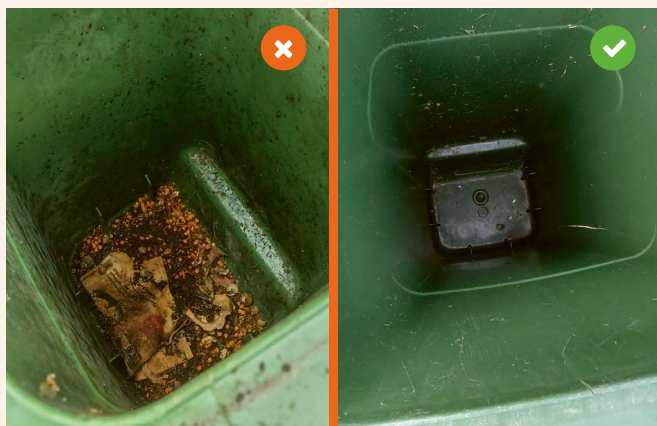
Koolfilter

Zoals je kan zien, draait het onderhoud van de dampkap voornamelijk om goede schoonmaakgewoonten. Houd het apparaat schoon en de lucht in de keuken blijft lekker fris.

Heb je vragen of twijfels over welk type dampkap er bij je staat, neem dan even contact op met jouw woonmaatschappij. We kijken dit voor je na.

Tips om je GFT-container proper te houden

GFT staat voor groente-, fruit- en tuinafval, maar ook klaargemaakte etensresten zoals restjes pasta, een overschotje boterham met vlees of frietjes die je niet op kreeg, horen in deze container.



Omdat het geen gemakkelijke klus is om deze container proper te houden, willen we enkele tips meegeven:

1. Leg onderaan jouw container een oude krant of wat stro. Zo voorkom je dat afval aan de bodem kleeft.
2. Gebruik een velletje krantenpapier of keukenrol tussen laagjes etensresten.
3. Wissel nat keukenafval af met droog materiaal (droog gras, takjes, hooi).
4. Maak je container regelmatig proper met natuurlijke schoonmaakmiddelen. Vermijd bleekwater en detergent om het composteerproces niet te verstoren.
5. Heb je last van maden? Leg een takje klimop of lavendel in je container.

GFT - afval is sinds dit jaar niet meer toegelaten bij het restafval!



Tuin en terras lenteklaar maken

Om in de zomer ten volle van je tuin en/of terras te kunnen genieten, geven we jou ook hier enkele tips om te scoren bij de buren en je woonmaatschappij:

- Verwijder onkruid
- Verwijder groene aanslag
- Bemest je gazon
- Start met snoeien
- Maai het gazon
- Start eventueel met het zaaien van voorjaarsbollen en bloemzakken

Kortom maak je terras en tuin lenteklaar.



OPROEP

Bezorg je woonmaatschappij foto's van jouw verzorgde tuin en/of terras en misschien kan je jouw werk wel spotten in een volgende huurderskrant.

Wonderwoudje Hoogstraat Laarne

Na maanden van voorbereiding was het zover. Op 13 december 2023 werd in de Hoogstraat in Laarne een Wonderwoudje aangeplant. De effectieve aanplant was het resultaat van een doorgedreven participatietraject dat werd doorlopen samen met BOS+, Lokaal bestuur Laarne, de buurtbewoners, Woonplus en Woonpijler.

Op deze manier is een gewoon 'saaï' graspleintje geëvolueerd naar een fijne ontmoetingsplaats voor de buurt met oog voor meer biodiversiteit. Vanaf nu kan het groeien en bloeien en kunnen buurtbewoners er gezellig samen zijn.

Wonderwoudje = een projectnaam van BOS+ en slaat op een klein, toegankelijk, speelvriendelijk en biodivers bosje waarin ontmoeten en beleven centraal staan.



Aanpassing maandelijks voorschot brandverzekering gebouw

De woning of het appartementsgebouw waarin je woont wordt verzekerd door Woonpijler. In deze verzekering werd de clausule 'afstand van verhaal' opgenomen. Dit betekent dat je als huurder de schade aan het gebouw waarvoor je eventueel verantwoordelijk zou zijn niet zelf moet betalen. Op voorwaarde dat de verzekering tussenkomt uiteraard.

De kost van deze verzekering wordt verrekend in de huurlasten. Tot vorig jaar bedroeg de vergoeding voor huurders van eigen woningen maandelijks 1 euro. Dit blijkt echter niet meer voldoende te zijn en er werd beslist om de maandelijks vergoeding op te trekken naar 2 euro per maand en dit vanaf 1 januari 2024.

Wat betekent dit voor jou?

- Voor de eigen woningen (de vroegere woningen van Eigen Dak) blijft de maandelijks bijdrage van

1 euro voorlopig behouden. De definitieve meerkost zal verrekend worden bij de afrekening van de huurlasten 2024.

- Voor de ingehuurde woningen (de vroegere SVK-woningen) wordt de bijdrage van 2 euro aangerekend vanaf de maand volgend op de einddatum van de brandpolis die in het verleden door het SVK werd afgesloten. Je zal hiervoor van Woonpijler een brief ontvangen met een aangepaste huurprijsberekening.

Graag herinneren wij je nog eens aan het belang van een goede brandverzekering voor je inboedel en verfraaiingswerken die je zelf hebt aangebracht (bv. verf- en behangwerk). Indien je hiervoor geen brandverzekering hebt zal de verzekeringsmaatschappij van het gebouw - ook al heb je zelf geen schuld aan de schade - niet tussenkomen.

Project in de kijker: zonnepanelen op sociale woningen



De zon schijnt voor iedereen. Met deze slogan trapte Aster in 2020 het project op gang om 650.000 zonnepanelen op sociale woningen te plaatsen. Op deze manier wil de sociale huisvestingssector actief en structureel bijdragen aan een beter klimaat en de strijd aangaan met energiearmoede.

Afgelopen maanden startte een eerste proefproject binnen het patrimonium van Woonpijler. Er werden 476 zonnepanelen geplaatst op de woningen en appartementen in de Esdoornlaan, Lindenlaan en Olmenlaan in Wetteren. Goed voor 46 gezinnen te voorzien van zonne-energie.



Installatie Aster.

Wat zit erin voor jou als Aster zonnepanelen op je woning/appartement plaatst ?

- Je betaalt enkel de zonnestroom die je gebruikt wanneer de zon schijnt. Je betaalt niets voor de zonnepaneleninstallatie.
- De Vlaamse regering bepaalt de tarieven.
- Jouw zonnestroom is altijd de goedkoopste, ook als je recht hebt op sociaal tarief.

De bewoners van de volgende deelprojecten worden tijdig op de hoogte gebracht door Aster.



Hoe ons te bereiken via telefoon:

Je kan ons telefonisch bereiken elke weekdag van 9u tot 12u en van 13u tot 16u. Op dinsdag zijn wij bereikbaar tot 18u, op vrijdag tot 12u. Op vrijdagmiddag zijn wij enkel bereikbaar voor dringende technische interventies.

Nieuw: het keuzemenu dat je te horen krijgt als je ons belt, wijzigde lichtjes. Kies altijd het juiste nummer zodat je bij de juiste persoon terechtkomt. Op die manier kunnen we je beter van dienst zijn.



Overzicht van het aangepaste keuzemenu:

- 1 kandidaat-huurders
- 2 vragen over je huurprijsberekening en betalings situatie
- 3 een technisch probleem
- 4 de sociale dienst of huurbegeleiding
- 5 de dienst boekhouding en facturatie
- 6 alle andere vragen