

jouw HUURDERS KRANT

JAARGANG 6 - NR. 4 - OKTOBER - NOVEMBER - DECEMBER 2024

Infokrant voor de huurders van woonmaatschappij Woonpijler



Ingehuurde panden versus eigen patrimonium



Mijn gezin verandert



Burenoverlast

Voorwoord

Beste huurder,

Het najaar van 2024 breekt stilaan aan. Ondanks de alsmear korter wordende dagen toont de natuur ons hoe mooi verandering kan zijn. Terwijl de bladeren in warme tinten van rood, oranje en geel van de bomen dwarrelen, verandert ook ons dagelijks leven mee. De frisse lucht nodigt uit tot lange wandelingen door parken en bossen, terwijl het thuis steeds meer een plek wordt om te cocoonen, en te genieten.

Met de koudere dagen voor de deur willen wij jullie eraan herinneren hoe belangrijk het is om de woning goed te onderhouden. Denk hierbij aan eenvoudige acties zoals het controleren van de verwarming, het ventileren van kamers om vocht te vermijden, het reinigen van dakgoten. Stilaan kan het tuinmeubilair opgeborgen worden en kan ook de tuin winterklaar gemaakt worden. Er komen nog een aantal warme en zonnige dagen maar denk ook al even aan kleine reparaties die aangepakt moeten worden voor de winter.

We staan klaar om te helpen bij vragen of problemen en hopen dat jullie net als ons kunnen genieten van de herfst.

Veel leesplezier

Emma en Jolien,
Huurbegeleiders sociale dienst

In dit nummer

Voorwoord	2
Hoe kan ik mijn huis verwarmen en ventileren?	3
Dakgoten reinigen	3
Ingehuurde panden versus eigen patrimonium	4
Mijn gezin verandert	6
Verven in je woning	7
Actualisatie	7
Project Achttien Augustuslaan	8
Burenoverlast	8

Hoe ons te bereiken?

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: **tijdelijk geen loket**
Donderdag: 13u00 – 15u30

Loket op verplaatsing:

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

De zitdagen op verplaatsing gaan niet door in de schoolvakanties. Neem een kijkje op onze website voor de extra permanentiedagen die we organiseren in het kader van actualisatie.

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. Hou rekening met het juiste kiesnummer.



Hoe kan ik mijn huis verwarmen en ventileren?

Wist je dat we gemiddeld 85% van ons leven binnenshuis doorbrengen? Dan weet je meteen hoe belangrijk het is om van je huis een gezonde leefomgeving te maken.

Door zorg te dragen voor de lucht die je inademt bijvoorbeeld. Zonder frisse lucht krijg je vaker hoofdpijn en word je makkelijker ziek. Ventileren en verluchten is de boodschap.

1. Gezonder

Want zeg nu zelf: je wilt longen toch niet vullen met huismijt, stofdeeltjes, CO₂ en andere giftige deeltjes in de lucht? Koken, roken, stoken, stofzuigen, strijken en zelfs gewoon ademen brengt van alles in de lucht wat je ziek kan maken. Net als het stof van zetels, bedden of zelfs sommige verfsoorten op meubels. Tenzij je voortdurend kleine beetjes buitenlucht binnenlaat, en af en toe eens stevig verlucht.

Als je onvoldoende verlucht en verwarmt, zal je schimmel krijgen in je woning. Het is erg slecht voor jullie eigen gezondheid om in een woning te leven met schimmel. Daarom is het erg belangrijk om dit te voorkomen.

2. Goedkoper

Of je dan meer energie gaat gebruiken, vraag je je af? Integendeel, zo blijkt. Je ramen en deuren dag in dag uit potdicht houden, verhoogt net je energiefactuur. Want frisse lucht maakt de lucht in je huis droger en droge lucht vraagt minder energie om op te warmen.

Haal dus elke dag frisse lucht in huis en verwarm voldoende. Het is goed voor jou, voor je huis en voor je budget.

Laat je verwarming ook steeds op een constante temperatuur staan. Het vraagt veel meer energie om de verwarming telkens terug op te starten. Het is beter om de verwarming altijd te laten opstaan, op een vaste temperatuur (in de slaapkamers bijvoorbeeld 17 graden en in de leefruimtes en badkamer 21 graden).



Dakgoten reinigen

Regelmatig je dakgoot reinigen is de beste manier om een verstopte dakgoot en waterschade als gevolg daarvan te voorkomen. Omdat een verstopte dakgoot het water niet goed afvoert, zal het overvloedige water bovendien over de rand en zo ook over de gevel lopen. Dat kan op termijn schimmels en vochtplekken op de muren doen ontstaan. Een slecht onderhoud van je dakgoot houdt dus risico's in voor zowel de dakgoot zelf als de muren.

Je dakgoot en regenpijp schoonmaken gebeurt idealiter minstens 1x per jaar. In een groene omgeving, waar herfstbladeren en voorjaarsbloesems sneller in de dakgoot belanden, moet je meermaals de goten schoonmaken en die tussendoor controleren.



Ingehuurde panden **versus** eigen patrimonium

Een woonmaatschappij heeft zowel eigen patrimonium (dit waren de woningen van sociale huisvestingsmaatschappijen) als woningen die zij huurt van private eigenaars, dit zijn onze ingehuurde woningen (het patrimonium van het vroegere Sociaal VerhuurKantoor).



Qua kwaliteitsnormen hanteren we voor het volledige patrimonium de regels van de Codex Vlaams Wonen. Wat de huurprijs betreft, is er een verschillende aanpak in de ons opgelegde regelgeving.

Hoe zit dat met de huishuur van een ingehuurd pand?

Je betaalt een vaste huurprijs, die niet van je inkomen afhangt.

Wij onderhandelen met de eigenaar de best mogelijke huurprijs. Hierover zijn geen wettelijke regels over hoeveel huur een woonmaatschappij mag betalen aan de eigenaar en hoeveel we dus aan jou vragen. Daardoor kan de huurprijs van twee woningen nogal eens verschillen, ook al lijken ze op het eerste gezicht gelijkwaardig.

Het is wel zeker dat de huurprijs die je bij ons betaalt lager ligt dan de huurprijs op de private markt. We houden ook rekening met de grenzen van de huursubsidie.

Een lagere huurprijs dankzij extra financiële steun

We helpen jou om tussenkomsten zoals de huursubsidie of een verminderde onroerende voorheffing aan te vragen, als je daarvoor in aanmerking komt.



Huursubsidie

De huursubsidie is een maandelijkse tussenkomst in de huurprijs, zodat je huurprijs lager wordt. Je moet voldoen aan enkele voorwaarden om in aanmerking te komen. We helpen jou om dit uit te zoeken.

Heb je recht op een huursubsidie? Dan verrekenen we deze subsidie automatisch in jouw huurprijs.

Meer informatie over de huursubsidie vind je op de website van de Vlaamse Overheid.

Vermindering onroerende voorheffing

Heb je twee kinderen of meer ten laste of ben jij of iemand van je gezin ernstig gehandicapt? Dan kom je in aanmerking voor de vermindering onroerende voorheffing. Dit is een vermindering op de grondlasten.

De eigenaar betaalt de onroerende voorheffing, maar je kan als huurder deze vermindering toch aanvragen.

Wij doen de aanvraag voor jou en volgen op of de vermindering jou effectief elk jaar ten goede komt. Jij krijgt elk jaar een brief met het bedrag van de vermindering, dat we een keer per jaar aftrekken van jouw huurprijs. Meer informatie kan je terugvinden op de website van de Vlaamse Belastingdienst (VLABEL).

Aanpassing van de huurprijs

1 keer per jaar indexeren wij de huurprijs op de verjaardag van de inwerkingtreding van het huurcontract.

Hoe zit dat met de huishuur van het eigen patrimonium?

Deze huurprijs wordt jaarlijks op 1 januari aangepast. Om de huurprijs te berekenen, kijken we naar je inkomen, je gezin en de kwaliteit van de woning.

Daarnaast zijn nog bijkomende aanpassingen mogelijk in geval van gezinswijziging en/of daling van het inkomen.

De volledige uitleg over deze huurprijsberekening volgt in de huurderskrant van januari 2025. Op pagina 6 willen we wel ingaan op wat je moet laten weten indien jouw gezin een andere samenstelling krijgt.



Mijn gezin verandert

Als je gezin groter of kleiner wordt, dan moet je dit binnen de maand aan ons laten weten. Je huurprijs hangt namelijk af van je gezinsgrootte. Ook bepaalt je gezinsgrootte welke woning het beste bij je gezin past. Als je woning te groot of te klein wordt, dan kan je verhuizen. Dat noemen we een mutatie.

Wat laat je zeker weten?

- Er is een kindje geboren.
- Een kind of andere bewoner verlaat de woning.
- Je gaat scheiden of je gaat uit elkaar met je partner.
- Er is iemand overleden.
- Er komt iemand (tijdelijk) bij je gezin wonen.

Opgelet: Je woning mag niet te klein worden als er een persoon bij jou komt wonen. We kunnen de bijwoning weigeren als je woning door bijwoning van deze persoon te klein wordt.

Personen die tijdelijk in je woning komen wonen, worden geen huurder en moeten geen huur-overeenkomst ondertekenen. Hun inkomen telt niet mee voor de huurprijs.

Ik kan niet betalen

Heb je problemen om je huur te betalen? Praat erover met jouw woonmaatschappij. Je kan bellen, mailen of langsgaan om een afspraak te maken. Er wordt dan samen met jou en in alle discretie gezicht naar een gepaste oplossing.

Wacht niet om contact met ons op te nemen. Als je te lang wacht dan zal je dossier doorgegeven worden voor juridische opvolging. Dit leidt tot extra kosten voor jou. In het slechtste geval kan je zelfs uit je woning worden gezet.

Beperken jouw financiële problemen zich niet enkel tot de huurachterstal bij de woonmaatschappij, dan raden wij jou aan om contact op te nemen met het OCWM van jouw gemeente. Zij kunnen jou helpen om een haalbare oplossing te zoeken voor het afbetalen van al jouw schulden. Op voorwaarde dat je ook alle afspraken nakomt.

Verven in je woning

Als je een nieuwe woning of appartement gaat huren is het altijd fijn om van je huis een warme thuis te maken. Heel wat huurders willen graag de woning voorzien van een likje verf. Wij delen graag enkele handige tips om dit vlot te laten verlopen:

Een goede voorbereiding is het halve werk. Zorg ervoor dat de vloer, plinten en meubels beschermd zijn. Denk bijvoorbeeld aan een doek/plastic/karton... om over de vloer te leggen en koop afplaktape die je rond plinten, lichtknoppen, raam- en deurlijsten kan kleven. Het is niet de bedoeling dat deze ook voorzien worden van een laag verf.

Denk eraan dat je een woning huurt en je misschien wel op een dag de woning zal verlaten. Kies voor neutrale kleuren of hou een likje verf op overschot indien er ooit een stuk herschilderd moet worden.

Heb je toch verfspatten op de vloer of elders, zorg er dan voor dat dit met de juiste producten verwijderd wordt. Als bij de uittredende plaatsbeschrijving blijkt dat dit niet gebeurde, zal de technische dienst van Woonpijler dit moeten doen en zijn de werkuren en aankoop materiaal ten laste van jou.



We hopen alvast dat je aan de hand van bovenstaande tips er mee voor zorgt dat de woning op de juiste manier onderhouden wordt!

Actualisatie

Eind augustus werden de actualisatiebrieven naar alle kandidaat-huurders op de wachtlijst verzonden. Het kan zijn dat jij als zittende huurder ook een nieuw kandidatendossier opmaakte. Reageerde je niet op deze brief, dan zal je in november een herinneringsbrief ontvangen. Dit is je laatste kans om je dossier te raadplegen, wijzigen

en bevestigen in het Centraal Inschrijvingsregister. Doe dit zeker tijdig als je inschreven wenst te blijven voor een sociale woning.

Hoe je je exact kan aanmelden op het Centraal Inschrijvingsregister wordt stap voor stap uitgelegd in de brief. Mocht je toch met vragen zitten dan kan je contact opnemen met de dienst inschrijvingen via 09/365.43.10 (keuzenummer 1) of inschrijvingen@woonpijler.be

Project Achttien Augustuslaan

Op 1 oktober 2024 kregen heel wat mensen de sleutel van hun woning van het renovatieproject Achttien Augustuslaan te Wetteren. In totaal zullen binnen dit project 27 woningen een totaalrenovatie krijgen en 5 woningen een gevelrenovatie.

De eerste fase van dit project is ondertussen voltooid en telt 13 gerenoveerde woningen. Meer foto's van dit project kan je terugvinden op de website van Woonpijler of via onze sociale mediakanalen.



Burenoverlast

Je kiest niet naast wie je komt te wonen. Vaak beginnen ergernissen klein, maar vaak stapelen ze zich op en heel soms dreigen deze te escaleren.

In bepaalde situaties zal de sociale dienst van Woonpijler trachten te bemiddelen, maar wist je dat er veel vermeden kan worden als je zelf een aantal stappen onderneemt. Wij delen alvast enkel tips om het zo aangenaam mogelijk te houden voor elkaar:

- 1. Zorg voor een goede verstandhouding met je burenen.** Komt er iemand nieuw in je buurt wonen, probeer hen dan welkom te heten en een eerste contact te leggen. Een goedemorgen kost niets maar kan heel wat betekenen voor de ander. Iemand met een beperkt netwerk leert zo nieuwe mensen kennen in geval van nood.
- 2. Houd contact:** een 'aangekondigd' geluid, zoals bij een feestje of klussen, ervaren de burenen dan vaak als minder storend. Je laat op die manier zien dat je aan hen hebt gedacht en toont begrip voor de overlast die je mogelijks veroorzaakt.
- 3. Praat eerst zelf met je burenen wanneer iets je stoort.** Vaak heeft de andere partij niet door dat er een probleem is. Een persoonlijk gesprek zal ook een positiever effect hebben dan een anoniem briefje in de brievenbus.

- 4. Geef elkaar tijd.** Werd het probleem besproken, dan is het belangrijk om realistische verwachtingen te hebben. Soms zal er niet meteen de volgende dag verbetering zijn, wat soms zorgt voor stijgende frustraties. Tracht de ander even de ruimte te geven om het gesprek te plaatsen en te zoeken naar een oplossing voor de overlast. Merk je dat het probleem blijft aanhouden, probeer je buur hier dan nog eens over aan te spreken. Belangrijk is wel dat beide partijen zo rustig mogelijk blijven en de emoties niet hoog oplaaien.

Je kan ten rade gaan bij andere burenen om te kijken of zij dezelfde overlast ervaren als jou. Tracht eventueel samen in overleg met de buur te gaan, maar let hierbij op dat een vijandige sfeer vermeden kan worden. Niemand vindt het fijn om in groep aangesproken te worden. Als dit allemaal niet lukt, neem dan contact op met de woonmaatschappij. Als je blijvende hinder ondervindt 's avonds laat, contacteer dan de politie op het moment van de overlast.

Met deze tips hopen we op wat meer verdraagzaamheid en een aangener leefklimaat voor iedereen.