

jouw HUURDERS KRANT

JAARGANG 3 - NR. 4 - OKTOBER - NOVEMBER - DECEMBER 2021

Infokrant voor de huurders van sociale huisvestingsmaatschappij Eigen Dak



Bescherm jezelf en je inboedel tegen ongelukjes



Vraag van de huurder



Blokbusters kwam naar wijk Stuyvenberg in Wetteren

Voorwoord

Beste huurder,

Ik wil mijn voorwoord starten met een woord van dank aan alle huurders en vervolgen met nieuws over het samengaan van Eigen Dak en het Sociaal Verhuurkantoor tot één Woonmaatschappij.

Dus eerst een dikke merci voor de manier waarop jullie als huurder de coronacrisis zijn doorgekomen. Dit was echt een nooit geziene crisis waarin sociale contacten niet mogelijk waren, waarin veel mensen familie of vrienden verloren hebben, hun job zagen verdwijnen of technisch werkloos werden enzoverder. Ondanks het feit dat ook velen onder jullie het maandelijkse inkomen zagen verminderen wegens bijvoorbeeld technische werkloosheid stegen de huurachterstallen niet veel, en al zeker niet om deze redenen. Nogmaals bedankt hiervoor namens de hele raad van bestuur.

En dan wat nieuws over de op te richten woonmaatschappij. De regering heeft beslist dat tegen 1 januari 2023 de sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM) zoals Eigen Dak en de sociale verhuurkantoren zoals het SVK Laarne-Wetteren-Wichelen moeten samengevoegd worden tot één speler: de woonmaatschappij. Wat is het verschil tussen een SHM en een SVK? Een SHM verhuurt woningen die in eigen bezit zijn en een SVK verhuurt woningen die ze zelf huurt van particuliere verhuurders. Voor de sociale huurders zelf maakt dat eigenlijk geen verschil. Door de vorming van de woonmaatschappijen verandert er voor de huidige huurders niets en voor kandidaat-huurders kan dit positief werken omdat er uit een groter aantal woningen kan gezocht worden naar een passende woning. Ter info, eind 2020 beschikte Eigen Dak over 940 woningen en verhuurde het sociaal verhuurkantoor 154 woningen.

Aan jullie allen het beste gewenst en hopelijk zitten we nu aan het einde van deze donkere coronatunnel en bevinden we ons nu echt in de "herfst van de vrijheid".

Herwig Van Doorselaer,

Lid van de Raad van Bestuur van Eigen Dak namens de gemeente Wetteren.

In dit nummer

| | |
|--|---|
| Voorwoord | 2 |
| Werelddag van verzet tegen armoede | 2 |
| Corona en onze werking | 3 |
| Op weg naar één woonmaatschappij per gemeente | 4 |
| Safety first | 6 |
| Vraag van de huurder | 7 |
| Blokbusters kwam naar wijk Stuyvenberg in Wetteren | 8 |
| Bescherm jezelf en je inboedel tegen ongelukjes | 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!

Eigen Dak

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

OPENINGSUREN LOKET:

Het loket opent opnieuw zoals vanouds! We helpen je graag verder op volgende momenten:

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.



Werelddag van verzet tegen armoede

Op zondag 17 oktober is het 'Werelddag van verzet tegen armoede'. Een belangrijke dag om aandacht te vragen voor de vele mensen die dag in dag uit strijden tegen armoede. Ontsnappen aan armoede is een zaak van ons allemaal. Daarom doen we een warme oproep om massaal een geknoopt laken uit je raam te hangen op 17 oktober.

SOCIALE VERHUURKANTOREN EN SOCIALE HUISVESTINGS- MAATSCHAPPIJEN WORDEN ÉÉN

HOPELIJK
MET KORTERE
NAAM



EN HOPELIJK
NOG SOCIAAL

Op weg naar één woonmaatschappij per gemeente

In de speciale editie van 'jouw huurderskrant' had minister van Wonen Diependaele het al kort even over het feit dat er vanaf januari 2023 één en ander komt te veranderen in het sociale woonlandschap. Zo zal er slechts één woonmaatschappij per gemeente of stad actief mogen zijn.

Concreet betekent dit dat Sociale Verhuurkantoren (SVK's) en Sociale Huisvestingsmaatschappijen (SHM's) die in hetzelfde **werkingsgebied** werken, vanaf 2023 één woonmaatschappij moeten vormen.

Deze woonmaatschappij zal dus woningen en appartementen bouwen, zelf inhuren, verhuren en verkopen.

Één woonmaatschappij per gemeente, maar deze maatschappij kan wel actief zijn in meerdere gemeenten en steden. Dit wordt 'werkingsgebied' genoemd.

Hoe?

Op dit moment zijn de steden en gemeenten aan het bepalen hoe zij dit zien en welk regiogebied zij wensen. Tegen eind oktober zullen zij een voorstel moeten lanceren naar de minister. Pas wanneer er goedkeuring komt zullen de steden, gemeenten, SHM 's en SVK 's actief aan de slag gaan om deze nieuwe vennootschap op te richten en de 'oude' te ontbinden.

Wat betekent dit voor jou als huurder?

Op zich zal er niets veranderen voor jou als huurder, misschien enkel de naam van jouw sociale verhuurder.

De wetgeving en de afspraken die momenteel gelden, blijven dan ook bestaan. Jouw huurprijs wordt bijvoorbeeld nog steeds op dezelfde manier berekend, de rationele bezetting van de woning bij toewijzing is nog steeds aan de orde, ... En bovenal: je kan blijven wonen in jouw sociale huurwoning! Uiteraard op voorwaarde dat je de gangbare spelregels volgt (huishuur betalen, goed onderhoud, geen eigendom hebben ...).

Wat betekent dit voor een kandidaat - huurder?

De kandidaat - huurder hoeft slechts naar één loket te gaan om zich in te schrijven en dus zal er ook maar één wachtlijst zijn. En er is één aanspreekpunt per gemeente.

Wat betekent dit voor een (kandidaat) - verhuurder?

Ook hier verandert er niets buiten de naam. Het feit dat het één loketfunctie wordt, zal men ook als (kandidaat) - verhuurder meteen de juiste informatie vergaren. De wettelijke bepalingen waaraan een woning dient te voldoen vooraleer ze zal ingehuurd worden, blijven uiteraard gelden.

Wat betekent dit voor ons als sociale verhuurder?

Voorlopig is het nog even spannend afwachten voor ons, maar eind oktober zullen we weten welke woonmaatschappijen er kunnen opgericht worden en waar elk SHM en SVK terecht zal komen.

Er zullen woningen verkocht en aangekocht moeten worden tussen de woonmaatschappijen onderling.

Elke huidige vennootschap kreeg evenwel al de positieve boodschap van de steden en gemeenten dat het de vurige wens is om alle medewerkers aan boord te kunnen houden van deze toekomstige woonmaatschappij. Het zal evenwel de Raad van Bestuur en de Algemene Vergadering van deze woonmaatschappij zijn die hierover kan beslissen.



Wat moeten jullie nog weten?

Maak je hierover vooral geen zorgen. Van zodra wij zelf meer nieuws hebben, houden we jullie zeker op de hoogte!

Safety first

De meeste ongelukken gebeuren thuis. Dus willen wij jullie wijzen op enkele mogelijke gevaren en acties die jullie zelf kunnen ondernemen om problemen te voorkomen.



Rookmelder

Rookmelders zijn een eenvoudige en doeltreffende bescherming tegen de gevaren van brand. Daarom verplicht de Vlaamse overheid de aanwezigheid van rookmelders in (huur)woningen.

De SHM plaatste op iedere verdieping van jouw huurwoning een rookmelder. Als huurder ben je verplicht om die te laten hangen en om de batterijen tijdig te vervangen (enkel bij een toestel met vervangbare batterijen).



Gasflessen

Het gebruik van gasflessen is verboden. Gelieve die niet te stockeren in jouw huis of jouw appartement. Ook niet op jouw terras of in de tuin.



Verdeelstekkers

Wist je dat er brandgevaar is wanneer je apparaten zoals een koelkast, een diepvries, een droogkast ... aansluit op een stekkerdoos of verlengkabel? Deze toestellen vragen constante hoge stroom waardoor een verdeelstekker of verlengkabel kan oververhitten en zelfs in brand kan vliegen. Gebruik dus nooit stekkerdozen of verlengkabels om deze toestellen aan te sluiten, maar sluit ze rechtstreeks aan in het stopcontact.

Tips

- maak de **filter van de dampkap** regelmatig schoon. Een schone dampkap vermindert het brandgevaar en verbetert de afzuigcapaciteit
- laat geen **pan (met olie) onbewaakt** achter op het vuur
- bewaar een **branddeken in de keuken** om snel kleine vuurhaarden te doven (vb vlam in de pan, prullenbakbrand)



Vraag van de huurder

Het antwoord op deze en andere vragen vind je in artikel 7 van het Reglement Inwendige Orde bij je huurovereenkomst.

We lichten dit even toe.

Als je iets wil veranderen aan je appartement, woning of tuin moet je dit altijd schriftelijk aanvragen bij Eigen Dak. Je kan dit doen door ons een brief of mail te sturen. Belangrijk daarbij is dat je vermeldt **wat** je graag zou veranderen, met **welke** materialen je dit wil doen en door **wie** het werk zal worden uitgevoerd. Voeg zeker ook een schets of een plannetje voorzien van afmetingen bij je aanvraag. Onze medewerkers onderzoeken je vraag en brengen je via een brief op de hoogte van de beslissing.



Je krijgt goedkeuring om de veranderingen aan te brengen. De werken moeten uitgevoerd worden volgens de gemaakte afspraken en je bent volledig verantwoordelijk voor de goede uitvoering ervan.



Je krijgt geen goedkeuring om de veranderingen aan te brengen.

Wat bij het einde van de huurovereenkomst?

Hou er rekening mee dat Eigen Dak kan vragen om wat je veranderd hebt, terug in oorspronkelijke staat te brengen. Dit betekent dat je bv. het tuinhuis zou moeten verwijderen en opnieuw gras moet zaaien. Gebeurt dit niet, dan zal Eigen Dak de werken uitvoeren op jouw kosten. Anderzijds hou je er ook best rekening mee dat bepaalde werken niet meer kunnen verwijderd worden en dus eigendom worden van Eigen Dak zonder dat daar een vergoeding tegenover staat.

Mag ik het bestaande terras vergroten?

Mag ik een tuinhuis plaatsen?

Mag ik zelf nieuwe keukenkastjes plaatsen?



TIPS

Plaatsing tuinhuis

Er kan toestemming gegeven worden voor het plaatsen van een tuinhuis als er aan een aantal basisvoorwaarden wordt voldaan:

- plaatsing in de achtertuinzone op minstens 1 m van de zijdelingse en achterliggende perceelgrenzen
- maximum oppervlakte van 10 m²
- hoogste punt mag niet hoger zijn dan 3,5 m
- geen betonnen sokkel

Kies voor een professioneel gebouwd tuinhuis of een zelfbouw-pakket. Constructies met recuperatiemateriaal en koterij worden niet toegestaan. De gemeente kan bijkomende voorwaarden opleggen. Informeer dus altijd bij de gemeente.

Uitbreiding terras

Meestal kan er geen toestemming gegeven worden om het bestaande terras uit te breiden omdat we al de wettelijke maximale toegelaten oppervlakte bereiken. Het is nl. de bedoeling dat regenwater zo goed en zo snel mogelijk in de bodem kan dringen. Zo voorkomen we dat straten en woningen te kampen krijgen met overlast bij intense regen.

Blokbusters kwam naar wijk Stuyvenberg in Wetteren



Voor het tweede jaar op rij was Blokbusters van VZW cirQ te gast in Wetteren. Op 25 augustus streken zij neer in de wijk Stuyvenberg ter hoogte van het oud-kerkhof. Showbizz Bart en actrice Ingrid Van Rensbergen presenteerden er vanuit hun zelfgebouwde mobiele radiocaravan. Zij zorgden samen met de buurt voor fijne gesprekjes en draaiden plaatjes. Tussendoor hield dansambassadrice Kelly het publiek op ludieke en coronaveilige manier in beweging om de coronakilo's weg te werken en warm te blijven.

Nadat het vorig jaar pijpenstelen regende, waren de weergoden ons dit jaar wel gunstig gezind en was het een gezellig weerzien van de burens in de heerlijke ligzetels van CC Nova. De lachende gezichten bevestigden dat het alweer een geslaagde editie was.

Hartelijk dank aan iedereen die langskwam, luisterde en keek!



Voor dit mooie project werkten we samen uit met hulp van CC Nova, de bibliotheek, Lokaal Bestuur Wetteren en LDC De Koffiebranderij.

De uitzending werd live uitgezonden op de lokale zender Accent en live gestreamd via www.blokbusters.tv

Bescherm jezelf en je inboedel tegen ongelukjes

Eigen Dak zorgt voor de brandverzekering voor de woning of het appartementsgebouw waarin je woont. In deze verzekering werd de clausule 'afstand van verhaal' opgenomen. Dit betekent dat je als huurder de schade aan het gebouw waarvoor je verantwoordelijk bent niet zelf moet betalen. De kost van deze verzekering wordt verrekend in de huurlasten. Voor de verzekering van je inboedel en je burgerlijke aansprakelijkheid (familiale verzekering) moet je zelf zorgen. Dit is niet altijd eenvoudig.

Daarom ontwikkelde onze huidige verzekeraar Ethias een betaalbaar verzekeringspakket op maat. Ontvang je hierover graag wat meer info?

- Surf dan eens naar onze website www.eigendak.be/Huurder/Mijn-woning/Verzekering.
- Vraag een folder aan ons kantoor op het nummer 09 365 43 10.

Ben je reeds elders verzekerd en wens je over te stappen? Geen probleem, deze verzekeraar brengt de overstap voor jou in orde.