

jouw HUURDERS KRANT

JAARGANG 5 - NR. 2 - APRIL - MEI - JUNI 2023

Infokrant voor de huurders van sociale huisvestingsmaatschappij Eigen Dak



Huurbegeleiding en zoveel meer



Wonderwoudje in Laarne



Nieuwe huurdersverplichting

Voorwoord

Beste huurder

Vogels die fluiten, deugddoende zonnestralen, ... Je hebt vast al opgemerkt dat de natuur herleeft en de lente in aantocht is. Het uitgesproken moment om tuintjes en terrasjes klaar te stomen voor de mooie dagen die eraan zitten te komen. Of om eens naar buiten te gaan om een deugddoende wandeling te maken of een gezellige babbel te slaan met je burens.

Niet alleen de lente is in aantocht. Ook het startschot voor de nieuwe woonmaatschappij komt in zicht: vanaf 1 juli gaan we van start met een nieuwe naam en wijzigt ons werkingsgebied. Voor jou verandert er niets! Ook binnen de nieuwe woonmaatschappij blijven we het belangrijk vinden om je te informeren! We zullen je dus verder op de hoogte houden van het reilen en zeilen van de woonmaatschappij. Ook tips en andere belangrijke weetjes zal je op regelmatige basis van ons in de bus krijgen.

Heb je zelf ook vragen? Aarzel niet. Stel ze gerust aan onze medewerkers.

Groetjes,

Myriam, voorzitter



Laat van je horen

Heb je een leuk verhaal, een vraag of een tip voor de andere bewoners of voor de redactie? Laat het ons weten.

In dit nummer

Voorwoord	2
Huurbegeleiding en zoveel meer	3
Wonderwoudje in Laarne	7
Werfnieuws uit Wetteren en Laarne	7
Nieuwe huurdersverplichting	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

info@eigendak.be

www.eigendak.be



OPENINGSUREN LOKET:

maandag: 9u00 - 11u30

dinsdag: 15u30 - 18u00

woensdag: 9u00 - 11u30

donderdag: gesloten

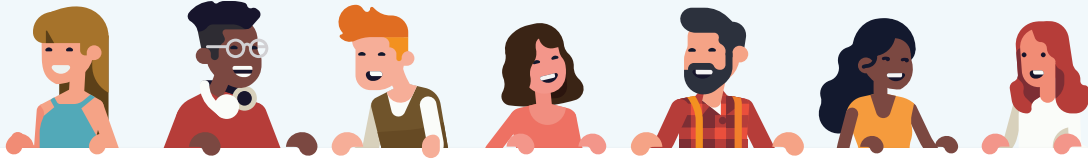
vrijdag: 9u00 - 11u30

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.

PROBLEMEN MET CV-KETEL

Van Cauter Multitechnieken:

053 83 13 38 (24/7)



Huurbegeleiding en zoveel meer

In de vorige huurderskrant hadden we het over de verplichte aanpak rond het omgaan met huurders en kandidaat – huurders voor een sociale huisvestingsmaatschappij. In deze krant willen we enkele sociale diensten en huurbegeleiders aan het woord laten over de items die zij nog extra uitvoeren, naast de ons gekende taken.

Eigen Dak, Wetteren

Nele en haar collega Stefanie werken in de sociale dienst van Eigen Dak. Zij zoeken graag naar creatieve oplossingen voor elk mogelijk probleem en zetten zich dagelijks in om de huurders meer dan een mooie thuis te bieden. Bij verhuisbewegingen proberen zij de bewoners in te lichten via bewonersvergaderingen en ondersteunen ze hun huurders bij verplichte verhuisbewegingen door het voorzien van een firma.

Op welk “project(en)” zijn jullie trots?

Bij ingrijpende renovatiewerken in een groot appartementsgebouw waarbij de huurders bleven wonen, hadden we een **rustappartement** voorzien in het gebouw. Dit hadden we ingericht met spullen uit de kringwinkel (zetel, tafel, stoelen, TV met kabelabonnement, leeslamp). Huurders konden hier terecht om aan de drukte van de werken te ontsnappen en konden er ook een douche nemen.

Drie jaar op rij hadden we een samenwerking met het Cultureel Centrum van Wetteren omdat cultuur in al zijn facetten er voor iedereen is. Op drie locaties in Wetteren ontvingen wij telkens CirQ met hun mobiele radiostudio. Zij waren het “pakske maïzena” ten tijde van corona en brachten aanvankelijk hartverwarmende radio voor de wijk waar zij neerstreken. Bij de laatste editie brachten zij vooral de wijkbewoners fysiek bij elkaar. De bewoners waren hierover zeer enthousiast.

Waar zijn jullie nog mee bezig?

Nele deelt mee “In samenwerking met de gemeente Laarne en Bos+ zal een **Wonderwoudje** worden aangelegd in één van onze wijken. Voor de effectieve uitvoering hiervan steken we

samen met de bewoners de handen uit de mouwen. De eerste infovergadering met alle betrokken partijen gaat door op 18 april 2023 in de wijk.” Stefanie: “In een nieuw project wordt een buurthuis voorzien. De voorbereiding van de werking hiervan zit in de pijplijn.”

Elk zijn Huis, Tervuren

Sinds 2020 heeft Elk zijn Huis een “woondienst”. Twee sociaal assistenten, Frederick en Jan bemannen deze dienst en het huurbestand is opgedeeld in twee regio’s.

“Door veel meer huisbezoeken af te leggen, merken we bijvoorbeeld dat er een afname is van klachten in verband met burenhinder en het onderhoud van de woningen.” Toch vinden beide heren dat ze nog meer bezoeken zouden moeten kunnen afleggen, maar dat er veel administratieve overlast is binnen de sector.

Zij zijn bijzonder fier op hun sterk uitgebouwde kennis rond **burenbemiddeling** en de toepassing ervan en de vele samenwerkingsverbanden met andere welzijnsorganisaties zoals het OCMW, CAW, thuiszorgdiensten, ziekenhuizen, ...

In de gemeente Zaventem houden we dan weer **zitdagen** waardoor het voor de huurder gemakkelijker is om iemand van de huisvestingsmaatschappij aan te spreken en geholpen te worden.

Diest Uitbreiding



Steven werkt al jaren als sociaal werker voor de huisvestingsmaatschappij Diest Uitbreiding en heeft naast de gekende huurbegeleidingstaken een zeer gevarieerd takenpakket. Zo organiseert hij ondermeer het zorgoverleg, doet hij de begeleiding van huurders bij renovatieprojecten, volgt

hij tevredenheidsmetingen op, verzorgt hij de uitbouw en samenwerking met de welzijnsactoren, is hij verantwoordelijk voor het bevorderen van de participatie bij huurders en is hij mederedacteur voor de huurderskrant.

Waar ben je trots op?

Ik ben fier dat we samen met Het Beverbeekhuis (lokaal buurtrestaurant) begin 2019 het wijkcomité Poelske hebben opgestart in Diest. De doelstelling hier was en is een antwoord te bieden op de vereenzaming bij heel wat (oudere) buurtbewoners, sociale cohesie versterken, activiteiten op maat organiseren, buurtfestiviteiten organiseren, ...

Wie doet er zoal mee aan dit verhaal?

De deelnemers: zijn de Sociale Huisvestingsmaatschappij Diest Uitbreiding als verhuurder, het Beverbeekhuis als centrale ontmoetingsplaats en de belangrijkste actor zijn toch wel de buurtbewoners.

Waarom zou je dit initiatief aanraden aan andere wijken of huisvestingsmaatschappijen?

We hebben gemerkt dat de oprichting van het wijkcomité en de verschillende georganiseerde activiteiten (rommelmarkt, buurtcafé, wandelingen, dansnamiddag, bingonamiddag, kerstfeestje,...) een positieve invloed hebben gehad op de wijk. Er is terug wat meer leven in de brouwerij gekomen.

Begin 2023 is het wijkcomité Poelske nog steeds een succesverhaal en willen ze hun werking zelfs uitbreiden naar andere omliggende wijken. Op zondag 23 april 2023 organiseert men een toffe lentehappening.

Inter-Vilvoordse

Bart en Kurt zijn samen verantwoordelijk voor de sociale dienst van de Inter-Vilvoordse Maatschappij voor Huisvesting. Zij verdelen de taken van de sociale dienst en wilden vooral hun bewonersvergaderingen toelichten, naar aanleiding van de verplichte verhuisbewegingen. Deze zijn zeer informatief voor de huurders en worden georganiseerd wanneer nodig. Bijvoorbeeld in Houtem houden ze op geregelde momenten een vergadering om de stand van zaken over te maken omdat situaties vrij snel kunnen veranderen.

Dewaco werkerswelzijn, Denderleeuw

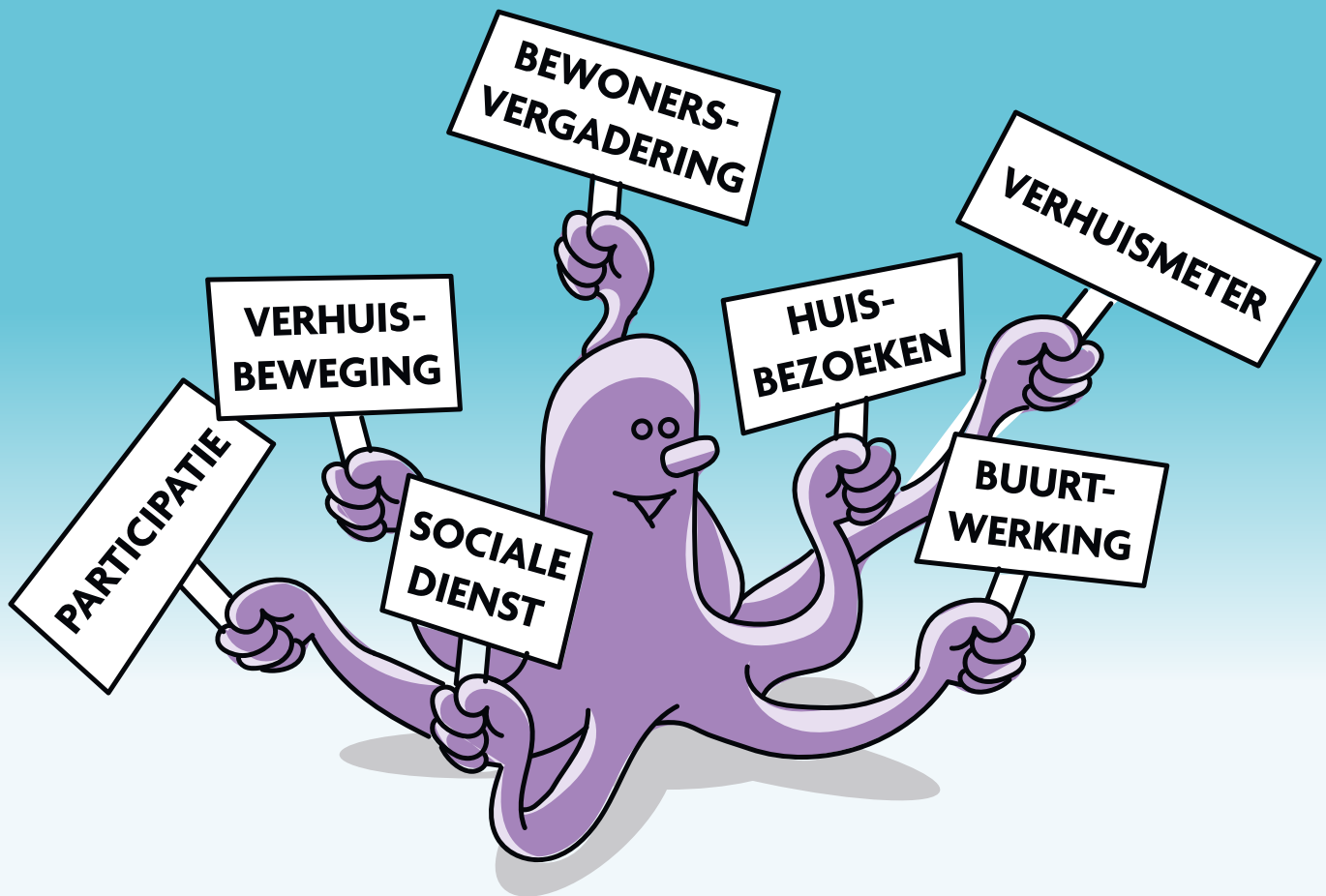
Tineke is sinds 2012 actief als maatschappelijk werker voor de sociale dienst bij Dewaco Werkerswelzijn. Zij luistert naar de problemen van de huurders en daaraan gekoppeld probeert ze deze op te lossen. Dit kan over allerlei onderwerpen gaan zoals huurachterstal, vragen over



de wetgeving, persoonlijke problemen of conflicten tussen burens. *“Ik heb niet voor alles een pasklare oplossing, maar probeer iedereen de correcte informatie te geven of gericht door te verwijzen. Als sociale dienst kan ik de huurders dus niet met alles helpen. Voor bepaalde dingen moet de huurder naar een andere dienst gaan: vaststellingen overlast moeten door de politie gebeuren, belangenverdediging is dan weer een taak voor de Huurdersbond of SAAMO, ...”*

Hoe pak jij alles aan en wat zie jij als voordeel van jouw aanpak?

Mijn gesprekken gebeuren soms op bureel, maar veel vaker bij de huurders thuis of op de zitdagen. Zo deed ik vorig jaar 150 huisbezoeken, zowel bij nieuwe als zittende huurders. Die zitdagen organiseer ik één keer per maand in de drie grootste wijken: wijk Sint Elisabeth en wijk Rozendreef in Aalst en wijk Hemelrijk in Denderleeuw. Het is zeer laagdrempelig.



Zo hoef je geen afspraak te maken en kan je gewoon vrij langskomen voor een gesprek. Het is leuk dat er altijd enkele bewoners langskomen om een praatje te maken, zonder een probleem te hebben. Die informele contacten vind ik zeer belangrijk.

Welke taak verzorg je nog extra vanuit de regelgeving?

Als maatschappelijk werker ben ik bv. ook bezig met alle fraude onderzoeken: onderzoeken naar bijwoners, niet-bewoning en eigendom in het buitenland worden door mij opgestart en opgevolgd. Een nauwe samenwerking met de lokale politie is hiervoor nodig.

Op welk taakje ben je fier?

In mijn loopbaan heb ik ook al een aantal verhuisbewegingen mee ondersteund: ik probeer zoveel als mogelijk een antwoord te geven op de praktische vragen die bij een verhuis komen kijken. Het is altijd een intense periode met veel huisbezoeken, bewonersvergaderingen... en het vraagt veel overleg met de andere interne diensten.

Een heel groot deel van mijn takenpakket bestaat uit het omgaan met problemen. Het is dan ook leuk dat de huurdersraad er is gekomen: samen met de

maatschappelijk werker van Stek92 (nieuwe naam SHM De Volkswoningen) en enkele buurtbewoners uit de wijk Sint Elisabeth organiseren we activiteiten voor de wijk. Zo was er al een zeer geslaagd "Ontbijt met een ei" met 100 deelnemers en deelden we 350 Sinterklaaspakketjes rond in de wijk. Vier keer per jaar komen we samen om de activiteiten te organiseren en te kijken hoe we het samenleven in de wijk kunnen verbeteren. Deze positieve noot is een leuke afwisseling op de vele problemen waarmee een maatschappelijk werker geconfronteerd wordt. De leuke babbels met huurders, de informele contacten met de buurt zijn ook zeer waardevol voor een sociale dienst. En door de positieve reacties van de buurt krijgen we nog een grotere boost om ermee verder te doen.

Wat is voor jou als maatschappelijk werker nog van essentieel belang om je werk goed te kunnen uitvoeren?

Naast de contacten met de huurders probeer ik ook een groot netwerk met sociale organisaties uit te bouwen. Zo overleg ik regelmatig met organisaties uit de wijk Sint Elisabeth, Vierdewereldgroep Aalst, wijkagenten, Fiola vzw. Op die manier kan ik de huurders ook vlot naar deze diensten doorsturen.

Ninove - Welzijn



Bij Ninove - Welzijn zijn er drie collega's die de basisbegeleidingstaken opvolgen en die tegelijkertijd ook de huurbegeleidingstaken organiseren. Laura is de sociaal assistent van dienst en zij gaat langs bij de bewoners wanneer er leefbaarheidsproblemen zijn en huurachterstallen. Annelien, Laura en Michaël wisselen elkaar af aan het onthaalen hebben een nauwe samenwerking voor alles wat te maken heeft met de extra taken zoals de buurtwerking, de buurtfeesten, participatietrajecten, verhuisbewegingen,

Ook wordt er gewerkt met een **jaartheme**. Zo kwamen bijvoorbeeld de jaarthema's verdraagzaamheid, veiligheid en respect al aan bod. Het jaartheme wordt telkens gebruikt als **rode draad voor onze bewonersvergaderingen, wijkwerkingen en eventuele wijzigingen aan procedures en werkprocessen**.

Welk thema blijft jullie bij en waarom?

Annelien: *"In 2021 was het jaartheme 'Respect' en hiervoor werd er een nieuw logo gemaakt wat op vraag van verschillende bewoners ook herkenbaar in de appartementsgebouwen hangt en op verschillende garageboxen te bewonderen is in de wijk Groeneweg en de Pollarewijk. De buurtwerking in de wijk Groeneweg (ism Teledienst vzw, De Lettertuint, Huis van het Kind, ...) ging eveneens met dit thema aan de slag. Hierbij was er tijdens de zomervakantie elke woensdagnamiddag een aanbod van activiteiten voor jong en oud waarbij iedereen zijn of haar idee kwijt kon over wat respect voor hen betekende."*

Laura werpt nog snel op dat voor haar het jaar van de verdraagzaamheid een belangrijk thema was gezien onze procedure rond leefbaarheidsproblemen herschreven werd door en met onze bewoners.

Michaël vond dan weer het jaartheme rond veiligheid een topper omdat er dan workshops zijn doorgedaan rond ondermeer brandveiligheid met brandweer en SomatiFie, maar ook met de politie rond inbraakpreventie. Dankzij dit thema bekijkt de politie ook onze plannen van de architecten en geven zij tips welke modellen van ramen en sloten wij in onze bestekken moeten hanteren.

Waar zijn jullie tevreden over en waarom?

Door onder andere de bewonersvergaderingen proberen we de betrokkenheid van onze bewoners te vergroten. Ook via huisbezoeken, **infomomenten** en buurtwerking proberen we de inspraak te verhogen. We luisteren naar de bezorgdheden, vragen en opmerkingen die de bewoners hebben en proberen hier telkens op in te spelen.

Jullie proberen zoveel mogelijk de bewoners te betrekken. Kan je ons meedelen op welke manier dit reeds gebeurde?

De huurders die verplicht dienen te verhuizen omwille van renovatie, sloop of verkoop proberen we zo goed mogelijk te ondersteunen. Er werden infomomenten georganiseerd in de wijken zodat de bewoners die verplicht moesten verhuizen zo goed mogelijk geïnformeerd waren. Bij elke verhuis wordt er een **verhuismeter of -peter** van de sociale dienst aangesteld.

De huurders kunnen kiezen om zelf te verhuizen of om gratis van de verhuysfirma (die Ninove Welzijn aangesteld heeft) gebruik te maken. De verhuismeter of -peter ondersteunt de huurder door bijvoorbeeld op huisbezoek te gaan om de verhuis voor te bereiden, aanwezig te zijn tijdens de verhuis, op alle mogelijke vragen van de huurder in te spelen.

Ook hier geven we de huurders **inspraak** doordat zij zelf mogen kiezen naar waar zij verhuizen. En vóór het aanstellen van een verhuysfirma zijn we in gesprek gegaan met enerzijds alle huurders (tijdens onze huisbezoeken) en nadien met enkele geïnteresseerde sterkhouders uit de wijken. Deze laatsten hebben mee het bestek bepaald en uitgeschreven. Vaak laten we de wijk ook zelf kiezen of er gefaseerd of in één beweging zal gerenoveerd of gesloopt worden.

Bedankt allemaal voor jullie inzet en de fijne gesprekken!

Wonderwoudje in Laarne

Er wordt steeds meer gesproken over luchtvervuiling, klimaatverandering en opwarming van de aarde. Zorg dragen voor onze planeet en een mooie toekomst zijn van onschatbare waarde. En dat kan zomaar met kleine ingrepen zoals de aanleg van een Wonderwoudje.

Wat is een Wonderwoudje?

Dat is een klein bosje of een groenzone ontworpen samen met de gebruikers. Een Wonderwoudje is veel meer dan een 'postzegelbosje'. Het richt zich niet enkel op de fauna en flora, het is ook een meerwaarde voor de buurt en brengt mensen samen. Dit kan onder de vorm van ontmoetingsbanken, klimbomen, snoephaagjes of fruitbomen, een wilgenhut, een zitcirkel, een groene buitenwachtzaal en zoveel meer.

Hoe willen we dit doen?

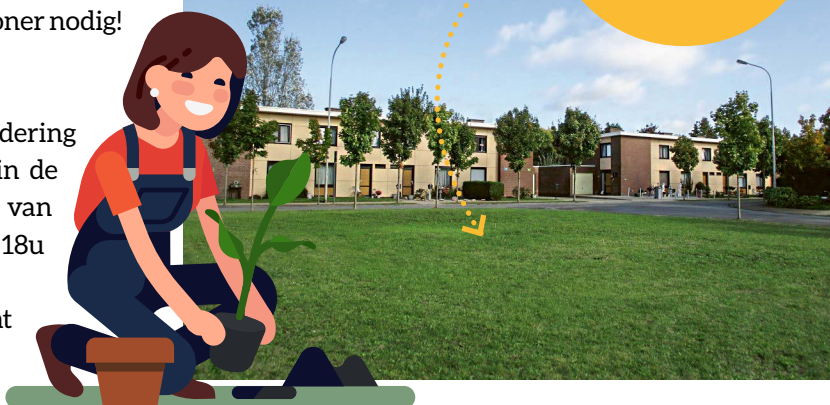
We slaan de handen in elkaar met de gemeente Laarne en Bos+, maar ook met onze buurtbewoners uit de Hoogstraat in Laarne. BOS+ biedt ondersteuning om (bio)diverse, toegankelijke en speelvriendelijke groenvoorzieningen aan te leggen. Bij de realisatie hiervan hebben we jouw hulp als buurtbewoner nodig!

Interesse?

We organiseren een eerste bewonersvergadering op het groot grasplein midden in de wijk in de Hoogstraat in Laarne. We nodigen jullie van harte uit op dinsdag 18 april tussen 16u en 18u en voorzien een drankje en een hapje. Kan je er niet van in het begin bij zijn? Dat is geen probleem! Je kan vrijblijvend en doorlopend aansluiten.

Tijdens de bijeenkomst horen we graag jullie ideeën over wat jullie graag op het pleintje zouden zien. Dit kan gaan van meer bankjes, struiken met bessen tot een petanqueplein. Met jullie ideeën wordt een ontwerp uitgewerkt binnen de mate van het mogelijke voor het plein. Wanneer het ontwerp wordt goedgekeurd, kunnen we beginnen met de aanleg van het Wonderwoudje. Hiervoor rekenen we op de sterke handen van de buurtbewoners.

**Dinsdag
18 april
16u - 18u**



Laarne



Wetteren

Werfnieuws uit Wetteren en Laarne

De werven in Wetteren (Brusselsesteenweg - Biezen) en Laarne (Hoogstraat) schieten goed op. Als alles goed gaat, kunnen we voor het jaareinde 26 gezinnen gelukkig maken met een nieuwe thuis. Je leest er meer over in één van onze volgende edities.

Nieuwe huurdersverplichting

Zoals je weet trad er op 1 januari van dit jaar een nieuwe huurdersverplichting in werking. Deze houdt in dat elke huurder zich moet inschrijven als werkzoekende bij de VDAB. Op deze manier wil de Vlaamse Regering je kansen op de arbeidsmarkt en in de maatschappij vergroten.

Wie moet zich inschrijven bij de VDAB?

Alle huurders moeten zich inschrijven. In geval van een koppel moeten dus ook de echtgeno(o)t(e), wettelijke samenwoner of feitelijke partner met wie hij al één jaar samenwoont zich inschrijven.



Dit geldt voor de personen die (nu of in de toekomst):

- niet werken (als werknemer of zelfstandige)
- tussen 18 jaar en 65 jaar zijn
- nog niet zijn ingeschreven als werkzoekende bij de VDAB

Wie moet zich niet inschrijven bij de VDAB?

- Ontvang je een leefloon van het OCMW? Dan hoeft je niets extra te ondernemen. Het OCMW volgt deze stappen dan met je op.
- Ben je arbeidsongeschikt, invalide of heb je een erkende handicap? Dan moet je niet voldoen aan deze verplichting. De verhuurder zal dit nagaan.

Opgelet: wijzig je situatie in de toekomst (bv. je werkt niet langer of je bent niet langer arbeidsongeschikt)? Dan kan het zijn dat je wel moet voldoen en je wel moet inschrijven bij de VDAB om aan de huurdersverplichting te voldoen.

Wat gebeurt er als ik me niet inschrijf?

Vanaf 1 april 2023 gebeuren er administratieve controles bij alle huurders. Voldoe je niet aan deze verplichting? Dan wordt je dossier overgemaakt aan de toezichthouder die je een administratieve geldboete kan opleggen.



Hoe inschrijven bij de VDAB?

- Via deze QR-code
- Telefonisch via het gratis nummer 0800 30 700
- Via een werkwinkel van de VDAB: www.vdab.be/contact

Enkele veel gestelde vragen

Mijn partner werkt. Moet ik mij inschrijven bij de VDAB?

Ja, alleen de huurder die werkt moet zich niet inschrijven.

Ik ben bewust huismoeder/vader. Moet ik mij inschrijven bij de VDAB?

Ja, want je bent niet beroepsactief.

Ik ontvang een weduwe- of overlevingspensioen. Moet ik mij inschrijven bij de VDAB?

Nee, je moet je niet inschrijven.

Mijn man ontvangt een gezinspensioen en ik heb geen inkomsten. Moet ik mij inschrijven bij de VDAB?

Ja, het gezinspensioen geldt alleen voor de pensioengerechtigde, niet voor de partner.

Ik huur een sociale woning en ben nog student. Moet ik mij inschrijven bij de VDAB?

Ja, niet-beroepsactieve studenten moeten zich inschrijven. Heb je een inkomen uit een studentenjob, dan hoeft je je niet in te schrijven, want dan ben je al beroepsactief.

Ik ben mantelzorger. Moet ik mij inschrijven bij de VDAB?

Ja, mantelzorgers zijn hiervan niet vrijgesteld, ook niet wanneer ze een vergoeding krijgen.