

jouw HUURDERS KRANT

JAARGANG 5 - NR. 3 - OKTOBER - NOVEMBER - DECEMBER 2023

Infokrant voor de huurders van woonmaatschappij Woonpijl



Huurlast of -lust?



Hou je dakgoten vrij!



Speel niet met vuur en sluit vandaag nog je brandverzekering af

Voorwoord

Woonpijler. Vanaf 1 juli is dit de naam van onze nieuwe woonmaatschappij. We spreken niet langer over Eigen Dak voor de gemeenten Laarne, Wetteren en Wichelen, maar over de nieuwe woonmaatschappij 'Woonpijler' in de gemeenten Laarne, Lochristi, Wachtebeke en Wetteren.

We sluiten het hoofdstuk Eigen Dak (opgericht in 1922) af, maar niet zonder een oprechte dank-u-wel voor het enorme werk van zeer vele ambitieuze bestuurders en medewerkers gedurende deze 101 jaren. Bij deze mogen we toch wel stellen dat Eigen Dak doorheen haar 101 jaar geschiedenis een grote en belangrijke rol heeft gespeeld bij de uitbouw van een omvangrijk (bijna 1000 woningen) patrimonium sociale huurwoningen in het werkingsgebied. De naam was een begrip in de regio en dat zal natuurlijk nog wel een tijdje zo blijven.

Ook de naam Sociaal Verhuurkantoor Laarne, Wetteren en Wichelen verdwijnt. Het SVK LWW werd opgericht in 1997 en erkend als SVK in 1999. In die periode van 25 jaar is het bestand gegroeid tot een 160-tal woningen. Ik ben dan ook heel fier dat ik gedurende de laatste 15 jaar voorzitter mocht zijn van een uiterst gedreven groep bestuurders en medewerkers. Dank daarvoor.

Vanaf nu kijken we natuurlijk ook vooruit en heten wij de gemeenten Wachtebeke en Lochristi welkom. Van deze recente veranderingen kunnen en moeten we een opportuniteit maken. De vorming van de nieuwe woonmaatschappij zal bij sommige huurders wel wat ongerustheid geven. Toch kunnen we iedereen geruststellen. Onze groep dynamische en enthousiaste

medewerkers zal zich nog steeds elke dag blijven inzetten voor een optimale dienstverlening.

De woonnood zal in de toekomst natuurlijk niet verminderen. Daarom is het ook de ambitie van Woonpijler om samen met de vier gemeenten het patrimonium uit te breiden en/of te verbeteren. Wij blijven ons engageren voor duurzame woningen die betaalbaar zijn voor gezinnen en alleenstaanden die het moeilijk hebben om te huren op de private markt.

Samen zetten we er onze schouders onder.

Michaël Beeckman,
Voorzitter Woonpijler



In dit nummer

Voorwoord	2
Private eigenaars kunnen sociale woningen verhuren aan een woonmaatschappij	3
Huurlast of -lust?	5
Hou je dakgoten vrij!	6
Speel niet met vuur en sluit vandaag nog je brandverzekering af	7
Werfnieuws uit Wetteren	7
Garageverkoop Wegvoeringstraat	8



Hoe ons te bereiken?

Felix Beernaertsplein 55/01
9230 Wetteren
www.woonpijler.be



• **Eigen woningen**
= vroegere Eigen Dak

• **Ingehuurde woningen**
= vroegere SVK

Openingsuren loket

Maandag
Dinsdag
Woensdag
Donderdag
Vrijdag

Eigen woningen

9u00 - 11u30
15u30 - 18u00
9u00 - 11u30
-
9u00 - 11u30

Ingehuurde woningen

-
9u00 - 12u00
-
13u00 - 16u00
-

Telefonische bereikbaarheid eigen woningen // 09 365 43 10

Maandag tot donderdag van 8u00 tot 12u30 en van 13u00 tot 17u00.
Dinsdag tot 18u30. Op vrijdag van 8u00 tot 12u30, in de namiddag enkel bereikbaar voor dringende technische interventies.

Telefonische bereikbaarheid ingehuurde woningen // 09 274 99 30

Elke dag van 8u00 tot 12u00 en van 13u00 tot 16u00.



Private eigenaars kunnen sociale woningen verhuren aan een woonmaatschappij

Sinds 1 juli 2023 zijn er overal in Vlaanderen woonmaatschappijen ontstaan. Deze woonmaatschappijen zijn een fusie tussen sociale huisvestingsmaatschappijen en sociale verhuurkantoren.

We bieden dus niet enkel de woningen aan die we zelf bouwen, maar kunnen daarnaast ook bij private eigenaars terecht om een woning, appartement of studio van hen in te huren en door te verhuren als sociale woning. In dit artikel willen we jou informeren over deze dienstverlening en over de voordelen en voorwaarden van sociaal verhuren.

Voordelen voor de eigenaar

Als een eigenaar ervoor kiest om een woning, appartement of studio sociaal te verhuren, helpt hij in de eerste plaats een kwetsbaar gezin dat op de wachtlijst staat voor een sociale woning. Maar naast deze maatschappelijke meerwaarde zijn er voor een eigenaar nog heel wat andere voordelen. We zetten ze even op een rijtje.

Financiële zekerheid

De verhuurder krijgt gegarandeerd iedere maand zijn huurinkomsten. Dit is onafhankelijk van de huurders die in de woning zullen wonen. Tijdelijke leegstand door een wissel van een huurder? De verhuurder ontvangt nog steeds zijn huur.

Fiscale voordelen

Ook de Vlaamse overheid biedt heel wat voordelen aan eigenaars die hun woning willen verhuren aan een woonmaatschappij. Op die manier wil de overheid verhuurders en investeerders stimuleren om sociaal te verhuren. We zetten deze fiscale voordelen even op een rijtje:

- Verhoogde renovatiepremies
- Interessante renovatielening
- Korting op de jaarlijkse onroerende voorheffing
- Lagere registratierechten bij aankoop van de woning
- Verlaagd btw-tarief bij nieuwbouw of sloop en heropbouw



Praktische opvolging

Het beheer en het onderhoud van de huurwoning regelen wij voor de verhuurder, en wij nemen de administratieve last op ons (huurcontracten, plaatsbeschrijving, coördinatie renovatiewerken, begeleiding bij premie-aanvragen).

Geen lange leegstand of verkrotting

Tijdens de looptijd van het huurcontract zorgen wij ervoor dat de woning verhuurd is. Als een huurder de woning verlaat, zoeken we meteen een nieuwe huurder. Hierdoor vermijden we lange leegstand, de bijbehorende leegstandsheffing en verkrotting van de woning.

Onderhoud van de woning

We zorgen ervoor dat de verhuurder de woning aan het einde van het contract in de oorspronkelijke staat terugkrijgt, mits de normale slijtage. Tijdens de looptijd van het contract doet de huurbegeleider of patrimoniumbeheerder regelmatig woningbezoeken.



Voorwaarden om sociaal te verhuren

Niet elke woning komt in aanmerking om te verhuren aan een woonmaatschappij. We hanteren duidelijke richtlijnen vanuit de Vlaamse overheid om de woningkwaliteit te garanderen voor onze huurders.

Werkingsgebied

De woning moet liggen in een van de gemeenten van ons werkingsgebied. Er zijn doorheen Vlaanderen 41 woonmaatschappijen die elk hun eigen werkingsgebied hebben.

Langetermijncontract

De woning moet voor minstens 9 jaar verhuurd worden aan de woonmaatschappij (en 15 jaar voor nieuwbouw).

Billijke huurprijs

We verwachten een billijke huurprijs gebaseerd op de ligging, staat, bezettingsgraad en grootte van de woning.

Kwaliteitsnormen

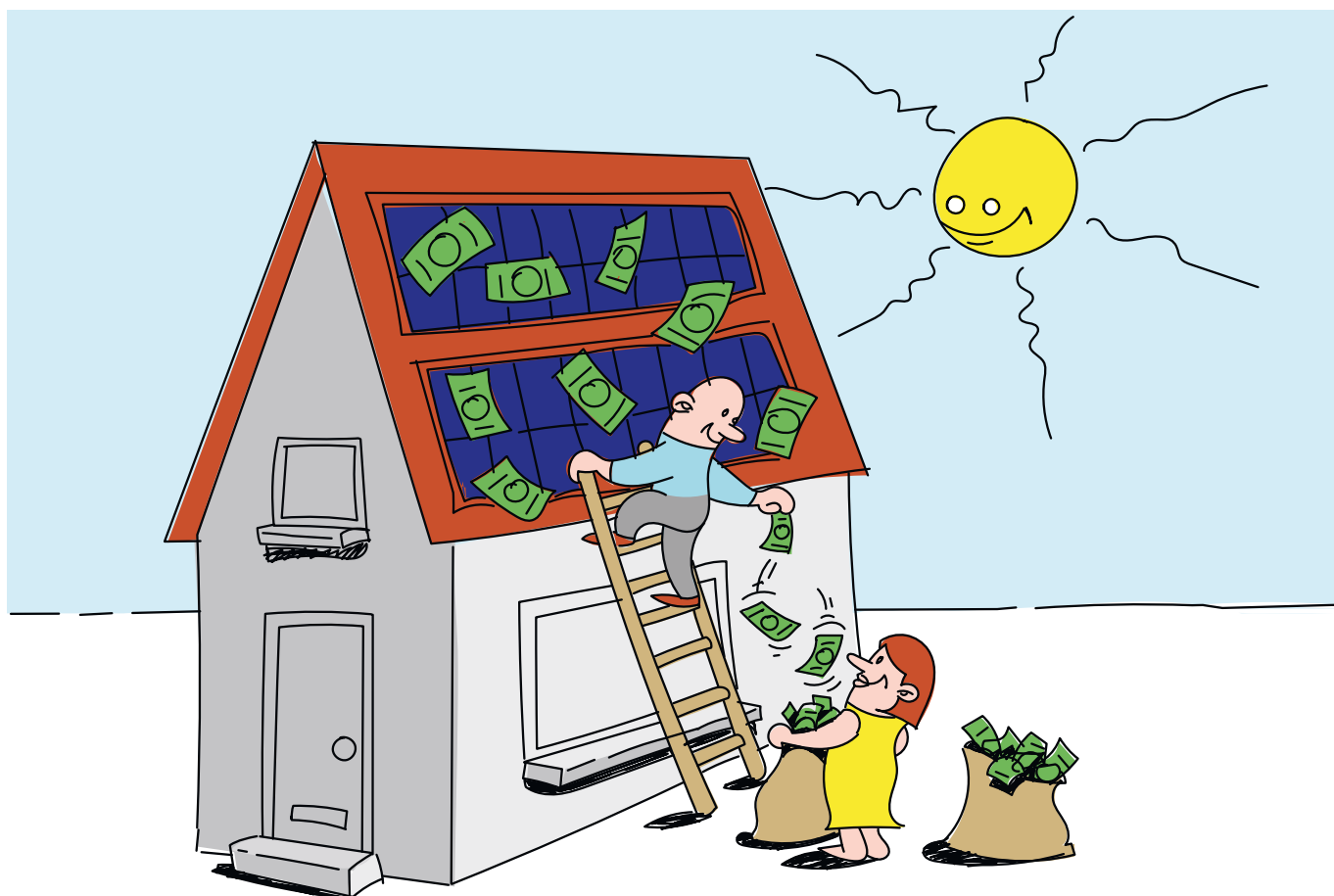
De woning voldoet aan de kwaliteitsvereisten van de Vlaamse Codex Wonen. Enkele voorbeelden:

- Centrale verwarming
- Dubbele beglazing
- Valbeveiliging
- Dakisolatie
- Rookmelder op elke verdieping
- Elektrische keuring zonder opmerkingen

Op zoek naar verhuurders

We doen heel wat inspanningen om nieuwe verhuurders aan te spreken en hen te informeren over de werking en de voordelen van sociaal verhuren. We voorzien informatieve folders en lichten hen via diverse kanalen en fysieke informatieavonden in over de mogelijkheden. Ook via vrienden en kennissen krijgen we heel wat vragen van geïnteresseerde eigenaars. We blijven echter steeds op zoek naar nieuwe eigenaars die hun woning sociaal willen verhuren.

Mocht je vrienden, familie of collega's kennen die interesse hebben om een woning, appartement of studio te verhuren aan een woonmaatschappij, geef hen dan zeker onze contactgegevens door. Wie weet kunnen we hun woning dan binnenkort ook sociaal verhuren! Op die manier help je ook onze lange wachtlijsten in te korten.



Huurlast of -lust?

Ieder jaar rond de zomerperiode ontvangen de huurders van de woonmaatschappijen een overzicht met de afrekening van hun huurlasten. Sommige bewoners krijgen geld terug, anderen moeten nog een bedrag storten aan de maatschappij.

Wat?

Huurlasten zijn kosten die ontstaan door het gebruik en het genot van het gehuurde goed. Er zijn gemeenschappelijke lasten en/of privélasten. De huurlasten worden gedragen door de huurder.

In jouw huurovereenkomst of jouw overzicht van jaarlijkse huurprijsberekening staat de omschrijving en vermelding. Dit kan onder de vorm van een maandelijkse provisie of van een forfait.

De meest voorkomende huurlasten?

- Gemeenschappelijk verbruik water, gas, elektriciteit
- Onderhoud lift in appartementsgebouw
- Onderhoud van CV - installaties
- ...

Vaststellingen

De woonmaatschappijen nemen reeds bij het ontwerp van een nieuw project zoveel mogelijk maatregelen om de huurlasten zo laag mogelijk te houden. Enkele voorbeelden:

- De indeling van het gebouw (gemeenschappelijke inkomhallen, ...)
- De keuze van materialen en installaties (ledverlichting, zonnepanelen, isolatie, ...)
- Het doordenken van het effectieve toekomstige gebruik van de infrastructuur (gebruik van gemeenschappelijke stopcontacten, ...)



De woonmaatschappijen zorgen er vaak ook voor dat de huurder enkele zorgen minder heeft door het aanstellen van firma's voor het onderhoud van CV - ketels en nazicht ventilatie, Door deze firma's aan te stellen

via de vennootschap, zullen de kosten ook lager zijn dan wanneer elke huurder apart een onderhoudsfirmant dient aan te stellen.

Door de laatste bouwkundige en energiezuinige ingrepen in vele gebouwen, ervaart de huurder ook extra gebruiksgenot (minder hoge energiefacturen, ...). Hiervoor wordt een bijdrage gevraagd aan de huurder door middel van de energierectie. Deze wordt per woning berekend aan de hand van het energiepeil.

Een voorbeeld:

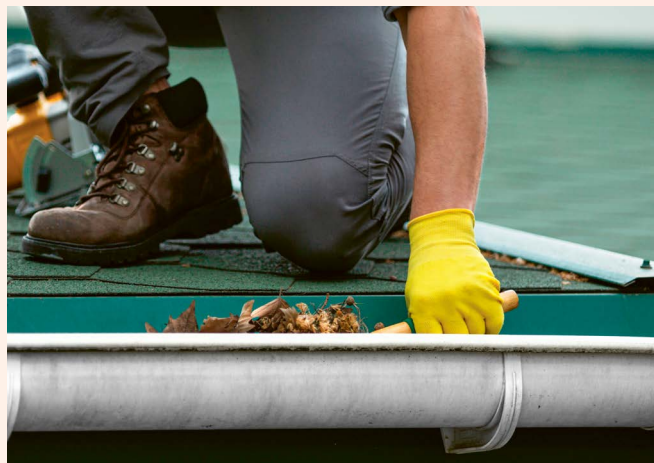
De maatschappijen investeren in het plaatsen van fotovoltaïsche zonnepanelen terwijl het de huurder is die hier het gebruiksgenot van heeft. Hiervoor wordt een kleine bijdrage gevraagd aan de huurder aan de hand van de PV-forfait. Deze bijdragen wegen uiteraard niet op tegen de voordelen die de huurder ervaart.

Hou je dakgoten vrij!

Het is een klus die vaak over het hoofd gezien wordt en toch is het zeer belangrijk: het schoonmaken van de dakgoten.

Als je goten niet meer goed doorstromen, kan dat waterschade veroorzaken en in dat geval zal de verzekering niet tussenkomen om die schade te vergoeden. Het is dus belangrijk om de dakgoten regelmatig schoon te maken, best meerdere keren per jaar.

Het reinigen van de dakgoten is een verplichting voor de huurder. Dit wil meteen ook zeggen dat je als huurder verantwoordelijk bent en blijft om de goten en daken te controleren op eventuele verstoppingen. In de appartementsgebouwen van de woonmaatschappijen wordt deze opdracht vaak uitbesteed aan een dakwerker. De aannemer komt dan langs om de dakgoten te reinigen. De kosten hiervoor worden dan doorgerekend aan de bewoners, via de huurlasten.



BLADEREN HARKEN

Op het gazon is het aangeraden om de bladeren geregeld weg te harken. Zo vermijd je mosvorming. Samen met het snoeihout vormt dit een goede overwinterplaats voor tuinbewoners.

Tip: hou ook je stoep bladvrij want afgevalen bladeren verhogen het risico op uitglijden!

Speel niet met vuur en sluit vandaag nog je brandverzekering af

Op 12 april brandde het in een appartement van Woonpijler. De kamer waar het vuur ontstond, is volledig vernield. Zo goed als de volledige huisraad (meubels, huishoudtoestellen, kledij, ...) is onbruikbaar door brand-, rook- en waterschade. Ook aanpalende appartementen liepen rookschade op.

Op zo 'n moment is een goede brandverzekering voor je inboedel van onschatbare waarde. Zonder brandverzekering krijg je immers geen tussenkomst voor de schade aan je persoonlijke spullen.

Bovendien ben je ook aansprakelijk voor de schade die je aanricht aan derden, bv. als de brand veroorzaakt door jouw persoonlijke goederen overslaat naar het appartement of de woning van je buur. Ook hier is een brandverzekering onmisbaar.

Kortom, je hebt er alle belang bij om je goed te laten verzekeren.

Hiervoor kan je terecht bij een verzekeraar. Geheel vrijblijvend geven we ook mee dat onze huidige verzekeringsmaatschappij een betaalbaar verzekeringspakket ontwikkelde op maat voor onze huurders. Ontvang je hierover graag 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.

Voor het gebouw hoef je je niet te verzekeren. Woonpijler 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.



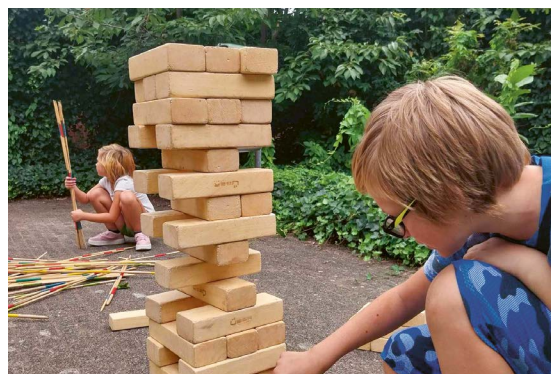
Werfnieuws uit Wetteren

Wie onlangs in de Achttien Augustuslaan in Wetteren passeerde, merkte ongetwijfeld dat er momenteel aan verschillende woningen grondig wordt gewerkt.

3 woningen die al gerenoveerd werden, krijgen een geïsoleerde gevel. 13 woningen werden volledig ontmanteld tot op de ruwbouw. Enkel het binnenspouwblad, de houten balken, de plankenvloer op de verdieping en de reeds vernieuwde daken bleven behouden.

De gevels worden gerenoveerd en er komt nieuw buitenschrijnwerk met thermisch isolerende beglazing en verluchttingsroosters. Binnenin wordt de indeling aangepast en worden nieuwe technieken voorzien. De woningen worden verwarmd met een condenserende gaswandketel en wandconvectoren op lage temperaturen. Tot slot wordt ingezet op opvang en hergebruik van regenwater, ventilatiesysteem C (verse lucht via raamroosters en spleet onder de binnendeuren/ afzuig van vervuilde lucht), zonnepanelen en een goed geïsoleerde buitenschil. Dit alles zorgt ervoor dat de woningen na de renovatie een energielabel A zullen hebben.

De renovatiewerken die begin dit jaar startten, zullen vermoedelijk tegen eind dit jaar afgewerkt zijn. Vervolgens worden de overige 16 woningen in de straat onder handen genomen.



Garageverkoop Wegvoeringstraat

Op dinsdag 22 augustus vond de eerste garageverkoop plaats in de binnentuin van de appartementen in de Wegvoeringstraat in Wetteren.

Het initiatief kwam van de toezichters Sabine en Marie-Rose om op die manier de bewoners dichterbij elkaar te brengen. Ook in de toekomst willen zij zich hiervoor verder inzetten en denken ze al na over een volgende activiteit.

De eerste garageverkoop was een succes. Een gezellige en zonnige namiddag waarbij een hapje en drankje voorzien werden voor iedereen die langskwam. Er werd goed gelachen, verkocht, gebabbeld en ook gespeeld. Kortom een initiatief dat voor herhaling vatbaar is.

Wil jij ook graag iets organiseren in jouw wijk om de samenhang te vergroten? Stuur jouw idee naar socialedienst@woonpijler.be of neem contact op met Stefanie op het nummer 09 365 43 10 (optie 1).