

# Daktueel

Bewonerskrantje oktober 2016 • JG 1 / NR. 2



PB-PP  
BELGIE(N) - BELGIQUE



## Beste huurder,

De zomervakantie hebben we alweer enkele weken achter ons gelaten. De kinderen gaan terug naar school en alles draait opnieuw op volle toeren. Ook op onze bouwerven is er volop activiteit. De renovatiewerken in de Tuinwijk, de Roosbroeklaan en de Massesteeweg verlopen volgens schema. De woningen zijn volledig gestript en worden voorzien van een nieuwe keuken, badkamer, centrale verwarming enz. Ook aan de buitenkant wordt gewerkt zodat onze woningen fris ogen. We willen dat onze bewoners er fier kunnen op zijn dat ze bij ons in een mooi, gezellig en comfortabel huis wonen. Wooncomfort is méér dan wonen in een woning of een appartement. Ook de sociale contacten tussen bewoners zijn belangrijk. Niet dat overal een vriendenkring moet opgericht worden, maar wel dat er rekening wordt gehouden met de burens. Nog teveel krijg ik op mijn wekelijkse zitdag klachten over lawaaihinder en onaangepast gedrag. Uiteraard mag er al eens gefeest worden, maar niet elke avond moet een danspartij georganiseerd worden of moeten burens verplicht worden om mee te luisteren naar de favoriete muziek van andere burens. We vragen dan ook: hou rekening met je buur, dan zal ook hij met jou rekening houden. Op die manier is het fijn samenwonen voor iedereen.

Vriendelijke groeten,

Etienne Backx  
Voorzitter



Van links naar rechts: Annelies, Anne-Marie, Maria, Mira en Patrick.

## BEWONERS IN DE KIJKER Een welgemeende dankjewel!

Op 26 mei 2016 ontplofte een waterketel in de ondergrondse parkeergarage van onze appartementen in de Wegvoeringstraat. De knal was voel- en hoorbaar in het volledige gebouw. De ravage was groot en verschillende kelderbergingen liepen onder water. Enkele huurders staken de handen uit de mouwen om te helpen het water weg te trekken en de schade te beperken. Via deze weg willen we hen dan ook oprecht danken voor hun hulp!

## Beste buurtbewoner!

### Woon jij in de buurt van de Roosbroekwijk?

Misschien heb je dan al gehoord dat er plannen zijn om de grasperkjes creatiever en groener in te richten? Zodat de Roosbroekwijk een kleurrijke, gezellige buurt wordt waar mensen elkaar kunnen ontmoeten om samen toffe momenten te beleven.

Misschien wil je daar graag een moestuintje waar je zelf aardbeien en sla kan kweken? Vind je een zitplek onder een fruitboom wel leuk? Of droom je van een avontuurlijke speelpark voor de kinderen? Wil je met ons mee nadenken over de manier waarop we dit kunnen doen? Wij zijn super benieuwd naar jouw ideeën! Daarom nodigen we je uit in ons **pop-up café**. Kom iets drinken, terwijl je je ideeën en dromen aan ons toevertrouwt! Want daar gaan wij binnenkort mee aan de slag. Kom dus zeker langs.

**Wanneer?**  
Je ziet ons café verschijnen op **zaterdag 22 oktober**, van 10u30 tot 12u.

**Waar?**  
In de Roosbroeklaan, op het grasveld voor het appartementsgebouw met nummers 18-24.



1 gekomstysie perceel 1-909 m²



## AFVALFESTIVAL

Eigen Dak, SVK Laarne-Wetteren-Wichelen en Woonplus organiseerden een 3-daags afvalfestival voor jong en oud. Je kon hiervoor terecht op 4 mei in Laarne, op 11 mei in Wetteren en op 18 mei in Wichelen.

Op het afvalfestival kwam je via allerlei spelletjes te weten welk afval in welke zak of container hoort, waarmee je in het containerpark terecht kan en wat er met je afval gebeurt. Bovendien kon je een leuke prijs winnen. De Evergemse groep Trashbeatz kwam het geheel opvrolijken met een jamsessie met afvalinstrumenten. De reacties onder de aanwezigen waren positief.



Jamsessie van Trashbeatz



Met de afvalknaller het afval naar de juiste vuilnisbak katapulteren

Vera (rechts), huurder en toezichter in de Esdoornvlaan: "Ik vind het initiatief van het afvalfestival super geslaagd! Wij hebben ons geamuseerd!"



Via computerspelletjes leerden jong en oud welk afval waar thuis hoort



Een ideale ontmoetingsplaats

## Helpende handen gezocht!

Ook in de toekomst willen wij activiteiten organiseren. Daarom breiden wij ons **feestcomité** uit en zijn wij op zoek naar personen die ons een handje willen helpen. Iets voor jou? Stuur dan een mailtje naar [daktueel@eigendak.be](mailto:daktueel@eigendak.be).

## Nuttige informatie

### NIEUW PICTOGRAM VOCHTIGE DOEKJES

Vochtige doekjes worden massaal door het toilet gespoeld, maar vaak zijn ze daar niet voor geschikt en veroorzaken ze verstoppingen in leidingen en pompen.

Drie miljoen euro per jaar, dat is het bedrag dat Belgische waterzuiveraars spenderen aan het ontstoppen en herstellen van pompen die vastzitten door het samenklitten van vochtige doekjes. En dan hebben wij het nog niet over de ecologische schade in de waterloop wanneer ongezuiverd afvalwater moet overstorten doordat de pompen hun werk niet naar behoren kunnen doen. Maar ook bij ons thuis veroorzaken ze verstoppingen waardoor we vaker een ruimdienst moeten inschakelen en dus extra moeten betalen.



Vanaf 1 juli 2016 moeten vochtige doekjes daarom een aantal testen doorstaan die de snelheid meten waaraan de doekjes (biologisch) afbreken. Slaagt een product niet voor een van de testen, dan moet het een pictogram vermelden dat aangeeft dat het niet mag doorgespoeld worden.

Let dus zeker op het pictogram op de verpakking van je vochtige doekjes. Zo draag ook jij zorg voor het milieu en je portemonnee!

## Hoe ons te bereiken?

ZIT JE MET EEN VRAAG?  
KAN JE ERGENS NIET AAN UIT? WIL JE MEER INFO?  
WIJ ZIJN ER OM JOU TE HELPEN!

Eigen Dak  
Felix Beernaertsplein 55/01  
9230 Wetteren  
Tel. 09 365 43 10  
Fax. 09 365 43 11  
[info@eigendak.be](mailto:info@eigendak.be)  
[www.eigendak.be](http://www.eigendak.be)

Openingsuren loket:  
maandag: 9u00 – 11u30  
dinsdag: 17u00 – 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 zelfs tot 18u30. Op vrijdag zijn wij telefonisch bereikbaar van 8u00 tot 12u30. Op vrijdagmiddag zijn wij enkel voor dringende technische interventies bereikbaar.

### VRAAG VAN DE HUURDER

## Mag ik een mat voor de deur van mijn appartement leggen?

**Nee**, want dit maakt het poetsen moeilijker. Bovendien moeten gemeenschappelijke delen met het oog op de brandveiligheid vrij blijven. Je kan uiteraard in je eigen inkomhal wel een mat leggen.

HEB JE EEN VRAAG VOOR ONS, LAAT HET ONS WETEN!

Vragen kan je per post of via [daktueel@eigendak.be](mailto:daktueel@eigendak.be) aan ons bezorgen.

Mijn naam is.....

.....

Mijn vraag voor Eigen Dak is .....

.....

.....



## PROJECT IN DE KIJKER

## Dakrenovatie 113 woningen

Volgens het Vlaamse Energie Renovatieprogramma moeten al onze woningen tegen het jaar 2020 naast dubbele beglazing uitgerust zijn met dakisolatie en een energiezuinige verwarmingsinstallatie.

Om deze doelstelling te halen werd in 2013 beslist om de daken van 113 woningen in Laarne, Wetteren en Wichelen volledig te renoveren. De werken omvatten het plaatsen van een nieuwe dakbedekking met isolatie en het vervangen van de dakgoten en regenwaterafvoeren.

De opdracht werd opgesplitst in 3 delen volgens het type dakbedekking. De werken werden na openbare aanbesteding op 1 juli 2015 volledig gegund aan de firma Zolderse Dakprojecten uit Lummen voor de prijs

van 1.510.886,76 euro. Architect Stefan Lauwaert uit Berlare werd aangeduid voor de opmaak van het dossier en opvolging van de werken.

Zowel de bewoners als de aanpalende eigenaars werden voorafgaand aan de werken uitgenodigd op de zetel van de maatschappij voor een infovergadering.

Momenteel zijn 64 daken afgewerkt. Als de weersomstandigheden meezitten zal alles klaar zijn begin 2017. Ondanks de uitzonderlijke regenval in het voorjaar verlopen de werken vlot. Ook het ongemak voor de huurders kon tot op heden tot een minimum beperkt worden waarvoor dank aan de aannemer die zich strikt hield aan de



afspraken de daken steeds waterdicht af te werken tegen het einde van de dag en geen werken op te starten als er kans op regen was. Wij wensen ook de betrokken bewoners te bedanken voor de medewerking.

Vanaf 2017 starten wij met de vervanging van elektrische- en gaskachels door centrale verwarming op gas. De eerste woninggroep die wordt aangepakt, zijn de 105 appartementen in de Wegvoeringstraat in Wetteren. Meer hierover in een volgend nummer van Daktueel.



## Wetgeving onder de loep

## AFREKENING VAN DE HUURLASTEN

Jaarlijks ontvangt elke huurder een afrekening van de huurlasten. Ann, boekhoudster bij Eigen Dak, geeft een woordje uitleg.



## Wat zijn huurlasten?

De maandelijkse huurprijs bestaat bij de meeste woningen uit twee delen. Naast de huurprijs van de woning betaal je ook een voorschot voor diensten en leveringen die ten laste zijn van de huurder maar die door de huisvestingsmaatschappij zelf worden geregeld. De meest voorkomende huurlasten zijn onderhoud van gemeenschappelijke delen zoals de gangen, groenzones en liften, onderhoud van de verwarmingsketel maar ook verbruik van water en elektriciteit voor gemeenschappelijke delen. De aangerekende huurlasten kunnen verschillen naargelang het type woning of gebouw. Zo worden er meestal meer huurlasten aangerekend bij appartementen dan bij woningen. De kosten die mogen aangerekend worden zijn opgesomd in de bijlage III van het Besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007.

## Wanneer ontvang je de afrekening?

Als er maandelijkse voorschotten worden aangerekend ontvang je elk jaar een afrekening van de huurlasten van het voorgaande jaar. Meestal is dit in de periode oktober tot december.

## Hoe wordt de afrekening berekend?

De kosten die de huisvestingsmaatschappij tijdens het jaar heeft betaald worden in mindering gebracht van de voorschotten die in diezelfde periode werden aangerekend aan de huurders. Hierbij wordt rekening gehouden met de periode dat een huurder de woning tijdens het jaar heeft gehuurd. Zo zal aan een nieuwe huurder die zijn woning huurt vanaf 1 juli maar de helft van de kosten worden aangerekend dan aan iemand die een volledig jaar in het gebouw heeft gewoond.

Bij de afrekening kunnen zich 2 situaties voordoen:

1. Er werden teveel voorschotten betaald: dan krijg je geld teruggestort. Terugstortingen gebeuren op het bankrekeningnummer dat gekend is bij de maatschappij. Dit nummer wordt ook vermeld in de brief bij

de afrekening. Als er op het ogenblik van de afrekening huur of andere achterstallige bedragen zijn, worden die afgetrokken van het geld dat je terugkrijgt.

2. Er werden te weinig voorschotten betaald: dan moet je bijbetalen. De afrekeningsnota vermeldt telkens twee berekeningen. Naast de individuele afrekening vind je ook de afrekening van het volledig gebouw. Op die manier heb je een duidelijk

zicht op alle gemaakte kosten en ontvangen voorschotten tijdens het afgelopen jaar.

## Aanpassing van de voorschotten

Als Eigen Dak bij de afrekening vaststelt dat de aangerekende voorschotten niet meer overeenstemmen met de werkelijke uitgaven kunnen de voorschotten in de loop van het jaar aangepast worden. Wij bezorgen je dan een aangepaste huurprijsberekening.

## Voor vragen over de afrekening van de huurlasten kan je terecht bij onze medewerkers van de boekhouding op het nummer 09 365 43 10 – doorkiesnummer 5.

We geven een voorbeeld. De afrekening vermeldt zowel de globale afrekening voor de woninggroep als de individuele afrekening voor je eigen woning of appartement.

## Groep: Huisvestingswijk 72 appartementen

HUURLASTEN	GEDANE UITGAVEN (EUR)	VERREKENDE VOORSCHOTTEN (EUR)	SALDO (EUR)
Onderhoud gemene delen	33.649,03	31.092,00	-2.557,03
Onderhoud groenzones	7.315,22	5.964,00	-1.351,22
Onderhoud centrale verwarming	6.048,00	6.390,00	342,00
Verbruik elektriciteit gemene delen	2.198,78	6.388,00	4.189,22
Verbruik water gemene delen	296,48	852,00	555,52
<b>Totaal</b>			<b>1.178,49</b>

## Woning: Huisvestingsstraat 1 bus 01

HUURLASTEN	GEDANE UITGAVEN (EUR)	VERREKENDE VOORSCHOTTEN (EUR)	SALDO (EUR)
Onderhoud gemene delen	472,27	438,00	-34,27
Onderhoud groenzones	102,67	84,00	-18,67
Onderhoud centrale verwarming	85,18	90,00	4,82
Verbruik elektriciteit gemene delen	30,86	90,00	59,14
Verbruik water gemene delen	4,16	12,00	7,84
<b>Totaal</b>			<b>18,86</b>

