JAARGANG 7 - NR. 3 - JULI - AUGUSTUS - SEPTEMBER 2020

Huurderskrant

› Infokrant voor de huurders van Ninove-Welzijn

Muteren kan je leren

PAGINA 7

Dat verdient een bloemetje

PAGINA 13

Veiligheid boven alles

PAGINA 16

Dag van de buren

Voorwoord

Zelfs in coronatijden beweegt er wat in jullie favoriete Sociale Huisvestingsmaatschappij en staat de tijd niet stil. Veranderingen in de wetgeving waardoor alle administratie opnieuw dient aangepast te worden, aanstellingen van (nieuwe) aannemers dewelke opnieuw een nieuwe werkwijze vragen en waar vaak een link bestaat met het door ons gekozen jaarthema (het jaar van de veiligheid).

In deze huurderskrant kan je een kleine greep terugvinden over onze werking van zowel het afgelopen jaar 2019 alsook de nieuwe stappen die in 2020 zullen gezet worden. Zoals je weet, is het klassiek dat we bij het afleveren van ons jaarverslag in de maand mei of juni, de meest belangrijke cijfers lanceren. Deze keer gaan we een stapje verder en hebben we nagegaan hoe niet alleen jullie als bewoner denken over onze werking, maar polsen we eveneens bij enkele externen over onze werking en samenwerking.

De resultaten mogen echt gezien worden. Zowel onze huurders als de instanties waar we intens mee samenwerken zijn lovend over onze inzet, onze aanpak en onze uitdrukkelijke intentie om permanent werk te maken naar efficiënte samenwerkingsformules en werkprocedures.
Dat we daarbij voortdurend de steun krijgen van het merendeel van onze huurders om de leefomgeving in onze wijken aangenamer en "warmer" te maken, is een deugddoende vaststelling. En een aansporing voor ons om op dezelfde weg verder te gaan.

Leuk burengevoel

Heb jij fijne buren en doen jullie op geregelde tijdstippen een activiteit samen of genieten jullie gewoon van een gezellige babbel én zijn jullie bereid om dit leuke burengevoel met ons te delen?

Laat het ons weten op het nummer 054/318666 of via info@ninovewelzijn.be.

In dit nummer

Voorwoord 2
Leuk burengevoel 2
Huurprijs aanpassen in coronatijden? 3
Last van een wespennest? 3
Dakgoot reinigen nuttig of niet? 4
Wist je dat? 5
Muteren kan je leren 6
Dat verdient een bloemetje 7
Ninove-Welzijn door de bril van externen 8-9
Ninove-Welzijn in cijfers 10-11-12
Wist je dat? 13
Werfnieuws 14-15
Oproepen 16
Dag van de buren 16

Redactie

Het SHM-team
SHM Ninove-Welzijn cvba
Acaciastraat 1, 9400 Ninove
Tel. 054/31 86 66
info@ninovewelzijn.be
www.ninovewelzijn.be

OPENINGSUREN:

- Maandag, woensdag en vrijdag van 08u30 tot 11u30.
- Gesloten op dinsdag en donderdag, tijdens het weekend en op feestdagen.

Belangrijke telefoonnummers:
Telefonisch te bereiken op het nummer 054/31.86.66 van maandag t.e.m. vrijdag van 08.00u tot 12u00 en van 13u00 tot 16u30.

Niet telefonisch te bereiken op dinsdag- en donderdagnamiddag.

Mailadres: info@ninovewelzijn.be

Huurprijs aanpassen in coronatijden?

Als sociale huurder kan je altijd een huurprijs-herziening aanvragen indien jouw huidige inkomen minstens 20% gedaald is ten opzichte van het referentie-inkomen of het huidige inkomen dat voor de huurprijsberekening werd gehanteerd.

De reële huurprijs wordt uiterlijk vanaf de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de huurder de nodige stavingstukken ter kennis van de verhuurder heeft gebracht, aangepast, rekening houdend met het inkomen van de huurder van de drie opeenvolgende maanden.

Indien jouw inkomen daalde door de coronacrisis zijn deze regels versoepeld. Het gezinsinkomen van de laatste maand moet dan minstens 20% lager zijn dan het referentie-inkomen dat we gebruikten voor de huurprijsberekening.

Welke documenten hebben wij nodig?

Je dient ons hiervoor de nodige documenten binnen te brengen zoals: een attest of bewijs van de RVA, werkgever, de bank, uitbetalingsinstelling of mutualiteit. Daaruit moet blijken dat jouw

inkomen daalde door de coronamaatregelen of door ziekteverlof door het coronavirus.

Indien het inkomen minstens 20% gedaald is, krijg je een huurprijsvermindering.

Wat kunnen we als SHM doen bij betalingsmoeilijkheden?

Breng jouw SHM meteen op de hoogte als je betalingsmoeilijkheden hebt. Er wordt dan samen met jou gezocht naar een oplossing.

Last van een **wespennest?**

Wespennesten zijn vaak voorkomende ongedierte plagen. Dit is erg vervelend en moet onmiddellijk behandeld worden. Om dit op te lossen is er een ongediertebestrijder of brandweer nodig. Begin er niet zelf aan, want dat is niet zonder enig risico. De wespen kunnen bij het aanbrengen van een speciaal poeder of een vloeistof aanvallen en dat kan tot ernstige verwondingen lijden.

Wie is verantwoordelijk voor overlast van ongedierte?

De huurder dient zelf de wespennest weg te (laten) halen. Dit geldt trouwens ook voor alle andere ongedierte. De kost voor het bestrijden is eveneens voor de huurder.

Tip

Via Wespennest.Vlaanderen kan je zoeken op gemeente of postcode naar de dichtstbijzijnde professionele verdelger of maak je rechtstreeks een afspraak met de bevoegde brandweer.

Dakgoot reinigen
nuttig of niet?

Na hevige regenval en stormweer komen er in jouw dakgoot vaak mossen, takken en bladeren terecht. Deze zorgen ervoor dat de waterafvoer kan verstoppen en het opgevangen water in de dakgoot blijft.

Hoe herken je dit probleem?

Wanneer:

- er planten of mossen in de dakgoot groeien;
- de dakgoot overstroomt;
- de dakgoot na een regenbui vochtig blijft.

Waarom je dakgoot regelmatig reinigen?

Indien je jouw dakgoot niet regelmatig schoonmaakt ontstaat er:

Wateroverlast: je dakgoot zal overlopen met plassen water op je gazon en voor je deur tot gevolg.

Schade aan de dakgoot: je dakgoot zal niet meer in staat zijn om het opgevangen water af te voeren. Het gewicht van het water zal na verloop van tijd schade veroorzaken, bv. het loskomen van de dakgoot.

Schade aan de woning: Bij verstopping zal jouw dakgoot overlopen en zal het water langs de gevel lopen. Hierdoor kunnen er schimmels en vochtplekken ontstaan op de muren. Bij een houten gevelbekleding kan het zelfs leiden tot houtrot. Komt er water onder de dakbedekking terecht, dan kan je te maken krijgen met lekkages in huis.

Conclusie?

Jouw dakgoot regelmatig onderwerpen aan een jaarlijkse controle of reiniging na stormweer, is dus zeker geen overbodige luxe.

Hoe zit dat met de appartementsgebouwen?

De meeste SHM 's hebben een overeenkomst met een dakwerker voor het reinigen van de dakgoot. Je zal hiervoor een kost moeten betalen via de afrekening voor de huurlasten.

Hoe begin je hier nu aan?

Voorbereiding

Neem je ladder en plaats deze tegen de muur. Zorg er steeds voor dat je ladder stevig staat.
Zorg dat je jouw veger en emmer steeds binnen handbereik hebt.

Dakpannen verplaatsen

Bij het schoonmaken kan het nodig zijn dat je de dakpannen even moet verplaatsen.
Doe dit door ze lichtjes op te tillen. Zorg dat je de dakpannen terug netjes op hun plaats legt.

Reinig de dakgoot

Verwijder de hoeveelheid bladeren en gooi ze in de emmer. Doe hiervoor steeds handschoenen aan.
Eens de bladeren verwijderd zijn, kan je het resterende vuil opvegen.

Ter controle kan je na afloop een emmer water uitgieten in de dakgoot.
Loopt het water makkelijk weg dan is jouw taak goed uitgevoerd!

Wist je dat?

Elke SHM het gebouw verzekert waarin jij woont als huurder alsook de aansprakelijkheid van de huurder voor schade aan de woning en aan derden. Dit heet afstand van verhaal. Alle officiële bewoners zijn dus verzekerd voor huurdersaansprakelijkheid. Jij betaalt hiervoor een maandelijkse bijdrage in de huurlasten.

Wat valt hier allemaal onder?

- Materiële schade aan het gebouw door brand, ontploffing, blikseminslag, hagel, natuurrampen, ...
- Rook- of roetschade
- Waterschade door een breuk van de leidingen sanitaire installaties of elektrische huishoudtoestellen, insijpelen van water door het dak, ...
- Glasschade aan ramen
- Schade door inbraak of vandalisme => hiervoor moet er een proces – verbaal (PV) opgemaakt worden door de politie
- Gevolgschade door inwerking elektriciteit op de elektrische toestellen en installaties zoals schade aan elektrische toestellen door overspanning of het verlies van de inhoud van de diepvriezer ...

Is er schade aan jouw woning?

Gelieve dat binnen de 48 uur te melden aan jouw SHM. Op die manier kunnen wij tijdig de verzekering inlichten.

› › › Als sociale huurder dien je een **brandverzekering** af te sluiten voor je **inboedel en verfraaiingswerken**.
Dit betekent dat je jouw spullen (meubels, elektronica, ...) verzekert tegen brand. Als je je verzekert voor verfraaiingswerken, wordt er een tussenkomst gegeven voor schilder- en behangwerken na schade.

› › › We raden je tevens aan om een **familiale verzekering** af te sluiten.

Muteren kan je leren

In januari 2020 waren er door wijzigingen 2 voorrangsregels verdwenen uit de wet. Namelijk:

- voorrang voor huurders met gezinsverdunning;
- voorrang als de woning niet meer is aangepast aan de fysieke toestand van de bewoner.

Dit werd door de Vlaamse Regering aangepast op 24 april 2020.

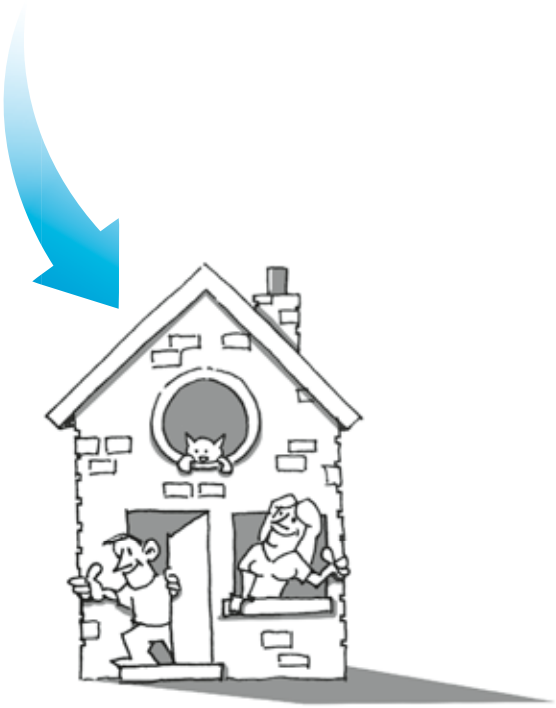
Als je als huurder te groot woont of jouw woning is niet aangepast aan jouw handicap kan je bij een inschrijving opnieuw genieten van een voorrangsregel.

Wist je dat wij als SHM verplicht worden om iedereen aan te sporen om te verhuizen? Dit in het geval je te groot woont **(onderbezetting)** alsook in het geval je te klein woont **(overbezetting)**.

In beide gevallen dienen wij jou opnieuw in te schrijven en een voorstel van nieuwe (aangepaste) woning voor te stellen. Als je twee keer weigert, kan je ofwel extra huur moeten betalen (onderbezetting) ofwel een opzeg krijgen.

Elk SHM organiseert dit binnen de eigen mogelijkheden.

Met veel volk
mag het wat groter



Met minder is
klein ook gezellig

Dat verdient een bloemetje

Mariette en Frans wonen al 36 jaar naast elkaar in Appelterre. De laatste 17 jaar zorgt Mariette voor Frans nadat hij gezondheidsproblemen kreeg.

Er is het dagelijks bezoekje met een maaltijd en voor verzorging.

Naast de professionele hulp die er is, heeft Mariette ook verpleegster-skills gekregen.

Frans vond het dus nodig om Mariette eens in de bloemen te laten zetten omdat hij nog elke dag dankbaar is voor alles wat ze doet.

Ook **de familie Degendt** werd genomineerd door ondermeer de familie Bulteryst uit Appelterre om een bloemetje te ontvangen. Zij werden liever niet geflitst, maar waren enorm blij met de leuke attentie en het feit dat de buren hiervoor aan hen gedacht hebben.
De buren hielden eraan om hen deze ruiker te laten bezorgen omdat ze altijd klaar staan voor iedereen in de buurt en ze zelf door een moeilijke periode zijn gegaan.

Deze actie blijft verder lopen:
ken je een buur die huurder is van NW en waarvan je vindt dat hij/zij een bloemetje verdient?
Laat het ons weten op info@ninovewelzijn.be of via 054/31 86 66.

Ninove-Welzijn door de bril van externen

Rik Peys, Artoos Drukkerij: Sta me toe om te zeggen dat de samenwerking met Ninove–Welzijn en jullie collega SHM' s heel fijn was voor mij en op veel vlakken een voorbeeld van goede communicatie.

"Krachten bundelen en optimaliseren van onze communicatie met de bewoners/huurders' is zeker het opzet van dit mooie project 'huurderskrant'.

Op initiatief van Ninove-Welzijn is een heel toffe samenwerking ontstaan tussen een 13-tal huisvestingsmaatschappijen. Door de inspanningen te bundelen ligt er elke 3 maand een heel fijn magazine bij de bewoners. Om duidelijke afspraken te maken en om de beste artikels te vinden is er de redactievergadering om de 3 maanden. Dit gezamenlijk overleg (dat heel sterk wordt bijgewoond) zorgt voor de beste inhoud van de huurderskrant.

Eenmaal de artikels geschreven, kan Artoos aan de slag: opmaak creëren, drukken en zorgen voor de bedeling. Het eindresultaat: deze huurderskrant, een voorbeeld voor vele andere info-magazines.

Bedankt voor de fijne samenwerking de voorbije jaren."

"Project leegstand werkt al sinds midden 2017 samen met Ninove-Welzijn. Samen zorgen we voor een zinvolle invulling van hun leegstaand patrimonium. Mensen met woonproblemen krijgen onze gezamenlijke inzet de kans tijdelijk onderdak te vinden in de woningen van Ninove-Welzijn. We zijn blij dat deze zinvolle samenwerking tot stand kwam, we nog steeds mogen genieten van deze vlotte samenwerking en duidelijke communicatie en hopen dat we nog vele jaren op dit elan verder kunnen werken."

Jochen De Wilde, CAW - project Leegstand

Als OCMW werken wij al verschillende jaren samen met SHM Ninove-Welzijn. Wij hebben namelijk heel wat cliënten die zich willen inschrijven voor het huren van een sociale woning. Ook bij problemen met huurders kunnen wij als OCMW ingeschakeld worden. Sinds kort huren wij ook twee leegstaande woningen van Ninove-Welzijn om mensen in crisissituaties te helpen. Er is dus op verschillende vlakken een samenwerking tussen Ninove-Welzijn en OCMW.

Dienst wonen, OCMW – Ninove (Cynthia Hendrickx, Tim Willems en Annina Segers)

Levenslust vzw, project Autonoom Wonen

"Wij, begeleiders van Autonoom Wonen een deelwerking van MFC Levenslust vzw, werken nu reeds 3 jaar samen met Ninove-Welzijn. Deze samenwerking deed voor ons, maar vooral voor onze bewoners vele deuren open. Zij kregen dankzij deze samenwerking de kans om te leren op eigen benen te staan. Iedereen weet dat het een harde wereld kan zijn, om alleen een weg te zoeken. Ondertussen kregen 8 bewoners de kans om dankzij Ninove-Welzijn, hun eerste jaren te leren op eigen benen staan, weliswaar onder onze begeleiding. Zij kregen de kans om op deze manier een financiële basis te leggen en een werkattitude aan te leren.

Zonder deze samenwerking hadden wij de begeleidingen niet kunnen realiseren en bleven onze bewoners in de kou staan. Vorig jaar kwam minister Jo Vandeurzen kijken hoe wij dit als team in samenwerking dankzij Ninove-Welzijn realiseerden. Daarom een welgemeende dankjewel aan Ninove-Welzijn, die in onze werking blijven geloven."

De bewoners en het Team Autonoom wonen

Peggy Nijs, stad Ninove (projectcoördinator, team senioren): "Wat mij in deze coronatijden zeer sterk is opgevallen is dat Ninove-Welzijn een belangrijke partner is met betrekking tot de kwetsbare groepen.

Ik vind het fijn samenwerken binnen onze beperkte mogelijkheden en het heeft toch – in belang van de cliënt – tot een meerwaarde geleid. Ik ben ervan overtuigd dat we naar de toekomst ook nog verder samen kunnen werken."

Ninove-Welzijn **in cijfers**

Kandidaat – huurders
781
kandidaat dossiers
240
nieuwe
kandidaat dossiers

669
verhuurder woningen
463 in Ninove
125 in Appelterre
26 in Okegem
55 in Zottegem

15
nieuwbouwwoningen opgeleverd in 2019

Huurders
669 huurcontracten
72 nieuwe huurcontracten
120 verhuringen garageboxen
44% is 60 jaar of ouder

waarvan **8** buiten
het sociaal huurstelsel

2
woningen openbaar verkocht

1237
herstellingen uitgevoerd:
762 door NW zelf
475 door derden

11 dossiers onderzocht naar domiciliefraude
9 in Ninove
2 in Zottegem

jaarlijks komen heel wat klachten binnen in verband met mogelijke domiciliefraude. Om en bij de 90% van deze vermeende klachten is bij ons reeds gekend. Dit wil zeggen dat de betrokken personen ons ingelicht hebben over een wijziging in hun gezinssituatie. Helaas kunnen we dit niet doorspelen aan de melders omwille van privacyredenen.

Ninove-Welzijn **verbindt**

276 huisbezoeken

22 kennismakingsbezoeken

51 ikv leefbaarheidsproblemen

172 ikv jaarlijkse controle

26 ikv huurachterstal

5 ikv domiciliefraude

4 huurderskranten

8 nieuwsbrieven omtrent verbouwingen, stand van zaken en camerabewaking, ...

3x3 infomomenten omtrent nieuwe huurprijsberekeningen vanaf 2020

1 infomoment in Haaltert voor het project Kleine Dries (Terjoden)

7 bewoners-vergaderingen

*37 conformiteitsattesten

33 door de stad Ninove en Ninove – Welzijn betaalde hiervoor **€ 1922,00**

4 door de stad Zottegem, deze werden kosteloos afgeleverd

Nog meer cijfers

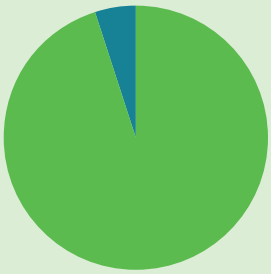
In de vorige editie van de huurderskrant lichtten we al een tipje van de sluier van onze grote enquête. Wie meedeed aan de enquête, kon kans maken op een bon ter waarde van € 50,00. Omdat alles digitaal verliep, heeft de computer twee bewoners aangeduid als winnaar.

Bedankt om mee te denken met onze organisatie en proficiat **Freddy Van Den Eynde** uit Okegem en **Herman Goossens** uit Ninove.

Wist je dat…?

Wij bij elke nieuwe huurder binnen een termijn van zes maanden na de verhuisbeweging een kennismakingsbezoek houden? Wij bevragen de huurders op dat moment over hun tevredenheid over ondermeer onze dienstverlening en de woning. In 2019 vonden er 22 dergelijke bezoeken plaats.

Resultaten over de dienstverlening:
- 95% is zeer tevreden over onze dienstverlening
- 5% is neutraal over onze dienstverlening

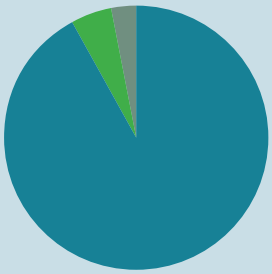


Resultaten over de woning of het appartement:
- 64% is zeer tevreden
- 36% is tevreden

Wist je dat…?

Wij telefonische enquêtes doen in verband met de uitvoering van herstellingswerken (eigen werken)?

Onze resultaten:
- 92% was tevreden tot zeer tevreden over het uitgevoerde werk
- 5% was neutraal
- 3% wenste niet op de vragen te antwoorden



Veiligheid boven alles

Wist je dat…?

Somati Fie vanaf nu voor 4 jaar is aangesteld om allerlei keuringen en controles uit te voeren in onze appartementsgebouwen?

Wat moeten zij precies doen?

Jaarlijks:

- keuring en onderhoud van alle bestaande brandblussers
- onderhoud van de noodverlichting
- testen en rapporteren van de algemene werking van de rookkoepels en de bijhorende aansturingen
- testen en rapporteren van de algemene werking van de brandcentrales en de bijhorende rookmelders, branddrukknoppen en sirenes *=> Somati Fie zal de bewoners bij controle van de centrale steeds verwittigen, dit om onnodige oproep naar brandweer te vermijden.*
- controle van de toestand van de branddeuren
- controle van de bestaande brandhaspels
- controle van de autonome rookmelders in de gemeenschappelijke delen

Extra's:

- Leveren en plaatsen van evacuatieplanschema's op elke verdieping in de appartementsgebouwen
- Indien onderdelen defect blijken te zijn, zullen deze hersteld of (indien nodig) vervangen worden
- Indien onderdelen blijken te ontbreken volgens de huidige normen, zullen deze bijgeplaatst worden
- Voorzien van een handleiding bij de bestaande brandcentrales om deze eenvoudig te resetten in het geval van vals alarm
- Controle van aanwezigheid en conformiteit van de bestaande pictogrammen (blussers-haspels-verdiepingspictogrammen-pictogrammen (nood)uitgang, …)

Wist je dat…?

wij nog steeds enkel werken op afspraak? Uiteraard gaan de toewijzingen, afspraken op kantoor, herstellingen en eventuele dringende huisbezoeken door. Dan kan je ons telkens herkennen aan een mondmasker met het logo van Ninove – Welzijn.

Alles gebeurt nog steeds onder strikte regels:

- Zo mag een toewijsbezoek bijvoorbeeld doorgaan, maar met maximum 2 kandidaten
- Iedereen moet een mondmasker dragen en krijgt handgel aangeboden
- Alle binnendeuren worden opengezet zodat niemand -buiten ons- de klink moet vastnemen

Werfnieuws

Tijdens de lockdown-periode hebben de meeste werven stilgelegen. Intussen is alles opnieuw opgestart – met de nodige voorzorgsmaatregelen – en hieronder kunnen we genieten van enkele sfeerbeelden:

Denderwindeke, 36 sociale assistentieflats

Ninove, sloop 59 woningen en opbouw 92 woonentiteiten

Pollarewijk

Buitenschrijnwerk

En ook aannemer WINSOL is opnieuw gestart met het vernieuwen en aanpassen van het buitenschrijnwerk voor wat betreft de wijken Groeneweg, Fonteinstraat en Velzeke.

Oproepen

Wijk in beeld

De zomer in coronatijden is misschien het uitgelezen moment om je eigen wijk beter te leren kennen. Wie wil foto's maken van de sociale woonwijken van NW en leuke beelden vastleggen? Laat ons weten waarom je net deze beelden genomen hebt. De foto's zullen dan in de volgende editie opgenomen worden met een vermelding van de fotograaf van dienst.

Doorsturen kan naar **info@ninovewelzijn.be**

WIN de tuinkabouter Jos trofee

Heeft jouw buur de mooiste tuin of denk je zelf in aanmerking te komen voor de titel **'pareltje van een tuin'**?

Laat het ons weten en misschien win jij of je buur onze tuinkabouter Jos – trofee!

Dag van de buren

Op vrijdag 29 mei 2020 was het de Europese dag van de buren. Voor Rita en Micheline uit de Acaciastraat is het elke dag burendag. Ze genieten ervan – zelfs in coronatijden – om op veilige afstand te keuvelen in hun voortuin.

Dankjewel lieve buren om jullie leuk burengevoel met ons te willen delen.

Verantwoordelijke uitgever: Rik Peys – Oudestraat 19 – B 1910 Kampenhout – verschijnt 4x per jaar – P922980 – PB731 – Antwerpen X