

Maak je woning winterklaar! Enkele tips...



- 1. Controleer het dak:** Ga na of er geen pannen verschoven of gebarsten zijn. Een kleine fout kan al de oorzaak zijn voor lekkage. Laat eventuele gebreken zo snel mogelijk herstellen. Check ook de zolder of er geen lekkages zijn.
- 2. Reinig dakgoten:** Verwijder bladeren en andere vuilafzetting uit de dakgoten. Zo kan regenwater vlot zijn weg vinden. Controleer ook of de goten nog stevig bevestigd zijn. Op platte daken hoopt het vuil zich op rond afvoeren en aan de dakranden. Dat kan voor verstoppingen zorgen.
- 3. Smeer de garagepoort:** Controleer het geleidingsmechanisme en smeer de wielen van de kantelpoort of de secties van een sectionaal poort.
- 4. Sluit buitenkranen af:** Sluit vorstgevoelige buitenkranen af om schade door vorst te vermijden. Bescherm ook de waterleiding in niet-verwarmde ruimtes tegen de vrieskou.
- 5. Vul de verwarmingsketel bij:** Kijk de drukmeter van de verwarmingsketel na. Vul het systeem indien nodig bij. Vergeet ook de radiatoren niet te verluchten zodat ze hun maximale rendement halen. Begin bij de hoogst geplaatste radiator.
- 6. Reinig de voorfilter van de regenwaterinstallatie:** Is uw regenwaterinstallatie uitgerust met een voorfilter, reinig die dan. De natte maanden komen eraan en de filter zal heel wat water te verwerken krijgen. Dat lukt hem beter wanneer hij proper is.
- 7. Onderhoud de kachel:** Heb je een kachel, dan is het raadzaam ze te laten onderhouden voor het stookseizoen. Zo verhoog je de levensduur en ben je zeker van een veilige werking.
- 8. Zorg ervoor dat je een kleine hoeveelheid zout hebt:** Laat je niet verrassen door de eerste sneeuw of ijzel, maak toegangswegen en de stoep sneeuw- en ijsvrij en strooi zout.
- 9. Ventileer en verlucht ook in de winter, maar laat het niet te koud worden. Probeer minstens 15°C aan te houden om condensatie te vermijden.**

Noodnummer! Enkel voor dringende herstellingen

Tijdens de feestperiode kan je voor **dringende herstellingen** terecht op ons noodnummer **0473/95 74 12**. Dit nummer zal steeds bereikbaar zijn voor defecten die zeer dringend zijn én die ten



laste zijn van de maatschappij. Bv. elektriciteit valt uit, verwarming werkt niet meer, lek bij de waterleiding waar je niet bij kan,...

Bij defecten die ten laste zijn van de huurder moet je zelf voor een oplossing zoeken. Bv. verstopte leidingen, toilet dat niet meer doorspoelt, vorstschade,...

Bij twijfel raadpleeg de ZieZo!... Geen exemplaar bij de hand? Surf naar www.cvbawonen.be en klik op ZieZo!... Of vraag een nieuw exemplaar op het nummer 09/344 54 59 of mail naar info@wonen.woonnet.be

Oproep 'Buur in de bloemetjes'

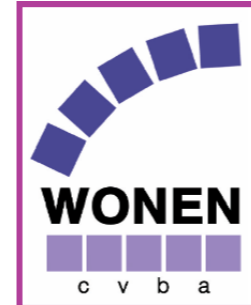


Ken je een buur die huurder is van cvba Wonen en waarvan je vindt dat hij/zij een bloemetje verdient? Ongetwijfeld wel!

Stuur dan een grappige, originele of ontroerende mail of brief met daarin de gegevens van jouw buur en waarom je hem/haar in de bloemetjes wil zetten.

cvba Wonen, Marcel Mollelaan 17, 9060 Zelzate
freddy.devilder@wonen.woonnet.be

Ver. Uitg. Freddy De Vilder, directeur cvba Wonen, Marcel Mollelaan 17, 9060 Zelzate



NIEUWS van WONEN

Jaargang 3 - nr. 4

cvba WONEN

Marcel Mollelaan 17
9060 ZELZATE

OPENINGSUREN

Maan-vrijdag 8u30 - 11u30
Dinsdag ook 13u30 - 16u30

En na afspraak:
09/344 54 59
info@wonen.woonnet.be

Onze kantoren zijn gesloten:
Van 26 december 2016 tot en met 2 januari 2017

Kwis, doe mee en win...

Voor de kwis uit ons vorig nummer ontvingen we 15 deelnemingsformulieren! België behaalde 6 medailles op de Olympische Spelen in Rio.

Met de schiftingsvraag was Debora Van Hyfte uit Zelzate met 14 deelnames er het dichtste bij. Zij wint een cadeaubon van 25 euro bij Colruyt.

Nieuwe vraag: Welke wereldberoemde Belgische jazzmuzikant en componist overleed in 2016?

Schiftingsvraag: Hoeveel deelnemingsformulieren ontvingen we bij deze wedstrijd tot en met 31 januari 2017?

Waag je kans en win een cadeaubon ter waarde van 25 euro bij Colruyt!

Naam:
Adres:
Email: **Telefoonnummer:**.....

ANTWOORD:

SCHIFTINGSVRAAG:

Opsturen **tot en met 31 januari 2017** naar cvba Wonen, Marcel Mollelaan 17, 9060 Zelzate of mailen naar freddy.devilder@wonen.woonnet.be

Voorwoord

Beste huurders

Met dit vierde nummer van ons huurdersblad "Nieuws van Wonen" nadert ook het einde van het jaar. Een druk werkjaar zit er bijna op en we kijken al reikhalzend uit naar de uitdagingen van 2017.

Een eerste uitdaging voor 2017 wordt voor cvba Wonen het versterken van de ondersteuning van de huurders. Met een bijkomende sociaal assistente moet 2017 een jaar worden waar nog meer zal ingezet worden op

huurdersondersteuning en begeleiding, vlotte communicatie, huurdersparticipatie en overleg.

Bijkomende administratieve ondersteuning voor de technische dienst, zoals planning, raamcontracten met externe aannemers, controle op uitgevoerde werken, coachen medewerkers, plaatsbeschrijvingen, komt er vanaf half januari 2017.

Je ziet cvba Wonen blijft investeren in zijn dienstverlening en onderhoud van het patrimonium. Nieuwe bouwprojecten te Zelzate (koopwoningen), te Moerbeke (huurwoningen) en te Oosteeklo (huur- en koopwoningen) staan in de steigers.

2017 moet het jaar worden waarin we groter, sterker en slagvaardiger worden. Veel goede voornemens dus om van 2017 een sprankelend jaar te maken.

Daarom wensen we aan iedereen prettige eindejaarsfeesten en een dynamisch nieuw jaar!

Toilet verstopt?

Het kan iedereen overkomen, maar het gebeurt altijd op de meest ongelegen momenten. Een verstopping kan verschillende oorzaken hebben:



- septische put of beerput die vol zit
- een vreemd voorwerp is in de pot gevallen (geurblokjes, speelgoed ...)
- overmatig gebruik van wc-papier
- gebruik van vochtige doekjes
- dichtslibben van vet door etensresten zoals soep, vet, frituurolie, ... in het toilet te gieten
- verzakking of breuk van de wc buis
- ...

Alleen toiletpapier mag door het toilet worden gespoeld. Alle andere doekjes horen in de afvalbak, ook al staat het anders vermeld op de verpakking. Doekjes die niet geschikt zijn voor doorspoelen en toch in het toilet gegooid worden, veroorzaken verstoppingen in de riool. In het ergste geval kan je je toilet niet meer doorspoelen. Om dit op te lossen moet je een ontstopper laten komen. Dat kost veel tijd en geld.

De kosten van een ontstopping zijn steeds ten laste van de huurder. Enkel wanneer het over een breuk van de leiding gaat, neemt cvba Wonen de kosten voor onze rekening. In appartementsgebouwen wordt de totale kost doorgerekend aan alle bewoners.

In appartementsgebouwen kan een foutief gebruik dus niet alleen zorgen voor een probleem voor meerdere bewoners, ook de financiële gevolgen zijn voor iedereen voelbaar. Denk dus goed na over wat je doorspoelt in het toilet!

Huurlasten 2015 / Huurprijzen 2017

Zoals elk jaar krijg je tegen het einde van het jaar twee belangrijke brieven van cvba Wonen.

Afrekening huurlasten 2015

Naast de huishuur betaal je elke maand voorschotten voor de huurlasten, zoals:

- voorschot brandverzekering
- voorschot diensten (bv. schoonmaak, onderhoud liften, centrale verwarming, groenonderhoud,...)
- voorschot verbruiken van nutsvoorzieningen zoals water, elektriciteit, verwarming (enkel bij appartementen).

We hebben het verschil gemaakt tussen jouw maandelijkse voorschotten en de echte kosten.

Je krijgt geld terug of je moet extra bijbetalen.

Alle informatie staat in je persoonlijke afrekening.

Huurprijzen 2017

In de week van 19 december krijg je jouw nieuwe huurprijs voor 2017. Je huishuur is berekend op je inkomen (2014) en je gezinssituatie. Daarom is het belangrijk dat je ons altijd direct informeert als er iets verandert aan je gezinssituatie of aan je actuele inkomen.



**Heb je nog vragen?
Contacteer ons dan zo vlug mogelijk!**



Leegstaande woningen: hoe kan dat nu?

Eind november 2016 stonden 484 gezinnen op onze wachtlijst. Tegelijkertijd stonden er ook woningen leeg. Als je dat leest denk je waarschijnlijk: Hoe kan dat nu? Dat leggen we je hieronder uit. Want elke woning die niet bewoond wordt, staat leeg met een goede reden. De meeste woningen staan leeg omdat we de woonkwaliteit gaan verbeteren.

RENOVATIE

Soms is het niet één appartement, maar een volledig gebouw dat te slecht is om nog in te wonen. Als dat zo is, dan beslissen we om dat gebouw te renoveren. Eén van de moeilijkste beslissingen bij zo'n renovatie is kiezen wanneer we stoppen met verhuren. We weten niet altijd wanneer de werken exact kunnen starten. Dat komt omdat we afhankelijk zijn van externe organisaties, zoals de gemeente en hogere overheden. Als het zeker nog een paar jaar duurt, laten we toch nog nieuwe gezinnen in het gebouw wonen.

Voor de werken starten, verhuizen we iedereen die er nog woont. Dat kan gratis met de door ons ingehuurd verhuysfirma. Bovendien krijg je van ons een verhuyspremie om je nieuwe woonst in te richten. Wie vroeger wil verhuizen, kan dat doen, maar dan is het zonder onze hulp en zonder verhuyspremie.

NIEUWE THUIS DOOR VERPLICHTE VERHUIS

Wie moet verhuizen door een renovatie, krijgt natuurlijk van ons een andere woning. Dat wil zeggen dat wij woningen moeten zoeken. Met die voorbereidingen starten we op tijd. We gaan langs bij alle gezinnen en vragen waar ze willen wonen. Dan gaan we kijken of er woningen vrij zijn. Als er vrij zijn, of vrij komen door andere mensen die verhuizen, verhuren we die niet meer. Ook daardoor zie je dus soms woningen leegstaan.

REPARATIES

De vierde reden waarom woningen soms langer leegstaan, zijn technische redenen. Als een gezin verhuist, controleren we altijd de woning. Gelukkig zorgen de meeste huurders goed voor hun woning, maar soms gebeurt dat niet. We moeten dan de woning repareren.

FRICTIELEEGSTAND

Een laatste reden waarom woningen leegstaan, is de tijd tussen twee verhuringen. We noemen dat de frictieleegstand. Als iemand verhuist, gaan we snel op zoek naar een nieuwe huurder. Maar ook al vinden we snel iemand, dan start er een administratief proces dat gemiddeld 2 maanden duurt. Na vertrek van de vorige huurder, doen we een plaatsbeschrijving om de staat van de woning te controleren. Als het nodig is, gebeuren er reparaties. Soms is een totale renovatie van de woning nodig en dan staat de woning langer leeg.

- We nodigen kandidaten uit om te komen kijken.
- Een kandidaat wilt in de woning gaan wonen.
- De toewijzing aan de nieuwe huurder moet goedgekeurd worden op het directiecomité.
- Het huurcontract wordt ondertekend op kantoor bij cvba Wonen.
- De waarborg wordt betaald.
- Het plaatsbezoek samen met cvba Wonen. Samen met de huurder controleren we of het pand in orde is. Op het einde van dit bezoek krijgt de huurder de sleutels.
- De huurder schildert eventueel de woning en kan dan verhuizen.



Al die redenen verklaren waarom woningen soms leegstaan.