



DE WOONGAZETTE

Aangenaam wonen bij Wonen

#2

APRIL-MEI-JUNI
2021

P.4- WOONWEETJES

Vervanging elektrische verwarming in Moerbeke

P.6- IN DE KIJKER

Onze dienst huurdersbegeleiding in de kijker!

P.8- IEDEREEN KLUST

Leer zelf hoe je jouw radiator kan ontluichten



Groen als collectieve binder van de wijk- Debbautshoek I

Voorwoord

Beste huurder

Al meer dan een jaar staat ons leven stil door corona. Alle maatregelen om het virus te bestrijden zijn erg zwaar. Ons leven is op z'n kop gezet door het virus.

Hoe we ermee omgaan verschilt van persoon tot persoon. Je hebt misschien minder begrip voor elkaar, minder veerkracht, angst voor het virus of om je werk te verliezen. Door de lockdown voel je je misschien vaker eenzaam. Het kan zijn dat het je allemaal eventjes te veel wordt want alles is anders geworden.

Toch moeten we nog eventjes doorzetten. Zorg daarom goed voor elkaar. Voor jezelf, je gezin, maar ook voor je buur die misschien alleen is. Praat met elkaar op een veilige afstand want persoonlijk contact, al is het dan op afstand, kan echt wel het verschil maken.

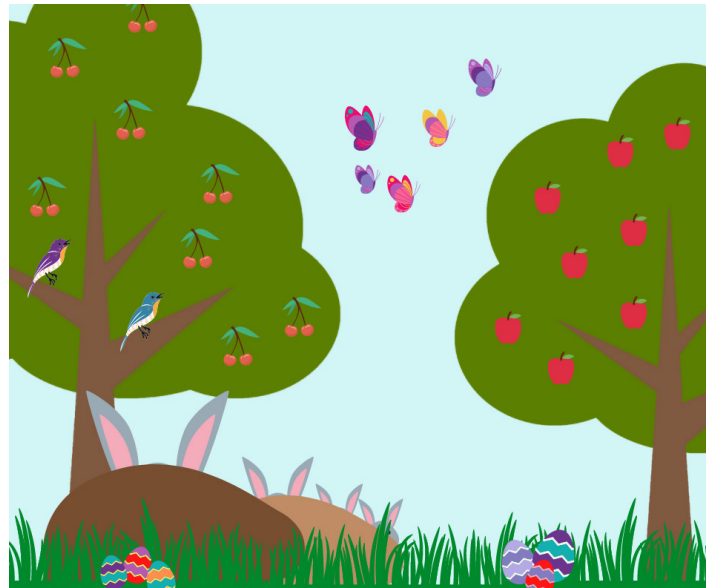
Onze kantoren blijven nog gesloten. Dat wil zeggen dat je niet zomaar kan langskomen, maar niet dat we er niet voor je zijn. Je kan mailen (info@cvbawonen.be) of bellen (09 344 54 59). Kunnen we je zo niet helpen, dan maken we een afspraak.

Aan jou vragen we om goed alle richtlijnen te respecteren. Alleen zo krijgen we hopelijk snel ons normale leven terug en zullen we elkaar weer wat meer mogen zien. De laatste loodjes wegen het zwaarst maar samen houden we nog even vol.

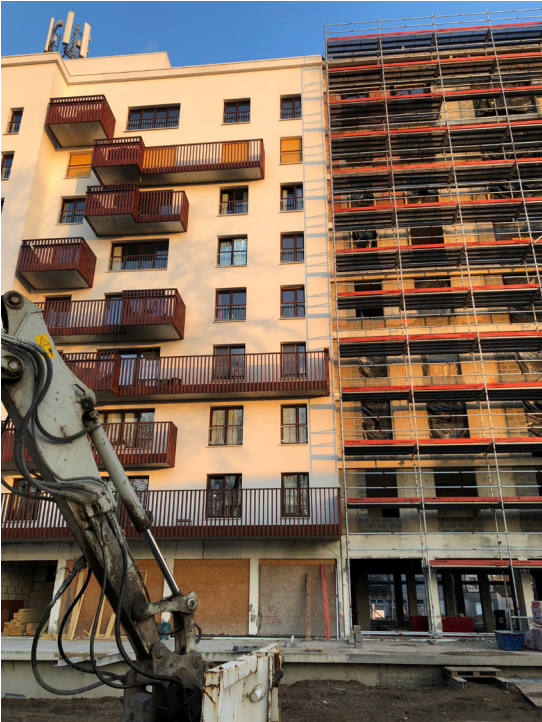
Patricia De Meyer
directeur

Oswald Adriaensen
voorzitter

Zoek de 8 verschillen



Van baksteen tot (t)huis



HOOGBOUWPLEIN fase 2

Programma	32 appartementen
Types	8 appartementen met 1 slaapkamer 24 appartementen met 2 slaapkamers
Architect	KPW Architecten uit Leuven
Aannemer	Six uit Izegem
Start werken	Zomer 2020
Einde werken	Begin 2022
Diverse	EFRO



Hoogbouwplein fase 2

Het project Hoogbouwplein werd opgesplitst in twee fases. Eerst werd de rechterkant van het Hoogbouwplein volledig gerenoveerd. Deze werken begonnen op 3 augustus 2018 en werden afgerond op 9 juli 2020. Eind september waren alle nieuwe huurders ingetrokken in hun nieuwe woonst.

De tweede fase werd opgestart in het najaar van 2020 en zal vermoedelijk klaar zijn in het begin van 2022. Net zoals bij fase 1 komen er in totaal 32 appartementen: 24 appartementen met 2 slaapkamers en 8 appartementen met 1 slaapkamer. De appartementen met 1 slaapkamer worden aangepast voor mensen met een beperking.

De fietsenstalling is afgewerkt. De bewoners kunnen hun fietsen en bromfietsen op hun nieuwe vaste plaats opbergen.



Controle op eigendom

Sociale huurwoningen moeten worden voorbehouden voor de mensen die er effectief recht op hebben. Huurders van een sociale huurwoning mogen geen onroerende eigendom(men) hebben. Niet in België én niet in het buitenland.

Voor onroerende goederen in België, kan cvba Wonen de eigendomsvoorwaarde controleren via de Kruispuntbank Sociale Zekerheid. Voor eigendommen die in het buitenland liggen, is deze controle niet mogelijk omdat de FOD Financiën niet over de nodige gegevens beschikt. Daarom werken we nu met een verklaring op eer. Deze werkwijze biedt echter weinig zekerheid omdat we moeilijk kunnen nagaan of de verklaring correct en waarheidsgetrouw is.

De VMSW sloot daarom een raamovereenkomst af met een pool van ondernemingen die gespecialiseerd zijn in het onderzoek van

onroerende goederen in het buitenland. Als we een vermoeden hebben dat een huurder onroerende goederen in het buitenland heeft, zal cvba Wonen gebruik maken van deze raamovereenkomst.

Als uit dit onderzoek blijkt dat een huurder een eigendom in het buitenland heeft, kan cvba Wonen een opzeg van de huurovereenkomst onderbouwen, kan de sociale korting teruggevorderd worden of kan een vordering tot ontbinding van de huurovereenkomst ingeleid worden bij de vrederechter.

Onze sociale huurwoningen moeten ingezet worden voor mensen die er effectief recht op hebben. Als we vermoeden dat een huurder niet oprecht is, zal cvba Wonen optreden. Dat is onze plicht naar onze andere huurders en naar de kandidaat-huurders op onze wachtlijst.

Vervanging elektrische verwarming Moerbeke

Eind 2019 stelden we een studiebureau aan. Zij maakten een studie om de elektrische verwarming in 6 woningen in de Damstraat en 6 woningen in de Drongendreef te vervangen. Ondertussen werd een aannemer aangesteld die de werken zal uitvoeren.

Begin dit jaar kon er worden overgegaan tot gunning van deze werken en ondertussen bezocht deze aannemer ook reeds een selectie van woningen ter voorbereiding van de eigenlijke werken. Onder voorbehoud van het plaatsen van de gasteller voorziet de aannemer de werken aan te vatten rond mei-juni 2021. Zowel de aannemer als cvba Wonen streven ernaar om de hinder voor de bewoners tot een minimum te beperken. De aannemer zal dan ook rechtstreeks met u contact opnemen om verdere afspraken te maken en daarbij, in de mate van het mogelijk, rekening houden met uw voorkeuren.

De eigenlijke werken zullen maximaal 5 aansluitende werkdagen in beslag nemen. Tijdens deze dagen zal er geen verwarming zijn, maar gezien de zomerperiode zou dit geen probleem mogen geven. Op het einde van de werken zal er ook beperkt geen warm water zijn, daar de nieuwe cv-ketels zullen instaan voor het sanitair water.

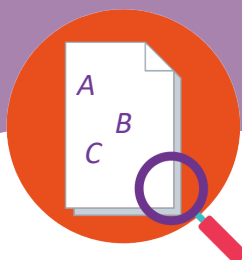
Een energiezuinig verwarmingsysteem vermindert gasverbruik en is beter voor het milieu. Uw comfort zal ook een stuk toenemen door de verwarming die wordt voorzien op de 1ste verdieping.

Vraag van de huurder

Heb jij een vraag voor ons? Stuur ons uw vraag door en wij geven u een duidelijk antwoord.

Q

"Ik ben huurder bij cvba Wonen en heb een aanvraag gedaan om naar een andere woning te verhuizen. Ik herinner mij dat ik om de twee jaar papieren krijg voor de actualisatie. Deze papieren komen normaal gezien rond maart / april. Ik heb de papieren nog niet ontvangen. Hoe komt dit?"



Het woonalfabet

Het inschrijvingsformulier in klare taal

Cvba Wonen probeert altijd duidelijk te communiceren. Maar soms zijn er toch nog moeilijke woorden die gebruikt worden. Daarom geven wij hieronder een overzicht van de moeilijke woorden in het inschrijvingsformulier:

Bezitsvoorwaarde:

Een van de voorwaarden waar de huurder aan moet voldoen. Deze voorwaarde zegt dat de huurder niet in het bezit mag zijn van een woning of bouwgrond in binnen- of buitenland.

Ongeschiktheidsverklaring:

Een bewijs waarin staat dat de woning niet meer geschikt is om in te wonen. Dit bewijs komt er na een onderzoek van Wonen-Vlaanderen.

Gezinshereniging:

Wanneer er nog gezinsleden van de (kandidaat-) huurder in het buitenland wonen en men plant om deze familieleden naar België te laten komen, wordt dit gezinshereniging genoemd.

Rationele bezetting:

Hoeveel personen er in een bepaalde woning kunnen wonen. De woning die je kiest moet aangepast zijn aan de grootte van jouw gezin.

A

De actualisatie gebeurt normaal elk oneven jaar (2019, 2021, 2023...). Door de coronamaatregelen zit de woningmarkt nog steeds in code rood waardoor de actualisatie werd uitgesteld. Van zodra code rood gedaan is, zal je een brief ontvangen over de actualisatie van jouw kandidatuur.

Bij de actualisatie heb je de mogelijkheid om je woningkeuze te wijzigen.



In de kijker

Dienst huurdersbegeleiding cvba Wonen



Op 16 maart 2021 was het de dag van de sociale werker. De perfecte gelegenheid om onze dienst huurdersbegeleiding in de kijker te zetten.

De dienst huurdersbegeleiding bestaat uit een hecht team van 2 personen. Angelique en Ruben zetten zich dagelijks in om de huurders te helpen met hun problemen en vragen.

Wat zijn de voornaamste taken van de dienst huurdersbegeleiding?

Angelique en Ruben:

Wij beantwoorden de vragen van huurders en kandidaat-huurders, luisteren naar klachten en bemiddelen bij problemen of verwijzen hen door naar de juiste diensten. Wij controleren ook of iedereen zich aan de bewonersverplichtingen houdt. Dit doen we onder andere door huisbezoeken. Op die manier leren we onze huurders ook goed kennen en zorgt dit voor een betere communicatie. Bij samenlevingsproblemen in de buurt organiseren we bewonersvergaderingen. Dan kunnen mensen praten over de problemen en samen naar een oplossing zoeken. Bij burenruzies proberen wij ook te bemiddelen tussen beide partijen.

Bij betalingsmogelijkheden stellen jullie samen met de huurder een haalbaar afbetalingsplan op. Wat is er veranderd tijdens corona?

Angelique:

We merken dat de werkdruk toch is toegenomen.

We hebben meer telefonisch contact met onze huurders. Door de coronamaatregelen mogen ze niet langs komen op kantoor. De telefoongesprekken duren gemiddeld langer. Ik **voel dat men hogere** verwachtingen heeft van onze dienstverlening. Mensen willen steeds meer. Ik merk dat mensen meer nood hebben aan een praatje. De frustratie van het thuiszitten loopt op. Veel mensen zijn zeer tevreden als ze nog eens met iemand kunnen praten. De mensen appreciëren dat wij tijd proberen te maken voor een praatje.

Ruben:

Wat wel opvalt is dat er meer klachten komen, er meer burenruzies zijn en dat de verdraagzaamheid daalt. Een jammer gevolg van het vele thuiszitten. Wij proberen hier natuurlijk in te bemiddelen. Dit is niet gemakkelijk aangezien er geen bijeenkomsten mogen zijn. We hebben een online meeting geprobeerd maar merkten dat veel mensen dat niet zien zitten. We blijven verder zoeken naar alternatieven binnen de coronamaatregelen om deze ruzies op te lossen.

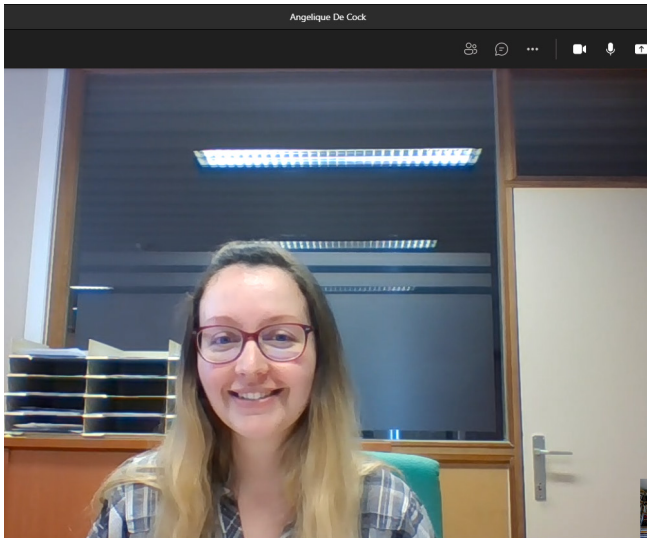
Wat vind je het leukst aan de job?

Angelique: Het is een zeer afwisselende job met dagelijks nieuwe uitdagingen. Er is nooit een saaie dag in de huisvestingsmaatschappij. Het sociaal

contact met de collega's, huurders en kandidaten biedt veel voldoening. Ik persoonlijk haal voldoening uit mijn job door mensen te helpen. Vooral als mensen dankbaar zijn als ik hen in een moeilijke periode heb kunnen begeleiden.

Ruben:

“ Een babbeltje slaan aan de telefoon met huurders of collega's. Het zijn die kleine momenten die mij terug energie geven om de dag terug te beginnen.”
-Angelique



Geen enkele dag is hetzelfde. Iedere dag worden wij met nieuwe situaties en andere problemen geconfronteerd. Wij proberen altijd maatwerk te leveren en alle huurders en kandidaat-huurders gelijk en gelijkwaardig te behandelen. Natuurlijk is geen enkele huurder dezelfde. Toch proberen wij altijd rechtlijnig te zijn en een consequente houding aan te nemen. Sommige mensen voelen zich benadeeld. Dit is jammer omdat we iedereen gelijk behandelen. De beslissingen zijn soms verschillend omdat wij maatwerk leveren en altijd rekening houden met de bijzondere situatie van de huurder.

Wat zijn voor jou de meest memorabele momenten/ leukste periodes uit vorig jaar?

Angelique:

Mijn meest leuke periodes uit het jaar zijn toch die kleine momenten waarin we sociaal contact konden hebben. We hebben alle huurders die 65-plus zijn opgebeld. Veel mensen waren blij om nog eens een praatje te kunnen maken. Het was zowel voor de huurders als voor mij een moment om nog eens een goed gesprek aan te gaan. Het thuiswerken en de coronacrisis heeft ook invloed op ons persoonlijk leven. Het zijn dan die kleine momenten die mij terug nieuwe energie geven om de dag te beginnen. Het herinnerde mij

aan het feit dat wat we eerder als vanzelfsprekend namen, zoals sociaal contact, niet meer zo vanzelfsprekend is.

Ruben:

Ik heb niet perse een periode of specifiek moment. Voor mij is het leukste moment het moment waarop ik samen met de huurder een probleem kan oplossen. Mensen komen naar ons om hulp te vragen voor verschillende zaken.

Als het dan lukt om deze mensen te helpen vind ik dat leuk. Zeker nu in tijden van corona merk ik dat een klein lichtpuntje, een beetje goed nieuws, veel doet met de mensen. Zowel mijn dag als die van de huurders is dan goed.

**“ Wij proberen maatwerk te leveren en toch alle huurders en kandidaat-huurders gelijk en gelijkwaardig te behandelen”
-Ruben**

Iedereen klust

Raamcontract Cozie

Er werd dit jaar een nieuw raamovereenkomst afgesloten voor het onderhoud van de CV-ketels. Een raamovereenkomst is een overeenkomst tussen een overheidsinstantie en een bedrijf. In dit contract wordt onder andere de opdracht, hoeveelheid, prijs en duurtijd vastgelegd.

Vanaf dit jaar wordt er zowel voor Moerbeke, Oosteeklo als Zelzate samengewerkt met Cozie. Moet jouw CV-ketel gecontroleerd worden? Er zal er iemand met een oranje uniform van Cozie voor uw deur staan.

Hoe ontlucht ik mijn radiatorkraan?

Benodigheden:
Emmer en vod

STAP 1:

Kijk de druk van de ketel na. Zet de vulkraantjes onderaan de CV-ketel open. Vul water bij tot de druk op 1,5 bar staat.

STAP 2:

Als de druk in orde is zet je de vulkraantjes onderaan de CV-ketel dicht.

STAP 4:

Laat de lucht af de installatie. Er kan ook water uit komen, dit is normaal. Sluit na deze stap de ontluchter.

STAP 3:

Open de ontluchter van de radiator met een sleuteltje.

**CVBA
WONEN**

Marcel Mollelaan 17
9060 Zelzate

OPENINGSUREN

MAANDAG TOT VRIJDAG: 8U30 - 11U30
DINSDAG OOK: 13U30 - 16U30

E-MAILADRES

INFO@CVBAWONEN.BE

TELEFOONNUMMER

09 344 54 59