

Huurderskrant

> Infokrant voor de huurders van sociale huisvestingsmaatschappij De Nieuwe Haard



Werfnieuws: vernieuwing platte daken in de Scheldekouter

PAGINA 3



**Uithuiszetting
voorkomen**

PAGINA 6



**Wat te doen
bij hittegolf?**

PAGINA 7



**De sociale
moestuin**

Voorwoord

Beste huurders,

We zijn ondertussen reeds aan de 3e huurderskrant van dit jaar toe! Samen met jullie hopen we op een mooie, warme zomer. In deze editie schenken we de aandacht aan de preventie van uithuiszetting. Als sociale huisvestingsmaatschappij is het onze bezorgdheid om elke huurder een dak boven het hoofd te bieden, ook al is het soms moeilijk om de maandelijkse huurprijs te betalen. Uiteraard moet de huur betaald worden. Binnenin kan je lezen hoe we omgaan met betalingsachterstal.

Daarnaast hebben we aandacht voor de brandverzekering die je als huurder moet afsluiten, werpen we een blik op de sociale moestuin en belichten we de start van de renovatiewerken in de Scheldekouter. Met andere woorden: opnieuw een boeiende huurderskrant!

We wensen je veel leesplezier toe. Heb je een vraag over onze werking, de komende projecten of een tip voor een artikel in een volgende editie? Contacteer ons gerust!

Moet een huurder een **brandverzekering** nemen?

**Het antwoord is ja! Dat is verplicht.
Dit staat ook in je huurcontract.**

Let wel op dat je alleen een brandverzekering neemt voor je inboedel. Je inboedel zijn al je eigen spullen, die je in jouw woning hebt om je woning in te richten: tafels, stoelen, kasten, bedden, gordijnen, TV, Je kan ervoor kiezen om ook je verf, je behang, kleren en elektrische of elektronische toestellen te laten verzekeren.

Het gebouw waarin je woont, wordt verzekerd door De Nieuwe Haard. Daarvoor betaal je maandelijks een kleine bijdrage. Het gebouw hoeft je dus niet zelf te laten verzekeren.

Wat doe je nu best als je schade hebt door vuur, rook of het blussen van een brand? Dan neem je contact op met de maatschappij en met je verzekeringskantoor.

Neem je geen brandverzekering voor je inboedel, dan riskeer je alle verlies en schade zelf te moeten betalen.

In dit nummer

Voorwoord	2
Moet een huurder een brandverzekering nemen?.....	2
Uithuiszetting voorkomen	3
Overlast op terrassen	6
Wat te doen bij hittegolf	6
Werfnieuws: vernieuwing platte daken in de Scheldekouter	7
App 112 BE.....	8
De sociale moestuin	8

Redactie

Het SHM-team,
De Nieuwe Haard cvba,
F. Rooseveltplein 11/0001,
9600 Ronse.
055/21.73.94
info@denieuwehaard.be



Samenwerkende Maatschappij
De Nieuwe Haard

OPENINGSUREN SHM DE NIEUWE HAARD

Maandag: 9u-11u30
Dinsdag: gesloten
Woensdag: 9u-11u30 & 13u30 -17u
Donderdag: gesloten
Vrijdag: 9u-11u30

Gesloten tijdens het weekend en op feestdagen. Telefonisch bereikbaar van maandag tot en met donderdag van 8u tot 12u en van 13u tot 17u. Op vrijdag van 8u tot 12u en van 13u tot 15u30.



Uithuiszetting voorkomen via preventieve woonbegeleiding



Als huurder heb je rechten en plichten. Vanuit de Sociale Huisvestingsmaatschappij houden wij enerzijds rekening met de rechten die jij als huurder hebt. Anderzijds kijken we er ook op toe of jij je plichten nakomt. De belangrijkste plichten als huurder zijn:

- De maandelijkse huishuur betalen
- Je woning onderhouden als een goede huisvader
- Geen problemen veroorzaken voor de burens
- Elke wijziging in de gezinssituatie melden

Als je één (of meerdere) van deze plichten niet vervult, kan je de huuropzeg krijgen.

Vooraleer we echter de huuropzeg geven, gaan we proberen je te helpen om je plicht(en) wel na te komen. Daarvoor werken we samen met verschillende organisaties, waaronder bv. het CAW (Centrum voor Algemeen Welzijn) en OCMW.

Wanneer de situatie zo ernstig is dat er een huuropzeg dreigt, schakelen we de preventieve woonbegeleiding in van het CAW.

Een begeleider van de dienst preventieve woonbegeleiding aan het woord:

Het voorkomen dat mensen uit hun huisgezet worden is onze belangrijkste taak binnen het Centrum Algemeen Welzijnswerk (CAW). Hiertoe kijken we samen met jou (als huurder) hoe we de dreigende uithuiszetting kunnen ombuigen naar een verlengd verblijf in je (huur)woning.

‘Ons aanbod in begeleiding/ondersteuning is zeer divers en gebeurt steeds samen en in overleg met jou. Dat kan gaan van informeren en adviseren, bijstaan in het opstellen en verkrijgen van documenten voor het OCMW, het opstellen van een afbetalingsplan, inschakelen van en doorverwijzen naar meer gespecialiseerde diensten, eventueel bijstaan op het vrederecht, en dergelijke meer. Bovendien nemen we in deze trajecten sterk de rol op van bemiddelaar en zijn we op die manier een **belangrijke schakel tussen jou en de huisvestingsmaatschappij**, waardoor we jouw belangen kunnen verdedigen.

Concreet: Graag komen we eerst vrijblijvend langs en kijken we samen met jou wat we kunnen betekenen. Weet dat begeleiding/ondersteuning door het CAW gratis is en op **vrijwillige basis**.

Weet ook dat hoe vroeger we kunnen ingrijpen, hoe groter de kans is om je woning te behouden. Met andere woorden, loeren er problemen om de hoek? Wacht niet te lang, contacteer ons op het nummer 0800 13 500 en wij maken snel een afspraak om bij je langs te komen.

Een begeleider van het CAW komt dan bij jou langs om je situatie te bespreken en te kijken hoe jij jouw situatie kan verbeteren zodat je toch in je huis kan blijven wonen.



De procedure uithuiszetting door de bril van een vrederechter

Uithuiszettingen in de private huursector zijn dagelijkse kost. Elke uithuiszetting is tragisch en dramatisch. In de eerste plaats voor de huurder, maar ook voor de verhuurders, die soms geen andere mogelijkheid meer hebben dan naar de rechtbank te stappen. Het aantal procedures van uithuiszetting stijgt jaarlijks. Het overgrote deel doet zich voor op de private huurmarkt, maar ook de sociale huurmarkt blijft niet buiten schot.

Twee Vrederechters waren bereid om daarover in gesprek te gaan met ons. Een vrederechter uit Aalst die reeds een tiental jaar actief is, de heer Paul Hylebos en de vrederechter uit Ninove die sinds enkele maanden in functie is, mevrouw Ilse Cardoen.

Wordt er enkel rekening gehouden met het strikt juridische of wordt er ook rekening gehouden met het menselijk aspect? Zo ja, op welke manier uit zich dat?



Hylebos: Het juridisch aspect is belangrijk maar zeker als vrederechter hou je rekening met de menselijke aspecten. Er kunnen zoveel zaken zijn waardoor een huurder al dan niet tijdelijk de huur niet kan betalen. Als de huurachterstal niet onoverkomelijk is, krijgen huurders kansen.

Maar niet tot in het oneindige. Er worden strikte afspraken gemaakt. Komt de huurder de afspraken niet na, dan volgt onherroepelijk de uithuiszetting. Afspraken worden in het begin meestal maandelijks opgevolgd. Zo wordt vermeden dat een verhuurder opnieuw een procedure moet opstarten als de huurder de afspraken niet nakomt.

Cardoen: Er wordt uiteraard rekening gehouden met het menselijke aspect. Beide partijen hebben

rechten en plichten en deze moeten gerespecteerd worden, maar dit wil niet zeggen dat er niet kan gestreefd worden naar een menselijke oplossing. Rekening houden met het menselijk aspect is natuurlijk heel moeilijk als de mensen niet naar de zitting komen.

Wordt er evenveel belang gehecht aan het belang van de verhuurder als aan de huurder?

Hylebos: Over het algemeen kan gesteld worden dat de sociale verhuurder de sterke partij is en de sociale huurder de zwakke partij. Toch zijn er rechtszaken waar het omgekeerde geldt.

Cardoen: Er wordt evenveel belang gehecht aan de belangen van beide partijen.

Wordt er ook op de zitting aan sensibilisering gedaan van de huurder (hem/haar wijzen op zijn/haar plichten)?

Hylebos: Je kan als vrederechter de huurder er op wijzen dat de stipte betaling van de huur absoluut voorrang moet krijgen in de uitgaven voor het huishouden, aangezien anders het risico ontstaat dat de huurder op straat komt te staan. Je kan de huurder er ook op wijzen dat hij hulp kan zoeken, bv. bij het OCMW. In het kader van een procedure over huur kan echter geen bewindvoering of een collectieve schuldenregeling worden georganiseerd: hiervoor zijn andere procedures van toepassing.

Cardoen: Op de zitting wordt er met de mensen gepraat en indien de huurder bijvoorbeeld de mogelijkheid krijgt om huurachterstal in te halen, of

bepaalde schade zelf te herstellen, wordt deze er op gewezen dat indien hij in gebreke blijft zijn belofte na te komen, dit voor hem negatieve gevolgen zal hebben.

Is de hedendaagse benadering verschillend met die van pakweg 15 jaar geleden?

Hylebos: De betaalbaarheid op de privé-markt wordt moeilijker en moeilijker. Huren is voor veel mensen een financiële dobber. Er wordt gesteld dat maximaal 1/3 van de inkomsten besteed mag worden aan huur. Dit is voor een grote categorie huurders niet haalbaar. Het risico op wanbetaling stijgt.

Langs de andere kant zie je dat verhuurders soms zware inspanningen doen en investeren om de vereiste kwaliteitsnormen te behalen. Dit heeft als gevolg dat huurprijzen stijgen.

Voor vele mensen is het hebben van een sociale woning de enige mogelijkheid om uit de vicieuze cirkel te geraken.

Sedert kort wordt het CAW ingeschakeld om problemen (niet-betalingen en leefbaarheidsproblemen) op te lossen. Heeft dat tot gevolg dat er minder juridische procedures worden opgestart?

Hylebos: Ik merk dat een aantal zaken op die manier opgelost kunnen worden en niet meer tot in de rechtszaal geraken. Dat is zeker positief.

Er wordt geprobeerd om een compromis te vinden tussen huurder en verhuurder

Cardoen: De tussenkomst van het CAW is zeker nuttig. In mijn ervaring beperkt dit niet het aantal procedures of de opstart van procedures, maar wel het bereiken van een akkoord in verband met vertrek uit de woning, afbetaling huurachterstal e.d. Vaak slaagt de medewerker van het CAW er niet in om de huurder te bereiken.

Wordt er bijhuurschade gepoogd een overeenkomst te bereiken met huurder/verhuurder?

Hylebos: Er wordt geprobeerd om een compromis te vinden tussen huurder en verhuurder en dikwijls lukt dit ook in een verzoeningszitting. Ik probeer de beide partijen te overtuigen om samen tot een compromis te komen. Van zodra een gerechtsdeskundige ter plaatse moet komen, lopen de kosten hoog op. Als je beide partijen hiervan kunt

overtuigen, lukt het heel dikwijls om een minnelijke schikking te treffen.

Cardoen: Er wordt altijd geprobeerd om tot een akkoord te komen, eventueel met tussenkomst van een deskundige in het kader van een mini-expertise, of op de installatievergadering van een volledig deskundig onderzoek. Een akkoord heeft zijn belang voor beide partijen, die hiermee veel kosten besparen. Opnieuw indien de huurder niet komt opdagen, is dit in zijn nadeel. De verhuurder is dan verplicht om een volledig deskundig onderzoek te vragen, het pand blijft langer onbeschikbaar, ...

Bent u al vaak geconfronteerd geweest met gevallen van domiciliefraude?

Hylebos: Ik heb hierover nog weinig vonnissen uitgesproken. Als de fraude bewezen wordt, leidt dit meestal tot ontbinding van de huurovereenkomst met uithuiszetting. Domiciliefraude kan niet getolereerd worden aangezien er op die manier heel wat maatschappelijke gelden verloren gaan. Daar hebben we de verantwoordelijkheid om in te grijpen.

Wij worden als sociale verhuurder regelmatig geconfronteerd met burengeschillen. Kunnen wij als huisvestingsmaatschappij opgeroepen worden in deze zaken.

Hylebos: Er gaat vaak een hele voorgeschiedenis aan vooraf tussen de burens.

Wanneer een sociale verhuurder nuttige informatie kan verstrekken van de situatie, bv. naar aanleiding van een plaatsbezoek, krijg ik hierdoor een beter beeld.

Ik merk wel dat deze conflicten vaak zo diep zitten dat een oplossing moeilijk is. Het gebeurt dat beide partijen, doordat ze hun verhaal kunnen doen, op die manier tot rede komen.

Wat is de belangrijkste boodschap die u aan onze huurders wenst mee te geven?

Hylebos: Als er betalingsproblemen zijn, wacht dan niet te lang om hulp te vragen aan de maatschappij of het OCMW,.... Nu wordt er nog te vaak te laat om hulp gevraagd.

Huisvesting is van levensbelang en heeft een invloed op heel wat andere facetten van het leven. Een uithuiszetting heeft een zwaar impact op een gezin, en zeker op kinderen.

Hier ligt ook een belangrijke verantwoordelijkheid bij de sociale huisvestingsmaatschappijen: speel korter op de bal. Roep huurders vlugger op voor een verzoeningsprocedure. Hoe hoger het bedrag van de huurachterstallen oploopt, hoe moeilijker het wordt om een realistisch afbetalingsplan op te stellen.

Het is belangrijk dat de huurders aanwezig zijn op deze zitting

Sensibilisering is heel belangrijk. Ik ben ervan overtuigd dat veel problemen kunnen vermeden worden als huurders vlugger hulp zoeken en als sociale verhuurders vlugger hulp aanbieden. Ik stel vast dat financiële problemen zich nog dikwijls in de taboesfeer bevinden.

Een oproeping in verzoening is volgens mij nuttig en hoeft niet noodzakelijk negatief te zijn. Het is vooral de bedoeling om samen naar een oplossing te zoeken. Het is belangrijk dat de huurders aanwezig zijn op deze zitting.

Cardoen: Ik zou de huurders graag met aandrang willen vragen om aanwezig te zijn op de zitting.



Wat te doen bij hittegolf?

Wanneer de temperatuur tijdens een periode van minstens 3 opeenvolgende dagen overdag hoger is dan 30°C (en 's nachts hoger dan 18°C), spreken we over een hittegolf.

Wij doen een oproep aan alle burens om de meest kwetsbare personen in het oog te houden. Vooral ouderen, kinderen en zieken.

- Drink koele dranken (geen cafeïne en alcohol).
- Vermijd overdag zware inspanningen (sport).
- Zoek koele ruimtes op.
- Probeer overdag gordijnen en/of rolluiken dicht te laten.
- Laat kinderen en ouderen niet alleen op een warme plek (bijvoorbeeld de auto).
- Zet een hoofddekseel op en draag katoenen kledij.
- Vergeet jouw huisdieren niet. Voorzie voldoende water en zorg dat ze binnen of in de schaduw kunnen zitten.

Afwezig zijn hebben altijd ongelijk! Zelfs als een uithuiszetting niet (meer) te vermijden is, hebben zij er toch alle belang bij om naar de zitting te komen. Er kan dan nog altijd geprobeerd worden om over bepaalde punten tot een akkoord te komen, hetgeen meestal vele kosten kan besparen.

Bedankt Vrederechters voor jullie enthousiaste medewerking en de fijne tips!

Meer info:

Wens je als huurder, meer informatie of heb je vragen, aarzel dan niet om met ons contact op te nemen. Wij zoeken samen met jou naar een oplossing!

Overlast op terrassen

Om overlast op je terras of balkon te vermijden, geven we jou enkele tips waar je rekening mee moet houden bij de inrichting van jouw balkon:

- Hou je balkon proper!
- Stockeer geen voedsel op je terras, dit trekt ongedierte aan en zorgt vaak voor geurhinder bij de burens.
- Plaats vuilzakken enkel in afgesloten vuilbakken op jouw terras. Zo verklein je de kans op ongedierte en maden (bij warm weer). Dit zorgt voor heel wat ongemak voor jou en de burens.
- Als je water geeft aan de bloemen aan de buitenkant van het terras, wees voorzichtig zodat je onderbuur geen douche krijgt.
- Wens je meer privacy, beschutting tegen de wind of schaduw? Informeer bij jouw maatschappij wat is toegestaan.
- Zorg voor de veiligheid van je kind(eren) door geen "klimementen" te voorzien op jouw balkon.
- Barbecue is niet toegestaan op het terras.
- Hang geen wasgoed of matten over de balustrade. Dit kan hinderlijk zijn voor de (onder)burens.



Werfnieuws: **vernieuwing platte daken** in de Scheldekouter

De werken aan de platte daken in de appartementsblokken I, II, III en IV in de Scheldekouter te Ronse zijn gestart!

Wat houden deze werken in?

De 4 appartementsblokken in de Scheldekouter worden voorzien van een nieuwe dakstructuur. Op deze nieuwe houten structuur komt een damp scherm, isolatie en een nieuwe dakbedekking in epdm (een soort rubber). De nieuwe daken zullen afwateren langs de buitengevels en niet meer via afvoerbuizen aan de binnenzijde van het gebouw, dus niet meer via afvoerbuizen in de appartementen. De afwatering zal voorlopig gebeuren met tijdelijke afvoeren in afwachting van het vervolg van de renovatiewerken aan de appartementsblokken.

Hoelang duren deze werken?

De werken duren in totaal ongeveer 3 maanden.

Kunnen de huurders blijven wonen tijdens deze werken?

Voor het uitvoeren van de werken aan de daken hoeft er geen enkele huurder te verhuizen. Satellietantennes op de hoogste verdiepingen moeten wel verwijderd worden om de aannemer toe te laten de werken veilig en goed te kunnen uitvoeren.



Verandert het uitzicht van de blokken nu reeds door deze dakwerken?

De typische 'mansarde-look' van de blokken III en IV verdwijnt. Deze blokken zullen er reeds anders uitzien. Na uitvoering van de volledige renovatie zullen de blokken de uitstraling krijgen zoals op de 3D-simulatie.

Gaan de huurders hinder ondervinden door deze werken?

Ja! De parking tussen blokken I en II wordt ingenomen als werfzone. Deze zal tijdens de werken dus niet toegankelijk zijn. Naast elk appartementsblok wordt ook een trappentoren voorzien die toegang geeft tot de daken. Het gebruik van deze trappentorens is verboden. Ze zijn enkel toegankelijk voor personeel van de aannemer, de ontwerpers en de maatschappij. De werfzone naast blok III komt in het grasperk, voor blok IV wordt de parking naast blok IV ingenomen. De inritten naar de garages worden tijdens de werken zo veel mogelijk toegankelijk gehouden. Er kan echter op bepaalde momenten beperkte hinder zijn.

Wanneer start het vervolg van de renovatie?

In het voorjaar van 2019 start het vervolg van de renovatie waarbij gevels, technieken en het interieur van elk appartement worden aangepakt. Hiervoor volgen nog meerdere informatievergaderingen voor de bewoners!



App 112 BE

In een woning kunnen zich veel onverwachte problemen voordoen. Ook al zijn deze gelukkig uitzonderlijk, toch kunnen we beter voorbereid zijn. Weet jij wat de doen bij brand of een inbraakpoging? Of wat als een gezinslid of een buur plots onwel wordt?

De app 112 BE is één van de mogelijkheden om de noodcentrales te contacteren als je in nood bent en dringend hulp nodig hebt van brandweer, ambulance en/of politie in België. Het belangrijkste voordeel van deze app is dat je de noodnummers niet moet onthouden en je deze dus ook niet kan vergeten als je in paniek bent. Je klikt gewoon op het icoontje van brandweer, ambulance of politie, afhankelijk van welke hulp je nodig hebt. Natuurlijk blijven de noodcentrales ook bereikbaar via vaste telefoon en GSM.

Chatfunctie

Doven, slechthorenden en mensen met een spraakstoornis kunnen eenvoudig in de app aangeven dat zij niet kunnen telefoneren. Zij kunnen dan via tekstberichten met de noodcentrale communiceren. Berichten in een andere taal worden automatisch vertaald voor de operator en omgekeerd.

Download en registreer

Met een goede internetverbinding duurt het maar 112 seconden om de app op je smartphone te downloaden, te installeren en je te registreren. Hiervoor ga je naar de app store of play store op je smartphone, je geeft "app 112 BE" in als zoekopdracht en je downloadt de app. Daarna moet je je enkel nog registreren. Deze registratie bestaat uit slechts 2 schermen met een aantal korte vragen.

We hopen natuurlijk dat je de app nooit nodig zal hebben, maar registreer je toch maar opdat ook jij de noodcentrales via app kan contacteren als jij, je familie of je burendringend hulp nodig hebben.

Opgelet: de app 112 BE werkt enkel in België.

De sociale moestuin

Gebeten door tuinieren maar geen of onvoldoende plaats? Kom tuinieren in de sociale moestuin!

Heb je zin om te tuinieren en zelf je groenten te kweken maar heb je geen tuin? De Nieuwe Haard stelt reeds een aantal jaar een terrein ter beschikking voor de sociale moestuin. In de sociale moestuin tuinier je in groep en onder begeleiding in alle rust.



De sociale moestuin is gelegen in de Fiertelmeers (ingang naast nummer 49) te Ronse. Op het terrein wordt de moestuin aangelegd en onderhouden door vrijwilligers. Iedereen is welkom!

Wil je deel uitmaken van dit team van vrijwilligers of wil je meer informatie? Contacteer Stijn Ovaere van Samenlevingsopbouw: stijn.ovaere@samenlevingsopbouw.be of via telefoon: 055 30 53 66.

