

# jouw HUURDERS KRANT

JAARGANG 5 - NR. 2 - APRIL - MEI - JUNI 2022

Infokrant voor de huurders van Diest-Uitbreiding



Vorming woonmaatschappij



Diest-Uitbreiding bestaat 100 jaar!



100-jarige bewoner!

# Vertrek van onze directeur

Na 37 jaar trouwe dienst, waaronder 15 jaar als directeur, stopt Willem Van Damme op 1 april als directeur bij Diest-Uitbreiding.

Willem startte in 1984 bij Diest-Uitbreiding als bediende. Eind 2006 volgde hij Willy Camps op als directeur.

Door toedoen van ondermeer Willem is Diest-Uitbreiding gegroeid naar een woonmaatschappij met bijna 1000 woningen en 13 medewerkers. Willem was altijd zeer begaan met de huurders en werking van onze maatschappij.

Het volledige team en bestuur van Diest-Uitbreiding wil Willem bedanken voor zijn jarenlange toewijding en inzet. We wensen hem alvast het allerbeste toe in zijn leven na Diest-Uitbreiding!



## Welkom Lym De Brouwer

Vanaf 1 april zal Lym De Brouwer waarnemend directeur worden bij Diest-Uitbreiding. Dit in afwachting van de vorming van de nieuwe woonmaatschappij waarbij er een nieuwe directeur zal aangesteld worden.

## In dit nummer

Voorwoord	2
Het werkt perfect met wat respect	3
Respect voor het gebouw en alles errond	4
Weetjes van schade bij huurders	5
Wat met de waarborg?	5
Enkele tips om extra kosten te vermijden	6
Vorming woonmaatschappij	7
Appartementen Prelaatstraat zijn klaar!	7
Diest-Uitbreiding bestaat 100 jaar!	8
100-jarige bewoner!	8

### Redactie

Team Diest-Uitbreiding



**Diest-Uitbreiding**  
sociale huisvestingsmaatschappij

Team Diest-Uitbreiding

Bergveld 29, 3290 Diest  
013/312960  
info@diestuitbreiding.be  
www.diestuitbreiding.be

### Openingsuren:

wij verwelkomen u enkel op afspraak, bel 013/31.29.60 om uw afspraak te maken.



# Het werkt perfect met wat respect

*Als sociale verhuurders ontvangen wij geregeld klachten over het niet onderhouden van de woningen en appartementen. Zelf ervaren we dit natuurlijk ook: tijdens onze huisbezoeken, onze wijkcontroles, bij plaatsbeschrijvingen bij uittrede, bij voorafgaande bezoeken aan de uittredende plaatsbeschrijvingen, ...*

## Respect voor de wijk

Tijdens onze wijkcontroles botsen we vaak op heel wat zwerfvuil op het openbaar domein. Dit is uiteraard niet altijd afkomstig van de eigen wijkbewoners, maar zorgt wel voor wrevel en lokt ook extra vuilnis. Bovendien zal er op termijn ook overlast komen van ongedierte.

Jaarlijks halen de gemeenten en steden heel wat ton afval op, maar ook de sociale huisvestingsmaatschappijen dragen hiertoe hun steentje bij om erger te voorkomen. De bedragen bij jullie SHM kunnen tot zelfs 50.000 euro oplopen op jaarbasis en dit alleen door afval dat andere mensen dumpen. Geld dat beter kan besteed worden aan het normaal onderhoud van onze gebouwen.

## Weetjes

1. Als een sluikstorter betrapt wordt, kunnen de geldboetes oplopen van 175 euro tot 350 euro, afhankelijk in welke stad of gemeente het probleem zich stelt.
2. Ieder jaar is er ook de "mooimaakweek" waar elke gemeente of stad aan deelneemt en waar heel wat van onze eigen bewoners de handen uit de mouwen steken. Deze mooimakers proberen eveneens op andere momenten hun wijk proper te houden en op te ruimen.
3. Vuilnis is tevens slecht voor de natuur en ieder van ons wil graag dat onze toekomst er mooi kan blijven uitzien.



## Oproep

Ben je zelf geïnteresseerd om deel te nemen of wil je met jouw klas, organisatie of enkele burens mee helpen aan een propere buurt, kijk dan na of jouw stad of gemeente of intercommunale sponsoring geeft voor dergelijk initiatief. Soms kan je als vereniging ook een prijs winnen als je het meeste afval hebt opgehaald.

Wij doen alvast een oproep om er op toe te zien dat jullie afval in de daartoe voorziene container of vuilniszak wordt gedropt. Wat de grotere stukken betreft, is er nog altijd het containerpark.

**Als je gaat wandelen met je hond, gelieve dan steeds een hondenpoepzakje mee te nemen en het ook te gebruiken wanneer het nodig is.**



# Respect voor het gebouw en alles errond

## Weetjes

*Hieronder volgt een opsomming van de meest gehoorde klachten binnen het patrimonium van onze sociale huisvestingsmaatschappijen:*

1. Het slecht onderhouden van de gemeenschappelijke delen (sigarettenpeuken, hondenpoep, vuilnis in liften en kelderverdiepingen, afval in ondergrondse parking, geurhinder, ...).
2. De toegangsdeuren van appartementsgebouwen worden niet correct gesloten ondanks onze oproep dat dit belangrijk is voor de (brand)veiligheid van elke bewoner:
  - een open deur kan zorgen voor ongewenste bezoekers;
  - de gemeenschappelijke deur op slot draaien, kan voor problemen zorgen bij brand
3. Het stapelen van spullen in de gemeenschappelijke delen ondanks onze herhaaldelijke vraag om dat weg te halen, eveneens omwille van de brandveiligheid.
4. Lawaaihinder door bewoners en/of huisdieren.
5. Het niet correct opbergen van containers, huisvuil - en PMD-zakken.
6. Achtergebleven afval in de gemeenschappelijke delen



### Oproep

- Gelieve jullie te houden aan de poetslijst en respect te tonen naar jullie medebewoners als hij/zij aan de beurt zijn.
- In het geval er een poetsfirma de gemeenschappelijke delen komt onderhouden, vragen wij hetzelfde: toon respect naar de poetsdames en -heren. Ook omgekeerd wordt dat gevraagd van deze firma's zelf. In het geval iets niet geпоetst werd zoals gevraagd, kan dit op een beleefde manier meegedeeld worden aan jouw huisvestingsmaatschappij. Deze zal dan in gesprek gaan met de bevoegde firma.
- In het geval je een woning huurt, probeer ook hier de spelregels rond onderhoud in gedachten te houden en je er aan te houden
- Probeer wat meer verdraagzaam te zijn naar elkaar en respecteer elkaars rust



# Weetjes van schade bij bestaande en vertrekkende huurders

De meest voorkomende schade bij **zittende huurders** zijn –zonder mee te geven voor wie de kost uiteindelijk is- de volgende:

- Keukenmeubilair beschadigd (beschadigde werkbladen, loshangende deuren, vochtige onderplanken door waterinfiltratie van lekkende sifon, ...)
- Gebrek aan onderhoud badkamertoestellen
- Beschadiging vloeren
- Beschadigde muren
- Problemen aan de verwarmingsketel
- Beschadigingen aan sanitaire toestellen
- Vochtproblemen

De meest voorkomende schade bij onze **vertrekkende huurders** is de volgende:

- Beschadiging aan deuren, muren en vloerbekleding
- Het vuil afleveren van de woning en met stip van de keuken en badkamer (vettigheid aan meubilair en toestellen, silicone dat aangetast is)
- Loshangende stopcontacten
- Septische put niet geledigd
- Buitenschrijnwerk (sluitwerk en sleutels stuk, doorboring van het schrijnwerk)
- Lekkende kranen (nochtans verplicht onderhoud van de huurder)
- Verwijderen van achtergebleven afval en inboedel
- Onderhoud tuin niet in orde

# Wat met de waarborg?

*Als huurder dien je een waarborg te betalen. In de sociale verhuur is dit een vast bedrag (voor 2022 bedraagt deze 1022 euro). Vóór 2008 waren deze bedragen veel lager en in een nog veel verder verleden diende er zelfs geen waarborg betaald te worden.*

In de meeste gevallen is de waarborg toereikend (variatie tussen 70% en 95% bij alle deelnemende SHM 's) voor het herstellen van de schade. Enkel bij de slecht onderhouden woningen stellen we vast dat de waarborg nooit alle kosten kan dekken voor de herstellingen die nodig zijn.

Als er verfwerken aan te pas komen, is de waarborg zelden voldoende om de kosten mee te dekken.

In uitzonderlijke gevallen zijn er huurders die er in slagen om kosten te maken tot 7000 euro of meer.

In het geval deze ex – huurder zijn waarborg niet voldoet, kan er een afbetalingsplan

voor de gemaakte schade afgesloten worden. Ook hier is er onderscheid per SHM, maar volgende zaken stellen we vast:

- Tussen 3,5% en 40% van de dossiers met schade betalen af
- De bedragen van dit afbetaalplan liggen over het algemeen zeer laag, nl. tussen de 25 euro per maand tot 125 euro

## Enkele tips om te vermijden dat je veel extra kosten hebt bij vertrek:

- Poets jouw woning en alle toebehoren
- Onderhoud je tuin (zowel het gras, de struiken als de bloemen en de bomen)
- Geef herstellingen meteen door en laat het niet aanslepen (ook al is het een werk voor jou als huurder, voer het snel uit)
- Zet je afval consequent op de daartoe bevoegde plaats buiten wanneer de afhaaldiensten langskomen
- Hang niet teveel kaders op en boor vooral niet in het buitenschrijnwerk
- Ontkalk geregeld je kranen



Zijn jullie akkoord dat we allemaal mee respect moeten uitdragen naar elkaar, onze huurwoning, de wijk, de natuur, ...  
Hang dan het RESPECT - logo voor jouw venster.

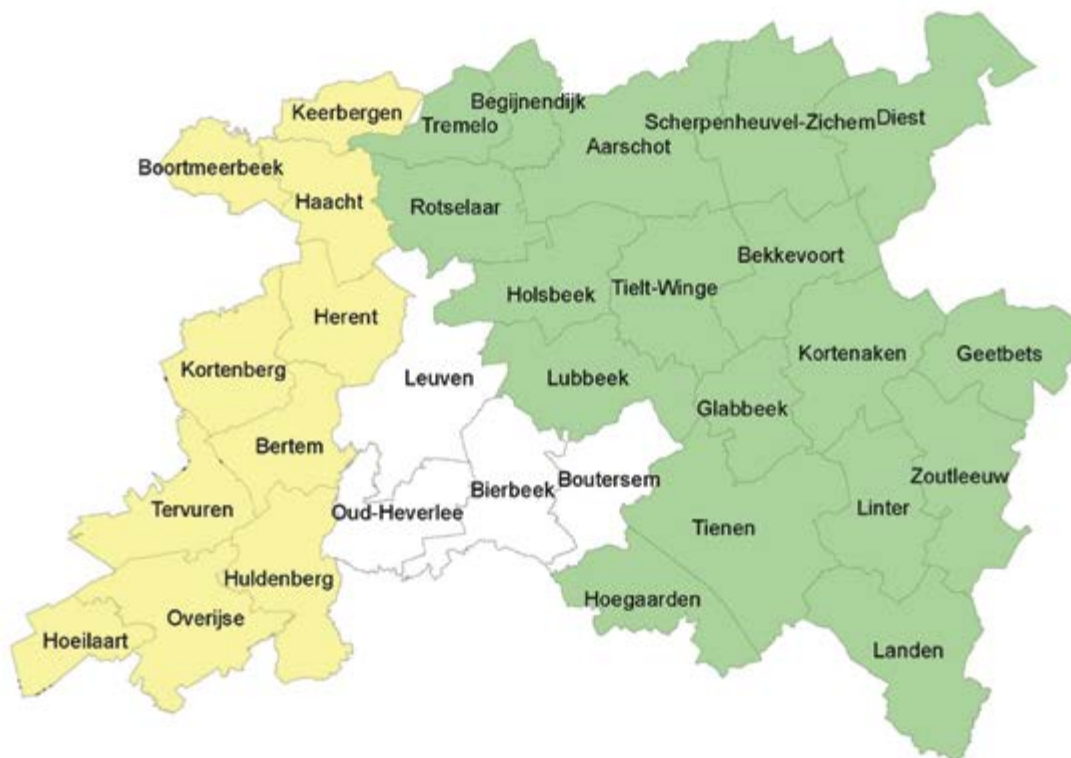


# Vorming woonmaatschappij

In de volgende jaren werken de sociale huisvestingmaatschappijen en sociale verhuurkantoren in Vlaanderen samen en vormen ze woonmaatschappijen. Concreet betekent dit dat er in jouw gemeente op termijn slechts één centrale woonorganisatie zal zijn.

Verspreid over heel Vlaanderen komen er in totaal 42 regionale woonmaatschappijen.

Diest-Uitbreiding zal in 2023 terecht komen in een werkingsgebied met 18 gemeenten. Op de kaart hieronder kan je ons werkingsgebied in het groen terugvinden.



In onze regio zullen we dus één nieuwe woonmaatschappij vormen samen met enkele andere sociale huisvestingsmaatschappijen en sociale verhuurkantoren. De gesprekken hierover zijn alvast gestart. Het doel van deze samenwerking is om onze dienstverlening zo eenvoudig, klantvriendelijk en efficiënt mogelijk te maken.

Goed om te weten: voor onze huurders verandert er momenteel helemaal niets. Onze dienstverlening en jouw contactpersoon blijven gewoon dezelfde. Na de gesprekken met de andere woonorganisaties, houden we je via onze website, sociale media en deze huurderskrant verder op de hoogte van hoe onze woonmaatschappij er precies uit zal zien.

## Appartementen Prelaatstraat zijn klaar!

De 18 appartementen in de Prelaatstraat in Averbode zijn klaar om verhuurd te worden.

Op 21/03/2022 vond de voorlopige oplevering plaats. De toewijzingen en bezichtigingen zullen in de loop van het voorjaar opgestart worden.





# Diest-Uitbreiding bestaat 100 jaar!

Op 17 mei 2022 bestaat onze maatschappij 100 jaar.

De eerste woningen werden gebouwd in de Mariëndaalplaats en in de Vestenstraat in Diest. Vandaag zijn we op weg naar een patrimonium van 1.000 wooneenheden verspreid over Diest, Scherpenheuvel-Zichem, Bekkevoort en Kortenaak.

Een woonmaatschappij met een leeftijd van 100 jaar betekent wel dat er momenteel heel wat renovatieprojecten aan de gang zijn. Dit hebben jullie de afgelopen jaren alvast gemerkt. Voorbeelden hiervan zijn: renovatie 60 appartementen in de wijk Slachthuis en de vernieuwing van ruim 250 daken in de wijk Speelhof.

Ook wat de nieuwbouwprojecten betreft zitten we niet stil. Op dit ogenblik bouwen we 18 nieuwe appartementen en 24 woningen in Averbode. Er zijn plannen klaar om nog tientallen nieuwe wooneenheden in Diest, Bekkevoort en Scherpenheuvel te bouwen. Zo komen er de volgende jaren in totaal ongeveer 200 wooneenheden bij.

De combinatie van renovatie van ons ouder patrimonium en nieuwbouwprojecten verzekert dat onze woonmaatschappij een hedendaags en modern patrimonium kan aanbieden.

## 100-jarige bewoner!

- **Wie:** Saenen Hortense
- Woont al 15 jaar in de Anjerstraat te Diest

Een 100-jarige bewoonster is een speciale gebeurtenis die we slechts zelden meemaken. We gingen daarom op haar verjaardag bij haar op bezoek om haar te feliciteren. Ze kreeg een mooi bloemstuk en een pakketje lokale lekkernijen ter attentie.

Hortense huurt al 15 jaar een woning in de Anjerstraat. Ze vertelt ons dat ze 8 jaar heeft moeten wachten om dit huisje te kunnen huren. Ze woont in een kleine, gelijkvloerse woning in het groen buiten het centrum van Diest. Ze woont er heel graag.

Ze vertelt ons dat ze daar absoluut wil blijven wonen en voelt zich nog te jong om naar het rusthuis te gaan. Ze woont graag zelfstandig. Ze krijgt ondersteuning in het huishouden van gezinszorg en haar thuisverpleging waarover ze heel tevreden is.

**Hoe vult ze haar dag?** Ze gaat graag met familie winkelen of boodschappen doen in het centrum. Ze is graag bezig met het huishouden.

**Wat haar geheim is om 100 te worden?** Ze heeft geen geheim. Ze vertelt ons dat ze altijd hard gewerkt heeft. Ze had samen met haar man zaliger een ijsjeszaak, welbekend in Diest nl. Tiereliërs ijs. Ze rookt en drinkt niet. Enkel bij een feestje kan er wel al eens een glaasje champagne vanaf.

**Haar levensmotto?** Que sera, sera. Ze geeft aan niet stil te staan bij het ouder worden. Ze ziet wel wat de toekomst haar nog brengt. Hoe oud ze wordt vindt ze niet belangrijk, zolang ze maar gezond en gelukkig is.

Diest-Uitbreiding wenst haar alvast nog vele fijne jaren!

