

jouw HUURDERS KRANT

JAARGANG 5 - NR. 2 - JULI - AUGUSTUS - SEPTEMBER 2021

Infokrant voor de huurders van Diest-Uitbreiding

Op naar de **1000 woningen!**



Huurder in de kijker



We vragen het aan... de ombudsdienst



Een brandveilige woning



Huurdersverplichting uitgelegd

Verwerven van eigendom melden

Je mag geen woning/appartement of bouwgrond in volle of gedeeltelijke eigendom bezitten of in vruchtgebruik hebben, **niet in België en niet in het buitenland**. Zelfs als je maar een paar procent volle eigendom bezit, mag dit niet. Je mag ook geen bouwgrond of woning inbrengen in een vennootschap waarvan je zaakvoerder, bestuurder of aandeelhouder bent. Deze regels gelden ook voor je inwonende partner. Op dit moment kunnen eigendommen in België door ons gecontroleerd worden via de Kruispuntbank. Eigendommen in het buitenland zullen we in de toekomst ook kunnen nagaan.

Wat moet je doen als je een woning, een appartement of een bouwgrond koopt, erft of verkrijgt door schenking?

Je bent verplicht ons hiervan te informeren. Als je huurder wil blijven, dan moet je de woning of bouwgrond verkopen of afstaan.

Wat gebeurt er als er uit onze controle blijkt dat je eigendom bezit en je hebt dit niet gemeld?

Jouw huurovereenkomst zal opgezegd worden, de verkregen sociale korting (marktwaarde min aangepaste huurprijs en eventuele verkregen vermindering onroerende voorheffing) zal teruggevorderd worden over de hele periode.

In dit nummer

Huurdersverplichting uitgelegd	2
Wist je dat?	3
We vragen het aan... de Ombudsdienst	4
Hoe werkt de Vlaamse Ombudsdienst?	6
Onderzoek naar eigendom	6
Huurder in de kijker	7
Op naar 1000 woningen!	8
Een brandveilige woning	10
Onderhoud tuin	12



Diest-Uitbreiding
sociale huisvestingsmaatschappij

Redactie

Team Diest-Uitbreiding

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

OPENINGSUREN:

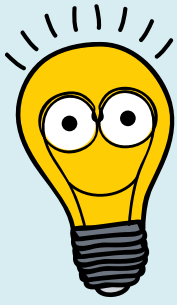
Ons kantoor blijft voorlopig gesloten en is enkel op afspraak toegankelijk.
Onze diensten zijn elke werkdag bereikbaar per telefoon (tussen 8u30 en 12u00) of mail.

Nieuw! Facebookpagina

Diest-Uitbreiding heeft sinds kort een facebook-pagina. Hierop plaatsen we interessante weetjes betreft veranderingen in de wetgeving, leuke buurtactiviteiten, info over onze dagelijkse werking,...

- Neem zeker eens een kijkje! www.facebook.com/diestuitbreiding
- Klik op deze knop en blijf zo op de hoogte van onze werking! >>>

Vind ik leuk



Wist je dat?

De deelnemende SHM 's aan deze huurderskrant, samen 115 klachten ontvangen hebben in 2020? Daarvan waren er 103 ontvankelijk en zijn er 97 opgelost. De overige klachten werden in 2021 verder opgevolgd.

Wat is een klacht?

Een klacht is een manifeste uiting van ontevredenheid over de werking en handelingen van de vennootschap. Het moet betrekking hebben op een concrete handelwijze in een bepaalde situatie of aangelegenheid of op een concrete toepassing van de bestaande regelgeving.

Opgepast:

Een klacht dient onderscheiden te worden van een melding of van een vraag tot bijkomende uitleg!

- Een **melding** is een mededeling van een probleem van praktische of materiële aard. Deze signalen slaan vaak op defecten en komen bijna dagelijks voor. Het kan gaan om meldingen van technische defecten of meldingen van sociale aard.
- Een vraag tot **bijkomende uitleg** slaat over het algemeen op financiële aspecten zoals de kosten van onderhoud, huurlasten, huurprijsherzieningen, waarborg, ... In deze gevallen wordt de reglementering gevolgd.

Weetje

De sociale huisvestingsmaatschappijen moeten ieder jaar een rapport indienen bij de Vlaamse Ombudsdienst met vermelding van de klachten die zij ontvangen hebben in het afgelopen jaar.

In 2020 ontving de ombudsdienst 950 klachten over het thema Wonen, waarvan 470 over SHM's.

De ombudsdienst behandelde vorig jaar maar liefst 2427 klachten waarvan er 1543 tot een verzoening geleid hebben. Dat is 63% en een scherpe stijging ten opzichte van 2019 waarbij in 52% van de klachten een verzoening bereikt werd.

We vragen het aan ... De ombudsdienst

Wanneer je niet tevreden bent over de sociale huisvestingsmaatschappij, dan kan je terecht bij de Vlaamse Ombudsdienst. Jaarlijks doen ongeveer 1.000 sociale huurders een beroep op de Vlaamse Ombudsdienst.

Veel beter nog is dat je klaagt bij jouw sociale huisvestingsmaatschappij zelf. De Vlaamse Ombudsdienst merkt het namelijk jaar na jaar. Sociale huisvestingsmaatschappijen worden steeds beter in het zelf behandelen van de klachten.

In 2 gevallen op 3 komen zij samen met de huurder tot een oplossing. Dat is heel goed nieuws! Zo kan de sociale huisvestingsmaatschappij het probleem onmiddellijk oplossen en zijn huurders het snelst geholpen.

Waar kan je terecht?

In eerste instantie bij jouw SHM. Vraag dus na wie daar de klachtenbehandelaar is. Of stuur een mail naar info@vlaamseombudsdienst.be of bel het gratis nummer 1700 van de Vlaamse Overheid. De ombudsdienst bekijkt dan samen met jou wat er precies aan de hand is en probeert te bemiddelen tussen jou en de sociale huisvestingsmaatschappij.

Tips

- Ga eerst in gesprek met jouw sociale huisvestingsmaatschappij en vraag na wie daar de klachtenbehandelaar is alvorens naar ons te komen.
- Als je eerder al klacht indiende bij jouw sociale huisvestingsmaatschappij en jullie het probleem niet samen kunnen oplossen, kan je klacht indienen bij de Vlaamse Ombudsdienst.

Klagen mag!

Tijdens de eerste lockdown telefoneert Elke met de Vlaamse Ombudsdienst. Ze is erg boos over een kras in de vloer onder haar keukentafel. De kras was eerder nooit opgevallen omdat er de voorbije 15 jaar op die plek een tapijt lag. Maar nu had Elke haar tapijt moeten weggooien en keek ze door de lockdown dus letterlijk de hele dag op die kras. Elke werd er gek van. En toch is dit geen gekke klacht: voor Elke was die kras echt een probleem.

Hoewel het in de lockdown moeilijk was om dit probleem onmiddellijk te repareren, hielp de Vlaamse Ombudsdienst haar toch bij het nadenken over mogelijke oplossingen op de korte termijn (Tijdelijk een ander tapijt leggen? De tafel verplaatsen?) én om af te spreken met haar sociale huisvestingsmaatschappij dat er na de lockdown iemand naar de kras zou komen kijken. Dit was namelijk geen dringende herstelling en omwille van code rood in het kader van Covid kon het desbetreffende SHM niet uitrukken voor dit werkje.

Waarover wordt er zoal geklaagd?

Over krassen in de vloer dus, en breder over de kwaliteit van een woning. Vaak draait het dan rond de vraag of een herstelling noodzakelijk is of niet en wie de herstellingskosten moet betalen. Voorts zijn er ook vaak vragen over de berekening van de huurprijs en vooral over de kosten en lasten. Denk aan de prijs voor het onderhoud van het groen of het onderhoud van de verwarmingsketel. Het komt ook wel eens voor dat mensen op hun waterrekening ontdekken dat ze al lang met een waterlek zitten en dat we op zoek moeten naar de oorzaak en verantwoordelijke voor dat lek.

Soms klagen mensen ook over hun burens die te veel lawaai maken of over vuilnis dat men laat rondslingeren.

Als ook de sociale huisvestingsmaatschappij al geprobeerd heeft de situatie te verbeteren, dan zal de Vlaamse Ombudsdienst proberen mensen te motiveren om burenbemiddeling een kans te geven. De problemen geraken vaak immers enkel opgelost door goede afspraken te maken. De bemiddelaar kan iemand zijn van de gemeente of de vrederechter.



Hoe werkt de Vlaamse Ombudsdienst?

Vaak stelt de Vlaamse Ombudsdienst vast dat de huurder en de sociale huisvestingsmaatschappij zelf samen het probleem opgelost krijgen.

Eerder uitzonderlijk bemiddelt de Vlaamse Ombudsdienst zelf intensief. Dan proberen we eerst te achterhalen wat er precies fout loopt. Waarom krijgt iemand bijvoorbeeld geen antwoord? Is men de vraag vergeten? Weet men niet wat men moet antwoorden? Durft men niet negatief te antwoorden? Werd er misschien wel al geantwoord maar kwam dat antwoord niet aan?

De Vlaamse Ombudsdienst hoort soms ook dat sommige huurders nog steeds schrik hebben om klacht in te dienen uit angst dat de sociale huisvestingsmaatschappij hen daarna slechter zal behandelen. Het is nochtans niet omdat je klacht indient dat je ook ruzie moet zoeken. Als je op een respectvolle manier klacht indient en duidelijk maakt dat je mee wil zoeken naar een oplossing wordt dit vaak echt gewaardeerd. Zo geef je ook de sociale huisvestingsmaatschappij de kans het probleem op te lossen voor het nog veel erger wordt.

*Bedankt aan de
ombudsvrouw en
-man voor jullie
tijd en babbel!*

Onderzoek naar eigendom

De wetgeving voor SHM's bepaalt dat een sociale huurder geen eigendom mag hebben.

Voor wat betreft eigendommen in België was het gemakkelijk om dit te achterhalen gezien de overheid hier al jaren alles mooi bijhoudt in registers en wij dit kunnen verifiëren in de Kruispuntbank. Wie een eigendom in het buitenland heeft, was tot voor kort moeilijker te achterhalen.

Eigendom verworven tijdens de huur?

Soms gebeurt het dat een sociale huurder via een erfenis een eigendom (of een deel ervan) in bezit krijgt. Hij dient dit dan te melden aan de SHM. Bovendien moet hij binnen het jaar afstand doen van dit deel of deze volle eigendom.

Een verlenging is uitzonderlijk mogelijk en wordt voorgelegd op de desbetreffende Raden van Bestuur.

Hoe weet een SHM of je eigendom verworven hebt?

- via melding van de bewoner
- via een derde
- via de Kruispuntbank
- sinds kort via onderzoeken in het buitenland

Onderzoek in het buitenland?

De Vlaamse Overheid heeft het sinds kort mogelijk gemaakt om onderzoek te verrichten naar mogelijke eigendommen in 41 landen.

Een SHM dient bij een vermoeden dat een huurder een eigendom (of een deel ervan) in het buitenland in bezit heeft, een bureau aan te stellen dat een onderzoek uitvoert in het land waar die huurder mogelijks een woning in bezit heeft.

De Vlaamse Overheid voorziet hiervoor 5 miljoen euro. Als het onderzoek aantoont dat er buitenlandse eigendom is, sponsort (voorlopig) de Vlaamse Overheid de ganse operatie.

Als er geen eigendom werd gevonden, moet de SHM 25% van de kosten van het onderzoek betalen.

Sancties?

- stopzetting huur-overeenkomst
- terugbetaling van de sociale korting met terugwerkende kracht





Huurder in de kijker

- Naam: Patrick Broos
- Woont samen met Patricia
- Woonplaats: Kriekenlaan, Scherpenheuvel-Zichem
- 10 jaar huurder

Patrick en Patricia hebben eerst in Bekkevoort gewoond en zijn in oktober 2016 verhuisd naar een nieuwbouwappartement in de Kriekenlaan te Scherpenheuvel-Zichem. Hier wonen ze ondertussen al bijna 5 jaar. Ze wonen er heel graag. Het is er rustig wonen en ze hebben een goed contact met hun burens.

Patrick is enorm fier op zijn appartement. Hij is een perfectionist en heeft graag dat alles goed onderhouden is. Hij zorgt ervoor dat alles in en rond het appartementsgebouw er steeds netjes bijligt. Dit doet hij het hele jaar door. Dit houdt o.a. in: uitborstelen en poetsen garage, onkruid verwijderen op en rond de toegangspaden, afwassen van de buitenlampen, brievenbussen, deuren bergingen en poort, zout strooien in de winter,...

Hij vindt het een leuke bezigheid zowel fysiek als mentaal. Dit doet hij volledig vrijwillig. Het geeft hem veel voldoening wanneer hij van bewoners, bezoekers of mensen uit de wijk positieve reacties hierover krijgt. Ook wanneer burens een technisch probleem of vraag hebben kunnen ze bij Patrick terecht voor hulp.

Uit gesprekken met burens konden we vaststellen dat zij heel tevreden zijn dat Patrick het onderhoud van de gemeenschappelijke delen op zich neemt. Ook zij vonden een vermelding in ons huurderskrantje niet meer dan terecht!

Wij danken Patrick voor zijn inzet om het gebouw en omgeving proper te houden!

Het is plezant wonen als het gebouw en de omgeving er mooi en onderhouden bij ligt.

Op naar 1000 woningen!

Diest-Uitbreiding zal de volgende jaren inzetten op enerzijds het renoveren van het bestaande patrimonium en anderzijds het realiseren van nieuwe projecten.

Momenteel hebben we 868 woningen/appartementen. Tegen 2024 zal dit meer dan 1000 bedragen!

Hieronder een overzicht van onze huidige en toekomstige projecten:

Afgewerkte projecten (2018 tot 2021)

Diest

Halve Maanplaats	23 app
BEN-renovatie Slachthuisite	60 app
Pater Daemsstraat	7 woningen
Dakrenovatie woningen wijk Speelhof en Parelserf	177 woningen
Dakrenovatie woningen wijk Slachthuis	37 woningen
Renovatie CV ketels Pannehoeve	18 woningen

Scherpenheuvel-Zichem

Stenen Molen	31 app
Okselaar	3 app + 9 woningen
Renovatie woningen Testelt	6 woningen

Kortenaken

Kersbeek-Miskom	5 app
-----------------	-------



Kersbeekdorp - Kortenaken



Okselaar



Projecten in uitvoering

Diest

Dakrenovatie appartementen wijk Speelhof en Leuvensestraat	125 app
Dakrenovatie woningen wijk Speelhof	70 woningen

Scherpenheuvel-Zichem

Prelaatstraat - Averbode	18 app
Park ter heide - Averbode	24 woningen

Aankomende projecten

Diest

Schaffensestraat - Elzeldijksite	28 app + 9 woningen
Rasopsite	36 app
Vernieuwbouw E. Vanderveldestraat	38 woningen/ appartementen
Renovatie appartementen wijk Speelhof	122 app

Bekkevoort

Dorpsstraat - Assent	20 app + 3 woningen
----------------------	------------------------

Kortenaken

Molenbergstraat	38 app
-----------------	--------



ontwerp Ezeldijk



Pater Daemstraat



dakrenovatie Speelhof



Een brandveilige woning

Brand voorkomen is beter dan brand blussen. Gewone dingen, zoals koken, kunnen leiden tot brand als je niet alert bent. Wees verstandig met vuur. Als we allemaal goed opletten, wordt de kans op brand heel klein.

4 tips om brand te voorkomen.

1. Schakel elektrische toestellen volledig uit

Zet je televisie niet op stand-by of je computer in slaapmodus maar zet ze altijd volledig uit. Zo vermijd je dat je apparaten doorbranden en bespaar je bovendien energie.

2. Onderhoud je (huishoud)toestellen

Reinig regelmatig de filters van je afzuigkap of droogkast.

3. Wees voorzichtig met vuur

Rook nooit in bed en gooi geen brandende peuk in de vuilnisbak, kelderraam of rioolrooster. Houd kinderen uit de buurt van lucifers of aanstekers. Zet geen kaarsen in de buurt van brandbaar materiaal en blaas ze altijd uit voor je de kamer verlaat.

4. Wees alert in de keuken

Veel woningbranden ontstaan tijdens het koken. Verlaat de keuken niet wanneer je aan het koken bent. Blus een vlam in de pan nooit met water maar dek de pan voorzichtig af met een blusdeken of een deksel.

Rook nooit in bed en gooi geen brandende peuk in de vuilnisbak, kelderraam of rioolrooster.



Blus een
vlam in de
pan nooit
met water.

Moet je als huurder een brandverzekering afsluiten?

Diest-Uitbreiding sluit voor alle huurders een brandverzekering af. Daarmee is het gebouw verzekerd. Constructies die niet door ons gebouwd zijn, zoals een bijgebouw, afdak of tuinhuisje, zijn niet verzekerd. Verfraaiingswerken (vb. verf, behang, gordijnen,...) zijn ook niet door ons verzekerd.

Welke verzekering kan je als huurder best afsluiten?

- **Brandverzekering inboedel (vb. meubels, fiets, tv, fornuis, verfraaiingswerken, ...)**
Deze zaken moet je zelf verzekeren als je vergoed wil worden bij een brand of andere schade. Van jouw inboedel is er niets verzekerd via de brandverzekering van Diest-Uitbreiding. Via onze verzekering zal er dus geen tussenkomst zijn bij schade aan jouw inboedel.
- **Verzekering burgerlijke aansprakelijkheid (familiale verzekering)**
Als het brandt in je woning of er is waterschade, kan het zijn dat je burens hierdoor ook schade hebben. De buur mag dan aan jou vragen om de schade aan zijn inboedel terug te betalen. Hiervoor kan je verzekeren via een polis Burgerlijke Aansprakelijkheid (B.A.). Jouw verzekering zal dan de schade aan de inboedel van jouw buur betalen.
- **Verzekering tegen diefstal en vandalisme.**
Je kan je inboedel laten verzekeren tegen inbraak, vandalisme en glasbraak.



Onderhoud tuin

Verwijder regelmatig het onkruid in uw (voor)tuin

Maai het gras om de 2 weken in de zomer en de lente. Regelmatig maaien houdt jouw gras mooi en gezond.

Snoei struiken, planten en hagen ieder jaar. Gebruik geen klimplanten of bamboe als haag.

Verzamel en begraaft geen afval in jouw tuin. Dit veroorzaakt geurhinder en brengt ongedierte met zich mee. Plaats jouw afval in een afgesloten ruimte (bv. garage of berging) of bewaar ze in een buitenvuilbak.

Ongedierte in de tuin

Let op met het gebruik van chemische bestrijdingsmiddelen in de tuin. Producten die ongedierte bestrijden zijn immers ook slecht voor onze gezondheid.



Tips hierbij:

- Heb je een wespennest in jouw tuin? Bel de brandweer!
- Gebruik een lokdoos voor mieren in plaats van een spuitbus.
- Gebruik een muizenval of een machine met geluidsgolven om muizen te bestrijden.
- Maak een egelhuis, zodat egels kunnen overwinteren in jouw tuin. Egels voeden zich vooral met kevers, regenwormen, spinnen, slakken, duizendpoten en rupsen.
- Gebruik slakkenvallen of biologische slakkenkorrels om jouw planten te beschermen.
- Wist je dat een lieveheersbeestje bladluizen aanpakt? Niet weggagen dus!
- Enkele stukjes kruidnagel in een kommetje water of in een partje van een sinaasappel of citroen, zullen ervoor zorgen dat de wespen jouw tafel overslaan.
- Heb je last van kleine fruitvliegjes? Giet een restje fruitsap of frisdrank in een glas en doe er een folie over. Prik in de folie enkele gaatjes met een tandenstoker. De vliegjes gaan in het glas en komen er niet meer uit.

Onderhoud dakgoot en opritten

- Reinig de dakgoot 2x per jaar (bijvoorbeeld in december en april). Wacht tot de dakgoot droog is en veeg het droge vuil op met een vuilblik
- Schuur opritten en paden om de 6 maanden (dit houdt onkruid tegen).
- Zijn er olie- of vetvlekken op uw oprit of terras? In de doe-het-zelf-zaak kan je ecologische producten vinden om deze vlekken te verwijderen.



Heb je een bijzonder verhaal of een handige tip?

Doen jullie als burens af en toe leuke dingen samen?

Heb je een buur die zich extra inzet voor het gebouw?

Wil je dit graag delen?

Laat het ons weten op 013 31 29 60 of via sociaal@diestuitbreiding.be.