

WOONVEER

MAGAZINE

Jaargang 2 - winter 2020 - zesmaandelijks nieuwsbrief



© Mie De Backer

Beste huurders,

Woonveer is blij om jullie deze wintereditie van ons magazine aan te bieden. In dit abnormale jaar 2020 is communicatie en sociaal contact belangrijk gebleken om ons fysiek en mentaal gezond te houden. Ook al moet het dan met meer fysieke afstand.

Communicatie begint bij goede informatie. Bij dit magazine ontvangen jullie ook de jaarlijkse huurprijsberekening. Hier volgt Woonveer de algemene spelregels van de Vlaamse overheid. We raden jullie zeker aan om de berekening na te kijken en de verklarende nota te lezen. Met eventuele vragen hierover kan je steeds bij de medewerkers van de dienst klanten terecht.

Verder vind je in dit nummer zoals steeds informatie over de lopende projecten, praktische tips voor de woning en een leuke woordpuzzel.

Veel leesplezier maar vergeet zeker niet om regelmatig een frisse neus te halen in het vele groen dat Klein-Brabant te bieden heeft.

Ik wens jou en jouw naasten een gelukkig en vooral gezond 2021!

Ivan Van der Taelen
Voorzitter
van de raad van bestuur



WOONVEER
KLEIN-BRABANT

Palingsstraat 48_101 • 2870 Puurs-Sint-Amands
T: 03 740 00 20 • www.woonveer.be

| | |
|---|------|
| Huurders, bijwoners en tijdelijke bijwoners. | p 3 |
| Woonveer (ver)bouwt | p 4 |
| Woonveer verwelkomt 3 nieuwe medewerkers | p 5 |
| Mijn woning - Tips Een brandveilige woning Defecte verwarming | p 6 |
| Woonveer weetjes | p 7 |
| Even voorstellen: Jess van de dienst klantenrelaties | p 9 |
| Woonveer Woordzoeker | p 10 |
| Cartoon Antwoordstrook woordzoeker | p 11 |
| Praktische informatie: openingsuren | p 12 |





HUURDERS, BIJWONERS EN TIJDELIJKE BIJWONERS.

Sinds januari 2020 maken we een onderscheid tussen **huurders** en **bijwoners**.

WIE IS HUURDER?

De volgende personen beschouwen we als huurders:

- de persoon die zich opgaf als referentiehuurder
- en de persoon die hiermee gehuwd is, er wettelijk mee samenwoont of er de feitelijke partner van is én mee in de sociale woning woont. Deze persoon moet ook aan enkele voorwaarden voldoen.

Let op: als je een feitelijke partner hebt die pas na de start van het huurcontract is komen inwonen, dan wordt hij/zij pas huurder na één jaar bijwonen. Deze persoon kan pas huurder worden als jullie op dat moment samen voldoen aan alle voorwaarden. Voldoen jullie niet, dan zal jouw feitelijke partner de huurwoning moeten verlaten.

Wil een echtgenoot of wettelijke partner na de start van het huurcontract toetreden, dat moet hij/zij samen met de referentiehuurder voldoen aan alle toelatingsvoorwaarden, ook aan de inkomensvoorwaarde! Voldoen jullie samen niet, kan de echtgenoot of partner niet toetreden.

WIE IS BIJWONER?

Alle andere personen die jouw sociale huurwoning bewonen, zijn bijwoners. Kinderen, inwonende ouders of andere familieleden zijn dus bijwoners. Bijwoners hebben geen rechten. Dit wil onder andere zeggen dat, als de laatste huurder de woning verlaat of overlijdt, de bijwoners de woning ook moeten verlaten. Zij hebben geen woonrecht.

Bijwoners moeten niet voldoen aan de huurdersverplichtingen, moeten geen huur-overeenkomst tekenen en moeten niet voldoen aan voorwaarden om in jouw woning te verblijven. Het inkomen van bijwoners telt in sommige gevallen wel mee voor de berekening van je huurprijs.

Tip: als een bijwoner aan de toelatingsvoorwaarden voor een sociale woning voldoet, kan hij/zij zich zelf inschrijven als kandidaat-huurder...

EN TIJDELIJKE BIJWONER?

Bij tijdelijke bijwoning neemt een persoon tijdelijk zijn hoofdverblijfplaats in de sociale huurwoning.

Dit is mogelijk in 2 gevallen:

- een persoon die nog geen definitieve beslissing heeft over een verblijfsvergunning kan tijdelijk komen bijwonen
- of
- iemand komt om sociale of persoonlijke reden tijdelijk bij jou inwonen. Denk dan bijvoorbeeld aan een ouder die tijdelijk zijn zoon of dochter opvangt die uit huis is gezet of relatieproblemen heeft.

Het gaat dus steeds om een tijdelijke situatie: bij de aanvraag moet je de duurtijd van de bijwoning opgeven. Het inkomen van een tijdelijke bijwoner telt niet mee voor de berekening van je huurprijs.

Let op: elke vorm van bijwoning, duurzaam of tijdelijk, moet je steeds melden aan Woonveer! Als je de bijwoning niet op voorhand aanvraagt of meldt, kunnen we dit beschouwen als domicilie-fraude.

WOONVEER KLEIN-BRABANT (VER)BOUWT!

J. VAN MEERBEECKLAAN IN MARIEKERKE

Eind 2019 werden 11 bestaande woningen gesloopt en werd gestart met de bouw van 21 nieuwe woon-eenheden in de J. Van Meerbeecklaan in Mariekerke.

Momenteel is de afwerking bezig van fase 1: de woningen 1, 3, 5, 7, 4 en 12 zullen als eerste afgewerkt en verhuurd worden. Deze woningen zijn momenteel winddicht (ramen en de buitendeuren zijn geplaatst), de leidingen zijn geplaatst en de chape en pleisterwerken zijn uitgevoerd.

Begin 2021 zal de verdere afwerking gebeuren: het plaatsen van muur- en wandtegels, binnendeuren, trappen, keukens, badkamers, carports, tuinbergingen, en de aansluiting van nutsleidingen en riolering. De aanleg van de buitenverharding gebeurt als laatste.

De oplevering van deze eerste fase is voorzien voor eind maart 2021.

De overige woningen (13, 15, 20,21 en 29) zullen een goeie maand later afgewerkt zijn.



MOERPLEIN / VAN BENEDENLAAN IN RUISBROEK

Woonveer zet verder in op grondige renovatie en vervangbouw van de oudere woonwijken. Ook het project in de Gebroeders Van Benedenlaan – Moerplein in Ruisbroek staat terug bovenaan de agenda. Een discussie in het kader van de aanbestedingsprocedure en de opstart van een nieuwe aanbesteding zorgden voor een grote vertraging van zowel de bouwwerken als de infrastructuur maar begin 2021 start de afbraak van alle 24 verouderde woningen. Daarna start de vernieuwing van de wegeninfrastructuur en vervolgens voorziet Woonveer in de bouw van 47 wooneenheden. Dit zal gebeuren in 2 fases.

Het ontwerp is van de architectenbureaus Archiprof en Dewachter en bestaat uit laagbouw meer-gezinswoningen met een woning op het gelijkvloers en een duplexwoning op de eerste verdieping en onder het hellend dak. In totaal zijn er 17 woningen met 1 slaapkamer, 25 met 2 slaapkamers en 5 eengezinswoningen met 3 slaapkamers.



WOONVEER VERWELKOMT 3 NIEUWE MEDEWERKERS



MURIEL MICHEL

Muriel ging in juni aan de slag op de financiële dienst van Woonveer. Muriel staat in voor de afrekening van de huurlasten, is back up voor de verwerking van de facturen en zal in de toekomst ook de prijsberekeningen van koopwoningen op zich nemen.

EVA VAN DEN BERGH

Eva startte in augustus als 'deskundige projectopvolging' op de technische dienst. Eva focust voornamelijk op de voorbereiding van (nieuwe) projecten, vanaf de aanstelling van het ontwerp-team tot de aanbesteding van de werken. Hiervoor werkt ze samen met diensthoofd Sara Lambrecht



HANS KLINCKAERT

Hans ging eveneens in augustus van start bij de technische dienst. Hij staat in voor de grotere herstellingen of schadegevallen aan ons patrimonium. Ook voor weerkerende problemen wordt Hans ingeschakeld om ter plaatse te gaan kijken en een technische oplossing te zoeken.





© Darren W

EEN BRANDVEILIGE WONING

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

We geven jou 7 tips voor meer brandveiligheid:

1. Blijf bij jouw kookpotten als je kookt. Zet het vuur, de oven en elektrische toestellen altijd af als je uit de keuken gaat.
2. Rook niet in bed. Doe sigaretten altijd goed uit. Rook zoveel mogelijk buiten.
3. Let op als je kaarsen aansteekt. Hou ze weg bij gordijnen, papier en ander brandbaar materiaal. Doof ze altijd goed.
4. Bewaar lucifers waar kinderen niet bij kunnen.
5. Woonveer hing een rookmelder in jouw woning. Stofzuig voorzichtig de rookmelder 1x per maand.
6. Zorg dat elektrische toestellen in jouw woning veilig zijn. Zet ze uit als je ze niet gebruikt.
7. Hou de gang, nooduitgang of vluchttrappen in het gebouw vrij. Zet er geen spullen.

DEFECTE VERWARMING?

Woonveer Klein-Brabant wil je zo snel mogelijk helpen indien je in de winterperiode (= van oktober tot en met april) een probleem hebt met de verwarming.

OP WEEKDAGEN

Is je verwarming defect op een weekdag? Neem dan contact op met de dienst onderhoud. Zie contactgegevens achteraan dit Magazine.

IN HET WEEKEND OF TIJDENS DE SLUITINGSPERIODE VAN WOONVEER

Val je tijdens de winterperiode in het weekend of tussen Kerst en Nieuwjaar **zonder verwarming of warm water**, dan is er een speciale snelle procedure in afspraak met Air Consult uit Bornem:

We vragen je dan om ons te bellen op het nummer 03/740.00.20 (kies voor optie 1) en spreek een bericht in op ons antwoordapparaat (naam, adres, omschrijving van het probleem). **Daarna** kan je **zelf** naar de firma Air Consult bellen om een afspraak te maken. Je kan hen bereiken op het nummer 03 889 11 11.

Let op: bel je zelf naar Air Consult of een andere hersteller buiten het weekend of buiten de winterperiode dan moet je de factuur zelf betalen.



ONZE CORONA ACTIE BON

Bij het zomer Magazine van Woonveer stak ook een brief met 2 waardebonnen. Dit was een leuke verrassing voor zowel onze 1.500 huurders als voor de lokale fruit- en groentewinkel. Deze actie werd zeker gesmaakt en haalde ook de lokale pers. Daarnaast werd het initiatief ook als voorbeeld opgenomen in het magazine "Woonwoord" van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen.

WOONVEER KLEIN-BRABANT KRIJGT GOED RAPPORT

De Afdeling Toezicht van Wonen Vlaanderen oefent toezicht uit op alle sociale huisvestingsmaatschappijen in Vlaanderen. Deze dienst bekijkt het financieel en administratief beheer van onze organisatie en controleert zeer grondig of alles "volgens het boekje" gebeurt".

Naast het "basistoezicht" van de voorbije jaren nam Afdeling Toezicht in het najaar 2020 Woonveer Klein-Brabant meer in detail onder de loep.

Hun eindrapport was globaal positief over de werking. Er werd geen enkele inbreuk vastgesteld en er werden enkel aanbevelingen geformuleerd.

Ondertussen werd het eindrapport toegelicht op de raad van bestuur en de aanbevelingen zullen de komende maanden aangepakt worden.

ENKELE CIJFERS UIT HET JAARRAPPORT 2019

2019 was het eerste werkjaar van het nieuwe Woonveer Klein-Brabant. Jaarlijks moeten ook de jaarrekening en het jaarverslag goedgekeurd worden door de algemene vergadering. Omwille van het coronavirus kon dit pas gebeuren in de zomer van 2020. Tussen alle saaie cijfers staan er ook enkele weetjes.

Wist je dat:

- Op 31/12/2019 had Woonveer 1404 huurders
- In 2019 werden 67 huurcontracten afgesloten: 47 nieuwe huurders en 20 mutaties naar een andere (kleinere) woning
- Ruim 44% van onze huurders is alleenstaande
- Ook de kandidaat huurders zijn voor 55% alleenstaande
- 9 % van onze huurders heeft 3 of meer kinderen ten laste

AANWERVING VAN EEN DERDE KLUSJESMAN/VROUW

Wanneer u dit leest is Woonveer volop bezig met de aanwerving van een derde klusjesman. Door de fusie begin 2019 is het aantal woningen van Woonveer sterk gegroeid. Daardoor zijn er ook meer woningen op te frissen bij de wissel van huurders en zijn er ook meer kleine herstellingswerken uit te voeren. Daarom werd er beslist om een derde "handige Harry" in dienst te nemen. De advertentie hiervoor verscheen op de website van de VDAB en in de lokale weekbladen. Begin 2021 zal de persoon effectief in dienst komen. In het voorjaar zullen er ook 2 nieuwe camionettes aangekocht worden voor onze klusjesmannen.

FLORIMOND KEPPENS WINNAAR WOORDPUZZEL

Onze huurder Florimond Keppens uit Bornem is de winnaar van onze eerste woordpuzzel. Het juiste antwoord was "vakantieland". Als geschenk ontving hij hiervoor Bornembonnen die in te ruilen zijn bij de lokale handelaars. Florimond Keppens is huurder bij Woonveer (voorheen Gezellige Woningen) en is al enkele jaren met pensioen. Een extra weetje: Florimond woonde vroeger op de Puursesteenweg en was een van de laatste echte mandenmakers in Bornem. Proficiat.



POETSEN GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN

Momenteel worden de gemeenschappelijke delen van de wooncomplexen van Woonveer gepoetst door externe poetsfirma's. Voor Bornem is dit Optibel en voor Puurs-Sint-Amunds is dit GOM. Zij zorgen voor het wekelijks poetsen van de gemeenschappelijke inkomhal, traphal en liften. Momenteel loopt een prijsvraag om te komen tot 1 poetsfirma die vanaf januari 2021 al deze gebouwen zal poetsen. Tegelijk doet Woonveer een oproep aan alle huurders om deze gemeenschappelijke ruimtes zelf ook proper te houden en geen vuil achter te laten. Stockeer ook geen persoonlijke spullen in de gang of voor een brandblusapparaat. Waarvoor dank.

JACHTGEBIEDEN IN KLEIN-BRABANT

Klein-Brabant is rijk aan groene ruimtes maar dit maakt ook dat er verschillende jachtgebieden erkend zijn. In een jachtplan worden alle percelen opgenomen waar er gejaagd mag worden. Deze jachtplannen kan je raadplegen en zo kan je zien of er in jouw buurt gejaagd mag worden. Door een kronkel in de wetgeving zijn er heel wat woningen en gronden opgenomen in die jachtplannen ook al heeft de eigenaar hiervoor nooit toestemming gegeven. Je kan dit wel laten rechtzetten.

Woonveer Klein-Brabant heeft in het najaar samen met de gemeente Bornem en de gemeente Puurs-Sint-Amunds deze controle uitgevoerd. Er bleken inderdaad verschillende percelen opgenomen in de jachtplannen van de regio. Deze percelen zijn ondertussen geschrapt uit de jachtplannen. Er zal dus nergens nog een jager per toeval in jouw tuin staan

....



UIT DE OUDE DOOS

In onze archiefdozen stak een historische foto: op 28 juni 1962 kwam toenmalige Prins Albert naar Bornem om het startschot te geven van de ontwikkeling van de Tijpel. Deze wijk werd ontwikkeld door de toenmalige sociale huisvestingsmaatschappij "Gezellige Woningen", nu Woonveer Klein-Brabant.

EVEN VOORSTELLEN: JESS VAN DE DIENST KLANTENRELATIES

Is de huur betalen moeilijk?

Jess helpt je.

Heb je problemen om jouw huur te betalen? Wacht niet te lang om ons te informeren. Je kan ons bellen, e-mailen of langskomen tijdens een contactmoment op afspraak.

Bij Woonveer kan je Jess Van den bossche aanspreken om samen een oplossing te vinden.

Jess, kan je even kort vertellen wat jouw opdracht is bij Woonveer?

Sinds 2014 zorg ik in de eerste plaats voor de opvolging van alle betalingen. We verwachten dat je de huur betaalt tussen de 1^e en de 10^{de} van elke maand. Dagelijks volg ik de betalingen op zodat ik tijdig actie kan ondernemen wanneer er iets fout loopt.



Vraag: Waarom is het belangrijk dat een huurder jou zelf snel contacteert?

Iedereen maakt wel eens een moment mee waarop het moeilijk is om alle rekeningen op tijd te betalen. Zulke situaties verdwijnen natuurlijk vaak niet vanzelf. Het is daarom belangrijk om problemen onder ogen te zien. Als we kort op de bal spelen, kunnen we voorkomen dat huurachterstal uit de hand loopt. Een goed gesprek zorgt er voor dat we een gepaste oplossing vinden die rekening houdt met jouw individuele situatie.

Wat doe je als je betalingsproblemen bij een huurder opmerkt?

Hoe lost Woonveer betalingsproblemen op?

Woonveer heeft een eigen procedure. Heb je de huur niet tegen de tiende van de maand betaald, dan sturen we je een eerste herinneringsbrief. Komt daarop geen reactie, dan volgt een tweede maningsbrief. Daarna zoek ik telefonisch contact met je om tot een oplossing te komen. Eventueel stellen we een afbetalingsplan op. Het is belangrijk dat we dit zo realistisch mogelijk aanpakken. Het is beter om een haalbaar bedrag per maand af te betalen en zo het plan te spreiden over een langere periode.

Een volgende stap is een gesprek tussen jou, mezelf en de sociale dienst van het OCMW (Lokale Adviescommissie Wonen). In 2019 nodigden we 28 huurders uit voor zo'n overleg.

Mogelijk zijn budgetbegeleiding of budgetbeheer door de sociale dienst van het OCMW ook oplossingen. Als laatste stap gaan we naar de vrederechter.

Heb je tips om betalingsproblemen te vermijden?

Je kan jouw huishuur automatisch laten betalen. Dit heet een doorlopende opdracht. Via online banking of een bankautomaat kan je deze zelf aanmaken. Eventueel kan je jouw bank hierbij om hulp vragen. Gebruik zeker ook het correcte OGM-nummer. Dat nummer vind je terug op je huurprijsberekening.

De start van het schooljaar en de vakanties zijn vaak moeilijke maanden. Probeer hiermee rekening te houden.

Wees ook voorzichtig met extra uitgaven en betalingen op krediet.

Conclusie:

Heb je moeilijkheden om te betalen? Aarzel niet en neem zelf contact op met Jess per telefoon (03 740 00 20 - optie 2) of per e-mail: jessica.vandenbossche@woonveer.be.

WOONVEER WOORDZOEKER

Om de donkere dagen wat op te fleuren, plaatsen we ditmaal een woordzoeker.

Doorkruis alle woorden die hier vermeld staan in het rooster. Deze woorden kunnen zowel van links naar rechts als van rechts naar links geschreven zijn, alsmede zowel horizontaal als verticaal als diagonaal. Met de overgebleven letters kan je een ander verborgen woord vormen.

Ken je het antwoord? Stuur het ons op. Onder de inzendingen loten we een winnaar die we belonen met een P-bon of een Bornembon.

| | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| K | L | A | N | G | L | A | U | F | E | N | E | W |
| G | L | Ü | H | W | E | I | N | I | N | L | R | T |
| S | N | E | E | U | W | P | O | P | A | N | W | S |
| S | E | T | M | D | U | O | K | B | E | I | T | A |
| R | S | S | N | E | E | U | W | T | N | S | E | J |
| E | T | R | U | I | D | U | N | T | J | K | N | R |
| M | A | O | E | R | E | A | E | I | P | I | S | E |
| R | A | V | R | E | W | R | L | W | E | Ë | O | T |
| A | H | A | N | D | S | C | H | O | E | N | E | N |
| W | C | S | A | L | A | A | J | S | C | E | P | I |
| R | S | L | A | W | I | N | T | E | R | O | L | W |
| O | G | A | T | I | J | S | B | A | A | N | H | S |
| O | P | K | O | L | V | W | U | E | E | N | S | C |

Oplossing:

| | | | | | | | | | | | | |
|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|
| | | | | | | | | | | | | |
|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|

chocolademelk
erwtensoep
glad
glühwein
handschoenen
ijs
ijsbaan
koud
langlaufen

oorwarmers
schaatsen
sjaal
skiën
slee
sneeuw
sneeuwbal
sneeuwpop
sneeuwvlok

trui
vorst
wanten
winter
winterjas
winterslaap
wit



Het antwoord op het woordraadsel kan je tot 1 februari 2021

- per mail opsturen naar info@woonveer.be
- of je kan de oplossing hieronder noteren en deze antwoordstrook in een enveloppe bezorgen aan
Woonveer Klein-Brabant, Palingstraat 48_101, 2870 Puurs-Sint-Amands

OPLOSSING WOORDZOEKER

Naam: _____

Adres: _____

PRAKTISCHE INFORMATIE

Adres: Woonveer-Klein-Brabant
Palingstraat 48_101
2870 Puurs-Sint-Amands

Telefoonnummer: 03 740 00 20
E-mail: info@woonveer.be
Website: www.woonveer.be

Per mail

Je kan ons steeds bereiken per mail.

Per telefoon

Telefonisch zijn we elke werkdag bereikbaar van 9u tot 12u en van 14u tot 16u

Aan ons loket - op afspraak

Gezien de maatregelen ter voorkoming van de verspreiding van het Coronavirus, kan je voorlopig **enkel op afspraak** terecht aan ons loket. We maken ook enkel afspraken voor zaken die niet telefonisch of schriftelijk kunnen behandeld worden.

Inschrijvingen voor koopwoningen en aanvragen voor de Vlaamse Woonlening

Enkel op afspraak.

Technische meldingen

Voor technische meldingen hoef je niet langs te komen. Je kan deze telefonisch of per e-mail doorgeven. Als het telefoonnummer bezet is, spreek dan gerust een boodschap in op het antwoordapparaat. We beluisteren de berichten dagelijks.

Telefoonnummer (algemeen): 03 740 00 20 (en kies dan voor optie 1)
E-mail: onderhoud@woonveer.be

Kijk op onze website voor eventuele wijzigingen in de bereikbaarheid van ons loket.

Let op!

Ons kantoor is **gesloten van donderdag 24 december 2020 tot en met vrijdag 1 januari 2021**.
We zijn terug bereikbaar vanaf maandag 4 januari 2021.



**HET PERSONEEL, DE DIRECTIE EN
DE RAAD VAN BESTUUR VAN WOONVEER
WENSEN JULLIE EEN GELUKKIG
EN GEZOND 2021!**