

ONTHAALBROCHURE WONING

Woord vooraf

Wij heten u van harte welkom bij de sociale huisvestingsmaatschappij Eigen Dak.

Als nieuwe huurder bieden wij u graag deze onthaalbrochure aan.

Hierin vindt u praktische informatie in verband met de woning. Verder vindt u hierin ook een overzicht van de belangrijkste punten van het reglement van inwendige orde terug. Dit reglement maakt deel uit van het huurcontract en bevat de rechten en plichten tussen u als huurder en Eigen Dak. Het doel hiervan is de orde, rust en reinheid van de sociale huurwoningen te verzekeren, en dit in het belang van de bewoners. Beide partijen moeten zich aan deze regels houden. Daarnaast vindt u een woordje uitleg bij enkele belangrijke begrippen. Tot slot vindt u in de brochure een overzicht van onze verschillende diensten.

Wij hopen u op deze manier al een antwoord te geven op de meeste van uw vragen. Natuurlijk is het altijd mogelijk dat iets niet helemaal duidelijk is, twijfel in dat geval niet om contact met ons op te nemen.

Met vriendelijke groeten

SHM Eigen Dak



TOELICHTING WONING



Als u iets wenst te veranderen in de woning, moet u dit altijd schriftelijk aanvragen. U mag geen veranderingen aanbrengen zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van Eigen Dak.



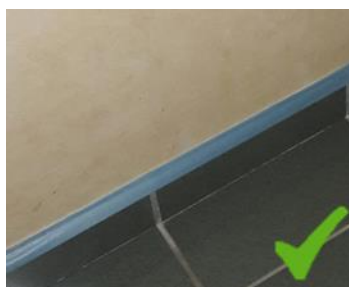
Inrichting

Als behang mag u enkel papiersoorten gebruiken die op een normale wijze verwijderd kunnen worden zonder de bepleistering te beschadigen, dus géén glasvezelbehang of tasso.

Gyproc wanden mogen niet behangen worden, maar moeten geverfd worden.

Als muurverf mag u uitsluitend lichte kleuren gebruiken. Bij twijfel neemt u best contact op met Eigen Dak.

Voor u begint te verven, verwijdert u de afdekplaatjes van de schakelaars en de stopcontacten zodat deze niet mee worden geverfd. Plinten, deurlijsten en raamkozijnen moeten om deze reden ook worden afgeplakt. Als het niet lukt om de afdekplaatjes te verwijderen, moet u deze ook aflakken met schilderstape.



De deuren en deuroplijstingen mogen geverfd worden met lichte tinten grijs, wit of beige. Gebruik hiervoor bij voorkeur een matte lakverf voor houttoepassing.

Gebruik voor alle verfwerken steeds een goede primer of grondverf. Dit is de basis voor een goede dekking en het verbetert de hechting.



Vaatwasmachine

In bepaalde woningen is het mogelijk een vaatwasmachine aan te sluiten in de keuken. De vaatwasmachine kan geplaatst worden door de kast weg te nemen uit de keuken waar de vloerplint onderbroken is. Het is de bedoeling dat u deze kast bewaart in uw berging. Als u later verhuist, moet deze kast door u teruggeplaatst worden.



Aansluiting kookfornuis

Voor de aansluiting van uw kookfornuis in de keuken is er in de meeste gevallen de keuze tussen een elektriciteits- of aardgasaansluiting.

Laat de aansluiting van uw fornuis uitvoeren door een erkend installateur.



Centrale verwarming en warm water

Enkel van toepassing als de woning over een gaswandketel beschikt.

De aanvoertemperatuur van het CV-water en de warmwatertemperatuur zijn ingesteld door de installateur. Aan de instellingen van de ketel hoeft u dus niets te wijzigen. Wenst u toch de temperatuur van het sanitair warm water te wijzigen, raadpleeg dan de gebruiksaanwijzing die bij uw installatie wordt bewaard.

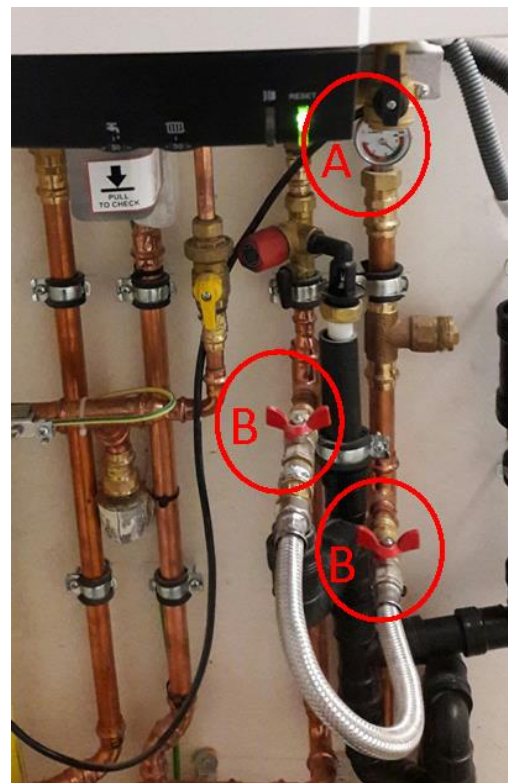
Waterdruk CV-installatie controleren

Controleer enkele malen per jaar de vuldruk van de CV-installatie op de ketel. Voor een perfecte werking van de CV moet de vuldruk tussen 1,5 en 2,0 bar liggen. De druk vindt u terug op het metertje onder de gaswandketel (A).

Als de waterdruk lager is dan 0,8 bar, vul dan de CV-installatie bij tot de geadviseerde waterdruk van 1,5 tot 2 bar. Hiertoe dient u de twee rode vulkranen (B) onder de ketel te openen. Zodra de druk 1,5 à 2 bar is sluit u beide rode vulkranen. De kranen zijn gesloten als deze haaks op de toevoerleiding staan.

Tip: Blijf altijd bij de installatie terwijl u water bijvult en sluit de rode kranen tijdig. De druk kan snel oplopen.

Als u frequent water moet bijvullen (bv. maandelijks of sneller) verwittig dan Eigen Dak.

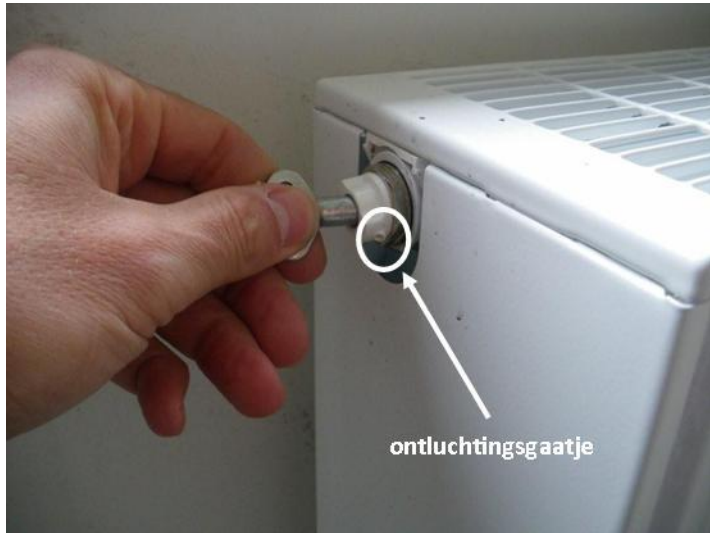


Ontluchten van de radiatoren

Als de radiatoren lawaai maken of ze worden niet helemaal warm, is de kans groot dat er lucht in de radiator zit. Dan moet u de radiator ontluchten. Ontluchten is zeer belangrijk voor een goede werking van uw verwarming.

Ontluchten kan met een aantal eenvoudige stappen:

1. Zorg er voor dat het water niet circuleert. Dit kan het best door de CV in zomerstand te plaatsen via de kamerthermostaat.
2. Wacht tot wanneer de radiator is afgekoeld.
3. Draai de thermostatische kraan volledig open.
4. Draai de ontluchtungskraan zachtjes open met behulp van een speciale sleutel (zie figuur) tot wanneer u de lucht hoort ontsnappen.
5. Wacht tot alle lucht uit de radiator is ontsnapt en het water via het kleine ontluchtingsgaatje in de ontluchtungskraan begint te lopen. U houdt hierbij best een bakje onder het kraantje om het water op te vangen.
6. Draai de ontluchtungskraan onmiddellijk opnieuw dicht van zodra het water begint te lopen.
7. Zet de thermostaat opnieuw in de gewenste stand.
8. Controleer de vuldruk van uw installatie. De kans bestaat dat door het ontluchten de druk van uw CV- installatie onder 0,8 bar is gedaald en dat u water moet bijvullen. Zie punt 'Waterdruk CV- installatie controleren'.



Rookmelder

In de woning is een rookmelder aanwezig. Deze werkt op batterijen. Afhankelijk van het type toestel kunnen de batterijen al dan niet vervangen worden.

- Toestel met vervangbare batterijen: de levensduur van de batterijen bedraagt ongeveer 5 jaar. Wanneer de batterijen vervangen moeten worden, geeft de detector een signaal. Het vervangen van de batterijen is ten laste van de huurder.
- Toestel met niet-vervangbare batterijen: de levensduur van de batterijen bedraagt ongeveer 10 jaar. Wanneer de batterijen vervangen moeten worden, geeft de detector een signaal. In dit geval verwittigt u Eigen Dak. Eigen Dak plaatst een nieuwe rookmelder.

Tip: Controleer de werking van de brandmelder geregeld via de testknop (opgelet: de test maakt lawaai).



Ventileren

Het is zeer belangrijk dat u uw woning voldoende verlucht. We geven de belangrijkste redenen mee:

- U voorkomt condensvorming en schimmel;
- Het zorgt voor frisse lucht en voldoende zuurstof in uw woning of appartement. Dit is belangrijk voor uw gezondheid;

- Bij het koken, het wassen en het douchen komt er veel vocht vrij. Door goed te verluchten vermijdt u slechte geurtjes en gezondheidsproblemen. U voorkomt ook dat er vocht in de muren kruipt. Dit kan leiden tot schimmel;
- Verluchten zorgt er voor dat gevaarlijke stoffen naar buiten kunnen.

Enkele tips om goed te verluchten:

- Zet de ramen elke dag 10 minuten open. Kort en krachtig verluchten is beter dan de ramen de hele dag open te zetten. Zo bespaart u energie en warmte;
- Laat de deur van de slaapkamer 's nachts openstaan. Dit bevordert de luchtcirculatie;
- Maak gebruik van uw dampkap bij het koken;
- Zet het raam van de badkamer open na het baden of douchen. In deze ruimte is er veel vocht;
- Zet het raam open als u wasgoed binnen droogt.



Ontstoppen

Afvoeren

De grootste boosdoeners van verstoppingen van afvoeren zijn vet- en zeepresten en haren.

U kan uzelf al heel wat ellende besparen door:

- ✓ het vet in pannen en borden zoveel mogelijk met keukenrolpapier te verwijderen, alvorens deze af te wassen of in de vaatwasser te zetten;
- ✓ andere resten (haren, zeepresten, etc.) regelmatig uit het doucheputje of sifon te verwijderen;
- ✗ frituurvet of vette jus niet in de afvoer te gieten. Deze moeten naar het containerpark gebracht worden.
- ✗ geen etensresten door te spoelen in de afvoer van de gootsteen.

Daarnaast kan u de afvoeren regelmatig behandelen met baksoda (Natrium Bicarbonaat). Soda is ontvettend, geurbestrijdend en het maakt uitstekend schoon. Het is bovendien een natuurproduct waardoor het niet alleen milieuvriendelijk is, het tast ook uw apparatuur en leidingen niet aan.

Gebruik geen chemische ontstoppingsproducten! Deze zijn niet alleen slecht voor het milieu ze kunnen ook nare gevolgen hebben als ze in aanraking komen met de ogen of de huid.

Indien de verstopping op korte termijn terugkomt of niet opgelost geraakt, kan u best een ontstoppingsdienst of loodgieter contacteren.



WC

Gooi geen vochtige doekjes, WC rolletjes, maandverbanden en andere zaken in het toilet. Dit kan tot ernstige verstoppingen leiden.

REGLEMENT VAN INWENDIGE ORDE



Onderhoud woning

Iedere huurder is zelf verantwoordelijk voor het onderhoud van zijn woning. Als u zelf niet kan instaan voor het onderhoud, kan u iemand in dienst nemen die dit voor u doet (bv. gezinshulp, de poetsdienst van het OCMW, ...).

Als wij vermoeden dat u de woning niet onderhoudt kan Eigen Dak een controle uitvoeren. Tijdens deze controle bent u verplicht uw woning ter beschikking te stellen. U wordt 8 dagen op voorhand verwittigd als wij een controle uitvoeren.



Onderhoud tuin

Huurders van een woning met tuin zijn verantwoordelijk voor het onderhoud van gras, planten, hagen en bomen.

Tips:

- Let op met hoogstammige bomen;
- Maai het gras om de 2 weken in de lente en de zomer;
- Verwijder onkruid;
- Snoei struiken, planten en hagen elk jaar;
- Zorg ervoor dat je bomen geen overlast bezorgen bij de burens;
- Hou je haag lager dan 1,80 meter;
- Plant geen bamboe en klimop in de tuin;
- Verzamel geen afval in de tuin;
- Parkeer geen auto of caravan in de voor- of achtertuin.

U mag geen **rieten matten, zeilen, doeken** of andere materialen aan de bestaande tuinafsluiting bevestigen. De tuinafsluiting is daarop niet voorzien en zou schade kunnen oplopen bij bv. hevige wind.

Wenst u toch privacy in uw tuin, dan heeft u altijd de mogelijkheid om een levende haag aan te planten. Dit wordt ook gestimuleerd vanuit Eigen Dak. In bepaalde gevallen is het ook toegelaten om bv. houten panelen te plaatsen om de inblik van de burens te beperken. Meer info daarover kan u verkrijgen bij Eigen Dak.



Vergeet niet vooraf toestemming te vragen aan Eigen Dak als u een haag of afsluiting wil plaatsen. Dit kan door een brief of een mail te sturen met het exacte type haag of afsluiting, de afmetingen en de inplanting die u wenst.

Dit geldt ook als u constructies in de tuin wil aanbrengen (tuinhuis, tuinpanelen, niveauwijzigingen, terrassen, opritten, verhardingen, ...). Vermeld in uw aanvraag de afmetingen en de materialen die u wenst te gebruiken. Voeg ook een schets toe.

Het is niet toegestaan om **kunstgras** aan te brengen in de tuin.



Lawaai

Van 22 uur tot 8 uur moet het stil zijn in en rond de woning. U bent verantwoordelijk voor het lawaai van uw bezoekers; dit betekent dat zij ook de uren van stilte moeten respecteren. Ook buiten deze uren moet de rust van de burens en omwonenden gerespecteerd worden.

Tips:

- Probeer deuren zachtjes te sluiten als u vertrekt of thuiskomt;
- Vraag ook aan bezoekers om hiermee rekening te houden;
- Draag pantoffels of schoenen met zachte zolen in de woning;
- Bevestig viltjes onder de stoelpoten.



Huisdieren

Huisdieren mogen geen burenhinder veroorzaken (o.a. geluidsoverlast, agressief gedrag, geurhinder, ongedierte).



Sleutels

Bij aanvang van de huurovereenkomst ontvangt u de sleutels van de woning en de brievenbus.

Bij uittrede moeten alle sleutels terug ingeleverd worden. Als er sleutels ontbreken wordt het slot vervangen op kosten van de huurder.

Eigen Dak houdt geen reservesleutels bij van de woningen. Als u zich buitensluit en er een nieuw slot moet geplaatst worden, contacteert u zelf een slotenmaker. Wij raden u aan een sleutel aan een vertrouwd persoon te geven zodat deze u kan binnenlaten bij verlies van uw sleutel.



Schotelantenne

Een schotelantenne mag niet groter zijn dan 60 cm diameter en mag op geen enkele manier vast bevestigd worden aan het gebouw (muur, plafond, balustrade,...). De schotelantenne mag enkel op een losse voet op het terras geplaatst worden.

U mag enkel een schotelantenne plaatsen als u hiervoor een schriftelijke goedkeuring van Eigen Dak heeft gekregen.



Meldingsplicht

Als er iets verandert in de samenstelling van uw gezin of inkomen moet u dit binnen de maand aan Eigen Dak laten weten (bv. geboorte, nieuw gezinslid, scheiding, overlijden). Dit is belangrijk voor een eventuele verandering van de huurprijs. Wanneer u dit niet aangeeft en de maatschappij merkt later de verandering in de samenstelling van het gezin of inkomen, wordt de huurprijs met terugwerkende kracht aangepast of kan een boete worden aangerekend.

Komt er iemand bij u wonen (ook al is dit maar tijdelijk), vraag dan eerst aan Eigen Dak of dit kan.

Als huurder heeft u ook het recht om een verlaging van de huurprijs te vragen als u kan bewijzen dat u gedurende 3 opeenvolgende maanden 20% minder inkomsten hebt dan in het referentiejaar.



Huisvuil

Het huisvuil moet gesorteerd worden op de volgende manier:

RESTAFVAL: U moet gele zakken van de gemeente gebruiken voor het restafval. Deze zijn verkrijgbaar bij de gemeentelijke diensten of in bepaalde grootwarenhuizen.

PAPIER : Biedt uw papier aan in een kartonnen doos. Dozen niet dichtkleven.

Wenst u geen reclame in de brievenbus te krijgen, dan kan u bij de gemeente een gratis sticker “Geen reclaimedrukwerk a.u.b.” krijgen.

PMD moet u sorteren in de blauwe zakken die u kan kopen bij de gemeentelijke diensten of in bepaalde grootwarenhuizen. In de blauwe PMD-zakken kunt u volgende zaken kwijt: plastic flessen, drankkartons, kroonkurken, flacons, blikken, spuitbussen van voeding en cosmetica.

Volle gele en blauwe afvalzakken en papier kan u stockeren op de aangeduide plaats in de gemeenschappelijke huisvuilberging of in uw individuele berging.

GROENCONTAINER: kan besteld worden bij de intercommunale DDS (052 52 18 36). Een groencontainer is gekoppeld aan de woning of appartement en mag niet meegenomen worden bij een latere verhuis. Bij de ophaling moet de container voorzien zijn van een GFT-sticker. Deze stickers zijn verkrijgbaar bij de gemeentediensten of in bepaalde grootwarenhuizen.

Afval wordt om de 14 dagen opgehaald. U moet het afval zelf aan de openbare weg zetten voor de ophaalronde (zeker voor 7 uur buiten zetten of de avond voordien na 18 uur).

De juiste datum van de ophalingen vindt u op de afvalkalender of via de website www.dds-verko.be. U kan ook de gratis applicatie ‘Recycle’ downloaden op uw smartphone of tablet. Meer info vindt u op: www.ophaalkalender.be.

Als het afval niet wordt opgehaald (bv. bij slecht weer of staking) of niet wordt meegenomen (bv. verkeerde inhoud of te zwaar), neem dit dan terug binnen en zet dit bij de volgende ophaling buiten. Zorg ervoor dat de inhoud juist is, de zak niet te zwaar is of niet uitloopt,

Tip : Let er op dat u juist sorteert. Op die manier blijven er minder blauwe zakken staan na de ophaalronde.

GLAS: breng dit regelmatig naar de glascontainer n.

GROOT HUISVUIL: (oude meubelen, huisraad, kledij, enz....) mag niet rond de woning of in de tuin geplaatst worden. Dit moet u zelf weg brengen naar het containerpark.



Ongedierte voorkomen

Vlees, vis, botjes en schelpen moeten in de gele restafvalzak. Dit soort afval is de favoriete plaats voor vliegen om hun eitjes te leggen waardoor er maden (kleine witte wormpjes) ontstaan.

Maden zijn nochtans eenvoudig te vermijden.

Stop je keukenafval in een apart plastic zakje dat je goed dichtknoopt zodat de vliegen er niet door aangetrokken worden. Vervolgens stop je het zakje in de gele restafvalzak. Zo vermijd je bovendien dat er vocht uit de afvalzak lekt, dat de zak gaat stinken en dat poezen nadien de zakken komen openkrabben.



Herstellingen

Herstellingen kunnen doorgegeven worden aan Eigen Dak. Wij zorgen dan dat er een aannemer bij u langskomt.

Herstellingen ten laste van de huurder moet u zelf uitvoeren of laat u uitvoeren door een aannemer. De gebruikte materialen moeten degelijk zijn.

Als na herstelling door Eigen Dak blijkt dat de herstelling ten laste is van de huurder worden de herstellingskosten aan hem/haar doorgerekend. Vraag daarom vooraf voor welke herstellingen u verantwoordelijk bent of welke herstellingen ten laste van Eigen Dak zijn. Zo komt u achteraf niet voor verrassingen te staan.

Herstellingen ten laste van Eigen Dak die door uzelf worden uitgevoerd of bekostigd, worden nadien niet terugbetaald.

Als leidraad ontvangt u een overzicht bij uw huurovereenkomst. Hierin wordt duidelijk omschreven welke herstellingen voor rekening zijn van de huurder en de verhuurder.



Als u iets wenst te veranderen in de woning, moet u dit altijd schriftelijk aanvragen. U mag geen veranderingen aanbrengen zonder de voorafgaande schriftelijke toestemming van Eigen Dak.



Dringende technische interventies

Er is permanentie voorzien buiten de diensturen.

Bij dringende defecten kunt u via het algemeen nummer van Eigen Dak iemand van de maatschappij bereiken.

Alle niet-dringende zaken moeten tijdens de diensturen gemeld worden!



Verwarming

Voor het tweejaarlijks nazicht van de verwarmingsinstallatie werd door Eigen Dak een onderhoudscontract afgesloten met de firma Van Cauter. De huurder betaalt hiervoor maandelijks een vergoeding die verrekend is in de huurlasten.

Bij defecten of storingen kan u de onderhoudsfirma bereiken op het nummer 053 83 13 38. Op dit telefoonnummer kan u tijdens en buiten de kantooruren, in het weekend en op feestdagen terecht.

Om de werking van de verwarmingsinstallatie te garanderen, is het noodzakelijk deze tijdens de winter regelmatig te gebruiken.

Opgelet !

Volgende zaken zijn niet toegestaan:

- Uithangborden, affiches of reclamepanelen plaatsen;
- Folie op de ramen kleven. Ook gordijnen mogen niet tegen de ramen hangen. Dit kan zorgen voor temperatuurschommelingen met glasbreuk tot gevolg.
De herstellingskosten zijn in dit geval ten laste van de huurder;
- Schotelantennes, waslijnen, ... aan de woning bevestigen;
- De buitenkant van de woning verven.

Ingeval van ongedierte bent u verantwoordelijk voor het bestrijden hiervan.



DE HUURPRIJS

Berekening

Voor de berekening van de huurprijs houden we rekening met het inkomen van **de huurders en alle meerderjarige gezinsleden**. Enkel het inkomen van meerderjarige kinderen die nog kinderbijslag genieten, tellen we niet mee.

Daarnaast kijken naar wat u verdiende in het jaar waarop uw meest recente aanslagbiljet betrekking heeft. Dat noemen we het referentie-inkomen. Dit is niet noodzakelijk voor alle gezinsleden hetzelfde jaar.

Enkel als u en uw gezin geen referentie-inkomen hebben, dan kijken we naar de huidige inkomsten.

Jaarlijks wordt de huurprijs aangepast. Uw nieuwe huurprijs voor het volgende jaar ontvangt u telkens in de loop van de maand december.

Betaling

De huur moet betaald worden voor de 10^{de} van de maand.

De betaling kan op 2 manieren gebeuren:

- Via overschrijving: u ontvangt hiervoor overschrijvingsformulieren van Eigen Dak.
- Via domiciliëring: voor de opmaak van een domiciliëringsopdracht moet u langskomen op ons kantoor.

De huur wordt slechts 1x per maand opgevraagd via domiciliëring. Dit gebeurt rond de 5^{de} van de maand.

Huurachterstal

Als de huur niet op tijd wordt betaald, volgt Eigen Dak volgend stappenplan:

- In de lopende maand wordt de huurder opgebeld met de vraag om de huur alsnog te betalen voor het einde van de maand.
- Als de huur niet wordt betaald, wordt bij het begin van de volgende maand een eerste aanmaningsbrief verstuurd om de huurachterstal te betalen binnen de 14 dagen.
- Als na deze periode de achterstal niet wordt betaald, wordt een aangetekende aanmaningsbrief verstuurd om de huurachterstal te betalen binnen de 14 dagen.
- Als na deze periode de achterstal niet wordt betaald, vragen wij het OCMW om met de huurder contact op te nemen om samen naar een oplossing te zoeken.
- Als er ook nu geen oplossing komt, wordt de huurder opgeroepen voor het vredegerecht.
- De huurder heeft de mogelijkheid om in elke stap van deze procedure een afbetalingsplan af te sluiten.

Als u betalingsproblemen heeft, neem dan onmiddellijk contact op met de sociale dienst. Wij trachten dan samen met u te zoeken naar een oplossing.

Van zodra een dossier wordt doorgestuurd naar de advocaat wordt er geen afbetalingsplan meer toegestaan. De procedure wordt pas stopgezet als de volledige schuld betaald is. Een ontbinding van de huurovereenkomst door de vrederechter is definitief.



DE HUURLASTEN

Berekening

Huurlasten zijn kosten ten laste van de huurder die door Eigen Dak worden voorgesloten bv. : gedeelte afstand van verhaal van de premie brandverzekering gebouw (zie verder), elektriciteit algemene delen, onderhoud groenzones, poetsdienst, onderhoud centrale verwarming, onderhoud liften, enz.

Betaling

Elke maand betaalt u samen met de maandelijkse huurprijs een voorschot op de huurlasten. De huurlasten worden jaarlijks afgerekend (meestal in de periode november-december). U ontvangt dan een overzicht van de betaalde voorschotten en de werkelijke kosten. Als er teveel betaald werd, wordt het saldo terug gestort op uw bankrekening. Als de kosten hoger zijn dan de ontvangen voorschotten wordt u verzocht een bijbetaling te doen.



NUTSVOORZIENINGEN (water, gas, elektriciteit, telefoon, TV,...)

Na de plaatsbeschrijving bezorgt Eigen Dak de overnameformulieren van gas en elektriciteit aan Electrabel. U moet zelf ook nog contact opnemen met uw energieleverancier om aan te geven dat u verhuist.

De overnamedocumenten van water worden overgemaakt aan Farys. Hiervoor hoeft u verder niets te doen.

Tip: Via de website www.vreg.be of het gratis telefoonnummer 1700 kan u nagaan welke energieleverancier voor u het voordeligst is.

U staat zelf in voor de overdracht van telefoon-, kabel- en/of internetaansluiting.

In geval van een **eerste** bewoning moet u zelf contact opnemen met Telenet of Belgacom om de aansluiting te voorzien. De aansluitkosten zijn ten laste van de huurder. Als u geen gebruik wil maken van Telenet of Belgacom hoeft u uiteraard geen stappen te ondernemen.



BRANDVERZEKERING

U moet een brandverzekering afsluiten voor de inboedel van uw woning. Hiervoor neemt u contact op met uw verzekeringsmakelaar.

Het gebouw is verzekerd door Eigen Dak. In deze verzekering werd de clausule 'afstand van verhaal' opgenomen. Dit betekent dat u als huurder de schade aan het gebouw waarvoor u verantwoordelijk bent niet zelf moet betalen. De kost van deze verzekering wordt verrekend in de huurlasten.

Als er kwaadwilligheid in het spel is kan de verzekeringsmaatschappij beslissen om de schade op de verantwoordelijke te verhalen.



TIJDELIJK HUURCONTRACT

Vanaf 1 maart 2017 krijgen nieuwe huurders een huurcontract van 9 jaar, telkens verlengbaar met 3 jaar. Na 9 jaar en telkens na 3 jaar gaat Eigen Dak na of u nog aan alle voorwaarden voldoet. Zo mag uw inkomen niet te hoog zijn en mag uw woning niet te groot zijn. Als u niet aan deze voorwaarden voldoet, kan uw huurovereenkomst worden stopgezet.



ONDERBEZETTE WONING

U mag niet te groot wonen. U mag maar één slaapkamer meer hebben dan het aantal bewoners. Voorbeelden:

- Bent u alleen? Dan mag u maximaal twee slaapkamers hebben.
- Bent u een koppel? Dan mag u maximaal drie slaapkamers hebben.

Maar, heeft u twee of meer slaapkamers extra? Dan woont u te groot of 'onderbezet'. Eigen Dak zal u vragen om te verhuizen naar een andere, kleinere woning of appartement. Deze woning of dit appartement ligt altijd maximaal 5 kilometer verder en u betaalt maximaal evenveel of minder dan nu.

U krijgt twee keer zo'n aanbod. Als u twee keer weigert zegt Eigen Dak de huurovereenkomst op.



EIGENDOMSVOORWAARDE

Het is niet toegelaten dat de huurder en zijn echtgenoot/partner een woning of een bouwgrond gedeeltelijk of volledig in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik hebben in binnen- of buitenland. De huurder en zijn echtgenoot/partner mag ook geen woning of bouwgrond in erfpacht of opstal hebben of gegeven hebben. De huurder en zijn echtgenoot/partner mag ook niet het vruchtgebruik hebben, zelfs niet een paar procent. Ook als hij een woning of bouwgrond in vruchtgebruik geeft, voldoet hij niet.

Als u een eigendom en bouwgrond gedeeltelijk of volledig in volle eigendom verwerft of het volledig vruchtgebruik hiervan verwerft, moet u Eigen Dak hiervan onmiddellijk op de hoogte brengen zodat wij kunnen nagaan of u nog aan deze eigendomsvoorwaarde voldoet.

Ook als de huurder of zijn echtgenoot/partner een woning of bouwgrond heeft ingebracht in een vennootschap voldoet hij niet aan de eigendomsvoorwaarde.



TAALKENNISVERPLICHTING

De taalkennisverplichting houdt in dat nieuwe huurders twee jaar nadat zij huurder zijn geworden verplicht de Nederlandse taal moeten kennen op het niveau A2 van het Europees Referentiekader voor Moderne Talen.

Heeft u het verplichte niveau Nederlands nog niet? Dan kan u Nederlands leren.

Het agentschap Inburgering en Integratie van de Vlaamse overheid kan u hierover informeren.

- Online: www.integratie-inburgering.be
- Via hun lokale afdeling:
Oost-Vlaanderen: Elfjulistraat 39C, 9000 Gent; telefoon: 09 321 86 00

Het is belangrijk dat u Nederlands leert. Als u het niveau A2 Nederlands niet hebt na twee jaar sociaal huren, kan de toezichthouder u een geldboete opleggen tussen de 25 en 5.000 euro.



HUURDERSVERPLICHTING INSCHRIJVEN VDAB

Elke huurder die niet nog werkt, moet zich verplicht inschrijven bij de VDAB als werkzoekende. Op deze manier wil de Vlaamse Regering uw kansen op de arbeidsmarkt en in de maatschappij vergroten.

Deze verplichting geldt voor u en uw echtgeno(o)t(e), wettelijke samenwoner of feitelijke partner met wie u al één jaar samenwoont.

Wie moet zich inschrijven bij de VDAB?

U moet zich inschrijven bij de VDAB als u (nu of in de toekomst):

- niet werkt (als werknemer of zelfstandige)
- tussen 18 jaar en 65 jaar bent
- nog niet bent ingeschreven als werkzoekende bij de VDAB

Wie moet zich niet inschrijven bij de VDAB?

- Ontvangt u een leefloon van het OCMW? Dan hoeft u niets extra te ondernemen. Het OCMW volgt deze stappen dan met u op.
- Bent u arbeidsongeschikt, invalide of hebt u een erkende handicap? Dan moet u niet voldoen aan deze verplichting. Wij gaan dit na.

Opgelet: wijzigt uw situatie in de toekomst (bv. u werkt niet langer of u bent niet langer arbeidsongeschikt)? Dan kan het zijn dat u wel moet voldoen en u wel moet inschrijven bij de VDAB om aan de huurdersverplichting te voldoen.

Voldoet u niet aan deze verplichting? Dan verwittigen wij de toezichthouder die u een administratieve geldboete kan opleggen.



CONTACTGEGEVENS

Gew.Venn. Eigen Dak
Felix Beernaertsplein 55/01
9230 Wetteren

09 365 43 10
info@eigendak.be
www.eigendak.be

Directie

Franky Van Poucke

franky.vanpoucke@eigendak.be

De directeur is verantwoordelijk voor de administratieve organisatie en de uitvoering van het beleid

Voorzitter raad van bestuur

Myriam Verhoeven

Huurderszaken

Monica Braeckman – adjunct directeur

09 365 43 10, druk 4

monica.braeckman@eigendak.be

Nele De Coster – maatschappelijk werker

09 365 43 10, druk 1 of 2

nele.decoster@eigendak.be

Voor vragen i.v.m.:

- de huurprijs
- het huurcontract
- de huurwaarborg
- betalingen
- aanmaken/wijzigen domiciliëring

Voor vragen i.v.m. gerechtelijke dossiers neem je contact op met Nele De Coster.

Technische dienst

Iris De Bock – hoofd technische dienst

09 365 43 10

iris.debock@eigendak.be

Hier kan je terecht voor vragen over:

- nieuwbouw- en renovatieprojecten

Filip De Vuyst - technisch-administratief medewerker

09 365 43 10

filip.devuyst@eigendak.be

Hier kan je terecht voor vragen over:

- plaatsbeschrijvingen bij aankomst en vertrek
- vragen in verband met aanpassingen aan appartement/woning

Valerie Blancquaert – administratief medewerker

09 365 43 10, druk 3 of 6

Valerie.Blancquaert@Eigendak.be

Hier kan je terecht voor:

- herstellingen
-

Kandidatenadministratie - Sociale dienst

Stefanie De Ridder – maatschappelijk werker

09 365 43 10, druk 1 of 2
stefanie.deridder@eigendak.be

Nele De Coster – maatschappelijk werker

09 365 43 10, druk 1 of 2
nele.decoester@eigendak.be

Hier kan je terecht voor vragen i.v.m.:

- domiciliecontrole
- aanpakken van samenlevingsaspecten en samenlevingsproblemen
- klachtenbehandeling
- vragen in verband met het sorteren van huisvuil

Voor vragen i.v.m. inschrijvingen neem je contact op met Stefanie De Ridder.

Je neemt contact op met Nele De Coster voor:

- preventieve begeleiding om achterstallen te vermijden
- opvolging van betaling van achterstallige huurgelden

Boekhouding

Ann De Meyer

09 365 43 10, druk 5
ann.de.meyer@eigendak.be

Hier kan je terecht voor:

- algemene boekhouding
- onroerende voorheffing
- huurwaarborgen
- afrekening huurlasten
- afrekeningsfactuur vertrekkende huurders

Klusjesdienst

Gunther Verhulst

Hans Van Caelenbergh

- voeren herstellingen en kleine renovatiewerken uit
- verzorgen de wekelijkse onderhoudsronde in grotere appartementsgebouwen

Openingsuren loketten:

Maandag, woensdag en vrijdag van 9u00 tot 11u30

Dinsdag van 15u30 tot 18u00

Telefonische bereikbaarheid:

Van 8u tot 12u30 en van 13u tot 17u (dinsdag tot 18u30)

Vrijdag van 8u tot 12u30