

Verslag HAR Oostende - Bredene 18/06/2024

Huurders: De Clercq Erik, De Jonghe Willy, Dickele Martina, Dieusaert Laetitia, Dildick Dirk, Everaert Myriam, Gevaert Anke, Janssen Ivan, Jonckheere Daniëlla, Lammertyn Ludwig, Larrangé Sandra, Logghe Gerard, Meganck Chantal, Tanghe Hendrik, Van Den Kerchove Conny en Van Velthoven Chantal.

Saamo : Verslype Veerle + stagiair,

Woonsprong: Van den Berghe Randy, Vens Vanessa en Hosten Hanne.

Verontschuldigd: Cordier Marie-Claire, Decoo Anny, Van Nuffel Peter, Vanderbeke Roland, Vangeel Kenny, Werbrouck Guy en Sara Casteur.

Afwezig: Asaert Koen, Demets Jean-Pierre, Mafrans Albert en Van Haudenhove Monique.

Verslaggever: Hanne Hosten

Welkom

Het doel van de huurdersadviesraad is om de input van onze huurders te gebruiken om de werking van de woonmaatschappij te verbeteren.

De agenda wordt voortaan thematisch ingedeeld op basis van de aangebrachte vragen. Dit laat ons toe thema per thema te bespreken en af te ronden.

Onderhoud en Herstellingen

Bij dit punt wordt aan de huurders toegelicht dat - indien je enigszins digitaal aan de slag kan - je herstellingen zoveel mogelijk via de website van Woonsprong meldt voor directe registratie en opvolging.

<https://www.woonsprong.be/lk-huur/Mijn-woning/Wat-als-er-iets-stuk-is-in-mijn-woning>

1. Duurtijd herstellingen: Waterlek garage Vrijhavenstraat (Oostende - Ivan Janssen)

Er was een lange doorlooptijd tussen de melding en de oplossing. Factoren zoals fusie, zoektocht naar de oorsprong van het lek en onbereikbaarheid van de huurder speelden een rol.

- Mogelijke actiepunten:
 - Communicatie met de melder.
 - Snellere inschakeling van de wooncoach bij moeilijk bereikbare huurders.

2. Structurele aanpak en herstellingen daken (Oostende - Koen Asaert)

Dit punt wordt hernomen bij aanwezigheid van Koen, die het punt op dat moment kan toelichten.

3. Vochtproblemen en schimmel na uitgevoerde werken in Mimosawijk (Oostende - Willy De Jonghe)

Dergelijke vragen zijn heel moeilijk te beantwoorden zonder specifieke adressen. Huurders vinden dat ze in het ongewisse gelaten worden in de periode tussen de melding van het probleem en de uitvoering van de herstelling.

- Mogelijke actiepunten:
 - Huurders aanmoedigen om herstellingen te melden via de website van Woonsprong.
 - De terugkoppeling van de voortgang van de melding aan de huurder verbeteren.

4. Vervanging tapijten inkomhal appartementen (Oostende - Ivan Janssen)

Doorgegeven aan herstel. Nood aan herstellingen in algemene delen altijd via de website van Woonsprong melden.

5. Onderhoud garagepoorten en onkruid (Zandvoorde - Chantal Meganck)

Huurders van garages moeten zelf het onkruid verwijderen. Woonsprong onderhoudt normaal de leegstaande garages.

- Ondernomen acties:
 - Uitwerking van een onderhoudsplan voor groen door Woonsprong.
 - Schilderen van garagepoorten doorgegeven aan verantwoordelijke gebouwenbeheer.
 - Wooncoaches spreken huurders aan op tuinonderhoud.
 - Op verhuur van garages en standplaatsen is extra ingezet. Geïnteresseerden mogen steeds mailen naar huren@woonsprong.be.

Brandveiligheid

6. Regelgeving Brandveiligheid: Brandmelders en branddeuren (Oostende - Gerard Logghe)

Bij Woonsprong geldt een strikte naleving van de brandveiligheidsreglementen en controles (wordt opgevolgd door de preventiemedewerker van Woonsprong). Opmerking: voor nieuwbouw is de wetgeving inzake brandveiligheid veel strenger dan voor gebouwen die bijvoorbeeld in de jaren '70 gebouwd zijn.

Alle brandhaspels/brandblusapparaten worden periodiek gekeurd. Alle gebouwen worden jaarlijks gemeld aan de brandweertzones en de brandcentrales. Ook zijn brandmelders aanwezig volgens de geldende wetgeving en worden die periodiek gekeurd en hersteld.

In een woning moet op elke bouwlaag een rookmelder voorzien zijn, dat geldt ook voor appartementen. In de gemeenschappelijke ruimtes van appartementsgebouwen moeten verplicht rookmelders voorzien zijn in de ruimtes waar zich een technische installatie bevindt (= vast verbonden aan het gebouw, heeft een elektrische voeding of produceert warmte: bijvoorbeeld een zekeringskast, een boiler, een verwarmingsketel, airco, ... stopcontacten en lichtschakelaars zijn geen technische installaties).

Brandwerende deuren zijn steeds geplaatst indien dit noodzakelijk was: dit staat in het advies van de brandweer dat afgeleverd wordt bij de bouwvergunning. Nieuwe branddeuren hebben een markering (oudere niet).

- Mogelijk actiepunt :
 - Uitleg op de HAR over werking brandcentrales, hoe in een cascadesysteem doorgeschakeld wordt, ...

7. Elektrische steps in appartementen: mag dat? (Oostende - Conny Van Den Kerchove)

Geen verbod op elektrische steps, maar risico op batterijproblemen. Hetzelfde geldt ook voor batterijen van GSM's, elektrische fietsen, ...

Enkele tips om problemen te voorkomen:

- Enkel originele laders van de fabrikant gebruiken
- Apparaten laten afkoelen na langdurig of intensief gebruik

- Accu altijd in de buurt van een rookmelder leggen en uit de buurt van brandbare materialen.
- Toezicht houden tijdens het laden (niet 's nachts!).
- Stekker uit het stopcontact halen als de batterij/het accu vol is.
- Is de batterij gevallen? Controleer steeds op schade en laat nazien door een specialist.
 - Mogelijke actiepunten:
 - Tips voor veilig gebruik van batterijen in huishoudelijk reglement opnemen.
 - Huurders sensibiliseren via de huurderskrant.

Projecten & Renovaties

8. Renovatie Mimosawijk: Tijdlijn en verhuisschema (Oostende - Roland Vanderbeke, Dirk Dildick)

Bouwaanvraag Mimosawijk is in openbaar onderzoek. Alle adviezen die we tot nu toe kregen zijn gunstig. Van zodra we de bouwvergunning hebben, zal de definitieve fasering vastgelegd worden en zal er met de bewoners gecommuniceerd worden.

Het schematisch overzicht van de wijk wordt meegestuurd, daarin zie je welke woningen worden vervangen en gerenoveerd.

- Actiepunt:
 - Communicatie met bewoners zodra de bouwvergunning is ontvangen.

9. Stand van zaken nieuwbouwproject Karel Goetghebeurstraat (Oostende - Roland Vanderbeke)

Bouwaanvraag is ingediend, aanbesteding volgt na vergunning. Bouwperiode wordt ingeschat op 2 tot 3 jaar.

- Actiepunt:
 - Communicatie met bewoners zodra de bouwvergunning is ontvangen.

10. Stand van zaken De Nieuwe Stad (Oostende - Dirk Dildick)

Voor dit punt werd verwezen naar de uiteenzetting over de afbraak en opbouw van de Nieuwe Stad die morgen (19/06/2024) om 18u30 doorgaat in de Blomme en waar naast Woonsprong ook Stad Oostende, de Vlaamse Milieumaatschappij (in het kader van de openlegging van de Kreek) en de architecten van het project aanwezig zijn.

Leefbaarheid

11. Leegstaande Woningen in de Mimosawijk en Vogelwijk (Oostende - Dirk Dildick)

Problematiek vandalisme en sluikstort.

- Actiepunt:
 - Sluikstort en vandalisme melden.
 - Samenwerking met stadsmarinier voor mogelijke oplossingen.

12. Gemeenschappelijke delen Appartementen (Oostende - Chantal Van Velthoven)

Problemen met naleven rookverbod, bevuiling van de lift/inkomhal en openstaande inkomdeuren.

- Mogelijk actiepunt:
 - Plaatsen van pictogrammen en teksten in samenwerking met communicatie-

medewerker van Woonsprong.

13. Problemen fietsenberging (Oostende - Chantal Van Velthoven)

Deuren staan soms open , onveilig , chaotisch wrakken en onduidelijk wat van wie is ?

Wij komen met een voorstel en werken daarop verder samen met de leden van de HAR, die advies kunnen geven en samen met ons kritisch kunnen bekijken wat mogelijk is.

- Actiepunten:
 - Voorstel uitwerken samen met HAR-leden.
 - Meld wrakken en achtergelaten fietsen.

14. Overlast burens (Oostende - Ludwig Lammertyn)

Probeer eerst met je burens te spreken, want dat is nog altijd de beste oplossing. Er moet een gezonde balans zijn tussen verdraagzaamheid en wederzijds respect. Lukt het niet om samen met je buur tot een oplossing te komen, schakel dan je wooncoach in. Volgende stappen zijn de wijkagent contacteren of de interventiepolitie bellen (zeker voor overlast na 22u en voor 8u 's morgens).

Betaalbaarheid

15. Wegvallen nachttarief accumulatieverwarming (Oostende - Gerard Logghe)

In het verleden werden de woonmaatschappijen door de overheid aangemoedigd om elektrische verwarming te installeren. Daarom moet dit probleem bij de overheid aangekaart worden, want dit heeft gevolgen voor heel wat huurders. Heel interessant om eens de oefening te maken en te berekenen wat het verschil effectief is. Vraag om oude (met nachttarief) en nieuwe (zonder nachttarief) facturen te bezorgen zodat we het onderzoek kunnen uitvoeren.

- Actiepunten:
 - Onderzoek naar kostenverschil met en zonder nachttarief.
 - facturen (met en zonder nachttarief) bezorgen

Communicatie

16. Mutatie-aanvragen wegens renovatie via Vlaams Gewest (Oostende - Roland Vanderbeke)

Alle mutatie-aanvragen en inschrijvingen moeten nu inderdaad via het CIR (= centraal inschrijvingsregister) gebeuren. Iedereen kan dit nu zelf doen via de website van Woonsprong of via www.vlaanderen.be/sociaalhuren Inloggen doe je via itsme of je elektronische identiteitskaart en kaartlezer.

In het kader van de renovatiebewegingen en projecten komt er ondersteuning voor de huurders door de wooncoaches.

17. Werking mutatie toelichten in huurderskrant (Oostende - Marie Claire Cordier)

Gaan we niet doen, omdat dit individuele vragen zijn. Hiervoor is soms echt maatwerk nodig.

De regels hiervoor staan in ons intern huurreglement. Ook via de website is alle informatie terug te vinden. Iedereen kan zich nu via het CIR zelf inschrijven, ook voor een mutatie. De collega's van woonadministratie bekijken dan of dit met of zonder prioriteit is.

18. Sensibiliseren van huurders over sluikstorten (Oostende - Dirk Dildick)

Huurderskrant valt één van de dagen in de bus. De volgende huurderskrant verschijnt in september.

- Mogelijk actiepunt:
 - Opnemen in huurderskrant via redactiecomité.