

Verslag plenaire zitting huurdersadviesraad dd. 24/03/2025

Aanwezig: Cordier Marie-Claire, De Bent Marie, De Jonghe Willy, Decoo Anny, Dickele Martina, Dildick Dirk, Duysan Jean, Fauvercq Filip, Gevaert Anke, Hindryckx Eddy, Janssen Ivan, Jonckheere Daniëlla, Jooris Georges, Lammertyn Ludwig, Larrangé Sandra, Logghe Gerard, Machtelinckx Alex, Meganck Chantal, Van Den Kerchove Conny, Van Nuffel Peter, Van Velthoven Chantal, Vanderbeke Roland, Werbrouck Guy, Wouters Gina, Verslype Veerle en Verschelde Jaron (Saamo), Van den Berghe Randy, Verkempynck Carol, Casteur Sara en Hosten Hanne.

Verontschuldigd: De Clercq Erik, Depecker Dirk, Mareel Danny, Tanghe Hendrik en Verhelst Philippe.

Ontslag: Saelens Linda en Vandecasteele Joke (Gistel) en Vansteenkiste Ronny (Bredene).

Verslag: Hosten Hanne.

Terugkoppeling actiepunten

Bijlage bij het verslag van 20/01/2025 werd overlopen.

Aanvullingen:

- Aftekenen van werkbonden bij externe aannemers: nieuwe communicatie naar aannemers waarin nog eens benadrukt wordt dat ze de werkbond altijd moeten meenemen en laten aftekenen door de huurder. Als ze dat niet doen of geen afgetekende werkbond kunnen voorleggen, kan de factuur betwist worden. Het is niet aan de huurders om te weten wanneer ze een bond moeten aftekenen en wanneer niet. De aannemers moeten dit zelf weten.
- Sticker Alertis boven het branddetectiesysteem in de Poststraat werd nog niet verwijderd en werd nog niet overplakt door sticker of affiche met het nummer van onze wachtdienst → werd opnieuw doorgegeven aan de gebouwenbeheerder.

Beleid**1. Samenstelling RvB AV 2025 (Sara Casteur)**

Er waren 2 kandidaten, maar Anny Decoo besliste om haar kandidatuur in te trekken. Op de Algemene Vergadering van 6 juni 2025 zal Chantal Meganck na advies van de HAR aangesteld worden als huurder-bestuurder in de Raad van Bestuur van Woonsprong en wordt het ontslag van Conny Van Den Kerchove geofficialiseerd. Wij willen Conny van harte bedanken voor haar jarenlange inzet!



→ document 'dossier rol van een bestuurder in een woonmaatschappij' wordt op vraag meegestuurd met dit verslag.

2. Kenbaar maken leden HAR bij huurders in functie van aanbrengen agendapunten HAR

Leden van de HAR zijn de ogen en oren van de straat/wijk/het gebouw en vertalen dat naar de HAR. Daarnaast zijn er ook leden die aangesproken worden door medebewoners. Het is zeker niet de bedoeling dat leden van de HAR een tussenpersoon worden voor klachten, herstellingen, ...

Voorstel om op de volgende huurdersadviesraden een groepsfoto te trekken van alle leden die dit wensen en die foto in een volgende huurderskrant te publiceren, samen met een artikel over de HAR. Zonder namen erbij.

Via het mailadres van de sociale dienst kunnen punten voor de HAR aangebracht worden en kunnen huurders zich kandidaat stellen voor de HAR.

Tijdens de contractondertekening wordt de HAR toegelicht aan nieuwe huurders.

Leefbaarheid

3. Mogelijk om meer plaats te creëren in de fietsenberging (Chantal Van Velthoven - Guldensporenlaan)?

Veel elektrische fietsen → moeten voor de verzekering verankerd zijn.

Kunnen de haken weggenomen worden en vervangen worden door rekken (haken worden amper gebruikt → moeilijk om (elektrische) fietsen te heffen)?

Opmerking: er moeten evenveel plaatsen in de fietsbergingen blijven → moet bekeken worden.

Opruimacties in fietsenbergingen (wooncoaches samen met gebouwenbeheerders).

4. Afval op terrassen en lekkende vuilniszakken (Chantal Van Velthoven - Guldensporenlaan) & orde en netheid in de gemeenschappelijke delen (Peter Van Nuffel - Sluisvliet).

Blijft in veel gebouwen een probleem. Melden aan wooncoaches, die dit verder opvolgen.

Ophaling restafval in Oostende van april t/m september 's nachts: restafval buiten zetten de avond voordien vanaf 20u30 (ophaling start vanaf 22u). PMD en papier & karton blijft overdag.

Traphal gemene delen: wordt periodiek (niet meer wekelijks) door poetsvrouw of firma gedaan, anders zouden de huurlasten te hoog oplopen (vooral in de gebouwen waar een externe firma aangesteld is). Bedoeling om steeds meer met eigen poetspersoneel te werken om meer controle te hebben en de kosten te drukken (→ beweging die we geleidelijk aan moeten maken). Wanneer het te vuil is, melden (maar weet dat dit een impact heeft op de huurlasten).

Muren trappenhal → schilderen/onderhouden.

5. Onderhoud tuinen en controle (Willy De Jonghe - Mimosawijk)

Bij alle nieuwe huurders gaan de wooncoaches binnen de maand na verhuis langs. Bij zittende huurders hebben wij het recht om jaarlijks binnen te gaan. Er zijn parameters waarop we ons baseren om extra langs te gaan. Wantoestanden qua onderhoud steeds melden aan de wooncoach!



Acties Woonsprong in het voorjaar bij tuinen van leegstaande panden.

In Stene/Nieuwe Stad kan de wijkfabriek eventueel ingeschakeld worden voor onderhoud tuinen. Perspectief doet geen (wekelijks) onderhoud, maar wel vb. 1x per jaar de haag scheren.

6. Overlast van huisdieren (geblaf, uitwerpselen op het terras/balkon, ...) (Marie-Claire Cordier - Oostende Centrum).

Bij overlast van huisdieren de wooncoach verwittigen. Politie of dierenbescherming wordt indien nodig ingeschakeld.

7. Paaltjes binnenplein St.-Franciscusstraat verdwenen (Marie-Claire Cordier - Oostende Centrum).

Eerst zo proberen op te lossen. Daarna eventueel via strafklacht wegens diefstal van de paaltjes - nummerplaat van de wagen die altijd op het binnenplein staat? Mogelijkheid om camera te plaatsen gericht op het binnenplein (privédomein) → nog afwachten, want is duur.

8. Voetpad sneeuw en ijsvrij vorige huurderskrant. Waar technische lokalen Sluisvliet? Beurtrol? (Peter Van Nuffel - Sluisvliet).

In elk gebouw moet in de algemene delen een technisch lokaal zijn dat toegankelijk is voor de huurders. In Sluisvliet zijn er geen technische ruimtes. Per verdiep zijn er in de traphal tellers voor de huurders.

Opritten van garages worden door de arbeiders van Woonsprong gestrooid.

Bij appartementen wordt bekeken dat Woonsprong opnieuw zelf strooit, zodat het zeker in orde gedaan is. Duidelijke communicatie in huurderskrant volgend jaar.

Communicatie

9. Communicatie bij verandering van liftmaatschappij (Guy Werbrouck - Nieuwe Stad). Voor het onderhoud van de liften moeten steeds aanbestedingen gebeuren. Wanneer een nieuwe liftmaatschappij aangesteld wordt, moet het telefoonnummer van de vorige maatschappij steeds verwijderd, afgeplakt of overplakt worden door het nieuwe nummer. Het telefoonnummer moet op elk verdiep aan de buitenkant van de lift hangen.

Onderhoud en herstellingen

10. Snoeien van bomen op scheiding van 2 woningen: voor wie? (Ronny Vansteenkiste - Bredene).

Op de scheiding = elk aan zijn kant (tenzij er onderling andere afspraken gemaakt kunnen worden).

Openbaar domein = voor Stad Oostende.

11. Reinigen van dakgoten die moeilijk bereikbaar zijn (bij woningen): voor wie? (Ronny Vansteenkiste - Bredene).

Bereikbare goten (tot ongeveer 6m – zijnde gelijkvloers + 1^{ste} verdiep) zijn voor de huurder. Moeilijk bereikbare dakgoten → aanbesteding Woonsprong om aannemer aan te stellen.

Vb. Bronstraat - helling naar garage → uitkuisen dakgoten is voor Woonsprong.

12. Garagepoorten schilderen en ramen oliën (Chantal Meganck - Zandvoorde).

De buitenkant van de ramen is voor Woonsprong → opnemen in de onderhoudsplanning. Mooi weer nodig voor uitvoering. Zal voor volgend jaar zijn



(2026). Werd in het verleden nog door jobstudenten gedaan. Huurders kunnen nog steeds verf krijgen bij Woonsprong om het zelf te doen (zowel voor binnen als buiten). Zo wordt zeker het juiste product gebruikt. Nieuwe houten tuinhuisen in de Slachthuisstraat in Oudenburg mogen NIET behandeld worden (moeten natuurlijk vergrijzen).

13. Onderhoud dakgoten terug via Woonsprong mogelijk - tegen betaling voor wie wil (Chantal Meganck - Zandvoorde)?

Voorlopig is dit niet voorzien in de aanbestedingen.

14. Oproep aan huurders Zandvoorde om witte panelen aan de woning een beurt te geven (Chantal Meganck - Zandvoorde)?

Nu bij sommigen groen van het mos of zwart. De nieuwe panelen zijn in PVC en worden niet meer vuil, maar de oude wel. Mogelijkheid om de oude te vervangen?

15. Algemene delen (gang, inkom) kunnen likje verf gebruiken (Ivan Janssen en Sandra Larrangé - Hazegras).

Uitvoering voorzien eind dit jaar (nu prijsvraag) in Vrijhavenstraat 39, Fregatstraat 11 en Graaf de Smet de Naeyerlaan 22.

16. Onderhoud algemene delen (Mimi De Bent - Middelkerke).

Enkel de inkom wordt gepoetst en het is meer dan een maand geleden. Ook altijd anders poetspersoneel. Melding bij Facility → steekproeven/controles.

17. Worden gebrekkige liften vernieuwd (Guy Werbrouck - Nieuwe Stad)?

Zolang de gebouwen bewoond zijn, zal erin geïnvesteerd worden. De publicatie voor de werken aan de liften gebeurde op 20 maart. Van zodra er een duidelijke planning is, zal dit gecommuniceerd worden.

Veiligheid

18. Leegstand wegens renovatie: risico op kraker + gas, water en elektriciteit worden niet afgesoten (Roland Vanderbeke - Mimosawijk).

Omdat het beter is dat panden bewoond zijn dan leeg staan, is er een intensieve samenwerking met Stad Oostende om de leegstaande panden tijdelijk te verhuren aan Oekraïners en mensen die dakloos zijn (in afwachting van definitieve oplossing) + er zijn panden die verhuurd worden aan kunstenaars als atelier.

Bij panden die niet meer bewoond gaan worden, wordt alles wel afgesloten.

Oproep om melding te maken als je iets verdachts ziet in leegstaande panden.

Er moet in kaart gebracht worden met welke woningen gestart zal worden en daar kunnen de tellers weggenomen worden.

In de Mimosawijk niet veel krakers, wel veel krakers gehad in het Westerkwartier → alert zijn dat het probleem zich niet verplaatst.

Renovaties en projecten

19. Welke woningen worden het eerst gerenoveerd in de Mimosawijk (Anny Decoo - Mimosawijk)?



Van zodra we hierover uitsluitel hebben, wordt aan die mensen gecommuniceerd. Het dossier is nog in opmaak, de aanbesteding is nog niet gebeurd.

Groepsvergunning: alle panden moeten daarin zitten.

20. Worden er ook aangepaste appartementen voorzien in de nieuwbouwprojecten van Woonsprong (Anny Decoo - Mimosawijk)?

Er is een tekort aan kandidaten voor aangepaste appartementen voor rolwagengebruikers en personen met een handicap. We zijn niet verplicht om aangepaste appartementen te voorzien, maar doen het wel.

Via woonadministratie kan je een verhuis naar een aangepaste woning aanvragen.

21. Renovatie Mimosawijk: tijdlijn en verhuisbeweging. Waar ligt het hoogste punt van de wijk (Roland Vanderbeke - Mimosawijk)?

Betrokken huurders worden het eerst geïnformeerd. Dit zal tijdig gebeuren.

Andere projecten:

Eigen Haard Gistel: problemen met de infrastructuur (riolering) → aanbestedingsdossier wordt verwacht. Gelijkaardige wijk en gelijkaardige discussies als Mimosawijk Oostende. Afbraak is er gebeurd. Publicatie volgt op korte termijn. Wachten op Wonen in Vlaanderen, omdat de prijs veel hoger ligt dan oorspronkelijk gepland door Fluvijs → moet naar de inspectie. Bewonersvergadering organiseren?

Rijkswachtkazerne: bijna afgeklopt. Dading aannemer → samenwerking huidige aannemer beëindigen.

Centrumparking: aannemer Himpe gegund. Start werken eind maart.

Karel Goetghebeurstraat 10: werken starten dit jaar. Wachten op aanbestedingsdossier. Publiceren dit jaar. Komt in een stroomversnelling!

