

Verslag huurdersadviesraad dd. 29/09/2025

Aanwezig	- Meganck Chantal - De Clercq Erik - Van Velthoven Chantal - De Jonghe Willy - Decoo Anny - Dickele Martina - Dieusaert Leatitia - Gevaert Anke - Janssen Ivan - Lammertyn Ludwig - Larrangé Sandra - Logghe Gerard - Tanghe Hendrik - Van Nuffel Peter - Vanderbeke Roland - Werbrouck Guy - Verslype Veerle - Vandecasteele Vera - Van den Berghe Randy - Verkempynck Carol - Amber Monteyne
Verontschuldigd	- Cordier Marie-Claire - Dildick Dirk - Van Den Kerchove Conny - Sara Casteur - Hanne Hosten
Afwezig	- Asaert Koen - Demets Jean-Pierre - Everaert Myriam - Jonckheere Daniëlla - Mafrans Albert - Van Haudenhove Monique - Vangeel Kenny



1)Wijziging reglement van inwendige orde Woonsprong (Woonsprong)

Het reglement van inwendige orde wordt gewijzigd, naar aanleiding hiervan werd er toegelicht wat het belang is van een reglement van inwendige orde en waarom dit moet geactualiseerd worden. Vervolgens had de huurdersadviesraad de mogelijkheid om feedback te geven, nieuwe punten aan te brengen en in gesprek te gaan over de verschillende thema's.

Volgende zaken kwamen als belangrijk om op te nemen aan bod (per thema):

Plaatsbeschrijving: de huurdersadviesraad geeft aan dat ze signalen ontvangen hebben dat de voorplaatsbeschrijving na een overlijden te snel komt. Het belang van een voorplaatsbeschrijving werd toegelicht. Er moet steeds voldoende tijd zitten tussen de voorplaatsbeschrijving en de effectieve plaatsbeschrijving uittrede. Huurders moeten immers de tijd hebben om de opmerkingen van de voorplaatsbeschrijving uit te voeren.

Kost bij mutatie: vanaf 1 september 2025 zal bij interne niet-prioritaire verhuizingen een mutatiekost ten bedragen van 300,00 euro aangerekend worden. Iemand die bijvoorbeeld moet verhuizen omwille van het feit dat hij geen trappen meer kan doen en dit kan staven met de juiste attesten, moet deze kost dus niet betalen.

Verhuizen met lift: Er moet een duidelijke omschrijving komen van wat wel/niet kan in de lift. Veiligheid primeert. Wanneer huurders de personenlift gebruiken om de verhuizen zorgt dit voor problemen. Andere bewoners durven de lift niet meer nemen omdat die ten gevolge van een verhuisbeweging vaak stil valt.

Mutatie bij sloop/renovatie: Huurders stellen zich de vraag in hoeverre de woning in de originele staat teruggegeven moet worden aan Woonsprong bij de plaatsbeschrijving uittrede. De woningen worden immers afgebroken bij renovatie.

Woningen moeten borstelschoon worden achtergelaten. Zelf aangebrachte verhardingen of tuinhuisen moeten verwijderd worden.

Einde huur bij verfraaiingswerken: Behang, laminaat en vloeren moeten in principe verwijderd worden. Dit wordt per geval bekeken. Steeds in vergelijking met de ingaande plaatsbeschrijving.

Bewoning: Er moet een duidelijke regeling opgenomen worden in het nieuwe RIO rond bewoning. Wanneer spreken we van niet bewoning? Wanneer is er sprake van bijwoning? Wanneer moet je Woonsprong verwittigen? Mag een sociale huurder voor een gans seizoen op reis?

In de Vlaamse codex wonen staan de belangrijkste regels beschreven. Onder meer dat alle bijwoningen aangevraagd moeten worden en dat de duur van acht dagen per maand als norm voor het hebben van een hoofdverblijfplaats fungeert.

Huisbezoek: De huurdersadviesraad geeft aan het belangrijk te vinden dat het jaarlijks huisbezoek door de wooncoach en patrimoniumbeheerder in het reglement van inwendige orde opgenomen blijft als regel. In kader van herstellingen, naleven huurdersverplichtingen en de band tussen huurder en verhuurder.



Huisvuil: De huurdersadviesraad geeft aan dat ze veel last hebben van sluikestorten in en rond gebouwen. Dit zou vooral een probleem vormen bij nieuwe huurders. Woonsprong geeft aan dat er momenteel al een afvalkalender meegegeven wordt aan nieuwe huurders.

De huurdersadviesraad zegt nood te hebben aan duidelijke afspraken over het buiten zetten van de vuilniszakken, vaak wordt dit veel te laat gedaan. Dit zorgt voor geuroverlast, ongedierte etc.

Vuilnis en huisraad mag niet in de algemene delen geplaatst worden. Ook niet tijdelijk.

Een betalend containerpark bemoeilijkt de correcte afvalverwerking. Een containerpark moet gebruiksvriendelijk, goedkoop en toegankelijk blijven.

Veiligheid: Momenteel worden elektrische scooters soms in de gang geplaatst en opgeladen via elektriciteit algemene delen. Dit mag op vandaag niet, brandveiligheid primeert. Woonsprong geeft de uitleg dat er een schriftelijke aanvraag kan gebeuren om een standplaats aan te vragen. Er moeten duidelijke richtlijnen hiervoor in het nieuwe RIO.

Fietsberging: De huurdersadviesraad stelt de vraag of dat er kan opgenomen worden in het reglement inwendige orde, dat het verplicht is om fietsen in het fietsenrek zelf te plaatsen. Dit om fietsenbergingen ordelijk te houden.

Door de toenemende alternatieve fietsen, vaak zeer duur in aankoop, stelt de huurdersadviesraad de vraag om mogelijkheden om fietsen te verankeren. Daarnaast vragen ze zich af of er nog plaats zal zijn voor zaken als bakfietsen of 'longtail' fietsen. Naar de toekomst toe zijn aangepaste fietsenbergingen en duidelijke regels nodig.

Garage/ parkeerplaats: Discussie over stockeren van huisraad op gehuurde parkeerplaatsen. Kan dit of kan dit niet? Sommige leden zijn voorstander, andere dan weer niet. Brandveiligheid zal ook hier een doorslaggevende factor zijn.

Kost ondergrondse garage (+70 euro per maand) en hoge borg (3 maanden huur) vinden sommige leden te duur. Sommige leden vermoeden ook dat er hierdoor (bijvoorbeeld Honoré Borgerstraat) veel plaatsen niet in verhuur gaan.

Vraag naar beleid rond elektrische auto's in (ondergrondse) parkeergarages en brandveiligheid. Duidelijke afspraken nodig in het nieuwe RIO.

Tuin& voetpaden: Overhangende hagen die voetpaden blokkeren: nood aan duidelijke regels. Een haag mag de doorgang niet belemmeren. Voetpaden moeten vrij blijven.

Terras: Terrassen worden vaak als opslagplaats gebruikt. Voor een aantal gebouwen is er sprake van doorlopende terrassen met een tussenscherm. Dit zijn extra vluchtwegen bij brand. Voor die gebouwen moet er een verbod opgenomen worden om materiaal op terras te plaatsen. Allerm minst moet de vluchtweg vrij blijven.

Huisdieren: Vraag naar limiet aantal dieren en ruimtevereisten. Momenteel veel problemen met dieren die behoeften doen op het terras. Een expliciet verbod moet opgenomen worden in het reglement inwendige orde.

De Vlaamse lijst van gevaarlijke dieren kan als leidraad dienen om bepaalde huisdieren te verbieden.



Sancties moeten duidelijk opgenomen worden. De huurdersadviesraad adviseert om een evenwichtig beleid hierrond. Een algemeen verbod is niemand voorstander van. Huurders die immers goed voor hun dier(en) zorgen en waarbij er geen overlast is, mogen hun recht op een huisdier niet verliezen.

Onderhoud & Herstellingen:

2) Onderhoud garages door Woonsprong. (Ivan Janssen- Hazegras Oostende).

Probleem met water en poetswerk is opgelost. Extra goot werd voorzien. Vraag naar periodiek uitvegen en controle van alle ondergrondse garages. Er wordt nagevraagd bij facility of ons poetspersoneel dit tijdig kan signaleren.

Onderhoud/ schilderen poorten in Zandvoorde en Gelukkige Haardstraat: nog geen timing

Huurders die eventueel zelf de buitenzijde van hun raam willen schilderen nemen best contact op met de hersteldienst.

3) Wat als de elektriciteit in je woning bij herkeuring afgekeurd wordt. (Marie-Claire Cordier- Schipperstraat Oostende)

Indien afgekeurd, wordt de installatie door Woonsprong in orde gebracht.

4) Standpunt Woonsprong inzake 'terras zonnepanelen': Mogen die geplaatst worden en zo ja, onder welke voorwaarden (Gerard Logghe- Nieuwe stad Oostende)

Concrete regels zijn nodig en zullen worden uitgewerkt in het nieuwe reglement van inwendige orde. Er zijn bezorgdheden bij correcte plaatsing en valgevaar vanop terrassen.

Projecten & Renovaties

5) Tijdljn renovatie en verhuisbewegingen Mimosawijk. (Roland Vanderbeke- Mimosawijk Oostende)

Huurders en de huurdersadviesraad vragen duidelijke en transparante communicatie. Criteria voor huurders die uit hun woningen moeten is niet duidelijk en leidt tot wantrouwen. Huurders ervaren emotionele onzekerheid en gebrek aan menselijkheid. De huurdersadviesraad vraagt één vast aanspreekpunt en consequente communicatie.

SAAMO wijst op verwarrende communicatie in mutatiebrieven. Vrijblijvend aanbod nieuwbouw is volgens SAAMO geen goed idee. Dit zorgt voor meer verwarring en huurders aanzien dit als eerste aanbod waarbij ze al een kans kwijt zijn om eventueel te weigeren.

Woonsprong benadrukt dat ze steeds, indien er een nieuwbouwproject wordt opgeleverd, de bewoners van de te renoveren wijken inlicht over de verhuismogelijkheden, zonder dat dit als een aanbod wordt beschouwd. Dit omdat men vanuit Woonsprong ervan overtuigd is dat indien men zelf beslist ergens naartoe te verhuizen dit beter gedragen wordt door de huurder.

6) Bouwplannen K.Goetghebeurstraat: komen die gebouwen er of niet? (Gerard Logghe- Nieuwe stad Oostende)

Plannen gaan nog steeds door, zijn weliswaar vertraagd maar niet geannuleerd.



Leefbaarheid

7)Gebruik elektriciteit algemene delen voor vb. stofzuigen auto. (Laetitia Dieusaert-Westerkwartier Oostende)

Gebruik voor privédoeleinden zoals het stofzuigen van een auto zijn niet toegestaan. Zal ook mee opgenomen worden in het nieuwe reglement van inwendige orde.

8)Klachten over onkruid en sluikestorten bij leegstaande panden (Willy De Jonghe-Roland Vanderbeke- Mimosawijk Oostende)

Periodiek onderhoud is voorzien. Huurders kunnen sluikestorten steeds melden bij Woonsprong en het O-punt.

9)Opruimactie fietsenberging(Ludwig Lammertyn- Poststraat Oostende)

Acties gestart met brieven en labels om fietsen te verwijderen. Veiligheid en bescherming dure elektrische fietsen blijft aandachtspunt.

Suggestie huurdersadviesraad om lege autostaanplaatsen of containers te gebruiken voor fietsen, zodat iedereen in het gebouw een plek kan krijgen. (gebouw per gebouw te bekijken)

Communicatie

10)Aanvraag verhuur garage -> geen reactie, ook niet dat er niets vrij is. (Chantal Van Velthoven- Guldensporenlaan Oostende)

Wordt onderzocht. Bij de aanvraag voor een garage krijg je standaard een antwoord terug ter bevestiging. Indien er niet onmiddellijk een garage of standplaats vrij is, sta je op de wachtlijst. Op het moment dat er iets vrij is, zal je opnieuw gecontacteerd worden.

11)Geen communicatie na melding herstelling (Chantal Van Velthoven-Guldensporenlaan Oostende)

Melding werd bekeken en uitgevoerd binnen redelijke termijn.

Voor verslag,

Amber Monteyne
Wooncoach

Bijlagen:

- 1)PPT Feedback_HAR_nieuwe RIO
- 2)Actiepunten en mogelijke actiepunten

