

VERSLAG HAR 04/01/2024

Op donderdag 4 januari werden de leden van de HAR uitgenodigd voor een extra bijeenkomst. Er waren 12 leden aanwezig.

Agendapunten:

1. Wijzigingen wetgeving

Nieuwe wetgeving m.b.t. harmonisering huurprijzen, onderbezetting, nieuwe weigeringsgrond voor versnelde toewijzing en de middelentoets werd toegelicht aan de HAR. Sommige zaken werden al besproken tijdens de vorige HAR op 14 december.

Bij de middelentoets werd de vraag gesteld of dit ook voor zittende huurders van toepassing zal zijn.

A: Op vandaag is dit enkel voor nieuwe huurders, maar wat de toekomst zal brengen weten ook wij als woonmaatschappij nog niet.

2. Werking CIR (centraal inschrijvingsregister)

Het centraal inschrijvingsregister werd kort toegelicht, gezien dit ook al in de vorige HAR ter sprake kwam. Het belangrijkste punt hierbij is de verdere uitstel van het CIR. De leden van de HAR maken de opmerking dat het voor vele kandidaat-huurders te moeilijk zal zijn om met de computer in te schrijven. Woonmaatschappij !Mpuls Menen – Wervik speelt hier op in door nauw samen te werken met (bemande) digipunten en inschrijvingsmomenten op afspraak bij !Mpuls Menen – Wervik te voorzien.

3. Renovatieplanning 2050

Er werd uitgebreid stilgestaan bij de renovatieplanning 2050. Vooraleer alle geplande projecten ter sprake kwamen werd eerst uitgelegd waarom de planning werd opgemaakt. Vlaanderen verwacht dat alle woningen tegen 2050 een energielabel A hebben. Om deze doelstelling te behalen werkte !Mpuls Menen – Wervik een visie met bijhorend stappenplan uit. In de renovatieplanning wordt o.a. aandacht besteed aan het creëren van verschillende woontypes per wijk. Eveneens is het niet zo dat er overall vervangingsniewbouw gerealiseerd zal worden, heel wat woningen zullen gerenoveerd worden zowel intern (nieuwe vloeren, deuren, leidingen, badkamer en keuken) als extern (isolatie buitenschil, vernieuwing van daken).

Op de planning staan momenteel 78 projecten. Eenmaal de planning volledig is uitgevoerd zullen er 39 sociale woongelegenheden minder zijn en komen er 208 geconventioneerde (hogere inkomensvoorwaarde) woongelegenheden meer.

Alle 78 projecten werden toegelicht.

Bij het project in de Geerbodewijk werd gevraagd of er bij private eigenaars altijd volledig opgekocht moet worden of dat Woonmaatschappij !Mpuls Menen – Wervik ook de mogelijkheid heeft om bv. een deel van de tuin op te kopen om zo mee te nemen in het project.

A: Woonmaatschappij !Mpuls Menen – Wervik gaat altijd in gesprek met de eigenaar als dat nodig is. Dan kan er bv. overeengekomen dat een deel van de tuin wordt aangekocht. Ook heeft de Woonmaatschappij !Mpuls Menen – Wervik veelal voorkeurecht en kan bij een eventuele private verkoop de Woonmaatschappij alsnog aanspraak maken op de aankoop van een pand. Onteigenen is ook een optie, maar dat zullen wij vrijwel altijd proberen te vermijden. Het is wel zo dat we bij nieuwbouwprojecten zoveel als mogelijk in grote blokken proberen te werken.

Na de uiteenzetting van de projecten kwam eveneens de vraag wat er zal gebeuren met de Schoolstraat te Lauwe (dit project staat momenteel nog niet opgenomen in de renovatieplanning).

A: Daar zal normaliter een nieuwe site ontwikkeld worden in samenspraak met stad Menen.

4. Tegemoetkomingen aan de huurders

De renovatieplanning zal zorgen voor heel wat verhuisbewegingen. Verhuizen kost geld en daarom werd vanuit Woonmaatschappij !Mpuls Menen – Wervik beslist om enkele tegemoetkomingen te voorzien aan de huurders.

Zittende huurders zullen bij een verhuis in het kader van afbraak/renovatie of onderbezetting recht hebben op een gratis maand huur in de te verlaten woning. Dit wil dus zeggen dat de huurder 1 maand tijd heeft om te verhuizen. Ook kan wanneer het inkomen van de huurder zich niet boven de inkomensgrens bevindt er recht zijn op een verhuistoelage van €750.

De leden van de HAR zijn van mening dat er moet gekeken worden naar het inkomen en op basis daarvan een bepaald bedrag moet ontvangen dat in verhouding staat met het inkomen. Iemand die net onder de inkomensgrens valt krijgt nu evenveel als iemand die ver onder de inkomensgrens zit en het geld misschien wel meer nodig heeft.

Nieuwe huurders krijgen sinds januari 2023 bij de start van hun huurcontract een bon van de kringloopwinkel. Deze bon bedraagt €25 per persoon met een maximum van €175 per gezin. De bonnen kunnen enkel ingeruild worden in de kringloopwinkels te Menen en mogen enkel gebruikt worden voor de aankoop van huisraad.

5. Cijfers 2023

Er werd samen met de HAR teruggeblikt op 2023 en volgende cijfers werden aangehaald:

- Kandidaat-huurders
- Huurcontracten
- Controles VDAB
- Huurdersparticipatie
- Bezoekers + telefonie aan het onthaal
- Bezoekers op de verschillende zitdagen

De vraag werd gesteld wat er in 2024 zal gebeuren met zitdagen waarbij in 2023 nauwelijks iemand langskwam?

A: Eind 2024 maken we een evaluatie op van de voorbije 2 jaar en bekijken we welke zitdagen eventueel geschrapt kunnen worden.

6. Jaarkalender 2024

Als afsluit werd de jaarkalender voor 2024 nog eens kort toegelicht, deze werd uitvoerig besproken op de HAR van 14 december.

7. Varia

De leden van de HAR vonden de presentatie zeer duidelijk en interessant. Er werd na afloop nog enkele algemene vragen gesteld:

- Welke informatie m.b.t. de renovatieplanning zal worden meegedeeld op de komende wijkrecepties in januari?

A: Alles wat de komende vijf jaar zal worden aangepakt zal besproken worden + de nieuwe wetgeving die van toepassing is. De informatie die de leden van de HAR ontvangen over de verdere planning is dus enigszins vertrouwelijk.

- Waarom moet men in de schoolstraat te Lauwe betalen voor het groenonderhoud? Het onderhoud van de gemeenschappelijke tuin is niet in orde.

A: De kosten worden gedeeld door het aantal effectieve bewoners per appartementsgebouw. De klachten over het slechte onderhoud worden doorgegeven aan het technisch team.