



INFOMAP



woonbuddy
samen een woning vinden

Inhoudsopgave

Voorwoord

- 1. Het woonbuddy-concept concreet***
- 2. Veel gestelde vragen over de positie en de rol van de vrijwillige woonbuddy***
- 3. Overzicht van het woonbuddy-netwerk***
- 4. Praktische gids bij het zoeken naar een woning inde regio Roeselare***
- 5. Omgaan met cliëntinformatie van de cliënt als vrijwilliger***

6. Bijlagen

Dankwoord

Het recht op behoorlijke huisvesting is een fundamenteel grondrecht van iedereen. Om op een volwaardige manier deel te kunnen nemen aan deze samenleving is het noodzakelijk te beschikken over een aangepaste woning, van goede kwaliteit, in een behoorlijke woonomgeving, tegen een betaalbare prijs en met woonzekerheid. Het is meer dan een dak boven je hoofd.

De realisatie van dit grondrecht blijkt in de praktijk echter helemaal niet vanzelfsprekend. Er is een groot tekort aan goede én betaalbare woningen in de regio. Dit tekort maakt dat er slechts beperkte toegang is tot kwaliteitsvolle en betaalbare woningen. Alhoewel er over dit onderwerp niet veel statistische gegevens beschikbaar zijn, kunnen we stellen dat de problematiek van de beperkte toegang tot een betaalbare woning zich het scherpst stelt bij kansengroepen. Kansengroepen zijn mensen zonder een breed netwerk en/of met weinig financiële mogelijkheden. Zeker op de private huurmarkt zijn de voor kansengroepen betaalbare woningen vaak ongezond, zonder klein comfort en voldoen ze niet aan de minimale kwaliteitseisen.

De grootste moeilijkheid bij het vinden van huisvesting blijkt het inkomen (vaak een leefloon of een vervangingsinkomen) te zijn, dat niet of onvoldoende groot is om te huren op de private huurmarkt. Bij een aantal gevallen speelt het feit dat kansengroepen moeten beroep doen op een OCMW- huurwaarborg een rol, eigenaars zijn immers niet altijd geneigd om deze te accepteren.

Omdat een geschikte woning vinden voor kansengroepen geen sinecure is worden de woondiensten, woonbegeleiders en vrijwilligersorganisaties regelmatig door hun cliënteel gevraagd om hen te begeleiden bij hun zoektocht naar een passende woning en/of hen te vergezellen bij plaatsbezoeken.

De taakopdracht van de diensten laat hen niet toe om dergelijke begeleiding op te nemen. Dat dit een belangrijk knelpunt is binnen de regio werd bevestigd door de intersectorale adviesgroep woonbegeleiding in 2009 (CAW), de werkgroep rond thuisloosheid van de Regionale Welzijnsraad en de partners op het armoede-overleg Roeselare.

Vrijwilligersorganisaties die zich inzetten voor mensen in nood begeleiden daarentegen wel dikwijls hun cliënten in hun zoektocht naar een woning. Veel mensen, doorgaans uit kansengroepen, danken het vinden van hun huisvesting aan de inzet van deze vrijwilligers.

Vanuit deze signalen ontstond de idee bij de Regionale Welzijnsraad Roeselare-Tielt (RWR) om de diensten en vrijwilligersorganisaties die in hun werking geconfronteerd worden met cliënten die zoeken naar een woning elkaar te laten ondersteunen. De Regionale Welzijnsraad gaf haar idee de naam project-woonbuddy en verkreeg van de provincie West-Vlaanderen voor de duur van één jaar (nov.2009-nov.2010) middelen om een woonbuddy- netwerk op te zetten.

Buddy's duiden meer en meer op binnen de hulpverlening, het is een mode-naam die verwijst naar het vrijwillig bijstaan van een cliënt. Een buddy is een soort van maatje die laagdrempelige hulp biedt aan mensen met bepaalde moeilijkheden of beperkingen die doorgaans niet kunnen rekenen op uitgebreid eigen sociaal netwerk. Een "woon-buddy" slaat in deze context op een vrijwilliger die cliënt begeleidt in zijn zoektocht naar een geschikte woning.

De doelstelling van het opzetten van een netwerk is een win-win situatie creëren voor zowel de diensten als de vrijwilligers. Concreet betekent dit dat vrijwilligers

en medewerkers van diensten elkaar en elkaars aanbod leren kennen, waardoor ze in de praktijk meer op elkaar beroep kunnen doen. Via het netwerk kunnen vrijwilligers die vaak dichterbij cliënten staan signalen uitwisselen met de diensten die er op hun beurt professioneel mee aan de slag aan de kunnen. Het delen van de aanwezige expertise bij de vrijwilligers en de diensten en de samenwerking tussen hen verhoogt op deze manier de kans op het vinden van een behoorlijke woning voor de kansengroepen.

De Regionale Welzijnsraad investeerde in het opzetten van een netwerk via enerzijds ontmoetingen en anderzijds vormingen. Tijdens de ontmoetingen (vergaderingen waar diensten en vrijwilligers op uitgenodigd werden) werd kennis gemaakt en gezocht naar manieren om samen te werken. De vormingen één rond omgaan met grenzen binnen de begeleiding van cliënten in hun zoektocht naar een woning en één rond de huurwetgeving pleegden vooral om via reflectie op het eigen werk en kennis te komen tot een betere begeleiding van cliënten met woonvragen. Via de verspreiding van een persnota trok de regionale welzijnsraad tevens enkele nieuwe vrijwilligers aan die zich willen engageren als woonbuddy.

Omdat de woondiensten uit de regio en RWR geloven in het belang van een woonbuddy-netwerk voor het realiseren van het fundamenteel recht op wonen tekenden zij op het publieksmoment van het project woonbuddy's voor de verder verankering en uitbouw van het woonbuddy-concept en – netwerk na de termijn van het project.



Deze brochure wil enerzijds duidelijkheid scheppen over het woonbuddy-netwerk en het woonbuddy-concept en anderzijds een handleiding zijn voor iedereen die in zijn vrijwillige of professionele activiteit te maken krijgt met cliënten die op zoek zijn naar een huurwoning.

Het eerste punt van deze brochure behandelt de manier waarop de dienst en de woonbuddy de begeleiding van de zoektocht naar een woning voor de cliënt samen opnemen. Na dit punt volgt een lijstje met veel gestelde vragen over de positie en de rol van de woonbuddy als vrijwilliger die de cliënt begeleidt gevolgd door het overzicht van het woonbuddy-netwerk in punt 3.

Na deze eerder concrete toelichting over het woonbuddy-concept volgt, met dank aan de Woondienst Roeselare, een zeer gedetailleerde omschrijving over het zoeken naar een huurwoning in de regio Roeselare; naast handige informatie over huurwetgeving en sociale kaart bevat dit deel ook een nuttige lijst met zaken waar men aandacht moet voor hebben bij het bezichtigen van een woning. In een vijfde punt wordt kort stilgestaan bij wat we verstaan onder beroepsgeheim, dit omdat woonbuddy's tijdens hun vrijwillige activiteit willens nillens in aanraking komen met informatie over de cliënt. Op het einde van de brochure vind je het overzicht van de contactgegevens van diensten en vrijwilligers die op vandaag deel uitmaken van het woonbuddy-netwerk.

De eerste bijlage bevat de communicatiefiche waarover sprake is in punt 1. De tweede bijlage bevat alle contactgegevens en openingsuren van diensten en organisaties uit punt 4 (praktische gids bij het vinden van een huurwoning in de regio Roeselare). Een derde bijlage bevat de engagementsverklaring voor de verankering van het project binnen de regio na 2010.

1. Het woonbuddy systeem concreet :

Cliënten die in aanmerking komen voor de steun van een woonbuddy zijn doorgaans mensen die omwille van bepaalde beperkingen of het ontbreken van bepaalde vaardigheden het moeilijk hebben om een woning te vinden.

Wanneer cliënten op een dienst aangeven dat ze een woning zoeken en de dienst na verkenning en aanbieden van tips en advies inschat dat de cliënt werkelijk nood heeft aan extra ondersteuning bij het zoeken naar een woning stelt de dienst aan de cliënt het concept woonbuddy voor. Wanneer de cliënt instemt met de aangeboden hulp in de vorm van een woonbuddy wordt de communicatiefiche (zie bijlage 1) ingevuld. Op deze fiche noteert de dienst samen met de cliënt de precieze omschrijving van de vraag van de cliënt (welk soort woning deze zoekt, aantal kamers, met of zonder huisdieren, in of buiten de stad, met of zonder tuin, etc.).

Eens deze fiche ingevuld contacteert de dienst een vrijwilliger uit het woonbuddy-netwerk (zie punt 5 , indien mogelijk gebeurt dit altijd in aanwezigheid van de cliënt. Tijdens dat gesprek vraagt de dienst aan de vrijwilliger of deze de welomschreven woonbuddy-opdracht wil opnemen. Indien de vrijwilliger instemt met de opdracht noteert de dienst het telefoonnummer van de woonbuddy op de communicatiefiche .

Eens de namen en de telefoonnummers van dienst, cliënt en vrijwilliger zijn genoteerd krijgt de cliënt een ingevulde communicatiefiche mee. Vanaf dan ligt het initiatief bij de cliënt. De cliënt neemt telefonisch contact met de woonbuddy. In dat eerste gesprek maken ze afspraken over waar en wanneer ze elkaar zullen ontmoeten om de zoektocht te starten. Bij een eerste ontmoeting bezorgt de cliënt de vrijwilliger (een kopie van) de communicatiefiche . Binnen de 8 dagen na het vervullen van de communicatiefiche neemt de dienst contact op met de vrijwilliger. De dienst polst hierbij naar het verloop van de opdracht, de dienst en de vrijwilliger maken op dat moment ook verdere opvolgafspraken. Het is belangrijk dat de vrijwilliger zich gesteund weet door de dienst en weet dat hij elk moment contact kan opnemen met de dienst i.v.m. de situatie.

De vrijwilliger geeft de dienst een seintje wanneer de woonbuddy-opdracht werd afgesloten (d.i. als er een woning werd gevonden of wanneer de cliënt geen behoefte meer heeft aan ondersteuning, e.a. redenen). Op dat moment wisselen dienst en vrijwilliger ervaringen en signalen uit, het is ook de gelegenheid om afspraken te maken voor de toekomst en eventuele verbetervoorstellen te doen.

2. Veel gestelde vragen over de positie en de rol van de vrijwilliger :

Kan een woonbuddy een opdracht weigeren?

Natuurlijk. Werken als woonbuddy is een vrijwillig engagement .

Kan een woonbuddy een opdracht stopzetten?

Dit kan zeker, mee zoeken naar een woning is een inspannings-verbintenis maar zeker geen resultaatsverbintenis. Mee zoeken naar een woning kan zeer intensief zijn. Wanneer de woonbuddy hier liever even mee ophoudt kan hij/zij dit zeker, Hij/zij licht de dienst hierover in. De dienst doet dan het nodige om de cliënt verder te helpen eventueel door het aanstellen van een nieuwe woonbuddy.

Wat als een cliënt vraagt om af te spreken bij de woonbuddy thuis/ of als hij aan de deur staat van de woonbuddy?

Het is niet de bedoeling dat de vrijwillige woonbuddy cliënten bij hem/haar thuis ontvangt. Alle contacten gebeuren telefonisch of op een afgesproken plaats (op de dienst, in de vrijwilligersorganisatie, voor het te bezichtigen huis, andere openbare plaatsen, ..).

Hoe stelt de woonbuddy zich voor bij het immobiënkantoor of de eigenaar als je meegaat met de cliënt.?

Door de band stellen mensen zich weinig vragen als een persoon vergezeld is van een derde bij het zoeken naar een woning. De woonbuddy kan maar moet zich niet voorstellen als woonbuddy.

Wat als de cliënt veel vragen stelt aan de woonbuddy over diens privé-leven ?

De woonbuddy kan gerust wat vertellen over zichzelf, diens ervaringen en leven. Het is hierbij belangrijk om de eigen grenzen te bewaken in wat men vertelt, m.a.w. men vertelt beter niet wat men liever niet vertelt.

Wat doet de woonbuddy wanneer deze het gevoel heeft dat een eigenaar of immobiliënkantoor de cliënt discrimineert ?

Sedert 2010 bestaat een meldpunt discriminatie in Roeselare die dergelijke zaken behandelt. De woonbuddy kan alleen of samen met de dienst melding maken van de discriminatoire gebeurtenis

*Meldpunt Discriminatie Zuidstraat 17
8800 Roeselare, 051 26 21 71*

Hoe reageert de woonbuddy best als een cliënt geld vraagt?

We hanteren het principe dat zowel hulpverleners (uitgezonderd via officiële weg) als vrijwilligers geen geld geven aan cliënten.

Wat als het immo-kantoor of de eigenaar de woonbuddy opbelt met klachten over de huurder (de cliënt)?

Eens de cliënt gehuisvest is, is de woonbuddy niet meer betrokken bij de situatie. De woonbuddy draagt geen enkele verantwoordelijkheid voor het woongedrag van de cliënt. De woonbuddy kan in dit geval de eigenaar aanraden contact op te nemen met het eigenaarssyndicaat (AES).

Krijgt de woonbuddy een onkostenvergoeding van de dienst voor de gereden kilometers ?

Neen, indien de woonbuddy vergoedt wil worden voor de afgelegde kilometers i.k.v. een opdracht laat deze dit weten aan de dienst. De dienst betaalt dan het geldende tarief per km aan de woonbuddy.

3. Overzicht van het woonbuddy-netwerk:

VRIJWILLIGERSORGANISATIES UIT HET WOONBUDDY – NETWERK

De Kerit

Sint Alfonsiusstraat 42, 8800 Roeselare
(ingang via de Bremstruik)

*Voor mensen in nood in de dekenij Roeselare (Roeselare, Staden, Ardoorie) onthaal elke dag
(behalve zondag) tussen 9u en 11u30.*

Contact: Maria Seurinck
0473 21 16 81
051/20.04.20
info@debremstruik.be

Elim vzw

Gasstraat 19, 8800 Roeselare
*voor: asielzoekers, allochtonen in regio Roeselare
onthaal op maandag en vrijdag*

Contact : Cecile Rapol
051 21 27 90
elim.steunpunt@edpnet.be

Sint Vincentiusvereniging vzw

Sint-Catharinakerk te Beveren
voor: mensen in armoede uit de regio.

Contact :Sabien Vanhaverbeke
0494 79 01 79
sabien.vanhaverbeke@skynet.be

De Schakel vzw

(organisatie voor de vrijwilligers van het CAW Midden West-Vlaanderen)

Woonbuddy vrijwilligers :

Marie-Rose Berteloot
051 20 61 63

Roland Verhaest
0484 27 96 11

Jean-Pierre Bataillie
051 22 51 34 en 0475 907862

Marleen Carlier
051 24 57 61- marleencarlier@hotmail.com

Mireille Lerouge
056 50 13 13— christiaan.mol@telenet.be

DIENSTEN UIT HET WOONBUDDY - NETWERK

Woondienst Roeselare

Zuidstraat 15, 8800 Roeselare
<http://www.roeselare.be>
Voor alle burgers uit Roeselare

Floortje Scheldeman
051 26 22 64
fscheldeman@roeselare.be

Woondienst regio Roeselare

<http://users.telenet.be/Woondienst.Regio.Roeselare/>
Voor alle burgers uit Roeselare, Ardooie, Hooglede, Lichtervelde, Moorslede en Staden

Dries Braeye
0474 93 35 58
dbraeye@roeselare.be

CAW Midden West-Vlaanderen vzw,
ambulante deelwerking Roeselare
Ieperestraat 45, 8800 Roeselare
www.caw-middenwvl.be

Darline Rambour / Mieke Santy
051 22 59 44
Roeselare@caw-middenwvl.be

De Mandel CV
Sociale Bouwmaatschappij
Botermarkt 30, 8800 Roeselare
www.demandel.be

Hanne Mistiaen
051262794
hanne.mistiaen@demandel.be

OCMW Roeselare
Brugsesteenweg 90, 8800 Roeselare
www.ocmw-roeselare.be

Stijn Debackere
051 23 64 90
stijn.debackere@ocmw-roeselare.be

OCMW Staden
Hospitaalstraat 1, 8840 Staden
www.staden.be
051 48 06 80

OCMW Lichtervelde
Statiestraat 1, 8810 Lichtervelde
www.lichtervelde.be
051 70 84 70

OCMW Hooglede
Hogestraat 170, 8830 Hooglede
www.hooglede.be
051 22 88 01

OCMW Moorslede
Marktplaats 18a, 8890 Moorslede
www.moorslede.be
051 57 60 70

OCMW Ardoonie
Marktplaats 1, 8850 Ardoonie
www.ardoonie.be
051 74 03 71

4. Praktische gids bij het vinden van een huurwoning in de regio Roeselare

De contactgegevens van de diensten en organisaties vermeld in onderstaande info zijn terug te vinden in bijlage 2.

Sta vooraf even stil bij volgende vragen:

- *Wat is mijn budget (huur, gas, elektriciteit, waarborg, ...)?*
- *Wat is allemaal begrepen in de huurprijs (water, gas, elektriciteit, kosten lift, legen beerput)?*
- *Hoe groot moet de woning zijn?*
- *Hoeveel slaapkamers heb ik nodig?*
- *Wil ik eventueel een aantal ruimten (zoals het toilet, de keuken, de tuin, de berg plaats,...) met anderen delen?*
- *In welk deel van de stad (of streek) wil ik wonen?*
- *Heb ik de nodige meubels?*
- *Wat is verder nog belangrijk voor mij?*

LEES STEEDS AANDACHTIG DE HUUROVEREENKOMST VOORALEER HET ONDERTEKENEN !

ZOEKEN OP DE PRIVE HUURMARKT

Het is belangrijk om de tijd te nemen om woningen die in aanmerking komen, goed te bekijken en na te gaan of ze aan de minimale eisen van veiligheid, gezondheid en woonbaarheid voldoen. Begin dus op tijd te zoeken en beslis niet te snel.

Een huurwoning vinden op de private huurmarkt doet u: door rond te wandelen en te fietsen, door de krantenadvertenties in de gaten te houden (Streekkrant, de Koopjeskrant), door te surfen op internet : www.easy.be ; www.immoweb.be, door immobiliënkantoren te bezoeken, ..

ZOEKEN OP DE SOCIALE HUURMARKT

Wie een beperkt inkomen heeft, kan zich inschrijven voor een **sociale woning**

Voor een **sociale huurwoning** moet men altijd rekening houden met lange wacht tijden.

In Roeselare is De Mandel bijvoorbeeld de sociale bouwmaatschappij die sociale woningen verhuurt.

Wie een beperkt inkomen heeft kan zich ook inschrijven bij het **Sociaal Verhuukantoor en de Huurservice van het OCMW**. Deze diensten stellen **woningen terbeschikking tegen gunstige prijzen**. Op basis van verschillende factoren (inkomen, dringendheid...) maken deze diensten een rangschikking op van alle kandidaat-huurders.

WAAROP LETTEN BIJ HET ZOEKEN NAAR EEN HUURWONING?

Bij het bekijken van de woning gaat u de staat en de kwaliteit van de woning na.

Bijgevoegde leidraad helpt u om de woning met een deskundiger oog te controleren:

- Bekijk een huis liever niet 's avonds als het donker is, want dan vallen de gebreken minder op.
- Praat, indien mogelijk, eens met de vorige bewoners of met de burea. Zij kunnen u vaak heel wat vertellen over de voor- en nadelen van de woning, de verhuurder, de buurt, ...
- U neemt het best ook altijd iemand mee om de woning en de omgeving te beoordelen. Twee mensen zien altijd meer dan één.

Inspecteer alles:

- **Stabiliteit:** zijn er vervormingen, verzakkingen of scheurvormingen in de binnen- of buitenmuren? Buigt het dak door? Zijn de regenafvoerbuizen gebroken of lek? Helt de schouw op het dak over?
- **Ramen en deuren:** kijk de sluiting en het houtwerk na. Denk eraan dat spleten tocht doorlaten. Zitten er barsten in het glas? Kunnen de ramen open zodat er kan verlucht worden?
- **Muurbekleding:** is het nodig om opnieuw te schilderen en/of te behangen? Tel even uit wat dat kost. Heeft de huisbaas zelf alle kamers opnieuw geschilderd of behangen? "Prima", maar soms wil men op die manier vochtplekken of andere gebreken camoufleren
- **Vloerbekleding:** ligt er vast tapijt of vinyl? Is die nog bruikbaar? Zelf nieuwe vloerbekleding leggen, kan een flinke hap uit uw budget betekenen
- **Vocht:** wonen in een vochtige omgeving is ongezond en schadelijk. Natte muren zijn o.a. herkenbaar aan zwarte plekken of een muffe geur. Kijk goed rond (hoeken, plint, ramen, vloerbekleding) en voel met uw handen of de muren droog zijn (vooral boven de plinten). Laat u niet misleiden door platen tegen de muur.
- **Electriciteit:** Zijn de zekeringen zwaar genoeg (bijvoorbeeld als u een wasmachine wilt gebruiken)? Zijn er voldoende geaarde stopcontacten en lichtpunten? Is er een keuringsattest? Is er aarding? Is er een verliesstroomschakelaar? Loshangende draden en stopcontacten zijn gevaarlijk: elektrocutiegevaar!
- **Geluid:** is de woning geïsoleerd tegen storende geluiden (van boven- en onderburen, de straat...)?
- **Verwarming:** denk eraan dat u in de winter uw huis of kamer moet verwarmen. Staat er een verwarmingstoestel dat werkt? Zijn er voldoende radiatoren? Is er een keuring attest? Vraag hoe het werkt en probeer het. Is er warm water? Is er een gootsteen, douche, toilet? Is het toilet degelijk afgescheiden van de woon- en kookruimte?
- **CO:** zijn de verwarmingstoestellen in orde? Is er voldoende toevoer van verse lucht en voldoende afvoer van verbrandingsgassen? Is de capaciteit van de boiler voldoende? Trekt de schoorsteen goed?
- **Trappen en overlopen:** zijn de trappen niet te steil? Zijn ze stabiel? Is er een leuning? Bergruimte: is er een eigen kelder? Mag u de gang gebruiken? Is er een plaats waar u uw fiets kunt stallen?

OP EEN KAMER WONEN?

Permanent op een kamer wonen is toegelaten. Voor een kamer zijn er echter zeer specifieke normen: o.a. oppervlakte, aanwezigheid van sanitaire voorzieningen, keuken, voldoende privacy, brievenbus... Informatie over dit kamerreglement krijgt u bij de stedelijke Woondienst.

WANNEER EN WAAR EEN HUURSUBSIDIE AANVRAGEN?

De huursubsidie is steeds gekoppeld aan een verhuis. U komt alleen in aanmerking indien u recent verhuisd bent of een nieuwe woning op het oog heeft en binnenkort zult verhuizen.

- De huursubsidie wordt bij voorkeur aangevraagd vóór u naar uw nieuwe woning verhuist. dit kan aan ten laatste tot 9 maand na verhuis naar de nieuwe woning.
- Voor private woningen kan de huursubsidie enkel aangevraagd worden als de woning die de huurder zal verlaten, niet voldoet aan enkele kwaliteitseisen: onbewoonbaar, ongeschikt (vanaf 50 strafpunten) of overbewoond verklaard, onaangepast voor een bejaarde aanvrager of persoon met een handicap.
- Wie verhuisd naar een woning van het sociaal verhuurkantoor, heeft automatisch recht op een huursubsidie.
- De nieuwe woning moet die uiteraard wel voldoen aan de gestelde kwaliteitseisen en bovendien mag de huurprijs van de nieuwe woning niet hoger zijn dan 520 euro per maand. Per persoon ten laste mag u er 7% bijtellen, met een maximum van 28%. Verder zijn er nog enkele beperkingen betreffende inkomen en het al dan niet hebben van een eigendom.
- Omdat verhuizen duur is, ontvangt de rechthebbende van een huursubsidie een eenmalige installatiepremie, die automatisch wordt toegekend samen met de huursubsidie. De aanvraag kan alleen via specifieke formulieren, te verkrijgen bij de stedelijke en regionale woondienst, en het Agentschap Wonen Vlaanderen

Er kan ook een installatiepremie voor daklozen aangevraagd worden bij het OCMW. Neem contact op met het OCMW van jouw gemeente voor de voorwaarden.

EEN HUURCONTRACT AFSLUITEN?

Het is verplicht om nieuwe huurovereenkomsten schriftelijk af te sluiten. Voorbeelden van huurcontracten kunt u vragen bij de Huurdersbond.

Bij een huurovereenkomst staat de ene partij (verhuurder) het genot af van een woning of plaats voor een bepaalde tijd. De andere partij (huurder) betaalt daarvoor een bepaalde som: maandelijks, per 3 maand...

Let wel: er is een verschil in wetgeving voor huurovereenkomsten voor garages, studentenkamers... en huurovereenkomsten voor woningen waar de huurder zijn hoofdverblijfplaats heeft.

De Woondienst kan u info en advies geven over de verschillende soorten huurovereenkomsten

WAT IS DE HUURWAARBORG?

De meeste huurcontracten bepalen dat de huurder een huurwaarborg geeft. Dit is echter niet verplicht indien dit niet in de huurovereenkomst staat.

De waarborg beschermt de verhuurder indien de huurder gedeeltelijk of geheel in zijn plichten te kort schiet.

Alleen indien de huurwaarborg bestaat uit een som geld zijn er een aantal verplichtingen: indien de huurwaarborg in eenmaal kan betaald worden, mag de waarborg 2 maand huur niet overtreffen. Indien echter in schijven terug betaald wordt aan de eigenaar (bv. bij het betalen van een waarborg door de bank) blijft dit maximum 3 maand huur.

WAT ALS JE DE HUURWAARBORG NIET KAN BETALEN?

In een aantal gevallen kan het OCMW de waarborg betalen, waarna de aanvrager dan - eventueel in schijven - de waarborg terugbetaalt aan het OCMW. Er moet hiervoor een aanvraag ingediend worden. Indien die goedgekeurd wordt, dan betaalt het OCMW de waarborg, deze wordt direct gestort op een geblokkeerde rekening.

Opgelet: teken nooit een contract vooraleer u bij het OCMW langs geweest bent om een aanvraag te doen voor de betaling van de huurwaarborg.

EXTRA KOSTEN NA AFSLUITING VAN EEN HUURCONTRACT?

Indien de huurovereenkomst afgesloten werd via een immobiënkantoor moet de huurder meestal nog bijkomende administratiekosten betalen (bv. plaatsbeschrijving).

Opgelet: Sinds 17 augustus 2009 is het aanrekenen van een commissieloon niet meer toegelaten als de huurder niet de opdrachtgever voor de verhuurbemiddeling is. De verhuurder of het vastgoedkantoor mag de huurder m.a.w. niet langer een vergoeding aanrekenen voor de verhuurbemiddeling door het vastgoedkantoor.

DE PLAATSBSCHRIJVING

De plaatsbeschrijving is een document met een gedetailleerde beschrijving van de staat waarin de woning zich bevindt bij binnenkomst van de huurder in het goed. U moet de beschrijving goed lezen. De plaatsbeschrijving is van belang op het einde van de huur. Alle schade, niet opgenomen in de plaatsbeschrijving, kan bij het einde van de huur als huurschade aangerekend worden. De plaatsbeschrijving dient door zowel huurder als verhuurder ondertekend te worden.

REGISTRATIE VAN HET HUURCONTRACT

Door registratie van een huurcontract worden de rechten van de huurder veilig gesteld ten opzichte van derden.

De eigenaar is verplicht om de huurovereenkomst te laten registreren.

Ook de huurder kan (maar moet niet) dergelijk huurcontract laten registreren indien hij/zij dit nodig acht.

De registratie van een huurcontract betekent dat het bevoegde registratiekantoor de belangrijkste gegevens van het schriftelijke huurcontract inschrijft in een register.

Die inschrijving wordt bevestigd door een stempel die geplaatst wordt op het huurcontract.

Indien dit tijdig gebeurt, is de registratie van een huurovereenkomst gratis.

DE BRANDVERZEKERING

Bij het huren van een woning is het noodzakelijk van een brandverzekering af te sluiten omdat de huurder aansprakelijk is wanneer er brand in de huurwoning uitbreekt. Dit is niet het geval indien blijkt dat een externe factor zoals blikseminslag de oorzaak van deze brand is. Toch blijft het van belang om een dergelijke verzekering af te sluiten en dit zowel voor de inboedel als de aansprakelijkheid ten aanzien van derden.

ONDERHOUD EN HERSTELLINGEN VAN EEN HUURHUIS

TEN LASTE VAN DE HUURDER

Algemeen is het zo dat het onderhoud van een woning en de kleine onderhoudsherstellingen ten laste zijn van de huurder. Bv. onderhoud van boilers, kranen, de schouw...

TEN LASTE VAN DE VERHUURDER (EIGENAAR)

Alle grote herstellingswerken en alle schade ontstaan ten gevolge van overmacht of ouderdom, zijn voor de verhuurder. Bv. herstellen van lekken in leidingen, vervangen van verwarmingsketel, ...

De huurder moet onmiddellijk aan de eigenaar melden als er een herstelling moet gebeuren die ten laste is van de eigenaar. Dit mag telefonisch gebeuren, maar daarna moet u dit via een aangetekend schrijven bevestigen. De huurder mag niet stoppen met het betalen van de huur! U kunt advies inwinnen bij de woondiensten en de Huurdersbond. Indien de eigenaar niet binnen de 2 weken reageert op dit aangetekend schrijven, of indien er geen afdoende oplossing voorgesteld wordt, wendt u zich tot de woondienst. Deze gaat na of de gestelde problematiek een woningonderzoek vereist.

ONGESHIKT OF ONBEWOONBAAR VERKLAARD?

Een woning is **ongeslacht** wanneer er na onderzoek minimum 15 strafpunten kunnen worden vastgesteld. De huurder mag er blijven wonen, maar kan zich tot de Vrederechter wenden om een huurprijsvermindering aan te vragen. Vraag aan de Huurdersbond om hiervoor het nodige te doen.

Een woning / kamer kan **onbewoonbaar** verklaard worden bij besluit van de Burgemeester. De woning mag niet verder meer verhuurd worden. De bewoner moet de woning zo spoedig mogelijk verlaten en kan onder bepaalde voorwaarden een sociale woning worden toegewezen. Indien u vragen heeft over de procedure, neem dan contact op met de Woondienst.

VERANDERINGEN IN DE HUURPRIJS?

De afgesproken basishuurprijs mag nooit veranderen tijdens de duur van het contract. De eigenaar mag wel elk jaar op de verjaardag van het contract de huurprijs aanpassen aan de "index". Aanpassing aan de index betekent dat de huurprijs wordt aangepast aan de "levensduurte". Deze aanpassing gebeurt volgens een formule voorzien in de wet en kan ten vroegste vanaf de verjaardag van het contract en dan elk volgend jaar op de verjaardag van het contract. De indexaanpassing kunt u laten controleren door de Huurdersbond.

4. Omgaan met informatie over de cliënt als vrijwilliger

Wie start als vrijwilliger tekent meestal een verklaring die betrekking heeft op het strafrechtelijk beroepsgeheim. Art. 4 uit de wet ter bescherming van de vrijwilliger stelt immers dat 'Alvorens de activiteit van een vrijwilliger voor een organisatie een aanvang neemt, de organisatie hem informeert de organisatie over de mogelijkheid dat hij kennis krijgt van geheimen waarop art.458 van het strafwetboek van toepassing is.

Dit artikel zegt dat een organisatie een beginnend vrijwilliger moet informeren over het feit dat hij informatie kan te weten komen die valt onder het beroepsgeheim. Dit wil niet zeggen dat hij onderworpen is aan het strafrechtelijk beroepsgeheim. Wanneer ben je dan wel onderworpen aan het strafrechtelijk beroepsgeheim?

Om daarop een antwoord te krijgen moeten we art. 458 van het strafwetboek nader bekijken..

“Geneesheren, heekundigen, officieren van gezondheid, apothekers, vroedvrouwen en alle andere personen die uit hoofde van hun staat of beroep kennis dragen van geheimen die hun zijn toevertrouwd, en deze bekendmaken buiten het geval dat zij in rechte geroepen worden om in rechte of voor een parlementaire onderzoekscommissie getuigenis af te leggen en buiten het geval dat de wet hen verplicht de geheimen bekend te maken, worden gestraft met gevangenisstraf van acht dagen tot zes maanden en met een geldboete van honderd euro tot vijfhonderd euro.”

Achtergrondinformatie :

Het strafrechtelijk beroepsgeheim heeft twee belangen, namelijk een maatschappelijk en een individueel belang.

Patiënten of cliënten nemen vaak hulp- of dienstverleners in vertrouwen om hulp te verkrijgen. Ze hebben eigenlijk geen keuze. Indien ze goed geholpen willen worden, moeten ze de hulp- of dienstverlener in vertrouwen nemen. Ze moeten er dus van uit kunnen gaan dat deze informatie geheim blijft. Dit is het individuele belang.

Voor hulp- en dienstverleners is het ook belangrijk dat de hele gemeenschap erop kan vertrouwen dat zij de informatie die aan hun toevertrouwd wordt, geheim houden. Anders verliezen ze hun geloofwaardigheid en dit is de basis van een goede welzijns- en gezondheidszorg. Dit noemen we het maatschappelijke belang.

» Wie heeft beroepsgeheim?

Enkele beroepen, voornamelijk uit de medische wereld, worden opgesomd in art. 458 van het strafwetboek (sw.). Daarnaast spreekt de wet over 'alle anderen die in hoofde van hun staat of beroep ...'. Omdat we geen specifieke invulling krijgen, moeten we bekijken hoe de rechtspraak dit invult. Omdat vrijwilligerswerk geen beroep is, gaan we hier vooral in op het begrip 'staat'. Het is dus zeker niet zo dat 'beroeps'geheim alleen slaat op diegenen die beroepsmatig een functie uitoefenen in de welzijns- of gezondheidssector. Het begrip 'staat' omvat namelijk ook de groep van vrijwilligers.

Betekent dit dan dat alle vrijwilligers vallen onder de geheimhoudingsplicht van art. 458 van het strafwetboek ?

Om te kunnen spreken van beroepsgeheim van de vrijwilliger zijn twee factoren vereist. Op de eerste plaats moet er sprake zijn van de vervulling van een hulpverlenende taak als noodzakelijke vertrouwensfiguur. Belangrijk is dus welke positie je als vrijwilliger inneemt in het hulpverleningsproces. Het is ook mogelijk dat de taak die je vervult, zodanig vergelijkbaar is met die van een professionele hulpverlener dat het voor de cliënt of patiënt . bijzonder moeilijk wordt om een onderscheid te maken met een professioneel. Er is geen sprake van beroepsgeheim als je enkel algemene ondersteunende taken doet.

Het beroepsgeheim steunt dus op het bestaan van een vertrouwensrelatie. Deze vertrouwensrelatie is het gevolg van de functie die je als vrijwilliger uitoefent. Het vertrouwen dat de persoon in jou stelt, is noodzakelijk voor beide partijen. De persoon moet een deel van zijn privacy opgeven om hulp te kunnen krijgen. Jij hebt het vertrouwen van de persoon nodig om je functie te kunnen uitoefenen.

Daarnaast moet je ook vrijwilligerswerk doen in een organisatie. Een toevallige vrijwillige hulpverlening, bijvoorbeeld de eerste hulp bij een ongeval, brengt geen geheimhoudingsplicht met zich mee. De organisatievorm speelt geen rol. Het kan dus ook gaan om een vereniging waar alleen vrijwilligers werken.

Voor een aantal sectoren is in de algemene regelgeving bepaald dat de geheimhoudingsplicht van art. 458 strafwetboek voor iedereen binnen deze sector geldt. Dit is bijvoorbeeld het geval voor: integrale jeugdhulp, algemeen welzijnswerk, centra voor leerlingenbegeleiding, ambulante geestelijke gezondheidszorg, bijzondere jeugdbijstand.

Voor meer info zie: <http://wvg.vlaanderen.be/vrijwilligers/documenten/onderzoek2009/Brochure%20vertrouwelijke%20info.pdf>

6. Bijlagen

BIJLAGE 1: DE COMMUNICATIEFICHE

 Communicatiefiche	
Dienst	Datum
Naam en telefoonnummer van de cliënt :	
Naam en telefoonnummer van de woonbuddy	
Naam en telefoonnummer van de medewerker :	
OPDRACHT	
Wat is de WOONVRAAG van de cliënt (kamer?huis?appartement? Aantal kamers? Met tuin ? Budget? Huisdieren ?in de stad ?	Gemaakte AFSPRAKEN tussen dienst en vrijwilliger (wie heeft er welke taak, wie doet wat, hoe spreken we af, is er mogelijkheid tot aanvraag premie,
Opgvolging	
Hoe is de zoektocht naar de woning verlopen ?	SIGNALLEN/OPMERKIGEN (Positieve, negatieve ervaringen ? Verbetervoorstellen ?

BIJLAGE 2 : ADRES- en CONTACTGEGEVENS VAN DE DIENSTEN uit punt 4

De Woondienst van de Stad Roeselare

Zuidstraat 15 , 8800 Roeselare , tel. 051 26 22 60 , fax 051 26 22 69

www.roeselare.be, woondienst@roeselare.be

Open van maandag tot vrijdag van 8u30 tot 12u en op maandagnamiddag van 14u tot 18u.

De Woondienst Regio Roeselare

Administratieve zetel

Sint- Michielsgalerij 1 pand 5, Botermarkt 2, 8800 Roeselare, tel. 051 26 24 36

Website: <http://users.telenet.be/Woondienst.Regio.Roeselare/>

Deze woondienst is actief in verschillende gemeenten. Via een systeem van zitdagen kunt u afhankelijk van de gemeente waarin u woont op een bepaalde dag steeds langskomen op de woondienst of na afspraak via de sociaal adviseur Dries Braeye (GSM: 0474 933 558)

Ardoorie: Sociaal Huis, Marktplaats 1, 8850 Ardoorie

Iedere woensdagvoormiddag van 8u30 tot 12u

Hooglede: Sociaal Huis, Hogestraat 170, 8830 Hooglede

Iedere vrijdagvoormiddag van 8u30 tot 12u in het Sociaal Huis

Moorslede: Sociaal Huis, Marktplaats 18 A, 8890 Moorslede

Tweewekelijks op dinsdagvoormiddag van 8u30 tot 12u

Lichtervelde: Sociaal Huis, Statiestraat 1, 8810 Lichtervelde

Iedere dinsdagnamiddag van 13u tot 16u30

Staden: het Gemeentehuis Marktplaats 2, 8840 Staden

Iedere donderdagvoormiddag van 8u30 tot 12u

OCMW Roeselare,

Brugsesteenweg 90, 8800 ROESELARE

Sociale Dienst T 051 23 63 07

Huurservice T 051 23 63 44

www.ocmw-roeselare.be

info@ocmw-roeselare.be

open elke werkdag tussen 9u en 12u. In de namiddag enkel op afspraak.

Sociale bouwmaatschappij De Mandel

Botermarkt 30, 8800 ROESELARE

T 051 20 12 83 F 051 24 42 17

info@de-mandel.woonnet.be

website www.demandel.be

Openingsuren: elke maandag, dinsdag, donderdag, vrijdag tussen 8u en 12u. Op maandag ook tussen 13u en 17u45. Op donderdag ook tussen 13u en 16u.

Sociaal Verhuurkantoor Regio Roeselare

p.a. Woondienst Roeselare Zuidstraat 15, 8800 ROESELARE

T 051 262 250

Agentschap Wonen Vlaanderen

Werkhuisstraat 9 8000 BRUGGE , T 050 44 29 02

Huurdersbond

Zuidstraat 15, 8800 Roeselare T 050 33 77 15 (centraal telefoonnummer secretariaat Brugge)

Administratie van het kadaster, de registratie en de domeinen

Rondekomstraat 24, 8800 Roeselare, T 02 57 52 600

kant.reg.roeselare@minfin.fed.be

Elke werkdag tussen 8u en 12u.

BIJLAGE 3 :

Engagementsverklaring Woonbuddy

Onderstaande partners verklaren zich op 7 oktober 2010 bereid om zich in te zetten voor het voortbestaan en het voortdurend verbeteren van het WOONBUDDY – project gedurende de periode van 1 november 2010 t.e.m. 31 december 2012, en dit via intergemeentelijke samenwerking en het opnemen van specifieke engagementen.

De Woondienst Regio Roeselare, een projectvereniging waarvan de gemeentebesturen en OCMW's van volgende gemeenten deel uitmaken: Ardoorie, Hooglede, Lichtervelde, Moorslede, Roeselare en Staden vertegenwoordigd door Hans Mommerency , voorzitter woondienst Regio Roeselare, handelend in uitvoering van de beslissing het Dagelijks Bestuur van 21 september 2010, verklaart zich bereid om:

- het label van woonbuddy mee naar buiten te brengen (o.a. via website, folder, e.d.).
- het werven van vrijwillige woonbuddy's (o.a. via contacten) mee te ondersteunen.
- in te staan voor de update van de "infomap woonbuddy" voor wat betreft het inhoudelijke luik wonen/huren.
- een inhoudelijke inbreng rond wonen te doen op de halfjaarlijkse vormingsmomenten voor woonbuddy's.

De Regionale Welzijnsraad Roeselare – Tielt vzw P. Benoitstraat 15/1, 8800 Roeselare, vertegenwoordigd door Mevrouw Hilde Vens, voorzitter, handelend in uitvoering van de beslissing van de Raad van Bestuur van 17 september 2010, verklaart zich bereid om:

- het label van woonbuddy mee naar buiten te brengen (o.a. via website, folder, e.d.).
- het werven van vrijwillige woonbuddy's (o.a. via contacten) mee te ondersteunen
- in te staan voor de coördinatie van de inhoudelijke update van de "infomap woonbuddy"
- in te staan voor de organisatie van de halfjaarlijkse vormingsmomenten voor woonbuddy's.
- de methodiek 'werken met woonbuddy' verder in de regio Midden West-Vlaanderen bekend te maken.
- de signalen vanuit de woonbuddy- praktijk te verzamelen en ze door te geven aan de juiste overheid.

Vzw CAW Midden West-Vlaanderen engageert zich om vrijwilligers die nog geen erkend statuut hebben, via **VZW De Schakel** vertegenwoordigd door de mevrouw Lut Symons, de noodzakelijke info, een erkend vrijwilligersstatuut en dito verzekering aan te bieden.

Voorzitter van de Woondienst Regio Roeselare, de heer Hans Mommerency

Voorzitter van vzw De Schakel, mevrouw Lut Symons

Voorzitter van De Regionale Welzijnsraad Roeselare-Tielt vzw, mevrouw Hilde Vens

Dit project kwam tot stand met de steun van vele mensen

Oprechte dank aan

- De vrijwilligers en de diensten van het woonbuddy-netwerk voor hun inzet.
- De Stedelijke Woondienst Roeselare voor de input bij de samenstelling van de infomap.
- De beleidscel, Raad van Bestuur en haar voorzitter, de coördinator van de Regionale Welzijnsraad voor hun input en sturende kracht.
- De gebiedsgerichte werking van de provincie voor de inhoudelijke ondersteuning.
- De Provincie West-Vlaanderen om dit project mogelijk te maken door hun financiële ondersteuning



P. Benoitstraat 15/1

8800 Roeselare

Telefoon en fax 051 200836

E-mail: info@welzijnsraadroeselare-tielt.be

www.welzijnsraadroeselare-tielt.be

Dank z ij de steun van

