

Wat doet de sociale dienst? Wie werkt er?

De sociale dienst werd in 2013 opgericht en staat onder leiding van Christel Croux. Kort na de oprichting van de dienst kwam sociaal werkster Anke Hermans aan boord.

Christel en Anke ondersteunen je bij je rechten en plichten, ze luisteren naar je problemen als huurder en bemiddelen daarbij tussen jou en Hacosi.

Het is ook de taak van de sociale dienst om tijdens de proefperiode op huisbezoek te komen voor een onderhoudscontrole. Ook na de proefperiode wordt er regelmatig een huisbezoek gepland voor onderhoudscontrole.

De sociale dienst organiseert bewonersvergaderingen en –bevingen, waarover hieronder sprake is. Je kunt ook bij Christel en Anke terecht bij leefbaarheids- en betalingsproblemen, ze zullen samen met jou naar oplossingen zoeken.



‘Halgesprekken’ in aantocht

Hacosi organiseert regelmatig bewonersvergaderingen. In grotere residenties houdt Hacosi meestal één keer per jaar een bewonersvergadering, in de kleinere is dat om de twee of drie jaar. "Waar alles vlot loopt, komen we minder vaak," aldus Christel.

Op bewonersvergaderingen komen allerhande topics aan bod: onder meer het beheer en onderhoud van de gemeenschappelijke delen, initiatieven om het samenleven tussen burens te bevorderen, afvalophaling... maar niet de individuele huurdersproblemen. "Waterarmoede en het verdelen van spaardoucheknoppen, waarover we het in een vorige nieuwsbrief hadden, is zo'n thema dat we meenemen naar die vergaderingen," vult Anke Hermans aan.

het prima en komt er in de namiddag ook veel volk opdagen. Als we in de tuin of op de parking van de residentie een partytent zetten, wil het ook goed lukken. Maar als we voor een vergadering naar een zaaltje in de buurt uitwijken, dan is dat voor de bewoners moeilijker. Daarom gaan we vanaf half augustus ook beginnen met 'halgesprekken'. In residenties waar een aantal - meestal 6 tot 8 appartementen - via eenzelfde toegang bereikbaar zijn, plaatsen we een standje met een hapje en drankje om ergens tussen vijf en zeven uur even met de bewoners te praten. Zo geraken we op informele manier ook aan veel informatie en kunnen we bewoners zelf informeren," aldus Christel.

Taart en koffie en frisdrank en ... af en toe lachen

"We nemen altijd taart en koffie en frisdrank mee. We bespreken praktische dingen,

“Informeel babbel”

"Vanaf half augustus zijn er 15 bewonersvergaderingen gepland. In seniorenflats lukt

maar het is evenzeer de bedoeling om tot een gezellige babbel te komen. En als er problemen zijn, helpen we de huurders vaak om daar zelf een oplossing voor te zoeken. We kaatsen de bal soms terug, ja. De belangrijkste functie van die vergaderingen is misschien wel dat we alle bewoners eens samenbrengen zodat ze elkaar echt ontmoeten. En ja er wordt regelmatig wat gelachen," besluit Christel.

Eigen debatcultuur

Een bewonersvergadering is vaak een gezellige bedoening. Niet alleen door de taart. Er wordt volop gepraat wat uiteraard de bedoeling is, er is een moderator die de gesprekken in goede banen leidt. Daarbij krijgen we soms hulp uit onverwachte hoek. Een bewonersvergadering in De Notelaar, in Runkst, verliep nogal geanimeerd. Een mindervalde bewoonster, mevrouw Ryckx (midden achterin het beeld), woonde in haar scooter de vergadering bij. Telkens de bewoners wat te fel in het gesprek opgingen, claxonnerde ze. En dat werd geapprecieerd. Want af en toe werd haar toegeroepen 'om nog eens goed te toeteren'.

Het is de bedoeling om tot een gezellige babbel te komen.
Christel Croux
Hoofd van de sociale dienst



MEDEWERKER IN DE KIJKER

Dirk Hermans Technische dienst



Dirk is een van de drie techniciers bij Hacosi. Samen met zijn collega's voert hij herstellingen uit. Voor Dirk zijn dit voornamelijk renovatiewerken in leegstaande woningen. Deze kunnen van allerlei aard zijn. "Klopt, het is een zeer variërende job, het ene moment ben je een badkamer aan het renoveren en het andere moment behang aan het verwijderen. Maar ook kleine herstellingen zoals bepleistering bijwerken of kapotte tegels vervangen horen erbij," aldus Dirk.

Als toezichter voert hij ook op regelmatige basis controles uit over het patrimonium zodat alles netjes blijft. Dat doet hij uiteraard voor de gemeenschappelijke delen maar ook zichtbare defecten elders in of aan het gebouw ontsnappen niet aan zijn aandacht. Dirk werkt al zeven jaar voor Hacosi en sinds toen altijd voor de technische dienst. "Van opleiding ben ik banketbakker," zegt hij lachend wanneer we naar zijn achtergrond peilen. "Dat heeft er dus totaal niets mee te maken. Ik heb ervaring opgedaan door in de schoolvakanties mee te werken met mijn vader die bouwvakker is, door het verbouwen van mijn eigen woning en te klussen met familie en vrienden. Ook door ervaring uit te wisselen tussen collega's en extra opleidingen bij Hacosi heb ik veel geleerd."



HACOSI

Nieuwsbrief

2017 augustus editie 3 - HACOSI



IN DEZE EDITIE

- Huurderspanel
- Voorwoord
- In de kijker: Roode Roosstraat Hasselt / visitatie
- Een aangepaste woning?
- Events & data
- Testimonials huurders
- Tips & tricks
- Sociale dienst : wie zijn ze en wat doen ze?
- ‘Halgesprekken’ in aantocht
- Medewerker in de kijker
- Contact

1
1
2
3
3
3
4
4
4



VOORWOORD

“Goede afspraken maken goede vrienden”

"Bij deze nieuwsbrief zit een serieuze bijlage. Serieus in volume maar ook ernstig te nemen. Het is het vernieuwde reglement inwendige orde van Hacosi. Daarmee willen echt niemand afschrikken.

Maar goede afspraken, maken goede vrienden," aldus Dominique Vrancken, directeur van Hacosi.

De concrete reden om dit document bij de nieuwsbrief te voegen, is dat de tekst herschreven en naar vandaag vertaald werd. "Er wordt in duidelijke termen gezegd wat er van de huurders verwacht wordt. Je vindt er de afspraken inzake onderhoud, de regels die overlast moeten vermijden en zoveel meer. Ik zou zeggen: Sla het eens open en leg het op het salontafeltje zoals je met een tijdschrift doet, zodat iedereen in het gezin er in kijkt."

Maar Hacosi doet veel voor zijn huurders. "Ons huurderspanel is intussen samengesteld. Je herinnert je nog wel dat we die bevraging bij een representatieve groep huurders in een vorige nieuwsbrief aangekondigd hebben. In een eerste fase werden door dit huurderspanel een aantal thema's geselecteerd. De voorbije weken heeft het panel de gekozen thema's besproken. We zeggen dus niet alleen wat mag en niet mag, Hacosi luistert wel degelijk naar de verzuchtingen van de huurders", aldus Dominique. "Onze werking wordt in feite permanent geëvalueerd. Zo krijgt Hacosi binnenkort de zogenaamde 'visitatieraad' over de vloer, die een prestatiebeoordeling geeft over verschillende facetten van de werking. Op pagina twee lees je er meer over," besluit Dominique.



Op de foto herken je: Ivo, Vanessa, Jos, Piotr, Ronald, Irene, Richard, Samuel, Tiny, Corry en Elmira. Het voltallige huurderspanel bestaat verder uit: Katrien, Petra, Rita en Sonja.

CONTACTEER ONS

Indien u verdere info wenst over HACOSI of indien u zich wenst in te schrijven kan u steeds contact opnemen met ons op het telefoonnummer 011/28 83 10 elke werkdag tussen 8u30 en 12u30 en tussen 13u30 en 16u30. U kan ook langskomen tijdens de openingsuren van ons kantoor op maandag-, woensdag- en vrijdagvoormiddag tussen 9.00 en 12.30 uur.

Voor meer informatie kan u ook steeds een kijkje nemen op onze website en onze facebookpagina.



Gouverneur Roppesingel 53, 3500 Hasselt
tel.: 011/28 83 10
info@hacosi.be
www.hacosi.be
www.facebook.com/hacosi.cvba

“Stilzitten is geen optie”

Hacosi heeft in de Roode Roosstraat in Hasselt, een zijstraat van de Hefveldstraat en gelegen achter de Delhaize aan de Luikersteenweg, 9 nieuwe appartementen gekocht in een opgeleverd complex van 40 appartementen. Deze wooneenheden op huisnummer 15d zijn nu in verhuur. “De nieuwe bewoners hebben samen al een onthaalmoment gehad,” zegt Brigitte Smets, lid van de raad van bestuur van Hacosi.

“Het bewijst dat we ons aanbod voortdurend uitbreiden. Stilzitten is in deze tijd geen optie,” aldus Brigitte. Zij is ook schepen van de stad Hasselt, met de bevoegdheden burgerlijke stand en bevolking, en OCMW-voorzitter. Vanuit die functies heeft ze een prima zicht op de woonmarkt.

“Privé huurmarkt steeds vaker niet meer haalbaar”

“We moeten vaak voor mensen op zoek gaan naar een sociale woning. En dat lukt ons. De samenwerking tussen de stad, OCMW en Hacosi verloopt prima. De vraag naar sociale woningen neemt gestaag toe. Dat is geen vaststelling die enkel voor Hacosi of zelfs Hasselt geldt, het is een tijdsgebonden fenomeen. De toenemende vraag komt in eerste instantie van de groeiende groep mensen voor wie de privé huurmarkt niet meer haalbaar is”, bevestigen Pieter Cuppens en Frank Vandenhoudt.

Altijd op zoek naar meer aanbod

De aankoop van een compartiment nieuwe woningen of appartementen zoals in de

Roode Roosstraat gebeurt de laatste jaren bij Hacosi wel vaker. Alle middelen worden ingezet om het aanbod te doen matchen met de vraag.

“Binnenkort begint de bouw van Hassaporta aan Havenstraat in de kanaalkom en komen er dus nog eens 37 sociale woningen bij,” vullen Mia Marchal en Romain Onkelinx aan. “Ook niet vergeten dat Hacosi veel

energie stopt in renovatie. In de Banneuxwijk en Ter Hilst bijvoorbeeld is het buitenschrijnwerk vervangen. We isoleren daken... Dat is minder spectaculair maar even essentieel voor een goed beheer en voor het op peil houden van het aanbod.”

“Echt iedereen kan klant worden”

“We mogen de sociale woningmarkt niet

verenigen tot mensen die door het OCMW begeleid worden of mensen met een migratie-achtergrond. Letterlijk iedereen kan door wijzigende omstandigheden of tegenslag plots aangewezen zijn op hulp. Dat is in essentie de taak van een maatschappij als Hacosi,” besluit Brigitte.



De vijf Hasseltse bestuursleden van Hacosi: vlnr. Frank Vandenhoudt, Romain Onkelinx, Mia Marchal, Brigitte Smets en Pieter Cuppens.



IN DE KIJKER

Visitatie Hacosi

Hacosi wordt net zoals elke andere huisvestingsmaatschappij regelmatig gecontroleerd op de naleving van de wetgeving. Daarnaast heeft de Vlaamse administratie ook een instantie dat de prestaties bekijkt, dat is de Visitatieraad. De Visitatieraad gaat dus na hoe goed een sociale huisvestingsmaatschappij presteert ten opzichte van de norm.

De eerste 'visitatie' bij de sociale huisvestingsmaatschappijen in Vlaanderen liep in de periode 2012-2016. Hacosi werd al gevisiteerd in maart 2013 en werd beoordeeld op volgende prestatievelden:

1. Beschikbaarheid van woningen.
2. Kwaliteit van de woningen en woonomgeving.
3. Betaalbaarheid.
4. Sociaal beleid.
5. Interne werking en financiële leefbaarheid.
6. Klantvriendelijkheid.

Voor vele operationele doelstellingen scoorde Hacosi 'goed' en op de eerste doelstelling – beschikbaarheid van woningen – kreeg Hacosi de beoordeling 'uitstekend'. Die uitstekende score hebben we te danken aan onze permanente inspanningen om nieuwe projecten te realiseren.

Al werk gemaakt van werkpunten

Voor een aantal doelstellingen in verband met sociaal beleid, interne werking en financiële leefbaarheid oordeelde de Visitatieraad in 2013 dat ze 'voor verbetering vatbaar' waren. We hebben sindsdien uiteraard niet stilgezeten en een aantal verbeteracties ondernomen. Zo werd enkele jaren geleden al onze eigen sociale dienst opgericht en hebben we een handboek opgesteld met werkwijzen en procedures voor onze medewerkers.

Klaar voor nieuwe visitatie

Elke sociale huisvestingsmaatschappij moet minstens een keer om de 6 jaar gevisiteerd worden, de bevoegde minister kan visitaties vervroegen of uitstellen. De tweede algemene visitatieronde start vanaf 2017. De visitatie bij Hacosi zal plaatsvinden in maart 2019. Dit is pas 6 jaar na de eerste visitatie omwille van de goede beoordeling.

Voor meer informatie hierover, kun je terecht op onze website. Daar kun je ook het volledige visitatierapport bekijken.

Een aangepaste woning? Hacosi kan ervoor zorgen.

Als huurder van Hacosi krijg je voorrang op de wachtlijst bij verhuizing als je huidige woonst te klein is, te groot is of indien je om medische redenen niet meer kan verblijven in je huidige woonst.

Voorrang op de wachtlijst bij verhuizing:

Mijn woning is te klein

Zijn er sinds het begin van de verhuur nog kinderen geboren? Dan spreken we van overbezetting.

Mijn woning is te groot

Is het aantal gezinsleden gedaald sinds het

begin van de verhuur? Zijn je kinderen ondertussen het huis uit en heb je slaapkamers op overschot. Je kan verhuizen naar een meer aangepaste woonst.

Medische redenen

Huurders die om medische redenen niet meer in hun huidige appartement of woning kunnen wonen, kunnen een verhuis aanvraag indienen om medische redenen. Hiervoor moet je medische documenten bezorgen aan Hacosi dewelke de verhuis aanvraag staven. Je aanvraag wordt voorgelegd aan de Raad van Bestuur, deze beslist of de aangehaalde redenen voldoende zijn om voorrang te krijgen op de wachtlijst.

Voor wie in één van deze situaties verkeert, volstaat het om zich aan te melden voor inschrijving tijdens de openingsuren van het loket.

Heb je nog vragen over de redenen waarvoor prioriteit wordt toegekend, contacteer dan gerust de afdeling Huisvesting bij Hacosi.

Tips & tricks

Bijwoner? Even checken

Komt er iemand bij je inwonen voor kortere of langere periode, dan moet je eerst schriftelijk toestemming vragen voor de bijwoning bij Hacosi. Hacosi gaat na of de woonst groot genoeg is conform de wetgeving. Betreft het een duurzame bijwoning dan wordt bovendien ook nagekeken of de bijwoner voldoet aan de toetredingsvoorwaarden.

Schrap de trap

Trappen opstappen is een hele opgave, ouderen maar soms ook jonge mensen kunnen er om allerhande redenen permanent een

probleem mee hebben. Dit is dan ook de meest voorkomende medische reden waarvoor prioriteit wordt verleend bij het verhuizen naar een gelijkvloerse woning of een woning die bereikbaar is met lift.

Denk er op tijd aan

Ben je 65+? Dan is het misschien nuttig om te weten dat Hacosi zowel in Diepenbeek als in Hasselt beschikt over seniorenappartementen. Die zijn allemaal uitgerust met een lift en voorzieningen specifiek gericht naar oudere mensen.



TESTIMONIALS



Nene Diallo

Nene Diallo verhuisde van de Nellepetinstraat 10 in Ekkelgarden naar de Jan Stolmanstraat 76 in Ter Hilst. Nene kwam in 2010 met haar toen 4 jarige dochter naar België. “Ik huur sinds april 2015 bij Hacosi. In november 2015 werd mijn zoon geboren. Toen hij 1 jaar was deed ik een aanvraag voor een grotere woning. Het appartement in de Nellepetinstraat lag op de derde verdieping met weinig daglicht. Dat was voor mij en voor de kinderen echt niet geschikt. Nu heb ik in de Jan Stolmanstraat een tuintje en is er vlakbij een goede busverbinding naar Hasselt naar de school van de kinderen. Ik heb in november een andere woning aangevraagd en in maart al kreeg ik bevestiging. Ja, ik ben heel blij dat het zo vlot en snel is gegaan”.



Kurt Martens

Kurt Martens verliet zijn appartement in De Magneet in Ter Hilst voor een appartement in de Roode Roosstraat, in de buurt van de Luikersteenweg. Kurt is 1,86 meter groot en werkt op de Bewel in Kiewit en woont onder begeleiding. “Ik zat in De Magneet op de hoogste verdieping onder het



dak. Telkens de trappen doen was pijnlijk voor mijn enkels en knieën. Met mijn invaliditeit kon ik dat echt niet meer. Nu zit ik op het gelijkvloers. Dat is veel beter. Ik ben echt tevreden. Het heeft wel een beetje tijd gekost. Ik ben er twee jaar mee bezig geweest.”

Ahmad-Munir

De familie van Ahmad Mubarak-Munir verhuisde op 22 mei van een appartement in de Banneuxstraat naar een woning in de Bonnefontenstraat. Daar werd lang naar

uitgekeken. De nu 23-jarige zoon Assad Mubarik vertelt: “Ik was nog een puber toen de knieën van mijn moeder voor problemen begonnen te zorgen. Ze heeft recent twee nieuwe knieën gekregen en nu is het voor haar bijna onmogelijk om trappen te doen. We waren al langer vragende partij voor een aangepaste woning, en hebben een tweetal jaar geleden dan de aanvraag voor een aangepaste woning gemotiveerd met een medisch attest. Nu wonen we echt ideaal. Iedereen is supertevreden.”



EVENTS & DATA

FACEBOOK

Ben je er ondertussen al eens geweest, op onze Facebookpagina? (www.facebook.com/hacosi.cvba). Zeker doen, je vindt er veel belangrijke info, maar ook leuke weetjes en foto's. Wil je als snelste van alles op de hoogte zijn, volg ons dan.

WIJKFEEST TER HILST

Op zondag 27 augustus neemt Hacosi deel aan het zomerfeest in Ter Hilst tussen 14u en 18u op het groot speelplein in de wijk. Hacosi zal aanwezig zijn met een infostand en twee leuke activiteiten (spiraal en 4-op-een-rij). Stad Hasselt zorgt voor animatie en activiteiten voor kinderen en volwassenen.

SLUITINGSDAGEN

15 september, 19 september, 1 en 2 november, 15 november, 25 en 26 december