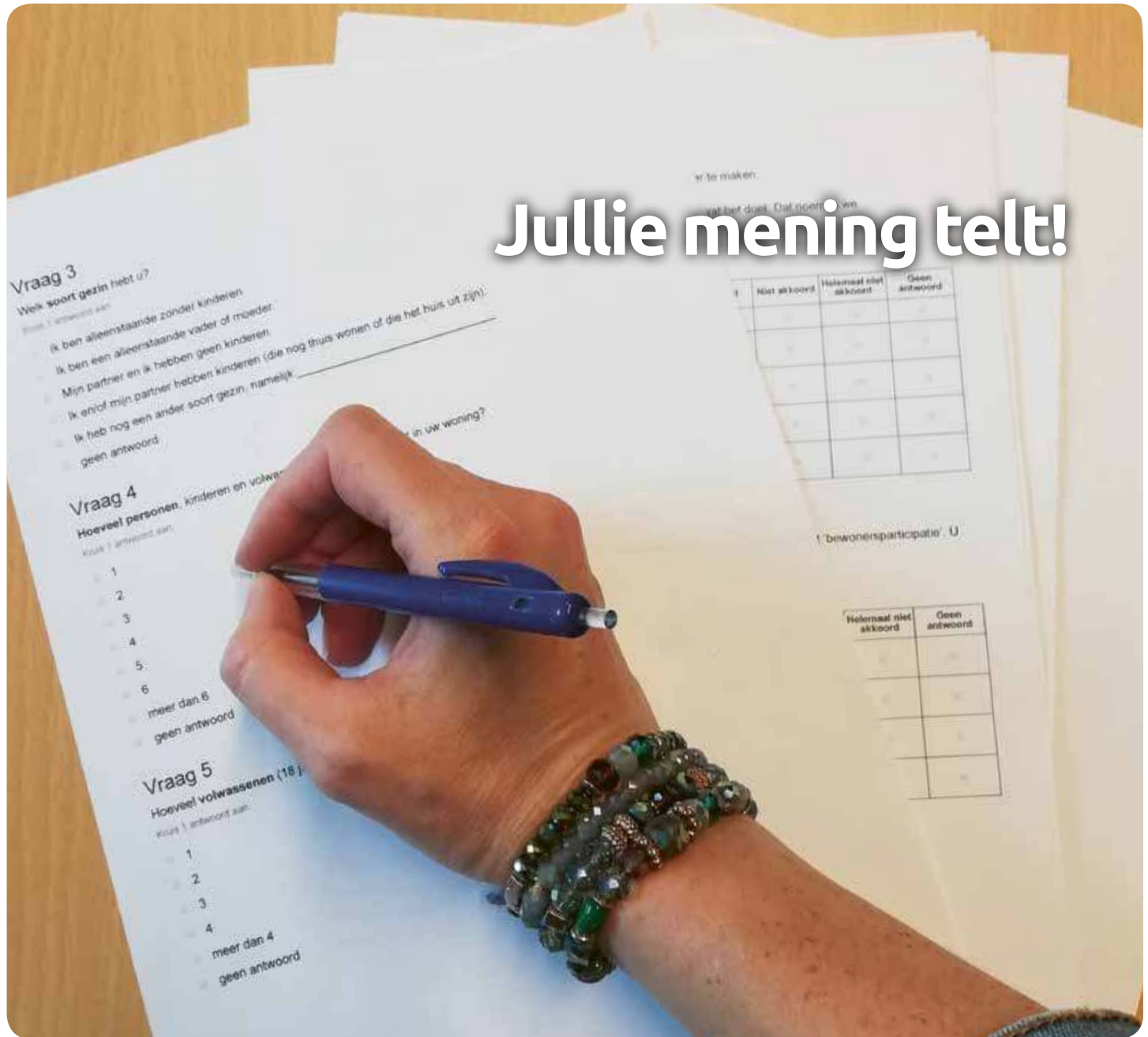


Huurderskrant

INFOKRANT VOOR DE HUURDERS VAN DEWACO-WERKERSWELZIJN



Voorwoord

Het schooljaar is weer druk aan de gang en wij hebben voor u een nieuwe huurderskrant klaargestoomd. In deze krant staat ons nieuw project 'Doornveld' in de kijker en informeren wij u graag over ons initiatief om een tevredenheidsmeting te organiseren bij al onze huurders. Ook willen wij u berichten over het nieuw Reglement van Inwendige Orde toelichten en hieruit een belangrijke wijziging toelichten. We hebben met de sector ook iets te vieren: 100 jaar sociaal wonen! Daarom brengen we de Sociaal Wonendag op 13 oktober 2019 in beeld.

Gelukkige bewoners in de wijk Ten Kouter te Denderleeuw

Beste lezers,

Wij zijn De Smedt Jozef en Van Durme Godelieve, in de volksmond beter gekend als Jef en Lieve.

Wij zijn al menige maanden woonachtig op "Ten Kouter" in Denderleeuw. Wij zijn er heel tevreden, en komen goed overeen met onze geburen die naast en rond ons wonen. Als er iets is staan we steeds klaar om elkaar te helpen.

Als 60 plussers hebben wij ook nog een mooie hobby. Als vrijwilligers zijn wij menige dagen per week in dienst, in Armonea W.Z.C. Rodenbach te Denderleeuw. Wij laten de bewoners van het woonzorgcentrum steeds pret beleven door verschillende activiteiten te organiseren zoals spelletjes spelen, zingen, dansen... Ook worden er regelmatig uitstapjes gedaan of wandelingen in de natuur of een busreis georganiseerd.



Voorwoord.....	2
Kom langs met je vragen.....	2
Wanneer bomen snoeien?	3
Tips tegen vrieskou	3
Tevredenheidsenquêtes	4
Opgepast met vuurwerk	6
Sociaal wonendag 13 oktober ...	6
Congres voor sociale huurders..	6
Feestelijke opening project Doornvel te Aalst	7
Nieuw reglement van Inwendige Orde	9
Vraag en Antwoord	11

REDACTIE

Het SHM-team
SHM Dewaco-Werkerwelzijn
Steenweg 439,
9470 Denderleeuw
053/77 33 90
info@dewaco.be - www.dewaco.be



Onze bejaarden zijn steeds heel vrolijk blij en wij ... SUPER blij als we zien hoe gelukkig ze zijn...

Groetjes van onze huurders Jef en Lieve

Wanneer **bomen snoeien**?

Het is een misvatting dat we bomen alleen maar in de winter kunnen snoeien. De snoeiperiode hangt af van het soort boom en vooral het type snoei.

In oktober is het ideaal om in de tuin te werken en al rekening te houden met het komende jaar en vooral de komende winter. Er zijn heel wat bomen, struiken, planten en heesters die -vooraleer ze in winterslaap gaan- een snoeibeurt kunnen gebruiken. Op die manier krijgen ze extra krachten om de winter door te komen.

Wat wanneer snoeien?

- De knobomen zoals de es, eik, els, populier, wilg (november t.e.m. februari)
- De fruitbomen : appelbomen, perenbomen, kers- en pruimenbomen (tussen januari en maart)
- Groenblijvende hagen (vanaf april)
- Buxushagen (mei)
- Esdoorn, kastanje, olm, linde en fruitbomen (tot in maart)



- Walnoot, kastanje, esdoorn, berk, haagbeuk (tot in september)
- Alle soorten hagen (juni t.e.m. augustus)
- Sommige fruitbomen en struiken o.a. kersenbomen, bessenstruiken, vijgenstruiken (eind juli t.e.m. september)



Tips tegen vrieskou

Met de koude wintermaanden in het vooruitzicht willen we jullie alvast enkele tips meegeven om ervoor te zorgen dat de waterleidingen in jullie huis niet bevriezen.

1. Laat de buitenkraantjes leeg lopen en bedek ze met isolatiemateriaal (eventueel met oude vodden en/of krantenpapier).
2. Zet de thermostaatkranen niet helemaal dicht. Het vorstsymbooltje is er niet voor niets. Is er geen verwarming in een kamer maar wel water? Zet dan de binnendeuren open.
3. Controleer of de hoofdkraan wel goed afsluit en zorg ervoor dat de waterleidingen en watermeter niet bevriezen. Breng dus isolatie aan.
4. Ook tocht is een vijand voor de leidingen, zeker in combinatie met vorst dus maak alles goed tocht dicht.
5. Zet de thermostaat op ongeveer 15°C in het geval je niet thuis bent.



Tevredenheidsenquêtes

Omdat wij het als SHM belangrijk vinden dat onze huurders en kandidaat - huurders goed geholpen worden, willen we jullie mening horen over hoe onze dienstverlening bij jullie overkomt.

Als bewoner ben je namelijk het best geplaatst om een oordeel te vellen over jouw woning, de buurt waar je woont, onze dienstverlening enzoverder ...

Daarom hebben we het gezamenlijk initiatief genomen om een tevredenheidsenquête te lanceren. Deze gaat over "onze dienstverlening" en over "gegevens over u en uw gezin".

Wie zijn we?

Volkswelzijn uit Dendermonde, Habitare+ uit Deinze, De Gentse Haard, De Nieuwe Haard uit Ronse, Elk Zijn Huis uit Tervuren, Diest-Uitbreiding,

Sint-Niklase Maatschappij voor Huisvesting, Gewestelijke Maatschappij voor Woningbouw Zele, Dewaco-Werkerwelzijn uit Denderleeuw en Ninove-Welzijn.

Hulp in Woningnood uit Berlare steunen dit initiatief, maar deden recent zelf een tevredenheidsenquête bij hun bewoners waardoor ze niet mee instappen in de gemeenschappelijke aanpak.

Waarover gaan deze vragenlijsten?

Module 'dienstverlening'

Je huurt bij een SHM en hebt ons dus af en toe nodig voor een bepaalde dienst. Stel: je hebt een defect dat je wil laten herstellen of je hebt vragen en bijkomende informatie nodig.

Module 'gegevens over jou en jouw gezin'

Uiteraard over jouw gezinssamenstelling.

Hoe kan je jouw mening geven?

Je zal dus een tevredenheidsenquête krijgen via de post. Bij deze enquête zit ook een briefje met een code.

- Ofwel vul je dit papieren exemplaar in en bezorg je ons dit terug.
- Ofwel volg je de digitale weg. Dan heb je de code nodig en vul je gewoon het exemplaar in via jouw computer.

Hoe vul je de vragenlijst nu in?

- Je kruist het antwoord aan dat het best bij jou past. Soms moet je slechts één antwoord geven, soms mag je meerdere antwoorden aankruisen.
- Bij sommige antwoorden kan je zelf nog iets aanvullen.

Welke vragen kunnen dit zijn?

Hoe tevreden ben je over de medewerkers van onze SHM? Hier kan je van "zeer tevreden, neutraal tot zeer ontevreden" aanvinken.

- Ik kan de medewerkers gemakkelijk bereiken
- De medewerkers zijn beleefd
- Ze geven me duidelijke informatie

Hoe neem je het liefst contact op met onze SHM?

- Per telefoon
- Bezoek
- Per brief
- Per e-mail
- ...

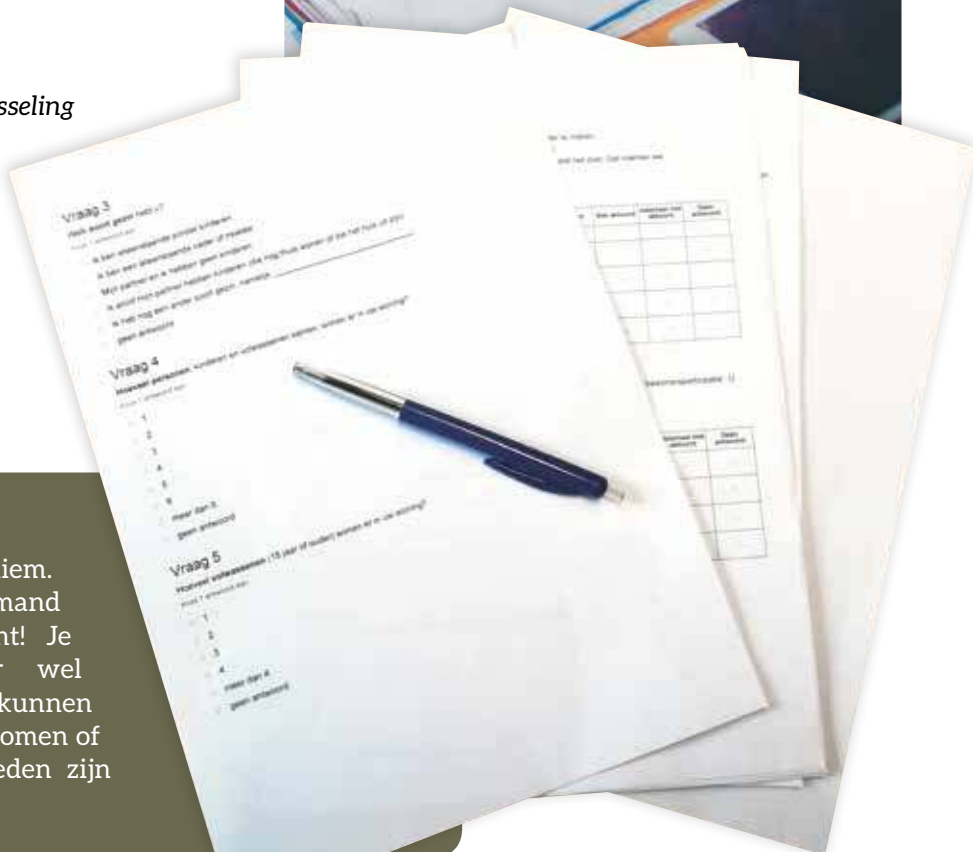
Hoe goed begrijp je de briefwisseling van onze SHM (bijvoorbeeld over jouw huur, de afrekening van de huurlasten, ...)

- Heel goed
- Voldoende
- Onvoldoende
- Heel slecht
- Geen antwoord

Wat gebeurt er met de resultaten?

De bedoeling is dat we in één van de latere edities de resultaten bekend maken en dat we per SHM meedelen waar de positieve en negatieve punten liggen. Uiteraard zal er bij een negatief resultaat een uitleg gegeven worden over welke acties er ondernomen zullen worden.

We rekenen dus op jullie enthousiaste medewerking!



BELANGRIJK OM WETEN:

jouw antwoorden zijn anoniem. Dit betekent dat niemand jouw naam of adres kent! Je antwoorden zijn echter wel belangrijk voor ons. Zo kunnen wij bijvoorbeeld te weten komen of alleenstaanden meer tevreden zijn dan grote gezinnen.

Opgepast met vuurwerk

Niets zo leuk als het nieuwe jaar inluiden met een knallend vuurwerk? Toch willen we enkele tips en waarschuwingen meegeven:

- Denk aan je huisdier(en) en deze van de buren
- Denk aan je woning en die van de buren
- Kijk na of je in jouw gemeente wel vuurwerk mag afsteken op 31 december
- Zorg voor een vergunning indien nodig zodat je geen GAS - boete krijgt
- Laat het vuurwerk afsteken misschien over aan een professional



Sociaal wonendag 13 oktober

Op zondag 13 oktober vieren we 100 jaar sociaal wonen. En dat doen we graag samen met jou: ah ja, wij zijn supersociaal! Op de Sociaal Wonendag gaan er dan ook 50 bijzondere deuren van duurzame, innovatieve projecten en erfgoedpareltjes voor je open. Architecturale spitsvondigheden, staaltjes van techniek en indrukwekkende werven. Ze zijn er allemaal bij. Op heel wat locaties worden bovendien extra activiteiten georganiseerd. Doe dus mee sociaal!

Welke SHM's zetten hun deuren open of laten externen kennis maken met sociaal wonen?

De Nieuwe Haard uit Ronse, Volkswelzijn uit Dendermonde, Dewaco-Werkselzijn uit Denderleeuw, Elk Zijn Huis uit Tervuren, Diest-Uitbreiding, Sint-Niklase Maatschappij voor Huisvesting, Gewestelijke Maatschappij voor woningbouw uit Zele en Ninove - Welzijn.

Ontdek het uitgebreide programma op sociaalwonendag.be

Congres voor sociale huurders

Met 'verhuizen zonder zorgen' kozen de sociale huurders van VIVAS (= Vlaams netwerk van sociale huurders en bewonersgroepen) opnieuw voor een levendig thema voor hun jaarlijkse congres. Sommige sociale huurders willen graag verhuizen, anderen willen het liefst gewoon in hun gekende stekje blijven wonen. Op het congres wordt dieper ingegaan op wat de regels zijn, hoe dat praktisch in zijn werk gaat en wat sociale huisvestingsmaatschappijen allemaal kunnen doen als een verhuis noodzakelijk blijkt.

Dit jaar vindt het congres plaats op zaterdag 30 november 2019 in Beveren. Noteer deze datum alvast in je agenda en hou www.vivas.be in de gaten voor het volledige programma.





Feestelijke opening project Doornveld te Aalst

Op 24 juni 2019 werden de nieuwe appartementen in de wijk Doornveld feestelijk geopend in aanwezigheid van heel wat toekomstige bewoners. Na 2 jaar en 4 maand heeft aannemer Damman uit Deerlijk, in samenwerking met Pascal Francois Architecten uit Aalst en Vinco Engineering uit Haaltert de klus geklaard. Honderden tonnen materiaal en duizenden meters leiding werden ingezet om 23 mooie appartementen te vormen, waarvan er 5 speciaal uitgerust zijn voor mindervaliden.

De woningen aan de andere zijde hebben elk 2 of 3 slaapkamers, een dakterras en een carport. Vooraan en achteraan op het terrein zijn er banken om te rusten in een groene omgeving, te picknicken, pingpong te spelen of de kinderen te laten ravotten op de speeltuin.

Alle appartementen zijn verhuurd vanaf 1 juli 2019. De gemiddelde maandelijkse huurprijs voor deze nieuwe woningen bedraagt 258 EUR. De gemiddelde normale huurwaarde op de privémarkt voor deze appartementen bedraagt 770 EUR. Dit betekent dat er gemiddeld meer dan 65 % sociale korting wordt verrekend. Ik denk dat we hiermee onze opdracht als verhuurder van betaalbaar wonen, meer dan ooit realiseren.



Eerste woningen met zonnepanelen

Daarbovenop zijn de woningen uitgevoerd met verregaande energiebesparende maatregelen om de energiefactuur van de bewoner zo laag mogelijk te maken:

- Vloerisolatie van 11 cm
- Gevelisolatie van 15 cm
- Dakisolatie van 18 cm
- Zonnewerende beglazing in een thermisch isolerend aluminiumkader
- Condenserende ketel met doorstromer met een rendement van 108%
- Mechanisch ventilatiesysteem
- Zonnepanelen

Wist je dat dit allemaal BEN woningen zijn? (Bijna Energie Neutrale woningen)

De kostprijs voor het totaalproject bedraagt 3.698.048,97 (excl. btw). Voor de bouw van de appartementen werd een lening afgesloten bij de VMSW. De kostprijs voor de volledige buitenomgeving bedraagt 213.030 EUR. Hiervan wordt 60% gesubsidieerd door VMSW, het Vlaams Gewest, 25% door Dewaco en 15% door de stad Aalst.

Het gehele team van Dewaco heeft zich ten volle ingezet om van het vroegere "Klein Korea" een aangename en kwalitatieve woonplek te maken. Wij wensen onze bewoners veel plezier in hun nieuwe thuis!





Nieuw reglement van Inwendige Orde

In de huurovereenkomst wordt verwezen naar het Reglement van Inwendige Orde. Dit reglement maakt integraal deel uit van de huurovereenkomst. Dewaco-Werkerswelzijn heeft het recht om het Reglement van Inwendige Orde aan te passen en uit te breiden. Dit gebeurde, vandaar dat we onze huurders hierover correct willen informeren.

In dit reglement staan de regels die je als huurder van Dewaco-Werkerswelzijn moet naleven. Als huurder moet je goed voor je woning en het gebouw zorgen. We vragen ook dat je jouw burens respecteert en geen overlast veroorzaakt.

De bedoeling van het Reglement van Inwendige Orde is om het samenwonen in onze gebouwen zo aangenaam mogelijk te maken. Het is dan ook een belangrijk onderdeel van je huurcontract bij Dewaco-Werkerswelzijn. Door je huurcontract te ondertekenen, verklaar je akkoord te gaan met de regels die opgenomen zijn in dit reglement en deze te zullen naleven.



Dewaco-Werkerswelzijn zal controleren of het reglement correct wordt nageleefd. Als er inbreuken worden vastgesteld, zal Dewaco-Werkerswelzijn gepaste maatregelen treffen. Ingeval de huurder of zijn gezinsleden na herhaaldelijke aanmaningen niet bereid zijn om de bepalingen van dit reglement na te leven, kan Dewaco-Werkerswelzijn een einde stellen aan de huurovereenkomst.

Het nieuwe reglement van Inwendige Orde wordt gebundeld in een brochure in een handig pocketformaat en wordt binnenkort aan alle huurders overgemaakt.



In de 3-maandelijke huurderskrant willen we telkens een belangrijke wijziging in de kijker zetten.

Uitvoering van verfraaiingswerken op muren en plafonds

Het is de plicht van de huurder om de muren en plafonds van zijn woning te verfraaien. De huurder mag geen bekleding aanbrengen die de bezetting van de muren en plafonds beschadigt.

Het is daarom enkel toegelaten om de muren en plafonds te schilderen. Het behangen van de muren en plafonds of het aanbrengen van platen is verboden. Wat de kleur van het verfwerk betreft vraagt Dewaco- Werkerswelzijn aan de huurder om de woning bij vertrek minstens in een witte grondlaag achter te laten. Omwille van kostprijs besparende argumenten, geeft Dewaco-Werkerswelzijn het advies aan de huurders om alle muren en plafonds met een witte verf af te werken.

Indien je als huurder toch kleur wil aanbrengen tijdens de verhuring, raadt Dewaco-Werkerswelzijn aan om geen te opzichtige kleuren te gebruiken, enkel zachte/lichte kleuren. De huurder kan bij zijn vertrek deze muren of plafonds gemakkelijk kan

overschilderen met 1 laag witte grondverf. De huurder zorgt bij de uitvoering van deze schilderwerken dat lichtschaakelaars, stopcontacten, radiatoren en rookmelders goed zijn afgeschermd zodat ze niet mee geschilderd worden.

Nieuwe appartementen en woningen die voor de eerste keer worden verhuurd worden door Dewaco-Werkerswelzijn minstens aangeboden in 'schilderklaar' pleisterwerk. Sinds 2019 worden in de nieuwe woongelegenheden de muren en plafonds bijkomend uitgerust met een witte grondlaag.

Geverniste trappen, aluminium of kunststof ramen en deuren, dorpels, vensterbanken en tabletten mogen niet geschilderd worden.



Vraag en antwoord



Ik huur een woning, maar deze is niet meer aangepast aan mijn fysieke toestand. Wat moet ik doen?

Of een woning al dan niet als onaangepast wordt beschouwd, hangt af van uw persoonlijke situatie en van de woning. Deze situatie moet bewezen worden met de nodige medische documenten.

Als u de nodige medische attesten kan voorleggen ter staving van uw ernstige fysieke handicap of beperking, kan u voorrang krijgen voor de toewijzing van een 'aangepaste' woning, uitsluitend als in deze beschikbare woning de gerichte investeringen zijn uitgevoerd, specifiek voor de huisvesting van personen met die fysieke handicap of beperking en als de beschikbare woning een sociale assistentiewoning is.

We hebben heel wat aangepaste woongelegenheden voor ouderen en mindervaliden in Aalst, Denderleeuw en Haaltert.



Ik huur een sociale woning, maar deze is te groot of te klein voor mijn gezinssituatie. Wat nu?

Of een woning te klein of te groot is, wordt bepaald door de rationele bezetting van deze woning. Je kan slechts een woning huren waarvan de oppervlakte en het aantal slaapkamers overeenkomt met de grootte van jouw gezin.

Indien je dit wenst, kan je je kandidaat stellen voor een grotere of kleinere woning. In sommige gevallen krijg je dan voorrang. Voor meer informatie kan je hiervoor terecht bij onze medewerkers van de dienst verhuring.



1. Verhuizen naar een grotere woongelegenheid

Heb je aan gezinsuitbreiding gedaan en is de woongelegenheid te klein geworden? Dan kan je een aanvraag indienen om te verhuizen naar een grotere woongelegenheid.

Je kan je inschrijven op de wachtlijst voor een grotere woongelegenheid. Je kan dan zelf je keuze aanduiden. Je kiest dan de wijk, het type woongelegenheid (appartement of huis) en maximale huurprijs die je wilt betalen.

2. Verhuizen naar een kleinere woongelegenheid

Woon je te groot en heb je één of meerdere slaapkamers op overschot? Dan kan je een aanvraag indienen om te verhuizen naar een kleinere woongelegenheid.

Let op met onderbezetting van je woongelegenheid

Heb je twee of meer slaapkamers te veel? Volgens de gewijzigde regelgeving woon je dan onderbezet. We moedigen je dan aan om te verhuizen naar een kleinere woongelegenheid anders is het mogelijk dat je op termijn een verplichte bezettingsvergoeding zal moeten betalen.

1. Schrijf je in en kies

Je kan je inschrijven voor een kleinere woongelegenheid. Je kan dan zelf je keuze aanduiden. Je kiest dan de wijk, het type woning (appartement of huis) en maximale huurprijs die je wilt betalen.

2. Schrijf je je niet in?

Dan kan je niet kiezen. Wij zijn verplicht om je zelf een aanbod op maat te doen:

- De woongelegenheid heeft een juiste grootte voor jouw gezin;
- De woongelegenheid ligt maximaal 5 kilometer van je woning nu;
- De totale kostprijs is even hoog of lager dan je kostprijs nu. Dit is je huurprijs en extra kosten (huurlasten en individueel verbruik) samen.

Je krijgt 2 keer zo'n aanbod van ons. Wil je de eerste woongelegenheid niet huren of reageer je niet op tijd? Dan krijg je na minimaal 3 maanden opnieuw een aanbod. Wil je ook



deze tweede woongelegenheid niet huren of reageer je niet op tijd? Dan moet je verplicht een onderbezettingsvergoeding betalen (bij een contract van onbepaalde duur). Je betaalt voor een slaapkamer te veel 31 euro per maand (bedrag in 2019). Dit betaal je extra bij je huurprijs en kosten.

Let op: Bij een contract van bepaalde duur wordt je huurovereenkomst niet verlengd.

Aanvaard je een aanbod? Dan moet je geen onderbezettingsvergoeding betalen.

