

# jouw HUURDERS KRANT

JAARGANG 7 - NR. 4 - OKTOBER - NOVEMBER - DECEMBER 2022

Infokrant voor de huurders van Dewaco-Werkerswelzijn

## Hallo herfst!



Licht uit en verminder je verbruik



Ken je jouw wijkagent?



Vakantie in je wijk

# Voorwoord

Beste huurder,

We leven in een staat van meervoudige crisis: economische en financiële crisis, klimaatcrisis en natuurrisis. Meer dan ooit moeten sociale ongelijkheden aangepakt worden. Nu het stookseizoen voor de deur staat willen we besparingstips meegeven om een klein beetje het verschil te maken. We wensen als huisbaas ons begrip te uiten voor jullie moeilijke leefomstandigheden.

De werking van jullie wijkagenten wordt toegelicht en tenslotte zetten we een aantal positieve activiteiten in de kijker.

Veel leesplezier!



# In dit nummer

Voorwoord – inhoudstafel – Controle eigendomsvoorwaarde	2
Wanneer nog sociale woningen verkopen?	3
Dag van de armoede	3
Licht uit en verminder je verbruik	4
Tijd van de huurprijsberekening	6
Ken je uw wijkagent?	7
Vakantie in je wijk	8
Huurdersraad Sint-Elisabeth tracteert!	9
Oef, we kunnen verder bouwen	10
Ken je onze nieuwe collega's al?	11
Vragenrubriek huurders	12

## Redactie

Het SHM-team • SHM Dewaco-Werkerswelzijn

Steenweg 439, 9470 Denderleeuw • 053/77 33 90 • info@dewaco.be • www.dewaco.be

## Controle eigendomsvoorwaarde

Wij controleren regelmatig of onze huurders nog voldoen aan de eigendomsvoorwaarde.

Je mag als huurder geen woning of bouwgrond volledig of gedeeltelijk:

- in volle eigendom, vruchtgebruik, erfpacht of opstal hebben.
- in erfpacht, opstal of vruchtgebruik gegeven hebben.

Dit geldt ook voor een woning of bouwgrond in het buitenland.

Je mag ook geen bouwgrond of woning inbrengen in een vennootschap waarvan je zaakvoerder, bestuurder of aandeelhouder bent.

Deze regels gelden ook voor je inwonende partner.

### Heeft u eigendom?

- Dan bent u verplicht om Dewaco-Werkerswelzijn te informeren.
- U bent ook verplicht om op korte termijn uw eigendom te verkopen, weg te schenken of te ruilen.



- U moet een bewijs voorleggen over hoe u het hierboven vermeld onroerend goed heeft verworven.
- U moet een bewijs voorleggen dat de onverdeeldheid zal beëindigd worden d.m.v. een bewijs van de gerechtelijke procedure, hetzij van een nakende verkoop/schenking.

### Let op!

Doet u dit niet? Dan moet Dewaco-Werkerswelzijn uw huur-overeenkomst stopzetten (met een opzegtermijn van 6 maanden).

Het is dus erg belangrijk dat u ons op tijd informeert.

# Wanneer nog sociale woningen verkopen?

*Sinds 29 mei 2022 geldt het moratorium op de verkoop van verhuurbare sociale woningen.*

Dit betekent dat er geen sociale huurwoningen meer verkocht zullen worden vanaf 29 mei 2022 tot 01 januari 2028. Hier zijn wel een paar uitzonderingen op. Wanneer er reeds stappen in de verkoopprocedure zijn gezet, kan de verkoop toch nog doorgaan ondanks het moratorium.

Je zal dus in bepaalde sociale huisvestingsmaatschappijen wel nog openbare verkopen zien verschijnen, vaak via biddit.

## **Dit kan en mag omdat:**

- daarover reeds lange tijd een officiële beslissing werd genomen binnen de raad van bestuur, Bijvoorbeeld: bij vergevorderde masterplannen waar enkele woningen gerenoveerd, gesloopt en verkocht worden;
- deze woning onverhuurbaar is;
- het financieel plaatje voor het opknappen van deze woning te hoog ligt (zal gestaafd worden met de nodige cijfers);

**Heb je hierover vragen?** Neem dan contact op met een medewerker van jouw sociale huisvestingsmaatschappij.

## Dag van de armoede

17 oktober is werelddag van verzet tegen armoede, een belangrijke dag waarbij aandacht gevraagd wordt voor (te) veel mensen die dag in dag uit strijden tegen armoede.

### **Toon je solidariteit**

Een wit geknoopt laken uithangen is het symbool voor de ontsnapping uit armoede. Doe mee en hang ook een laken aan je huis!



# Licht uit en verminder je verbruik

*Tegenwoordig worden we opgeschrikt door de hoge energiefacturen en toekomstgericht zal het er niet op verbeteren. Daarom willen we je nogmaals rond de oren slaan met enkele tips waarop je zelf jouw energieverbruik kan doen slinken.*

## Een graadje lager?

Zet de verwarming één graad lager wanneer je thuis bent. Zet de thermostaat ook een uur voor je gaat slapen op nachtstand.

## Gebruik radiatorfolie

Wanneer een radiator tegen een (buiten)muur staat, wordt de warmte wordt in de muur opgenomen. Door radiatorfolie achter de verwarming te hangen wordt de warmte weerkaatst en niet in de muur opgenomen.

## Opgelet:

Schakel niet over op andere manieren om jouw woning te verwarmen. Petroleumvuurtjes of andere verwarmingselementen op olie zijn niet toegestaan omwille van de brandveiligheid.

## In de badkamer

Een lange warme douche kan heerlijk zijn, maar het verbruikt ook veel energie.

Als je energie wil besparen doe je er goed aan om niet te lang te douchen en een waterbesparende douchekop aan te schaffen.



## Sluipverbruik...

Brandt het lampje van de koffiemachine? De tv? De radio? Steekt de gsm-oplader in het stopcontact terwijl je hem niet aan het opladen bent?

Dat onnodige stroomverbruik heet “sluipverbruik” of “sluimerverbruik”. Het is vaak laag, maar zo’n aantal sluipverbruikers in huis kunnen het totale verbruik toch al snel doen oplopen.

## Een nieuw toestel?

Moet je een nieuw toestel aankopen? Let dan zeker op het energie-label van nieuwe apparaten.

## Zijn de lichten uit?

Het onnodig aanlaten van verlichting zorgt voor veel onnodig energieverbruik. Maak er een gewoonte van om lichten meteen uit te doen als je een ruimte verlaat.

Verlichting is vaak een grote stroomverbruiker. Vervang alle gloeilampen in huis door energiezuinige ledlampen en bespaar op die manier. Laat verlichting niet onnodig aan, ook al heb je zuinige lampen.

## Wassen & drogen

Gebruik zo weinig mogelijk de droogkast en hang jouw was te drogen als dit mogelijk is. Drogers verbruiken immers veel energie. Door bijvoorbeeld een kwart van al de spullen die je normaal gesproken in de droger doet op te hangen, bespaar je al snel zo’n 150 kWh (ongeveer 30 euro) per jaar.

Opgelet: hang nat wasgoed nooit op de verwarming, maar gebruik een droogrekje.

## Laad elektrische apparaten niet langer op dan nodig

Apparaten die je moet opladen, haal je best meteen uit het stopcontact wanneer deze zijn opgeladen. Denk bijvoorbeeld aan een kruimeldief, elektrische tandenborstel, GSM of tablet.

## Koelkast of vriezer:



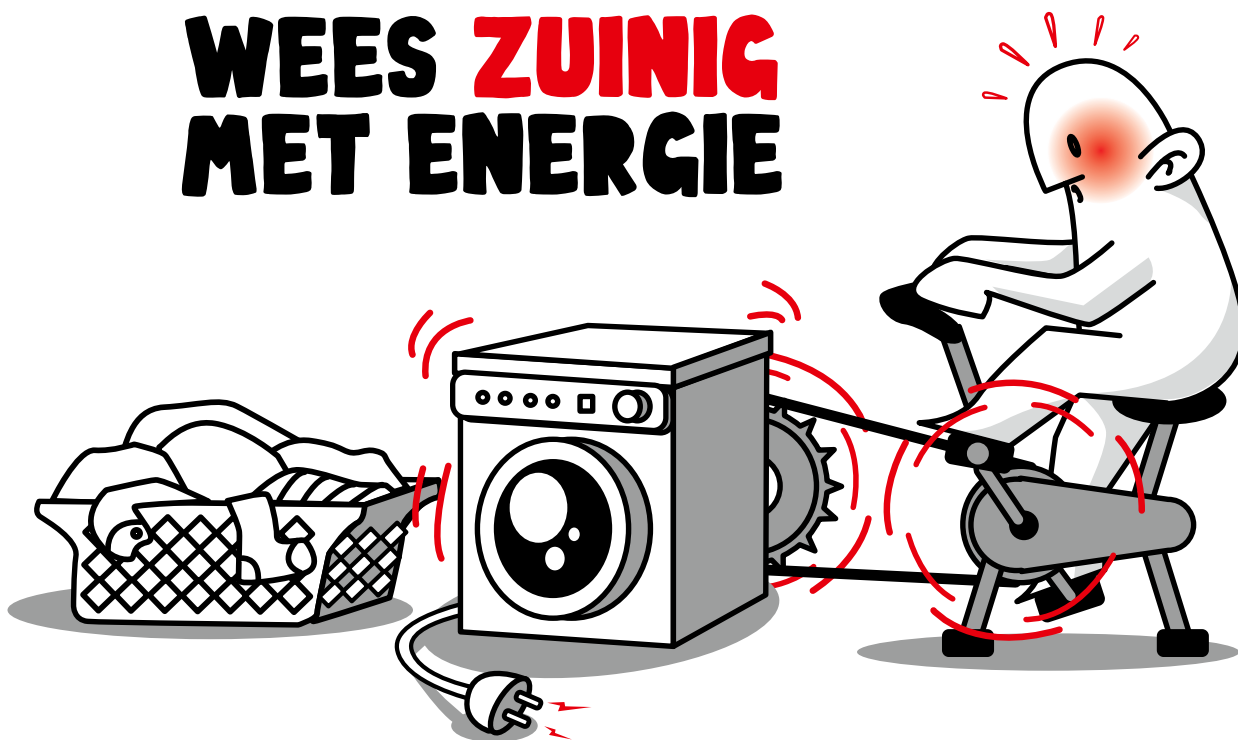
Koelkast open, even de melk nemen, je tas ingieten, de melk terugplaatsen, koelkast toe.

Wist je dat door het grote temperatuurverschil met de lucht waaraan de koelkast bij het openen wordt blootgesteld, een koelkast erg snel opwarmt als de deur open staat. De koelkast moet hierna weer extra hard werken – dus energie verbruiken – om de temperatuur weer op peil te krijgen.

Laat de koelkast of de diepvriezer dus nooit langer dan nodig open staan.

De achterkant van een koelkast en vriezer geven warmte af. Hierdoor warmt de achterkant van de koelkast of vriezer op. Als de koelkast of vriezer te dicht tegen een muur staan kan de warmte niet goed ontsnappen en gaat de koelkast of vriezer minder efficiënt koelen.

# WEES ZUINIG MET ENERGIE



# Tijd van de huurprijsberekening

*In december ontvang je de nieuwe huurprijs voor 2023. Jouw huurprijs wordt berekend op basis van het gezinsinkomen, de patrimoniumkorting, de energiecorrectie en het aantal personen ten laste. Dit resultaat kan niet lager zijn dan minimale huurprijs (verhoogd met een eventuele energiecorrectie), en zal niet hoger zijn de basishuurprijs. Hierbij geven we alvast een overzicht van de bedragen van 2023:*

De **inkomensgrenzen** voor 2023 zijn:

- 28.105 euro voor een alleenstaande;
- 30.460 euro voor een alleenstaande met een handicap;
- 42.156 euro voor een gezin, verhoogd met 2.356 euro per persoon ten laste.

**Wat wil dit zeggen?** Huurders wiens (gezins) inkomen boven bovengenoemde bedragen ligt, betalen de maximumhuurprijs.

## De gezinskorting voor 2023

Volgende situaties geven aanleiding tot een dubbele, enkele dan wel een halve gezinskorting.

### Een enkele korting

- Voor ieder minderjarig kind, of kind dat geniet van een kinderbijslag of een wezentoelage, dat in de sociale huurwoning is gedomicilieerd, wordt een korting van **21 euro** toegekend;
- Voor iedere persoon die erkend is als ernstig gehandicapt, of erkend was als ernstig gehandicapt op het ogenblik van pensionering, wordt een korting van **21 euro** toegekend;
- Indien een minderjarig kind, of een kind dat kinderbijslag geniet, niet gedomicilieerd is in de sociale huurwoning, maar er wel op regelmatige basis verblijft, dan kan er een korting van 21 euro worden toegekend, in plaats van **10,5 euro**, indien het ernstig gehandicapt is;

### Een halve korting

- Indien een minderjarig kind, of een kind dat kinderbijslag geniet, niet gedomicilieerd is in de

sociale huurwoning, maar er wel op regelmatige basis verblijft, dan kan er een korting van 10,5 euro worden toegekend. De halve korting is afhankelijk van de ondertekening door beide ouders van een verklaring. Indien blijkt dat het kind is gedomicilieerd in een andere sociale huurwoning, dan zal de korting daar ook maar **10,5 euro** zijn in plaats van 21 euro.

### Een dubbele korting

- Indien een minderjarig kind, of kind dat geniet van een kinderbijslag of een wezentoelage tevens erkend is als ernstig gehandicapt, dan wordt een korting toegekend van **42 euro**, op voorwaarde dat het kind in de sociale woning is gedomicilieerd.
- Een familielid van de eerste, tweede of derde graad van de huurder, die zijn hoofdverblijfplaats heeft in de sociale huurwoning, en die tevens erkend is als ernstig gehandicapt en die geen minderjarig kind is, of een kind is dat geniet van een kinderbijslag of een wezentoelage, ontvangt een korting van **42 euro**.

In een volgende fase worden de huurlasten toegevoegd. Dit bedrag is afhankelijk van de wijk of gebouw waar je woont.

### Heb je vragen over jouw huurprijsberekening?

Aarzel dan niet om een medewerker te contacteren.

# Ken je jouw wijkagent?

Vaak is de wijkagent het eerste aanspreekpunt bij uw lokale politie. Hij of zij is bezig met de totale politiezorg binnen zijn of haar wijk. Denk aan de aanpak van sociale problemen, zoals overlast gevende jongeren, milieudelicten en criminaliteit. Een wijkagent werkt dan ook veel samen met de gemeente en met maatschappelijke organisaties die ook werkzaam zijn in de wijk, waaronder ook onze maatschappij.

Wil jij weten wie jouw wijkagent is? Heb je vragen? Wij geven u graag hun contactgegevens hieronder mee.

Wil je nog meer info? Dan kan je altijd terecht bij uw lokale politiezone.

Heb je dringende politiehulp nodig? Betreft het een noodgeval? Bel het noodnummer 112.

## Voor Aalst:

- wijk Sint Elisabeth, Moorselbaan en Wijmenput:  
**Wijkteam** Kern Rechter  
Oever (KRO)  
053 60 67 50
- Sint Jobstraat:  
**Wijkagent** Van Den Hove  
Michael  
053 73 27 25
- Sint Kamielstraat:  
**Wijkagent** Van Schilt Corina  
053 73 27 25
- Wijk Rozendreef en Doornveld  
**Wijkagent** Vereecken Michel  
053 60 67 50

## Voor Erembodegem:

- Van de Vijverstraat:  
**Wijkagent** Erembodegem  
053 73 27 25
- Ninovesteenweg:  
**Wijkteam** Nieuwerkerken  
053 73 27 25

## Voor Denderleeuw:

- wijk Hemelrijk:  
**Wijkagent** Jan  
Van Nieuwenborgh  
053 84 08 00
- Ten Kouter, Kouterbaan, F. Van de Ponselelaan en Th. De Cleylnaan  
**Wijkagent** Jelle De Nil  
053 84 08 00
- Moreelstraat en A. De Brabanterstraat  
**Wijkagent** Pascal  
De Braekeleer  
053 84 08 00

## Voor Haaltert

- Hooglareweg:  
**Wijkagent** Gilles Ophalvens  
053 84 08 00



# 'VAKANTIE IN JE WIJK'

**Buurt-  
bingo**

In de zomermaanden trokken de buurtwerkers van buurtproject B<sup>2</sup> naar verschillende buurten om er 'Vakantie in je Wijk' te brengen, samen met buurtbewoners. Ze streken o.a. neer in de Wijmenput met hun buurtbingo en brachten het vakantiegevoel naar de Elisabethwijk tijdens gezellige momenten op de 'ElisaBEACH'. Met een lekkere zomerse limonade in de hand, genoten buren van fijne contacten.

## Vragen? Info over nieuwtjes?

Contacteer buurtwerker Mieke: 0485/95 69 05 of [mieke@vierdewereldaalst.be](mailto:mieke@vierdewereldaalst.be)



**Elisa  
BEACH**







## Huurdersraad Sint – Elisabeth trakteert!

Op zaterdag 4 juni 2022 organiseerden de vrijwilligers van de huurdersraad, samen met medewerkers van onze maatschappij en SHM De Volkswoningen, een ONTBIJT MET EEN EI voor de wijk.

Iedereen was welkom en kreeg een rijkelijk ontbijtbuffet aangeboden met eitjes, ontbijtkoeken, brood en beleg, een stukje fruit...

Ongeveer een 100 buurtbewoners kwamen langs; gezellig samen eten en een babbeltje slaan stonden centraal.

**Kortom, het was een geslaagde activiteit!**

Benieuwd wat de huurdersraad nog in petto heeft? Hou dan onze affiches en flyers in de gaten én kom langs op onze volgende activiteiten of laat weten aan Floris (SHM De Volkswoningen) of Tineke (SHM Dewaco Werkerswelzijn) dat je graag een bijeenkomst bijwoont.



# Oef, we kunnen verder bouwen.

## Bouw van 88 woningen en aanleg nieuwe publieke ruimte Somergempark te Aalst

Op 15 april 2019 werd de uitvoering gestart van de werken. Een aantal omwonenden begonnen met een procedureslag tegen de realisatie van deze vervangingsbouw waarbij de zeer verouderde stadswoningen worden afgebroken en er innovatieve BEN woningen in de plaats komen.

Op 16 december 2020 dienden wij onze aannemer Cosimco opdracht te geven om zijn uitvoering te stoppen. De Raad van Vergunningsbetwistingen vernietigde de omgevingsaanvraag op basis van procedurefouten die werden uitgevoerd tijdens de beoordeling van de omgevingsaanvraag.

Op 17 februari 2021 werd een nieuwe omgevingsaanvraag ingediend bij de provincie Oost-Vlaanderen. We ontvingen op 15 juli 2021 de nieuwe goedkeuring.

Op 17 augustus 2021 dienden de omwonenden terug een 'hoger' beroepschrift in, deze keer ter



attention onze ministers Lydia Peeters (Departement Mobiliteit en Openbare Werken) en Zuhail Demir (Departement Omgeving). Op 14 juli 2022 ontvingen we de ministeriële beslissingen dat het beroep ongegrond was en we terug beschikten over de omgevingsaanvraag.

Deze nutteloze procedureslag heeft heel veel schade aangebracht. Naast het gigantische financieel verlies voor Dewaco-Werkswelzijn, staat de maatschappelijke en menselijke schade bovenaan.

We pakken onze opdracht terug enthousiast en overtuigend met beide handen op en kijken vooruit! Aannemer Cosimco kreeg opdracht om zo snel als mogelijk de uitvoering terug op te starten. Dit is uiteraard niet evident voor een bouwverf dat 1,5 jaar heeft stilgelegen. Eerst dient de opgelopen bouwschade in kaart gebracht te worden.

De huidige fase omvat de bouw van 56 nieuwe wooneenheden en de ondergrondse parking. We hopen deze woningen medio 2023 in gebruik te kunnen nemen. Daarna worden er nog 32 bijkomende woningen gebouwd na afbraak van de resterende oude stadswoningen en wordt de openbare ruimte heraangelegd. Alles wordt gepland klaar te zijn eind 2024.

We zijn vooral gelukkig dat we dit goede nieuws kunnen brengen voor de toekomstige bewoners van deze nieuwe woningen.



# Ken jij onze nieuwste collega's al?



## Lars D'Hauwer

Administratief medewerker

Technische dienst

Heb je het voorbije jaar al contact opgenomen met onze technische dienst?

Dan zal je Lars hoogstwaarschijnlijk al kennen. Lars is bij ons aan de slag sinds oktober 2021 en neemt sindsdien de taak op zich om een oplossing te bieden voor de technische meldingen.

Hij neemt met jullie contact op om een afspraak in te plannen voor onze technici, Jurgen en Brent, en maakt daarbij de planning op. Daarnaast neemt hij contact op met onderaannemers, volgt hij de offertes op, bestelt hij het nodige materiaal en zal ook ter plaatse komen wanneer nodig.

Lars zorgt ervoor dat alle nodige werken ingepland worden zodat leegstaande woningen/appartementen opnieuw verhuurd kunnen worden.

## Wist je dat...?

- Wij gebruik maken van de **Ziezo-brochure**? Dit is een officiële brochure van Wonen Vlaanderen waarin staat welke technische meldingen voor de huurder of de verhuurder zijn. Ben je nog niet in het bezit van deze brochure? Vraag deze dan zeker aan bij Dewaco of surf naar: [www.vlaanderen.be/publicaties/ziezo-handig-boekje-voor-huurders](http://www.vlaanderen.be/publicaties/ziezo-handig-boekje-voor-huurders)
- Je bij problemen met warm water of jouw verwarmingsketel onmiddellijk contact kan opnemen met **Equans** (vroegere Engie Cofely) via de nummers 053 63 12 20 en 053 77 26 51
- Wij samenwerken met een firma, genoemd **DeLift**, indien er problemen zijn met onze liften. Bij defecten kan je hen rechtstreeks contacteren op het gratis nummer 0800 204 04.



## Shawny Temmermans

Front office & medewerker dienst

verhuring

Kom tijdens onze openingsuren

gerust eens langs om kennis te maken

met Shawny. Shawny is sinds februari

2022 in dienst bij Dewaco. Samen met Martine, ontvangt zij huurders en kandidaat-huurders aan ons onthaal. Zij zijn het eerste aanspreekpunt en helpen waar mogelijk. Denk hierbij maar aan vragen in verband met inschrijvingen en wachtlijsten, ontvangen van technische meldingen, beheer van de algemene mailbox en de telefoon.

Daarnaast volgt Shawny de toewijzingen van de sociale woongelegenheden op. Zodra er een woning/appartement beschikbaar is, ontvangen onze kandidaat-huurders hierover een brief. Shawny contacteert onze kandidaat-huurders en maakt met hen afspraken om de woning of het appartement te gaan bezichtigen. Zodra de kandidaat-huurder akkoord gaat, zorgt zij voor de administratieve afhandeling van hun dossier.

In navolging van ons woonbeleid, brengt Shawny een bezoek aan onze nieuwe huurders. Zo leren we onze huurder nog beter kennen en kunnen we hun dossier van dichtbij opvolgen. Dus ben jij recent huurder geworden en heb je nog geen afspraak met Shawny? Dan kan je binnenkort een uitnodiging ontvangen.

Heb jij nog vragen over jouw dossier? Wil je weten op welke plaats je staat of heb je vragen over een toewijzing?

Neem dan contact op met ons onthaal via het nummer 053 77 33 90 of via [info@dewaco.be](mailto:info@dewaco.be) en vraag naar Shawny.



# Vragenrubriek huurders

## Wat doe je met post dat niet voor jou bestemd is?

Ontvang je nog steeds post van een vorige huurder of staat jouw naam niet op de brief, maar weet je niet wat je hiermee moet doen? Deze kan je steeds deponeren in een rode brievenbus van Bpost in jouw buurt. Bpost bezorgt deze post dan terug aan de verzender.

Gooi de brieven dus niet weg, maar zorg ervoor dat de brieven terug bij de juiste eigenaar geraken.

Wij bezorgen jullie graag een overzicht van de brievenbussen in jouw buurt:



### Denderleeuw:

- RODENBACHSTRAAT 97
- BOOGLAAN 11
- GUIDO GEZELLESTRAAT 112
- KASTEELSTRAAT 62
- KERKSTRAAT 202
- KORTESTRAAT 3
- KOUTERBAAN 99
- LANGESTRAAT 172
- LELIESTRAAT 1
- STATIONSPLEIN 2
- STEENVELDLAAN 17
- STEENWEG 513
- STEENWEG 728-732
- VELDSTRAAT 128

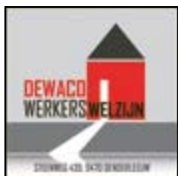
### Aalst:

- BOTERMELKSTRAAT 201
- BINNENSTRAAT 308
- BRAKELSTRAAT 10
- LANGESTRAAT 51
- ONZE LIEVE VROUWPLEIN 10
- DOKTER DE MOORSTRAAT 104
- CAPUCIENENLAAN 46
- VAARTSTRAAT 10
- BURGEMEESTERSPLEIN 20
- DIEPESTRAAT 137
- HOGEWEG 51 (Erembodegem)
- BRUSSELBAAN 99 (Erembodegem)

- HEKELGEMSTRAAT 20 (Erembodegem)
- STEENWEG OP AALST 62 (Hofstade)
- HOOGSTRAAT 52 (Hofstade)

### Haaltert:

- HUYTSTRAAT 19
- ACHTERSTRAAT 1
- HELDERGEMSTRAAT 134



053/77 33 90  
Alle werkdagen: 9u tot 12u  
**Noodnummer** 0491/39 31 70  
7 op 7 buiten de kantooruren

**Opening balie**  
Maan- en dinsdag van 9u tot 12u  
Donderdag van 9u tot 12u en 14u tot 16u



info@dewaco.be  
**Technische meldingen**  
herstellingen@dewaco.be

**Inschrijvingen**  
inschrijvingen@dewaco.be



**Maak een afspraak** voor  
een persoonlijk gesprek



[www.dewaco.be](http://www.dewaco.be)

KANTOOR  
OPEN