

Huurderskrant

INFOKRANT VOOR DE HUURDERS VAN DEWACO-WERKERSWELZIJN

Werfnieuws: totaalrenovatie van 72 appartementen wijk Hemelrijk te Denderleeuw



Voorwoord

Je had wellicht al gemerkt dat de eerste editie van onze huurderskrant voor het jaar 2017 nog niet bij jullie was geraakt. Niet omdat er geen nieuwtjes te vertellen zijn, maar door omstandigheden werken we de laatste maanden met 2 medewerkers minder. Dat heeft ons genoodzaakt om één en ander uit te stellen.

Jullie ontvingen eind vorig jaar de nieuwe huurprijs. Velen onder jullie hadden bijkomende vragen, willen een verstaanbare uitleg van de berekening of dienden een verzoek in om een herziening van de huurprijs te bekomen. De huurprijsberekening is een moeilijke materie. Vandaar ons artikel waarin de ingewikkelde regelgeving op een begrijpelijke manier wordt verwoord.

In werfnieuws lezen jullie alles over de projecten in uitvoering, zowel de nieuwbouw als de renovatiewerken. Speciale aandacht wordt gegeven aan ons project in de Hooglareweg te Haaltert. Voor onze SHM het eerste project in de gemeente en voor de bewoners van de gemeente het lang verwachte project met sociale huurwoningen sinds jaren.

Verder willen we jullie correct informeren over de vele andere vragen die aan ons gesteld worden, aangevuld met een passend antwoord.

Het doet deugd om de warmte en het licht van de lente te mogen ervaren. Ik hoop dat jullie hier allemaal kunnen van meegenieten.

Veel leesplezier!

REDACTIE

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

In dit nummer:

Wist je dat ..	pag. 3
Werfnieuws ..	pag. 4
In de kijker ..	pag. 6
Berekening van de huurprijs? ..	pag. 7
Afspraken rond het gebruik van de gemeenschappelijke ruimtes in de appartementsgebouwen ..	pag. 8
Hoe investeert Dewaco in duurzame mobiliteit? ..	pag. 10
Vragen van onze bewoners ..	pag. 11
Hoe je afval juist aanbieden?.....	pag. 12



OPENINGSUREN SHM DEWACO-WERKERSWELZIEN

Maandag	: 9u – 12u
Dinsdag	: 9u – 12u
Woensdag	: gesloten
Donderdag	: 9u -12u en 14u - 16u
Vrijdag	: gesloten

Gesloten tijdens het weekend en op feestdagen.
Telefonisch bereikbaar op maand-, dins-, woens- en donderdag van 8u tot 12u en van 14u tot 16u en op vrijdag van 8u tot 12u.

WIST
JE
DAT...

Nieuwe energieleverancier zorgt voor besparing op huurlasten

Dewaco-Werkerswelzijn een contract heeft getekend met het Vlaams Energiebedrijf (VEB). Enkel openbare besturen zoals gemeenten en sociale huisvestingsmaatschappijen kunnen bij VEB terecht als energieleverancier. Zij zijn onze nieuwe leverancier voor elektriciteit voor de gemeenschappelijke delen in onze appartementsgebouwen en voor aardgas voor onze collectieve verwarmingsinstallaties in de wijk Ten Rozen en de wijk Sint Elisabeth te Aalst. Het Vlaams Energiebedrijf VEB garandeert om steeds dé goedkoopste te zijn en past maximum het sociaal tarief toe. Dit betekent voor de huurders een besparing van de huurlasten!

**VLAAMS
ENERGIE
BEDRIJF**



Samen met 21 andere SHM' s hebben we deelgenomen aan een groepsaankoop voor alle mogelijke verzekeringen. Voor u als huurder betekent dat terug een verlaging voor uw bijdrage in de huurlast voor de brandverzekering (afstand van verhaal). Bij de jaarlijkse afrekening van de huurlasten zal dit zichtbaar worden.

Dewaco-Werkerswelzijn blijft niet bij de pakken zitten. Er worden voortdurend prijsvragen georganiseerd om voor de huurders de meest gunstigste voorwaarden te bekomen. Prijsbewust verhuren is ons motto!

In de wijk Ten Rozen organiseert Dewaco een tweewekelijkse zitdag voor de bewoners in het gelijkvloers bureel in het appartementsgebouw Rozendreef 163. Je kan dan terecht bij Tineke

Vertongen, de sociale assistente binnen Dewaco, met je vragen en bezorgdheden rond de huur van je appartement. Niet alleen om jullie een rit naar onze kantoren in Denderleeuw te besparen maar vooral om jullie bijkomend te ondersteunen in jullie woonomgeving. Jullie zijn van harte welkom!

Volgende zitdagen zijn ingeplant, telkens van 14- 16 uur:

- Dinsdag 2 mei 2017
- Dinsdag 16 mei 2017
- Dinsdag 30 mei 2017
- Dinsdag 13 juni 2017
- Dinsdag 27 juni 2017

Werfnieuws

Totaalrenovatie appartementsgebouw Rozendreef 167 te Aalst

Vorig jaar in september zijn de werken van de eerste fase gestart. De uitvoering van de afbraakwerken was indrukwekkend. Enkel de betonnen hoofdstructuur bleef overeind. Onze aannemer PIT Antwerpen N.V. heeft met veel zorg zijn werf ingericht en voert zijn opdracht met kwaliteit uit. Alles gebeurt onder nauwlettende opvolging van het architectenbureau A33 uit Leuven.

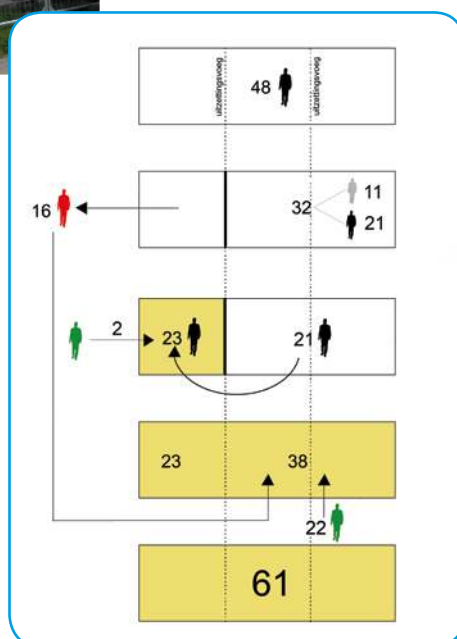
Wat is er speciaal aan dit project?

Alle nieuwe appartementen zijn BEN-woningen. BEN staat voor 'Bijna Energie Neutraal'. De toepassing van de vele energiebesparende maatregelen zal ervoor zorgen dat de energiefactuur voor de huurders zeer laag zal zijn. Dit is zeker niet evident voor een renovatieproject.



Hoe ziet de planning eruit?

De uitvoering van de eerste fase duurt minstens 1 jaar. De nieuwe 23 nieuwe appartementen zullen eerst worden aangeboden aan de 21 gezinnen die nog wonen in de midden- en rechtervleugel van het gebouw. Er blijven zeker nog een aantal appartementen over voor gezinnen die nu nog ingeschreven staan in ons wachtregister. De toewijzingsprocedure zal pas starten na de zomer. De start van de verhuring van nieuwe appartementen wordt voorzien vanaf 1 november 2017. Aansluitend zullen dan de werken starten aan de tweede fase, goed voor de overige 38 appartementen.



Totaalrenovatie van 72 appartementen wijk Hemelrijk te Denderleeuw

Het gezicht van de wijk Hemelrijk is met de realisatie van onze gerenoveerde appartementsgebouwen in de Hemelrijklaan en de Meiboomlaan compleet gewijzigd. We kunnen hier zeker spreken van een geslaagde make-over!

Wanneer zal het laatste gebouw in de Meiboomlaan 17 af zijn?

Als de werken verder vlot verlopen zullen we de 9 nieuwe appartementen kunnen verhuren vanaf 1 juli 2017. Half weg april starten we hiervoor de toewijzingsprocedure. We hopen een aantal gezinnen die ingeschreven staan in ons wachtregister geluk-



te maken door hen een energiezuinige woning aan te bieden tegen een zeer betaalbare huurprijs. Het lange wachten loont de moeite!

Wat is er speciaal aan dit project?

In alle 8 appartementsgebouwen worden de 2 gelijkvloerse appartementen met 2 slaapkamers voorbehouden voor onze 65-plussers.

Laatste CV – ketels worden geplaatst

Een aantal woningen in de wijk Hemelrijk te Denderleeuw zijn uitgerust met een verwarmingsinstallatie op warme lucht. Bij defecten waren technici en wisselstukken nog moeilijk te vinden en het rendement was ook niet optimaal. Deze installaties waren dus aan vernieuwing toe. Dewaco organiseerde een vergelijkende studie tussen 3 studiebureaus. Artex uit Dendermonde had de interessantste oplossingen met een condenserende combi-ketel voor de productie van sanitair en verwarmingswater en radiatoren. Deze opdracht wordt zeer zorgvuldig uitgevoerd door het installatiebedrijf Sanitel uit Waasmunster. Er wordt per woning gezocht naar de meest geschikte oplossing. Dewaco trekt hiervoor bijna 10.000 euro per woning uit. Op dit ogenblik werd de installatie reeds aangepast in 52 woningen en zijn er nog 18 aan te passen.

We hopen dat de werken verder vlot verlopen zodat binnenkort al onze gezinnen beschikken over een goed uitgeruste centrale verwarming op gas.



In de kijker

Herbestemming van een voormalige school te Ede, Haalteweg te Haaltert

De voormalige school van Ede, Haaltert stond te verkommeren en werd te koop aangeboden. Dewaco zag een mooie gelegenheid om sociale woongelegenheden in Haaltert te realiseren en een mooi stuk erfgoed te herwaarderen. De school wordt omgevormd tot een mix van woningtypes met 1 en 2 slaapkamers. Java Architecten uit Brussel creëer-



de hiervoor het interessantste concept met 5 appartementen in de school en 3 in een aanpalend nieuwbouwgedeelte rond een gemeenschappelijke groene zone. Er worden 2 appartementen uitgerust voor de mogelijke bewoning van mindervalide bewoners.

Aannemer Sadones uit Brakel is op 1 maart 2017 gestart met de uitvoering. De uitvoeringstermijn bedraagt 500 kalenderdagen en de kostprijs bedraagt 1,3 miljoen euro.



Berekening van de huurprijs?

In de loop van de maand december 2016 kregen alle bewoners een brief met de berekening van jullie nieuwe huishuur.

Om jouw huurprijs te berekenen, moeten wij rekening houden met 3 zaken: jouw inkomen, jouw gezinssamenstelling en de kwaliteit van de woning.

De formule:
**Basishuurprijs - gezinskorting
- patrimoniumkorting
+ bijkomende huurlasten
= HUURPRIJS**

Basishuurprijs?

Om de basishuurprijs te bekomen, delen we jouw geïndexeerde inkomen van drie jaar geleden door 55.

Gezinssamenstelling / gezinskorting?

Van de basishuurprijs gaat € 18,00 af per persoon ten laste. Als ouders niet samenwonen, krijgt elk van de ouders afzonderlijk een korting van € 9,00. Deze vermindering op de basishuurprijs heet **gezinskorting**.

Woningkwaliteit?

Hiervoor vertrekken we van de **marktwaarde** (= de huurprijs die jouw woning/appartement zou hebben op de private huurmarkt). Hoe goedkoper de woning op de huurmarkt zou zijn, hoe groter de korting die Dewaco kan geven. Dat heet de **patrimoniumkorting**.

Bijkomende huurlasten

Bovenop je huishuur kunnen nog bijkomende maandelijkse kosten komen. Dit zijn o.a. de huur van een garage of staanplaats, het onderhoud van gemeenschappelijke delen van een appartementsgebouw, het onderhoud van centrale verwarming, de bijdrage voor jouw huurdersaansprakelijkheid in de brandverzekering,

OPGELET : OGM – nummer (= gestructureerde mededeling)

Je dient steeds jouw OGM – nummer te noteren. Dit staat op jouw brief van de huurprijsberekening. Vergeet dit dus niet door te geven aan jouw schuldbemiddelaar of bewindvoerder. Je helpt er onze boekhouder mee!

VEEL GESTELDE VRAGEN

Wat als mijn gezin groter of kleiner wordt?

Elke wijziging in jouw gezinssituatie dien je te melden aan Dewaco-Werkerwelzijn.

Dit kan zijn:

- als iemand overlijdt,
- als iemand bij je gezin komt wonen,
- als een kind of andere bewoner het huis verlaat,
- als er een kindje bij komt.

DEWACO zal op basis van de nieuwe gezinstoestand onderzoeken of de wijziging aanleiding geeft tot het berekenen van een nieuwe huurprijs.

OPGELET:

- als er een extra persoon bij jou komt inwonen, ben je verplicht om ons dit VOORAF te signaleren. Deze persoon moet namelijk ook voldoen aan de inschrijvingsvoorwaarden voor een sociale woning, met uitzondering op de inkomensvoorwaarde.
- de huurprijs wordt niet langer opnieuw berekend als er zich een wijziging zou voordoen in het aantal personen ten laste. Op die manier zal een persoon die in de loop van het jaar erkend wordt als een persoon met ernstige handicap, of een geboorte, pas een gezinskorting opleveren vanaf de eerstvolgende huurprijsherziening, uiterlijk vanaf 1 januari van het daaropvolgende jaar.

Mijn inkomen verandert: wat moet ik nu doen?

Mocht jouw inkomen vandaag 20% lager zijn dan in het jaar dat wij gebruiken om je huurprijs te berekenen, mag je een aanpassing vragen. Je huidige inkomen moet dan aansluitend minstens drie maanden 20% lager zijn.

Denk je hiervoor in aanmerking te komen, breng dan je laatste 3 loonfiches binnen of een overzicht van je uitkeringen. Wij zullen dit dan berekenen en houden je op de hoogte.

OPGELET: je kan als huurder nu 20% minder inkomen hebben, toch moeten wij jouw situatie na 3 maanden herbekijken. Jullie worden hierover goed geïnformeerd per brief en jullie dienen zelf initiatief te nemen om dit op te volgen. Ten laatste tegen de 10de dag van de maand volgend op de 3de maand waarvoor je de verminderde huurprijs hebt verkregen, bezorg je ons de juiste documenten voor de mogelijke herziening van de volgende 3 maanden. Zo niet, wordt de huurprijs opnieuw berekend op het inkomen van 3 jaar terug.

Afspraken rond het gebruik van de gemeenschappelijke ruimtes in de appartementsgebouwen

Appartementsgebouwen verschillen van woningen door een aantal gemeenschappelijke ruimtes. Dit gaat dus over de inkomdeuren, de gangen, de trapzalen en de liften. Het gemeenschappelijk gebruik zorgt voor enkele eenvoudige maar belangrijke afspraken tussen Dewaco en de huurders.

1. Dit zijn geen speelplaatsen of verzamelplaatsen:

- Dus fietsen, kinderwagens, meubilair of andere voorwerpen horen hier niet thuis. Haal deze voorwerpen dus steeds weg uit de gemeenschappelijke delen. Als Dewaco dit moet doen zal jij als huurder alle mogelijke kosten hiervoor moeten betalen.
- Hou het rustig in de gangen. Vraag je bezoekers dit ook te doen. Dat is aangenaam voor iedereen.

2. De inkomdeuren moeten altijd dicht zijn.

Dit is de beste methode om onbekende personen uit het gebouw te weren. Dat is dus een heel belangrijke maatregel als bescherming tegen vandalisme en diefstal. Gebruik de parlofoon zoals het hoort. Blokkeer de deuren niet zodat ze altijd in het slot vallen.

3. Schade aan gemeenschappelijke delen wordt betaald door de verantwoordelijke.

Is deze niet gekend dan betalen alle bewoners van het gebouw de schade via de huurlasten.

4. Hou de gangen en trappen proper en vrij.

Je mag geen verpakkingen, kapotte toestellen, afgedankt meubilair of vuilnis





achterlaten. Neem ook je post en reclameblaadjes mee naar je appartement. Als je de regeling niet volgt zal Dewaco je daaraan herinneren en de kosten voor opruimen en poetsen doorrekenen.

5. De trappen, gangen en deuren.

De trappen, gangen en deuren in het gebouw behoren tot de evacuatiewegen. In noodgevallen betekent dit dat het ook vluchtwegen zijn en dat ze altijd toegankelijk moeten zijn:

- Je mag dus niets veranderen aan de deuren en/of deursloten!
- Je mag ook niets wijzigen aan de verlichting, ventilatie, rookmelders of voorzieningen voor rookevacuatie!

Doe je dit toch dan is dit een ernstige fout waar zware sancties op volgen. Dit kan zelfs een mogelijke beëindiging van je huurcontract betekenen

6. Liften

Gebruik de liften altijd voorzichtig. Kinderen jonger dan 12 jaar moeten steeds begeleid worden door een volwassene. Blokkeer de lift niet. Meld het als je schade toebrengt aan de lift anders riskeer je vervolgd te worden voor vandalisme.

7. Tellerlokalen

De tellerlokalen voor gas, elektriciteit en water mogen enkel gebruikt worden voor het opnemen van de tellerstand:

- Je mag ook hier geen voorwerpen achterlaten
- Je mag geen veranderingen aanbrengen aan tellers van andere bewoners.
- Hou deze lokalen gesloten.

Hoe investeert Dewaco in duurzame mobiliteit?

Als voorbereiding van de vernieuwde sociale woonwijk "Den Tir" werkt DEWACO samen met onafhankelijke experts en de Stad Aalst om de parkeer- en mobiliteits-situatie in kaart te brengen. Er wordt ook onderzocht of het Garage Swap principe kan worden toegepast. Meer informatie vind je hierover op www.garage-swap.be



De meeste bewoners hebben daarom reeds een vragenlijst beantwoord en enkelen namen deel aan een eerste bijeenkomst op 9/3 in zaal De Kring.

Tijdens een tweede sessie op 29/03/2017 werden de bezorgdheden, noden en wensen uit sessie 1 samengebracht in 4 hoofduitdagingen qua duurzame mobiliteit voor de wijk. Samen met de aanwezigen werden oplossingen uitgewerkt.

In de volgende en laatste sessie op donderdag 20/04/2017 (19u-21u) in zaal De Kring (Rerum Novarumstraat - Aalst) worden de oplossingen samen met experts geconcretiseerd zodat ze kunnen worden toegepast in de praktijk.

Wil u hier graag bij zijn, bevestig dan uw komst voor 18/4 bij Elien Raport: via mail op elien.raport@bbbv.be of via een sms bericht naar 0495 84 15 49 (naam + adres vermelden a.u.b.).



Vragen van onze bewoners?



Moet ik de dakgoot schoonmaken?

Ja. Als huurder dien je inderdaad zelf in te staan voor het onderhoud van je dakgoot.

Door ophoping van bladeren, takken, mos en ander vuil kan de regenpijp verstopt geraken. Dit kan dan weer zorgen voor lekkage en andere schade aan uw woning.



Mag ik renovatiewerken weigeren in mijn sociale huurwoning?

Neen. Als Dewaco de beslissing neemt om renovatiewerken uit te voeren aan bijvoorbeeld de CV – installatie, de keukens, de gevels, ... dan kan je als huurder deze werken niet weigeren.

Waarom is dat?

- Dewaco is eigenaar en heeft de wettelijke verplichting om te renoveren
- Deze werken moeten gestructureerd gebeuren

omwille van de verplichting om via aanbesteding te werken (hetgeen ook voordeliger is voor onze geldbeugel)

- Stel dat we elke woning apart zouden renoveren dan zou het ons veel meer kosten dan in groep
- Omwille van de energiezuinige normen die ons opgelegd worden

Ja maar...

Wij hebben zelf geïnvesteerd in de woning en hebben een veranda geplaatst en hebben binnen al onze muren met tegels bezet. Voor ons kan je toch een uitzondering maken?

Wij streven ernaar om in dezelfde wijken gelijk(w) aardige woningen te hebben. Vaak hebben huurders de woningen in de loop der jaren veranderd: er is een veranda bijgeplaatst, de indeling van de kamers is gewijzigd, In de meeste gevallen werd daar geen toestemming voor gegeven. Alles dient dus in de oorspronkelijke staat terug te keren.

In het geval er wel toestemming was, werd er steeds uitdrukkelijk vermeld dat dit dient afgebroken te worden en in dezelfde staat geplaatst te worden bij het verlaten van de woning als bij renovatiewerken.

Wat moet ik aanvangen met de waterontkalker in mijn kelder?

In het verleden werd in de kelder van de woningen in de wijk Hemelrijk een waterontkalker installatie geplaatst. Deze installaties zijn niet meer efficiënt en verouderd vandaar onze beslissing om deze installaties niet verder meer te onderhouden. Een professionele afkoppeling van deze installatie is voor jullie van belang. Dit vermijdt technische mankementen en mogelijks nodeloos waterverbruik.

Staat er bij jullie in de kelder nog zo een installatie, vul dan het formulier 'aanvraag voor herstelling' in met het verzoek om deze installatie te komen verwijderen. Dewaco stelt hiervoor een aannemer aan en de kosten voor deze interventie worden volledig gedragen door Dewaco.

Hoe je afval juist aanbieden?

ILvA start elke morgen om 6u. Zorg ervoor dat het afval voor 6 u 's morgens of de avond voordien vanaf 19u buiten staat.

INZAMELREGELS

Zet de container veilig op de wegberm of op de stoep. Hinder nooit de doorgang van rolstoel- en rollatorgebruikers, ouders met een buggy.



Je moet je afval juist aanbieden. Anders neemt ILvA ze niet mee!! Hoe doe je het?

GELE ZAK



Eén knoop als handvat

PMD ZAK



Knoop de linten van de trekbandsluiting

GFT container



Kleef de stickers zo rond het handvat dat de lader hem snel kan verwijderen

AFVALCONTAINERS

Als u woont in de wijk Ten Rozen of de wijk Sint Elisabeth te Aalst, bent u verplicht om de ondergrondse afvalcontainers te gebruiken.

In de wijk Ten Rozen zijn 2 keer 5 ondergrondse afvalcontainers geplaatst: 2 voor restafval, 1 voor PMD, 1 voor papier/karton en 1 voor glas. Goed sorteren is dé boodschap!

Wil je graag weten hoe de ondergrondse containers werken of hoe je je afval moet sorteren? Je kan gratis de info-brochure komen afhalen bij ons op kantoor. Tevens vind je de digitale versie terug op onze website www.dewaco.be

Wat moet je doen bij technische problemen bij de aanmelding aan de centrale zuil of tijdens de inworp van je afval in de ondergrondse containers? Hiervoor dien je contact op te nemen met ILvA, de beheerder van dit ondergronds systeem op het telefoonnummer 053/85.85.45

