

jouw HUURDE KRANT

JAARGANG 8 - NR. 2 - APRIL - MEI - JUNI 2022

Infokrant voor de huurders van Dewaco-Werkerswelzijn

Welkom lente!



Het werkt perfect met wat respect



Rommelmarkt in wijk Hemelrijk te Denderleeuw



Werfnieuws

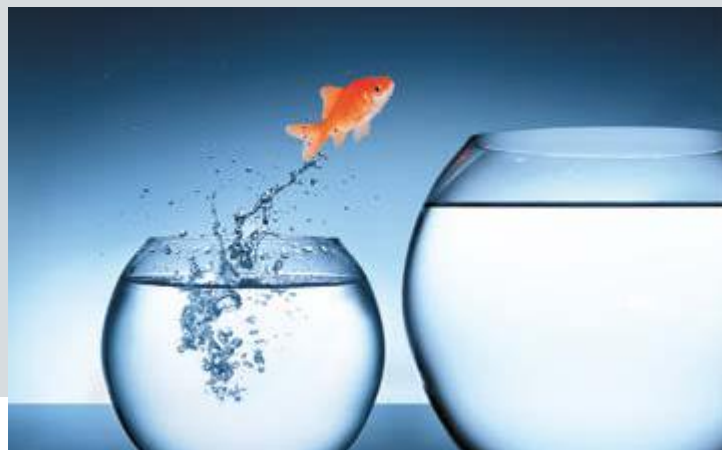
Voorwoord

Beste huurders,

In dit voorwoord wil ik kort stilstaan bij de hartverscheurende oorlog in Oekraïne.

We leven allemaal mee met de slachtoffers en we zijn bezorgd over de gevolgen van het militaire conflict dat escaleert in een ware humanitaire ramp. Mensen raken gewond of worden gedood. Kiezen tussen vechten of vluchten. Zo onwezenlijk, dergelijke omstandigheden in 2022.

We zijn in gedachten bij hen. We onderzoeken ook de mogelijkheid om leegstaande woningen, in afwachting van renovatie, tijdelijk te verhuren als crisiswoningen voor de opvang van Oekraïense vluchtelingen. Deze mensen hebben ook onze hulp nodig.



In dit nummer

Voorwoord	2
Het werkt perfect met wat respect	3
Respect voor het gebouw en alles errond	4
Weetjes van schade bij huurders	5
Wat met de waarborg?	5
Enkele tips om extra kosten te vermijden	6
Rommelmarkt in de wijk Hemelrijk Denderleeuw	7
Reglement Inwendige Orde - meldingsplicht	9
Werfnieuws – Bruulstraat 178 Haaltert	10
Vragen huurders Huren parkeerplaats auto	11
Kalender zitdagen	12

Redactie

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

Veranderingen op til binnen het sociaal woonlandschap in Vlaanderen

In de volgende jaren werken de sociale huisvestingmaatschappijen en sociale verhuurkantoren in Vlaanderen samen en vormen ze woonmaatschappijen.

Verspreid over heel Vlaanderen komen er in het totaal 42 regionale **woonmaatschappijen**.

Dewaco-Werkerswelzijn zal in de regio Dender Zuid een nieuwe woonmaatschappij vormen met SHM Denderstreek, SHM Ninove Welzijn en het SVK Zuidoost Vlaanderen. De gesprekken hierover zijn

alvast gestart. Het doel van deze samenwerking is om onze dienstverlening zo eenvoudig, klantvriendelijk en efficiënt mogelijk te maken.

Goed om te weten: voor jou verandert er momenteel helemaal niets. Onze dienstverlening en jouw contactpersoon blijven gewoon dezelfde. Na de gesprekken met de andere woonorganisaties, houden we je via onze website en de huurderskrant verder op de hoogte van hoe onze woonmaatschappij er precies uit zal zien.

Het werkt perfect met wat respect

Als sociale verhuurders ontvangen wij geregeld klachten over het niet onderhouden van de woningen en appartementen. Zelf ervaren we dit natuurlijk ook: tijdens onze huisbezoeken, onze wijkcontroles, bij plaatsbeschrijvingen bij uittrede, bij voorafgaande bezoeken aan de uittredende plaatsbeschrijvingen, ...

Respect voor de wijk

Tijdens onze wijkcontroles botsen we vaak op heel wat zwerfvuil op het openbaar domein. Dit is uiteraard niet altijd afkomstig van de eigen wijkbewoners, maar zorgt wel voor wrevel en lokt ook extra vuilnis. Bovendien zal er op termijn ook overlast komen van ongedierte.

Jaarlijks halen de gemeenten en steden heel wat ton afval op, maar ook de sociale huisvestingsmaatschappijen dragen hiertoe hun steentje bij om erger te voorkomen. De bedragen bij jullie SHM kunnen tot zelfs 50.000 euro oplopen op jaarbasis en dit alleen door afval dat andere mensen dumpen. Geld dat beter kan besteed worden aan het normaal onderhoud van onze gebouwen.

Weetjes

1. Als een sluikstorter betrapt wordt, kunnen de geldboetes oplopen van 175 euro tot 350 euro, afhankelijk in welke stad of gemeente het probleem zich stelt.
2. Ieder jaar is er ook de "mooimaakweek" waar elke gemeente of stad aan deelneemt en waar heel wat van onze eigen bewoners de handen uit de mouwen steken. Deze mooimakers proberen eveneens op andere momenten hun wijk proper te houden en op te ruimen.
3. Vuilnis is tevens slecht voor de natuur en ieder van ons wil graag dat onze toekomst er mooi kan blijven uitzien.



Oproep

Ben je zelf geïnteresseerd om deel te nemen of wil je met jouw klas, organisatie of enkele burens mee helpen aan een propere buurt, kijk dan na of jouw stad of gemeente of intercommunale sponsoring geeft voor dergelijk initiatief. Soms kan je als vereniging ook een prijs winnen als je het meeste afval hebt opgehaald.

Wij doen alvast een oproep om er op toe te zien dat jullie afval in de daartoe voorziene container of vuilniszak wordt gedropt. Wat de grotere stukken betreft, is er nog altijd het containerpark.

Als je gaat wandelen met je hond, gelieve dan steeds een hondenpoepzakje mee te nemen en het ook te gebruiken wanneer het nodig is.



Respect voor het gebouw en alles errond

Weetjes

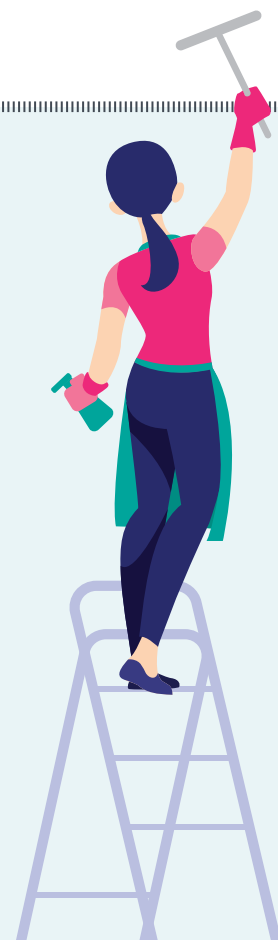
Hieronder volgt een opsomming van de meest gehoorde klachten binnen het patrimonium van onze sociale huisvestingsmaatschappijen:

1. Het slecht onderhouden van de gemeenschappelijke delen (sigarettenpeuken, hondenpoep, vuilnis in liften en kelderverdiepingen, afval in ondergrondse parking, geurhinder, ...).
2. De toegangsdeuren van appartementsgebouwen worden niet correct gesloten ondanks onze oproep dat dit belangrijk is voor de (brand)veiligheid van elke bewoner:
 - een open deur kan zorgen voor ongewenste bezoekers;
 - de gemeenschappelijke deur op slot draaien, kan voor problemen zorgen bij brand
3. Het stapelen van spullen in de gemeenschappelijke delen ondanks onze herhaaldelijke vraag om dat weg te halen, eveneens omwille van de brandveiligheid.
4. Lawaaihinder door bewoners en/of huisdieren.
5. Het niet correct opbergen van containers, huisvuil - en PMD-zakken.
6. Achtergebleven afval in de gemeenschappelijke delen



Oproep

- Gelieve jullie te houden aan de poetslijst en respect te tonen naar jullie medebewoners als hij/zij aan de beurt zijn.
- In het geval er een poetsfirma de gemeenschappelijke delen komt onderhouden, vragen wij hetzelfde: toon respect naar de poetsdames en -heren. Ook omgekeerd wordt dat gevraagd van deze firma's zelf. In het geval iets niet geпоetst werd zoals gevraagd, kan dit op een beleefde manier meegedeeld worden aan jouw huisvestingsmaatschappij. Deze zal dan in gesprek gaan met de bevoegde firma.
- In het geval je een woning huurt, probeer ook hier de spelregels rond onderhoud in gedachten te houden en je er aan te houden
- Probeer wat meer verdraagzaam te zijn naar elkaar en respecteer elkaars rust



Weetjes van schade bij bestaande en vertrekkende huurders

De meest voorkomende schade bij **zittende huurders** zijn –zonder mee te geven voor wie de kost uiteindelijk is- de volgende:

- Keukenmeubilair beschadigd (beschadigde werkbladen, loshangende deuren, vochtige onderplanken door waterinfiltratie van lekkende sifon, ...)
- Gebrek aan onderhoud badkamertoestellen
- Beschadiging vloeren
- Beschadigde muren
- Problemen aan de verwarmingsketel
- Beschadigingen aan sanitaire toestellen
- Vochtproblemen

De meest voorkomende schade bij onze **vertrekkende huurders** is de volgende:

- Beschadiging aan deuren, muren en vloerbekleding
- Het vuil afleveren van de woning en met stip van de keuken en badkamer (vettigheid aan meubilair en toestellen, silicone dat aangetast is)
- Loshangende stopcontacten
- Septische put niet geledigd
- Buitenschrijnwerk (sluitwerk en sleutels stuk, doorboring van het schrijnwerk)
- Lekkende kranen (nochtans verplicht onderhoud van de huurder)
- Verwijderen van achtergebleven afval en inboedel
- Onderhoud tuin niet in orde

Wat met de waarborg?

Als huurder dien je een waarborg te betalen. In de sociale verhuuring is dit een vast bedrag (voor 2022 bedraagt deze 1022 euro). Vóór 2008 waren deze bedragen veel lager en in een nog veel verder verleden diende er zelfs geen waarborg betaald te worden.

In de meeste gevallen is de waarborg toereikend (variatie tussen 70% en 95% bij alle deelnemende SHM 's) voor het herstellen van de schade. Enkel bij de slecht onderhouden woningen stellen we vast dat de waarborg nooit alle kosten kan dekken voor de herstellingen die nodig zijn.

Als er verfwerken aan te pas komen, is de waarborg zelden voldoende om de kosten mee te dekken.

In uitzonderlijke gevallen zijn er huurders die er in slagen om kosten te maken tot 7000 euro of meer.

In het geval deze ex – huurder zijn waarborg niet voldoet, kan er een afbetalingsplan

voor de gemaakte schade afgesloten worden. Ook hier is er onderscheid per SHM, maar volgende zaken stellen we vast:

- Tussen 3,5% en 40% van de dossiers met schade betalen af
- De bedragen van dit afbetaalplan liggen over het algemeen zeer laag, nl. tussen de 25 euro per maand tot 125 euro

Enkele tips om te vermijden dat je veel extra kosten hebt bij vertrek:

- Poets jouw woning en alle toebehoren
- Onderhoud je tuin (zowel het gras, de struiken als de bloemen en de bomen)
- Geef herstellingen meteen door en laat het niet aanslepen (ook al is het een werk voor jou als huurder, voer het snel uit)
- Zet je afval consequent op de daartoe bevoegde plaats buiten wanneer de afhaaldiensten langskomen
- Hang niet teveel kaders op en boor vooral niet in het buitenschrijnwerk
- Ontkalk geregeld je kranen



Zijn jullie akkoord dat we allemaal mee respect moeten uitdragen naar elkaar, onze huurwoning, de wijk, de natuur, ...
Hang dan het RESPECT - logo voor jouw venster.



Rommelmarkt in wijk Hemelrijk te Denderleeuw

Heb je spullen teveel? Ruim je graag je klerkast eens op en wil je zo een centje bijverdienen? Boek dan snel een plaats op de rommelmarkt!

Wanneer: Paasmaandag 18 april 2022

Standgeld: 5 € per stand (buurtbewoners mogen voor de eigen woning staan op het parcours. Alle anderen: +/- 6 meter + auto toegestaan).

Inschrijven: André Sonck, 0498 195 740 (geen sms)

- Een schatting van het aantal meter standplaats
- Auto mee op de standplaats?
- Alle standplaatsen op het parcours (Eikenlaan, Acacialaan en Azalealaan) van de rommelmarkt zijn betalend.
- Iedereen kan zich doorlopend inschrijven, maar vol is vol. Als wijkbewoner wacht je best niet te lang, zodat je zeker voor uw eigen woning kan staan.

Niet-wijkbewoners kunnen zich nog de ochtend zelf aanmelden aan de ingang van standplaatsen: kruispunt Hemelrijklaan-Eikenlaan.

Voorziene schema:

- Standhouders melden zich 's ochtends aan bij de lokale medewerkers aan de ingang van de Eikenlaan.
- Opstelling rommelmarkt tussen 6.30 uur en 8 uur. Einde markt om 16 uur.
- De auto kan bij de stand blijven staan (max 1 personenwagen).
- Toiletten en consumpties zijn beschikbaar in Ontmoetingshuis De Palaver.

Reglement voor de standhouders:

- Verboden goederen of diensten: Voeding, drank, dieren, wapens, tabak, alcohol en nieuwe objecten.
- Laat uw standplaats proper achter en neem al het afval mee.



Wist je dat?

Er in Vlaanderen meer dan 170.000 gezinnen wachten op een sociale woning. De wachtlijsten blijven toenemen ...

Bij Dewaco-Werkerswelzijn zijn er momenteel 1.747 gezinnen ingeschreven.

→ Aantal wachtenden voor een sociale woning in Aalst: 516

→ Aantal wachtenden voor een sociale woning in Denderleeuw: 1.071

→ Aantal wachtenden voor een sociale woning in Haaltert: 476



Reglement inwendige orde



Meldingsplicht van de huurder en voorkoming woningschade
DEEL 4 Schoonmaak en onderhoud van de woning
Blz. 24

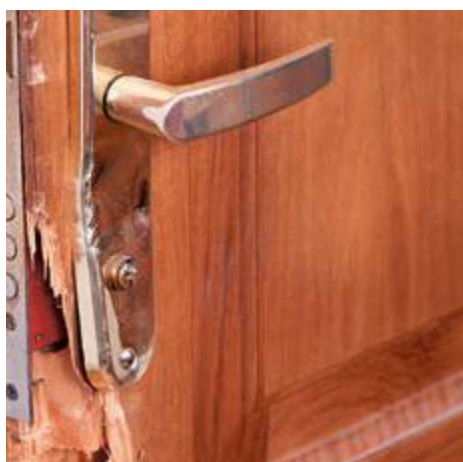
Tips

- Melden kan je op verschillende manieren: persoonlijk aan de balie, per telefoon, per brief, per mail herstellingen@dewaco.be, via de website
- Tijdig melden kan de schade en de eventuele kostprijs beperken
- Bij schade door vandalisme aan je eigen woning/appartement laat je een Proces Verbal opmaken bij de politie

Volgens het reglement inwendige orde en het Burgerlijk Wetboek heb je meldingsplicht aan Dewaco-Werkerwelzijn. Dat betekent dat je schade aan de woning moet melden. Doe dit op tijd om de schade en de eventuele kostprijs te beperken. Sommige van deze kosten moet je zelf betalen.

Voorbeeld 1

Je hebt vastgesteld dat je toilet blijft lopen. De oorzaak is een slecht werkende doorspoelbak. Hierdoor kan je veel waterverlies hebben. Door dit tijdig te melden, kan er een techniekter ter plaatse komen, de herstelling uitvoeren, het waterverlies beperken en eventueel verdere schade van een waterlek voorkomen. Als de oorzaak ligt bij een defecte vlotter moet je als huurder de kosten voor deze herstelling zelf betalen.



Voorbeeld 2

Je stelt inbraakschade vast aan je inkomdeur. Laat de politie hiervoor een Proces Verbaal opmaken. Breng ons op de hoogte en bezorg ons een kopie van het Proces Verbaal. Een techniekter zal de schade komen inschatten. Een externe aannemer zal opdracht krijgen voor de uitvoering van de herstelling. Dewaco zal aangifte doen van deze schade bij haar gebouwenverzekering. Naar gelang de omstandigheden zal de vrijstelling van € 260 betaald worden door de veroorzaker van de schade of door de huurder.

Voorbeeld 3

Je hebt glasschade vastgesteld in je huurwoning. Breng ons op de hoogte van de oorzaak van de breuk en bezorg ons een foto. Vervangen van gebroken en gebarsten ruiten in de woning vallen ten laste van de huurder. Dewaco zal opdracht geven aan glazenmaker voor herstelling. Dewaco zal aangifte doen bij haar gebouwenverzekering en het bedrag van de vrijstelling van € 260 zal door de huurder moeten betaald worden.



Het ZieZo!-boekje biedt een overzicht van de regels die huurders en verhuurders moeten naleven bij het begin van en tijdens de huurovereenkomst op vlak van herstellingen. Daarnaast bevat de brochure een opsomming van de verschillende herstellingswerken waarvoor de verhuurder en huurder moeten instaan. Met precieze tekeningen van een badkamer, keuken, zolder... gidst het ZieZo!-boekje u door alle technische details van een woning. Is er iets kapot en twijfelt u? Raadpleeg dan eerst het ZieZo!-boekje. Tot slot staat er een overzicht in van de verplichte onderhoudswerken en een aantal onderhoudstips voor de huurder.

U vindt de recentste versie van ZieZo!-boekje op onze website onder 'Onderhoud en herstelling'. Heb je liever een papieren versie? Contacteer ons of kom langs op kantoor.

Defect melden via de website



Wist je dat je een defect aan je woning ook via www.dewaco.be kan melden?

Klik daar op het icoontje 'Herstellingen' (zie foto).

Wanneer je het formulier herstellingen invult en verstuurt, komt dit in onze mailbox terecht.

Wij contacteren je dan om verdere afspraken te maken.

Je kan het formulier ook downloaden en manueel invullen en mailen naar herstellingen@dewaco.be of verstuur het per post naar Dewaco-Werkerswelzijn, Steenweg 439, 9470 Denderleeuw.

Werfnieuws

Bruulstraat 178 Haaltert



De uitvoering van de grote renovatiewerken zijn gestart op 3 januari '22. De opdracht wordt uitgevoerd door aannemer Algemene Bouwwerken Sadones bvba uit Brakel.

De uitvoeringstermijn bedraagt 350 kalenderdagen om het oude telecomgebouw van Proximus om te bouwen tot 10 energiezuinige appartementen. We zitten momenteel in volle afbraakfase.

We hopen begin 2023 deze nieuwe wooneenheden te kunnen verhuren.



Vragenrubriek huurders

Mag ik een woning of bouwgrond bezitten?

De regelgeving bepaalt dat wie een sociale woning huurt geen woning of bouwgrond mag bezitten, noch in België, noch in het buitenland. Zelfs als het gaat om mede-eigendom, vruchtgebruik of zelfs erfpacht of opstal. Er zijn uitzonderingen voor erfenissen en schenkingen.

Wie op misbruik wordt betrappt, kan geen huurder meer blijven van Dewaco en moet de sociale korting terugbetalen die verkregen werd over de huurtermijn van maximum 10 jaar. Deze schuld kan dus hoog oplopen. Daarom vraagt Dewaco zijn huurders om te melden wanneer er onroerende eigendom is.

Sociale huurwoningen zijn immers voorbehouden aan de doelgroepen die er recht op hebben.

Voor onroerende goederen in België controleert

Dewaco de eigendomsvoorwaarde via de Kruispuntbank van de Sociale Zekerheid. Voor onroerende goederen in het buitenland beschikt de Federale Overheid niet over deze informatie en kan Dewaco dit dus niet controleren. Daarom werkt Dewaco met een 'verklaring op eer'.

Om deze onzekere toestand aan te pakken, sloot de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) een raamovereenkomst met een pool van ondernemingen, gespecialiseerd in het onderzoek van onroerende goederen in het buitenland.

Dewaco tolereert geen woningfraude. Dewaco gebruikt deze raamovereenkomst als er een vermoeden is dat een huurder onroerende goederen heeft in het buitenland.

Op zoek naar een eigen parkeerplaats?

Dewaco-Werkerswelzijn verhuurt staanplaatsen en garageboxen in de buurt van onze woningen. Huurders betalen minder en krijgen voorrang op niet-huurders. Momenteel zijn er nog staanplaatsen vrij in de ondergrondse garage Wijmenput 4 te Aalst en op de parking Stationstraat 37 te Denderleeuw. In de wijk Ten Rozen te Aalst en in de wijk

Hemelrijk te Denderleeuw zijn er nog afzonderlijke garages of carports te huur.

Interesse?

Neem contact op met de dienst verhuring op het algemeen nummer 053/77 33 90 of mail naar martine.perdaens@dewaco.be

Aanstelling nieuwe schoonmaakploeg



De schoonmaakploeg van **MJ-Projects** uit Gent zal voortaan langskomen om de gemeenschappelijke delen in de gebouwen te poetsen.

Hieronder vind je het overzicht van de dagen waarop zij zullen langskomen.

Bij opmerkingen kunt u steeds bij ons terecht via het nummer **053 77 33 90** of contacteer MJ-Projects via het nummer **09 227 96 91** (contactpersoon Jürgen Van Bellinghen).

AALST		
Gebouw Rozendreef 159 - 163 - 165	wekelijks	donderdag
Gebouw Oscar Debunnestraat 80	wekelijks	donderdag
Gebouw Dr. De Moorstraat 107	tweewekelijks	donderdag
Gebouw Van De Vijverstraat	tweewekelijks	vrijdag
Gebouw Wijmenput 4	wekelijks	vrijdag
Gebouw Sint Jobstraat 158	wekelijks	vrijdag
Gebouw Moorselbaan 11	tweewekelijks	vrijdag
Gebouw Sint Kamielstraat 71-81	wekelijks	vrijdag
Gebouw Lazaretstraat 40 en 7A	wekelijks	donderdag

DENDERLEEUEW		
Gebouw Ten Kouter 1 - 2- 3 -5	wekelijks	maandag
Gebouw Moreelstraat 35	tweewekelijks	maandag
Gebouw Hemelrijklaan 1 - 3 - 5	wekelijks	dinsdag
Gebouw Meiboomlaan 9 - 11 - 13 - 15 - 17	wekelijks	dinsdag
Stationsstraat 37 - Sportstraat 3	tweewekelijks	dinsdag

Dewaco komt naar je toe tijdens de zitdagen in jouw woonwijk

- Hoe wordt mijn huur berekend?
- Hoe zit het met de afrekening van mijn huurlasten?
- Hoe meld ik een technisch probleem?
- Hoe los ik best mijn probleem met mijn gebuur op?

Kom met je vraag naar één van onderstaande zitdagen. Je hoeft hiervoor geen afspraak te maken. Tijdens een persoonlijk gesprek zal Tineke van de sociale dienst jouw vragen en bezorgdheden beantwoorden.

Tot dan!



	AALST	AALST	DENDERLEEUV
WIJK	ST ELISABETH	ROZENDREEF	HEMELRIJK
LOCATIE	DE BRUG HERTSHAGE 11/19	ROZENDREEF 163, GELIJKVLOERS	DE PALAVER
UUR	10 - 11 uur	15 - 16 uur	14.30 - 16 uur
DATA	12 april 10 mei 14 juni	26 april 24 mei 28 juni	21 april 19 mei 23 juni



053/77 99 90
Alle werkdagen van 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

