

# Huurderskrant

INFOKRANT VOOR DE HUURDERS VAN DEWACO-WERKERSWELZIJN

## Bouw 88 woningen Somergempark Aalst



## Beste huurders,

We leven ondertussen al een aantal maanden in de coronacrisis.

We beseffen zeker dat niet iedereen het goed heeft binnen zijn bubbel. Deze crisis is in heel wat gevallen bepalend voor het gezinsinkomen. Veel kwetsbare gezinnen ervaren de moeilijke combinatie tussen werk en gezin, het verstikkend tekort aan sociale contacten, een grotere emotionele belasting en vele zorgen voor de toekomst ....

Bij deze een oproep om je burens te helpen: 'Verspreid solidariteit, geen virus'.

Wees alert voor verontrustende signalen. Neem contact op met onze sociale dienst zodat wij samen het verschil kunnen maken. Hou jullie allemaal gezond en zorg goed voor elkaar!

Verder wens ik jullie veel plezier bij het lezen van deze huurderskrant, vol van nuttige informatie en weetjes over de werking van onze organisatie.

Cover .....	1
Voorwoord – inhoudstafel	
Huissleutel kwijt, wat nu? .....	2
Huurprijs aanpassen in coronatijden .....	3
Last van een wespennest.....	3
Dakgoot reinigen nuttig of niet	4
Wist je dat? .....	5
Muteren kan je leren .....	6
Resultaat huurdersbevraging .....	7-8
Werfnieuws project Somergempark Aalst .....	9
Renovatie van 64 woningen in de wijk Hemelrijk te Denderleeuw – vernieuwing elektrische huisinstallatie .....	10-11
Energiebesparende renovaties op de agenda in 2020 .....	12

## Huissleutel kwijt, wat nu?

Een verloren of gebroken sleutel, een geforceerd slot door een inbraak of een deur die is dicht gevallen waardoor u bent buiten gesloten. Dit kan ook bij u voorvallen. Neem in dit geval altijd eerst contact op met Dewaco. Tijdens de kantooruren kan je hiervoor terecht op het telefoonnummer 053/77.33.90 en buiten de kantooruren op het noodnummer 0490/42.69.31. Een medewerker zal je dan verder helpen.

Er zijn twee mogelijkheden:

1. Wanneer je in een nieuwe of gerenoveerde woongelegenheid woont voorzien van een veiligheidscilinder, dan mag u de originele cilinder niet permanent vervangen door een los verkrijgbare cilinder. Een medewerker van de technische dienst van Dewaco zal dan, na het ontvangen van uw melding, contact opnemen met een firma om de sleutel of de cilinder te laten bijmaken. Je betaalt de nieuwe sleutel of cilinder altijd vooraf. Pas wanneer de betaling werd ontvangen, zal er effectief een bestelling geplaatst worden.

Let op: Indien u de woning niet meer binnen geraakt, met andere woorden in geval van hoogdringendheid, dient u zelf een slotenmaker te contacteren om een tijdelijke cilinder te plaatsen.

2. Wanneer het niet om een veiligheidscilinder gaat (meestal in de oudere woningen), kan u in alle gevallen zelf een slotenmaker contacteren om een nieuwe permanente cilinder en/of sleutels te laten bijmaken. Uiteraard dient het aantal sleutels, wanneer u de woning definitief verlaat, minstens overeen te komen met het aantal welke u heeft ontvangen bij de start van uw huurovereenkomst.

**De kosten voor het laten bijmaken van een sleutel of cilinder zijn steeds ten laste van de huurder.**

### REDACTIE

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



# Huurprijs aanpassen in coronatijden?

Als sociale huurder kan je altijd een huurprijs-herziening aanvragen indien jouw huidige inkomen minstens 20% gedaald is ten opzichte van het referentie-inkomen of het huidige inkomen dat voor de huurprijsberekening werd gehanteerd.

De reële huurprijs wordt uiterlijk vanaf de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin de huurder de nodige stavingstukken ter kennis van de verhuurder heeft gebracht, aangepast, rekening houdend met het inkomen van de huurder van de drie opeenvolgende maanden.

Indien jouw inkomen daalde door de coronacrisis zijn deze regels versoepeld. Het gezinsinkomen van de laatste maand moet dan minstens 20% lager zijn dan het referentie-inkomen dat we gebruikten voor de huurprijsberekening.

## Welke documenten hebben wij nodig?

Je dient ons hiervoor de nodige documenten binnen te brengen zoals: een attest of bewijs van de RVA, werkgever, de bank, uitbetalingsinstelling of mutualiteit. Daaruit moet blijken dat jouw



inkomen daalde door de coronamaatregelen of door ziekteverlof door het coronavirus.

Indien het inkomen minstens 20% gedaald is, krijg je een huurprijsvermindering.

## Wat kunnen we als SHM doen bij betalingsmoeilijkheden?

Breng jouw SHM meteen op de hoogte als je betalingsmoeilijkheden hebt. Er wordt dan samen met jou gezocht naar een oplossing.

---

# Last van een wespennest?

Wespennesten zijn vaak voorkomende ongedierte plagen. Dit is erg vervelend en moet onmiddellijk behandeld worden. Om dit op te lossen is er een ongediertebestrijder of brandweer nodig. Begin er niet zelf aan, want dat is niet zonder enig risico. De wespen kunnen bij het aanbrengen van een speciaal poeder of een vloeistof aanvallen en dat kan tot ernstige verwondingen leiden.

## Wie is verantwoordelijk voor overlast van ongedierte?

De huurder dient zelf de wespennest weg te (laten) halen. Dit geldt trouwens ook voor alle andere ongedierte. De kost voor het bestrijden is eveneens voor de huurder.



## Tip

Via Wespennest.Vlaanderen kan je zoeken op gemeente of postcode naar de dichtstbijzijnde professionele verdelger of maak je rechtstreeks een afspraak met de bevoegde brandweer.



# Dakgoot reinigen

## nuttig of niet?

Na hevige regenval en stormweer komen er in jouw dakgoot vaak mossen, takken en bladeren terecht. Deze zorgen ervoor dat de waterafvoer kan verstoppen en het opgevangen water in de dakgoot blijft.

### Hoe herken je dit probleem?

#### Wanneer:

- er planten of mossen in de dakgoot groeien;
- de dakgoot overstroomt;
- de dakgoot na een regenbui vochtig blijft.

### Waarom je dakgoot regelmatig reinigen?

Indien je jouw dakgoot niet regelmatig schoonmaakt ontstaat er:

**Wateroverlast:** je dakgoot zal overlopen met plassen water op je gazon en voor je deur tot gevolg.

**Schade aan de dakgoot:** je dakgoot zal niet meer in staat zijn om het opgevangen water af te voeren. Het gewicht van het water zal na verloop van tijd schade veroorzaken, bv. het loskomen van de dakgoot.

**Schade aan de woning:** Bij verstopping zal jouw dakgoot overlopen en zal het water langs de gevel lopen. Hierdoor kunnen er schimmels en vochtplekken ontstaan op de muren. Bij een houten gevelbekleding kan het zelfs leiden tot houtrot. Komt er water onder de dakbedekking terecht, dan kan je te maken krijgen met lekkages in huis.



### Conclusie?

Jouw dakgoot regelmatig onderwerpen aan een jaarlijkse controle of reiniging na stormweer, is dus zeker geen overbodige luxe.

### Hoe zit dat met de appartementsgebouwen?

De meeste SHM 's hebben een overeenkomst met een dakwerker voor het reinigen van de dakgoot. Je zal hiervoor een kost moeten betalen via de afrekening voor de huurlasten.



### Hoe begin je hier nu aan?

#### Vorbereiding

Neem je ladder en plaats deze tegen de muur. Zorg er steeds voor dat je ladder stevig staat. Zorg dat je jouw veger en emmer steeds binnen handbereik hebt.

#### Dakpannen verplaatsen

Bij het schoonmaken kan het nodig zijn dat je de dakpannen even moet verplaatsen. Doe dit door ze lichtjes op te tillen. Zorg dat je de dakpannen terug netjes op hun plaats legt.

#### Reinig de dakgoot

Verwijder de hoeveelheid bladeren en gooi ze in de emmer. Doe hiervoor steeds handschoenen aan. Eens de bladeren verwijderd zijn, kan je het resterende vuil opvegen.

Ter controle kan je na afloop een emmer water uitgieten in de dakgoot. Loopt het water makkelijk weg dan is jouw taak goed uitgevoerd!

## Wist je dat?

Elke SHM het gebouw verzekert waarin jij woont als huurder alsook de aansprakelijkheid van de huurder voor schade aan de woning en aan derden. Dit heet afstand van verhaal. Alle officiële bewoners zijn dus verzekerd voor huurdersaansprakelijkheid. Jij betaalt hiervoor een maandelijkse bijdrage in de huurlasten.

### Wat valt hier allemaal onder?

- Materiële schade aan het gebouw door brand, ontploffing, blikseminslag, hagel, natuurrampen, ...
- Rook- of roetschade
- Waterschade door een breuk van de leidingen sanitaire installaties of elektrische huishoudtoestellen, insijpelen van water door het dak, ...
- Glasschade aan ramen
- Schade door inbraak of vandalisme => hiervoor moet er een proces - verbaal (PV) opgemaakt worden door de politie
- Gevolgschade door inwerking elektriciteit op de elektrische toestellen en installaties zoals schade aan elektrische toestellen door overspanning of het verlies van de inhoud van de diepvriezer ...

### Is er schade aan jouw woning?

Gelieve dat binnen de 48 uur te melden aan jouw SHM. Op die manier kunnen wij tijdig de verzekering inlichten.

>>> Als sociale huurder dien je een **brandverzekering** af te sluiten voor je **inboedel en verfraaiingswerken**.

Dit betekent dat je jouw spullen (meubels, elektronica, ...) verzekert tegen brand. Als je verzekert voor verfraaiingswerken, wordt er een tussenkomst gegeven voor schilderen en behangwerken na schade.

>>> We raden je tevens aan om een **familiale verzekering** af te sluiten.



# Muteren kan je leren

In januari 2020 waren er door wijzigingen 2 voorrangsregels verdwenen uit de wet. Namelijk:

- voorrang voor huurders met gezinsverduunning;
- voorrang als de woning niet meer is aangepast aan de fysieke toestand van de bewoner.

Dit werd door de Vlaamse Regering aangepast op 24 april 2020.

Als je als huurder te groot woont of jouw woning is niet aangepast aan jouw handicap kan je bij een inschrijving opnieuw genieten van een voorrangsregel.



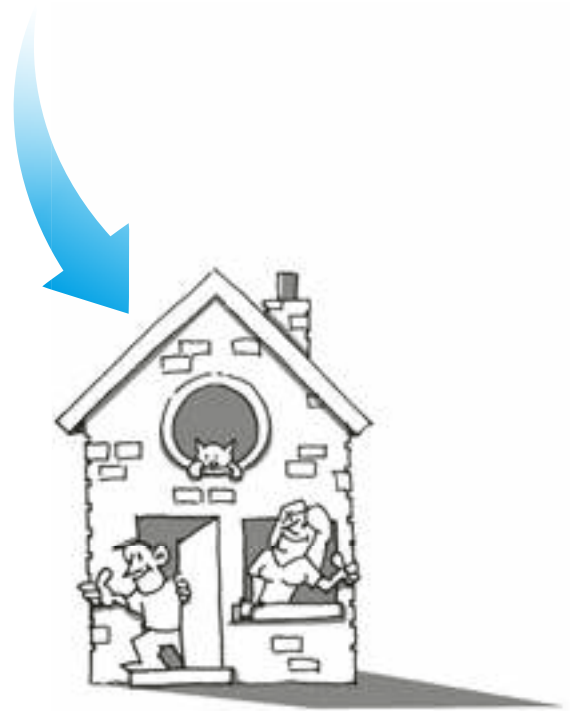
**Wist je dat wij als SHM verplicht worden om iedereen aan te sporen om te verhuizen?** Dit in het geval je te groot woont (**onderbezetting**) alsook in het geval je te klein woont (**overbezetting**).

In beide gevallen dienen wij jou opnieuw in te schrijven en een voorstel van nieuwe (aangepaste) woning voor te stellen. Als je twee keer weigert, kan je ofwel extra huur moeten betalen (onderbezetting) ofwel een opzeg krijgen.

Elk SHM organiseert dit binnen de eigen mogelijkheden.



Met veel volk  
mag het wat groter



Met minder is  
klein ook gezellig

# Resultaten huurdersbevraging



In het najaar van 2019 verstuurd Dewaco Werkerswelzijn een tevredenheidsenquête onder zijn zittende huurders. De enquête bestond uit volgende twee modules:

- ✓ Een deel over de dienstverlening
- ✓ Een deel 'gegevens over u en uw gezin'.

Er gingen **897** vragenlijsten de deur uit.  
 We kregen er **538** terug.  
 Dit is bijna **62 %**!  
 We willen jullie hiervoor uitdrukkelijk bedanken.



## Welke huurders reageerden?

58,22 % vrouw	42,80 % alleenstaande zonder kinderen	39,28 % met pensioen	20,12 % woont in een woning
39,65 % man	22,43 % alleenstaande vader of moeder	32,26 % vervangingsinkomen	64,02 % woont in een appartement
2,13 % geen antwoord	5,14 % koppels zonder kinderen	19,17 % werkend	15,86 % andere (duplex, seniorenflat, studio...)
	18,72 % gezin met kinderen	9,29 % andere	
	10,91 % andere		





Van deze huurders is **80,49 % algemeen tevreden** over de dienstverlening van Dewaco Werkerswelzijn

Hiervan vindt: **84,36 %** dat Dewaco Werkerswelzijn makkelijk bereikbaar is  
**89,26 %** dat de medewerkers beleefd zijn  
**78,67 %** dat Dewaco Werkerswelzijn begrip en aandacht heeft voor vragen  
**82,72 %** dat de verstrekte informatie duidelijk is  
**55,51 %** dat Dewaco Werkerswelzijn problemen snel oplost  
**60,34 %** dat de herstellingen goed worden uitgevoerd



In verband met de **bewonersparticipatie** noteerden wij volgende reacties:  
 Dewaco Werkerswelzijn **informeert** mij over plannen en activiteiten **71,43 %**  
**geeft** mij hierover juiste informatie **68,88 %**  
**zorgt** dat ik hierover vragen kan stellen **62,32 %**  
**luistert** naar mijn mening hierover **52,38 %**  
**houdt rekening met** mijn mening **48,05 %**



**Informatiekanalen:**

**89,46 %** van de huurders geeft aan dat ze de brieven goed begrijpen  
**84,29 %** vindt de huurderskrant interessant  
**38,70 %** bezoekt de website van onze maatschappij

**Wat doen we nu met deze resultaten?**

Onze aandacht gaat vooral naar de punten waarop we minder goed scoorden. Al deze resultaten en ook de antwoorden op de open vragen zullen in detail bekeken worden. De acties die onze maatschappij hieraan zal koppelen, zullen in een latere huurderskrant nog meegedeeld worden.

**En niet te vergeten: Het systeem trok ook 1 winnaar!** Deze huurder wordt binnenkort op de hoogte gebracht en krijgt van onze maatschappij een geschenkencheque van 50 €.





# Werfnieuws

## project Somergempark Aalst

### De realisatie van het project Somergempark te Aalst is in volle uitvoering.

Deze vervangingsbouw bestaat uit de afbraak van de oude stadswoningen gelegen in de Schietbaan, de Kloosterweg en de Rerum Novarumstraat en de nieuwbouw van 88 nieuwe woningen en appartementen.



De volledige openbare ruimte wordt opnieuw aangelegd met heel veel aandacht voor groenaanleg en plaats voor ontmoeting. Om deze ruimte te optimaliseren wordt het parkeren grotendeels ondergronds aangelegd.

De eerste fase is in uitvoering en bestaat uit 54 wooneenheden waarvan 40 huurappartementen en 14 koopappartementen. Er zijn verschillende woontypes voorzien: 16 appartementen met 1 slaapkamer, 17 appartementen met 2 slaapkamers, 15 appartementen met 3 slaapkamers, 4 wooneenheden met 4 slaapkamers en 2 wooneenheden met 2 slaapkamers.

Alle woontypes worden bijzonder energiezuinig gebouwd meer bepaald als BEN woningen (Bijna Energie Nul woningen). Alle bebouwen zijn extra uitgerust met zonnepanelen.

De eerste verhuring van de 40 huurwoningen wordt voorzien in het voorjaar 2021. De huurders die momenteel nog wonen in de woningen gelegen in de Schietbaan, de Kloosterweg en de Rerum Novarumstraat die in de 2de fase (zone 1) zullen afgebroken worden, krijgen allemaal een nieuwe woning toegewezen. Deze huurders zullen binnenkort het bezoek krijgen van een Dewaco medewerker om meer toelichting te krijgen rond de verhuisbeweging. De kosten van de verhuisfirma worden betaald door Dewaco.

De huurders van de oude reeds afgebroken stadswoningen die destijds verplicht verhuisd zijn naar een andere sociale woning binnen ons patrimonium, krijgen voorrang voor de toewijzing van één van de nieuwe appartementen. Indien gewenst, kunnen ze terugkeren naar hun oorspronkelijke wijk.



# Renovatie van 64 woningen in de wijk Hemelrijk te Denderleeuw – vernieuwing elektrische huisinstallatie

Dewaco-Werkerwelzijn stelde het studiebureau Micconsult uit Aalst aan voor de opmaak van het technisch dossier. Alle bel-étage woningen gelegen in de Acacialaan, Eikenlaan, Leeuwerikenlaan en Seringenlaan werden voorafgaand onderworpen aan een kritische keuring van een erkend keuringsorganisme. Dit vormde de basis voor het uitwerken van deze renovatieopdracht.



Aannemer bvba P&I uit Wetteren werd aangesteld voor de uitvoering van deze opdracht voor een bedrag van 215.562,00 EUR (excl. btw).

Alle 64 woningen worden uitgerust met een volledig nieuwe elektrische installatie. De uitvoeringstermijn bedraagt 180 kalenderdagen en loopt tot eind september 2020.

Aannemer P&I verwittigt de huurders persoonlijk wanneer de werken in hun woning zullen angevat worden.

**Contactgegevens:**  
**P&I bvba – Honderdweg 12 te 9230 Wetteren**  
**T 09 235 40 10**

Deze renovatiewerken worden uitgevoerd terwijl jullie in de woning wonen. Goede communicatie en organisatie van de werken is heel belangrijk. Aannemer P&I zal zijn werken zo organiseren dat de bewoonbaarheid van de woningen niet in het gedrang komt. De werken per woning duren ongeveer 3 dagen.



## Medewerking vereist



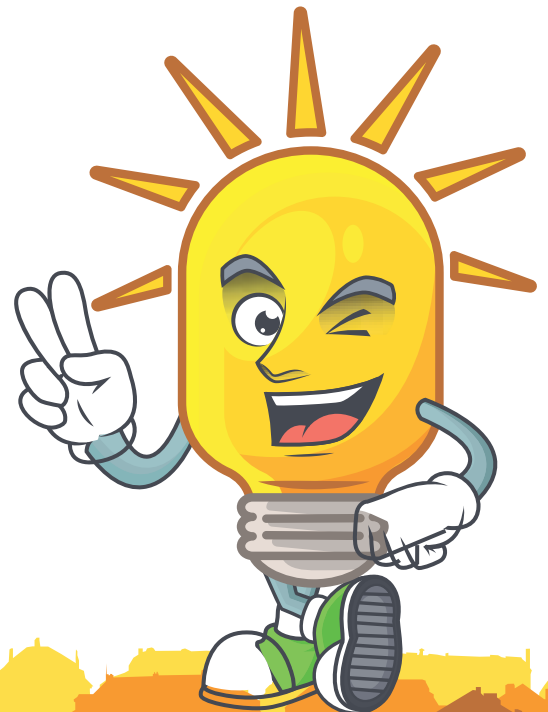
Wij hebben wel jullie medewerking hiervoor nodig. Kijk na of alle onderdelen van de elektrische installatie zoals de schakelaars, contactdozen en verdeelkast vrijgemaakt zijn zodat deze gemakkelijk bereikbaar zijn voor de techniekers om hun werk goed te kunnen uitvoeren. Het is wel de bedoeling dat jullie zelf het meubilair verzetten vóór de aanvang van de werken. Spreek tijdig een familielid of buur aan als jezelf niet in de mogelijkheid bent om een kast of bed te verplaatsen. Goede voorbereiding is belangrijk zodat de techniekers binnen de vooropgestelde tijd jullie woning kunnen renoveren.

Aannemer P&I neemt alle nodige maatregelen om de veiligheid van de bewoners te verzekeren en de inhoud van de woningen te beschermen. De duur van de werken en voortkomende hinder voor de bewoners moet tot een minimum beperkt blijven. Elke aangevatte werkzaamheid wordt volledig afgewerkt, vooraleer een andere wordt aangevat.

De werken omvatten volgende delen:

- ✓ Opmaak plaatsbeschrijving waarin op basis van foto's een volledige weergave van de toestand van de woning wordt beschreven. De aannemer neemt met jullie contact op hiervoor in overleg een afspraak te maken. Voor de aanvang van de werken bezorgt de aannemer ons een kopie van deze plaatsbeschrijving dat zowel door de aannemer als door de huurder werd getekend.
- ✓ Afbraak bestaande elektrische installatie met leidingen, schakelaars, contactdozen en verdeelkast
- ✓ Uitvoeren van volledig nieuwe installatie volgens de huidige veiligheidsnormen bestaande uit nieuwe leidingen, schakelaars, contactdozen en verdeelkast
- ✓ Plaatsen van nieuwe LED lichtarmaturen in berging, badkamer en aan de buitengevel als terrasverlichting
- ✓ Plaatsen van nieuwe belinstallatie
- ✓ Plaatsen van nieuw aansluitpunt voor de kabel-distributie
- ✓ Opmaak van het elektrisch schema
- ✓ Uitvoering keuring van de nieuwe elektrische installatie door een erkend Keuringsorganisme.

De techniekers van aannemer P&I gaan alles in het werk zetten voor een vlot verloopt. Voor verdere toelichting kan je steeds bij onze technische dienst terecht.





# Energiebesparende renovaties op de agenda in 2020

## Vervangen van dakbedekking en isoleren van de zolderverdieping in 27 woningen in de wijk Hemelrijk te Denderleeuw

Al onze woningen worden voorzien van dakisolatie. De laatste fase wordt ingezet met de dakrenovatie in 27 woningen in de Eikenlaan, Acacialaan, Meiboomlaan en Seringenlaan te Denderleeuw. De bewoners worden nog persoonlijk geïnformeerd. De opdracht werd via een openbare aanbesteding besteld aan aannemer De Vos en zonen uit Ninove voor een bedrag van 168.042,60 euro (excl. btw). De uitvoering zal starten in augustus 2020 en duurt tot november 2020.

De opdracht omvat het vernieuwen van de dakbedekking, het plaatsen van een performant onderdak en, het isoleren van de zoldervloer met



### Belangrijke besparing op je energiefactuur

Iedereen is wanhopig op zoek naar een mogelijkheid om te besparen op hun energiefactuur.

Een doorgedreven dakisolatie zorgt voor een besparing van de helft van je energiefactuur.

## Vervangen van 44 centrale verwarmingsketels in het appartementsgebouw Oscar Debunnestraat 80 te Aalst

In de renovatieplanning werd opgenomen dat bestaande CV ketels ouder dan 20 jaar worden vervangen door hoogrendementsketels. Deze operatie wordt niet individueel per woning of appartement aangepakt maar wel in groep.

De vervanging van de centrale verwarmingsketels in de 44 appartementen in het 6de appartementsgebouw in de wijk Ten Rozen werd met voorrang uitgewerkt. De bestaande ketels dateren van 1997 en worden vervangen door een condenserende hoogrendementsketel. Hiervoor dient ook de schouwinfrastructuur grondig aangepast te worden. Het studie bureau bvba VINCO Developments werd aangesteld om het technisch dossier uit te werken. De werken worden uitgevoerd in de maanden augustus en september 2020 door A.G. Thermo-Service uit Geraardsbergen voor een bedrag van 190.009,17 euro (excl. btw). De huurders worden nog persoonlijk ingelicht.



### De voordelen van een condensatieketel

Een condensatieketel biedt tal van voordelen. Dit zijn de voornaamste:

- ✓ Ecologischer dan een traditionele cv-ketel: minder uitstoot van CO2 en andere gassen.
- ✓ Een hoog rendement (109%)
- ✓ Minder energieverbruik (35%) ten opzichte van een klassieke cv-ketel.



### OPENINGSUREN SHM DEWACO-WERKERSWELZIJN

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

Gesloten tijdens het weekend en op feestdagen.

Alle weekdays telefonisch bereikbaar van 9u tot 12u en van 14u tot 16u.

Uitzonderlijk op vrijdag enkel van 9u tot 12u.