

Huurderskrant

INFOKRANT VOOR DE HUURDERS VAN DEWACO-WERKERSWELZIJN



**Verhuizen naar
een bejaardenflat**



**Uithuiszetting
voorkomen**



**Wat te doen
bij hittegolf?**



**Betaal uw huur
op tijd**

Voorwoord

Beste bewoners,

We hebben al kunnen genieten van een deugddoende warme lente. De zomer is duidelijk in aantocht. Hét seizoen om te genieten, om ons te koesteren in de zon. Kortom de batterijen weer helemaal opladen voor de 'koudere' maanden die volgen.

In deze huurderskrant willen we vooral onze onderhoudsman, Dirk Vanderveken in de kijker zetten. Na een actieve loopbaan van bijna 10 jaar bij Dewaco-Werkerswelzijn ging Dirk op 1 juni '18 in pensioen. Dirk stond ook voor jullie klaar om dagelijks tal van technische werkopdrachten uit te voeren.

Verder willen wij jullie informeren over de aanpak rond onze preventieve woonbegeleiding om uithuiszetting te voorkomen.

We beseffen dat de nieuwe regelgeving rond het huren van een 'onderbezette' woning helemaal niet evident is. Wij willen ons aanmoedigingsbeleid verduidelijken.

Veel leesplezier!

Voorwoord	2
Onzen Dirk op pensioen	2
Uithuiszetting voorkomen	3
Overlast op terrassen	6
Wat te doen bij hittegolf.....	6
Betaal uw huur op tijd	7
Een te grote woning	7
Verhuizen naar een bejaardenflat: een moeilijke keuze	8

REDACTIE

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

Onzen Dirk op pensioen

Wie is Dirk Vanderveken?

60 jaar, 1m75 lang, mooi bruingebrand, adonis met blauwe ogen en bescheiden haartooi. Vader, pépe, dierenvriend, fervente visser ... trouwe onderhoudsman bij Dewaco-Werkerswelzijn sinds 1 september 2009 tot en met 31 mei 2018.

Hoe omschrijven we onze collega?

Dirk houdt van gezelligheid en moppen maken. Resulteert meestal in een aanstekelijke lach. Dirk staat altijd klaar om te helpen. Dirk is positief en houdt van de eenvoudige dingen des levens. Hij is heel graag thuis. Laat de anderen maar op vakantie gaan ...

Hij ziet altijd de grap van iets in. Dirk is altijd op tijd en heeft 10 jaar met hart en ziel zijn opdracht bij Dewaco uitgevoerd.

Wat vinden we zo leuk aan onze collega?

Dirk is een heel oprechte collega. Hij is een man van weinig woorden maar van veel daden. Klagen staat niet in zijn woordenboek. Elke dag is een nieuwe dag om er het beste van te maken. Dirk is vooral dankbaar voor wat hij allemaal heeft en verlangt minder naar wat hij nog niet zou hebben.

Wat zijn de favoriete gespreksonderwerpen?

Dirk praat graag over zijn familie en in het bijzonder over zijn kleinzoon Senne. Zijn ervaring tijdens het vissen en de bijhorende weersomstandigheden komen ook aanbod.



Wat doet Dirk geweldig?

Zitten wij efkes te somberen, maakt Dirk ons terug vrolijk. Hij kent onze woningen als de beste. Hij kan zowat alle technische klussen oplossen en hij deinst niet terug om in moeilijke omstandigheden de achtergelaten rommel van sommige huurders, keer op keer op te kuisen. Hij kan heel goed met mensen omgaan en hij heeft begrip voor de levensomstandigheden van onze huurders. Kordaat optreden hoort bij zijn job.

Wat willen we Dirk nog zeggen?

Dat we jou ontzettend waarderen als collega en als mens. We gaan je missen en we hopen dat je zeker nog eens binnenspringt. We wensen jou en je mooie familie al het goede toe voor nu en de toekomst! Bedankt voor je inzet en geniet nu maar ten volle van het leven.

Uithuiszetting voorkomen via preventieve woonbegeleiding



Als huurder heb je rechten en plichten. Vanuit de Sociale Huisvestingsmaatschappij houden wij enerzijds rekening met de rechten die jij als huurder hebt. Anderzijds kijken we er ook op toe of jij je plichten nakomt. De belangrijkste plichten als huurder zijn:

- De maandelijkse huishuur betalen
- Je woning onderhouden als een goede huisvader
- Geen problemen veroorzaken voor de burens
- Elke wijziging in de gezinssituatie melden

Als je één (of meerdere) van deze plichten niet vervult, kan je de huuropzeg krijgen.

Vooraleer we echter de huuropzeg geven, gaan we proberen je te helpen om je plicht(en) wel na te komen. Daarvoor werken we samen met verschillende organisaties, waaronder bv. het CAW (Centrum voor Algemeen Welzijn) en OCMW.

Wanneer de situatie zo ernstig is dat er een huuropzeg dreigt, schakelen we de preventieve woonbegeleiding in van het CAW.

Een begeleider van de dienst preventieve woonbegeleiding aan het woord:

Het voorkomen dat mensen uit hun huis gezet worden is onze belangrijkste taak binnen het Centrum Algemeen Welzijnswerk (CAW). Hiertoe kijken we samen met jou (als huurder) hoe we de dreigende uithuiszetting kunnen ombuigen naar een verlengd verblijf in je (huur)woning.

‘Ons aanbod in begeleiding/ondersteuning is zeer divers en gebeurt steeds samen en in overleg met jou. Dat kan gaan van informeren en adviseren, bijstaan in het opstellen en verkrijgen van documenten voor het OCMW, het opstellen van een afbetalingsplan, inschakelen van en doorverwijzen naar meer gespecialiseerde diensten, eventueel bijstaan op het vredegericht, en dergelijke meer. Bovendien nemen we in deze trajecten sterk de rol op van bemiddelaar en zijn we op die manier een **belangrijke schakel tussen jou en de huisvestingsmaatschappij**, waardoor we jouw belangen kunnen verdedigen.

Concreet: Graag komen we eerst vrijblijvend langs en kijken we samen met jou wat we kunnen betekenen. Weet dat begeleiding/ondersteuning door het CAW gratis is en op **vrijwillige basis**.

Weet ook dat hoe vroeger we kunnen ingrijpen, hoe groter de kans is om je woning te behouden. Met andere woorden, loeren er problemen om de hoek? Wacht niet te lang, contacteer ons op het nummer 0800 13 500 en wij maken snel een afspraak om bij je langs te komen.

Een begeleider van het CAW komt dan bij jou langs om je situatie te bespreken en te kijken hoe jij jouw situatie kan verbeteren zodat je toch in je huis kan blijven wonen.



De procedure uithuiszetting door de bril van een vrederechter

Uithuiszettingen in de private huursector zijn dagelijkse kost. Elke uithuiszetting is tragisch en dramatisch. In de eerste plaats voor de huurder, maar ook voor de verhuurders, die soms geen andere mogelijkheid meer hebben dan naar de rechtbank te stappen. Het aantal procedures van uithuiszetting stijgt jaarlijks. Het overgrote deel doet zich voor op de private huurmarkt, maar ook de sociale huurmarkt blijft niet buiten schot.

Twee Vrederechters waren bereid om daarover in gesprek te gaan met ons. Een vrederechter uit Aalst die reeds een tiental jaar actief is, de heer Paul Hylebos en de vrederechter uit Ninove die sinds enkele maanden in functie is, mevrouw Ilse Cardoen.

Wordt er enkel rekening gehouden met het strikt juridische of wordt er ook rekening gehouden met het menselijk aspect? Zo ja, op welke manier uit zich dat?



Hylebos: Het juridisch aspect is belangrijk maar zeker als vrederechter hou je rekening met de menselijke aspecten. Er kunnen zoveel zaken zijn waardoor een huurder al dan niet tijdelijk de huur niet kan betalen. Als de huurachterstal niet onoverkomelijk is, krijgen huurders kansen.

Maar niet tot in het oneindige. Er worden strikte afspraken gemaakt. Komt de huurder de afspraken niet na, dan volgt onherroepelijk de uithuiszetting. Afspraken worden in het begin meestal maandelijks opgevolgd. Zo wordt vermeden dat een verhuurder opnieuw een procedure moet opstarten als de huurder de afspraken niet nakomt.

Cardoen: Er wordt uiteraard rekening gehouden met het menselijke aspect. Beide partijen hebben

rechten en plichten en deze moeten gerespecteerd worden, maar dit wil niet zeggen dat er niet kan gestreefd worden naar een menselijke oplossing. Rekening houden met het menselijk aspect is natuurlijk heel moeilijk als de mensen niet naar de zitting komen.

Wordt er evenveel belang gehecht aan het belang van de verhuurder als aan de huurder?

Hylebos: Over het algemeen kan gesteld worden dat de sociale verhuurder de sterke partij is en de sociale huurder de zwakke partij. Toch zijn er rechtszaken waar het omgekeerde geldt.

Cardoen: Er wordt evenveel belang gehecht aan de belangen van beide partijen.

Wordt er ook op de zitting aan sensibilisering gedaan van de huurder (hem/haar wijzen op zijn/haar plichten)?

Hylebos: Je kan als vrederechter de huurder er op wijzen dat de stipte betaling van de huur absoluut voorrang moet krijgen in de uitgaven voor het huishouden, aangezien anders het risico ontstaat dat de huurder op straat komt te staan. Je kan de huurder er ook op wijzen dat hij hulp kan zoeken, bv. bij het OCMW. In het kader van een procedure over huur kan echter geen bewindvoering of een collectieve schuldenregeling worden georganiseerd: hiervoor zijn andere procedures van toepassing.

Cardoen: Op de zitting wordt er met de mensen gepraat en indien de huurder bijvoorbeeld de mogelijkheid krijgt om huurachterstal in te halen, of

bepaalde schade zelf te herstellen, wordt deze er op gewezen dat indien hij in gebreke blijft zijn belofte na te komen, dit voor hem negatieve gevolgen zal hebben.

Is de hedendaagse benadering verschillend met die van pakweg 15 jaar geleden?

Hylebos: De betaalbaarheid op de privé-markt wordt moeilijker en moeilijker. Huren is voor veel mensen een financiële dobber. Er wordt gesteld dat maximaal 1/3 van de inkomsten besteed mag worden aan huur. Dit is voor een grote categorie huurders niet haalbaar. Het risico op wanbetaling stijgt.

Langs de andere kant zie je dat verhuurders soms zware inspanningen doen en investeren om de vereiste kwaliteitsnormen te behalen. Dit heeft als gevolg dat huurprijzen stijgen.

Voor vele mensen is het hebben van een sociale woning de enige mogelijkheid om uit de vicieuze cirkel te geraken.

Sedert kort wordt het CAW ingeschakeld om problemen (niet-betalingen en leefbaarheidsproblemen) op te lossen. Heeft dat tot gevolg dat er minder juridische procedures worden opgestart?

Hylebos: Ik merk dat een aantal zaken op die manier opgelost kunnen worden en niet meer tot in de rechtszaal geraken. Dat is zeker positief.

Er wordt geprobeerd om een compromis te vinden tussen huurder en verhuurder

Cardoen: De tussenkomst van het CAW is zeker nuttig. In mijn ervaring beperkt dit niet het aantal procedures of de opstart van procedures, maar wel het bereiken van een akkoord in verband met vertrek uit de woning, afbetaling huurachterstal e.d. Vaak slaagt de medewerker van het CAW er niet in om de huurder te bereiken.

Wordt er bij huurschade gepoogd een overeenkomst te bereiken met huurder/verhuurder?

Hylebos: Er wordt geprobeerd om een compromis te vinden tussen huurder en verhuurder en dikwijls lukt dit ook in een verzoeningszitting. Ik probeer de beide partijen te overtuigen om samen tot een compromis te komen. Van zodra een gerechtsdeskundige ter plaatse moet komen, lopen de kosten hoog op. Als je beide partijen hiervan kunt

overtuigen, lukt het heel dikwijls om een minnelijke schikking te treffen.

Cardoen: Er wordt altijd geprobeerd om tot een akkoord te komen, eventueel met tussenkomst van een deskundige in het kader van een mini-expertise, of op de installatievergadering van een volledig deskundig onderzoek. Een akkoord heeft zijn belang voor beide partijen, die hiermee veel kosten besparen. Opnieuw indien de huurder niet komt opdagen, is dit in zijn nadeel. De verhuurder is dan verplicht om een volledig deskundig onderzoek te vragen, het pand blijft langer onbeschikbaar, ...

Bent u al vaak geconfronteerd geweest met gevallen van domiciliefraude?

Hylebos: Ik heb hierover nog weinig vonnissen uitgesproken. Als de fraude bewezen wordt, leidt dit meestal tot ontbinding van de huurovereenkomst met uithuiszetting. Domiciliefraude kan niet getolereerd worden aangezien er op die manier heel wat maatschappelijke gelden verloren gaan. Daar hebben we de verantwoordelijkheid om in te grijpen.

Wij worden als sociale verhuurder regelmatig geconfronteerd met burengeschillen. Kunnen wij als huisvestingsmaatschappij opgeroepen worden in deze zaken.

Hylebos: Er gaat vaak een hele voorgeschiedenis aan vooraf tussen de burens.

Wanneer een sociale verhuurder nuttige informatie kan verstrekken van de situatie, bv. naar aanleiding van een plaatsbezoek, krijg ik hierdoor een beter beeld.

Ik merk wel dat deze conflicten vaak zo diep zitten dat een oplossing moeilijk is. Het gebeurt dat beide partijen, doordat ze hun verhaal kunnen doen, op die manier tot rede komen.

Wat is de belangrijkste boodschap die u aan onze huurders wenst mee te geven?

Hylebos: Als er betalingsproblemen zijn, wacht dan niet te lang om hulp te vragen aan de maatschappij of het OCMW,.... Nu wordt er nog te vaak te laat om hulp gevraagd.

Huisvesting is van levensbelang en heeft een invloed op heel wat andere facetten van het leven. Een uithuiszetting heeft een zwaar impact op een gezin, en zeker op kinderen.

Hier ligt ook een belangrijke verantwoordelijkheid bij de sociale huisvestingsmaatschappijen: speel korter op de bal. Roep huurders vlugger op voor een verzoeningsprocedure. Hoe hoger het bedrag van de huurachterstallen oploopt, hoe moeilijker het wordt om een realistisch afbetalingsplan op te stellen.

Het is belangrijk dat de huurders aanwezig zijn op deze zitting

Sensibilisering is heel belangrijk. Ik ben ervan overtuigd dat veel problemen kunnen vermeden worden als huurders vlugger hulp zoeken en als sociale verhuurders vlugger hulp aanbieden. Ik stel vast dat financiële problemen zich nog dikwijls in de taboesfeer bevinden.

Een oproeping in verzoening is volgens mij nuttig en hoeft niet noodzakelijk negatief te zijn. Het is vooral de bedoeling om samen naar een oplossing te zoeken. Het is belangrijk dat de huurders aanwezig zijn op deze zitting.

Cardoen: Ik zou de huurders graag met aandrang willen vragen om aanwezig te zijn op de zitting.



Wat te doen bij **hittegolf**?

Wanneer de temperatuur tijdens een periode van minstens 3 opeenvolgende dagen overdag hoger is dan 30°C (en 's nachts hoger dan 18°C), spreken we over een hittegolf.

Wij doen een oproep aan alle burens om de meest kwetsbare personen in het oog te houden. Vooral ouderen, kinderen en zieken.

- Drink koele dranken (geen cafeïne en alcohol).
- Vermijd overdag zware inspanningen (sport).
- Zoek koele ruimtes op.
- Probeer overdag gordijnen en/of rolluiken dicht te laten.
- Laat kinderen en ouderen niet alleen op een warme plek (bijvoorbeeld de auto).
- Zet een hoofddekseel op en draag katoenen kledij.
- Vergeet jouw huisdieren niet. Voorzie voldoende water en zorg dat ze binnen of in de schaduw kunnen zitten.

Afwezig zijn hebben altijd ongelijk! Zelfs als een uithuiszetting niet (meer) te vermijden is, hebben zij er toch alle belang bij om naar de zitting te komen. Er kan dan nog altijd geprobeerd worden om over bepaalde punten tot een akkoord te komen, hetgeen meestal vele kosten kan besparen.

Bedankt Vrederechters voor jullie enthousiaste medewerking en de fijne tips!

Meer info:

Wens je als huurder, meer informatie of heb je vragen, aarzel dan niet om met ons contact op te nemen. Wij zoeken samen met jou naar een oplossing!

Overlast op terrassen

Om overlast op je terras of balkon te vermijden, geven we jou enkele tips waar je rekening mee moet houden bij de inrichting van jouw balkon:

- Hou je balkon proper!
- Stockeer geen voedsel op je terras, dit trekt ongedierte aan en zorgt vaak voor geurhinder bij de burens.
- Plaats vuilzakken enkel in afgesloten vuilbakken op jouw terras. Zo verklein je de kans op ongedierte en maden (bij warm weer). Dit zorgt voor heel wat ongemak voor jou en de burens.
- Als je water geeft aan de bloemen aan de buitenkant van het terras, wees voorzichtig zodat je onderbuur geen douche krijgt.
- Wens je meer privacy, beschutting tegen de wind of schaduw? Informeer bij jouw maatschappij wat is toegestaan.
- Zorg voor de veiligheid van je kind(eren) door geen "klimementen" te voorzien op jouw balkon.
- Barbecue is niet toegestaan op het terras.
- Hang geen wasgoed of matten over de balustrade. Dit kan hinderlijk zijn voor de (onder)burens.



Betaal uw huur op tijd

Mogen we nogmaals aandrigen om de huur stipt voor de 10de van de maand te betalen, zoals dit ook in je huurovereenkomst staat? Ook als je pensioen of uitkering maar de 20ste binnenkomt, moet je toch voor de 10de betalen. Als je hiermee problemen hebt, bel ons dan. Als je iedere maand iets bijbetaalt, loop je na een tijdje een maand voor met je huur en dan heb je dit probleem niet meer.

Huurachterstal en de gevolgen

De redenen waarom een huurder zijn huishuur niet kan betalen zijn divers: ziekte, plotse tegenslag, verlies van werk...

Het niet betalen van een huishuur kan natuurlijk voor problemen zorgen, je kan letterlijk 'het dak boven je hoofd' verliezen. Daarvoor is het van belang dat je met betalingsmoeilijkheden zo snel als mogelijk contact opneemt met onze maatschappij. Samen kan er dan een afbetalingsplan worden afgesproken.

Vaak kan je als sociale huurder ook terecht bij het OCMW van je stad of gemeente, die kunnen nakijken of alle

documenten in orde zijn, helpen je budgetten op orde te zetten...

Als er geen afspraken gemaakt worden en de achterstal blijft, kan onzemaatschappij na één maand huurachterstal uw dossier voorbrengen bij het Vredegerecht. Biedt dit uiteindelijk nog geen soelaas, dan kan het huurcontract beëindigd worden. Vaak komen hier hoge gerechtskosten bij, dus het is zeer belangrijk om de achterstal niet te laten uitgroeien.

**Meer info: sociale dienst, Tineke Vertongen,
tineke.vertongen@dewaco.be**



Een te grote woning

Sinds 1 maart 2017 is er voor de huurder de nieuwe regel rond 'onderbezetting van een woning' van kracht.

Je woont in een te grote woning. Je mag maar één slaapkamer meer hebben dan het aantal personen.

Ben je alleen? Dan mag je maximaal 2 slaapkamers hebben. Ben je een koppel? Dan mag je maximaal 3 slaapkamers hebben.

Maar heb je twee of meer slaapkamers extra? Dan woon je te groot of 'onderbezet'. Dewaco-Werkerswelzijn wil haar huurders vooral aanmoedigen om intern te verhuizen naar een aangepaste woning. Anders gaan we jullie op termijn een dure bezettingsvergoeding

van 31 euro (voor 2018) per extra slaapkamer moeten aanrekenen. We willen dit voor jullie vermijden. De volledige procedure werd reeds in een vorige huurderskrant in detail toegelicht.

Op 1 augustus 2018 zullen de 20 nieuwe appartementen in de wijk Ten Kouter te Denderleeuw voor de eerste maal verhuurd worden. Er zijn 14 bejaardenflats met 1 slaapkamer beschikbaar.

Al onze huurders van Denderleeuw die momenteel een 'onderbezette' woning huren, werden uitgenodigd op de infosessie van 16 mei 2018. Er werd in het OCMW van Denderleeuw een toelichting gegeven over de toepassing van de nieuwe wet en nadien was er gelegenheid om een appartement te bezichtigen.

We hebben het beste met jullie voor vandaar dat we onze huurders de mogelijkheid willen bieden om naar een meer aangepaste woning te verhuizen binnen dezelfde gemeente. We willen bouwen voor de toekomst en meer voorzieningen voor ouderen bouwen. In Aalst bouwen we 21 bejaardenflats op de voormalige site 'Tupperware' en in Heldergem plannen we de bouw van 24 aangepaste woongelegenheden. We willen betaalbare kwalitatieve woonzekerheid garanderen voor onze oudere huurders.



Verhuizen naar een bejaardenflat: een moeilijke keuze



Je wordt stilletjes aan een dagje ouder en de woning wordt te groot om te onderhouden, of het wordt lastig om de tuin in orde te houden. Je staat voor een moeilijke keuze: blijf ik in de woning, of verhuis ik naar een bejaardenflat of gewoon een appartement?

Velen van ons zullen ooit voor de verscheurende keuze geplaatst worden. Want je moet weg van je vertrouwde omgeving. Weg van de wijk en de burens die je al zo lang kent. De wijk waar de kinderen zijn opgegroeid en waar iedereen elkaar helpt als het nodig is.

Als je twijfelt, spreek dan eerst met je partner of familielid, of vraag het eens aan iemand die wel al die keuze heeft gemaakt. Je kan ook bij ons terecht voor goede raad, maar uiteindelijk zal jij, eventueel met je partner, deze keuze moeten maken.

We sommen een aantal voordelen op:

- ✓ De meeste appartementen in Denderleeuw liggen nabij uw huidige woonst
- ✓ Je moet geen tuin meer onderhouden
- ✓ De appartementen zijn kleiner zodat je minder moet kuisen
- ✓ De meeste appartementen zijn voorzien van een inloopdouche en rolstoeltoegankelijk
- ✓ De energiefactuur ligt bij onze appartementen lager, zeker bij de recente energiezuinige gebouwen

Er zijn natuurlijk ook wel wat nadelen:

- ✓ Je kan niet alle meubelen meenemen
- ✓ Je hebt minder berging dan in je woning
- ✓ Je hebt niet enkel burens links en rechts maar soms ook boven en/of onder
- ✓ De huurlast van een appartement is hoger dan in een woning



OPENINGSUREN SHM DEWACO-WERKERSWELZIJN

Ma & Di : 9u – 12u
Do : 9u -12u en
14u - 16u
Wo & Vr : gesloten

Maandag t.e.m. dinsdag van 09u00 tot 12u00

Donderdag van 09u00 tot 12u00 en van
14u00 tot 16u00

Uitzonderlijke sluitingsdagen op 11 en 23 juli en
15 augustus '18.