



jouw HUURDE KRANT

JAARGANG 7 - NR. 1 - JANUARI - FEBRUARI - MAART 2022

Infokrant voor de huurders van Dewaco-Werkerswelzijn

Onze allerbeste wensen!



13 Energietips



Klimaatplan. Het ligt in onze handen!



Goed rapport voor de werking

Voorwoord

Met nieuwjaar wensen we elkaar 'een goede gezondheid' toe. Het klinkt altijd wat cliché, maar heeft meer dan ooit betekenis om elkaar van harte een coronavrij 2022 toe te wensen.

In deze huurderskrant wordt de huurprijsberekening nog eens in detail toegelicht en willen we de klimaatverandering in de kijker zetten. Je leest over onze nieuwe bouwprojecten en over onze initiatieven rond huurdersparticipatie.

Samen maken we een succes van 2022 en kijken uit naar het rijk der vrijheid.

Veel leesplezier!

In dit nummer

Voorwoord, Nuria wint!	2
13 Energietips	3
Huurprijsberekeningen: een huzarenwerkje?	4
Wenskaartje	6
De huurdersraad St. Elisabeth	7
Klimaatplan. Het ligt in onze handen!	8
Project in de kijker	10
Goed rapport voor de werking	11
Dewaco komt naar je toe	12

HAPPY NEW YEAR

2022

Redactie

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



Nuria wint de geschenkencheque van 50 €!

Nuria werd als winnaar uitgeloot bij de tevredenheid enquête van alle kandidaat-huurders. Onze sociaal assistente Tineke ging op bezoek voor een klein gesprek.

Nuria: "Ik ben zeer blij dat ik de cheque kreeg. Ik had nooit gedacht dat ik hem zou winnen."

Tineke: "Ondertussen woon je al bij ons."

Nuria: "Ja, sinds december 2020 woon ik in de Oscar Debunnestraat. Ik was zeer blij, na 3 jaar wachten. Wonen in een groot appartementsgebouw had ik nog nooit gedaan, maar eigenlijk ben in hier zeer tevreden. Iedereen is hier vriendelijk en het appartement heeft alles wat ik nodig heb. Ik woon hier oprecht graag."

Tineke: "Alles positief dus."

Nuria: "Ja, al was het even wennen dat het zover van het centrum ligt. Maar langs de andere kant zit je hier ook midden in het groen. Ik heb ook een auto en er is hier altijd parkeerplaats. Dat is in het centrum vaak ook niet het geval."

Daar zijn we als maatschappij heel blij om. We hopen dan ook dat je veel plezier beleefd aan het shoppen met de geschenkencheques!

13

Energietips

De sterke stijging van de energieprijzen: het is brandend actueel en laat zich vooral voelen in onze portemonnee.

Wist je dat we zelf heel wat kunnen besparen als we zuiniger leren zijn op ons energieverbruik? Als je minder verbruikt, moet je ook minder betalen. Niet altijd gemakkelijk, maar onze tips zijn zeker het proberen waard! Probeer ze uit met het ganse gezin en leer je kinderen spelenderwijs energie te besparen in huis.

Verlichting

1. Laat geen lampen branden in de ruimtes waar het niet nodig is. Ben je in de woonkamer dan is het niet nodig om het keukenlicht te laten branden.

Verlucht je woning

2. Droge lucht warmt beter op dan vochtige lucht. Zet dus elke dag je ramen open gedurende een half uurtje: dit zorgt niet alleen voor een gezondere lucht, maar ook voor een snellere opwarming van je woning.

Verwarming

3. Zet de verwarming een graadje lager en doe een trui aan.
4. Zet de verwarming 's avonds een uurtje vroeger uit, bv. om 21u in plaats van 22u.
5. Doe de binnendeuren dicht zodat de warmte in de ruimte blijft waar je het warm wil houden.
6. Sluit je gordijnen, maar zorg er wel voor dat ze niet voor de radiator hangen.
7. Zet niets voor de radiator, anders gaat de warmte in het voorwerp dat er staat en verwarmt het niet de ruimte.



Douchen

8. Minder lang douchen bespaart niet enkel water, maar ook de verwarmingskosten van het water. Maak afspraken met je gezin om kort te douchen. Eventueel kan je er een wedstrijdje aan koppelen.

Koken

9. Kies een kookplaat of gaspit die is aangepast aan het formaat van je pot.
10. Van zodra het kookpunt is bereikt, kan je de kookplaat of gaspit verlagen.
11. Zet een deksel op je potten en pannen.

Sluimerverbruik electriciteit

12. Onder het motto 'alle beetjes helpen' loont het ook de moeite om te letten op je sluimerverbruik. Denk maar aan toestellen zoals je televisie en computer die in slaapstand verder gebruiken. Trek de stekker uit of gebruik een stekkerblok met een aan/uit schakelaar.
13. Laat geen laders van smartphones of tablets inzitten. Ook deze blijven verder verbruiken.

Huurprijsberekeningen: een huzarenwerkje?

De huurprijs wordt berekend op basis van volgende elementen: het inkomen, het aantal personen ten laste, de patrimoniumkorting en de energiecorrectie. Daarom is de huurprijs voor iedere huurder verschillend. De huurprijs kan niet lager zijn dan de minimale huurprijs en niet hoger dan de basishuurprijs.

We belichten in dit artikel het **inkomen**, de **gezinskorting** en de **energiecorrectie**.

Het inkomen

De huurprijs wordt berekend aan de hand van jouw inkomsten uit het laatst beschikbare aanslagbiljet. Dit kan dus 2019 of 2020 zijn.

Welke inkomsten komen in aanmerking?

- Het gezamenlijk belastbaar inkomen en de afzonderlijke belastbare inkomsten;
- Het leefloon;
- De inkomensvervangende tegemoetkoming van personen met een handicap;
- De van belasting vrijgestelde beroepsinkomsten uit het buitenland of verworven bij een Europese of internationale instelling.

Van wie uit het gezin worden de inkomsten niet meegerekend?

- Een minderjarig kind, of kind dat geniet van een kinderbijslag of een wezentoelage, dat in de woning is gedomicilieerd, of er op regelmatige basis verblijft;
- Het inkomen (of een gedeelte ervan) van de familieleden van de eerste, tweede en derde graad van de huurder die erkend zijn als ernstig gehandicapt (bijvoorbeeld een inwonende ouder of kleinkind).

Het bedrag van de vrijstelling in 2022 is 12.297,78 euro. De vrijstelling geldt per familielid van de eerste, tweede en derde graad van de huurder dat erkend is als ernstig gehandicapt. Als de vrijstelling groter is dan het referentie-inkomen van het familielid, wordt ze begrensd tot het referentie-inkomen van dat familielid.

WEETJE

Ben je recent op pensioen? Of heb je het vermoeden dat jouw huidige inkomen 20% lager is dan het inkomen uit 2019/2020. Contacteer dan een medewerker van jouw SHM zodat je de juiste huurprijs betaalt.

Het inkomensaandeel

De som van de inkomsten is nu gekend. Dit getal wordt gedeeld door 55 (of 54, 53 of 52). Dit heet het inkomensaandeel. Hoe hoger jouw inkomsten, hoe hoger het inkomensaandeel.

De bovengrens is **1/54ste** van het inkomen, als het inkomen hoger is dan de toepasselijke inkomensgrens, maar lager dan 125% van de toepasselijke inkomensgrens.

De bovengrens is **1/53ste** van het inkomen, als het inkomen gelijk aan of hoger is dan 125% van de toepasselijke inkomensgrens, maar lager dan 150% van de toepasselijke inkomensgrens.

De bovengrens is **1/52ste** van het inkomen, als het inkomen gelijk aan of hoger is dan 150% van de toepasselijke inkomensgrens.



De gezinskorting

Sommige huurders hebben recht op een enkele, dubbele of halve gezinskorting.

Een enkele korting (20 euro)

- Voor ieder minderjarig kind, of kind dat geniet van een kinderbijslag of een wezentoelage, dat in de sociale huurwoning is gedomicilieerd;
- Voor iedere persoon die erkend is als ernstig gehandicapt, of erkend was als ernstig gehandicapt op het ogenblik van pensionering;
- 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 20 euro worden toegekend, in plaats van 10 euro, indien het ernstig gehandicapt is.

Een halve korting (10 euro)

- Voor een minderjarig kind, of een kind dat kinderbijslag geniet, dat niet gedomicilieerd is in de sociale huurwoning, maar er wel op regelmatige basis verblijft.

Een dubbele korting (40 euro)

- Voor een minderjarig kind, of kind dat geniet van een kinderbijslag of een wezentoelage, dat tevens erkend is als ernstig gehandicapt (op voorwaarde dat het kind in de sociale woning is gedomicilieerd);
- Een familielid van de eerste, tweede of derde graad van de huurder, die geen minderjarig kind is, of een kind is dat geniet van een kinderbijslag of een wezentoelage en tevens erkend is als ernstig gehandicapt.

Deze kortingen worden enkel toegekend op basis van attesten (bijvoorbeeld een attest van de mutualiteit waarop vermeld staat dat je 66% invalide bent).



LET OP!

De halve korting is afhankelijk van de ondertekening door beide ouders van een verklaring. De huurders die hiervoor in aanmerking komen, hebben van ons een brief gekregen met meer info. Indien blijkt dat het kind is gedomicilieerd in een andere sociale huurwoning, dan zal de korting daar ook maar 10 euro zijn in plaats van 20 euro.

Energiecorrectie

Als wij extra geld hebben geïnvesteerd om jouw woning energiezuiniger en milieuvriendelijker te maken, dan verbruik je minder energie en bespaar je geld op het gebruik van verwarming en warm water.

De Vlaamse Regering heeft beslist dat er voor deze woningen een maandelijkse toeslag bovenop jouw huurprijs wordt aangerekend. Deze toeslag heet de energiecorrectie en telt enkel voor woningen met energiezuinige investeringen, zoals een goede isolatie of een zuinige verwarmingsketel.

De grootte van deze toeslag hangt af van de hoeveelheid energie die jij minder verbruikt door onze extra investering. Deze hoeveelheid energie berekenen we volgens de regels die de Vlaamse Regering vastlegde.



De uitgespaarde hoeveelheid energie rekenen we gedeeltelijk door aan het voordelige sociaal tarief. Op deze manier is deze toeslag een eerlijk bedrag dat altijd lager is dan het bedrag dat jij bespaart op jouw energiefactuur.

Wenskaartje

Ook voor 2022 hebben we een wenskaartje voorzien. Je kan dit gebruiken om aan jouw beste buur te overhandigen. Er staat al een wens opgeschreven, maar je hebt zeker de ruimte om nog iets persoonlijks te vermelden.

Beste buur,

Op jou(w) (gezin) kan men bouwen!

Maak er een prachtig 2022 van en maak je dromen en wensen waar.





De huurdersraad op St. Elisabeth krijgt vorm!

In het najaar van 2020 besloten Floris en Tineke, maatschappelijk werkers bij Volkswoningen en Dewaco Werkerswelzijn, om de handen in elkaar te slaan. Zowel Volkswoningen als onze maatschappij hebben sociale woningen in de wijk St. Elisabeth en worden dus met dezelfde signalen van bewoners geconfronteerd.

Er werd dan ook besloten om een huurdersraad op te starten. Door de coronacrisis was dit niet zo makkelijk. Normaalgezien gebeurt er een grote promocampagne en kan iedereen vrij aansluiten, maar omwille van de maatregelen kon er uiteraard geen grote groep samenkomen.

Er werd beslist om enkele bewoners uit te nodigen op een eerste bijeenkomst: Twee bewoners van Volkswoningen en twee bewoners van onze maatschappij kwamen op 30 maart 2021 een eerste keer samen voor een gezellige kennismaking en babbel.

Op de tweede bijeenkomst in juni kwamen ook de integrale veiligheidscoördinator van Stad Aalst en 2 wijkagenten van Kern Rechteroever Lokale Politie Aalst langs, nadat bleek dat het thema 'veiligheid' extra aandacht verdiende.

Uiteraard is het de bedoeling om de groep wat uit te breiden. Dus deelden op woensdag 8 september 2021 Floris, Tineke én enkele bewoners dan ook ijsjes uit in de wijk. Er kwamen ongeveer 75 personen langs op deze zonovergoten dag. Gepaard met een leuke babbel maakten we zo de huurdersraad beter bekend.

Eind september kwamen we een derde keer samen. Ditmaal bestond de groep al uit 8 bewoners. Enkele geïnteresseerden die op de activiteit aanwezig waren, sloten mee aan.

Een laatste bijeenkomst wordt ingepland midden december. Benieuwd welke onderwerpen er besproken werden? Dit lees je vast in een volgende editie.



Babbel je graag mee over de wijk?

Heb je ideeën, suggesties om het samenleven in de wijk te verbeteren? Of gewoon zin om de handen uit de mouwen te steken? Wil je uw burens leren kennen?

Neem dan zeker contact op met Tineke. Zij geeft je alle verdere informatie.



KLIMAATPLAN

Het ligt in onze handen

Op de 26e VN-klimaatconferentie in Glasgow bespraken staatshoofden en regeringsleiders van zowat 200 landen hoe ze de uitstoot van broeikasgassen - door het verbranden van fossiele brandstoffen zoals olie, steenkool en gas - kunnen verminderen.

Dat is nodig nu het klimaat steeds sneller opwarmt en we steeds verder afdwalen van het klimaatakkoord van Parijs van 2015. Toen werd er overeengekomen om de opwarming van de planeet ruim onder de 2 graden te houden en liefst op anderhalve graad. Momenteel zit de opwarming in Ukkel zelfs al aan 2,6 graden!

Klimaatexpert Jean-Pascal Van Ypersele zegt daarover: "Het ligt allemaal in onze handen." Een optimist ziet daar goed nieuws in, een pessimist vindt die zin net onheilspellend.

DEWACO zet de raadgevingen om in daden.

Meer zonne-energie is van groot belang omdat we de komende decennia de fossiele brandstoffen zoals kolen, aardolie en aardgas niet meer gaan gebruiken. We moeten ook overstappen van vervuilende benzinemotoren naar elektrisch rijden.

Daarom moeten we allen samen zorgen dat die extra elektra 'schoon' opgewekt wordt zonder CO₂-uitstoot. Bij het opwekken van zonnestroom komen geen milieuvervuilende stoffen of broeikasgassen vrij.

DEWACO heeft met VEB (Vlaams Energiebedrijf) een samenwerking afgesloten om op termijn, waar mogelijk alle woningen uit te rusten met zonnepanelen. Voor deze werken wordt een leningsovereenkomst afgesloten bij VMSW. (Vlaamse maatschappij Voor Sociaal Wonen)

Zonnepanelen: goed voor je portemonnee

Door de plaatsing van de zonnepanelen zal je als huurder euro's besparen op je energierekening.

Een rekenvoorbeeld:

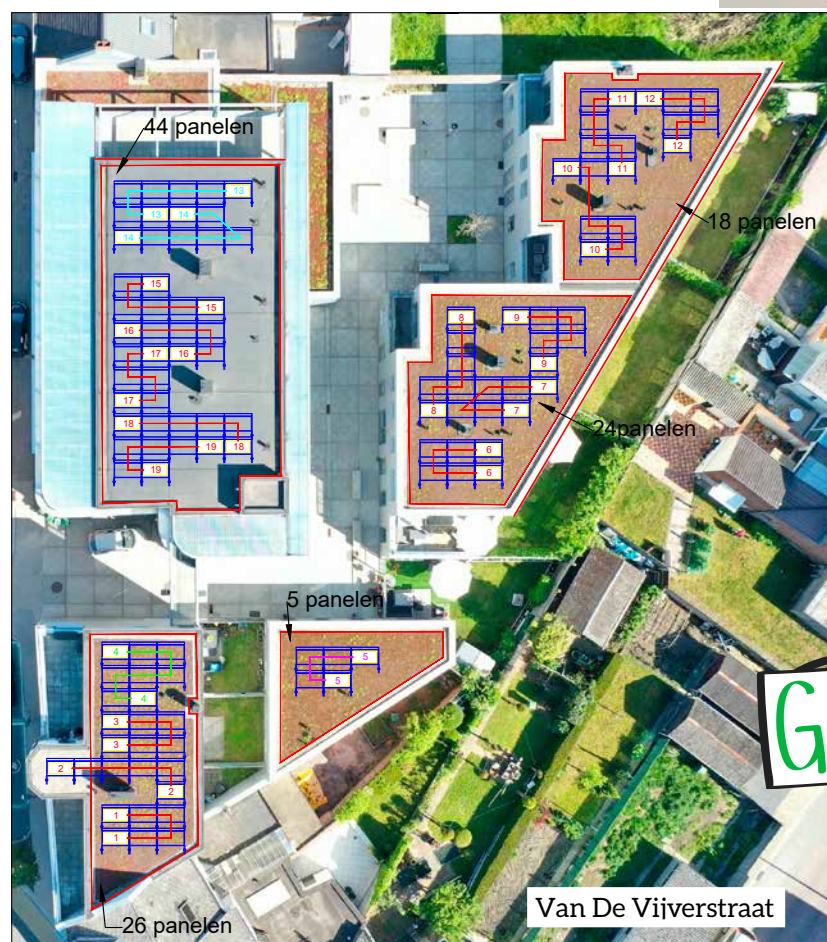
Een set van 7 zonnepanelen produceert jaarlijks 2.625 kWh. Bij het energiebedrijf zou je daar op dit moment zo'n € 455 voor betalen (prijspeil 2021). Als huurder betaal je per maand ongeveer € 24 als bijdrage voor de investering (€288/jaar). Je bespaart op jaarbasis netto € 167.

Momenteel zijn er al 2 projecten in uitvoering. Aannemer Linea Trovata uit Lokeren is volop bezig met de plaatsing van zonnepanelen op de daken van de 40

appartementen in de wijk Ten Kouter te Denderleeuw en de 19 appartementen in de Van De Vijverstraat te Erembodegem.

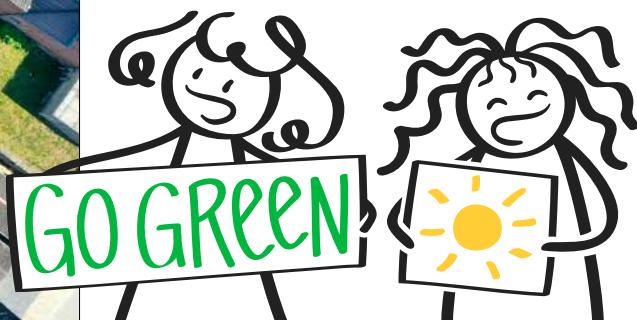
Op de platte daken van de gebouwen in de Van De Vijverstraat worden er 117 panelen geplaatst. Het aantal panelen werd berekend op basis van het aantal personen per appartement en het daaruit voortvloeiend normaal energieverbruik. (Gemiddeld 6 panelen per appartement).

Op de platte daken van de gebouwen in de wijk Ten Kouter worden er 212 panelen geplaatst. De meeste appartementen worden bewoond door alleenstaanden of koppels vandaar dat er gemiddeld 5 panelen worden voorzien.



WIST JE DAT

Met 6 zonnepanelen
op je dak bespaar je
840 kilo CO₂ per jaar



Project in de kijker

Ninovesteenweg 79 Erembodegem

De renovatiewerken aan het appartementsgebouw gelegen aan de Ninovesteenweg 79 te Erembodegem werden uitgevoerd door aannemer Maes & Coucke.

Het gebouw bestaat uit 6 appartementen waarvan 5 appartementen met 2 slaapkamers en 1 appartement met 1 slaapkamer. Iedere huurder beschikt over een afzonderlijke garage. De gelijkvloerse appartementen hebben een aangelegd terras en op de verdieping zijn er balkons.

Er werden energiebesparende maatregelen uitgevoerd om het energiepeil van de woningen te optimaliseren. Het gebouw werd bijkomend geïsoleerd en elk appartement werd uitgerust met een nieuwe centrale verwarming op gas, een ventilatiesysteem met warmterecuperatie en zonnepanelen. Deze ingrepen zorgen ervoor dat het energieverbruik in de appartementen drastisch daalt en dat de elektriciteit maximaal wordt geproduceerd door zonnestroom. Tegenwoordig krijgt elke woning een energielabel. Het energielabel geeft met de klassen A (groen, zeer zuinig) tot en

met G (rood, zeer onzuinig) aan hoe energiezuinig een huis is in vergelijking met soortgelijke huizen. De twee middelste appartementen kregen het label A en de andere 4 appartementen het label B wat betekent dat deze woongelegenheden zeer energiezuinig zijn.

Om het wooncomfort te optimaliseren werden alle appartementen uitgevoerd met nieuwe vloeren, keukens en badkamers.

De appartementen werden verhuurd vanaf 1 december '21. De gemiddelde huurprijs voor een appartement bedraagt 352,00 EUR. De huurprijs voor de afzonderlijke garagebox bedraagt 35 EUR.

We verwelkomen onze nieuwe huurders en hopelijk voelen ze zich snel thuis in hun nieuwe woonst!





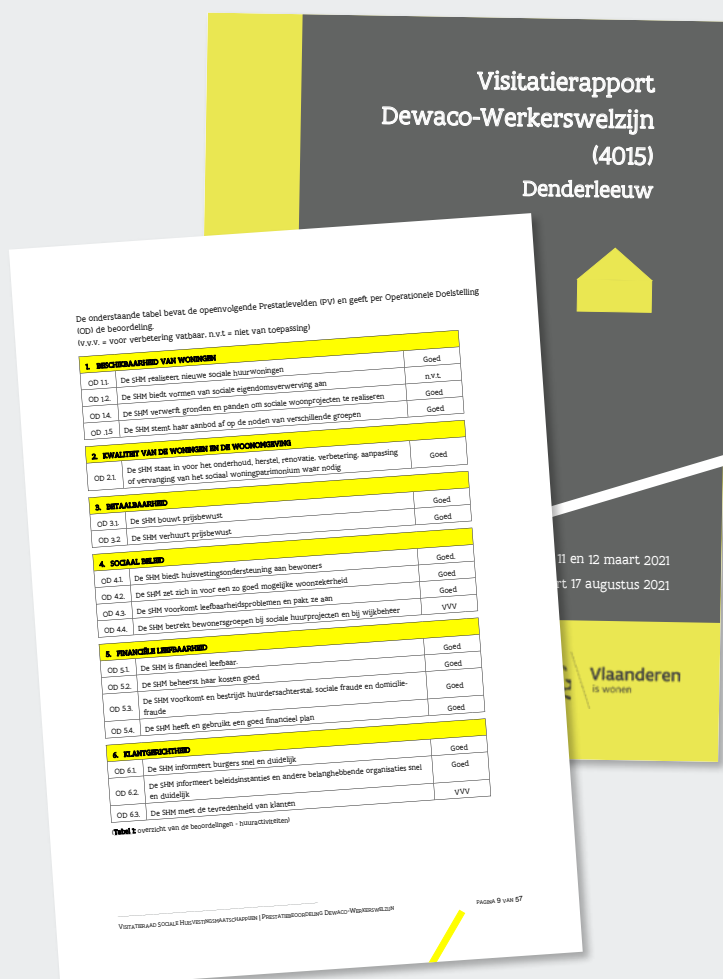
Goed rapport voor de werking van Dewaco-Werkerswelzijn met felicitaties van de minister

Vlaams minister Matthias Diependaele heeft lovende woorden voor de werking van onze sociale huisvestingsmaatschappij.

In februari dit jaar werd Dewaco-Werkerswelzijn door experts van de visitatiecommissie doorgelicht op zeventien verschillende aspecten. Vijftien onderdelen kregen een goede beoordeling. Naast het bouwen en beheren van woningen werd vastgesteld dat er sterk werd ingezet op de ondersteuning van huurders en kandidaten.

Op vlak van de bewonersparticipatie moet Dewaco-Werkerswelzijn nog een tandje bijsteken. Ook oordelen de visitatoren dat we jaarlijks tevredenheidsmetingen moeten uitvoeren bij onze huurders en kandidaten. We nemen deze suggesties mee en zullen participatie en bevraging verder opnemen in onze werking.

Het mooie rapport stimuleert alvast bestuur en medewerkers om verder in te zetten op de realisatie van betaalbare kwalitatieve huisvesting.



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.

NIEUW: ZITDAG IN ONTMOETINGSHUIS DE BRUG!

Uit de tevredenheid enquêtes kwam regelmatig de vraag van bewoners van de wijk St Elisabeth naar voor om ook een zitdag voor hen te houden. Door de nieuwe invulling van het ontmoetingshuis De Brug kon dit ook vorm krijgen.

Met de organisatie van een derde zitdag, werd wel besloten om de zitdag van Rozendreef en Hemelrijk af te bouwen naar 1 x / maand. Uiteraard zijn de bewoners van de site Rozendreef ook van harte welkom in de Brug.

Heb je een vraag of probleem?

Kom dan gewoon langs. Is de sociale dienst door ziekte of andere omstandigheden uitzonderlijk niet aanwezig, dan kan je altijd telefonisch contact opnemen op het nummer 053 77 33 90 of schriftelijk per mail via tineke.vertongen@dewaco.be. **Tot dan!**

	AALST	AALST	DENDERLEEUEW
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 (onder voorbehoud van wijzigende corona maatregelen)	11 januari 8 februari 8 maart 12 april 10 mei 14 juni	25 januari 22 februari 22 maart 26 april 24 mei 28 juni	20 januari 17 februari 17 maart 21 april 19 mei 23 juni



053/77.33.90
Alle werkdagen: 9u - 12u en
14u tot 16u - niet op
vrijdagnamiddag

Noodnummer 0490/42.69.31
7 op 7 buiten de kantooruren



info@dewaco.be

Technische meldingen
herstellingen@dewaco.be

Inschrijvingen
inschrijvingen@dewaco.be



Maak een afspraak voor
een persoonlijk gesprek



www.dewaco.be

**KANTOOR
GESLOTEN**