

Huurderskrant

INFOKRANT VOOR DE HUURDERS VAN DEWACO-WERKERSWELZIJN



De lente is
het geluk in de lucht



3

Wat is domicilie-
fraude?



6

193 BEN woningen
in Aalst



12

Huisdieren?





Voorwoord

Beste lezers,

Hoera! We zijn ondertussen aan onze 10de huurderskrant.

Wil je één van onze vorige edities herlezen dan kan dat op onze website via onderstaande link <https://www.dewaco.be/Huurderskrant>.

In dit nummer hebben we aandacht voor onze samenwerking met vzw Ado Icarus, zetten we onze woningen in uitvoering in de kijker en verduidelijken we ons nieuw huurreglement rond het houden van huisdieren.

We informeren je graag over onze geplande zitdagen door onze sociale dienst in 'De Palaver' te Denderleeuw en in 'De Klaproos' te Aalst.

Veel leesplezier!

Voorwoord.....	2
We vierden het nieuwe jaar in Ten Rozen!	2
Wist je dat	2
Wat is domiciliefraude.....	3
Cijfers van de SHM's.....	4
Dag van de burens	5
Wist je dat	5
Wat als wij niet bestonden?	6
Dewaco stampt 193 betaalbare BEN-woningen uit de grond in Aalst	7
Aangepaste en betaalbare woningen voor personen met een handicap	11
Huisdieren? Hoe zit dat nu?.....	12

REDACTIE

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

We vierden het nieuwe jaar in Ten Rozen!

Op 29 januari 2019 stonden Samenlevingsopbouw vzw en Dewaco in de Klaproos klaar met een hapje en een drankje om samen met de bewoners 2019 feestelijk in te zetten.

Een 50 – tal bewoners passeerden doorheen de avond en ondersteunden zo mee dit initiatief. Bewoners van verschillende blokken sloegen met elkaar een praatje, ook als ze elkaar nog niet goed kenden. Afgesloten werd er met een slow en een polonaise.

De organisatoren danken alle deelnemers en helpende handen. Hopelijk tot volgend jaar... of, als je niet zo lang kan wachten, tot op een andere activiteit in de Klaproos?



Wist je dat ...

De Palaver, wijk Hemelrijk Denderleeuw

Onze maatschappij houdt er zitdagen. Iedereen kan er langskomen voor informatie en met vragen. De maatschappelijk werker is er 2-wekelijks op donderdag telkens van 14.30 uur tot 16 uur.

11 april – 25 april – 9 mei – 23 mei – 6 juni – 20 juni

Contactgegevens: Tineke Vertongen
T 053/77 33 90 – tineke.vertongen@dewaco.be

Rozendreef 163, wijk Rozendreef / Oscar Debunnestraat Aalst

Onze maatschappij houdt er zitdagen. Iedereen kan er langskomen voor informatie en met vragen. De maatschappelijk werker is er 2-wekelijks op dinsdag telkens van 15.30 tot 16.30 uur.

9 april – 23 april – 7 mei – 21 mei – 4 juni – 18 juni

Contactgegevens: Tineke Vertongen
T 053/77 33 90 – tineke.vertongen@dewaco.be



Wat is **domiciliefraude**?

Er wordt over domiciliefraude gesproken wanneer je als huurder jouw hoofdverblijfplaats niet hebt in de sociale huurwoning en/of daar niet gedomicilieerd bent.

Er kan ook domiciliefraude zijn wanneer er een **onrechtmatige bijwoning** is. Dat wil zeggen dat er personen hun intrek nemen waarvan de Sociale Huisvestingsmaatschappij moedwillig niet werd op de hoogte gebracht.

Onze aanpak als verhuurder?

Sommige maatschappijen hebben een verregaande overeenkomst met de gemeente en/of de politie van hun werkingsgebied waarbij mogelijke domiciliefraudes kunnen doorgegeven worden. Hier zal de wijkagent een onderzoek verrichten.

We gaan ook zelf op onderzoek uit en verzamelen bezwarende elementen om een gefundeerd dossier te hebben. Dit betekent dat we zelf huisbezoeken plannen, buurtonderzoeken organiseren, gegevens verzamelen uit de kruispuntbank, onderzoek verrichten naar het nutsverbruik, ...

Wat kunnen we doen?

Wij kunnen bijvoorbeeld opteren voor een oproeping in verzoening bij de vrederechter. Er kan ook onmiddellijk overgegaan worden tot de opzeg van de huurder in kwestie of we kunnen ook opteren om de maximale huurprijs te vragen. Als de huurder niet akkoord gaat met de opzeg, zal een geldigverklaring van de opzeg aan de vrederechter voorgelegd moeten worden. Er kan ook een vordering tot ontbinding van de huurovereenkomst ingesteld worden.

Als laatste middel kunnen we het dossier ook voorleggen aan de toezichthouder met het oog op een administratieve sanctie.

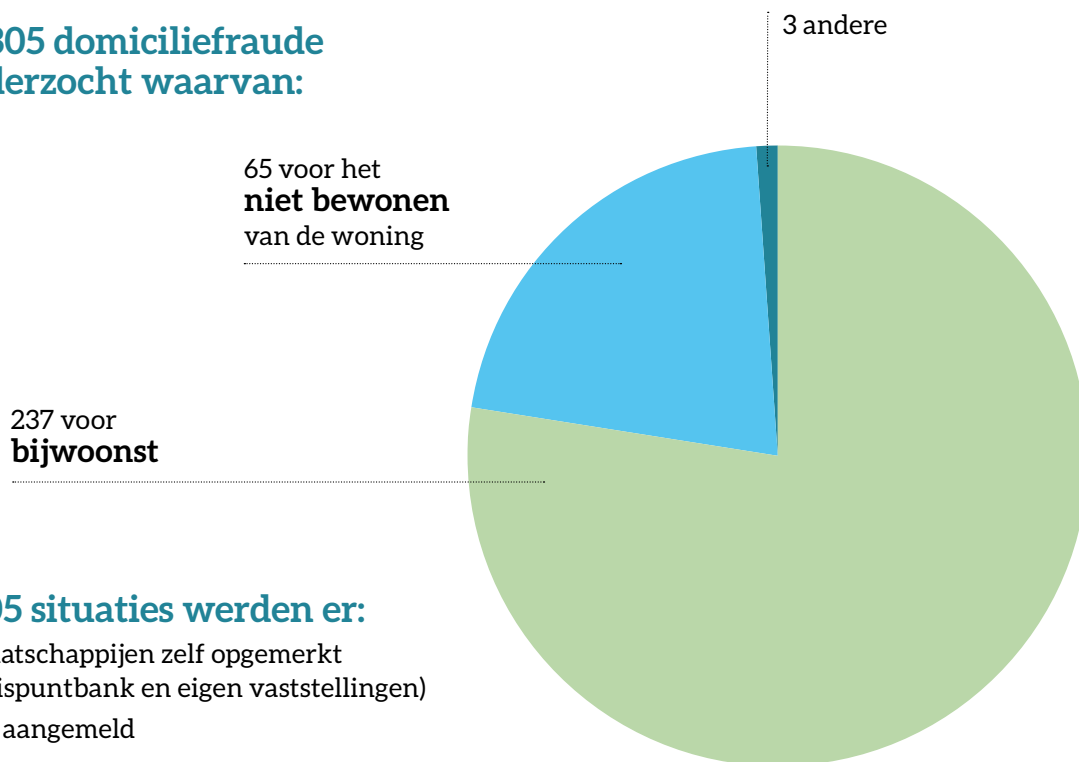
Wist je dat?

Meer dan 90% van de klachten die ons doorgegeven worden door derden, in verband met vermoedelijke bijwoning, niet correct zijn? Vaak hebben de betrokken partijen ons zelf reeds gemeld dat er iemand is komen inwonen en is hun dossier dus in orde!

Cijfers van de SHM 's

Hieronder kan je de cijfers vinden van de afgelopen 3 jaren (2016, 2017 en 2018) van 9 SHM 's(*):

Er werden 305 domiciliefraude dossiers onderzocht waarvan:



Van deze 305 situaties werden er:

133 door de maatschappijen zelf opgemerkt (via de kruispuntbank en eigen vaststellingen)

172 via derden aangemeld

Hoe gebeurde het onderzoek?

200 dossiers werden mee opgevolgd door de plaatselijke politie

105 werden onderzocht door de SHM zelf



Wat was het gevolg?

In

99 gevallen werd er extra huur gevraagd

22 situaties werd een opzeg gegeven door de maatschappij

23 situaties verhuisden de huurders zelf

20 gevallen vond er uitdrijving plaats via gerechtelijke weg

86 situaties werd er geen domiciliefraude vastgesteld

55 dossiers is de procedure nog hangende

(*) de 9 SHM 's zijn Elk zijn Huis uit Tervuren, Gewestelijke Maatschappij voor Woningbouw uit Zele, de Gentse Haard, Habitare+ uit Deinze, Dewaco Werkerswelzijn uit Denderleeuw, Diest Uitbreiding, Volkswelzijn uit Dendermonde, Hulp In Woningnood uit Berlare en Ninove - Welzijn

Wat als wij niet bestonden?

Dan waren er geen:

11.969 sociale woningen in 2018

209 nieuwe sociale woningen gebouwd in 2018

697 nieuwe toewijzingen gebeurd in 2018

Dan zouden er tegen 2025 geen **1900** nieuwe sociale woningen gebouwd worden

() wij = de 11 SHM 's zijn Elk zijn Huis uit Tervuren, Gewestelijke Maatschappij voor Woningbouw uit Zele, de Gentse Haard, Habitare+ uit Deinze (= fusie van de Merelbeekse sociale woningen en Deinese Sociale Bouwmaatschappij CVBA SO), Dewaco Werkerswelzijn uit Denderleeuw, Diest Uitbreiding, Volkswelzijn uit Dendermonde, Hulp In Woningnood uit Berlare, Sint-Niklase Maatschappij Voor de Huisvesting, De Nieuwe Haard uit Ronse en Ninove - Welzijn*

Wist je dat?

De Sociale Huisvestingsmaatschappij "Elk Zijn Huis" uit Tervuren mee is ingestapt in het verhaal van de gemeenschappelijke huurderskrant? Vanaf april 2019 lezen hun huurders dezelfde middelste pagina's als iedereen.

Bedankt collega's voor het vertrouwen en uiteraard welkom aan boord!

Oproep "Dag van de burens"

Op **vrijdag 31 mei 2019** is het opnieuw "Dag van de burens". Laat ons weten wat jullie organiseren en wij komen foto's nemen en een interview afnemen voor de volgende editie van de huurderskrant. Mocht die dag niet passen: op vrijdag 24 mei 2019 is het internationale "Dag van de burens".



Grote lenteschoonmaak: de checklist

Voel jij ze ook, die lentekriebels? Wij willen niks liever dan de deuren openzetten, die frisse lentelucht binnenlaten en het zonnetje op onze wangen voelen.

En zeg nu zelf, dat is toch zoveel leuker met een opgeruimd en fris gepoetst huis?



Woonkamer

- Geef de living een grondige stofzuigbeurt
- Stof de lusters en het plafond af
- Maak alle kasten langs de binnen- en buitenkant schoon
- Ontstof de schilderijen en kuis de spiegels

Badkamer

- Kuis alle kasten vanbinnen en vanbuiten
- Verwijder eventuele schimmel aan de voegen of op het plafond
- Kuis de tegeltjes af en droog ze met een trekker
- Ontkalk het toilet
- Was de badkuip, wastafel en spiegels af

Slaapkamer

- Was de matrasbeschermer, de dekbedden en hoofdkussens. Steek ze in de droogkast met tennisballen zodat ze weer mooi dik worden
- Stofzuig de matras langs beide kanten
- Reinig de binnen- en buitenkant van de klederkast. Doe ook de bovenkant en indien mogelijk achter de kast (evt. met radiatorborstel). Vergeet ook het stof niet onder de kast!

Keuken

- Ontkalk de keukenapparaten
- Was de muren en plafonds af
- Maak de keukenkasten langs de binnen- en buitenkant schoon
- Controleer de vervaldatum van etenswaren
- Reinig de afzuigkap (vervang de filter of was de metaalfilter af)
- Kuis de volledige koelkast eens uit (zorg ervoor dat je ze eerst afzet)
- Ontdooi de diepvries

Dewaco stamp 193 betaalbare BEN-woningen uit de grond in Aalst

Het totstandbrengen van een klimaatvriendelijke, CO2-arme maatschappij is een grote uitdaging, maar ook een enorme kans. Dewaco neemt haar verantwoordelijkheid door enkel nog energie-efficiënte woningen te bouwen met inzet van hernieuwbare energiebronnen. BEN woningen zijn 'bijna energie neutrale' woningen die zorgen voor een lage energiefactuur voor onze huurders.

Rozendreef 167 - renovatie

Aantal woongelegenheden: 61 appartementen met 1 of 2 slaapkamers

Architect: A33 architecten uit Leuven

Aannemer: PIT Antwerpen uit Kapellen

Start uitvoering: 26 september 2016

Kostprijs bij bestelling: 6.289.144,12 euro (excl. btw)

Financiering: lening bij de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen – subsidies van Provincie Oost-Vlaanderen en EFRO (Europees Fonds voor Regionale Ontwikkeling)

Stand van zaken: 23 appartementen werden in gebruik genomen op 1 december 2017. Het volledige gebouw met nog eens 38 appartementen en een winkelruimte zal klaar zijn op 20 maart 2019

Nieuwe verhuring: 1 april 2019.





Doornveld

Aantal woonegelegenheden: Afbraakwerken van 16 bestaande woningen en nieuwbouw van 23 woningen waarvan 18 woningen (12 met 2 slaapkamers en 6 met 3 slaapkamers) en 5 flats voor mindervaliden of ouderen.

Architect: Pascal François Architecten uit Aalst

Aannemer: Damman uit Deerlijk

Start uitvoering: 8 mei 2017

Kostprijs bij bestelling: 3.422.465,29 euro (excl. btw)

Financiering: lening bij de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen

Stand van zaken: De ruwbouwwerken zijn volledig voltooid. De technieken, vloeren en pleisterwerken zijn in uitvoering.

Nieuwe verhuuring: 1 juni 2019.



Pier Kornel

Adres: Wijmenput 4 (oude Tupperware site)

Aantal woonegelegenheden: 21 appartementen voor 65-plussers

Architect: Pascal François Architecten uit Aalst

Aannemer: Everaert-Cooreman uit Berlare

Start uitvoering: 21 februari 2018

Kostprijs bij bestelling: 2.317.578,83 euro (excl. btw)

Financiering: lening bij de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen

Stand van zaken: De ruwbouwwerken zijn volledig voltooid.

Nieuwe verhuuring: 1 oktober 2019.



Somergempark

Adres: Kloosterweg, Schietbaan en Rerum Novarumstraat

Aantal woonegelegenheden: 88 waarvan 74 huurwoningen en 14 koopwoningen

Architect: 2DVW Architecten uit Antwerpen

Aannemer: Everaert-Cooreman uit Berlare

Start uitvoering: 15 april 2019

Kostprijs bij bestelling: 14.823.355,81 euro (excl. btw)

Financiering: lening bij de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen

Toelichting planning: Op 15 april 2019 starten de werken met de sloop van bestaande woningen ten oosten van de Rerum Novarumstraat en de bouw van 56 nieuwe woningen en een ondergrondse parking. Deze zijn gepland om in gebruik te nemen in januari 2021. Daarna worden er nog 32 units gebouwd en de openbare ruimte heraangelegd. Alles wordt gepland klaar te zijn eind 2022.



Nog...

Een aantal andere projecten zijn in onderzoek voor aankoop of werden recent aangekocht. Voor 2 projecten loopt de bouwaanvraag. Daarover verneemt u meer in onze volgende nummers.

Aangepaste en betaalbare woningen voor personen met een handicap

In de wijk Hemelrijk te Denderleeuw ligt een centrum voor zelfstandig leven. Dewaco heeft hiervoor een samenwerkingsovereenkomst afgesloten met de vzw ADO Icarus. Dit is een permanentiecluster bestaande uit het administratief hart gelegen in de Azalealaan 8 bus 1 met daarrond in de Azalealaan en Hazelaarstraat 12 aangepaste woningen, allemaal gekoppeld aan de 24/24u-permanentie. Dewaco is eigenaar van deze aangepaste woningen met twee, drie en zelfs vier slaapkamers. Elke woning beschikt over een terras en een verhoogde garage.

Om in aanmerking te komen voor het huren van één van deze sociale woningen dien je enerzijds te voldoen aan alle toelatingsvoorwaarden bij Dewaco en anderzijds ook in aanmerking te komen voor het afsluiten van een samenwerkingsovereenkomst met de zorgverstreker ADO Icarus voor het verlenen van ondersteuning op maat.

Wat doet ADO Icarus?

ADO Icarus vzw heeft als missie mensen die zorgbehoevend zijn de kans geven om zelfstandig te leven. Dat is al bijna 30 jaar het geval. ADO Icarus vindt dat iedereen z'n leven moet kunnen invullen zoals hij dat wil. Voor personen met een ernstige lichamelijke beperking betekent dat in de eerste plaats individueel wonen, eventueel samen met hun gezin. ADO Icarus zorgt voor de nodige assistentie en begeleiding en zij voorkomen zo dat deze personen tegen hun zin naar een voorziening moeten. Op dit moment ondersteunt ADO Icarus bijna 200 personen met een ernstige lichamelijke beperking, verdeeld over een elf centra in Vlaanderen. Daarvoor stellen ze meer dan 250 mensen te werk.



Hoe doet ADO Icarus dat?

Hun voornaamste ondersteuningsvormen zijn 24/7-permanentie en ondersteuning op afspraak.

Bij **24/7-permanentie** huurt de budgethouder (= de cliënt) via ADO Icarus een aangepaste woning bij Dewaco. De huurder kan via een oproepsysteem 24/7 assistenten oproepen om hem te ondersteunen bij activiteiten van het dagelijkse leven (ADL), zoals wassen, aankleden, toiletbezoek, hulp bij het eten, iets te drinken nemen, gaan slapen, De assistenten vatten post in het centrum en werken in een permanentiesysteem.

Bij ondersteuning op afspraak kan de budgethouder op voorhand doorgeven op welke dagen en uren hij een assistent nodig heeft. Deze kan hem helpen bij zeer uiteenlopende zaken, gaande van ondersteuning in huis tot samen naar de winkel gaan, op daguitstap, enz. De ondersteuning wordt ofwel verleend door één (of meer) vaste assistenten ofwel door een assistent uit de poule, die op dat moment beschikbaar is.

Een greep uit het aanvullend aanbod van ADO Icarus:

- **Ondersteuning bij vrijwilligerswerk:** Budgethouders die vrijwilligers willen inschakelen en vergoeden, dienen te werken via een erkende vrijwilligersorganisatie. ADO Icarus zorgt voor de correcte administratie van bijna 2000 vrijwilligers.
- **Alarmassistentie:** Ouderen of zorgbehoevenden die in een straal van 1,5 kilometer van één van hun centra wonen kunnen gebruik maken van hun alarmassistentie. Ze kunnen in geval van nood op een simpele knop drukken en één van onze assistenten gaat onmiddellijk een kijkje nemen. De hulpdiensten of de familie worden indien nodig gewaarschuwd.
- **Dienstencheques:** Zij bieden via het systeem van dienstencheques hulp bij huishoudelijke taken aan: poetsen, strijken, boodschappen doen, maaltijden bereiden, enz.



Huisdieren? Hoe zit dat nu?

De ene mens houdt van harige pluizenbollen, de andere haalt er zijn neus voor op. Maar wat mag nu eigenlijk van Dewaco Werkerswelzijn? Door de vele meldingen en vaststellingen dat huurders, ondanks het verbod op het houden van huisdieren in appartementen, zich toch een gezelschapsdier in huis namen, heeft de Raad van Bestuur in zijn vergadering van 14 december 2018 beslist om het reglement in verband met het houden van huisdieren aan te passen.



Mag een bewoner van Dewaco Werkerswelzijn een huisdier houden? Een huurder mag **één** klein huisdier houden. Onze woningen zijn niet geschikt voor meerdere huisdieren onder te brengen.

Het huisdier mag niet hinderlijk en/of gevaarlijk zijn. Met andere woorden jouw huisdier mag geen hinder veroorzaken in of aan de woning of geen overlast bezorgen voor de naaste omgeving.

Welke dieren zijn toegelaten?

Een hond, een kat, een konijn, een cavia of een hamster behoren tot de kleine huisdieren. De hond mag op volwassen leeftijd maximaal 40cm schouderhoogte hebben. Het houden van andere dieren is ten strengste verboden. Het houden van vee, zoals (hangbuik)varkens, geiten, schapen, koeien, pony, paarden, slangen, reptielen ... is verboden. Deze dieren horen omwille van hun omvang, gedrag en leefomgeving niet thuis in en om een sociale woning. Ook het fokken van dieren is niet toegelaten!

Wat is hinderlijk?

- Het langdurig lawaai of geluid van een dier, bijvoorbeeld het blaffen van een hond ...
- Agressief gedrag van het huisdier.
- Bevuiling (urine, uitwerpselen, ...) van de gemeenschappelijke delen (lift, trap, hal), maar ook van het openbaar domein (voetpad, grasplein).
- Loslopende dieren in de gemeenschappelijke delen.
- Geurhinder van het dier.



Opgepast

Bij langdurige overlast en gegronde klachten van buurtbewoners kan Dewaco Werkerswelzijn de huurder verplichten om het huisdier te verwijderen (al dan niet via het Vrederecht). Jouw huisdier mag geen schade toebrengen aan de woonst of de gemeenschappelijke delen van het gebouw of mag deze niet bevuilden.

Herstellingen van schade die rechtstreeks of onrechtstreeks veroorzaakt werd door een huisdier, zijn ten laste van de huurder of de eigenaar van het huisdier.



TIPS OM PROBLEMEN TE VERMIJDEN

Laat jouw dier niet te lang alleen. Jouw huisdier moet rustig zijn, ook als je niet thuis bent.

Hou geen agressieve dieren.

Huisdieren, zoals honden, kan je trainen.

Hou jouw hond steeds aan de leiband als u jouw woning of jouw appartement verlaat. Doe dit ook al in de gemeenschappelijke delen van het appartementsgebouw.

Ruim steeds de uitwerpselen van jouw huisdier op in jouw tuin en op jouw terras. Bij voorkeur minstens één keer per dag.

Wanneer jouw huisdier zijn behoefte gedaan heeft in de gemeenschappelijke delen of op het openbaar domein, dien je dit onmiddellijk zelf op te ruimen. Neem dus steeds een hondenpoepzakje mee als je met de hond gaat wandelen.

Zorg ervoor dat jouw huisdier niet kan uitbreken.