



Dewaco-Werkerswelzijn

Van harte welkom...

Steenweg 439
9470 Denderleeuw

Tel: 053/77.33.90
E-mail: info@dewaco.be

www.dewaco.be

Rechten en plichten van de huurder

- ✓ Woning **zelf** bewonen
- ✓ **Taalcursus** volgen of gevolgd hebben.
Indien jij als huurder, toetreders en/of gezinslid ouder dan 18 jaar hieraan na 1 jaar niet voldoet, kan er door 'Toezicht' een **boete** volgen tot 5000 euro.
- ✓ Afsluiten van brandverzekering (**ENKEL inboedel**).
- ✓ Ondertekenen van huurcontract.
- ✓ Betalen van de **huurwaarborg**.
- ✓ Instemmen met verhuis bij renovatie.
- ✓ **Correcte betaling** van de huur, **vóór** de **10^{de}** van de maand.
- ✓ **Goed onderhoud** van de woning/appartement.
- ✓ De huurder voert alle herstellingen ten zijne laste uit.
- ✓ Altijd Dewaco **verwittigen bij schade**.



Rechten en plichten van Dewaco

01

Dewaco

Houdt zich aan de regels voor toewijzing van een woongelegenhheid

02

Dewaco

Zal de woongelegenhheid in **goede staat** aan de huurder geven

03

Dewaco

Mag uw woning controleren op onderhoud

04

Dewaco

Moet alle herstellingen ten laste van de SHM uitvoeren

05

Dewaco

Moet een andere woning aanbieden als uw woning wordt gerenoveerd

06

Dewaco

Mag het huurcontract opzeggen wanneer er bepaalde inbreuken door de huurder worden gepleegd (zie brochure onderhoud en herstel)

Welke woongelegenhheid huurt u en hoelang?

Een **huis**



U huurt bij ons



Contract van **bepaalde duur**:

Huurovereenkomst van **9 jaar**.
Wanneer u na 9 jaar nog
steeds voldoet aan de voorwaarden,
kan u een verlenging krijgen van 3 jaar:

Een **appartement**



Voorwaarden:

- Het verschil tussen het aantal gezinsleden en het aantal slaapkamers (=bezetting) van de woning mag niet groter zijn dan 1.
- Het inkomen mag max 125% hoger liggen t.o.v. het referentiejaar of huidig inkomen
- U mag geen woning of bouwgrond in volle of gedeeltelijke eigendom bezitten of volledig in vruchtgebruik hebben, niet in België en niet in het buitenland. Zelfs als u maar een paar procent volle eigendom bezit, mag dit niet.

Wanneer start mijn huurovereenkomst?



Alle huurovereenkomsten starten
altijd de **1^{ste}** van de maand

De huurprijs

Berekening (rekening houdend met de gezondheidsindex):

Uw maandhuur:

$1/55 \times \text{het inkomen (inkomen referentiejaar) + huurlasten} - \text{eventuele kortingen (patrimonium, gezin, ...)}$

Inkomen hoger dan inkomensgrens? Dan betaalt u een solidariteitsbijdrage

(Zie toelichting sociale huur p. 10)



Jaarlijkse aanpassing van de huurprijs

Elk jaar in **december** krijgt u uw nieuwe huurprijs, geldig voor het volgende jaar.

Deze huurprijs wordt berekend op basis van uw recentste gezamenlijk **gezinsinkomen*** (laatst beschikbare aanslagbiljet).

***Gezinsinkomen = inkomen van u én het inkomen van uw partner en alle andere gezinsleden van wie je geen kinderbijslag ontvangt.**

De berekeningsnota

Woning : 0100010146010 C.V. DEWACO-WERKERSWELZIJN 01/03/2020

I. GEGEVENS Afdrukdatum : 26/02/2020

Referentie huurder : 10100010
Referentie woning : 010100010

A) HUURDER
Gezinsinkomen : 14085,34
Geïndexeerd inkomen : 14349,09
Aantal personen ten laste : 1,00

B) WONING
Marktwaarde : 615,00
Basishuurprijs (BH) : 615,00
Patrimoniumkorting : 38,00
Minimale huurprijs : 218,00

ROZENDREEF bus
BE 9300 Aalst

II. GEZIN

Naam	Inkomen	Jaar	Pti Inv	Geboortedatum	Relatie tov ref huurder
	14085,34	2018	0,0 N		HUURDER/KANDIDAAT
			1,0 N		ZOON

Marktwaarde: Dit zou je huurprijs zijn op de privé markt.

Woning : 010001001 C.V. DEWACO-WERKERSWELZIJN 01/03/2020

I. GEGEVENS
Referentie huurder : 010001001
Referentie woning : 010001001

A) HUURDER
Gezinsinkomen : 14085,34
Geïndexeerd inkomen : 14349,09
Aantal personen ten laste : 1,00

B) WONING
Marktwaarde : 615,00
Basishuurprijs (BH) : 615,00
Patrimoniumkorting : 38,00
Minimale huurprijs : 218,00

ROZENDREEF bus
BE 9300 Aalst

III. BEREKENINGEN

№	Beschrijving	Bedrag	o.a.	№	Beschrijving	Bedrag
1)	1/55 van het inkomen	260,89		9)	Te betalen huurprijs	223,72
2)	Energiecorrectie	5,72		10)	Huurlasten	30,00
3)	Patrimoniumkorting	38,00			Vergoedingen	30,00
4)	Gezinskorting	19,00			o.a. Brandverzekering	1,00
5)	Aangepaste huurprijs	209,61			controle noodverlichting /ce	5,00
6)	Begrenzungen				onderhoud, controle, noodop	8,00
1)	max. basishuurprijs				schoonmaak	16,00
2)	min. minimale hp + energiecorrectie	14,11			Onderhoud	5,00
7)	Reële huur	223,72			o.a. onderhoud dakgoten	1,00
8)	Huurtoelagen				Onderhoud pompen	1,00
	o.a.				brandblussers	1,00
					Contract CV	2,00
9)	Te betalen huurprijs	223,72			Verbruiken	49,00
					o.a. Water gem. delen	1,00
					O&H rioleringswerken	1,00
					inworp afvalcontainer	10,00
					Electriciteit gem. delen	17,00
					Voorschot warm water	20,00
				11)	Andere verhuringen	
				12)	Aandelen	
				13)	Maandlijks te betalen huur	307,72

Sociale korting : 391,28

Gestructureerde mededeling
OGM-nr. ++000/0001/11548++

Te betalen huurprijs: huurprijs volgens de vastgelegde berekening – huurlasten

Sociale korting: Dit is de totale korting die jij krijgt voor de huur van het appartement/woning

Huurlasten: maandelijkse lasten voor deze eenheid.

Maandlijks te betalen huur: te betalen huurprijs + huurlasten (dit moet elke maand betaald worden).

OGM nr.: Dit moet vermeldt worden bij ELKE overschrijving van de huur naar Dewaco.

Wanneer betaal ik mijn huur?

“Een goede verstandhouding tussen huurder en verhuurder is goud waard.”



→ Tussen de 1^{ste} en de 10^{de} van elke maand

Laat de bank een doorlopende opdracht instellen tot het einde van het jaar zodat de huurprijs altijd op tijd betaald is.

Maak **ALTIJD** gebruik van de **gestructureerde mededeling** (OGM-nummer)



→ Toch huurachterstal?

- Indien je om een gegronde reden niet kan betalen **MOET** je zo snel mogelijk contact opnemen met de sociale dienst van Dewaco voor een snelle opstart van een afbetalingsplan.

LET OP!

Indien er huurachterstal is, worden alle tegoeden (bv.: teruggave huurlasten, verwarming, afvalcontainers, ...) automatisch ingehouden.

Wijziging gezinssamenstelling, inkomen of invaliditeit



→ Geboorte

Een geboorte van een kind moet binnen de maand na geboorte worden gemeld aan Dewaco



→ Overlijden

Een overlijden moet zo snel mogelijk worden gemeld bij Dewaco



→ Inkomen

Wanneer het inkomen minimum 20% lager is dan het referentie inkomen, kan u een tijdelijke huurprijsherziening aanvragen*.



→ Partner, kinderen en/of anderen komen inwonen

Dit heeft ook een invloed op de huurprijs. Ook moet iedereen voldoen aan de toelatingsvoorwaarden en moeten alle inkomens worden aangegeven.



→ Vertrek van een gezinslid

Ook dit kan een invloed hebben op de huurprijs en moet met de nodige documenten/bewijzen worden gemeld,



→ Invaliditeit

Aantonen met een attest van invaliditeit van de mutualiteit of attest van FOD Sociale Zekerheid (minimum 9 punten).

* Als bewijs hiervoor dient u de inkomens van **alle** gezinsleden van de 3 voorafgaande maanden binnen te brengen. Dit **VÓÓR** de 10^{de} van de maand.
(Geen bankuittreksels, **wel** loonfiche, pensioenfiche, uitkeringsattest, werkloosheidsattest, ...)

Huurovereenkomst

- Na ondertekening door beide partijen (huurder en Dewaco) wordt de huurovereenkomst overgemaakt aan het registratiekantoor.
- Na registratie wordt één exemplaar van de huurovereenkomst samen met de plaatsbeschrijving, procedure verbod op schotelantennes en het EPC-attest overgemaakt aan de huurder.



Kosten en lasten

Ten laste van Dewaco

- Onroerende voorheffing
- Grote onderhouds- en herstellingswerken
- Grote renovatiewerken

Ten laste van de huurder

- **Huurlasten** gemeenschappelijke delen *(zie volgende pagina)*
- Jaarlijkse afrekening:
 - **Inwerpen afvalcontainers**
(Enkel Rozendreef + Oscar Debunnestraat + Elisabethwijk + Stergebouw + Wijmenput)
 - **Collectieve verwarming**
(Enkel Elisabethwijk + Stergebouw + Rozendreef 167)
 - **Voorschot warm water**
(Enkel Rozendreef 159 en 161)



Huurlasten



- Vergoedingen
 - Brandverzekering (afstand van verhaal)
- Onderhoud
 - Onderhoud pompen
 - Brandblussers
 - Liften
 - Onderhoud centrale verwarming
 - Poetsen gemeenschappelijke delen
 - Onderhoud groenzone
 - Onderhoud dakgoten
 - Reinigen algemeen rioleringsstelsel
- Verbruiken
 - Water
 - Elektriciteit
 - Gebruik ondergrondse afvalcontainers

Inwerpen ondergrondse afvalcontainers

(Van toepassing in Rozendreef, Sint-Elisabeth, Stergebouw en Wijmenput)

- Al het vuil wordt apart gesorteerd in de sorteerstraten.
- Afval **MOET** gesorteerd worden:
 - Restafval, GFT, papier en karton, glas. PMD (zie site ILVA: www.ilva.be)
- 1 keer per jaar krijg je een afrekening, opgemaakt door Dewaco.



Hoe maak ik gebruik van de afvalcontainers?



- Je krijgt van Dewaco een speciale ILVA-Kaart. Hiervoor moet u 10 euro waarborg betalen.



Nieuwe/bestaande projecten



Wat kan:

■ Muren en plafonds enkel schilderen:

- ✓ Nieuwe woningen en bestaande woningen worden altijd witgeschilderd afgeleverd.

LET OP: Het is verplicht om de woongegenheid bij vertrek/opzeg terug mooi witgeschilderd over te dragen.

■ Kaders, omlijstingen, nagels, boren:

- ✓ Dit mag, maar beperk dit tot het uiterst noodzakelijke.

LET OP: Bij vertrek/opzeg moeten alle boorgaten gedicht en alle nagels verwijderd zijn.

Wat niet?

■ × Verhuizen op verdieping:

- Gebruik maken van een verhuislift (**NIET de lift in het gebouw**)

■ × **GEEN** aanpassingswerken uitvoeren

Onderhoud: Riool en toilet

NIET in de afvoer/toilet:

Vet, verf, medicijnen,
vochtige doekjes, pampers,
maandverband, ...



WEL in de afvoer/toilet:

Menselijke uitwerpselen en
toiletpapier, ...



Indien er toch een verstopping wordt vastgesteld:

Kosten van ontstopping in de algemene delen worden verrekend onder alle huurders.

Technische problemen:



Aan de balie

Meldingsdocument invullen

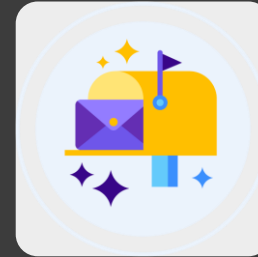
Bij Dewaco kan u een meldingsdocument bekomen. Dit wordt dan doorgegeven aan de technische dienst.



Via e-mail

Meldingsdocument doormailen

Vul het meldingsdocument digitaal in of scan het ingevulde exemplaar in en mail het door naar herstellingen@dewaco.be



Met de Post

Meldingsdocument opsturen

Vul een **volledig** in en stuur het met de Post op naar:

CV Dewaco
Steenweg 439
9470 Denderleeuw



Via de website

Formulier invullen

Vul het online formulier in

via de website:
www.dewaco.be



NOODNUMMER:

Enkel voor **zeer dringende** technische problemen zijn we bereikbaar na de kantooruren op nr.:

0491/39.31.70

Ongediertebestrijding



Ten laste van huurder!

Hebt u ongedierte in uw woning/appartement?

Dan is dit uw taak om dit zo snel mogelijk onder controle te hebben en de nodige maatregelen te nemen.

Ook in de gemeenschappelijke delen?

Wanneer u te lang wacht kan ongedierte heel snel ook op de gemeenschappelijke delen terecht komen.

Indien dit het geval is, contacteert Dewaco een firma en zullen de kosten worden doorgerekend aan al de huurders van het gebouw of aan de huurder die het veroorzaakt heeft.



Schotelantenne(s)



Totaalverbod!

Er is een totaalverbod van toepassing. Dit wil zeggen dat er in geen geval een schotelantenne mag geplaatst worden.

UITZONDERING:

We hebben een collectieve satelliet op adres: Rozendreef 163

Woont u hier en wenst u hier gebruik van te maken?

Dan neemt u contact op met Dewaco.

Kostprijs: 1 x € 100 + maandelijks € 5,50

Conciërges

We hebben ook in 2 wijken conciërges wonen.

Deze personen zijn een aanspreekpunt voor problemen maar houden ook een oogje in het zeil.

Conciërges Rozendreef:

Luc & Linda

Rozendreef 161 bus 1

Conciërges Stergebouw:

Suzanne Keppens

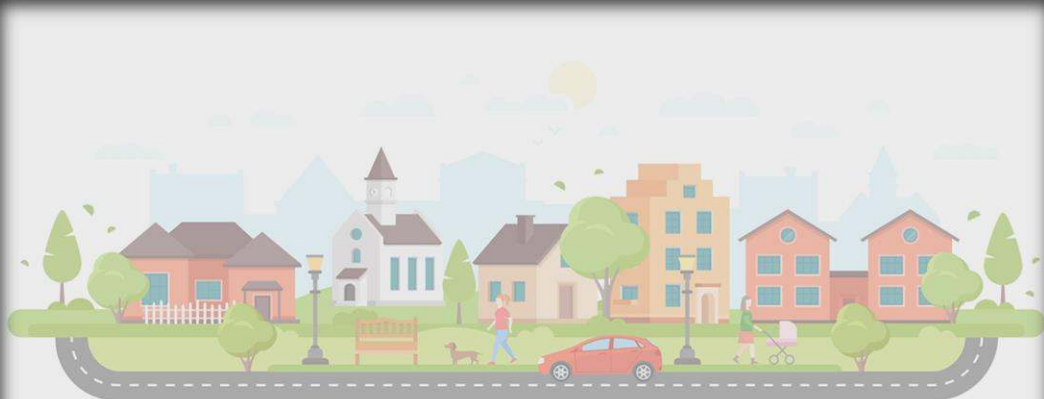
Lazaretstraat 5 bus 1



Gemeenschappelijke delen

Goede afspraken maken goede vrienden:

- Niets stockeren (fietsen, kasten, ...) in de gang of gemeenschappelijke ruimte.
Dit omwille van brandveiligheid en het poetsen
- Hou het rustig.
- Verander niets aan deuren of sloten.
- Hou de gemeenschappelijke inkomdeur van het appartementsgebouw en je eigen inkomdeur altijd dicht. Zo voorkom je diefstal en vandalisme.



Sociale Dienst

Ik kan hier terecht voor...

- Meldingen lawaaioverlast:
 - Eerst zelf proberen regelen of oplossen. Lukt dit niet?
Dien dan klacht in bij de politie alvorens Dewaco te contacteren.
Na contact met de politie kan u ook een klachtenformulier invullen bij Dewaco.
- Ondersteuning woonbegeleiding en aanvraag van een afbetalingsplan.
- Rond onderhoud, poetsen, verluchten van de woning vinden er huisbezoeken plaats.
- Er is een zitdag om de twee weken:
 - Aalst: op de Rozendreef
 - Denderleeuw: in de Palaver



Wanneer kan Dewaco uw huurovereenkomst opzeggen?



- Wanneer u eigendom erft of koopt (volle eigendom/vruchtgebruik) en wanneer u dit niet vervreemd/wegschenkt of verkoopt.
- Slecht onderhoud, vandalisme aan gemeenschappelijke delen.
- Het niet betalen van de huishuur
- Domiciliefraude (wanneer u met meer of minder mensen in de woning verblijft dan aangegeven aan Dewaco).
- (Lawaai)overlast in het gebouw of in de buurt.

Wanneer kan u, als huurder de huurovereenkomst opzeggen?



- Op ieder moment – altijd vanaf de eerste van de volgende maand.
- Met een aangetekende brief
- Wil het volledige gezin de woning verlaten? Dan moet u samen opzeggen.
- Bij vertrek van een gezinslid: enkel de persoon die vertrekt doet schriftelijk opzeg en toont dit aan met een uittreksel uit het bevolkingsregister met het nieuw adres.

Opzegtermijn

- Standaard opzegtermijn van 3 maanden.
- Indien verhuis naar een rusthuis/woonzorgcentrum: 1 maand
- Opzeg door overlijden: 2 maanden opzeg.

Opgelet!

De opzeg begint te lopen vanaf de 1^{ste} van de volgende maand.
De postdatum van de aangetekende zending is de officiële datum van ontvangst.

Team Dewaco

■ Cathérine Vincent	Directeur
■ Tineke Vertongen	Sociale assistente
■ Bert Van den Haute	Projectverantwoordelijke
■ Veronique Peirsman	Administratief medewerker inschrijvingen/toewijzingen
■ Els Cautaerts	Baliemedewerker
■ Saskia Verhoeven	Baliemedewerker
■ Jo Geeroms	Boekhouder
■ Marina Beeckmans	Administratief medewerker
■ Leentje Moeremans	Adm. medewerker technische dienst
■ Kristof Van Opdenbosch	Adm. Medewerker dienst verhuur
■ Brent Minner	Onderhoudstechnieker
■ Jurgen Bastien	Onderhoudstechnieker



Wat krijgt u mee?

(Lees dit goed door en bewaar deze documenten zorgvuldig)

- ✓ Rode huurdersmap
- ✓ **Berekeningsnota van de huurprijs**
- ✓ Overschrijvingsformulier met huurprijs en gestructureerde mededeling
(doorlopende/bestendige opdracht aan de bank afgeven t.e.m. einde van dit jaar)
- ✓ **Brochure onderhoud en herstellingen van de woonst**
- ✓ Huurderskrant (vorige edities)
- ✓ **Toelichting huurprijsberekening**
- ✓ Aparte toelichting huurwetgeving
- ✓ **Document over vermijden van vochtproblemen**
- ✓ Brochure reglement van inwendige orde
- ✓ **2x meldingsdocument herstellingen**
- ✓ Brochure afval (enkel voor huurders Ten Rozen, St-Elisabeth en Wijmenput)
- ✓ **Infobrochure huurders (Moreelstraat, Rozendreef 167, Hooglareweg, Ten Kouter, Doornveld, Wijmenput)**
- ✓ Doorverwijsbrief en begeleidende brief basistaalvaardigheid Nederlands
- ✓ **Stappenplan overname energie**



Slotwoord van de directie

“Wij willen voor onze huurders een sociaal bewogen huisbaas zijn die zorgt voor een thuis, een dak boven het hoofd, betaalbaar en in een aangename woonomgeving.

Bij ons kunnen onze huurders terecht, wij luisteren en bieden service op een professionele en klasse volle manier.

In ruil vragen wij respect voor ons team als dienstverleners en voor ons patrimonium, zodat we goed werk kunnen blijven leveren.”