

jouw HUURDERS KRANT

JAARGANG 6 - NR. 2 - APRIL - MEI - JUNI 2022

Infokrant voor de huurders van Volkswelzijn



Wijziging intern huurreglement Volkswelzijn



Het werkt perfect met wat respect



Nieuwe buurtopbouwwerkers in Dendermonde.

Voorwoord

Mensen op de vlucht voor oorlog... Het zijn beelden die ons allemaal sterk aangrijpen. Ook vanuit Volkswelzijn willen we ons steentje bijdragen en bekijken we welke woningen die momenteel leegstaan voor verkoop of afbraak, tijdelijk kunnen gebruikt worden voor de opvang van Oekraïense vluchtelingen. Want iedereen verdient een veilige thuis. Dit heeft evenwel geen invloed op de gewone wachtlijsten voor een sociale woning.

Verder besteden we in deze huurderskrant veel aandacht aan 'respect voor de woning en de woonomgeving' en de opstart van nieuwe wijkinitiatieven.

Alvast een dankjewel aan alle huurders die zich inzetten om van hun buurt een zorgzame, mooie buurt te maken, waar iedereen welkom is!



Hilde Raman
Voorzitter Volkswelzijn
hilde.raman@telenet.be

In onze vorige huurderskrant was een foutje geslopen in de naam van Ronald van Gernerde, nieuw raadslid.



In dit nummer

Voorwoord	2
Het werkt perfect met wat respect	3
Respect voor het gebouw en alles errond	4
Weetjes van schade bij huurders	5
Wat met de waarborg?	5
Enkele tips om extra kosten te vermijden	6
Wijziging intern huurreglement	7
Mantelzorgpremie	8
Nieuwe buurtopbouwwerkers	8

Redactie

Het SHM*-team
SHM Volkswelzijn cvba
Serbosstraat 2/16
9200 Dendermonde - 052/21.68.79.
info@volkswelzijn.be
www.volkswelzijn.be

*SHM=sociale huisvestingsmaatschappij

OPENINGSUREN VOLKSWELZIJN

Maandag t.e.m. vrijdag van 9u tot 12u.
Gesloten tijdens het weekend
en op feestdagen.

OPEN

Buurtzorgproject Baasrode

In het kader van het buurtzorgproject ontwikkelde de werkgroep een bankenwandeling. Het is een lus van 3km die wiertjestoegankelijk is. Onderweg kom je verschillende banken tegen en bij elke bank krijg je een opdracht.

Het is de bedoeling om geestelijke gezondheid onder de aandacht te brengen en tegelijkertijd kan je je buurt beter leren kennen.

De wandeling wordt officieel geopend op zondag 27 maart 2022 vanaf 14u30.

Nadien kan je de wandeling vrij doen wanneer je het zelf wilt. De route is verkrijgbaar vanaf 27 maart 2022:

- op papier in het LDC 't Plein en bij lokale handelaars in Baasrode.
 - digitaal via de website www.dendermonde.be
 - via QR-codes aan 1 van de banken.
- Er staan o.a. banken in de wijken Hof ten Rode en Grootveld. Spreek eens af met je burens om samen de wandeling te doen!



Het werkt perfect met wat respect

Als sociale verhuurders ontvangen wij geregeld klachten over het niet onderhouden van de woningen en appartementen. Zelf ervaren we dit natuurlijk ook: tijdens onze huisbezoeken, onze wijkcontroles, bij plaatsbeschrijvingen bij uittrede, bij voorafgaande bezoeken aan de uittredende plaatsbeschrijvingen, ...

Respect voor de wijk

Tijdens onze wijkcontroles botsen we vaak op heel wat zwerfvuil op het openbaar domein. Dit is uiteraard niet altijd afkomstig van de eigen wijkbewoners, maar zorgt wel voor wrevel en lokt ook extra vuilnis. Bovendien zal er op termijn ook overlast komen van ongedierte.

Jaarlijks halen de gemeenten en steden heel wat ton afval op, maar ook de sociale huisvestingsmaatschappijen dragen hiertoe hun steentje bij om erger te voorkomen. De bedragen bij jullie SHM kunnen tot zelfs 50.000 euro oplopen op jaarbasis en dit alleen door afval dat andere mensen dumpen. Geld dat beter kan besteed worden aan het normaal onderhoud van onze gebouwen.

Weetjes

1. Als een sluikstorter betrapt wordt, kunnen de geldboetes oplopen van 175 euro tot 350 euro, afhankelijk in welke stad of gemeente het probleem zich stelt.
2. Ieder jaar is er ook de "mooimaakweek" waar elke gemeente of stad aan deelneemt en waar heel wat van onze eigen bewoners de handen uit de mouwen steken. Deze mooimakers proberen eveneens op andere momenten hun wijk proper te houden en op te ruimen.
3. Vuilnis is tevens slecht voor de natuur en ieder van ons wil graag dat onze toekomst er mooi kan blijven uitzien.



Oproep

Ben je zelf geïnteresseerd om deel te nemen of wil je met jouw klas, organisatie of enkele burens mee helpen aan een propere buurt, kijk dan na of jouw stad of gemeente of intercommunale sponsoring geeft voor dergelijk initiatief. Soms kan je als vereniging ook een prijs winnen als je het meeste afval hebt opgehaald.

Wij doen alvast een oproep om er op toe te zien dat jullie afval in de daartoe voorziene container of vuilniszak wordt gedropt. Wat de grotere stukken betreft, is er nog altijd het containerpark.

Als je gaat wandelen met je hond, gelieve dan steeds een hondenpoepzakje mee te nemen en het ook te gebruiken wanneer het nodig is.



Respect voor het gebouw en alles errond

Weetjes

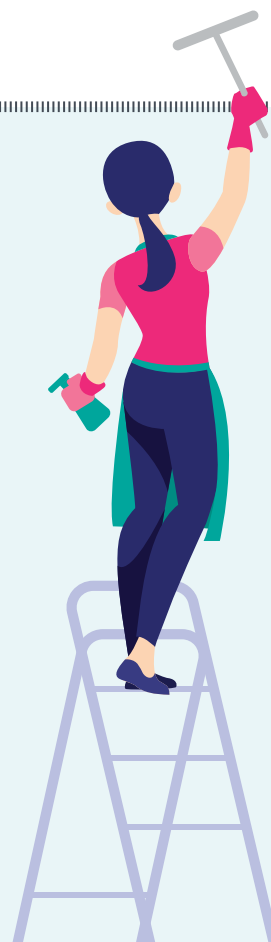
Hieronder volgt een opsomming van de meest gehoorde klachten binnen het patrimonium van onze sociale huisvestingsmaatschappijen:

1. Het slecht onderhouden van de gemeenschappelijke delen (sigarettenpeuken, hondenpoep, vuilnis in liften en kelderverdiepingen, afval in ondergrondse parking, geurhinder, ...).
2. De toegangsdeuren van appartementsgebouwen worden niet correct gesloten ondanks onze oproep dat dit belangrijk is voor de (brand)veiligheid van elke bewoner:
 - een open deur kan zorgen voor ongewenste bezoekers;
 - de gemeenschappelijke deur op slot draaien, kan voor problemen zorgen bij brand
3. Het stapelen van spullen in de gemeenschappelijke delen ondanks onze herhaaldelijke vraag om dat weg te halen, eveneens omwille van de brandveiligheid.
4. Lawaaihinder door bewoners en/of huisdieren.
5. Het niet correct opbergen van containers, huisvuil - en PMD-zakken.
6. Achtergebleven afval in de gemeenschappelijke delen



Oproep

- Gelieve jullie te houden aan de poetslijst en respect te tonen naar jullie medebewoners als hij/zij aan de beurt zijn.
- In het geval er een poetsfirma de gemeenschappelijke delen komt onderhouden, vragen wij hetzelfde: toon respect naar de poetsdames en -heren. Ook omgekeerd wordt dat gevraagd van deze firma's zelf. In het geval iets niet geпоetst werd zoals gevraagd, kan dit op een beleefde manier meegedeeld worden aan jouw huisvestingsmaatschappij. Deze zal dan in gesprek gaan met de bevoegde firma.
- In het geval je een woning huurt, probeer ook hier de spelregels rond onderhoud in gedachten te houden en je er aan te houden
- Probeer wat meer verdraagzaam te zijn naar elkaar en respecteer elkaars rust



Weetjes van schade bij bestaande en vertrekkende huurders

De meest voorkomende schade bij **zittende huurders** zijn –zonder mee te geven voor wie de kost uiteindelijk is- de volgende:

- Keukenmeubilair beschadigd (beschadigde werkbladen, loshangende deuren, vochtige onderplanken door waterinfiltratie van lekkende sifon, ...)
- Gebrek aan onderhoud badkamertoestellen
- Beschadiging vloeren
- Beschadigde muren
- Problemen aan de verwarmingsketel
- Beschadigingen aan sanitaire toestellen
- Vochtproblemen

De meest voorkomende schade bij onze **vertrekkende huurders** is de volgende:

- Beschadiging aan deuren, muren en vloerbekleding
- Het vuil afleveren van de woning en met stip van de keuken en badkamer (vettigheid aan meubilair en toestellen, silicone dat aangetast is)
- Loshangende stopcontacten
- Septische put niet geledigd
- Buitenschrijnwerk (sluitwerk en sleutels stuk, doorboring van het schrijnwerk)
- Lekkende kranen (nochtans verplicht onderhoud van de huurder)
- Verwijderen van achtergebleven afval en inboedel
- Onderhoud tuin niet in orde

Wat met de waarborg?

Als huurder dien je een waarborg te betalen. In de sociale verhuuring is dit een vast bedrag (voor 2022 bedraagt deze 1022 euro). Vóór 2008 waren deze bedragen veel lager en in een nog veel verder verleden diende er zelfs geen waarborg betaald te worden.

In de meeste gevallen is de waarborg toereikend (variatie tussen 70% en 95% bij alle deelnemende SHM 's) voor het herstellen van de schade. Enkel bij de slecht onderhouden woningen stellen we vast dat de waarborg nooit alle kosten kan dekken voor de herstellingen die nodig zijn.

Als er verfwerven aan te pas komen, is de waarborg zelden voldoende om de kosten mee te dekken.

In uitzonderlijke gevallen zijn er huurders die er in slagen om kosten te maken tot 7000 euro of meer.

In het geval deze ex – huurder zijn waarborg niet voldoet, kan er een afbetalingsplan

voor de gemaakte schade afgesloten worden. Ook hier is er onderscheid per SHM, maar volgende zaken stellen we vast:

- Tussen 3,5% en 40% van de dossiers met schade betalen af
- De bedragen van dit afbetaalplan liggen over het algemeen zeer laag, nl. tussen de 25 euro per maand tot 125 euro

Enkele tips om te vermijden dat je veel extra kosten hebt bij vertrek:

- Poets jouw woning en alle toebehoren
- Onderhoud je tuin (zowel het gras, de struiken als de bloemen en de bomen)
- Geef herstellingen meteen door en laat het niet aanslepen (ook al is het een werk voor jou als huurder, voer het snel uit)
- Zet je afval consequent op de daartoe bevoegde plaats buiten wanneer de afhaaldiensten langskomen
- Hang niet teveel kaders op en boor vooral niet in het buitenschrijnwerk
- Ontkalk geregeld je kranen



Zijn jullie akkoord dat we allemaal mee respect moeten uitdragen naar elkaar, onze huurwoning, de wijk, de natuur, ...
Hang dan het RESPECT - logo voor jouw venster.



Wijziging intern huurreglement Volkswelzijn

In december 2021 keurde de gemeenteraad van Dendermonde het Lokaal Toewijzingsreglement voor sociale woningen goed. Na voorlegging van het toewijzingsreglement aan de Minister van Wonen, gaat het reglement vanaf 5 maart 2022 in voege voor alle sociale woningen op grondgebied van Dendermonde. (Woonaksent, het sociaal verhuurkantoor, zal pas vanaf 1/1/2023 dit toewijzingsreglement toepassen.)

Wat verandert er?

Voor woningen in Buggenhout geldt de voorrang voor inwoners van de gemeente.

Volkswelzijn zal, na toepassing van de verplichte voorrangsregels, voorrang geven aan de kandidaat-huurder die in de periode van zes jaar vóór de toewijzing minstens 3 jaar inwoner is of geweest is van Buggenhout.

Voor woningen in Dendermonde geldt de lokale binding via het lokaal toewijzingsreglement

Voor toewijzingen in Dendermonde voorziet het Lokaal toewijzingsreglement van de Stad Dendermonde, de volgende bepalingen:

Het volledig intern huurreglement van Volkswelzijn is terug te vinden op onze website 'www.volkswelzijn.be' of kan tijdens de openingsuren afgehaald worden op kantoor.

Voorrang voor lokale binding wordt bij elke toewijzing toegepast aan de hand van volgend cascadesysteem met voorrangsregels die achtereenvolgend worden toegepast:

1. De kandidaat-huurder die sinds geboorte woont in de deelgemeente van Dendermonde waarin de toe te wijzen woning gelegen is. Voor woningen in de wijk Keur wordt zowel met deelgemeente Dendermonde als Sint-Gillis rekening gehouden. Bij een koppel volstaat het dat één van hen aan deze voorrangsregel voldoet.
2. De kandidaat-huurder die sinds geboorte in Dendermonde woont. Bij een koppel volstaat het dat één van hen aan deze voorrangsregel voldoet.
3. De kandidaat huurder die in de periode van 15 jaar voor de toewijzing minstens 10 jaar in Dendermonde woont of gewoond heeft. Bij een koppel volstaat het dat één van hen aan deze voorrangsregel voldoet.
4. De kandidaat-huurder die in de periode van 6 jaar voor de toewijzing minstens 3 jaar in Dendermonde woont of gewoond heeft. Bij een koppel volstaat het dat één van hen aan deze voorrangsregel voldoet.



Wist je dat? Actualisatie kandidaten-dossiers.

Door de coronamaatregelen in 2021 werd de 2-jaarlijkse actualisatie van het kandidatenregister 1 jaar uitgesteld.

Begin maart 2022 werden alle kandidaat-huurders aangeschreven. We controleren of kandidaat-huurders nog voldoen aan de inkomensvoorwaarde en of de gegevens nog correct zijn. (gezinssamenstelling, contactgegevens,...) Kandidaat-huurders kunnen hun keuzes aanpassen.

De documenten moeten binnen de maand terugbezorgd worden. Wie niet reageert op de brieven wordt geschrapt. Zo hebben we beter zicht op de actuele wachtlijst.

mantelzorgpremie

Iedere mantelzorger die zorgt voor een thuiswonende zorgbehoevende persoon in Dendermonde of Buggenhout kan een mantelzorgpremie aanvragen bij de Stad Dendermonde of gemeente Buggenhout als je aan de voorwaarden voldoet. De mantelzorgpremie bedraagt 150 euro/ jaar in Dendermonde en 120 euro/jaar in Buggenhout.

Wanneer aanvragen?

- In Dendermonde kan je de premie aanvragen vanaf 1 februari tot 30 april 2022.
- In Buggenhout kan de premie het hele jaar door aangevraagd worden, maar moet de aanvraag telkens vóór 1 november gebeuren, om te

genieten van de premie van dat kalenderjaar. Aanvragen na 1 november gelden voor het volgend kalenderjaar.

Meer informatie?

Voor aanvragen of meer informatie over de voorwaarden kan je op volgende adressen terecht:

Voor Dendermonde:

- Sociaal Huis, Gentssesteenweg 1, 052 37 85 02
- Zonnebloem, Breestraat 109, na telefonische afspraak op het nummer 052 25 19 30.
- 't Plein, Kloosterstraat 30, na telefonische afspraak op het nummer 052 25 70 90.
- www.dendermonde.be

Voor Buggenhout:

- Gemeentehuis, Nieuwstraat 2 – 052 33 95 11
- www.buggenhout.be

Nieuwe buurtopbouwwerkers in Dendermonde.

Buurtopbouwwerk Dendermonde kende begin dit jaar een nieuwe start. Groep INTRO vzw zal, in samenwerking met het lokaal bestuur, actief zijn in 5 buurten. In de eerste plaats worden drie wijken vooropgesteld als focusbuurten. Het gaat over Donck-Vlotgras, Wastijne (Boonwijk) en Hof ten Rode in Baasrode. Bij uitbreiding zal Groep INTRO ondersteunen in 't Keur-Blauwe Steen en Broekkant.

Buurtwerkers Kim Bauwens en Tijs Lissens zullen Groep INTRO vzw vertegenwoordigen in de wijken en aan de slag gaan samen met de buurtbewoners. In eerste instantie zal een buurtpunt opgericht worden in

elke wijk, waar je welkom bent voor een babbel of een kopje koffie. In tussentijd kan je in gesprek gaan met de buurtopbouwwerkers om een antwoord te vinden op jouw vragen.

Daarbovenop kan je in de buurtpunten gratis gebruik maken van pc, internet en printer en zullen er vuilniszakken per stuk aangeboden worden.

Ten slotte kan je samen met de buurtopbouwwerkers bekijken waar je recht op hebt. Iedereen welkom vanaf 15 maart in Hof ten Rode 74A

(Baasrode) of Serbosstraat 8 (zaaltje Rode Kruis).

Voor verdere vragen kan je steeds terecht bij **Kim** (0471 61 21 50) of **Tijs** (0475 88 60 73).



Foto: Geert De Rycke