

# jouw HUURDERS KRANT

JAARGANG 10 - NR. 2 - APRIL - MEI - JUNI - 2023

Infokrant voor de huurders van Ninove-Welzijn



Huurbegeleiding en zoveel meer



Onze huisbezoeken



Interesse in een sociale koopwoning?

# Voorwoord

Dat sociaal wonen niet enkel over bakstenen gaat, maar dat de klemtoon de laatste jaren meer op de mens en zijn huis ligt, zal niemand onder ons ontkennen. Daarom vonden wij het nodig om enkele taken van de sociale diensten toe te lichten. Meer bepaald die zaken die niet door wetgeving worden opgelegd. Er werd in gesprek gegaan met sommige huurbegeleiders en sociaal assistenten die deel uitmaken van de gemeenschappelijke huurderskrant. Aan enthousiasme en inzet geen gebrek!

Wat Ninove-Welzijn betreft, verwijzen we nog even naar de eigen huisbezoeken en bewonersvergaderingen. Daarnaast wordt er nogmaals toelichting gegeven over het telesecretariaat dat door ons werd aangesteld om onze bewoners na de werkuren bij te staan bij dringende technische interventies. Voor wie interesse mocht hebben in de aankoop van een sociale woning in de Pollarewijk hebben we ook meer informatie.

Verder willen we jullie ook warm maken voor de nakende buurtfeesten. Wellicht de laatste met onze eigen naam want vanaf juli 2023 zal er maar één woonmaatschappij meer zijn voor de hele regio Dender-Zuid. Momenteel zijn de fusiebesprekingen nog aan de gang.

Veel leesplezier.

## In dit nummer

Voorwoord	2
Buurtcheque	2
Huurbegeleiding en zoveel meer	3
Onze huisbezoeken en bewonersvergaderingen	7
Technisch probleem na de werkuren of in het weekend?	9
Interesse in een sociale koopwoning?	10
Buurtfeesten!	12

### Redactie

Het SHM-team  
SHM Ninove-Welzijn cvba  
Acaciastraat 1, 9400 Ninove  
Tel. 054/31 86 66  
info@ninovewelzijn.be  
www.ninovewelzijn.be



**OPEN**

## Buurtcheque

**€250**

Wie komt er in aanmerking voor de buurtcheque van € 250,00 en hoe zit dat met de aanvraag?

### Het buurtinitiatief:

- Vindt plaats in één van de woonbuurten die beheerd worden door Ninove - Welzijn;
- Heeft als doelgroep minimaal 20 woontentiteiten;
- Is toegankelijk voor iedere geïnteresseerde uit de buurt;
- Heeft een duidelijke meerwaarde voor de gemeenschapsvorming;
- Heeft geen commercieel karakter;
- Heeft de intentie om duidelijk zichtbaar te maken dat er medewerking is vanuit Ninove - Welzijn.

Heb je een buurtfeest in het vooruitzicht? Laat het ons weten! Bel of mail ons op 054/31 86 66 of via [info@ninovewelzijn.be](mailto:info@ninovewelzijn.be)

### OPENINGSUREN:

Elke voormiddag van 8u30 tot 11u30

### Belangrijke telefoonnummers:

Telefonisch te bereiken op het nummer 054/31.86.66, van maandag t.e.m. vrijdag van 08.00u tot 12u00 en van 13u00 tot 16u30.

Niet telefonisch te bereiken op dinsdag- en donderdagnamiddag.

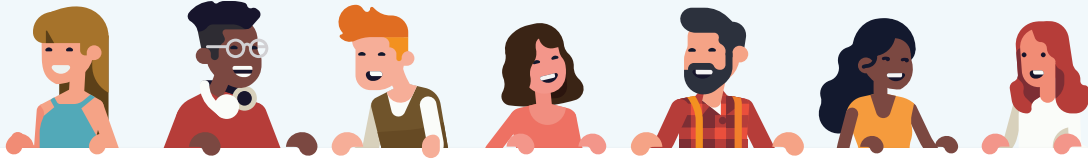
**Mailadres:** [info@ninovewelzijn.be](mailto:info@ninovewelzijn.be)

### Problemen met CV - ketel:

Van Cauter Multitechnieken bvba  
(24/24): 053/83.13.38

### Andere technische problemen (buiten de werkuren):

Memo nv 052/26.29.08



# Huurbegeleiding en zoveel meer

*In de vorige huurderskrant hadden we het over de verplichte aanpak rond het omgaan met huurders en kandidaat – huurders voor een sociale huisvestingsmaatschappij. In deze krant willen we enkele sociale diensten en huurbegeleiders aan het woord laten over de items die zij nog extra uitvoeren, naast de ons gekende taken.*

## Eigen Dak, Wetteren

Nele en haar collega Stefanie werken in de sociale dienst van Eigen Dak. Zij zoeken graag naar creatieve oplossingen voor elk mogelijk probleem en zetten zich dagelijks in om de huurders meer dan een mooie thuis te bieden. Bij verhuisbewegingen proberen zij de bewoners in te lichten via bewonersvergaderingen en ondersteunen ze hun huurders bij verplichte verhuisbewegingen door het voorzien van een firma.

### Op welk “project(en)” zijn jullie trots?

Bij ingrijpende renovatiewerken in een groot appartementsgebouw waarbij de huurders bleven wonen, hadden we een **rustappartement** voorzien in het gebouw. Dit hadden we ingericht met spullen uit de kringwinkel (zetel, tafel, stoelen, TV met kabelabonnement, leeslamp). Huurders konden hier terecht om aan de drukte van de werken te ontsnappen en konden er ook een douche nemen.

Drie jaar op rij hadden we een samenwerking met het Cultureel Centrum van Wetteren omdat cultuur in al zijn facetten er voor iedereen is. Op drie locaties in Wetteren ontvingen wij telkens CirQ met hun mobiele radiostudio. Zij waren het “pakske maïzena” ten tijde van corona en brachten aanvankelijk hartverwarmende radio voor de wijk waar zij neerstreken. Bij de laatste editie brachten zij vooral de wijkbewoners fysiek bij elkaar. De bewoners waren hierover zeer enthousiast.

### Waar zijn jullie nog mee bezig?

Nele deelt mee “In samenwerking met de gemeente Laarne en Bos+ zal een **Wonderwoudje** worden aangelegd in één van onze wijken. Voor de effectieve uitvoering hiervan steken we

samen met de bewoners de handen uit de mouwen. De eerste infovergadering met alle betrokken partijen gaat door op 18 april 2023 in de wijk.” Stefanie: “In een nieuw project wordt een buurthuis voorzien. De voorbereiding van de werking hiervan zit in de pijnlijn.”

## Elk zijn Huis, Tervuren

Sinds 2020 heeft Elk zijn Huis een “woondienst”. Twee sociaal assistenten, Frederick en Jan bemannen deze dienst en het huurbestand is opgedeeld in twee regio’s.

“Door veel meer huisbezoeken af te leggen, merken we bijvoorbeeld dat er een afname is van klachten in verband met burenhinder en het onderhoud van de woningen.” Toch vinden beide heren dat ze nog meer bezoeken zouden moeten kunnen afleggen, maar dat er veel administratieve overlast is binnen de sector.

Zij zijn bijzonder fier op hun sterk uitgebouwde kennis rond **burenbemiddeling** en de toepassing ervan en de vele samenwerkingsverbanden met andere welzijnsorganisaties zoals het OCMW, CAW, thuiszorgdiensten, ziekenhuizen, ...

In de gemeente Zaventem houden we dan weer **zitdagen** waardoor het voor de huurder gemakkelijker is om iemand van de huisvestingsmaatschappij aan te spreken en geholpen te worden.

## Diest Uitbreiding



Steven werkt al jaren als sociaal werker voor de huisvestingsmaatschappij Diest Uitbreiding en heeft naast de gekende huurbegeleidingstaken een zeer gevarieerd takenpakket. Zo organiseert hij ondermeer het zorgoverleg, doet hij de begeleiding van huurders bij renovatieprojecten, volgt

hij tevredenheidsmetingen op, verzorgt hij de uitbouw en samenwerking met de welzijnsactoren, is hij verantwoordelijk voor het bevorderen van de participatie bij huurders en is hij mederedacteur voor de huurderskrant.

### Waar ben je trots op?

Ik ben fier dat we samen met Het Beverbeekhuis (lokaal buurtrestaurant) begin 2019 het wijkcomité Poelske hebben opgestart in Diest. De doelstelling hier was en is een antwoord te bieden op de vereenzaming bij heel wat (oudere) buurtbewoners, sociale cohesie versterken, activiteiten op maat organiseren, buurtfestiviteiten organiseren, ...

### Wie doet er zoal mee aan dit verhaal?

De deelnemers: zijn de Sociale Huisvestingsmaatschappij Diest Uitbreiding als verhuurder, het Beverbeekhuis als centrale ontmoetingsplaats en de belangrijkste actor zijn toch wel de buurtbewoners.

### Waarom zou je dit initiatief aanraden aan andere wijken of huisvestingsmaatschappijen?

We hebben gemerkt dat de oprichting van het wijkcomité en de verschillende georganiseerde activiteiten (rommelmarkt, buurtcafé, wandelingen, dansnamiddag, bingonamiddag, kerstfeestje,...) een positieve invloed hebben gehad op de wijk. Er is terug wat meer leven in de brouwerij gekomen.

Begin 2023 is het wijkcomité Poelske nog steeds een succesverhaal en willen ze hun werking zelfs uitbreiden naar andere omliggende wijken. Op zondag 23 april 2023 organiseert men een toffe lentehappening.

## Inter-Vilvoordse

Bart en Kurt zijn samen verantwoordelijk voor de sociale dienst van de Inter-Vilvoordse Maatschappij voor Huisvesting. Zij verdelen de taken van de sociale dienst en wilden vooral hun bewonersvergaderingen toelichten, naar aanleiding van de verplichte verhuisbewegingen. Deze zijn zeer informatief voor de huurders en worden georganiseerd wanneer nodig. Bijvoorbeeld in Houtem houden ze op geregelde momenten een vergadering om de stand van zaken over te maken omdat situaties vrij snel kunnen veranderen.

## Dewaco werkerswelzijn, Denderleeuw

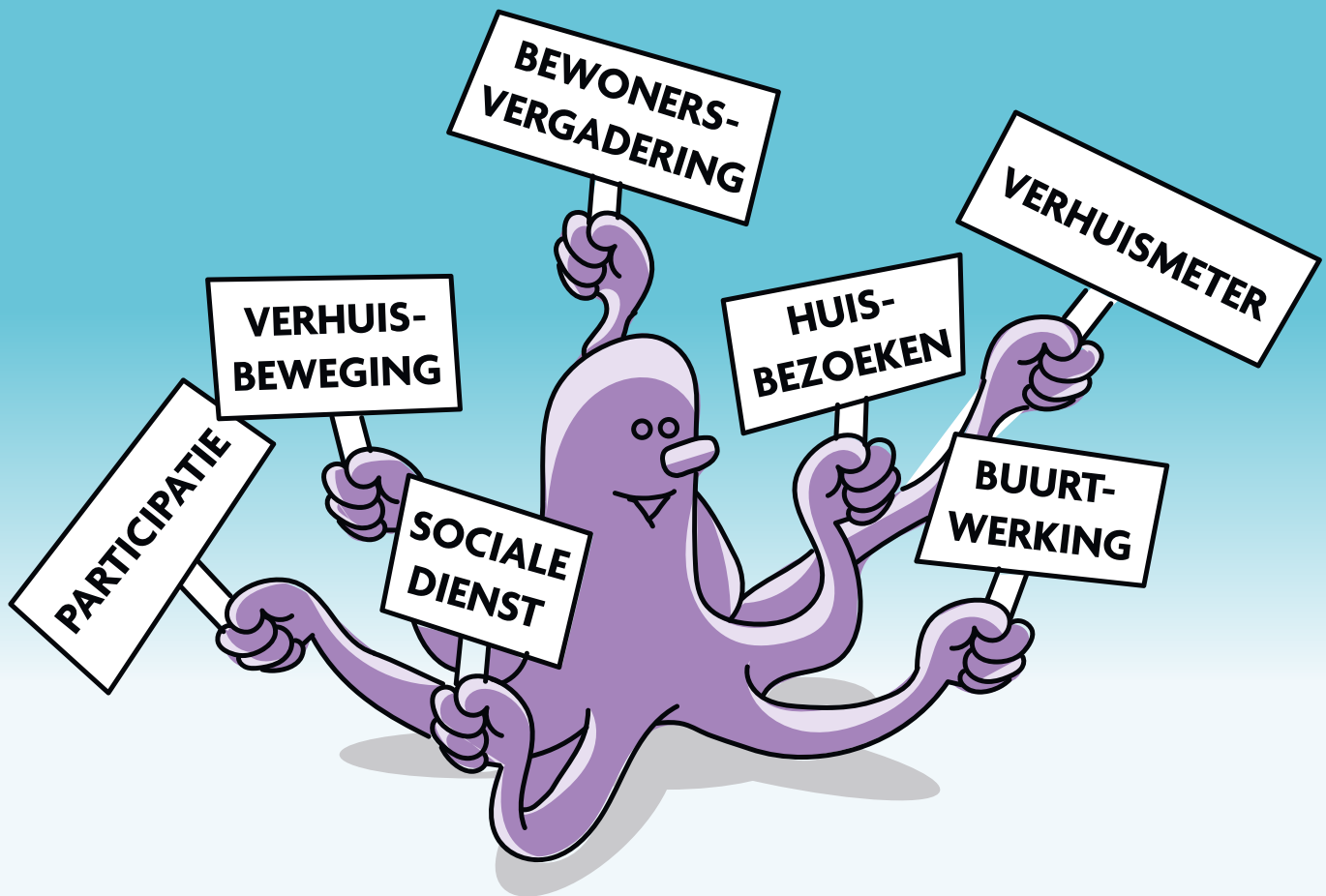
Tineke is sinds 2012 actief als maatschappelijk werker voor de sociale dienst bij Dewaco Werkerswelzijn. Zij luistert naar de problemen van de huurders en daaraan gekoppeld probeert ze deze op te lossen. Dit kan over allerlei onderwerpen gaan zoals huurachterstal, vragen over



de wetgeving, persoonlijke problemen of conflicten tussen burens. *“Ik heb niet voor alles een pasklare oplossing, maar probeer iedereen de correcte informatie te geven of gericht door te verwijzen. Als sociale dienst kan ik de huurders dus niet met alles helpen. Voor bepaalde dingen moet de huurder naar een andere dienst gaan: vaststellingen overlast moeten door de politie gebeuren, belangenverdediging is dan weer een taak voor de Huurdersbond of SAAMO, ...”*

### Hoe pak jij alles aan en wat zie jij als voordeel van jouw aanpak?

Mijn gesprekken gebeuren soms op bureel, maar veel vaker bij de huurders thuis of op de zitdagen. Zo deed ik vorig jaar 150 huisbezoeken, zowel bij nieuwe als zittende huurders. Die zitdagen organiseer ik één keer per maand in de drie grootste wijken: wijk Sint Elisabeth en wijk Rozendreef in Aalst en wijk Hemelrijk in Denderleeuw. Het is zeer laagdrempelig.



Zo hoef je geen afspraak te maken en kan je gewoon vrij langskomen voor een gesprek. Het is leuk dat er altijd enkele bewoners langskomen om een praatje te maken, zonder een probleem te hebben. Die informele contacten vind ik zeer belangrijk.

### **Welke taak verzorg je nog extra vanuit de regelgeving?**

Als maatschappelijk werker ben ik bv. ook bezig met alle fraude onderzoeken: onderzoeken naar bijwoners, niet-bewoning en eigendom in het buitenland worden door mij opgestart en opgevolgd. Een nauwe samenwerking met de lokale politie is hiervoor nodig.

### **Op welk taakje ben je fier?**

In mijn loopbaan heb ik ook al een aantal verhuisbewegingen mee ondersteund: ik probeer zoveel als mogelijk een antwoord te geven op de praktische vragen die bij een verhuis komen kijken. Het is altijd een intense periode met veel huisbezoeken, bewonersvergaderingen... en het vraagt veel overleg met de andere interne diensten.

Een heel groot deel van mijn takenpakket bestaat uit het omgaan met problemen. Het is dan ook leuk dat de huurdersraad er is gekomen: samen met de

maatschappelijk werker van Stek92 (nieuwe naam SHM De Volkswoningen) en enkele buurtbewoners uit de wijk Sint Elisabeth organiseren we activiteiten voor de wijk. Zo was er al een zeer geslaagd "Ontbijt met een ei" met 100 deelnemers en deelden we 350 Sinterklaaspakketjes rond in de wijk. Vier keer per jaar komen we samen om de activiteiten te organiseren en te kijken hoe we het samenleven in de wijk kunnen verbeteren. Deze positieve noot is een leuke afwisseling op de vele problemen waarmee een maatschappelijk werker geconfronteerd wordt. De leuke babbels met huurders, de informele contacten met de buurt zijn ook zeer waardevol voor een sociale dienst. En door de positieve reacties van de buurt krijgen we nog een grotere boost om ermee verder te doen.

### **Wat is voor jou als maatschappelijk werker nog van essentieel belang om je werk goed te kunnen uitvoeren?**

Naast de contacten met de huurders probeer ik ook een groot netwerk met sociale organisaties uit te bouwen. Zo overleg ik regelmatig met organisaties uit de wijk Sint Elisabeth, Vierdewereldgroep Aalst, wijkagenten, Fiola vzw. Op die manier kan ik de huurders ook vlot naar deze diensten doorsturen.

## Ninove - Welzijn



Bij Ninove - Welzijn zijn er drie collega's die de basisbegeleidingstaken opvolgen en die tegelijkertijd ook de huurbegeleidingstaken organiseren. Laura is de sociaal assistent van dienst en zij gaat langs bij de bewoners wanneer er leefbaarheidsproblemen zijn en huurachterstallen. Annelien, Laura en Michaël wisselen elkaar af aan het onthaalen hebben een nauwe samenwerking voor alles wat te maken heeft met de extra taken zoals de buurtwerking, de buurtfeesten, participatietrajecten, verhuisbewegingen, ....

Ook wordt er gewerkt met een **jaarthema**. Zo kwamen bijvoorbeeld de jaarthema's verdraagzaamheid, veiligheid en respect al aan bod. Het jaarthema wordt telkens gebruikt als **rode draad voor onze bewonersvergaderingen, wijkwerkingen en eventuele wijzigingen aan procedures en werkprocessen**.

### Welk thema blijft jullie bij en waarom?

Annelien: *"In 2021 was het jaarthema 'Respect' en hiervoor werd er een nieuw logo gemaakt wat op vraag van verschillende bewoners ook herkenbaar in de appartementsgebouwen hangt en op verschillende garageboxen te bewonderen is in de wijk Groeneweg en de Pollarewijk. De buurtwerking in de wijk Groeneweg (ism Teledienst vzw, De Lettertuint, Huis van het Kind, ...) ging eveneens met dit thema aan de slag. Hierbij was er tijdens de zomervakantie elke woensdagnamiddag een aanbod van activiteiten voor jong en oud waarbij iedereen zijn of haar idee kwijt kon over wat respect voor hen betekende."*

Laura werpt nog snel op dat voor haar het jaar van de verdraagzaamheid een belangrijk thema was gezien onze procedure rond leefbaarheidsproblemen herschreven werd door en met onze bewoners.

Michaël vond dan weer het jaarthema rond veiligheid een topper omdat er dan workshops zijn doorgedaan rond ondermeer brandveiligheid met brandweer en SomatiFie, maar ook met de politie rond inbraakpreventie. Dankzij dit thema bekijkt de politie ook onze plannen van de architecten en geven zij tips welke modellen van ramen en sloten wij in onze bestekken moeten hanteren.

### Waar zijn jullie tevreden over en waarom?

Door onder andere de bewonersvergaderingen proberen we de betrokkenheid van onze bewoners te vergroten. Ook via huisbezoeken, **infomomenten** en buurtwerking proberen we de inspraak te verhogen. We luisteren naar de bezorgdheden, vragen en opmerkingen die de bewoners hebben en proberen hier telkens op in te spelen.

### Jullie proberen zoveel mogelijk de bewoners te betrekken. Kan je ons meedelen op welke manier dit reeds gebeurde?

De huurders die verplicht dienen te verhuizen omwille van renovatie, sloop of verkoop proberen we zo goed mogelijk te ondersteunen. Er werden infomomenten georganiseerd in de wijken zodat de bewoners die verplicht moesten verhuizen zo goed mogelijk geïnformeerd waren. Bij elke verhuis wordt er een **verhuismeter of -peter** van de sociale dienst aangesteld.

De huurders kunnen kiezen om zelf te verhuizen of om gratis van de verhuismeter (die Ninove Welzijn aangesteld heeft) gebruik te maken. De verhuismeter of -peter ondersteunt de huurder door bijvoorbeeld op huisbezoek te gaan om de verhuis voor te bereiden, aanwezig te zijn tijdens de verhuis, op alle mogelijke vragen van de huurder in te spelen.

Ook hier geven we de huurders **inspraak** doordat zij zelf mogen kiezen naar waar zij verhuizen. En vóór het aanstellen van een verhuismeter zijn we in gesprek gegaan met enerzijds alle huurders (tijdens onze huisbezoeken) en nadien met enkele geïnteresseerde sterkhouders uit de wijken. Deze laatsten hebben mee het bestek bepaald en uitgeschreven. Vaak laten we de wijk ook zelf kiezen of er gefaseerd of in één beweging zal gerenoveerd of gesloopt worden.

**Bedankt allemaal voor jullie inzet en de fijne gesprekken!**

# Onze huisbezoeken en bewonersvergaderingen

Ieder jaar worden er bij Ninove – Welzijn vele huisbezoeken afgelegd. In 2020, 2021 en een gedeelte van 2022 waren er nog de speciale maatregelen rond de coronapandemie waardoor deze bezoeken soms anders ingevuld werden.

Je kan een huisbezoek krijgen in het kader van huurachterstal, leefbaarheidsproblemen, een verplichte verhuisbeweging, een jaarlijks bezoek, wanneer een huurder hierom vraagt, de taalvereiste, omwille van een vermoeden rond domiciliefraude, ...

Hieronder volgt een overzicht van de huisbezoeken van de afgelopen drie jaren met de percentages erbij.

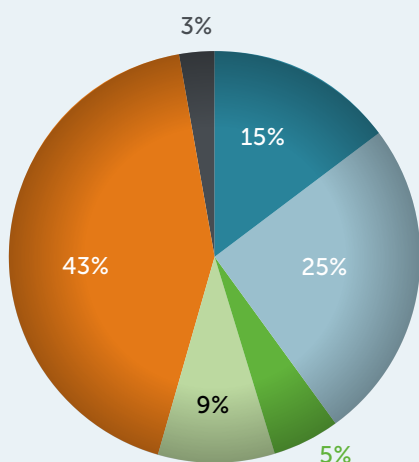
In 2020 hadden we in totaal 187 huisbezoeken, waarvan er meer dan 40% gedaan werd bij bewoners die verplicht zijn om te verhuizen in het kader van sloop of renovatie aan hun huurwoning en 25% van deze huisbezoeken dienden om de leefbaarheidsproblemen aan te kaarten.

In 2021 legden we 294 huisbezoeken af. Opnieuw werd er 40% besteed aan huurders die een verplichte verhuisbeweging dienen te doen omwille van sloop of renovatie van hun woning. Dit cijfer werd gevolgd door 24% van de huisbezoeken in functie van onze jaarlijkse 'controle'.

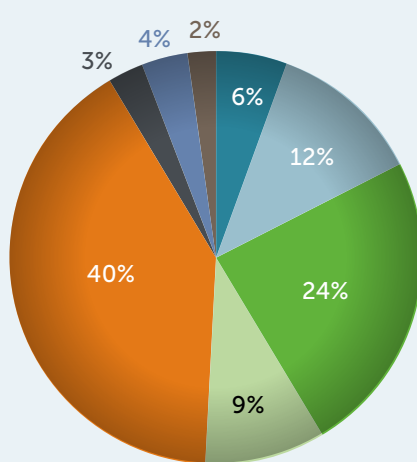
In 2022 staat de teller op 300 huisbezoeken, waarvan 60 % in het kader van de verhuisbewegingen. Dit betekent huurders die op termijn hun woning zullen moeten verlaten en die een laatste stand van zaken krijgen meegedeeld door hun verhuismeter en/of -peter.



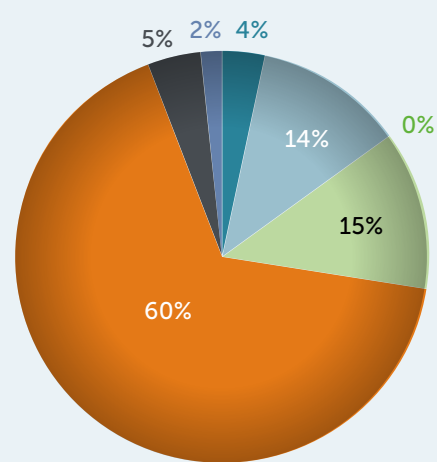
**HUISBEZOeken IN 2020**  
Totaal: 187



**HUISBEZOeken IN 2021**  
Totaal: 294



**HUISBEZOeken IN 2022**  
Totaal: 300



- Nieuwe bewoning
- Leefbaarheidsproblemen
- Jaarlijkse Controle

- Huurachterstal
- Verhuisbewegingen
- Onder- en overbezetting

- Taal
- Versnelde toewijzing/toewijzing i.k.v. lokaal doelgroepenplan

## Hoeveel huurders zijn er effectief verplicht verhuisd in 2022?

In 2022 zijn 31 huurders verhuisd omdat hun woning zal gerenoveerd, gesloopt of verkocht worden.

### Wat wordt er dan precies gedaan?

Iedere huurder die verplicht moet verhuizen krijgt een verhuismeter of -peter toegewezen die de huurder ondersteunt in hun verhuisverhaal.

Na een bezoek aan de nieuwe woning of het appartement, wordt het huurcontract overlopen. Er wordt bekeken met de huurder of de verhuis van tijdelijke of definitieve aard is.

Op dat ogenblik wordt er ook besproken of de huurder gebruik wil maken van de verhuisfirma. Deze firma, betaald door Ninove- Welzijn, verhuist de inboedel. De huurders zijn echter niet verplicht en kunnen ook beslissen om op eigen houtje te verhuizen. Ninove - Welzijn biedt dit gewoon aan als extra dienstverlening. In 2022 kozen 20 huurders voor de verhuisfirma.

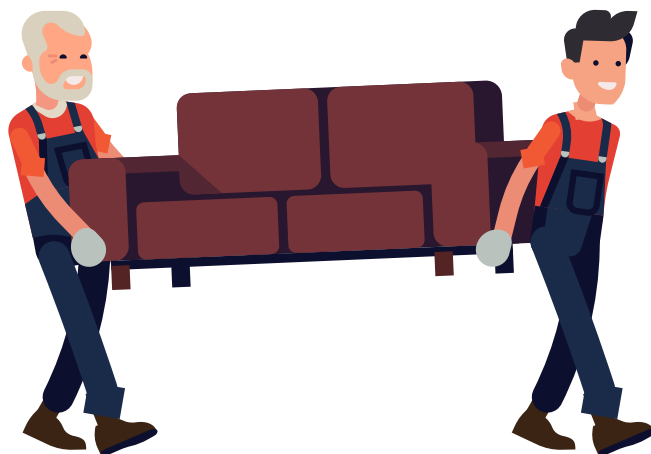
Vervolgens wordt er een voorbereidend (ver) huisbezoek ingepland. Samen met de verhuismeter of -peter wordt er overlopen welke meubels de huurder zal mee verhuizen, wordt er opgemeten of alle meubels naar buiten kunnen en of er eventueel een parkeerverbod nodig is. Dit verhuisdossier wordt overgemaakt aan de verhuisfirma.

Bijkomend stelt Ninove- Welzijn verhuisdozen ter beschikking en voorziet gekleurde verhuislabels, zodat de verhuis zo georganiseerd mogelijk kan verlopen.

### Hoe ziet de echte verhuisdag er dan uit?

Op de verhuisdag is de verhuismeter of -peter aanwezig ter ondersteuning van de huurder. We proberen die dag grote en kleine zorgen te verminderen.

De verlichting wordt afgehaald in de oude woning en terug geïnstalleerd in de nieuwe woning door de technisch medewerker van Ninove- Welzijn. Hij geeft ook een uitleg over de technische voorzieningen in de nieuwe woning of het appartement. Indien nodig, komt hij terug.



### En wat met de te verlaten woning?

De collega van de technische dienst komt voorbereidend op de verhuisbeweging kijken wat er dient te gebeuren bij het verlaten van de oude woning. Iedereen krijgt een overzicht van wat er dient te gebeuren (volgens de wettelijke bepalingen).

### Is er ook nazorg?

Na de verhuis bezoekt de verhuismeter of -peter de huurder in de nieuwe woning, overloopt hoe de huurder de verhuis ervaren heeft en of er nog bijkomende vragen zijn.

## BEWONERSVERGADERINGEN

In 2022 zijn er opnieuw bewonersvergaderingen doorgegaan. Het jaarthema "de kleine gelukjes" kwam aan bod tijdens de bewonersvergaderingen. De bereikbaarheid van Ninove-Welzijn, de brandveiligheid en de jaarlijkse huurprijsberekening kwamen eveneens ter sprake. De bewoners waren vrij om vragen te stellen, suggesties te geven en mee te denken over bepaalde vraagstellingen.

Er waren in totaal 14 bewonersvergaderingen en deze vonden plaats in de loop van de maanden september en oktober.

We stelden vast tijdens deze bewonersvergaderingen dat de firma MEMO NV, die sinds december 2021 door Ninove - Welzijn werd aangesteld als wachtdienst, nog niet voldoende gekend is bij onze bewoners. Dit ondanks het feit dat we iedereen hiervan op de hoogte brachten, er een artikel verscheen in één van de vorige huurderkranten en het nummer op alle folders staat geschreven, op de website te lezen is en vooraan in de huurderskrant verschijnt.

**Meer hierover op de volgende pagina.**



# Technisch probleem na de werkuren of in het weekend?



*Vanaf december 2021 werken we met een extern telesecretariaat als wachtsysteem voor dringende technische interventies, MEMO NV genaamd. Zij zijn na de werkuren te bereiken op het nummer 052/26 29 08.*

## Waarvoor kan je bellen?

Een zeer dringend technisch probleem dat niet kan wachten tot de eerstvolgende werkdag, bijvoorbeeld: er is geen elektriciteit meer in jouw huurwoning en het probleem stelt zich niet bij je burens

## Waarvoor moet je NIET bellen?

- Burenruzies
- Huurprijsberekeningen
- Jouw plaats op de wachtlijst
- Andere niet dringende technische problemen

## Wat doet deze firma?

Zij begeleiden jou en kregen van ons een stappenplan door welke firma voor wat te bereiken is en welke acties er kunnen genomen worden

## WIST JE DAT...?

### Wij nagegaan zijn hoeveel oproepen er sinds december 2021 tot nu geweest zijn bij MEMO NV?

We stelden vast dat er in totaal 20 oproepen gebeurden bij MEMO NV voor Ninove - Welzijn.

**Drie oproepen gebeurden effectief correct** dit wil zeggen na de werkuren en deze oproepen waren ook terecht. Deze mensen werden geholpen via een doorverwijzing naar de desbetreffende aannemers, aangesteld door onze vennootschap. Het betrof:

- 2 keer een oproep voor Van Cauter Multitechnieken naar aanleiding van geen warm water en verwarming en een Cv - ketel die lawaai maakte
- 1 keer werd T&S Cabling ingeschakeld omwille van het feit dat een bewoner geen elektriciteit meer had in zijn huurwoning

**17 oproepen gebeurden niet correct en/of tijdens de werkuren** en werden doorverwezen naar kantoor:

- 5 oproepen waren onbekend en wilden geen gegevens overmaken
- 2 oproepen waren kandidaat - huurders die hun plaats op de wachtlijst wilden kennen
- 1 bewoner vroeg om de timer van de gemeenschappelijke verlichting aan te passen in de hal
- 6 oproepen gingen over een waterlek of verstopping
- 1 oproep was verkeerd verbonden
- 1 oproep ging over vochtinsijpeling via het dak
- 1 oproep ging over een inbraakpoging



TE KOOP

# Interesse in een sociale koopwoning?

*Ninove-Welzijn verkoopt 16 sociale koopwoningen in de Pollarewijk. Elke koopwoning is volledig afgewerkt en heeft 5 slaapkamers, 2 badkamers en een eigen private tuin met tuinberging.*

De aankoop van een sociale koopwoning verloopt anders dan de aankoop van een woning op de private huurmarkt. Alle info en nieuws-updates hierover kan je lezen op de website van SHM Ninove- Welzijn: <https://ninovewelzijn.be/ik-wil-kopen/sociale-koopwoningen>. We beantwoorden de 2 meest gestelde vragen hiernaast!

## 1. Waar en hoe kan ik mij inschrijven voor een sociale koopwoning?

Indien je in aanmerking wenst te komen voor een sociale koopwoning, dien je jou eerst in te schrijven via de sociale huisvestingsmaatschappij. Je kan het inschrijvingsformulier terugvinden op onze website, door langs te komen op ons kantoor of door contact op te nemen via 054/31.86.66 of [info@ninovewelzijn.be](mailto:info@ninovewelzijn.be).

Na het invullen van het inschrijvingsformulier dien je dit persoonlijk te komen overhandigen op ons kantoor te Acaciastraat 1 te 9400 Ninove. Neem bij het bezorgen van jouw inschrijvingsformulier ook volgende documenten mee:

- het meest recente aanslagbiljet van de belastingen. Breng ook andere papieren mee, zoals uitkeringen van de mutualiteit, RVA, OCMW ...
- Het bewijs van de FOD Volksgezondheid of de mutualiteit als jij of een familielid een handicap heeft.

### INKOMENSVOORWAARDEN:

Bij de inkomensvoorwaarden zal rekening gehouden worden met: het gezamenlijk belastbaar inkomen, het genoten leefloon, inkomensvervangende tegemoetkoming. Hiervoor zal gekeken worden naar het meest recente aanslagbiljet.

Het minimum inkomen bedraagt **10.795 euro**

Het maximum inkomen bedraagt:

- Alleenstaande zonder persoon ten laste: **43.140 euro**
- Alleenstaande met handicap: **47.447 euro**
- Anderen: **64.703 euro**

Er is een verhoging van **4.308 euro** per persoon ten laste (kind met handicap 2x persoon ten laste).

Volgende inkomsten worden niet of gedeeltelijk meegerekend:

- Ongehuwde en niet wettelijk samenwonende kinderen, jonger dan 25 jaar en afgebroken deel van het gezin vanaf 18 jaar.
- Inkomsten van personen van 1<sup>ste</sup> en 2<sup>de</sup> graad die als ernstig gehandicapt erkend zijn of ten minste 65 jaar oud zijn.
- Gedeeltelijk: inwonende ascendenten niet erkend als ernstig gehandicapt en jonger dan 65 jaar.

- Het bewijs als de woning waar je nu woont officieel overbewoond of onbewoonbaar is verklaard, of als de woning deel uitmaakt van een onteigeningsplan.

Bij de inschrijving dient 50 euro overgemaakt te worden aan Ninove-Welzijn. Na het voldoen aan de voorwaarden en de betaling, ontvang je een inschrijvingsbewijs met jouw inschrijvingsnummer, en -datum.

## 2. Wat zijn de voorwaarden om een sociale koopwoning aan te kopen?

Om in aanmerking te komen voor de aankoop van een sociale woning, moet je:

1. meerderjarig zijn
2. voldoen aan de inkomens-, en eigendomsvoorwaarden.

### EIGENDOMSVOORWAARDEN:

Om te voldoen mag je op de inschrijvingsdatum of bij ondertekening van de aankoopbelofte geen:

- woning of een bouwgrond volledig of gedeeltelijk in volle eigendom, vruchtgebruik, erfpacht of opstal hebben. Of geven door de kandidaat-koper, gezinslid of een ander persoon (bv. Erflater)
- zaakvoerder, bestuurder of aandeelhouder van een vennootschap zijn waarin jij of een gezinslid een zakelijk recht (volle eigendom, vruchtgebruik, erfpacht, opstal) op een woning of bouwgrond inbracht.

Hier zijn wel enkele uitzonderingen op:

- Relatiebreuk: echtgenoot of partner koopt niet mee
- Kosteloze verkrijging
- Overbewoonde en onbewoonbare woning: KI lager dan 2.000 euro en overbewoond/ onbewoonbaar verklaard
- Woning in een ruimtelijke bestemmingszone waar wonen niet is toegestaan.

Bij de eerste vier situaties dient binnen een jaar na de aankoopakte aan de eigendomsvoorwaarde voldaan te worden.

# Buurtfeesten!

VRAAG  
TIJDIG JULLIE  
BUURTCHEQUE  
AAN BIJ  
NINOVE-WELZIJN!

**Zondag 16 april 2023 9-18u**  
**Wijk Groeneweg & Witheren Ninove**  
**GARAGEVERKOOP, ROMMEL & SFEERMARKT**

Eet- en drankstanden      Animatie      Nieuw & 2dehands      Ambachten



Wens je deel te nemen?  
Groeneweg@zizazo.org  
0470/61 39 28  
10 € / stand  
Incl. 2€ drankbon

**Ni** NINOVE WELZIJN      BUURTWERKING GROENEWEG      Ninove      ZIZAZO



**Zondag 11 juni 2023 9-18u**  
**Pollarewijk Ninove**  
(Woonwijk tussen de Pollarestraat & de Parklaan)  
**GARAGEVERKOOP, ROMMEL & SFEERMARKT**

Eet- en drankstanden      Animatie      Nieuw & 2dehands      Ambachten



Wens je deel te nemen?  
pollarewijk@zizazo.org  
0470/61 39 28  
10 € / stand  
Incl. 2€ drankbon

**SAAMO**      **Ni** NINOVE WELZIJN      Ninove      ZIZAZO

**SAAMO** PARTNERS IN INTEGRATIE