

DENDEREND wonen

02 | 2025 - jun-jul-aug-sept

Bewonersmagazine van Woonmaatschappij Dender-Zuid
Jouw magazine boordevol informatie



In deze editie:

PROJECT IN DE KIJKER - Gerenoveerde woningen in Meuleveld

WIST JE DAT... er een woonrecht van 9 jaar bestaat?

WAT ALS.... ik wil verhuizen?

TIPS - Vermijd sociale fraude: wees eerlijk, blijf in regel!



INHOUD

VOORWOORD	3
PROJECT IN DE KIJKER	4
Wijk Meuleveld in Appelterre	
TIPS	6
Vermijd sociale fraude	
WIST JE DAT	7
...er een woonrecht van 9 jaar be- staat?	
TERUGBLIK	8
2024: een jaar vol verandering en vooruitgang	
WAT ALS	10
ik wil verhuizen?	
HOE ZIT DAT? ZO ZIT DAT!	12
Het Reglement van Inwendige Orde voor huurders.	
ACTIVITEIT IN JE BUURT	14
Dag van sociaal Wonen op 12 oktober!	
KLEURWEDSTRIJD	15
RECEPT	16
Boterhammen anders	
CONTACTINFORMATIE	16

VOORWOORD

Beste lezer,

Net voor de zomervakantie hielden we onze Algemene Vergadering waarbij we onze resultaten presenteerden aan al onze aandeelhouders. We kijken in dit magazine ook even terug met jullie. 2024 was voor Woonmaatschappij Dender-Zuid een jaar van transitie, groei en engagement. Als jonge fusiemaatschappij stonden we voor grote uitdagingen, maar ook voor belangrijke mijlpalen.

De succesvolle patrimoniumoverdracht, de invoering van het Centraal Inschrijvingsregister (CIR) en de hervorming van het toewijzingsbeleid vormden samen een intens parcours, met impact op onze werking én op onze huurders.

Ondanks de complexiteit van deze veranderingen, bleef onze maatschappelijke opdracht centraal: het aanbieden van betaalbare, kwaliteitsvolle en duurzame woningen. We zetten sterk in op begeleiding bij digitalisering, op inspectie en renovatie van ons patrimonium, en op nauwe samenwerking met lokale besturen.

De woonhuid in onze regio blijft groot, met meer dan 6000 kandidaat-huurders tegenover een aanbod van 4.800 wooneenheden. Daarom blijven we bouwen aan de toekomst, met concrete projecten die op korte en lange termijn het verschil zullen maken.

Met meer dan 270 sociale leningen en plannen voor honderden nieuwe woonentiteiten, tonen we dat sociale huisvesting een gedeelde verantwoordelijkheid is – van ons allemaal. Samen bouwen we aan een woonomgeving die zekerheid, comfort en betaalbaarheid biedt voor de generaties van morgen.

Steven Hutse

Algemeen Directeur Woonmaatschappij Dender-Zuid

Meer lezen over de terugblik op 2024 op pagina 8





PROJECT IN DE KIJKER

Wijk Meuleveld in Appelterre

Gerenoveerde woningen in Meuleveld: meer comfort én lagere energiekosten

Goed nieuws voor de bewoners van Meuleveld in Appelterre: op donderdag 3 juli leverde Woonmaatschappij Dender-Zuid maar liefst 48 grondig gerenoveerde woningen op. Deze renovatie maakt deel uit van onze bredere inspanningen om het wooncomfort te verhogen en ons patrimonium klaar te maken voor de toekomst.

Wat is er vernieuwd?

De woningen in Meuleveld dateren uit de jaren 1980 en waren na meer dan 40 jaar toe aan een stevige opknapbeurt. Dankzij het ontwerp en de begeleiding van architectenbureau Van Hecke & Suls kregen ze een complete energetische facelift:

- Zonnepanelen voor duurzame energie
- Extra isolatie voor een warmere winter en koelere zomer
- Vernieuwde gevels voor een frisse uitstraling én betere energieprestaties

Deze ingrepen zorgen niet alleen voor meer comfort, maar ook voor een lagere energiefactuur — een belangrijke stap richting betaalbaar wonen.

Wat komt er nog?

Eerder dit jaar werden al 10 woningen in dezelfde wijk vernieuwd. Met deze nieuwe oplevering zijn we goed op weg, maar we zijn nog lang niet klaar.

Ook de appartementen in Meuleveld staan op de planning:

- Daken en gevels worden vernieuwd
- Zonnepanelen zijn inmiddels al geplaatst op alle appartementen

Samen werken we aan duurzaam wonen

Cathérine Vincent, Directeur Patrimonium en Projecten, benadrukt het belang van deze renovaties:

“Renovatie en verduurzaming zijn essentieel om onze woningen comfortabel en energiezuinig te maken. We werken aan een lange-

termijnvisie, samen met lokale besturen en partners. Want wonen is een basisrecht — en het is onze gezamenlijke verantwoordelijkheid om sociale huisvesting te verbeteren en te behouden voor de generaties van morgen.”

Met deze projecten toont Woonmaatschappij Dender-Zuid haar blijvende inzet voor kwaliteitsvol, duurzaam en betaalbaar wonen. En dat voel je als huurder — in je woning én in je portemonnee.



In totaal:
58 gerenoveerde woningen

zonnepanelen, extra isolatie,
nieuwe gevels

In samenwerking met
Van Hecke & Suls
architectenbureau
NV Everaert-Cooreman



Vermijd sociale fraude: wees eerlijk, blijf in regel!

Sociale woningen zijn er voor wie ze écht nodig heeft. Daarom is het belangrijk dat iedereen die een sociale woning huurt, de regels respecteert. Soms gebeurt het onbewust, maar bepaalde fouten kunnen leiden tot sociale fraude – met ernstige gevolgen. Woonmaatschappij Dender-Zuid helpt je graag om alles correct te regelen.

VERANDERT ER IETS IN JE GEZIN? MELD HET!

Woon je in een sociale woning en verandert er iets aan je gezinssituatie? Dan ben je verplicht om dit zo snel mogelijk door te geven aan Woonmaatschappij Dender-Zuid. Denk aan:

- Een geboorte, overlijden of verhuis
- Iemand die tijdelijk of permanent bij jou komt wonen
- Een relatiebreuk of nieuw partnerschap

Wie zich inschrijft voor het huren van een sociale woning moet aan een aantal voorwaarden voldoen. Die worden gecontroleerd bij je inschrijving als kandidaat-huurder en later opnieuw vóór er een woning toegewezen wordt. Dat is ook logisch. Betaalbaar wonen wil net die mensen vooruithelpen die het nodig hebben.

De samenstelling van je gezin bepaalt mee of je sociaal mag huren én hoeveel huur je betaalt. Ook wie (tijdelijk) bij jou wil komen wonen, moet aan bepaalde voorwaarden voldoen. Dat kan dus niet zomaar, zonder overleg. Neem op tijd contact op – zo voorkom je onaangename verrassingen.

WAT IS SOCIALE FRAUDE?

Sociale fraude betekent dat iemand onterecht voordeel haalt uit sociale huisvesting door de regels te overtreden. Dit zijn de meest voorkomende vormen:

1. Domiciliefraude

- Je woont niet echt in de sociale woning, maar bent er wel gedomicilieerd.
- Er wonen meer mensen in de woning dan aangegeven.
- Je laat iemand bijwonen zonder toestemming of zonder dat die persoon voldoet aan de voorwaarden.

Gevolgen: huuropzeg, terugbetaling van te weinig betaalde huur, boetes of zelfs gerechtelijke vervolging.

2. Onderverhuuring

Je verhuurt (een deel van) je sociale woning door aan iemand anders. Dat is verboden.

3. Foutieve informatie bij inschrijving

Je geeft verkeerde of onvolledige gegevens door over je inkomen, gezinssamenstelling of (buitenlandse) eigendom.

4. Misbruik van sociale voordelen

Je blijft als alleenstaande geregistreerd terwijl je feitelijk samenwoont, om zo een lagere huurprijs of verhoogd leefloon te behouden.

HOE WORDT SOCIALE FRAUDE OPGESPOORD?

Woonmaatschappij Dender-Zuid controleert regelmatig de gegevens van huurders via de Kruispuntbank Sociale Zekerheid (KSZ). Daarin staan officiële gegevens over inkomen, uitkeringen, gezinssamenstelling en domicilie. Ook meldingen van buurtbewoners, controles op het terrein en samenwerking met politie en overheid helpen om fraude op te sporen.

⊗ Fraude schaadt wie écht hulp nodig heeft.

Hoewel het aantal fraudegevallen in Vlaanderen beperkt is, blijft het een ernstig probleem. Elke sociale woning die onterecht bezet is, betekent dat een ander gezin langer moet wachten. Daarom zet Woonmaatschappij Dender-Zuid, samen met de Vlaamse overheid en lokale politie, actief in op het bestrijden van sociale fraude.

✅ Twijfel je? Vraag het ons!

Wil je weten wat je moet doen bij een wijziging in je gezinssituatie of verblijf? Neem contact op met Woonmaatschappij Dender-Zuid. We helpen je graag verder – zo blijf je in regel en behoud je je recht op betaalbaar wonen.

huur@denderzuid.be

Wanneer de fraude onomstootbaar bewezen wordt, verliezen deze huurders hun huurwoning.



WIST JE DAT?

... dat er een **woonrecht van 9 jaar** bestaat? Wat betekent dat voor jou als huurder?

Woon je in een sociale woning van Woonmaatschappij Dender-Zuid? Dan heb je misschien al gehoord van het “**woonrecht van 9 jaar**”. Maar wat houdt dat precies in? We leggen het graag helder uit.

Wat is het woonrecht van 9 jaar?

Sinds 1 maart 2017 hebben huurders van sociale woningen die eigendom zijn van de woonmaatschappij een woonrecht van 9 jaar, je mag minstens 9 jaar in je woning blijven wonen, zolang je aan bepaalde voorwaarden voldoet.

- Heb je je huurcontract afgesloten vóór 1 maart 2017? Dan heb je een woonrecht van onbepaalde duur. Je hoeft dan geen extra voorwaarden te vervullen om te blijven huren.
- Huur je een ingehuurde woning (dus geen eigendom van de woonmaatschappij)? Dan geldt het woonrecht van 9 jaar vanaf 1 januari 2023. De eerste woonrechten lopen dus af op 31 december 2031.

Wat gebeurt er na die 9 jaar?

Je woonrecht stopt niet automatisch na 9 jaar. Wij controleren of je nog aan twee voorwaarden voldoet:

1. Woonbehoefte (inkomen)

Je inkomen moet laag genoeg zijn om nog recht te hebben op een sociale woning. We kijken naar het gemiddelde van je inkomen over de laatste drie jaren.

2. Passendheid van de woning

Je woning moet nog passen bij je gezinssituatie. Als je bijvoorbeeld alleen woont in een te grote gezinswoning, kan dat als “onderbezetting” worden gezien. We kunnen er dan op aandringen te verhuizen naar een kleinere woning of appartement, tenzij je gegronde redenen hebt om dat niet te doen. Heb je twee passende woningen geweigerd zonder geldige reden? Dan voldoe je niet aan deze voorwaarde.

Wat als je NIET aan de voorwaarden voldoet?

Dan kunnen we je huurcontract opzeggen met een opzegtermijn van 6 maanden. Je woonrecht eindigt dan op de vervaldatum van je contract. Maar let op: je woonrecht vervalt niet automatisch. Als je geen opzegbrief krijgt, dan wordt je woonrecht gewoon met 3 jaar verlengd.

Je zal ook in beroep kunnen gaan tegen de beslissing van opzeg. Alle informatie hierover zal je kunnen lezen op de brief die je ontvangt.

Wat als je WEL aan de voorwaarden voldoet?

Voldoe je wel aan de voorwaarden dan wordt je woonrecht verlengd met drie jaar. Het woonrecht wordt vervolgens telkens met drie jaar verlengd zolang de voorwaarden vervuld zijn.

Wat betekent dit voor jou?

De eerste woonrechten van 9 jaar lopen af op 28 februari 2026. Daarom starten we dit najaar met het informeren van onze huurders bij wie het woonrecht binnenkort kan aflopen. Zo weet je op tijd of je aan de voorwaarden voldoet en wat je eventueel moet doen.

Vragen?

Heb je vragen over je woonrecht? Neem gerust contact op met de dienst huuradministratie. Ze helpen je graag verder!

huur@denderzuid.be



TERUGBLIK

2024: een jaar vol verandering en vooruitgang

Op 30 juni 2025 hield Woonmaatschappij Dender-Zuid haar jaarlijkse Algemene Vergadering. Daar werd teruggeblikt op het werkingsjaar 2024 – een bijzonder jaar, want het was het eerste volledige jaar als nieuwe, samengevoegde woonmaatschappij. En dat bracht heel wat uitdagingen én mooie resultaten met zich mee. Maar eveneens duidelijke uitdagingen voor de komende jaren.

↔ Een jaar van verandering

In 2024 ontstond Woonmaatschappij Dender-Zuid door een fusie van 3 huisvestingsmaatschappijen en een sociaal verhuurkantoor. Ook een nieuwe werkingsregio diende zich aan. Voortaan heeft elke gemeente maar één woonmaatschappij. Voor onze woonmaatschappij is de werkingsregio: Aalst, Denderleeuw, Erpe-Mere, Geraardsbergen, Haaltert, Lede, Ninove en Wichelen. Alle woningen en appartement die buiten dit gebied vallen maar vroeger eigendom waren van één van de vorige maatschappijen werden overgedragen aan ofwel stek92 ofwel Woonmaatschappij Vlaamse Ardennen. Dat betekende dat heel wat woningen en hun huurders overgingen naar een nieuwe verhuurder. In totaal verwelkomde Woonmaatschappij Dender-Zuid maar liefst 647 nieuwe huurders. Voor hen veranderde er veel: nieuwe afspraken, nieuwe contactpersonen en soms ook een nieuwe locatie voor dienstverlening. We deden er alles aan om die overgang zo vlot mogelijk te laten verlopen, met de nodige communicatie en goede samenwerking tussen de betrokken maatschappijen. Nog grote veranderingen waren de hervorming van het toewijzingsbeleid, de nieuwe manier van inschrijven, een nieuw Reglement van Inwendige Orde, ...

💻 Digitale inschrijving: hulp blijft dichtbij

Sinds 2024 verloopt het inschrijven voor een sociale woning volledig digitaal: via het Centraal Inschrijvingsregister (CIR) van de Vlaamse Overheid. Dat is niet voor iedereen vanzelfsprekend. Daarom organiseert Woonmaatschappij Dender-Zuid zitdagen in de kantoren én op locaties in de buurt, waar je zonder afspraak terecht kan voor hulp bij je inschrijving. Zo blijft onze dienstverlening toegankelijk voor iedereen. Informatie over deze zitdagen vind je te allen tijde op www.woonmaatschappijdenderzuid.be/zitdagen

Kwaliteit en duurzaamheid voorop

In 2024 werd ons patrimonium grondig onder de loep genomen. We inspecteerden de staat van onze woningen en bekeken welke renovaties nodig zijn. De gemaakte analyses moeten uitwijzen of bepaalde woningen leeg moeten blijven staan in afwachting van renovatie of vervangingsbouw, of toch, mits een aantal aanpassingen in aanmerking komen voor verhuring. Voor verschillende woningen dringen grondige renovaties en zelfs vervangbouw op. Maar zowel renovatie als vervangingsbouw gebeurt altijd voor meerdere woningen of een ganse wijk tegelijk. Individuele renovaties zijn budgettair niet verdedigbaar. Samen met lokale besturen werken we aan een duurzame toekomst voor ons patrimonium. We willen immers dat elke woning veilig, comfortabel en energiezuinig is.



🔄 Woonnood blijft groot

De vraag naar sociale woningen is enorm. In onze regio staan meer dan 6000 gezinnen op de wachtlijst, terwijl we ongeveer 4.800 woningen hebben. Daarom moeten we blijven bouwen en vernieuwen. Ook de transformatie van bestaande gebouwen tot nieuwe woon-eenheden schept mogelijkheden. In 2024 werden via onze dienst “Kopen en Lenen” meer dan 270 sociale leningen afgesloten, waarmee gezinnen de stap naar een eigen sociale of private koopwoning konden zetten.

🏠 Nieuwe woningen in de maak

We blijven investeren in extra woningen. In 2024 werden al 48 nieuwe woonentiteiten opgeleverd. En er staan nog meer dan 400 bijkomende huurwoningen op de planning, verspreid over verschillende gemeenten. Zo bouwen we verder aan een aanbod dat betaalbaar, duurzaam en kwaliteitsvol is.

🗨️ Samen werken aan wonen

Algemeen Directeur Steven Hutse verwoordt het zo:

“Sociale huisvesting is een gedeelde verantwoordelijkheid van woonmaatschappijen, overheden en de maatschappij als geheel. Samen moeten we werk maken van kwalitatieve, betaalbare woningen voor de generaties van morgen.”



CIJFERS 2024

ALGEMENE CIJFERS

- 🏠 1.429 huisbezoeken huurbegleiters
- 🔑 34 dossiers over domiciliefraude
- 📄 41 huurcontracten stopgezet
- 👤 1.252 kandidaat-huurders op zitdagen

Kandidaat-huurders ↔ beschikbare panden:

Gemeente	Kandidaten	Panden
Aalst	2413	1911
Denderleeuw	511	493
Erpe-Mere	355	349
Geraardsbergen	878	613
Haaltert	324	169
Lede	372	241
Ninove	1094	1014
Wichelen	174	45

BOUWPROJECTEN PER GEMEENTE

Bouwprojecten **IN UITVOERING**

Gemeente	Aantal panden
Aalst	10
Erpe-Mere	5
Geraardsbergen	33

Bouwprojecten **OP DE PLANNING**

Gemeente	Aantal panden
Denderleeuw	5
Erpe-Mere	19
Geraardsbergen	75
Haaltert	121
Lede	92
Ninove	117



WAT ALS... ik wil verhuizen?

Er kunnen heel wat redenen zijn waarom je wil verhuizen: je zoekt een kleinere of grotere woning, wil dicht bij familie wonen, je gezondheid verandert, je hebt een huis gekocht, of je gaat samenwonen. Wat jouw reden ook is, als huurder van een sociale woning moet je bij een verhuis rekening houden met enkele belangrijke regels. Hieronder lees je wat je moet doen, waar je op moet letten, en hoe je alles correct afhandelt.

Hoe zeg je je huurcontract op?

- ✓ **Opzeg schriftelijk indienen** - Je moet je huurcontract schriftelijk opzeggen. Dat kan via een aangetekende brief of door een opzegbrief persoonlijk af te geven bij de woonmaatschappij. Vraag altijd een ontvangstbewijs.
- ✓ **Opzegtermijn van drie maanden** - Er geldt standaard een wettelijke opzegtermijn van drie maanden. Dat betekent dat je nog drie maanden huur moet betalen vanaf de datum waarop je opzegbrief werd ontvangen. Verhuis je naar een woonzorgcentrum dan is de wettelijke opzegtermijn maar één maand.
- ✓ **Vroegtijdig verhuizen?** Je mag natuurlijk eerder verhuizen, maar je blijft huur verschuldigd tot het einde van de opzegtermijn.

Wat gebeurt er na je opzeg?

Afspraken tijdens de opzegtermijn:

- **Pré-uittreden:** een technische medewerker komt langs om alvast de staat van de woning te overlopen. Daarna krijg je een checklist met een opsomming van uit te voeren herstellingen en aandachtspunten. Op die manier kan je de woning of appartement in zo goed mogelijke staat achterlaten zonder bijkomende kosten.

- **EPC-controle:** een energiedeskundige kan langskomen om het EPC-attest op te maken of te vernieuwen.
- Een technisch medewerker van de Woonmaatschappij Dender-Zuid komt langs om een sleutelkuisje te plaatsen buiten aan de woning of appartement. Dat is handig voor onze medewerkers, voor de praktische opvolging achteraf, eens de woning leeg staat.

Plaatsbeschrijving bij vertrek

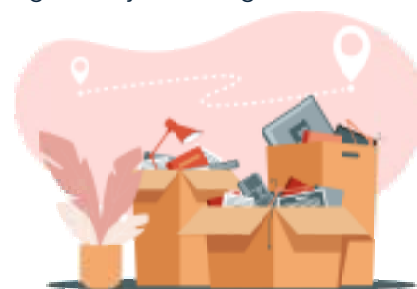
Voor je vertrekt, wordt er een uittredende plaatsbeschrijving gemaakt. Samen met een medewerker van de woonmaatschappij bekijk je de staat van de woning. Zorg dat alles netjes en in goede staat is om extra kosten te vermijden. Je moet ook aanwezig zijn bij deze afspraak. Een plaatsbeschrijving kost 41€, een bedrag dat moet betaald zijn voor je vertrekt.

Herstellingen en schoonmaak

Je bent verplicht om de woning proper en in goede staat achter te laten. Eventuele schade moet je herstellen. Als er kosten zijn voor herstellingen of schoonmaak, dan worden die verrekend met jouw huurwaarborg waardoor je minder terugkrijgt.

Terugbetaling waarborg

Als alles in orde is, krijg je je huurwaarborg terug. Dat gebeurt in principe na 3 maanden. Maar bij eventuele schade met herstellingen als gevolg kan de terugbetalingstermijn verlengd worden.



EXTRA TIPS BIJ VERHUISPLANNEN!

- ✓ **Garage, berging, parkeerplaats?**
Vergeet ook hiervoor geen opzeg te doen. Doe het gelijktijdig met je woning, zo moet je maar één keer de kosten voor een uittredende plaatsbeschrijving betalen.
- ✓ **Wat bij een overlijden?**
Een overlijden beëindigt automatisch de huurovereenkomst met een opzegtermijn van twee maanden. Tijdens deze twee maanden zijn de erfgenamen verantwoordelijk voor de betaling van de huur en het leegmaken en in orde brengen van het pand.
- ✓ **Dubbele huur vermijden!**
Zorg dat je nieuwe huurcontract aansluit op de einddatum van je oude huurcontract, zo moet je geen dubbele huur betalen.
- ✓ **Standaardformulieren!**
Op onze website vind je formulieren om je opzeg te doen. Je kan ze hier downloaden: www.woonmaatschappijdenderzuid.be/formulieren
- ✓ **Vraag hulp bij twijfel.**
Heb je vragen over je opzeg of ben je onzeker over bepaalde stappen? Neem contact op met je maatschappelijk assistent of de dienst huur. Zij helpen je graag verder. huur@denderzuid.be
- ✓ **Checklist!**
Bekijk de [handige checklist op onze website](#), zo zie je niks over het hoofd!



WAT MET DE ABONNEMENTEN: water, gas, elektriciteit, telefoon, tv, internet,....

Onze medewerker voorziet tijdens de uittredende plaatsbeschrijving de nodige documenten voor water, gas en elektriciteit en zal alle meterstanden noteren. Je hoeft deze contracten niet zelf stop te zetten. Voor TV, telefoon en internet kan je wel zelf al het nodige doen.

HOE ZIT DAT? ZO ZIT DAT!

Reglement Inwendig Orde (RIO)



*Zodra je huurt bij Woonmaatschappij Dender-Zuid, start er meer dan enkel een woonverhaal: je wordt deel van een gemeenschap. Om het samenleven in onze wijken en gebouwen voor iedereen zo prettig en respectvol mogelijk te maken, hanteren we een aantal duidelijke afspraken. Die zijn vastgelegd in het **Reglement van Inwendige Orde (RIO)** – een essentieel onderdeel van je huurcontract. Door dit contract te ondertekenen, geef je aan dat je deze regels kent, begrijpt en bereid bent ze na te leven. Zo bouwen we samen aan een veilige, nette en aangename woonomgeving voor iedereen.*

Het Reglement van Inwendige Orde – kortweg RIO – is opgebouwd uit vijf duidelijke onderdelen, elk rond een specifiek thema. In wat volgt, nemen we je mee door deze verschillende delen en lichten we enkele concrete afspraken uit die bijdragen aan een aangename woonomgeving. Je vindt het op [onze website](#).

Leefbaarheid en samenleven

Samenleven vraagt respect en duidelijke afspraken. Vermijd anderen te storen, houd rekening met elkaar en bewaak de rust.

- ✓ **RESPECT** – Het vormt de basis van samenleven: respect voor elkaar, voor de gebouwen en de omgeving. Iedereen is anders, dus behandel elkaar met verdraagzaamheid en zonder discriminatie. Een vriendelijke groet volstaat. Onze medewerkers zetten zich elke dag in voor onze huurders. Agressie, fysiek of verbaal, wordt niet getolereerd en kan leiden tot sancties of het beëindigen van je huurcontract.

- ✓ **(NACHT)LAWAAI** – Geluidsoverlast is verboden tussen 22u en 7u. Denk dus niet alleen overdag, maar ook 's nachts aan je burens. Samen zorgen we voor een aangename buurt voor iedereen.
- ✓ **HUISDIEREN** – Huisdieren zijn welkom, maar ze mogen geen overlast veroorzaken. In drukke woonomgevingen is het belangrijk de regels te volgen en een geschikt dier te kiezen dat past bij je leefomgeving.



Veiligheid

Veiligheid in een gebouw is niet alleen een kwestie van goede infrastructuur, maar ook van hoe we ons gedragen als bewoners. Door de lift en gangen netjes te houden, niet te roken, geen obstakels achter te laten en respectvol met elkaar om te gaan, dragen we allemaal bij aan een veilige en aangename woonomgeving. Kleine spanningen zoals het sluiten van deuren, het melden van defecten en het vermijden van storend gedrag maken een groot verschil. Samen maken we van het gebouw een plek waar iedereen zich thuis én veilig voelt.

En wat in je eigen woning of appartement?

“Zorg voor je woning als een goede huisvader”

Als huurder ben je zelf verantwoordelijk voor het onderhoud van je woning, poets dus regelmatig. Dat geldt ook voor de kelder, berging of het tuinhuisje. Reinig ook de ramen van je woning regelmatig.

In het handige “ZieZo!...” boekje vind je alle informatie over wat huurder en verhuurder moeten onderhouden, herstellen. Je vindt het [op onze website](#).

- ✓ **ONDERHOUD** – Regelmatig poetsen en opruimen zorgt ervoor dat je huis een fijne en gezonde thuis is. Vergeet ook het tuinonderhoud niet. Doe je het geregeld dan wordt het geen grote klus. Sommige dingen moet je vaker poetsen, soms is onderhoud maar één keer per jaar nodig.
- ✓ **VERLUCHTEN** – Voor een goed binnenklimaat en schimmelvrije woonomgeving is goed en voldoende verluchten een must.
- ✓ **AANPASSINGEN** – Je mag niet zomaar veranderingen aan je woning doen. Check altijd vooraf met de woonmaatschappij of je je plannen mag uitvoeren.
- ✓ **HUISVUIL** – Wie afval laat ophopen, vraagt om problemen zowel in huis, in de tuin, op het terras als in de gemeenschappelijke delen. Het zorgt voor geurhinder en trekt ongedierte aan. Je deponeert je afval in je vuilbak bij je thuis en zorgt ervoor dat die regelmatig wordt leeggemaakt tijdens de wekelijkse afvalophaling. Check tijdig je ophaalkalender!

Technische installaties en herstellingen

Als huurder ben je zelf verantwoordelijk voor het goed onderhouden van je woning. Door zorgvuldig gebruik en regelmatig onderhoud voorkom je onverwachte kosten. Laat technische problemen nooit aanslepen—hoe langer je wacht, hoe groter de schade en hoe hoger de kosten kunnen oplopen.

Is er iets defect? Meld het dan meteen via herstellingen@denderzuid.be, zodat we het kunnen oplossen.

MELDINGSPLICHT
Is er schade aan jouw woning?
Meld dit dan binnen de 48u aan de technische dienst van Woonmaatschappij Dender-Zuid:
herstellingen@denderzuid.be



Wie betaalt welke herstellingen?

Niet alle herstellingen aan je woning worden door Woonmaatschappij Dender-Zuid betaald. Herstellingen die nodig zijn door normale slijtage of ouderdom worden door ons uitgevoerd. Voor andere herstellingen—zoals schade door verkeerd gebruik, slecht onderhoud of nalatigheid—ben je als huurder zelf verantwoordelijk. Deze verdeling is vastgelegd in het Vlaams Woninghuurdecreet. Raadpleeg dan het handige ZieZo-boekje van de Vlaamse overheid. Je vindt het op onze [documentenpagina op de website](#).

WIST JE DIT AL?

Niet al het groen in de gemeenschappelijke buitenruimte valt onder de verantwoordelijkheid van de woonmaatschappij. Veel buitenruimte is openbaar domein en wordt onderhouden door de gemeente.

Huurbegeleiding en opvolging

Onze huurbegeleiders staan klaar om je te ondersteunen bij het wonen in je huurwoning. Ze helpen je met:

- ✓ Betalingsproblemen
- ✓ Ondersteuning bij woonproblemen zoals overlast, leefbaarheid of communicatie met burens
- ✓ Doorverwijzing naar sociale hulpverlening indien nodig

Wat doen ze niet:

- ✓ Ze bemiddelen niet in familiale conflicten
- ✓ Ze behandelen geen strafbare situaties
- ✓ Ze treden niet juridisch op

Wanneer bel je de politie?

- ✓ Bij agressie, geweld of bedreiging
- ✓ Bij diefstal, vandalisme of inbraak
- ✓ Bij ernstige burenruzies die uit de hand lopen

Huurbegeleiding is er om je woonsituatie leefbaar en stabiel te houden. Samen zorgen we voor een veilige thuis.

ACTIVITEIT IN JE BUURT!

DENDERLEEUV

Het Digipunt is terug!
Zit je met vragen over je smartphone,
computer, sociale media, ... ?

Vrijwilligers helpen jou gratis op weg.
Digipunt Bibliotheek - Elke dinsdag: 14u-15u30
Digipunt De Palaver - Woensdag: 14u30-16u30
Digipunt Huis van de Sociale Economie -
Donderdag: 9u-12u
Digipunt Toverboom - Elke 3e vrijdag van de
maand: 10u-12u
Digipunt De Cement - Elke 2e en de 4e vrijdag
van de maand: 10u-12u
Meer info op www.denderleeuw.be/digipunt



OPROEP!! Zet jezelf en je buurt in dit magazine! Je organiseerde een fijne activiteit in de buurt, feest, wandeling, met de buren,... stuur ons dan zeker een verslagje en wat fijne foto's, dan posten we die hier!
Mail: communicatie@denderzuid.be

NINOVE

Maand van de sportclub

Tijdens de maand september kan je proeven van alles wat de Ninoofse sportclubs in huis hebben.



Ga langs voor een gratis proefles, maak kennis met de sport en het team en wie weet smaakt het naar meer!
Ontdek het aanbod op:
www.ninove.be/september-maand-van-de-sportclub

AALST

Geef Aalst mee kleur!

Zin om Aalst mee kleur te geven? 🎨
Ontwerp de muurschildering voor het gloed-nieuwe jeugddienstverleningscentrum Deruit!
Thema: jong zijn in Aalst. ✨
👉 Dien je portfolio in vóór 31 oktober.

Alle info vind je via de website:
<https://aalst.be/nieuws/ontwerp-jij-de-muurschildering-van-het-jeugddienstverleningscentrum>

Dag van sociaal Wonen AALST

Ontdek sociaal wonen bij Pier Kornel!
Op zondag 12 oktober zet Woonmaatschappij Dender-Zuid haar deuren open in Aalst. Tussen 14u en 17u ben je welkom in Hertshage 38 om het woonproject Pier Kornel te ontdekken en alles te leren over sociaal huren, kopen en lenen.
Een unieke kans om te zien hoe professioneel en toekomstgericht sociaal wonen écht is. Kom langs, stel je vragen, en laat je inspireren!
En voor de kleinsten, doe mee aan onze kleurwedstrijd en win!
→ → → → → → → → → → → →

Operatie Proper!

Ben jij leerkracht op een school of leiding in de jeugdvereniging? Erger jij je ook aan het zwerfvuil en wil je daar samen met de leerlingen of leden iets aan doen? Dan is Operatie Proper - een project van Mooimakers, ILvA en de steden en gemeenten - zeker iets voor jou! Je krijgt er niet alleen een mooie omgeving, maar ook een mooie beloning voor in ruil.
De inschrijvingen voor scholen en jeugdverenigingen zijn geopend.
Alle info op www.mooimakers.be/operatie-proper

Kleur deze tekening en geef ze af aan een medewerker op 12 oktober. Wie weet win je wel een legopakket!

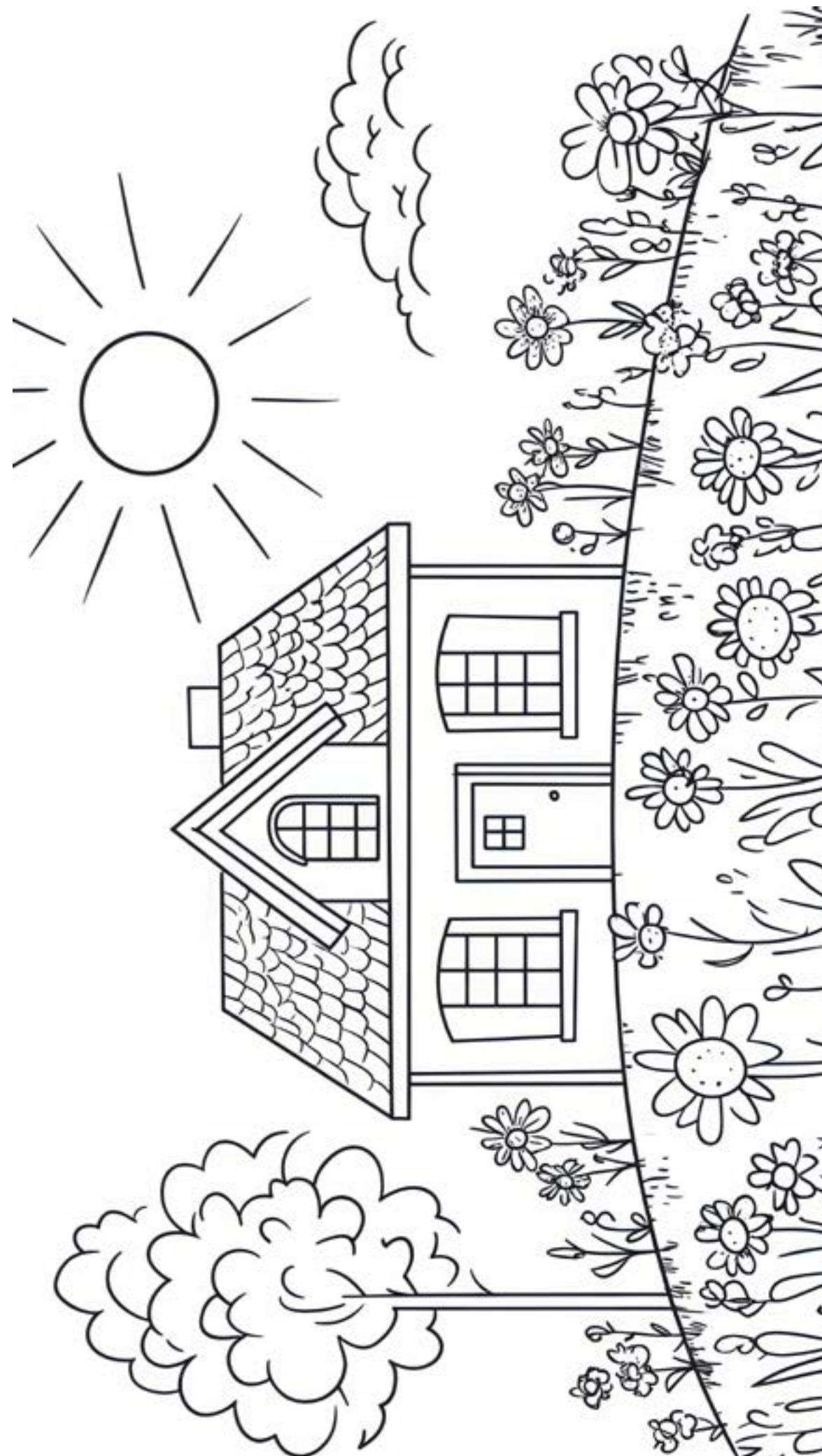
Wedstrijdvoorwaarden op
www.woonmaatschappijdenderzuid.be/documenten

JOUW NAAM: _____

JE ADRES: _____

TELEFOON: _____

**KLEURWEDSTRIJD
DAG VAN SOCIAAL WONEN**



mmm...

Boterhammen anders

RECEPT

Fijne tips voor een gezonde en gevarieerde brooddoos



Een beetje afwisseling in de boterhammendoos doet wonderen! Het hoeft helemaal niet duur of ingewikkeld te zijn – met een paar slimme ideeën maak je van de lunch een gezond en smakelijk moment. Hier zijn enkele eenvoudige tips om de brooddoos op te fleuren!

Wrap it up!

Geen zin in gewone boterhammen? Probeer eens een wrap! Vul hem met wat groentjes en een restje kip of kaas. Lekker, makkelijk én gezond.

Groentensnacks

Kleine tomaatjes, komkommerstaafjes of wortelschijfjes zijn ideaal om mee te geven. Ze zorgen voor een frisse toets en passen perfect naast de boterhammen.

Een eitje erbij

Een hardgekookt eitje is voedzaam, handig om mee te nemen en heerlijk uit het vuistje. Ideaal voor een extra portie energie.

Knabbelen maar

Gedroogde vruchten of een handje noten zijn een lekkere en gezonde snack voor tussendoor. Ze geven een boost zonder toegevoegde suikers.

CONTACTINFORMATIE



 **TECHNISCHE DIENST** | Wil je een technisch probleem melden? herstellingen@denderzuid.be

Een probleem met verwarming, warmwaterboiler of sanitaire installaties en de regenwaterpompen?

Contacteer rechtstreeks **EQUANS**: 053 77 26 51

 **DIENT INSCHRIJVINGEN** | inschrijvingen@denderzuid.be

 **DIENT HUURDERSADMINISTRATIE** | huur@denderzuid.be

 **SOCIALE DIENST** | huurbegeleiding@denderzuid.be

 **DIENT KOPEN EN LENEN** | kopen@denderzuid.be

Bellen kan elke werkdag van 8u tot 12u ☎ 053 77 15 18

 www.woonmaatschappijdenderzuid.be

Woonmaatschappij Dender-Zuid | Heilig Hartlaan 54 | 9300 Aalst | info@denderzuid.be

Kantoor Denderleeuw | Steenweg 439 | 9470 Denderleeuw

Kantoor Ninove | Acaciastraat 1 | 9400 Ninove

Blijf op de hoogte en volg ons via

Facebook



Instagram



LinkedIn



Woonmaatschappij
DENDER-ZUID

DENDEREND WONEN

Een magazine van Woonmaatschappij Dender-Zuid, verantwoordelijke uitgever

© Lay-out en redactie: Mieke Dobbenie © Foto's: Mieke Dobbenie – Frank Janssens – Sara Dherde

© woonmaatschappijdenderzuid2025 "Niets uit deze uitgave mag gereproduceerd worden zonder voorafgaande toestemming"