

DENDEREND wonen

02 | 2026

Bewonersmagazine van Woonmaatschappij Dender-Zuid
Jouw magazine boordevol informatie



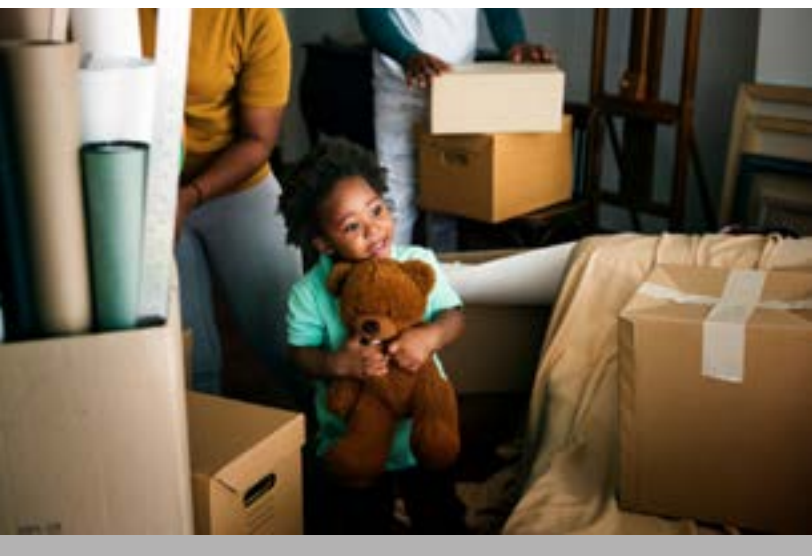
In deze editie:

PROJECT IN DE KIJKER – Nieuwe woonkansen in de regio Ninove.

IK HEB EEN VRAAG – Waarom betaal ik een bijdrage voor zonnepanelen?

HOE ZIT DAT? ZO ZIT DAT! – Intern huurreglement vernieuwd: wat verandert er voor jou?

TIPS – Verhuizen zonder verrassingen.



INHOUD

VOORWOORD3

PROJECT IN DE KIJKER4
Nieuwe woonkansen in Okegem

TIPS.....6
Verhuizen zonder verrassingen

IK HEB EEN VRAAG8
Waarom betaal ik een bijdrage voor zonnepanelen?

WAT ALS9
... ik zelf een hersteldienst bel?

HOE ZIT DAT? ZO ZIT DAT! 10
Intern huurreglement vernieuwd: wat verandert er voor jou.

RECEPT 12
Vieruurtjes met banaan

CONTACTINFORMATIE 12

VOORWOORD

Beste lezer,
Beste huurder,

Bij Woonmaatschappij Dender-Zuid blijven we investeren in de toekomst. De vraag naar betaalbaar wonen neemt toe en de profielen van woningzoekenden worden steeds diverser. We zien een toename van alleenstaande kandidaten, vaak alleenstaande ouders of 65-plussers. Naast onze renovatieprojecten van het bestaand patrimonium, het inhuren van panden via private eigenaars, blijven nieuwbouwprojecten van groot belang voor de verdere uitbreiding van het aanbod. Die uitbreiding is bovendien noodzakelijk om tegemoet te komen aan de recent aangepaste bindende sociale objectieven (BSO) binnen onze gemeenten. Door ons woonaanbod verder uit te bouwen, trachten we beter in te spelen op de lokale woonnoden en de stijgende vraag naar betaalbaar wonen.

Met elke nieuwe woning creëren we extra kansen voor gezinnen, alleenstaanden, senioren en andere doelgroepen die op zoek zijn naar een kwalitatieve en betaalbare woonoplossing. Tegelijk zetten we ook in op een uitbreiding van het aanbod aan aangepaste woningen, zodat ook mensen met specifieke mobiliteits- of zorgnoden comfortabel en zelfstandig kunnen wonen.

Zo bouwen we samen aan een woonaanbod dat klaar is voor de uitdagingen van morgen.

Hartelijke groeten,

Cathérine Vincent

Directeur Patrimonium en Projecten
Woonmaatschappij Dender-Zuid





PROJECT IN DE KIJKER!

Nieuwe woonkansen in Okegem: binnenkort verwelkomen we de eerste bewoners.

Nieuwe woonproject met rolstoelaangepaste woningen

Goed nieuws voor wie al een tijdje op de wachtlijst stond voor een woning of appartement in regio Ninove. De eerste fase van het nieuw woonproject in de wijk Eversem in Okegem nadert haar voltooiing. Ondertussen zijn de eerste kandidaat-huurders uitgenodigd voor een woning of appartement in dit moderne nieuwbouwproject.

De eerste fase van het project aan de Professor Van Vaerenberghstraat omvat in totaal 24 wooneenheden. Zowel woningen als appartementen maken deel uit van het aanbod. De bewoners zullen kunnen genieten van een energiezuinige thuis met een EPC A-label, zonnepanelen, warmtepompen, groendaken en een aangename woonomgeving met terrassen en gemeenschappelijke groenzones.

Rustig wonen met een vlotte bereikbaarheid

Het woonproject combineert de rust van Okegem met een goede bereikbaarheid. Het station van Okegem en een bushalte bevinden zich op ongeveer 500 meter van de site. Ook voorzieningen zoals een lagere school, apotheek en huisarts liggen in de directe omgeving. Het centrum van Ninove bevindt zich op ongeveer vijf kilometer afstand.

Ook voor wie nood heeft aan een aangepaste woning

Wat minder bekend is, is dat sociale huisvesting ook mogelijkheden biedt voor mensen met een fysieke beperking of verminderde mobiliteit. Daarom willen we binnen dit project graag extra aandacht vestigen op de vier rolstoelaangepaste appartementen die deel uitmaken van de eerste fase.

Voor personen die gebruikmaken van een rolstoel of die door gezondheidsproblemen nood hebben aan een beter toegankelijke woning, is het niet altijd eenvoudig om een geschikte huurwoning te vinden op de private markt.

Vaak is het aanbod beperkt en zijn aangepaste woningen financieel minder toegankelijk.

Met deze aangepaste appartementen wil Woonmaatschappij Dender-Zuid ook voor deze doelgroep kwaliteitsvolle en betaalbare woonkansen creëren. De appartementen zijn ontworpen met aandacht voor toegankelijkheid en comfort, zodat bewoners er zo zelfstandig mogelijk kunnen wonen.

Ben je zelf op zoek naar een aangepaste woning? Of ken je iemand die wegens een beperking nood heeft aan een toegankelijke woonomgeving? Dan is dit misschien het ideale moment om actie te ondernemen.

Stel je kandidaat voor een aangepaste woning in Okegem

Voor de aangepaste appartementen zijn er momenteel nog mogelijkheden om zich kandidaat te stellen. Wie voldoet aan de voorwaarden voor sociaal huren en nood heeft aan een aangepaste woning, kan zich melden bij de woonmaatschappij.

Veel mensen zijn zich er onvoldoende van bewust dat zij via sociaal wonen in aanmerking kunnen komen voor een aangepaste woning. Net daarom willen we deze woonkansen extra in de kijker zetten.

Heb je interesse in dit project of wil je meer informatie over de aangepaste appartementen? Neem dan contact op met Woonmaatschappij Dender-Zuid via inschrijvingen@denderzuid.be of telefonisch op 053 77 15 18.

Met dit woonproject bevestigt Woonmaatschappij Dender-Zuid haar engagement om kwaliteitsvolle, betaalbare en toegankelijke woningen aan te bieden aan iedereen die daar nood aan heeft.



Verhuizen zonder verrassingen!



Praktische tips én wat je zeker moet weten als je verhuist binnen Woonmaatschappij Dender-Zuid.

Een verhuis brengt vaak een mix van emoties met zich mee. Je kijkt uit naar je nieuwe thuis, maar tegelijk komt er heel wat organiseren bij kijken. Met een goede voorbereiding kan je heel wat stress én ook kosten vermijden.

Begin op tijd

Een verhuis lijkt soms nog ver weg, maar de voorbereiding start best weken op voorhand. Maak een checklist van alles wat je moet regelen: adreswijzigingen, nieuwe contracten voor nutsvoorzieningen, verhuisdozen, hulp inplannen van familie of vrienden en eventueel een verhuissfirma. Hoe vroeger je begint, hoe kleiner de kans dat je belangrijke zaken vergeet of onverwachte kosten moet maken.

Verhuizen kost geld

Bij een verhuis denken veel mensen vooral aan de kosten voor een verhuislift, bestelwagen of verhuissfirma.

Maar er zijn nog andere uitgaven:

- ✓ Verhuisdozen en verpakkingsmateriaal.
- ✓ Een eventuele parkeerverbod in de straat voor de verhuisswagen.
- ✓ Afrekeningen van water, gas en elektriciteit.
- ✓ Kleine herstellingen of schilderwerken.
- ✓ Vervanging van beschadigde onderdelen.

Door tijdig op te ruimen en zorgvuldig met je woning om te gaan, kan je veel van deze kosten beperken.



Laat je woning netjes achter

Voor huurders is dit misschien wel de belangrijkste tip. Een woning die proper, leeg en in goede staat wordt achtergelaten, voorkomt discussies en bijkomende kosten achteraf.

Controleer daarom of:

- ✓ Alle persoonlijke spullen verwijderd zijn.
- ✓ Tuin, terras, zolder en berging leeg zijn.
- ✓ Afval werd afgevoerd.
- ✓ Eventuele schade werd hersteld.
- ✓ Alles werd gepoetst.
- ✓ Alle sleutels aanwezig zijn.

Mutaties

= verhuizen binnen het patrimonium van de woonmaatschappij

Wat is een mutatie?

Soms verhuizen huurders niet naar een woning van een andere verhuurder, maar naar een andere sociale woning binnen het patrimonium van Woonmaatschappij Dender-Zuid. Dat noemen we een mutatie.

Een mutatie is geen automatisch recht. Elke aanvraag wordt individueel beoordeeld en moet voldoen aan de geldende voorwaarden. Ook belangrijk: **een mutatie is niet gratis.**

Voorwaarden om in aanmerking te komen:

- ✓ een goede huurder zijn,
- ✓ je huurovereenkomst respecteren,
- ✓ geen betalingsachterstand hebben,
- ✓ geen leefbaarheidsproblemen veroorzaken,
- ✓ voldoen aan de voorwaarden voor sociale huur.

WAT KOST EEN MUTATIE?

Veel huurders houden rekening met de praktische verhuissuitgaven, maar vergeten dat er bij een mutatie ook specifieke kosten kunnen zijn. Wanneer je verhuist zonder voorrangregeling, betaal je vóór de verhuis:

- ✓ een mutatiekost van 795 euro
- ✓ een bezettingsvergoeding gelijk aan één maand huur voor je huidige woning.

Daarnaast moet je voor je nieuwe woning op-nieuw een huurwaarborg betalen vóór je verhuist. Je huidige huurwaarborg wordt pas terugbetaald nadat de uittredende plaatsbeschrijving is afgewerkt en eventuele herstellingskosten zijn verrekend. Dat duurt gemiddeld drie maanden. De bestaande waarborg kan dus niet gebruikt worden om de nieuwe huurwaarborg te betalen.

Wanneer betaal je geen mutatiekost?

In bepaalde situaties kan een verhuis prioritair, met voorrang dus, worden behandeld. Dat is bijvoorbeeld mogelijk wanneer:

- ✓ Je woning gesloopt of grondig gerenoveerd wordt.
- ✓ De woning uit beheer wordt genomen.
- ✓ Je woning te groot is voor je gezinssituatie.
- ✓ Je woning volgens de regelgeving te klein is geworden.

Wanneer je recht hebt op zo'n voorrang, wordt er geen mutatiekost aangerekend. De woonmaatschappij beoordeelt steeds individueel of de voorrangregels van toepassing zijn.



Een goede voorbereiding loont.

Of je nu verhuist naar een woning van Woonmaatschappij Dender-Zuid of naar een andere woning: een goede voorbereiding voorkomt veel zorgen. Maak tijdig een planning, breng je woning in orde en informeer je vooraf over de mogelijke kosten. Zo begin je met een gerust gevoel aan een nieuw hoofdstuk. Voor vragen over een mutatie kan je terecht bij de dienst Inschrijvingen van Woonmaatschappij Dender-Zuid.

IK HEB EEN VRAAG



Zonne-energie is toch gratis? Waarom betaal ik dan een bijdrage?

Steeds meer woningen van Woonmaatschappij Dender-Zuid zijn of worden uitgerust met zonnepanelen. Goed nieuws, want zo wordt een deel van de elektriciteit opgewekt en dat kan de energiefactuur verlagen.

Regelmatig krijgen we de vraag waarom huurders een bijdrage betalen voor de stroom die wordt opgewekt door de zonnepanelen op hun woning. De zon zelf is natuurlijk gratis, maar de aankoop, installatie, aansluiting, het onderhoud en de toekomstige vervanging van de zonnepanelen brengen wel kosten met zich mee. Die investeringen gebeuren door de woonmaatschappij en kaderen binnen het sociaal beleid van de Vlaamse regering.



Haal het meeste uit je zonnepanelen.

Met enkele eenvoudige gewoontes kan je optimaal gebruikmaken van de zonnestroom:

- ☀ Gebruik zoveel mogelijk elektriciteit overdag, wanneer de zon schijnt.
- ☀ Laat wasmachine, droogkast of vaatwasser bij voorkeur draaien tussen 10 en 16 uur.
- ☀ Laad toestellen zoals een elektrische fiets, laptop of stofzuiger overdag op.
- ☀ Kook indien mogelijk overdag of begin vroeger met energie-intensieve toestellen te gebruiken.
- ☀ Maak gebruik van de startuitstel-functie van toestellen zodat ze automatisch starten tijdens zonnige uren.

Kleine moeite, groot verschil

Zonnepanelen helpen om energie duurzamer op te wekken en kunnen je energiekosten helpen verlagen. Door bewust om te gaan met het verbruik van de opgewekte stroom haal je het maximum uit je installatie én uit de energie van de zon.

Gebruik stroom wanneer de zon schijnt. Dat is de sleutel tot maximaal voordeel van je zonnepanelen.

Zonnepanelen: gratis zon, maar geen gratis installatie

Omdat de woonmaatschappij investeert in en eigenaar blijft van de zonnepanelen, levert zij als het ware zelf een deel van de elektriciteit aan de huurder. Voor die lokaal opgewekte zonne-energie wordt een beperkte vergoeding gevraagd. Daar staat tegenover dat de huurder altijd een voordeel geniet, aangezien 10% van de opgewekte zonne-energie altijd gratis is en de woonmaatschappij het sociale tarief aanrekent.

Op die manier delen huurders mee in de voordelen van zonnepanelen, met een lagere energiefactuur en een duurzamer energieverbruik, terwijl de investering in de installatie op een eerlijke manier wordt verrekend.

Voor de gebruiker weegt het voordeel van een lagere elektriciteitsfactuur op tegen deze bijdrage. Hoe meer van de opgewekte zonne-energie je rechtstreeks gebruikt, hoe minder energie je afneemt bij je energieleverancier.



Wat als...

... ik zelf een hersteldienst bel?
Doe het alleen bij hoogdringendheid!

Equans

Voor problemen met verwarmingsinstallaties, warm water, sanitaire installaties en regenwaterpompen geldt steeds dezelfde regel: eerst Equans bellen. Zij zijn altijd bereikbaar, dag en nacht, 7 dagen op 7, rechtstreeks via: 053 77 26 51.

Equans is de technische partner van Woonmaatschappij Dender-Zuid voor deze installaties. Zij staan in voor de interventies, ook 's avonds, in het weekend en op feestdagen.

Belangrijk: schakel voor deze problemen nooit zelf een loodgieter of andere firma in. Kosten van een zelfgekozen hersteller worden niet terugbetaald.

De woonmaatschappij

We begrijpen dat een panne of defect vervelend is. Toch vragen we om zelf niet te snel een hersteldienst te contacteren.

Door eerst contact op te nemen met Woonmaatschappij Dender-Zuid (of met Equans), ben je zeker dat:

- ⚙ De juiste firma wordt gestuurd.
- ⚙ De herstelling correct wordt opgevolgd.
- ⚙ Je geen onverwachte, torenhoge factuur krijgt.
- ⚙ Er geen discussie ontstaat over de terugbetaling van kosten.

Wat bij andere dringende problemen?

Van een hoogdringende situatie is sprake wanneer:

- ⚠ Er gevaar is voor bewoners of gebouwen.
- ⚠ Er ernstige schade dreigt als er niet onmiddellijk wordt ingegrepen.

Voorbeelden: een grote waterleidingbreuk met ernstige waterschade, een gaslek, een ernstig elektrisch defect met brandgevaar, een nood-situatie waarbij de veiligheid van bewoners in gevaar komt,...

Weet dat je afhankelijk van het probleem ook terecht kan bij:

- 📞 **112** voor levensbedreigende situaties; de **brandweer** bij brandgevaar, overstroming.
- 📞 **Fluvius** bij problemen met het elektriciteits- of gasnet.
- 📞 De **watermaatschappij** bij problemen op het openbare waternet.

Kan ik kosten terugbetaald krijgen?

Alleen in uitzonderlijke gevallen kan Woonmaatschappij Dender-Zuid onderzoeken of een terugbetaling mogelijk is. Een terugbetaling gebeurt nooit automatisch. Elke situatie wordt afzonderlijk beoordeeld.

Wat betalen we nooit terug?

De volgende kosten worden niet terugbetaald:

- Herstellingen die via Equans moesten verlopen.
- Werken waarvoor je zelf een firma inschakelde zonder hoogdringende reden.
- Overdreven of onnodige interventies.
- Facturen met buitensporige tarieven.
- Herstellingen die ten laste zijn van de huurder.

Equans bellen: 053 77 26 51 - 24/24 - 7/7

Woonmaatschappij Dender-Zuid:

elke werkdag tussen 8u en 12u kan je bellen naar de technische dienst op 053 77 15 18 (keuzemenu - 1) of mailen naar herstellingen@denderzuid.be

HOE zit dat? Zo zit DAT!



Pardon?

Euh...

Intern Huurreglement vernieuwd: wat verandert er voor jou?

Om huurders en kandidaat-huurders nog beter te informeren, heeft de Raad van Bestuur van Woonmaatschappij Dender-Zuid voor de zomervakantie een aantal belangrijke aanpassingen aan het Intern Huurreglement goedgekeurd. Het reglement bundelt alle afspraken, procedures en regels die gelden binnen onze woonmaatschappij. Dankzij deze actualisering sluit het huurreglement beter aan bij de huidige Vlaamse regelgeving en krijg jij meer duidelijkheid over jouw rechten en plichten.

Wat is er aangepast?

De belangrijkste wijziging is de toevoeging van het nieuwe toewijsreglement, dat werd opgesteld door de Toewijzingsraad en goedgekeurd door de betrokken gemeenteraden. Hierdoor zijn de regels rond de toewijzing van sociale woningen nu volledig geïntegreerd in het Intern Huurreglement.

Daarnaast werden verschillende bestaande bepalingen geactualiseerd en verduidelijkt.

Waarom deze aanpassingen?

Met deze wijzigingen wil Woonmaatschappij Dender-Zuid zorgen voor een transparant en actueel reglement dat voor iedereen begrijpelijk is. Zo weten huurders en kandidaat-huurders beter wat van hen verwacht wordt en kunnen procedures sneller en vlotter verlopen.

Meer informatie

Het volledige Intern Huurreglement is raadpleegbaar via de website van Woonmaatschappij Dender-Zuid.

Heb je vragen over de wijzigingen? Neem dan gerust contact op met onze medewerkers. Zij helpen jou graag verder.
huur@denderzuid.be
of via 053 77 15 18 (elke werkdag van 8u-12u)

Een samenvatting van alle wijzigingen is beschikbaar via [de website op de pagina "Documenten"](#). Ook de integrale, volledige versie van het Intern Huurreglement en het Toewijsreglement kunnen daar worden geraadpleegd:

www.woonmaatschappijdenderzuid.be/documenten

De belangrijkste wijzigingen op een rij

- › **Regels rond bezetting van de woning** – De bepalingen over onderbezetting werden aangepast. Ook de regels rond de eventuele onderbezettingsvergoeding zijn verder verduidelijkt.
- › **Duidelijkere afspraken bij de start en het einde van de huur** – Het reglement bevat nu heldere bepalingen over plaatsbeschrijvingen en over de bezettingsvergoeding die kan worden aangerekend wanneer een woning niet tijdig wordt verlaten.
- › **Update van de mutatieregels** – Wie wil verhuizen naar een andere woning binnen het patrimonium van Dender-Zuid, vindt voortaan meer duidelijkheid over de voorwaarden, kosten en mogelijke uitzonderingen.
- › **Nieuwe afspraken voor garages, staanplaatsen en bergingen** – De regels voor het gebruik van garages, parkeerplaatsen en bergingen werden aangepast en overzichtelijk gebundeld.
- › **Heldere klachtenbehandeling** – Er is een nog duidelijker kader uitgewerkt voor de behandeling van klachten. Zo weet jij beter waar je terecht kunt en hoe een klacht wordt opgevolgd.
- › **Meer aandacht voor onderhoud en teruggave van de woning** – De verplichtingen van huurders rond het onderhoud van de woning en de correcte teruggave ervan bij het einde van de huurovereenkomst werden verder verduidelijkt.



mmm...

Vieruurtjes met banaan

RECEPT 1

🍌 Bananen-havermout-koekjes

Ingrediënten

- 2 rijpe bananen
- 100 g havermout
- Handje rozijnen of stukjes pure chocolade

Bereiding

1. Prak de bananen.
2. Meng met de havermout en eventueel rozijnen.
3. Maak kleine hoopjes op een bakplaat.
4. Bak 15 minuten op 180°C.



RECEPT 2

🍌 Bananenpannenkoekjes

Ingrediënten

- 1 banaan
- 2 eieren
- Snufje kaneel en zout

Bereiding

1. Prak de banaan en meng met de eieren.
2. Bak kleine pannenkoekjes in een pan met een beetje boter.
3. Serveer met wat vers fruit.

CONTACTINFORMATIE



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

💬 **EQUANS** | Een probleem met verwarming, warmwaterboiler of sanitaire installaties en de regenwaterpompen?
Contacteer rechtstreeks **EQUANS**: 053 77 26 51

💬 **DIENST INSCHRIJVINGEN** | inschrijvingen@denderzuid.be

💬 **DIENST HUURDERSADMINISTRATIE** | huur@denderzuid.be

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

💬 **DIENST KOPEN EN LENEN** | kopen@denderzuid.be

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

🌐 www.woonmaatschappijdenderzuid.be

SLUITINGSDAGEN DIT NAJAAR: 2, 3 en 11 november 2026. Check steeds onze website.



Kantoor Aalst | Heilig Hartlaan 54 | 9300 Aalst

Kantoor Denderleeuw | Steenweg 439 | 9470 Denderleeuw

Kantoor Ninove | Acaciastraat 1 | 9400 Ninove

Blijf op de hoogte en volg ons via

Facebook



Instagram



LinkedIn



DENDEREND WONEN

Een magazine van Woonmaatschappij Dender-Zuid, verantwoordelijke uitgever

📍 Lay-out en redactie: Mieke Dobbenie 📷 Foto's: Mieke Dobbenie - Frank Janssens - Sara Dherde

© woonmaatschappijdenderzuid2026 "Niets uit deze uitgave mag gereproduceerd worden zonder voorafgaande toestemming"