



HACOSI

Nieuwsbrief

2022 maart - Editie 21 - HACOSI



IN DEZE EDITIE

Voorwoord	1
Hacosi scoort 'goed'	1
Tussentijdse huurprijsaanpassingen (als inkomen gedaald is)	2
Zet je buurvrouw (-man) in de kijker	3
Hoge energieprijzen	3
Hacosi in cijfers	3
Medewerker in de kijker	4
Verftips	4
Blijf met ons verbonden	4
Contacteer ons	4



VOORWOORD

Zet je buur eens in de bloemetjes En wie zet Hacosi dan in de bloemetjes?

'Beter een goede buur dan een verre vriend'. Daar zit veel waarheid in, en dat weten de huurders van Hacosi. Als sociaal zeer actieve huisvestingsmaatschappij vonden we het gepast om ook jullie eigen 'goede buurschap' via deze nieuwsbrief in de schijnwerpers te plaatsen. Is er iemand die je als buurman/buurvrouw echt wil bedanken en eren, laat het ons dan weten. Kijk op pagina 3 wie de spits mocht afbijten.

En wie zet Hacosi dan in de bloemetjes? Dat kunnen we uiteraard niet zelf doen, maar als de Vlaamse overheid ons de best mogelijke beoordeling geeft voor ons administratief werk, gaan we daar uiteraard niet over zwijgen. Daarom lees je op deze pagina ook een kort verslag over de positieve GLOBO-controle van Hacosi.

Verder is er ook aandacht voor de stijgende energieprijzen. Wacht zeker niet om hulp te vragen. Hacosi wijst je de weg om geen koude te hoeven lijden. Maar dat betekent daarom niet dat je alle vensters potdicht moet houden. Af en toe droge buitenlucht binnenlaten, kost amper iets en is veel beter voor je gezondheid. Je vindt er meteen ook enkele tips om verstandig te ventileren.

Hacosi krijgt beste beoordeling voor zijn administratie

Hacosi krijgt zonder uitzondering de beoordeling 'Goed' – de best mogelijke score - bij een doorlichting van de interne werking. Dat blijkt uit de meest recente 'GLOBO'-controle door de Vlaamse overheid. Een tijdje geleden – in augustus 2019 – konden we al uitpakken met een goed tot zeer goed in het meer inhoudelijk 'Visitatierapport' over de werking op het terrein van Hacosi. Hacosi zorgt dus goed voor zijn huurders en doet dat, zo toont deze inspectie, ook helemaal volgens de regels. Goed zo, team Hacosi!

De Globo-controle, die eind oktober 2021 werd afgerond, gaf over de hele lijn – voor elk van de doorgelichte domeinen - de beste beoordeling, namelijk 'Goed'. Dat lees je af uit de tabel hiernaast.

Overzicht beoordeling HACOSI

Onderzoeksdomein	Beoordeling	Toekomstig toezicht
Interne controle	goed	basis
Administratief en financieel beheer	goed	basis
Overheidsopdrachten	goed	basis
Inschrijvingen en toewijzingen sociale huurwoningen	goed	basis
Huurprijsberekening	goed	basis
Huurlasten	goed	basis



Wanneer kan je je huurprijs laten aanpassen?

Je kunt je huurprijs laten aanpassen in een aantal situaties. Je huurprijs kan verlaagd worden, als je inkomen gedaald is, bij pensionering of als er iemand overlijdt of weggaat.

Belangrijk is wel dat je Hacosi zo snel mogelijk alle nodige informatie bezorgt, want de huurprijsaanpassing kan pas ingaan op de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin je ons de informatie bezorgt.

IS JE HUIDIG INKOMEN GEDAALD?

Voor de berekening van de huurprijs, gebruiken we het inkomen van het laatst gekende referentiejaar. Is je huidige inkomen gedaald met 20%? Dan passen we je huurprijs aan aan je huidige inkomen.

Wat hebben wij nodig?

Inkomsten van de laatste 3 maanden: loonfiche, werkloosheidsuitkering, leefloon, invaliditeitsuitkering, ... van alle inwoners waarvan het inkomen meegerekend wordt in de huurprijs.

Vanaf wanneer geldt de nieuwe huurprijs?

Als je huidige inkomen 20% lager ligt, de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin je de inkomsten aan ons bezorgt. De aanpassing is telkens 6 maanden geldig en eindigt altijd op 31 december.

GA JE OP PENSOEN?

Wat hebben wij nodig?

Inkomsten van je pensioen + inkomsten van de laatste 3 maanden: loonfiche, werkloosheidsuitkering, leefloon, invaliditeitsuitkering, ... van alle andere inwoners waarvan het inkomen meegerekend wordt in de huurprijs.

Vanaf wanneer geldt de nieuwe huurprijs?

Vanaf de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin je de inkomsten aan ons bezorgt. De aanpassing is tot het einde van het jaar geldig.

IS ER EEN OVERLIJDEN OF GAAT ER IEMAND WEG?

Wat moet je doen?

Bij overlijden bezorg je ons zo spoedig mogelijk een overlijdensbericht.

Wanneer iemand de woning verlaat, laat je dit ons binnen de maand schriftelijk weten. Is deze persoon een huurder (en dus geen bijwoner), dan moet er een schriftelijke opzeg gebeuren door deze persoon.

Vanaf wanneer geldt de nieuwe huurprijs?

- Bij overlijden: vanaf de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin je ons op de hoogte bracht.
- Bij verlaten van de woning door een bijwoner (personen die geen referentiehurder of wettelijke of feitelijke partner zijn): vanaf de eerste dag van de maand die volgt op de maand waarin je ons op de hoogte bracht, op voorwaarde dat deze persoon bij de gemeente geschrapt is van het adres.
- Bij verlaten van de woning door een huurder (referentiehurder of wettelijke/feitelijke partner) vanaf de eerste dag van de maand van ontvangst van de opzeg (incl. adreswijziging). Indien geen opzeg werd gedaan: vanaf de eerste dag van de derde maand die volgt op de maand waarin de vertrokken huurder zijn domicilieadres wijzigde.

BEZOEKRECHT/CO-ouderschap?

Heb je een kind dat niet bij je gedomicilieerd is maar wel op regelmatige basis bij je verblijft? Dan heb je recht op een halve gezinskorting.

Wat hebben wij nodig?

Een getekende verklaring door beide ouders. Deze verklaring kan je afhalen op ons kantoor of downloaden op onze website: <https://www.hacosi.be/Downloads-links/In-te-vullen-documenten>

Zet je buurman/-vrouw in de kijker



Nadine Albergs

'Dreamwheeler' Nadine over buurvrouw Sonja: "Ik hoef maar 'n half woord zeggen en ze staat klaar"

Nadine Albergs uit de Haarbendenstraat in de Heilig Hartwijk in Hasselt wil haar buurvrouw Sonja Mondelaers in de kijker zetten. Nadine leeft sinds haar geboorte met een spieraandoening en woont sinds 2010 naast Sonja. Zij zorgt er samen met Nadines zoon voor dat Nadine ondanks haar beperkte mobiliteit perfect zelfstandig kan wonen.

"Binnen in huis kan ik mij nog stappend verplaatsen, maar buiten heb ik mijn rolstoel nodig omdat ik gemakkelijk val. Sonja helpt me vaak. Ze haalt mijn post uit, raapt zaken op als ik ze laat vallen, ze wast zelfs mijn haar als ik dat vraag. Ik moet maar een half woord

zeggen en ze staat klaar. Ze heeft het hart op de juiste plaats," aldus Nadine. "Ze is al jaren een geweldige buurvrouw. Ik zou me geen betere kunnen indenken. Ik heb een persoonlijk assistentiebudget sinds eind 2020, daar probeer ik haar mee te betalen, terwijl ze dat helemaal niet nodig vindt. Maar ze doet zoveel dat ik me er beter bij voel als ik af en toe iets kan geven, een boeket bloemen of zo."

"Ik verhuis Sonja mee, bij manier van spreken..."

Nadine is nu 57 en is 12 jaar geleden naast Sonja, 61 jaar en alleenstaande, in de Haarbendenstraat komen wonen. "Mijn zoon is vorig jaar in maart zelfstandig gaan wonen dicht in de buurt. Hij is mijn officiële assistent en helpt me als ik verplaatsingen maak, onder meer door mijn auto te halen en zo. Als ik zou moeten verhuizen naar een aangepaste woning – en dat zit er aan te komen met ouder worden en met mijn spieraandoening - neem ik Sonja mee. Bij manier van spreken, want dat kan natuurlijk niet. Ik woon nu gewoon op het gelijkvloers in een hele fijne buurt..."

Reisblogster vanuit Tenerife

Wanneer deze Nieuwsbrief in de bus valt, verblijft Nadine op Tenerife. "Dit is het vijfde jaar dat ik hier overwinter. Uit noodzaak, dit klimaat is een zegen voor mijn lichaam. Ik reis heel graag en schrijf heel graag. Sinds

2019 ben ik daarom een reisblog (<https://dreamwheeler.net/wp/nl/>) begonnen waarin ik reisverhalen vertel en mijn belevenissen als rolstoelreiziger deel. De stad Hasselt geef ik advies – geheel vrijwillig en op basis van mijn ervaring – over het rolstoeltoegankelijk maken van openbare gebouwen en horeca. Ik ben zelf al vaak op een bestemming aangekomen waar ik niet binnen kon. Dat hoort bij de uitdaging."

Inderdaad, uitdagingen genoeg voor Nadine. Goed dat buurvrouw Sonja altijd klaar staat om te helpen.



Sonja Mondelaers

Ben jij de volgende om jouw buur in de kijker te zetten? Contacteer ons dan via info@hacosi.be of telefonisch op 011/28 83 10.



Help! Ik kan mijn energierekening niet meer betalen!

De gas en elektriciteitsprijzen maken rare sprongen. De aangepaste voorschotfacturen zorgen voor onaangename verrassingen. We begrijpen perfect dat sommige huurders daardoor in geldnood geraken. Hacosi-huurders die door de hoge voorschotten in financiële problemen komen, kunnen contact opnemen met het OCMW. Voor alle huurders is het van belang te weten dat het woon- en energieloket van je gemeente je kan adviseren voor de keuze van energieleverancier. Voor je gezondheid is het ondanks alles toch van belang je woning correct te blijven verluchten, met minimaal warmteverlies.

Wacht niet te lang om hulp te zoeken bij het Sociaal huis/OCMW

Het Sociaal huis/OCMW bekijkt wat de mogelijkheden zijn voor een afbetalingsplan. Ze kunnen je ook helpen

om andere besparingsmogelijkheden te overwegen. Onder bepaalde voorwaarden en na een financieel onderzoek, is er mogelijk een tussenkomst.

OCMW Sociale dienst Hasselt:

Limburgplein 1
011 23 90 00 · 0800 90 280

Sociaal Huis Wellen:

Dorpsstraat 26 B
012 44 01 50 · onthaal@ocmwwellen.be.

Sociaal Huis Diepenbeek:

Grendelbaan 18
011 29 35 70 · socialedienst@diepenbeek.be

Contacteer het woon- en energieloket van je gemeente

Je kunt ook het woon- en energieloket van je gemeente contacteren om te bekijken of een overstap naar een goedkopere energieleverancier een optie is.

Online kun je de V-test doen. Als je naar het woonloket komt, doen ze samen met jou de vergelijkingstest. Neem je meest recente jaarafrekening van gas en/of elektriciteit mee. Als je het sociaal tarief hebt betaald, je sowieso al het goedkoopste tarief en is de vergelijkingstest voor jou niet nodig.

Blijf toch slim verluchten, vooral in de winter

Ondanks de hoge energierekeningen moet je blijven verluchten. Dat heeft een grote positieve impact op je gezondheid en maar een hele kleine op je portemonnee. Samen met de kamerplanten en hond of kat produceert een gezin wel een liter of tien per dag aan zweet, kookluchtjes, waterdamp uit de douche en wat al niet aan vochtigheid. Dat levert een onfris brouwsel op waarin schimmels en huisstofmijt prima gedijen. Want wanneer vocht in de lucht in aanraking komt met een koud oppervlak, condenseert de lucht. Deze condensatie kan vochtproblemen en schimmel veroorzaken.

Verluchten is daarom een must. Het verwarmen van vochtige lucht kost namelijk veel meer energie dan het verwarmen van droge, gezonde lucht. Droge lucht geleidt de warmte beter. Bij het verluchten door het open zetten van de ramen verdwijnt er inderdaad wat warmte. Maar de verse lucht is wel gemakkelijker op te warmen en warm te houden dan de vochtige afgevoerde lucht.

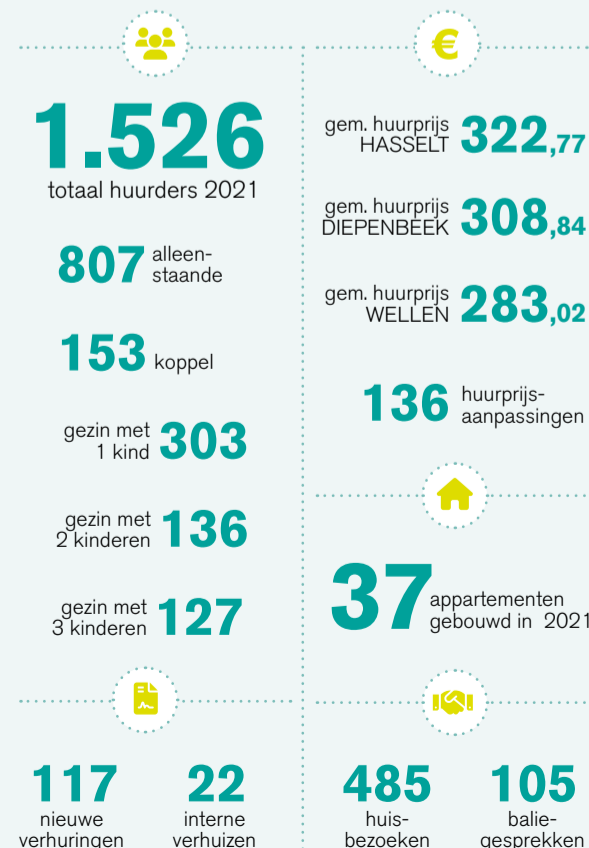


VIJF VERLUCHTINGSTIPS VOOR EEN GEZONDE WONING

- Zet de verwarming uit gedurende de tijd dat de ramen open staan,** zodat je zo weinig mogelijk warmte verliest. De afwisseling van regelmatig korte periodes koude buitenlucht binnenlaten en daarna je woning weer verwarmen, is het meest doeltreffend en gezondst.
- 15 minuten een raam open zetten volstaat!** Zo wordt enkel de lucht in de kamer verversd en blijven de muren hun warmte behouden. Daarna wordt de lucht in de ruimte in een paar minuten weer opgewarmd.
- Een kantelraam de hele dag open laten is dan weer niet efficiënt.** Hierdoor koelen ook de muren af dus is het daarna veel moeilijker en duurder om het vertrek weer op te warmen.
- Verlucht op rustige uren.** Probeer te verluchten als het minder druk is op straat, maar blijf wel altijd verluchten. Studies hebben aangetoond dat de lucht in kantoren en huizen die een tijd niet verversd werd, doorgaans meer vervuild is dan de buitenlucht!
- Geef voorrang aan keuken en badkamer.** Zowel de keuken als de badkamer zijn het meest gebaat bij een goede verluchting. **Daarna volgen de slaapkamers.** In de overige ruimtes circuleert de lucht meestal correct. Daar is het dus minder belangrijk om regelmatig te verluchten, behalve wanneer er uiteraard een vochtprobleem is.

Hacosi uitgedrukt in cijfers

De gemiddelde huurder van Hacosi is een alleenstaande vrouw van middelbare leeftijd. Zij vormen de grootste groep wanneer we de huurders opdelen in leeftijd en geslacht. Dat blijkt uit de cijfers van het jaarverslag. Hacosi bouwt aan een constant tempo nieuwe sociale woningen. Maar de woningnood blijft hoog. Zo hadden we in december 2021 2.866 kandidaat-huurders op onze wachtlijst staan.



MEDEWERKER IN DE KIJKER

Peter Herremans

Technische Dienst



Peter de nieuweling noemen op de Technische Dienst is de waarheid geweld aandoen. Hij is pas sinds maart 2021 in dienst, maar met zijn 58 jaar en 40 jaar beroepsloopbaan in de bouwsector kun je hem geen blaasjes meer wijsmaken.

"Ik ben hoofd geweest van de onderhoudsploeg voor hotelketen Holiday Inn, ik heb ook jarenlang als zelfstandige een klusbedrijf gehad en

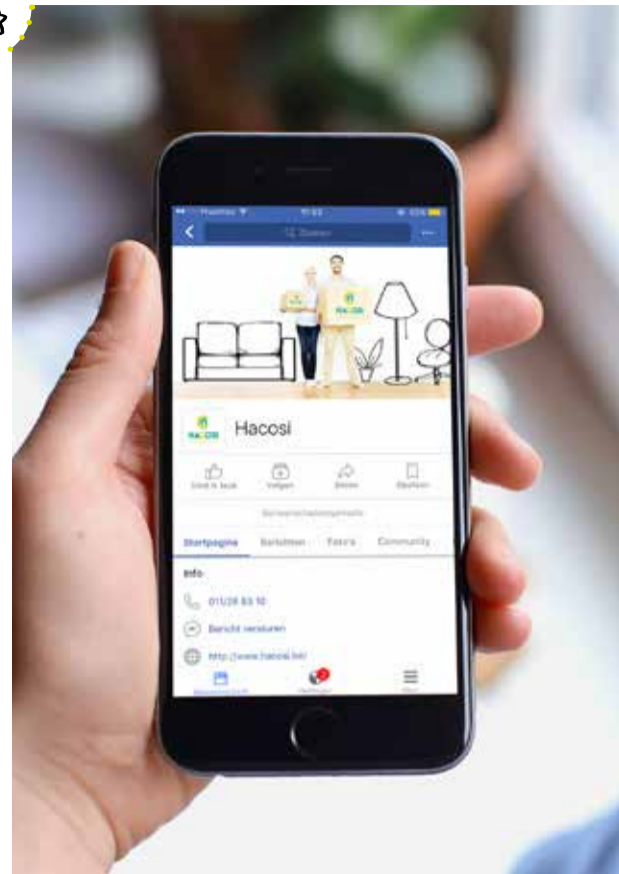
deed totaalrenovaties van woningen. Maar dat zelfstandigenleven, en het nalopen van klanten om facturen betaald te krijgen, zag ik me niet tot aan mijn pensionering doen. Ik ben dan een tijdje gaan werken in een fabriek. Ik kreeg een covid-besmetting en nadien ook mijn ontslag."

Toen begon zijn zoektocht naar een job opnieuw. "Via een interimkantoor ben ik bij Hacosi terecht gekomen. Overall vormde mijn leeftijd een probleem – officieel niet natuurlijk – maar bij Hacosi maakten ze er absoluut geen punt van. Dat apprecieer ik ten zeerste."

De job die ik zocht

"Dit is exact de job die ik zocht. Ik doe nu wat ik altijd gedaan heb en graag doe: herstellingen aan huizen. De sfeer onder collega's is prima. In mijn contact met de huurders helpt het bovendien dat ik wat ouder ben. Dan heb je wat meer autoriteit. Ik werk samen met Diederik en Frank. De laatste jaren is de onderhoudsploeg van Hacosi helemaal vernieuwd, kun je wel zeggen. Soms is het een beetje zoeken, maar dat lukt wel. De basis van technieken is altijd dezelfde."

"Of dit mijn laatste job zal zijn? Ik hoop het echt wel. Ik ben hier graag. De verplaatsing is ook geen probleem, komende van Lanaken waar ik woon. Dan heb ik de tijd om goed wakker op het werk aan te komen."



HACOSI EN CORONA: OPEN OF DICHT?

Zijn de loketten open? Of moeten we telefonisch of per mail contact maken? En is er enkel persoonlijk contact mogelijk na afspraak met onze medewerkers?

Je leest op Hacosi.be en op onze Facebook pagina [/HACOSI.cvba](https://www.facebook.com/HACOSI.cvba) hoe het op dat ogenblik zit. Momenteel zijn onze loketten in ieder geval terug geopend. Ook onze zitdag in Ter Hilst gaat elke maandag door.



Een goede verf is het halve werk

Tips voor een beter resultaat

Was dat maar waar. Maar een goede verfkeuze is inderdaad om verschillende redenen van belang. Kies altijd een verf die geschikt is voor de ondergrond waar je op gaat verven. Dit is niet alleen van belang voor een mooi resultaat, zo vermijd je ook problemen achteraf wanneer je de woning verlaat. Een lakverf voor hout op een pleistermuur oogt niet, maar is later ook slecht overschilderbaar.

Verf op waterbasis voor binnen

Voor het verven van binnenmuren en plafonds kies je best verf op waterbasis, die heeft heel wat voordelen:

- Minder geurhinder
- Beter voor het milieu en je gezondheid
- Droogt snel en kan dus snel overschilderd worden
- Borstels en rollen zijn makkelijk te reinigen

Sta ook even stil bij de glans die je wil. De glansgraad van de verf bepaalt niet alleen het uiterlijk, maar ook de duurzaamheid en de afwasbaarheid van het eindresultaat.

Verf gekozen, dan begint het pas

Aan de slag nu. Gebruik neutrale en lichte kleuren. Een veelgemaakte fout bij het kiezen van verf is het onderschatten van de felheid van de kleur eens ze op de muur staat. Reinig, ontroest en ontvet eerst de ondergrond zoals het hoort.

Afplakken zorgt voor proper werk. Plak voor de aanvang de stenen en/of kunststof plinten en ook de stopcontacten, schakelaars... af. Zo vermijd je dat je verf op klinken, slotplaten... achteraf moet afkrabben. Valt er toch een druppel verkeerd op de vloer of het meubilair, verwijder die dan onmiddellijk. Ook dat bespaart je een massa poetswerk.

Korte tips voor onze huurders:

- niet behangen
- hele lichte kleur die in 1 laag te overschilderen is
- juiste verf voor het juiste materiaal
- geen ramen verven
- alles goed afplakken
- een deur verven? Vraag eerst aan Hacosi welke kleur je moet gebruiken
- denk eraan: als je de woning verlaat, moet deze in dezelfde staat zijn als toen je erin trok.



CONTACTEER ONS

Indien je verdere info wenst over HACOSI of indien je je wenst in te schrijven kan je steeds contact opnemen met ons op het telefoonnummer [011/28 83 10](tel:011288310) elke werkdag tussen [8u30 en 12u30](tel:011288310) en tussen [13u30 en 16u](tel:011288310). Je kan ook langskomen tijdens de openingsuren van ons kantoor. Voor meer informatie kan je ook steeds een kijkje nemen op onze website en onze facebookpagina.



- 🏠 Gouverneur Roppesingel 53, 3500 Hasselt
- 📞 tel.: 011/28 83 10
- ✉️ info@hacosi.be
- 🌐 www.hacosi.be
- 📘 www.facebook.com/hacosi.cvba