

WOONPUNT WAAS

BEVEREN • KRUIBEKE • SINT-GILLIS-WAAS • STEKENE • ZWIJNDRECHT

23 nieuwbouwwoningen in Meerdonk

Het bouwen van 10 duowoningen en 3 woningen in de Boomgaardstraat te 9170 Meerdonk loopt op zijn einde en zal vermoedelijk begin volgend jaar in verhuur kunnen gaan. Dit is een project dat we via Design & Build, een versnelde procedure binnen Wonen in Vlaanderen, realiseren.

Een duowoning heeft op het gelijkvloers een appartement met één slaapkamer en op de verdieping een duplex-appartement met twee slaapkamers. De woningen hebben drie slaapkamers en een prachtig uitzicht op de polders van Meerdonk.

Deze BEN-woningen zijn uitgerust met een warmtepomp, zonnepanelen en regenwaterrecuperatie. Met deze inspanningen willen we jullie moderne en energiezuinige woonegelegenheden aanbieden.



Beste bewoner,
Beste huurder,
Beste lezer,

We zijn samen met de woonmaatschappij Woonpunt Waas al 3 maanden onderweg, en het is hoog tijd voor een nieuwe nieuwsbrief. Als voorzitter van Woonpunt Waas wil ik graag een update met jullie delen over onze vooruitgang en uitdagingen.

Zoals velen van jullie weten, zijn de gemeenten Beveren, Kruibeke, Sint-Gillis-Waas, Stekene en Zwijndrecht op 1 juli 2023 samengekomen om de nieuwe woonmaatschappij Woonpunt Waas op te richten. Het is een intensief proces geweest, zowel in de voorbereiding als in de verdere uitvoering ervan.

Het team werd versterkt met enkele nieuwe medewerkers en de raad van bestuur en het directiecomité werden gereorganiseerd zodat elke gemeente is vertegenwoordigd.

In de eerste weken en maanden hebben we enkele groeipijnen ervaren. Het integreren van wachtlijsten, de implementatie van het nieuwe inschrijfsysteem via CIR vanaf 1 januari 2024 en de SVK-verhuringen, het beheren van lopende projecten, en het stroomlijnen van onze processen zijn enkele van de uitdagingen waarmee we te maken hebben.

Maar we gaan deze uitdagingen stelselmatig aan, met een toegewijd en enthousiast team. Ons doel blijft onveranderd: het bieden van een warme en veilige thuis voor al onze huurders. We zijn vastbesloten om onze woonmaatschappij verder uit te bouwen en de levenskwaliteit van iedereen te verbeteren.

We willen jullie bedanken voor jullie begrip en geduld in deze overgangperiode. Samen werken we aan een betere toekomst voor onze gemeenschap.

Als je vragen, opmerkingen of suggesties hebt, aarzel dan niet om contact met ons op te nemen. Jullie input is van onschatbare waarde voor ons.

Met vriendelijke groet,

David Van de Vijver
Voorzitter, Woonpunt Waas



Heb je een klacht?

Eerste contactpunt: Woonpunt Waas

Heb je een klacht over onze dienstverlening of over een bepaalde dienst? Bezorg ons jouw klacht. We zoeken samen een oplossing. We sturen je binnen de tien dagen een ontvangstbevestiging. Je krijgt je antwoord maximaal 45 dagen nadat je van ons een ontvangstbevestiging ontving. Je kan een brief of e-mail sturen met als titel 'klacht' of gebruik hiervoor het klachtenformulier op onze website.

Let wel dat een melding van feiten, informatievragen en suggesties niet als een klacht wordt beschouwd in de zin van deze procedure. Als je bijvoorbeeld een technisch mankement ondervindt in je woning, dan meld je het defect. Als de herstelling van het mankement na herhaalde meldingen uitblijft en de herstelling valt ten laste van Woonpunt Waas, dan kun je wel een klacht neerleggen.

De ombudsdienst

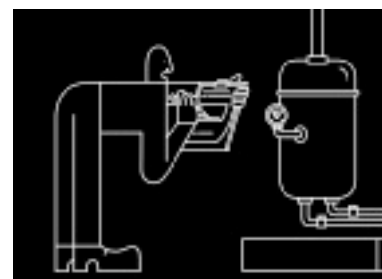
Soms kunnen (kandidaat-)huurders en sociale verhuurders het niet eens worden over bepaalde problemen. Om daaraan te verhelpen voorziet de Vlaamse overheid een laagdrempelige procedure. Meer informatie vind je op de website van Wonen in Vlaanderen.

Het vredegerecht

Je kan ook onmiddellijk naar de vrederechter stappen. Er zijn twee mogelijkheden: de verzoeningspoging of de gerechtelijke procedure. Een poging tot verzoening is gratis en je hebt niet meteen een advocaat nodig. Hoe je dit aanpakt lees je in de toelichting bij het huurcontract.

Verhaalrecht

In een aantal gevallen kan de (kandidaat-)huurder bij de 'toezichthouder van de Vlaamse overheid' een bijzondere klachtprocedure starten tegen een beslissing van de verhuurder. Dit is het zogenaamde 'verhaalrecht'.



HERFSTTIP: radiatoren ontluchten, druk op ketel nakijken, je eigen gaskachel en schouw laten nakijken

Friendly reminder!

Aan alle vroegere **SVK-huurders** willen wij nog even kort in herinnering brengen dat zowel het rekeningnummer als de gestructureerde mededeling wijzigt bij betaling van je maandelijkse huur. Eind juni hebben jullie hierover een brief gekregen, als je de brief gemist hebt of je hebt hierover vragen mag je steeds met ons contact opnemen.

Wat moet je doen?

1. Pas het rekeningnummer + mededeling aan

Gebruik vanaf 1 juli 2023 het nieuwe bankrekeningnummer **BE10 4153 0745 0104** voor het storten van je maandelijkse huur. Gebruik de gestructureerde mededeling.

2. Geef een doorlopende opdracht

Je ontvangt vanaf juli 2023 dus geen maandelijkse factuur meer voor het betalen van je huur. Geef een doorlopende opdracht aan je bank met jouw persoonlijke gestructureerde mededeling (ken je jouw gestructureerde mededeling niet? Bel ons, wij helpen je graag verder).

Regels rond onderbezetting vanaf 1/1/2024

DE HUIDIGE REGELING

Huurders van een onderbezette woning met een huurovereenkomst van onbepaalde duur die tweemaal een aanbod voor verhuizing naar een passende woning weigeren, moeten een onderbezettingsvergoeding betalen (35 euro per overtallige slaapkamer, geïndexeerd bedrag voor 2023). De woning die de woonmaatschappij aanbiedt moet aan verschillende voorwaarden voldoen om als passend aanbod te gelden. Huurders die onderbezette wonen met een huurovereenkomst van bepaalde duur krijgen bij het aflopen van de negen jaar of van de verlengde periode een opzeg.

DE WIJZIGINGEN

De sector signaleerde een aantal knelpunten om onderbezetting efficiënt te kunnen aanpakken. Om die knelpunten weg te werken, voert de Vlaamse regering nu de onderstaande aanpassingen door. Deze aanpassingen treden in werking op 1 januari 2024.

1. Nieuwe definitie 'onderbezette woning'

Vanaf 1 januari zal een koppel huurders als één persoon tellen om de onderbezetting van een woning te berekenen. Bijvoorbeeld: een koppel zonder kinderen woont onderbezette vanaf 3 in plaats van 4 slaapkamers. Een overlijden of een verhuizing naar een woonzorgcentrum van één van de partners zal dan ook niet langer leiden tot een onderbezetting. Het is belangrijk om eenduidig af te lijnen wie een koppel is. Twee gehuwde huurders en twee feitelijke partners met een verklaring op eer hierover, zijn duidelijk een koppel. Maar, wettelijke samenwoners zijn dat niet altijd: als wettelijke samenwoners geen koppel zijn, zullen ze dat moeten bewijzen met een verklaring op eer. Dat moet niet als ze een familiale band hebben. Deze nieuwe definitie geldt voor huurovereenkomsten van onbepaalde én bepaalde duur.

2. Wijziging bedrag onderbezettingsvergoeding

De onderbezettingsvergoeding wordt afgestemd op het inkomen van de huurder. Dit moet huurders met een hoger besteedbaar inkomen meer stimuleren om een andere, meer geschikte woning te aanvaarden. De onderbezettingsvergoeding zal daarom bestaan uit een percentage van de reële huurprijs (15%) met als minimum het nu geldende bedrag van 32 euro (geïndexeerd bedrag voor 2022), per overtallige slaapkamer.

3. Aanpassingen valabel aanbod

De voorwaarde over de ligging van de passende woning wordt verruimd naar een straal van 15 km van de onderbezette woning of binnen dezelfde gemeente (in plaats van de vroegere 5 km). Bovendien wordt het financiële criterium, namelijk dat de passende woning niet duurder mag zijn voor een valabel aanbod, geschrapt. De sociale huurprijs van de passende woning wordt immers berekend op basis van het inkomen van de huurder(s). Tot slot betaalt een huurder vanaf 1 januari 2024 meteen een onderbezettingsvergoeding zodra de huurder een eerste passende aanbod weigert.



HERFSTTIP:
dakgoten en
platte daken
vrijmaken van
bladeren en mos

Nieuwe huurprijzen vanaf 1/1/2024

De Vlaamse regering past huurprijzen sociale woningen aan vanaf 1 januari 2024!

Kleine groep betaalt minder, grote groep meer.

Concreet zullen huurders die vroeger via een sociaal verhuurkantoor een woning huurden, iets minder gaan betalen. Dat zal gecompenseerd worden door de groep huurders die vroeger via een sociale huisvestingsmaatschappij een woning huurden. Voor hen zal de huurprijs licht stijgen.

Wat verandert er op 1 januari 2024?

Het **inkomensaandeel** wijzigt van 1/55e naar 1/54e en verhoogt maximaal tot 1/51e.

We verhogen de **minimale huurprijs** met 2%.

Inkomensaandeel

Om je huurprijs te berekenen, kijken we naar hoeveel je gezin op jaarbasis verdient.

Dat noemen we het gezinsinkomen.

Dat gezinsinkomen delen we door 54 om je maandelijkse huurprijs te berekenen.

In de vroegere berekening deelden we door 55.

Het bedrag dat er dan is, gebruiken we voor de verdere berekening van je huurprijs.

Zo krijg je nog eventueel een patrimoniumkorting, gezinskorting en een energiecorrectie.

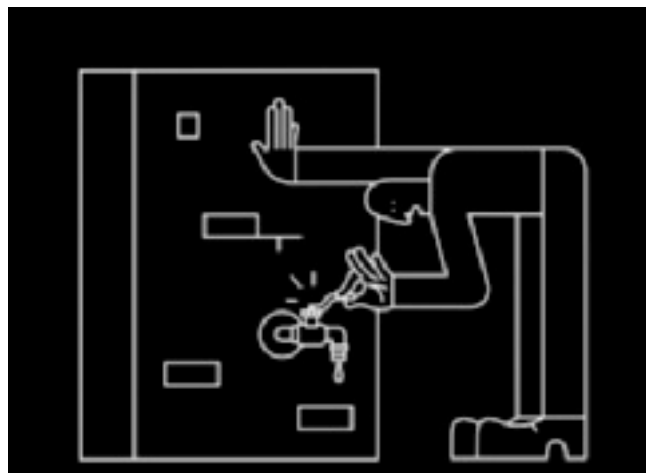
Minimale huurprijs

De minimale huurprijs berekenen we op basis van de marktwaarde van je woning.

Die minimale huurprijs moet je minstens betalen voor je woning.

Vanaf januari 2024 stijgt die minimale huurprijs met 2%.

Vanaf 2025 indexeren we die jaarlijks.



HERFSTTIP:
buitenkranen
dichtzetten en
leidingen vorstvrij
houden

Wil je een defect melden of heb je een vraag?

Zo kan je ons bereiken

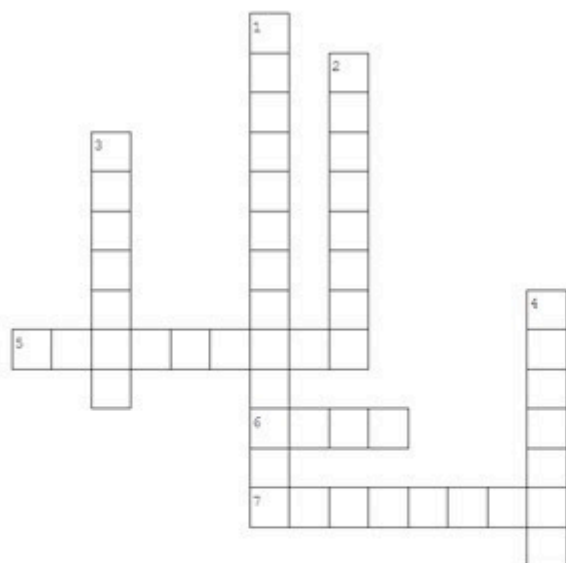
Telefoon 03/750 95 30 - maandag tot vrijdag tussen 9u en 12u

Website via de meldknop op www.woonpuntwaas.be

E-mail naar info@woonpuntwaas.be

Post: D. van Beverenlaan 11 te Beveren

Zoek het verborgen thema! Vul de breinbreker in en stuur ons het thema door dat je haalt uit de gevonden woorden! Je kan het antwoord invullen op de antwoordkaart (1 letter per hokje) t.e.m. vrijdag 3 november 2023, ofwel doormailen naar deredactie@woonpuntwaas.be of opsturen naar D. Van Beverenlaan 11 te 9120 Beveren. Als onderwerp vermeld je "antwoord breinbreker". Vergeet niet je naam en adres erbij te vermelden. Wie weet ben jij de winnaar van een mooie cadeaubon van je gemeente! De winnaar zal in de volgende editie van onze nieuwsbrief vermeld worden en persoonlijk op de hoogte worden gebracht.



Horizontaal

- 5. Wordt gevierd op 31 oktober
- 6. Stekelig diertje
- 7. Eetbare vrucht, kan je roosteren

Verticaal

- 1. Lekker zoet warm drankje
- 2. Pluimig diertje, eet graag noten
- 3. Dit gebruik je als het regent
- 4. Oranje vruchtgroente

ANTWOORDKAART

Welk thema zoeken we?

□ □ □ □ □ □

Zoek de zeven verschillen in de afbeeldingen van de herfst trekvogels

