



# WOONPUNT WAAS

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



PB-PP  
BELGIE(N)-BELGIQUE



## Nieuwjaarswensen

We wensen iedereen een jaar vol kansen, verbondenheid en mooie ontmoetingen.

Dat 2026 een jaar wordt waarin we blijven bouwen aan sterke woonwijken, met aandacht voor elkaar.

Hartelijke nieuwjaarsgroeten,  
Woonpunt Waas



Beste lezer,

Met deze nieuwsbrief kijken we niet alleen vooruit naar een nieuw jaar, maar blikken we ook terug op een intens en uitdagend 2025 voor

Woonpunt Waas. Een jaar waarin we duidelijke accenten hebben gelegd en moeilijke dossiers niet uit de weg zijn gegaan.

Een van onze belangrijkste speerpunten in 2025 was zonder twijfel de actieve aanpak van leegstand. Elke woning die leegstaat, is er één te veel. Zeker in een regio waar de woonnood groot is, kunnen en mogen we ons dat niet permitteren. Dat vraagt een consequente opvolging, duidelijke keuzes en soms ook moeilijke beslissingen. De meest complexe situatie situeert zich daarbij in de Schrijverswijk in Zwijndrecht. Sinds de fusie tot woonmaatschappij, midden 2023, hebben we dit dossier volledig in handen genomen. Van bij de start hebben we ingezet op overleg en samenwerking: met het lokaal bestuur, de politie en vooral ook met de buurtbewoners. Overlast volledig wegtoveren kan helaas niet van vandaag op morgen, maar stap voor stap hebben we gewerkt aan het terugdringen van problemen en het herstellen van leefbaarheid. Dat blijft ook in 2026 een aandachtspunt.

Naast het beheer van ons bestaande patrimonium kijken we ook nadrukkelijk vooruit. In 2025 keurde de Vlaamse Regering principiële klijntijnen goed van het nieuwe Bindend Sociaal Objectief (BSO). Dit bepaalt dat Woonpunt Waas tegen 2042 een aanzienlijke bijkomende woonopgave moet realiseren: 790 extra woningen in Beveren-Kruibeke-Zwijndrecht, 125 in Stekene en 146 in Sint-Gillis-Waas. Dat is een ambitieus en uitdagend traject, dat alleen haalbaar is met een doordachte en realistische aanpak.

De komende periode staat daarom in het teken van voorbereiding en inventarisatie: welke projecten zitten al in uitvoering, welke bevinden zich in ontwerpfasen, welke dossiers lopen richting aanbesteding of gunning, en over welke gronden beschikken we vandaag of in de toekomst? Die oefening is noodzakelijk om onze middelen efficiënt in te zetten en om gefaseerd te kunnen groeien.

Tot slot wil ik mijn waardering uitspreken voor alle medewerkers, partners en lokale besturen die zich dagelijks inzetten om deze uitdagingen mee waar te maken.

Wonen is geen eenvoudig verhaal meer, maar door samenwerking, duidelijkheid en volgehouden inzet blijven we bouwen aan sterke en leefbare buurten.

Namens de Raad van Bestuur wens ik u een warm, gezond en hoopvol nieuw jaar toe.

Met vriendelijke groet,  
David Van de Vijver  
Voorzitter Woonpunt Waas

## Waar sta je op de wachtlijst?

Wanneer je je online inschrijft in het Centraal Inschrijvingsregister (CIR), word je opgenomen op de wachtlijst voor een sociale woning. Waar je wilt wonen, de grootte van je woning en de voorrangregels bepalen hoelang je moet wachten. De wachttijd varieert tijdens je wachtperiode. Personen met voorrang (zoals bestaande huurders die intern moeten verhuizen) kunnen voor je komen op de wachtlijst. We moeten realistisch zijn: de wachttijden zijn lang.

Wat je wel kan doen is je zo ruim mogelijk inschrijven voor meerdere gemeenten en woningtypes. Dan maak je meer kans. Je kan je keuzes zelf aanpassen in je dossier in het CIR.

### Het is momenteel niet mogelijk om je plaats op de wachtlijst te raadplegen.

Je kan jouw plaats op de wachtlijst niet raadplegen in het CIR. Ook de medewerkers van Woonpunt Waas kunnen helaas ook geen correcte inschatting maken van hoe lang je nog moet wachten.

### CONTACTGEGEVENS WOONPUNT WAAS

#### Telefoon

Eén centraal nummer voor al je vragen  
**03 750 95 30** elke werkdag tussen 9 en 12 uur

#### Website

[www.woonpuntwaas.be](http://www.woonpuntwaas.be)

#### E-mail

[info@woonpuntwaas.be](mailto:info@woonpuntwaas.be)

#### Hoofdkantoor - postadres

Struikheidelaan 2  
2070 Zwijndrecht

#### Contactpunten (enkel op afspraak):

Beveren, D. van Beverenlaan 11  
Sint-Gillis-Waas, Kerkstraat 59  
Stekene, Paardebloemstraat 18  
Kruibeke, OC De Brouwerij, O.L. Vrouwplein 18 – 20

# Hoe Woonpunt Waas leegstand actief aanpakt

Wanneer we een wijk of wooncomplex grondig renoveren, moeten huurders vaak tijdelijk of definitief verhuizen. Zo'n verhuisbeweging gebeurt meestal stap voor stap, waardoor sommige woningen al leegkomen terwijl andere nog bewoond zijn. Dat zorgt soms voor tijdelijke leegstand, iets wat we in de sociale woonsector uiteraard zoveel mogelijk willen vermijden.

Bij Woonpunt Waas nemen we daarom verschillende maatregelen om leegstand te beperken en onze wijken leefbaar en veilig te houden.

## Onze aanpak tegen leegstand

### 1 Vooruitdenken bij sloop en nieuwbouw

We onderzoeken of woningen die op termijn verdwijnen alvast kunnen worden gesloopt. Dat kan helaas niet altijd — bijvoorbeeld wanneer er door sloop een open gevelrij ontstaat of wanneer er eerst vergunningen nodig zijn. Toch proberen we waar mogelijk vooruit te werken om onnodige leegstand te vermijden.

### 2 Tijdelijke verhuur waar mogelijk

Wanneer woningen wél tijdelijk beschikbaar zijn, bekijken we of ze verhuurd kunnen worden aan het OCMW of andere welzijnspartners. Op die manier blijven de woningen in gebruik en versterken we tegelijk het aanbod voor mensen die dringend woonruimte nodig hebben.



### 3 Veiligheidsmaatregelen voor leegstaande woningen

Als woningen toch even leeg moeten blijven, beveiligen we ze zo goed mogelijk. Zo koppelen we nutsvoorzieningen af en nemen we maatregelen om ongewenst gebruik te voorkomen.

### Onze ambitie

Met deze geïntegreerde aanpak wil Woonpunt Waas leegstand tot een minimum beperken én onze eigendommen optimaal beschermen. Zo maken we onze buurten klaar voor de toekomst.

## AANGEPASTE EIGENDOMS-VOORWAARDEN VANAF 1 OKTOBER 2025

De Vlaamse Regering paste vanaf 1 oktober 2025 de eigendomsvoorwaarden voor sociale huur aan. De nieuwe regels gelden zowel voor huidige sociale huurders als voor kandidaat-huurders. Met deze aanpassing wil de overheid de voorwaarden duidelijker en eerlijker maken.

### Wat verandert er?

De volgende voorwaarden inzake onroerend bezit in **binnen- en buitenland** zijn van toepassing:

- **Volledige eigendom blijft uitgesloten**  
Wie volledig eigenaar is van een woning of bouwgrond, kan geen sociale woning huren. Wordt een bestaande huurder tijdens het lopende contract volledig eigenaar, dan krijgt die een redelijke termijn om het eigendom te verkopen. Gebeurt dat niet, dan eindigt het recht op sociale huur.
- **Gedeeltelijke eigendom kan voortaan wél**  
Wie slechts voor een deel eigenaar is van een woning of bouwgrond – bijvoorbeeld via een erfenis of schenking – hoeft dit niet langer te verkopen of van de hand te doen. Een gedeeltelijk eigendom vormt dus geen belemmering meer om huurder of kandidaat-huurder te blijven.
- **Vrijwillig afstand doen van eigendom blijft uitgesloten**  
Wie in de drie jaar vóór de inschrijving bewust (een deel van) zijn woning weggeeft of verkoopt om aan de voorwaarden te voldoen, komt nog steeds niet in aanmerking voor sociale huur. Deze regel blijft gelden om misbruik tegen te gaan.

## ZORGPRAKTIJK 'T HEIKEN OFFICIEEL GEOPEND



Eind september 2025 opende Zorgpraktijk 't Heiken officieel de deuren. De nieuwe zorgpraktijk kreeg een plek in een woning van Woonpunt Waas aan de Driesheidelaan 15 in Zwijndrecht. Om het pand geschikt te maken voor deze nieuwe invulling, werden grondige verbouwingswerken uitgevoerd.

**Zorgpraktijk 't Heiken is een multidisciplinair gezondheidshuis dat een waaier van diensten aanreikt.**

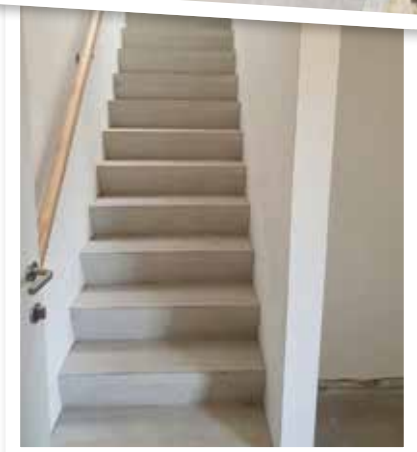
Wijkgezondheidscentrum De Link zorgt voor

de aanwezigheid van een huisarts, een VIPH-verpleegkundige, een fysisch geneesheer en een vaste onthaalmedewerker die ondersteund wordt door meerdere vrijwilligers. Maar ook andere diensten zorgen op vaste dagdelen voor bijkomende dienstverlening.

Dankzij de steun van de Vlaamse Overheid, de gemeente Beveren-Kruibeke-Zwijndrecht en verschillende lokale zorg- en welzijnspartners kon dit mooie project gerealiseerd worden. Samen werd ingezet op toegankelijke en nabije zorg voor de buurt.



# Acht sociale koopwoningen in Stekene voorlopig opgeleverd



In Stekene is een nieuwe mijlpaal bereikt in de uitbreiding van het sociaal woonaanbod. In de Flandrienlaan werden acht sociale koopwoningen voorlopig opgeleverd. Met deze stap komt Woonpunt Waas opnieuw een stuk dichterbij het realiseren van betaalbare woonkansen voor gezinnen die willen investeren in een eigen woning.

**Kwalitatieve en toekomstgerichte woningen**  
De woningen zijn ontworpen met aandacht voor energiezuinigheid, duurzaamheid en wooncomfort – drie pijlers die Woonpunt Waas consequent nastreeft in elk nieuwbouwproject. Dankzij een doordachte indeling, degelijke materialen en een rustige ligging vormen deze huizen een aantrekkelijke optie voor starters en gezinnen die op zoek zijn naar een betaalbare thuis.

## Volgende stap: vastleggen van de verkoopprijzen

De verkoopprocedure wordt momenteel voorbereid. De exacte verkoopprijzen zijn nog niet gekend, maar Woonpunt Waas verwacht hierover binnenkort duidelijkheid te kunnen bieden.

## Belang voor Stekene

Met dit project versterken we het sociale woonaanbod in de gemeente en ondersteunen we een diverse en leefbare buurt. De realisatie van de acht koopwoningen past binnen de bredere strategie om inwoners van Stekene betaalbare woonkansen te bieden, zowel in huur als in koop.

## Meer informatie

Geïnteresseerden kunnen alvast de voorwaarden checken op onze website [www.woonpuntwaas.be](http://www.woonpuntwaas.be). Kom je in aanmerking? Maak vooraf een afspraak: stuur een e-mail naar [ikwilkopen@woonpuntwaas.be](mailto:ikwilkopen@woonpuntwaas.be) of bel tussen 9u en 12u naar 03 750 95 30.

## IEMAND LATEN INWONEN? LAAT HET ONS OP TIJD WETEN

Denk je eraan om iemand – tijdelijk of permanent – bij jou te laten inwonen in een woning van Woonpunt Waas? Laat het ons dan **minstens één maand vooraf weten**. Zo kunnen we alles correct in orde brengen en vermijden we onaangename verrassingen achteraf (bv. huurprijsberekening met terugwerkende kracht).

Na jouw melding bekijken we of je woning groot genoeg is volgens de normen van de Vlaamse Codex Wonen. Is dat niet het geval, dan kunnen we de bijwoning helaas niet toestaan. Is alles in orde? Dan passen we je dossier aan en ontvang je een nieuwe huurprijsberekening, die ingaat vanaf de maand na de officiële startdatum van de bijwoning.

### Huurder of bijwoner: wat is het verschil?

Of iemand als *huurder* of *bijwoner* wordt geregistreerd, heeft gevolgen — onder andere voor woonzekerheid.

### Wanneer wordt iemand 'huurder'?

Een nieuwe inwoner krijgt automatisch de status van *huurder* wanneer hij of zij:

- trouwt met de oorspronkelijke huurder,

- wettelijk gaat samenwonen met de oorspronkelijke huurder, of
- feitelijk samenwoont met de oorspronkelijke huurder (\*).

Belangrijk: voldoen jij en je partner samen niet aan de wettelijke voorwaarden voor toewijzing, dan kan je partner niet inwonen.

### Wanneer wordt iemand 'bijwoner'?

Alle andere personen worden als bijwoner geregistreerd. Dat kan bijvoorbeeld gaan om:

- een kind,
- een ouder,
- een vriend(in) of kennis.

Een bijwoner moet niet voldoen aan toelatingsvoorwaarden maar telt wel mee voor de berekening van de huurprijs.



### (\* Extra aandacht bij feitelijk samenwonen

Komt je partner feitelijk bij je wonen? Dan krijgt die persoon pas na één jaar de status van huurder. Tijdens dat eerste jaar blijft je partner 'bijwoner'.

Bij de start van het samenwonen moet het document 'verklaring op eerfeitelijk partnerschap' volledig en correct worden ingevuld en ondertekend.

**Voldoen jullie na één jaar niet samen aan de toelatingsvoorwaarden? Dan kan je partner niet in de woning blijven en moet hij of zij vertrekken.**

# GARAGES TE HUUR

Momenteel heeft Woonpunt Waas een aantal garageboxen te huur in Beveren (Gaverlandwijk) en Kieldrecht (Sportpleinstraat).

Wil je weten welke huurprijs, waarborg en voorwaarden gelden voor deze garages?

Al deze informatie en het inschrijvingsformulier vind je terug op onze website [www.woonpuntwaas.be](http://www.woonpuntwaas.be).

Interesse? Bezorg ons het ingevulde aanvraagformulier en we nemen je dossier verder op.

# In de kijker: onderhoud van het gemeenschappelijk groen



Groen maakt onze wijken leefbaar, gezonder en toekomstbestendig. Het zorgt voor verkoeling in warme periodes, vangt regenwater beter op en versterkt de buurtbeleving. Maar groen vraagt ook onderhoud, en dat vertaalt zich in een deel van de huurlasten. Daarom legde de Raad van Bestuur enkele duidelijke principes vast om onze groenzones klimaatbestendig én onderhoudsvriendelijk in te richten.

## HUURLASTEN: SAMEN HOUDEN WE DE KOSTEN LAAG



Huurlasten zijn de kosten voor het gebruik en het onderhoud van de gemeenschappelijke delen. Ze omvatten bijvoorbeeld de schoonmaak van trappenhallen, het onderhoud van liften en technieken, verlichting in de gangen, afvalvoorzieningen en het groen rond het gebouw. Op je jaarlijkse huurberekening zie je een duidelijk overzicht van deze effectief aangerekende kosten.

### Hoe drukken we de huurlasten?

Bij Woonpunt Waas zetten we sterk in op betaalbaar wonen. Dat betekent ook: zorgvuldig omgaan met kosten die we delen. We nemen daarbij verschillende maatregelen:

- Slim ontwerpen en renoveren: duurzame en onderhoudsvriendelijke oplossingen beperken herstellingen en drukken de kosten.
- Duidelijke afbakening van gemeenschappelijke delen: zo kunnen onderhoudsteams efficiënter werken en vermijden we discussies.
- Gerichte en transparante aanbestedingen: we kiezen voor partners die een goede balans bieden tussen prijs en kwaliteit.
- Preventief onderhoud: tijdig ingrijpen voorkomt dure herstellingen op lange termijn.
- Heldere en transparante communicatie: elke huurder krijgt jaarlijks een overzicht van de huurlasten, zodat verwachtingen en gebruik van de gemeenschappelijke delen op elkaar afgestemd blijven. Dit overzicht wordt jaarlijks samen met de nieuwe huurprijs bezorgd.

### 1. Een heldere visie op gemeenschappelijke tuinen

In verschillende buurten kwamen vragen van bewoners over wat al dan niet kan in een groenzone, bijvoorbeeld extra verharding, het aanleggen van paadjes of afspraken rond gezamenlijk gebruik.

Met een duidelijke visie kunnen we beter communiceren en voorkomen we onzekerheid of discussie.

### 2. Ontwerpprincipes als vaste leidraad bij nieuwbouw en heraanleg

Bij nieuwe projecten en heraanleg houden ontwerpers rekening met bestaande uitgangspunten:

- per woning streven naar een bruikbare private buitenruimte (tuin of terras);
- geen individuele tuinhuisen of betonplaten;
- fietsenbergingen voorzien volgens woontype en behoefte;
- buitenverlichting enkel plaatsen waar dit nodig is voor de toegankelijkheid;
- noodzakelijke toegangen in de voortuin aanleggen in waterdoorlatende materialen.

### 3. Een referentielijst met geschikte planten

We werken met een vaste lijst van planten en bloemen die geschikt zijn voor onze groenzones. De focus ligt op meerjarige, duurzame en

onderhoudsvriendelijke soorten die passen bij het gebruik en de uitstraling van de wijk.

### 4. Klimaatbestendig én onderhoudsvriendelijk: acht leidende principes

Bij elke ingreep vertrekken we vanuit aandachtspunten die zowel het klimaat als de onderhoudskost ten goede komen:

- het veranderende klimaat zien als een kans om onze omgeving klaar te maken voor de toekomst;
- eerst grondig kijken naar bodem, water en warmte, en behouden wat goed en waardevol is;
- de bodem laten werken als een spons, met minder verharding en minder uitdroging;
- bodembedekking met planten om onkruidgroei en onderhoud te beperken;
- kiezen voor planten die beter bestand zijn tegen hitte en droogte;
- meer inheemse soorten gebruiken;
- ruimte laten voor spontane vegetatie waar dit verantwoord is;
- streven naar een gezond evenwicht tussen bodem, water en beplanting.

**Samen blijven we inzetten op betaalbare, kwalitatieve woonomgevingen. Dankzij doordachte keuzes houden we de huurlasten onder controle.**

## ACTUALISATIE VAN JE DOSSIER ALS KANDIDAAT-HUURDER

### Ben je ingeschreven op de wachtlijst?

Het centraal inschrijvingsregister (CIR) actualiseert jaarlijks automatisch je kandidaten-dossier en kijkt na of je nog voldoet aan de inschrijvingsvoorwaarden (verblijfsvoorwaarde, inkomensvoorwaarde en eigendomsvoorwaarde).

Voldoe je nog aan de inschrijvingsvoorwaarden? Dan hoef je niets te doen. Je inschrijving wordt automatisch geactualiseerd.

Als je niet meer voldoet aan de inschrijvingsvoorwaarden, ontvang je een brief van Woonpunt Waas. De termijn waarin je moet reageren, staat in de brief. Je reageert via het CIR door informatie aan te vullen of op te laden. Je kan ook de nodige documenten aan Woonpunt Waas bezorgen.

Enkel wanneer je niet meer voldoet aan de

inschrijvingsvoorwaarden of wanneer je niet tijdig reageert op de brief schrapt de woonmaatschappij je kandidaatendossier. Reageer dus altijd op brieven. Kijk na of je correspondentieadres correct staat in het CIR.

### Bevestiging dossier na 2 jaar inactiviteit

Als je gedurende twee jaar – dus ten vroegste in 2026 – niet actief bent in je inschrijvingsdossier, stuurt het centraal inschrijvingsregister (CIR) een signaal naar Woonpunt Waas. Jij ontvangt dan een brief van Woonpunt Waas met de vraag of je de inschrijving wil behouden. Je krijgt 30 dagen vanaf de postdatum om te reageren op deze brief.

Als je niet op tijd reageert op de brief, dan wordt je kandidaatendossier geschrapt in het CIR. Je ontvangt dan een schrappingsbrief.