



WOONPUNT WAAS

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

Meer sociale woningen op de juiste plekken



Vlaanderen wil de komende jaren veel extra sociale huurwoningen bouwen. Dat is nodig, want veel gezinnen wachten op een betaalbare woning.

Veel mensen wachten op een betaalbare woning. Er zijn dus meer sociale huurwoningen nodig. Tegelijk moeten die woningen op de juiste plekken komen.

De Vlaamse overheid legt gemeenten daarvoor een duidelijke opdracht op. Dat heet het **BSO**, of het **bindend sociaal objectief**. Elke gemeente moet mee zorgen voor een bepaald aantal bijkomende sociale huurwoningen. Zo wil Vlaanderen het aanbod aan betaalbare woningen vergroten en beter spreiden.

Maar er is ook de **bouwshift**. Die term hoor je soms in de pers. De bouwshift betekent dat Vlaanderen zuiniger wil omgaan met open ruimte. Nieuwe woningen worden daarom bij voorkeur gebouwd in bestaande dorpen en steden. Dus dicht bij winkels, scholen, zorg, openbaar vervoer en andere voorzieningen. Die twee opdrachten moeten samengaan. Er moeten meer sociale woningen komen. Maar ze moeten ook goed gelegen zijn. Dat maakt de opdracht moeilijker.

Vroeger kon er vaker gebouwd worden op

goedkopere gronden aan de rand van een gemeente. Vandaag kan dat niet altijd meer. Woonmaatschappijen moeten meer zoeken naar plekken binnen bestaande kernen. Die gronden en gebouwen zijn vaak duurder. Ze zijn ook moeilijker te vinden.

Daarom is samenwerking met gemeenten noodzakelijk. Gemeenten kennen hun grondgebied. Zij weten waar vernieuwing mogelijk is, waar gebouwen een nieuwe invulling kunnen krijgen en waar extra woningen goed passen. Woonmaatschappijen brengen hun kennis van sociaal wonen in.

Samen moeten zij zoeken naar haalbare oplossingen. Dat kan door bestaande wijken te vernieuwen of door leegstaande en verouderde gebouwen om te vormen.

Voor huurders en kandidaat-huurders is dit belangrijk. Een sociale woning moet betaalbaar en kwaliteitsvol zijn. Maar ook de ligging telt. Een goede woning ligt op een plek waar je vlot naar de winkel, de school, de dokter, de bus of de trein kunt.



Beste lezer,

Na enkele bijzonder natte periodes is de zomer nu echt op gang gekomen. Hopelijk brengt ze ons niet alleen wat zon, maar ook de rust en het comfort waar iedereen nood aan heeft. Want wonen draait uiteindelijk om je thuis voelen — en net daar blijven wij elke dag aan werken.

In deze nieuwsbrief leest u hoe we opnieuw mooie stappen hebben gezet. Zo werden 174 badkamers in Kruibeke, Melsele en Vrasene volledig vernieuwd. Ook in de Melkaderlaan in Kallo nadert een grootschalige renovatie haar afronding. Na jaren van werken staan daar binnenkort 60 appartementen klaar voor een frisse nieuwe start.

Tegelijk kijken we vooruit. De vraag naar betaalbare woningen blijft hoog en zal de komende jaren alleen maar toenemen. Vlaanderen legt de lat hoog: meer sociale woningen, maar ook op de juiste plaatsen. Dicht bij voorzieningen, scholen en openbaar vervoer. Dat is geen eenvoudige opdracht, zeker in een context waar ruimte schaars is en grondprijzen stijgen. Maar samen met de gemeenten blijven we zoeken naar haalbare oplossingen, met oog voor kwaliteit én leefbaarheid.

Ook op beleidsniveau zijn er veranderingen op komst. Vanaf 2027 zal de huurprijsberekening evolueren. We begrijpen dat dit vragen oproept. Vandaag is nog niet alles duidelijk, maar we engageren ons om u tijdig en transparant te informeren zodra er meer concrete informatie beschikbaar is. Tot slot vindt u in deze nieuwsbrief ook een aantal kerncijfers van 2025. Ze tonen niet alleen de omvang van onze werking, maar vooral de mensen achter die cijfers: huurders, kandidaat-huurders en medewerkers die zich elke dag inzetten voor kwaliteitsvol en betaalbaar wonen.

Ik wens u alvast een aangename en zorgeloze zomer toe.

Met vriendelijke groet,
David Van de Vijver
Voorzitter Woonpunt Waas

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

E-mail

info@woonpuntwaas.be

Hoofdkantoor - postadres

Struikheidelaan 2
2070 Zwijndrecht

Contactpunten (enkel op afspraak):

Beveren, D. van Beverenlaan 11
Sint-Gillis-Waas, Kerkstraat 59
Stekene, Kerkstraat 12A b 1
Kruibeke, OC De Brouwerij, O.L. Vrouwplein 18 – 20

Renovatie Melkaderlaan bijna afgerond: 60 appartementen krijgen een frisse nieuwe start

Na bijna drie jaar renoveren komt de eindmeet in zicht in de Melkaderlaan in Kallo. De 60 appartementen kregen de voorbije jaren stap voor stap een grondige opknapbeurt. Vandaag is het grootste deel van de werken achter de rug en dat resultaat mag gezien worden.

Vorig jaar werden al twee woonblokken afgewerkt. Die appartementen zijn intussen bewoond. Binnenkort volgen de laatste drie woonblokken, telkens met 12 appartementen. Ook die zijn dan klaar om verhuurd te worden. Daarmee is de renovatie van de volledige site bijna afgerond.

De renovatie ging veel verder dan een gewone opfrissing. Alle technieken werden vernieuwd: elektriciteit, leidingen, verwarming en sanitair. De appartementen op het gelijkvloers kregen vloerisolatie. Overal werd een nieuwe tegelvloer gelegd. Ook de inkomdeuren werden vervangen door brandveilige deuren. Ook de algemene ingang werd vernieuwd en kreeg nieuwe tellers en kasten.

Voor de buurt betekent dit een mooie nieuwe start. Na drie jaar werken keren de rust en het dagelijkse leven binnenkort

terug in de Melkaderlaan. De appartementen zijn bijna klaar voor hun nieuwe bewoners en bieden meer comfort, veiligheid en woonkwaliteit.



De foto's van vóór en na tonen duidelijk hoeveel er veranderd is. Wat ooit verouderd was, is nu fris, veilig en klaar voor de toekomst.



Bouw 12 nieuwe huurwoningen gestart in de Dr. Eugene Roggemanlaan in Stekene



Het project bestaat uit 6 woningen op het gelijkvloers met 1 slaapkamer en 6 duplexwoningen op de verdieping met 2 slaapkamers. Elke woning krijgt een eigen carport. Daarnaast komt er één grote gemeenschappelijke fietsenstalling, zodat bewoners hun fiets veilig en comfortabel kunnen stallen.

De woningen zullen zeer energiezuinig zijn en wordt maximaal ingezet op duurzaam wooncomfort. Alle woningen worden uitgerust met een warmtepomp. In de keuken en woonkamer komt vloerverwarming, terwijl de slaapkamers en badkamer radiatoren krijgen.

Op dit moment zijn de funderingswerken gestart. Op de werf is er al heel wat beweging, met

In de Dr. Eugene Roggemanlaan in Stekene is Woonpunt Waas gestart met de bouw van 12 nieuwe duowoningen. Daarmee zetten we opnieuw een stap vooruit in het uitbreiden van kwalitatieve en energiezuinige sociale woningen in onze regio.



machines en hopen grond die het totaalbeeld voorlopig nog wat moeilijk maken. De eerste foto geeft alvast een blik op de start van de werken. Daarnaast tonen we ook een 3D-vogelperspectief van hoe het project er uiteindelijk zal uitzien.

Als alles volgens planning verloopt, worden de woningen tegen eind september 2027 opgeleverd.

VANAF 2027 VERANDERT DE BEREKENING VAN JE HUURPRIJS

Vanaf 2027 wordt de huurprijs voor alle sociale huurders op een andere manier berekend. Dat heeft de Vlaamse overheid bepaald. Voor nieuwe huurcontracten geldt die regel al vanaf 1 juli 2026.

De huurprijs zal nog altijd rekening houden met je inkomen en je gezinssituatie. Maar ook andere elementen zullen een rol spelen. Zo zal de marktwaarde van de woning een grotere rol spelen. Ook bij nieuwbouw of een grondige renovatie kan de berekening anders uitvallen.

Huur je via onze woonmaatschappij een woning van een private eigenaar? Dan kan de verandering extra voelbaar zijn. Maar ook huurders van een gewone sociale woning krijgen vanaf 2027 met de nieuwe berekening te maken.

Wat dit precies betekent voor jouw huurprijs, hangt af van je persoonlijke situatie, je inkomen, je gezin en de woning die je huurt. We kunnen daarom vandaag nog niet zeggen of jouw huurprijs stijgt, daalt of gelijk blijft.

Je hoeft nu zelf niets te doen. Zodra we weten wat de nieuwe regels concreet betekenen voor jouw huurprijs, brengen we je persoonlijk op de hoogte. Zo ben je op tijd voorbereid op de nieuwe berekening vanaf 2027.



174 badkamers vernieuwd in Kruiseke, Melsele en Vrasene

De renovatie van 174 badkamers in Kruiseke, Melsele en Vrasene is afgerond. Elke woning kreeg een nieuwe inloopdouche, een badkamermeubel met spiegel en een nieuw toilet. Ook de toevoerleidingen werden vervangen door geïsoleerde leidingen.

Tijdens de werken konden bewoners gebruik maken van een buitenunit met douche, toilet en wastafel. Zo bleef de hinder zoveel mogelijk beperkt.

Het resultaat mag gezien worden: 174 vernieuwde badkamers waar bewoners opnieuw jarenlang comfortabel gebruik van kunnen maken.

DOMICILIEFRAUDE KAN LEIDEN TOT DE OPZEGGING VAN JE HUUROVEREENKOMST

Als sociale woonmaatschappij vinden we het belangrijk dat sociale woningen terecht komen bij wie er recht op heeft. Daarom controleren we of huurders hun huurdersverplichtingen naleven. Een van die verplichtingen is dat je de sociale woning zelf en volgens de regels bewoont.

Domiciliefraude is een ernstige inbreuk op die verplichtingen. Wanneer domiciliefraude wordt vastgesteld, kan dit leiden tot de opzegging van de huurovereenkomst. De raad van bestuur van Woonpunt Waas benadrukt dat zij vastgestelde domiciliefraude zeer ernstig beschouwt. Het niet naleven van deze huurdersverplichting wordt beschouwd als een ernstige tekortkoming.



De twee meest voorkomende vormen van domiciliefraude zijn:

ONRECHTMATIGE BIJWOONST

Je laat iemand bij je inwonen zonder dit te melden aan de sociale woonmaatschappij. Ook wanneer het gaat om familie, een partner of een kennis, moet je dit melden. Zo kunnen we nagaan of alles correct verloopt volgens de regels.

NIET-BEWONEN VAN DE WONING

Je bent huurder van een sociale woning, maar je woont er niet zelf. Een sociale woning is bedoeld als hoofdverblijfplaats van de huurder. Je mag de woning dus niet leeg laten staan of door iemand anders laten bewonen.

Domiciliefraude heeft gevolgen. Als we vaststellen dat je je woning niet correct bewoont of dat je iemand laat inwonen zonder melding, onderzoeken we de situatie. Wanneer de domiciliefraude bevestigd wordt, kan de huurovereenkomst worden opgezegd.

Twijfel je of je een wijziging moet melden? Neem dan altijd contact met ons op. Zo vermijd je problemen en kunnen we samen bekijken wat nodig is om je dossier correct in orde te brengen.

Woonpunt Waas in cijfers

terugblik op 2025 (cijfers op 31 december 2025)



Aantal medewerkers

Woonpunt Waas heeft 33 medewerkers van wie 19 voltijds

Ons werkgebied sinds de fusie

Beveren-Kruibeke-Zwijndrecht, Sint-Gillis-Waas, Stekene

Aantal nieuwe verhuringen

In 2025 werden 236 nieuwe huurovereenkomsten afgesloten

Profiel van onze huurders

44% van de huurders is ouder dan 65 jaar

51% van de huurders is alleenstaand



Maandelijkse huurprijs van onze sociale woningen

17% van de huurders betaalt minder dan 300 euro

52% van de huurders betaalt tussen 300-499 euro

23% van de huurders betaalt tussen 500-799 euro

8% van de huurders betaalt meer dan 800 euro

Op 31 december 2025 bestaat ons patrimonium uit 3.487 huurwoningen

Verdeling appartementen / woningen

- 1.586 appartementen

- 1.901 woningen

Verdeling sociale woningen / ingehuurde woningen

- 3.285 sociale woningen

- 202 ingehuurde woningen (voormalig SVK)



Bouwjaar van onze sociale woningen (enkel eigen woningen)

- Vóór 1970: 241 woonegelegenheden

- Tussen 1970 en 1999: 1.782 woonegelegenheden

- Na 2000: 1.262 woonegelegenheden

Verdeling volgens gemeente	Totaal	Sociaal	Ingehuurd
BEVEREN	1508	1418	90
KRUIBEKE	501	478	23
SINT-GILIS-WAAS	461	441	20
STEKENE	316	286	30
ZWIJNDRECHT	701	662	39
TOTAAL	3487	3285	202



NOTARIS MAAKT TIJDELIJK GEBRUIK VAN ONS KANTOOR IN BEVEREN

Vanaf eind augustus maakt notaris Lesseliers tijdelijk gebruik van ons kantoor in Beveren. Zijn eigen kantoor wordt momenteel verbouwd. Omdat Woonpunt Waas het gebouw in Beveren tijdelijk slechts gebruikt als contactpunt, kunnen we de beschikbare ruimte efficiënt en praktisch delen.

Ook voor Woonpunt Waas gaat het om een tijdelijke oplossing. In de toekomst wordt het gebouw vervangen door een nieuw hoofdkantoor.

Controleer regelmatig je waterteller

Een klein waterlek kan snel zorgen voor een hoge waterfactuur. Denk aan een lekkende kraan, een toilet dat blijft doorlopen of een verborgen lek. Controleer daarom regelmatig je waterteller.

Zo doe je een eenvoudige lektest

Zet alle kranen dicht en gebruik even geen water. Spoel ook het toilet niet door. Noteer de meterstand of maak een foto. Wacht minstens 1 uur zonder water te gebruiken en controleer daarna opnieuw de teller.

Is de meterstand veranderd of blijft het kleine wielje op de teller draaien? Dan is er mogelijk een lek.

Kijk vooral je toilet, kranen, boiler en leidingen onder lavabo of gootsteen na. Merk je iets verdachts? Meld dit dan zo snel mogelijk. Zo beperk je schade en vermijd je extra kosten.

