



WOONPUNT WAAS

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

Op weg naar 52 nieuwe woningen in Cauterhoek te Kruibeke



Woonpunt Waas werkt aan een nieuw woonproject in de wijk Cauterhoek in Kruibeke. In dit project komen 52 nieuwe sociale appartementen. Zo breiden we ons aanbod verder uit en creëren we extra betaalbare woonkansen in de gemeente.

De bouwwerken vorderen goed. De aannemer is momenteel volop bezig met de binnenaanbouw. De aanleg van de omgeving gaat weldra ook van start. De voorbereidingen voor de verhuring van dit project werd ook opgestart. Intussen werd ook bepaald hoeveel personen in elk type appartement kunnen wonen. Dit noemen we de rationele bezetting. Deze stap is belangrijk voor de latere toewijzing

van de appartementen aan kandidaat-huurders op de wachtlijst.

Als de planning behouden blijft, verwachten we dat de appartementen midden 2027 verhuurd zullen kunnen worden. Ongeveer een half jaar vóór de voorlopige oplevering organiseren we een informatievergadering voor mogelijke kandidaat-huurders.



Beste lezer,

De zomer heeft plaatsgemaakt voor de herfst en stilaan bereiden we ons voor op de koudere maanden. Voor veel gezinnen is dit een periode waarin de uitgaven opnieuw stijgen.

Energiekosten, brandstofprijzen, dagelijkse boodschappen en andere vaste uitgaven wegen zwaar door op het gezinsbudget. In een tijd waarin de kosten van het dagelijks leven voor veel mensen onder druk staan, blijft betaalbaar wonen belangrijker dan ooit.

De voorbije maanden hebben opnieuw duidelijk gemaakt voor welke uitdaging we als woonmaatschappij staan. De vraag naar betaalbare woningen is onverminderd groot.

Als woonmaatschappij blijven we daarom investeren in zowel nieuwbouw als renovatie. Achter elke werf schuilt meer dan een bouwproject alleen. Het gaat om gezinnen die dicht bij familie kunnen wonen, alleenstaanden die een betaalbare woning vinden of ouderen die langer zelfstandig kunnen blijven wonen. Zo zetten we stap voor stap verdere stappen in onder meer Cauterhoek in Kruibeke en de Floralaan in Beveren, waar nieuwe woonprojecten vorm krijgen.

Daarnaast vormt ook het beheer van ons bestaande patrimonium een belangrijke opdracht. Een goede woning stopt niet aan de voordeur. Ook het onderhoud van de omgeving, de bereikbaarheid van onze diensten en een duidelijke communicatie bij problemen dragen bij tot comfortabel wonen. Wanneer zich onverwachte situaties voordoen, willen we huurders snel en correct informeren. Meer hierover leest u verder in deze nieuwsbrief.

De komende periode brengt ook een aantal veranderingen met zich mee, waaronder de verdere invoering van de nieuwe huurprijsberekening. We begrijpen dat dit vragen kan oproepen. We zetten daarom in op heldere communicatie zodat iedere huurder weet wat dit voor zijn of haar situatie betekent. Ik wens u een aangename herfst toe.

Met vriendelijke groet,
David Van de Vijver
Voorzitter Woonpunt Waas

GROENONDERHOUD, WE VOLGEN HET OP

Op een aantal locaties werd het gemeenschappelijk groen de voorbije maanden niet tijdig of niet volledig onderhouden. We ontvingen hierover verschillende meldingen van huurders en omwonenden.

Woonpunt Waas sprak de aannemer hierop aan. Hoewel het onderhoud op verschillende

plaatsen opnieuw werd opgestart, waren er eind augustus nog te veel locaties waar het niet in orde was. Daarom werd de aannemer formeel in gebreke gesteld.

We volgen dit verder op en streven ernaar dat het groenonderhoud op alle locaties opnieuw tijdig en correct gebeurt.

CONTACTGEGEVENS WOONPUNT WAAS		Contactpunten (enkel op afspraak):	
Telefoon	Website	Beveren, D. van Beverenlaan 11	
	www.woonpuntwaas.be	Sint-Gillis-Waas, Kerkstraat 59	
	E-mail	Stekene, Kerkstraat 12A b 1	
Eén centraal nummer voor al je vragen	info@woonpuntwaas.be	Kruibeke, OC De Brouwerij, O.L. Vrouwplein 18 – 20	
03 750 95 30 elke werkdag tussen 9 en 12 uur			

De ééngemaakte huurprijs 2027: wat betekent dat voor jou?

Wanneer geldt de ééngemaakte huurprijsberekening?

Sinds 1 juli 2026 geldt de ééngemaakte huurprijsberekening voor alle nieuwe sociale huurovereenkomsten die vanaf dan worden ondertekend. Dit geldt zowel voor:

- eigen woningen (in eigendom van de woonmaatschappij), als
- ingehuurde woningen (doorverhuuractiviteit op de private huurmarkt = de vroegere SVK woningen).

Belangrijk voor huurders van een ingehuurde woning: vanaf 1 januari 2027 schakelen alle huurders van ingehuurde woningen over op de ééngemaakte huurprijsberekening (dus ook zittende huurders).

Wat verandert er in de logica van de berekening?

De ééngemaakte huurprijs vertrekt van dezelfde basislogica als de huidige berekening voor eigen woningen, maar met aangepaste parameters.

Concreet:

- De huurprijs blijft opgebouwd uit een basis (op inkomen) met daarop correcties (o.a. gezin, woningwaarde, energie).
- Het onderscheid op basis van eigen woningen versus ingehuurde woningen verdwijnt: ook voor de ingehuurde woningen wordt huurprijs dezelfde manier behandeld als eigen woningen.

De wijzigingen in de ééngemaakte huurprijs

1/ Basis: inkomen en inkomensaandeel (solidariteitsbijdrage)

De basis blijft inkomensgerelateerd (1/54ste), maar de "solidariteitsbijdrage" (hogere inkomensandelen bij hogere inkomens) is verwijnd:

- 1/53ste vanaf 125% van de inkomensgrens
- 1/52ste vanaf 150% van de inkomensgrens

2/ Minimale huurprijs: gekoppeld aan marktwaarde

Vanaf 1 juli 2026 is de minimale huurprijs niet langer "één vast minimum", maar gekoppeld aan de marktwaarde:

- 40% van de marktwaarde
- met een onder- en bovengrens (bedragen 2026: min. €226 – max. €389)

De begrenzing blijft gelden (dus minimum én maximum blijven sturend in de berekening).

3/ Correctie op basis van de marktwaarde (korting/toeslag waarde woning)
Waar vóór 1 juli 2026 vooral sprake is van patrimoniumkorting bij goedkopere woningen, komt er vanaf 1 juli 2026 een patrimoniumcorrectie op basis van marktwaarde die zowel een korting als een toeslag kan zijn:

- Korting tot €52 (2026)
 - Toeslag tot €21 (2026)
- en dit afhankelijk van de marktwaarde.

4/ Toeslag nieuwbouw (en grondige renovatie) – NIEUW

Nieuw in de ééngemaakte huurprijsberekening is een vaste toeslag voor woningen in nieuwbouw (en ook bij grondige renovatie):

- vaste toeslag €21 (2026)
- gedurende de eerste 5 jaar

5/ Energiecorrectie: niet meer bovenop de minimale huurprijs

- vóór 1 juli 2026: energiecorrectie is mogelijk bovenop de minimale huurprijs
- vanaf 1 juli 2026: energiecorrectie is niet meer toepasbaar bovenop de minimale huurprijs, maar enkel binnen de ondergrens.

6/ Gezinskorting: geen "halve gezinskorting" meer

- is er geen halve gezinskorting meer (bij co-ouderschap/regelmatig verblijf)
- elk kind telt volwaardig mee.

Je hoeft zelf niets te doen

Woonpunt Waas berekent je huurprijs volgens de regels die voor jouw huurovereenkomst geldt. We brengen je vóór 1 januari 2027 persoonlijk op de hoogte van je nieuwe huurprijs.



Nieuwe woonbuurt in de Floralaan te Beveren krijgt vorm

Woonpunt Waas werkt aan een nieuw sociaal woonproject in de Floralaan in Beveren.

Het project omvat 57 sociale huurappartementen en 9 sociale koopwoningen. Het schetsontwerp werd intussen goedgekeurd.

Bij de uitwerking van de omgeving is veel aandacht voor een aangename en verkeersveilige woonomgeving. Zo wordt het project zoveel mogelijk autoluw ingericht, komen er voldoende parkeerplaatsen en worden ondergrondse afvalcontainers voorzien. Ook wordt er ingezet op meer ruimte voor groen en minder verharding.

Met de goedkeuring van het schetsontwerp is opnieuw een belangrijke stap gezet in de verdere ontwikkeling van het project.



Project Drieschouwen in Stekene voorgesteld aan buurt en huurders

Op 19 augustus stelde Woonpunt Waas de plannen voor het nieuwe woonproject Drieschouwen in Stekene voor aan omwonenden en huurders.

Tijdens twee informatievergaderingen kregen zij meer uitleg over het project en was er ruimte voor vragen en bezorgdheden. Omwonenden hadden onder meer vragen over

inkijk, isolatie en riolering. Huurders kregen ook informatie over onderbezetting, inschrijving en voorrangsregels. Verschillende huurders toonden interesse in een toekomstige verhuis naar een kleinere, meer passende woning.

Wat is onderbezetting?

Een sociale woning is onderbezet wanneer er **minstens twee slaapkamers meer zijn dan nodig voor het aantal bewoners**. Zo woont een alleenstaande in een woning met drie slaapkamers onderbezet. Bij de berekening telt een koppel samen als één bewoner.

Herstelling nodig? wie doet wat?



Een woning heeft regelmatig onderhoud nodig en soms gaat er iets stuk. Maar wie moet dan voor het onderhoud of de herstelling zorgen: jij of Woonpunt Waas?

De basisregel is eenvoudig: **gewoon onderhoud en kleine herstellingen zijn voor jou als huurder.** Ook schade door verkeerd gebruik of onvoldoende onderhoud moet je zelf herstellen.

Is iets versleten door ouderdom of is een grotere herstelling nodig? Dan zorgt Woonpunt Waas voor de herstelling.

Wat doe je zelf?

Als huurder sta je onder andere in voor kleine onderhoudsklusjes. Enkele voorbeelden:

- controleer regelmatig je rookmelders en eventueel je CO-melder;
- maak je dakgoten leeg;
- maak raam- en ventilatieroosters schoon;
- controleer regelmatig of er geen waterlekken zijn;
- hou leidingen en tellers vorstvrij;
- smeer sloten en scharnieren;
- verwarm je woning voldoende en regelmatig.

Merk je een probleem op waarvoor Woonpunt Waas verantwoordelijk is? Meld het dan zo snel mogelijk.

Wacht je te lang en ontstaat daardoor extra schade, dan kunnen de bijkomende kosten voor jou zijn.

Twijfel je wie verantwoordelijk is?

Raadpleeg dan de brochure **HuurHelder** van Wonen in Vlaanderen. Daar vind je duidelijk terug welke onderhoudswerken en herstellingen voor de huurder zijn en welke voor de verhuurder.

Je vindt de brochure op de website van Wonen in Vlaanderen of ga naar **www.woonpuntwaas.be / wetgeving en reglementen.**

Nu het kouder wordt: denk ook aan je verwarming

Voor het dagelijkse gebruik en het kleine onderhoud van je verwarmingsinstallatie sta je zelf in. Denk eraan om:

- de waterdruk te controleren en indien nodig water bij te vullen;
- je radiatoren te ontluchten;
- indien nodig de batterijen van je thermostaat te vervangen.

Het wettelijke onderhoud van je gasketel hoeft je niet zelf te regelen. Woonpunt Waas heeft hiervoor een onderhoudscontract.

Werkt je cv-ketel niet meer of merk je een lek? Meld dit bij Woonpunt Waas, bij voorkeur via de QR-code die in je woning hangt. Wij zorgen ervoor dat een aannemer langskomt.

PARKEREN AAN JE WONING: WAT MAG WEL EN NIET?

Bij onze woningen en appartementsgebouwen zijn er parkeerplaatsen, garages en opritten. Die zijn bedoeld om voertuigen veilig en correct te parkeren. Daarom maken we hierover enkele duidelijke afspraken.

Gemeenschappelijke parkings, garages en staanplaatsen

Op een gemeenschappelijke parking, ondergrondse garage, carport of staanplaats mag je alleen voertuigen parkeren die in gebruik zijn.

Dat betekent:

- Voertuigen moeten een geldige nummerplaat hebben en verzekerd zijn
- Een staanplaats of parking gebruik je alleen voor het parkeren van je eigen vervoersmiddelen.
- Garages en staanplaatsen zijn geen opslagplaats voor afval, oude materialen of andere spullen.

Een auto zonder nummerplaat of verzekering hoort dus niet thuis op een gemeenschappelijke parking of staanplaats.

Zijn er parkeerplaatsen voorzien bij je woning of appartementsgebouw? Gebruik dan altijd deze plaatsen om je wagen te parkeren. Parkeer niet op het gras, in de voortuin, op voetpaden, vlak voor de voordeur of op andere plaatsen die niet bedoeld zijn als parkeerplaats. Zo blijven doorgangen vrij en houden we de omgeving veilig en verzorgd.

En wat met je eigen oprit?

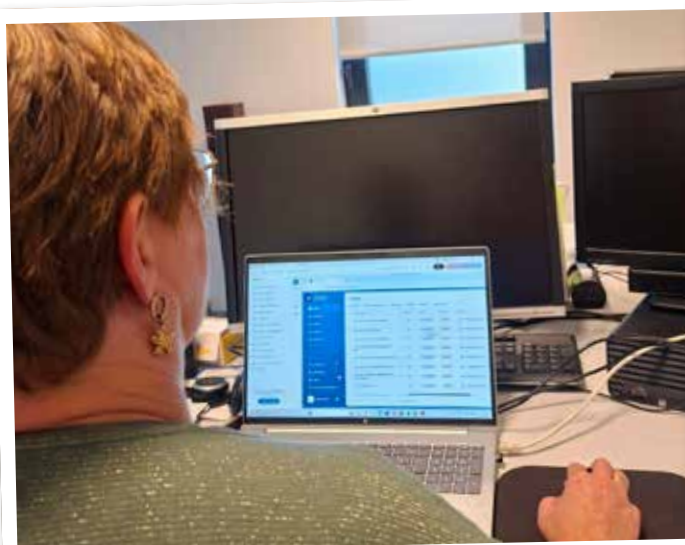
Heb je een oprit bij je woning? Dan is dat de plaats waar je je wagen parkeert. Parkeren in de voortuin, op het gras of op andere delen rond de woning is niet toegestaan.

Je mag ook niet zelf extra verharding aanleggen om een bijkomende oprit of parkeerplaats te maken. De tuin en andere niet-verharde delen rond de woning moeten behouden blijven.

Op je eigen oprit horen alleen voertuigen die effectief gebruikt worden. Verwijder oude of niet-gebruikte voertuigen.

Waarom vinden we dit belangrijk?

Door de voorziene parkeerplaatsen en opritten correct te gebruiken, houden we samen de woonomgeving veilig, groen en verzorgd.



Zonnepanelen op je woning: hoe werkt de afrekening?



Krijg jij een brief van jouw energieleverancier dat jij nu eigenaar bent van zonnepanelen en automatisch overstapt naar een tariefsysteem met een injectievergoeding? **Dan mag je hier niet op ingaan!** Je bent geen eigenaar van de zonnepanelen, jij mag dus geen injectiecontract afsluiten. **Ontvang je een brief van Fluvius over de aanmelding van de zonnepanelen? Ook hier moet je niets mee doen.** ASTER brengt de aanmelding van de zonnepanelen in orde.

Heeft je woning zonnepanelen? Dan gebruik je een deel van de opgewekte zonnestroom rechtstreeks in je woning. Voor die zonnestroom betaal je een voordelig tarief. Maar hoe werkt dat precies? We leggen het hieronder eenvoudig uit.

Wat is zonnestroom?

Zonnestroom is de elektriciteit die de zonnepanelen op je woning opwekken. Gebruik je elektriciteit op het moment dat de zonnepanelen stroom produceren? Dan gebruik je eerst de zonnestroom die op dat moment beschikbaar is. Denk bijvoorbeeld aan je wasmachine die overdag draait. De zonnestroom die je niet onmiddellijk gebruikt, gaat naar het elektriciteitsnet. Daar betaal je niet voor.

Je betaalt elke maand een voorschot

Elke maand betaal je via Woonpunt Waas een voorschot voor de zonnestroom die je naar verwachting zal gebruiken. Dat voorschot is een inschatting. Hoeveel zonnestroom je werkelijk hebt gebruikt, kennen we pas achteraf.

Eén keer per jaar volgt de afrekening

Je ontvangt jaarlijks een afrekening. Eind dit

jaar ontvang je de afrekening van 2025.

Daarin vergelijken we je werkelijke verbruik van zonnestroom met de voorschotten die je al hebt betaald.

Heb je meer voorschotten betaald dan nodig? Dan krijg je het verschil terug. Heb je minder voorschotten betaald dan het bedrag van je werkelijke verbruik? Dan betaal je het verschil bij.

Bij de afrekening krijg je een overzicht van je verbruikte zonnestroom en het tarief dat hiervoor werd aangerekend.

Hoe wordt je verbruik bepaald?

Om te bepalen hoeveel zonnestroom je zelf hebt gebruikt, wordt gekeken naar:

- de hoeveelheid zonnestroom die je zonnepanelen produceren;
- de hoeveelheid zonnestroom die naar het elektriciteitsnet gaat.

Het verschil tussen beide is de zonnestroom die je zelf hebt gebruikt.

Hoeveel kost de zonnestroom?

De zonnestroom die je rechtstreeks van de zonnepanelen gebruikt, is goedkoper dan elektriciteit die je op dat moment van een energieleverancier afneemt. Daarom loont het om bijvoorbeeld je wasmachine, vaatwasser of andere elektrische toestellen zoveel mogelijk overdag te gebruiken wanneer de zonnepanelen stroom produceren.

Wat als de zon niet schijnt?

Produceren de zonnepanelen niet genoeg stroom voor wat je op dat moment nodig hebt? Dan neem je automatisch elektriciteit van het elektriciteitsnet.

Die elektriciteit betaal je gewoon aan je eigen energieleverancier.

Wil je meer details over je afrekening?

Op aanvraag bij Woonpunt Waas kan je een overzicht krijgen van je verbruikte zonnestroom en het tarief dat hiervoor werd aangerekend.

Goed voorbereid de herfst en winter in



Maak je dakgoten tijdig leeg

In de herfst belanden heel wat bladeren en takjes in de dakgoten van je woning. Daardoor kan het regenwater minder goed weg en kan de dakgoot verstopt raken of overlopen. Als huurder ben je zelf verantwoordelijk voor het proper houden van de dakgoten van je woning. Controleer ze daarom regelmatig en verwijder bladeren en ander vuil. Kan je dit zelf niet veilig doen? Vraag dan hulp aan iemand die dit op een veilige manier kan uitvoeren.

Maak je tuin klaar voor de herfst

Ook in de herfst blijft tuinonderhoud belangrijk. Ruim afgefallen bladeren op, snoei waar nodig en hou paden, terrassen en afsluitingen netjes. Laat bladeren en snoeiafval niet ophopen tegen de woning of in afvoerputjes. Zo voorkom je verstoppingen en vochtproblemen.

Met een kleine onderhoudsbeurt nu is je tuin beter voorbereid op de winter.

Sneeuw of ijzel? Hou de doorgang veilig

We verwijzen hiervoor naar het reglement van inwendige orde (RIO): Bij ijzel of sneeuw ben je verplicht om het voetpad voor je woning sneeuw- en ijsvrij te houden. Hou niet alleen je stoep, maar ook alle toegangen, doorgangen en ingangen tot je woning vrij. Als een voetganger voor jouw woning uitglijdt op het voetpad, kan je persoonlijk aansprakelijk gesteld worden.

Bij appartementsgebouwen moeten de bewoners van het gelijkvloers (of de eerste bewoonde verdieping) het voetpad over de volledige breedte tot aan de inkomhal vrijmaken. Als je merkt dat sommige van deze huurders niet in staat zijn om het voetpad sneeuwvrij te maken, steek dan een vriendelijk handje toe. Goede burens maken goede vrienden!

DRINGEND PROBLEEM IN HET GEBOUW? ZO HOUDEN WE JE OP DE HOOGTE

Soms doet zich in een appartementsgebouw plots een probleem voor dat een grote impact heeft op de bewoners. In zulke dringende situaties proberen we je zo snel mogelijk te informeren.

Dat doen we wanneer:

- een belangrijk gemeenschappelijk deel tijdelijk niet toegankelijk is, zoals de ondergrondse garage
- de lift buiten dienst is
- er een gevaarlijke situatie ontstaat

Hoe informeren we je?

Dat hangt af van het gebouw en de situatie. Is er een toezichter in het gebouw, dan nemen we contact op met de toezichter en spreken we samen af hoe de bewoners het best op de hoogte worden gebracht. Is er geen toezichter, dan sturen we elke huurder een sms-bericht.

We informeren dus vooral snel wanneer een probleem **dringend is, gevolgen heeft voor meerdere bewoners of een risico inhoudt.**

Tip: Zorg ervoor dat Woonpunt Waas altijd over je juiste gsm-nummer beschikt. Zo kunnen we je bij een dringende situatie snel bereiken.

