

WOONVEER

MAGAZINE

Jaargang 5 - winter 2023 - zesmaandelijke nieuwsbrief



Beste huurders,

In het vorige nummer verwelkomden we de huurders van het sociaal verhuurkantoor vzw Optrek. Deze keer heten we de huurders welkom van het complex Kouterhof in Sint-Amands. Op 22 juni nam Woonveer de eigendom en het beheer van deze 21 appartementen over van de gemeente Puurs-Sint-Amands.

In dit magazine is er aandacht voor belangrijke wijzigingen die het nieuwe jaar 2024 brengt: er is een aanpassing van de huurprijsberekening en er zijn nieuwe regels rond de onderbezettingsvergoeding. In 2024 start Woonveer ook met een huurdersadviesraad. Hiervoor zoeken we kandidaten. Daarnaast zijn er de vertrouwde rubrieken met Woonveer weetjes, tips voor een warme en veilige winter en wordt er stil gestaan bij enkele lopende renovatieprojecten.

Veel leesplezier en prettige feestdagen.

Raf De Blaiser
Voorzitter
van de raad van bestuur



WOONVEER
KLEIN-BRABANT

Palingsstraat 48_101 • 2870 Puurs-Sint-Amands
T: 03 740 00 20 • www.woonveer.be

| | |
|---|------|
| Woonveer (ver)bouwt | p 3 |
| Wat verandert er in 2024 | p 4 |
| Gezocht: gemotiveerde huurders voor onze Huurdersadviesraad | p 6 |
| Mijn woning - Tips | p 7 |
| Woonveer weetjes - winter | p 9 |
| Woordpuzzel Woonveer Antwoordstrook woordzoeker | p 11 |
| Praktische informatie: openingsuren | p 12 |

© Katie Verkinderen



ONZE WONINGEN IN BEELD

Tijdens de warme zomer van 2020 maakte fotografe Katie Verkinderen een fotoreportage van alle woningen die vanaf 1922 door de verschillende sociale huisvestingsmaatschappijen in Klein-Brabant gebouwd werden. **Waar is volgende foto genomen?** De wijk werd gebouwd in 1980 en 1983 en telt in totaal 57 woningen in verhuur.

WOONVEER (VER)BOUWT

DE EERSTE ZONNEPANELEN GEPLAATST



De komende jaren zal Woonveer Klein-Brabant tal van zonnepanelen plaatsen. Dit gebeurt in samenwerking met de coöperatieve vennootschap Aster. De **Bremwijk** in Bornem en het **Fabiolapark** in Kalfort kwamen in au-



gustus als eerste aan de beurt. In de Bremlaan gaat het over zonnepanelen op 14 gezinswoningen. In het Fabiolapark gaat het over 42 gezinswoningen.

Ook op nieuwbouw worden voortaan zonnepanelen geplaatst. Momenteel gaat het over 2 entiteiten in de **Allemanshofstraat 21** (Bornem), 18 entiteiten in **Moerplein-Gebr. Van Benedenlaan** (Ruisbroek) & 20 entiteiten in de **Nieuwstraat** (Ruisbroek).

Het voorzien van zonnepanelen op het dak past volledig in het streven naar duurzame en goedkope groene energie.

ISOLATIE VAN WONINGEN MET DESIGN & INSULATE

De woonmaatschappij Woonveer Klein-Brabant stapte in het programma Design & Insulate van de Vlaamse overheid. Dit betekent dat er de komende jaren volop zal ingezet worden op isolatie van een hele reeks woningen. Na een eerste project aan het Merkenveld in Puurs staan het komende jaar nog 84 woningen op het programma:



Na een eerste project aan het Merkenveld in Puurs staan het komende jaar nog 84 woningen op het programma:

- Eikenlaan en Berkenlaan in Bornem (appartementen en bejaardenwoningen)
- Wilgenlaan in Branst (bejaardenwoningen)
- Flierke en Merkenveld in Puurs (woningen)
- Pastoor Ceulemansstraat in Oppuurs (woningen)

Het programma voorziet de afbraak van de oude dakelementen, verhoging van de bestaande dakrand, thermische isolatie van het platte dak, het plaatsen van PUR-isolatieplaten en de afdichting.

▶ WAT VERANDERT ER IN 2024

VERANDERING IN HUURPRIJSBEREKENING

Vanaf januari 2024 komt er een verandering in de berekening van de huurprijzen. De Vlaamse overheid wil daarmee het verschil wegwerken tussen 2 soorten huurders.

Een woordje uitleg:

Bij Woonveer zijn er 2 soorten huurders. Je hebt huurders die een woning of appartement huren dat eigendom is van Woonveer. Daarnaast heb je ook huurders die een woning of appartement huren dat door Woonveer zelf is **ingehuurd van een private eigenaar**.

In dit laatste geval betaalt Woonveer de huur aan de eigenaar en de bewoner van het huis betaalt huur aan Woonveer. Huizen op de privé markt zijn duur. Woonveer betaalt de eigenaar weliswaar een lagere prijs dan hij zou kunnen krijgen wanneer hij rechtstreeks verhuurt, maar de bewoners van een ingehuurde woning betalen toch nog behoorlijk wat huur. De Vlaamse overheid voorziet wel een huursubsidie waardoor die prijs wat naar beneden gaat.

De huurders die in een **eigendom van Woonveer** wonen, betalen heel wat minder huur dan de mensen die een woning huren die geen eigendom is van Woonveer. Hun huurprijs wordt immers helemaal anders berekend. Er wordt bijvoorbeeld rekening gehouden met de grootte van het inkomen.

De Vlaamse regering wil het verschil in huurprijs tussen deze twee soorten huurders kleiner maken en wel op volgende manier:

1. De formule voor de huurprijsberekening van de eigen woningen verandert. Concreet betekent dit dat de huurders van de sociale woningen die eigendom zijn van Woonveer vanaf 1 januari 2024 ongeveer **2 % meer huur** zullen moeten betalen.
2. De huursubsidie voor de mensen die een ingehuurde woning huren wordt tegelijk verhoogd. Dit betekent dat de meeste sociale huurders van een ingehuurde woning **ongeveer 15% minder huur** zullen moeten betalen

Zo krijgen we minder grote verschillen tussen de huurders van Woonveer en betaalt iedereen een sociale huurprijs.

Al onze huurders worden per brief individueel op de hoogte gebracht van zijn/haar concrete aangepaste huurberekening.



DE “ONDERBEZETTINGSVERGOEDING” WIJZIGT

Woon je in een huis met te veel leegstaande slaapkamers, dan woon je in een wat wij een “onderbezette woning” noemen. Gezien de woningnood wil de Vlaamse overheid deze grote woningen vrij krijgen om te verhuren aan kandidaat-huurders met grotere gezinnen. Daarom voorziet de wetgeving enkele specifieke regels die vanaf 1 januari 2024 wijzigen.

De Vlaamse overheid voorziet volgende 4 wijzigingen:

1. De invulling van ‘onderbezetting’ verandert

Voortaan wordt een koppel als 1 persoon geteld om de onderbezetting van een woning te berekenen.

Concreet betekent dit dat een koppel vanaf 1 januari 2024 in een onderbezette woning woont vanaf het moment dat er meer dan 2 slaapkamers in de woning zijn. In de oude regeling woonde je onderbezett vanaf het moment dat er meer dan 3 slaapkamers in de woning waren.

2. De voorwaarden voor een passend woningaanbod veranderen

Als je in een onderbezette woning woont, zal Woonveer je een andere passende woning met minder slaapkamers te huur aanbieden.

Deze woning moet aan een aantal voorwaarden voldoen.

- **de ligging** van de nieuwe woning. De woning moet gelegen zijn in een straal van 15 km van de onderbezette woning of binnen dezelfde gemeente (vroeger was dit 5 kilometer).
- **de huurprijs** van de woning. Vroeger mocht de toegewezen woning geen hogere huurprijs hebben dan de onderbezette woning. Deze regel is nu geschrapt. Als je een andere woning wordt toegewezen, wordt de sociale huurprijs gewoon herberekend.

3. De gevolgen van weigering van een passende woning veranderen

Wanneer je de toewijzing van een passende woning weigert én je hebt een **contract van onbepaalde duur**, moet je een **onderbezettingsvergoeding** betalen. Vroeger was dit pas na de tweede weigering. Er is wel een uitzondering voorzien: als de eerste toegewezen woning buiten een straal van 5 km van de onderbezette woning ligt, kan slechts na een tweede weigering een onderbezettingsvergoeding aangerekend worden. Tussen de eerste aanbieding van een woning en de tweede aanbieding moet minstens drie maanden tijd liggen.

Voor huurders met een **huurovereenkomst van bepaalde duur** verandert er niets. Zij betalen geen onderbezettingsvergoeding maar als zij twee keer de toewijzing van een passende woning weigeren, wordt de huurovereenkomst na afloop van de huurtermijn beëindigd door Woonveer. Tussen de 2 toewijzingen moet minstens 3 maanden tijd liggen.

4. De onderbezettingsvergoeding wordt opgetrokken

Vroeger betaalde je 35 euro per overtallige slaapkamer. Vanaf 1 januari wordt de onderbezettingsvergoeding aangepast aan je inkomen. Heel concreet betaal je dan als onderbezettingsvergoeding per overtallige slaapkamer 15% van de huurprijs die je maandelijks betaalt, met een minimum van 35 euro (geïndexeerd bedrag van 2023) per overtallige slaapkamer.

Er is wel een overgangsregeling voorzien

Betaal je nu al een onderbezettingsvergoeding dan zal deze vergoeding pas verhoogd worden nadat je een nieuwe toewijzing van een passende woning hebt geweigerd.

Als je vroeger al een eerste aangeboden woning hebt geweigerd, mag er pas een onderbezettingsvergoeding aangerekend worden nadat je ook na 1 januari 2024 een passend aanbod hebt geweigerd.



GEZOCHT: GEMOTIVEERDE HUURDERS VOOR ONZE HUURDERSADVIESRAAD

In 2024 start Woonveer met een Huurdersadviesraad (afgekort HAR).

Voor een goede samenstelling van de HAR zoeken we een 20-tal gemotiveerde huurders van verschillende deelgemeenten om deze adviesraad vorm te geven.

Een Huurdersadviesraad?

Woonveer wil in de toekomst meer de stem van de huurders horen. Jullie leven dag in dag uit in onze woningen en zijn dan ook het best geplaatst om ons te adviseren.

Wat zijn punten die we in Woonveer moeten aanpakken en op welke manier kunnen we dat best doen?

De medewerkers van Woonveer horen graag jullie suggesties.

De raad van bestuur wil bij het nemen van beslissingen rekening houden met jullie mening.

De HAR vormt dan ook een brug tussen de huurders en de medewerkers en raad van bestuur van onze woonmaatschappij.

Hoe ziet zo'n HAR er uit?

Een HAR bestaat uit een 20-tal huurders van Woonveer. Er wordt 3 tot 4 maal per jaar samengekomen om in overleg te gaan met de directeur en andere medewerkers van Woonveer.

Waar houdt zo'n HAR zich concreet mee bezig?

Dat hangt af van wat we er samen van maken.

De huurders én Woonveer kunnen agendapunten voor de HAR aanbrengen.

De enige voorwaarde is dat het telkens moet gaan over punten die te maken hebben met het algemeen beleid.

De HAR houdt zich immers niet bezig met individuele klachten of problemen.

Adviezen waarvoor een beslissing nodig is, worden overgemaakt aan de raad van bestuur.

Wie kan zich kandidaat stellen ?

Iedere huurder van Woonveer die samen met Woonveer constructief wil meewerken aan onze missie: "Kwaliteitsvol en betaalbaar wonen in Klein-Brabant" en die aan de volgende voorwaarden voldoet :

- zich kosteloos willen inzetten als woordvoerder voor een ruimere groep van huurders
- opmerkingen van andere huurders opbouwend kunnen doorgeven naar Woonveer
- onderscheid kunnen maken tussen punten van individueel belang en van algemeen belang
- bereid zijn om 3 tot 4 maal per jaar deel te nemen aan de samenkomsten van de HAR
- voldoening putten uit het van invloed kunnen zijn op het beleid van Woonveer
- ondertekenen van een deontologische code

Heb je graag nog wat meer info?

De deontologische code en een uitgebreide beschrijving van de werking van de HAR vind je op onze website www.woonveer.be/

Is dit iets voor jou? Stel jezelf kandidaat!

Stuur vóór 21 januari 2024 een mail naar klantenrelaties@woonveer.be met vermelding van je naam, adres en telefoonnummer.

Twijfel je en wil je graag een gesprekje met Woonveer vooraleer je beslist om je kandidaat te stellen? Maak dan een afspraak met ons diensthoofd klanten Lut Verbeeck (lut.verbeeck@woonveer.be)



© Darren W

TIPS VOOR EEN WARME WINTER

Tijdens de wintermaanden kunnen we niet zonder verwarming. Met enkele regelmatige controles kan je een aantal problemen met de verwarmingsinstallatie voorkomen of zelf oplossen

- Werkt alles naar behoren ?
- Hoe controleer ik de druk op de verwarmingsketel?
- Hoe laat ik de lucht van de radiatoren?
- Zijn de radiatorcranken geopend?

Op de website www.woonveer.be onder de rubriek "Documenten" vind je een duidelijke **handleiding** met foto's om dit zelf te controleren en handleidingen van verschillende merken van thermostaten.

WAT ALS?

Is de **verwarming defect** of heb je geen warm water? Neem dan contact op met Woonveer. Heb je een **waterlek**? Draai de hoofdkraan dan voorlopig zelf dicht. Neem contact met Woonveer. Bij een lek vóór de watermeter neem je contact op met **Pidpa** op het noodnummer **0800 90 300**

Ruik je een **gaslek**? Draai dan de hoofdkraan van de gasleiding dicht en zet ramen en deuren open. Ga naar buiten en bel, op veilige afstand, het gratis noodnummer van netbeheerder **Fluvius 0800 65 0 65**.

WOONVEER – PROCEDURE BIJ DEFECTE VERWARMING OF GEEN WARM WATER?

Ga dan als volgt te werk:

Op weekdagen

Neem telefonisch of per e-mail contact op met **Woonveer - dienst onderhoud**.

Als het telefoonnummer bezet is, spreek dan gerust een boodschap in op het antwoordapparaat. We beluisteren de berichten dagelijks.

Telefoonnummer: 03 740 00 20 (en kies dan voor optie 1)

E-mail: onderhoud@woonveer.be

In het weekend tijdens de winterperiode (= van oktober tot en met april) of tijdens de sluitingsdagen van Woonveer tussen Kerst en Nieuwjaar:

Er is volgende snelprocedure afgesproken met de firma **HEYNDRICKX SERVICE** uit Melsele:

1. Bel naar **Woonveer** op het nummer 03 740.00.20 (kies voor optie 1) en spreek een bericht in op het antwoordapparaat (naam, adres, omschrijving van het probleem).
2. **Daarna** kan je **zelf** naar de firma **HEYNDRICKX SERVICE** bellen om een afspraak te maken. Je kan Wim Heyndrickx bereiken op het nummer **0478 23 89 68**.

Let op: bel je in de week of buiten de winterperiode toch zelf naar Heyndrickx of een andere hersteller dan moet je de factuur zelf betalen.

Geen muis of kakkerlak in huis



Hou je keuken proper.
Poets je woning regelmatig.



Bewaar eten in stevige,
gesloten verpakkingen,
zoals bokalen en plastic
dozen.



Verzamel je afval altijd
en overal in een gesloten
vuilnisbak met deksel.



TIP VAN ONZE WERKMAN STEKKERDOZEN

Sommige mensen denken slim te zijn door **meerdere stekkerdozen** of verlengdraden op elkaar aan te sluiten. Het tegendeel is waar. Stroomverdelers zijn niet gemaakt om aan elkaar te koppelen. Dit kan overbelasting tot gevolg hebben.

Een verlengkabel moet altijd rechtstreeks op een stopcontact worden aangesloten. Ze mogen niet aan elkaar worden gekoppeld. De snoeren moeten ook altijd "vrij" liggen en dus niet opgerold of afgedekt.

Over het algemeen is een stekkerdoos met 3 tot 5 stopcontacten belastbaar tot 2500 watt. Je computer, beeldscherm of staande lamp kun je hier bijvoorbeeld op aansluiten. Maar een koelkast, diepvriezer of wasmachine moet rechtstreeks in een geaard stopcontact steken. Gebruik hier dus nooit verlengkabels of stekkerdozen.



WOONVEER WEETJES – WINTER

WINNAAR WOORDPUZZEL

De oplossing van onze woordpuzzel in het zomermagazine was "PALINGFESTIVAL".

Uit de juiste inzendingen werd deze keer **Anne De Keersmaecker** als winnaar getrokken en ontving ze van Woonveer € 40 aan Bornem-bonnen. Daarmee kan ze terecht in de meeste winkels van Bornem. Anne woont al 22 jaar in het Bolleshof in Mariekerke en woont hier graag. Samen met het sociaal huis is Anne recent ook gestart met buurtbabbels. 's Avonds gewoon buiten aan de voordeur gaan staan en een babbeltje slaan met de burens.



NIEUW DIENSTHOOFD KLANTENRELATIES

Lut Verbeeck is sinds 10 juli het nieuwe diensthoofd Klantenrelaties. Als diensthoofd stuurt ze het team Klantenrelaties aan. Daarnaast heeft ze de opdracht om, samen met de andere medewerkers van Woonveer, vorm te geven aan meer bewonersparticipatie en ondersteuning van de leefbaarheid in onze wijken.

Welkom en veel succes.

WOONVEER ZOEKT WONINGEN OP DE PRIVATE HUURMARKT

De meeste woningen die Woonveer verhuurt zijn eigendom van Woonveer. Sinds deze zomer zijn de activiteiten van **vzw Optrek** overgenomen door Woonveer. Dit wil zeggen dat Woonveer nu ook woningen verhuurt in opdracht van private eigenaars. Voor de eigenaar is het comfortabel om het beheer van de huurwoning uit handen te geven en zeker te zijn van huurinkomsten. Voor Woonveer is het positief om zo **het aantal huurwoningen te verhogen**.



Woonveer is dus actief op zoek naar nieuwe huurwoningen. Uiteraard moet de woning of appartement voldoen aan minimale kwaliteitsvereisten op het vlak van comfort en energiezuinigheid. Hiervoor wordt een conformiteitsattest uitgereikt door het agentschap Wonen in Vlaanderen of de gemeente.

Meer informatie is te vinden op de website www.woonveer.be. Geïnteresseerde eigenaars kunnen mailen naar verhuurvastgoed@woonveer.be of telefoneren naar 03 740 00 20 – Optie 1 Technische dienst. Onze woningprospecteur neemt dan spoedig contact op.



UIT ONS FOTOARCHIEF

De "Fonderies de l' Escaut SA" was een ijzergieterij gelegen aan het station in Bornem. Later was er nog een mandenmakerij en een bedrijf van plastificatie. Het complex werd na 10 jaar leegstand in 1995 afgebroken en het terrein gesaneerd. In 1995 startte de huisvestingsmaatschappij Kleine Landeigendom Klein-Brabant met de bouw van 16 sociale koopwoningen en 12 appartementen voor verkoop.



KOUTERHOF IN SINT-AMANDS

In het zomernummer verwelkomen we de huurders van het sociaal verhuurkantoor vzw Optrek. Deze keer heten we de huurders welkom van het Kouterhof in Sint-Amands. Op 22 juni nam Woonveer de **21 appartementen** over van de gemeente Puurs-Sint-Amands. Vanaf juli betalen de huurders dus hun huur aan Woonveer en zorgt Woonveer voor het onderhoud. De niet overdekte parkeerplaatsen blijven eigendom van de gemeente.



STILLEVEN AAN DE RECENT GERENOVEERDE WONINGEN AAN DE KOUTERVELDWEG OP DE TIJPEL IN BORNEM



WOORDPUZZEL WOONVEER

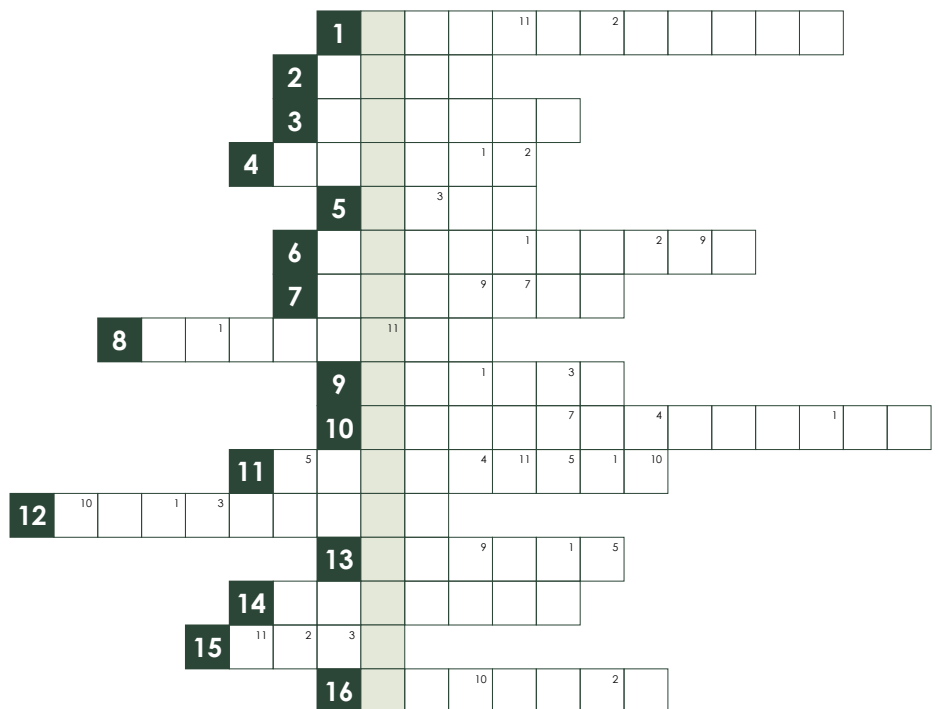
Hoe werkt een filippine woordpuzzel? Vul de 16 woorden horizontaal in met behulp van de omschrijvingen. De woorden komen zo onder elkaar te staan waardoor er van boven naar beneden een ander woord van 16 letters komt te staan. Dit is de oplossing van de puzzel.

Tip: Sommige vakjes zijn voorzien van een getal. In de vakjes met hetzelfde getal komt dezelfde letter te staan.

Ken je de oplossing? Stuur het woord per mail naar info@woonveer.be of noteer het op onderstaande antwoordstrook en stuur dit in een enveloppe naar Woonveer Klein-Brabant, Palingstraat 48_101, 2870 Puurs-Sint-Amunds. Uit de inzenders trekken we een winnaar die we belonen met enkele P-bonnen of Bornembonnen.

Vragen

- 1 doet de egel
6 maanden
- 2 niet warm
- 3 huis
- 4 seizoen
- 5 hoofddekseel
- 6 dorp aan de Schelde
- 7 feestgevoegelte
- 8 niet open
- 9 witte vlokken
- 10 winterse drank
- 11 wintersport
- 12 winterse feestdag
- 13 geven we aan
elkaar met oudejaar
- 14 dorp tussen Puurs
en Sint-Amunds
- 15 pull
- 16 maand



OPLOSSING WOORDPUZZEL WINTER 2023

Naam: _____

Adres: _____

PRAKTISCHE INFORMATIE

Adres: Woonveer Klein-Brabant
Palingstraat 48_101
2870 Puurs-Sint-Amands

Telefoonnummer: 03 740 00 20

E-mail: info@woonveer.be

Website: www.woonveer.be

Per mail

Je kan ons steeds per mail bereiken.

Per telefoon

Telefonisch zijn we elke werkdag bereikbaar van 9u tot 12u.
Maandag, woensdag en vrijdag zijn we ook bereikbaar van 14u tot 16u

Aan ons loket - op afspraak

Voor een persoonlijk contact maak je best **een afspraak**. We maken enkel afspraken voor zaken die niet telefonisch of schriftelijk kunnen behandeld worden.
Om de 14 dagen is er een **open loketmoment** op de marktdagen in Bornem en in Puurs-Sint-Amands. In de zomermaanden zijn er geen zitdagen. Kijk op de website voor verdere data.
De eerstvolgende open loketmomenten:

- maandag 8 en 22 januari 2024 in Bornem
- donderdag 4 en 18 januari 2024 in Puurs.

Inschrijvingen voor koopwoningen

Enkel op afspraak.

Technische meldingen

Technische problemen kan je doorgeven per telefoon, per e-mail of via de website.
Als het telefoonnummer bezet is, spreek dan gerust een boodschap in op het antwoordapparaat.
We beluisteren de berichten dagelijks.

Telefoonnummer: 03 740 00 20 (en kies dan voor optie 1)

E-mail: onderhoud@woonveer.be

Kijk op onze website voor eventuele wijzigingen in de bereikbaarheid van ons loket.

Let op! Ons kantoor is **gesloten van maandag 25 december 2023 tot en met maandag 1 januari 2024**.



HET PERSONEEL EN
DE RAAD VAN BESTUUR
WENSEN JULLIE
EEN VOORSPOEDIG 2024!