

Weet jij een toffe naam voor deze huurderskrant?



Fijne eindejaarsdagen & Beste wensen voor 2024!

Nieuws voor onze huurders

Voorwoord



Beste bewoner

Hier is hij dan, de eerste huurderskrant van Woonboog.

Vroeger huurde je een woning bij DE ARK, Sociaal VerhuurKantoor Noorderkempen of Molse Bouwmaatschappij. Intussen zijn wij één woonmaatschappij: hartelijk welkom bij Woonboog!

Zowat 4.000 gezinnen huren bij ons een woning. Allemaal een plekje krijgen in deze krant is onmogelijk. Daarom zetten we symbolisch twee bewoners in de kijker. En we tonen toffe beelden over het leven in onze buurten.

Intussen blijven we extra woningen bouwen en renoveren. Lees er meer over in 'De Werf'. Check zeker ook de 'Woontips'. Zo houd je jouw woning gezond, veilig en netjes.

En ben je benieuwd naar de 70 medewerkers van Woonboog?

Ontdek dit alles en meer in onze eerste huurderskrant van Woonboog. Voorlopig nog een krant zonder naam. Bedenk jij een toffe naam? Waag je kans en doe mee aan de wedstrijd!

Tot slot staat het eindejaar voor de deur. Graag wens ik jou, je familie en vrienden fijne feestdagen. Zorg ook goed voor elkaar, zeker tijdens deze wintermaanden. Doe eens een praatje met je burens, drink samen een koffie, maak een wandeling, help elkaar als het nodig is.

Maak er mooie dagen van en alvast een gelukkig nieuwjaar!

Erik Schoofs,
Algemeen Directeur Woonboog

Foto: Juan Monte



Woonboog voor jou

70 enthousiaste medewerkers



Woonboog, dat zijn ook 70 enthousiaste medewerkers. Ze komen bij jou thuis voor huisbezoeken of herstellingen. Je hoort ze aan de telefoon of je komt bij hen op kantoor. Je ziet ze tijdens bewonersvergaderingen of buurtactiviteiten. Anderen werken dan weer achter de schermen, zoals de ondersteunende diensten. Samen werken ze aan kwaliteitsvol en betaalbaar wonen, voor sterke mensen in sterke buurten waar het goed leven is.

We stellen Woonboog graag aan jou voor!

Woonboog bestaat uit vier grote teams: Klanten, Patrimonium, Zone/Onroerende transacties en Ondersteunende diensten. Elk team wordt aangestuurd door een Manager. Samen met de Algemeen Directeur vormen zij het nieuwe Management Team van Woonboog.

Als huurder zal je vooral in contact komen met het team Klanten en Patrimonium.

In het team Klanten zit onze Huurdienst en Sociale dienst. Deze medewerkers krijg je aan de telefoon en zie je op kantoor. Soms zie je ze ook bij jou thuis of in de buurt.

Het team Patrimonium bestaat onder andere uit de techniekers die bij jou thuis herstellingen doen. De planner die alle afspraken regelt krijg je aan de telefoon. Andere medewerkers van Patrimonium zie je dan weer op werven en in bewonersvergaderingen. Je komt ons dus zeker wel eens tegen!



Het nieuwe Management Team van Woonboog

Samen Woonboog

Woonboog, dat zijn zowat 4.000 gezinnen die bij ons een woning huren. Heel veel mensen dus, in heel veel buurten. Samen doen we toffe buurtactiviteiten en warme acties. Zo is het fijn samenleven in al onze buurten.

Buurthuizen



Van links naar rechts: Zara, Lena, Marc, Marina en Veronique

Woonboog heeft verschillende buurthuizen. Dit geeft extra leven in de buurt. Een buurthuis brengt mensen samen. Je kan er andere burens ontmoeten en meedoen met activiteiten. Je kan het buurthuis ook privé reserveren aan een lage prijs. Bijvoorbeeld voor een doopfeest, verjaardag of vergadering. Wil je iets doen voor de hele buurt? Dan is het buurthuis helemaal gratis. Wil je zelf iets organiseren in het buurthuis? Dat kan! Laat het ons weten.

Het buurthuis in Retie is verhuisd.

Je kan het buurthuis nu vinden in de Heggestraat 3. Binnenkort komt er een gloednieuw buurthuis. In afwachting is Heggestraat 3 gezellig gemaakt om al samen te komen.

Open op:

- dinsdag van 14 tot 17 uur
 - vrijdag van 9.30 tot 11.30 uur
- Je kan gewoon binnenwandelen. Schakel Retie is ook present. Hartelijk welkom voor een koffie/thee, babbel, een vraag of een individueel gesprek.

Buurtleven

Buurtfeest De Troef Turnhout

Een nieuw appartementencomplex met allemaal nieuwe bewoners. Ze organiseerden een eerste buurtfeest. Zo werken ze samen aan een gezellige buurt.



Buurtfeest Venhoef Hoogstraten

Samen smullen en babbelen op het zomerfeest in de duplexwoningen van Venhoef.



Zwerfvuilactie Parking Turnhout

Een propere buurt is ook een prettige buurt. De buurtbewoners van de Parking houden het samen schoon.

Natuurlijk zijn er nog plekken waar mensen buurtfeesten of toffe buurtactiviteiten doen!

- Volgende keer jouw foto's in deze krant?
- Of heb je een idee voor jouw buurt?
- Wil je iets organiseren met en voor jouw burens?

We horen het graag! Want ook voor Woonboog is een fijne buurt heel belangrijk. We bekijken graag wat we mee kunnen betekenen.

Contacteer Charley:
wonen@woonboog.be, 014 40 11 05.



De werf



Klimopstraat

Dessel Brasel

Renovatie zone A

Adres Dessel - Bottelstraat, Eikestraat en Klimopstraat

25 huurwoningen
Erste bewoners zomer 2024

De Braselwijk is een grote vernieuwde buurt in Dessel. Je woont er mooi in het groen, op wandelafstand van het dorpscentrum en het sportpark. De voorbije jaren werkte Woonboog aan de totale vernieuwing van de buurt. We sloopten 46 oude woningen, bouwden 86 nieuwe woningen en renoveerden 13 woningen. Een groot deel van Brasel zit dus al in het nieuw, we werken nu aan de laatste projecten.

Momenteel is aannemer Mertens uit Lommel bezig aan een nieuwe fase: zone A. Die bestaat uit de grondige renovatie van 17 woningen en de vervanging van 8 woningen. Voor dit renovatie- en vervangingsbouwproject krijgen we financiële steun van de Europese Unie.



Eikestraat



Bottelstraat

De werken in zone A

• Renovatie 17 woningen

- Bottelstraat: 6 woningen met 3 slaapkamers
- Eikestraat: 11 woningen met 3 slaapkamers
- De woningen worden volledig gestript en binnenin vernieuwd. De buitengevels krijgen extra isolatie. Zo voldoen de woningen voor de volgende 30 jaar aan de energie-eisen van de Vlaamse overheid.

• Nieuwbouw 8 woningen

- Klimopstraat: 8 oude woningen zijn gesloopt, op dezelfde plek komen er 8 nieuwe woningen met 4 of 5 slaapkamers
- Ook grote gezinnen vinden zo een thuis in Brasel.



Woning kopen in Dessel Brasel?

Adres hoek Bottelstraat/ Vuurdoornstraat

13 koopwoningen (gestapelde en appartementen)
Nu te koop

In Brasel kan je de 10 laatste betaalbare nieuwbouwwoningen kopen.

De woningen hebben 2 of 3 slaapkamers met elk een mooi terras of tuintje. Er is een gezamenlijke parkeergarage. De architectuur is modern, de materialen zijn kwalitatief en

onderhoudsvriendelijk. Energievriendelijkheid is de norm. Denk maar aan een uitstekende thermische en akoestische isolatie, verwarming via het openbare warmtenet, een ventilatiesysteem C+ en recuperatie van regenwater.

De prijzen inclusief BTW liggen tussen de 270.517 en 295.114 euro. Dit is lager dan je op de reguliere markt zal vinden.

Interesse?

Contacteer Koop & Leningen: 014 40 11 03, kopen@woonboog.be.

Lopende projecten

Woonboog heeft natuurlijk niet alleen een werf in Brasel. Op dit moment werken we aan de grondige renovatie van 271 woningen, en bouwen we 369 nieuwe huurwoningen en 107 koopwoningen.

Zojuist afgewerkt

De voorbije maanden werkten we 109 huurwoningen af. Goed nieuws voor vele mensen in een verhuisbeweging of op de wachtlijst!

Overzicht

- **Dessel Brasel, zone B** (hoek Bottelstraat/Vijverstraat)
Renovatie: 13 huurwoningen
Klaar in februari 2023
- **Turnhout, Jacob Van Arteveldestraat en Kruisbergstraat**
Renovatie: 9 huurwoningen
Nieuwbouw: 2 huurwoningen (2 gesloopt en 2 opnieuw gebouwd)
Klaar in april 2023
- **Retie, Schoonbroek** (hoek Beekstraat/Kabienstraat)
Nieuwbouw: 20 huurappartementen
Klaar in juni 2023
- **Baarle-Hertog, Dr. Govaertsplantsoen**
Renovatie: 16 huurwoningen
Klaar in september 2023
- **Turnhout, Schorvoort Cohousing** (Pastoor Verhaeghenstraat, nieuwe zijstraat Slagmolenstraat)
Nieuwbouw: 25 huurappartementen (11 sociale huur en 14 budgethuur)
Klaar in september 2023, maar we wachten nog op de omgevingsaanleg om de woningen te kunnen verhuren. In de zomer 2024 klaar voor de eerste huurders
- **Mol, Donk fase 2** (hoek Sint-Antoniussstraat/Emiel Becquaertlaan)
Nieuwbouw: 24 huurappartementen
Klaar in oktober 2023





Hier lees je nuttige tips voor een gezonde, veilige en propere thuis.

Gezonde lucht en gas

Houd de lucht in je huis gezond

Zorg elke dag voor verse lucht in huis, ook in de winter!

- Zet je raam elke dag minstens 10 minuten open. De warmte verdwijnt niet op die korte tijd.
- Houd je ventilatieroosters open.
- Trek ventilatiesystemen niet uit.

- Iets kapot aan jouw gasbrander? Sleutel er nooit zelf aan*. De contactgegevens staan op het toestel. Contacteer dit nummer.
- * Standaard acties doe je wel zelf. Bijvoorbeeld de ketel bijvullen met water.
- Plaats nooit een eigen gas- of petroleumkachel bij. Dit is gevaarlijk.

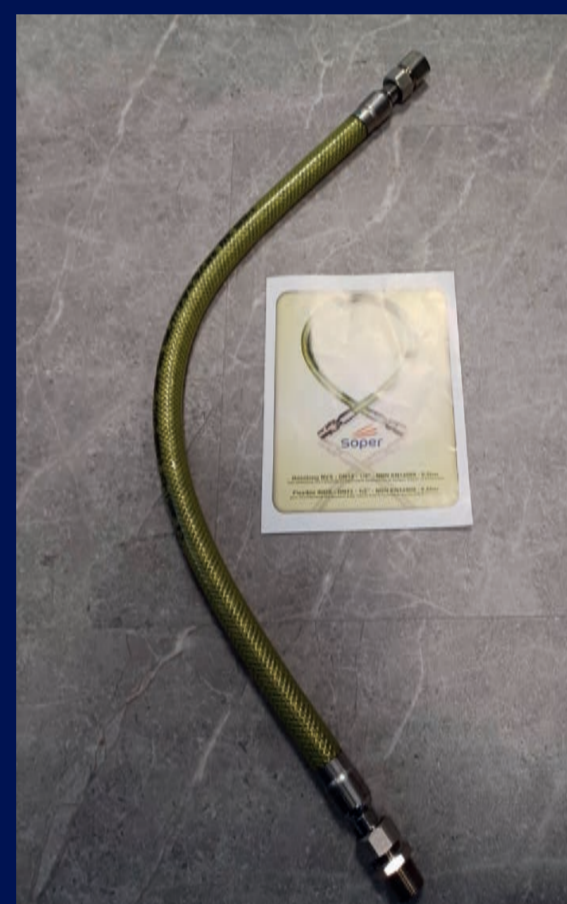
Voorkom een CO-vergiftiging

Verluchten voorkomt ook CO-vergiftiging. CO is een giftig en dodelijk gas. Het is onzichtbaar; je ruikt of ziet het niet. CO ontstaat bij een slechte verbranding in een toestel, bijvoorbeeld in je verwarmingsketel of gasfornuis. Ook als er te weinig zuurstof is in je kamer, kan CO ontstaan. Hoofdpijn, vermoeidheid, misselijkheid en duizeligheid zijn de voornaamste symptomen van een CO-vergiftiging.

Je leest meer over de preventie maatregelen, alarmsignalen en wat je moet doen als er een mogelijke CO-vergiftiging is op www.co-risico.be

Ga veilig om met gas

- Woonboog heeft in vrijwel alle woningen de oude open gasbranders vervangen. We installeren veilige gesloten gasbranders die we laten controleren volgens de wettelijke termijnen.



Wettelijk gekeurde gas slang

Sluit je gasfornuis veilig aan en vervang de gas slang

Kook je op een gasfornuis? Je moet zelf jouw gasfornuis laten aansluiten met de juiste wettelijk gekeurde gas slang.

Op elke wettelijk gekeurde gas slang staat een fabricagedatum. Je mag de gas slang maximum 10 jaar gebruiken. Check de gas slang regelmatig. Is ze verduurd, versleten of ouder dan 10 jaar? Dan moet je ze direct laten vervangen.

Oude gas slangen zijn gevaarlijk!

Moet je een nieuw fornuis kopen en kan je op gas of elektrisch koken? Kies dan zeker voor een elektrisch fornuis. Dit is veiliger.



Maar de boiler wel.

WOMEN IN VLAANDEREN, Ontdek meer op co-risico.be



Herstellingen

Kosten herstellingen

Doe je iets kapot? Bijvoorbeeld een raam, wc-bril, verstopte wc, ...?

- Dan betaal je de werkelijke prijs om dit te repareren. Dit is de kost van het materiaal en de uurkost van onze werkmannen of externe firma. Let op: Woonboog plaatst geen materiaal dat jij zelf hebt aangekocht.
- Voordat we de herstelling uitvoeren, vermelden we duidelijk dat je dit zelf moet betalen.
- Het uurtarief van onze werkmannen is 38,50 euro (jaar 2024). Dit is veel lager dan je bij een private firma betaalt.

Is er iets kapot door normale slijtage?

- Dit betaal je niet.
- Woonboog doet de herstelling en betaalt dit.



Kijk zeker in het ZieZo!-boekje. Hierin staan de regels voor onderhoud en herstellingen van huurwoningen. Zie: www.vlaanderen.be/publicaties/ziezo-handig-boekje-voor-huurders

Rolluiken

- In sommige oudere woningen hebben we nog rolluiken. Er zijn veel problemen mee, daarom plaatsen we geen nieuwe rolluiken meer.
- Kleine herstellingen doen we nog wel.

Proper huis = fijn thuis komen voor iedereen

In een proper huis krijgen ziektekiemen minder kans waardoor jij en je gezin gezond blijven. En het is veel fijner thuis komen als het proper is.

Onze werkmannen gaan elke dag op pad voor herstellingen bij onze huurders. Ze repareren met plezier WC's, gootstenen, ... Maar niemand werkt graag in een vuile omgeving. Als het te vuil is, zal onze werkmans de reparatie niet doen. Zorg dus altijd voor een proper huis, voor jezelf en voor de anderen.

Meld ons technische problemen

Ook buiten onze openingsuren kan je ons een technisch probleem melden:

- Mail naar herstellingen@woonboog.be: vermeld jouw naam, adres, telefoonnummer en schrijf kort wat het probleem is.
- Of vul het 'contactformulier herstelling' in op www.arkwonen.be (ik ben huurder > onderhoud en herstelling)
- Of bel naar 014 40 11 06 en spreek duidelijk jouw naam, adres, telefoonnummer en probleem in.

Nieuws over huren

Wijzigingen sociale huur vanaf 1 januari 2024

De Vlaamse overheid beslist over de wetgeving rond sociale huur. Alle woonmaatschappijen (dus ook Woonboog) moeten dit volgen. Lees hier wat er allemaal verandert op 1 januari 2024.

Een nieuw toewijzingsmodel

Vanaf 1 januari 2024 geldt er in Vlaanderen een nieuw eengemaakt toewijzingsmodel. In het nieuwe toewijzingsmodel kan een kandidaat-huurder een woning krijgen via vier verschillende instroommogelijkheden. Elke gemeente beslist over enkele bijzondere regels. Nadien wordt alle informatie gebundeld in het toewijzingsreglement. Je kan dit reglement opvragen bij onze huurdienst.

Het centraal inschrijvingsregister

Samen met het nieuwe toewijzingsmodel gaat ook het centraal inschrijvingsregister open. Hierdoor kan je als kandidaat-huurder zelf jouw inschrijving voor een sociale woning digitaal starten of aanpassen. Het keuzegebied is niet meer beperkt tot enkele gemeenten, maar je kan meteen voor heel Vlaanderen inschrijven.

De middelentoets

De middelentoets is een nieuwe voorwaarde waaraan je als kandidaat-huurder moet voldoen om een sociale woning te huren. We kijken niet alleen het inkomen na, maar ook de bedragen op spaar-, betaal-, termijn- en effectenrekeningen. Deze mogen een bepaalde grens niet overschrijden. Huur je al een sociale woning en wil je inschrijven voor een andere woning? Dan moet je niet aan deze voorwaarde voldoen.

Aanpassing in de huurprijzen

De huurprijs van een eigen woning (gebouwd door Woonboog) berekenen we op een andere manier dan de huurprijs van een eigenaarswoning (ingehuurd door Woonboog).

De Vlaamse overheid neemt nu twee maatregelen om de huurprijzen dichter naar elkaar toe te brengen. Zo verhoogt de huursubsidie (voor een ingehuurde eigenaarswoning) en daalt de sociale korting (voor een eigen woning).

Aanpassingen onderbezetting

De grootte van je gezin bepaalt de grootte van je woning. Je mag één slaapkamer meer hebben dan het aantal bewoners. Heb je twee of meer slaapkamers te veel? Dan woon je 'onderbezet'. We vragen je dan te verhuizen naar een kleinere woning. Weiger je dit twee keer? Dan moet je verplicht een onderbezettingsvergoeding betalen (bij een contract van onbepaalde duur).

Vanaf 1 januari 2024 zijn er verschillende aanpassingen aan de onderbezettingsregeling:

- Een koppel telt als één persoon om de onderbezetting van een woning te berekenen. Bijvoorbeeld: een koppel zonder kinderen mag 2 slaapkamers hebben en woont dus onderbezet vanaf 3 in plaats van 4 slaapkamers.
- De kleinere passende woning ligt op maximum 15 km van de onderbezette woning of binnen dezelfde gemeente. Vroeger was dit 5 km.
- De passende woning mag duurder zijn dan je huidige woning. De huurprijs van de passende woning berekenen we op basis van het gezinsinkomen.
- In sommige gevallen betaal je na de eerste weigering al een onderbezettingsvergoeding.
- De onderbezettingsvergoeding is niet langer een vast bedrag, maar een percentage van de reële huurprijs (15%). Betaal je op dit moment al een onderbezettingsvergoeding? Dan gelden er speciale regels. Vraag gerust meer informatie bij onze huurdienst.



Controleer alle gegevens op jouw nieuwe huurprijs-berekening!

Vanaf 1 januari 2024 betaal je een nieuwe huurprijs*. Deze maand krijg je hierover een brief. Kijk alle gegevens zeker goed na.

- Is het aantal kinderen ten laatste juist?
- Is jouw inkomen correct? Of heb je een recenter aanslagbiljet (inkomstenjaar 2022 - aanslagjaar 2023)? Bezorg ons dit, zodat we hiermee rekening kunnen houden.
- Heb je een erkende handicap of ontvang je een invaliditeitsuitkering? Dan heb je recht op een extra gezinskorting. Staat deze korting niet vermeld op jouw huurprijs? Dan vragen we je om de nodige bewijzen (bijvoorbeeld een recent invaliditeitsattest) te bezorgen.

Wil je alle gegevens overlopen met een medewerker? Bel ons of komt langs tijdens de openingsuren.

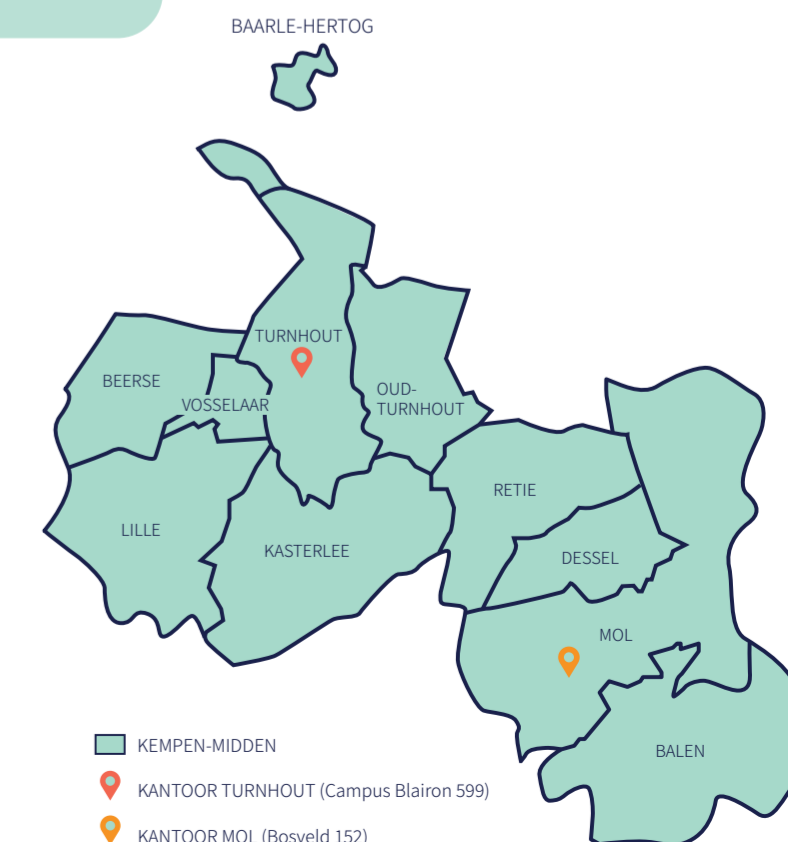
	telefoneren	kantoor open
maandag	9-12 uur	13-16 uur
dinsdag	9-12 uur	
woensdag		
donderdag	9-12 uur	13-16 uur
vrijdag	9-12 uur	

* Dit is alleen van toepassing voor eigen woningen van Woonboog, niet voor ingehuurde eigenaarswoningen.

Nieuws over de fusie

Woonboog werkt in de regio 'Kempen-Midden'. Dit zijn 11 gemeenten: Baarle-Hertog, Balen, Beerse, Dessel, Kasterlee, Lille, Mol, Oud-Turnhout, Retie, Turnhout en Vosselaar.

Voorlopig hebben we ook nog huurwoningen in Hoogstraten en Ravels. Woon je in Hoogstraten of Ravels? Woonmaatschappij De Noorderkempen zal jouw huurwoning en dus ook het huurcontract overnemen. We doen ons best om dit te regelen tegen einde mei 2024. Je zal nog van ons horen. Je moet hier zelf niets voor doen.



■ KEMPEN-MIDDEN
📍 KANTOOR TURNHOUT (Campus Blairon 599)
📍 KANTOOR MOL (Bosveld 152)



Bewoner in de kijker

Elke buurt heeft zijn helden. Zij zijn speciaal door hun acties of talent. Het zijn mensen die iets extra geven aan de buurt. Die mensen, daar gaan wij naar op zoek.

Bart en Marc, Mooimakers en compostmeesters



Bart (links) en Marc (rechts) in het compostpark

In Mol noemen ze Bosveld 'de grijze wijk'. De woningen zijn inderdaad grijs, maar de buurt is het allesbehalve. Het is een gezellige groene tuinwijk op wandelafstand van het station. Met aan de ingang ons kantoor van Woonboog. En, bijzonder, ook met een eigen compostpark!

We hebben er afgesproken met Bart en Marc, twee bewoners en Mooimakers van de buurt.

Het compostpark van Bosveld bestaat al ruim 20 jaar. Mensen van binnen en buiten de buurt kunnen hier elke zaterdag tussen 9.30 en 12 uur hun groente-, fruit- en tuinafval (gft) komen brengen. Er staan 10 compostbakken om het proces goed te laten verlopen. Een compostproces van afval naar potgrond duurt wel een jaar. Als je gft binnenbrengt, kan je gratis potgrond krijgen.

Marc en Bart zetten zich al enkele jaren in als vrijwilliger in het compostpark. "Dit is hier een stukje natuur, en dat maakt mij gelukkig", zegt Bart. "Mensen zijn dankbaar en het is echt een moment van ontmoeting", voegt Marc toe.

En het blijft niet alleen bij compost, Marc en Bart zijn ook Mooimakers. Regelmatig gaan ze door de buurt om zwerfvuil op te ruimen. "Onze buurt is heel mooi en dat willen we zo houden! We willen iedereen bedanken om afval mee naar huis te nemen. Zo houden we samen onze buurt proper en fijn."

Wil je ook Mooimaker worden? Contacteer je gemeente.

In zijn vrije tijd schrijft Marc graag gedichten. Hij schreef er één speciaal voor onze krant.

Liefde in de herfst

indien ik zou kunnen schilderen
zou ik je in 101 herfstkleuren vereeuwigen
m'n palet zou te klein zijn
om alle tinten te mengen
m'n penselen niet fijn genoeg
om je schoonheid op doek te accentueren

indien ik zou kunnen beeldhouwen
zou ik je tot meesterwerk willen kneden
m'n vingers zouden te grof zijn

m'n gutsen te ongevoelig
om je trekjes te nuanceren
om je levensecht te boetseren

indien ik je zou kunnen dichten
tot een mooie ode
zou m'n woordenschat te klein zijn
m'n idioom te dom
m'n pen te onzeker
m'n inkt te donker
om mijn liefde voor jou te bezingen



	telefoneren	kantoor open
maandag	9-12 uur	13-16 uur
dinsdag	9-12 uur	
woensdag		
donderdag	9-12 uur	13-16 uur
vrijdag	9-12 uur	

Huren: 014 40 11 04
Sociale Dienst: 014 40 11 05
Technische vragen: 014 40 11 06
Kopen en lenen: 014 40 11 03 (altijd op afspraak)

Meer nieuws?
Volg Woonboog op Facebook.

Woonboog is gesloten

Eindejaar: van 25 december 2023 tot en met 2 januari 2024

Paasmaandag: 1 april 2024

Feest van de Arbeid: 1 mei 2024

O.L.H. Hemelvaart: 9 en 10 mei 2024

Pinkstermaandag: 20 mei 2024

Wedstrijd

Win je graag een cadeaubon om te shoppen bij jou in de buurt?

In elke huurderskrant kan je meedoen met een wedstrijd. De winnaar krijgt een leuke cadeaubon en komt in de volgende huurderskrant. Doe zeker mee!



Je hebt het misschien al gezien op de cover, deze huurderskrant heeft nog geen naam. Heb jij ideeën voor een toffe naam? Bezorg het ons!

Vul de invulkaart in en steek het in de brievenbus van Woonboog of in één van onze buurthuizen. Of mail jouw voorstel samen met jouw persoonlijke gegevens voor 1 mei 2024 naar:

communicatie@woonboog.be.

Veel inspiratie en succes, we zijn heel benieuwd!

INVULKAART

Naam:

Telefoonnummer:

E-mail:

Dit vind ik een toffe naam voor de huurderskrant van Woonboog:

.....
.....

