

Inbreidingsproject Avelgemstraat biedt plaats voor 9 sociale huurappartementen

Op donderdag 22 januari 2026 ging het persmoment door voor het inbreidingsproject in de Avelgemstraat in Zwevegem. Hier komen 9 sociale huurappartementen in hartje Zwevegem, waarvan 9 éénkamerappartementen voor sociale huur en 1 polyvalentie ruimte op het gelijkvloers.



WM Elan wil hier graag inzetten op collectiviteit: gemeenschappelijke wasplaats en gemeenschappelijke buitenruimte op het gelijkvloers en gemeenschappelijk terras op +1, gemeenschappelijk afvallokaal en fietsenberging.

Het gebouw zal Bijna Energie Neutraal zijn. Er komen PV panelen en een warmtepomp aangesloten op vloerverwarming.

De werken gingen van start op 20 oktober '25 en volgens de huidige planning zou het project midden 2027 klaar zijn.

Sloopwerken gestart in de Hulweg

In Moen zijn eind februari de werken gestart aan een nieuw woonproject in de Hulweg en Kapellestraat. Aannemer Damman vervangt er 14 verouderde woningen door 14 moderne en energiezuinige wooneenheden.

We voorzien 12 woningen met één slaapkamer en 2 woningen met twee slaapkamers. Alle nieuwe woningen krijgen een hedendaags comfort en worden gebouwd met aandacht voor duurzaamheid. Tegelijk wordt ook de voetpadzone ter hoogte van het project vernieuwd.

De werken beginnen met de sloopfase. De oplevering van het volledige project is gepland in het najaar van 2027. Architectenbureau Bart Verstaen uit Tielt staat in voor de opvolging van de werken.

Met dit project blijft WM Elan stap voor stap investeren in kwaliteitsvolle en toekomstgerichte woningen voor haar huurders. In het voorjaar van 2026 voorzien we nog een infomoment voor de buurt.



Resultaten tevredenheidsbevraging

In de zomer van 2025 voerde WM Elan een tevredenheidsbevraging uit bij haar huurders. De antwoorden werden intussen verwerkt en geanalyseerd door het Steunpunt Data & Analyse van de Provincie West-Vlaanderen.



Graag licht de provincie de resultaten van deze bevraging toe tijdens een infosessie op **donderdag 28 mei '26 vanaf 17u30 in het Sportpunt van Zwevegem (conferentiezaal)**. Wij nodigen jullie van harte uit om hierop aanwezig te zijn.

Schrijf je in door:

- het **formulier** op p.4 van deze krant in te vullen en ons terug te bezorgen of
- de **QR-code** te scannen en je gegevens in te vullen >>

Graag tot dan!



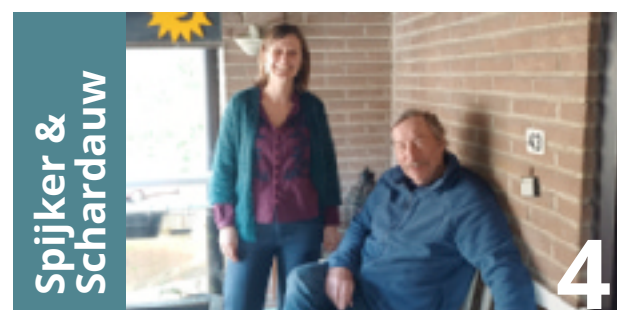
Lees Simpel

2



Huurders-
adviesraad

3



Spijker &
Schardauw

4

Probleem met je
verwarming of warm
water?
Bel de firma SIX!



051 31 20 12

Woordje van de voorzitter

Beste huurders, medewerkers,
bestuursleden

In oktober vorig jaar verwees ik naar de lopende tevredenheidsbevraging als onderdeel en belangrijke insteek van onze communicatie.

Begin dit jaar hebben we ons afgevraagd hoe er naar ons gekeken wordt. Met 'ons' bedoelen we zowel huurders, als medewerkers, als bestuurders.

Welnu, met de resultaten van de tevredenheidsbevraging krijgen we daar een eerste zicht op én het is positief! Daar zal op 28 mei dieper op ingegaan worden. Er zijn natuurlijk ook punten voor verbetering vatbaar en die moeten aangepakt worden. We zijn oprecht heel dankbaar naar alle huurders die aan deze bevraging hebben deelgenomen. Dankuwel!

Die bevraging bracht wel enkele pijnpunten naar boven:
40% van de huurders geeft aan dat er een probleem is met 'rommel' en met 'sluikstorten'.
50% van de huurders geeft aan dat er te agressief gereden wordt in hun straat.
40% van de huurders geeft aan dat er geluidsoverlast is.

Daarmee moeten we aan de slag. Dit maakt dat er in negatieve zin over 'ons' (weetjewel, huurders, medewerkers, bestuurders) gesproken wordt, ondanks al het positieve wat we doen. Sluikstorten, agressief rijgedrag en geluidsoverlast zijn een ruimer maatschappelijk probleem. Wij, WM Elan, zullen initiatief nemen om daar samen met de gemeentelijke overheid en onze huurders aan te werken.

Ik wil bij deze een warme oproep plegen naar elk van 'ons' om daar een positieve bijdrage toe te leveren.

Erwin Bossuyt
Voorzitter WM Elan

Wist je dat...



Er een handige app bestaat die brieven of andere teksten kan vereenvoudigen?

Ga naar je appstore en download de app 'Lees Simpel' of scan de QR-code >>



Wat is onroerende voorheffing?

De 'onroerende voorheffing' is een jaarlijkse belasting op woningen. WM Elan betaalt deze belasting als eigenaar van de woning. Als huurder kan u misschien een korting krijgen als:

- er minstens 2 kinderen gedomicilieerd zijn bij u op 1 januari van het aanslagjaar
- u een erkende persoon met een handicap in uw huishouden hebt

We berekenen dit bedrag door de sociale korting die u in het vorige jaar op uw huurprijs kreeg te vergelijken met de belastingvermindering die op de onroerende voorheffing van toepassing zou zijn.

De sociale korting is het verschil tussen de maximale huishuur (bedrag dat u zou betalen op de private huurmarkt) en de huurprijs die u betaalt.

Er zijn drie mogelijke situaties voor de terugbetaling van de onroerende voorheffing:

1. Geen sociale korting in huishuur

Als u de maximale huishuur betaalde zonder korting, komt u in aanmerking voor een volledige terugbetaling van de onroerende voorheffing.

2. Gedeeltelijke sociale korting in huishuur

Als u een gedeeltelijke korting op de huurprijs kreeg, wordt enkel het verschil

tussen de onroerende voorheffing en de sociale korting terugbetaald.

3. Sociale Korting in huishuur

Als u via de huurprijs al meer korting kreeg dan de waarde van de onroerende voorheffing, krijgt u geen terugbetaling, omdat de korting al verrekend is.

Ook bij inhuurnames betaalt de eigenaar deze belasting. WM Elan zorgt voor de uitbetaling van de korting aan de huurder en we houden dit bedrag dan in op de huur die wij aan de eigenaar van de woning verschuldigd zijn.

De terugbetaling van de onroerende voorheffing aan huurders van WM Elan gebeurt elk jaar, meestal rond februari.

Hebt u vragen over de exacte datum of het bedrag? Neem gerust contact op met WM Elan voor meer informatie.

Vrije zitdagen

Je kan bij WM Elan nog altijd langskomen op afspraak, maar vanaf 2026 zijn we op volgende momenten open voor alle huurders:



- **Elke 1e maandag van de maand:** kantoor Zwevegem van 16u tot 18u
- **Elke 1e dinsdag van de maand:** kantoor Kuurne van 16u tot 18u

De volgende vrije zitmomenten:

- Maandag 6 april '26 Paasmaandag gesloten
- Dinsdag 7 april '26 kantoor Kuurne 16u-18u
- Maandag 4 mei '26 kantoor Zwevegem 16u-18u
- Dinsdag 5 mei '26 kantoor Kuurne 16u-18u
- Maandag 1 juni '26 kantoor Zwevegem 16u-18u
- Dinsdag 2 juni '26 kantoor Kuurne 16u-18u
- Maandag 6 juli '26 kantoor Zwevegem 16u-18u
- Dinsdag 7 juli '26 kantoor Kuurne 16u-18u

Aan de kandidaten vragen we om wel nog altijd een afspraak te maken.

Een inschrijving duurt al wat langer en deze doen we dan ook graag op afspraak.

Contacteer ons voor een afspraak op het nummer 056 76 06 66 (keuzetoets 3) of mail naar kandidaten@wmelan.be.

Sluitingsdagen

De kantoren van WM Elan zijn volledig gesloten op

- Maandag 6 april 2026 (Paasmaandag)
- Vrijdag 1 mei 2026 (Dag van de Arbeid)
- Donderdag 14 mei 2026 (O.L.H. Hemelvaart)
- Vrijdag 15 mei 2026 (brugdag)
- Maandag 25 mei 2026 (Pinkstermaandag)



Wijziging uurtarief klusjesdienst

Vanaf 1 januari 2026 wijzigt het uurtarief van onze klusjesdienst en de verplaatsingsvergoeding. Dit baseerden we op de effectieve kost.

Het uurtarief van onze klusjesmannen gaat naar €48,00 (excl. btw) en de forfait voor verplaatsingen bedraagt €21,50.

Als een gepland huisbezoek niet kan doorgaan (zonder verwittiging van de huurder), zal eenzelfde aanrekening van verplaatsing gebeuren van €21,50.

Wat doen bij verstoppingen?

Ontstoppingen en leegtrekken van septische putten zijn een verantwoordelijkheid van de huurder. Alles begint met de leidingen goed te verzorgen.



- Giet geen frietvet in het toilet of in de afvoer. Giet vloeibaar vet in een lege fles en breng dit naar het containerpark.
- Gooi geen etensresten in het toilet of de afwasbak.
- Maandverbanden, pampers, vochtige doekjes, medicijnen, ... horen niet thuis in het toilet.
- Wij raden aan om de riolering om de 2 jaar te laten reinigen. Zo kan u een verstopping vermijden.

Enkel bij technische gebreken zoals breuk komt WM Elan tussen voor de herstel- en ontstoppingskosten.

Bij de appartementen laat WM Elan regelmatig de leidingen onderhouden. Dit onderhoud is inbegrepen in de huurlasten.

Waarom staan woningen zo lang leeg?

WM Elan krijgt regelmatig de vraag: "Waarom blijven sociale woningen zo lang leeg?". Deze vragen zijn meer dan terecht! Ook voor WM Elan is het beperken en wegwerken van de leegstand een absolute prioriteit.

Eind 2025 stonden er 259 panden leeg (12%) over het ganse patrimonium in de 4 gemeenten. Er zijn twee soorten leegstand:

- **structurele leegstand** (in afwachting van een renovatie of sloop) en
- **frictieleegstand** (in afwachting van een nieuwe huurder)

Structurele leegstand

Eind 2025 stonden 188 panden structureel leeg. Dit heeft te maken met de projecten die wij voorbereiden. Bij een renovatie of sloop zijn huurders verplicht te verhuizen. Dit is een traject die we graag met de nodige tijd en menselijkheid begeleiden.

Daarnaast zijn wij verplicht de nodige procedures te volgen bij onze projecten:

vergunningsprocedures, onderzoeken en aanbestedingen in overeenstemming met de wetgeving overheidsopdrachten. Helaas lopen procedures soms vertraging op waardoor woningen langer dan bedoeld leegstaan. Waar mogelijk verhuren we de panden nog tijdelijk aan een vastgoedbeheerder die deze dan doorverhuurt aan mensen die aan het renoveren zijn in de eigen woning, die net uit een echtscheiding komen, ... Voor volgende projecten is er een grote structurele leegstand, waarbij we ons inspannen om deze in 2026 en 2027 te slopen ofwel terug bewoond te hebben: Ellestraat, Hugo Verrieststraat, Schepen J. Vercruyssestraat

(Zwevegem), Oudstrijderslaan, Sint-Amandswijk (Avelgem), Spijker en Schardauw, Kasteelwijk (Kurne), Vromanlaan (Spiere-Helkijn).

Frictieleegstand

We zien dat de leegstand is toegenomen sinds de start van het CIR (Centraal Inschrijvingsregister) in 2024. Eind 2025 was dit ongeveer 3%. Er zijn meer weigeringen bij toewijzingen en de administratieve last is hoger. We moeten ook vaak werken uitvoeren tussen verhuringen in. Daardoor kunnen we woningen niet meteen terug verhuren. We werken continu aan een verbetering en versterking van onze interne werking om deze leegstand tot een minimum te beperken.

Leegstaande panden worden regelmatig bezocht door WM Elan en de tuinen worden onderhouden.

Hebben jullie toch bemerkingen of vragen? Aarzel niet deze aan ons door te geven.



Huurdersadviesraad

In 2025 onderging de huurdersadviesraad een doorstart. De raad werd uitgebreid met een aantal leden, waardoor we nu het ganse grondgebied van WM Elan bestrijken. Hiervoor kunnen we rekenen op een 20-tal geëngageerde huurders.

De huurdersadviesraad vormt de brugfunctie tussen de huurders en de woonmaatschappij. Het bestuur van WM Elan hecht veel belang aan participatie en wil onder andere via de huurdersadviesraad de vinger aan de pols houden.



Zij komen 2 keer per jaar samen, verzamelen suggesties van huurders en koppelen die terug naar WM Elan. Daarnaast kunnen ook infomomenten of specifieke activiteiten georganiseerd worden, zowel per wijk, gemeente als voor het ganse grondgebied.

De huurdersadviesraad wil de komende periode aandacht besteden aan:

- de huurdersbevraging 2025
- het samenleven in buurten
- onderhoud openbaar domein
- info op maat van huurders

Zin om ook deel te nemen aan de huurdersadviesraad? Contacteer ons via 056 76 06 66 of mail naar huurders@wmelan.be. De volgende afspraak is op 22 september 2026 om 14u00.

Resultaten tevredenheidsbevraging

Naam: _____

Adres: _____

Mailadres: _____

Ik ben op 28 mei graag met ____ personen aanwezig.

Kleur & win!

Kleur deze tekening en win een filmticket! Bezorg ons de tekening terug **voor 15 mei 2026**.

We contacteren de winnaar persoonlijk.



Naam: _____
 Straat: _____
 Huisnr.: _____
 Gemeente: _____
 Leeftijd kind: _____

Huurders aan het woord!

Spijker & Schardauw wordt vernieuwd!

Het appartementencomplex Spijker & Schardauw in Kuurne dateert van eind jaren '70-begin jaren '80. De gebouwen kampen met ernstige problemen en na grondig onderzoek werd beslist om het volledige complex te slopen en de site te herontwikkelen.

Het nieuw project zet sterk in op een open, publiek domein dat buurtbewoners opnieuw samenbrengt. Er komt een waterplein, veel groen en speelelementen. Er komen vier nieuwe appartementsgebouwen met 161 sociale huurwoningen.



Pierre en Fatiha wonen sinds 2009 op Spijker & Schardauw. Ze verhuizen binnenkort naar 'De Vlastuin' in het centrum van Kuurne.

Hun verhaal begon bij de toenmalige woonmaatschappij 'Eigen Gift Eigen Hulp' toen hun plannen om een huis te kopen onverwacht stilvielen en onbetaalbaar werden. "We hebben toen een sociale woning aangevraagd en drie maanden later konden we hier intrekken." Het appartement in Spijker waar ze nu wonen, hebben ze zelf stap voor stap opgeknapt. "Het heeft ons weinig geld gekost, maar wel veel werk. Ik woon hier in het algemeen heel graag. We hebben ook goede burens."

Het koppel is één van de gezinnen die in de zomer van 2026 zal verhuizen naar het

project 'De Vlastuin', vlakbij het gemeentehuis. Het nieuwe woonproject wekt bij het koppel heel wat verwachtingen. Vooral Fatiha kijkt uit naar de verhuis, vertelt Pierre: "Ze vindt ons huidige appartement oud geworden. En eerlijk? Ik ook wel." Toch is er ook een dubbel gevoel: "Ik was meteen verliefd op dit appartement toen ik het zag. Vooral door het mooie uitzicht vanuit de leefruimte. Mijn hoekappartement kijkt uit op de Hulstsestraat. Ik woon hier rustig en zal de locatie wel missen."

Toch ziet hij veel voordelen in de nieuwe woning. "Ik kijk uit. Alles wordt nieuw: een apart toilet, een lift, ondergrondse parking, een fietsberging én een aparte fietsplaats. Dat maakt het leven toch makkelijker. We trekken graag onze plan en zijn graag onafhankelijk. Dicht bij het centrum wonen en een lift zijn in die zin grote pluspunten."

Het project De Vlastuin kende heel wat vertraging omwille van diverse redenen. Vooral de gevelafwerking en de buitenaanleg zijn cruciaal om tijdig te kunnen opleveren. Op basis van de huidige planning is een verhuis mogelijk in juni of juli 2026. WM Elan organiseert hiervoor nog een opendeurdag en infomoment.

Volg ons op
Facebook &
Instagram:



Kantoor Zwevegem:
 Kortrijkstraat 117
 8550 Zwevegem
 (Enkel op afspraak)

056 76 06 66
 info@wmelan.be



Kantoor Kuurne:
 Kon. Elisabethstraat 19
 8520 Kuurne
 (Enkel op afspraak)

056 76 06 66
 info@wmelan.be

Openingsuren WM Elan

Maandag:	08u00 tot 12u30	13u30 tot 16u00
Dinsdag:		13u30 tot 16u00
Woensdag:	08u00 tot 12u30	13u30 tot 16u00
Donderdag:	08u00 tot 12u30	
Vrijdag:	08u00 tot 12u30	13u30 tot 15u00

Tijdens deze openingsuren, kan je ons telefonisch bereiken.
 Langskomen kan op afspraak of tijdens de zitmomenten (zie p. 2 van deze krant).