



Jaarverslag

BOEKJAAR 2024

Woonpijler b.v.

Felix Beernaertsplein 55/01

9230 Wetteren

Algemene vergadering der aandeelhouders | 03 oktober 2025

Jaarverslag van het dienstjaar 2024 over het bestuur,
de projecten en de werking van de maatschappij.

Verslag goedgekeurd door het bestuursorgaan in zitting van 17 september 2025.

Tel.: 09/365.43.10

info@woonpijler.be



De besloten vennootschap **WOONPIJLER**, met zetel te 9230 Wetteren, Felix Beernaertsplein 55/01, met ondernemingsnummer 0400.143.608 RPR Gent, Afdeling Dendermonde.

De vennootschap werd als een coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid en onder de benaming “GEWESTELIJKE VENNOOTSCHAP EIGEN DAK” opgericht bij onderhandse akte van 25 april 1922, gepubliceerd in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 10 mei daarna, onder nummer 5233, waarbij de statuten verschillende keren werden gewijzigd en voor het laatst blijkens proces-verbaal opgemaakt door ondergetekende notaris Filip QUIPOR, met standplaats te Wetteren, op 09 juni 2024, gepubliceerd in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 05 juli daarna, onder nummer 23366852.

De woonmaatschappij WOONPIJLER is niet langer een coöperatieve vennootschap met sociaal oogmerk, gezien zij overeenkomstig het decreet van 9 juli 2021 werd omgezet in een besloten vennootschap. De erkenning als sociale onderneming (vennootschap met sociaal oogmerk) is voorbehouden voor de echte coöperatieve vennootschappen.

Het sociaal ondernemerschap van de vennootschap zit evenwel nog steeds verankerd in de statuten van BV WOONPIJLER b.v.

Inhoud

Missie en doelstelling	6
Aandeelhoudersstructuur	8
Samenstelling bestuursorgaan	9
Dagelijks bestuur	9
Personeelslijst	10
1. Statistische inlichtingen	11
1.1. Patrimonium	12
1.1.1. Uit huur genomen woongelegenheden in 2024	12
1.1.2. Woongelegenheden voor de eerste maal verhuurd tijdens het dienstjaar 2024	12
1.1.3. Woongelegenheden in opbouw op 31 december 2024	12
1.1.4. Overzicht per woningtypologie	13
1.1.5. Leegstaande woningen	14
1.1.6. Verhuringen buiten het sociaal huurstelsel (VBSH)	14
1.1.7. Aangepaste woningen voor rolstoelgebruikers	15
1.1.8. Afzonderlijk verhuurde kantoorruimten	15
1.2. Huurders	15
1.2.1. Gezinssamenstelling en leeftijd	15
1.2.2. Reëel betaalde huurprijzen	17
1.2.3. Huurachterstal	17
1.2.3.1. Huurders in achterstalprocedure op 31 december 2024	17
1.2.3.2. Ondernomen acties in 2024	18
1.2.4. Afbetaling huurwaarborg	19
1.2.5. Aanpak onderbezette woningen	19
1.2.6. Aanpak onderzoek buitenlandse eigendommen	20
1.2.7. Nieuwe verhuringen in 2024	21
1.3. Nieuwe huurders 2024	22
1.3.1. Gezinssamenstelling en leeftijd	22
1.3.2. Nationaliteit	22
1.3.3. Wachtijd	22
1.4. Versnelde toewijzingen	23
1.5. Kandidaat-huurders	24
1.5.1. Evolutie aantal kandidaat-huurders	24
1.5.2. Gezinssamenstelling en leeftijd	24
1.5.2.1. Volledig kandidatenbestand	24
1.5.2.2. Kandidaat-huurders inwoner van de gevraagde gemeente	25

2.	Beheer van de maatschappij	27
2.1.	Toewijzingsraad (TWR)	28
2.1.1.	Extra doelgroep – alleenstaande met kinderlast	29
2.1.2.	Extra doelgroep voor een specifiek project - ‘alleenstaande 50+ m.b.t. het project ‘Melkerij’ Wachtebeke	30
2.2.	Actualisatie	31
2.3.	Centraal Inschrijvingsregister (CIR)	31
2.4.	Vergaderingen	32
2.5.	Wijziging samenstelling bestuursorgaan	33
2.5.1.	Vervanging vertegenwoordiger gemeente Laarne	33
2.6.	Toewijzen	33
2.6.1.	Versnelde toewijzen	34
2.6.1.1.	Versnelde toewijs omwille van bijzondere omstandigheden van sociale aard	34
2.6.1.2.	Aanmeldingen per gemeente	35
2.6.2.	Schrappingen	35
2.6.3.	De Vlaamse huurpremie	36
2.6.4.	WachtlIJst	36
2.7.	Wijzigingen sociale huur vanaf 01.01.2024	36
2.7.1.	Rapportering VDAB-verplichting	39
2.8.	Stand van zaken Bindend Sociaal Objectief (BSO) 2025	39
2.9.	Evaluatie kredietwaardigheid	40
2.10.	Overheidsopdrachten	41
2.10.1.	VMSW – Raamovereenkomst informatieveiligheidsdiensten	41
2.10.2.	Overzicht overheidsopdrachten 2024	41
2.10.3.	Constructieve Benadering Overheidsopdrachten (CBO) 2025	42
2.11.	ASTER-project	42
2.12.	Onroerende transacties	43
2.12.1.	Onroerende transacties 2024	43
2.12.2.	Toekomstige overnames/overdrachten patrimonium	43
2.12.2.1.	Overdracht patrimonium Wichelen aan WM Dender-Zuid	43
2.12.2.2.	Overname patrimonium Lochristi en Wachtebeke van WM Dimensa	44
2.12.2.3.	Overname patrimonium Wachtebeke van VMSW	44
2.13.	Subsidies en Premies	45
2.13.1.	Afrekening Gewestelijke Sociale Correctie (GSC) 2023 voorschot GSC 2024	45
2.13.2.	Financiering Woonpijler – Luik ingehuurde woningen – Subsiëring vanuit de gemeenten	46
2.14.	Organisatie dringende technische interventies buiten de kantooruren	46

2.15.	Lokaal woonoverleg (LWO)	46
2.16.	Procedures en reglementen	47
2.16.1.	Aanpassing Debiteurenreglement	47
2.16.2.	Aanpassing Intern Huurreglement en Reglement Inwendige Orde	47
2.16.3.	Aanpassing procedure Gebruik aanvaardingsformulier	48
2.16.4.	Procedure Registratie en opvolging technische interventies ingehuurd woningen	48
2.17.	Bewonersparticipatie	48
2.17.1.	Huurderskrant	49
2.18.	Sociale dienstverlening	50
2.18.1.	Huurbegeleiding	50
2.18.2.	Inschrijven en toewijs	52
2.18.3.	Huuradministratie	53
2.18.4.	Sociale media en website	53
2.19.	Vormingsdagen	54
3.	Projecten	55
3.1.	Laarne	56
	Projecten	56
3.2.	Lochristi	57
	projecten	57
3.3.	Wachtebeke	57
	projecten	57
3.4.	Wetteren	58
	Projecten	58
3.5.	Wichelen	61
	Herstellingswerken	61
4.	Bijkomende vermeldingen	63

Bijlagen **67**

Klachtenrapportering aan de Vlaamse ombudsdienst 2024	68
Jaarrekening 2024	71
Verslag commissaris-revisor aan de algemene vergadering van aandeelhouders – Boekjaar 2024	78
Remuneratieverslag 2024	84



Missie en doelstelling

Woonpijler heeft als doel een woning aan te bieden aan personen of gezinnen met een bescheiden inkomen die het moeilijk hebben om op de private huurmarkt een betaalbare en kwalitatieve woning te vinden.

Woonmaatschappij Woonpijler wil een goede woonmaatschappij zijn en streeft naar tevreden bewoners. De huurder staat centraal in het beleid en de dienstverlening. Er is oog voor de betrokkenheid en participatie van de huurders en we trachten zo laagdrempelig en transparant mogelijk te werk te gaan. Woonpijler wil door de bouw, renovatie en inhuring van betaalbare, kwalitatieve en duurzame wooneenheden, tegemoet komen aan de nood aan sociale huisvesting in haar werkingsgebied Laarne, Lochristi, Wachtebeke (fusie vanaf 01.01.2025 met Lochristi), Wetteren. Tot de eigen woningen in Wichelen worden overgedragen aan WM Dender-Zuid kunnen ook deze huurders blijven rekenen op de dienstverlening van Woonpijler.

Om deze missie te realiseren bouwt de woonmaatschappij verder op een aantal kernbegrippen die de basis vormen van haar visie:



Betaalbaarheid

Haar woningen worden aan een sociale huurprijs verhuurd (afhankelijk van het gezinsinkomen). Ze zorgt ervoor dat ze bij al haar activiteiten (bouwen, renoveren, onderhoud van woningen) op een kostenefficiënte wijze werkt.



Kwalitatief wonen

Zij realiseert duurzame, kwaliteitsvolle nieuwe projecten en herwaardeert het bestaande patrimonium door ongeschikte huizen te renoveren en indien nodig te slopen en te vervangen.



Thuisgevoel

Zij creëert een fraaie en aangename leefomgeving, waar iedereen zich veilig voelt en tot rust kan komen.



Toegankelijkheid

Zij garandeert een aanbod van woningen aan specifieke doelgroepen zoals mensen met een fysieke beperking en senioren.

Aandeelhoudersstructuur

	aantal aandelen	Geplaatst kapitaal 0,01 €/aandeel
PRIVATE AANDEELHOUDERS		
Backx Carl	112.500	1.125,00 €
Bracke Kris	20.250	202,50 €
Dauwe Judith	127.500	1.275,00 €
Dauwe Peter	2.500	25,00 €
De Fraine Marc	6.250	62,50 €
De Schaepmeester Odette	120.000	1.200,00 €
De Smet Anna-Maria	162.500	1.625,00 €
De Wilde Roger	15.000	150,00 €
Gybels Marc	15.000	150,00 €
Maes Hubert	186.500	1.865,00 €
Maes Jenny	37.500	375,00 €
Mattys Anne	3.750	37,50 €
Meersman Jozef	15.000	150,00 €
Meersman Ivan	6.250	62,50 €
Meersman Johan	6.250	62,50 €
Peirlinck Jurgen	7.500	75,00 €
Scheirlinck Raymond	7.500	75,00 €
Smet Rita	16.250	162,50 €
Uyttendaele Katrien	91.250	912,50 €
Van de Velde Godelieve	25.000	250,00 €
Van Laeys Jacques	6.250	62,50 €
Vernimmen Roger	40.250	402,50 €
Verstraeten Ivan	50.000	500,00 €
Wynants Margareta	37.500	375,00 €
ACW	13.224	132,24 €
SP Dendermonde	1.985	19,85 €
Bond Moyson	3.306	33,06 €
Agra en Groene Kringen	661	6,61 €
Deprouw Jan	1.322	13,22 €
Eeman Luc	1.985	19,85 €
BGJG	13.356	133,56 €
Meert Roger	1.322	13,22 €
OPENBARE BESTUREN		
Vlaams Gewest	457.698	4.576,98 €
Provincie Oost Vlaanderen	276.448	2.764,48 €
Gemeente Laarne	125.411	1.254,11 €
Gemeente Lochristi	250	2,50 €
Gemeente Wachtebeke	250	2,50 €
Gemeente Wetteren	362.974	3.629,74 €
OCMW Laarne-Kalken	12.500	125,00 €
Gemeente Wichelen	142.191	1.421,91 €
Gemeente Berlare	13.224	132,24 €
Stad Dendermonde	26.448	264,48 €
Gemeente Hamme	14.548	145,48 €
Gemeente Lebbeke	13.224	132,24 €
Gemeene Buggenhout	13.224	132,24 €
Gemeente Waasmunster	13.224	132,24 €
Gemeente Zele	13.224	132,24 €
OCMW Lebbeke	661	6,61 €
TOTAAL	2.640.910	26.409,10 €

Samenstelling bestuursorgaan¹

Voorzitter:

Beeckman Michaël

Vertegenwoordiger gemeente Wetteren

Ondervoorzitter:

Nobels Hilde

Vertegenwoordiger gemeente Laarne

Overige bestuursleden

Bax Christine	vertegenwoordiger	gemeente Wachtebeke
Blommaert Bart	vertegenwoordiger	prov. Oost-Vlaanderen
Cornelis Justien	vertegenwoordiger	gemeente Wetteren
De Grauwe Tom	vertegenwoordiger	gemeente Lochristi
De Schaepmeester Odette	vertegenwoordiger	private sector
Maes Patrick	vertegenwoordiger	gemeente Lochristi
Matthys Marianne (tot eind mei)	vertegenwoordiger	gemeente Laarne
Van Damme Lucas (vanaf sept)	vertegenwoordiger	gemeente Laarne
Penneman Piet	vertegenwoordiger	gemeente Wachtebeke
Van Doorselaer Herwig	vertegenwoordiger	gemeente Wetteren
Verhoeven Myriam	vertegenwoordiger	gemeente Wetteren

Commissaris-revisor:

Geert Van Hemelryck van Finvision Bedrijfsrevisoren Waasland b.v.

Dagelijks bestuur¹

Voorzitter:

Beeckman Michaël

Vertegenwoordiger gemeente Wetteren

Ondervoorzitter:

Nobels Hilde

Vertegenwoordiger gemeente Laarne

Directie:

Van Poucke Franky

Algemeen directeur

Oosterlinck Jenny

Onderdirecteur

¹ Toestand 31 december 2024

Personeelslijst¹

Algemeen directeur

Van Poucke Franky*

Onderdirecteur

Oosterlinck Jenny

Kandidatenadministratie

Minnaert Kris

Van Bouchaute Sarah

Dienst verhuring

Dierick Emma

Huuradministratie

Braeckman Monica

De Coster Nele

Roels Evelien

Technische Dienst

De Bock Iris

Schepens Sven (sinds 04/11)

Blancquaert Valerie

De Vuyst Filip

Troch Gijs

Van Caelenbergh Hans

Verhulst Gunther

Dienst projecten

De Bock Iris

Boekhouding

De Meyer Ann

Defossez Nancy (sinds 04/11)

Sociale dienst

De Vos Jessica

De Mulder Jolien (sinds 01/04)

Van Bouchaute Sarah (sinds 23/09)

Stefanie Lierman (einde contract 03/05)

Stefanie De Ridder (einde contract 31/08)

Prospectie doorverhuuractiviteit

Vercruyssen Michaël

* Conform artikel 11 van het ministerieel besluit van 22 oktober 2008 tot bepaling van nadere regels met betrekking tot de interne beheersaspecten en de onroerende transacties van de sociale huisvestingsmaatschappijen wordt het verloningspakket van de algemeen directeur opgenomen in het jaarverslag. De salarisschaal van de algemeen directeur is A212 - Minimum: 30.880,00 EUR - Maximum: 49.780,00 EUR (niet-geïndexeerd). De algemeen directeur beschikt over een dienstwagen en een groepsverzekering.



1. Statistische inlichtingen

toestand 31 december 2024

1.1. Patrimonium

1.1.1. Uit huur genomen woongelegenheden in 2024

EIGEN WONINGEN

› /

INGEHUURDE WONINGEN

- › Eeminckstraat 15/21 Wetteren - 31/08
- › Baerdonckstraat 27 Wetteren - 27/02
- › Spoorweglaan 80/21 Wetteren - 01/10
- › Kleine Molenstraat 11 Laarne - 15/11

→ TOTAAL AANTAL: 4

1.1.2. Woongelegenheden voor de eerste maal verhuurd tijdens het dienstjaar 2024

EIGEN WONINGEN

› /

INGEHUURDE WONINGEN (VANAF 01 JULI 2024)

- › Drogerijstraat 6 Wetteren - 01/10
- › Dorpstraat 12C/201 Laarne - 01/07
- › Dorpstraat 27/103 Wachtebeke - 01/12

→ TOTAAL AANTAL: 3

1.1.3. Woongelegenheden in opbouw op 31 december 2024

- › Vervangingsbouw Christus Koning van 76 appartementen, 7 eengezinswoningen en 1 buurthuis Zuidlaan, Oude Aardeweg te Wetteren

→ TOTAAL AANTAL: 83

1.1.4. Overzicht per woningtypologie

EIGEN HUURWONINGEN (EXCL. VBSH*)

Eengezinswoning						Appartement						Duplex			Totaal
Aantal slaapkamers						Aantal slaapkamers						Aantal slaapkamers			
	1	2	3	4	5	studio	1	2	3	4	5	1	2	3	
Laarne		1	90	17				25	4	7	1	15	7	4	171
	108					37						26			
Wetteren	20	68	124	22	3	2	102	190	42			16	20	2	611
	237					336						38			
Wichelen		13	24	4			6	38	20	3		12	12	1	133
	41					67						25			
Totalen	20	82	238	43	3	2	108	253	66	10	1	43	38	7	915
	386					440						89			

INGEHUURDE WONINGEN

Eengezinswoning						Appartement						Duplex			Totaal
Aantal slaapkamers						Aantal slaapkamers						Aantal slaapkamers			
	1	2	3	4	5	studio	1	2	3	4	5	1	2	3	
Laarne		8	3	1				1	1						14
	12					2						0			
Wachtebeke							1	1							2
	0					2						0			
Wetteren	7	45	15	1		5	12	22	1						108
	68					40						0			
Totalen	7	53	18	2	0	5	13	24	2	0	0	0	0	0	124
	80					44						0			

* VBSH : Verhuring buiten sociaal huurstelsel (zie punt 1.1.6.)

1.1.5. Leegstaande woningen

Eind 2024 stonden er in totaal 51 woningen leeg. In hoofdzaak ging dit om structurele leegstand waaronder het renovatieproject Achttien Augustuslaan (Wetteren) en Nerenweg (Laarne). Daarnaast waren er enkele woningen die recent vrijkwamen en waarvoor reeds een nieuwe toewijzingsprocedure werd opgestart die eind 2024 nog lopende was. Een overzicht van de leegstandcijfers:

STRUCTURELE LEEGSTAND → 28

Laarne → 6

- › Alle structurele leegstand in Laarne betreft het renovatieproject in Nerenweg

Wetteren → 21

- › 3 duo-woningen Sportstraat-Eeminckstraat (sloop)
- › 4 woningen Achttien Augustuslaan (renovatie)
- › 4 appartementen Wegvoeringstraat – Roosbroeklaan – Achttien Augustuslaan (herstellingswerken in uitvoering)

Wichelen → 1

- › 1 appartement in structurele leegstand – renovatiewerken in uitvoering (Anker)

GEWONE LEEGSTAND → 23

- › Laarne: 5 woningen en appartementen
- › Wetteren: 17 woningen en appartementen
- › Wichelen: 1 appartement

→ TOTAAL AANTAL: 51

1.1.6. Verhuringen buiten het sociaal huurstelsel (VBSH)

Vzw Sint-Lodewijk uit Wetteren huurt sedert 1 december 2016 4 aangepaste appartementen in het project Den Binder, Lindenlaan 197 te Wetteren. Deze appartementen zijn aangepast voor rolstoelgebruikers en worden door Sint-Lodewijk onderverhuurd aan kandidaten die door de vzw worden aangeduid. De huurprijs wordt op dezelfde manier berekend als de sociale huurprijs.

Het lokaal bestuur Laarne huurt sedert 1 februari 2024 ook de woning Hoogstraat 47 om door te verhuren aan tijdelijk ontheemde personen uit Oekraïne. In 2023 nam de gemeente reeds de woning Nerenweg 68 in huur voor deze doelgroep. Beide panden stonden in afwachting van totaalrenovatie leeg wegens onverhuurbaar. Bij deze vorm van verhuring engageert de gemeente zich om de nodige herstellingswerken uit te voeren zodat de woning opnieuw voldoet aan de minimale woningkwaliteitsnormen en voor beperkte duur kan ingehuurd worden. De huurprijs wordt jaarlijks geïndexeerd op de verjaardag van de hoofdhuurovereenkomst.

→ TOTAAL AANTAL: 6

1.1.7. Aangepaste woningen voor rolstoelgebruikers

Laarne:

- › Woning mindervalide 3 slaapkamers: 2

Wetteren:

- › Appartement mindervalide 1 slaapkamer: 2
- › Appartement mindervalide 65+ met 1 slaapkamer: 2
- › Appartement mindervalide 65+ met 2 slaapkamers: 5
- › Duplex mindervalide 65+ met 1 slaapkamer: 2
- › Duplex mindervalige met 2 slaapkamers: 3
- › Duplex mindervalide 65+ met 2 slaapkamers: 1

Wichelen:

- › Appartement 1 slaapkamer: 2
- › Appartement 3 slaapkamers: 1

→ TOTAAL AANTAL: 20

1.1.8. Afzonderlijk verhuurde kantoorruimten

Wetteren:

- › kantoorgebouw Boomkwekerijstraat (verhuurd aan Idewe)

1.2. Huurders

1.2.1. Gezinssamenstelling en leeftijd

HUURDERS LAARNE

Gezinssamenstelling	18-29 jaar	30-54 jaar	55-64 jaar	65+ jaar	Totaal
Alleenstaande	2	13	23	44	82
Alleenstaande + 1 kind	0	14	6	3	23
Alleenstaande + 2 kinderen	0	8	1	0	9
Alleenstaande + 3 kinderen	0	2	0	0	2
Alleenstaande + 4 of meer kinderen	0	1	1	2	4
Koppel zonder kind	0	1	5	24	30
Koppel + 1 kind	0	0	4	4	8
Koppel + 2 kinderen	0	5	2	1	8
Koppel + 3 kinderen	0	3	1	0	4
Koppel + 4 of meer kinderen	0	3	1	0	4
Totaal	2	50	44	78	174

HUURDERS WACHTEBEKE

Gezinssamenstelling	18-29 jaar	30-54 jaar	55-64 jaar	65+ jaar	Totaal
Alleenstaande	0	1	0	0	1
Alleenstaande + 1 kind	0	1	0	0	1
Alleenstaande + 2 kinderen	0	0	0	0	0
Alleenstaande + 3 kinderen	0	0	0	0	0
Alleenstaande + 4 of meer kinderen	0	0	0	0	0
Koppel zonder kind	0	0	0	0	0
Koppel + 1 kind	0	0	0	0	0
Koppel + 2 kinderen	0	0	0	0	0
Koppel + 3 kinderen	0	0	0	0	0
Koppel + 4 of meer kinderen	0	0	0	0	0
Totaal	0	2	0	0	2

HUURDERS WETTEREN

Gezinssamenstelling	18-29 jaar	30-54 jaar	55-64 jaar	65+ jaar	Totaal
Alleenstaande	23	111	85	165	384
Alleenstaande + 1 kind	5	39	18	15	77
Alleenstaande + 2 kinderen		23	6	4	33
Alleenstaande + 3 kinderen	0	13	3	1	17
Alleenstaande + 4 of meer kinderen		9	0	0	9
Koppel zonder kind	2	13	13	44	72
Koppel + 1 kind		17	7	6	32
Koppel + 2 kinderen	3	20	3	0	26
Koppel + 3 kinderen	0	18	3	3	24
Koppel + 4 of meer kinderen	0	10	1	0	11
Totaal	34	263	139	238	674

HUURDERS WICHELEN

Gezinssamenstelling	18-29 jaar	30-54 jaar	55-64 jaar	65+ jaar	Totaal
Alleenstaande	4	25	21	33	83
Alleenstaande + 1 kind	2	5	6	2	15
Alleenstaande + 2 kinderen	0	3	4	0	7
Alleenstaande + 3 kinderen	0	0	0	0	0
Alleenstaande + 4 of meer kinderen	0	2	0	0	2
Koppel zonder kind	0	1	0	5	6
Koppel + 1 kind	0	1	1	1	3
Koppel + 2 kinderen	0	2	3	1	6
Koppel + 3 kinderen	0	6	0	0	6
Koppel + 4 of meer kinderen	0	2	1	0	3
Totaal	6	47	36	42	131

1.2.2. Reëel betaalde huurprijzen

Reëel betaalde huurprijzen	Totaal	%
125,00 - 149,99	1	0,10
150,00 - 174,99	3	0,31
175,00 - 199,99	10	1,02
200,00 - 224,99	44	4,49
225,00 - 249,99	56	5,71
250,00 - 274,99	83	8,46
275,00 - 299,99	96	9,79
300,00 - 324,99	119	12,13
325,00 - 349,99	91	9,28
350,00 - 374,99	73	7,44
375,00 - 399,99	61	6,22
400,00 - 424,99	38	3,87
425,00 - 449,99	29	2,96
450,00 - 474,99	39	3,98
475,00 - 499,99	34	3,47
> 500,00	204	20,80
Totaal	981	100,00

1.2.3. Huurachterstal

1.2.3.1. Huurders in achterstalprocedure op 31 december 2024

	Wetteren		Laarne		Wichelen		Wachtebeke		Totaal
Woningen	eigen	ingebruurd	eigen	ingebruurd	eigen	ingebruurd	eigen	ingebruurd	31/12/24
Zittende huurders									
Afbetalingsplan	40	9	9	1	3	0	0	0	62

In 2024 werden 32 procedures opgestart bij het vredegerect. Hier wordt geen onderscheid gemaakt tussen eigen en ingehuurde woningen. Er werden 7 huurovereenkomsten gerechtelijk ontbonden.

Zowel bij het aantal opgestarte procedures als bij het aantal huurontbindingen zien we een stijging t.o.v. vorig jaar. Huurders met huurachterstal worden pas opgeroepen op het vredegerect als wij er samen met het OCMW niet in slagen enige medewerking van hen te krijgen.

	Wetteren	Laarne	Wichelen	Wachtebeke	Totaal
Woningen					31/12/24
Zittende huurders*					
Aanmaningen gewoon	214	38	22		
Aanmaningen aangetekend	97	21	12		
Vredegerecht					
Uitdrijvingen	12				
Nieuw opgestarte procedures	24	7	2		
Huurachterstal	75.257,25	17.602,08	7039,89		99.906,47

De totale huurachterstal eind 2024 bedraagt 99.906,47 EUR. Hiervan heeft 35.166,61 EUR betrekking op de doorverhuuractiviteit.

1.2.3.2. Ondernomen acties in 2024

Op heden is er nog steeds een verschil in huurprijs tussen wonen in een woning die eigendom is van een sociale huisvestingsmaatschappij en wonen in een ingehuurde woning van de private markt. Bij het huren van een ingehuurde woning liggen de huurprijzen hoger voor mensen met een lager inkomen. Om de betaalbaarheid te garanderen, krijgt de huurder een huursubsidie. Vanuit Vlaanderen werd gezocht naar een beter evenwicht voor alle sociale huurders, desondanks bestaat er nog steeds een verschil niet alleen in het aanbod van woningen maar ook in de huurprijs die betaald moet worden. Het leven is duurder geworden waardoor huurders steeds meer problemen hebben om op het einde van de maand geld over te houden. Kosten stapelen zich op, huishoudbudget, schoolbudget... alles wordt duurder. Soms worden verkeerde prioriteiten gelegd bij aankopen waardoor het betalen van de huur achterwege blijft. We merken het voorbij jaar een significante stijging van de huurachterstand. Ook het aantal uithuiszettingen ging in stijgende lijn.

Het debiteurenreglement wordt strikt opgevolgd. Zo wordt binnen de 7 werkdagen na afsluiting van de betalingen een achterstallijst uitgeprint en wordt er een eerste aanmaningsbrief gericht aan de huurders met het verzoek binnen de 14 dagen te betalen. Bij niet betaling binnen de 14 dagen wordt binnen de 7 werkdagen een tweede aanmaningsbrief aangetekend verstuurd waarin de huurder andermaal verzocht wordt binnen de 14 dagen te betalen. Vanuit de dienst huuradministratie wordt op dit moment telefonisch contact opgenomen met de huurder. Bij het versturen van de tweede aanmaningsbrief wordt het OCMW op de hoogte gebracht (indien de achterstand hoger is dan 1 maand) zodat ook zij contact kunnen opnemen met de betreffende huurders. Huurders hebben de mogelijkheid om in elke stap van de procedure voorafgaand aan de oproeping door het vrederecht een afbetalingsplan af te sluiten om verdere kosten en juridische stappen te vermijden.

Huurbegeleiders bekijken voor een huisbezoek ook telkens of er huurachterstand is zodat zij dit mee kunnen nemen in hun gesprek met de huurder. Er wordt bij problematische betalingssituaties samen met de OCMW's en andere welzijnsorganisaties getracht een oplossing te zoeken zodat procedures op het vrederecht, met mogelijke uithuiszetting tot gevolg, vermeden kunnen worden. Voor wordt overgegaan naar een uithuiszetting worden heel wat stappen ondernomen en krijgen huurders verschillende kansen om de huurachterstand in te halen.

* Er wordt geen onderscheid gemaakt tussen eigen en ingehuurde woningen.

1.2.4. Afbetaling huurwaarborg

De huidige huurwaarborgregeling voor huurders van ingehuurde woningen verloopt conform artikel 37 § 1 van het Vlaams Woninghuurdecreet (VWD) en artikel 6.61 § 1 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen (BVCW). De huurwaarborg bedraagt tweemaal de contractuele huurprijs. De huurder kan daarbij kiezen hoe hij de huurwaarborg stelt. Hij kan daarbij kiezen tussen:

- › de geïndividualiseerde rekening op naam van de (onder)huurder bij een financiële instelling, d.i. de meeste gangbare formule;
- › een zakelijke zekerheidstelling bij een financiële instelling;
- › een bankwaarborg via een typecontract tussen het OCMW en een financiële instelling;
- › borgstelling, indien de verhuurder hiermee akkoord gaat.

Voor de eigen woningen blijft Woonpijler de werkwijze van het vroegere Eigen Dak toepassen, zijnde een storting van de waarborg in handen van de WM i.p.v. een plaatsing van de waarborg op een geïndividualiseerde geblokkeerde rekening op naam van de huurder (art. 6.61 § 2 eerste lid BVCW). In dat geval bedraagt de waarborg maximaal tweemaal de basishuurprijs met een maximum voor 2024 van 1.167 euro.

Volgens artikel 6.61 § 2 eerste lid BVCW kan dit principe ook toegepast worden voor ingehuurde woningen. In dat geval bedraagt de waarborg maximaal tweemaal de contractuele huurprijs.

Naar analogie bij de eigen woningen hebben de huurders van de ingehuurde woningen ook het recht om, mits betaling van een kleine administratieve vergoeding van 15 euro (2024), de waarborg in schijven te betalen, verspreid over een periode van maximum 18 maanden.

Naast de gelijke behandeling voor huurders van zowel eigen als ingehuurde woningen biedt deze wijziging tevens het voordeel dat de WM bij het beëindigen van de huurovereenkomst met de onderhuurder, de huurwaarborg, inclusief gekapitaliseerde intresten, zonder tussenkomst/akkoord van de onderhuurder, kan vrijmaken i.f.v. de afrekening van de huurwaarborg.

1.2.5. Aanpak onderbezette woningen

Vanaf 1 januari 2024 werden door de Vlaamse regering wijzigingen doorgevoerd in de definitie van onderbezette woning, het bedrag van de onderbezetting en de definitie van valabel aanbod. De verhuringen in het kader van onderbezetting vallen vanaf dan onder pijler 4 'interne mutaties om dwingende redenen of de bijzondere toewijzingsregel' van het nieuw en eengemaakt toewijzingssysteem van de woonmaatschappijen.

Woonpijler startte in 2024 in totaal 9 verhuringscommissies op. Naar aanleiding van de freezeperiode en de ietwat moeilijke opstart van het Centraal Inschrijvingsregister kon pas in mei 2024 gestart worden met het toewijzen van sociale woningen volgens de pijlers. In totaal werden er 6 kandidaten aangeschreven onder de nieuwe regelgeving voor onderbezetting, verspreid over 3 panden en 2 verhuringscommissies. Er werd één kandidaat effectief toegewezen in 2024.

Op vandaag wordt onderstaande regelgeving voor onderbezetting toegepast:

Huurders mogen niet te groot wonen. Zo mogen ze maar één slaapkamer meer hebben dan het aantal bewoners. Voorbeelden:

- › Is de huurder een alleenstaande of een koppel? Dan mogen ze maximaal twee slaapkamers hebben.
- › Zijn de huurders een koppel met één kind? Dan mogen ze maximaal drie slaapkamers hebben.

Maar, hebben ze twee of meer slaapkamers extra? Dan wonen ze te groot of onderbezet. Woonpijler zal hen vragen om te verhuizen naar een andere, kleinere woning of appartement. Hiervoor maken we samen met de huurder een nieuw kandidatendossier op in het Centraal Inschrijvingsregister.

Woonpijler doet de huurder tweemaal een aanbod binnen de straal van 15 km. Heeft de huurder een contract van bepaalde duur en weigert de huurder tweemaal ongegrond, dan wordt de huurovereenkomst niet verlengd.

Heeft de huurder een huurcontract van onbepaalde duur dan doet Woonpijler ook tweemaal een aanbod binnen de straal van 15 km. Was het eerste aanbod binnen de straal van 5 km en weigert men dit aanbod ongegrond, dan zal Woonpijler meteen een onderbezettingsvergoeding aanrekenen (dit zal bestaan uit een percentage van de reële huurprijs (15%) met een minimum van 38 euro (geïndexeerd bedrag voor 2025), per overtallige slaapkamer). Als het eerste aanbod binnen een straal van 15 km was, volgt nog een tweede aanbod binnen een straal van 15 km alvorens een onderbezettingsvergoeding aangerekend zal worden.

1.2.6. Aanpak onderzoek buitenlandse eigendommen

Sociale huurwoningen moeten worden voorbehouden voor de doelgroep die er effectief recht op heeft. Woonpijler zet daarom in op het onderzoek naar buitenlandse eigendommen. Bij vermoeden of meldingen dat een huurder over een eigendom zou beschikken in het buitenland wordt een fraudeonderzoek ingesteld door Woonpijler. Woonpijler kan hiervoor beroep doen op de raamovereenkomst afgesloten door het agentschap Wonen in Vlaanderen met een aantal gespecialiseerde firma's.

In 2024 werden 2 dossiers van vermoeden van eigendom in het buitenland verder of beginnend opgevolgd:

- › Het eerste dossier betreft een dossier dat reeds in 2023 werd overgemaakt voor verder onderzoek. Op 23 maart 2024 ontving Woonpijler de resultaten van het vooronderzoek. Er werd gevraagd een volledig onderzoek ten gronde uit te voeren. Op 11 april 2024 gaf Woonpijler de opdracht dit uit te voeren. Op 24 mei 2024 ontving Woonpijler de resultaten van het onderzoek. Hieruit bleek dat de huurder sinds 02 oktober 2009 niet meer voldoet aan de onroerende bezitsvoorwaarde omdat hij voor 16 % eigenaar is van een woning in Tunesië. De leden van het bestuursorgaan beslisten bijgevolg dat de huurder 6 maanden de tijd kreeg om de eigendom te vervreemden en dat de sociale korting voor

een periode van 10 jaar teruggevorderd zou worden, zijnde vanaf 1 juli 2014. Op heden betaalt de huurder nog steeds maandelijks zijn schuld af aan Woonpijler.

- › Daarnaast werd er in 2024 nog één ander dossier besproken op het bestuursorgaan van april 2024, maar dit werd niet verder doorgestuurd ter vooronderzoek wegens het ontbreken van ernstig vermoeden.

Vanaf 1 januari 2024 worden door de Vlaamse regering wijzigingen doorgevoerd in de definitie van onderbezette woning, het bedrag van de onderbezetting en de definitie van valabel aanbod. De verhuringen in het kader van onderbezetting vallen vanaf dan onder pijler 4 ‘interne mutaties om dwingende redenen of de bijzondere toewijzingsregel’ van het nieuw en eengemaakt toewijzingssysteem van de woonmaatschappijen.

1.2.7. **Nieuwe verhuringen in 2024**

In 2024 werden 71 huurcontracten afgesloten. Dit zijn zowel huurcontracten van eigen als ingehuurde woningen.

GEOGRAFISCHE SPREIDING:

› Laarne	9
› Wetteren	57
› Wichelen	4
› Wachtebeke	1

TYPE HUURDER:

› Toegewezen volgens oud model	32
› Pijler 1	9
› Pijler 2	10
› Pijler 3	4
› Pijler 4	16

1.3. Nieuwe huurders 2024

1.3.1. Gezinssamenstelling en leeftijd

NIEUWE HUURDERS

Gezinssamenstelling	18-29 jaar	30-54 jaar	55-64 jaar	65+ jaar	Totaal
Alleenstaande	9	10	3	8	30
Alleenstaande + 1 kind	2	5	0	0	7
Alleenstaande + 2 kinderen	0	5	0	0	5
Alleenstaande + 3 kinderen	0	2	0	0	2
Alleenstaande + 4 of meer kinderen	0	4	1	0	5
Koppel zonder kind	1	1	1	5	8
Koppel + 1 kind	0	0	2	0	2
Koppel + 2 kinderen	1	4	0	0	5
Koppel + 3 kinderen	0	4	0	0	4
Koppel + 4 of meer kinderen	0	2	1	0	3
Totaal	13	37	8	13	71

- › **47 (66.2%)** van de nieuwe huurders zijn alleenstaanden of koppels zonder of met 1 kind.
- › **8 (11.3%)** van de nieuwe huurders zijn alleenstaanden of koppels met minstens 4 kinderen.
- › **30 (42.2%)** van de verhuurde woningen werden definitief toegewezen aan alleenstaanden zonder personen ten laste.

1.3.2. Nationaliteit

- › Belgische nationaliteit 53
- › niet-Belgische nationaliteit en E.U.-burger 4
- › niet-Belgische nationaliteit niet-E.U.-burger 14

1.3.3. Wachtijd

De wachttijd is de periode die een kandidaat-huurder op de wachtlijst staat vanaf de inschrijvingsdatum tot de datum van huuraanvang. De gemiddelde wachttijd van de kandidaat-huurders die tijdens 2024 een woning kregen toegewezen bedraagt 58,08 maanden en ligt in de lijn met het cijfer van vorig jaar.

De wachttijd heeft een aantal oorzaken:

- › het aanduiden van een beperkt aantal regio's bij inschrijving of actualisering en/of de keuze voor of nood aan een woningtype waarvan het aanbod relatief beperkt is (vb. mindervalidenwoningen);
- › de freezeperiode en de opstart van het CIR brachten de nodige moeilijkheden met zich mee.
- › de verplichte herhuisvesting van zittende huurders omwille van dwingende redenen (pijler 4) zorgt ervoor dat de wachttijd voor kandidaat-huurders die toegewezen worden onder de andere pijlers hoger ligt.
- › huurders stromen minder snel door naar de reguliere huurmarkt door de onbetaalbare huurprijzen.
- › de toename van het aanbod kan de stijgende vraag niet volledig beantwoorden.

1.4. Versnelde toewijzingen

In de loop van 2024 werden 59 kandidaat-huurders aangemeld onder pijler 2 – versnelde toewijzingen. Er werden sinds mei 2024, de start van de toewijzingen volgens de nieuwe regelgeving, 17 woningen versneld toegewezen op basis van art. 6.25 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen. Van deze 17 woningen startten er effectief 10 huurcontracten in 2024, de andere huurcontracten werden opgestart begin 2025. Het cijfer betreft dus de aanduiding van de effectieve kandidaten in de verhuringscommissies.

Van deze 17 toewijzingen werden er 12 kandidaten toegewezen binnen de gemeente Wetteren, 1 binnen de gemeente Laarne, 1 in de gemeente Lochristi en 3 in de gemeente Wachtebeke. Voor de toewijzingen in de gemeenten Lochristi en Wachtebeke werd samengewerkt met woonmaatschappij Dimensa. Woonpijler bezorgde de aanmeldingen onder pijler 2 aan hen waarna zij de kandidaten konden toewijzen aan de juiste woongelegenheden.

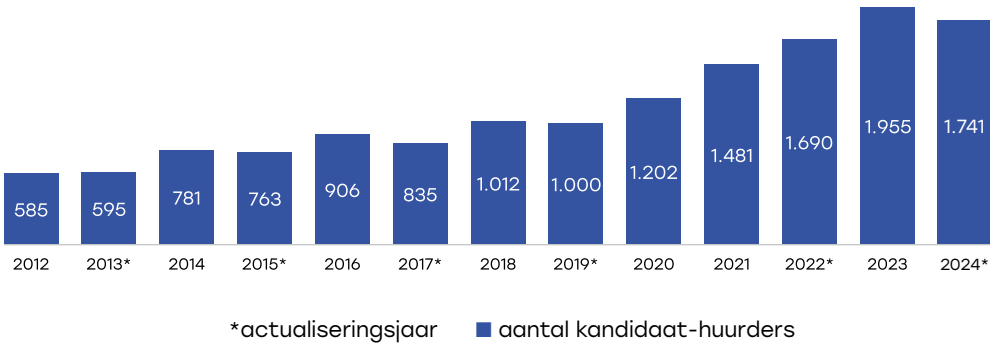
Van deze 17 woningen werden 3 kandidaat-huurders toegewezen binnen bijzondere omstandigheden van sociale aard. 10 kandidaten werden aangemeld onder (dreigende) dakloosheid, 1 iemand naar aanleiding van een onbewoonbaar- en ongeschiktheidsverklaring van de woning en tot slot werden 2 kandidaten aangemeld als begeleide minderjarigen.

1.5.

 Kandidaat-huurders

1.5.1. **Evolutie aantal kandidaat-huurders**

Het inschrijvingsregister telde eind 2024 1741 kandidaat-huurders.



1.5.2. **Gezinssamenstelling en leeftijd**

1.5.2.1. **Volledig kandidatenbestand**

KANDIDAAT-HUURDERS LAARNE

Gezinssamenstelling	18-29 jaar	30-54 jaar	55-64 jaar	65+ jaar	Totaal
Alleenstaande	149	202	62	45	458
Alleenstaande + 1 kind	33	72	4	0	109
Alleenstaande + 2 kinderen	22	65	2	0	89
Alleenstaande + 3 kinderen	6	28	1	0	35
Alleenstaande + 4 of meer kinderen	6	26	0	0	32
Koppel zonder kind	10	14	9	16	49
Koppel + 1 kind	9	21	3	2	35
Koppel + 2 kinderen	11	19	1	0	31
Koppel + 3 kinderen	3	18	1	0	22
Koppel + 4 of meer kinderen	2	38	0	1	41
Totaal	251	503	83	64	901

KANDIDAAT-HUURDERS WETTEREN

Gezinssamenstelling	18-29 jaar	30-54 jaar	55-64 jaar	65+ jaar	Totaal
Alleenstaande	353	435	128	71	987
Alleenstaande + 1 kind	68	150	19	3	240
Alleenstaande + 2 kinderen	35	122	7	0	164
Alleenstaande + 3 kinderen	20	76	4	0	100
Alleenstaande + 4 of meer kinderen	11	58	0	1	70
Koppel zonder kind	15	39	15	24	93
Koppel + 1 kind	21	52	4	4	81
Koppel + 2 kinderen	18	48	7	1	74
Koppel + 3 kinderen	9	61	3	0	73
Koppel + 4 of meer kinderen	2	86	2	1	91
Totaal	552	1127	189	105	1973

KANDIDAAT-HUURDERS LOCHRISTI

Gezinssamenstelling	18-29 jaar	30-54 jaar	55-64 jaar	65+ jaar	Totaal
Alleenstaande	264	405	99	37	805
Alleenstaande + 1 kind	56	108	12	4	180
Alleenstaande + 2 kinderen	33	94	2	0	129
Alleenstaande + 3 kinderen	28	64	2	0	94
Alleenstaande + 4 of meer kinderen	12	74	4	0	90
Koppel zonder kind	14	17	17	17	65
Koppel + 1 kind	11	28	2	1	42
Koppel + 2 kinderen	5	51	4	3	63
Koppel + 3 kinderen	3	53	5	0	61
Koppel + 4 of meer kinderen	2	67	6	0	75
Totaal	428	961	153	62	1604

1.5.2.2. Kandidaat-huurders inwoner van de gevraagde gemeente**KANDIDAAT-HUURDERS LAARNE**

Gezinssamenstelling	18-29 jaar	30-54 jaar	55-64 jaar	65+ jaar	Totaal
Alleenstaande	15	27	25	29	96
Alleenstaande + 1 kind	2	12	0	0	14
Alleenstaande + 2 kinderen	3	10	0	0	13
Alleenstaande + 3 kinderen	0	2	0	0	2
Alleenstaande + 4 of meer kinderen	0	2	0	0	2
Koppel zonder kind	0	5	0	1	6
Koppel + 1 kind	0	2	4	10	16
Koppel + 2 kinderen	1	4	0	0	5
Koppel + 3 kinderen	0	3	2	0	5
Koppel + 4 of meer kinderen	0	3	0	0	3
Totaal	21	70	31	40	162

KANDIDAAT-HUURDERS WETTEREN

Gezinssamenstelling	18-29 jaar	30-54 jaar	55-64 jaar	65+ jaar	Totaal
Alleenstaande	103	143	65	39	350
Alleenstaande + 1 kind	19	72	12	2	105
Alleenstaande + 2 kinderen	9	49	2	0	60
Alleenstaande + 3 kinderen	1	25	1	0	27
Alleenstaande + 4 of meer kinderen	1	15	1	1	18
Koppel zonder kind	5	14	14	17	50
Koppel + 1 kind	6	21	3	2	32
Koppel + 2 kinderen	6	28	6	2	42
Koppel + 3 kinderen	2	20	1	0	23
Koppel + 4 of meer kinderen	1	32	1	0	34
Totaal	153	419	106	63	741

KANDIDAAT-HUURDERS LOCHRISTI

Gezinssamenstelling	18-29 jaar	30-54 jaar	55-64 jaar	65+ jaar	Totaal
Alleenstaande	16	35	27	15	93
Alleenstaande + 1 kind	8	22	1	1	32
Alleenstaande + 2 kinderen	0	9	0	0	9
Alleenstaande + 3 kinderen	0	4	0	0	4
Alleenstaande + 4 of meer kinderen	1	9	0	0	10
Koppel zonder kind	0	1	3	6	10
Koppel + 1 kind	2	1	0	0	3
Koppel + 2 kinderen	1	3	0	0	4
Koppel + 3 kinderen	0	3	0	0	3
Koppel + 4 of meer kinderen	0	1	0	0	1
Totaal	28	88	31	22	169



2. Beheer van de maatschappij

2.1. Toewijzingsraad (TWR)

Per woonmaatschappij wordt een toewijzingsraad opgericht die samengesteld is uit vertegenwoordigers van de verhuurder, de lokale besturen en welzijnsactoren uit het werkingsgebied van de woonmaatschappij. Ook vanuit Woonpijl werd in 2024 het initiatief genomen om een toewijzingsraad op te richten. De toewijzingsraad heeft een beleidsmatige - en een operationele opdracht. De beleidsmatige opdracht bestaat uit afspraken over (verstrengde) langdurige woonbinding en toewijzingen aan specifieke doelgroepen (voor het toewijzingsreglement) en afspraken over versnelde toewijzing (voor het intern huurreglement van de woonmaatschappij). De operationele opdracht bestaat uit de praktische uitvoering van de versnelde toewijzingen en de toewijzingen aan doelgroepen. Dit vertaalt zich in het huishoudelijk reglement van de toewijzingsraad.

De toewijzingsraad telt maximum 15 leden en is als volgt evenwichtig samengesteld:

- › Coördinator Woonplus (1)
- › Vertegenwoordigers van de gemeentelijke diensten 'wonen' (4)
- › Vertegenwoordigers van "de welzijnsactoren" werkzaam in het werkingsgebied: (Hoofd)maatschappelijk werkers van de 4 OCMW's (4)
- › CAW: CAW Oost-Vlaanderen (1)
- › Organisatie bijzondere jeugdzorg / dienst begeleid zelfstandig wonen: Fiola (1)
- › Centrum GGZ: Sint-Jan-Baptist (1)
- › VAPH-instelling: St. Lodewijk (1)
- › Medewerker woonmaatschappij Woonpijl en ondervoorzitter (voorzitterschap) (2)
- › Tijdelijk lid: andere woonmaatschappij in het werkingsgebied (zolang het patrimonium niet aan onze woonmaatschappij is overgedragen): Dimensa

In 2024 waren er 2 vergaderingen: 05 juni en 23 oktober 2024. Tijdens deze vergaderingen werd telkens een overzicht gegeven van de voorbije toewijzen met de nadruk op pijl 'versnelde toewijzen'. Eveneens op de agenda:

- › Evaluatie van de het aantal en de manier van toewijzen en aanbrengen van dossiers.
- › Afspraken omtrent het toewijzen
- › Bespreken van een aantal problematieken waar welzijnsorganisaties of de woonmaatschappij op botsen.
- › Toevoegen van extra doelgroepen

2.1.1. Extra doelgroep – alleenstaande met kinderlast

In het toewijzingsreglement werden twee bestaande doelgroepen opgenomen, die tevens opgenomen zijn in het BVCW, nl. kandidaat-huurders vanaf 65 jaar en kandidaat-huurders die permanent rolstoelgebruiker zijn. Uit de besprekingen binnen de toewijzingsraad bleek een gemeenschappelijk draagvlak om een doelgroep ‘alleenstaanden met kinderlast’ af te bakenen.

De toewijzingsraad wenst via dit doelgroepenplan enkele rationeel geschikte woningen bij voorrang toe te wijzen aan kandidaten die behoren tot deze doelgroep. Deze woningen worden niet op adres vastgelegd (om de woonmaatschappij niet te veel te beperken in haar toewijzingsmogelijkheden). De keuze voor deze doelgroep past binnen de beleidsvisie en -doelstellingen van de lokale besturen van Laarne, Lochristi, Wachtebeke en Wetteren.

In de bestuursakkoorden van de gemeenten wordt onder meer verwezen naar “de doelgroep kwetsbare gezinnen met minstens 1 kind” en “het bestrijden van kansarmoede bij jonge gezinnen en kinderen”. Naast het feit dat éénoudergezinnen sociaaleconomisch veel kwetsbaarder zijn, maakt de beperkte beschikbaarheid van betaalbare huisvesting en beperkte ondersteunende voorzieningen het voor deze doelgroep nog moeilijker om toegang te vinden tot de woningmarkt. De keuze voor deze specifieke doelgroep wordt in dit doelgroepenplan gemotiveerd.

De lokale besturen van het werkingsgebied en de toewijzingsraad willen hierop inspelen a.d.h.v. het afbakenen van een specifieke doelgroep in het toewijzingsreglement, als volgt:

- › Kandidaat-huurders die alleenstaande ouders zijn (die niet samenwonen met een partner),
- › die minstens 1 (maar vaak meerdere) (permanent of deeltijds, bv. in co-ouderschap of
- › met bezoeksregeling) thuiswonende kinderen hebben die jonger zijn dan 25 jaar en waarvoor nog het Groeipakket wordt ontvangen

In het (door de toewijzingsraad opgestelde ontwerp van) toewijzingsreglement werden reeds twee bestaande doelgroepen opgenomen, die tevens opgenomen zijn in het BVCW, nl. kandidaat-huurders vanaf 65 jaar en kandidaat-huurders die permanent rolstoelgebruiker zijn.

Hiertoe worden respectievelijk 94 en 10 woningen voorbehouden die geschikt zijn voor deze doelgroepen. Daarnaast worden 162 woongelegenheden met voorrang toegewezen aan de doelgroep ‘alleenstaande ouders met kinderlast’.

Het aantal woningen dat met voorrang wordt toegewezen aan, of wordt voorbehouden voor doelgroepen, bedraagt in het totale werkingsgebied 266. We blijven hiermee onder het maximaal toegelaten aantal woningen (1/3 van het patrimonium), zowel op niveau van het werkingsgebied als op niveau van elke gemeente apart.

De gemeenteraden van Laarne, Lochristi, Wachtebeke en Wetteren keurden het toewijzingsreglement goed:

- › Het toewijzingsreglement
- › De gemeenteraadsbesluiten
- › Het doelgroepenplan

Bovenstaande documenten werden op 09 januari 2024 aan de minister bezorgd. 12 februari ontving Woonpijler vanuit de afdeling woonbeleid het bericht dat de minister het toewijzingsreglement, met name de bepalingen over woonbinding en specifieke doelgroepen, niet vernietigde en dat het toewijzingsreglement kan toegepast worden.

2.1.2. Extra doelgroep voor een specifiek project - ‘alleenstaande 50+’ m.b.t. het project ‘Melkerij’ Wachtebeke

Het woonproject in de Melkerijstraat te Wachtebeke is een initiatief van de gemeente Wachtebeke, in publiek-private samenwerking met Inclusio, een vastgoedbeleggingsmaatschappij met sociaal oogmerk, die instaat voor de bouw van de woningen.

Het project betreft een pioniersproject, waarbij de sociale investeerder Inclusio 28 kleinere betaalbare woningen bouwt. Hiervan zullen 6 woningen via de woonmaatschappij Woonpijler sociaal verhuurd worden aan een specifieke doelgroep, met name: alleenstaande 50-plussers. Onderaan wordt een kantoorruimte voorzien voor Woonpijler.

DOELGROEP:

Met dit doelgroepenplan wordt beoogd om voor de 6 aangepaste woningen van het project Melkerijstraat, voorrang te geven aan medioren en senioren, meer specifiek: alleenstaanden en gezinnen boven de leeftijd van 50 jaar.

Met dit pioniersproject in de Melkerijstraat in Wachtebeke wenst de gemeente in te spelen op de maatschappelijke trend van het ‘ageing in place’ principe en wenst men een antwoord te bieden op de uitdagingen die hiermee gepaard gaan. De woningen, meer specifiek 3 studio’s en 3 appartementen met 1 slaapkamer, zijn specifiek aangepast aan het ouder worden.

Door de woningen te verhuren via de woonmaatschappij krijgen kwetsbare alleenstaanden of kleine gezinnen, waarvoor het aanbod op de private huur of koopmarkt ontoereikend is, de kans om in een kwalitatieve woning ouder te worden en dit op een gunstige locatie nabij het centrum van de gemeente Wachtebeke.

De vraag naar dit type woningen voor deze doelgroep blijkt uit het rapport sociale huur, aangeleverd via het agentschap Wonen in Vlaanderen. Het rapport toont aan dat de vraag in Wachtebeke naar kleine entiteiten voor kandidaat-huurders met lokale binding zeer groot is. Van de 101 aanvragen tot het bekomen van een sociale huurwoning van kandidaat-huurders die woonachtig en zoekende zijn naar een sociale woning in Wachtebeke, heeft meer dan 65% een woning met 1 slaapkamer en meer dan 80% een kleine entiteit met 1 of 2 slaapkamers. Meer dan 40% van de kandidaat-huurders die nood hebben aan een kleine woning betreft 55+’ers.

De leden van de toewijzingsraad stelden voor om de doelgroep 'alleenstaande of koppels 50+' op te maken in het kader van het project 'Melkerij' in Wachtebeke. Het voorstel werd voorgelegd aan de gemeenteraad van Wachtebeke. Omdat het toewijzingsreglement een doelgroep bevat die niet opgenomen is in de lijst, vermeld in artikel 6.27, §1, tweede lid van het BVCW, en waarvoor de opmaak van een doelgroepenplan vereist is, werd vanuit de woonmaatschappij het toewijzingsreglement en het administratieve dossier op 28 oktober overgemaakt aan de afdeling woonbeleid Vlaanderen. Begin januari 2025 werd het positief bericht ontvangen vanuit afdeling woonbeleid dat de minister de extra doelgroep niet vernietigde.

2.2. Actualisatie

Dit betekent dat er vanuit de woonmaatschappij aan hun kandidaat-huurders wordt gevraagd of deze hun plek op de wachtlijst voor een sociale woning willen behouden. Wie graag op de wachtlijst wenst te blijven staan, wordt gevraagd of alle gegevens up-to-date zijn, tevens wordt nagegaan of de kandidaat-huurders nog steeds aan de inschrijvingsvoorwaarden voor een sociale woning voldoen om ingeschreven te kunnen zijn.

Om de meest kwetsbare kandidaat-huurders door de grote digitale en administratieve drempels niet hun plaats op de wachtlijst te laten verliezen, werd er voor gekozen om de actualisatie zo laat mogelijk te doen. Dit stelde iedereen in de gelegenheid om vertrouwd te geraken met het CIR en de nieuwe manier van inschrijven.

De actualisatie ging van start op 28 augustus 2024 - voor de eerste keer digitaal. Er waren 1910 kandidaat-huurders op de wachtlijst voor het werkingsgebied. Op 8 november werden de herinneringsbrieven verstuurd:

- › 639 kandidaten moesten op dat moment nog bevestigen (31 brieven kwamen onbestelbaar terug). Alle dossiers op 31.12.2024 werden gedubbelcheckt alvorens over te gaan tot schrapping.
- › 372 kandidaten werden begin 2025 geschrapt. Wie werd geschrapt, maar toch nog nood heeft aan een sociale woning, kan zich opnieuw inschrijven en belandt helemaal onderaan de wachtlijst.

2.3. Centraal Inschrijvingsregister (CIR)

Het woondecreet introduceerde een centraal inschrijvingsregister, waarmee kandidaat-huurders vanaf januari 2024 zelf hun inschrijving voor een sociale woning online kunnen starten. Deze verandering vereist een grote aanpassing van bestaande procedures bij woonmaatschappijen maar ook bij de partners die betrokken zijn in dit digitale verhaal.

Het centrale inschrijvingsregister is een stap vooruit voor zover het leidt tot administratieve vereenvoudiging. De start van het centraal inschrijvingsregister (CIR) werd uiteindelijk uitgesteld naar 18 maart en kende heel wat moeilijkheden bij de opstart.

De kinderziekten die de opstart van het CIR kenmerkten zijn er grotendeels uit maar wekelijks nog merken we zaken die niet naar behoren lopen of overgenomen worden waardoor we blijven vrezen voor fouten in dossiers van kandidaten. Heel wat zaken zijn niet meer traceerbaar waardoor geen sluitend antwoord kan gegeven worden aan kandidaten. Vervelend voor de woonmaatschappij maar heel erg voor de kandidaat die op deze manier mogelijk een toewijs mist of huurpremie dreigt te verliezen.

- › In sommige dossiers staan 1 of 2 weigeringen waarvan niet na te gaan is op welk tijdstip, voor welk pand, om welke reden of in welke maatschappij de weigering genoteerd werd.
- › De wachtlijst is nog steeds niet te raadplegen
- › Kandidaten met status 'in wacht' worden niet automatisch opnieuw aangemeld waardoor manueel moet worden bijgehouden wie wanneer in en uit wacht gaat. OP deze manier worden onvermijdelijk fouten gemaakt omdat het bijna onmogelijk is om ook dit manueel bij te houden.
- › Inkomensgegevens blijken niet altijd te kloppen. We merkten op dat het inkomen uit OP soms dubbel wordt opgenomen door CIR waardoor kandidaten plots niet meer in aanmerking komen wegens te hoog inkomen.
- › We vernamen via WiV dat het toepassen van de lokale binding klopt niet overal correct verloopt.

Het digitaal platform verzamelt alle gegevens van kandidaten in Vlaanderen die een sociale woning willen huren. Kandidaat-huurders kunnen vanaf maart zelf digitaal en veilig inschrijven. Wie al ingeschreven was kan zijn dossiers online bekijken en aanpassen.

Kandidaat-huurders die voordien al op de wachtlijst bij één of meerdere woonmaatschappijen stonden, zullen nu één digitaal dossier hebben in het centraal inschrijvingsregister. Elke kandidaat huurder op de wachtlijst werd gevraagd zijn dossier te bevestigen. Wie dit niet deed, verloor zijn plaats op de wachtlijst.

2.4. Vergaderingen

De leden van het bestuursorgaan van Woonpijler vergaderden 11 maal in 2024. Ook de leden van het dagelijks bestuur kwamen 11 keer samen, ter voorbereiding van deze vergaderingen. De algemene vergadering van Woonpijler ging door op 09 juni 2024.

Door de komst van het CIR en de hervormingen binnen het landschap worden geen vergaderingen meer gehouden van de verhuuringscommissie. Het bestuursorgaan vertrouwt de reguliere verhueringen toe aan de dienst kandidaten-administratie. De toewijzing van sociale huurwoningen wordt uitgevoerd conform de bepalingen in het toe-

wijzingsreglement opgesteld door de toewijzingsraad. Er is geen verhuuringscommissie meer.

Door de freezeperiode en de problemen bij de opstart van het CIR ging de eerste verhuurcommissie in 2024 door in april. Er waren in totaal 9 verhuringen die opgestart werden in 2024.

2.5. Wijziging samenstelling bestuursorgaan

2.5.1. Vervanging vertegenwoordiger gemeente Laarne

Mevrouw Marianne Matthys gaf eind mei 2024 haar ontslag als vertegenwoordiger van de gemeente Laarne in het bestuursorgaan van Woonpijler. Om het opengevallen mandaat in te vullende, diende de gemeente Laarne een nieuwe vertegenwoordiger aan te duiden. Via e-mail van 2 juli 2024 stelde de gemeente Laarne ons in kennis van de gemeenteraadsbeslissing van 20 juni 2024 om raadslid Lucas Van Damme aan te duiden als nieuwe vertegenwoordiger van de gemeente Laarne in het bestuursorgaan van Woonpijler en dit voor de resterende duur van de huidige legislatuur.

2.6. Toewijzen

Pijler 1	Laarne	Lochristi	Wachtebeke	Wetteren
	1	6	12	10

Pijler 3	Lochristi	Wachtebeke	Wetteren
65+	1	1	1
Alleenstaande met kinderlast			3
	1	1	4

Pijler 4	Laarne	Wetteren
	1 onderbezetting	4 opzeg HHC
		8 renovatie
		5 overbezetting
		2 rationele bezetting
		1 sociaal beheersrecht
	1	20

2.6.1. Versnelde toewijzen

Pijler 2	Laarne	Lochristi	Wachtebeke	Wetteren	Totaal
Sociale aard			1	2	3
Dakloosheid / dreigende	1		2	7	10
Mutatie				1	1
Onbewoonbaar				1	1
Minderjarige				1	1
Totaal	1	0	3	12	16

Pijler 2 omvat de versnelde toewijzingen van kandidaat-huurders met een bijzondere nood of in precare omstandigheden en heeft een vast percentage van 20% van alle toewijzingen per jaar in het werkingsgebied of in het deelwerkingsgebied van de woonmaatschappij.

De verplichte 20% versnelde toewijzingen worden als volgt verdeeld over het jaar:

- › minimaal 4/5 (“onderling evenwichtig”) o.b.v. onderstaand puntensysteem ‘objectieve criteria woonnood’
- › maximaal 1/5 o.b.v. ‘bijzondere omstandigheden van sociale aard’

2.6.1.1. Versnelde toewijs omwille van bijzondere omstandigheden van sociale aard

Overeenkomstig artikel 8 van het intern huurreglement kunnen de leden van het bestuursorgaan beslissen een woning versneld toe te wijzen wegens bijzondere omstandigheden van sociale aard. Elke aanvraag tot versnelde toewijzing dient door de betreffende kandidaat-huurder gemotiveerd te worden met de nodige bewijsstukken. Bij aanvragen voor versnelde toewijzing omwille van psychische stoornissen of aandoeningen moet een medisch attest worden gevoegd opgemaakt door een arts gespecialiseerd in de betreffende materie, waaruit ondubbelzinnig blijkt dat een (her) huisvesting noodzakelijk is voor het psychisch welzijn van zijn patiënt.

Jaarlijks kunnen 5 toewijzen van sociale aard gedaan worden. Voor 2024 werden 3 toewijzen gedaan.

Aanmeldingen pijler 2: 58

- › dakloos: 41
- › sociale aard: 10
- › woning verlaten <3MAAND: 3
- › zelfstandig gaan wonen: 2
- › onbewoonbaarverklaring: 2

Niet weerhouden: 19

- › Privéwoning gevonden
- › Woonachtig in Wichelen en Aalst – niet opgenomen door OCMW werkingsgebied
- › Niet reactie op aanbod
- › Niet meer nodig (blijven wonen in woning na scheiding)
- › Niet aanvaard door BO-vervallen motivatie

- › Schrapping eigen verzoek (wil niet langer in Wetteren kandideren)
- › Toewijs elders
- › Geschapt na niet reageren actualisatie

2.6.1.2. Aanmeldingen per gemeente

	openstaande aanmeldingen per gemeente	Toegewezen
Wetteren	18	21
Lochristi	4	4
Wachtebeke	2	3
Laarne	1	1
Andere (KH Wetteren)	1	1
Ander (KH WE - WA)		2
Totaal	26	32

2.6.2. Schrappingen

Kandidaat-huurders mogen één keer een woning zonder gegronde reden weigeren. Ze verliezen dan wel hun recht op de Vlaamse huurpremie. Wie twee keer ongegrond weigert, wordt geschapt uit de wachtlijst van alle woonmaatschappijen. Door de komst van het CIR is het onmogelijk om na te gaan welke toewijzen reeds gedaan werden voor een bepaalde KH. Indien een kandidaat reeds eerder een ongegronde weigering genoteerd kreeg, kan door het invlechten van alle gegevens, niet achterhaald worden bij welke maatschappij, welke woning een eerste keer werd aangeboden en geweigerd.

De schrapping is correct maar de gegevens kunnen niet worden achterhaalt. Het is bovendien zo dat iedereen een status krijgt die werd opgeroepen voor het bezichtigen van een woning. Bij Woonpijler betreft het voor elke verhuurcommissie 5 kandidaten (1 effectieve en 4 reserve. Wie niet komt opdagen of wie niet gemotiveerd weigert, ook al is deze kandidaat geen effectieve, krijgt een status en kan geschapt worden na een tweede ongemotiveerde weigering.

In 2024 werd 4 keer een verhaal ingediend bij de afdeling toezicht naar aanleiding van een ongegronde weigering of niet-reactie op een toewijs. Elke potentiële kandidaat-huurder of kandidaat-huurder die zich benadeeld acht door een beslissing van de verhuurder, kan met een aangetekende en gemotiveerde brief of via een digitale toepassing (het centrale inschrijvingsregister) verhaal instellen bij de toezichthouder(art. 6.30, eerste en tweede lid BVCW). Het verhaalrecht kan gezien worden als een extra beschermingsmaatregel naast het klachtrecht bij de Vlaamse Ombudsdienst (Hoofdstuk 5 van het Bestuursdecreet van 7 december 2018).

71 kandidaten werden geschapt naar aanleiding van een toewijs, hiervoor zijn uiteenlopende redenen: eigen verzoek, tweede niet-reactie, tweede ongemotiveerde weigering of niet langer voldoen aan de inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden (vb. bij aftoetsen via KSZ wordt een volle eigendom vastgesteld, KH voldoet niet aan één van de uitzonderingen = schrapping)

2.6.3. De Vlaamse huurpremie

Kandidaat-huurders die minstens 4 jaar ononderbroken ingeschreven staan op de wachtlijst voor een sociale huurwoning in de gemeente waar ze gedomicilieerd zijn, kunnen in aanmerking komen voor de Vlaamse huurpremie. De huurpremie helpt private huurders met een laag inkomen die al meerdere jaren op de wachtlijst staan voor een sociale huurwoning. Daarbij gelden een aantal voorwaarden m.b.t. ingeschreven zijn bij een woonmaatschappij, huurprijs (de huur die maandelijks betaalt wordt mag niet hoger zijn dan de maximale huurprijs naargelang uw gezinssituatie), inkomen (er wordt gekeken naar het gezamenlijk jaarinkomen).

2.6.4. Wachtlijst

Wie ingeschreven is voor een sociale woning kon tot 2023 zelf de plaats op de wachtlijst raadplegen door op de website het dossiernummer in te geven. Door de komst van het CIR is het niet meer mogelijk om dit te raadplegen. Wie inschrijft komt op de wachtlijst terecht. Door de lange lijst is het onmogelijk om direct een woning te krijgen. Kandidaten zitten in een wachttijd tot er een woning vrij komt dat voldoet aan de rationele bezetting van dat gezin binnen de gekomen gemeente.

Het dossier gaat omhoog op de wachtlijst telkens er een woning gelijkaardig aan hun keuze vrijkomt en wordt verhuurd. Helaas kan het jaren duren voor iemand een toewijs kan krijgen tenzij zij vallen onder de voorwaarden voor het verkrijgen van een versnelde toewijs pijler 2 of behoren tot één van de doelgroepen vastgelegd onder pijler 3. In deze beide gevallen is er eveneens een wachttijd maar kan een toewijs relatief sneller plaatsvinden.

2.7. Wijzigingen sociale huur vanaf 01.01.2024

HET NIEUWE TOEWIJSMODEL

Vanaf 1 januari 2024 geldt een nieuw eengemaakt toewijzingsmodel, zowel voor ingehuurde als voor eigen woningen. Via het nieuwe toewijzingsmodel kan een kandidaat-huurder een woning worden toegewezen via vier verschillende instroommogelijkheden.

GEFASEERDE INWERKINGTREEDING VAN HET CENTRAAL INSCHRIJVINGSREGISTER

- › Tussen 17 november 2023 en 15 januari 2024 werden de wachtlijsten van de individuele woonmaatschappijen samengevoegd tot één wachtlijst. Om die overgang te organiseren en zo weinig mogelijk gegevens te verliezen, konden de woonmaatschappijen in deze periode geen nieuwe gegevens invoeren.
- › Tussen 15 januari en 18 maart konden we deze gegevens invoeren / aanpassen in het nieuwe centraal inschrijvingsregister. Kandidaten die zich dan aanmelden, konden onmiddellijk in het nieuwe systeem gevoegd worden.

- › Op 18 maart ging het centraal inschrijvingsregister live. Burgers die zich willen inschrijven voor een sociale woning, kunnen dit vanaf dat moment zelf online doen.

MIDDELENTOETS

De middelentoets is een nieuwe inschrijvings- en toelatingsvoorwaarde, die geldt voor nieuwe (potentiële) kandidaat-huurders sinds 1 januari 2024. Zittende huurders moeten niet aan deze voorwaarde voldoen, ook niet als ze verhuizen naar een andere sociale woning.

Wie op 1 januari 2024 al ingeschreven was als kandidaat-huurder, moet u wel toetsen bij de toewijzing van een sociale woning.

Naast het inkomen zal u ook het vermogen van een (potentiële) kandidaat-huurder moeten toetsen, namelijk de positieve saldi op spaar-, betaal-, termijn- en effectenrekeningen. Deze mogen een bepaalde grens niet overschrijden. Deze grens komt overeen met de bestaande inkomensgrens, het gaat om dezelfde bedragen die u op dezelfde wijze berekent als bij de bestaande inkomensgrens.

HARMONISERING HUURPRIJZEN

Twee maatregelen zorgen sinds 1 januari 2024 voor een harmonieuzere verdeling van de huurprijzen voor ingehuurde en eigen woningen over de inkomensgroepen, vooral voor de lagere inkomens. De huidige twee systemen worden op elkaar afgestemd om een meer gelijkwaardig sociaal voordeel te bekomen. De nieuwe huurprijzen als gevolg van deze maatregelen gelden sinds 1 januari 2024 voor alle huurders. Dit is dus voor nieuwe huurders sinds 1 januari 2024, maar ook voor huurders (van eigen en ingehuurde woningen) die dan al een sociale woning huren.

- › Verhogen van de huursubsidie voor ingehuurde woningen

De maximale huursubsidie wordt verhoogd met 25%. Zo daalt de reële huurprijs met ongeveer 15% voor de meeste sociale huurders van een ingehuurde woning.

- › Het blijft wel belangrijk om goed te onderhandelen over de inhuurprijs zodat deze een stuk onder de marktwaarde uitkomt. Want, het sociaal voordeel voor de huurder van de ingehuurde woning is de huursubsidie, maar ook het verschil tussen marktwaarde en inhuurprijs. Ook mag de huurprijs niet te hoog worden om te vermijden dat de huurder geen huursubsidie meer ontvangt.
- › Verlagen van de sociale korting voor eigen woningen
- › Het inkomensandeel en de minimale huurprijs voor de berekening van de sociale korting worden verhoogd, waardoor huurders van eigen woningen een huurprijsstijging van ongeveer 2% hebben.

NIEUWE WEIGERINGSGROND VOOR VERSNELDE TOEWIJS

Kandidaat-huurders van wie de huurovereenkomst bij de verhuurder beëindigd is door een rechterlijke tussenkomst wegens het veroorzaken van ernstige overlast of ernstige verwaarlozing van de sociale woning kunnen in principe geen versnelde toewijzing krijgen bij die verhuurder.

Als verhuurder kan wel om billijkheidsredenen beslissen om toch versneld toe te wijzen, na overleg in het bestuursorgaan.

VEREENVOUDIGING HUURDEFSDEFINITE

Er was een ongelijke behandeling tussen de referentiehurder en zijn partner/wettelijke samenwoner als zij samen de woning bewonen sinds de start van de huurovereenkomst en als een van hen overlijdt of de woning verlaat. Om deze ongelijkheid weg te werken, verdween het begrip ‘referentiehurder’ en is er nu een link met de initiële huurder(s) en niet langer met de referentiehurder.

Huurder wordt nu gedefinieerd als: De initiële huurder(s): de persoon of de personen die u bij de start van de huurovereenkomst als huurder vermeldt in de huurovereenkomst. De persoon die van rechtswege huurder wordt na de aanvang van de huurovereenkomst.

INVOERING BEGRIP ‘POTENTIËLE KANDIDAAT-HUURDER’ EN DEFINITIE ‘KANDIDAAT-HUURDER’

Een potentiële kandidaat-huurder is de persoon of de personen die zich willen inschrijven in het CIR en die nog geen kandidaat-huurder zijn.

Een kandidaat-huurder is de persoon of de personen die ingeschreven zijn in het CIR en die de huurovereenkomst zullen ondertekenen als huurder. Echtgenoten, wettelijke samenwoners of feitelijke partners die samen de sociale huurwoning willen bewonen, zijn verplicht zich samen in te schrijven als kandidaat-huurder.

WIJZIGING VOOR DE KEUZE VAN DE KANDIDAAT-HUURDER

Met het CIR moet de kandidaat-huurder zich niet meer beperken tot het werkingsgebied van één bepaalde verhuurder. Hij kan zich bijvoorbeeld inschrijven voor heel Vlaanderen.

AANPASSING BIJ DE EIGENDOMSVOORWAARDE

De uitzonderingen op basis van de aard van het onroerend goed zijn nu ook van toepassing op buitenlandse eigendom (verwijzingen naar het Vlaamse Gewest en België werden geschrapt).

De uitzondering voor ongeschikt en onbewoonbaar verklaarde woningen geldt niet langer enkel “wanneer de ontruiming noodzakelijk is”, want we kunnen ervan uitgaan dat deze woningen niet langer geschikt zijn om te bewonen. Ook werden enkele zaken bondiger verwoord en gewijzigd om de verschillende onderdelen gelijk te behandelen (zo verdwijnt bv. een verwijzing naar de Nieuwe Gemeentewet).

AANPASSING ONDERBEZETTING

Er gelden verschillende aanpassingen aan de onderbezettingsregeling, namelijk nieuwe definitie van onderbezetting wijziging bedrag onderbezettingsvergoeding aanpassingen valabel aanbod overgangsbepaling voor zittende huurder

2.7.1. Rapportering VDAB-verplichting

Met ingang van 1 januari 2023 moeten sociale huurders, nieuwe en bestaande, aan een bijkomende verplichting voldoen. Sociale huurders (en dus geen andere mede-bewoners) tussen 18 en 65 jaar die geen job uitoefenen moeten zich inschrijven bij de VDAB (Vlaamse Dienst voor Arbeidsbemiddeling). Het loutere inschrijven volstaat. Niemand is bevoegd om te controleren of zij effectief voldoende inspanningen doen om werk te zoeken. Er wordt een uitzondering gemaakt voor diegene die arbeidsongeschikt, invalide of ernstig gehandicapt zijn, of die een leefloon ontvangen. De controle op naleving gebeurt bij de toewijzing van een woning en vervolgens elke drie jaar. Bij niet-naleving kan de toezichthouder een administratieve geldboete opleggen. De huurovereenkomst kan om deze reden niet worden ontbonden. De controle gebeurde in 2023 en moet de volgende keer pas in 2026.

2.8. Stand van zaken Bindend Sociaal Objectief (BSO) 2025

Vlaanderen wil het sociaal woonaanbod versneld uitbreiden en geografisch spreiden. Het legde daarom elke gemeente in 2009 een bindend sociaal objectief (BSO) op. Dit houdt in dat de gemeente tegen 2025 op haar grondgebied een aantal bijkomende sociale huurwoningen moet realiseren. Om te zien hoe ver het staat met de realisatie van het BSO voert Wonen-Vlaanderen tweejaarlijks een voortgangstoets uit waarbij het aantal gerealiseerde en geplande sociale huurwoningen en SVK-woningen gemonitord worden.

In 2024 vond opnieuw een tweejaarlijkse voortgangstoets plaats. De gemeenten worden onderverdeeld in categorie 1 of categorie 2. Gemeenten in categorie 1 hebben hun BSO behaald of zitten op schema om hun BSO tijdig te behalen. Voor deze gemeenten is de voortgangstoets ten einde. Gemeenten in categorie 2 zitten niet op schema om het BSO te realiseren.

De gemeente Wachtebeke en Wetteren zit in categorie 1. Laarne en Lochristi werden ondergebracht in categorie 2.

Bindend sociaal objectief (BSO) - stand 31 december 2024													
	Nulmeting 31/12/2007			BSO 2025	aandeel eigen woningen op 31/12/2024	aandeel ingehuurd woningen op 31/12/2024	Totaal sociaal huuraanbod	Toename sociaal huuraanbod	verschil tussen BSO en toename sociaal huuraanbod	MJP	KTP	projecten in uitvoering	Resterend BSO
	SHM	SVK	Totaal										
Laarne	122	10	132	85	173	14	187	55	30		10		20
Lochristi	298		298	131	352		352	54	77				
Wachtebeke	347		347	0	369	2	371	24	-24				
Wetteren	583	38	621	169	616	108	724	103	66		17	83	
Totaal	1.350	48	1.398	385	1.510	124	1.634						

Het aandeel eigen woningen voor de gemeente Lochristi en Wachtebeke werd overgenomen uit de lijst van over te nemen patrimonium van Dimensa ontvangen in het kader van de toekomstige overdracht.

2.9. Evaluatie kredietwaardigheid

Wonen in Vlaanderen (WiV) voert jaarlijks een evaluatie uit van de kredietwaardigheid van alle woonmaatschappijen. In haar brief van 14 mei 2024 deelde WiV mee dat Woonpijler, net als in 2022 en 2023, ook voor het jaar 2024 is ingedeeld in risicocategorie 5.

Woonmaatschappijen die behoren tot categorie 5 bevinden zich niet in een kwetsbare financiële situatie maar hebben een eerder beperkte financiële marge. De jaarlijkse financiële planning wordt jaarlijks gevalideerd door WiV en minimaal 1 keer om de 4 jaar wordt de financiële planning met de maatschappij besproken. Indien de maatschappij verwervingen wenst uit te voeren worden deze financieel afgetoetst door WiV.

2.10. Overheidsopdrachten

2.10.1. VMSW – Raamovereenkomst informatieveiligheidsdiensten

Op 31 oktober 2024 liep de raamovereenkomst afgesloten tussen de VMSW en de firma Cranium Belgium NV voor de levering van informatieveiligheidsdiensten en de aanstelling van een gezamenlijke gegevensfunctionaris waarop Eigen Dak destijds intekende, af.

De VMSW stelde ons in kennis dat er een nieuwe raamovereenkomst met Cranium werd afgesloten. Via de overeenkomst kunnen woonmaatschappijen diensten afnemen, die hen ondersteunen om te voldoen aan de minimale normen van de Kruispuntbank van de Sociale Zekerheid (KSZ) en de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG).

Gelet op de algemene tevredenheid over de samenwerking met Cranium de voorbije jaren, hun ervaring in de sector en het feit dat het een verlenging van de raamovereenkomst betreft waardoor de bestaande aanmeldingen bij de toezichthoudende autoriteiten geldig blijven, beslisten de leden van het bestuursorgaan om voor de periode van 1 november 2024 tot 31 oktober 2027 (verlengbaar tot 31 oktober 2028) in te tekenen .

2.10.2. Overzicht overheidsopdrachten 2024

Woonpijler valt onder toepassing van de wet op de overheidsopdrachten. De toegepaste gunningsprocedure wordt gekozen in functie van het ramingsbedrag van de opdracht. Voor aankopen tot 30.000 EUR (excl. btw) verkiest Eigen Dak een onderhandelingsprocedure zonder voorafgaande bekendmaking met eenvoudige factuur. Bij deze gunningsvorm hoeft geen uitgebreid bestek opgesteld te worden. Het volstaat dat de maatschappij kan aantonen dat de markt voldoende werd bevroegd. Aankopen van 30.000 tot 143.000 EUR (drempelbedrag 2024) komen tot stand via een onderhandelingsprocedure zonder voorafgaande bekendmaking waarbij de inschrijvers prijs geven op basis van een bestek. Voor opdrachten boven het drempelbedrag past Woonpijler een openbare (éénstapsprocedure) of een niet-openbare procedure (een tweestapsprocedure) toe met één of meerdere gunningscriteria.

In 2024 werd één marktbevraging georganiseerd.

Soort	Omschrijving	Gunningswijze	Bestelbedrag excl. BTW (€)	Gunningsbeslissing
Diensten	Aanstelling commissaris-revisor boekjaren 2024-2025-2026	OPZB	5,912,50	03/06/2024

2.10.3. Constructieve Benadering Overheidsopdrachten (CBO) 2025

Via de procedure Constructieve Benadering Overheidsopdrachten (CBO) stelt het agentschap Wonen in Vlaanderen private ondernemers aan voor het ontwerp en de bouw van sociale woningen. Deze procedure maakt het mogelijk om op een efficiënte en versnelde manier kwalitatieve sociale huisvesting te realiseren.

De CBO-procedure houdt in dat een private initiatiefnemer sociale woningen ontwikkelt op eigen gronden of op gronden waarop hij beschikt over een zakelijk gebruiksrecht. Naast nieuwbouwprojecten biedt de procedure ook ruimte voor de renovatie van bestaande gebouwen tot sociale woningen.

In 2025 zal Wonen in Vlaanderen opnieuw twee CBO-oproepen lanceren. Woonpijler heeft in het verleden reeds meerdere keren ingetekend op deze oproepen, al zijn er tot op heden nog geen projecten gerealiseerd via deze weg. Ook voor de CBO-procedures 2025 stelde Woonpijler zich opnieuw kandidaat.

2.11. ASTER-project

In 2020 werd, onder impuls van de VVH, de coöperatieve vennootschap Aster cv opgericht. Deze vennootschap werd in het leven geroepen door en voor sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's), met als doel op coöperatieve wijze samen te werken aan de uitrusting van sociale woningen met zonnepanelen. De zonnepanelen blijven eigendom van Aster cv voor een periode van 20 jaar. De kostprijs voor de WM is een eenmalige opstartvergoeding van 150 EUR/kWp en een jaarlijkse vergoeding van 89 EUR/kWp (bedragen niet-geïndexeerd). De maatschappij wordt per deelproject vergoed voor haar inbreng middels aandelen in Aster.

Op 22 maart 2024 werden de eerste 476 Aster-zonnepanelen in gebruik genomen in de wijk Diepenbroek te Wetteren. Hierdoor kunnen 46 gezinnen genieten van lokaal geproduceerde, groene elektriciteit aan een kostprijs die lager is dan de prijzen die worden gehanteerd op de markt. Bij 3 meergezinswoningen werd ook een pv-installatie aangesloten op de elektriciteitsteller van de gemeenschappelijke delen.

In 2024 werden twee nieuwe ontwerpdocs voor de plaatsing van in totaal 414 zonnepanelen goedgekeurd door de technische dienst. Deze installaties, goed voor een geschatte jaarlijkse opbrengst van 159.040 kWh, worden gerealiseerd op twee locaties in Laarne (Kalken):

- › • 39 PV-installaties op vier meergezinswoningen van samen 37 woonunits in de Boombosstraat, Bunderakker en Zandvleuge
- › • 24 PV-installaties op 24 eengezinswoningen in de Nerenweg

De voorlopige oplevering van de werken vond plaats op respectievelijk 11 en 23 april 2025.

2.12. Onroerende transacties

2.12.1. Onroerende transacties 2024

Soort	Aktedatum	Omschrijving	Oppervlakte m ²
Aankoop te slopen pand	3/05/2024	Acaciastraat 9, Wetteren. Perceel sluit aan op reeds verworven panden in het project Victor Van Sandelaan 56-57 - Acaciastraat 1	124,19
Aankoop te slopen pand	3/05/2024	Acaciastraat 7, Wetteren. Perceel sluit aan op reeds verworven panden in het project Victor Van Sandelaan 56-57 - Acaciastraat 1	95,00
Aankoop te slopen pand	22/08/2024	Acaciastraat 3, Wetteren. Perceel sluit aan op reeds verworven panden in het project Victor Van Sandelaan 56-57 - Acaciastraat 1	66,00

Naast bovenvermelde panden kocht Woonpijler eerder ook de gronden en woningen Victor Van Sandelaan 56 en 57 en het aanpalende handelspand Acaciastraat 1. Op de site Victor Van Sandelaan – Acaciastraat zal in de toekomst een nieuw kantoor-gebouw met sociale huurwoningen worden gebouwd. Op 23 oktober 2024 besliste het bestuursorgaan om voor de volledige site een globaal slopingsdossier op te maken.

2.12.2. Toekomstige overnames/overdrachten patrimonium

2.12.2.1. Overdracht patrimonium Wichelen aan WM Dender-Zuid

- › 133 woningen (66 appartementen en 67 eengezinswoningen)
- › Grondreserve: 3.800 m² bouwgrond

Door de regiovorming valt de gemeente Wichelen niet langer binnen het toekomstige werkingsgebied van Woonpijler. Dit houdt in dat zowel het eigen patrimonium als de ingehuurde woningen in Wichelen moet worden overgedragen aan WM Dender-Zuid. De hoofd- en onderhuurcontracten van de ingehuurde woningen werden op 1 juli 2023 overgedragen.

WM Dender-Zuid wenst het patrimonium van Woonpijler over te nemen via een aandelenoverdracht. Dit is het voorkeursscenario voorzien in het decreet van 9 juli 2021. Woonpijler verklaarde zich hiermee principieel akkoord, op voorwaarde dat de overname van het Dimensa-patrimonium in Lochristi en Wachtebeke eveneens via aandelen kan worden gerealiseerd. De overdracht van het patrimonium in Wichelen wordt opgestart zodra er duidelijkheid is over de overnamemodaliteiten van het Dimensa-patrimonium.

2.12.2.2. Overname patrimonium Lochristi en Wachtebeke van WM Dimensa

- › Lochristi: 352 woningen (22 appartementen en 330 eengezinswoningen)
Grondreserve: circa 65 ha
- › Wachtebeke: 116 woningen (20 appartementen en 96 eengezinswoningen)
Grondreserve: circa 66 ha

De Vlaamse regeling besliste dat er vanaf 1 juli 2023 in elke gemeente nog slechts één sociale woonactor actief mag zijn. Aangezien de gemeenten Lochristi en Wachtebeke sinds 1 juli 2023 tot het werkingsgebied van Woonpijler behoren, moet Woonpijler 468 sociale huurwoningen en een aanzienlijke grondvoorraad overnemen van WM Dimensa uit Gent. De overdracht moet rond zijn tegen uiterlijk eind 2027.

WM Dimensa wenst deze overdracht te realiseren via verkoop. Deze wijze van overdracht druist volledig in tegen de geest van de regelgeving met als uitgangspunt dat de overdrachten in het kader van de vorming van de woonmaatschappijen in principe kosteloos, m.a.w. tegen een vergoeding in aandelen, moeten gebeuren.

Bovendien gaven de financiële raadgevers van WiV aan dat, gelet op de financiële positie van Woonpijler, de impact van een overdracht van een patrimonium van dergelijk omvang tegen betaling financieel niet haalbaar is.

Tot op heden blijft het bestuur van WM Dimensa bij het eerder ingenomen standpunt dat een overdracht tegen aandelen niet mogelijk is.

Omdat beide woonmaatschappijen een fundamenteel andere visie hebben over de wijze waarop de overdracht moet gebeuren, werd conform de decretale cascaderегeling, beslist om over te gaan tot stap 3, zijnde een aanvraag indienen bij het Agentschap Wonen-Vlaanderen om de overdrachtsprijs (de zogenaamde sociale venale waarde) te laten vaststellen door de minister van Wonen, mevrouw Melissa Depraetere, op basis van een schattingsverslag van de Vlaamse Belastingdienst.

In de bestuursvergadering van februari 2025 werd op vraag van het lokaal bestuur Lochristi beslist om deze aanvraag voorlopig on-hold te zetten en het overleg met WM Dimensa nog een kans te geven.

2.12.2.3. Overname patrimonium Wachtebeke van VMSW

- › 253 woningen

Door de vorming van de woonmaatschappijen nam de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) contact op met Woonpijler in het kader van de overdracht van haar sociale huurwoningen in de EGKS-wijk te Lochristi - deelgemeente Wachtebeke (in de volksmond de Sidmarwijk). Het betreft in totaal 253 eengezinswoningen opgericht in 1969 door de toenmalige Nationale Maatschappij voor de Huisvesting. De woningen werden sedert jaren beheerd door WM Dimensa. Aangezien een overdracht via aandelen niet mogelijk was voor patrimonium van de VMSW, werd tussen VMSW en Woonpijler een akkoord bereikt om de woningen over te dragen in ruil voor de overname van de uitstaande leningen op de woningen.

Aanvankelijk wenste de VMSW de overdracht te realiseren in de periode september-oktober 2024. Omwille van de complexiteit van de dataoverdracht van WM Dimensa naar Woonpijler en de noodzakelijke installatie van een nieuw softwareprogramma om een maximale gegevensoverdracht mogelijk te maken, werd met de VMSW en WM Dimensa een akkoord bereikt om de overdracht uit te stellen tot 1 februari 2025.

De notariële aankoopakte werd verleden op 31 januari 2025 voor notaris Jeroen Uytterhaegen uit Wetteren.

Met uitzondering van vijf woningen die in 2012 werden gerenoveerd volgens de passief-huisstandaard, zijn de meeste woningen momenteel nog uitgerust met elektrische verwarming. In het verleden liet de VMSW reeds een haalbaarheidsstudie uitvoeren voor de vervanging van de bestaande elektrische accumulatiekachels en convectoren door een energiezuinige verwarmingsinstallatie.

In 2024 schreef de VMSW een opdracht uit voor de uitvoering van studiewerken, leiding en toezicht op de werken. Deze opdracht werd gegund aan studiebureau Poponcini & Lootens. De verdere uitwerking van de studie is voorzien in 2025. Hierbij zal rekening moeten gehouden worden met de nieuwe energierichtlijnen richting 2050.

Na de eigendomsoverdracht engageerde Woonpijler zich om de overeenkomst afgesloten tussen VMSW en het studiebureau, over te nemen. Daarnaast werd vastgelegd dat Woonpijler bij de voorbereiding en uitvoering van het project technische en administratieve ondersteuning krijgt van Wonen in Vlaanderen. Deze afspraken werden formeel bekrachtigd in een samenwerkingsovereenkomst tussen VMSW en Woonpijler.

2.13. Subsidies en Premies

2.13.1. Afrekening Gewestelijke Sociale Correctie (GSC) 2023 voorschot GSC 2024

De Vlaamse overheid voorziet via de Gewestelijke Sociale Correctie (GSC) in een financiële tussenkomst om tekorten op te vangen die ontstaan uit de sociale huuractiviteiten van een sociale huisvestingsmaatschappij. De GSC wordt berekend als het verschil tussen geobjectiveerde inkomsten en bepaalde geobjectiveerde uitgaven.

Voor Woonpijler betreft dit uitsluitend de inkomsten en uitgaven van sociale huurwoningen en garages die met Vlaamse subsidies werden gerealiseerd. Sinds 2010 heeft de sociale huisvestingsmaatschappij jaarlijks recht op deze tussenkomst.

Voor referentiejaar 2023 bedraagt de definitieve GSC voor Woonpijler 322.911,13 EUR. Dit is een daling met 153.297,22 EUR ten opzichte van 2022. Deze daling is te verklaren door een sterkere stijging van de theoretische huurinkomsten in vergelijking met de toename van de aflossingslasten bij de VMSW.

2.13.2. Financiering Woonpijler – Luik ingehuurde woningen – Subsiëring vanuit de gemeenten

Op 8 november 2023 werd gevraagd aan de lokale besturen van het werkingsgebied om de financiële bijdrage van die de gemeenten in het verleden leverden in de werking van het SVK LWW, te laten verderlopen ter ondersteuning van de werking ‘Ingehuurde woningen’ binnen Woonpijler. Een financiële analyse wees immers uit dat de huidige werkingssubsidies van de Vlaamse overheid onvoldoende zijn om break-even te draaien met de doorverhuuractiviteit. Voor Lochristi/Wachtebeke was deze vraag een nieuw. Na grondig overleg tussen de betrokken lokale besturen werd beslist om voor het dienstjaar 2024 een gezamenlijke bijdrage van 96.250 euro toe te kennen, met volgende verdeling:.

Wachtebeke	€ 18.750
Lochristi	€ 18.750
Laarne	€ 18.750
Wetteren	€ 40.000
Totaal	€ 96.250

De vier gemeenten kwamen tevens tot de afspraak dat de financiering elk jaar opnieuw moet aangevraagd worden en afgebouwd moet worden.

2.14. Organisatie dringende technische interventies buiten de kantooruren

Woonpijler is 7 dagen op 7 telefonisch bereikbaar voor dringende technische interventies. In het verleden werd de wachtdienst buiten de kantooruren opgenomen door een interne medewerker. Aangezien het patrimonium de komende jaren verder zal uitbreiden, werd beslist deze dienstverlening uit te besteden aan een externe partner. In zitting van 21 februari werd de permanentieopdracht door het bestuursorgaan gegund aan de firma ServiceUp uit Erpe-Mere. De externe dienst is operationeel sinds 23 april 2024. Vanaf 1 januari 2025 werd de contactcenter-activiteit van de firma ServiceUp overgenomen door de firma Memo uit Zele. De overname had geen impact op vlak van bereikbaarheid en dienstverlening.

2.15. Lokaal woonoverleg (LWO)

Het lokaal woonoverleg is een gemeentelijk platform waar de gemeente samenkomt met sociale woonorganisaties en andere betrokken woon- en welzijnsactoren die actief zijn op haar grondgebied. Tijdens dit overleg worden de doelstellingen inzake wonen op korte en middellange termijn besproken, evenals de samenhang met sociale en andere woonprojecten. Bij elk nieuw sociaal woningbouwproject moet de gemeente

nagaan of het project in lijn is met het Bindend Sociaal Objectief (BSO) en past binnen het gemeentelijk woonbeleid.

In de eerste helft van 2024 vond het lokaal woonoverleg één keer plaats in zowel Wachtebeke als Lochristi. Naar aanleiding van de geplande fusie tussen de gemeenten Wachtebeke en Lochristi op 1 januari 2025, werd in het najaar een eerste gezamenlijk woonoverleg georganiseerd ter voorbereiding op een afgestemd woonbeleid. Dat is een belangrijke stap in de voorbereiding van de fusie tussen Wachtebeke en Lochristi. Een gezamenlijk woonoverleg helpt om het woonbeleid van beide gemeenten op elkaar af te stemmen en een gezamenlijke visie te ontwikkelen voor de toekomst.

In Laarne en Wetteren kwam het lokaal woonoverleg tweemaal samen. Daarnaast werd in Wetteren op 24 juni een bijzonder lokaal woonoverleg gehouden, met als enige agendapunten de bespreking van de projecten Binnenkouter in Westrem en Collegiebaan 73.

2.16. Procedures en reglementen

2.16.1. Aanpassing Debiteurenreglement

Na overleg met het OCMW werd beslist om gelijktijdig met het versturen van de tweede aanmaningsbrief de namen van betreffende huurders door te geven aan het OCMW (op voorwaarde dat deze personen zich hiermee akkoord verklaarden bij inschrijving). Zo kan het OCMW sneller in actie treden en contact opnemen met de betrokken huurder. In het vorige debiteurenreglement werd het OCMW pas gecontacteerd indien de huurder na de tweede herinnering in gebreke bleef.

Dankzij de aangepaste werkwijze krijgt het OCMW nu 30 dagen de tijd om met de huurder aan de slag te gaan. Dit verhoogt de slaagkans op het afsluiten van afbetalingsplannen en het maken van duidelijke afspraken, waardoor uithuiszettingen vermeden kunnen worden.

Volgens het debiteurenreglement kan in gevallen waarbij de huurachterstal minder dan 3 maanden bedraagt, geopteerd worden om een verzoeningsprocedure op te starten bij de vrederechter. Bijkomend werd in de procedure opgenomen dat indien de administratie van oordeel is dat een minnelijke schikking weinig kans op succes heeft, onmiddellijk een procedure ten gronde kan opgestart worden ongeacht de grootorde van het achterstallig bedrag.

2.16.2. Aanpassing Intern Huurreglement en Reglement Inwendige Orde

Het Intern Huurreglement en het Reglement Inwendige Orde werden inhoudelijk aangepast aan de implementatie van het nieuw toewijzingssysteem en het gebruik van het CIR. Daarnaast werden de aspecten 'Onderbezetting', '9-jarig woonrecht', 'tijdelijke bijwoning' en 'brandverzekering' toegevoegd of meer in detail uitgeschreven. Beide documenten kregen de nieuwe huisstijl van Woonpijl mee.

2.16.3. Aanpassing procedure Gebruik aanvaardingsformulier

Bij elke nieuwe verhuring van een eigen of ingehuurde woning wordt een aanvaardingsformulier ingevuld. Dit document vormt de basis voor een correcte administratieve opvolging van het verhuurproces. In de nieuwe procedure werd het luik 'Ingehuurde woning' toegevoegd en stap voor stap vastgelegd welke acties elke betrokken dienst onderneemt na de toewijzing van een woning aan een nieuwe of zittende huurder. De procedure omvat het volledige administratieve traject, inclusief de controle van alle wettelijke formaliteiten, vanaf het moment van toewijzing tot en met de overhandiging van de geregistreerde huurovereenkomst aan de huurder.

2.16.4. Procedure Registratie en opvolging technische interventies ingehuurde woningen

Vanaf de opstart van de woonmaatschappij was het de intentie om de registratie en op opvolging van herstellingen aan ingehuurde woningen - tot dan toe opgevolgd door de sociale dienst - over te dragen naar de technische dienst. Op die manier kon worden gewerkt aan een uniforme aanpak voor zowel ingehuurde als eigen woningen, en kon de technische dienst de werkzaamheden efficiënter inplannen.

Herstellingen bij ingehuurde woningen brengen specifieke aandachtspunten met zich mee. Daar waar de maatschappij bij de eigen woningen autonoom kan beslissen over het uitvoeren van werken, is bij ingehuurde woningen vaak voorafgaand akkoord van de eigenaar nodig, in bijzonder indien de kosten ten laste van de eigenaar vallen. In overleg met de betrokken diensten werd de Procedure 'Registratie en opvolging technische interventies ingehuurde woningen' uitgewerkt. Deze procedure streeft naar een zo gelijklopend mogelijk behandelingstraject van technische interventies voor zowel ingehuurde als eigen woningen, met oog voor hun specifieke kenmerken.

2.17. **Bewonersparticipatie**

Voor haar sociaal beleid is het cruciaal dat de woonmaatschappij de vinger aan de pols houdt en voeling heeft met haar huurders en met de wijken. Aanwezig zijn, huurders betrokken maken, samenwerken en open communicatie zijn hierin zeer belangrijk.

Huurdersparticipatie staat nog in de kinderschoenen maar wordt de komende jaren uitgewerkt. In 2024 werden de eerste voorbereidingen getroffen om de eerste stappen hierin te zetten.

Zo werd bekeken welke aankopen moeten gebeuren om de activiteiten logistiek mogelijk te maken. Een voorstel met de nodige materialen werd gedaan naar het dagelijks bestuur, dit voorstel werd goedgekeurd, het materiaal zal stelselmatig worden aangekocht, prioritaire aankopen eerst.

Een agenda met activiteiten voor het voorjaar werd opgemaakt en zal naar de huurders gecommuniceerd worden. De eerste activiteiten zullen telkens doorgaan op vrij-

dag, elke week zal de huurbegeleider in een andere sociale woonwijk langsgaan met koffie en thee om zo buurtbewoners samen te brengen. De samenhang in de buurt te stimuleren en ook te luisteren naar wat leeft in de wijk en bij de huurders. Tijdens dit moment zal ook gepolst worden naar de interesses van de huurders om de activiteiten in de toekomst verder af te stemmen. In 2025 zal elke wijk sowieso één maal aan bod komen om zo alle huurders te bereiken. Communicatie zal gebeuren via onze sociale media kanalen, via flyers, brief en onze huurderskrant.

Een bedankingsmoment voor de toezichters zal worden ingepland alsook een intervisiemoment. Zo kan er gezamenlijk met alle toezichters gekeken worden hoe bv. het onthaal van nieuwe huurders zo optimaal en uniform mogelijk kan aangepakt worden.

Ook voor de jaarlijkse 'Dag van de burens' zal een activiteit voorzien worden.

Nadien kunnen de activiteiten in de kijker gezet worden met beeldmateriaal via onze huurderskrant en sociale media.

In februari 2025 wordt een deel van de woningen in Wachtebeke naar aanleiding van de vorming van de woonmaatschappij overgedragen naar Woonpijler. Er wordt een activiteit voorzien voor deze huurders om hen welkom te heten binnen onze maatschappij. Ook voor de nieuwe huurders van project Melkerijstraat in Wachtebeke zal een welkomstmoment voorzien worden.

Voor het nieuwbouwproject Biezen te Wetteren werd op 1 juli een infomoment gehouden in het kader van huurdersparticipatie. Er werd een kleine toelichting gegeven voor de nieuwe huurders binnen dit project rond het gebouw en het gebruik van bv. verwarming, onderhoud van het gebouw, parkeerplaatsen enz.. Na deze toelichting konden huurders nog even napraten om elkaar en de medewerkers van de woonmaatschappij te leren kennen.

2.17.1. Huurderskrant



In 2024 bracht Woonpijler 4 nieuwe edities van de huurderskrant uit in samenwerking met Artoos Group. De huurderskrant bestaat uit 8 bladzijden, hiervan worden er 4 gezamenlijk geschreven met enkele andere woonmaatschappijen die ook samenwerken met Artoos. Om de gezamenlijke katern vorm te geven wordt bij iedere nieuwe editie een digitaal overleg gepleegd. Zo wisselen we onderling ideeën en thematieken uit

die belangrijk zijn voor de werking van alle woonmaatschappijen (vb. onderbezetting, jaarlijkse huurprijs-herziening, brandveiligheid,...).

De andere 4 bladzijden zijn specifiek gericht aan de huurders van Woonpijler. Bij iedere editie trachten we te belichten wat op dat moment actueel is binnen onze werking en de leefwereld van onze huurders. Dit gaat onder andere over seizoensgebonden artikels (vb. sneeuw- en ijsvrij maken van de oprit in de winter of het voorkomen van maden en ander ongedierte in de zomer), wijzigingen in het patrimonium, nieuwe medewerkers in dienst, actualisatie,...

De collega's van de sociale dienst bruisen van energie en ideeën om via het huurderskrantje en de sociale media nog meer betrokken te zijn bij onze huurders. Zo werd onder andere in de laatste editie het alfabet van de woonmaatschappij geïntroduceerd, waarbij we bij iedere letter een ander specifieke deel van onze werking toelichten. Ook de huurdersparticipatie die volop vorm krijgt zal in de spotlights gezet worden via het huurderskrantje.

2.18. Sociale dienstverlening

2.18.1. Huurbegeleiding

ALGEMEEN

De woonmaatschappij heeft bijzondere aandacht voor kwetsbare doelgroepen. Dit doen we onder andere door huurbegeleiding als onderdeel van de basisbegeleidingstaken van de woonmaatschappij.

Na de fusie werd binnen de sociale dienst een screening uitgevoerd van alle zittende huurders i.f.v. behoeften bepaling. Het aantal huurders werd groter en niet alle huurders hebben nood aan intensieve begeleiding. Bij de reeds gekende huurders werd een onderverdeling gemaakt van regelmatige opvolging tot zeer intensieve begeleiding.

Opvallend is het stijgend aantal huurders met meer specifieke noden. Het is onmogelijk om elke huurder op te volgen. Sommige huurders glippen ook door de mazen van het net, bij hen komen problemen zoals onderhoud van de woning of schrijnende gezinssituaties eerder toevallig aan het licht na klachten van burens of andere welzijnsorganisaties.

Vanuit de sociale dienst wordt gewerkt op maat van de huurder. Dit wil zeggen dat de meest kwetsbare huurders met hoge noden, het meest intensief worden opgevolgd. Bijzondere aandacht gaat uit naar het individueel en gericht ondersteunen en verbeteren van de woon- en leefomstandigheden en het bevorderen van de zelfredzaamheid.

Er worden vaak welomlijnde afspraken tussen de huurder, een externe welzijnsorganisatie en onze woonmaatschappij vastgelegd onder de vorm van een begeleidingsovereenkomst. Het doel hiervan is het versterken van de woonstabiliteit en het vermijden

van escalatie die kan leiden tot uithuiszetting. Zo kunnen we de huurder - via een preventieve aanpak - beter helpen om aan de huurdersverplichtingen te voldoen.

Een huurbegeleider is vaak het eerste aanspreekpunt wanneer er vragen of klachten zijn. Opvallend is dat heel wat klachten te maken hebben met het steeds meer onverdraagzaam worden van de mensen in het algemeen. Buren klagen vaak over geluidsoverlast in appartementsgebouwen maar ook over spelende kinderen in gemeenschappelijke tuinen, echtelijke ruzies, blaffende honden... Heel wat zaken worden als 'overlast' ervaren. Buren praten nog weinig met elkaar en vaak wordt sneller naar de sociale dienst gebeld dan even met elkaar te praten. Huurbegeleiders hebben hier vaak een bemiddelende rol, al dan niet in samenwerking met de wijkagent. Ook gesprekken op kantoor om de ernst van de zaak duidelijk te maken aan de huurder horen tot deze bemiddeling. Ook in de huurderskrant wordt hier veelvuldig aandacht aan besteed.

Als basisbegeleiding niet volstaat om de huurder te ondersteunen bij het nakomen van de huurdersverplichtingen wordt door de huurbegeleider gezocht naar externe partners om de huurder mee te ondersteunen, zo kan er o.a. worden samengewerkt met OCMW i.f.v. poetshulp, met CAW voor opstart begeleiding preventie uithuiszetting, en met nog andere externe partners op tal van levensdomeinen (psychische klachten, druggerelateerde problematieken,...) Huurbegeleiders nemen vaak ook deel aan MDO's indien dit gewenst is.

OPVOLGING NIEUWE HUURDERS – PIJLER 2

Onder pijler 2 - versnelde toewijzingen - wordt bij de aanmelding standaard een intentieverklaring voor begeleidingsovereenkomst opgemaakt. Hiertoe verbinden de kandidaat-huurder en de welzijnsorganisatie zich om bij een effectieve toewijzing begeleiding te aanvaarden. Een begeleidingsovereenkomst wordt telkens bij versnelde toewijs opgemaakt. Deze overeenkomst voorziet in preventieve ondersteuning en opvolging vanaf het moment van intrede, zodat de huurder de nodige begeleiding krijgt bij de opstart van het woontraject. Door deze aanpak worden problemen vroegtijdig gesignaleerd en wordt er samen met de aanmelder gezocht naar duurzame oplossingen, met het behoud van hun woning als uitgangspunt.

Via sociale media informeren we huurders over brandveiligheid, preventief ongediertebestrijding, onderhoud van de woning...

VASTE HUURBEGELEIDER

We proberen te werken met vaste contactpersonen voor de huurders omdat we merken dat er vaak al een heel traject is opgestart in het verleden en huurders niet altijd zin hebben om telkens opnieuw hun verhaal te brengen. Door steeds wisselende contacten binnen de hulpverlening worden huurders hulpverleningsmoe. Het duurt langer om opnieuw een band op te bouwen. Ook binnen de organisatie werken we met vaste structuren zodat voor iedereen buiten de organisatie snel duidelijk is wie ze moeten opbellen of mailen. Huurbegeleiders leggen regelmatig huisbezoeken af en zijn ook vaak het aanspreekpunt en/of tussenpersoon naar wijkagenten, burens, schuldbemiddelaars, welzijnsorganisaties,...

ZITDAGEN – LOKET

Maandelijks houdt Woonpijler een zitdag in de verschillende gemeenten binnen het werkingsgebied. Voorlopig gaat dit over een halve dag waar huurders en kandidaat-huurders terecht kunnen bij een maatschappelijk werker. Op locatie wordt gewerkt op afspraak. Wekelijks is er op maandagvoormiddag en donderdagnamiddag loket in het hoofdkantoor. Op deze momenten kunnen huurders en kandidaten vrij langs komen. Elke eerste dinsdagavond van de maand is er eveneens loket in Wetteren, huurders en kandidaten kunnen dan langskomen tot 18u.

2.18.2. Inschrijven en toewijs

2024 was het jaar waarin heel wat veranderde voor de inschrijvingen en toewijzingen van een sociale woning. De freezeperiode duurde langer dan verwacht en de opstart van het Centraal Inschrijvingsregister (CIR) verliep niet zonder slag of stoot. Er waren heel wat onduidelijkheden voor kandidaat-huurders, maar ook voor de medewerkers van de woonmaatschappij was het elke dag zoeken. Heel wat vragen bleven lange tijd onopgelost, waardoor kostbare tijd verloren ging. De helpdesk CIR verwees naar de lokale software en omgekeerd. Uiteindelijk ging het CIR niet live op 15 januari 2024, maar pas op 18 maart 2024.

De inschrijving van kandidaat-huurders kon sinds die dag via één platform verlopen voor heel Vlaanderen, al bleek ook hier snel dat theorie en praktijk niet altijd overeenstemmen. Dossiernummers gingen verloren, dossiers werden onterecht gesplitst, de wachtlijst die er na maanden nog steeds niet was, ... Woonpijler trachtte de mensen ook in deze periode zo goed mogelijk te helpen en ondersteunen. Er waren niet alleen de loketuren waarop heel wat kandidaten langs kwamen, ook de zitdagen in de andere gemeenten uit ons werkingsgebied kregen heel wat bezoek. Samen met de kandidaten kon het dossier online aangemaakt of aangepast worden.

Waar de werkwijze voor het toewijzen van sociale woningen in 2023 nog verschillend was voor eigen en ingehuurde woningen, werd in 2024 gestart met het nieuwe toewijzingsmodel volgens de pijlers. Door de vele problemen met het CIR kon Woonpijler pas in mei daadwerkelijk starten met toewijzen volgens deze nieuwe regels. In de periode januari tot en met april 2024 werden er nog toewijzen gedaan volgens het oude systeem om leegstand te voorkomen.

Woonpijler hanteert volgende werkwijze bij het toewijzen van de woningen. Dit gaat over de aanduiding van de effectieve kandidaten in het toewijsverslag:

Pijler 4 (tot deze uitgeput zijn of er geen geschikte woning is voor de kandidaten op de wachtlijst) → 1x pijler 2 → 1x pijler 3 → 2x pijler 1.

Tijdens de laatste toewijstraad (oktober 2024) werd beslist om de toewijzen van pijler 2 uit te breiden met de aanduiding van één extra effectieve kandidaat-huurder. Dit om ervoor te zorgen dat de jaarlijkse quota voor pijler 2 correct behaald kan worden.

Kandidaat-huurders hebben na het versturen van de aanbodbrief 15 dagen reageertermijn. Per pand worden er telkens 1 effectieve en 4 reservekandidaten aangeschre-

ven. Woonpijler schrijft de aanmelders van de kandidaat-huurders onder pijler 2 mee aan wanneer iemand een aanbod kreeg. Vaak zijn dit mensen die (dreigend) dakloos zijn en de post niet meer op hun laatst gekende domicilieadres ontvangen.

De bezichtigingen worden georganiseerd door de medewerkers van de sociale dienst. Op deze manier kunnen we kandidaat-huurders extra te woord staan omdat we merken dat er ook in het kader van een aanbod soms bijkomende vragen zijn. Dit ging dan voornamelijk over het ontbreken van de wachtlijst en wat mogelijke gevolgen zijn bij een weigering. Er zijn ook vaak technische vragen over de woning tijdens een bezichtiging (Hoe wordt er verwarmd, waar bevindt zich de hoofdkraan, ...) Voor deze vragen wordt doorverwezen naar de technische dienst.

2.18.3. Huuradministratie

De financiële opvolging van huurders gebeurt door de dienst huuradministratie. De administratieve opvolging is een dagelijks accurate verwerking en is van essentieel belang voor de werking van andere diensten.

In de opvolging van de huurgelden blijven we zoveel mogelijk een persoonlijke aanpak hanteren door samen met de huurders na te gaan welke afbetalingsmogelijkheden er zijn. Bij voorkeur wordt de afbetaling zo kort mogelijk gehouden. Vanuit Woonpijler werken we nauw samen met OCMW, CAW, budgetbeheerders, bewindvoerders en collectieve schuldenregelaars ter preventie van oplopen van huurachterstal en het vermijden van gerechtelijke dossiers.

Een gerechtelijke uitdrijving is vanuit Woonpijler een allerlaatste stap in een lange procedure. We merken ook op dat huur- schulden en herstellingskosten sterk oplopen bij deze dossiers.

2.18.4. Sociale media en website

Om (kandidaat-)huurders extra op de hoogte te houden van onze werking zet Woonpijler in op het up-to-date houden van de website en onze sociale media.

Via de vernieuwde website van Woonpijler kunnen (kandidaat-) huurders op de hoogte blijven van de werking van de woonmaatschappij. Er wordt een overzicht geleverd van onze verschillende diensten en medewerkers, vaak gestelde vragen, jaarverslagen, huurderskrantjes, ... Ook bij klachten kunnen (kandidaat-)huurders een contactformulier invullen via de website.

De berichten via onze sociale media worden in hoofdzaak toegespitst op de zittende huurders van Woonpijler. Via dit kanaal werden onder meer de zitdagen in de kijker gezet, de jaarlijkse huurprijsberekening, de verwelcoming van nieuwe collega's, sluitingsdagen, ... Daarnaast delen we op frequente basis ook nuttige tips&tricks aangaande het onderhoud van de woning. Zo benadrukten we onder meer het belang van rookmelders, het onderhoud van dakgoten, het ventileren van de woning, ... Ook seizoensgebonden thema's kwamen aan bod zoals vb. het sneeuwvrij maken van de oprit, het vermijden van ongedierte, ... In 2024 werd dit kanaal veelvuldig gebruikt om de actualisatie in de kijker te zetten.

We merken dat inzetten op deze kanalen ook zorgt voor meer betrokkenheid bij onze (kandidaat-) huurders. Via messenger kunnen huurders de sociale dienst bereiken om een afspraak vast te leggen of met de vraag contact op te nemen.

2.19. Vormingsdagen

Om een kwalitatieve dienstverlening te blijven garanderen, volgden verschillende medewerkers in 2024 opleidingen en vormingsdagen gelinkt aan hun jobdomein. Vanuit Vlaanderen werden er in 2024 verschillende contactmomenten georganiseerd die zowel fysiek als online plaatsvonden, maar ook de opleidingen m.b.t. het gebruik van onze lokale software (sociopack) werden gevolgd.

Omdat de opstart van het Centraal Inschrijvingsregister niet zonder slag of stoot verliep, organiseerde Vlaanderen op regelmatige basis een info-uurtje rond het CIR. De collega's van de dienst inschrijvingen en verhuring volgden meerdere contactmomenten opdat bepaalde vragen of problemen verduidelijkt konden worden.

Aansluitend organiseerde de ontwikkelaar van de lokale software ook een aantal groepsopleidingen die online plaatsvonden. Per les werd een specifieke thematiek van het programma behandeld. Nieuwe medewerkers worden gestimuleerd deze opleidingen te volgen.

Op 21 november 2024 volgden de collega's van de sociale dienst de "inspiratie dag sociale diensten" die in Brussel georganiseerd werd door Vlaanderen. Aan de hand van verschillende workshops werden ervaringen met andere collega's uitgewisseld en bepaalde thematieken uitgelicht. Onze medewerkers volgden onder meer workshops over projectmatig werken in de wijk, werken en samenwerken na de fusie, huurondersteuning op maat voor versneld toegewezen huurders, ...

Op 11 december 2024 vond een fysieke uitwisseling plaats rond het nieuwe toewijzingsmodel met leden van de toewijzingsraad. Ook hier waren enkele medewerkers van Woonpijler aanwezig. Een zeer leerrijke voormiddag waarbij overleg mogelijk was met medewerkers van verschillende woonmaatschappijen en lokale besturen uit Vlaanderen.



3. Projecten

3.1. Laarne

PROJECTEN

HOOGSTRAAT D&B

LAARNE

VERVANGINGSBOUW

→ DEFINITIEF OPGELEVERD

Het bouwen van 6 woonentiteiten ter vervanging van de 6 gesloopte bungalowwoningen.



definitieve oplevering:
21/02/2025



ontwerp: Sielegheem & partners uitvoering:
architects Unplugged



NERENWEG 58-94

KALKEN

RENOVATIE

→ GUNNING

Totaalrenovatie van de bestaande woningen, zowel binnen als buitenschil. De dakbedekking en dakisolatie werden reeds vernieuwd in 2016.



Opening bieding:
31/01/2025
fase: gunning (mei 2025)



huur: 17 woningen



ontwerp: ing. arch.
Stefan Lauwaert



BINNENHOF

LAARNE

VERVANGINGSBOUW

→ GUNNING

Gecombineerd dossier: sloop van 10 woningen, vervangingsbouw, lokaal dienstencentrum en 10 sociale woonentiteiten + infrastructuur. Samenwerking tussen zorgband, gemeente Laarne en Woonpijler. Gemeente Laarne treedt op als opdrachtgever.



Opening bieding: 31/01/2025
fase: gunning (mei 2025)



huur: 10 appartementen lokaal dienstencentrum



ontwerp: Martens Van Caimere arch.



raming bouw 10 app en infrastructuur: 1.955.056 euro



3.2. Lochristi

PROJECTEN

Voor de gemeente Lochristi zijn geen projecten, het patrimonium is nog over te dragen aan Woonpijler.

3.3. Wachtebeke

PROJECTEN

EGKS-wijk eigendom van de VMSW, wil de woningen in 2024 overdragen aan Woonpijler. Er werd een haalbaarheidsstudie door Ingenium opgemaakt in 2020-2021.

Woonpijler en de VMSW hebben een samenwerkingsovereenkomst afgesloten voor de opmaak van de studie van het renovatieproject.

EGKS WIJK		WACHTEBEKE
RENOVATIE Het vervangen van de elektrische verwarming en isoleren van de buitenschil van 248 grondgebonden woningen (eigendom van de VMSW), zonder verhuisbeweging. Het aftoetsen van de haalbaarheidsstudie.	→ IN VOORBEREIDING  fase: opstart studie/ voorontwerp 2025  ontwerp: Poponcini & Lootens	

Voor de gemeente Wachtebeke zijn geen andere projecten, het patrimonium is nog over te dragen aan Woonpijler.

3.4. Wetteren

PROJECTEN

BRUSSELSESTEENWEG 105 - BIEZEN

WETTEREN

NIEUWBOUW

Woonproject met kleinschalig binnengebied, onder- en bovengronds parkeren voor wagens en fietsen + een doorsteek voor voetgangers vanuit Brusselsesteenweg naar Biezen, (toekomstig openbaar domein).



OPGELEVERD



start: 13/09/2021
oplevering: 17/11/2023



> 14 appartementen
> 6 woningen



architect: Marc Blomme



aannemer:
Everaert - Cooreman



kostprijs:
4.370.885,32 euro



ACHTTIEN AUGUSTUSLAAN

WETTEREN

RENOVATIE

Totaalrenovatie met verhuisbeweging, van 27 woningen + gevelrenovaties van 5 woningen, gefaseerde uitvoering. De woningen dateren van 1948, de dakbedekking (incl. isolatie) werd vernieuwd in 2016.



IN UITVOERING



start: 09/01/2023 fase 1:
in verhuur oktober 2024
fase 2: uitvoering



14 w. + 5 gevelrenovatie



architect:
TV Robuust/Blomme



aannemer: PIC bestelbe-
drag: 5.294.044,66 euro



CHRISTUS KONING

WETTEREN

SLOOP

Afbraak van de bestaande woonentiteiten en wegenis Tuinwijk, in functie van de vervangingsbouw, infrastructuur en wegenis + omgevingsaanleg. Gefaseerde uitvoering.



OPGELEVERD



start: 08/05/2023
oplevering: 04/09/2024



70 woonentiteiten



ontwerpteam: Volt



aannemer:
P. V. D. Velde/Lammens



kostprijs: 280.228,38 euro

CHRISTUS KONING

WETTEREN

VERVANGINGSBOUW

Bouwen van 83 woonentiteiten en 1 gemeenschapsvoorziening + infrastructuur en omgevingsaanleg. Het “verdicht wonen”, waarin het karakter van de Tuinwijk/ omgevingsaanleg op een hedendaagse wijze ingevuld wordt.

→ IN UITVOERING²

vergund: 19/04/2022
start: 4/12/2024
fase: uitvoering



- › 76 huurappartementen
- › 7 huurwoningen
- › 1 gemeenschapsvoorziening



ontwerpteam bouw:
Volt



bestelbedrag:
16.043.175,10 euro



CHRISTUS KONING

WETTEREN

INFRASTRUCTUUR

De VMSW is aanbestedende overheid voor infrastructuur en omgevingsaanleg op de site. De infrastructuur wordt gefaseerd uitgevoerd binnen het project bouw. De omgevingsaanleg wordt als laatste fase uitgevoerd.

→ IN UITVOERING



vergund: 19/04/2022
start fase 2: 01/09/2025
wegenis site



ontwerp INFRA: GRAS



bestelbedrag:
693.710,42 euro



ontwerp omgevingsaanleg: GRAS



Fase omgeving:
aanbesteden mei 2025

BINNENKOUTER

WESTREM

NIEUWBOUW

Project bouw (WP) + infrastructuur (VMSW), bestaande uit huur-, koop- en geconventioneerde woonentiteiten. De projectzone sluit aan op de bestaande koopwoningen en een nieuw in te richten natuurlijke omgevingsaanleg met speelzone.

→ GUNNING



vergund: 05/06/2023
fase: gunning (mei 2025)



- › huur: 6 app./7 woningen
- › koop: 13 woningen
- › geconventioneerde: 5 appartementen



ontwerp bouw:
Robuust/Blomme
ontwerp infra: BVP



raming bouw:
4.736.153,54 euro
raming infra:
734.441,85 euro



COLLEGIEBAAN-VERBINDINGSTRAAT

WETTEREN

**NIEUWBOUW/
VERVANGINGSBOUW**

Invulbouw bestaande uit 1 ééngesinswoning en 3 appartementen, gelegen in het centrum van Wetteren.

**IN VOORBEREIDING**

vergund: 05/02/2024 en
27/12/2023

fase: aanbesteding



- › 3 huurappartementen
- › 1 woning



architect: Marc Blomme



raming bouw:
885.452 euro



NEERSTRAAT/EEMINCKSTRAAT

WETTEREN

NIEUWBOUW

De bestaande woningen Eeminckstraat, gelegen in het centrum van Wetteren, zijn aan vervanging toe. Er is een principieel akkoord met de gemeente Wetteren om de site te ruilen met een perceel bouwgrond in de Neerstraat.

**IN VOORBEREIDING**

fase: voorlopig in wacht



- › 10 huurappartementen
- › 3 woningen



raming bouw:
2.652.165 euro

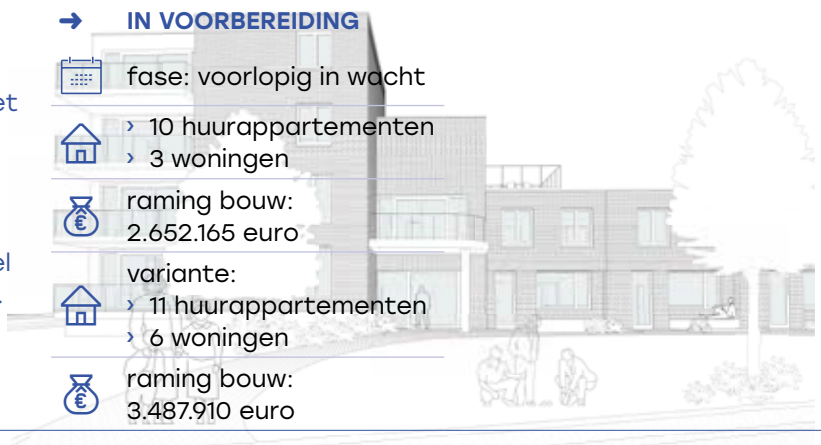


variante:

- › 11 huurappartementen
- › 6 woningen



raming bouw:
3.487.910 euro



VICTOR VAN SANDELAAN 56-ACACIASTRAAT

WETTEREN

VERVANGINGSBOUW

Verwerving van de woningen Victor van Sandelaan 56/57, wordt uitgebreid met de verwerving van Acaciastraat 1 te Wetteren en de nog te verwerven woningen Acaciastraat 3,7 en 9.

**AANBESTEDING**

- › fase: opmaak aanbesteding
- › sloop: 2025



- › 6 woningen
+ aanhorigheden



architect:
AU UNPLUGGED



3.5. **Wichelen**

HERSTELLINGSWERKEN

ANKER 34		WICHELEN
HERSTELLINGSWERKEN	→ GUNNEN	
Verwijderen van de bestaande dakdichting, vernieuwen van de dakdichting + afwerken van de bordessen en terrassen	 > fase: gunnen werken > Uitvoering 2025	
	 Bordessen + terrassen	
	 uitvoerder: Rinovato	
	 bestelbedrag: 33.305 euro	



4. Bijkomende vermeldingen

- conform artikel 95 en 96 van het
- wetboek van vennootschappen

- › De maatschappij heeft geen bijkantoren.
- › Er zijn geen belangrijke gebeurtenissen na het jaareinde die een invloed kunnen hebben op de cijfers van 31 december 2024.
- › Er zijn geen specifieke werkzaamheden naar onderzoek en ontwikkeling.
- › Het bestuursorgaan beoordeelt dat de toelichtingen bij de jaarrekening gepast zijn om de nieuwe gebeurtenissen of veranderingen in voorwaarden na de balansdatum getrouw weer te geven.

Bijkomende inlichtingen cfr. art.4.46/7 VCW

1. De wijze van toezicht op de naleving van de erkenningsvoorwaarden

De woonmaatschappij hecht veel belang aan de naleving van haar statuten en zal deze steeds kritisch benaderen. Om die reden bestaat het bestuursorgaan van de woonmaatschappij uit een diverse groep. 11 van de 12 leden worden voorgedragen door de gemeenten die in het werkingsgebied van de woonmaatschappij liggen en de provincie Oost-Vlaanderen en die aandeelhouder zijn van de vennootschap. Op deze manier is elke lokaal bestuur vertegenwoordigd. Eén raadslid is vertegenwoordiger van de groep van private aandeelhouders.

Daarnaast is het bestuursorgaan zodanig samengesteld dat voldoende expertise aanwezig is voor de verschillende activiteiten van de woonmaatschappij, alsook een voldoende diversiteit in competenties en achtergrond. Bij de samenstelling van het bestuursorgaan wordt rekening gehouden met de bekwaamheidsvereisten die de Vlaamse Regering vaststelt.

Uit de activiteiten die Woonpijler heeft verwezenlijkt in 2024 en werden opgesomd in het jaarverslag, kan u afleiden dat zij voldoet aan de doelstellingen die de vennootschap vooropstelt. De vennootschap heeft als hoofdzakelijk doel in het algemeen belang bij te dragen aan het recht op menswaardig wonen en de uitvoering van het Vlaamse woonbeleid. De leden van het bestuursorgaan hebben tijdens dienstjaar 2024 regelmatig toezicht uitgeoefend op verwezenlijking van de doelstellingen.

2. Activiteiten ter verwezenlijking van haar voorwerp en de daarvoor ingezette middelen

De woonmaatschappij heeft volgens haar gecoördineerde statuten de volgende activiteiten als voorwerp:

- › het verbeteren van de woonvoorwaarden van de woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden, vooral de meest behoeftige onder hen, door te zorgen voor een voldoende aanbod van sociale huurwoningen of sociale koopwoningen, eventueel met inbegrip van gemeenschappelijke voorzieningen, met aandacht voor hun integratie in de lokale woonstructuur;
- › het bijdragen tot de herwaardering van het woningbestand, door ongeschikte woningen of ongeschikte gebouwen te renoveren, te verbeteren en aan te passen of ze zo nodig te slopen en te vervangen;
- › het verwerven van gronden en panden voor de realisatie van sociale woonprojecten en het ter beschikking stellen van sociale kavels;
- › het huren of in erfpacht nemen van woningen of kamers op de private huurmarkt om kwaliteitsvolle woningen of kamers te verhuren aan woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden tegen een redelijke huurprijs en met aandacht voor het bieden van woonzekerheid;
- › het begeleiden van sociale huurders om hen vertrouwd te maken met hun rechten en plichten als huurder;
- › het verruimen van het sociaal woonaanbod door de kandidaat- verhuurders en de verhuurders te begeleiden en te ondersteunen om de woningkwaliteit te verzekeren conform de daartoe vastgestelde normen;
- › het samenwerken en overleggen met lokale besturen en woon- en welzijnsactoren, en, indien wenselijk, het nemen van initiatieven om samenwerkingsverbanden op te zetten.

Een gedeelte van de sociale huurwoningen moet aangepast zijn aan de behoeften van grote gezinnen, bejaarden en personen met een handicap.

De vennootschap dient voldoende actief te zijn in de gemeenten die behoren tot haar werkingsgebied.

De vennootschap draagt in voldoende mate bij aan het bereiken van het bindend sociaal objectief van de gemeenten die behoren tot haar werkingsgebied, tenzij ze aantoonst dat er externe factoren zijn die verantwoorden waarom het objectief niet wordt bereikt.

De vennootschap kan een bescheiden woonaanbod verwerven, verwezenlijken en vreemden en niet-residentiële ruimten verwerven, realiseren, verhuren en verkopen onder de voorwaarden vastgesteld in artikel 4.42 en 4.43 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 en eventueel nader geregeld door de Vlaamse Regering.

Na voorafgaande goedkeuring door de Vlaamse Regering of krachtens een besluit van de Vlaamse Regering, kan de vennootschap rechtstreeks of onrechtstreeks belangen nemen in rechtspersonen waarvan de activiteiten in overeenstemming zijn met haar doel en voorwerp.

De activiteiten die Woonpijlert ontplooid in de loop van 2024 staan uitgebreid toegelicht in hoofdstukken 2 en 3 van het jaarverslag over het boekjaar 2024.

3. Verzoeken tot uittreding aandeelhouders

In 2024 ontvingen wij geen verzoeken van aandeelhouders die hun aandeelhouder-schap wensen stop te zetten.

4. Rechtstreekse/onrechtstreekse participatie van woonpijler

Woonpijler participeert in volgende onderneming:

- › Aster: Met Aster wordt er geïnvesteerd in de installatie van zonnepanelen op sociale woningen. Dit zorgt voor een besparing op de energiefactuur van onze sociale huurders. Tevens dragen wij zo ons steentje bij aan het klimaat door een vermindering van CO2-uitstoot.

Woonpijler heeft per 31/12/2024 1 A-aandeel ter waarde van € 1.000,00 in Aster, 10 D-aandelen ter waarde van € 10.000,00 (10 x € 1.000,00) en 195160 B-aandelen ter waarde van € 19.516,00 (195160 x € 0,10).

5. Winstuitkering

Er werd voor het boekjaar 2024 geen dividend uitgekeerd aan de aandeelhouders.

6. Verantwoording evolutie van de herinvesteringsverplichting

In 2024 werd een bedrag van 146.000 euro overgeboekt op de R/C herinvesteringsverplichting. Dit bedrag werd gerealiseerd n.a.v. de openbare verkoop in 2023 van de huurwoning Kruisbergstraat 2 te Wetteren.

7. Waarderingsregels verdeelsleutels doorverhuuractiviteit

De opsplitsing van de personeelskosten en de niet rechtstreeks toewijsbare andere (werkings-)kosten tussen doorverhuuractiviteit en verhuring eigen woningen gebeurt als volgt:

Personeelskosten: 60 % verhuring eigen woningen en 40 % doorverhuuractiviteit;

Andere (werkings-)kosten: 60 % verhuring eigen woningen en 40 % doorverhuuractiviteit.

Michaël Beeckman
Voorzitter
Bestuursorgaan

Lucas Van Damme
Ondervoorzitter
Bestuursorgaan

Franky Van Poucke
Algemeen
Directeur



Bijlagen



Klachtenrapportering aan de Vlaamse ombudsdienst 2024

Vlaamse
Ombudsdienst

Vragenlijst klachtenmanagement (2024)

Naam van uw maatschappij: Woonpijler
Naam van de klachtenbehandelaar + emailadres: Emma Dierick –
emma.dierick@woonpijler.be

Biezen + aanvraag gesprekken met directie/voorzitter

1. Cijfergegevens

	Aantal
Totaal aantal klachten	8
Aantal ontvankelijke klachten:	8

Aantal (deels) gegronde klachten:	7
-----------------------------------	---

Aantal (deels) opgeloste klachten:	7
------------------------------------	---

In het jaar 2024 werd er twee klachten geregistreerd bij Woonpijler. Daarnaast waren er ook enkele (kandidaat-)huurders verhaal indienden bij toezicht n.a.v. een beslissing aangaande de toewijzing van sociale woningen of (kandidaat-) huurders die een gesprek wensten met de directie of voorzitter. We nemen deze cases ook mee op in onze klachtenregistratie.

- De eerste klacht betrof enkele omwonenden die een petitie opmaakten naar aanleiding van een bewoner uit hetzelfde appartementsgebouw en aanhoudend overlast bezorgd. Dit dossier zat bij ontvangst van de petitie reeds in behandeling in het vrederecht. De directie van Woonpijler heeft bijkomend een gesprek gevoerd met de bewoners die de overlast ervaren. Betrokken partijen werden ondertussen opgeroepen als getuigen in het vrederecht. Woonpijler dient de besluiten over te maken in deze procedure op dd. 17-02-2025.
- De tweede klacht ontving Woonpijler tijdens een permanentie in het Sociaal Huis van Laarne. Enkele bewoners tekenden een petitie tegen nalatig onderhoud van de poetsdienst die de schoonmaak van de algemene delen voorziet.

Daarnaast waren er enkele kandidaat-huurders die verhaal indienden bij toezicht n.a.v. een beslissing die gemaakt werd in het kader van de toewijspprocedure. Dit ging over een eerste ongegrond weigering met verlies van huurpremie tot gevolg of een twee ongegronde weigering met schrapping van het kandidatendossier tot gevolg. Van de 4 kandidaat-huurders die verhaal indienden bij de afdeling toezicht werden er 2 als gegronnd aanschouwd, één verhaal zonder voorwerp en éénmaal werd de beslissing van Woonpijler gevolgd.

Naast bovenvermelde cases waren er twee (kandidaat-)huurders die een schriftelijk verzoek indiende om een gesprek met de directie en/of voorzitter te hebben.

3. Concrete realisaties en voorstellen

Wat zijn de concrete realisaties geweest in het afgelopen jaar ten gevolge van de klachtenbehandeling?

Door de vorming van de woonmaatschappijen werd er in 2024 meer ingezet op huurbegeleiding. Op heden bestaat de sociale dienst van Woonpijler uit 4 huurbegeleiders. De huurders van ingehuurde woningen (voormalig SVK) kenden dit al, voor huurders van eigen woningen (voormalig Eigen Dak) was dit een vrijwel nieuw gegeven. Dit maakt dat het grosse van de problemen die wij ontvingen niet als klacht behandeld wordt, maar als melding.

De thematieken waarrond voornamelijk gewerkt werd zijn geluidshinder of meldingen aangaande nalatig onderhoud van de woning met overlast tot gevolg.

Als er een melding gemaakt wordt door een huurder, zal de huurbegeleider deze melding behandelen. In eerste instantie trachten we de betrokken partij aan te schrijven of op te bellen om te luisteren naar het volledige verhaal. Indien een andere partij betrokken is (vb. overlast) schrijven we hen ook aan met de vraag ons te contacteren zodat beide partijen gehoord worden.

Indien een nieuwe melding rond hetzelfde probleem binnenkomt nemen we opnieuw telefonisch of per brief contact op met betrokkene(n) om een huisbezoek in te plannen. Vaak helpt dit ook om de melding te bespreken en is het probleem opgelost.

Blijven de meldingen opstapelen trachten de huurbegeleiders een bemiddelende rol op te nemen. Als meerdere partijen betrokken zijn kan een gesprek op kantoor (neutrale ruimte) helpen om hen te verzoenen. Indien het over een dossier van overlast n.a.v. nalatig onderhoud van de woning gaat trachten de huurbegeleiders het breder professioneel netwerk te betrekken en wordt er gepoogd een multidisciplinair overleg te organiseren.

Als al het bovenstaande onvoldoende blijkt is de laatste stap dat het dossier ter verzoening wordt opgeroepen in het vredegerecht.

Indien (kandidaat-)huurders verhaal indienden bij toezicht werden telkens de nodige stukken overgemaakt om onze beslissing te staven. Toezicht evalueerde elke case individueel om na te gaan of het verhaal van de (kandidaat)- huurder gegrond was of niet.

Welke concrete verbeteringen zijn er gepland op basis van de behandelde klachten?

In de toekomst tracht Woonpijler nog meer in te zetten op huurbegeleiding doorheen het hele patrimonium, met extra aandacht voor bepaalde wijken en appartementsgebouwen. Door frequente opvolging en begeleiding kunnen bepaalde problematieken vroegtijdig ontmanteld worden.

Daarnaast tracht Woonpijler (kandidaat-) huurders via verschillende kanalen (website, sociale media, huurderskrantje) te informeren over de huidige regelgeving.



Jaarrekening 2024

Nr. 0400.143.608

VOL-inb 3.1

JAARREKENING

BALANS NA WINSTVERDELING

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
ACTIVA				
Oprichtingskosten	6.1	20	.....	.....
VASTE ACTIVA		21/28	83.447.658,99	78.844.357,61
Immateriële vaste activa	6.2	21	.....	.....
Materiële vaste activa	6.3	22/27	83.409.192,16	78.825.406,78
Terreinen en gebouwen		22	74.670.841,93	76.140.576,91
Installaties, machines en uitrusting		23	9.656,80	9.984,43
Meubilair en rollend materieel		24	50.572,00	57.330,61
Leasing en soortgelijke rechten		25	.....	.....
Overige materiële vaste activa		26	31.543,77	33.088,83
Activa in aanbouw en vooruitbetalingen		27	8.646.577,66	2.584.426,00
Financiële vaste activa	6.4/6.5.1	28	38.466,83	18.950,83
Verbonden ondernemingen	6.15	280/1	.....	.....
Deelnemingen		280	.....	.....
Vorderingen		281	.....	.....
Ondernemingen waarmee een deelnemingsverhouding bestaat	6.15	282/3	.....	.....
Deelnemingen		282	.....	.....
Vorderingen		283	.....	.....
Andere financiële vaste activa		284/8	38.466,83	18.950,83
Aandelen		284	30.516,00	11.000,00
Vorderingen en borgtochten in contanten		285/8	7.950,83	7.950,83

Nr.	0400.143.608	VOL-inb 3.1
-----	--------------	-------------

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
VLOTTENDE ACTIVA		29/58	6.085.108,16	4.548.635,03
Vorderingen op meer dan één jaar		29	.....	0,02
Handelsvorderingen		290	.....	.....
Overige vorderingen		291	.....	0,02
Voorraden en bestellingen in uitvoering		3	900.689,08	901.029,11
Vorraden		30/36	900.689,08	901.029,11
Grond- en hulpstoffen		30/31	2.989,70	3.329,73
Goederen in bewerking		32	15,30	15,30
Gereed product		33	.....	.....
Handelsgoederen		34	862,03	862,03
Onroerende goederen bestemd voor verkoop		35	896.822,05	896.822,05
Vooruitbetalingen		36	.....	.....
Bestellingen in uitvoering		37	.....	.....
Vorderingen op ten hoogste één jaar		40/41	995.248,84	435.865,57
Handelsvorderingen		40	196.906,05	121.600,51
Overige vorderingen		41	798.342,79	314.265,06
Geldbeleggingen	6.5.1/6.6	50/53	.....	.....
Eigen aandelen		50	.....	.....
Overige beleggingen		51/53	.....	.....
Liquide middelen		54/58	3.462.410,87	2.680.235,75
Overlopende rekeningen	6.6	490/1	726.759,37	531.504,58
TOTAAL VAN DE ACTIVA		20/58	89.532.767,15	83.392.992,64

Nr.	0400.143.608	VOL-inb 3.2
-----	--------------	-------------

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
PASSIVA				
EIGEN VERMOGEN		10/15	12.368.759,64	11.073.047,14
Inbreng	6.7.1	10/11	8.032,37	8.032,37
Beschikbaar		110	.....	.....
Onbeschikbaar		111	8.032,37	.....
Herwaarderingsmeerwaarden		12	.....	.....
Reserves		13	7.250.594,53	7.038.120,68
Onbeschikbare reserves		130/1	6.275.946,61	6.063.472,76
Statutair onbeschikbare reserves		1311	.....	.....
Inkoop eigen aandelen		1312	.....	.....
Financiële steunverlening		1313	.....	.....
Overige		1319	6.275.946,61	6.063.472,76
Belastingvrije reserves		132	974.647,92	974.647,92
Beschikbare reserves		133	.....	.....
Overgedragen winst (verlies)(+)/(-)		14	.....	.....
Kapitaalsubsidies		15	5.110.132,74	4.026.894,09
Voorschot aan de vennoten op de verdeling van het netto-actief ⁴		19	.....	.....
VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN		16	369.285,38	312.414,73
Voorzieningen voor risico's en kosten		160/5	95.251,60	95.251,60
Pensioenen en soortgelijke verplichtingen		160	.....	.....
Belastingen		161	.....	.....
Grote herstellings- en onderhoudswerken		162	95.251,60	95.251,60
Milieuverplichtingen		163	.....	.....
Overige risico's en kosten	6.8	164/5	.....	.....
Uitgestelde belastingen		168	274.033,78	217.163,13

⁴ Bedrag in mindering te brengen van de andere bestanddelen van het eigen vermogen

Nr.	0400.143.608	VOL-inb 3.2
-----	--------------	-------------

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
SCHULDEN		17/49	76.794.722,13	72.007.530,68
Schulden op meer dan één jaar	6.9	17	71.660.311,08	67.197.431,77
Financiële schulden		170/4	70.799.753,88	66.393.213,48
Achtergestelde leningen		170	.....	.....
Niet-achtergestelde obligatieleningen		171	.....	.....
Leasingschulden en soortgelijke schulden		172	.....	.....
Kredietinstellingen		173	70.799.753,88	66.393.213,48
Overige leningen		174	.....	.....
Handelsschulden		175	.....	.....
Leveranciers		1750	.....	.....
Te betalen wissels		1751	.....	.....
Vooruitbetalingen op bestellingen		176	.....	.....
Overige schulden		178/9	860.557,20	804.218,29
Schulden op ten hoogste één jaar	6.9	42/48	4.531.562,29	4.248.153,61
Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen		42	2.623.978,13	2.413.659,10
Financiële schulden		43	.....	.....
Kredietinstellingen		430/8	.....	.....
Overige leningen		439	.....	.....
Handelsschulden		44	1.218.838,02	1.490.087,90
Leveranciers		440/4	1.218.838,02	1.490.087,90
Te betalen wissels		441	.....	.....
Vooruitbetalingen op bestellingen		46	.....	.....
Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	6.9	45	484.661,19	485.139,42
Belastingen		450/3	332.171,84	314.546,39
Bezoldigingen en sociale lasten		454/9	152.489,35	170.593,03
Overige schulden		47/48	204.084,95	-140.732,81
Overlopende rekeningen	6.9	492/3	602.848,76	561.945,30
TOTAAL VAN DE PASSIVA		10/49	89.532.767,15	83.392.992,55

Nr.	0400.143.608	VOL-inb 4
-----	--------------	-----------

RESULTATENREKENING

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Bedrijfsopbrengsten		70/76A	6.733.354,19	6.706.257,27
Omzet	6.10	70	5.652.106,16	5.462.463,42
Voorraad goederen in bewerking en gereed product en bestellingen in uitvoering: toename (afname)		71	.....	.....
Geproduceerde vaste activa		72	117.180,68	97.377,68
Andere bedrijfsopbrengsten	6.10	74	940.943,28	1.036.884,55
Niet-recurrente bedrijfsopbrengsten	6.12	76A	23.124,07	109.531,62
Bedrijfskosten		60/66A	6.347.305,53	6.375.417,55
Handelsgoederen, grond- en hulpstoffen		60	1.443,55	4.866,49
Aankopen		600/8	1.103,52	8.397,04
Voorraad: afname (toename)		609	340,03	-3.530,55
Diensten en diverse goederen		61	2.190.915,50	2.256.386,20
Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen	6.10	62	1.298.490,91	1.314.323,92
Afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële vaste activa		630	2.501.750,61	2.367.687,73
Waardeverminderingen op voorraden, op bestellingen in uitvoering en op handelsvorderingen: toevoegingen (terugnemingen)	6.10	631/4	-54.868,89	31.013,38
Voorzieningen voor risico's en kosten: toevoegingen (bestedingen en terugnemingen)	6.10	635/8	.....	8.429,38
Andere bedrijfskosten	6.10	640/8	409.573,85	390.743,76
Als herstructureringskosten geactiveerde bedrijfskosten ..		649	.....	.....
Niet-recurrente bedrijfskosten	6.12	66A	.....	1.966,69
Bedrijfswinst (Bedrijfsverlies)		9901	386.048,66	330.839,72

Nr.		0400.143.608		VOL-inb 4	
		Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Financiële opbrengsten			75/76B	1.400.973,39	1.225.404,20
Recurrente financiële opbrengsten			75	1.400.973,39	1.225.404,20
Opbrengsten uit financiële vaste activa			750	.....	.....
Opbrengsten uit vlottende activa			751	49.245,55	20.612,99
Andere financiële opbrengsten		6.11	752/9	1.351.727,84	1.204.791,21
Niet-recurrente financiële opbrengsten		6.12	76B	.....	.....
Financiële kosten			65/66B	1.579.165,38	1.406.374,15
Recurrente financiële kosten		6.11	65	1.579.165,38	1.406.374,15
Kosten van schulden			650	1.578.000,21	1.405.285,96
Waardeverminderingen op vlottende activa andere dan voorraden, bestellingen in uitvoering en handels- vorderingen: toevoegingen (terugnemingen)			651	.....	.....
Andere financiële kosten			652/9	1.165,17	1.088,19
Niet-recurrente financiële kosten		6.12	66B	.....	.....
Winst (Verlies) van het boekjaar vóór belasting			9903	207.856,67	149.869,77
Onttrekking aan de uitgestelde belastingen			780	5.589,94	5.171,02
Overboeking naar de uitgestelde belastingen			680	.....	.....
Belastingen op het resultaat		6.13	67/77	972,76	12.429,34
Belastingen			670/3	972,76	12.429,34
Regularisering van belastingen en terugnemning van voorzieningen voor belastingen			77	.....	.....
Winst (Verlies) van het boekjaar			9904	212.473,85	142.611,45
Onttrekking aan de belastingvrije reserves			789	.....	.....
Overboeking naar de belastingvrije reserves			689	.....	.....
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar			9905	212.473,85	142.611,45

Nr.	0400.143.608	VOL-inb 5
-----	--------------	-----------

RESULTAATVERWERKING

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Te bestemmen winst (verlies)(+)/(-)	9906	212.473,85	198.799,41
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar(+)/(-)	(9905)	212.473,85	142.611,45
Overgedragen winst (verlies) van het vorige boekjaar(+)/(-)	14P		56.187,96
Onttrekking aan het eigen vermogen	791/2		
aan de inbreng	791		
aan de reserves	792		
Toevoeging aan het eigen vermogen	691/2	212.473,85	198.799,41
aan de inbreng	691		
aan de wettelijke reserve	6920		
aan de overige reserves	6921	212.473,85	198.799,41
Over te dragen winst (verlies)(+)/(-)	(14)		
Tussenkomst van de vennoten in het verlies	794		
Uit te keren winst	694/7		
Vergoeding van de inbreng	694		
Bestuurders of zaakvoerders	695		
Werknemers	696		
Andere rechthebbenden	697		



Verslag commissaris-revisor aan de algemene vergadering van aandeelhouders – Boekjaar 2024

VERSLAG VAN DE COMMISSARIS AAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN WOONPIJLER BV OVER HET BOEKJAAR AFGESLOTEN OP 31 DECEMBER 2024

In het kader van de wettelijke controle van de jaarrekening van Woonpijler (de “Vennootschap”), leggen wij u ons commissarisverslag voor. Dit bevat ons verslag over de jaarrekening en de overige door wet- en regelgeving gestelde eisen. Dit vormt een geheel en is ondeelbaar.

Wij werden benoemd in onze hoedanigheid van commissaris door de algemene vergadering van 14 juni 2024. Ons mandaat loopt af op de datum van de algemene vergadering die beraadslaagt over de jaarrekening afgesloten op 31 december 2026. Wij hebben de wettelijke controle van de jaarrekening van Woonpijler BV uitgevoerd gedurende zeven opeenvolgende boekjaren.

Verslag over de jaarrekening

Oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben de wettelijke controle uitgevoerd van de jaarrekening van de Vennootschap, die de balans op 31 december 2024 omvat, alsook de resultatenrekening van het boekjaar afgesloten op die datum en de toelichting, met een balanstotaal van € 89.532.767,15 en waarvan de resultatenrekening afsluit met een winst van het boekjaar van € 212.473,85.

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van het vermogen en de financiële toestand van de Vennootschap per 31 december 2024, alsook van haar resultaten over het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel.

Basis voor het oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens de internationale controlestandaarden (ISA's) zoals van toepassing in België. Onze verantwoordelijkheden op grond van deze standaarden zijn verder beschreven in de sectie “Verantwoordelijkheden van de commissaris voor de controle van de jaarrekening” van ons verslag. Wij hebben alle deontologische vereisten die relevant zijn voor de controle van de jaarrekening in België nageleefd, met inbegrip van deze met betrekking tot de onafhankelijkheid.

Wij hebben van het bestuursorgaan en van de aangestelden van de Vennootschap de voor onze controle vereiste ophelderingen en inlichtingen verkregen.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan voor het opstellen van de jaarrekening

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen van de jaarrekening die een getrouw beeld geeft in overeenstemming met het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel, alsook voor de interne beheersing die het bestuursorgaan noodzakelijk acht voor het opstellen van de jaarrekening die geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten.

Bij het opstellen van de jaarrekening is het bestuursorgaan verantwoordelijk voor het inschatten van de mogelijkheid van de Vennootschap om haar continuïteit te handhaven, het toelichten, indien van toepassing, van aangelegenheden die met continuïteit verband houden en het gebruiken van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuursorgaan het voornemen heeft om de Vennootschap te liquideren of om de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of geen realistisch alternatief heeft dan dit te doen.

Verantwoordelijkheden van de commissaris voor de controle van de jaarrekening

Onze doelstellingen zijn het verkrijgen van een redelijke mate van zekerheid over de vraag of de jaarrekening als geheel geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten en het uitbrengen van een commissarisverslag waarin ons oordeel is opgenomen. Een redelijke mate van zekerheid is een hoog niveau van zekerheid, maar is geen garantie dat een controle die overeenkomstig de ISA's is uitgevoerd altijd een afwijking van materieel belang ontdekt wanneer die bestaat. Afwijkingen kunnen zich voordoen als gevolg van fraude of fouten en worden als van materieel belang beschouwd indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat zij, individueel of gezamenlijk, de economische beslissingen genomen door gebruikers op basis van deze jaarrekening, beïnvloeden.

Bij de uitvoering van onze controle leven wij het wettelijk, reglementair en normatief kader dat van toepassing is op de controle van de jaarrekening in België na. Een wettelijke controle biedt evenwel geen zekerheid omtrent de toekomstige levensvatbaarheid van de Vennootschap, noch omtrent de efficiëntie of de doeltreffendheid waarmee het bestuursorgaan de bedrijfsvoering van de Vennootschap ter hand heeft genomen of zal nemen. Onze verantwoordelijkheden inzake de door het bestuursorgaan gehanteerde continuïteitsveronderstelling staan hieronder beschreven.

Als deel van een controle uitgevoerd overeenkomstig de ISA's, passen wij professionele oordeelsvorming toe en handhaven wij een professioneel-kritische instelling gedurende de controle. We voeren tevens de volgende werkzaamheden uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten, het bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden die op deze risico's inspelen en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Het risico van het niet detecteren van een van materieel belang zijnde afwijking is groter indien die afwijking het gevolg is van fraude dan indien zij het gevolg is van fouten, omdat bij fraude sprake kan zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten om transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle, met als doel controlewerkzaamheden op te zetten die in de gegeven omstandigheden geschikt zijn maar die niet zijn gericht op het geven van een oordeel over de effectiviteit van de interne beheersing van de Vennootschap;

- het evalueren van de geschiktheid van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van de door het bestuursorgaan gemaakte schattingen en van de daarop betrekking hebbende toelichtingen;
- het concluderen of de door het bestuursorgaan gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is, en het concluderen, op basis van de verkregen controle-informatie, of er een onzekerheid van materieel belang bestaat met betrekking tot gebeurtenissen of omstandigheden die significante twijfel kunnen doen ontstaan over de mogelijkheid van de Vennootschap om haar continuïteit te handhaven. Indien wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij ertoe gehouden om de aandacht in ons commissarisverslag te vestigen op de daarop betrekking hebbende toelichtingen in de jaarrekening, of, indien deze toelichtingen inadequaat zijn, om ons oordeel aan te passen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van ons commissarisverslag. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat de Vennootschap haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- het evalueren van de algehele presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening, en van de vraag of de jaarrekening de onderliggende transacties en gebeurtenissen weergeeft op een wijze die leidt tot een getrouw beeld.

Wij communiceren met het bestuursorgaan onder meer over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante controlebevindingen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing die wij identificeren gedurende onze controle.

Overige door wet- en regelgeving gestelde eisen

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen en de inhoud van het jaarverslag voor het naleven van de wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften die van toepassing zijn op het voeren van de boekhouding, alsook voor het naleven van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en van de statuten van de Vennootschap.

Verantwoordelijkheden van de commissaris

In het kader van onze opdracht en overeenkomstig de Belgische bijkomende norm (herziene versie 2020) bij de in België van toepassing zijnde internationale controlestandaarden (ISA's), is het onze verantwoordelijkheid om, in alle van materieel belang zijnde opzichten, het jaarverslag, alsook de naleving van bepaalde verplichtingen uit het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en van de statuten te verifiëren, alsook verslag over deze aangelegenheden uit te brengen.

Aspecten betreffende het jaarverslag

Na het uitvoeren van specifieke werkzaamheden op het jaarverslag, zijn wij van oordeel dat dit jaarverslag overeenstemt met de jaarrekening voor hetzelfde boekjaar en is opgesteld overeenkomstig de artikelen 3:5 en 3:6 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

In de context van onze controle van de jaarrekening, zijn wij tevens verantwoordelijk voor het overwegen, in het bijzonder op basis van de kennis verkregen in de controle, of het jaarverslag een afwijking van materieel belang bevat, hetzij informatie die onjuist vermeld is of anderszins misleidend is. In het licht van de werkzaamheden die wij hebben uitgevoerd, dienen wij u geen afwijking van materieel belang te melden.

Vermelding betreffende de sociale balans

De sociale balans neer te leggen bij de Nationale Bank van België overeenkomstig artikel 3:12, §1, 8° van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, bevat, zowel qua vorm als qua inhoud alle door dit Wetboek voorgeschreven inlichtingen, waaronder deze betreffende de informatie inzake de lonen en de vormingen, en bevat geen van materieel belang zijnde inconsistenties ten aanzien van de informatie waarover wij beschikken in het kader van onze opdracht.

Vermeldingen betreffende de onafhankelijkheid

- Ons bedrijfsrevisorenkantoor en ons netwerk hebben geen opdrachten die onverenigbaar zijn met de wettelijke controle van de jaarrekening verricht, en zijn in de loop van ons mandaat onafhankelijk gebleven tegenover de Vennootschap.
- Er werden geen bijkomende opdrachten die verenigbaar zijn met de wettelijke controle van de jaarrekening bedoeld in artikel 3:65 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en waarvoor honoraria verschuldigd zijn, verricht.

Andere vermeldingen

- Onverminderd formele aspecten van ondergeschikt belang, werd de boekhouding gevoerd in overeenstemming met de in België van toepassing zijnde wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften.
- In strijd met artikel 3:1 van het Wetboek van Vennootschappen en verenigingen werd de jaarrekening niet binnen een termijn van 6 maanden na de afsluitingsdatum van het boekjaar ter goedkeuring voorgelegd aan de algemene vergadering van aandeelhouders;
- In strijd met artikel 3:10 van het Wetboek van Vennootschappen en verenigingen werd de jaarrekening over het vorige boekjaar dat afgesloten werd op 31 december 2023 niet binnen de wettelijke termijn van 1 maand na goedkeuring van de jaarrekening, en ten laatste zeven maanden na de datum van afsluiting van het boekjaar, neergelegd bij de Nationale Bank van België.

- Wij dienen u verder geen verrichtingen of beslissingen mede te delen die in overtreding met de statuten of het Wetboek van vennootschappen en verenigingen zijn gedaan of genomen uitgezonderd dat de bepalingen van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen inzake de termijnen voor de overhandiging van de vereiste documenten aan de commissaris niet werden nageleefd.
- De resultaatverwerking, die aan de algemene vergadering wordt voorgesteld, stemt overeen met de wettelijke en statutaire bepalingen.

Sint-Niklaas, 18 september 2025

Audit Waasland BV

Commissaris

Vertegenwoordigd door

Geert Van Hemelryck

Bedrijfsrevisor

PENNEO

De handtekeningen in dit document zijn wettelijk bindend. Het document werd ondertekend met de Penneo veilige digitale handtekening. De identiteit van de ondertekenaars is vastgelegd en wordt hieronder vermeld.

"Door dit document te ondertekenen, bevestig ik alle data en inhoud die beschreven worden in dit document."

Van Hemelryck Geert Jeanne P

Bedrijfsrevisor

Namens: Audit Waasland BV

Serienummer: 39:C3:1F:5F:F6[...]D:B3:E5:8D:0E

IP: 217.239.xxx.xxx

2025-09-18 09:47:09 UTC



QES



Penneo-documentsleutel: X7KC3-B2G5K-FGE7S-WL2X4-ZAEYO-ZYJGS

Dit document is digitaal ondertekend via [Penneo.com](https://penneo.com). De ondertekende gegevens worden gevalideerd door de berekende hashwaarde van het originele document. Alle cryptografische bewijzen zijn in deze PDF ingebed voor toekomstige validatie.

Dit document is verzegeld met een gekwalificeerde elektronische zegel. Voor meer informatie over Penneo's gekwalificeerde vertrouwensdiensten, bezoek <https://eutl.penneo.com>.

Hoe de integriteit van dit document te verifiëren Wanneer u het document opent in Adobe Reader, ziet u dat het is gecertificeerd door **Penneo A/S**. Dit bewijst dat de inhoud van het document niet is gewijzigd sinds het moment van ondertekening. Bewijs van de digitale handtekeningen van de individuele ondertekenaars is aan het document toegevoegd.

U kunt de cryptografische bewijzen verifiëren met behulp van de Penneo-validator, <https://penneo.com/validator>, of andere validatietools voor handtekeningen.



Remuneratieverslag 2024

Conform het Wetboek van vennootschappen art. 100 §1, 6/3 legt Woonpijl b.v. een remuneratieverslag neer.

Hierna vindt u een overzicht op individuele basis van het brutobedrag van de remuneratie die de vennootschap heeft toegekend in 2024:

		Presentiegeld 210,00 €/zitp.	Verplaatsings- vergoeding
Bax Christine Bestuurder	Vertegenwoordiger gemeente Wachtebeke	1.890,00	130,85
Beeckman Michaël Voorzitter bestuursorgaan	Vertegenwoordiger gemeente Wetteren	9.240,00	
Blommaert Bart Bestuurder	Vertegenwoordiger provincie Oost-Vlaanderen	2.310,00	207,84
Cornelis Justien Bestuurder	Vertegenwoordiger gemeente Wetteren	1.890,00	70,84
De Grauwe Tom Bestuurder	Vertegenwoordiger gemeente Lochristi	1.470,00	35,05
De Schaepmeester Odette Bestuurder	Vertegenwoordiger private sector	2.100,00	99,44
Maes Dominique Bestuurder	Vertegenwoordiger gemeente Wichelen	2.100,00	120,25
Maes Patrick Bestuurder	Vertegenwoordiger gemeente Lochristi	2.310,00	58,85
Matthys Marianne Bestuurder	Vertegenwoordiger gemeente Laarne	1.050,00	23,88
Nobels Hilde Ondervoorzitter bestuursorgaan	Vertegenwoordiger gemeente Laarne	4.200,00	48,95
Penneman Piet Bestuurder	Vertegenwoordiger gemeente Wachtebeke	1.470,00	25,42
Van Doorselaer Herwig Bestuurder	Vertegenwoordiger gemeente Wetteren	1.890,00	69,18
Van Damme Lucas Bestuurder	Vertegenwoordiger gemeente Laarne	1.050,00	29,05
Verhoeven Myriam Bestuurder	Vertegenwoordiger gemeente Wetteren	1.890,00	123,06

Woonpijler b.v.

Felix Beernaertsplein 55/01
9230 Wetteren

