



woon pijler

Jaarverslag
BOEKJAAR 2025



Woonpijler b.v.

Felix Beernaertsplein 55/01
9230 Wetteren

Algemene vergadering der aandeelhouders | 12 juni 2026

Jaarverslag van het dienstjaar 2025 over het bestuur, de projecten en de werking van de maatschappij.

Verslag goedgekeurd door het bestuursorgaan in zitting van 27 mei 2026.

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. Het sociaal ondernemerschap van de vennootschap zit evenwel nog steeds verankerd in de statuten van 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 2025	12
1.1.2. Woongelegenheden voor de eerste maal verhuurd tijdens het dienstjaar 2025	13
1.1.3. Woongelegenheden in opbouw op 31 december 2025	14
1.1.4. Overzicht per woningtypologie	14
1.1.5. Leegstaande woningen	16
1.1.6. Verhuringen buiten het sociaal huurstelsel (VBSH)	17
1.1.7. Aangepaste woningen voor rolstoelgebruikers	17
1.1.8. Afzonderlijk verhuurde kantoorruimten	17
 1.2. Huurders	 18
1.2.1. Gezinssamenstelling en leeftijd	18
1.2.2. Reëel betaalde huurprijzen	19
1.2.3. Huurachterstal	19
1.2.3.1. Huurders in achterstalprocedure op 31 december 2025	19
1.2.3.2. Gerechtelijke procedures	19
1.2.3.3. Ondernomen acties in 2025	20
1.2.4. Afbetaling huurwaarborg	21
1.2.5. Aanpak onderbezette woningen	22
1.2.6. Aanpak onderzoek buitenlandse eigendommen	23
1.2.7. Nieuwe verhuringen in 2025	23
 1.3. Toewijzingen	 23
1.3.1. Versnelde toewijzen	23
1.3.1.1. Aanmeldingen per gemeente	24
1.3.1.2. Vervallen dossiers	24
1.3.2. Schrappingen en verhaal bij Toezicht	24
 1.4. Nieuwe huurders 2025	 25
1.4.1. Gezinssamenstelling en leeftijd	25
1.4.2. Nationaliteit	26
1.4.3. Wachttijd	26
1.4.4. Plaats op de wachtlijst	26

1.5.	Versnelde toewijzingen	27
1.6.	Kandidaat-huurders	27
1.6.1.	Evolutie aantal kandidaat-huurders	27
1.6.2.	Gezinssamenstelling en leeftijd	28
1.6.2.1.	Kandidaat-huurders van de gevraagde gemeente	28
1.6.2.2.	Alle kandidaat-huurders	29
1.6.2.3.	Volledige wachtlijst	30
2.	Beheer van de maatschappij	31
2.1.	Toewijzingsraad (TWR)	32
2.1.1.	Extra doelgroep	32
2.2.	Actualisatie	33
2.3.	Vergaderingen bestuur	34
2.4.	Wijziging samenstelling bestuursorgaan (BO)	34
2.4.1.	Benoeming vertegenwoordigers van de lokale besturen	34
2.4.2.	Benoeming vertegenwoordiger private sector	35
2.4.3.	Verkiezing voorzitter en ondervoorzitter	36
2.5.	Wijzigingen sociale huur 2025	36
2.6.	Gewestelijk Bindend Sociaal Objectief (BSO) 2026-2042	38
2.7.	Evaluatie kredietwaardigheid	39
2.8.	Overheidsopdrachten	40
2.8.1.	Initia – Raamovereenkomst Asbestinventarisatie	40
2.8.2.	Overzicht overheidsopdrachten 2025	40
2.8.3.	Constructieve Benadering Overheidsopdrachten (CBO) 2026	41
2.9.	ASTER-project	42
2.10.	Onroerende transacties	43
2.10.1.	Onroerende transacties 2025	43
2.10.2.	Toekomstige overnames/overdrachten patrimonium	43
2.10.2.1.	Overdracht patrimonium Wichelen aan WM Dender-Zuid	43
2.10.2.2.	Overname patrimonium Lochristi van WM Dimensa	43
2.11.	Subsidies en Premies	45
2.11.1.	Afrekening Gewestelijke Sociale Correctie (GSC) 2024 voorschot GSC 2025	45
2.12.	Organisatie dringende technische interventies buiten de kantooruren	45
2.13.	Lokaal woonoverleg (LWO)	46
2.14.	Procedures en reglementen	46
2.14.1.	Aanpassing Debiteurenreglement	46
2.14.2.	Aanpassing Intern Huurreglement (IHR)	46
2.14.3.	Aanpassing Intern Reglement	47

2.15.	Bewonersparticipatie	47
	2.15.1. Huurderskrant	48
2.16.	Sociale dienstverlening	49
	2.16.1. Huurbegeleiding	49
2.17.	Vormingsdagen	51
3.	Projecten	53
3.1.	Laarne	54
3.2.	Lochristi	55
3.3.	Wetteren	56
3.4.	Wichelen	59
4.	Bijkomende vermeldingen	61
		61

Bijlagen

Klachtenrapportering aan de Vlaamse Ombudsdienst 2025	68
Jaarrekening 2025	71
Verslag commissaris-revisor aan de algemene vergadering van aandeelhouders – Boekjaar 2025	81
Remuneratieverslag 2025	85



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.

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, tegemoetkomen 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 woonmaatschappij 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 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	€
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	€
Agra en Groene Kringen	661	6,61	€
Eeman Luc	1.985	19,85	€
BGJG	13.356	133,56	€
OPENBARE BESTUREN			
Provincie Oost Vlaanderen	276.448	2.764,48	€
Vlaams Gewest	457.698	4.576,98	€
Gemeente Laarne	125.411	1.254,11	€
Gemeente Lochristi	500	5,00	€
Gemeente Wetteren	362.974	3.629,74	€
OCMW Laarne-Kalken	12.500	125,00	€
Gemeente Wichelen	142.191	1.421,91	€
Gemeente Waasmunster	13.224	132,24	€
TOTAAL	2.382.980	23.826,98	€

UITTREDINGEN 2025

Private aandeelhouders: Dauwe Judith, De Wilde Roger (overleden), Veeckman Willy (overleden), Deprouw Jan, Meert Roger, Waden vzw, Vooruit Dendermonde, Solidaris

Openbare besturen: Gemeente Berlare, Stad Dendermonde, Gemeente Hamme, Gemeente Lebbeke, Gemeente Buggenhout, Gemeente Zele, OCMW Lebbeke

Samenstelling bestuursorgaan¹

Voorzitter:

Beeckman Michaël

vertegenwoordiger

gemeente Wetteren

Ondervoorzitter:

Van Damme Lucas

vertegenwoordiger

gemeente Laarne

Overige bestuursleden

Blancquaert Peter

vertegenwoordiger

gemeente Wetteren

De Grauwe Tom

vertegenwoordiger

gemeente Lochristi

De Schaepmeester Odette

vertegenwoordiger

private sector

Locquet Roos

vertegenwoordiger

gemeente Laarne

Othman Nadia

vertegenwoordiger

prov. Oost-Vlaanderen

Schoonjans Steven

vertegenwoordiger

gemeente Lochristi

Stadeus Janine

vertegenwoordiger

gemeente Lochristi

Van Der Gucht Annelien

vertegenwoordiger

gemeente Wetteren

Van Der Stuyft Norma

vertegenwoordiger

gemeente Wetteren

Van Himme Linda

vertegenwoordiger

gemeente Lochristi

Commissaris-revisor:

Geert Van Hemelryck van Verifin b.v. uit Temse.

Dagelijks bestuur¹

Voorzitter:

Beeckman Michaël

vertegenwoordiger

gemeente Wetteren

Ondervoorzitter:

Van Damme Lucas

vertegenwoordiger

gemeente Laarne

Directie:

Van Poucke Franky

algemeen directeur

Oosterlinck Jenny

directeur kandidaten en huurders

¹ Toestand 31 december 2025

Personeelslijst¹

Algemeen directeur

Van Poucke Franky*

Directeur kandidaten en huurders

Oosterlinck Jenny

Kandidatenadministratie

Minnaert Kris

Van Bouchaute Sarah

Dienst verhuring

De Mulder Jolien

Huuradministratie

Roels Evelien

Van Poucke Lisa

Technische Dienst - administratie

Schepens Sven

Blancquaert Valerie

De Vuyst Filip

Technische Dienst - uitvoerend

Troch Gijs

Van Caelenbergh Hans

Verhulst Gunther

Projecten – HTD

De Bock Iris

Boekhouding

De Meyer Ann

Defossez Nancy

Sociale dienst

De Vos Jessica

Van Bouchaute Sarah

De Pelseneer Sam

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 2025

1.1. Patrimonium

1.1.1. Uit huur genomen woongelegenheden in 2025

INGEHUURDE WONINGEN

› Baerdonckstraat 55	Wetteren
› Brusselsesteenweg 457	Wetteren
› Collegiebaan 1/22	Wetteren
› Collegiebaan 6	Wetteren
› Dr. De Bruyckerstraat 48	Wetteren
› Fortstraat 68	Wetteren
› Hekkerstraat 167	Wetteren
› Kasterstraat 3	Wetteren
› Kasterstraat 64	Wetteren
› Kortenbosstraat 66	Wetteren
› Lange Kouterstraat 61	Wetteren
› Scheldekaai 16	Wetteren
› Schriekstraat 5A/1	Kalken
› Smishoek 8C/104	Wachtebeke
› Van Cromphoutstraat 5/11	Wetteren
› Van Cromphoutstraat 11	Wetteren
› Veldstraat 26/1	Wetteren

→ TOTAAL AANTAL: 17

1.1.2. Woongelegenheden voor de eerste maal verhuurd tijdens het dienstjaar 2025

EIGEN WONINGEN

- › 253 woningen in de EGKS-wijk te Lochristi (Wachtebeke)

INGEHUURDE WONINGEN

› Eeminckstraat	15	11	Wetteren
› Gentsesteenweg	279		Wetteren
› Melkerijstraat	39F	1	Wachtebeke
› Melkerijstraat	39F	2	Wachtebeke
› Melkerijstraat	39F	3	Wachtebeke
› Melkerijstraat	39F	4	Wachtebeke
› Melkerijstraat	39F	5	Wachtebeke
› Melkerijstraat	39F	6	Wachtebeke
› Melkerijstraat	39F	7	Wachtebeke
› Melkerijstraat	39F	8	Wachtebeke
› Melkerijstraat	39F	101	Wachtebeke
› Melkerijstraat	39F	102	Wachtebeke
› Melkerijstraat	39F	103	Wachtebeke
› Melkerijstraat	39F	104	Wachtebeke
› Melkerijstraat	39F	105	Wachtebeke
› Melkerijstraat	39F	106	Wachtebeke
› Melkerijstraat	39F	107	Wachtebeke
› Melkerijstraat	39F	108	Wachtebeke
› Melkerijstraat	39F	109	Wachtebeke
› Melkerijstraat	39F	110	Wachtebeke
› Melkerijstraat	39F	201	Wachtebeke
› Melkerijstraat	39F	202	Wachtebeke
› Melkerijstraat	39F	203	Wachtebeke
› Melkerijstraat	39F	204	Wachtebeke
› Melkerijstraat	39F	205	Wachtebeke
› Melkerijstraat	39F	206	Wachtebeke
› Melkerijstraat	39F	207	Wachtebeke
› Melkerijstraat	39F	208	Wachtebeke
› Melkerijstraat	39F	209	Wachtebeke
› Melkerijstraat	39F	210	Wachtebeke
› Achterstraat	40	11	Laarne

→ TOTAAL AANTAL: 284

1.1.3. Woongelegenheden in opbouw op 31 december 2025

Vervangingsbouw Christus Koning: 76 appartementen + 7 eengezinswoningen, Oude Aardeweg te Wetteren

TOTAAL AANTAL: 83

1.1.4. Overzicht per woningtypologie

EIGEN HUURWONINGEN (EXCL. VBSH*)

Gemeente / subcat.	Appartement	Duplex	Woning	Eindtotaal
Laarne	37	26	108	171
appartement met 2 slaapkamers	25			25
appartement met 3 slaapkamers	4			4
appartement met 4 slaapkamers	7			7
appartement met 5 slaapkamers	1			1
duplex 1 slaapkamer		6		6
duplex 2 slaapkamers		7		7
duplex 3 slaapkamers		4		4
mindervalide woning 3 slaapkamers			2	2
woning met 2 slaapkamers			2	2
woning met 3 slaapkamers			87	87
woning met 4 slaapkamers			17	17
duplex met 1 slaapkamer		9		9
Lochristi			252	252
woning met 2 slaapkamers			139	139
woning met 3 slaapkamers			98	98
woning met 4 slaapkamers			15	15
Wetteren	339	38	235	612
appartement met 1 slaapkamer	100			100
appartement met 2 slaapkamers	186			186
appartement met 3 slaapkamers	42			42
duplex 1 slaapkamer		14		14
duplex 2 slaapkamers		16		16
duplex 3 slaapkamers		2		2
mindervalide appartement 1 slaapkamer	2			2
mindervalide duplex 2 slaapkamers		3		3
studio	2			2
woning met 1 slaapkamer			1	1
woning met 2 slaapkamers			74	74
woning met 3 slaapkamers			117	117
woning met 4 slaapkamers			21	21
woning met 5 slaapkamers			2	2
woning met 1 slaapkamer			20	20
mindervalide duplex met 2 slaapk		1		1
mindervalide appartement met 1 slaapk	2			2
mindervalide appartement met 2 slaapk	5			5
mindervalide duplex met 1 slaapk		2		2

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

Wichelen	67	25	41	133
appartement met 1 slaapkamer	3			3
appartement met 2 slaapkamers	38			38
appartement met 3 slaapkamers	19			19
appartement met 4 slaapkamers	3			3
duplex 1 slaapkamer		3		3
duplex 2 slaapkamers		11		11
duplex 3 slaapkamers		1		1
mindervalide appartement 3 slaapkamers	1			1
woning met 2 slaapkamers			14	14
woning met 3 slaapkamers			23	23
woning met 4 slaapkamers			4	4
duplex met 1 slaapkamer		10		10
appartement met 1 slaapkamer	1			1
mindervalide appartement met 1 slaapk	2			2
Eindtotaal	443	89	636	1168

INGEHUURDE WONINGEN

Gemeente / subcat.	Appartement	Woning	Eindtotaal
Laarne	3	11	14
appartement met 1 slaapkamer	1		1
appartement met 2 slaapkamers	1		1
appartement met 3 slaapkamers	1		1
woning met 2 slaapkamers		7	7
woning met 4 slaapkamers		1	1
woning met 3 slaapkamers		3	3
Lochristi	29		29
appartement met 1 slaapkamer	12		12
appartement met 2 slaapkamers	6		6
studio	8		8
appartement 1 slaapkamer	3		3
Wetteren	38	56	94
appartement met 1 slaapkamer	11		11
appartement met 2 slaapkamers	21		21
appartement met 3 slaapkamers	1		1
studio	5		5
woning met 1 slaapkamer		7	7
woning met 2 slaapkamers		37	37
woning met 3 slaapkamers		11	11
woning met 4 slaapkamers		1	1
Eindtotaal	70	67	137

1.1.5. Leegstaande woningen

Eind 2025 stonden er in totaal 78 woningen leeg. Structurele leegstand betreft voornamelijk woningen die grondig gerenoveerd moeten worden of die worden afgebroken om te vervangen door nieuwe woningen. In Laarne betreft dit de wijk Nerenweg en 1 woning in de Hoogstraat. In Wetteren gaat het over 21 woningen: 1 in Leon De Smetlaan, 1 in Acaciastraat, 2 woningen in de Sportstraat, 1 in de Eeminckstraat, 1 in de Wegvoeringstraat, 1 op het Felix Beernaertsplein en 14 in de Achttien Augustuslaan.

In februari nam Woonpijler 253 woningen over die Dimensa in beheer had van VMSW. In deze wijk stonden heel wat woningen leeg. In de loop van 2025 werd gestart met de renovatie van enkele van deze woningen. Bij frictieleegstand gaat het over tijdelijke leegstand tussen het vertrek van de oude huurder en de intrek van een nieuwe huurder. De woning staat dan leeg voor administratieve afhandeling, kleine of grotere herstellingen of een verplichte opzegtermijn. Voor verschillende panden was er eind 2025 een lopende toewijspprocedure, de effectieve verhuring startte in 2026.

Leegstand	Frictie	Structureel	Eindtotaal
Laarne			
Appartement	1		1
Duplex	1		1
Woning	6	5	11
Totaal Laarne	8	5	13
Lochristi			
Woning	17	5	22
Totaal Lochristi	17	5	22
Wetteren			
Appartement	15	2	17
Duplex	2	3	5
Woning	3	16	19
Totaal Wetteren	20	21	41
Wichelen			
Appartement		1	1
Woning	1		1
Totaal Wichelen	1	1	2
Eindtotaal	46	32	78

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 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.

Ook in Wachtebeke wordt 1 woning verhuurd aan het OCMW van Lochristi.

→ TOTAAL AANTAL: 7

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 mindervalide met 2 slaapkamers: 3
- › Duplex mindervalide 65+ met 2 slaapkamers: 1

WICHELEN:

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

→ TOTAAL AANTAL: 20

1.1.8. Afzonderlijk verhuurde kantoorruimten

WETTEREN:

- › Kantoorgebouw Boomkwekerijstraat (verhuurd aan Idewe)

1.2. Huurders

1.2.1. Gezinsamenstelling en leeftijd

Huurders per gemeente en gezinstype	18-29 jaar	30-54 jaar	55-64 jaar	65+ jaar	Eindtotaal
Laarne	4	43	42	83	172
Alleenstaande	1	9	23	44	77
Alleenstaande + 1 kind	1	10	3	5	19
Alleenstaande + 2 kinderen	2	9	4		15
Alleenstaande + 3 kinderen		3		1	4
Alleenstaande + 4 of meer kinderen		1	2	2	5
Koppel + 1 kind			2	6	8
Koppel + 2 kinderen		4	1		5
Koppel + 3 kinderen		4			4
Koppel + 4 of meer kinderen		2	2		4
Koppel zonder kind		1	5	25	31
Wachtebeke	6	82	59	112	259
Alleenstaande	3	22	32	49	106
Alleenstaande + 1 kind	2	15	9	9	35
Alleenstaande + 2 kinderen		15	2	4	21
Alleenstaande + 3 kinderen		8	1		9
Alleenstaande + 4 of meer kinderen		8	1		9
Koppel + 1 kind	1	3	4	4	12
Koppel + 2 kinderen		2			2
Koppel + 3 kinderen		3		1	4
Koppel + 4 of meer kinderen		4			4
Koppel zonder kind		2	10	45	57
Wetteren	24	247	126	263	660
Alleenstaande	18	104	70	184	376
Alleenstaande + 1 kind	4	38	19	20	81
Alleenstaande + 2 kinderen		17	7	5	29
Alleenstaande + 3 kinderen		11	2	3	16
Alleenstaande + 4 of meer kinderen		14	1		15
Koppel + 1 kind		14	7	6	27
Koppel + 2 kinderen		18	2	2	22
Koppel + 3 kinderen	1	15	4	2	22
Koppel + 4 of meer kinderen		11	1		12
Koppel zonder kind	1	5	13	41	60
Wichelen	4	47	33	47	131
Alleenstaande	2	23	17	38	80
Alleenstaande + 1 kind	1	7	6	2	16
Alleenstaande + 2 kinderen	1	3	5		9
Alleenstaande + 4 of meer kinderen		4			4
Koppel + 1 kind			1	1	2
Koppel + 2 kinderen		2	3	1	6
Koppel + 3 kinderen		5			5
Koppel + 4 of meer kinderen		2	1		3
Koppel zonder kind		1		5	6
Eindtotaal	38	419	260	505	1222

1.2.2. Reëel betaalde huurprijzen

Gemeente	Eigen patrimonium
Laarne	450,31
Lochristi	482,24
Wetteren	407,17
Wichelen	389,79
Eindtotaal	427,16

Gemeente	Ingehuurd
Laarne	636,11
Lochristi	555,14
Wetteren	620,67
Eindtotaal	607,81

Prijsvork	Aantal
175,00 - 199,99	1
200,00 - 224,99	32
225,00 - 249,99	52
250,00 - 274,99	97
275,00 - 299,99	92
300,00 - 324,99	129
325,00 - 349,99	97
350,00 - 374,99	86
375,00 - 399,99	62
400,00 - 424,99	50
425,00 - 449,99	46
450,00 - 474,99	31
475,00 - 499,99	33
500,00 >	414
Eindtotaal	1222

1.2.3. Huurachterstal

1.2.3.1. Huurders in achterstalprocedure op 31 december 2025

De huurachterstal per 31 december 2025 bedraagt 106.734,40 euro. Hiervan heeft 36.502,70 euro betrekking op de doorverhuuractiviteit.

In de loop van 2025 werden 71 afbetalingsplannen opgemaakt, hierbij wordt samen met de huurder nagegaan of het mogelijk is om de achterstand op een termijn van zes maanden af te betalen. Indien dit niet mogelijk is worden nieuwe termijnen afgesproken.

1.2.3.2. Gerechtelijke procedures

In 2025 werden 19 procedures opgestart bij het vredegerecht. Hier wordt geen onderscheid gemaakt tussen eigen en ingehuurde woningen. Er werden 18 huurovereenkomsten gerechtelijk ontbonden. Sommige dossiers werden reeds opgestart in 2024 of zelfs vroeger.

Bij het aantal opgestarte procedures zien we een daling tegenover 2024. Bij het aantal huurontbindingen zien we een stijging met meer dan de helft t.o.v. vorig jaar. Op enkele uitzonderingen na gaat het bij alle huurontbindingen over huurachterstal. Een uithuiszetting blijft een zeer ingrijpende beslissing. Voor een dossier wordt doorverwezen, wordt via de sociale dienst, de dienst huuradministratie en vaak ook

het OCMW of andere welzijnsorganisaties alles in het werk gesteld om te vermijden dat een gezin uit huis wordt gezet. Ook op de rechtbank worden verschillende kansen geboden. Realiteit blijft echter dat heel veel afhangt van de bereikbaarheid en de bereidwilligheid van de huurder om tot oplossingen te komen. Vaak reageert men pas als het te laat is. Eens een vonnis wordt uitgesproken wordt dit uitgevoerd. Woonpijler maakt hierop geen uitzonderingen.

Huurontbindingen per gemeente:

Wetteren	15
Lochristi	2
Laarne	1

Er werden 3 procedures in verzoening opgestart:

- In 1 dossier lieten we de opzeg bekrachtigen door de vrederechter omdat bij een huurder die een eigendom verworven had, de vrees bestond dat zij niet tijdig de woning zou verlaten.
- In 1 dossier waren problemen in de woning en konden we de huurder niet bereiken, er werd een poging gedaan via de vrederechter.
- 1 dossier in het kader van kleine huurachterstand.

Huurders met huurachterstal worden pas opgeroepen op het vredegerecht als wij er samen met het OCMW niet in slagen enige medewerking van hen te krijgen.

1.2.3.3. Ondernomen acties in 2025

In 2025 was er nog steeds een verschil in huurprijs tussen wonen in een woning die eigendom is van een sociale huisvestingsmaatschappij en wonen in een ingehuurd woning van de private markt. Bij het huren van een ingehuurd 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. Vanaf 1 juli 2026 introduceert Vlaanderen een eengemaakte huurprijsberekening voor alle sociale woningen (eigen en ingehuurd), gebaseerd op inkomen, gezinsgrootte en woningkwaliteit. Dit zorgt voor meer gelijkheid, maar kan leiden tot herberekeningen voor bestaande contracten.

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 ook 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 vredegerecht 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 vredegericht, met mogelijke uithuiszetting tot gevolg, vermeden kunnen worden. Vooral wordt overgegaan tot ontbinding worden heel wat stappen ondernomen en krijgen huurders verschillende kansen om de huurachterstand in te halen.

1.2.4. Afbetaling huurwaarborg

De huidige huurwaarborgregeling voor huurders van ingehuurde en eigen woningen verloopt gelijkwaardig, zijnde een storting van de waarborg in handen van Woonpijler. De waarborg bedraagt maximaal tweemaal de basishuurprijs met een maximum voor 2025 van 1.211 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.

Huurders hebben het recht om, mits betaling van een kleine administratieve vergoeding van 16 euro (2025), de waarborg in schijven te betalen, verspreid over een periode van maximum 18 maanden.

Bij het beëindigen van de huurovereenkomst met de onderhuurder, kan de huurwaarborg, inclusief gekapitaliseerde intresten, zonder tussenkomst/akkoord van de onderhuurder, vrijgemaakt worden i.f.v. de afrekening van de huurwaarborg.

Huurwaarborgen bij de huurovereenkomsten van ingehuurde woningen die ingegaan zijn voor 2023, staan nog op een geblokkeerde rekening bij de bank. Na de afrekening wordt op het einde van de huurovereenkomst aan de huurder gevraagd om het document van de vrijgave te ondertekenen zodat wij dit kunnen doorsturen naar de bank. Indien een huurder echter niet akkoord gaat met de afrekening, dan kunnen er wel eens problemen ontstaan en merken we dat de huurwaarborg blijft vaststaan bij de bank.

1.2.5. Aanpak onderbezette woningen

De onderbezettingsvergoeding is een middel om er voor te zorgen dat grotere woningen beschikbaar zijn voor grotere gezinnen. Soms kiezen - vooral oudere personen - er toch voor om te blijven wonen omdat zij vaak minder mobiel zijn en sterker afhankelijk van het netwerk rond hun woning.

De verhuringen in het kader van onderbezetting vallen onder pijler 4 'interne mutaties om dwingende redenen of de bijzondere toewijzingsregel' van het nieuw en eengemaakt toewijzingssysteem van de woonmaatschappijen.

Woonpijler startte in 2025 in totaal 11 verhuringscommissies op, 3 gezinnen werden herhuisvest in het kader van onderbezette woning.

Als een huurder een woning betreft die niet langer is aangepast aan de rationele bezetting, kan hij zich inschrijven voor een kleinere woning. In de praktijk zien we dat er weinig stimulansen zijn vanuit de huurder om vrijwillig te verhuizen. Om grotere woningen vrij te maken voor gezinnen die overbezet wonen of gezinnen die op de wachtlijst staan, kan de woonmaatschappij dwingend optreden in het geval van onderbezetting. Dit geldt voor zowel de eigen als ingehuurde woningen.

Wekelijks wordt de KSZ (Kruispuntbank van de Sociale Zekerheid) nagekeken. Hieruit kan worden afgeleid wie onderbezet woont. Deze informatie wordt doorgegeven aan de dienst verhuring en de sociale dienst, waarna de procedure kan worden gestart.

De grootte van het gezin bepaalt de grootte van de woning. Er mag maximaal één slaapkamer meer zijn dan het aantal bewoners. Voor de berekening van het aantal bewoners telt een koppel huurders vanaf 1 januari 2024 als één bewoner. Indien er twee of meer slaapkamers te veel zijn, dan woont een huurder 'onderbezet'.

Woonpijler zal dan vragen om te verhuizen naar een andere, kleinere woning of appartement. Hiervoor wordt met de huurder een nieuw kandidatendossier opgemaakt. Indien zij weigeren om de inschrijving opnieuw uit te voeren, behouden wij het recht om deze beslissing namens hen te maken, dit is bepaald in de regelgeving.

Woonpijler doet de huurder tweemaal een aanbod binnen een 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 een straal van 15 km. Was het eerste aanbod binnen een 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 39 euro (geïndexeerd bedrag voor 2026), 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. Woonpijler kan hiervoor beroep doen op de raamovereenkomst afgesloten door het agentschap Wonen in Vlaanderen met een aantal gespecialiseerde firma's. In 2025 werden geen dossiers opgestart.

1.2.7. Nieuwe verhuringen in 2025

Pijler 1	Pijler 2	Pijler 3	Pijler 4
41	31	17	21

In 2025 werden 110 huurcontracten afgesloten. Dit zijn zowel huurcontracten van eigen als ingehuurde woningen.

1.3. Toewijzingen

1.3.1. Versnelde toewijzen

Pijler 2 omvat de versnelde toewijzingen van kandidaat-huurders met een bijzondere nood of in preciaire omstandigheden en heeft een vast percentage van 20% van alle toewijzingen per jaar in het werkingsgebied of in het deelwerkingsgebied van de woonmaatschappij. Voor 2025 lag dit percentage hoger omdat er nog een aantal toewijzen 'over' waren van 2024.

25,5 % van de woningen werden toegewezen volgens pijler 2 in 2025. De verdeling verliep als volgt:

- › 3,6 % voor Laarne
- › 28,6% voor Lochristi
- › 67,9% voor Wetteren
- › Het aantal aanmeldingen in Laarne is lager en ook het aanbod van sociale woningen ligt er een stuk lager waardoor het percentage van toewijzen voor pijler 2 navenant is.

1.3.1.1. Aanmeldingen per gemeente

Voor het aantal toewijzen wordt de aanmeldende organisatie als referentie genomen:

- › Wetteren 19
- › Lochristi 8
- › Laarne 1
- › Wichelen 2 (wordt niet opgenomen in de telling – ander werkingsgebied)
- › Mutatie 1 (wordt niet opgenomen in de telling omdat dit een mutatie betreft)

1.3.1.2. Vervallen dossiers

30 dossiers vervielen onder pijler 2 in 2025. 21 kandidaat-huurders die werden aangemeld, vonden een woning op de private markt waardoor de urgentie om versneld te worden toegewezen, vervalt. 3 kandidaten reageerden niet meer, 2 vonden opvang bij familie. 1 kandidaat werd toegewezen onder pijler 1, 1 huurder werd opgenomen in een woonzorgcentrum. 2 aanvragen werd niet volledig in orde gebracht.

1.3.2. Schrappingen en verhaal bij Toezicht

In 2025 werd 12 keer een verhaal ingediend bij de afdeling Toezicht naar aanleiding van een ongegronde weigering, niet-reactie op een toewijs of een schrapping. Elke potentiële kandidaat-huurder of kandidaat-huurder die zich benadeeld acht door een beslissing van de verhuurder, kan met een aangetekende en gemotiveerde brief verhaal instellen bij de toezichthouder. 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). 7 procedures werden als ontvankelijk en gegrond beoordeeld en 5 als onontvankelijk dus ongegrond beoordeeld door afdeling toezicht van Wonen in Vlaanderen.

73 kandidaten werden geschrapt 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).

1.4. Nieuwe huurders 2025

1.4.1. Gezinssamenstelling en leeftijd

Nieuwe huurders per gemeente en gezinstype	18-29 jaar	30-54 jaar	55-64 jaar	65+ jaar	Eindtotaal
Laarne	3	3	2	1	9
Alleenstaande		1		1	2
Alleenstaande + 1 kind	1				1
Alleenstaande + 2 kinderen	2				2
Alleenstaande + 3 kinderen		1			1
Alleenstaande + 4 of meer kinderen			1		1
Koppel + 1 kind			1		1
Koppel + 3 kinderen		1			1
Wachtebeke	5	13	13	8	39
Alleenstaande	2	7	13	7	29
Alleenstaande + 1 kind	2	1			3
Alleenstaande + 2 kinderen		1			1
Alleenstaande + 3 kinderen		3			3
Koppel + 1 kind	1				1
Koppel + 2 kinderen		1			1
Koppel zonder kind				1	1
Wetteren	6	29	7	9	51
Alleenstaande	5	13	7	9	34
Alleenstaande + 1 kind	1	4			5
Alleenstaande + 2 kinderen		4			4
Alleenstaande + 3 kinderen		1			1
Koppel + 1 kind		2			2
Koppel + 2 kinderen		3			3
Koppel + 3 kinderen		2			2
Wichelen		3			3
Alleenstaande + 2 kinderen		1			1
Alleenstaande + 4 of meer kinderen		2			2
Eindtotaal	14	48	22	18	102

1.4.2. Nationaliteit

NIEUWE HUURDERS

› Belgische nationaliteit	84
› niet-Belgische nationaliteit en E.U.-burger	4
› niet-Belgische nationaliteit niet-E.U.-burger	14

ALLE HUURDERS

› Belgische nationaliteit	1115
› niet-Belgische nationaliteit en E.U.-burger	29
› niet-Belgische nationaliteit niet-E.U.-burger	78

1.4.3. Wachttime

De wachttime is de periode die een kandidaat-huurder op de wachtlijst staat vanaf de inschrijvingsdatum tot de datum van huuraanvang. De gemiddelde wachttime van de kandidaat-huurders die tijdens 2025 een woning kregen toegewezen bedraagt 4,7 jaar of 56,40 maanden.

1.4.4. Plaats op de wachtlijst

Woonpijler ontvangt dagelijks telefoons en mails van kandidaat-huurders die vragen naar hun positie op de wachtlijst. Voor de fusie kon deze informatie rechtstreeks worden geraadpleegd via de website. Vanuit Vlaanderen was voorzien dat deze mogelijkheid vanaf januari 2024 via het CIR beschikbaar zou zijn. Woonpijler werkt aan een tool waarbij het consulteren van de plaats op de wachtlijst opnieuw te raadplegen is voor de kandidaat-huurder. Er wordt geopteerd om de plaats terug te geven per gemeente, per tientallen. Om de plaats te weten zijn het inschrijvings- en rijksregisternummer nodig. Het bestuursorgaan keurde in vergadering van augustus de offerte goed om te starten met het ontwikkelen van de tool.

Op vraag van de Minister van Wonen ging Wonen in Vlaanderen in overleg met het Vlaams Huurdersplatform (VHP) en Initia over de mogelijkheden om kandidaat-huurders beter te informeren over hun wachttime voor een sociale woning. Via haar nieuwsflash van 30 oktober 2025 informeert WiV over de gemaakte afspraken. Kernpunten hierbij zijn: de informatieplicht van de woonmaatschappijen rond toewijspocess -en regels, melding van de plaats op de wachtlijst en proactieve begeleiding waarbij kandidaten worden aangemoedigd om woningkeuzes te herbekijken en op die manier onnodige weigeringen te vermijden.

1.5. Versnelde toewijzingen

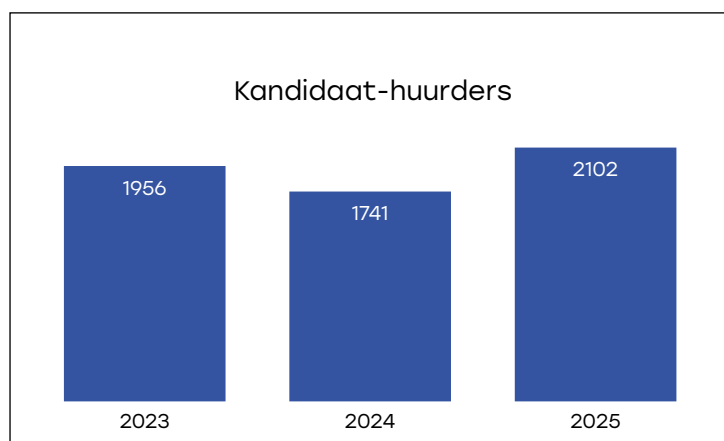
In de loop van 2025 werden 28 kandidaat-huurders voor het werkingsgebied toegewezen onder pijler 2 – versnelde toewijzingen.

Wetteren	sociale aard	1
	dakloosheid	11
	opvang noodwoning	1
	dreigende dakloosheid	5
Laarne	sociale aard	0
	dakloosheid	1
	dreigende dakloosheid	1
Lochristi	sociale aard	2
	dakloosheid	5
	dreigende dakloosheid	1

1.6. Kandidaat-huurders

1.6.1. Evolutie aantal kandidaat-huurders

Het inschrijvingsregister telde eind 2025, 2102 kandidaat-huurders. Dit betreft kandidaat-huurders die een woning vragen in één van de drie gemeenten en waarvan Woonpijler primaire verhuurder is.



1.6.2. Gezinsamenstelling en leeftijd

1.6.2.1. Kandidaat-huurders van de gevraagde gemeente

Kandidaat-huurders met domicilie in werkingsgebied	<18	18-29 jaar	30-54 jaar	55-64 jaar	65+ jaar	(leeg)	Eindtotaal
Laarne		26	81	29	61	1	198
Alleenstaande		19	20	24	46		109
Alleenstaande + 1 kind		3	15	1			19
Alleenstaande + 2 kinderen		1	15				16
Alleenstaande + 3 kinderen			4				4
Alleenstaande + 4 of meer kinderen			2		1		3
Koppel + 1 kind		1	5		2		8
Koppel + 2 kinderen		1	4	1			6
Koppel + 3 kinderen			4				4
Koppel + 4 of meer kinderen			4	1			5
Koppel zonder kind		1	8	2	12		23
Lochristi-Wachtebeke		30	124	37	28		219
Alleenstaande		20	48	27	21		116
Alleenstaande + 1 kind		4	25	4			33
Alleenstaande + 2 kinderen		2	9				11
Alleenstaande + 3 kinderen			8				8
Alleenstaande + 4 of meer kinderen			10				10
Koppel + 1 kind		2	2				4
Koppel + 2 kinderen			3				3
Koppel + 3 kinderen			8				8
Koppel + 4 of meer kinderen			2				2
Koppel zonder kind		2	9	6	7		24
Wetteren	1	137	526	136	125	1	926
Alleenstaande		111	201	71	83		466
Alleenstaande + 1 kind		8	70	11	3		92
Alleenstaande + 2 kinderen		4	53	3	2		62
Alleenstaande + 3 kinderen		1	23	1			25
Alleenstaande + 4 of meer kinderen	1		14				15
Koppel + 1 kind		6	28	7	2		43
Koppel + 2 kinderen			47	9	3		59
Koppel + 3 kinderen			21	4			25
Koppel + 4 of meer kinderen		1	28	2			31
Koppel zonder kind		6	41	28	32		107

1.6.2.2. Alle kandidaat-huurders

Aantal van kandidaat-huurders ingeschreven bij Woonpijler					
Woonpijler = primaire verhuurder	18-29 jaar	30-54 jaar	55-64 jaar	65+ jaar	Eindtotaal
Laarne	93	346	77	103	619
Alleenstaande	69	137	50	74	330
Alleenstaande + 1 kind	6	47	8		61
Alleenstaande + 2 kinderen	6	34		1	41
Alleenstaande + 3 kinderen		13			13
Alleenstaande + 4 of meer kinderen		8		1	9
Koppel + 1 kind	4	24		2	30
Koppel + 2 kinderen	2	21	3		26
Koppel + 3 kinderen		13	1		14
Koppel + 4 of meer kinderen		19	2		21
Koppel zonder kind	6	30	13	25	74
Wetteren	190	643	169	146	1148
Alleenstaande	146	245	101	105	597
Alleenstaande + 1 kind	12	87	12	2	113
Alleenstaande + 2 kinderen	7	66	2	1	76
Alleenstaande + 3 kinderen	1	29	1		31
Alleenstaande + 4 of meer kinderen		21		1	22
Koppel + 1 kind	7	39	8	1	55
Koppel + 2 kinderen	2	52	7	3	64
Koppel + 3 kinderen		24	3		27
Koppel + 4 of meer kinderen	1	30	3		34
Koppel zonder kind	14	50	32	33	129
Lochristi	45	201	47	42	335
Alleenstaande	33	85	34	33	185
Alleenstaande + 1 kind	6	30	3		39
Alleenstaande + 2 kinderen	3	17			20
Alleenstaande + 3 kinderen		8			8
Alleenstaande + 4 of meer kinderen		12			12
Koppel + 1 kind	1	10			11
Koppel + 2 kinderen		6	1	1	8
Koppel + 3 kinderen		9			9
Koppel + 4 of meer kinderen		5			5
Koppel zonder kind	2	19	9	8	38
Eindtotaal	328	1190	293	291	2102

Voor Lochristi ligt dit aantal lager omdat heel wat KH's nog Dimensa hebben als primaire verhuurder.

1.6.2.3. Volledige wachtlijst

Het betreft alle huurders die in heel Vlaanderen zijn ingeschreven op de wachtlijst voor een woning binnen ons werkingsgebied.

Aantal ingeschreven kandidaat huurders in werkingsgebied	<18	18-29 jaar	30-54 jaar	55-64 jaar	65+ jaar	Eindtotaal
Laarne		313	988	171	157	1629
Alleenstaande		231	416	111	111	869
Alleenstaande + 1 kind		25	107	14	1	147
Alleenstaande + 2 kinderen		12	92		2	106
Alleenstaande + 3 kinderen		2	43	1	1	47
Alleenstaande + 4 of meer kinderen		2	36		1	39
Koppel + 1 kind		10	61	7	3	81
Koppel + 2 kinderen		9	47	5	1	62
Koppel + 3 kinderen			46	3		49
Koppel + 4 of meer kinderen		2	74	4		80
Koppel zonder kind		20	66	26	37	149
Wetteren	1	631	1849	324	218	3023
Alleenstaande		472	780	196	152	1600
Alleenstaande + 1 kind		43	188	22	6	259
Alleenstaande + 2 kinderen		24	155	3	2	184
Alleenstaande + 3 kinderen		3	93	2	2	100
Alleenstaande + 4 of meer kinderen	1	4	75		1	81
Koppel + 1 kind		23	105	18	2	148
Koppel + 2 kinderen		12	113	10	5	140
Koppel + 3 kinderen		2	84	9		95
Koppel + 4 of meer kinderen		4	127	11		142
Koppel zonder kind		44	129	53	48	274
Lochristi		514	1486	257	134	2391
Alleenstaande		367	670	158	85	1280
Alleenstaande + 1 kind		48	136	17	2	203
Alleenstaande + 2 kinderen		18	93	7	2	120
Alleenstaande + 3 kinderen		6	80	2	1	89
Alleenstaande + 4 of meer kinderen		2	80	2		84
Koppel + 1 kind		20	79	8	3	110
Koppel + 2 kinderen		9	75	9	2	95
Koppel + 3 kinderen		5	85	7	1	98
Koppel + 4 of meer kinderen		2	88	12	1	103
Koppel zonder kind		37	100	35	37	209
Eindtotaal	1	1458	4323	752	509	7043



2. Beheer van de maatschappij

2.1. Toewijzingsraad (TWR)

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

In 2025 waren er 3 vergaderingen: 23 april, 13 juni en 21 oktober. De vergadering van juni was een extra vergadering op vraag van de gemeente Wetteren die graag de doelgroep 'dak -en thuislozen' wenst toe te voegen als extra doelgroep binnen pijler 3.

2.1.1. Extra doelgroep

Artikel 6.27 BVCW geeft aan de toewijzingsraad de mogelijkheid om één of meerdere specifieke doelgroepen af te bakenen (binnen de ruimere globale doelgroep van de sociale huisvesting) waaraan ze bij voorrang woningen kan toewijzen of waarvoor ze woningen kan voorbehouden. Maximaal een derde van het totale aantal sociale huurwoningen in een gemeente kan bij voorrang worden toegewezen aan of voorbehouden worden voor specifieke doelgroepen. De afbakening, de motivering, voorrangsregeling en het percentage worden opgenomen in het toewijzingsreglement.

De gemeenten van ons werkingsgebied werken met een vastgelegde lijst van doelgroepen die ze voorrang geven.

Voor deze toewijzingen kan de verhuurder als voorwaarde stellen dat een begeleidingsovereenkomst tussen de kandidaat-huurder en een welzijns- of gezondheidsvoorziening wordt opgemaakt.

Onderstaande doelgroepen werden voor het werkingsgebied vastgelegd:

- › Personen ouder dan 65 jaar
- › Personen met een fysieke of mentale beperking of handicap
- › Alleenstaanden met kinderlast
- › specifiek voor het project Melkerijstraat in Wachtebeke: medioren (50+)

Andere mogelijkheden

- › Jongeren die met begeleiding zelfstandig wonen/gaan wonen
- › Personen in beschut wonen of een tewerkstellingsprogramma
- › Personen met een geestelijke gezondheidsproblematiek
- › Personen die dak- en thuisloos zijn of dat dreigen te worden

De vraag om de doelgroep ‘dak- en thuislozen’ toe te voegen zal verder onderzocht binnen de TWR. De OCMW's van het werkingsgebied beschikken niet over de cijfers van het aantal aanmeldingen, er werd ook nog geen telling gedaan van het aantal personen die dak- en thuisloos zijn binnen onze gemeenten. Omdat deze doelgroep vaak specifieke begeleiding vraagt zal worden nagegaan met welke partner(s) in zee kan worden gegaan om ondersteuning te voorzien.

Eind 2025 nam het College van Burgemeester en Schepenen van Wetteren een besluit in kader van dakloosheid waarbij kan gewerkt worden aan een oplossing op kortere en langere termijn. Het college volgde het voorstel van het woonoverleg van september 2025. Het besluit maakte de intentie van het bestuur duidelijk m.b.t. de opname van deze doelgroep in pijler 3. Aan de overige gemeenten werd in november via een schrijven gevraagd naar de interesse om deze doelgroep toe te voegen binnen pijler 3.

2.2. Actualisatie

- › Via haar nieuwsflash van 17 juni 2025 liet Wonen in Vlaanderen weten dat de jaarlijkse actualisatie van kandidaat-dossiers in het CIR werd uitgesteld tot na de zomer. Bij deze actualisatie controleert het CIR automatisch de inschrijvingsvoorwaarden (verblijfs-, inkomens- en eigendomsvoorwaarde) via koppelingen met authentieke bronnen. Enkel dossiers met de status “ingeschreven” (REG) worden jaarlijks geactualiseerd, op de verjaardag van hun inschrijving.
- › Hoewel de ontwikkeling van deze functionaliteit voltooid is, bleek tijdens het testen dat het systeem te zwaar belast wordt wanneer veel dossiers tegelijk worden bevraagd. Daarom werd beslist om de livegang uit te stellen tot het najaar, om extra belasting tijdens de vakantieperiode te vermijden.
- › Op donderdag 2 oktober 2025 ging de jaarlijkse actualisatie van het CIR live. Vanaf 3 oktober werken de woonmaatschappijen met de geactualiseerde dossiers. Deze jaarlijkse actualisatie vervangt de vroegere tweejaarlijkse procedure.
- › Het actualisatieproces verloopt automatisch. Het CIR controleert automatisch de verblijfs-, inkomens- en eigendomsvoorwaarden via de authentieke bronnen. Kandidaten die niet meer voldoen aan de voorwaarden worden door de primaire verhuurder aangeschreven. Bij gebrek aan reactie of bewijs van conformiteit wordt het dossier na afloop van de termijn geschrapt.

2.3. Vergaderingen bestuur

De leden van het bestuursorgaan van Woonpijl vergaderden 11 maal in 2025. Ook de leden van het dagelijks bestuur kwamen 11 keer samen, ter voorbereiding van deze vergaderingen.

Ingevolge langdurige ziekte van de boekhoudster en de opgelopen achterstal die hierdoor ontstaan is op de dienst boekhouding, besliste het bestuursorgaan in zitting van 16 april 2025 om de algemene vergadering waarop de jaarrekening 2024 wordt goedgekeurd, uitzonderlijk uit te stellen naar vrijdag 3 oktober 2025. De aandeelhouders werden hiervan verwittigd eind mei. Afdeling Toezicht stelde echter voor dat de statutaire algemene vergadering op de tweede vrijdag van juni 2025 toch doorging waarbij alle wettelijke agendapunten werden behandeld en het verslag van de commissaris, de goedkeuring van de jaarrekening met daaraan verbonden het verlenen van de kwijting aan de commissaris en de bestuurders werden uitgesteld. Op 03 oktober werd een buitengewone algemene vergadering georganiseerd waarop de goedkeuring van de jaarrekening en de kwijting van de commissaris en de bestuurders werden geagendeerd.

2.4. Wijziging samenstelling bestuursorgaan (BO)

2.4.1. Benoeming vertegenwoordigers van de lokale besturen

Bij de oprichting van woonmaatschappij Woonpijl werden alle bestuurders benoemd voor de resterende duur van de legislatuur. In navolging van de lokale en provinciale verkiezingen van 13 oktober 2024 schreef de algemeen directeur op 6 december 2024 de lokale besturen van het werkingsgebied en de provincie Oost-Vlaanderen aan om uiterlijk 15 februari 2025 ons in kennis te stellen van hun kandidaat-bestuurder(s) met reserve-kandidaat.

Via hetzelfde schrijven werden de instanties ook in kennis gesteld van de beslissing van de leden van het bestuursorgaan, samengekomen in zitting van 20 november 2024, om de nieuwe bestuursploeg voorlopig aan te stellen via coöptatie vanaf 1 maart 2025. De definitieve benoeming van de nieuwe bestuursleden vond plaats tijdens de gewone algemene vergadering die doorging op vrijdag 13 juni 2025.

ONDERSTAAND EEN OVERZICHT VAN DE AANSTELLINGEN.

Gemeente Lochristi

De gemeenteraad van de gemeente Lochristi, samengekomen in zitting van 20 januari 2025, duidde onderstaande kandidaten aan als vertegenwoordiger van het lokaal bestuur in het bestuursorgaan Woonpijler:

- › schepen Steven Schoonjans
- › schepen Tom De Grauwe
- › raadslid Linda Van Himme
- › raadslid Janine Stadeus

Gemeente Laarne

Via e-mail van 12 februari 2025 stelde de gemeente Laarne ons in kennis wie er door de gemeenteraad, in zitting samengekomen op 30 januari 2025, werd aangeduid als vertegenwoordiger in het bestuursorgaan Woonpijler.

- › schepen Marie-Rose Locquet
- › raadslid Lucas Van Damme

Gemeente Wetteren

Via e-mail van 25 februari 2025 stelde het secretariaat van de gemeente Wetteren ons in kennis wie door de gemeenteraad, in zitting samengekomen op 20 februari 2025, werd aangeduid als vertegenwoordiger in het bestuursorgaan Woonpijler.

- › schepen Peter Blancquaert
- › raadslid Annelien Van Der Gucht
- › Daniel Van Der Schueren
- › Michaël Beeckman

Later bleek dat het mandaat van de heer Daniël Van Der Schueren onverenigbaar was met zijn erkenning als vastgoedmakelaar bij het Beroepsinstituut der Vastgoedmakelaars (BIV). Daarom besloot de gemeenteraad op 20 maart 2025 om mevrouw Norma Van Der Stuyft aan te stellen als vertegenwoordiger in het bestuursorgaan van Woonpijler voor de rest van de legislatuur, ter vervanging van de heer Van Der Schueren. Het secretariaat van de gemeente Wetteren stelde ons op 31 maart via e-mail in het bezit van de gemeenteraadsbeslissing.

2.4.2. Benoeming vertegenwoordiger private sector

Ingevolge een misverstand werd de benoeming van de vertegenwoordiger van de private sector niet geagendeerd op de algemene vergadering van 13 juni 2025. Op vraag van de afdeling Toezicht om dit zo spoedig mogelijk te regulariseren besliste het bestuursorgaan op 20 januari 2026 om de invulling van het mandaat te agenderen op de algemene vergadering van 12 juni 2026. Tot die datum werd de zittende vertegenwoordiger van de private sector, mevrouw Odette De Schaepmeester, voorlopig aangesteld via coöptatie.

2.4.3. Verkiezing voorzitter en ondervoorzitter

Artikel 14 § 4 van de statuten bepaalt dat het bestuursorgaan uit zijn midden een voorzitter en een ondervoorzitter kiest. Via brief van 6 december 2024 werd aan de lokale besturen Lochristi, Laarne en Wetteren en de Provincie Oost-Vlaanderen gevraagd ons hun eventuele kandidaten voor de functie van voorzitter en ondervoorzitter kenbaar te maken vóór 7 maart 2025. Volgens artikel 4 § 2 van het intern reglement volstaat het dat een bestuurder die zich kandidaat wenst te stellen voor de functie van voorzitter en/of ondervoorzitter dit bij aanvang van de zitting waarop de benoeming van een voorzitter/ondervoorzitter geagendeerd staat mondeling bekend maakt.

Conform artikel 4 § 2 van het intern reglement is voor de benoeming van de voorzitter en de ondervoorzitter uit de uiteindelijke kandidaten een geldig samengestelde bijeenkomst van het BO nodig waarop de meerderheid van de bestuurders aanwezig of vertegenwoordigd is. De benoeming is pas aangenomen wanneer een gewone meerderheid van stemmen wordt gehaald, waarbij onthoudingen noch in de teller, noch in de noemer worden meegeteld.

De heer Michaël Beeckman, vertegenwoordiger van de gemeente Wetteren, werd verkozen tot voorzitter van het bestuursorgaan van Woonpijler. Als ondervoorzitter werd de heer Lucas Van Damme, vertegenwoordiger van de gemeente Laarne, verkozen. De heren Beeckman en Van Damme worden voor de duur van hun mandaat in de hoedanigheid van respectievelijk voorzitter en ondervoorzitter benoemd. Hun mandaat eindigt op de algemene vergadering van juni 2031.

2.5. Wijzigingen sociale huur 2025

1. Onroerende bezitsvoorwaarde: De Vlaamse Regering keurde op 5 september 2025 de aangepaste regelgeving over de onroerende bezitsvoorwaarde in de sociale huur definitief goed. De nieuwe bepalingen traden in werking op 1 oktober 2025. Voortaan vormt het bezit van een gedeeltelijk zakelijk recht op een woning of bouwgrond geen belemmering meer voor inschrijving of toewijzing van een sociale huurwoning, behalve wanneer de betrokkene in de 3 jaar vóór de inschrijving (of tussen inschrijving en toewijzing) een deel van een volledig zakelijk recht heeft vervreemd.

De controle op deze voorwaarde gebeurt digitaal via het Centraal Inschrijvingsregister (CIR) en Opvragen Persoonsgegevens (OP) bij inschrijving, actualisatie, toewijzing en tijdens de huurovereenkomst.

In het kader van een actualisering mag men geen deel vervreemd hebben in de volgende periode:

- ofwel de periode vanaf de inschrijving tot aan de eerste actualisering
- ofwel de periode tussen twee latere actualisering

Bij een controle van de toelatingsvoorwaarden mag men geen deel vervreemd hebben in de volgende periode:

- ofwel de periode vanaf de laatste actualisering tot aan de toewijzing
- ofwel de periode vanaf de inschrijving tot aan de toewijzing
- ofwel de periode drie jaar voor de toetreding

Doordat gedeeltelijke eigendom voortaan is toegestaan, zijn de uitzonderingen voor gedeeltelijke eigendom overbodig. Zij zijn geschrapt.

Ook huurders mogen voortaan gedeeltelijke eigendom verwerven. Voor hen geldt niet de regel dat dat niet mag als ze in de voorbije drie jaar een deel van een volledige eigendom vervreemd hebben. Een zittende huurder mag immers geen volledige eigendom verwerven.

2. Inkomensgrenzen 2025: De inkomensgrenzen voor sociale huur zijn aangepast:
 - › Alleenstaande: € 30.636
 - › Alleenstaande met handicap: € 33.202
 - › Gezin: € 45.952 (verhoogd met € 2.569 per persoon ten laste).
3. Via haar nieuwsbericht van 6 november 2025 verduidelijkt WiV haar richtlijnen over het gebruik van buitenlandse e-governmentportalen bij het controleren van mogelijke buitenlandse eigendommen van huurders. Naast de bestaande raamovereenkomst met onderzoeksbureaus kunnen sociale verhuurders deze portalen gebruiken om huurders zelf te laten aantonen of zij al dan niet over een eigendom in het buitenland beschikken. De methode is sneller, betrouwbaar en meestal kosteloos. WiV benadrukt dat controles enkel mogen gebeuren bij objectieve vermoedens van fraude, met respect voor antidiscriminatieregels. De huurder moet steeds worden geïnformeerd, actief betrokken bij de raadpleging en zijn privacy moet worden gewaarborgd. Organisaties die van deze werkwijze gebruikmaken, dienen de verwerking van persoonsgegevens hierover op te nemen in hun privacyverklaring en zo nodig advies in te winnen bij hun DPO.
4. Interne mutatie: Een kandidaat-huurder heeft in bepaalde gevallen voorrang als hij de sociale huurwoning niet langer rationeel bezet. Hij kan slechts éénmaal een aanbod met voorrang ongegrond weigeren. Als hij een tweede aanbod ongegrond weigert, vervalt de voorrang. Deze verandering is in werking getreden op 19 april 2025.
5. Verhoging bij achterstallige bedragen: De typehuurovereenkomsten worden aangepast aan het Wetboek Economisch Recht. Deze verandering is in werking getreden op 19 april 2025.
6. Verdeling kosten en lasten: De woonmaatschappij mag een vergoeding vragen voor een huurder die vrijwillig wilt verhuizen. Dat mag alleen op het ogenblik van de werkelijke verhuisbeweging en niet op het ogenblik van de verhuisaanvraag. Deze verandering is in werking getreden op 19 april 2025.
7. Jaarlijkse actualisatie: Het centraal inschrijvingsregister (CIR) actualiseert het inschrijvingsdossier automatisch één keer per jaar en kijkt na of de kandidaat-huurder(s) nog voldoet aan de inschrijvingsvoorwaarden (verblijfsvoorwaarde, inkomensvoorwaarde en eigendomsvoorwaarde).

2.6. Gewestelijk Bindend Sociaal Objectief (BSO) 2026-2042

Op 31 december 2025 liep het vorige Bindend Sociaal Objectief af. Dit objectief bepaalde per gemeente hoeveel bijkomende sociale huurwoningen gerealiseerd moesten worden en gaf uitvoering aan de langetermijndoelstelling van de Vlaamse Regering om tegen eind 2025 in totaal 50.000 extra sociale huurwoningen te realiseren.

Met het aflopen van dit BSO drong zich een nieuwe langetermijndoelstelling voor het sociaal woonaanbod op. Deze nieuwe doelstelling, het zogenoemde gewestelijk bindend sociaal objectief, dient te worden gerealiseerd in de periode 2026-2042 en vormt het vertrekpunt voor een nieuw gemeentelijk BSO en bestaat uit twee onderdelen: enerzijds 45.000 woningen die via een verplicht BSO per gemeente moeten worden gerealiseerd, en anderzijds 5.000 bijkomende woningen – opschaalbaar tot 11.000 – die gerealiseerd kunnen worden door gemeenten die bovenop hun verplicht objectief extra inspanningen willen leveren.

Op 12 september 2025 keurde de Vlaamse Regering de krijtlijnen van deze nieuwe langetermijndoelstelling een eerste keer principieel goed. Op 19 december 2025 volgde de definitieve goedkeuring van het ontwerpdecreet. Dit wijzigingsdecreet werd op 25 februari 2026 aangenomen door het Vlaams Parlement en vervolgens op 27 februari 2026 bekrachtigd en afgekondigd door de Vlaamse Regering. Op 3 april 2026 werd ook het uitvoeringsbesluit een tweede keer principieel goedgekeurd. Daarbij werden de definitieve gemeentelijke BSO's vastgelegd en werd een groeipad bepaald om de voortgang te kunnen monitoren.

Sociale huurwoningen die in het kader van het BSO 2009-2025 op 31 december 2025 nog niet gerealiseerd waren, worden opgenomen als een specifieke inhaalbeweging (SIB) binnen het nieuwe BSO.

Ten laatste op 1 november 2026 moet tussen elke gemeente binnen het werkingsgebied en Woonpijler een overeenkomst worden afgesloten. In deze overeenkomst wordt de strategie vastgelegd voor de realisatie van het gemeentelijk BSO.

Voor het werkingsgebied van Woonpijler resulteert dit in volgende doelstellingen:

DEFINITIEF BSO							TOTAAL
2026-2030		2030-2036		2036-2042			
Gemeente	Reguliere inspanning	Specifieke inhaal-beweging	Reguliere inspanning	Specifieke inhaal-beweging	Reguliere inspanning	Specifieke inhaal-beweging	
Wetteren	72	21	107	21	135	42	398
Laarne	17	8	24	8	31	16	104
Lochristi	48	0	71	0	89	0	208

De cijfers zijn gebaseerd op een nulmeting op 31 december 2025. De specifieke inhaalbeweging van 84 woningen in Wetteren is voornamelijk te verklaren door de sloop van 70 woningen in de wijk Christus Koning in 2025. Met de oplevering in 2026 van 83 woonentiteiten op deze site en de bouw van respectievelijk 13 en 4 huurwoningen in Binnenkouter (Westrem) en in de Collegiebaan en Verbindingstraat (Wetteren), zal het groeipad voor de periode 2026-2030 naar verwachting worden gehaald. Daarnaast is voorzien dat op de gronden in de Victor Van Sandelaan en in de Acaciastraat nog een twintigtal woonentiteiten zullen worden gerealiseerd.

In Laarne wordt voor de realisatie van het eerste groeipad vooral gekeken naar het project Binnenhof, waar momenteel tien ouderenwoningen worden gebouwd, en naar de publiek-private samenwerking op de site Microfibres, waar een twintigtal sociale huurwoningen gepland zijn.

Gelet op de beperkte grondreserves in Wetteren en Laarne zal het realiseren van de doelstellingen op langere termijn een belangrijke uitdaging vormen. In dat kader worden ook alternatieve pistes onderzocht, zoals inhuur en de aankoop van bestaande, kwalitatieve woningen.

Ingevolge de fusie tussen de gemeenten Wachtebeke en Lochristi en rekening houdend met het bestaande sociale woningbestand in Wachtebeke, wordt voor de fusiegemeente Lochristi geen specifieke inhaalbeweging opgelegd. Voor de uitvoering van de reguliere doelstelling hoopt Woonpijler snel te kunnen starten met de ontwikkeling van terreinen die momenteel nog eigendom zijn van WM Dimensa. In afwachting wordt onderzocht of een project kan worden opgestart op de site Pastorij in Zeveneken, die eigendom is van de gemeente Lochristi.

2.7. Evaluatie kredietwaardigheid

Wonen in Vlaanderen evalueert jaarlijks de kredietwaardigheid van alle woonmaatschappijen. Op 8 april 2025 heeft de Financiële kamer van Wonen in Vlaanderen een beslissing genomen over de opvolging van Woonpijler in 2025 door de Begeleidingscommissie (BGC). Op basis van de objectieve financiële criteria voor de kredietwaardigheidsbeoordeling, werd Woonpijler net als vorige jaren ingedeeld in risicocategorie 5. Woonmaatschappijen die tot categorie 5 behoren, bevinden zich niet in een kwetsbare financiële positie, maar beschikken over een eerder beperkte financiële marge. De financiële planning wordt jaarlijks gevalideerd door WiV. Daarnaast wordt de financiële planning minstens éénmaal om de vier jaar inhoudelijk besproken met de betrokken woonmaatschappij.

2.8. Overheidsopdrachten

2.8.1. Initia – Raamovereenkomst Asbestinventarisatie

Op vraag van de sector bracht Initia in 2025 een raamovereenkomst voor asbestinventarisatie op de markt. Deze opdracht werd gegund in juni 2025, met een effectieve start van de raamovereenkomst op 14 juli 2025.

Een asbestattest is verplicht bij elke overdracht naar een nieuwe eigenaar wanneer de totale oppervlakte van de toegankelijke constructies groter is dan 20 m². In het kader van de vorming van de woonmaatschappijen en de daaraan gekoppelde patrimoniumoverdrachten werd aan de woonmaatschappijen een uitstel van twee jaar toegekend voor het bekomen van deze attesten.

Voor Woonpijl impliceert dit een aanzienlijke opdracht. Concreet dienen door de aankoop van de woningen in de EGKS-wijk in Wachtebeke, die in 2025 werden aangekocht van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, en het in de nabije toekomst te verwerven patrimonium in de gemeente Lochristi, in totaal meer dan 500 asbestattesten te worden opgemaakt. Daarnaast geldt vanaf 2032 de verplichting dat elke woning in eigendom gebouwd vóór 2001 ook over een asbestattest moet beschikken.

Via de raamovereenkomst gaf Woonpijl inmiddels opdracht aan de geselecteerde opdrachtnemer VEKMO voor de opmaak van de asbestattesten voor de EGKS-woningen in Wachtebeke, evenals voor de woningen in de Nerenweg te Kalken die momenteel gerenoveerd worden.

2.8.2. Overzicht overheidsopdrachten 2025

Woonpijl is onderworpen aan de wetgeving inzake overheidsopdrachten. De keuze van de toegepaste gunningsprocedure gebeurt in functie van de geraamde waarde van de opdracht.

Voor opdrachten met een geraamde waarde tot 30.000 EUR (exclusief btw) hanteert Woonpijl een onderhandelingsprocedure zonder voorafgaande bekendmaking, met afhandeling via eenvoudige facturatie. Binnen deze procedure is het niet vereist om een uitgebreid bestek op te stellen, mits kan worden aangetoond dat de markt op voldoende wijze werd geraadpleegd.

Voor opdrachten met een geraamde waarde tussen 30.000 EUR en 143.000 EUR (drempelbedrag 2025) wordt een onderhandelingsprocedure zonder voorafgaande bekendmaking toegepast, waarbij de inschrijvers hun offerte indienen op basis van een bestek.

Voor opdrachten die het toepasselijke drempelbedrag overschrijden, past Woonpijl een openbare procedure (éénstapsprocedure) of een niet-openbare procedure (tweestapsprocedure) toe, waarbij de gunning gebeurt op basis van één of meerdere gunningscriteria. Hieronder volgt een overzicht van de belangrijkste overheidsopdrachten van 2025.

Soort	Subsoort	Omschrijving	Gunningswijze	Bestelbedrag excl. BTW (€)	Gunnings- beslissing
werken	renovatie	Vernieuwen terrasbekleding huurappartementen Anker 34, Serskamp (Wichelen)	OPZB	33.305,00	19/03/2025
werken	renovatie	Totaalrenovatie Nerenweg I, Kalken (Laarne)	OP	3.605.263,12	16/04/2025
werken	opbouw	Nieuwbouw 13 huurwoningen, 13 koopwoningen en 5 appartementen geconventioneerd huren Binnenkouter Westrem (Wetteren)	OP	6.677.478,97	27/05/2025
werken	renovatie	Vervangen gevelbekleding en houten onderstructuur Acaciastraat 2A-2B, Victor Van Sandelaan, Wetteren	OPZB	86.969,59	27/05/2025
diensten		Periodieke schoonmaak administratief gebouw en gemeenschappelijke delen regio Wetteren-Laarne-Wichelen-Lochristi (maximumperiode 4 jaar)	OP	450.168,00	17/09/2025
werken	opbouw	Nieuwbouw 10 appartementen voor ouderen + LDC Binnenhof, Laarne (samenwerking LB Laarne)	OP	3.918.741,78	17/09/2025
Werken	Renovatie	Renovatie na brand woning Leon De Smetlaan 29, 9230 Wetteren	OPZB	99.879,25	21/10/2025
diensten		Procesanalyse, organisatiebeheersing, financiële analyse en planning van WM Woonpijler	OPZB	138.000,00	21/10/2025
diensten		Periodiek onderhoud groenzones	VOPMB	53.687,11	19/11/2025

OPZB = Onderhandelingsprocedure zonder voorafgaande bekendmaking
VOPMB = Vereenvoudigde onderhandelingsprocedure met bekendmaking
OP = Openbare procedure

2.8.3. Constructieve Benadering Overheidsopdrachten (CBO) 2026

Via de procedure Constructieve Benadering Overheidsopdrachten (CBO) stelt het agentschap Wonen in Vlaanderen private ontwikkelaars aan voor het ontwerp en de realisatie van sociale woningen. Deze procedure heeft tot doel om op een efficiënte en versnelde wijze kwalitatieve sociale huisvesting te realiseren.

Binnen de CBO-procedure ontwikkelt een private initiatiefnemer sociale woningen op gronden die hij in eigendom heeft of waarvoor hij beschikt over een zakelijk gebruiksrecht. Na afronding van het project worden de gerealiseerde woningen, samen met de grond, verkocht aan de betrokken woonmaatschappij. Naast nieuwbouwprojecten biedt de procedure eveneens mogelijkheden voor de renovatie en herbestemming van bestaande gebouwen tot sociale woningen.

In 2026 lanceert Wonen in Vlaanderen opnieuw twee CBO-oproepen. In de zitting van 2 juli 2025 besliste het bestuursorgaan om in te schrijven voor de CBO-procedures 2026-1 en 2026-2.

Met het oog op het realiseren van de vooropgestelde BSO-doelstellingen kiest Woonpijler binnen deze oproepen prioritair voor de ontwikkeling van huurwoningen. Daarbij gaat de voorkeur uit naar tweeslaapkamerwoningen (ongeveer 70%), aangevuld met wooneenheden met één en drie slaapkamers. Voor grondgebonden woningen wordt gestreefd naar een mix van woningen met twee, drie en vier slaapkamers.

Tot op heden werd Woonpijler nog niet gecontacteerd door private ontwikkelaars met het oog op de realisatie van sociale woningen via de CBO-procedure.

2.9. ASTER-project

Woonpijl doet voor de installatie van zonnepanelen in haar patrimonium beroep op Aster cv. Deze coöperatieve vennootschap werd in 2020 opgericht door en voor sociale huisvestingsmaatschappijen met als doel op een gezamenlijke en coöperatieve wijze sociale woningen uit te rusten met zonnepanelen.

Binnen dit samenwerkingsmodel blijven de zonnepanelen gedurende een periode van 20 jaar eigendom van Aster cv. Voor de woonmaatschappij bestaat de financiële bijdrage uit een eenmalige opstartvergoeding van 150 EUR/kWp en een jaarlijkse vergoeding van 89 EUR/kWp (niet-geïndexeerde bedragen). Daarnaast wordt de woonmaatschappij per gerealiseerd deelproject vergoed voor haar inbreng via aandelen in Aster cv. Voor de effectieve plaatsing van de installaties doet Aster cv beroep op de firma EnergyVision.

In 2025 werden 188 pv-installaties geplaatst met in totaal 1.698 zonnepanelen, goed voor een geschatte jaarlijkse opbrengst van 625.664 kWh. Deze installaties werden gerealiseerd op volgende locaties:

- › 39 PV-installaties op 4 meergezinswoningen (37 woonentiteiten en 2 algemene delen) Boombosstraat, Zandvleuge en Bunderakker te Kalken;
- › 24 PV-installaties op 24 eengezinswoningen Nerenweg II te Kalken;
- › 80 PV-installaties op 80 eengezinswoningen Tuinwijk te Wetteren.
- › 45 PV-installaties op 45 eengezinswoningen Roosbroekwijk te Wetteren

Er werd ook opdracht gegeven aan Aster om op de 3 appartementsblokken in de Roosbroeklaan zonnepanelen te plaatsen. Per appartement worden 3 zonnepanelen voorzien en voor de algemene delen 6 x 10 panelen. De panelen werden geplaatst in 2026.

2.10. Onroerende transacties

2.10.1. Onroerende transacties 2025

Soort	Aktedatum	Omschrijving	Oppervlakte m²
Overname sociale huurwoningen in kader van woonmaatschappij (VE)	31/01/2025	253 EGKS woningen + garages+opslagplaats + grond te Wachtebeke van de VMSW	
Kosteloze overdracht grond	22/05/2025	voortuinzone Meidoornlaan 39 te Wetteren	58,00
Aankoop bouwgrond	13/10/2025	Laarne, 't Binnenhofke - grond in mede eigendom	1.562,22
Kosteloze overdracht grond	18/12/2025	voortuinzone Rozenstraat 14 te Wetteren	43,00

2.10.2. Toekomstige overnames/overdrachten patrimonium

2.10.2.1. Overdracht patrimonium Wichelen aan WM Dender-Zuid

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

WM Dender-Zuid wenst het patrimonium in Wichelen van Woonpijler over te dragen via partiële splitsing. Dit is het voorkeursscenario voorzien in het decreet van 9 juli 2021. Niettegenstaande Woonpijler zich eerder principieel akkoord verklaarde met deze overdrachtswijze, stond het dossier in 2025 in afwachting. Een aantal overdragende woonmaatschappijen, waaronder WM Dimensa, spanden immers een procedure aan bij de Raad van State om de verplichte overdracht tegen aandelen aan te vechten. Indien mocht blijken dat Woonpijler alsnog het patrimonium in Lochristi zou moeten aankopen, zou een overdracht van het patrimonium tegen aandelen aan Dender-Zuid in dat geval nefast zijn voor de financiële leefbaarheid van de maatschappij. Woonpijler besliste bijgevolg om in afwachting van de arresten van deze procedures een eerder afwachtende houding aan te nemen. Ondertussen werden door de interne administratie wel inspanningen geleverd om de nodige documenten die bij de overdracht van onroerend goed aan de overnemer moeten bezorgd worden, te verzamelen zodat van zodra er duidelijkheid is over de overdrachtswijze de overdracht in gang kan worden gezet. Dender-Zuid toonde aanvankelijk begrip voor de visie van Woonpijler. Gelet echter op het feit dat de decretaal bepaalde uiterlijke overdrachtsdatum van 31 december 2027 nadert, bezorgde Dender-Zuid op 23 maart 2026 een schrijven aan Woonpijler waarin gevraagd wordt om de overdracht via partiële splitsing voor te bereiden.

2.10.2.2. Overname patrimonium Lochristi van WM Dimensa

- › Lochristi: 468 woningen (42 appartementen en 426 eengezinswoningen)
- › + gronden rondreserve: circa 7 ha bouwgrond

Woonpijler dient, naar aanleiding van de vorming van de woonmaatschappijen, het patrimonium van Dimensa Woonmaatschappij uit Gent in de gemeente Lochristi uiterlijk op 31 december 2027 over te nemen. Overeenkomstig de regelgeving dient deze overdracht bij voorkeur te gebeuren via een vennootschapsrechtelijke herstructurering, met andere woorden tegen aandelen. Als overnemende partij is Woonpijler bereid om het patrimonium in Lochristi zo snel mogelijk op deze manier over te nemen.

Dimensa wenst haar patrimonium echter enkel over te dragen tegen betaling. Bijgevolg kon tot op heden geen consensus worden bereikt. Om het dossier te deblokken, werd door het bestuur van Woonpijler in 2025 gesuggereerd om bij het Agentschap Wonen-Vlaanderen een aanvraag in te dienen om de overdrachtsprijs te laten vaststellen door de minister van Wonen, de zogenaamde derde stap in de cascaderegeling die in het decreet over de vorming van de woonmaatschappijen is voorzien.

Wonen in Vlaanderen stelde ons er echter van in kennis dat deze optie geen vanzelfsprekende mogelijkheid is waarvan woonmaatschappijen zomaar gebruik kunnen maken. Deze optie is enkel mogelijk wanneer een overdracht van onroerende goederen tussen woonmaatschappijen via aandelen niet mogelijk is én wanneer partijen er niet in slagen om via onderhandelingen tot een prijs te komen. Wonen in Vlaanderen gaat bovendien niet akkoord met de argumentatie van Dimensa die een vennootschapsrechtelijke herstructurering in de weg zou staan.

Vanuit het kabinet werd tevens aan Woonpijler gevraagd om alle hefboomen in te zetten om, in afwachting van de definitieve overdracht, over te gaan tot het afsluiten van een beheersovereenkomst zodat er beweging komt in het leegstandsdossier.

Woonpijler stelde daarom begin 2026 opnieuw de vraag aan Dimensa om het proces van een partiële splitsing op te starten en, in afwachting daarvan, de onderhandelingen voor een beheersovereenkomst aan te vatten. Dimensa liet weten bij haar standpunt te blijven dat een partiële splitsing voor haar niet mogelijk is, omwille van diverse juridische, financiële en operationele argumenten.

Bijgevolg stuurde Woonpijler medio april 2026 een tweede brief waarin de argumentatie van Dimensa wordt weerlegd en waarin wordt gevraagd om dringend mee te werken aan een overdracht via partiële splitsing, zodat we ons kunnen toespitsen op de aanpak van de leegstand en de heractivering van op pauze gezette renovatie- en nieuwbouwprojecten in de gemeente Lochristi.

Daarnaast werd nogmaals gevraagd om, in afwachting van de definitieve overdracht, samen een traject op te starten voor het beheer van het patrimonium in Lochristi en dit als dusdanig te organiseren. Hiertoe werden ook een aantal overlegmomenten voorgesteld.

Gelijktijdig schreef Woonpijler ook een brief naar het Agentschap Wonen in Vlaanderen met de vraag om deze situatie te deblokken, aangezien wij voorlopig enkel kunnen toekijken hoe de deadline van 1 januari 2028 nadert. Woonpijler vreest dan ook dat het standpunt van Dimensa ernstige financiële gevolgen kan hebben.

Gelet op de juridische complexiteit van deze problematiek en het belang van een correcte formulering van elke communicatie in dit dossier, besliste Woonpijler in 2025 om zich juridisch te laten ondersteunen door het advocatenkantoor GSJ-advocaten uit Berchem.

2.11. Subsidies en Premies

2.11.1. Afrekening Gewestelijke Sociale Correctie (GSC) 2024 voorschot GSC 2025

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 woonmaatschappij. De GSC wordt berekend als het verschil tussen geobjectiveerde inkomsten en bepaalde geobjectiveerde uitgaven.

Woonpijler heeft voor het referentiejaar 2024 recht op een GSC van 14.584,05 euro. In het referentiejaar 2023 bedroeg dit nog 322.911,13 euro.

Deze sterke daling is voornamelijk te verklaren door de aanzienlijk hogere huurinkomsten in 2024 ten opzichte van 2023. Dit is het gevolg van de beslissing van de Vlaamse Regering om vanaf 1 januari 2024 de sociale huurprijzen van eigen en ingehuurde woningen te hervormen en te harmoniseren. Daardoor zijn de huurinkomsten van Woonpijler in 2024 merkbaar gestegen, wat een directe impact heeft op de berekening van de GSC.

Omdat het in 2024 ontvangen voorschot hoger is dan dit bedrag werd eind 2025 geen GSC-tussenkomst ontvangen. Het verschil wordt verrekend in de afrekening van referentiejaar 2025.

2.12. Organisatie dringende technische interventies buiten de kantooruren

MEMO staat in voor alle DRINGENDE technische interventies buiten de kantooruren en tijdens brugdagen. Dit gaat over bv. een defecte lift, elektriciteitspanne... Huurders kunnen hen bereiken door op het gewone nummer van Woonpijler te bellen 09 365 43 10.

- › maandag, woensdag, donderdag en vrijdag van 17u00 tot 8u00
- › dinsdag van 18u00 tot 8u00
- › weekend en brugdagen of sluitingsdagen van Woonpijler.

Op de reguliere kantooruren kunnen huurders voor technische interventies terecht op het algemeen nummer 09/365 43 10 – keuzenummer 3.

2.13. Lokaal woonoverleg (LWO)

Het Lokaal Woonoverleg is een wettelijk verplicht overlegplatform binnen een gemeente, waarbij diverse lokale woon- en welzijnspartners samenwerken aan het woonbeleid. Onder de regie van de gemeente wordt dit overleg gebruikt om het woonbeleid af te stemmen, te sturen en uit te voeren. Het lokaal woonoverleg ging in Laarne door op 27 januari en 6 oktober. In Lochristi was dit op 7 juli en eveneens op 6 oktober. In Wetteren vond het LWO 3 x plaats: 17 februari, 15 september en 17 november.

2.14. Procedures en reglementen

2.14.1. 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.

2.14.2. Aanpassing Intern Huurreglement (IHR)

In het huidige IHR worden onder punt 2.1.2. 'Inschrijvingsvoorwaarden' de inkomensgrenzen van toepassing voor het lopende jaar vermeld. Dit impliceert dat het IHR jaarlijks moet aangepast worden aan de nieuwe inkomensgrenzen. Het dagelijks bestuur stelde voor om een algemene formulering op te nemen zodat geen jaarlijkse aanpassing vereist is, bv. door een verwijzing naar de website van de maatschappij.

Het lokaal toewijsreglement voor ouderen werd overgenomen in de nieuwe versie van het IHR Woonpijler. Er werd eveneens een toevoeging gedaan over de mogelijkheid m.b.t. tijdelijke bijwoning.

2.14.3. Aanpassing Intern Reglement

In het streven naar een heldere en transparante organisatiecultuur is gebleken dat de functietitel “onderdirecteur” de lading niet dekt. Het begrip schept zowel intern als extern verkeerde verwachtingen. Hoewel de titel duidelijk maakt dat het om een leidinggevende functie binnen de woonmaatschappij gaat, schept hij ook bepaalde verwachtingen die niet overeenkomen met de feitelijke verantwoordelijkheden van de functie.

De betrokken functie omvat specifiek de verantwoordelijkheid voor het luik “kandidaten en huurders” binnen de dienst Wonen/Sociale Dienst. Deze opdracht is inhoudelijk afgebakend. Om verwarring te vermijden, zowel intern als extern, werd voorgesteld om de functiebenaming af te stemmen op de realiteit. Het betreft geen nieuwe functie of classificatie. Het huidige organigram blijft ongewijzigd.

In het kader van de wijziging van de functietitel “onderdirecteur” naar “directeur kandidaten en huurders” werden na de beslissing van het BO in augustus de nodige aanpassingen gedaan in het intern reglement van Woonpijler.

2.15. 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.

Ook in 2025 werd in elke sociale woonwijk te Wetteren twee maal per jaar langsgegaan, één maal met koffie in de lente- en zomerperiode en één maal met soep in de herfst- en winterperiode. Sinds 2025 wordt hiervoor samengewerkt met het lokaaldienstencentrum (LDC) Wetteren, De Koffiebranderij. Dit wordt door de woonmaatschappij ervaren als een win-win situatie. Vele huurders kennen LDC De Koffiebranderij en komen daardoor sneller naar het burenmoment. Diegene die LDC De Koffiebranderij niet kennen maar wel naar het burenmoment komen leren het lokaal dienstencentrum sneller en beter kennen wat kan resulteren in een bezoek aan het dienstencentrum en de huurder(s) zo ook in contact komen met andere huurders en leeftijdsgenoten. Hun sociale netwerk breidt uit en ook hun sociale contacten groeien. Tijdens de herfst- en winterperiode zorgt LDC De Koffiebranderij voor verse huisgemaakte soep en in de lente- en zomerperiode zorgt Woonpijler voor koffie en koekjes.

Ook in de gemeentes Wichelen en Laarne werd hetzelfde concept georganiseerd, samen met de desbetreffende dienstencentra. Voor Wichelen werd samengewerkt met LDC Het Warme huis en voor Laarne met LDC 't Binnenhof.

In Wachtebeke werd 1 koffiemoment georganiseerd op één locatie in een wijk van 245 woningen, dit bleek iets te centraal voor de huurders, het was geen succes.

Tijdens deze momenten krijgen huurders de kans om zaken te melden aan de woonmaatschappij, maar de woonmaatschappij waakt er ook actief over dat het een sfeervol en positief moment is met als hoofddoel dat de burens elkaar beter leren kennen, in gesprek gaan en in de toekomst elkaar meer zullen aanspreken.

In kader van huurdersparticipatie wordt ook jaarlijks voor de toezichterhouders een bedankingsmoment georganiseerd en worden ze getrakteerd op koffie en taart om hun inzet doorheen het jaar in de kijker te zetten.

2.15.1. Huurderskrant



In 2025 bracht Woonpijler 3 nieuwe edities van de huurderskrant uit in samenwerking met Artoos Group. Tot en met 2024 werkten verschillende woonmaatschappijen aan 1 krantje waarbij de binnenkant gemeenschappelijk was. Vanaf 2025 werd beslist elk apart een huurderskrant uit te brengen. Er werd in april een nieuwe offerte aangevraagd bij Artoos voor Woonpijler.

2.16. Sociale dienstverlening

2.16.1. Huurbegeleiding

ALGEMEEN

Huurbegeleiding bij sociale woningen is een ondersteunende dienstverlening om huurders te helpen bij het correct en zorgeloos wonen. Het begeleiden van de huurders is één van de basisopdrachten van een woonmaatschappij. Het doel is om huurders weerbaarder te maken, hen bewust te maken van hun rechten en plichten, en de leefbaarheid in sociale woonwijken mee op te volgen.

Kerntaken van Huurbegeleiding

Huurbegeleiding gaat over het begeleiden en ondersteunen van huurders bij het nakomen van hun huurdersverplichtingen. Huurbegeleiding is er in de eerste plaats voor de huurder, om er voor te zorgen dat er woonstabiliteit kan zijn, dat de huurder de woning goed onderhoudt, dat rechten en plichten worden nagekomen en mee te zoeken naar oplossingen bij huurproblemen. Door huurdersparticipatie zal getracht worden om de goede sfeer in de buurt preventief aan te pakken door huurders dichter bij elkaar te brengen.

Taken van de huurbegeleider

- › Begeleiding van bij de start: bezichtigingen worden bv. ook gedaan door de huurbegeleiders, op die manier is er al een eerste contact met toekomstige huurders. Wanneer het komt tot een verhuring, volgt een tweede contact bij de ondertekening van de contracten (uitleg huurcontract, reglementen worden overlopen...
- › Laagdrempelig werken: sociale dienst is vlot te bereiken: telefonisch, via sms, whatsapp, messenger, openingsuren, mail...
- › Huisbezoeken: zijn een essentieel onderdeel van het takenpakket om de woonsituatie op te volgen, advies te geven rond verschillende levensdomeinen maar ook rond onderhoud van de woning. Bij interne mutaties wordt op het einde van de huurovereenkomst gepoogd bij huurders langs te gaan. Er wordt samen met hen een checklist overlopen om problemen op het einde van de overeenkomst zoveel mogelijk te vermijden. Bij signalen of problemen worden extra huisbezoeken ingepland.
- › Informatie en ondersteuning: Huurders helpen bij vragen over hun huurdersdossier, en administratieve zaken of verplichtingen.
- › Aanklampende hulpverlening: Bij kwetsbare bewoners wordt een proactieve en intensieve aanpak gehanteerd om ernstige problemen te voorkomen. Heel vaak wordt samengewerkt met andere hulpverleners die aanwezig zijn rond het gezin.
- › Bemiddeling: Bij conflicten tussen burens wordt naar elke partij geluisterd, er worden huisbezoeken en bemiddelingsgesprekken gevoerd. De huurbegeleider fungeert als tussenpersoon om mee oplossingen te zoeken. Er is nauw contact met de wijkagent en hulpverleners werkzaam rond de gezinnen. Wanneer bemiddelen niet helpt, worden dossiers doorgestuurd naar de vrederechter.

- › Signaalfunctie : Huurbegeleiders krijgen heel wat vragen en meldingen. Zij detecteren financiële moeilijkheden, problemen van sociale of psychologische aard, verwaarlozing van de woning, vaak ook problemen of overlast door dieren,... vaak wordt dan doorverwezen naar de gepaste hulpverlening. Huurbegeleiders volgen intensief of aan de zijlijn mee op.
- › Loket en zitdagen

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.

Wat is huurbegeleiding niet

- › Opvolgen van technische zaken: huurbegeleiders volgen geen technische zaken op. Huurders worden gevraagd om zelf met de technische dienst contact op te nemen indien er problemen zijn van technische aard. Tijdens huisbezoeken worden enkel technische zaken genoteerd die onmiddellijke opvolging vragen door de maatschappij of door de eigenaar.
- › Contacten met eigenaars: de contacten met de eigenaars verlopen via de prospectiemedewerker bij de opstart van de verhuring. Wanneer tijdens de verhuring technische problemen zijn waarbij de aandacht van de eigenaar vereist is, dan verlopen deze contacten via de technische dienst.
- › Politiewerk: een woonmaatschappij heeft niet dezelfde mogelijkheden en bevoegdheden als de politie. Vaststellingen van overlast moeten door de politie gebeuren en alleen een vrederechter kan maatregelen opleggen bij burenruzies.
- › Individuele begeleiding: een huurbegeleider is vaak het eerste aanspreekpunt maar voor meer intensieve begeleiding zal altijd doorverwezen worden naar OCMW of meer gespecialiseerde diensten.
- › Klachtendienst: het is niet de bedoeling dat huurbegeleiders bij elk klein dispuut alle registers opentrekken. De huurder heeft zelf ook verantwoordelijkheden. Wanneer een fiets fout geparkeerd staat of wanneer een vuilzak is blijven staan, zal contact opgenomen worden met de betreffende huurder in de hoop dat deze verantwoordelijkheid neemt maar daar stopt het.

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. Volgens de begeleidingsovereenkomst is afgesproken dat de aanmelder binnen vier maanden een huisbezoek aflegt bij de huurder die via pijler 2 is toegewezen. De bevindingen worden vervolgens teruggekoppeld aan onze sociale dienst. Na dit bezoek zal ook onze sociale dienst een huisbezoek uitvoeren en de bevindingen terugkoppelen. 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.

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.

2.17. Vormingsdagen

In 2025 bleven onze medewerkers investeren in hun professionele ontwikkeling om te groeien en een kwalitatieve dienstverlening te blijven waarborgen. Er werden verschillende opleidingen en vormingsmomenten gevolgd, zowel gericht op specifieke jobdomeinen als op het gebruik van onze lokale software, Sociopack.

Ook dit jaar organiseerde Wonen in Vlaanderen en Initia meerdere contactmomenten, fysiek en online, om medewerkers op de hoogte te houden van nieuwe processen en regelgeving.



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



6 appartementen



ontwerp: Sielegheem & partners
uitvoering:
architects Unplugged



aannemer: Damman



eindbedrag:
€ 1.164.376,85



NERENWEG 58-94

KALKEN

RENOVATIE

→ IN UITVOERING

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



gunning: 27/05/2025
Opening bieding:
uitvoeringstermijn: 1270 kd
start: 11/08/2025



huur: 17 woningen



ontwerp: ing. arch.
Stefan Lauwaert



aannemer: Six



bestelbedrag:
€ 3.605.263,12



BINNENHOF

LAARNE

NIEUWBOUW

→ IN UITVOERING

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



gunning: 6/11/2025
start: 1/12/2025



huur: 10 appartementen
lokaal dienstencentrum



ontwerp: Martens Van Caimere arch.



aannemer: Damman



- › bestelbedrag:
€ 3.918.741,78
- › Woonpijler:
€ 2.053.130,79
- › Laarne:
€ 1.865.610,99



HOOGSTRAAT 17-81 EN 83-199

LAARNE

RENOVATIE

→ IN VOORBEREIDING

Deelname trajectbegeleiding in kader van provinciale actie “duurzame wijkontwikkeling”



selectie toegelaten projecten door Provincie Oost-Vlaanderen: 31/03/2026



- › 13 woningen
- › 59 woningen



ontwerp:
Labland

3.2. Lochristi

PROJECTEN

Op 31/01/2025 werd de EGKS-wijk eigendom van de VMSW, overgedragen aan Woonpijler. Er werd in 2020-2021 in opdracht van de VMSW (voor de woningen) een haalbaarheidsstudie opgemaakt door studiebureau Ingenium.

Naar aanleiding van de overname van de woningen stelt Woonpijler vast dat de initiële studie, zijnde het omvormen van de elektrische accumulatie, ontoereikend is.

Woonpijler en de VMSW hebben een samenwerkingsovereenkomst afgesloten en hebben aan het ontwerpbureau opdracht gegeven een totaalvisie te ontwikkelen voor de woonwijk, waarin enerzijds een strikt noodzakelijke renovatie en anderzijds de mogelijkheid tot optimalisatie van de wijk in kader van een toekomstig duurzame bestendige wijk.

EGKS WIJK

LOCHRISTI

RENOVATIE/MASTERPLAN



IN VOORBEREIDING

Er wordt een nieuwe studie gevraagd, zijnde masterplan, waarin strikt noodzakelijke renovatie en anderzijds optimalisatie van de wijk in kader van duurzame wijkontwikkeling wordt bekeken en gebudgetteerd.



fase: opstart studie/voorontwerp 2026



ontwerp: Poponcini & Lootens

3.3. Wetteren

PROJECTEN

BRUSSELSESTEENWEG 105 - BIEZEN

WETTEREN

NIEUWBOUW

Woonproject met kleinschalig binnengebied en stukje openbaar domein.



DEFINITIEF OPGELEVERD



definitieve oplevering:
25/03/2025



› 14 appartementen
› 6 woningen



architect: Marc Blomme



aannemer:
Everaert - Cooreman



eindbedrag:
€ 4.370.885,32



ACHTTIEN AUGUSTUSLAAN

WETTEREN

RENOVATIE

Totaalrenovatie met verhuisbeweging, van 27 woningen + gevelrenovaties van 5 woningen, gefaseerde uitvoering.

De eindafrekening wordt losgekoppeld van de fysieke rondgang en oplevering.



IN UITVOERING



› start: 09/01/2023
› voorlopige oplevering:
16/01/2026



14 w. + 5 gevelrenovatie



architect:
TV Robuust/Blomme



bestelbedrag:
€ 5.294.044,66



CHRISTUS KONING

WETTEREN

VERVANGINGSBOUW

Bouwen van 83 woonentiteiten en 1 gemeenschapsvoorziening

21 appartementen werden vanaf 1/04/2026 in gebruik genomen worden.



IN UITVOERING



gunning: 06/07/2023
uitvoeringstermijn: 780 kd
start: 04/12/2023



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



ontwerpteam bouw:
Volt



aannemer:
Everaert - Cooreman



bestelbedrag:
€ 16.043.175,10



CHRISTUS KONING

WETTEREN

INFRASTRUCTUUR

De VMSW is aanbestedende overheid voor de aanleg van de wegenis.



IN UITVOERING



- › uitvoeringstermijn: 210 werkdagen
- › start: 14/08/2023
- › ingebruikname: 19/05/2026



ontwerp: Volt - Provoost - ORO



aannemer: Pevenage & zoon



bestelbedrag: € 693.710,42

CHRISTUS KONING

WETTEREN

OMGEVINGSAANLEG

De VMSW is aanbestedende overheid voor de omgevingsaanleg van de publieke ruimte. Een deel van de omgevingsaanleg is privaat.



GUNNINGSFASE



- › gunning: 03/03/2026
- › uitvoeringstermijn: 30 werkdagen
- › start: 18/05/2026



ontwerp: Volt - Provoost - ORO



aannemer: Steenhaut



bestelbedrag: € 393.797,64

BINNENKOUTER

WESTREM

NIEUWBOUW

Project bouw (WP) + infrastructuur (VMSW). De ruwbouwwerken en afwerking worden gefaseerd uitgevoerd. Na de ruwbouwwerken, wordt de infrastructuur opgestart.

→ IN UITVOERING



gunning: 27/05/2025
uitvoeringstermijn: 540 kd
start: 24/11/2025



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



› ontwerp bouw:
Robuust/Blomme
› ontwerp infra: BVP



aannemer: Damman



bestelbedrag:
€ 6.677.478,97



COLLEGIEBAAN-VERBINDINGSTRAAT

WETTEREN

NIEUWBOUW/
VERVANGINGSBOUW

Invalbouw bestaande uit 1
ééngezinswoning en
3 appartementen

→ IN VOORBEREIDING



gunning 2026



› 3 huurappartementen
› 1 huurwoning



architect: Marc Blomme



aannemer:
Maes & Coucke



HOEK VICTOR VAN SANDELAAN - ACACIASTRAAT

WETTEREN

SLOOP

Sloop van woningen Victor
van Sandelaan 56/57,
Acaciastraat 1
Acaciastraat 3,7 en 9.

→ GUNNINGSFASE



› gunning: 20/02/2026
› uitvoeringstermijn: 40 kd
› start: 30/03/2026



› 6 sloopwoningen
+ aanhorigheden



› ontwerper:
Architects Unplugged



aannemer:
Grondwerken De Mol BV



bestelbedrag: € 58.189,88



HERSTELLINGSWERKEN

ACACIASTRAAT 2A-2B

WETTEREN

HERSTELLINGSWERKEN

Vernieuwen gevelbeplating van 27 appartementen

→ IN UITVOERING



- › gunning: 26/08/2025
- › uitvoeringstermijn: 152 kd
- › start: 08/09/2025
- › oplevering: 06/02/2026



aannemer:
Vandenbussche bv



bestelbedrag:
€ 86.969,59



3.4. Wichelen

HERSTELLINGSWERKEN

ANKER 34

WICHELEN

HERSTELLINGSWERKEN

Uitbraak bestaande bordessen en terrassen, vervangen waterdichting + nieuwe afwerking

→ GUNNINGSFASE



- › gunning: 03/04/2025
- › uitvoeringstermijn: 25 kd
- › start: 09/02/2026
- › oplevering: 5/03/2026



aannemer: Rinovato



bestelbedrag: € 33.305





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 2025.
- › 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 ERKENNINGS-VOORWAARDEN

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 2025 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 2025 regelmatig toezicht uitgeoefend op verwezenlijking van de doelstellingen.

2. ACTIVITEITEN TER VERWEZENLIJING VAN HAAR VOORWERP EN DE DAARVOOR INGEZETTE MIDDELEN

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

- 1° 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;
- 2° 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;
- 3° het verwerven van gronden en panden voor de realisatie van sociale woonprojecten en het ter beschikking stellen van sociale kavels;
- 4° 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;
- 5° het begeleiden van sociale huurders om hen vertrouwd te maken met hun rechten en plichten als huurder;
- 6° 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;
- 7° 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 aantoont 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 Woonpijler ontplooid in de loop van 2025 staan uitgebreid toegelicht in hoofdstukken 2 en 3 van het jaarverslag over het boekjaar 2025.

3. VERZOEKEN TOT UITTREDING AANDEELHOUDERS

In 2025 werden volgende aandeelhoudersschappen stopgezet:

	aantal aandelen	Geplaatst kapitaal 0,01 €/aandeel
PRIVATE AANDEELHOUDERS		
Dauwe Judith	127.500	1.275,00 €
De Wilde Roger (overleden)	15.000	150,00 €
Veeckman Willy (overleden)	137.500	1.375,00 €
ACW	13.224	132,24 €
SP Dendermonde	1.985	19,85 €
Bond Moyson	3.306	33,06 €
Deprouw Jan	1.322	13,22 €
Meert Roger	1.322	13,22 €
OPENBARE BESTUREN		
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 Zele	13.224	132,24 €
OCMW Lebbeke	661	6,61 €

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 31/12/2025 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 375.250 B-aandelen ter waarde van € 37.525,00 (375.250 x € 0,10).

5. WINSTUITKERING

Er werd voor het boekjaar 2025 geen dividend uitgekeerd aan de aandeelhouders.

6. VERANTWOORDING EVOLUTIE VAN DE HERINVESTERINGSVERPLICHTING

Het saldo op de R/C herinvesteringsverplichting eind 2024 ten bedrage van 146.000 euro, werd in de loop van 2025 integraal geherinvesteerd in de realisatie van de appartementen bestemd voor geconventioneerd huren in het project Binnenkouter (ref.nr. 2010/0798/03) te Westrem.

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.

Wetteren, 27 mei 2026

Michaël Beeckman
voorzitter

Lucas Van Damme
ondervoorzitter

Franky Van Poucke
algemeen directeur



Bijlagen



Klachtenrapportering aan de Vlaamse Ombudsdienst 2025

Vlaamse
Ombudsdienst

Vragenlijst klachtenmanagement (2025)

Naam van uw maatschappij: Woonpijler

Naam van de klachtenbehandelaar + emailadres: Toewijs – toewijs@woonpijler.be

Biezen + aanvraag gesprekken met directie/voorzitter

1. Cijfergegevens

	Aantal
Totaal aantal klachten	3
Aantal ontvankelijke klachten:	3

Aantal (deels) gegronde klachten:	1
-----------------------------------	---

Aantal (deels) opgeloste klachten:	3
------------------------------------	---

In het jaar 2025 werden er drie klachten geregistreerd bij Woonpijler. Daarnaast waren er ook enkele (kandidaat-)huurders die verhaal indienden bij toezicht n.a.v. een beslissing aangaande de toewijzing van sociale woningen of (kandidaat-) huurders.

Deze meldingen werden niet opgenomen in de klachtenprocedure maar werden wel volgens een standaardprocedure aangepakt. Alle klachten werden afgehandeld binnen de gestelde termijn. Wij verwijzen in onze antwoorden steeds naar de Vlaamse Ombudsdienst.

De eerste klacht betrof een huurder die niet tevreden was over de duurtijd van het afhandelen van de aanvraag huursubsidie. Deze huurder had ook enkele technische problemen in de woning.

De tweede klacht betrof eveneens een huurder die niet tevreden was over de werking van de woonmaatschappij omdat zij onvoldoende antwoord kreeg rond de vragen die zij had rond de onroerende voorheffing.

Een derde klacht betrof een huurder die niet akkoord ging met de huurprijsberekening van het vorige jaar. Zij nam contact met de Vlaamse ombudsdienst. Daarnaast waren er 12 kandidaat-huurders die verhaal indienden bij toezicht n.a.v. een beslissing die gemaakt werd in het kader van de

toewijsprocedure. Dit ging over een eerste ongegronde weigering met verlies van huurpremie tot gevolg of een twee ongegronde weigering met schrapping van het kandidatendossier tot gevolg.

3. Concrete realisaties en voorstellen

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

HUURDERS

Door de vorming van de woonmaatschappijen wordt op de sociale dienst meer ingezet op huurbegeleiding. Op heden bestaat de sociale dienst van Woonpijler uit 3 huurbegeleiders. Er komen wekelijks meldingen binnen van overlast. Omdat er steeds contact wordt opgenomen met de huurders, onttaarden deze vaak niet in klachten.

Een maatschappelijk fenomeen dat ook binnen Woonpijler wordt waargenomen is de onverdraagzaamheid onder huurders. Het aantal meldingen over geluidshinder door burens neemt toe. Door de fusie en de overname van woningen door een andere woonmaatschappij merken we ook dat mensen soms hun ongenoegen uiten omdat ze een andere manier van werken gewoon zijn en de aanpassing naar een andere aanpak soms moeizaam verloopt.

Dit is zeer opvallend bij huurders van ingehuurde woningen die een meer intensievere begeleiding en aanpak gewoon zijn.

Elke melding wordt door de huurbegeleider aangepakt. Er wordt telkens met alle partijen contact opgenomen zodat er zicht is op de volledige situatie. Vaak wordt ook een brief geschreven ter bevestiging van de vaststellingen of de gemaakte afspraken. Vanuit de sociale dienst wordt het belang van praten met elkaar benadrukt. Vaak hebben huurders de neiging onmiddellijk in hun pen te schieten of contact op te nemen maar vergeten ze te praten met elkaar. Er wordt verwacht dat de woonmaatschappij alles kan oplossen maar indien één van beide partijen niet wenst mee te werken, dan is het water naar de zee dragen.

Indien de meldingen blijven komen rond hetzelfde probleem, wordt opnieuw telefonisch en/of per brief contact opgenomen met betrokkene(n). Vaak wordt ook een huisbezoek ingepland om ons ter plaatse te vergewissen van de toestand en om in gesprek te gaan met de huurders in hun eigen omgeving. Soms is het probleem dan opgelost.

Blijven de meldingen opstapelen en helpt de bemiddelende rol van de huurbegeleiders niet, dan kan het dossier doorgestuurd worden via de juridische dienst naar het vredegerecht. 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.

KANDIDATEN

Kandidaten verliezen sneller dan vroeger een huurpremie. Dit is bv het geval wanneer ze niet aanwezig waren bij een bezichtiging of wanneer de reden van weigering niet als gemotiveerd wordt gezien. Hierdoor merken we een opvallende stijging van het aantal dossiers dat we ontvangen via toezicht.

Wanneer dergelijk dossier binnenkomt, worden de nodige stukken overgemaakt om onze beslissing te staven. Toezicht evalueert elke case individueel om na te gaan of het verhaal van de (kandidaat)-huurder wel of niet gegrond is. De beslissing van toezicht wordt telkens overgemaakt aan het bestuursorgaan waar beslist wordt om de motivering te volgen of opnieuw te bekijken. De beslissing van toezicht werd elke keer gevolgd in 2025.

Kandidaten geven vaak aan dat ze post niet ontvangen hebben, toezicht redeneert dat elke brief aangetekend moet worden verstuurd. Enkel op die manier is er bewijs dat de brief werd verzonden. De leden van het bestuursorgaan beslisten om geen brieven aangetekend te versturen omdat de werklust hierrond te groot is en de kosten veel te hoog.

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

Onze maatschappij streeft ernaar dat de klachtendienst vlot bereikbaar en vindbaar is voor de burger en doet dit als volgt:

- Informeren (telefonisch, aan het loket, via mail, via website en via inschrijvingsbewijs)
- Klachtenformulieren ter beschikking stellen aan het loket

Woonpijler blijft inzetten op huurbegeleiding doorheen het hele patrimonium, met extra aandacht voor bepaalde wijken en appartementsgebouwen. Door frequente opvolging en begeleiding kunnen bepaalde problematieken tijdig aangepakt worden.

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

In grote gebouwen werkt Woonpijler met toezichthouders, dit zijn huurders die onze ogen en oren ter plaatse zijn. Ook hier wordt meer tijd geïnvesteerd om deze huurders samen te brengen en om op regelmatige basis contact te hebben vanuit huurdersparticipatie om sneller te kunnen anticiperen bij kleinere ergernissen.

Sinds 2025 zijn er op regelmatig basis koffie- en soepmomenten per wijk. Op die manier kunnen huurders op een informele losse manier elkaar leren kennen of zaken uitpraten.



Jaarrekening 2025

VOL-INB 1

**JAARREKENING EN/OF ANDERE OVEREENKOMSTIG HET
WETBOEK VAN VENNOOTSCHAPPEN EN VERENIGINGEN NEER
TE LEGGEN DOCUMENTEN**
IDENTIFICATIEGEGEVENS (op datum van neerlegging)

NAAM: Woonpijler

Rechtsvorm: Besloten vennootschap

Adres: Felix Beernaertsplein Nr.: 55 Bus: 01

Postnummer: 9230 Gemeente: Wetteren

Land: België

Rechtspersonenregister (RPR) - Ondernemingsrechtbank van Gent, afdeling Dendermonde

Internetadres¹: www.woonpijler.be

E-mailadres¹: info@woonpijler.be

Ondernemingsnummer 0400.143.608

DATUM 22 / 08 / 2023 van de neerlegging van het recentste stuk dat de datum van bekendmaking van de oprichtingsakte en van de akte tot statutenwijziging vermeldt.

Deze neerlegging betreft:

☒ de JAARREKENING in EURO goedgekeurd door de algemene vergadering van 03 / 07 / 2026

☒ de ANDERE DOCUMENTEN

met betrekking tot

het boekjaar dat de periode dekt van 01 / 01 / 2025 tot 31 / 12 / 2025het vorig boekjaar van de jaarrekening van 01 / 01 / 2024 tot 31 / 12 / 2024De bedragen van het vorige boekjaar ~~zijn~~ **zijn niet**² identiek met die welke eerder openbaar werden gemaakt.

Totaal aantal neergelegde bladen: 40 Nummers van de secties van het standaardmodel die niet werden neergelegd omdat ze niet dienstig zijn: 6.1, 6.2.1, 6.2.2, 6.2.4, 6.2.5, 6.3.4, 6.4.1, 6.4.2, 6.5.1, 6.5.2, 6.7.2, 6.8, 6.15, 6.17, 6.18.1, 6.18.2, 6.20, 8, 9, 11, 12, 13, 14, 15

¹ Facultatieve vermelding.

² Schrappen wat niet van toepassing is.

Franky Van Poucke
Directeur

Michaël Beeckman
Voorzitter

Nr.	0400.143.608	VOL-inb 2.1
-----	--------------	-------------

**LIJST VAN DE BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN
COMMISSARISSEN EN VERKLARING BETREFFENDE EEN
AANVULLENDE OPDRACHT VOOR NAZICHT OF CORRECTIE**

LIJST VAN DE BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN COMMISSARISSEN

VOLLEDIGE LIJST met naam, voornamen, beroep, woonplaats (adres, nummer, postnummer en gemeente) en functie in de vennootschap

*Michaël Beeckman
Jan Broeckaertlaan 21, 9230 Wetteren, België*

*Voorzitter van de Raad van Bestuur
13/06/2025 - 13/06/2031*

*Odette De Schaepmeester
Esdornlaan 4 bus 23, 9230 Wetteren, België*

*Bestuurder
13/06/2025 - 13/06/2031*

*Tom De Grauwe
Dorp-Oost 47 bus 003, 9080 Lochristi, België*

*Bestuurder
13/06/2025 - 13/06/2031*

*Lucas Van Damme
Bunderakker 4/00001, 9270 Laarne, België*

*Ondervoorzitter van de Raad van Bestuur
20/06/2024 - 13/06/2031*

*Peter Blankaert
Scheldedreef 9, 9230 Wetteren, België*

*Bestuurder
13/06/2025 - 13/06/2031*

*Roos Locquet
Vaartstraat 26a, 9270 Laarne, België*

*Bestuurder
13/06/2025 - 13/06/2031*

*Nadia Othman
Rupelmondestraat 109, 9150 Kruibeke, België*

*Bestuurder
13/06/2025 - 13/06/2031*

*Steven Schoonjans
Begonialaan 81, 9080 Lochristi, België*

*Bestuurder
13/06/2025 - 13/06/2031*

*Janine Stadeus
Rostijnenstraat 5, 9080 Lochristi, België*

*Bestuurder
13/06/2025 - 13/06/2031*

*Anelien Van Der Gucht
Schoorstraat 74, 9230 Wetteren, België*

*Bestuurder
13/06/2025 - 13/06/2031*

*Linda Van Himme
Langelede 95, 9185 Wachtebeke, België*

*Bestuurder
13/06/2025 - 13/06/2031*

*Norma Van Der Struyft
Oliemeers 15, 9230 Wetteren, België*

*Bestuurder
13/06/2025 - 13/06/2031*

*Verifin BV
Nr.: 0876.661.947
Plezantstraat 8 bus b, 9100 Sint-Niklaas, België
Lidmaatschapsnr.: B00601*

*Commissaris
14/06/2024 - 11/06/2027*

Vertegenwoordigd door:

*Geert Van Hemelryck
Plezantstraat 8 bus b, 9100 Sint-Niklaas, België
Lidmaatschapsnr.: A01872*

Nr.	0400.143.608	VOL-inb 2.2
-----	--------------	-------------

VERKLARING BETREFFENDE EEN AANVULLENDE OPDRACHT VOOR NAZICHT OF CORRECTIE

Het bestuursorgaan verklaart dat geen enkele opdracht voor nazicht of correctie werd gegeven aan iemand die daar wettelijk niet toe gemachtigd is met toepassing van artikel 5 van de wet van 17 maart 2019 betreffende de beroepen van accountant en belastingadviseur.

De jaarrekening ~~werd~~ / werd niet* geverifieerd of gecorrigeerd door een gecertificeerd accountant of door een bedrijfsrevisor die niet de commissaris is.

In bevestigend geval, moeten hierna worden vermeld: naam, voornamen, beroep en woonplaats van elke gecertificeerde accountant of bedrijfsrevisor en zijn lidmaatschapsnummer bij zijn Instituut, evenals de aard van zijn opdracht:

- A. Het voeren van de boekhouding van de vennootschap**,
- B. Het opstellen van de jaarrekening**,
- C. Het verifiëren van de jaarrekening en/of
- D. Het corrigeren van de jaarrekening.

Indien taken bedoeld onder A. of onder B. uitgevoerd zijn door accountants of door fiscaal accountants, kunnen hierna worden vermeld: naam, voornamen, beroep en woonplaats van elke accountant of fiscaal accountant en zijn lidmaatschapsnummer bij het Instituut van de Belastingadviseurs en de Accountants (IBA), evenals de aard van zijn opdracht.

Naam, voornamen, beroep en woonplaats	Lidmaatschapsnummer	Aard van de opdracht (A, B, C en/of D)

* Schrappen wat niet van toepassing is.

** Facultatieve vermelding.

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	99.771.449,82	83.447.658,99
Immateriële vaste activa	6.2	21	.....	.....
Materiële vaste activa	6.3	22/27	99.714.623,99	83.409.192,16
Terreinen en gebouwen		22	76.634.177,16	74.670.841,93
Installaties, machines en uitrusting		23	9.351,32	9.656,80
Meubilair en rollend materieel		24	81.265,29	50.572,00
Leasing en soortgelijke rechten		25	.....	.....
Overige materiële vaste activa		26	29.998,71	31.543,77
Activa in aanbouw en vooruitbetalingen		27	22.959.831,51	8.646.577,66
Financiële vaste activa	6.4/6.5.1	28	56.825,83	38.466,83
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	56.825,83	38.466,83
Aandelen		284	48.525,00	30.516,00
Vorderingen en borgtochten in contanten		285/8	8.300,83	7.950,83

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

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
VLOTTENDE ACTIVA		29/58	5.235.187,32	6.085.108,16
Vorderingen op meer dan één jaar		29	.....	.....
Handelsvorderingen		290	.....	.....
Overige vorderingen		291	.....	.....
Vorraden en bestellingen in uitvoering		3	899.504,48	900.689,08
Vorraden		30/36	899.504,48	900.689,08
Grond- en hulpstoffen		30/31	1.805,10	2.989,70
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	755.044,41	995.248,84
Handelsvorderingen		40	100.529,51	196.906,05
Overige vorderingen		41	654.514,90	798.342,79
Geldbeleggingen	6.5.1/6.6	50/53	.....	.....
Eigen aandelen		50	.....	.....
Overige beleggingen		51/53	.....	.....
Liquide middelen		54/58	2.667.093,92	3.462.410,87
Overlopende rekeningen	6.6	490/1	913.544,51	726.759,37
TOTAAL VAN DE ACTIVA		20/58	105.006.637,14	89.532.767,15

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

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
PASSIVA				
EIGEN VERMOGEN		10/15	12.170.206,87	12.368.759,64
Inbreng	6.7.1	10/11	8.032,37	8.032,37
Beschikbaar		110	.....	.....
Onbeschikbaar		111	8.032,37	8.032,37
Herwaarderingsmeerwaarden		12	.....	.....
Reserves		13	7.250.594,53	7.250.594,53
Onbeschikbare reserves		130/1	6.275.946,61	6.275.946,61
Statutair onbeschikbare reserves		1311	.....	.....
Inkoop eigen aandelen		1312	.....	.....
Financiële steunverlening		1313	.....	.....
Overige		1319	6.275.946,61	6.275.946,61
Belastingvrije reserves		132	974.647,92	974.647,92
Beschikbare reserves		133	.....	.....
Overgedragen winst (verlies)(+)/(-)		14	-463.096,19	.....
Kapitaalsubsidies		15	5.374.676,16	5.110.132,74
Voorschot aan de vennoten op de verdeling van het netto-actief ⁴		19	.....	.....
VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN		16	399.139,06	369.285,38
Voorzieningen voor risico's en kosten		160/5	111.321,60	95.251,60
Pensioenen en soortgelijke verplichtingen		160	.....	.....
Belastingen		161	.....	.....
Grote herstellings- en onderhoudswerken		162	111.321,60	95.251,60
Milieuverplichtingen		163	.....	.....
Overige risico's en kosten	6.8	164/5	.....	.....
Uitgestelde belastingen		168	287.817,46	274.033,78

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	92.437.291,21	76.794.722,13
Schulden op meer dan één jaar	6.9	17	84.995.570,13	71.660.311,08
Financiële schulden		170/4	83.973.819,83	70.799.753,88
Achtergestelde leningen		170	.....	.....
Niet-achtergestelde obligatieleningen		171	.....	.....
Leasingschulden en soortgelijke schulden		172	.....	.....
Kredietinstellingen		173	83.973.819,83	70.799.753,88
Overige leningen		174	.....	.....
Handelsschulden		175	.....	.....
Leveranciers		1750	.....	.....
Te betalen wissels		1751	.....	.....
Vooruitbetalingen op bestellingen		176	.....	.....
Overige schulden		178/9	1.021.750,30	860.557,20
Schulden op ten hoogste één jaar	6.9	42/48	6.806.450,17	4.531.562,29
Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen		42	2.863.676,69	2.623.978,13
Financiële schulden		43	.....	.....
Kredietinstellingen		430/8	.....	.....
Overige leningen		439	.....	.....
Handelsschulden		44	2.863.589,21	1.218.838,02
Leveranciers		440/4	2.863.589,21	1.218.838,02
Te betalen wissels		441	.....	.....
Vooruitbetalingen op bestellingen		46	.....	.....
Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	6.9	45	551.903,17	484.661,19
Belastingen		450/3	391.932,07	332.171,84
Bezoldigingen en sociale lasten		454/9	159.971,10	152.489,35
Overige schulden		47/48	527.281,10	204.084,95
Overlopende rekeningen	6.9	492/3	635.270,91	602.848,76
TOTAAL VAN DE PASSIVA		10/49	105.006.637,14	89.532.767,15

Nr.	0400.143.608
-----	--------------

VOL-inb 4

RESULTATENREKENING

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Bedrijfsopbrengsten		70/76A	7.861.299,11	6.733.354,19
Omzet	6.10	70	7.083.881,18	5.652.106,16
Voorraad goederen in bewerking en gereed product en bestellingen in uitvoering: toename (afname)		71	.....	.....
Geproduceerde vaste activa		72	237.421,85	117.180,68
Andere bedrijfsopbrengsten	6.10	74	539.482,42	940.943,28
Niet-recurrente bedrijfsopbrengsten	6.12	76A	513,66	23.124,07
Bedrijfskosten		60/66A	8.197.277,04	6.347.305,53
Handelsgoederen, grond- en hulpstoffen		60	4.379,00	1.443,55
Aankopen		600/8	3.194,40	1.103,52
Voorraad: afname (toename)		609	1.184,60	340,03
Diensten en diverse goederen		61	2.759.089,39	2.190.915,50
Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen	6.10	62	1.513.867,59	1.298.490,91
Afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële vaste activa		630	2.574.648,86	2.501.750,61
Waardeverminderingen op voorraden, op bestellingen in uitvoering en op handelsvorderingen: toevoegingen (terugnemingen)	6.10	631/4	150.452,24	-54.868,89
Voorzieningen voor risico's en kosten: toevoegingen (bestedingen en terugnemingen)	6.10	635/8	16.070,00	.....
Andere bedrijfskosten	6.10	640/8	731.267,36	409.573,85
Als herstructureringskosten geactiveerde bedrijfskosten ..(-)		649	.....	.....
Niet-recurrente bedrijfskosten	6.12	66A	447.502,60	.....
Bedrijfswinst (Bedrijfsverlies)		9901	-335.977,93	386.048,66

Nr.		0400.143.608		VOL-inb 4	
	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar	
Financiële opbrengsten		75/76B	1.776.533,34	1.400.973,39	
Recurrente financiële opbrengsten		75	1.776.533,34	1.400.973,39	
Opbrengsten uit financiële vaste activa		750	.....	.....	
Opbrengsten uit vlottende activa		751	44.328,38	49.245,55	
Andere financiële opbrengsten		6.11 752/9	1.732.204,96	1.351.727,84	
Niet-recurrente financiële opbrengsten		6.12 76B	.....	.....	
Financiële kosten		65/66B	1.899.558,15	1.579.165,38	
Recurrente financiële kosten		6.11 65	1.899.558,15	1.579.165,38	
Kosten van schulden		650	1.897.818,70	1.578.000,21	
Waardeverminderingen op vlottende activa andere dan voorraden, bestellingen in uitvoering en handels- vorderingen: toevoegingen (terugnemingen)		(+)/(-) 651	.....	.....	
Andere financiële kosten		652/9	1.739,45	1.165,17	
Niet-recurrente financiële kosten		6.12 66B	.....	.....	
Winst (Verlies) van het boekjaar vóór belasting		(+)/(-) 9903	-459.002,74	207.856,67	
Ottrekking aan de uitgestelde belastingen		780	5.495,13	5.589,94	
Overboeking naar de uitgestelde belastingen		680	.....	.....	
Belastingen op het resultaat		(+)/(-) 6.13 67/77	9.588,58	972,76	
Belastingen		670/3	9.588,58	13.807,81	
Regularisering van belastingen en terugneming van voorzieningen voor belastingen		77	.....	12.835,05	
Winst (Verlies) van het boekjaar		(+)/(-) 9904	-463.096,19	212.473,85	
Ottrekking aan de belastingvrije reserves		789	.....	.....	
Overboeking naar de belastingvrije reserves		689	.....	.....	
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar		(+)/(-) 9905	-463.096,19	212.473,85	

Nr.	0400.143.608
-----	--------------

VOL-inb 5

RESULTAATVERWERKING

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Te bestemmen winst (verlies)(+)/(-)	9906	-463.096,19	212.473,85
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar(+)/(-)	(9905)	-463.096,19	212.473,85
Overgedragen winst (verlies) van het vorige boekjaar(+)/(-)	14P	.....	.....
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
aan de inbreng	691	.....	.....
aan de wettelijke reserve	6920	.....	.....
aan de overige reserves	6921	.....	212.473,85
Over te dragen winst (verlies)(+)/(-)	(14)	-463.096,19	.....
Tussenkoms 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 2025

WOONPIJLER BV

VERSLAG VAN DE COMMISSARIS AAN DE ALGEMENE VERGADERING OVER HET BOEKJAAR AFGESLOTEN OP 31 DECEMBER 2025

In het kader van de wettelijke controle van de jaarrekening van Woonpijler BV (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, overeenkomstig het voorstel van het bestuursorgaan. 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 8 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 2025 omvat, alsook de resultatenrekening van het boekjaar afgesloten op die datum en de toelichting, met een balanstotaal van 105.006.637 EUR en waarvan de resultatenrekening afsluit met een verlies van het boekjaar van 463.096 EUR.

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van het vermogen en de financiële toestand van de Vennootschap per 31 december 2025, 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 continuïteits-veronderstelling 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, van de documenten die overeenkomstig de wettelijke en reglementaire voorschriften dienen te worden neergelegd, 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 2023) 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, bepaalde documenten die overeenkomstig de wettelijke en reglementaire voorschriften dienen te worden neergelegd, 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 heeft geen opdrachten die onverenigbaar zijn met de wettelijke controle van de jaarrekening verricht, en ons bedrijfsrevisorenkantoor is in de loop van ons mandaat onafhankelijk gebleven tegenover de Vennootschap.

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.
- Wij dienen u 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 en aan de aandeelhouders alsook voor de bijeenroeping van de algemene vergadering niet werden nageleefd;
 - in strijd met artikel 5:154, 6° van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen geen netto-actietest en liquiditeitstest conform artikel 5:142 en 5:143 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen is uitgevoerd in het kader van het uitbetalen van het scheidingsaandeel;
 - in strijd met artikel 5:154, §3 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen geen statutenwijziging werd vastgesteld over de uitbetaalde scheidings aandelen voor afsluitdatum van het boekjaar.
- De resultaatverwerking, die aan de algemene vergadering wordt voorgesteld, stemt overeen met de wettelijke en statutaire bepalingen.

Sint-Niklaas, 25 juni 2026

Verifin BV
Commissaris
Vertegenwoordigd door

Geert Van Hemelryck
Bedrijfsrevisor



Remuneratieverslag 2025

Remuneratieverslag 2025

Conform het Wetboek van vennootschappen art. 100 §1, 6/3 legt Woonpijler 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 2025:

		Presentiegeld 218,60 €/zitp.	Verplaatsings- vergoeding
Bax Christine Bestuurder	Vertegenwoordiger gemeente Wachtebeke - uitgetreden	437,20	27,46
Beeckman Michaël Voorzitter bestuursorgaan	Vertegenwoordiger gemeente Wetteren	4.809,20	
Blancquaert Peter Bestuurder	Vertegenwoordiger gemeente Wetteren	1.967,40	50,32
Blommaert Bart Bestuurder	Vertegenwoordiger provincie Oost-Vlaanderen - uitgetreden	437,20	41,24
Cornelis Justien Bestuurder	Vertegenwoordiger gemeente Wetteren - uitgetreden	218,60	11,30
De Grauwe Tom Bestuurder	Vertegenwoordiger gemeente Lochristi	1.748,80	78,35
De Schaepmeester Odette Bestuurder	Vertegenwoordiger private sector	2.404,60	83,41
Loquet Roos Bestuurder	Vertegenwoordiger gemeente Laarne	1.748,80	
Maes Dominique Bestuurder	Vertegenwoordiger gemeente Wichelen - uitgetreden	655,80	28,61
Maes Patrick Bestuurder	Vertegenwoordiger gemeente Lochristi - uitgetreden	437,20	10,07
Nobels Hilde Ondervoorzitter bestuursorgaan	Vertegenwoordiger gemeente Laarne - - uitgetreden	1.093,00	11,04
Othman Nadia Bestuurder	Vertegenwoordiger provincie Oost-Vlaanderen	0,00	
Penneman Piet Bestuurder	Vertegenwoordiger gemeente Wachtebeke - uitgetreden	0,00	
Schoonjans Steven Bestuurder	Vertegenwoordiger gemeente Lochristi	1.967,40	107,04
Stadeus Janine Bestuurder	Vertegenwoordiger gemeente Lochristi	1.748,80	108,64
Van Damme Lucas Bestuurder	Vertegenwoordiger gemeente Laarne	4.153,40	66,11
Van Der Gucht Annelien Bestuurder	Vertegenwoordiger gemeente Wetteren	1.967,40	55,91
Van Der Stuyft Norma Bestuurder	Vertegenwoordiger gemeente Wetteren	1.748,80	67,50
Van Doorselaer Herwig Bestuurder	Vertegenwoordiger gemeente Wetteren - uitgetreden	437,20	18,45
Van Himme Linda Bestuurder	Vertegenwoordiger gemeente Lochristi	1.748,80	148,49
Verhoeven Myriam Bestuurder	Vertegenwoordiger gemeente Wetteren - uitgetreden	437,20	28,87



Woonpijler b.v.

Felix Beernaertsplein 55/01
9230 Wetteren