



**WOONMAATSCHAPPIJ**  
VLAAMSE ARDENNEN

# JAAERVERSLAG 2022



De besloten vennootschap Woonmaatschappij Vlaamse Ardennen, met maatschappelijke zetel te Oudenaarde, Sint-Jozefsveld 18, ingeschreven in het rechtspersonenregister te Oudenaarde onder nummer 0466.370.951, met BTW-nummer BE 0466.370.951.

Opricht onder de benaming “Sociale Huisvestingsmaatschappij Vlaamse Ardennen” onder de vorm van een coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid bij akte verleden voor Meester Frank Ghys, notaris te Kluisbergen, op 17 juni 1999, bekendgemaakt in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 14 juli nadien onder nummer 990714-482. Waarvan de statuten meermaals werden gewijzigd, waaronder door omvorming naar een besloten vennootschap, blijkens de notulen van buitengewone algemene vergadering opgemaakt door notaris Leen Coppejans te Oudenaarde, vervangende geassocieerd notaris Frederic Helsen te Brussel, onbevoegd ratione loci, op 30 september 2021, gepubliceerd in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad de dato 20 oktober 2021 onder nummer 21124953.

Waarvan de statuten laatst werden gewijzigd, onder andere door wijziging van de naam naar de huidige benaming, blijkens de notulen van buitengewone algemene vergadering opgemaakt door notaris Leen Coppejans te Oudenaarde op 06 december 2022, gepubliceerd in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad de dato 05 januari 2023 onder nummer 23002797.





# INHOUD

---

<b>VOORWOORD</b>	<b>7</b>
<b>BEHEERSASPECTEN</b>	<b>13</b>
1. <b>MISSIE EN DOELSTELLING</b>	<b>15</b>
2. <b>RAAD VAN BESTUUR</b>	<b>15</b>
3. <b>SAMENSTELLING DIRECTIECOMITÉ</b>	<b>16</b>
4. <b>VERGADERINGEN</b>	<b>16</b>
5. <b>FUSIETRAJECT - ERKENNING WOONMAATSCHAPPIJ</b>	<b>16</b>
6. <b>PERSONEELSBELEID</b>	<b>16</b>
<b>PATRIMONIUMBELEID</b>	<b>19</b>
1. <b>BESTAAND PATRIMONIUM</b>	<b>21</b>
1.1. Overzicht woningtypologie	21
1.2. Overzicht aangepaste woonentiteiten	22
1.3. Overzicht woongelegenheden	23
1.4. Overzicht niet-residentiële entiteiten	27
1.5. Opgeleverde renovatieprojecten	27
1.6. Lopende renovatieprojecten	27
1.7. Geplande renovatieprojecten	29
1.8. Geplande renovatieprojecten	30
1.9. Geplande vervangingsbouw	31
2. <b>NIEUW PATRIMONIUM</b>	<b>32</b>
2.1. Opgeleverde projecten	32
2.2. Lopende projecten	32
2.3. Geplande projecten	34
3. <b>GRONDRESERVES</b>	<b>37</b>
3.1. Overzicht onbebouwde gronden	37
4. <b>AANDACHT VOOR MILIEU EN ENERGIE</b>	<b>39</b>
4.1. Nieuwbouwprojecten	39
4.2. Duurzaam ruimtegebruik	39
4.3. Renovatieprojecten	40
4.4. Vervangingsprojecten	40
4.5. Burgemeestersconvenanten	40
4.6. Verkoop van patrimonium	40



4.7.	Energiescans en huurderssensibilisering	41
4.8.	Huurlasten	41
4.9.	Aster	41
4.10.	Duurzaamheid in de eigen werking	41

## **VERHURINGSBELEID** **43**

<b>1.</b>	<b>AANTAL KANDIDATEN</b>	<b>45</b>
<b>2.</b>	<b>AANTAL TOEWIJZINGEN</b>	<b>50</b>
<b>3.</b>	<b>OPZEGGINGEN</b>	<b>51</b>
<b>4.</b>	<b>LEEGSTAND</b>	<b>51</b>
<b>5.</b>	<b>HUURDERSSAMENSTELLING</b>	<b>52</b>
<b>6.</b>	<b>HUURPRIJZEN</b>	<b>52</b>
<b>7.</b>	<b>HUURDERSINKOMEN</b>	<b>52</b>
<b>8.</b>	<b>HUROPBRENGSTEN</b>	<b>53</b>
<b>9.</b>	<b>HUURACHTERSTALLEN</b>	<b>53</b>
<b>10.</b>	<b>VOORUITBETALINGEN</b>	<b>53</b>
<b>11.</b>	<b>RECUPERATIE ONDERHOUD EN HERSTEL</b>	<b>54</b>
<b>12.</b>	<b>ONDERBEZETTING</b>	<b>54</b>
<b>13.</b>	<b>SOCIAAL BELEID</b>	<b>55</b>
	13.1. Doelgroepgericht werken	55
	13.2. Huurdersbegeleiding	56
	13.3. Leefbaarheidsprojecten	57
	13.4. Participatietrajecten	58
	13.5. Aanpak domiciliefraude	58
	13.6. Aanpak buitenlandse eigendommen	58
<b>13.</b>	<b>KLACHTENBELEID</b>	<b>59</b>

## **BELEID VERKOOP** **61**

<b>1.</b>	<b>HISTORISCH OVERZICHT VERKOPEN</b>	<b>63</b>
<b>2.</b>	<b>VERKOOP HUURPATRIMONIUM</b>	<b>64</b>
<b>3.</b>	<b>VERKOOP SOCIALE WONINGEN (NIEUWBOUW)</b>	<b>64</b>
<b>4.</b>	<b>VERKOOP WEDERINGEKOCHTE WONINGEN</b>	<b>64</b>
<b>5.</b>	<b>DIVERSEN</b>	<b>64</b>
<b>6.</b>	<b>KANDIDAAT-KOPERS</b>	<b>65</b>
<b>7.</b>	<b>KOOPPROJECTEN IN VOORBEREIDING</b>	<b>65</b>





<b>BELEID LENINGEN</b>	<b>67</b>
1. AANTAL VERSTREKTE LENINGEN	69
2. HISTORISCH OVERZICHT LENINGEN	69
<b>COMMUNICATIEBELEID</b>	<b>71</b>
1. GESCHREVEN COMMUNICATIE	73
2. DIGITALE COMMUNICATIE	74
3. FACE-TO-FACE COMMUNICATIE	74
4. COMMUNICATIE MET KLANTEN / PARTNERS / HUURDERS	75
<b>INTERNE ORGANISATIE</b>	<b>77</b>
1. KWALITEITZORG	79
2. INTERNE ORGANISATIE EN INTERNE CONTROLE	79
<b>FINANCIEEL BELEID</b>	<b>83</b>
1. JAARREKENING	85
2. JAARVERSLAG VAN DE RAAD VAN BESTUUR	92
3. VERSLAG VAN DE COMMISARIS	97
4. BIJZONDER VERSLAG VAN DE RAAD VAN BESTUUR	100





# VOORWOORD







In tijden van verandering kan ook het jaar 2022 als een mijlpaal voor onze vennootschap bestempeld worden. Er wordt soms gezegd dat “onzekerheid” de enige zekerheid is in deze snel veranderende tijden. En toch was 2022 een belangrijk jaar voor onze vennootschap om te zorgen voor stabiliteit, continuïteit en zekerheid voor de verdere werking ervan. De vorming van de nieuwe woonmaatschappijen was daarbij de grootste uitdaging. Die nieuwe woonmaatschappij krijgt als doelstelling mee om alle facetten van sociaal wonen onder één dak te brengen en uit te bouwen. Op 5 februari legde de minister van Wonen de werkingsgebieden voor de nieuw te vormen woonmaatschappijen vast. Hierbij kreeg onze vennootschap het werkingsgebied Vlaamse Ardennen West toebedeeld. Concreet betekent dit dat de vennootschap in de toekomst nog in 9 gemeenten van de referentieregio Vlaamse Ardennen aan de slag zal gaan: Oudenaarde, Ronse, Maarkedal, Kluisbergen, Brakel, Lierde, Horebeke, Wortegem-Petegem en Kruisem.

De minister besliste ook dat er een woonmaatschappij kan komen in een werkingsgebied Vlaamse Ardennen Oost. Dat heeft als gevolg dat de gemeente Zwalm en de stad Zottegem, die tot het vorig werkingsgebied van de SHM Vlaamse Ardennen behoorden, niet meer tot het werkingsgebied van onze nieuwe woonmaatschappij zullen behoren en we daar - na een overgangperiode - ook niet meer actief zullen zijn. Dat geldt ook voor de gemeenten Nazareth en Gavere die in de toekomst tot het werkingsgebied van Gent-Zuid zullen behoren en de stad Geraardsbergen die tot het werkingsgebied van Dender-Zuid zal behoren. Na het vastklikken van het werkingsgebied ging onze maatschappij in overleg met de lokale besturen, collega-woonactoren, het bestuur en de medewerkers om vorm te geven aan de Woonmaatschappij Vlaamse Ardennen. Diverse overlegmomenten leidden tot een plan van aanpak en een concreet voorstel van organisatie-model voor de toekomstige woonmaatschappij.

In de zomer werd onze erkenningsaanvraag ingediend bij Wonen in Vlaanderen. Het was een huzarenwerk om op zo'n korte tijd alles afgesproken, geschreven en gestemd te krijgen.

Op 20 oktober 2022 kreeg de Woonmaatschappij Vlaamse Ardennen als eerste in Vlaanderen haar erkenning van de minister van wonen. Een prestatie om fier op te zijn en een erkenning voor het geleverde werk van onze vennootschap. Het is dan ook meer dan op zijn plaats om directie, medewerkers, bestuurders, aandeelhouders en de Vlaamse administratie Wonen en het kabinet van de minister te danken voor de zeer constructieve samenwerking en het vertrouwen.

Op 6 december 2022 vond de Buitengewone Algemene Vergadering plaats waarop de omvorming van onze sociale huisvestingsmaatschappij tot Woonmaatschappij Vlaamse Ardennen werd geofficialiseerd. Het ontstaan van de eerste woonmaatschappij in Vlaanderen was een feit. Woonmaatschappij Vlaamse Ardennen is vanaf 1 januari 2023 actief.

De fusie met de sociale huisvestingsmaatschappij de Nieuwe Haard uit Ronse die we in 2021 realiseerden werd verder geoperationaliseerd. De personeelsleden vormen ondertussen één sterk team en alle interne informatie en procedures werden verder op elkaar afgestemd om te komen tot een vlotwerkend geheel. Een proces dat constructief en positief verliep.

Als woonmaatschappij zal de vennootschap inzetten op sociale huur, sociale koop en sociale leningen. Wat de huur betreft, zal de nieuwe woonmaatschappij ook de werking van het Sociaal Verhuurkantoor Zuid-Oost-Vlaanderen en van het RSVK in ons werkingsgebied overnemen. We zullen dus naast het bouwen van eigen patrimonium eveneens inzetten op inhuurname van private panden.

De concrete overdracht gebeurt in 2023. Met het RSVK werd afgesproken de individuele contracten van hun woningen in Wortegem-Petegem over te nemen. Met SVK Zuid-Oost-Vlaanderen zal de overname van hun activiteiten gebeuren door een inkanteling om niet van de bedrijfstak Vlaamse Ardennen West. Voor wat de overname om niet van deze bedrijfstak van het SVK Zuid-Oost-Vlaanderen betreft, konden we die overname jammer genoeg niet realiseren op de BAV van 6 december. De collega's van SVK Zuid-Oost-Vlaanderen hadden



niet tijdig de nodige voorbereidende stappen kunnen ondernemen. Ook hier zullen verdere stappen gezet worden in 2023.

Er werd overeengekomen dat er geen personeel vanuit de SVK-werking zou overkomen naar de Woonmaatschappij Vlaamse Ardennen. Onze Raad van Bestuur keurde dan ook een organigram voor de toekomstige werking van de Woonmaatschappij goed waarin we voorzien dat nieuw aan te werven medewerkers deze nieuwe opdracht voor onze maatschappij kunnen opnemen en zo de werking verder kunnen uitbouwen.

Voor de gemeenten die op termijn niet meer tot ons werkingsgebied zullen behoren ( Gavere, Nazareth-Eke, Geraardsbergen, Zwalm en Zottegem) werden ook afspraken gemaakt mbt lopende projecten en overdracht van patrimonium. De maatschappij zal de site De Biesten in Nazareth verder afwerken. Vervolgens zullen stappen ondernomen worden om de woningen in Nazareth en Gavere over te dragen aan de collega's van Volkshaard. De stad Geraardsbergen behoort tot het werkingsgebied Dender-Zuid. Hier staan geen projecten op stapel en heeft de vennootschap geen grondreserves meer. In Zwalm en Zottegem zijn 2 grote projecten reeds geruime tijd in voorbereiding. Beide projecten zijn verbonden aan externe partners.

Het bestuur van onze vennootschap besliste om deze projecten verder uit te rollen als loyale partner van het lokaal bestuur en onze externe partners. Op vandaag is hier nog geen nieuwe woonmaatschappij actief en kan de overdracht dus nog niet voorbereid worden.

De Woonmaatschappij Vlaamse Ardennen zal op haar beurt in de toekomst nog panden dienen over te nemen van SHM Denderstreek, het Vlaams Woningfonds en de gemeenten Wortegem-Petegem en Kruisem. In 2022 werd stevig ingezet op de omvorming tot woonmaatschappij en op onze toekomstige organisatiestructuur. Desalniettemin bleef de reguliere werking uiteraard ook van belang.

Eind 2022 beheerde de maatschappij 2.023 woongelegenheden, waarvan 6 nieuw opgeleverde in de gemeente Lierde. Daarnaast waren 116 huurentiteiten en 23 koopwoningen in uitvoering. Deze nieuwe entiteiten zijn broodnodig. Er stonden op het einde van het jaar immers 2.120 kandidaat-gezinnen op onze wachtlijst.

Er werd ingezet op kwaliteit van het bestaande patrimonium. Zo zijn vervangingsbouwprojecten in Kluisbergen en Ronse lopend en investeerden we in totaalrenovaties van de appartementen in de Weversstraat en de Scheldekouter. Voor de stad Ronse heeft de maatschappij de komende jaren een investeringsprogramma van ruim 55 miljoen euro. We investeren voor het eerst meer in renovatie- en vervangingsbouwprojecten dan in nieuwbouwprojecten op nieuwe sites.

De dienst patrimonium werd verder uitgebreid om in te zetten op de dienstverlening naar onze huurders. Er werden 16 sociale verkopen gerealiseerd en 6 panden werden in dit kader wedergekocht. In het kader van de kredietbemiddeling werd verder samengewerkt met het Vlaams Woningfonds.

We kunnen het jaar opnieuw afsluiten met een positief financieel resultaat. Bestuur en medewerkers houden alle parameters nauwlettend in het oog om dit mogelijk te maken. We kregen met onze vennootschap opnieuw financiële gezondheidsindex 5+ van VMSW. Deze financiële gezondheid blijft belangrijk om ook in de toekomst onze opdracht verder te vervullen.

Tot slot een zeer welgemeend woord van dank aan directie en medewerkers voor het geleverde werk tijdens het voorbije jaar. Het was bij momenten hectisch en ongekende wegen moesten worden bewandeld. Dat we dit allemaal tot een goed einde konden brengen, is maar mogelijk geweest dankzij die onverdroten inzet van iedereen en dat tandje extra dat bijgestoken werd. Maar iedereen mag met fierheid terugblikken op het voorbije jaar. Het geeft energie om onze nieuwe woonmaatschappij als dé referentiepartner voor sociaal wonen verder uit te bouwen.

Stefaan Vercamer  
Voorzitter









# BEHEERSASPECTEN







## 1. MISSIE EN DOELSTELLING

De Sociale Huisvestingsmaatschappij Vlaamse Ardennen is een open woonmaatschappij die het recht op sociaal wonen mogelijk maakt door de realisatie van betaalbare en kwaliteitsvolle woonegelegenheden. De SHM is de referentiepartner voor wonen in de Vlaamse Ardennen. De SHM biedt huurwoningen, koopwoningen, kavels en leningen aan.

De SHM staat voor:

- Een respectvolle, integere, accurate en duurzame aanpak
- Een klantgerichte dienstverlening
- Het bijdragen tot een aangename woon- en leefomgeving

De SHM biedt een werkomgeving waar medewerkers in een sfeer van vertrouwen, openheid en betrokkenheid zich maximaal kunnen ontplooiën en fier kunnen zijn op hun werk.

## 2. RAAD VAN BESTUUR

### Voorzitter:

Dhr. Stefaan Vercamer

Vaste vertegenwoordiger van vzw Patrimo Midden-Vlaanderen

### 1ste Ondervoorzitter:

Dhr. Klaus Van Hoecke

Vaste vertegenwoordiger van vzw Verbruikersbelangen Vlaamse Ardennen

### 2de Ondervoorzitter:

Dhr. Verstichel Leonard

Vaste vertegenwoordiger van Stad Ronse

### Directeur:

Mevr. Jeanique Van Den Heede

### Overige bestuurders:

Mevr. BRAEMS Cyntia	Bestuurslid	Vaste vertegenwoordiger	Stad Zottegem
Mevr. HUTSEBAUT Kathleen	Bestuurslid	Vaste vertegenwoordiger	Gemeente Kruisem
Dhr. MAS Mathieu	Bestuurslid	Vaste vertegenwoordiger	Stad Oudenaarde
Dhr. VAN DAELE Emmanuel	Bestuurslid	Vaste vertegenwoordiger	Centrale voor Huisvesting CVBA
Dhr. VERZELE Joop	Bestuurslid	Vaste vertegenwoordiger	Provincie Oost-Vlaanderen
Mevr. MAEBE Trees	Bestuurslid	Vaste vertegenwoordiger	VZW Forum WWZ
Mevr. VAN DE POPULIERE Marleen	Bestuurslid	Vaste vertegenwoordiger	Provincie Oost-Vlaanderen
Mevr. BOGAERT Franka	Bestuurslid	Vaste vertegenwoordiger	Stad Oudenaarde
Dhr. FOULON Jan	Bestuurslid		
Dhr. FLAMAND André	Bestuurslid	Vaste vertegenwoordiger	Gemeente Brakel
Mevr. VANDENABEELE Linda	Bestuurslid	Vaste vertegenwoordiger	Gemeente Kluisbergen
Mevr. DE GELAS Lucretia	Bestuurslid	Vaste vertegenwoordiger	Gemeente Lierde
Dhr. DE BOEVER Steve	Bestuurslid	Vaste vertegenwoordiger	Gemeente Maarkedal
Dhr. DE SLOOVERE Koen	Bestuurslid	Vaste vertegenwoordiger	Gemeente Wortegem-Petegem
Mevr. BAERT Davine	Bestuurslid	Vaste vertegenwoordiger	Stad Ronse

**Commissaris/revisor:**

Dhr. Bert De Clercq

Vaste vertegenwoordiger van Bvba J. Vande Moortel & Co Bedrijfsrevisoren

### 3. SAMENSTELLING DIRECTIECOMITÉ

**Voorzitter:**

Dhr. Stefaan Vercamer

Vaste vertegenwoordiger van vzw Patrimo Midden-Vlaanderen

**1<sup>ste</sup> Ondervoorzitter:**

Dhr. Klaus Van Hoecke

Vaste vertegenwoordiger van vzw Verbruikersbelangen Vlaamse Ardennen

**2<sup>de</sup> Ondervoorzitter:**

Dhr. Verstichel Leonard

Vaste vertegenwoordiger van Stad Ronse

**Bestuurders:**

Dhr. Joop Verzele

Vaste vertegenwoordiger van Provincie Oost-Vlaanderen

Dhr. Mathieu Mas

Vaste vertegenwoordiger van Stad Oudenaarde

Mevr. Davine Baert

Vaste vertegenwoordiger van Stad Ronse

### 4. VERGADERINGEN

Het Directiecomité heeft 22 vergaderingen belegd en er zijn 11 Raden van Bestuur samengeroepen.

### 5. FUSIETRAJECT - ERKENNING WOONMAATSCHAPPIJ

SHM Vlaamse Ardennen diende op 8 juli 2022 een erkenningsaanvraag in. De maatschappij werd op 20 oktober 2022, als eerste in Vlaanderen, erkend als Woonmaatschappij. De aangepaste (reeds door de Minister goedgekeurde) statuten werden voorgelegd op de Buitengewone Algemene Vergadering van 6 december 2022. De akte van deze BAV werd neergelegd bij de Ondernemingsrechtbank Gent, Afdeling Oudenaarde op 14 december, waarna de publicatie in het Belgisch Staatsblad volgde op 5 januari 2023.

### 6. PERSONEELSBELEID

**Directeur**

Mevr. Jeanique Van Den Heede

**Adjunct-Directeur**

Dhr. Peter Lepez

**Personeel en organisatie**

Dhr. Karel Decuyper - tot 08/09/2022



**Technische dienst**

Dhr. Johan Dendauw

Mevr. Hilde Bovijn

Dhr. Tom Vanderschaeve

Dhr. Christophe 'T Kindt

Mevr. Carine Vandercoilden - tot 09/09/2022

Dhr. Christophe Henneghien - vanaf 31/01/2022

Mevr. Babette Vervaeke - vanaf 09/05/2022

**Verhuring**

Mevr. Kathleen De Buck

Dhr. Koen Peters

Mevr. Angelique Haelters

Mevr. Laura Schietecatte

Mevr. Ilse Van den Steene

Dhr. Kristof Reynvoet - van 01/09/2022 tot 26/09/2022

**Koop en leningen**

Dhr. Marijn Gabriëls

**Boekhouding**

Mevr. Marleen De Bock - tot 31/12/2022

Mevr. Kim Van den Broecke - vanaf 18/07/2022

Mevr. Lincy De Ridder

Mevr. Shirley De Paermentier

**Algemeen onderhoud**

Mevr. Carine Geysens

Mevr. Selmi Guezaie - tot 11/02/2022

Dhr. Steve Van Meerhaeghe

Conform art. 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 huisvestingsmaatschappij neemt de SHM het beloningspakket van de directeur op in het jaarverslag. De salarisschaal van de directeur betreft A288. De directeur beschikt over een bedrijfswagen en een groepsverzekering.

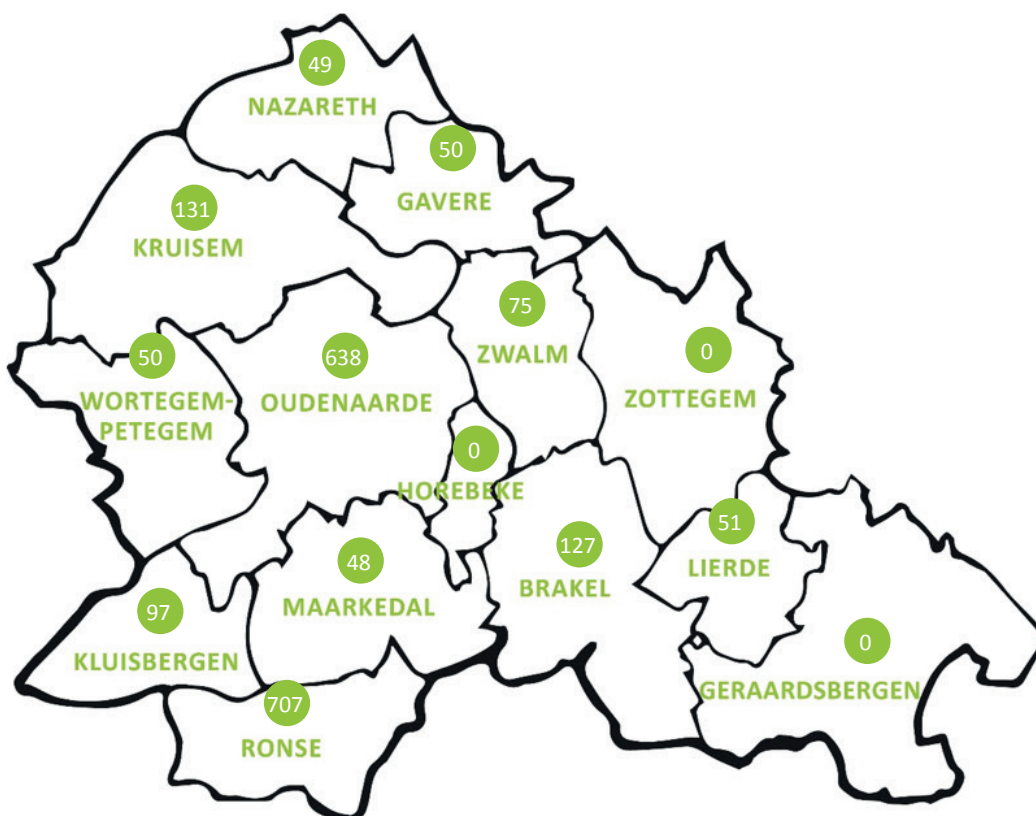




# PATRIMONIUMBELEID



## 1. BESTAAND PATRIMONIUM



● Aantal woningen per gemeente

### 1.1. Overzicht woningtypologie

De Sociale Huisvestingsmaatschappij Vlaamse Ardennen noteerde op 31 december 2022 2.023 woonegelegenheden in haar patrimonium waarvan 951 ééngezinwoningen en 1.072 appartementen. Van de 2.023 woonegelegenheden werden er **13 woonegelegenheden verhuurd buiten het sociaal huurstelsel**. Onderstaande cijfergegevens zijn een weergave van de situatie op 31 december 2022. Doorheen het jaar kunnen deze cijfers variëren.

GEMEENTE	EENGEZINSWONING					APPARTEMENT					Totaal	
	Aantal slaapkamers					Aantal slaapkamers						
	1	2	3	4	5	studio	1	2	3	4	5	
Geraardsbergen	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zottegem	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Brakel	14	30	25	3	5	0	4	46	0	0	0	127
Horebeke	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kluisbergen	0	61	2	0	4	0	12	15	0	0	0	97
Kruisem	4	10	49	5	2	0	16	21	19	5	0	131
Lierde	4	0	41	0	0	0	0	6	0	0	0	51
Maarkedal	0	4	37	2	5	0	0	0	0	0	0	48
Oudenaarde	13	124	130	38	5	0	52	224	50	2	0	638
Ronse	0	25	141	26	0	2	170	285	47	10	1	707
Wortegem-Petegem	13	4	4	1	1	0	0	24	3	0	0	50
Zwalm	12	4	47	5	0	0	2	3	2	0	0	75
Nazareth	0	0	18	3	0	0	0	28	0	0	0	49
Gavere	4	23	0	0	3	0	0	20	0	0	0	50
<b>TOTAAL HUURWOONEGELEGENHEDEN</b>	<b>64</b>	<b>285</b>	<b>494</b>	<b>83</b>	<b>25</b>	<b>2</b>	<b>256</b>	<b>672</b>	<b>124</b>	<b>17</b>	<b>1</b>	<b>2.023</b>



» **Wijzigingen tov 31/12/2021:**

**Oudenaarde:**

- Verkoop Hamstraat 14: 1 woning met 3 slaapkamers
- Verkoop Magnoliadreef 17: 1 woning met 5 slaapkamers
- Verkoop Klokkeveld 5: 1 woning met 3 slaapkamers

**Lierde:**

- Ingebruikname Dreefstraat 35A: 6 appartementen met 2 slaapkamers

**Ronse:**

- Verkoop Floréal 137: 1 woning met 3 slaapkamers
- Verkoop G. Eeckhoutstraat 19: 1 woning met 3 slaapkamers
- Aankoop Scheldekouter 41: woning met 3 slaapkamers

## 1.2. Overzicht aangepaste woonentiteiten

De SHM bouwt niet alleen traditionele woningen en appartementen maar investeert ook in aangepaste huisvesting, voor mensen met een beperking en voor ouderen. Hieronder een overzicht van de woningen en appartementen die zijn aangepast aan deze doelgroepen. Deze entiteiten zijn opgenomen in de overzichtstabel van hierboven.

	WONINGEN					APPARTEMENTEN			
	Aangepaste voor mensen met beperking			ADL-woning		Aangepast voor mensen met beperking		65+	
AANTAL SLAAPKAMERS	1	2	3	2	3	1	2	1	2
Brakel	0	0	0	0	0	0	4	0	0
Oudenaarde	0	0	0	10	2	7	3	7	7
Ronse	0	0	0	0	0	14	4	0	0
Wortegem-Petegem	0	0	0	0	0	0	5	5	0
Kruisem	4	2	1	0	0	0	4	0	0
Kluisbergen	0	0	0	0	0	2	0	0	0
Nazareth	0	0	0	0	0	0	10	0	0
Gavere	0	0	0	0	0	0	10	0	0
<b>TOTALEN</b>	<b>4</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>10</b>	<b>2</b>	<b>23</b>	<b>40</b>	<b>12</b>	<b>7</b>

### 1.3. Overzicht woongelegenheden

		JAAR 1STE BEWONING	AANTAL APPARTEMENTEN	AANTAL WONINGEN
<b>BRAKEL</b>	Brakel - Sint-Pieterswijk	1971	8	11
	Brakel - Sint-Pieterswijk	1980	8	24
	Brakel - Sint-Pieterswijk	2004	0	1
	Brakel - Tirse	2012	6	0
	Brakel - Tirse	2011	25	0
	Brakel - Holenbroek	2006	3	13
	Brakel - Peperendaalwijk	1972	0	6
	Brakel - Peperendaalwijk	1976	0	7
	Brakel - Peperendaalwijk	1980	0	15
			50	77
<b>GAVERE</b>	Gavere - Raes Van Gaverstraat	1971	0	11
	Gavere - Raes Van Gaverstraat	1972	0	7
	Gavere - Raes Van Gaverstraat	1976	0	11
	Gavere - Raes Van Gaverstraat	2014	0	1
	Gavere - Raes Van Gaverstraat	2015	20	0
			20	30
<b>KLUISBERGEN</b>	Kluisbergen - Pelikaanwijk	1969	0	11
	Kluisbergen - Pelikaanwijk	1974	0	9
	Kluisbergen - Pelikaanwijk	1978	0	3
	Kluisbergen - Pelikaanwijk	1981	0	12
	Kluisbergen - Pelikaanwijk	1982	0	16
	Kluisbergen - Pelikaanwijk	1998	0	1
	Kluisbergen - Pelikaanwijk	2020	0	9
	Kluisbergen - Muziekmeesters	2020	15	4
	Kluisbergen - Groendreef	1971	17	0
			32	65
<b>KRUISEM</b>	Kruishoutem - Brugstraat	2009	12	0
	Kruishoutem - René d'Huyvetterstraat	2019	17	
	Zingem - Ouwegemsesteenweg	2014	8	6
	Zingem - Wijnhuisveld	1977	0	9
	Zingem - Wijnhuisveld	1979	0	8
	Zingem - Wijnhuisveld	1985	0	20
	Zingem - Wijnhuisveld	2002	0	1
	Zingem - Wijnhuisveld	2003	24	0
	Zingem - Wijnhuisveld	2011	0	6
	Zingem - Sportstraat	2007	0	20
				61
<b>LIERDE</b>	Lierde - Dreefstraat	1980	0	14
	Lierde - Dreefstraat	1983	0	17
	Lierde - Dreefstraat	1986	0	14
	Lierde - Dreefstraat	2022	6	0
			6	45

<b>MAARKEDAL</b>	Maarkedal - Leliestraat	1979	0	6
	Maarkedal - Leliestraat	1982	0	1
	Maarkedal - Leliestraat	1984	0	4
	Maarkedal - Oude Heerweg	1979	0	7
	Maarkedal - Oude Heerweg	1981	0	4
	Maarkedal - Jasmijnstraat	1981	0	15
	Maarkedal - Rozenstraat	1982	0	9
	Maarkedal - Puttene	1964	0	1
	Maarkedal - Puttene	1971	0	1
			0	48
<b>NAZARETH</b>	Nazareth - Biesten	2000	0	15
	Nazareth - Kouter	2015	0	6
	Nazareth - Westkouter	2021	28	6
			28	21
<b>UDENAARDE</b>	Oudenaarde - Abdijstraat	2007	6	0
	Oudenaarde - Akkerstraat	1966	0	1
	Oudenaarde - Baarstraat	1994	0	2
	Oudenaarde - Baarstraat	2003	0	2
	Oudenaarde - Bloemenhof	2006	12	0
	Oudenaarde – Brandnetelstraat	2020	0	13
	Oudenaarde – Boterbloemstraat	2020	0	4
	Oudenaarde - De Ham	2012	19	0
	Oudenaarde - Den Bulk	1976	6	11
	Oudenaarde - Den Bulk	1979	4	12
	Oudenaarde - Eineplein	2015	14	0
	Oudenaarde - Galgestraat	1931	0	2
	Oudenaarde - Galgestraat	1951	0	1
	Oudenaarde - Groenstraat	1925	0	2
	Oudenaarde - Groenstraat	2008	0	1
	Oudenaarde - Hamstraat	1976	6	0
	Oudenaarde - Hamstraat	1979	8	6
	Oudenaarde - Hamstraat	2013	0	1
	Oudenaarde - Hamstraat	2015	0	1
	Oudenaarde - Hazel	2021	8	12
	Oudenaarde - H. Consciencestraat	1951	0	7
	Oudenaarde - H. Consciencestraat	1965	0	3
	Oudenaarde - Hongerije	1982	0	1
	Oudenaarde - Hongerije	1984	4	0
	Oudenaarde - Hongerije	1997	0	6
	Oudenaarde - Hongerije	2009	0	6
	Oudenaarde - Hongerije	2014	0	2
	Oudenaarde - Hongerije	2015	0	2
	Oudenaarde - Keirestraat	1976	0	3
	Oudenaarde - Klapproosstraat	2010	0	12
	Oudenaarde - Klokkeveld	1971	0	4
	Oudenaarde - Klokkeveld	1976	0	2
Oudenaarde - Klokkeveld	2018	0	9	
Oudenaarde - Maagdendale	2014	0	9	
Oudenaarde - Magnoliadreef	1966	0	4	

	Oudenaarde - Magnoliadreef	2018	0	6
	Oudenaarde - Misweg	2017	9	0
	Oudenaarde - Molenkouter	1962	0	4
	Oudenaarde - Pamelekerkplein	2003	2	0
	Oudenaarde - Riedekens	1982	0	48
	Oudenaarde - Riedekens	1983	0	26
	Oudenaarde - Riedekens	1984	2	13
	Oudenaarde - Riedekens	2000	12	0
	Oudenaarde - Riedekens	2005	24	0
	Oudenaarde - Riedekens	2014	0	10
	Oudenaarde - Riedekens	2015	14	0
	Oudenaarde - Schoolstraat	2000	0	4
	Oudenaarde - Serpentsstraat	1989	0	7
	Oudenaarde - Sint-Jozefsplein	2000	24	0
	Oudenaarde - Smallestraat	2008	7	0
	Oudenaarde - Sompelstraat	2008	2	6
	Oudenaarde - Tonkinstraat	2021	13	6
	Oudenaarde - Tuinwijk	1954	0	2
	Oudenaarde - Vlaanderenstraat	1932	0	5
	Oudenaarde - Vlaanderenstraat	1951	0	3
	Oudenaarde - Vontstraat	2008	6	0
	Oudenaarde - Wallestraat	1982	0	5
	Oudenaarde - Weversstraat	1974	46	0
	Oudenaarde - Weversstraat	1975	46	0
	Oudenaarde - Weversstraat	2000	0	16
	Oudenaarde - Wostine	2002	16	8
	Oudenaarde - Wostine	2004	18	0
			<b>328</b>	<b>310</b>
<b>RONSE</b>	Ronse - Elzelestraat	2011	0	6
	Ronse - Jacob Van Arteveldestraat	2007	0	6
	Ronse - Kruisstraat	2011	13	0
	Ronse - Zenobe Grammestraat	2011	0	3
	Ronse - Elzeelsesteenweg	2016	5	0
	Ronse - Minderbroedersstraat	2016	19	0
	Ronse - Floréal	1962	0	2
	Ronse - Floréal	1969	0	21
	Ronse - Floréal	1970	0	14
	Ronse - Floréal	1971	0	10
	Ronse - G. Eeckhoutsquare	1973	47	0
	Ronse - Aatstraat/Scheldekouter	1975	0	15
	Ronse - Scheldekouter	1976	0	20
	Ronse - Scheldekouter	1977	0	21
	Ronse - Scheldekouter (duplex)	1977	48	0
	Ronse - Scheldekouter (500-599)	1980	100	0
	Ronse - Scheldekouter (duplex)	1980	32	0
	Ronse - Scheldekouter (600-626)	1982	26	0
	Ronse - Decrolylaan	1985	0	10

	Ronse - Scheldekouter	1985	0	17
	Ronse - Fr. Rooseveltplein	1985	5	0
	Ronse - Ijzerstraat	1997	20	0
	Ronse - Scheldekouter	1999	4	0
	Ronse - Aatstraat	1999	0	1
	Ronse - Bruul	2000	27	0
	Ronse - Elzeelsesteenweg	2001	12	0
	Ronse - Wolvestraat	2002	6	0
	Ronse - Ninovestraat/A.Demetsstraat	2003	12	1
	Ronse - C.de Rorestraat	2003	7	0
	Ronse - E. de Malanderplein	2004	6	0
	Ronse - Spillegem/Oude Vesten	2008	25	0
	Ronse - Fiertelmeers	2009	0	1
	Ronse - Veemarkt	2011	7	0
	Ronse - Bredestraat	2012	35	0
	Ronse - Floréal	2012	21	10
	Ronse - Scheldekouter	2014	0	16
	Ronse - Floréal	2015	24	17
	Ronse - Kruisstraat	2017	14	0
	Ronse - Scheldekouter	2022	0	1
			515	192
<b>WORTEGEM-PETEGEM</b>	Wortegem-Petegem - Kastanjeplein	1971	0	1
	Wortegem-Petegem - Kastanjeplein	1972	0	4
	Wortegem-Petegem - Kastanjeplein	1976	0	2
	Wortegem-Petegem - Kastanjeplein	1980	0	6
	Wortegem-Petegem - Rozenhof	2005	0	4
	Wortegem-Petegem - Rozenhof	2015	15	0
	Wortegem-Petegem - Lindestraat	2019	12	5
	Wortegem-Petegem – St-Martinustraat	2020	0	1
			27	23
<b>ZWALM</b>	Zwalm - Elzenlaan	1978	0	5
	Zwalm - Elzenlaan	1983	0	11
	Zwalm - Elzenlaan	2002	0	4
	Zwalm - Lijsterbeslaan	2002	0	5
	Zwalm - Rozenlaan	1978	0	7
	Zwalm - Rozenlaan	1983	0	4
	Zwalm - Rozenlaan	1986	0	8
	Zwalm - Rozenlaan	2002	0	8
	Zwalm - Spoorweglaan	1978	0	6
	Zwalm - Zwalmiaan	1967	0	4
	Nederzwalm - Neerstraat	2007	7	6
			7	68
	Aantal appartementen		1.072	
	Aantal woningen			951
	<b>Totaal Huurwoningen</b>			<b>2.023</b>

## 1.4. Overzicht niet-residentiële entiteiten

		JAAR 1STE BEWONING	TYPE
OUDENAARDE	Riedekens 185A	2014	Kantoorgebouw
	Sint-Jozefsplein 18	2009	Kantoorgebouw
	Voorburg 12	2008	Winkelpand
ZWALM	Neerstraat 27 bus 6	2010	Kinderopvang
BRAKEL	Marktplein 9	2011	Winkelpand
RONSE	Wijnstraat 67	2019	Handelsruimte

## 1.5. Opgeleverde renovatieprojecten

### » Diverse wijken

Renovatie van de verwarmingsinstallaties van de woningen/appartementen te Zwalm, Zingem, Wortegem-Petegem, Brakel, Lierde, Kluisbergen en Oudenaarde. De leiding van de werken is in handen van ir. Willy Moens.

De werken startten op 01/12/2021 en zijn voorlopig opgeleverd op 10/06/2022.

De aannemer is bvba Lieven Deneckere uit Kortrijk.

Kostprijs van de werken: € 378.555,24

## 1.6. Lopende renovatieprojecten

### » Weversstraat - Oudenaarde

Renovatie van de 92 appartementen in de Weversstraat. Deze aanneming omvat het vernieuwen en optimaliseren van de binnenzijde van het gebouw (verwijderen asbest, vernieuwen keuken, badkamer, vloeren,...). De leiding van de werken is in handen van Volt architecten.

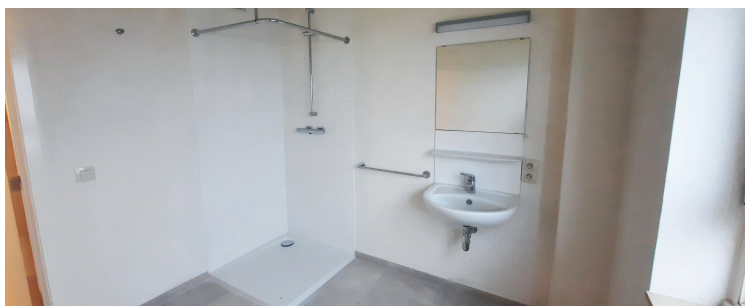
De werken startten op 07/09/2020. De uitvoeringstermijn bedraagt 990 kalenderdagen.

De aannemers zijn PIC uit Laarne en Everaert-Cooreman uit Berlare.

In februari 2022 werd fase 1 van de werken in gebruik genomen. Fase 2 (Weversstraat 11) van de werken werd aansluitend aangevat.

Bestelbedrag van de werken: € 7.235.317,25

Aansluitend op de renovatie zal de buitenomgeving heraangelegd worden. Hiervoor werd studiebureau Buyens aangesteld als ontwerper.



» Duplexappartementen Scheldekouter, Ronse:

4 blokken van telkens 4 appartementen worden totaal gerenoveerd. De gebouwschil wordt geïsoleerd volgens de hedendaagse normen, er wordt een extra terras gecreëerd en de appartementen worden intern ook volledig gerenoveerd.

Bouwprogramma: 16 huurappartementen  
Ontwerper architectuur: Architectenbureau Demeyere (Ieper)  
Aannemer: Stadsbader  
Start werken: 01/03/2021  
Bestelbedrag van de werken: € 1.890.341,83



» Diverse wijken

Vernieuwen van keukens van 151 woningen in Kluisbergen en Oudenaarde (Ename). Deze aanneming omvat het vernieuwen en optimaliseren van de bestaande keukens in de woningen. De leiding van de werken is in handen van architect Rik Mas (architectenburo Mas).

De werken startten op 09/08/2021. De uitvoeringstermijn bedraagt 560 kalenderdagen.

De aannemer is PIC uit Laarne.

Bestelbedrag van de werken: € 1.415.296,20



» Scheldekouter I, II, III & IV te Ronse

De 4 appartementsblokken in de wijk Scheldekouter worden volledig gerenoveerd. De gebouwen krijgen een nieuwe, geïsoleerde schil en een toegangscontrole. De appartementen worden intern volledig gerenoveerd met nieuwe technieken.

Bouwprogramma: 128 huurappartementen

Ontwerper architectuur: Architecten Demeestere + Garmyn & Partners (Ronse)

Aannemer: Bekaert Building Company

Start werken: 21/03/2022

Bestelbedrag van de werken: € 11.745.097,59



## 1.7. Geplande renovatieprojecten

» Masterplan Scheldekouter, Ronse:

De wijk Scheldekouter wordt naast de 4 appartementsblokken (I-IV) en de duplexappartementen gekenmerkt door verschillende types van rijwoningen en bungalows. Om te voldoen aan de doelstellingen op vlak van energie en comfort voor 2050 wordt een masterplan uitgewerkt voor de wijk.



## 1.8. Lopende vervangingsbouw

### » Groendreef te Kluisbergen

Het bestaande appartementsgebouw (17 appartementen) wordt vervangen door 27 appartementen in twee fases. Na de nieuwbouw van de eerste fase wordt het bestaande gebouw gesloopt en kan de tweede fase gerealiseerd worden.

Bouwprogramma: 27 huurappartementen  
Ontwerper architectuur: Architecten Demeestere + Garmyn & Partners (Ronse)  
Ontwerper omgevingswerken: Studiebureau BVP (Destelbergen)  
Aannemer: Damman uit Deerlijk  
Prognose start werken: 17/05/ 2021  
Bestelbedrag: € 4.110.925,70



### » Floréal te Ronse

Fase 1: De 6 woningen Floréal nrs 317 t.e.m. 327 worden gesloopt en vervangen door 14 appartementen. De woningen Floréal nrs. 65 t.e.m. 71 worden gesloopt en vervangen door 4 nieuwe huurwoningen.

Fase 2: De woningen Floréal nrs 49 t.e.m. 61 worden gesloopt en vervangen door 6 huurwoningen en de woningen Floréal nr 157 en 167 worden volledig gerenoveerd, de vier centrale woningen worden vervangen door 5 nieuwbouwwoningen. Nummer 291 wordt eveneens totaal gerenoveerd, huisnummers 293-299 worden vervangen door 4 nieuwe woningen.

Bouwprogramma: totaalrenovatie van 3 huurwoningen, vervangingsbouw door 14 huurappartementen, 19 huurwoningen  
Ontwerper architectuur: Architectenbureau Mas (Oudenaarde) Aannemer: Damman  
Start werken: 06 juni 2022  
Bestelbedrag van de werken : 6.033.845,91€





## 1.9 Geplande vervangingsbouw

### » G. Eeckhoutsquare te Ronse

Het bestaande appartementsgebouw (47 appartementen) wordt vervangen door 73 wooneenheden in twee fases:

Fase 1: 30 huurappartementen in een balkgebouw  
 14 huurappartementen in een torengedouw  
 9 huurwoningen

Na de eerste nieuwbouwfase worden het bestaande gedouw en de garages gesloopt en kan de 2e fase gerealiseerd worden, bestaande uit:

Fase 2: 14 huurappartementen in een torengedouw  
 6 huurwoningen

Bouwprogramma: 73 wooneenheden Ontwerper architectuur: Prisma Architecten  
 Ontwerper infrastructuur : BVP  
 Start werken infrastructuur : voorjaar 2023



## 2. NIEUW PATRIMONIUM

### 2.1. Opgeleverde projecten

#### » Lierde, Dreefstraat

Binnen de bestaande wijk Dreefstraat te Deftinge werd een nieuw project opgestart voor de bouw van 6 huurentiteiten. Het project werd ontwikkeld op een bestaande restgrond binnen de wijk. Het architectenbureau Bressers werd aangesteld als ontwerper voor de woningbouw. Het studiebureau Buyens staat in voor het ontwerp van de infrastructuur in samenwerking met de VMSW.

Bouwprogramma : 6 huurappartementen  
Ontwerper architectuur : architectenbureau Bressers uit Gent  
Ontwerper omgevingswerken : Studiebureau Buyens uit Oosterzele  
Aannemer: Damman uit Deerlijk  
Start werken: 01/02/2021  
Voorlopige oplevering: 21/04/2022  
kostprijs bouwwerken: € 973.974,26



### 2.2. Lopende projecten

#### » Kluisbergen, site Rosalinde

De intercommunale Solva heeft voor de gemeente de terreinen op de site Rosalinde verworven. Hier werd een samenwerking op touw gezet en een masterplan voor de totale site opgemaakt. De SHM zal hier in de toekomst ongeveer 80 woonegelegenheden kunnen realiseren. Er werd een ontwerper aangesteld voor de ontwikkeling van een eerste fase nl. Vandriessche architecten uit Oudenaarde.

Bouwprogramma : 24 huurappartementen, 5 huurwoningen en 7 koopwoningen  
Ontwerper architectuur : Vandriessche architecten uit Oudenaarde  
Ontwerper omgevingswerken : Buresco uit Vloesbergen  
Aannemer: Damman uit Deerlijk  
Start werken: 06/12/2021  
Bestelbedrag bouwwerken: € 4.801.004,11





Aanzicht site Rosalinde  
Inplantingsplan site Rosalinde



» Nazareth, Westkouter – 3de fase

Dit project is de derde en laatste fase van een ruimere gebiedsontwikkeling. Dit project sluit aan op een tweede fase die in 2021 werd opgeleverd. Het betreft een gemengd project met huur- en koopwoningen.

**Bouwprogramma: 11 huurwoningen en 16 koopwoningen**  
**Ontwerper architectuur: architecten Demeestere en Garmyn uit Ronse**  
**Ontwerper omgevingswerken: Studiebureau BVP uit Destelbergen**  
**Aannemer: Damman uit Deerlijk**  
**Start werken: 21/11/2022**  
**Bestelbedrag bouwwerken: € 4.454.748,48**



» Oudestraat te Ronse

De maatschappij heeft 8 verkrotte woningen aangekocht in de Oudestraat, waarvan er 7 getroffen waren door de rooilijn. Alle panden werden gesloopt, waarna aannemer Everaert-Cooreman een nieuw appartementsblok bouwt met 16 huurappartementen.

Ontwerper architectuur: Just Architecture - Architect Hendrik Hantson (Ronse)  
Aannemer: Everaert-Cooreman  
Start werken: 31/01/2022  
Bestelbedrag: € 2.016.013,52



### 2.3. Geplande projecten

» Oudenaarde, Fietelstraat

Enkele jaren geleden werd door onze SHM een stuk grond aangekocht aan de Fietelstraat te Eine. Omwille van de gunstige ligging en de toenemende vraag naar koopappartementen in het centrum van Oudenaarde werd beslist om op deze site 14 koopappartementen te bouwen. Bij het ontwerp van de koopappartementen aan de Fietelstraat wordt een zestal kleine entiteiten voorzien. In 2020 werd het architectenbureau Demeestere en Garmyn uit Ronse aangesteld als ontwerper voor dit project. In de zomer van 2022 werd een aanbesteding georganiseerd. Door de te hoge inschrijvingsprijzen werd dit project niet toegewezen.

Bouwprogramma: 14 koopappartementen  
Ontwerper architectuur: Architecten Demeestere en Garmyn uit Ronse  
Omgevingsvergunning goedgekeurd

» Oudenaarde-Eine, Heurnestraat – 3<sup>de</sup> fase

Dit project is de derde fase van een ruimere gebiedsontwikkeling. Er zal worden aangesloten op de tweede fase die in 2020 werd opgeleverd. Het project zal een mix van sociale huur en sociale koop voorstellen.

Bouwprogramma : 54 huurentiteiten en 13 koopwoningen  
Ontwerper architectuur : architectenbureau Akro Nova uit Oudenaarde  
Ontwerper Omgevingswerken : Buresco uit Vloesbergen  
Fase voorontwerp

» Horebeke, Site rijkswachtkazerne – Fase schetsontwerp

Het voormalig Rijkswachtgebouw in Horebeke werd eind 2019 aangekocht door de intercommunale Solva in opdracht van het lokaal bestuur. Het oude pand op de site werd gesloopt en het terrein werd bouwrijp gemaakt door Solva. De SHM zal het terrein verwerven met het oog op de realisatie van een sociaal woonproject.

**Bouwprogramma: 17 huurentiteiten waarvan 6 aangepast**  
**Ontwerper architectuur: DAT-architecten uit Zottegem**  
**omgevingsvergunning aangevraagd.**

» Zottegem, woonuitbreidingsgebied Zwartestraat

In Velzeke beschikt de SHM over een grote projectsite. Om de ontwikkeling optimaal te laten verlopen werd een stedenbouwkundige studie en een masterplan opgemaakt voor de totale site. De SHM zal hier in de toekomst ongeveer 150 woonegelegenheden kunnen realiseren. Er werd een ontwerper aangesteld voor de ontwikkeling van een eerste en tweede fase nl. architectenburo Mas uit Oudenaarde. Voor de ontwikkeling van dit gebied wordt samengewerkt met de stad Zottegem, Farys, AWV, Aquafin en de VMSW. In 2022 werd een infomarkt voor de buurt georganiseerd en werd gewerkt aan de voorbereiding tot het indienen van de omgevingsvergunning.

» Oudenaarde, Site Saffrou

De stad Oudenaarde zette stappen met private ontwikkelaar Re-vive voor een inbreidingsgericht herbestemmingsproject op de site Saffers (oude fabriekssite) in het hart van de stationsbuurt in het centrum van de stad. Op deze site is een Brownfieldconvenant van toepassing. De SHM zette stappen naar Re-vive en kon komen tot een samenwerkingsovereenkomst en een aankoop. Hierdoor zal binnen de totale nieuwe ontwikkeling ook sociaal wonen mogelijk gemaakt kunnen worden. De SHM zal 40 huurappartementen en 6 aanleunflats voor 65-plussers realiseren op deze site. Voor het laatste luik zal tevens samengewerkt worden met het nieuwe woonzorgcentrum Animacare, deze zal instaan voor de zorg.

**Bouwprogramma: 40 huurentiteiten + 6 aanleunflats**  
**Ontwerper architectuur: Vandriessche architecten uit Oudenaarde**  
**Fase schetsontwerp**



» Kruisem, woonuitbreidingsgebied Zingem

Binnen dit project wil onze SHM samen met een private partner en de gemeente Kruisem een woonuitbreidingsgebied aansnijden. In 2018 werd een principiële akkoord bekomen bij de provincie Oost-Vlaanderen voor de ontwikkeling van dit gebied. Er werd in 2019 een buurtinfovergadering georganiseerd en eind 2022 werd de omgevingsvergunning ingediend voor de verkaveling. Aansluitend zal ook een ontwerper aangesteld worden voor de woningbouw.

» Zwalm, woonuitbreidingsgebied Zwalm

De gemeente Zwalm werkt al enkele jaren samen met de SHM, de streekintercommunale Solva en het studie bureau D+A aan het masterplan Munkzwalm. Het is een innovatief kernversterkend project waarbij verschillende medeontwikkelaars betrokken zijn zoals Ruimte-Vlaanderen, onze SHM, de uitbater van het WZC Huize Roborst, de school en de kerkfabriek. Het masterplan heeft als focus het woon- en zorgaanbod binnen de kern van Munkzwalm uit te breiden met aandacht voor alle bijhorende aspecten zoals mobiliteit, een aantrekkelijke en leefbare dorpskern, duurzaamheid, een evenwichtige mix van sociale en private woningen, gemeenschapsvoorzieningen, ...

» Oudenaarde, Hamstraat/Den Bulk

Binnen de bestaande wijk Hamstraat-Den Bulk in Nederename wordt een nieuw project opgestart voor de bouw van 14 huurentiteiten. Het project wordt ontwikkeld op een bestaande restgrond binnen de wijk. Het project zal via de formule design and build opgestart worden.

» Oudenaarde, Hazel fase 2 en 3

Dit project betreft de realisatie van 44 sociale huurentiteiten en 17 sociale koopwoningen gelegen aan de site Hazel te Oudenaarde. Het terrein is gelegen nabij de Winkelstraat/Hazel. De eerste fase op dit terrein werd opgeleverd in 2021. Deze ontwikkeling maakt deel uit van een grotere ontwikkeling op deze site waarvoor reeds een masterplan werd opgemaakt. De hoofdwegen op de site werd reeds eerder aangelegd.

Voor dit project werd de procedure opgestart voor het aanstellen van een ontwerper.

In 2023 zullen de eerste vergunningen aangevraagd worden en zullen de ontwerpers voor de verschillende aspecten worden aangesteld. Het streefdoel is om in de loop van 2024 te starten met de ontwikkeling van deze site.

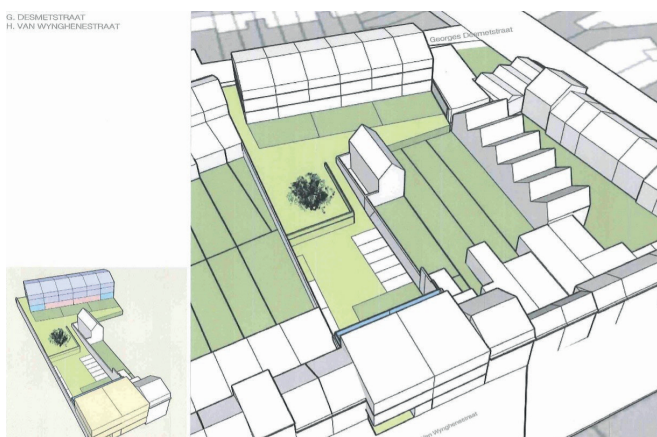
» G. Desmetstraat – H. Van Wynghenestraat te Ronse

Na de sloop van 11 woningen (waarvan 9 getroffen door de rooilijn) worden 14 huurappartementen opgetrokken (5 in de H. Van Wynghenestraat en 9 in de G. Desmetstraat). In samenwerking met de VMSW wordt ook een deel van de G. Desmetstraat vernieuwd en wordt een doorgang tussen beide straten gerealiseerd voor voetgangers en fietsers.

**Bouwprogramma: 14 huurappartementen (9 G. Desmetstraat en 5 H. Van Wynghenestraat)**

**Ontwerper architectuur: Architecten Bert Michels & Pieter Vanderhoydonck (Ronse)**

**Start werken: tweede helft 2023**





### 3. GRONDRESERVES



● In voorbereiding ● In eigendom

#### 3.1. Overzicht onbebouwde gronden

GEMEENTE	IN EIGENDOM	OPPERVLAKTE M <sup>2</sup>	BEDRAG
GAVERE	In eigendom	9.520,00 m <sup>2</sup>	
	Kleinveld - Asper (2015)	9.520,00 m <sup>2</sup>	€ 442.747,42
HOREBEKE	In voorbereiding	1.861,00 m <sup>2</sup>	
	Rijkswachtgebouw (2021)	1.861,00 m <sup>2</sup>	€ 450.000,00
KLUISBERGEN	In eigendom	40.143,52 m <sup>2</sup>	
	site Rosalinde (2016)	40.143,52 m <sup>2</sup>	€ 1.955.048,73
KRUISEM	In eigendom	10.320,53 m <sup>2</sup>	
	P. Senesalstraat	9.085,00 m <sup>2</sup>	€ 74.262,11
	Anzegemsesteenweg	1.236,00 m <sup>2</sup>	€ 227.810,48
	In voorbereiding	37.370,71 m <sup>2</sup>	
	WUG tussen Anzegemsesteenweg en P. Senesalstraat	23.705,00 m <sup>2</sup>	
	WUG Zingem Vindevogel	13.665,71 m <sup>2</sup>	
LIERDE	In eigendom	2.899,00 m <sup>2</sup>	
	Dorpsstraat 73	692,00 m <sup>2</sup>	€ 44.378,83
	Dreefstraat - achter bestaande woningen (4-14)	1.333,00 m <sup>2</sup>	
MAARKEDAL	In eigendom	4.840,00 m <sup>2</sup>	
	Mere (WUG) (2016)	4.840,00 m <sup>2</sup>	€ 134.399,94
NAZARETH	In eigendom	25.935,99 m <sup>2</sup>	



	De Biesten	11.275,99 m <sup>2</sup>	€ 122.115,02
	Vossenholstraat	14.660,00 m <sup>2</sup>	€ 884.909,40
<b>OUDENAARDE</b>	In eigendom	69.185,00 m <sup>2</sup>	
	Rekkemstraat/Smissestraat (Egypte)	15.326 m <sup>2</sup>	€ 987.191,78
	Graaf Van Landastraat - Heurnestraat	43.998,00 m <sup>2</sup>	€ 274.092,47
	Weversstraat	1.422,00 m <sup>2</sup>	€ 106.837,72
	Hamstraat/Den Bulk	2.500,00 m <sup>2</sup>	€ 4.109,08
	Fietelstraat	2.000,00 m <sup>2</sup>	€ 502.597,88
	Saffrou (2020)	2.067,00 m <sup>2</sup>	€ 1.600.000,00
	Eine - oude pastorie (2021)	1.872,00 m <sup>2</sup>	€ 270.750,00
<b>RONSE</b>	In eigendom	16.081,00 m <sup>2</sup>	
	Germinal	5.758,00 m <sup>2</sup>	
	J. Bordetlaan	1.248,00 m <sup>2</sup>	€ 60.743,39
	Oudestraat	1.855 m <sup>2</sup>	
	G. Desmetstraat – H. Van Wynghestraat	2.042 m <sup>2</sup>	
	G. Desmetstraat 5	130 m <sup>2</sup>	
	Kruisstraat-Fiertelmeers	5.048 m <sup>2</sup>	
<b>WORTEGEM-PETEGEM</b>	In eigendom	113.331,00 m <sup>2</sup>	
	Rozenhof/Kerkcauter	38.239,00 m <sup>2</sup>	€ 208.005,52
	Cheynscouter (vrouweik)	75.092,00 m <sup>2</sup>	€ 754.940,14
<b>ZOTTEGEM</b>	In eigendom	50.365,00 m <sup>2</sup>	
	Kerkeland, Keiteland (Velzeke)	50.365,00 m <sup>2</sup>	€ 445.652,04
<b>ZWALM</b>	In voorbereiding	11.318,00 m <sup>2</sup>	
	WUG Decoenstraat	11.318,00 m <sup>2</sup>	
<b>TOTALE OPPERVLAKTE</b>		<b>343.608,04 m<sup>2</sup></b>	

● In voorbereiding ● In eigendom

## 4. AANDACHT VOOR MILIEU EN ENERGIE

De SHM hecht belang aan duurzaamheid en energie en vertaalde dit in haar werking binnen diverse domeinen. Hierbij werd steeds rekening gehouden met de financiële implicaties en de doelgroep.

### 4.1. Nieuwbouwprojecten

Bij nieuwbouwprojecten volgt de SHM de geldende energienormen. Bij nieuwe ontwerpen worden de volgende zaken in acht genomen:

- Compact bouwen (clustering)
- Optimale oriëntatie en doordachte inplanting
- Massief bouwen (thermische inertie) + doorgedreven isoleren
- Nemen van slimme maatregelen:
  - Luifel zuidkant
  - Aandacht voor de raamgrootte en positie
  - Geen thermische onderbrekingen nodig
  - Akoestisch comfort – volledig akoestisch gescheiden woningen
  - Thermisch comfort:
    - Evenwicht tussen daglicht en zonnetoetreding
    - Thermische inertie en doorgedreven isolatie
  - Beperken van drinkwaterverbruik:
    - Regenwaterrecuperatie
    - Waterbesparende toestellen
  - LED-verlichting
  - Bij nieuwbouwprojecten wordt het te kiezen verwarmingssysteem grondig onderzocht. Kan er gekozen worden voor individuele warmtepompen of beter collectieve? Zijn grondboringen mogelijk? Kan een beo-veld aangelegd worden?
  - Inzetten op hernieuwbare energie

De EPB-verslaggever zal van bij ontwerpfase betrokken worden gezien de hoge energienormen.

### 4.2. Duurzaam ruimtegebruik

De wijze waarop ruimte wordt ingezet bij projectrealisatie is van groot belang in een duurzame aanpak. De SHM zet in op duurzaam ruimtegebruik door de realisatie van inbreidings-, vervangings- en herbestemmingsprojecten.

Door oude sites een nieuwe functie te geven wordt duurzaam omgegaan met het gebruik van terreinen. Dit kan door vernieuwbouw of door sloop en nieuwe woonrealisatie.

In 2018 werd een overeenkomst gesloten met de gemeente Lierde om een nieuw project te ontwikkelen op een restgrond binnen de bestaande wijk Dreefstraat te Deftinge. In 2020 werd dit terrein kosteloos overgedragen door de gemeente aan de SHM. In 2021 waren de werken volop in uitvoering met als doel het project op te leveren in het voorjaar van 2022.

Het voormalig Rijkswachtgebouw in Horebeke werd eind 2019 aangekocht door de intercommunale Solva in opdracht van het lokaal bestuur. Dit oude pand zal gesloopt worden en het terrein zal bouwrijp gemaakt worden door Solva. De SHM heeft in 2021 een aankoopovereenkomst getekend voor het terrein met het oog op de realisatie van een sociaal woonproject.

De SHM sloot in 2019 een overeenkomst met de private ontwikkelaar Re-vive voor de implementatie van een sociaal woonproject in de site Saffers in Oudenaarde. Dit betreft een grote oude fabriekssite waarop een Brownfieldconvenant van toepassing is. Hierbij zullen 46 sociale entiteiten gerealiseerd worden. In 2021 werd een ontwerper aangesteld voor de ontwikkeling van dit project.

In Eine werd de oude pastorie aangekocht in functie van een herbestemming.

#### 4.3. Renovatieprojecten

De SHM Vlaamse Ardennen engageerde zich de voorbije jaren om de ERP 2020 doelstellingen te behalen. Na fusie heeft de SHM op dit vlak een deel patrimonium waarvoor de doelstellingen nog niet werden behaald. Aan de hand van lopende en toekomstige renovatieprojecten wordt er ingezet op het ERP-conform maken van het volledig patrimonium.

Deze renovatieprojecten hebben een zeer positieve invloed op het energieverbruik in de woningen. Voor één van de gerenoveerde woningen werd een energieprestatiecertificaat opgemaakt vóór en na de renovatieprojecten. Hieruit bleek dat de berekende energiescore was gedaald van 730 kWh/m<sup>2</sup>jaar naar 246 kWh/m<sup>2</sup>jaar. Ook de reactie van de huurders is zeer positief op vlak van comfort en verbruik.

#### 4.4. Vervangingsprojecten

Waar mogelijk opteert de SHM voor vervangingsbouw. Op deze manier maken oude woningen die niet voldoen aan de huidige energienormen plaats voor een hedendaags woonproject.

De SHM realiseert een vervangingsbouw in de Groendreef te Kluisbergen waar het huidig appartementsgebouw van 17 appartementen wordt vervangen door 27 huurentiteiten. In samenwerking met de VMSW, de Provincie en het Agentschap Natuur en Bos wordt ook een deeltje natuurgebied vormgegeven en geïntegreerd in de omgeving. Daarnaast worden 24 huurwoningen in de Floréal te Ronse vervangen door 33 nieuwe huurwoningen en -appartementen en wordt ook de site in de G. Eeckhoutstraat aangepakt. Het verouderde appartementsgebouw met 47 huurappartementen wordt vervangen door 58 appartementen en 15 huurwoningen.

In de wijk Scheldekouter te Ronse werd een masterplan opgemaakt waarin een totaalaanpak voor de volledige wijk wordt voorzien, aansluitend op de totaalrenovatie van 16 duplexappartementen en 128 huurappartementen in de blokken I-IV. De bedoeling is om het grootste deel van de bestaande verouderde woningen te slopen en te vervangen door nieuwbouwwoningen.

#### 4.5. Burgemeestersconvenanten

Door aandacht voor duurzame projecten draagt de SHM waar mogelijk en haalbaar bij aan de burgemeestersconvenanten binnen het werkingsgebied. In de gemeenten uit het werkingsgebied waar het burgemeestersconvenant werd ondertekend nam de SHM actief deel aan de overlegstructuren en klimaattafels hieromtrent. Bij nieuwe projecten wordt rekening gehouden met de voorwaarden opgelegd in het burgemeestersconvenant. Naast de nieuwbouwprojecten dragen ook de diverse renovatieprojecten in het kader van ERP2020 hiertoe bij.

#### 4.6. Verkoop van patrimonium

Er wordt steeds een kosten-batenanalyse opgemaakt om te beslissen of woningen worden gerenoveerd, afgebroken en heropgebouwd of verkocht. Er werd een inventaris opgemaakt van woningen die in aanmerking komen om af te stoten. Uit onderzoek blijkt dat de kostprijs voor de renovatie van deze woningen erg hoog is en dat het behalen van het nodige comfort moeilijk is. Vaak gaat het om woningen die verspreid zijn in het patrimonium.

Als de woningen op deze lijst vrijkomen, worden deze openbaar verkocht.



#### 4.7. Energiescans en huurderssensibilisering

De SHM werkt samen met de VZW Goed Wonen voor de opmaak van energiescans van het hele patrimonium en de daaraan gekoppelde bespreking met de huurders over hun energieverbruik. Hierbij wordt ingezet op het sensibiliseren van de huurders wat betreft hun energieverbruik.

Ook in de huurderskrant worden suggesties meegegeven omtrent de mogelijkheden om het eigen verbruik te verminderen.

#### 4.8. Huurlasten

De huurlasten spelen een rol in duurzaamheid. De voorbije jaren werd ingezet op het beperken van de huurlasten in de gemene delen van appartementen. Er werden onder andere tips gegeven in onze huurderskrant om het verbruik in de gemene delen te beperken. Bij nieuwbouwprojecten wordt steeds LED-verlichting voorzien in de gemene delen om het energieverbruik te beperken. In bestaande gebouwen wordt bij vervanging van armaturen steeds gekozen voor LED-verlichting.

#### 4.9. ASTER

De SHM stond mee in voor de oprichting van ASTER cv en neemt eveneens een bestuursmandaat op. ASTER cv wil inzetten op groene stroom in de sector door de plaatsing van zonnepanelen op sociale woningen. In 2022 werden de voorbereidingen getroffen voor het plaatsen van PV-panelen op de daken van onze woningen in de wijk Hamstraat/Den Bulk te Oudenaarde. Het plaatsen van de panelen zal in 2023 gebeuren.

#### 4.10. Duurzaamheid in de eigen werking

De SHM zette de voorbije jaren in op duurzaamheid in de eigen interne werking.

Er werd vlot geanticipeerd op de gevolgen van het coronavirus. De omschakeling naar thuiswerk verliep zeer vlot en het nodige materiaal werd ter beschikking gesteld om dit mogelijk te maken. Op kantoor werd grotendeels op afspraak gewerkt.

Er werd tevens een elektrische fiets besteld voor het personeel in functie van korte verplaatsingen.

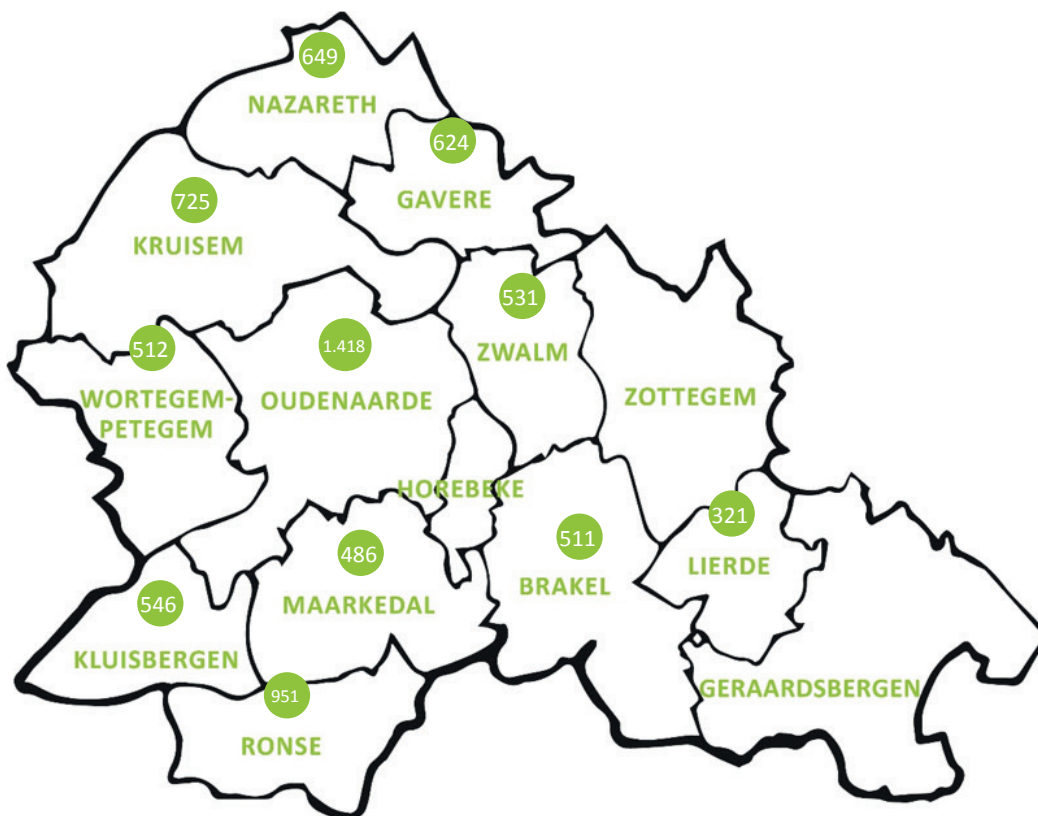


# VERHURINGSBELEID





## 1. AANTAL KANDIDATEN



● Aantal wachtenden per gemeente

Eind december 2022 had de SHM in totaal 2.123 kandidaat-huurders. In 2022 vond er ook een actualisatie plaats. Door de coronapandemie werd besloten om de actualisering in 2021 niet te laten doorgaan, maar dus wel in 2022. De actualisatie werd uitgevoerd in het voorjaar, 2.470 kandidaten werden aangeschreven. 94 kandidaten wensten geschrapt te worden, 3 kandidaten hadden een te hoog inkomen en 2 kandidaten waren overleden. 814 kandidaten reageerden niet of niet binnen de gestelde termijn en werden geschrapt. 1.508 kandidaten lieten zich actualiseren.

49 kandidaten werden in deze periode geschrapt om diverse redenen:

- Toewijzing (huurder geworden): 26
- 2 weigeringen: 17
- Aankoop eigen woning privé/SHM: 1
- Te hoog inkomen bij toewijzing: 2
- Dubbele inschrijvingen: 2
- Overleden: 1

Op 31/07/2022 waren er, na actualisatie, 1.836 actieve inschrijvingen in het register van kandidaat-huurders.



IN OUDENAARDE ZIJN ER IN TOTAAL 1418 WACHTENDEN					
GEZINSSAMENSTELLING	18-29 JAAR	30-54 JAAR	55-64 jaar	65+ JAAR	TOTAAL
Alleenstaande	185	316	136	89	726
Alleenstaande + 1 kind	36	100	23	6	165
Alleenstaande + 2 kinderen	19	90	3	1	113
Alleenstaande + 3 kinderen	6	49	2		57
Alleenstaande + 4 of meer kinderen	4	55	1		60
Koppel zonder kind	15	25	21	18	79
Koppel + 1 kind	16	26	8	1	51
Koppel + 2 kinderen	4	41	3	2	50
Koppel + 3 kinderen	8	39	8	1	56
Koppel + 4 of meer kinderen		56	5		61
	293	797	210	118	1418

IN KRUISEM ZIJN ER IN TOTAAL 725 WACHTENDEN					
GEZINSSAMENSTELLING	18-29 JAAR	30-54 JAAR	55-64 jaar	65+ JAAR	TOTAAL
Alleenstaande	89	173	62	30	354
Alleenstaande + 1 kind	18	54	12	3	87
Alleenstaande + 2 kinderen	12	49	4	2	67
Alleenstaande + 3 kinderen	4	19			23
Alleenstaande + 4 of meer kinderen	1	27			28
Koppel zonder kind	6	11	14	12	43
Koppel + 1 kind	7	21	5		33
Koppel + 2 kinderen	2	19	2	1	24
Koppel + 3 kinderen	7	23	2		32
Koppel + 4 of meer kinderen		31	3		34
	146	427	104	48	725

IN WORTEGEM-PETEGEM ZIJN ER IN TOTAAL 512 WACHTENDEN					
GEZINSSAMENSTELLING	18-29 JAAR	30-54 JAAR	55-64 jaar	65+ JAAR	TOTAAL
Alleenstaande	61	133	36	17	247
Alleenstaande + 1 kind	12	36	8	2	58
Alleenstaande + 2 kinderen	10	31	2	1	44
Alleenstaande + 3 kinderen	3	14	1		18
Alleenstaande + 4 of meer kinderen		19			19
Koppel zonder kind	6	11	10	2	29
Koppel + 1 kind	5	17	4		26
Koppel + 2 kinderen	2	16	2	1	21
Koppel + 3 kinderen	4	17	1		22
Koppel + 4 of meer kinderen		26	2		28
	103	320	66	23	512

IN KLUISBERGEN ZIJN ER IN TOTAAL 546 WACHTENDEN					
GEZINSSAMENSTELLING	18-29 JAAR	30-54 JAAR	55-64 jaar	65+ JAAR	TOTAAL
Alleenstaande	73	134	37	38	282
Alleenstaande + 1 kind	13	36	6	3	58
Alleenstaande + 2 kinderen	10	28	2	1	41
Alleenstaande + 3 kinderen	2	16			18
Alleenstaande + 4 of meer kinderen	1	21			22
Koppel zonder kind	5	12	12	2	31
Koppel + 1 kind	5	17	2		24
Koppel + 2 kinderen	1	16	1		18
Koppel + 3 kinderen	5	21	3		29
Koppel + 4 of meer kinderen		22	1		23
	115	323	64	44	546



IN RONSE ZIJN ER IN TOTAAL 951 WACHTENDEN					
GEZINSSAMENSTELLING	18-29 JAAR	30-54 JAAR	55-64 jaar	65+ JAAR	TOTAAL
Alleenstaande	98	195	84	48	425
Alleenstaande + 1 kind	27	53	13	9	102
Alleenstaande + 2 kinderen	8	43	5		56
Alleenstaande + 3 kinderen	3	30			33
Alleenstaande + 4 of meer kinderen	3	39	1		43
Koppel zonder kind	12	21	10	5	48
Koppel + 1 kind	8	31	10	2	51
Koppel + 2 kinderen	4	46	5	2	57
Koppel + 3 kinderen	5	52	11	1	69
Koppel + 4 of meer kinderen		58	9		67
	168	568	148	67	951

IN MAARKEDAL ZIJN ER IN TOTAAL 486 WACHTENDEN					
GEZINSSAMENSTELLING	18-29 JAAR	30-54 JAAR	55-64 jaar	65+ JAAR	TOTAAL
Alleenstaande	52	119	40	23	234
Alleenstaande + 1 kind	12	29	7	2	50
Alleenstaande + 2 kinderen	9	31	1	1	42
Alleenstaande + 3 kinderen	3	17			20
Alleenstaande + 4 of meer kinderen	1	20			21
Koppel zonder kind	5	12	8	4	29
Koppel + 1 kind	5	16	4		25
Koppel + 2 kinderen	2	14	1	1	18
Koppel + 3 kinderen	4	16	3		23
Koppel + 4 of meer kinderen		24	3		24
	93	298	67	31	486

IN BRAKEL ZIJN ER IN TOTAAL 511 WACHTENDEN					
GEZINSSAMENSTELLING	18-29 JAAR	30-54 JAAR	55-64 jaar	65+ JAAR	TOTAAL
Alleenstaande	47	124	55	34	260
Alleenstaande + 1 kind	15	36	10	2	63
Alleenstaande + 2 kinderen	2	28	1	1	32
Alleenstaande + 3 kinderen	1	17			18
Alleenstaande + 4 of meer kinderen	2	21			23
Koppel zonder kind	4	11	7	4	26
Koppel + 1 kind	6	17	3		26
Koppel + 2 kinderen	1	9	1	1	12
Koppel + 3 kinderen	5	19	1		25
Koppel + 4 of meer kinderen		24	2		26
	83	306	80	42	511

IN LIERDE ZIJN ER IN TOTAAL 321 WACHTENDEN					
GEZINSSAMENSTELLING	18-29 JAAR	30-54 JAAR	55-64 jaar	65+ JAAR	TOTAAL
Alleenstaande	36	86	25	18	165
Alleenstaande + 1 kind	8	18	6	3	35
Alleenstaande + 2 kinderen	2	14		1	17
Alleenstaande + 3 kinderen	1	12			13
Alleenstaande + 4 of meer kinderen	1	11			12
Koppel zonder kind	2	7	6	2	17
Koppel + 1 kind	2	14	2		18
Koppel + 2 kinderen	1	9	1		11
Koppel + 3 kinderen	4	9			13
Koppel + 4 of meer kinderen		18	2		20
	57	198	42	24	321

IN ZWALM ZIJN ER IN TOTAAL 531 WACHTENDEN					
GEZINSSAMENSTELLING	18-29 JAAR	30-54 JAAR	55-64 jaar	65+ JAAR	TOTAAL
Alleenstaande	57	133	49	30	269
Alleenstaande + 1 kind	9	36	8	3	56
Alleenstaande + 2 kinderen	7	35	1	2	45
Alleenstaande + 3 kinderen	2	20			22
Alleenstaande + 4 of meer kinderen	1	16			17
Koppel zonder kind	4	11	7	5	27
Koppel + 1 kind	6	18	3		27
Koppel + 2 kinderen	2	13	1		16
Koppel + 3 kinderen	7	18			25
Koppel + 4 of meer kinderen		25	2		27
	95	325	71	40	531

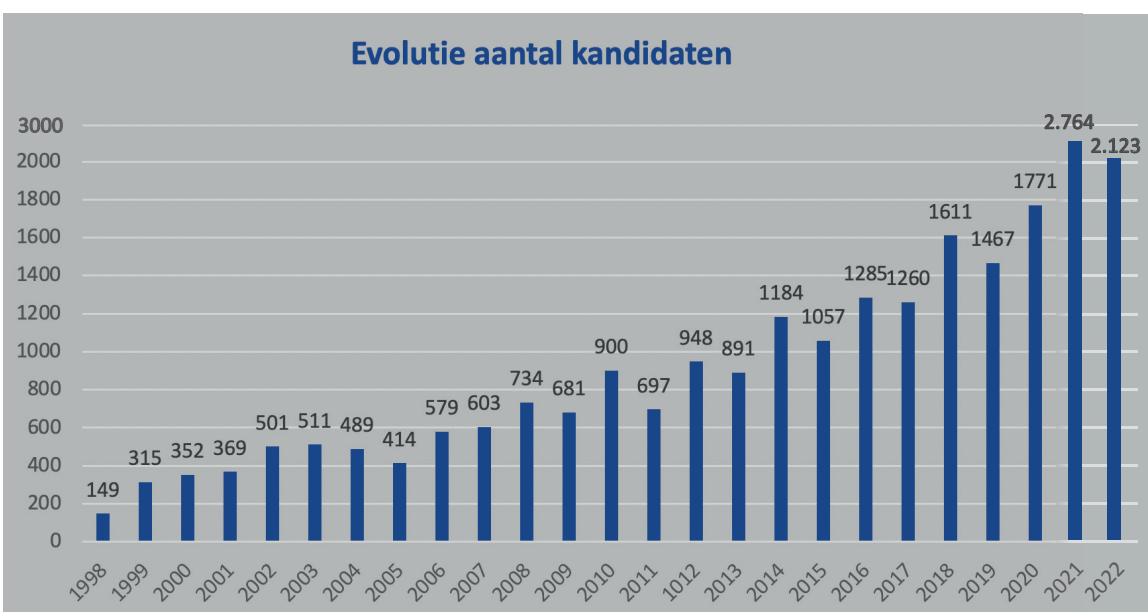
IN GAVERE ZIJN ER IN TOTAAL 624 WACHTENDEN					
GEZINSSAMENSTELLING	18-29 JAAR	30-54 JAAR	55-64 jaar	65+ JAAR	TOTAAL
Alleenstaande	75	160	50	30	315
Alleenstaande + 1 kind	13	44	7	2	66
Alleenstaande + 2 kinderen	8	49		1	58
Alleenstaande + 3 kinderen	2	24			26
Alleenstaande + 4 of meer kinderen	3	23			26
Koppel zonder kind	4	12	10	8	34
Koppel + 1 kind	8	18	4		30
Koppel + 2 kinderen	2	11	1		14
Koppel + 3 kinderen	6	19	2		27
Koppel + 4 of meer kinderen		26	2		28
	121	386	76	41	624

IN NAZARETH ZIJN ER IN TOTAAL 649 WACHTENDEN					
GEZINSSAMENSTELLING	18-29 JAAR	30-54 JAAR	55-64 jaar	65+ JAAR	TOTAAL
Alleenstaande	85	168	55	30	338
Alleenstaande + 1 kind	14	42	8	2	66
Alleenstaande + 2 kinderen	9	46	1		56
Alleenstaande + 3 kinderen	2	24	1		27
Alleenstaande + 4 of meer kinderen	3	22			25
Koppel zonder kind	6	11	13	5	35
Koppel + 1 kind	8	18	4		30
Koppel + 2 kinderen	3	12	2		17
Koppel + 3 kinderen	6	18			24
Koppel + 4 of meer kinderen		29	2		31
	136	390	86	37	649

Hieronder een overzicht van het aantal inschrijvingen per maand:

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
jan	29	32	50	37	55	44	55
feb	29	52	36	43	52	50	49
maart	28	58	41	66	32	52	64
april	26	42	46	45	23	48	39
mei	34	45	36	49	19	54	40
juni	37	36	51	43	33	41	49
juli	26	32	36	41	42	43	38
aug	31	25	44	40	38	42	59
sept	32	54	35	45	61	57	68
okt	31	55	52	55	66	43	67
nov	30	40	30	43	36	49	56
dec	25	27	26	34	52	41	52
<b>TOTAAL</b>	<b>358</b>	<b>498</b>	<b>483</b>	<b>541</b>	<b>509</b>	<b>564</b>	<b>636</b>
<b>GEMIDDELD</b>	<b>30</b>	<b>42</b>	<b>40</b>	<b>45</b>	<b>42</b>	<b>47</b>	<b>53</b>

Hieronder een overzicht van het aantal kandidaten per jaar:



In 6 jaar tijd is het aantal kandidaat-huurders verdubbeld.

## 2. AANTAL TOEWIJZINGEN

In 2022 waren er 102 toewijzingen waarvan

- 6 voorrangsmutaties
- 3 gewone mutaties
- 1 ADL-toewijzing
- 1 voorrang omwille van gezinshereniging
- 3 voorrangen omwille van onbewoonbaarverklaring
- 7 toewijzingen naar woningen aangepast aan fysieke beperking
- 26 verplichte herhuisvestingen ikv renovatie
- 52 gewone toewijzingen
- 1 wijziging van een gezinssituatie (één van de partners verlaat de woning)
- 2 bezettingscontracten

Het valt op dat er in 2022 al veel herhuisvestingen werden gedaan. Dit is vooral in het kader van enkele lopende renovatieprojecten. We denken dan aan de Weversstraat in Eine en aan Scheldekouter in Ronse. Deze trend zal zich de komende jaren ook verder zetten omwille van de verdere renovatie in de Weversstraat, Groendreef, Eeckhoutsquare, Scheldekouter en Floréal.

**70 % van de toewijzingen gebeurde in Oudenaarde of Ronse.**

VOLGENS GEMEENTE	AANTALLEN
Brakel	2
Gavere	3
Kluisbergen	1
Kruisem	9
Lierde	9
Maarkedal	1
Zwalm	2
Oudenaarde	54
Ronse	18
Wortegem Petegem	2
Nazareth-Eke	1
<b>TOTAAL</b>	<b>102</b>

VOLGENS INKOMSTENGRENZEN	AANTALLEN
< 5 000	4
5 000 - 10 000	4
10 000 - 15 000	19
15 000 - 20 000	42
20 000 - 25 000	18
25 000	15
<b>TOTAAL</b>	<b>102</b>

VOLGENS LEEFTIJDEN	AANTALLEN
18 - 21 jaar	2
22 - 25 jaar	3
26 - 30 jaar	10
31 - 35 jaar	10
36 - 40 jaar	8
41 - 45 jaar	13
46 - 50 jaar	12
51 - 55 jaar	7
56 - 60 jaar	7
61 - 65 jaar	12
> 65 jaar	18
<b>TOTAAL</b>	<b>107</b>

VOLGENS GEZINSTYPES	AANTALLEN
alleenstaande	64
alleenstaande + moeder	1
koppel	1
alleenstaande met 1 kind	11
koppel met 1 kind	4
alleenstaande met 2 kinderen	6
koppel met 2 kinderen	6
alleenstaande met 3 kinderen	7
koppel met 3 kinderen	2
alleenstaande met 4 kinderen	4
koppel met 4 kinderen	1
<b>TOTAAL</b>	<b>107</b>

### 3. OPZEGGINGEN

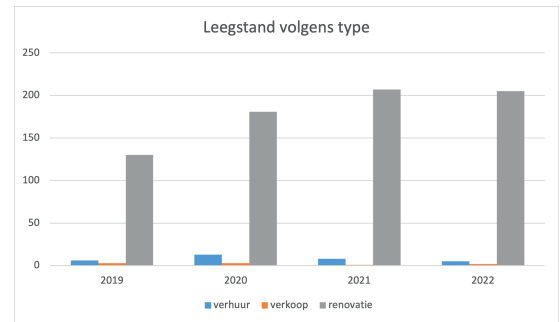
REDEN OPZEGGING	AANTALLEN
kooprecht zittende huurder	2
aankoop woning privé	1
herhuisvesting	9
huuropzeg omwille van eigendom	1
mutatie	15
uithuiszetting via vredegerecht	1
huurwoning privé (nabij familie, werk, partner,...)	34
opzeg SHM (domiciliefraude, onderhoud,...)	6
Overlijden huurder	19
Opname woonzorgcentrum	14
Opname andere zorginstelling	1
<b>TOTAAL</b>	<b>103</b>

## 4. LEEGSTAND

REDEN LEEGSTAND	AANTALLEN
In afwachting van verkoop	2
In afwachting van renovatie	205
In afwachting van verhuring	5
<b>TOTAAL</b>	<b>212</b>

## 5. HUURDERSSAMENSTELLING

VERHURING VOLGENS GEZINSGROOTTE	AANTALLEN
alleenstaanden	947
2 personen	371
3 personen	195
4 personen	118
5 personen	86
6 personen	42
7 personen	15
meer dan 7 personen	2
<b>TOTAAL</b>	<b>1.776</b>



## 6. HUURPRIJZEN

HUURPRIJS	AANTALLEN
< 150 euro	9
150 - 199 euro	113
200 - 249 euro	520
250 - 299 euro	450
300 - 349 euro	210
350 - 399 euro	119
400 - 449 euro	88
450 - 499 euro	66
500 - 549 euro	58
550 - 599 euro	41
600 - 649 euro	47
650 - 699 euro	31
> 700 euro	24
<b>TOTAAL</b>	<b>1.776</b>

## 7. HUURDERSINKOMEN

INKOMSTENGRENS	AANTALLEN
< 5 000 euro	18
5 000 - 9 999 euro	41
10 000 - 14 999 euro	323
15 000 - 19 999 euro	803
20 000 - 24 999 euro	253
25 000 - 29 999 euro	125
30 000 - 34 999 euro	89
35 000 - 39 999 euro	44
40 000 - 44 999 euro	29
45 000 - 49 999 euro	18
> 50 000 euro	33
<b>TOTAAL</b>	<b>1.776</b>

## 8. HUROPBRENGSTEN

BALANSGEGEVENS 2022	
Basishuur	€ 14.812.953,71
Basishuur buiten huurstelsel	€ 74.406,29
Basishuur niet residentiële ruimtes	€ 83.807,77
Huren van winkels en andere	€ 0,00
Huren commerciële ruimtes	€ 0,00
Verschil basis en reële huur	€ -6.735.056,07
Collectieve schuldenregeling	€ 18.856,12
Garages privé	€ 26.882,07
Garages	€ 118.862,82
Onbewoond-leegstand	€ -1.210.385,00
<b>NETTO HUROPBRENGST</b>	<b>€ 7.190.327,71</b>
Huurlasten	€ 606.812,13
Afrekening huurlasten	€ -157.901,50
<b>TOTAAL</b>	<b>€ 448.910,63</b>
<b>TOTAAL</b>	<b>€ 7.639.238,34</b>
<b>PER MAAND</b>	<b>€ 636.603,20</b>

## 9. HUURACHTERSTALLEN

Onze SHM investeert veel tijd in de opvolging van huurachterstallen. Dit vraagt een blijvende actieve en aanklappende aanpak. We besteden veel aandacht aan korte opvolging en persoonlijk contact om de situatie van de huurder beter te kunnen inschatten en indien nodig te begeleiden naar andere organisaties. Huurders met achterstallen worden aangemeld bij de betrokken OCMW's om samen naar afbetalingsmogelijkheden te zoeken.

Bij betalingsmoeilijkheden wordt de huurder de kans gegeven om de achterstal via een afbetalingsplan aan te zuiveren. Wanneer dit geen resultaat geeft, wordt de betrokken huurder aangemeld bij het CAW voor preventieve woonbegeleiding. Indien het niet mogelijk is om samen met de huurder tot oplossingen te komen en er wordt wanbetaling vastgesteld, start er een procedure voor de vrederechter.

In 2022 zijn er 13 gerechtelijke procedures wegens huurachterstallen opgestart en zijn er 83 aflossingsplannen afgesproken. Daarnaast zijn er 5 meldingen gedaan bij CAW Oost-Vlaanderen om huurders met een huurachterstal te begeleiden.

De tabel hieronder geeft het totale bedrag van de achterstallen weer op 31/12/2022.

HUURACHTERSTALLEN	TOTALE BEDRAG
Huurders	€ 49.831,89
Vertrokken huurders	€ 28.562,17
<b>TOTAAL</b>	<b>€ 47.003,73</b>

## 10. VOORUITBETALINGEN

De vooruitbetalingen worden weergegeven in onderstaande tabel.

VOORUITBETALINGEN	TOTALE BEDRAG
Huurders	€ 8.474,55
Vertrokken huurders	€ 10.289,54
<b>TOTAAL</b>	<b>€ 18.764,09</b>



## 11. RECUPERATIE ONDERHOUD EN HERSTEL

Een aantal herstellingen in en rond de woning moeten door de huurder zelf worden bekostigd. Welke herstellingen dit zijn, wordt bepaald aan de hand van het ZieZo!...-boekje. Ook kosten aan de woning ten gevolge van eigen schade van de huurder worden niet door de Sociale Huisvestingsmaatschappij vergoed. In principe moet de huurder zelf instaan voor de uitvoering van deze herstellingen en contacteert hij zelf een aannemer. Hier zal de aannemer ook rechtstreeks factureren aan de huurder.

In een aantal gevallen kan de SHM helpen bij de uitvoering van deze herstelling. Wanneer de aannemer in deze situaties via de SHM factureert, wordt dit bedrag teruggevorderd van de huurder.

Bij sommige herstellingen, die oorspronkelijk door de SHM werden opgenomen, blijkt later dat deze herstelling toch ten laste van de huurder valt. Ook deze bedragen worden teruggevorderd.

KOSTEN ONDERHOUD EN HERSTEL TERUG TE VORDEREN VAN HUURDER	TOTALE BEDRAG
Terug te vorderen kosten sinds opstart 01/09/2020	€ 52.488,26
Betaald op 31/12/2022	€ 45.129,39
<b>SALDO NOG TE BETALEN</b>	<b>€ 7.358,87</b>

## 12. ONDERBEZETTING

In 2021 werd een eerste controle gedaan van het aantal huurders dat onderbezet woont in woningen met 4 of 5 slaapkamers. Ook in 2022 volgden we dit verder op. Een huurder woont onderbezet wanneer hij meer dan 1 kamer te veel heeft. Zo woont een koppel met 1 kind onderbezet wanneer zij in een woning met 4 slaapkamers wonen.

Er werd beslist om deze huurders verplicht in te schrijven op de wachtlijst voor een kleinere woning. Dit in het kader van de regelgeving omtrent aanpak van onderbezetting. Wij focussen ons voorlopig enkel op deze grotere panden en nog niet op de woningen met 3 slaapkamers. De impact hiervan zou zeer nadelig zijn voor de kandidaat-huurders die op vandaag al heel lang moeten wachten op een passend aanbod. Tevens hebben we ervoor geopteerd om huurders van woningen die op de lijst af te stoten woningen staan, niet in te schrijven. Ook huurders die ouder dan 75 jaar zijn, worden niet verplicht ingeschreven.

De huurders die werden ingeschreven, werden hiervan op de hoogte gebracht. Wij informeerden hen dat zij vanaf nu op de wachtlijst staan in hun eigen gemeente voor een kleinere woning aangepast aan de gezinssituatie.

Wij hanteren bij het aanbieden een trapsgewijs systeem. Als er een woning vrij komt, zullen wij ze aanbieden aan iemand die onderbezet woont. De volgende woning in die gemeente wordt aangeboden aan een kandidaat-huurder op de reguliere wachtlijst. Op die manier trachten we de wachttijd voor deze kandidaten niet te veel onder druk te zetten.

Er werden reeds 8 huurders ingeschreven die onderbezet wonen in een woning met 5 slaapkamers. 5 van hen staan nu nog steeds op de wachtlijst, wachtend op een passend aanbod. 2 huurders hebben, na 2 keer een aanbod te krijgen, beslist om te blijven wonen. Zij betalen een onderbezettingsvergoeding van 32 euro per slaapkamer die zij op overschot hebben. 1 huurder ging in op ons voorstel en verhuisde naar een woning met 2 slaapkamers.

Er werden 12 huurders ingeschreven die onderbezet wonen in een woning met 4 slaapkamers. Hier is nog niemand verhuisd, 5 huurders beslisten niet te verhuizen en betalen ook een onderbezettingsvergoeding. 7 huurders wachten nog op een passend aanbod.

Er vindt een jaarlijkse controle plaats en huurders die op dat moment onderbezet wonen, worden dan ook ingeschreven.

## 13. SOCIAAL BELEID

De SHM zet reeds verschillende jaren in op initiatieven en samenwerkingen om huurders te ondersteunen, huurders te laten participeren en om de leefbaarheid in de woonwijken in stand te houden, te optimaliseren en/of te verbeteren.

### 13.1. Doelgroepgericht werken

#### » Infrastructuur

De SHM wil haar patrimonium afstemmen op de noden van de kandidaat-huurders. Bij het bepalen van bouwprogramma's wordt dan ook telkenmale een wachtlijstanalyse gemaakt. Hiertoe hanteert de SHM gemeentefiches met alle nodige cijfergegevens. De gemeentefiche wordt bij de opstart van een project gebruikt om na te gaan voor welke doelgroepen in een bepaalde gemeente de nood het hoogst is voor het bekomen van een sociale woning. In overleg met de gemeente en de ontwerper wordt hier dan zo veel mogelijk rekening mee gehouden bij het uitwerken van een project. Dit helpt om alle verschillende soorten kandidaat-huurders een oplossing aan te bieden op middellange termijn. Deze gemeentefiches worden jaarlijks bijgewerkt zodat deze steeds up-to-date zijn.

Ook richt de SHM zich op specifieke doelgroepen, nl. mensen met een beperking en 65-plussers. In Oudenaarde verhuurt de SHM 12 ADL-woningen aan mensen met een beperking die permanente ondersteuning/zorg krijgen via Focus-Plus. Aangepaste appartementen voor mensen met een beperking zijn er in:

- Brakel – 4
- Gavere – 10
- Kluisbergen – 2
- Kruisem - 4
- Oudenaarde – 10
- Ronse – 4
- Wortegem-Petegem – 5
- Nazareth – Eke – 10

In Kruisem hebben we ook nog 7 aangepaste woningen voor mensen met een fysieke beperking. Deze aangepaste entiteiten zijn voorzien van brede gangen, een inrijdouche, extra steunen in de badkamer,... Op die manier kunnen ook rolstoelgebruikers en huurders met andere hulpmiddelen zich gemakkelijker verplaatsen in hun eigen woning. Dit zorgt ervoor dat ook zij een betaalbare woonst kunnen vinden en zelfstandig kunnen blijven wonen.

Ook bij projecten in voorbereiding wordt hier aandacht aan besteed. Aan de hand van de wachtlijstanalyse werd zo beslist om in Kluisbergen 11 aangepaste entiteiten te bouwen verdeeld over site Rosalinde en de Groendreef.

Binnen het project Saffrou zullen tevens ook aanleunflats voorzien worden.

Het masterplan voor het woonuitbreidingsgebied in Zwalm bevat tevens doelgroepgericht bouwen ism Huize Roborst. Bij de uitrol van het project in Velzeke zal gezocht worden naar een samenwerking ifv huisvesting van personen met een psychiatrische problematiek.

Voor 65-plussers heeft de SHM 14 appartementen in Oudenaarde waarbij zorg vanuit het woonzorgcentrum mogelijk is. Ook in Wortegem-Petegem zijn er 5 aanleunwoningen voor 65-plussers waarbij zorg vanuit WZC De Linde voorzien is.

Daarnaast zijn bijkomende aangepaste entiteiten voor fysieke beperking voorzien in het nieuwbouwproject in Kluisbergen en Nazareth-Eke.

» Doelgroepgerichte zorg

• **Focus-Plus**

- ADL-cluster

In Oudenaarde heeft de SHM 12 ADL-woningen. Voor de ondersteuning en verzorging van de huurders van de ADL-woningen werkt de SHM samen met Focus-Plus. Focus-Plus staat in voor de dagdagelijkse zorg voor de bewoners van een ADL-woning.

- Zorg 65+

Samen met Focus-Plus en CM volgt de SHM een project op in Ename waarbij mensen van 65+ beroep kunnen doen op permanente hulp.

• **WZC Scheldekant voor Eineplein**

De samenwerking met WZC Scheldekant werd opgestart met het oog op de ondersteuning van de huurders in de aanleunflats. Deze flats zijn specifiek voor 65-plussers.

• **WZC De Linde**

De samenwerking met WZC De Linde is opgestart met het oog op de ondersteuning van de huurders in de aanleunflats van het nieuwe project Ridobel in Wortegem-Petegem.

• **VZW Fiola**

De SHM werkt nauw samen met VZW Fiola om mensen met een beperking te begeleiden en preventief op te treden.

• **Heuvelheem**

Heuvelheem biedt woonopvang en ondersteuning aan volwassen personen met een verstandelijke beperking. De SHM verhuurt aan Heuvelheem woningen voor mensen met een beperking. Die huurders worden op hun beurt begeleid door Heuvelheem.

• **Geestelijke gezondheidszorg**

De SHM heeft een samenwerkingsakkoord met Geestelijke Gezondheidszorg.

## 13.2. Huurdersbegeleiding

• **CAW**

Preventieve woonbegeleiding met CAW wordt verder opgevolgd. Preventie woonbegeleiding blijft een belangrijke partner om te ondersteunen in begeleiding van de huurder zowel op vlak van huurachterstallen, leefbaarheid en onderhoud woning. Het CAW huurt sinds 2022 een woning van de SHM in Brakel in functie van het crisisnetwerk.

• **OCMW's**

De SHM zet in op het onderhouden van bestaande samenwerkingen. De OCMW's zijn een belangrijke partner in de begeleiding van huurders zeker naar betalingsachterstallen toe. Zij worden maandelijks op de hoogte gebracht van huurders met achterstal. Op regelmatige basis zijn er overlegmomenten eventueel samen met de politie om individuele huurdersdossiers te bespreken.

• **Politie**

Ook in 2022 blijft de SHM zich focussen op de samenwerking met de politie. In de meeste gemeenten van het werkingsgebied is het overleg met de politie reeds ingebed in de samenwerking met OCMW's. In enkele gemeenten gebeurt het overleg ad hoc.

- **Zorgoverleg**

De SHM zet in op zorgoverleg waarbij alle betrokken begeleidende organisaties worden samengebracht om de situatie van de huurder te bespreken en gepaste hulp te geven. Dit gebeurt in specifieke situaties waarbij de SHM het nodig acht om met verschillende instanties de situatie te bespreken. Hier kunnen zowel welzijnsorganisaties, hulpdiensten, huisartsen, bewindvoerders,... aan deelnemen.

- **Tango**

De samenwerking met MOBILteam loopt verder, evenals de werking met Tango. De samenwerking verloopt goed, door de intensieve begeleiding wordt de problematiek in zijn geheel aangepakt. Dit zorgt voor een positief effect op de huisvesting. Het aantal aanmeldingen op vandaag binnen Tango is beperkt. De werking werd uitgebreid naar Oudenaarde.

Deze aanklappende zorg is belangrijk om huurders met psychische problemen te bereiken. Vaak staan zij weigerachtig tegenover begeleiding en op deze manier kunnen we hen toch proberen helpen.

- **Cur@z**

De SHM is betrokken partner voor het project zorgzame buurt Kluisbergen ism Zorgnetwerk Cur@z. Hiervoor werden projectmiddelen bekomen vanuit Vlaanderen. De eerste stappen met de diverse partners werden reeds gezet. Dit wordt verder opgevolgd in 2023.

### 13.3. Leefbaarheidsprojecten

- **Sociale moestuin**

Het project loopt op vandaag verder vanuit de huurders in de Weversstraat. De Sociale Huisvestingsmaatschappij stelt voor de sociale moestuin nog steeds een stuk grond in de Weversstraat ter beschikking aan de bewoners van de Weversstraat en omgeving. De percelen zijn verdeeld in individuele tuintjes en er zijn bakken op hoogte beschikbaar om te tuinieren.

Het project sociale moestuin in Ronse verloopt samen met Samenlevingsopbouw en kent een positieve dynamiek voor de buurt.

- **Burenbemiddeling**

De buurtbemiddeling in Kluisbergen loopt op positieve wijze verder op de verschillende sites van de maatschappij.

We stellen duidelijk vast dat de buurtbemiddeling bijdraagt tot een aangename woon- en leefomgeving. Dit komt omdat Paul een 'belangloze' partner is en huurders vertrouwen in hem stellen. Op die manier werken we aan een klantgerichte, duurzame samenwerking om de leefbaarheid in de wijken te bevorderen. Paul is minstens 1 keer per week aanwezig in de wijken te Kluisbergen en heeft er ook een brievenbus ter beschikking. Waar het kan, lost Paul zelf de problemen op en wanneer hij het nodig acht kunnen de SHM of andere instanties ook betrokken worden.

- **Samenlevingsopbouw**

De samenwerking met SAAMO werd in 2022 verder gezet. Er werd samen bekeken hoe de werking in de toekomst verder vorm kan krijgen gezien de middelen van Saamo na 2023 beperkt zullen worden. Er werden diverse initiatieven rond buurtoverleg en sociale cohesie ondernomen. Focus lag hierbij op de wijk Scheldekouter en onze sites aan de buurt Prinsenkouter.

Er waren opnieuw enkele problemen met hangjongeren in de wijk Scheldekouter en bij de aanpak hiervan is Saamo zeker en vast een betrouwbare partner.

Er wordt nog steeds een vergaderruimte ter beschikking gesteld voor de wijkbrugfiguren. Met de aanpak van de wijk Scheldekouter zal bekeken worden hoe we Saamo verder kunnen huisvesten.

## 13.4. Participatietrajecten

### • Buurtsport

Het project buurtsport ging in 2022 opnieuw door in Eine, Ename en Nederename. In deze drie deelgemeenten was het project een groot succes. Er vonden eveneens overlegmomenten plaats met de diverse betrokken partijen.

Het project buurtsport is verder uitgegroeid naar een standvastige werking. Het project richt zich nog steeds op kinderen tussen 6 en 12 jaar. De bedoeling is om de kinderen een leuke tijd te bezorgen maar ook om de sociale cohesie in de buurt te verbeteren én om een brug te vormen tussen kinderen en ouderen. De volwassenen worden bij het project betrokken door een focusgroep op te richten en door mee te werken en aanwezig te zijn bij het slotfeest.

Er vonden eveneens overlegmomenten plaats met de diverse betrokken partijen. Tijdens deze overlegmomenten werd er afgesproken dat er bij volgende buurtsportactiviteiten kan gekeken worden wanneer de maatschappij ook aanwezig kan zijn bij het afsluitmoment. Zo kunnen ouders met vragen over hun woning ook laagdrempelig de medewerkers van de Sociale Huisvestingsmaatschappij bereiken.

Er werd ook bekeken hoe het project kan uitgebreid worden naar Oudenaarde, vooral de buurt rond het Sint-Jozefsplein.

Vanuit buurtsport stromen kinderen door naar andere werkingen zoals speelpleinwerking of sportclubs, wat oorspronkelijk niet de bedoeling was maar wel positief is.

## 13.5. Aanpak domiciliefraude

Onze SHM zet in op de aanpak van domiciliefraude. In 2016 werd het eerste protocol domiciliefraude ondertekend. Een samenwerking tussen onze SHM, de lokale politie Brakel-Maarkedal-Horebeke-Zwalm, de Procureur des Konings Oost-Vlaanderen en de arbeidsauditeur van Oost- en West-Vlaanderen. Dit protocol bevat enerzijds een preventief luik, waarbij is aangegeven dat de wijkagenten nieuwe bewoners van een sociale woning inlichten over hun verplichtingen betreffende de melding van gewijzigde gezinssituaties en de eventuele gevolgen dat dit met zich kan meebrengen. Anderzijds regelt dit protocol ook de effectieve aanpak bij een vermoeden van domiciliefraude. In 2017 ondertekende ook de politiezone Vlaamse Ardennen dit protocol. Hierdoor werken we ook in de stad Oudenaarde, de gemeenten Kruisem – Wortegem-Petegem en Kluisbergen samen met de politie om domiciliefraude te voorkomen en te verhelen.

Voor de politiezone Lierde werd het protocol domiciliefraude door de diverse partners doorgenomen en goedgekeurd. Het protocol zal in 2023 worden ondertekend door de diverse partijen.

Het luik preventie van de procedure wordt versterkt door de huurder er nogmaals over aan te spreken bij de afgifte van het geregistreerde huurcontract. In de huurdersmap zit de infofolder domiciliefraude en deze wordt samen met de huurder besproken tijdens het huisbezoek. Tijdens overlegmomenten wordt domiciliefraude steeds aangehaald en wordt er aandacht gevestigd op het belang ervan. Er worden eveneens folders meegegeven aan de partnerorganisaties.

## 13.6. Aanpak buitenlandse eigendommen

De SHM zet in op onderzoek naar buitenlandse eigendommen wanneer er vermoeden is dat een huurder over een eigendom zou beschikken. In 2022 werd 1 dossier volledig afgehandeld. In het vooronderzoek kon er geen afdoende bewijs voor een eigendom verzameld worden.

## 14. KLACHTENBELEID

In 2022 hebben we 2 klachten ontvangen over onze maatschappij.

- Een klacht over een schrapping van de kandidatenlijst

Deze klacht werd als ongegrond beschouwd aangezien afdeling Toezicht liet weten dat de schrapping terecht was.

- Een klacht over de duurtijd van een technische herstelling

Hier stelde zich een problematiek van deels slecht gebruik van de centrale verwarming en een herstelling die diende te gebeuren. Er werd een oplossing gevonden voor deze problematiek.

De andere klachten die we ontvangen gaan over klachten van sociale aard. De 'sociale klachten' kunnen we opsplitsen in 3 grote onderdelen:

- Onderhoud woning
- Domiciliefraude
- Leefbaarheid / overlast / burenruzies.

De klachten van technische aard worden opgenomen door een medewerker van de technische dienst. De nodige opdrachten worden gegeven aan de aannemers om de technische problemen aan te pakken.

De klachten van sociale aard worden behandeld door een medewerker van de dienst verhuur. Als er verschillende partijen bij de klacht betrokken zijn, gaan we in overleg met de betrokken partijen. Indien mogelijk en opportuun schakelen we ook andere organisaties in, bv. OCMW, politie, CAW, ..., om zo vlug mogelijk tot een oplossing te komen.

We proberen ook preventief te werken om de leefbaarheid in woonwijken te bevorderen. Zo werken we in Kluisbergen met een buurtbemiddelaar die actief is om de sociale cohesie te herstellen en te behouden. We zetten in op sociale projecten, zoals bv. sociale moestuin, buurtsport om de buurtbewoners dichter bij mekaar te brengen. In de gemeente waar Samenwerkingsopbouw actief is, worden buurtopbouwwerkers ingezet om mensen bij elkaar te brengen en de sociale cohesie te vergroten, in de stad Ronse wordt hiervoor ook een leegstaand appartement ter beschikking gesteld.

Verder geven we tips en/of aanbevelingen aan de huurders om klachten in de toekomst te voorkomen, zowel op technisch vlak als op sociaal vlak. Zo hebben we de burenkalendar 2022, 'maak je burens blij', verdeeld waarin tips worden gegeven over hoe omgaan met de burens en het Ziezo –boekje waarin uitleg wordt gegeven over het onderhoud van de woning en wie welke kosten moet betalen. In onze huurderskrant T'Huur worden er ook regelmatig onderhoudstips/besparingstips/omgangstips gegeven.

We zetten in op samenwerking met andere organisaties om onze huurders zo veel als mogelijk bij te staan en te ondersteunen.

Het protocol domiciliefraude blijven we wel onder de aandacht houden, begin 2023 zal met de gemeente Lierde eveneens een protocol ondertekend worden.

Daarnaast blijven we actief beroep doen op preventieve woonbegeleiding. Een dienst om mogelijke uithuiszettingen te voorkomen. Via een intensieve begeleiding en in samenspraak met de maatschappij wordt er gewerkt aan een oplossing van het probleem om de leefsituatie te verbeteren.

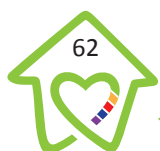
Eind 2022 besliste de maatschappij om 2 bijkomende huurbegeleiders aan te werven, vacatures die medio 2023 ingevuld zullen zijn, om zo verder actief in te zetten op klachtenbehandeling, leefbaarheid en buurtparticipatie.





# BELEID VERKOOP





# 1. HISTORISCH OVERZICHT VERKOPEN

JAAR	OUDENAARDE	BRAKEL	GERAARDSBERGEN	KRUISEM	NAZARETH	MAARKEDAL	ZWALM	ZOTTEGEM	RONSE	GAVERE	W-P	TOTAAL
2000	10 K		3 W									13
2001			4 W	12 W								16
2002	8 W	8 W										16
2003												0
2004	14 K											14
2005	1 K				8 W							9
2006							4 K 4 W					8
2007	4 W	4 W					1 K 5 W					14
2008	5 W	5 W					1 K					11
2009	4 W	3 W										7
2010	10 W							19 W				29
2011	1 W	5 A							1 W			7
2012	11 A	1 A										12
2013		1 A	18 W									19
2014										5 W		5
2015					11 W				4 W	1 W		16
2016			1 K						4 W			5
2017												0
2018												0
2019			1 W	7 W								8
2020	16 W	1 W						1 W			9 W	27
2021		1 W	1 W	1 W	10 W			2 W				15
2021	15 W						1 W					16
TOTAAL	99	29	28	20	29	0	16	22	9	6	9	267

\* Effectief verkochte entiteiten

W = woningen | A = appartementen | K = kavels



## 2. VERKOOP HUURPATRIMONIUM

Openbare verkoop	-	Magnoliadreef 17, Oudenaarde	-	€ 166.000,00
Openbare verkoop	-	Klokkeveld 5, Oudenaarde	-	€ 147.000,00
Openbare verkoop	-	Floreal 137, Ronse	-	€ 115.000,00
Openbare verkoop	-	G. Eeckhoutstraat 19, Ronse	-	€ 137.000,00
Vrijwillige verkoop	-	Hamstraat 14, Oudenaarde	-	€ 210.000,00

## 3. VERKOOP SOCIALE WONINGEN (NIEUWBOUW)

Winkelstraat 19	-	Oudenaarde	-	€ 244.755,77
Winkelstraat 17	-	Oudenaarde	-	€ 253.539,16
Hazel 112	-	Oudenaarde	-	€ 241.107,10
Hazel 110	-	Oudenaarde	-	€ 232.315,75
Hazel 102	-	Oudenaarde	-	€ 243.913,30
Hazel 100	-	Oudenaarde	-	€ 244.593,26
Hazel 98	-	Oudenaarde	-	€ 238.081,39
Hazel 96	-	Oudenaarde	-	€ 218.681,49
Hazel 94	-	Oudenaarde	-	€ 242.640,56
Hazel 92	-	Oudenaarde	-	€ 249.396,54
Hazel 90	-	Oudenaarde	-	€ 252.170,89
Hazel 88	-	Oudenaarde	-	€ 220.183,93
Hazel 86	-	Oudenaarde	-	€ 235.932,69
Hazel 84	-	Oudenaarde	-	€ 226.667,26
Hazel 82	-	Oudenaarde	-	€ 241.232,86

## 4. VERKOOP WEDERINGEKOCHTE WONINGEN

Lijsterbeslaan 17, Zwalm	-	€ 257.228,51
--------------------------	---	--------------

## 5. DIVERSEN

De Sociale Huisvestingsmaatschappij heeft in kader van het project te Kluisbergen een stukje cabinegrond verkocht voor € 1,00 aan Gaselwest.

De Sociale Huisvestingsmaatschappij heeft in kader van het project te Ronse een stukje cabinegrond verkocht voor € 1,00 aan Gaselwest.

De Sociale Huisvestingsmaatschappij heeft een berging gelegen te Floreal 277+, Ronse verkocht onder gesloten omslag. De hoogste bieding was € 5.300,00.

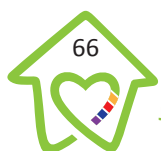


## 6. KANDIDAAT-KOPERS

	APPARTEMENTEN	KAVELS	WONINGEN
Brakel + Lierde	0	0	2
Geraardsbergen	0	0	1
Herzele	0	0	2
Kluisbergen + Ronse	2	0	24
Kruisem	0	0	19
Maarkedal	0	0	3
Nazareth + Gavere	0	0	36
Oudenaarde Oost + Horebeke	1	0	37
Oudenaarde West	11	0	46
Wortegem-Petegem	0	0	5
Zottegem	1	2	19
Zwalm	0	0	4
Wederinkoop	3	0	47

## 7. KOOPPROJECTEN IN VOORBEREIDING

GEMEENTE	STRAAT	WONINGEN	APPARTEMENTEN	VERWACHTE VERKOOP
Kluisbergen	Kappellestraat (Rosalinde)	7 woningen	-	2023
Eke-Nazareth	Biesten 3de fase	16 woningen	-	2024
Ronse	Scheldekouter (DAB)	5 woningen	-	2025
Oudenaarde Oost	Hazel (Volkegem) 2de fase	10 woningen	-	2026
Oudenaarde West	Klaproosstraat (Eine) 3de fase	13 woningen	-	2026
Zottegem	Velzeke 1ste fase	28 woningen	-	2026
Zwalm	Woonuitbreidingsgebied Zwalm	14 woningen	-	2026
Maarkedal	Mere	3 woningen	-	2026
Kruisem	Woonuitbreidingsgebied Kruisem	?	-	2027
Ronse	Scheldekouter	?	-	2027
Kruisem	Woonuitbreidingsgebied Zingem	9 woningen	-	2028



# BELEID LENINGEN





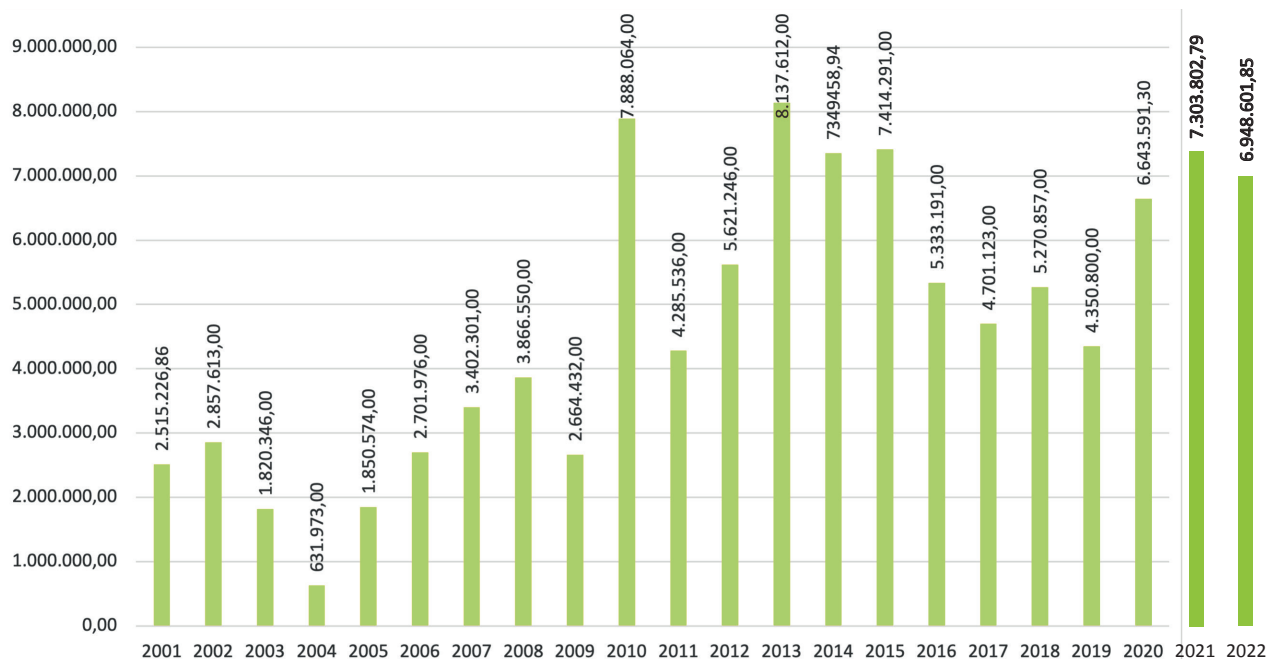


## 1. AANTAL VERSTREKTE LENINGEN

	AANTAL	BEDRAG
Aankoop en/of met renovatie	21	€ 4.082.305,00
Groepsbouw WMVLA	12	€ 2.866.296,85
Totaal	33	€ 6.948.601,85

## 2. HISTORISCH OVERZICHT LENINGEN

Het aanbieden van sociale leningen blijft een belangrijk onderdeel van de werking.





# COMMUNICATIEBELEID





# 1. GESCHREVEN COMMUNICATIE

In 2022 heeft de SHM zich verder gebogen over de interne en externe communicatie.

- De huurderskrant "T'Huur" werd 2x uitgegeven. Elke huurder ontving een exemplaar.



- De informatiefolders voor kandidaat-huurders, huurders en kopers werden aangepast aan de jaarlijks vernieuwde regelgeving (zoals bv. inkomensgrenzen), maar werden maar in beperkte oplage besteld. Gezien de fusie als 'Woonmaatschappij' op til stond.

**Klachten**  
Als je klachten zou hebben, kan je ook steeds bij de Woonmaatschappij terecht. Zij zal luisteren, begeleiden en proberen te helpen of optreden in de mate van het mogelijke.

**Einde huurovereenkomst**  
Als je huuropzeg geeft, gaat die in de eerste maand volgend op de maand waarin de huuropzeg gegeven werd. De periode duurt drie maanden. De huuropzeg moet steeds aangetekend verstuurd worden.

Indien de huurder opgenomen wordt in een woonzorgcentrum, kan de periode ingekort worden naar één maand opzeg, maximum drie maanden.

Als de laatste huurder overlijdt, dan zal de huurovereenkomst automatisch stoppen. Dit gebeurt op het einde van de tweede maand na het overlijden. Blijven er nog bijwoners achter, dan hebben zij geen recht om in de woning te blijven wonen.

**Jouw woning laten bezichtigen**  
Als je jouw woning verlaat of moet verlaten, dan moet je toestaan dat we jouw woning laten zien aan kandidaat-huurders of kandidaat-kopers. We spreken met jou af op welke momenten dit kan, maximaal 2 keer 3 uur per week. We mogen ook affiches ophangen aan jouw woning.

Contacteer ons

WOONMAATSCHAPPIJ VLAAMSE ARDENNEN

St. Jozefplein 18 | 9700 Oudenaarde  
Elke werkdag open van 9.00 uur tot 12.00 uur.

U kan bij ons ook terecht in het Sociaal Huis in Ronse, Oscar Delghuststraat 62:  
maandag en vrijdag van 9.00 uur tot 12.00 uur  
en op woensdag van 14.00 uur tot 16.00 uur

**TOEWIJZING HUURWONINGEN**  
Angelique Haelters  
055 23 07 41  
toewijzing@wmvla.be

**HUURPRIJSBEREKENING**  
Kathleen De Buck  
055 23 07 59  
huurprijs@wmvla.be

**KLACHTEN EN HUURBEGELEIDING**  
Jolien Vanden Berghe  
055 23 07 47  
huurbegeleiding@wmvla.be

**HERSTELLINGEN EN PATRIMONIUMBEHEER**  
Christophe Henneghien  
055 23 07 55  
Babette Vervaeke  
055 23 07 45  
Kristof Reyvoet  
055 23 07 53  
onderhoud@wmvla.be

**INSCHRIJVINGEN**  
Laura Schietecatte  
055 23 07 58  
inschrijving@wmvla.be

Volg ons!

WWW.WMVLA.BE

WOONMAATSCHAPPIJ  
VLAAMSE ARDENNEN

HUURDER  
sociale woningen

WWW.WMVLA.BE

- Nieuw logo  
Gezien de Sociale Huisvestingsmaatschappij fusioneert naar Woonmaatschappij, werd alles in het werk gesteld om een volledig vernieuwd jasje te creëren.

Een nieuwe naam met bijhorend vernieuwd logo werden in het leven geroepen om 01/01/2023 te kunnen ingaan als Woonmaatschappij Vlaamse Ardennen.



# WOONMAATSCHAPPIJ VLAAMSE ARDENNEN

## 2. DIGITALE COMMUNICATIE

- De website werd in eigen beheer up-to-date gehouden.
- De facebookpagina van de Sociale Huisvestingsmaatschappij wordt verder onderhouden. We houden via deze digitale weg een ruim publiek op de hoogte over onze nieuwe projecten, nieuwe initiatieven, weetjes, praktische info, enz.
- Er werd ook een linkedInpagina gecreëerd, om ook via die weg de mensen en een professionele doelgroep op de hoogte te houden van onze bezigheden.

## 3. FACE-TO-FACE COMMUNICATIE

In 2022 zijn volgende infovergaderingen kunnen doorgaan:

- 21 juni 2022: infovergadering renovatie keukens Kluisbergen
- 6 juli 2022: infovergadering site Dorpsstraat Horebeke
- 17 oktober 2022: infovergadering herhuisvesting Weversstraat



- 12 oktober 2022: infovergadering herhuisvesting Groendreef



Er waren ook enkele verwelkomingen. De eerste gerenoveerde blok in de Weversstraat was klaar in 2022. Op 11/03/2022 werden de huurders verwelkomd met een ontbijtkoek en een koffie.



Op 31/05/2022 werden de bewoners van 6 nieuwe sociale huurappartementen in de Dreefstraat in Lierde verwelkomd.

In 2022 zijn volgende eerstesteenleggingen doorgestaan:

- 23/11/2022: Vervangingsbouwproject Floréal in Ronse
- 30/11/2022: Nieuwbouwproject Oudestraat in Ronse
- 21/12/2022: Nieuwbouwproject Kouter in Nazareth-Eke



#### 4. COMMUNICATIE MET KLANTEN/PARTNERS/HUURDERS

In de communicatie is de toegankelijkheid van belang. Er wordt veel ingezet op duurzame relaties met klanten. Deze contacten gebeuren op diverse wijzen via persoonlijk individueel contact, via georganiseerde groepsbijeenkomsten, telefonisch, schriftelijk en digitaal. De maatschappij staat open voor de verbetering van haar dienstverlening. Tevredenheidsenquêtes werden uitgevoerd binnen het segment van sociale koop. Binnen het luik sociale huur was hiervoor geen ruimte in 2022.



Ook met externe partners en stakeholders wordt veel ingezet op overleg en duurzame samenwerkingsverbanden. In het kader van de vorming van de woonmaatschappij waren hieromtrent ook bijkomende bijeenkomsten met de lokale besturen.

Er werd intensief ingezet op persoonlijk contact met de huurders bij herhuisvestingstrajecten en renovatieprojecten. Individuele gesprekken en globale infomomenten krijgen hierbij een belangrijke plaats in de werking. Tijdens verhuisbewegingen worden heel wat taken voorbereidend opgenomen door de medewerkers van de maatschappij. Tijdens de verhuisweken bij grote renovatieprojecten is ook stevast aanwezigheid namens de maatschappij op de sites zodat de huurders terecht kunnen met hun vragen en bezorgdheden.

Daarnaast worden er ook steeds persberichten uitgestuurd bij belangrijke gebeurtenissen. Zo kwamen de eerstesteenleggingen in Ronse en Nazareth aan bod in de regionale kranten, Het Laatste Nieuws en Het Nieuwsblad. Ook de verwelcoming van de huurders in de pas gerenoveerde blok in de Weversstraat kreeg een plaatsje in de krant.

Het grootste nieuws was de omvorming tot Woonmaatschappij waarbij de minister van Wonen langskwam en alles officialiseerde.





# INTERNE ORGANISATIE





## 1. KWALITEITSZORG

De maatschappij werkt reeds jaren met een systeem van organisatiebeheersing waarbij actieplanning en evaluatie centraal staan. De visienota en de operationalisering ervan dienen als leidraad voor het bestuur en als kapstok voor de medewerkers. Het creëert de mogelijkheid om doelgericht beleid te voeren en op regelmatige basis stil te staan bij de aanpak van de werking. Het bevordert de kwaliteitszorg in de organisatie.

Dit model van organisatiebeheersing impliceert dat de missie, visie en strategie van de maatschappij werd vertaald naar een strategiekaart waarin de kernbegrippen en waarden werden gedefinieerd. Deze strategiekaart wordt vervolgens gehanteerd om jaarlijkse actieplannen op te maken en de werking van de maatschappij te evalueren en bij te sturen. Het gebruik van actieplannen heeft als doel regelmatig stil te staan bij de aangeboden dienstverlening en de verdere verbetering ervan. De goede praktijken worden geborgd naar de toekomst.

Deze werkwijze implementeert overlegtafels in de SHM en creëert betrokkenheid van medewerkers en bestuurders. Het maakt een duidelijke koersbepaling mogelijk voor het beleid en biedt een middel om doelgericht operationeel aan het werk te gaan. Deze plannings- en evaluatiecyclus draagt bij aan de organisatiebeheersing van de SHM. In het kader van de evaluatie- en planningscyclus werd in het najaar een tweedaagse met de personeelsploeg georganiseerd. Naast het aspect van teambuilding werd met de medewerkers inhoudelijk geëvalueerd en werden plannen gesmeed voor de toekomst. Hierbij werd stilgestaan bij de wijze waarop we als maatschappij een bijdrage leveren aan de duurzame ontwikkelingsdoelstellingen van de Verenigde Naties. Daarnaast werd eveneens de nodige tijd besteed aan de uitdagingen die de vorming van de woonmaatschappij met zich meebrengt en de toekomstige acties om dit mee vorm te geven. De strategiekaart van de maatschappij werd verder aangevuld met de nieuwe opdrachten die de Woonmaatschappij in de toekomst zal vervullen.

## 2. INTERNE ORGANISATIE EN INTERNE CONTROLE

In 2022 werd volop ingezet op de verdere operationalisering van de fusievennootschap SHM Vlaamse Ardennen. Algemeen kan gesteld worden dat zowel medewerkers, bestuurders, als onze klanten hun plaats vonden in de fusievennootschap. Dit resulteert in een organisatie waar de realisatie van de missie voorop stond en waarin de diverse opdrachten op goede wijze werden uitgevoerd.

In 2022 werd eveneens bijzonder veel geïnvesteerd in de verdere voorbereiding van de omvorming tot woonmaatschappij. Dit intensief proces resulteerde op 20 oktober 2022 tot het bekomen van de erkenning als Woonmaatschappij Vlaamse Ardennen, de eerste erkende woonmaatschappij van Vlaanderen. Een bijzonder resultaat als sluitstuk van een bijzonder jaar. Naast het bekomen van de erkenning en de juridische omvorming op de BAV van 6 december, werd eveneens reeds gebouwd aan de organisatiestructuur als woonmaatschappij. In het kader van de woonmaatschappij werd een organigram voor de toekomstige organisatie uitgetekend. In dit kader dienen een aantal bijkomende medewerkersprofielen ingevuld te worden.

Het uitbouwen van een degelijk systeem van interne controle draagt bij tot een accurate, respectvolle en integere werking. Processen, procedures, kwaliteitszorg en interne controle staan dan ook expliciet opgenomen in de strategiekaart van de maatschappij. Een degelijke interne werking is immers van belang om onze missie te kunnen vervullen.

De maatschappij beschikt over een uitgewerkt procedurehandboek. Deze omvat procedures die op diverse diensten en onderdelen van de werking van toepassing zijn. Deze procedures worden gehanteerd om diverse processen binnen de werking op een gestandaardiseerde wijze en conform de regelgeving aan te pakken.

Hierbij staan efficiëntie, effectiviteit en klantgerichtheid voorop. De maatschappij blijft inzetten op de evaluatie en het bijsturen van procedures waar nodig. Regelmatig worden hiervoor overlegmomenten ingepland met als doel een efficiënte en kwaliteitsvolle werking te garanderen.

Bij de opmaak van de procedures wordt bij kritische processen zoveel mogelijk ingezet op functiescheiding. Dit om de interne controle te verhogen en fouten te vermijden of te detecteren.

In het kader van een degelijke interne controle voert de revisor jaarlijks een bijkomende interne audit uit in de maatschappij. Deze staan los van de controles die gevoerd worden in het kader van de jaarlijkse financiële afsluiting. Hierbij werd de focus gelegd op de procedures technische dienst en KSZ veiligheid.

In het kader van de informatieveiligheid is de maatschappij aan heel wat regels onderworpen. In dit kader wordt samengewerkt met Cranium als DPO. Op basis van de opvolggesprekken met Cranium werd een progressie in de Privacy Maturity Check vastgesteld.

In januari werden de databanken op ICT vlak samengevoegd. Ook de afstemming van de data bij VMSW naar aanleiding van de fusie werd gefinaliseerd in 2022.

De voorbije jaren werd enorm ingezet op digitalisering. Naar aanleiding van de fusie werd ook het huurdersarchief van voorheen De Nieuwe Haard gedigitaliseerd. Hierdoor kunnen dossiers op verschillende locaties ontsloten worden.

De maatschappij beschikt naast de maatschappelijke zetel in Oudenaarde over een bijkantoor in Ronse. Op deze wijze wil de SHM de dienstverlening naar de klant blijven garanderen.







# FINANCIËEL BELEID







# 1. JAARREKENING

Nr. 0466.370.951

VOL-inb 3.1

## JAARREKENING

### BALANS NA WINSTVERDELING

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>ACTIVA</b>				
<b>OPRICHTINGSKOSTEN</b>	6.1	20		
<b>VASTE ACTIVA</b>		21/28	<u>168.838.305,29</u>	<u>162.999.098,36</u>
<b>Immateriële vaste activa</b>	6.2	21		
<b>Materiële vaste activa</b>	6.3	22/27	168.826.056,22	162.996.849,29
Terreinen en gebouwen		22	152.468.201,75	155.661.547,44
Installaties, machines en uitrusting		23		
Meubilair en rollend materieel		24	171.330,37	117.081,33
Leasing en soortgelijke rechten		25		
Overige materiële vaste activa		26	1.595,70	1.595,70
Activa in aanbouw en vooruitbetalingen		27	16.184.928,40	7.216.624,82
<b>Financiële vaste activa</b>	6.4 / 6.5.1	28	12.249,07	2.249,07
<b>Verbonden ondernemingen</b>	6.15	280/1		
Deelnemingen		280		
Vorderingen		281		
<b>Ondernemingen waarmee een deelnemingsverhouding bestaat</b>	6.15	282/3		
Deelnemingen		282		
Vorderingen		283		
<b>Andere financiële vaste activa</b>		284/8	12.249,07	2.249,07
Aandelen		284	11.000,00	1.000,00
Vorderingen en borgtochten in contanten		285/8	1.249,07	1.249,07



	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>		29/58	<u>12.613.879,77</u>	<u>14.966.721,72</u>
<b>Vorderingen op meer dan één jaar</b>		29		
Handelsvorderingen		290		
Overige vorderingen		291		
<b>Voorraden en bestellingen in uitvoering</b>		3	3.945.520,59	5.244.454,97
Voorraden		30/36	3.945.520,59	5.244.454,97
Grond- en hulpstoffen		30/31		
Goederen in bewerking		32		
Gereed product		33		
Handelsgoederen		34		
Onroerende goederen bestemd voor verkoop		35	3.945.520,59	5.244.454,97
Vooruitbetalingen		36		
Bestellingen in uitvoering		37		
<b>Vorderingen op ten hoogste één jaar</b>		40/41	521.126,21	100.156,75
Handelsvorderingen		40	114.082,84	82.941,89
Overige vorderingen		41	407.043,37	17.214,86
<b>Geldbeleggingen</b>	6.5.1 /	50/53		
Eigen aandelen	6.6	50		
Overige beleggingen		51/53		
<b>Liquide middelen</b>		54/58	6.800.805,63	8.222.140,21
<b>Overlopende rekeningen</b>	6.6	490/1	1.346.427,34	1.399.969,79
<b>TOTAAL VAN DE ACTIVA</b>		20/58	181.452.185,06	177.965.820,08

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>PASSIVA</b>				
<b>EIGEN VERMOGEN</b>		10/15	32.386.168,83	31.020.722,29
<b>Inbreng</b>	6.7.1	10/11	67.056,76	67.056,76
Beschikbaar		110		
Onbeschikbaar		111	67.056,76	67.056,76
<b>Herwaarderingsmeerwaarden</b>		12		
<b>Reserves</b>		13	17.332.848,29	16.919.810,81
Onbeschikbare reserves		130/1	13.889.278,39	13.476.240,91
Statutair onbeschikbare reserves		1311	15.448,09	15.448,09
Inkoop eigen aandelen		1312		
Financiële steunverlening		1313		
Overige		1319	13.873.830,30	13.460.792,82
Belastingvrije reserves		132	2.924.136,46	2.924.136,46
Beschikbare reserves		133	519.433,44	519.433,44
<b>Overgedragen winst (verlies)</b>	(+)/(-)	14		
<b>Kapitaalsubsidies</b>		15	14.986.263,78	14.033.854,72
<b>Voorschot aan de vennoten op de verdeling van het netto-actief <sup>6</sup></b>		19		
<b>VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN</b>		16	4.421.569,66	4.445.919,08
<b>Voorzieningen voor risico's en kosten</b>		160/5	3.621.092,00	3.694.892,00
Pensioenen en soortgelijke verplichtingen		160		
Belastingen		161		
Grote herstellings- en onderhoudswerken		162	3.621.092,00	3.694.892,00
Milieuplichtingen		163		
Overige risico's en kosten	6.8	164/5		
<b>Uitgestelde belastingen</b>		168	800.477,66	751.027,08



	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>SCHULDEN</b>		17/49	144.644.446,57	142.499.178,71
<b>Schulden op meer dan één jaar</b>	6.9	17	136.312.101,36	131.440.475,76
Financiële schulden		170/4	135.022.407,19	130.140.561,73
Achtergestelde leningen		170		
Niet-achtergestelde obligatieleningen		171		
Leasingschulden en soortgelijke schulden		172		
Kredietinstellingen		173	135.022.407,19	130.140.561,73
Overige leningen		174		
Handelsschulden		175		
Leveranciers		1750		
Te betalen wissels		1751		
Vooruitbetalingen op bestellingen		176		
Overige schulden		178/9	1.289.694,17	1.299.914,03
<b>Schulden op ten hoogste één jaar</b>	6.9	42/48	7.562.434,25	10.306.770,96
Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen		42	4.688.162,83	7.683.843,55
Financiële schulden		43		
Kredietinstellingen		430/8		
Overige leningen		439		
Handelsschulden		44	1.932.817,66	1.734.682,84
Leveranciers		440/4	1.932.817,66	1.734.682,84
Te betalen wissels		441		
Vooruitbetalingen op bestellingen		46		
Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	6.9	45	774.929,31	754.938,26
Belastingen		450/3	619.564,26	606.646,43
Bezoldigingen en sociale lasten		454/9	155.365,05	148.291,83
Overige schulden		47/48	166.524,45	133.306,31
<b>Overlopende rekeningen</b>	6.9	492/3	769.910,96	751.931,99
<b>TOTAAL VAN DE PASSIVA</b>		10/49	181.452.185,06	177.965.820,08

**RESULTATENREKENING**

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>Bedrijfsopbrengsten</b>		70/76A	14.946.844,58	18.857.697,53
Omzet	6.10	70	11.262.893,75	11.145.538,81
Voorraad goederen in bewerking en gereed product en bestellingen in uitvoering: toename (afname)	(+)/(-)	71		
Geproduceerde vaste activa		72		
Andere bedrijfsopbrengsten	6.10	74	2.984.869,15	2.560.813,71
Niet-recurrente bedrijfsopbrengsten	6.12	76A	699.081,68	5.151.345,01
<b>Bedrijfskosten</b>		60/66A	12.650.549,83	16.326.476,58
Handelsgoederen, grond- en hulpstoffen		60	2.921.015,71	3.024.891,57
Aankopen		600/8	1.885.080,67	1.836.065,71
Voorraad: afname (toename)	(+)/(-)	609	1.035.935,04	1.188.825,86
Diensten en diverse goederen		61	1.986.168,18	2.210.048,67
Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen	(+)/(-) 6.10	62	1.663.507,06	1.524.983,99
Afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële vaste activa		630	4.539.129,72	4.261.010,52
Waardeverminderingen op voorraden, op bestellingen in uitvoering en op handelsvorderingen: toevoegingen (terugnemingen)	(+)/(-) 6.10	631/4	252.707,76	-58.836,53
Voorzieningen voor risico's en kosten: toevoegingen (bestedingen en terugnemingen)	(+)/(-) 6.10	635/8	-73.800,00	573.216,30
Andere bedrijfskosten	6.10	640/8	680.153,67	710.434,95
Als herstructureringskosten geactiveerde bedrijfskosten	(-)	649		
Niet-recurrente bedrijfskosten	6.12	66A	681.667,73	4.080.727,11
<b>Bedrijfswinst (Bedrijfsverlies)</b>	(+)/(-)	9901	2.296.294,75	2.531.220,95



	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>Financiële opbrengsten</b>		75/76B	633.185,46	782.322,45
Recurrente financiële opbrengsten		75	633.185,46	782.322,45
Opbrengsten uit financiële vaste activa		750		
Opbrengsten uit vlottende activa		751	14.322,22	4.418,55
Andere financiële opbrengsten	6.11	752/9	618.863,24	777.903,90
Niet-recurrente financiële opbrengsten	6.12	76B		
<b>Financiële kosten</b>		65/66B	2.518.556,46	2.663.844,33
Recurrente financiële kosten	6.11	65	2.518.556,46	2.538.063,49
Kosten van schulden		650	2.508.493,39	2.492.883,10
Waardeverminderingen op vlottende activa andere dan voorraden, bestellingen in uitvoering en handelsvorderingen: toevoegingen (terugnemingen) (+)/(-)		651		
Andere financiële kosten		652/9	10.063,07	45.180,39
Niet-recurrente financiële kosten	6.12	66B		125.780,84
<b>Winst (Verlies) van het boekjaar vóór belasting</b>	(+)(-)	9903	410.923,75	649.699,07
<b>Onttrekking aan de uitgestelde belastingen</b>		780	25.152,81	24.371,42
<b>Overboeking naar de uitgestelde belastingen</b>		680		7.211,86
<b>Belastingen op het resultaat</b>	(+)(-) 6.13	67/77	20.184,20	78.274,92
Belastingen		670/3	20.184,20	78.285,89
Regularisering van belastingen en terugneming van voorzieningen voor belastingen		77		10,97
<b>Winst (Verlies) van het boekjaar</b>	(+)(-)	9904	415.892,36	588.583,71
<b>Onttrekking aan de belastingvrije reserves</b>		789		
<b>Overboeking naar de belastingvrije reserves</b>		689		
<b>Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar</b>	(+)(-)	9905	415.892,36	588.583,71

**RESULTAATVERWERKING**

		Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>Te bestemmen winst (verlies)</b>	(+)(-)	9906	415.892,36	588.583,71
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar	(+)(-)	(9905)	415.892,36	588.583,71
Overgedragen winst (verlies) van het vorige boekjaar	(+)(-)	14P		
<b>Onttrekking aan het eigen vermogen</b>		791/2		
aan de inbreng		791		
aan de reserves		792		
<b>Toevoeging aan het eigen vermogen</b>		691/2	413.037,48	586.006,32
aan de inbreng		691		
aan de wettelijke reserve		6920		
aan de overige reserves		6921	413.037,48	586.006,32
<b>Over te dragen winst (verlies)</b>	(+)(-)	(14)		
<b>Tussenkost van de vennoten in het verlies</b>		794		
<b>Uit te keren winst</b>		694/7	2.854,88	2.577,39
Vergoeding van de inbreng		694	2.854,88	2.577,39
Bestuurders of zaakvoerders		695		
Werknemers		696		
Andere rechthebbenden		697		





## 2. JAARVERSLAG VAN DE RAAD VAN BESTUUR

### BV SOCIALE HUISVESTINGSMATSCHAPPIJ VLAAMSE ARDENNEN

SINT JOZEFSPLEIN 18

9700 OUDENAARDE

OR. 0466.370.951

Geachte aandeelhouders,

Overeenkomstig de bepalingen van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen, hebben wij de eer U hierbij verslag uit te brengen over het boekjaar 2022 en U de jaarrekening afgesloten per 31.12.2022 ter goedkeuring voor te leggen.

### 2.1. Commentaar op de jaarrekening

De balans van de vennootschap vat zich als volgt samen

	2022	2021
I. Oprichtingskosten	0,00	0,00
II. Immateriële vaste activa	0,00	0,00
III. Materiële vaste activa	168.826.056,22	162.996.849,29
IV. Financiële vaste activa	12.249,07	2.249,07
V. Vorderingen op méér dan 1 jaar	0,00	0,00
VI. Voorraden	3.945.520,59	5.244.454,97
VII. Vord.op ten hoogste één jaar	521.126,21	100.156,75
VIII. Geldbeleggingen	0,00	0,00
IX. Liquide Middelen	6.800.805,63	8.222.140,21
X. Overlopende rekeningen	1.346.427,34	1.399.969,79
<b>TOTAAL ACTIEF</b>	<b>181.452.185,06</b>	<b>177.965.820,08</b>
I. Inbreng	67.056,76	67.056,76
II. Reserves	17.332.848,29	16.919.810,81
V. Overgedragen resultaat		
VI. Kapitaalsubsidies	14.986.263,78	14.033.854,72
VII. A. Voorzieningen voor R&K's	3.621.092,00	3.694.982,00
B. Uitgestelde belastingen	800.477,66	751.027,08
VIII. Schulden op meer dan één jaar	136.312.101,36	131.440.475,76
IX. Schulden op ten hoogste één jaar	7.562.434,25	10.306.770,96
X. Overlopende rekeningen	769.910,96	751.931,99
<b>TOTAAL PASSIEF</b>	<b>181.452.185,06</b>	<b>177.965.820,08</b>

Het boekjaar werd afgesloten met een winst van 415.892,36 euro en de omzet bedroeg 11.262.893,75 euro. Deze cijfers vatten zich als volgt samen:

	2022	2021
I. Bedrijfsopbrengsten	14.946.844,58	18.857.697,53
A. Omzet	11.262.893,75	11.145.538,81
C. Geproduceerde vaste activa	0,00	0,00
D. Andere bedrijfsopbrengsten	2.984.869,15	2.560.813,71
E. Niet-recurrente bedrijfsopbrengsten	699.081,68	5.151.345,01
II. Bedrijfskosten	12.650.549,83	16.159.676,58
A.I. Aankopen	1.885.080,67	1.836.065,71
II. Wijziging in de voorraad	1.035.935,04	1.188.825,86
B. Diensten en diverse goederen	1.986.168,18	2.210.048,67
C. Bezoldigingen, soc.lasten en pensioenen	1.663.507,06	1.524.983,99
D. Afschrijvingen	4.539.129,72	4.261.010,52
E. Waardeverminderingen op vorderingen	252.707,76	-58.836,53
F. Voorzieningen voor risico's en kosten	-73.800,00	573.216,30
G. Andere bedrijfskosten	680.153,67	710.434,95
H. Niet-recurrente bedrijfskosten	681.667,73	4.080.727,11
III. Bedrijfsresultaat	2.296.294,75	2.531.220,95
IV. Financiële opbrengsten	633.185,46	782.322,45
V. Financiële kosten	2.518.556,46	2.663.844,33
IX. Resultaat van het boekjaar voor belasting	410.923,75	649.699,07
IXbis. Onttrekking aan de uitgestelde belasting	25.152,81	24.371,42
IXbis. Overboeking aan de uitgestelde belasting	0,00	7.211,86
X. Belastingen op het resultaat	20.184,20	78.274,92
XI. Resultaat van het boekjaar	415.892,36	588.583,71
XII. Onttrekking aan de belastingvrije reserves		
XIII. Te bestemmen winst van het boekjaar	415.892,36	588.583,71

Een analyse van de jaarrekening per 31.12.2022 geeft ons de volgende ratio's

	2022	2021	2020
Liquiditeitsratio	1,50	1,35	1,91
Solvabiliteitsratio	17,85	17,43	14,51

De financiële positie van de vennootschap wordt weergegeven door de liquiditeits- en solvabiliteitsratio.

De liquiditeit bedraagt 1,50. Gezien deze ratio groter is dan 1 betekent dit dat het nettobedrijfskapitaal positief is en dat de onderneming dus ruim in staat is haar schulden tijdig te betalen.

De solvabiliteit geeft de algemene graad van financiële onafhankelijkheid weer en wordt uitgedrukt als de verhouding van het eigen vermogen t.o.v. het totaal vermogen. Hoe groter deze verhouding, hoe groter de bescherming van de schuldeisers.

## 2.2. Onzekerheden en risico's

De onderneming wordt niet geconfronteerd met onzekerheden en risico's.  
Er zijn geen specifieke milieuproblemen te melden.

## 2.3. Belangrijke gebeurtenissen na balansdatum

Na balansdatum hebben zich geen gebeurtenissen voorgedaan die op de toestand van de onderneming een belangrijke invloed hebben.

## 2.4. Inlichtingen over de omstandigheden die de ontwikkeling van de vennootschap aanmerkelijk kunnen beïnvloeden

De vennootschap heeft zijn erkenning als woonmaatschappij voor het werkingsgebied Vlaamse Ardennen West bekregen. Deze erkenning gaat in vanaf 1 januari 2023. Het voorwerp van de vennootschap werd in dit kader vanaf 1 januari 2023 gewijzigd.

## 2.5. Onderzoek en ontwikkeling

Er zijn geen activiteiten met betrekking tot onderzoek en ontwikkeling.

## 2.6. Bijkantoren

De onderneming heeft een bijkantoor gelegen te F. Rooseveltplein 11/0001, 9600 Ronse.

## 2.7. Toepassing artikel 3:6, 6° Wetboek van vennootschappen en verenigingen

Niet van toepassing.

## 2.8. Financiële instrumenten

De vennootschap maakt geen gebruik van financiële instrumenten.

## 2.9. Strijdig belang

Er is geen strijdig belang geweest in de loop van het jaar 2022.

## 2.10. Wijzigingen van het vermogen

Er zijn geen wijzigingen van het vermogen tijdens het boekjaar.

## 2.11. Verkrijging eigen aandelen

De vennootschap heeft gedurende het boekjaar geen eigen aandelen ingekocht, en heeft er geen in haar bezit.

## 2.12. Vooruitzichten

We verwachten dezelfde resultaten in de toekomst.

## 2.13. Waarderingsregels

De waarderingsregels werden gewijzigd tijdens het vorige boekjaar. Zie vermelding in de toelichting VOL-inb 6.19 van de jaarrekening.



## 2.14. Bestemming van het resultaat

Wij stellen voor om het resultaat van het boekjaar als volgt te verwerken :

A. Te bestemmen winstsaldo	415.892,36
1. Te bestemmen winst van het boekjaar	415.892,36
C. Toevoeging aan het eigen vermogen	413.037,48
Aan de wettelijke reserves	0,00
Aan de overige reserves	413.037,48
F. Uit te keren winst	2.854,88
1. Vergoeding van de inbreng	2.854,88

## 2.15. Benoemingen

Het mandaat van de commissaris komt te vervallen, in dit kader dient de Algemene Vergadering over te gaan tot het benoemen van een commissaris. Wij stellen voor om het bedrijfsrevisoren kantoor DvB Bedrijfsrevisoren met als vaste vertegenwoordiger Lieselore Debrabandere te benoemen voor een periode van 3 jaar tot de Algemene Vergadering van 2026 en dit voor een mandaat prijs van jaarlijks 9.450,00 euro, excl BTW.

## 2.16. Kwijting

Wij vragen u de jaarrekening goed te keuren en kwijting te geven aan de bestuurders en commissaris voor het door hen uitgeoefende mandaat tijdens het voorbije boekjaar.

Oudenaarde, 4 mei 2023

Goedgekeurd op 4/05/2023 door:

Stad Oudenaarde  
Met als vaste vertegenwoordiger  
Dhr. Mathieu Mas

Stad Oudenaarde  
Met als vaste vertegenwoordiger  
Mevr. Bogaert Franka

Provincie Oost-Vlaanderen  
Met als vaste vertegenwoordiger  
Dhr. Verzele Joop

VZW Forum WWZ  
Met als vaste vertegenwoordiger  
Mevr. Maebe Trees

Stad Zottegem  
Met als vaste vertegenwoordiger  
Mevr. Braems Cyntia

Stad Ronse  
Met als vaste vertegenwoordiger  
Dhr. Verstichel Leo

Gemeente Brakel  
Met als vaste vertegenwoordiger  
Dhr. Flamand André  
Gemeente Lierde

Met als vaste vertegenwoordiger  
Mevr. De Gelas Lucretia

Gemeente Wortegem-Petegem  
Met als vaste vertegenwoordiger  
Dhr. Desloovere Koen

Vzw Patrimo Midden-Vlaanderen  
Met als vaste vertegenwoordiger  
Dhr. Vercamer Stefaan  
Voorzitter

Gemeente Kruisem  
Met als vaste vertegenwoordiger  
Mevr. Hutsebaut Kathleen

Provincie Oost-Vlaanderen  
Met als vaste vertegenwoordiger  
Mevr. Van De Populere Marleen

Vzw Verbruikersbelangen  
Vlaamse Ardennen  
Met als vaste vertegenwoordiger  
Dhr. Van Hoecke Klaus

Centrale voor Huisvesting cvba  
Met als vaste vertegenwoordiger  
Dhr. Van Daele Emmanuel

Stad Ronse  
Met als vaste vertegenwoordiger  
Mevr. Baert Davine

Gemeente Kluisbergen  
Met als vaste vertegenwoordiger Mevr. Van-  
denabeele Linda

Gemeente Maarkedal  
Met als vaste vertegenwoordiger  
Dhr. De Boevere Steve

Dhr. Jan Foulon



### 3. **VERSLAG VAN DE COMMISSARIS AAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN DE VENNOOTSCHAP WOONMAATSCHAPPIJ VLAAMSE ARDENNEN BV OVER DE JAARREKENING OVER HET BOEKJAAR AFGESLOTEN OP 31 DECEMBER 2022**

J. Vande Moortel & Co Bedrijfsrevisoren  
Jacob Lacopsstraat 20/0207  
9700 Oudenaarde  
Tel : 055/60.98.80 Fax : 055/60.98.89  
E-mail : bert.de.clercq@bvmj.be BTW BE 0461.238.562  
R.P.R. Gent, afdeling Oudenaarde

In het kader van de wettelijke controle van de jaarrekening van de vennootschap SOCIALE WOONMAATSCHAPPIJ VLAAMSE ARDENNEN 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 2 juni 2020, 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 2022. Wij hebben de wettelijke controle van de jaarrekening van de vennootschap SOCIALE WOONMAATSCHAPPIJ VLAAMSE ARDENNEN BV uitgevoerd gedurende 24 opeenvolgende boekjaren.

#### 3.1. **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 2022 omvat, alsook de resultatenrekening van het boekjaar afgesloten op die datum en de toelichting, met een balanstotaal van € 181.452.185,06 en waarvan de resultatenrekening afsluit met een winst van het boekjaar van € 415.892,36.

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van het vermogen en de financiële toestand van de vennootschap per 31 december 2022, alsook van haar resultaten over het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel.

##### **Basis voor het oordeel zonder voorbehoud**

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens de internationale controlestandaarden (ISA's) zoals van toepassing in België. Onze verantwoordelijkheden op grond van deze standaarden zijn verder beschreven in de sectie “Verantwoordelijkheden van de commissaris voor de controle van de jaarrekening” van ons verslag.

Wij hebben alle deontologische vereisten die relevant zijn voor de controle van de jaarrekening in België nageleefd, met inbegrip van deze met betrekking tot de onafhankelijkheid.

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

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

## Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan voor het opstellen van de jaarrekening

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

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

## Verantwoordelijkheden van de commissaris voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten, het bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden die op deze risico's inspelen en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Het risico van het niet detecteren van een van materieel belang zijnde afwijking is groter indien die afwijking het gevolg is van fraude dan indien zij het gevolg is van fouten, omdat bij fraude sprake kan zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten om transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle, met als doel controlewerkzaamheden op te zetten die in de gegeven omstandigheden geschikt zijn maar die niet zijn gericht op het geven van een oordeel over de effectiviteit van de interne beheersing van de Vennootschap;
- het evalueren van de geschiktheid van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van de door het bestuursorgaan gemaakte schattingen en van de daarop betrekking hebbende toelichtingen;
- het concluderen of de door het bestuursorgaan gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is, en het concluderen, op basis van de verkregen controle-informatie, of er een onzekerheid van materieel belang bestaat met betrekking tot gebeurtenissen of omstandigheden die significante twijfel

kunnen doen ontstaan over de mogelijkheid van de Vennootschap om haar continuïteit te handhaven. Indien wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij ertoe gehouden om de aandacht in ons commissarisverslag te vestigen op de daarop betrekking hebbende toelichtingen in de jaarrekening, of, indien deze toelichtingen inadequaet 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.

### 3.2. Overige door wet- en regelgeving gestelde eisen

#### **Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan**

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

#### **Verantwoordelijkheden van de commissaris**

In het kader van onze opdracht en overeenkomstig de Belgische bijkomende norm (herziene versie 2020) bij de in België van toepassing zijnde internationale controlestandaarden (ISA's), is het onze verantwoordelijkheid om, in alle van materieel belang zijnde opzichten, het jaarverslag, alsook de naleving van bepaalde verplichtingen uit het Wetboek van vennootschappen en vanaf 1 januari 2020 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 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 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, het Wetboek van vennootschappen en verenigingen zijn gedaan of genomen.
- De resultaatverwerking, die aan de algemene vergadering wordt voorgesteld, stemt overeen met de wettelijke en statutaire bepalingen.

Oudenaarde, 20 mei 2023

BV J. Vande Moortel & Co  
Bedrijfsrevisoren  
Vertegenwoordigd door

Bert De Clercq,  
Commissaris

## 4. BIJZONDER VERSLAG VAN DE RAAD VAN BESTUUR

Gelet op de artikelen 95,96 en 661, 6° van de wet d.d. 7 mei 1999 houdende het Wetboek van vennootschappen, zoals gewijzigd door de wet van 23 januari 2001 tot wijziging van de wet van 7 mei 1999 houdende het Wetboek van vennootschappen en van de wet van 17 juli 1975 op de boekhouding van de ondernemingen (B.S. 6 februari 2001);

Gelet op het artikel 15 van de statuten van de vennootschap aangenomen door de buitengewone algemene vergadering van 30 september 2021, bekendgemaakt in de bijlage van het Belgisch Staatsblad van twintig oktober tweeduizend eenentwintig, nummer 0124953;

Gelet op het artikel 30 van de statuten van de vennootschap aangenomen door de algemene vergadering van 17 juni 1999 en gepubliceerd in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad d.d. 14 juli 1999 onder het nummer 990714 – 482;

bevestigt hierbij het bestuursorgaan dat tijdens het dienstjaar 2022, regelmatig toezicht werd uitgeoefend op de naleving van de erkenningsvoorwaarde als sociale huisvestingsmaatschappij.

Inzonderheid heeft het bestuursorgaan vastgesteld dat de uitgaven inzake investeringen, inzake de werkingskosten en bezoldigingen bestemd waren om het doel en voorwerp van de maatschappij, zoals beschreven in artikel 4 van de statuten, te verwezenlijken.



Goedgekeurd op 4/05/2023 door:

Stad Oudenaarde  
Met als vaste vertegenwoordiger  
Dhr. Mathieu Mas

Provincie Oost-Vlaanderen  
Met als vaste vertegenwoordiger  
Dhr. Verzele Joop

Stad Zottegem  
Met als vaste vertegenwoordiger  
Mevr. Cyntia Braems

Vzw Patrimo Midden-Vlaanderen  
Met als vaste vertegenwoordiger  
Dhr. Vercamer Stefaan  
Voorzitter

Gemeente Kruisem  
Met als vaste vertegenwoordiger  
Mevr. Hutsebaut Kathleen

Vzw Verbruikersbelangen  
Vlaamse Ardennen  
Met als vaste vertegenwoordiger  
Dhr. Van Hoecke Klaus

Centrale voor Huisvesting cvba  
Met als vaste vertegenwoordiger  
Dhr. Van Daele Emmanuel

Stad Ronse  
Met als vaste vertegenwoordiger  
Mevr. Baert Davine

Stad Ronse  
Met als vaste vertegenwoordiger  
Dhr. Verstichel Leo

Stad Oudenaarde  
Met als vaste vertegenwoordiger  
Mevr. Bogaert Franka

Gemeente Brakel  
Met als vaste vertegenwoordiger  
Dhr. Flamand André

Gemeente Kluisbergen  
Met als vaste vertegenwoordiger  
Mevr. Vandabeele Linda  
Gemeente Lierde  
Met als vaste vertegenwoordiger  
Mevr. De Gelas Lucretia

Gemeente Maarkedal  
Met als vaste vertegenwoordiger  
Dhr. De Boevere Steve

Gemeente Wortegem-Petegem  
Met als vaste vertegenwoordiger  
Dhr. Desloovere Koen

VZW Forum WWZ  
Met als vaste vertegenwoordiger  
Mevr. Maebe Trees

Provincie Oost-Vlaanderen  
Met als vaste vertegenwoordiger  
Mevr. Van De Populere Marleen

Dhr. Jan Foulon



**WOONMAATSCHAPPIJ**  
VLAAMSE ARDENNEN

St. Jozefsplein 18, 9700 Oudenaarde | [info@wmvla.be](mailto:info@wmvla.be) | [www.wmvla.be](http://www.wmvla.be)



*Vdg ons!*