



WOONMAATSCHAPPIJ
VLAAMSE ARDENNEN



Scheldekouter Ronse

JAARVERSLAG 2023

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

Opgericht 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, blijktens de notulen van buitengewone algemene vergadering opgemaakt door notaris Leen Coppejans te Oudenaarde, vervangende geassocieerd notaris Frederic Helsen te Brussel, onbevoegd razione 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, blijktens 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.

VOORWOORD	9
KERNCIJFERS	13
BEHEERSASPECTEN	15
OPRICHTING WOONMAATSCHAPPIJ VLAAMSE ARDENNEN	17
MISSIE EN DOELSTELLING	18
KERNBEGRIPPEN EN WAARDEN	18
RAAD VAN BESTUUR	19
SAMENSTELLING DIRECTIECOMITÉ	20
VERGADERINGEN	20
WERVENDAG	21
COMMISARIS REVISOR	21
PERSONEELSBELEID	21
PATRIMONIUMBELEID	25
PATRIMONIUM IN EIGENDOM	26
Overzicht woningtypologie	27
Overzicht aangepaste woonentiteiten	28
Overzicht woongelegenheden	28
Overzicht niet-residentiële entiteiten	32
Opgeleverde renovatieprojecten	32
Lopende renovatieprojecten	33
Geplande renovatieprojecten	34
Lopende vervangingsbouw	34
Geplande vervangingsbouw	35

NIEUW PATRIMONIUM	36	HISTORISCH OVERZICHT VERKOPEN	75
Opgeleverde projecten	36	VERKOOP HUURPATRIMONIUM	76
Lopende projecten	37	VERKOOP SOCIALE APPARTEMENTEN EN WONINGEN (NIEUWBOUW)	76
Geplande projecten	38	VERKOOP WEDERINGEKOCHE APPARTEMENTEN EN WONINGEN	76
GRONDRESERVES	42	DIVERSE VERKOPEN	76
Overzicht onbebouwde gronden	42	AANKOPEN	76
DOORVERHUURPANDEN	44	KANDIDAAT-KOPERS	77
AANDACHT VOOR MILIEU EN ENERGIE	46	KOOPPROJECTEN IN VOORBEREIDING	77
Nieuwbouwprojecten	47	BELEID LENINGEN	79
Duurzaam ruimtegebruik	47	KLANTENCONTACTEN	81
Renovatieprojecten	48	HISTORISCH OVERZICHT LENINGEN	81
Vervangingsprojecten	48	COMMUNICATIEBELEID	83
Burgemeestersconvenanten	48	GESCHREVEN COMMUNICATIE	85
Verkoop van patrimonium	48	DIGITALE COMMUNICATIE	86
Energiescans en huurderssensibilisering	49	FACE-TO-FACE COMMUNICATIE	86
Huurlasten	49	Kijkdagen	86
ASTER	49	Verwelkomingen	86
Duurzaamheid in de eigen werking	50	Zonnepanelen	87
VERHURINGSBELEID	53	SVK	87
AANTAL KANDIDATEN	54	Infomarkt	87
VERHURINGEN	60	Tevredenheidsmeting	87
Opzeggingen	62	COMMUNICATIE MET KLANTEN / PARTNERS / HUURDERS	88
Leegstand	62	INTERNE ORGANISATIE	91
Huurderssamenstelling	63	INTERNE ORGANISATIE EN KWALITEITSZORG	93
Huurprijzen	63	WERKOMGEVING	93
Huurdersinkomen	64	ORGANIGRAM	94
Huuropbrengsten	64	FINANCIËEL BELEID	97
Huurachterstallen	64	JAARREKENING	99
Vooruitbetalingen	65	JAARVERSLAG VAN DE RAAD VAN BESTUUR	106
Recuperatie onderhoud en herstel	65	Commentaar op de jaarrekening	106
Onderbezetting	66	Onzekerheden en risico's	108
SOCIAAL BELEID	68	Belangrijke gebeurtenissen na balansdatum	108
Klachten	70	Inlichtingen over de omstandigheden die de ontwikkeling van de vennootschap aanmerkelijk kunnen beïnvloeden	108
BELEID VERKOOP	73	Onderzoek en ontwikkeling	108
OVERZICHT VERKOPEN	74		

Bijkantoren	108
Toepassing artikel 3:6, 6° Wetboek van vennootschappen en verenigingen	108
Financiële instrumenten	108
Strijdig belang	108
Wijzigingen van het vermogen en overige (vermogens)verklaringen	108
Verkrijging eigen aandelen	109
Vooruitzichten	109
Waarderingsregels	109
Herinvesteringsplicht	109
VERSLAG VAN DE COMISSARIS	112
Verslag over de jaarrekening	114
Overige door wet-en regelgeving gestelde eisen	116

VOORWOORD



In dit jaarverslag blikken we terug op het eerste jaar dat we officieel erkend zijn als woonmaatschappij. Als woonmaatschappij (WM) zijn we nu ook verantwoordelijk voor de werking van het sociaal verhuurkantoor. Een bijkomende strategische focus en cruciaal in het verder uitbouwen van een bijkomend aanbod van betaalbare huisvesting. Dat was een hele uitdaging die we met succes hebben kunnen afronden.

Een tweede belangrijke uitdaging die zich plots aandienende, was de beslissing eind juni van de minister om onze woonmaatschappij te erkennen als enige woonmaatschappij voor de ganse referentieregio Vlaamse Ardennen. Dit betekent dat ons werkingsgebied uitgebreid wordt en we nu ook verantwoordelijk zijn voor de sociale huisvesting in de gemeenten Sint-Lievens-Houtem, Oosterzele, Herzele, Zwalm en de stad Zottegem. Samen met de 9 andere gemeenten/steden uit de Vlaamse Ardennen zullen we nu dus 14 lokale besturen bedienen.

Deze uitbreiding bracht nieuwe uitdagingen met zich mee en dwong ons de organisatiestructuur kritisch te evalueren en bij te sturen. Het is en blijft immers onze ambitie om onze werking te optimaliseren en de dienstverlening in onze nieuwe regio op de best mogelijke manier te organiseren.

Centraal hierbij is een aanpassing van de organisatiestructuur en het organogram en de opmaak van een plan van aanpak om onze personeelsploeg te versterken. Deze bijsturing moet ons in staat stellen de uitbreiding van onze werking en de ermee gepaard gaande nieuwe uitdagingen optimaal aan te pakken. Voortbouwend op de ervaring en deskundigheid van de bestaande personeelsploeg biedt dit perspectief om nieuwe opdrachten, mogelijkheden en kansen te verkennen en te benutten.

Om dat nieuw verruimd werkingsgebied van 14 gemeenten te realiseren moet er uiteraard ook een juridische administratieve procedure doorlopen worden. Er is immers een overdracht van het patrimonium van de Woonmaatschappij Dender-Zuid naar onze woonmaatschappij nodig. De procedure die hierbij gevolgd wordt, is die van de 'partiële splitsing'. We kregen hierbij een zeer duidelijke opdracht van de minister, waarbij de vraag was om de integratie af te ronden tegen eind 2023. Deze vooropgestelde timing was niet haalbaar voor de Woonmaatschappij Dender-Zuid. De raden van bestuur van de beide woonmaatschappijen slaagden er wel in om voor het jaareinde een splitsingsovereenkomst goed te keuren. De verdere uitrol van de partiële splitsing zal in 2024 gebeuren, met als vooropgestelde timing alles te finaliseren op de buitengewone algemene vergadering in juni 2024.

Een nieuwe stap vooruit in ons volgehouden beleid om zorgvuldig en weloverwogen te blijven groeien om zo betaalbare huisvesting in onze regio voor zoveel mogelijk mensen mogelijk te maken.

Het voorbije jaar heeft veel energie en tijd gevraagd van zowel bestuur als medewerkers. Maar door teamwork en volgehouden inzet kunnen we terugblikken op een mooi parcours.

Concreet resulteerde dat eind 2023 in een huurpatrimonium van 2.197 huurentiteiten, waarvan 2.036 panden in eigendom en 161 panden in doorverhuur (het vroegere sociaal verhuurkantoor). De overname van de doorverhuur contracten met RSVK (woningen in Wortegem-Petegem) werd op 1 mei geformaliseerd, de inkanteling van SVK ZO-Vlaanderen werd op 29 juni geofficialiseerd. Eind 2023 werden eveneens 5 panden van het Vlaams Woningfonds (woningen in Ronse) overgenomen.

We blijven inzetten op groei van ons aanbod en op het kwalitatief in stand houden van het bestaande patrimonium. Er werden 15 appartementen van het vervangingsbouwproject Groendreef in Kluisbergen in gebruik genomen en ook 29 nieuwe huurentiteiten op site Rosalinde in Kluisbergen. Daarnaast werd de renovatie van fase 2 in de Weversstraat in Oudenaarde afgerond en werden in de Scheldekouter in Ronse 16 duplexen en 50 appartementen afgewerkt.

Er zijn 72 huurentiteiten in uitvoering in Kluisbergen, Ronse en Nazareth-Eke, waarvan 45 entiteiten binnen een vervangingsbouwproject.

Daarnaast zijn diverse projecten in voorbereiding voor ruim 435 nieuwe huurentiteiten in verschillende gemeenten van het werkingsgebied. Hierbij wordt ingezet op projectontwikkeling, design and build en vervangingsbouw.

De Woonmaatschappij werkt zo actief mee aan het behalen van het Bindend Sociaal Objectief (te realiseren sociale huisvesting) in de gemeenten van het werkingsgebied. We stellen wel vast dat het vergunningstraject steeds complexer wordt. Dit creëert onzekerheid m.b.t. projectrealisatie en heeft tevens een negatieve impact op de doorlooptijden van projecten.

De wachtlijst blijft verder aangroeien. De woonnood is hoger dan ooit. De nodige voorbereidende stappen voor de implementatie van het Centraal Inschrijvingsregister (één inschrijvingsregister voor heel Vlaanderen) werden gezet. Alle kandidaten (ook de bestaande) moeten zich hierbij opnieuw digitaal aanmelden. Ondersteuning vanuit de Woonmaatschappij zal noodzakelijk zijn. Het is immers geen evidentie dat onze doelgroep voldoende vertrouwd is met de digitale vaardigheden om de procedure succesvol af te ronden.

We blijven ook inzetten op een aanbod van koopwoningen. We vinden het essentieel om als woonmaatschappij een gevarieerd aanbod te hebben. Zo kunnen we verschillende doelgroepen bedienen. Op die manier zorgen we ook voor een gezonde sociale mix. In 2023 werden 4 koopwoningen verkocht in Kluisbergen en 5 woningen wederverkocht. Daarnaast zijn er 16 koopwoningen in uitvoering en ruim 100 in voorbereiding.

Ook de kredietbemiddeling blijft belangrijk om een volledig dienstenpakket op het gebied van wonen te kunnen aanbieden. In 2023 werd onze woonmaatschappij erkend als één van de 11 woonmaatschappijen die bevoegd zijn om kredieten te verstrekken. We zijn tevreden dat we deze dienstverlening ook in de toekomst kunnen blijven aanbieden.

De Woonmaatschappij zet ook blijvend in op samenwerkingsprojecten. Die variëren van bewonersondersteuning en buurtparticipatie tot het aanpakken van domiciliefraude, grondverwerving en bouwprojecten. Die verscheidenheid aan samenwerkingsinitiatieven maakt onze woonmaatschappij tot de referentiepartner met betrekking tot wonen in de regio.

Met fierheid kunnen we jullie opnieuw goede resultaten voorleggen. Dat was echter maar mogelijk dankzij de inzet van velen. Bestuur, directie en medewerkers op de eerste plaats. Een welgemeend woord van dank is hier dan ook meer dan op zijn plaats. Maar dit welgemeend woord van dank wil ook een bemoediging, een schouderklopje zijn om voort te doen. Want ook 2024 dient zich aan als een jaar waarin nieuwe uitdagingen zich aandienen. Om ook die tot een goed einde te brengen blijven we op de inzet en medewerking van u allen rekenen.

Stefaan Vercamer
Voorzitter



KERNCIJFERS 2023

2.197 Woon-gelegenheden **19** ENTITEITEN VOOR 65+

2.036 EIGEN WOONGELEGENHEDEN **12** ADL-WONINGEN

161 DOORVERHUURWONINGEN **70** AANGEPASTE ENTITEITEN VOOR MENSEN MET EEN BEPERKING

 **209**
TOEWIJZINGEN

 **49**
SOCIALE LENINGEN
= €11.121.634,14

48 ZONNEPANELEN OP HUURENTITEITEN 

 **540**
CONTACTEN SOCIALE HUURDERS
VAN 01/07-31/12

GEMIDDELDE HUUR: **€354^m** WONINGEN IN ONS BEZIT
€578^m DOORVERHUUR PANDEN na aftrek huursubsidie €437 

 **2.959** WERKBONNEN

BEHEERSASPECTEN



OPRICHTING WOONMAATSCHAPPIJ VLAAMSE ARDENNEN

In de regio Vlaamse Ardennen waren 3 sociale huisvestingsmaatschappijen actief met maatschappelijke zetel gevestigd in Oudenaarde.

Elk Gezin een Dak werd gesticht in 1923. Haar activiteiten waren toegespitst op de huursector. De maatschappij Eigen Haard was gesticht in 1937 en behoorde tot de koopsector. De Gewestelijke bouwmaatschappij der Vlaamse Ardennen was de jongste maatschappij en werd gesticht in 1960. Ook deze maatschappij was actief in de huursector. Met het oog op de toekomst leek een fusie tussen de 3 maatschappijen de aangewezen oplossing. Hierbij werd een middelgrote maatschappij gecreëerd die goed kon gestructureerd worden.

Bijkomend voordeel was dat de huur- en koopactiviteiten zo werden samengebracht.

Op 17 juni 1999 vond een fusie plaats. Hierbij werd een nieuwe vennootschap opgericht, met name de Sociale Huisvestingsmaatschappij Vlaamse Ardennen, cvba met sociaal oogmerk.

De vennootschap werd op 23 maart 1999 erkend door de VHM onder nummer 427.

Het werkingsgebied strekte zich uit over 15 gemeenten.

Doorheen de jaren legde de wetgever ons op om minimaal 1000 woonegelegenheden in eigen beheer te moeten hebben en dat er nog slechts één woonactor per gemeente kan zijn. Een volgende fusie lag daarvoor voor de hand. De Nieuwe Haard voldeed niet aan het minimum aantal woonegelegenheden en zowel De Nieuwe Haard als de SHM Vlaamse Ardennen waren actief in hetzelfde gebied.

Fusie tussen SHM Vlaamse Ardennen en De Nieuwe Haard

Op 30/09/2021 keurde een buitengewone algemene vergadering de fusie tussen SHM Vlaamse Ardennen en De Nieuwe Haard goed. We bundelden onze krachten en gingen verder als één woonactor, de Sociale Huisvestingsmaatschappij Vlaamse Ardennen. We slaagden erin om deze fusie slechts op enkele maanden te realiseren. Het werkingsgebied van de fusievennootschap strekte zich uit over 14 gemeenten.

In het zomerreces van 2021 keurde de Vlaamse Regering het decreet Woonmaatschappijen goed. Daardoor zou nog slechts 1 woonactor in een gemeente actief kunnen zijn en werden de activiteiten van sociale huisvestingsmaatschappijen en sociale verhuurkantoren samengevoegd.

Woonmaatschappij Vlaamse Ardennen

Op 05/02/2022 legde de minister van Wonen de werkingsgebieden voor de nieuw te vormen woonmaatschappijen vast. Onze vennootschap kreeg het werkingsgebied Vlaamse Ardennen toebedeeld. Dat betekent concreet dat wij actief zijn in 14 gemeenten: Wortegem-Petegem, Kluisbergen, Ronse, Maarkedal, Horebeke, Brakel, Oudenaarde, Kruisem, Lierde, Zwalm, Zottegem, Herzele, Sint-Lievens-Houtem, Oosterzele.

Op 20/10/2022 kreeg de Woonmaatschappij Vlaamse Ardennen als eerste in Vlaanderen haar erkenning van de minister van Wonen. Op 6/12/2022 vond de Buitengewone Algemene Vergadering plaats waarop de omvorming van onze sociale huisvestingsmaatschappij tot Woonmaatschappij Vlaamse Ardennen werd geofficialiseerd.

Woonmaatschappij Vlaamse Ardennen is sinds 01/01/2023 actief.

Op 23 juni 2023 keurde de Vlaamse Regering een besluit goed dat de bestaande werkingsgebieden voor woonmaatschappijen Vlaamse Ardennen-Oost en Vlaamse Ardennen-West samenvoegt tot een nieuw werkingsgebied 'Vlaamse Ardennen', dat volledig overeenstemt met de referentieregio. Het besluit voorziet eveneens in de vaststelling van de verhouding van de stemrechten in de te vormen woonmaatschappij tussen de gemeenten en OCMW'S die in het werkingsgebied Vlaamse Ardennen liggen. Ten slotte wordt via dit besluit de reeds erkende woonmaatschappij 'Woonmaatschappij Vlaamse Ardennen' erkend voor het nieuwe werkingsgebied Vlaamse Ardennen.

In kader van het besluit van de Vlaamse Regering van 31/08/2023 treedt de WM op als erkend kredietbemiddelaar voor het Vlaams Woningfonds (VWF).

MISSIE EN DOELSTELLING

De Woonmaatschappij Vlaamse Ardennen is een open woonmaatschappij die het recht op sociaal wonen mogelijk maakt door de realisatie van betaalbare en kwaliteitsvolle woongelegenheden.

De WM is de referentiepartner voor wonen in de Vlaamse Ardennen.
De WM biedt huurwoningen, koopwoningen, kavels en leningen aan.

De WM staat voor:

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

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

KERNBEGRIPPEN EN WAARDEN

Open

De WM Vlaamse Ardennen is een toegankelijke organisatie. De WM is bereikbaar, toegankelijk en laagdrempelig voor haar klanten en staat open voor iedereen die nood heeft aan/recht heeft op sociaal wonen. De WM staat open voor nieuwe/vernieuwende initiatieven en woonvormen en werkt samen met lokale besturen, welzijnsactoren en private actoren.

Woonmaatschappij

De WM biedt sociaal wonen aan in al haar aspecten: sociale huur, sociale koop en sociale leningen. De WM zet in op de groei van haar huurpatrimonium door de realisatie van bouwprojecten en de inhuurname van private panden.

De WM biedt huisvesting voor diverse doelgroepen aan. Hierbij wordt het patrimonium afgestemd op de wachtlijsten. Daarenboven realiseert de WM huisvesting voor specifieke doelgroepen (ouderen, personen met een beperking, ...).

De WM werkt samen met welzijnsactoren om zorg en woonbegeleiding aan te bieden aan kwetsbare doelgroepen.

Betaalbaar

Woningen worden aan een billijke prijs verhuurd, afhankelijk van het gezinsinkomen. Sociale koopwoningen worden aan een billijke prijs verkocht. Hierbij wordt de geldende regelgeving toegepast.

Kwaliteitsvol

De WM zet in op woongelegenheden die voldoen aan de hedendaagse normen en regelgeving op vlak van energie, veiligheid en wooncomfort.

Referentiepartner

De WM is beroepsbekwaam en specialiseert zich in alle aspecten van sociaal wonen. De WM is het aanspreekpunt in de regio voor lokale besturen, welzijnsactoren en private actoren voor wat betreft sociaal wonen.

Aangename woon- en leefomgeving

De WM draagt bij tot een buurt waar het goed om leven is, waar bewoners zorg dragen voor de eigen woongelegheden en voor de woonomgeving en waar respectvol wordt omgegaan met elkaar. De WM draagt bij tot de aanleg van kwaliteitsvol openbaar domein. Waar nodig en/of mogelijk werkt de WM hier voor samen met partners.

Respectvol

We hebben respect en waardering voor ieders eigenheid. Iedereen wordt gelijkwaardig en op dezelfde manier behandeld met oog voor ieders rechten en plichten.

Integer

We handelen op een eerlijke, oprechte en betrouwbare wijze.

Accuraat

We gaan nauwkeurig en zorgvuldig te werk. Werkzaamheden worden binnen de gemaakte afspraken en volgens de geldende normen uitgevoerd.

Duurzaam

We zetten in op woonzekerheid in een aangepaste, kwaliteitsvolle en ecologisch verantwoorde woongelegheden en woonomgeving. We investeren in duurzame contacten met onze klanten en de partners waarmee we samenwerken. Binnen de eigen werking is aandacht voor duurzame oplossingen.

Klantgericht

Binnen de dienstverlening wordt het belang van de klant altijd voor ogen gehouden, samen streven we naar de beste oplossing. We werken proactief met klanten en proberen voortdurend onze dienstverlening te verbeteren.

RAAD VAN BESTUUR

Voorzitter:

Stefaan Vercamer

Vaste vertegenwoordiger van vzw Patrimo Midden-Vlaanderen

1ste Ondervoorzitter:

Klaus Van Hoecke

Vaste vertegenwoordiger van vzw Verbruikersbelangen Vlaamse Ardennen

2de Ondervoorzitter:

Leonard Verstichel

Vaste vertegenwoordiger van Stad Ronse

Algemeen directeur:

Jeanique Van Den Heede

Overige bestuurders:

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

Vanaf 07 juni 2023 is Lieselore Debrabandere van BV DvB Bedrijfsrevisoren aangesteld als bedrijfsrevisor voor de duur van 3 jaar.

SAMENSTELLING DIRECTIECOMITÉ

De samenstelling is gewijzigd door de Raad van Bestuur d.d. 06 december 2022 n.a.v. oprichting van de Woonmaatschappij. Het Directiecomité voor de WMVLA bestaat uit 2 bestuurders en de algemeen directeur.

Voorzitter (en bestuurder):

Stefaan Vercamer als vaste vertegenwoordiger van de vzw Patrimo Midden-Vlaanderen

Bestuurder:

Davine Baert als vaste vertegenwoordiger van de stad Ronse

Algemeen directeur:

Jeanique Van Den Heede

VERGADERINGEN

In 2023 heeft het Directiecomité 21 vergaderingen belegd. De Raad van Bestuur is 11 keer samengekomen. In haar vergadering d.d. 26 juni 2023 keurde de Raad van Bestuur de overdracht om niet overeenkomstig het overdrachtsvoorstel, waarbij de Bedrijfstak Vlaamse Ardennen-West van SVK ZOVL aan de Vennootschap wordt overgedragen, goed.

WERVENDAG

Op 14 oktober 2023 werd een rondtoer georganiseerd voor de raad van bestuur waarbij een blik werd geworpen op zowel bestaande als toekomstige projecten van het patrimonium.



COMMISSARIS REVISOR

Tot en met 6 juni 2023 was Bert De Clercq vaste vertegenwoordiger van Bvba J. Vande Moortel & Co Bedrijfsrevisoren.

PERSONEELSBELEID

Algemeen directeur

Jeanique Van Den Heede

Adjunct-directeur

Peter Lepez - tot 31/12/2023

Directie assistente

Nathalie Verhaeghe - vanaf 02/09/2023

Communicatieverantwoordelijke

Laura Schietecatte

Dienst patrimonium

Diensthofd

Johan Dendauw

Projectmedewerkers

Hilde Bovijn

Christophe T'Kindt

José Deschaumes - vanaf 17/04/2023

Tom Vanderschaeve

Patrimoniumbeheerders

Christophe Henneghien

Babette Vervaeke

Celine Ackx

Kristof Reynvoet - van 06/03/2023 tot 24/09/2023

Medewerker Prospectie en inhuurname

Mieke Vandeputte

Algemeen onderhoud

Carine Geysens

Steve Van Meerhaeghe

Dienst klantenrelaties

Diensthofd

Koen Peters

Onthaalmedewerker

Andries Rogge - vanaf 22/05/2023

Huurbegeleiders

Angelique Haelters

Laura Schietecatte

Kathleen De Buck

Sarah De Vrieze - vanaf 02/10/2023

Jolien Vanden Berghe - vanaf 06/03/2023

Ilse Van den Steene

Koop en leningen

Marijn Gabriëls

Dienst financiën en personeel

Diensthofd

Kim Van den Broecke

Medewerkers financiële dienst

Lincy De Ridder

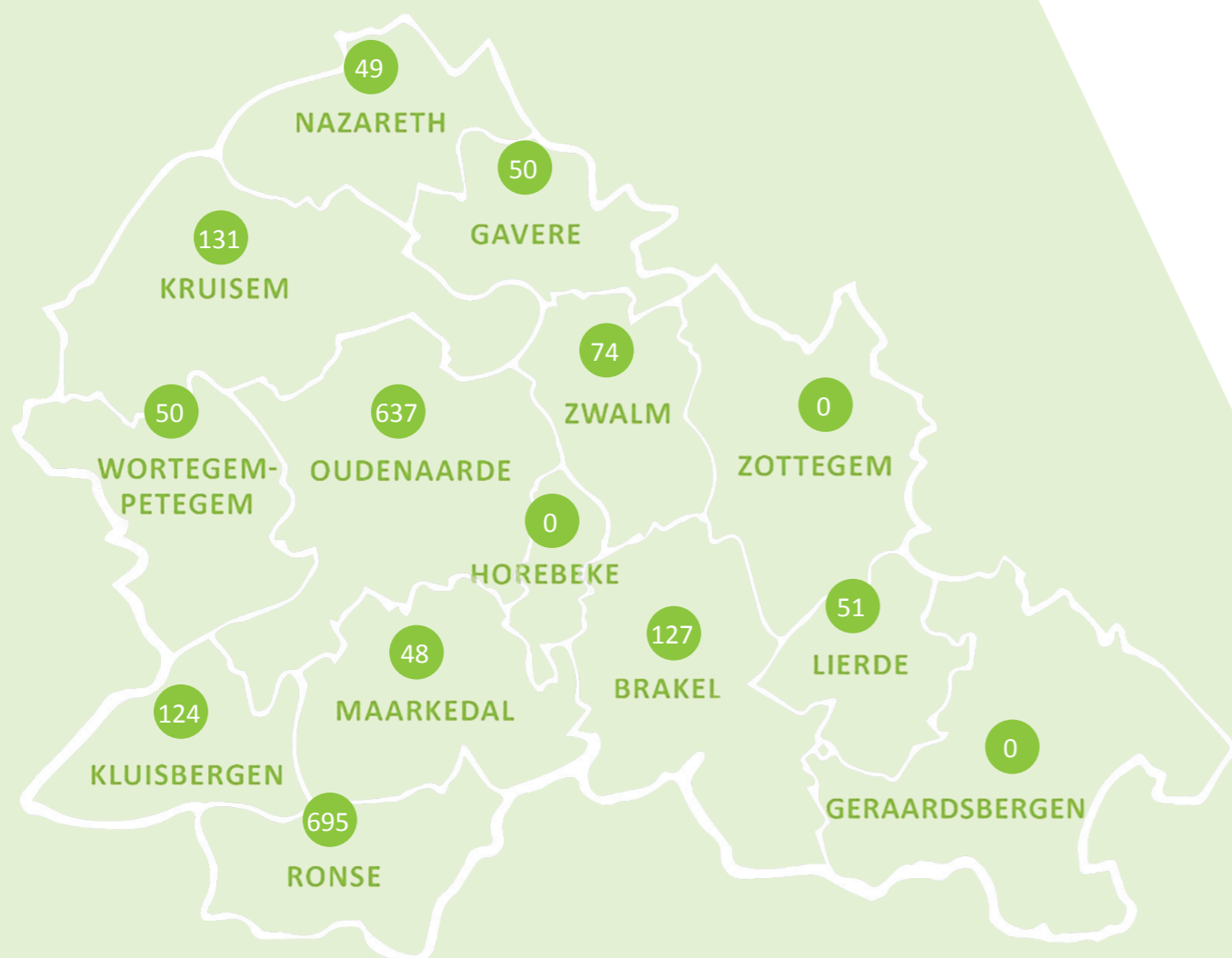
Shirley De Paermentier

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 WM 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



PATRIMONIUM IN EIGENDOM



● Aantal woningen per gemeente

Overzicht woningtypologie

De Woonmaatschappij Vlaamse Ardennen (WM) noteerde op 31 december 2023 2.036 woonegelegenheden in haar patrimonium waarvan 945 ééngezinswoningen en 1.091 appartementen. Van de 2.036 woonegelegenheden werden er **11 woonegelegenheden verhuurd buiten het sociaal huurstelsel**. Onderstaande cijfergegevens zijn een weergave van de situatie op 31 december 2023. 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	59	7	0	4	0	23	31	0	0	0	124
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	4	0	52	224	50	2	0	637
Ronse	0	25	131	28	1	2	165	285	47	10	1	695
Wortegem-Petegem	13	4	4	1	1	0	0	24	3	0	0	50
Kruiseem	4	10	49	5	2	0	16	21	19	5	0	131
Zwalm	12	4	46	5	0	0	2	3	2	0	0	74
Nazareth	0	0	18	3	0	0	0	28	0	0	0	49
Gaverre	4	23	0	0	3	0	0	20	0	0	0	50
TOTAAL HUURWOONELEGENHEDEN	64	283	488	85	25	2	262	688	121	17	1	2036

» Wijzigingen tov 31/12/2022:

Oudenaarde:

- Verkoop Klokkeveld 4: 1 woning met 5 slaapkamers

Kluisbergen:

- Ingebruikname Rosalinde - Kapellestraat:
 - 5 woningen met 3 slaapkamers
 - 3 aangepaste appartementen met 1 slaapkamer
 - 6 appartementen voor 65+ met 1 slaapkamer
 - 15 appartementen met 2 slaapkamers
- Ingebruikname Groendreef – fase 1:
 - 2 aangepaste appartementen met 1 slaapkamer
 - 10 appartementen met 1 slaapkamer
 - 3 appartementen met 2 slaapkamers
- Afbraak Groendreef – 17 appartementen

Ronse:

- Verkoop scheldekouter 81: 1 woning met 3 slaapkamers
- Verkoop Floréal 143: 1 woning met 3 slaapkamers
- Verkoop Fr. Rooseveltplein: 5 appartementen
- Afbraak Floréal – project 10 woningen
- Aankoop 5 woningen Vlaamse Woningfonds (VWF):
 - 2 woningen met 3 slaapkamers
 - 2 woningen met 4 slaapkamers
 - 1 woning met 5 slaapkamers

Zwalm:

- Verkoop Zwalmiaan 32: 1 woning met 3 slaapkamers

Overzicht aangepaste woonentiteiten

De WM 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+	
	1	2	3	2	3	1	2	1	2
AANTAL SLAAPKAMERS									
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	7	0	6	0
Nazareth	0	0	0	0	0	0	10	0	0
Gavere	0	0	0	0	0	0	10	0	0
TOTALEN	4	2	1	10	2	23	40	12	7

Overzicht woongelegenheden

		JAAR 1STE BEWONING	AANTAL APPARTEMENTEN	AANTAL WONINGEN
		BRAKEL	Brakel - Sint-Pieterswijk	1971
	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
GAVERE	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
KLUISBERGEN	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 - Kapellestraat	2023	24	5
	Kluisbergen - Groendreef	2023	15	0
			54	70

KRUISEM	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	70
LIERDE	Lierde - Dreefstraat	1980	0	14
	Lierde - Dreefstraat	1983	0	17
	Lierde - Dreefstraat	1986	0	14
	Lierde - Dreefstraat	2022	6	0
			6	45
MAARKEDAL	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
NAZARETH	Nazareth - Biesten	2000	0	15
	Nazareth - Kouter	2015	0	6
	Nazareth - Westkouter	2021	28	6
			28	21
OUDENAARDE	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	3
	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
			328	309
RONSE	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	16
	Ronse - Floréal	1971	0	10
	Ronse - G. Eeckhoutsquare	1973	47	4
	Ronse - Aatstraat/Scheldekouter	1975	0	15
	Ronse - Scheldekouter	1976	0	20
	Ronse - Scheldekouter	1977	0	21
	Ronse - Scheldekouter (duplex)	1977	48	20
	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 - 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
	Ronse - Louis Vangrootenbruelstraat	1925	0	1
	Ronse - Ninovestraat	1910	0	1
	Ronse - Voorzienigheidsstraat	1925	0	1
	Ronse - Zenobe Grammestraat	1935	0	1
	Ronse - Zenobe Grammestraat	1925	0	1
			510	185
WORTEGEM-PETEGEM	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

ZWALM	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	3
			7	67
Aantal appartementen			1.091	
Aantal woningen				945
Totaal Huurwoningen				2.036

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

Opgeleverde renovatieprojecten

» Duplexappartementen Scheldekouter, Ronse:

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

De duplexappartementen werden in gebruik genomen op 01 november 2023.

AANNEMER: Stadsbader
START WERKEN: 01/03/2021
VOORLOPIGE OPLEVERING WERKEN: 13/11/2023
KOSTPRIJS VAN DE WERKEN: € 2.604.641,41



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.

In februari 2023 werd fase 2 van de werken in gebruik genomen. Fases 3 en 4 (Weversstraat 29 en 31) van de werken werden aansluitend aangevat.

Aansluitend op de renovatie zal de buitenomgeving heraanlegd worden. Hiervoor werd studie bureau Buyens aangesteld als ontwerper.

In 2023 werd de omgevingsvergunning voor de aanpassing van de buitenomgeving aangevraagd.

AANNEMERS: PIC uit Laarne en Everaert-Cooreman uit Berlare

START WERKEN: 07/09/2020

BESTELBEDRAG VAN DE WERKEN: € 7.235.317,25



» 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. Op 01 november 2023 werd fase 1 van de werken (Blok II, 50 appartementen) in gebruik genomen. Aansluitend werden de volgende fases (Blok I-III-IV, 78 appartementen) opgestart.

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



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.

In 2023 werd voor de vervangingsbouw een ontwerper (Volt architecten) aangesteld en werd een D&B-project opgestart.

Lopende vervangingsbouw

» Groendreef te Kluisbergen

Het bestaande appartementsgebouw (17 appartementen) wordt vervangen door 27 appartementen in twee fases. Op 1 februari 2023 werd de eerste fase van het project in gebruik genomen. Aansluitend werd het bestaande gebouw gesloopt en is de opbouw van de tweede fase gestart.

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: 06/06/2022
BESTELBEDRAG VAN DE WERKEN : € 6.033.845,91



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 torengebouw

De overige 29 wooneenheden gebeuren in fase 2.

BOUWPROGRAMMA: 73 wooneenheden
ONTWERPER ARCHITECTUUR: Prisma Architecten
ONTWERPER INFRASTRUCTUUR: BVP
START WERKEN INFRASTRUCTUUR: voorjaar 2023
FASE GUNNING VAN DE AANNEMER START WERKEN WONINGBOUW: voorjaar 2024



» Scheldekouter te Ronse

In 2023 werd een ontwerper aangesteld voor een project ter vervanging van 12 duplexblokken met telkens 4 appartementen. De entiteiten situeren zich tussen de blokken die op vandaag in renovatie zijn. Volt-architecten werd aangesteld als ontwerper voor dit project. Het nieuwe bouwprogramma voorziet een 40-tal huurentiteiten en een 10-tal koopwoningen.

NIEUW PATRIMONIUM

Opgeleverde 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 WM 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
VOORLOPIGE OPLEVERING: 11/10/2023
EINDBEDRAG BOUWWERKEN: € 5.715.460,21



Lopende projecten

» 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 WM heeft 8 verkrotte woningen aangekocht in de Oudestraat, waarvan er 7 getroffen waren door de rooi-lijn. 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



» Oudenaarde, Fietelstraat

Enkele jaren geleden werd door onze WM een stuk grond aangekocht aan de Fietelstraat in 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.

In de zomer van 2023 werd een nieuwe aanbesteding georganiseerd. Op basis van de nieuwe inschrijvingsprijzen werden de werken toegewezen aan de firma Damman.

BOUWPROGRAMMA: 14 koopappartementen

ONTWERPER ARCHITECTUUR: Architecten Demeestere en Garmyn uit Ronse

AANNEMER: Damman uit Deerlijk

START DER WERKEN: 20/11/2023

BESTELBEDRAG BOUWWERKEN: € 2.974.482,68



Geplande projecten

» Oudenaarde-Eine, Heurnestraat – 3^{de} 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.

Aangezien dit project gelegen is in woonuitbreidingsgebied (WUG) zal er eerst een vrijgave moeten aangevraagd worden.

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 Rijkswachgebouw 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 WM zal het terrein verwerven met het oog op de realisatie van een sociaal woonproject.

In 2023 werd een omgevingsvergunning ingediend voor dit project. Er werd een vergunning afgeleverd door de gemeente voor dit project maar in beroep werd deze verworpen door de Provincie. Er wordt verder onderzocht wat de mogelijkheden zijn op deze site.

BOUWPROGRAMMA: 17 huurentiteiten waarvan 6 aangepast

ONTWERPER ARCHITECTUUR: DAT-architecten uit Zottegem - omgevingsvergunning verworpen.

» Zottegem, woonuitbreidingsgebied Zwartestraat

In Velzeke beschikt de WM over een grote projectsite. Om de ontwikkeling optimaal te laten verlopen werd een stedenbouwkundige studie en een masterplan opgemaakt voor de totale site. De WM zal hier in de toekomst ongeveer 150 wooneenheden 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.

In 2023 werd een overeenkomst bereikt met Aquafin omtrent de aanleg van een bufferbekken op ons terrein. Ook voor dit project zal een vrijgave moeten aangevraagd worden aangezien het gelegen is in WUG.

» 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 WM 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 WM 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



» **Kruisem, woonuitbreidingsgebied Zingem**

Binnen dit project wil onze WM samen met een private partner en de gemeente Kruisem een woon-uitbreidingsgebied aansnijden. In 2018 werd een principiële akkoord bekomen bij de Provincie Oost-Vlaanderen voor de ontwikkeling van dit gebied. Er werd in 2019 een buurtinformatievergadering georganiseerd en eind 2022 werd de omgevingsvergunning ingediend voor de verkaveling.

In 2023 werd in beroep een omgevingsvergunning met voorwaarden afgeleverd door de Provincie. Aansluitend zal ook een ontwerper aangesteld worden voor de woningbouw.

» **Zwalm, woonuitbreidingsgebied Zwalm**

De gemeente Zwalm werkt al enkele jaren samen met de WM, 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 WM, 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, ...

In 2023 werd de D&B-procedure gepubliceerd voor het aanstellen van een ontwikkelaar voor de woningbouw. In het voorjaar van 2024 wordt de toewijzing voorzien. Terzelfder tijd zal de vrijgave van dit WUG worden ingediend.

» **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.

In 2023 werd het ontwerp gefinaliseerd.

» **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 ontwerper (Bressers + GDR) aangesteld.

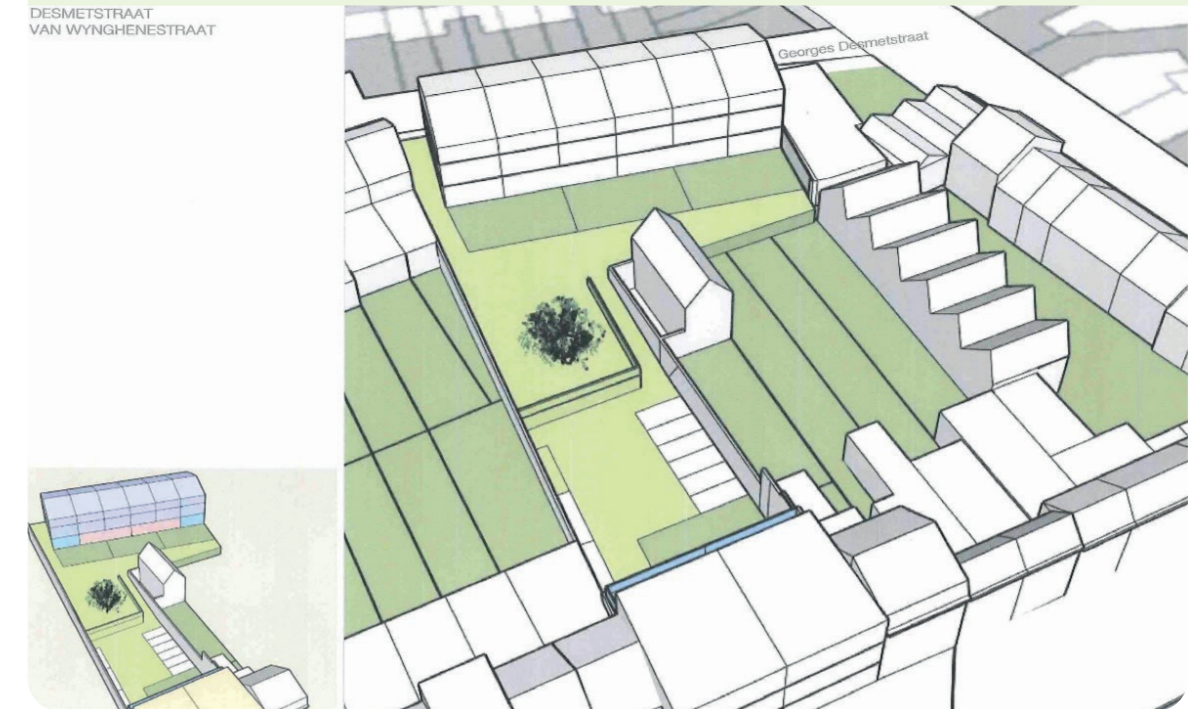
In 2024 zal de vrijgave van het WUG aangevraagd worden en aansluitend zal de omgevingsvergunning aangevraagd worden. Het streefdoel is om in de loop van 2025 te starten met de ontwikkeling van deze site.

» **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 Wonen in Vlaanderen wordt ook een deel van de G. Desmetstraat vernieuwd en wordt een doorgang tussen beide straten gerealiseerd voor voetgangers en fietsers.

De firma Wannijn werd aangesteld als aannemer voor de infrastructuurwerken. Deze werken starten in het voorjaar van 2024. Aansluitend zal de woningbouw opgestart worden.

BOUWPROGRAMMA: 14 huurappartementen (9 G. Desmetstraat en 5 H. Van Wynghenestraat)
ONTWERPER ARCHITECTUUR: Architecten Bert Michels & Pieter Vanderhoydonck (Ronse)
START WERKEN INFRASTRUCTUUR: voorjaar 2024



» **Design and build - Scheldekouter te Ronse**

In de wijk Scheldekouter werd een D&B-project opgestart samen met de firma Damman. Binnen dit project voorziet de WM de bouw van een 14-tal huurentiteiten en een 5-tal koopwoningen. Er werd voor dit project een schetsontwerp opgemaakt.

GRONDRESERVES



● In voorbereiding ● In eigendom

Overzicht onbebouwde gronden

GEMEENTE	IN EIGENDOM	OPPERVLAKTE M ²
GAVERE	IN EIGENDOM	9.520,00 m ²
	Kleinveld - Asper (2015)	9.520,00 m ²
HOREBEKE	IN VOORBEREIDING	1.861,00 m ²
	Rijkswachtgebouw (2021)	1.861,00 m ²
KLUISBERGEN	IN EIGENDOM	40.143,52 m ²
	site Rosalinde (2016)	40.143,52 m ²
KRUISEM	IN EIGENDOM	10.320,53 m ²
	P. Senesalstraat	9.085,00 m ²
	Anzegemsesteenweg	1.236,00 m ²
	IN VOORBEREIDING	37.370,71 m ²
	WUG tussen Anzegemsesteenweg en P. Senesalstraat	23.705,00 m ²
	WUG Zingem Vindevogel	13.665,71 m ²
LIERDE	IN EIGENDOM	2.899,00 m ²
	Dorpsstraat 73	692,00 m ²
	Dreefstraat - achter bestaande woningen (4-14)	1.333,00 m ²
MAARKEDAL	IN EIGENDOM	4.840,00 m ²
	Mere (WUG) (2016)	4.840,00 m ²
NAZARETH	IN EIGENDOM	25.935,99 m ²
	De Biesten	11.275,99 m ²
	Vossenholstraat	14.660,00 m ²

OUDENAARDE	IN EIGENDOM	69.185,00 m ²
	Rekkemstraat/Smissestraat (Egypte)	15.326 m ²
	Graaf Van Landastraat - Heurnestraat	43.998,00 m ²
	Weversstraat	1.422,00 m ²
	Hamstraat/Den Bulk	2.500,00 m ²
	Fietelstraat	2.000,00 m ²
	Saffrou (2020)	2.067,00 m ²
	Eine - oude pastorie (2021)	1.872,00 m ²
RONSE	IN EIGENDOM	16.081,00 m ²
	Germinal	5.758,00 m ²
	J. Bordetlaan	1.248,00 m ²
	Oudestraat	1.855 m ²
	G. Desmetstraat – H. Van Wynghenestraat	2.042 m ²
	G. Desmetstraat 5	130 m ²
Kruisstraat-Fiertelmeers	5.048 m ²	
WORTEGEM-PETEGEM	IN EIGENDOM	113.331,00 m ²
	Rozenhof/Kerkcauter	38.239,00 m ²
	Cheynscouter (vrouweneik)	75.092,00 m ²
ZOTTEGEM	IN EIGENDOM	50.365,00 m ²
	Kerkeland, Keiteland (Velzeke)	50.365,00 m ²
ZWALM	IN VOORBEREIDING	11.318,00 m ²
	WUG Decoenestraat	11.318,00 m ²
TOTALE OPPERVLAKTE		343.608,04 m²

DOOR- VERHUUR PANDEN



● Aantal woningen per gemeente

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	1	1	1	1	0	0	3	2	1	0	0	10
Horebeke	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kluisbergen	1	0	1	0	0	0	0	4	0	0	0	6
Kruisem	0	4	2	0	1	0	6	4	0	0	0	17
Lierde	0	0	1	0	0	0	3	1	0	0	0	5
Maarkedal	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Oudenaarde	0	5	9	2	0	4	28	19	2	0	0	69
Ronse	4	9	11	3	1	1	11	10	0	0	0	50
Wortegem-Petegem	1	2	1	0	0	0	0	0	0	0	0	4
Zwalm	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Nazareth	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Gavere	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAAL HUURWOONGELEGENHEDEN	7	21	26	6	2	5	51	40	3	0	0	161

AANDACHT VOOR MILIEU EN ENERGIE

De WM 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.

Nieuwbouwprojecten

Bij nieuwbouwprojecten volgt de WM 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.

Duurzaam ruimtegebruik

De wijze waarop ruimte wordt ingezet bij projectrealisatie is van groot belang in een duurzame aanpak. De WM 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.

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

Nadat de vergunning in beroep werd geweigerd door de Provincie zullen de verdere mogelijkheden op deze site onderzocht worden.

De WM 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 2023 werd de omgevingsvergunning verleend en een aannemer aangesteld.

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

De eerste stappen werden gezet om op deze site een nieuwe woonvorm voor een gemengde doelgroep (ouderen, eventueel met een mentale beperking en/of problematiek op vlak van geestelijke zorg) op poten te zetten.

Binnen de wijk Scheldekouter voorzien we een vervangingsbouwproject en een D&B-project waarbij bestaande woningen worden gesloopt. Binnen het nieuwe project wordt extra aandacht besteed aan duurzaam ruimtegebruik. Het versnipperd openbaar domein wordt vervangen door een waardevol aaneengesloten openbaar domein met ruimte voor spel en ontspanning in samenwerking met lokale organisaties (SAAMO,...).

Renovatieprojecten

De WM Vlaamse Ardennen engageerde zich de voorbije jaren om de ERP 2020 doelstellingen te behalen. Na fusie heeft de WM 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/m²jaar naar 246 kWh/m²jaar. Ook de reactie van de huurders is zeer positief op vlak van comfort en verbruik.

Zo worden er op vandaag 92 appartementen in de Weversstraat gerenoveerd. Ook in Ronse (Scheldekouter, Floréal) worden/werden een 150-tal entiteiten gerenoveerd.

Vervangingsprojecten

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

De WM realiseert een vervangingsbouw in de Groendreef in Kluisbergen waar het huidig appartementsgebouw van 17 appartementen wordt vervangen door 27 huurentiteiten. In samenwerking met Wonen in Vlaanderen, 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 in 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 in 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.

Burgemeestersconvenanten

Door aandacht voor duurzame projecten draagt de WM waar mogelijk en haalbaar bij aan de burgemeestersconvenanten binnen het werkingsgebied. In de gemeenten uit het werkingsgebied waar het burgemeestersconvenant werd ondertekend nam de WM actief deel aan de overlegstructuren en klimaatafels 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.

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 (energie, toegankelijkheid, oppervlaktes,...) moeilijk is. Vaak gaat het om woningen die verspreid zijn in het patrimonium.

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

Energiescans en huurderssensibilisering

De WM 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.

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.

Bij nieuwe projecten wordt de mogelijkheid tot het implementeren van ondergrondse afvalcontainers onderzocht (Weversstraat, G. Eeckhoutstraat, Scheldekouter,...).

Waar mogelijk proberen we om enkele huurders aan te spreken om kleine zaken (zout bijvullen, vervangen lampen,...) zelf te doen om zo de huurlasten te laten dalen.

Bij nieuwe projecten wordt zoveel mogelijk ingezet op ontwerpen waar de huurlasten zich tot een minimum beperken.

ASTER

De WM 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 juni 2023 zijn de PV-panelen geplaatst op 48 huurentiteiten in de wijk Den Bulk/Hamstraat te Oudenaarde.

In 2023 werden de voorbereidingen getroffen voor het plaatsen van PV-panelen op de daken van onze woningen in de wijk Wijnhuisveld te Zingem. Het plaatsen van de panelen zal in 2024 gebeuren.



Duurzaamheid in de eigen werking

Het integreren van digitale processen is een essentieel onderdeel van de duurzaamheidsinspanningen binnen onze eigen werkwijze. Het digitale archief wordt uitgebreid, terwijl het papieren archief systematisch wordt verminderd. Op elke afdeling worden stappen genomen om digitaal te werken voor verschillende aspecten van de bedrijfsvoering.

Digitale contacten zijn een meerwaarde wanneer contactmogelijkheden worden beperkt. We zijn er echter van overtuigd dat gezien het specifieke profiel van onze doelgroep we ook het persoonlijke contact moeten blijven bewaken.

In 2023 werd ingezet op de aankoop van een elektrische dienstfiets voor dichte verplaatsingen, zo worden medewerkers gestimuleerd om duurzaam om te gaan met dienstverplaatsingen.

VERHURINGSBELEID



AANTAL KANDIDATEN

Deze cijfers gaan enkel over de kandidaten op de lijst van de Sociale Huisvestingsmaatschappij. Alle kandidaten samen zullen vanaf 2024 te vinden zijn in het CIR.



● Aantal wachtenden per gemeente

De wachtlijsten lopen hoog op. Eind 2023 stonden 2.504 kandidaat-huurders op de wachtlijst. De WM schreef maandelijks gemiddeld 53 nieuwe kandidaat-huurders in. Voor het volledige jaar werden 636 nieuwe kandidaat-huurders ingeschreven (inschrijvingen die nog niet digitaal werden verwerkt, zijn hierbij niet meegerekend).

Half november startte de freezeperiode. Kandidaat-huurders konden vanaf dan enkel nog op papier inschrijven, dit met het oog op de implementatie van het Centraal Inschrijvingsregister (CIR) in 2024. In 2023 werden de nodige stappen ondernomen om het CIR voor te bereiden. Dit centraal inschrijvingsregister zal digitaal ter beschikking gesteld worden. Hierbij zal de WM in de toekomst blijven waken over de toegankelijkheid voor onze doelgroep gezien niet iedereen de toegang vindt of heeft tot digitale platformen.

IN OUDENAARDE ZIJN ER 1684 WACHTENDEN

GEZINSSAMENSTELLING	18-29 JAAR	30-54 JAAR	55-64 JAAR	65+ JAAR	TOTAAL
Alleenstaande	227	387	159	91	864
Alleenstaande + 1 kind	43	123	25	4	195
Alleenstaande + 2 kinderen	22	110	5	1	138
Alleenstaande + 3 kinderen	8	60	2		70
Alleenstaande + 4 of meer kinderen	3	69	3		75
Koppel zonder kinderen	11	33	25	18	87
Koppel + 1 kind	18	37	7	1	63
Koppel + 2 kinderen	8	48	6	2	64
Koppel + kinderen	7	47	8	2	64
Koppel + 4 of meer kinderen	3	54	7		64
TOTAAL	350	968	247	119	1684

IN KRUISEM ZIJN ER IN TOTAAL 870 WACHTENDEN

GEZINSSAMENSTELLING	18-29 JAAR	30-54 JAAR	55-64 JAAR	65+ JAAR	TOTAAL
Alleenstaande	112	219	72	36	439
Alleenstaande + 1 kind	24	63	11	5	103
Alleenstaande + 2 kinderen	12	56	5	1	74
Alleenstaande + 3 kinderen	4	22	1		27
Alleenstaande + 4 of meer kinderen	1	36	2		39
Koppel zonder kinderen	6	15	13	15	49
Koppel + 1 kind	7	27	4		38
Koppel + 2 kinderen	5	24	3	1	33
Koppel + kinderen	6	27	3		36
Koppel + 4 of meer kinderen	1	28	3		32
TOTAAL	178	517	117	58	870

IN WORTEGEM-PETEGEM ZIJN ER 608 WACHTENDEN

GEZINSSAMENSTELLING	18-29 JAAR	30-54 JAAR	55-64 JAAR	65+ JAAR	TOTAAL
Alleenstaande	71	163	49	18	301
Alleenstaande + 1 kind	17	45	9	2	73
Alleenstaande + 2 kinderen	10	33	2	1	46
Alleenstaande + 3 kinderen	3	17	1		21
Alleenstaande + 4 of meer kinderen		26	1		27
Koppel zonder kinderen	4	14	9	3	30
Koppel + 1 kind	7	19	4		30
Koppel + 2 kinderen	3	21	2	1	27
Koppel + kinderen	5	18	2		25
Koppel + 4 of meer kinderen	1	25	2		28
TOTAAL	121	381	81	25	608

IN KLUISBERGEN ZIJN ER 645 WACHTENDEN

GEZINSSAMENSTELLING	18-29 JAAR	30-54 JAAR	55-64 JAAR	65+ JAAR	TOTAAL
Alleenstaande	84	171	45	28	328
Alleenstaande + 1 kind	19	44	7	3	73
Alleenstaande + 2 kinderen	11	36	2	1	50
Alleenstaande + 3 kinderen	2	19			21
Alleenstaande + 4 of meer kinderen	1	29			30
Koppel zonder kinderen	5	13	9	4	31
Koppel + 1 kind	6	20	4		30
Koppel + 2 kinderen	3	18	2		23
Koppel + kinderen	5	25	4		34
Koppel + 4 of meer kinderen	1	22	2		25
	137	397	75	36	645

IN RONSE ZIJN ER 1177 WACHTENDEN

GEZINSSAMENSTELLING	18-29 JAAR	30-54 JAAR	55-64 JAAR	65+ JAAR	TOTAAL
Alleenstaande	129	246	102	67	544
Alleenstaande + 1 kind	31	71	13	11	126
Alleenstaande + 2 kinderen	12	51	5		68
Alleenstaande + 3 kinderen	4	43	1		48
Alleenstaande + 4 of meer kinderen	2	48	3		53
Koppel zonder kinderen	13	25	14	9	61
Koppel + 1 kind	7	41	12	3	63
Koppel + 2 kinderen	7	52	9	2	70
Koppel + kinderen	3	56	11	1	71
Koppel + 4 of meer kinderen	2	59	12		73
	210	692	182	93	1177

IN MAARKEDAL ZIJN ER 603 WACHTENDEN

GEZINSSAMENSTELLING	18-29 JAAR	30-54 JAAR	55-64 JAAR	65+ JAAR	TOTAAL
Alleenstaande	67	155	47	20	289
Alleenstaande + 1 kind	19	44	6	3	72
Alleenstaande + 2 kinderen	10	36	2	1	49
Alleenstaande + 3 kinderen	2	22			24
Alleenstaande + 4 of meer kinderen	1	26	1		28
Koppel zonder kinderen	4	13	8	5	30
Koppel + 1 kind	5	19	5		29
Koppel + 2 kinderen	3	17	1	1	22
Koppel + kinderen	4	22	4		30
Koppel + 4 of meer kinderen	2	25	3		30
	117	379	77	30	603

IN LIERDE ZIJN ER 405 WACHTENDEN

GEZINSSAMENSTELLING	18-29 JAAR	30-54 JAAR	55-64 JAAR	65+ JAAR	TOTAAL
Alleenstaande	45	114	32	18	209
Alleenstaande + 1 kind	13	28	7	4	52
Alleenstaande + 2 kinderen	3	20	1	1	25
Alleenstaande + 3 kinderen	1	13			14
Alleenstaande + 4 of meer kinderen	1	15			16
Koppel zonder kinderen		8	6	3	17
Koppel + 1 kind	3	17	2		22
Koppel + 2 kinderen	1	11	1		13
Koppel + kinderen	3	14	1		18
Koppel + 4 of meer kinderen	1	16	2		19
	71	256	52	26	405

IN ZWALM ZIJN ER 652 WACHTENDEN

GEZINSSAMENSTELLING	18-29 JAAR	30-54 JAAR	55-64 JAAR	65+ JAAR	TOTAAL
Alleenstaande	76	170	59	29	334
Alleenstaande + 1 kind	16	50	7	4	77
Alleenstaande + 2 kinderen	9	38	3	2	52
Alleenstaande + 3 kinderen	1	25			26
Alleenstaande + 4 of meer kinderen	1	24			25
Koppel zonder kinderen	2	14	6	6	28
Koppel + 1 kind	6	24	3		33
Koppel + 2 kinderen	3	16	1		20
Koppel + kinderen	7	21	1		29
Koppel + 4 of meer kinderen	2	24	2		28
	123	406	82	41	652

IN GAVERE ZIJN ER 757 WACHTENDEN

GEZINSSAMENSTELLING	18-29 JAAR	30-54 JAAR	55-64 JAAR	65+ JAAR	TOTAAL
Alleenstaande	100	193	64	35	392
Alleenstaande + 1 kind	17	56	7	2	82
Alleenstaande + 2 kinderen	8	50	4	1	63
Alleenstaande + 3 kinderen	2	28	1		31
Alleenstaande + 4 of meer kinderen	2	33	2		37
Koppel zonder kinderen	2	13	9	10	34
Koppel + 1 kind	10	23	4		37
Koppel + 2 kinderen	5	15	2		22
Koppel + kinderen	6	24	3		33
Koppel + 4 of meer kinderen	1	23	2		26
	153	458	98	48	757

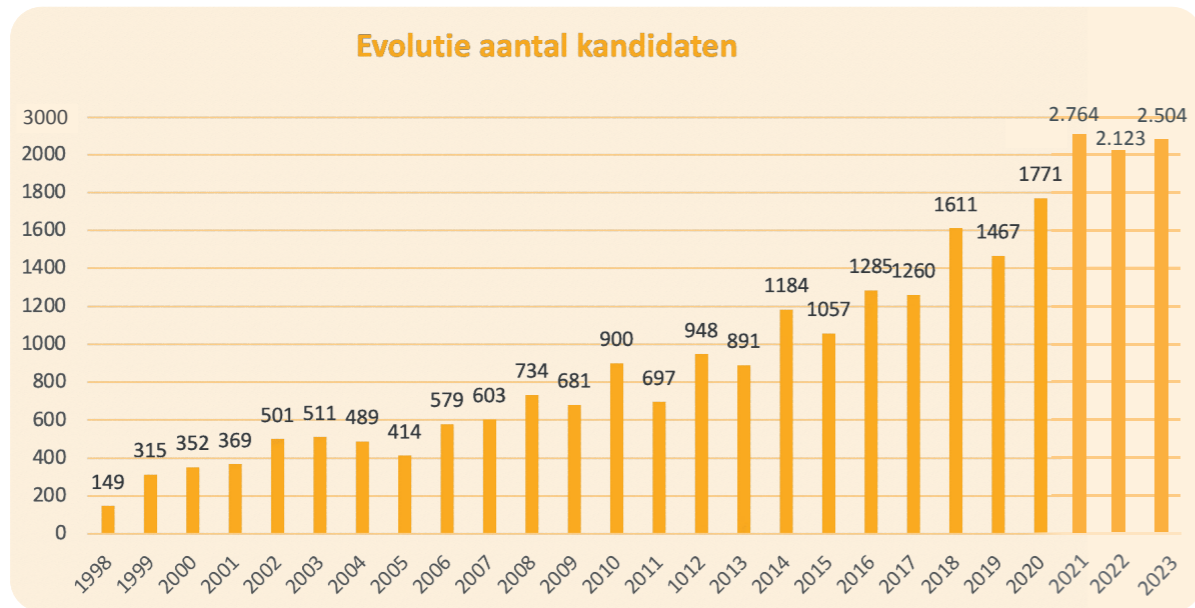
IN NAZARETH ZIJN ER 812 WACHTENDEN

GEZINSSAMENSTELLING	18-29 JAAR	30-54 JAAR	55-64 JAAR	65+ JAAR	TOTAAL
Alleenstaande	115	209	67	36	427
Alleenstaande + 1 kind	17	54	9	2	82
Alleenstaande + 2 kinderen	8	56	4		68
Alleenstaande + 3 kinderen	3	29	1		33
Alleenstaande + 4 of meer kinderen	2	32	1		35
Koppel zonder kinderen	3	14	14	7	38
Koppel + 1 kind	10	27	4		41
Koppel + 2 kinderen	5	19	3		27
Koppel + kinderen	7	21	1		29
Koppel + 4 of meer kinderen	1	29	2		32
	171	490	106	45	812

Hieronder een overzicht van het aantal inschrijvingen per maand:

	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
jan	29	32	50	37	55	44	55	50
feb	29	52	36	43	52	50	49	65
maart	28	58	41	66	32	52	64	72
april	26	42	46	45	23	48	39	57
mei	34	45	36	49	19	54	40	63
juni	37	36	51	43	33	41	49	45
juli	26	32	36	41	42	43	38	45
aug	31	25	44	40	38	42	59	51
sept	32	54	35	45	61	57	68	55
okt	31	55	52	55	66	43	67	64
nov	30	40	30	43	36	49	56	45
dec	25	27	26	34	52	41	52	24
TOTAAL	358	498	483	541	509	564	636	636
GEMIDDELD	30	42	40	45	42	47	53	53

Hieronder een overzicht van het aantal kandidaten per jaar:



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

VERHURINGEN

In 2023 waren er 209 toewijzingen waarvan

- 36 mutaties
- 2 voorranggen omwille van onbewoonbaarverklaring
- 3 toewijzingen naar woningen aangepast aan fysieke beperking
- 74 verplichte herhuisvestingen ikv renovatie
- 92 gewone toewijzingen
- 2 bezettingscontracten

Het valt op dat er in 2023 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 en Eeckhoutsquare in Ronse. Deze trend zal zich de komende jaren vooral in Ronse verder zetten.

65 % van de toewijzingen gebeurde in Oudenaarde of Ronse.

VOLGENS GEMEENTE	
	AANTALLEN
Brakel	11
Gavere	2
Kluisbergen	53
Kruisem	2
Lierde	0
Maarkedal	1
Zwalm	2
Oudenaarde	59
Ronse	76
Wortegem Petegem	2
Nazareth-Eke	1
TOTAAL	209

VOLGENS INKOMSTENGRENZEN	
INKOMSTGRENZEN	AANTALLEN
< 5 000	10
5 000 - 10 000	11
10 000 - 15 000	49
15 000 - 20 000	78
20 000 - 25 000	30
25 000	13
TOTAAL	209

VOLGENS LEEFTIJDEN	
LEEFTIJD	AANTALLEN
18 - 21 jaar	5
22 - 25 jaar	8
26 - 30 jaar	12
31 - 35 jaar	11
36 - 40 jaar	15
41 - 45 jaar	16
46 - 50 jaar	20
51 - 55 jaar	14
56 - 60 jaar	32
61 - 65 jaar	17
> 65 jaar	59
TOTAAL	209

VOLGENS GEZINSTYPES

GEZINSTYPE	AANTALLEN
alleenstaande	145
koppel	18
alleenstaande met 1 kind	12
koppel met 1 kind	5
alleenstaande met 2 kinderen	7
koppel met 2 kinderen	14
alleenstaande met 3 kinderen	1
koppel met 3 kinderen	5
alleenstaande met 4 kinderen	1
alleenstaande met 4 kinderen + moeder	1
TOTAAL	209

In 2023 werd n.a.v. de nieuwe reglementering een toewijzingsraad samengesteld, waarbij zowel vertegenwoordigers van de lokale besturen als van de welzijnsactoren worden vertegenwoordigd. Deze raad kwam 2x in het voorjaar en 1x in het najaar samen om het nieuwe kader voor de toewijzingen vanaf 2024 voor het werkingsgebied van de WM vast te leggen. Er werd een toewijzingsreglement en een intern reglement voor de aanpak van pijler 2 opgemaakt. De lokale besturen agendeerden het toewijzingsreglement op hun gemeenteraden.

OPZEGGINGEN

REDEN OPZEGGING	AANTALLEN
kooprecht zittende huurder	2
aankoop woning privé	7
herhuisvesting	65
huuropzeg omwille van eigendom	2
mutatie	47
uithuiszetting via vredegericht	5
huurwoning privé (nabij familie, werk, partner,...)	32
opzeg SHM (domiciliefraude, onderhoud,...)	3
Overlijden huurder	28
Opname woonzorgcentrum	10
TOTAAL	201

LEEGSTAND

REDEN LEEGSTAND	DECEMBER	% TOTAAL PATRIMONIUM
FRICTIE	10	10
DVH	4	4
STRUCTUREEL	230	230
TOTAAL	244	244

De structurele leegstand situeert zich vooral in de Weversstraat en de Scheldekouter. In beide wijken zijn er momenteel grote renovatie en vervangingsbouwprojecten lopende.

In december werd een eerste fase van de Scheldekouter in gebruik genomen, 50 appartementen en 16 duplexen maar deze zijn bijna volledig gebruikt voor het herhuisvesten van huurders uit een volgende renovatiefase.

Leegstand beperken

De WM zet in op het beperken van de leegstand. Dit is immers belangrijk in het bijdragen tot een aangename leefomgeving, maar evenzeer is dit van belang i.f.v. een financieel gezonde maatschappij. De WM stelt vast dat leegstand ook sterk wordt beïnvloed door de opzegperiode. De WM kreeg vaak te maken met een verhuis naar het rusthuis, mutaties en overlijdens. Bij deze situaties is de opzegperiode bijzonder kort en is het niet evident om zonder overgangperiode een nieuwe verhuring op te starten.

De leegstandscijfers stegen sterk n.a.v. de fusie. Er staat immers een aanzienlijk deel van het patrimonium leeg i.f.v. renovatie en vervangingsbouw. Door de opmaak van een masterplan voor de aanpak hiervan wil de vennootschap dit item naar de toekomst aanpakken.

Vanaf 2023 werd er eveneens ingezet op de verhuring van doorverhuurpanden waarbij de medewerkers de panden en het nieuwe verhuursysteem dienden te leren kennen en te implementeren. Er werd daarenboven vastgesteld dat de tijdsduur tussen het bekomen van een conformiteitsattest en de opstart van een hoofdhuurcontract kort is wat de tijdige opstart van een onderhuurcontract bemoeilijkt.

HUURDERSSAMENSTELLING

Er zijn op 31/12/2023 **2.036 woningen**, 11 daarvan worden buiten het sociaal huurstelsel verhuurd. Er staan 240 woningen leeg. Dit wil zeggen dat er 1.785 huurders zijn op 31/12/2023. Dit zijn enkel de cijfers exclusief doorverhuurpanden. Hiervan hebben wij geen gegevens beschikbaar in Sociopack.

VERHURING VOLGENS GEZINSGROOTTE	AANTALLEN
ALLEENSTAANDEN	981
2 PERSONEN	346
3 PERSONEN	186
4 PERSONEN	124
5 PERSONEN	82
6 PERSONEN	48
7 PERSONEN	15
8 PERSONEN	2
9 PERSONEN	1
TOTAAL	1785

HUURPRIJZEN

De gemiddelde huurprijs van het patrimonium in eigendom:

HUURPRIJS	AANTALLEN
< 150 euro	0
150 - 199 euro	12
200 - 249 euro	274
250 - 299 euro	581
300 - 349 euro	310
350 - 399 euro	158
400 - 449 euro	100
450 - 499 euro	78
500 - 549 euro	70
550 - 599 euro	49
600 - 649 euro	45
650 - 699 euro	58
> 700 euro	50
TOTAAL	1785

De gemiddelde huurprijs van de doorverhuurpanden is € 578 per maand (na aftrek huursubsidie € 437).

HUURDERSINKOMEN

Dit zijn enkel de cijfers exclusief doorverhuurpanden.
Hiervan hebben wij geen gegevens beschikbaar in Sociopack.

INKOMSTENGRENS	AANTALLEN
< 5 000 euro	20
5 000 - 9 999 euro	39
10 000 - 14 999 euro	274
15 000 - 19 999 euro	790
20 000 - 24 999 euro	298
25 000 - 29 999 euro	129
30 000 - 34 999 euro	104
35 000 - 39 999 euro	48
40 000 - 44 999 euro	30
45 000 - 49 999 euro	24
> 50 000 euro	29
TOTAAL	1785

HUROPBRENGSTEN

BALANSGEGEVENS 2023	SOCIALE HUUR	DOORVERHUUR
Basishuur	€ 16.157.168,11	€ 1.078.388,16
Basishuur buiten huurstelsel	€ 62.086,15	
Basishuur niet residentiële ruimtes	€ 10.3216,77	
Huren van winkels en andere	€ 0,00	
Huren commerciële ruimtes	€ 0,00	
Verschil basis en reële huur	€ -7.231.333,08	
Collectieve schuldenregeling	€ 8.095,28	
Garages privé	€ 36.241,26	
Garages	€ 121.628,75	
Onderbezettingsvergoeding	€ 4.480,00	
Onbewoond-leegstand	€ -1.380.601,00	
Overige huuropbrengsten - huur daken	€ 977,85	
NETTO HUROPBRENGST	€ 7.881.960,09	€ 1.078.388,16
Huurlasten	€ 734.634,34	€ 48.998,52
Afrekening huurlasten	€ -57.395,07	€ 37.170,00
TOTAAL	€ 677.239,27	€ 86.168,52
TOTAAL	€ 8.559.199,36	€ 1.164.556,68
PER MAAND	€ 713.266,61	€ 97.046,39

HUURACHTERSTALLEN

Het monitoren van huurbetalingen en het bijhouden van eventuele achterstallen vormen een essentieel aspect van de operationele activiteiten met betrekking tot financiële stabiliteit van de WM. De procedures worden toegepast om een doeltreffende en solide opvolging te waarborgen. Naast opvolging van reguliere huurgelden, zijn ook de opvolging van huurwaarborgen en huurlasten een belangrijk onderdeel.

Naast schriftelijke communicatie wordt ook gebruikgemaakt van e-mail om directer met de huurder te communiceren. Bovendien vindt er intern overleg plaats tussen de administratief medewerker financiën en de collega woonbegeleider. Tijdens deze bespreking worden de grootste huurachterstanden geanalyseerd en wordt beoordeeld of een huisbezoek van toegevoegde waarde kan zijn. Het voordeel van een woonbegeleider die huisbezoeken aflegt, ligt in het feit dat binnen dezelfde organisatie zowel strikte administratieve opvolging als ondersteuning van de huurder bij het zoeken naar oplossingen mogelijk zijn.

In het kader van huurachterstallen wordt ook nauw samengewerkt met externe diensten zoals de maatschappelijk werkers in de OCMW's. Maandlijks wordt een overzicht bezorgd van de huurders die meer dan een maand huurachterstal hebben. Deze dossiers worden ook besproken op de overlegmomenten met OCMW's. Waar mogelijk wordt met de huurder een aflossingsplan afgesproken.

Elke huurder wordt hierbij individueel benaderd en er wordt gekeken naar de financiële mogelijkheden van de huurder. Het aflossingsplan dient echter beperkt te zijn in de tijd. Indien de huurachterstal oploopt, zal de Woonmaatschappij steeds preventieve woonbegeleiding inschakelen. Deze stap zetten we steeds vooraleer over te gaan tot een gerechtelijke procedure.

In het voorbije jaar diende veel personeelsinzet te gaan naar de inkanteling van de SVK-werking. Binnen dit nieuw segment van de werking werd de WM geconfronteerd met enkele zware huurdersdossiers die heel wat opvolging vergden. Er werd bovendien vastgesteld dat de beschikbare personeelstijd ontoereikend was om dit onderdeel rond opvolging van huurachterstallen steeds gedetailleerd te kunnen aanpakken. Met de verdere uitbouw van het team van medewerkers kan hier opnieuw verscherpte focus gelegd worden in de toekomst. Hierbij werd door de woonbegeleiders reeds een inspanning geleverd in het najaar om dit aspect van de werking van dichtbij op te volgen. Er is eveneens een aanwervingsprocedure voor een bijkomende medewerker i.f.v. financieel/administratieve opvolging van huurders opgestart eind 2023.

HUURACHTERSTALLEN 31/12/2023	
	BEDRAG
ZITTENDE HUURDERS	
eigen patrimonium	€ 94.703,96
doorverhuur	€ 24.175,61
TOTAAL	€ 118.879,57
VERTROKKEN HUURDERS	
TOTAAL	€ 35.990,72

De achterstal voor het eigen patrimonium is vrij hoog eind december. Dat komt door mutaties in de Scheldekouter. Er hebben nog heel wat mensen met het verkeerde OGM nummer betaald op oud adres (wat ook geleid heeft tot stijging van de vooruitbetalingen per 31/12/23).

VOORUITBETALINGEN

De vooruitbetalingen worden weergegeven in onderstaande tabel. Dit zijn enkel de gegevens van het eigen patrimonium.

VOORUITBETALINGEN	TOTALE BEDRAG
Huurders	€ 14.560,95
Vertrokken huurders	€ 27.881,40
TOTAAL	€ 42.442,35

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 WM 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 WM helpen bij de uitvoering van deze herstelling. Wanneer de aannemer in deze situaties via de WM factureert, wordt dit bedrag teruggevorderd van de huurder. Bij sommige herstellingen, die oorspronkelijk door de WM 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	€ 42.859,23
Betaald op 31/12/2022	€ 32.104,90
SALDO NOG TE BETALEN	€ 10.754,33

ONDERBEZETTING

De Woonmaatschappij engageert zich om maximaal in te zetten voor een zo goed mogelijke bezetting van haar patrimonium. Dit dient afgestemd te worden op de lokale context. Een goed onderbouwde aanpak houdt onder meer rekening met de typologie van het patrimonium, geplande renovatiewerken, geplande nieuwbouwprojecten, kenmerken van de kandidaat-huurders op de wachtlijst, lokale toewijzingsreglementen,... . Overbezetting geldt van zodra er 2 kamers over zijn. De Woonmaatschappij Vlaamse Ardennen bepaalde volgende aanpak om de onderbezetting aan te pakken, rekening houdend met de lokale context: Voor de aanpak van de onderbezetting in de woningen met 4 en 5 slaapkamers zal als volgt gewerkt worden:

Met de woningen die op de lijst om af te stoten staan: als deze vrijkomen, worden ze verkocht. Huurders die 75 jaar of ouder zijn en minimum 10 jaar wonen in het pand, verplicht de Woonmaatschappij niet om stappen te zetten. Deze huurders krijgen een brief met de mededeling dat ze zich kunnen inschrijven voor een mutatie naar een kleinere woning indien ze dat zelf wensen.

De overige huurders schrijft de Woonmaatschappij zelf in voor de deelgemeente/gemeente waar ze nu reeds wonen. De Woonmaatschappij brengt hen op de hoogte van de situatie/de regelgeving en deelt hen mee dat ze hun keuzemogelijkheden kunnen uitbreiden indien ze dat wensen.

Op basis van billijkheidsredenen kan het bestuur beslissen om hiervan af te wijken.

Voor de aanpak van de onderbezetting in de woningen met 3 slaapkamers wordt op dit moment nog geen gestructureerde aanpak gehanteerd. Er werd reeds een analyse van de onderbezette woningen gemaakt en aan de raad van bestuur voorgelegd. Na vergelijking met de wachtlijst werd beslist om geen concrete actie te ondernemen. De wachtlijsten van woonegelegenheden met 1 of 2 slaapkamers zijn heel lang in vergelijking met de woonegelegenheden met 3 slaapkamers. Prioritair herhuisvesten van huurders die onderbezette wonen in een woning met 3 slaapkamers zou de wachtlijst voor kleinere woonegelegenheden nog meer onder druk zetten.

CIFERS 2023

Voor 4 kamers zijn in totaal 23 huurders aangeschreven

- 6 herhuisvestingen in Scheldekouter
- 2 huurders van af te stoten woningen die niet willen inschrijven
- 4 huurders boven de 75 die eveneens niet willen inschrijven

Er werden dus **11 nieuwe inschrijvingen** geregistreerd.

Voor 5 kamers zijn in totaal 4 huurders aangeschreven

- 1 huurder van af te stoten woning die niet wil inschrijven
- 1 huurder boven de 75 die eveneens niet wil inschrijven

Er werden dus **2 nieuwe inschrijvingen** geregistreerd.

In 2023 werden 2 huurders geschrappt die de onderbezettingsvergoeding betalen.

SOCIAAL BELEID

De WM zet diverse initiatieven in om aangename woon- en leefomgevingen te bevorderen. Het gezamenlijk zorg dragen voor de buurt is vanzelfsprekend ook een verantwoordelijkheid van de bewoners. De WM ondersteunt verschillende acties om huurders hierin te ondersteunen:

We trachten huurders te informeren via T'Huur over positieve initiatieven die door medehuurlers worden ondernomen.

Door regelmatige controles en snelle reacties op afvalproblemen streven we naar het behoud van een schone buurt en een prettige leefomgeving. Op locaties waar het onderhoud van gemeenschappelijke ruimtes wordt uitgevoerd door eigen personeel, kunnen we snel inspelen op eventuele afvalproblemen. We communiceren met huurders over afvalbeheer, zoals correct sorteren, het onderhouden van vuilnisbakken, de juiste tijdstippen voor het buitenzetten van afval, enzovoort. Het eigen personeel draagt bij aan de meerwaarde in de dienst, met een belangrijke signaleringsfunctie die de algemene leefbaarheid ten goede komt. Het gebruik van camerabeelden binnen het patrimonium, uitgebaat door de WM of in samenwerking met IVLA, is uitgebreid om het afvalbeheer te monitoren.

Woonbegeleiders bezoeken huurders bij de overhandiging van het geregistreerde huurcontract om te controleren of de bewoning naar wens verloopt. Het afgelopen jaar is er een inhaalbeweging gemaakt op dit gebied.

De raamcontracten met betrekking tot het onderhoud van het patrimonium, de gemeenschappelijke ruimtes en het groenonderhoud worden nauwlettend opgevolgd.

Woonbegeleiders treden op als bemiddelaars bij burenruzies en streven naar een positieve ontwikkeling in de buurt.

De investering in diverse overlegstructuren leidt tot positieve resultaten bij de aanpak van dossiers, zowel op individueel niveau voor de huurder als wat betreft de leefbaarheid in het algemeen. De samenwerking met zowel het OCMW als de politie richt zich sterk op het bevorderen van leefbaarheidssituaties. Alle diensten tonen de bereidheid om hier actief aan bij te dragen. In samenwerking met de politiezones wordt de focus gelegd op het verbeteren van de algehele woon- en leefomgeving, met speciale aandacht voor individuele situaties die invloed hebben op het algemene welzijn.

De WM werkt nauw samen met de preventieve woonbegeleiding van CAW. Dossiers met betrekking tot woningonderhoud kunnen bovendien een impact hebben op de kwaliteit van de woonbuurt.

De betrokkenheid van de buurt speelt een cruciale rol in het behandelen van meldingen met betrekking tot domiciliefraude. De aanpak van deze problematiek heeft ook impact op de buurt zelf. Het preventieve aspect van de procedure wordt versterkt door de huurder opnieuw aan te spreken bij de overhandiging van het geregistreerde huurcontract. In de huurdersmap bevindt zich een informatiefolder over domiciliefraude, die tijdens huisbezoeken samen met de huurder wordt besproken. Tijdens overlegmomenten wordt regelmatig aandacht besteed aan domiciliefraude, waarbij het belang ervan wordt benadrukt. Tevens worden folders verstrekt aan partnerorganisaties. In 2023 werd het protocol domiciliefraude ondertekend door verschillende partijen in de politiezone Lierde. Dit werd gevolgd door overlegmomenten met de arbeidsauditeur, procureur en politiezone om de bredere werking van de WM toe te lichten en de samenwerking verder vorm te geven.

Met de politiezone Ronse is een eerste overleg gepland met het oog op het opstellen van een protocol rond domiciliefraude.

Het project sociale moestuin in de Weversstraat loopt verder vanuit de bewoners van de site. Het project sociale moestuin in Ronse verloopt samen met Saamo. Gezien de inperking van de financiële middelen van Saamo dienen zij hier hun personeelsinzet te beperken. De overige samenwerking met SAAMO werd in 2023 verdergezet. Hierbij lag de focus op het ondersteunen van het herhuisvestingstraject in de Scheldekouter en het aanspreken van hangjongeren indien problemen zich stellen en de organisatie van positieve initiatieven zoals een buurtapero in de wijk Scheldekouter. Bij het vervangingsbouwproject zal de WM in deze wijk een buurthuis realiseren met subsidies, waarbij diverse diensten een stek zullen krijgen.

In 2023 werd het buurtsportproject opnieuw georganiseerd in Eine, Ename, Nederename en Oudenaarde. In deze deelgemeenten boekte het project aanzienlijk succes. Er werden tevens overlegmomenten gehouden met de diverse betrokken partijen. De WM presenteerde het project tijdens het congres van de sociale huurder in Antwerpen.

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

De WM is betrokken partner voor het project zorgzame buurt Kluisbergen i.s.m. zorg.



KLACHTEN

In 2023 ontving de woonmaatschappij 2 klachten via de afdeling Toezicht van Wonen in Vlaanderen. 1 klacht ging over de schrapping van een kandidaat-huurder die zich daardoor benadeeld voelde. Na het bezorgen van de stavingstukken oordeelde Toezicht dat de schrapping terecht was. Deze klacht kan dan ook als ongegrond aanschouwd worden.

De tweede klacht via de afdeling Toezicht handelde over een mogelijke domiciliefraude van één van onze huurders. De klacht was dus eigenlijk niet specifiek tegen de Woonmaatschappij gericht. Er werd een onderzoek domiciliefraude opgestart en ondertussen is er ook een vonnis tot uithuiszetting van de huurder.

We vinden het als woonmaatschappij belangrijk om ook te rapporteren over de meldingen die de WM ontvangt. Dit waren er 115 in het jaar 2023. Deze meldingen gaan onder meer over burenruzies, onderhoud van de woning en de tuin, lawaaihinder,... We zien een stijging van het aantal meldingen ten opzichte van vorige jaren maar het patrimonium is ook gegroeid door de overname van 160 doorverhuurpanden. De Woonmaatschappij heeft beslist het team van woonbegeleiders uit te bouwen. In 2023 waren er 2 woonbegeleiders aan de slag, sinds januari 2024 is het team uitgebreid naar 3 en er loopt nog een vacature voor een vierde woonbegeleider.

De meldingen gebeuren in de meeste gevallen door burens maar dit kan ook gemeld worden door collega's van de dienst patrimonium of woonbegeleiders die in de woningen binnengaan.

Elke melding die binnenkomt wordt in de klachtenrapportering opgenomen. Het team van woonbegeleiders gaat hiermee aan de slag. Er worden huisbezoeken gepland om een inschatting te maken van het probleem. Samen met de huurder maken zij afspraken en wordt er naar een oplossing gezocht.

Om eventuele problemen qua leefbaarheid, onderhoud en dergelijke vroegtijdig op te sporen gaan de woonbegeleiders bij elke nieuwe huurder op huisbezoek na 2 à 3 maanden. Zij bezorgen de nieuwe huurders dan hun geregistreerd huurcontract, de plaatsbeschrijving, informatiefolders en het ZieZo!...-boekje. Dit is een eerste screening van de huurders en eventuele problemen worden op die manier snel gedetecteerd.

BELEID VERKOOP



OVERZICHT VERKOPEN



HISTORISCH OVERZICHT VERKOPEN

JAAR	OUDENAARDE	BRAKEL	GERAARDSBERGEN	KRUISEM	NAZARETH	MAARKEDAL	ZWALM	ZOTTEGEM	RONSE	GAVERE	W-P	KLUISBERGEN	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				6 W				15
2006							4 K						16
							4 W		8 W				
2007	4 W	4 W						1 K					14
								5 W					
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									2 A	5 W			7
2015					11 W				4 W	1 W			17
									1 A				
2016			1 K						4 W				7
									2 A				
2017									9 A				9
2018									4 A				4
2019			1 W	7 W					1 A				9
2020	16 W	1 W							1 W		9 W		27
2021		1 W	1 W	1 W	10 W				2 W	1 A			16
2022	15 W								1 W				16
2023	1 W	1 W							1 W	1 W		4 W	10
									1 A				
TOTAAL	100	30	28	20	29	0	16	23	46	6	9	4	311

* Effectief verkochte entiteiten W = woningen | A = appartementen | K = kavels

VERKOOP HUURPATRIMONIUM

Openbare verkoop	-	Scheldekouter 81, Ronse	-	€ 149.500
Openbare verkoop	-	Floréal 143, Ronse	-	€ 137.500
Openbare verkoop	-	Franklin Rooseveltplein 11, Ronse	-	€ 526.000
Openbare verkoop	-	Zwalmlaan 32, Zwalm	-	€ 154.000
Openbare verkoop	-	Klokkeveld 4, Oudenaarde	-	€ 169.000

VERKOOP SOCIALE APPARTEMENTEN EN WONINGEN (NIEUWBOUW)

Kegelkaai 12 / 0301	-	Ronse	-	€ 210.924,14
Kappellestraat 46B	-	Kluisbergen	-	€ 300.985,69
Kappellestraat 46C	-	Kluisbergen	-	€ 275.621,94
Kappellestraat 46D	-	Kluisbergen	-	€ 307.025,85
Kappellestraat 46E	-	Kluisbergen	-	€ 258.969,39

VERKOOP WEDERINGEKOCHTE APPARTEMENTEN EN WONINGEN

Wijnstraat 69 / 0103	-	Ronse	-	€ 174.500,00
Minderbroedersstraat 14	-	Ronse	-	€ 273.153,52
Urnenstraat 29	-	Zottegem	-	€ 236.354,05
Hovendaal 80	-	Brakel	-	€ 310.000,00
Hongerije 102	-	Oudenaarde	-	€ 268.159,56

DIVERSE VERKOPEN

De Woonmaatschappij heeft een stukje restgrond in de Sint-Pieterswijk verkocht aan de aanpalende eigenaar voor een bedrag van € 7.112,00.

De Woonmaatschappij heeft 2 garages verkocht aan de zittende huurders in de Eeckhoutsquare, Ronse

Garage 58	-	€ 12.500
Garage 64	-	€ 15.000

AANKOPEN

De Woonmaatschappij heeft 5 huurwoningen in Ronse overgenomen van het Vlaams Woningfonds:

L. Vangrootenbreulstraat 32	-	Ronse	-	€ 54.405,90
Ninovesteenweg 14	-	Ronse	-	€ 108.528,32
Voorzienigheidsstraat 7	-	Ronse	-	€ 117.768,84
Zenobe Grammestraat 31	-	Ronse	-	€ 177.826,52
Zenobe Grammestraat 33	-	Ronse	-	€ 216.670,52

De Woonmaatschappij heeft 1 sociale koopwoning terug ingekocht alvorens deze opnieuw verkocht werd:

Hongerije 102	-	Oudenaarde	-	€ 224.344,17
---------------	---	------------	---	--------------

De Woonmaatschappij heeft in de Eeckhoutsquare Ronse volgende garages aangekocht om deze te slopen in functie van een vervangingsbouwproject.

Garage 6	-	€ 12.500
Garage 22	-	€ 12.500
Garage 37	-	€ 12.500

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

KOOPPROJECTEN IN VOORBEREIDING

GEMEENTE	STRAAT	WONINGEN	APPARTEMENTEN	VERWACHTE VERKOOP
Kluisbergen	Kappellestraat (Rosalinde)	2 woningen	-	2024
Eke-Nazareth	Biesten 3de fase	16 woningen	-	2024
Oudenaarde-West	Fietelstraat	-	14 appartementen	2025
Ronse	Scheldekouter (DAB)	5 woningen	-	2026
Kruisem	Woonuitbreidingsgebied Zingem	9 woningen	-	2027
Oudenaarde Oost	Hazel (Volkegem) 2de fase	17 woningen	-	2027-2028
Zottegem	Velzeke 1ste fase	28 woningen	-	2027-2028
Zwalm	Woonuitbreidingsgebied Zwalm	14 woningen	-	2027-2028
Ronse	Scheldekouter	10 woningen	-	2028
Maarkedal	Mere	3 woningen	-	2028
Oudenaarde West	Klaproosstraat (Eine) 3de fase	13 woningen	-	2028-2029
Kruisem	Woonuitbreidingsgebied Kruishoutem	?	-	2028-2029

BELEID LENINGEN



KLANTENCONTACTEN

In 2023 werd onze WM erkend als één van de 11 woonmaatschappijen die bevoegd zijn om kredieten te verstrekken.

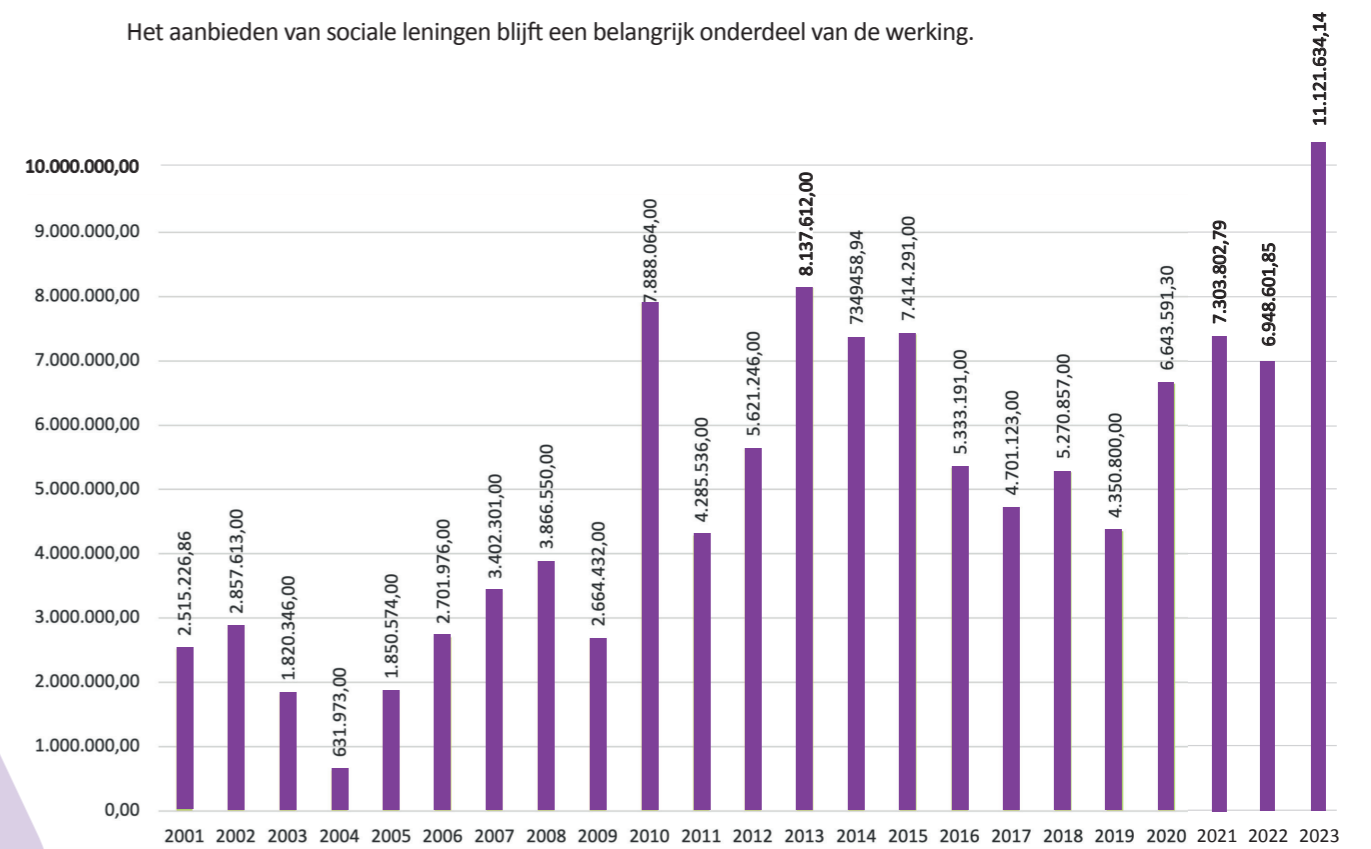
Vanaf 1 juli 2023 worden de klantencontacten bijgehouden:

- 17 nieuwe contacten zonder simulatie
- 84 contacten met simulatie
- 28 dossiers opgestart

HISTORISCH OVERZICHT LENINGEN

	AANTAL	BEDRAG
Aankoop en/of met renovatie	40	€ 8.735.640,00
Groepsbouw WMVLA	9	€ 2.385.994,14
TOTAAL	49	€ 11.121.634,14

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



COMMUNICATIEBELEID



GESCHREVEN COMMUNICATIE

In 2023 heeft de WM zich verder gebogen over de interne en externe communicatie.

- De huurderskrant "T'Huur" werd 3x uitgegeven. Elke huurder ontving een exemplaar.



- De informatiefolders voor kandidaat-huurders, huurders en copers werden aangepast aan de jaarlijks vernieuwde regelgeving.

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 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-copers. 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. Jozefsplein 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 Reynvoet
055 23 07 53
onderhoud@wmvla.be

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

Volg ons!

[WWW.WMVLA.BE](http://www.wmvla.be)

**WOONMAATSCHAPPIJ
VLAAMSE ARDENNEN**

HUURDER
sociale woningen

[WWW.WMVLA.BE](http://www.wmvla.be)

DIGITALE COMMUNICATIE

- De nieuwe website werd eind 2023 online geplaatst.
- De Facebook-en LinkedInpagina van de WM worden verder onderhouden. De WM houdt via deze digitale weg een ruim publiek op de hoogte over de nieuwe projecten, nieuwe initiatieven, weetjes, praktische info, enz.

FACE-TO-FACE COMMUNICATIE

Kijkdagen

Op 27/05 konden de kandidaat-kopers het nieuwbouwproject Rosalinde in Kluisbergen gaan bezichtigen op een kijkdag. Op zo'n dag kunnen de kandidaten meer gerichte vragen stellen en de woningen van binnen eens bekijken.

Ook voor kandidaat-huurders werden kijkdagen georganiseerd. Voor Rosalinde was dit op 16/08. Ook in de Weversstraat mochten de kandidaten op voorhand een kijkje gaan nemen, zij werden uitgenodigd op 6/12.

Verwelkomingen

De tweede gerenoveerde blok in de Weversstraat was klaar begin 2023.

Op 10/03/2023 werden de huurders verwelkomd met een ontbijtkoek en een koffie.



Op 17/3 kregen ook de nieuwe huurders in het renovatieproject Groendreef in Kluisbergen een warm welkom. In het nieuwbouwproject Rosalinde werd hetzelfde gedaan. Daar zijn ook aangepaste appartementen gebouwd en vind je zowel koopwoningen als huurwoningen. Hieronder enkele sfeerfoto's.



Op 14/12 werden er nieuwe huurders verwelkomd in de tweede gerenoveerde blok in de Scheldekouter in Ronse.



Zonnepanelen

Op 22/05 heeft de WM het eerste zonnepaneel gelegd in Nederename in de wijk Den Bulk. Onze voorzitter en directeur zijn samen met de minister van Wonen het dak op gegaan om deze eigenhandig te plaatsen.



SVK

Midden 2023 heeft de WM de SVK-woningen overgenomen. Het is belangrijk om goed te informeren. Daarom heeft de Woonmaatschappij zich voorgesteld bij alle eigenaars. Daarvoor werden er infoavonden georganiseerd. Dit gebeurde op:

- 23/10/2023 en 24/10/2023 in Ronse
- 7/11/2023 en 13/11/2023 in Oudenaarde
- 15/05/2023 in Wortegem-Petegem

Op die manier kregen de eigenaars de kans om kennis te maken met de Woonmaatschappij en ze konden ook hun twijfels en bedenkingen kwijt aan onze medewerkers die hier dan zorgvuldig mee omspringen.

Infomarkt

Op 27/03 heeft de WM een infomarkt georganiseerd in Ronse i.v.m. het grote renovatieproject in de Scheldekouter. Op die manier konden de huurders in groepen geïnformeerd worden over de inhoud van het project.



Tevredenheidsmeting

Als laatste hebben we in het najaar van 2023 een tevredenheidsenquête afgenomen bij de huurders m.b.t. hun woning en buurt en de bereikbaarheid en behulpzaamheid van ons kantoor en onze medewerkers.

COMMUNICATIE MET KLANTEN/PARTNERS/HUURDERS

De Woonmaatschappij staat voor open communicatie. Zowel intern als naar onze doelgroepen en partners.

Zo zijn er kijkdagen georganiseerd, zowel voor kandidaat-kopers als kandidaat-huurders voor grote projecten.

Voor het grote renovatieproject in de Scheldekouter was een infomarkt aangeraden, gezien het om heel wat huurders en herhuisvestingen gaat. Zo kan iedereen op een meer persoonlijke manier zijn vraag stellen en kan de WM gerichter informatie doorgeven.

Bij overname van het SVK, kwam er een nieuwe doelgroep bij. Het was dan ook een must om de eigenaars te ontmoeten en voor hen infosessies te organiseren. Zo konden zij de werking van dichtbij leren kennen en kon de WM ook inschatten wat de verwachtingen waren.

Verder worden belangrijke evenementen ook steeds gecommuniceerd via persberichten en probeert de WM zoveel mogelijk positieve berichten naar buiten te brengen om het imago van woonmaatschappijen op te krikken. Het is belangrijk dat mensen weten dat er met hart en ziel gewerkt wordt in deze branche en niet alles in een negatief daglicht moet gesteld worden.

Verder worden Facebook en LinkedIn ook verder onderhouden en wordt er op die manier geïnformeerd over het verloop van belangrijke gebeurtenissen.

INTERNE ORGANISATIE



INTERNE ORGANISATIE EN KWALITEITZORG

Al jaren werkt onze organisatie met een beheersysteem dat draait om actieplanning en evaluatie. De visie en de manier waarop deze wordt uitgevoerd, zijn richtinggevend voor het bestuur en dienen als leidraad voor onze medewerkers. Dit systeem stelt ons in staat om gericht beleid te voeren en regelmatig de werkwijze te evalueren, wat de kwaliteit van onze dienstverlening bevordert.

We blijven ons inzetten op evaluatie en het aanpassen van procedures indien nodig. Regelmatig plannen we overlegmomenten om een efficiënte en hoogwaardige werking te waarborgen. Onlangs hebben we specifiek gewerkt aan het ontwikkelen van procedures voor doorverhuur, wat uitdagend was gezien de korte tijdsspanne en de vereiste tijdsinvestering van onze medewerkers.

Daarnaast hebben nieuwe administratieve regels vanuit Vlaanderen, met name met betrekking tot huur, onze aandacht vereist. Deze vereisen grondige voorbereiding en implementatietijd. Ook de invoering en uitstel van het Centraal Inschrijvingsregister (CIR) en nieuwe toewijzingsregels hebben onze aandacht nodig gehad.

Om onze dienstverlening te optimaliseren, hebben we rotatiesystemen geïmplementeerd voor eerste-lijnscontacten met huurders in Oudenaarde en Ronse. Het bijkantoor in Ronse is in 2023 verkocht, maar we bieden nog steeds diensten aan in het Sociaal Huis in Ronse sinds maart 2023, om onze klantenservice te blijven garanderen.

Op vlak van ICT werd de focus gelegd op de nieuwe werking die werd overgenomen van het SVK. Daarnaast diende de nodige voorbereiding getroffen te worden om over te gaan naar het CIR. Dit laatste vroeg heel wat tijd van de softwareleveranciers op Vlaams niveau waardoor bij hen geen ruimte was om andere onderdelen van de werking verder te optimaliseren. De interne controle gebeurde in het najaar door de revisor. Hierbij werd de focus gelegd op de procedures van de dienst financiën.

De WM werkt samen met Cranium als DPO. In 2023 werd het verwerkingsregister geactualiseerd. Bestaande verwerkersovereenkomsten en protocollen dienen nagekeken te worden en nieuwe worden afgesloten. De aangifte van gebruikte camera's werd in dit kader eveneens opgevolgd en in orde gebracht. In het kader van de GDPR-regelgeving dienen een aantal nieuwe procedures te worden opgemaakt. De omschakeling naar de woonmaatschappij en de implementatie van het CIR vereiste eveneens bijkomende protocollen.

WERKOMGEVING

De WM heeft een krachtig team van medewerkers met zowel capaciteiten als teamgeest! De personeelsleden tonen een hoog niveau van betrokkenheid en engagement in hun werk. Ze streven naar een solide dienstverlening en werken met oog voor kwaliteit. De heldere missie en visie van de WM, samen met het gebruik van actieplannen, bevorderen nog meer betrokkenheid.

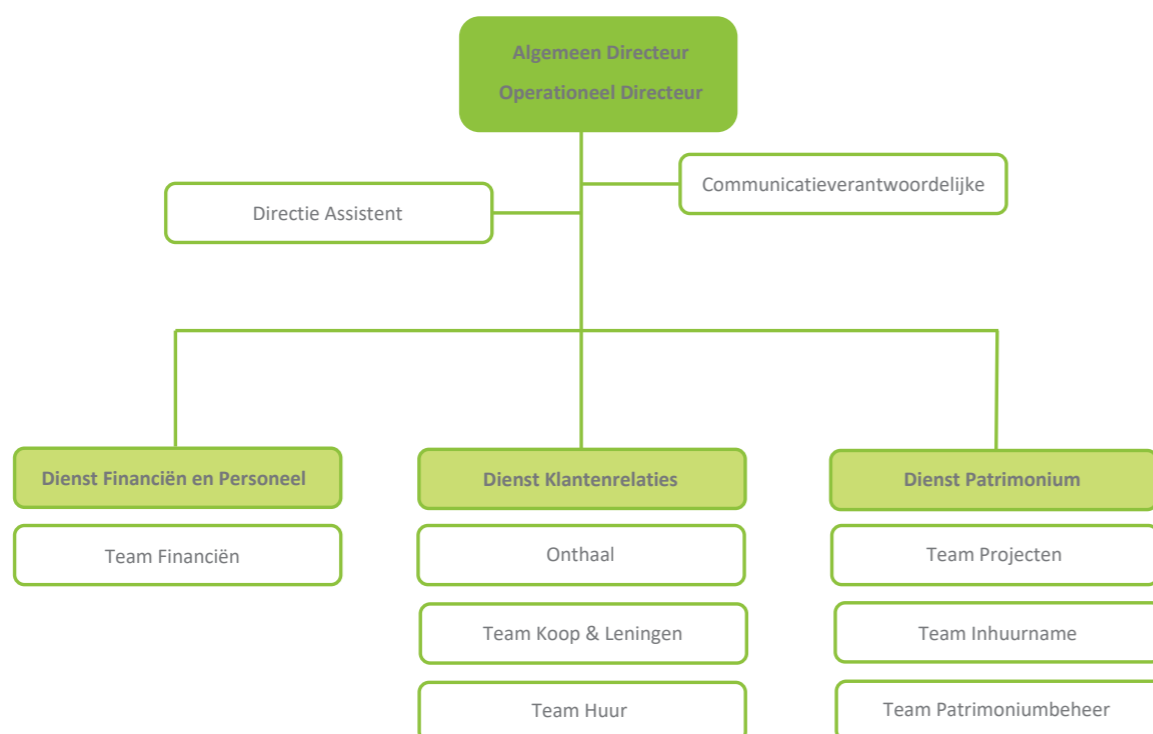
De personeelsploeg werd in 2023 uitgebreid met 7 nieuwe medewerkers: een projectmedewerker, een patrimoniumbeheerder, een medewerker prospectie en inhuurname, 2 woonbegeleiders, een onthaalmedewerker en een directie assistent. Er zijn bijkomend nog vacatures lopend om toe te werken naar een ploeg van 38 medewerkers met het oog op de werking voor de volledige referentieregio.

De personeelstoename maakt dat ook de beschikbare kantoorruimte onder druk komt te staan. Diverse pistes werden onderzocht waarbij tenslotte werd geopteerd om de huidige site verder uit te breiden. Hiervoor werd een ontwerper aan de slag gezet en werden de eerste stappen naar de diensten van de stad Oudenaarde gezet teneinde de nodige vergunningen te kunnen voorbereiden. In afwachting van de uitbouw en renovatie zullen tijdelijke oplossingen aangewend worden.

In november vond een evaluatiedag met de personeelsploeg plaats. Hierbij werd naast teambuilding ingezet op evaluatie van de werking en actieplanning.

Medewerkers kregen de kans vorming te volgen doorheen het voorbije jaar. Hierbij lag een grote focus op de afstemming van het nieuw segment rond doorverhuur. Kennisdeling gebeurde in hoofdzaak onderling tussen medewerkers naargelang het takenpakket en de noodzaak. Ook tijdens teamvergaderingen werden inzichten gedeeld. De nodige tijd werd uitgetrokken om nieuwe medewerkers op te leiden. Binnen de WM werd ingezet op de vorming van een managementteam. Deze ploeg volgde in 2023 een vierdaagse opleiding rond dienend leidinggeven. Op deze manier wil de WM zorgen dat de nodige tools voorhanden zijn om met de ploeg medewerkers aan de slag te gaan. Gevolgde vorming wordt geregistreerd in Protime. De medewerkers engageerden zich opnieuw om in 2023 deel te nemen aan de 100km run voor Kom op tegen Kanker. Dit zorgt voor een extra dimensie binnen de ploeggeest.

ORGANIGRAM



FINANCIËEL BELEID



JAARREKENING

Nr. 0466.370.951

VOL-inb 3.1

JAARREKENING

BALANS NA WINSTVERDELING

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
ACTIVA				
OPRICHTINGSKOSTEN	6.1	20		
VASTE ACTIVA		21/28	<u>184.256.002,84</u>	<u>168.838.305,29</u>
Immateriële vaste activa	6.2	21	12.855,10	
Materiële vaste activa	6.3	22/27	184.201.341,67	168.826.056,22
Terreinen en gebouwen		22	165.410.259,45	152.468.201,75
Installaties, machines en uitrusting		23		
Meubilair en rollend materieel		24	173.346,98	171.330,37
Leasing en soortgelijke rechten		25		
Overige materiële vaste activa		26	1.595,70	1.595,70
Activa in aanbouw en vooruitbetalingen		27	18.616.139,54	16.184.928,40
Financiële vaste activa	6.4 / 6.5.1	28	41.806,07	12.249,07
Verbonden ondernemingen	6.15	280/1		
Deelnemingen		280		
Vorderingen		281		
Ondernemingen waarmee een deelnemingsverhouding bestaat	6.15	282/3		
Deelnemingen		282		
Vorderingen		283		
Andere financiële vaste activa		284/8	41.806,07	12.249,07
Aandelen		284	40.557,00	11.000,00
Vorderingen en borgtochten in contanten		285/8	1.249,07	1.249,07

Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar	
	29/58	13.609.600,21	12.613.879,77	
VLOTTENDE ACTIVA				
Vorderingen op meer dan één jaar	29			
Handelsvorderingen	290			
Overige vorderingen	291			
Vorraden en bestellingen in uitvoering	3	4.936.158,45	3.945.520,59	
Vorraden	30/36	4.936.158,45	3.945.520,59	
Grond- en hulpstoffen	30/31			
Goederen in bewerking	32			
Gereed product	33			
Handelsgoederen	34			
Onroerende goederen bestemd voor verkoop	35	4.936.158,45	3.945.520,59	
Vooruitbetalingen	36			
Bestellingen in uitvoering	37			
Vorderingen op ten hoogste één jaar	40/41	865.702,16	521.126,21	
Handelsvorderingen	40	396.433,92	114.082,84	
Overige vorderingen	41	469.268,24	407.043,37	
6.5,1 / 6.6	50/53			
Geldbeleggingen	50			
Eigen aandelen	51/53			
Overige beleggingen	54/58	6.683.760,62	6.800.805,63	
Liquide middelen				
Overlopende rekeningen	6.6	490/1	1.123.978,98	1.346.427,34
TOTAAL VAN DE ACTIVA	20/58	197.865.603,05	181.452.185,06	

Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar	
	10/15	32.435.903,73	32.386.168,83	
PASSIVA				
EIGEN VERMOGEN				
Inbreng	6.7.1	10/11	67.056,76	67.056,76
Beschikbaar	110			
Onbeschikbaar	111	67.056,76	67.056,76	
Herwaarderingsmeerwaarden	12			
Reserves	13	17.790.960,17	17.332.848,29	
Onbeschikbare reserves	130/1	14.347.390,27	13.889.278,39	
Statutair onbeschikbare reserves	1311	107.603,29	15.448,09	
Inkoop eigen aandelen	1312			
Financiële steunverlening	1313	2.709,20		
Overige	1319	14.237.077,78	13.873.830,30	
Belastingvrije reserves	132	2.924.136,46	2.924.136,46	
Beschikbare reserves	133	519.433,44	519.433,44	
Overgedragen winst (verlies)	(+)/(-)	14		
Kapitaalsubsidies	15	14.577.886,80	14.986.263,78	
Voorschot aan de vennoten op de verdeling van het netto-actief ⁶	19			
VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN	16	4.363.373,68	4.421.569,66	
Voorzieningen voor risico's en kosten	160/5	3.585.065,74	3.621.092,00	
Pensioenen en soortgelijke verplichtingen	160			
Belastingen	161			
Grote herstellings- en onderhoudswerken	162	3.552.120,00	3.621.092,00	
Milieuverplichtingen	163			
Overige risico's en kosten	6.8	164/5	32.945,74	
Uitgestelde belastingen	168	778.307,94	800.477,66	

⁶ Bedrag in mindering te brengen van de andere bestanddelen van het eigen vermogen.

Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
	17/49	161.066.325,64	144.644.446,57
SCHULDEN			
Schulden op meer dan één jaar	6.9	148.740.030,82	136.312.101,36
Financiële schulden	170/4	147.396.791,14	135.022.407,19
Achtergestelde leningen	170		
Niet-achtergestelde obligatieleningen	171		
Leasingschulden en soortgelijke schulden	172		
Kredietinstellingen	173	147.396.791,14	135.022.407,19
Overige leningen	174		
Handelsschulden	175		
Leveranciers	1750		
Te betalen wissels	1751		
Vooruitbetalingen op bestellingen	176		
Overige schulden	178/9	1.343.239,68	1.289.694,17
Schulden op ten hoogste één jaar	6.9	11.575.268,54	7.562.434,25
Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen	42	7.545.455,25	4.688.162,83
Financiële schulden	43		
Kredietinstellingen	430/8		
Overige leningen	439		
Handelsschulden	44	2.999.592,03	1.932.817,66
Leveranciers	440/4	2.999.592,03	1.932.817,66
Te betalen wissels	441		
Vooruitbetalingen op bestellingen	46		
Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	6.9	831.137,26	774.929,31
Belastingen	450/3	651.171,19	619.564,26
Bezoldigingen en sociale lasten	454/9	179.966,07	155.365,05
Overige schulden	47/48	199.084,00	166.524,45
Overlopende rekeningen	6.9	751.026,28	769.910,96
TOTAAL VAN DE PASSIVA	10/49	197.865.603,05	181.452.185,06

RESULTATENREKENING

Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
	70/76A	15.989.110,56	14.946.844,58
Bedrijfsopbrengsten			
Omzet	6.10	12.303.695,54	11.262.893,75
Voorraad goederen in bewerking en gereed product en bestellingen in uitvoering: toename (afname) (+)/(-)	71		
Geproduceerde vaste activa	72		
Andere bedrijfsopbrengsten	6.10	2.933.405,31	2.984.869,15
Niet-recurrente bedrijfsopbrengsten	6.12	752.009,71	699.081,68
Bedrijfskosten	60/66A	13.719.648,09	12.650.549,83
Handelsgoederen, grond- en hulpstoffen	60	2.141.940,82	2.921.015,71
Aankopen	600/8	3.170.840,47	1.885.080,67
Voorraad: afname (toename) (+)/(-)	609	-1.028.899,65	1.035.935,04
Diensten en diverse goederen	61	3.382.041,94	1.986.168,18
Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen (+)/(-)	6.10	2.133.441,45	1.663.507,06
Afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële vaste activa	630	4.678.746,37	4.539.129,72
Waardeverminderingen op voorraden, op bestellingen in uitvoering en op handelsvorderingen: toevoegingen (terugnemingen) (+)/(-)	6.10	100.815,11	252.707,76
Voorzieningen voor risico's en kosten: toevoegingen (bestedingen en terugnemingen) (+)/(-)	6.10	-36.026,26	-73.800,00
Andere bedrijfskosten	6.10	761.158,93	680.153,67
Als herstructureringskosten geactiveerde bedrijfskosten (-)	649		
Niet-recurrente bedrijfskosten	6.12	557.529,73	681.667,73
Bedrijfswinst (Bedrijfsverlies)	(+)/(-)	2.269.462,47	2.296.294,75

Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Financiële opbrengsten	75/76B	801.470,91	633.185,46
Recurrente financiële opbrengsten	75	801.470,91	633.185,46
Opbrengsten uit financiële vaste activa	750		
Opbrengsten uit vlottende activa	751	40.553,57	14.322,22
Andere financiële opbrengsten	6.11 752/9	760.917,34	618.863,24
Niet-recurrente financiële opbrengsten	6.12 76B		
Financiële kosten	65/66B	2.707.743,27	2.518.556,46
Recurrente financiële kosten	6.11 65	2.707.743,27	2.518.556,46
Kosten van schulden	650	2.701.793,10	2.508.493,39
Waardeverminderingen op vlottende activa andere dan voorraden, bestellingen in uitvoering en handelsvorderingen: toevoegingen (terugnemingen) (+)/(-)	651		
Andere financiële kosten	652/9	5.950,17	10.063,07
Niet-recurrente financiële kosten	6.12 66B		
Winst (Verlies) van het boekjaar vóór belasting (+)/(-)	9903	363.190,11	410.923,75
Onttrekking aan de uitgestelde belastingen	780	25.800,65	25.152,81
Overboeking naar de uitgestelde belastingen	680		
Belastingen op het resultaat (+)/(-) 6.13	67/77	20.351,81	20.184,20
Belastingen	670/3	20.351,81	20.184,20
Regularisering van belastingen en terugneming van voorzieningen voor belastingen	77		
Winst (Verlies) van het boekjaar (+)/(-)	9904	368.638,95	415.892,36
Onttrekking aan de belastingvrije reserves	789		
Overboeking naar de belastingvrije reserves	689		
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar (+)/(-)	9905	368.638,95	415.892,36

RESULTAATVERWERKING

		Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Te bestemmen winst (verlies) (+)/(-)		9906	368.638,95	415.892,36
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar (+)/(-)	(9905)		368.638,95	415.892,36
Overgedragen winst (verlies) van het vorige boekjaar (+)/(-)	14P			
Onttrekking aan het eigen vermogen		791/2		
aan de inbreng		791		
aan de reserves		792		
Toevoeging aan het eigen vermogen		691/2	365.956,68	413.037,48
aan de inbreng		691		
aan de wettelijke reserve		6920		
aan de overige reserves		6921	365.956,68	413.037,48
Over te dragen winst (verlies) (+)/(-)	(14)			
Tussenkomst van de vennoten in het verlies		794		
Uit te keren winst		694/7	2.682,27	2.854,88
Vergoeding van de inbreng		694	2.682,27	2.854,88
Bestuurders of zaakvoerders		695		
Werknemers		696		
Andere rechthebbenden		697		

JAARVERSLAG VAN DE RAAD VAN BESTUUR

BV WOONMAATSCHAPPIJ 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 2023 en U de jaarrekening afgesloten per 31.12.2023 ter goedkeuring voor te leggen.

Commentaar op de jaarrekening

De balans van de vennootschap vat zich als volgt samen

	2023	2022
I. Oprichtingskosten	0,00	0,00
II. Immateriële vaste activa	12.855,10	0,00
III. Materiële vaste activa	184.201.341,67	168.826.056,22
IV. Financiële vaste activa	41.806,07	12.249,07
V. Vorderingen op méér dan 1 jaar	0,00	0,00
VI. Voorraden	4.936.158,45	3.945.520,59
VII. Vord.op ten hoogste één jaar	865.702,16	521.126,21
VIII. Geldbeleggingen	0,00	0,00
IX. Liquide Middelen	6.683.760,62	6.800.805,63
X. Overlopende rekeningen	1.123.978,98	1.346.427,34
TOTAAL ACTIEF	197.865.603,05	181.452.185,06
I. Inbreng	67.056,76	67.056,76
II. Reserves	17.790.960,17	17.332.848,29
V. Overgedragen resultaat		
VI. Kapitaalsubsidies	14.577.886,80	14.986.263,78
VII. A. Voorzieningen voor R&K's	3.585.065,74	3.621.092,00
B. Uitgestelde belastingen	778.307,94	800.477,66
VIII. Schulden op meer dan één jaar	148.740.030,82	136.312.101,36
IX. Schulden op ten hoogste één jaar	11.575.268,54	7.562.434,25
X. Overlopende rekeningen	751.026,28	769.910,96
TOTAAL PASSIEF	197.865.603,05	181.452.185,06

Het boekjaar werd afgesloten met een winst van 368.638,95 euro en de omzet bedroeg 12.303.695,54 euro. Deze cijfers vatten zich als volgt samen:

	2023	2022
I. Bedrijfsopbrengsten	15.989.110,56	14.946.844,58
A. Omzet	12.303.695,54	11.262.893,75
C. Geproduceerde vaste activa	0,00	0,00
D. Andere bedrijfsopbrengsten	2.933.405,31	2.984.869,15
E. Niet-recurrente bedrijfsopbrengsten	752.009,71	699.081,68
II. Bedrijfskosten	13.719.648,09	12.650.549,83
A.I. Aankopen	3.170.840,47	1.885.080,67
II. Wijziging in de voorraad	-1.028.899,65	1.035.935,04
B. Diensten en diverse goederen	3.382.041,94	1.986.168,18
C. Bezoldigingen, soc.lasten en pensioenen	2.133.441,45	1.663.507,06
D. Afschrijvingen	4.678.746,37	4.539.129,72
E. Waardeverminderingen op vorderingen	100.815,11	252.707,76
F. Voorzieningen voor risico's en kosten	-36.026,26	-73.800,00
G. Andere bedrijfskosten	761.158,93	680.153,67
H. Niet-recurrente bedrijfskosten	557.529,73	681.667,73
III. BEDRIJFSRESULTAAT	2.269.462,47	2.296.294,75
IV. Financiële opbrengsten	801.470,91	633.185,46
V. Financiële kosten	2.707.743,27	2.518.556,46
IX. RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR VOOR BELASTING	363.190,11	410.923,75
IXbis. Onttrekking aan de uitgestelde belasting	25.800,65	25.152,81
IXbis. Overboeking aan de uitgestelde belasting	0,00	0,00
X. Belastingen op het resultaat	20.351,81	20.184,20
XI. RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR	368.638,95	415.892,36
XII. Onttrekking aan de belastingvrije reserves		
XIII. TE BESTEMMEN WINST VAN HET BOEKJAAR	368.638,95	415.892,36

Een analyse van de jaarrekening per 31.12.2023 geeft ons de volgende ratio's

	2023	2022	2021
Liquiditeitsratio	1,10	1,51	1,35
Solvabiliteitsratio	16,39	17,85	17,43

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

De liquiditeit bedraagt 1,10. Gezien deze ratio groter is dan 1 betekent dit dat het nettobedrijfskapitaal positief is en dat de onderneming dus 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.

Onzekerheden en risico's

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

Belangrijke gebeurtenissen na balansdatum

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

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 is ingegaan op 1 januari 2023. Het voorwerp van de vennootschap werd in dit kader vanaf 1 januari 2023 gewijzigd.

Onderzoek en ontwikkeling

Er zijn geen activiteiten met betrekking tot onderzoek en ontwikkeling.

Bijkantoren

De onderneming heeft op heden geen bijkantoren.

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

Niet van toepassing.

Financiële instrumenten

De vennootschap maakt geen gebruik van financiële instrumenten.

Strijdig belang

Er is geen strijdig belang geweest in de loop van het jaar 2023.

Wijzigingen van het vermogen en overige (vermogens)verklaringen

Er zijn geen wijzigingen van het vermogen tijdens het boekjaar.

De Woonmaatschappij is niet in hoofdzaak gericht op het uitkeren of bezorgen van een rechtstreeks of onrechtstreeks vermogensvoordeel aan haar aandeelhouders en houdt zich dus aan de volgende uitkeringsbeperkingen:

1° een vermogensvoordeel dat de Woonmaatschappij aan haar aandeelhouders uitkeert, in welke vorm ook, mag op straffe van nietigheid niet hoger zijn dan de rentevoet die vastgesteld wordt door de Koning ter uitvoering van de wet van 20 juli 1955 houdende instelling van een Nationale Raad voor de Coöperatie, het Sociaal Ondernemerschap en de Landbouwonderneming, toegepast op de nominale waarde van de door de aandeelhouders werkelijk gestorte en nog niet terugbetaalde inbreng in het vermogen van de Woonmaatschappij zoals geboekt op het ogenblik van de inbreng;

2° winstuitkering is alleen mogelijk op voorwaarde dat, boven op de voorwaarde, vermeld in punt 1°, is voldaan aan de voorwaarde dat het bedrag van het maximaal uit te keren dividend aan de aandeelhouders alleen kan worden bepaald nadat een bedrag is bepaald dat de Woonmaatschappij voorbehoudt aan projecten of bestemmingen die nodig of geschikt zijn om haar voorwerp te verwezenlijken;

3° bij uittreding of uitsluiting, zowel ten laste van het vennootschapsvermogen als ten gevolge van de toepassing van de geschillenregeling, vermeld in boek 2, titel 7, van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, ontvangt de uittredende of uitgesloten aandeelhouder maximum de nominale waarde van zijn werkelijke gestorte en nog niet terugbetaalde inbreng in het vermogen van de Woonmaatschappij zoals geboekt op het ogenblik van de inbreng;

Het bestuursorgaan brengt hierbij bovenstaand verslag van naleving uit, aldus opgenomen in het jaarverslag;

Verkrijging eigen aandelen

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

Vooruitzichten

We verwachten dezelfde resultaten in de toekomst.

Waarderingsregels

De waarderingsregels bleven ongewijzigd tijdens het boekjaar. Zie hierbij toelichting VOL-inb 6.19 van de jaarrekening.

Herinvesteringsplicht

Op basis van de onderstaande berekening wordt de herinvesteringsplicht nagegaan voor 2023. Hierbij bevestigen wij dat de huidige verantwoording van de herinvesteringsverplichting, op basis van de onderstaande berekeningsmethode een getrouw beeld weergeeft:

VERANTWOORDING EVOLUTIE HERINVESTERINGSVERPLICHTING	
	2023
SALDO HERINVESTERINGSVERPLICHTING 31/12/2022	775.000,00
OPBOUW HERINVESTERINGSVERPLICHTING 2023	441.000,00
Verkoop sociale huurwoningen (venale waarde = verkoopprijs)	441.000,00
Verkoop geconventioneerde huurwoning (venale waarde = verkoopprijs)	0,00
Erfpacht huurwoningen (venale waarde)	0,00
Herbestemming / stopzetting sociale verhuur (venale waarde)	0,00
Andere...	0,00
BESTEDING HERINVESTERINGSVERPLICHTING 2023	358.555,53
realisatie en instandhouding van sociale huurwoningen	120.928,65
aanleg of aanpassing van wooninfrastructuur	0,00
investering in de werkings- en onderhoudskosten van de woonmaatschappij	0,00
versterking van de financiële leefbaarheid van de woonmaatschappij	0,00
de vervroegde terugbetaling van de leningen	237.626,88
SALDO HERINVESTERINGSVERPLICHTING 31/12/2023	857.444,47

Rechtstreeks of onrechtstreeks belangen nemen in rechtspersonen

De Woonmaatschappij kan na goedkeuring door of krachtens de Vlaamse Regering rechtstreeks of onrechtstreeks belangen nemen in rechtspersonen waarvan de activiteiten in overeenstemming zijn met haar doel en voorwerp. Het bestuursorgaan van de Woonmaatschappij rapporteert hierbij in het jaarverslag over de rechtstreekse of onrechtstreekse participaties van de Woonmaatschappij en over de bijdrage van die participaties aan de verwezenlijking van haar voorwerp:

De Woonmaatschappij Vlaamse Ardennen BV heeft een participatie in ASTER cv, of voluit Access to Sustainability for Tenants through Energy Effective Retrofit, met maatschappelijke zetel te Evert Larockstraat 6, 2020 Antwerpen, gekend in de Kruispuntbank der Ondernemingen onder het nummer 0757.526.547, ten bedrage van 40.557,00 euro. Deze dragen bij aan de verwezenlijking van het voorwerp.

Overzicht van opgelegde verklaringen inzake Vlaamse Codex Wonen alsook ingevolge de opgenomen verplichtingen in artikel 29 van de gecoördineerde statuten van de vennootschap.

Diverse op te nemen gegevens in het jaarverslag inzake:

1° de wijze van toezicht op de naleving van de erkenningsvoorwaarden;

Hierbij bevestigt het bestuursorgaan dat tijdens het dienstjaar 2023, regelmatig toezicht werd uitgeoefend op de naleving van de erkenningsvoorwaarde als sociale huisvestingsmaatschappij.

2° de activiteiten ter verwezenlijking van haar voorwerp en de daarvoor ingezette middelen;

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.

3° de verzoeken tot uittreding gedurende het voorgaande boekjaar.

- a) het aantal uitgetreden aandeelhouders en de soort aandelen waarmee ze zijn uitgetreden;
NIHIL
- b) het betaalde scheidingsaandeel en de eventuele andere modaliteiten;
NIHIL
- c) het aantal geweigerde verzoeken en de reden daarvoor;
NIHIL

4° de door de Vlaamse Regering bepaalde rubrieken die ten minste moeten worden opgenomen:

Hierbij bevestigt het bestuursorgaan dat zij tijdens het dienstjaar 2023, bovenstaande hebben nageleefd.

Bestemming van het resultaat

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

	BEDRAG
A. Te bestemmen winstsaldo	368.638,95
1 Te bestemmen winst van het boekjaar	368.638,95
C. Toevoeging aan het eigen vermogen	368.638,95
Aan de wettelijke reserves	0,00
Aan de overige reserves	365.956,68
F. Uit te keren winst	2.682,27
1. Vergoeding van de inbreng	2.682,27

Benoemingen

Er zijn op heden geen mandaten dewelke komen te vervallen, alsook geen overige (her)benoemingen aan de orde.

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, 28 maart 2024

Goedgekeurd op 28 maart 2023 door:

Stad Oudenaarde
Met als vaste vertegenwoordiger
Mathieu Mas

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

Stad Oudenaarde
Met als vaste vertegenwoordiger
Bogaert Franka

Provincie Oost-Vlaanderen
Met als vaste vertegenwoordiger
Verzele Joop

Gemeente Kruisem
Met als vaste vertegenwoordiger
Hutsebaut Kathleen

VZW Forum WWZ
Met als vaste vertegenwoordiger
Maebe Trees

Provincie Oost-Vlaanderen
Met als vaste vertegenwoordiger
Van De Populiere Marleen

Stad Zottegem
Met als vaste vertegenwoordiger
Braems Cyntia

Vzw Verbruikersbelangen
Vlaamse Ardennen
Met als vaste vertegenwoordiger
Van Hoecke Klaus

Stad Ronse
Met als vaste vertegenwoordiger
Verstichel Leo

Centrale voor Huisvesting cvba
Met als vaste vertegenwoordiger
Van Daele Emmanuel

Gemeente Brakel
Met als vaste vertegenwoordiger
Flamand André

Stad Ronse
Met als vaste vertegenwoordiger
Baert Davine

Gemeente Lierde
Met als vaste vertegenwoordiger
De Gelas Lucretia

Gemeente Kluisbergen
Met als vaste vertegenwoordiger
Vandenabeele Linda

Gemeente Wortegem-Petegem
Met als vaste vertegenwoordiger
Desloovere Koen

Gemeente Maarkedal
Met als vaste vertegenwoordiger
De Boevere Steve

Jan Foulon

VERSLAG VAN DE COMMISSARIS AAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN WOONMAATSCHAPPIJ VLAAMSE ARDENNEN BV OVER HET BOEKJAAR AFGESLOTEN OP 31 DECEMBER 2023

DvB Bedrijfsrevisoren
DEBRABANDERE – VAN BRABANDT BV
Tuttegemstraat 81 bus A - 9870 Zulte
BE 0767.907.230

Commissaris
Vertegenwoordigd door
Lieselore DEBRABANDERE
Bedrijfsrevisor – bestuurder

In het kader van de wettelijke controle van de jaarrekening van 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 6 juni 2023, 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 2025. Wij zijn voor de wettelijke controle van de jaarrekening van de vennootschap WOONMAATSCHAPPIJ VLAAMSE ARDENNEN BV in functie voor 1 boekjaar.

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 2023 omvat, alsook de resultatenrekening van het boekjaar afgesloten op die datum en de toelichting, met een balanstotaal van € 197.865.603,05 en waarvan de resultatenrekening afsluit met een winst van het boekjaar van € 368.638,95.

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van het vermogen en de financiële toestand van de Vennootschap per 31 december 2023, 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.

Overige aangelegenheid

De jaarrekening van de Vennootschap voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2022 werd door een andere commissaris gecontroleerd die op 20 mei 2023 een oordeel zonder voorbehoud over deze jaarrekening tot uitdrukking heeft gebracht.

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan voor het opstellen van de jaarrekening

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

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

Verantwoordelijkheden van de commissaris voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

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

- het concluderen of de door het bestuursorgaan gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is, en het concluderen, op basis van de verkregen controle-informatie, of er een onzekerheid van materieel belang bestaat met betrekking tot gebeurtenissen of omstandigheden die significante twijfel kunnen doen ontstaan over de mogelijkheid van de Vennootschap om haar continuïteit te handhaven. Indien wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij ertoe gehouden om de aandacht in ons commissarisverslag te vestigen op de daarop betrekking hebbende toelichtingen in de jaarrekening, of, indien deze toelichtingen inadequaat zijn, om ons oordeel aan te passen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van ons commissarisverslag. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat de Vennootschap haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- het evalueren van de algehele presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening, en van de vraag of de jaarrekening de onderliggende transacties en gebeurtenissen weergeeft op een wijze die leidt tot een getrouw beeld.
- Wij communiceren met het bestuursorgaan onder meer over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante controlebevindingen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing die wij identificeren gedurende onze controle.

Overige door wet-en regelgeving gestelde eisen

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan

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

Verantwoordelijkheden van de commissaris

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

Aspecten betreffende het jaarverslag

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

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

Vermelding betreffende de sociale balans

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

Vermeldingen betreffende de onafhankelijkheid

- Ons bedrijfsrevisorenkantoor en ons netwerk hebben geen opdrachten die onverenigbaar zijn met de wettelijke controle van de jaarrekening verricht, en ons bedrijfsrevisorenkantoor is in de loop van ons mandaat onafhankelijk gebleven tegenover de vennootschap.

Andere vermeldingen

- Onverminderd formele aspecten van ondergeschikt belang, werd de boekhouding gevoerd in overeenstemming met de in België van toepassing zijnde wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften.
- Wij dienen u geen verrichtingen of beslissingen mede te delen die in overtreding met de statuten of het Wetboek van vennootschappen en verenigingen zijn gedaan of genomen.
- De resultaatverwerking, die aan de algemene vergadering wordt voorgesteld, stemt overeen met de wettelijke en statutaire bepalingen.

Zulte - Machelen, 30 maart 2023

DEBRABANDERE – VAN BRABANDT BV,
Commissaris
Vertegenwoordigd door
Lieselore DEBRABANDERE
Bedrijfsrevisor - bestuurder



WOONMAATSCHAPPIJ
VLAAMSE ARDENNEN

