



WOONMAATSCHAPPIJ
VLAAMSE ARDENNEN



JAARVERSLAG 2025

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, blijkens de notulen van buitengewone algemene vergadering opgemaakt door notaris Leen Coppejans te Oudenaarde, vervangende geassocieerd notaris Frederic Helsen te Brussel, onbevoegd ratione loci, op 30 september 2021, gepubliceerd in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad de dato 20 oktober 2021 onder nummer 21124953.

Waarvan de statuten laatst werden gewijzigd bij,

- proces-verbaal opgesteld door notaris Kristof Berlangé, te Zottegem, vervangende zijn ambtgenoot meester Tim Carnewal, notaris te Brussel (eerste kanton), wettelijk belet ratione loci, op 13 juni 2024, bekendgemaakt in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 10 juli 2024, onder nummer 24104342.

- proces-verbaal opgesteld door notaris Tim Carnewal, op 10 december 2024, neergelegd ter bekendmaking in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad onder nummer 25006345.

Laatste statutenwijziging: wijziging kapitaal neergelegd d.d. 13/04/26 door notaris Coppejans onder nummer 26324289.

INHOUD

VOORWOORD	9
KERNCIJFERS	11
 BEHEERSASPECTEN	 13
HISTORIEK WOONMAATSCHAPPIJ VLAAMSE ARDENNEN	15
MISSIE EN DOELSTELLING	16
KERNBEGRIPPEN EN WAARDEN	16
RAAD VAN BESTUUR	18
SAMENSTELLING DIRECTIECOMITÉ	19
VERGADERINGEN	19
COMMISARIS REVISOR	19
 PATRIMONIUMBELEID	 21
PATRIMONIUM IN EIGENDOM	22
Overzicht woningtypologie	23
Overzicht aangepaste woonentiteiten	24
Overzicht woongelegenheden	24
Overzicht niet-residentiële entiteiten	30
Opgeleverde renovatieprojecten	30
Lopende renovatieprojecten	30
Geplande renovatieprojecten	31
Opgeleverde vervangingsbouw	31
Lopende vervangingsbouw	32
Geplande vervangingsbouw	34

NIEUW PATRIMONIUM	34
Opgeleverde projecten	34
Lopende projecten	35
Geplande projecten	38
GRONDRESERVES	41
Overzicht onbebouwde gronden	41
DOORVERHUURPANDEN	44
AANDACHT VOOR MILIEU EN ENERGIE	46
VERHURINGSBELEID	51
AANTAL KANDIDATEN	52
VERHURINGEN	60
Versnelde toewijzingen	62
Opzeggingen	64
Leegstand	64
Huurderssamenstelling	65
Huurprijzen	65
Huurdersinkomen	65
Huuropbrengsten	66
Huurachterstallen	66
Huurachterstallen beperken	66
Vooruitbetalingen	67
Recuperatie onderhoud en herstel	67
Dienstverlening	67
SOCIAAL BELEID	70
Klachtenbeleid	71
Sociaal beleid	72
BELEID VERKOOP	75
OVERZICHT VERKOPEN	76
HISTORISCH OVERZICHT VERKOPEN	77
AANKOPEN	78
KANDIDAAT-KOPERS	78
KOOPPROJECTEN IN VOORBEREIDING	78
BELEID	79

BELEID LENINGEN	81
BELEID	83
GOEDGEKEURDE DOSSIERS	83
KLANTENCONTACTEN	83
HISTORISCH OVERZICHT LENINGEN	83
 COMMUNICATIEBELEID	 87
BELEID	89
GESCHREVEN COMMUNICATIE	89
DIGITALE COMMUNICATIE	90
DAG VAN SOCIAAL WONEN	90
FACE-TO-FACE COMMUNICATIE MET KLANTEN / PARTNERS / HUURDERS	90
 INTERNE ORGANISATIE	 95
INTERNE ORGANISATIE EN KWALITEITSZORG	97
WERKOMGEVING	97
ORGANIGRAM	98
 FINANCIEEL BELEID	 101
JAARREKENING	103
JAARVERSLAG VAN DE RAAD VAN BESTUUR	110
VERSLAG VAN DE COMMISSARIS	116

VOORWOORD



Voor veel mensen begint een nieuw hoofdstuk met een sleutel. Een sleutel tot een betaalbare woning, tot rust en stabiliteit, tot een plek die echt als thuis kan voelen.

In 2025 mochten wij als Woonmaatschappij Vlaamse Ardennen opnieuw 391 keer zo'n sleutel overhandigen. Voor 391 gezinnen betekende dat een nieuwe start. Achter dat cijfer schuilt telkens een menselijk verhaal: van alleenstaanden, gezinnen, ouderen en mensen in kwetsbare situaties die opnieuw perspectief krijgen. Precies daarin ligt de kern van onze opdracht.

Die opdracht blijft bijzonder groot. Eind 2025 beheerden we 3.274 woningen en telden we 3.416 kandidaat-huurders uit ons werkingsgebied op de wachtlijst. Die cijfers tonen tegelijk de omvang van de woonnood én het belang van onze rol in de Vlaamse Ardennen. Betaalbaar en kwaliteitsvol wonen is geen randvoorwaarde. Het is een fundament voor menswaardig leven, voor welzijn, voor kansen in onderwijs en werk, en voor verbonden buurten.

De maatschappelijke impact van onze woonmaatschappij reikt dan ook veel verder dan het aanbieden van woningen alleen. Wij creëren niet alleen huisvesting, wij helpen mee een thuis mogelijk te maken. Een thuis biedt mensen zekerheid, waardigheid en ruimte om opnieuw vooruit te kijken. Wanneer wonen betaalbaar blijft, ontstaat er voor gezinnen ook financiële ademruimte. Ruimte die zij kunnen inzetten voor hun kinderen, hun gezondheid, hun dagelijkse leven en hun toekomst.

Tegelijk vervullen we ook een belangrijke economische rol in onze regio. In 2025 investeerden we ongeveer 38,5 miljoen euro met de oplevering van nieuwbouw- en renovatieprojecten en de aankoop van goede woningen. Daarnaast hebben we voor ruim 34 miljoen euro projecten in uitvoering. Die investeringen zetten bouwprojecten in beweging, creëren werkgelegenheid en versterken de lokale economie. Zo draagt onze werking niet alleen sociaal, maar ook economisch bij aan sterke en veerkrachtige Vlaamse Ardennen.

2025 was bovendien een jaar waarin we niet alleen verder bouwden, maar ook bewust richting kozen. Ons bestuursorgaan werd vernieuwd, en samen hebben we die vernieuwing aangegrepen om met een heldere blik vooruit te kijken. Dat resulteerde in een strategisch kompas 2030, dat richting geeft aan onze keuzes en ambities voor de komende jaren. Met dat kompas bevestigen we onze focus op betaalbaarheid, kwaliteit, duurzaamheid en leefbaarheid, en op een woonbeleid dat toekomstgericht én maatschappelijk relevant is.

Als brede woonmaatschappij blijven we inzetten op een geïntegreerde benadering van wonen. Naast sociale huur nemen ook sociale koop en kredietbemiddeling een belangrijke plaats in. Even essentieel blijft onze inzet op woonbegeleiding en leefbaarheid.

Onze ambitie reikt verder dan het realiseren en beheren van woningen. We willen een open, betrouwbare en betrokken partner zijn voor aandeelhouders, lokale besturen, overheden, partners en bewoners. De woonuitdagingen van vandaag en morgen zijn te groot om alleen aan te pakken. Alleen door samen te werken, kunnen we duurzame antwoorden bieden op een groeiende maatschappelijke nood.

Achter die werking staat een sterke organisatie, gedragen door mensen. De inzet van onze medewerkers, directie en bestuur maakt elke dag opnieuw het verschil. Ook onze partners en aandeelhouders wil ik uitdrukkelijk danken voor hun vertrouwen en engagement.

Dit jaarverslag brengt het verhaal van 2025: een jaar van realisaties, richting en verantwoordelijkheid. Maar vooral ook een jaar waarin we hebben getoond waar we als woonmaatschappij voor staan: kansen creëren voor mensen, buurten versterken en met ambitie bouwen aan de toekomst.

Met ons strategisch kompas 2030 als leidraad kijken we met vertrouwen vooruit. Vastberaden om samen verder te bouwen aan betaalbaar, kwaliteitsvol en duurzaam wonen in de Vlaamse Ardennen.

Stefaan Vercamer
Voorzitter



WOONMAATSCHAPPIJ VLAAMSE ARDENNEN

KERNCIJFERS 2025

3.274 Woon-
gelegenheden

2.914

EIGEN WOONGELEGENHEDEN

360

DOORVERHUURWONINGEN



9.753

KANDIDATEN OP DE WACHTLIJST

3.416

ALS PRIMAIRE VERHUURDER

6.337

ALS SECUNDAIRE VERHUURDER

391

TOEWIJZINGEN



80.9%

NIEUWE HUURDERS

10.4%

HERHUISVESTINGEN
DOOR RENOVATIE

3.1%

HERHUISVESTINGEN EINDE
HOOFDHUURCONTRACT

5.6%

VERSNELDE TOEWIJZINGEN
MET BEGELEIDING



47

SOCIALE
LENINGEN

= € 8.542.048,30

18

AFGEKEURDE OF
GEANNULEERDE
DOSSIERS

661

HUURPROJECTEN
IN VOORBEREIDING

174

KOOPPROJECTEN
IN VOORBEREIDING



= € 165.000.000

GROTE
INTERNE
GROEI



12 NIEUWE MEDEWERKERS

44 MEDEWERKERS
IN TOTAAL

BEHEERSASPECTEN



1. Oprichting van drie sociale huisvestingsmaatschappijen in Oudenaarde

De oorsprong van Woonmaatschappij Vlaamse Ardennen gaat terug tot het begin van de twintigste eeuw. In Oudenaarde werden in de loop der jaren drie afzonderlijke sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) opgericht, elk met een eigen werking binnen de sociale huisvesting.

In 1923 werd "Elk Gezin een Dak" opgericht. Deze maatschappij was actief in de huursector en had als doel betaalbare huurwoningen aan te bieden aan gezinnen in de regio.

In 1937 volgde de oprichting van "Eigen Haard", die zich richtte op de koopsector. Deze maatschappij bood sociale koopwoningen aan en maakte het zo mogelijk voor gezinnen om een eigen woning te verwerven.

In 1960 werd de "Gewestelijke Bouwmaatschappij der Vlaamse Ardennen" opgericht. Net als "Elk Gezin een Dak" was ook deze maatschappij actief in de huursector.

Gedurende meerdere decennia werkten deze drie maatschappijen naast elkaar binnen dezelfde regio, elk met hun eigen accenten en werking.

2. Fusie tot één sociale huisvestingsmaatschappij

Op 17 juni 1999 werden de drie maatschappijen samengebracht in één organisatie. Dit leidde tot de oprichting van SHM Vlaamse Ardennen, cvba met sociaal oogmerk.

De erkenning van deze nieuwe entiteit gebeurde reeds op 23 maart 1999 (VHM nr. 427). Het werkingsgebied van de fusieorganisatie omvatte 15 gemeenten.

Nieuwe regelgeving en schaalvergroting

Door wijzigingen in de regelgeving werd schaalvergroting binnen de sociale huisvestingssector aangemoedigd. Een belangrijke voorwaarde was de minimumnorm van 1000 wooneenheden in eigen beheer.

Binnen hetzelfde werkingsgebied was ook De Nieuwe Haard actief. Deze maatschappij voldeed niet aan de opgelegde minimumnorm. Hierdoor lag een fusie tussen SHM Vlaamse Ardennen en De Nieuwe Haard voor de hand.

3. Fusie met De Nieuwe Haard

Op 30 september 2021 werd de fusie met De Nieuwe Haard officieel goedgekeurd.

De organisatie ging verder onder de naam SHM Vlaamse Ardennen. Na deze fusie bestond het werkingsgebied uit 14 gemeenten.

Beleid en decreet Woonmaatschappijen

In de zomer van 2021 keurde de Vlaamse Regering het decreet Woonmaatschappijen goed. Dit decreet bracht een grondige hervorming van het sociale woonlandschap met zich mee.

Belangrijke uitgangspunten waren:

- Slechts één woonactor per gemeente
- De integratie van SHM's en SVK's (Sociale Verhuurkantoren)

Deze hervorming vormde de basis voor de verdere evolutie naar één geïntegreerde woonmaatschappij per regio.

4. Officiële oprichting van Woonmaatschappij Vlaamse Ardennen

Op 5 februari 2022 werd het werkingsgebied van 9 gemeenten officieel toegekend aan de nieuwe woonmaatschappij.

Op 20 oktober 2022 volgde de eerste erkenning in Vlaanderen in het kader van het nieuwe woonmaatschappijmodel.

Op 6 december 2022 werd de organisatie officieel omgevormd.

Vanaf 1 januari 2023 is de organisatie actief onder de naam Woonmaatschappij Vlaamse Ardennen.

5. Uitbreiding via partiële splitsing

De verdere schaalvergroting en optimalisatie van het werkingsgebied kreeg vorm in 2023 en 2024.

Op 23 juni 2023 besliste de Vlaamse Regering om een samenvoeging te realiseren van 'Vlaamse Ardennen West' en 'Vlaamse Ardennen Oost' tot één nieuw werkingsgebied: Vlaamse Ardennen.

Op dat moment werd Woonmaatschappij Vlaamse Ardennen erkend voor een werkingsgebied van 14 gemeenten, namelijk de referentieregio Vlaamse Ardennen.

Op 13 juni 2024 volgde een partiële splitsing van Woonmaatschappij Dender-Zuid, waarbij een deel van het patrimonium werd overgenomen door Woonmaatschappij Vlaamse Ardennen.

Sindsdien omvat het werkingsgebied 14 gemeenten, waaronder onder meer Oudenaarde, Wortegem-Petegem, Kluisbergen, Ronse, Maarkeal, Horebeke, Brakel, Kruisem, Lierde, Zwalm, Zottegem, Herzele, St. Lievens-Houtem, Oosterzele.

MISSIE EN DOELSTELLING

De Woonmaatschappij Vlaamse Ardennen (WM) is een open en toegankelijke organisatie die het recht op sociaal wonen concreet waarmaakt. Wij realiseren betaalbare en kwaliteitsvolle woonoplossingen voor mensen die daar nood aan hebben.

Als referentiepartner voor wonen in de Vlaamse Ardennen bieden wij een breed aanbod aan: sociale huurwoningen, koopwoningen, bouw kavels en sociale leningen.

In alles wat we doen, staan volgende principes centraal:

- een respectvolle, integere, zorgvuldige en duurzame aanpak
- een klantgerichte dienstverlening
- het actief bijdragen aan een aangename woon- en leefomgeving

Daarnaast creëren we een werkomgeving waarin medewerkers zich, in een sfeer van vertrouwen, openheid en betrokkenheid, maximaal kunnen ontplooiën en met trots hun bijdrage leveren.

KERNBEGRIPPEN EN WAARDEN

Open

De WM Vlaamse Ardennen is een laagdrempelige en toegankelijke woonmaatschappij. We zijn bereikbaar en aanspreekbaar voor iedereen die recht heeft op of nood heeft aan sociaal wonen.

We staan open voor vernieuwing en innovatieve woonvormen en werken actief samen met lokale besturen, welzijnsorganisaties en private partners om sterke en toekomstgerichte woonoplossingen te realiseren.

Woonmaatschappij

Wij bieden sociaal wonen in al zijn facetten aan: sociale huur, sociale koop en sociale leningen.

We versterken en breiden ons huurpatrimonium verder uit via nieuwbouwprojecten en de inhuurname van private woningen. Daarbij stemmen we ons aanbod zorgvuldig af op de noden en wachtlijsten in de regio.

De WM voorziet huisvesting voor diverse doelgroepen en realiseert bijkomend aangepaste woonvormen voor specifieke groepen, zoals ouderen en personen met een beperking. In samenwerking met welzijns-partners bieden we waar nodig ook zorg en woonbegeleiding aan kwetsbare bewoners.

Betaalbaar

Wij verhuren en verkopen woningen aan een billijke prijs, rekening houdend met het gezinsinkomen en binnen het geldende regelgevend kader. Zo garanderen we dat wonen financieel haalbaar blijft voor wie het nodig heeft.

Kwaliteitsvol

De WM investeert in woongelegenheden die beantwoorden aan de hedendaagse normen inzake energie-zuinigheid, veiligheid en wooncomfort. We streven naar duurzame, toekomstbestendige woningen waarin mensen zich thuis kunnen voelen.

Referentiepartner

Als gespecialiseerde organisatie in sociaal wonen beschikken wij over de nodige expertise in alle aspecten van onze sector. We zijn het aanspreekpunt in de Vlaamse Ardennen voor lokale besturen, welzijnsactoren en private partners voor alles wat sociaal wonen betreft.

Aangename woon- en leefomgeving

Wij dragen bij aan buurten waar het goed wonen en samenleven is. We stimuleren bewoners om zorg te dragen voor hun woning en woonomgeving en moedigen respectvolle omgang met elkaar aan.

Daarnaast engageren we ons, in samenwerking met partners, voor de realisatie van kwaliteitsvol openbaar domein en leefbare woonomgevingen.

ONZE WAARDEN IN DE PRAKTIJK

Respectvol

We hebben respect voor ieders eigenheid. Iedereen wordt gelijkwaardig behandeld, met aandacht voor rechten én plichten.

Integer

We handelen eerlijk, transparant en betrouwbaar.

Accuraat

We werken zorgvuldig en professioneel. Engagements worden nagekomen en werkzaamheden worden uitgevoerd volgens de geldende normen en afspraken.

Duurzaam

We zetten in op woonzekerheid in aangepaste, kwaliteitsvolle en ecologisch verantwoorde woningen en woonomgevingen. We bouwen duurzame relaties uit met onze klanten en partners en besteden ook binnen onze eigen werking aandacht aan duurzame oplossingen.

Klantgericht

Het belang van de klant staat centraal in onze dienstverlening. Samen zoeken we naar de best mogelijke oplossing. We werken proactief, luisteren naar signalen en blijven onze dienstverlening continu verbeteren.

RAAD VAN BESTUUR

Voorzitter:

Stefaan Vercamer als vaste vertegenwoordiger van vzw Patrimo Midden-Vlaanderen tot en met 05 juni 2025. Aanstelling als vaste vertegenwoordiger van vzw Verbruikersbelangen Vlaamse Ardennen vanaf 05 juni 2025.

1ste Ondervoorzitter:

Klaus Van Hoecke als vaste vertegenwoordiger van vzw Verbruikersbelangen Vlaamse Ardennen tot en met 05 juni 2025.

Aanstelling Joop Verzele als vaste vertegenwoordiger van de Provincie Oost-Vlaanderen vanaf 05 juni 2025.

2de Ondervoorzitter:

Leonard Verstichel als vaste vertegenwoordiger van Stad Ronse tot en met 05 juni 2025.

Lucretia De Gelas als vaste vertegenwoordiger van de gemeente Lierde vanaf 05 juni 2025.

Algemeen directeur:

Jeanique Van Den Heede

Samenstelling tot vóór 3 juni.

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

Huidige samenstelling vanaf 3 juni.

Stefaan Vercamer	Bestuurslid	Vaste vertegenwoordiger	Verbruikersbelangen vzw
Leonard Verstichel	Bestuurslid	Vaste vertegenwoordiger	Stad Ronse
Elisabeth Meuleman	Bestuurslid	Vaste vertegenwoordiger	Stad Oudenaarde
Lore De Backer <i>t.e.m. december 2025</i>	Bestuurslid	Vaste vertegenwoordiger	Gemeente Kluisbergen
Suzanne Tanghe <i>vanaf december 2025</i>	Bestuurslid	Vaste vertegenwoordiger	Gemeente Kluisbergen
Robrecht Bothuynne	Bestuurslid	Vaste vertegenwoordiger	Gemeente Kruisem
Steve Deboever	Bestuurslid	Vaste vertegenwoordiger	Gemeente Maarkedal
Hilde Van Impe	Bestuurslid	Vaste vertegenwoordiger	Gemeente Herzele
Lucretia De Gelas	Bestuurslid	Vaste vertegenwoordiger	Gemeente Lierde
Lieven Latoir	Bestuurslid	Vaste vertegenwoordiger	Gemeente Sint-Lievens-Houtem
Peter Lagaert	Bestuurslid	Vaste vertegenwoordiger	Stad Zottegem
Peter Bauters	Bestuurslid	Vaste vertegenwoordiger	Gemeente Brakel
Kurt Fonteyne	Bestuurslid	Vaste vertegenwoordiger	Gemeente Wortegem-Petegem
Joop Verzele	Bestuurslid	Vaste vertegenwoordiger	Provincie Oost-Vlaanderen
Wim De Naeyer	Bestuurslid		Onafhankelijke bestuurder
Harlinde Exelmans	Bestuurslid		Onafhankelijke bestuurder

SAMENSTELLING DIRECTIECOMITÉ

Het directiecomité voor de WMVLA bestaat uit 2 bestuurders en de algemeen directeur.

Voorzitter (en bestuurder):

Stefaan Vercamer als vaste vertegenwoordiger van vzw Patrimo Midden-Vlaanderen tot en met 05 juni 2025.
Aanstelling als vaste vertegenwoordiger van vzw Verbruikersbelangen Vlaamse Ardennen vanaf 05 juni 2025.

Bestuurder:

Davine Baert als vaste vertegenwoordiger van de stad Ronse tot en met 25 februari 2025.

Aanstelling Leonard Verstichel vanaf 25 februari 2025.

Heraanstelling Leonard Verstichel als vaste vertegenwoordiger van de stad Ronse vanaf 05 juni 2025.

Algemeen directeur:

Jeanique Van Den Heede*

VERGADERINGEN

In 2025 heeft het directiecomité 20 vergaderingen belegd. De raad van bestuur is 12 keer samengekomen.

COMMISSARIS REVISOR

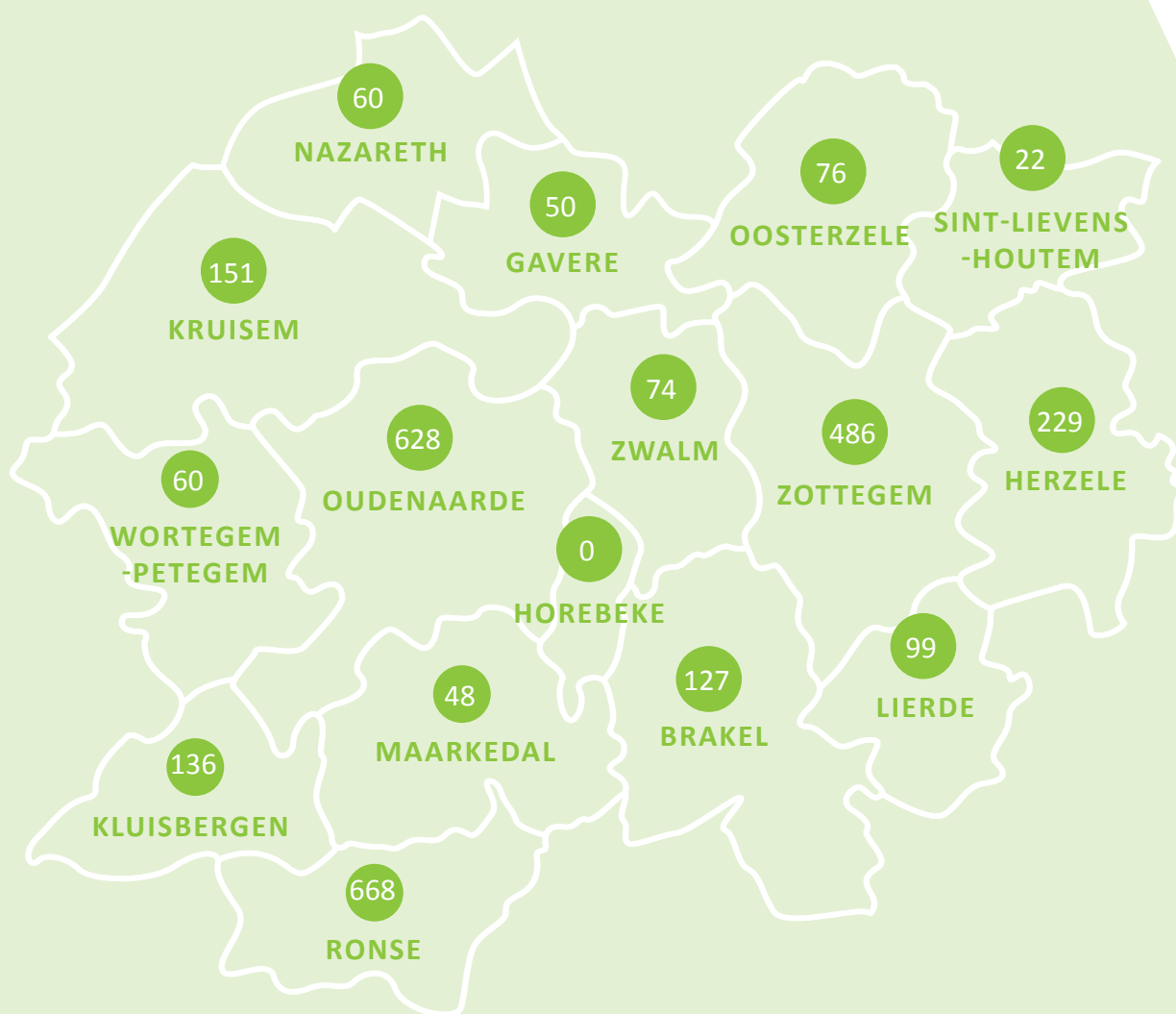
Vanaf 07 juni 2023 is Lieselore Debrabandere van BV DvB Bedrijfsrevisoren aangesteld als bedrijfsrevisor voor de duur van 3 jaar.

* 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 noteerde op 31 december 2025 2.914 woongelegenheden in haar patrimonium waarvan 1.251 ééngezinswoningen en 1.633 appartementen.

Van de 2.914 woongelegenheden werden er **20 woongelegenheden verhuurd buiten het sociaal huurstelsel**. Onderstaande cijfergegevens zijn een weergave van de situatie op 31/12/2025. 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		
Zottegem	41	62	104	11	9	0	58	171	30	0	0	486	
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	29	33	4	0	0	136	
Lierde	14	0	65	0	0	0	3	10	6	1	0	99	
Maarkedal	0	4	37	2	5	0	0	0	0	0	0	48	
Oudenaarde	13	121	128	38	4	0	112	180	29	3	0	628	
Ronse	0	25	115	31	1	2	171	271	41	10	1	668	
Wortegem-Petegem	13	4	4	1	1	0	6	28	3	0	0	60	
Kruisem	4	10	49	5	2	0	31	24	21	5	0	151	
Zwalm	12	4	46	5	0	0	2	3	2	0	0	74	
Nazareth	0	0	21	3	0	0	0	36	0	0	0	60	
Gavere	4	23	0	0	3	0	0	20	0	0	0	50	
Sint-Lievens-Houtem	0	0	3	0	0	6	11	2	0	0	0	22	
Herzele	15	16	20	0	6	1	54	100	17	0	0	229	
Oosterzele	0	0	0	0	0	0	26	47	2	1	0	76	
TOTAAL HUURWOONGELEGENHEDEN	130	358	624	99	40	9	507	971	155	20	1	2914	

» Wijzigingen t.o.v. 31 december 2024:

Kluisbergen:

- Ingebruikname Groendreef:
 - 6 appartementen met 1 slaapkamer
 - 2 appartementen met 2 slaapkamers
 - 4 appartementen met 3 slaapkamers

Ronse:

- Ingebruikname Oudestraat:
 - 12 appartementen met 1 slaapkamer
 - 4 appartementen met 2 slaapkamers
- Ingebruikname Kegelkaai:
 - 3 bejaardenappartementen met 2 slaapkamers
- Afbraak voor renovatie Floréal:
 - 8 woningen met 3 slaapkamers
- Openbare verkoop:
 - woning met 4 slaapkamers (Scheldekouter)
 - 2 woningen met 3 slaapkamers (Floréal)

Oudenaarde:

- Inname voor kantoorruimte Wostine:
 - 1 appartement met 1 slaapkamer
 - 3 appartementen met 2 slaapkamers

- Openbare verkoop:
 - 1 woning met 5 slaapkamers (Klokkeveld)
 - 2 woningen met 3 slaapkamers (Molenkouter - Keirestraat)
 - 2 woningen met 2 slaapkamers (Akkerstraat – Magnoliadreef)

Kruisem:

- Overname Tjollevelddreef:
 - 15 appartementen met 1 slaapkamer
 - 3 appartementen met 2 slaapkamers
 - 2 appartementen met 3 slaapkamers

Oosterzele:

- Oplevering Groot Bewijk:
 - 24 aangepaste appartementen met 1 slaapkamer
 - 26 aangepaste appartementen met 2 slaapkamers

Overzicht aangepaste woonentiteiten

	WONINGEN						APPARTEMENTEN					
	Aangepaste voor mensen met beperking			ADL-woning		65+		Aangepaste voor mensen met beperking		65+		
	1	2	3	2	3	1	2	1	2	1	2	
AANTAL SLAAPKAMERS	1	2	3	2	3	1	2	1	2	1	2	
Brakel	0	0	0	0	0	0	0	0	4	0	0	
Gavere	0	0	0	0	0	0	0	0	10	0	0	
Herzele	0	0	0	0	0	15	0	5	22	9	0	
Kluisbergen	0	0	0	0	0	0	0	7	0	6	0	
Kruisem	4	2	1	0	0	0	0	0	4	0	0	
Nazareth	0	0	0	0	0	0	0	0	10	0	0	
Oudenaarde	0	0	0	10	2	0	0	7	3	7	7	
Ronse	0	0	0	0	0	0	3	14	4	0	0	
Wortegem-Petegem	0	0	0	0	0	5	0	0	5	0	0	
Oosterzele	0	0	0	0	0	0	0	24	26	0	0	
Zottegem	0	0	0	0	0	0	24	2	5	18	4	
TOTALEN	4	2	1	10	2	15	27	59	93	40	11	

Overzicht woongelegenheden

		JAAR 1STE BEWONING	AANTAL APPARTEMENTEN	AANTAL WONINGEN
BRAKEL	Holenbroek	2006	3	13
	Peperendaalwijk	1972	0	6
	Peperendaalwijk	1976	0	7
	Peperendaalwijk	1980	0	15
	Sint-Pieterswijk	1971	8	11
	Sint-Pieterswijk	1980	8	24
	Sint-Pieterswijk	2004	0	1
	Tirse	2012	6	0
	Tirse	2011	25	0
			50	77
GAVERE	Raes Van Gaverstraat	1971	0	11
	Raes Van Gaverstraat	1972	0	7
	Raes Van Gaverstraat	1976	0	11
	Raes Van Gaverstraat	2014	0	1
	Raes Van Gaverstraat	2015	20	0
			20	30

HERZELE	Droogloods	2024	36	0
	Evendael	2019	12	0
	Groenlaan	2019	20	1
	Houtemstraat	2015	5	0
	Kloosterstraat	1998	0	15
	Kloosterstraat	2005	16	0
	Kruisveldstraat	1967	2	0
	Ledebergstraat	2018	6	0
	Lindestraat	2019	24	0
	Melkerijstraat	1967	2	0
	Neerkouter	2018	4	0
	Schoolstraat	2004	3	0
	Sint Lievenslaan	1967	4	16
	Sint Lievenslaan	1970	0	25
	Sint Lievenslaan	2015	4	0
	Vondelstraat	2005	10	0
	Vondelstraat	2017	24	0
			172	57
KLUISBERGEN	Groendreef	2023	15	0
	Groendreef	2025	12	0
	Kappellestraat	2023	24	5
	Muziekmeesters	2020	15	4
	Pelikaanwijk	1969	0	11
	Pelikaanwijk	1974	0	9
	Pelikaanwijk	1978	0	3
	Pelikaanwijk	1981	0	12
	Pelikaanwijk	1982	0	16
	Pelikaanwijk	1998	0	1
	Pelikaanwijk	2020	0	9
			66	70
KRUISEM	Brugstraat	2009	12	0
	Ouwegemsesteenweg	2014	8	6
	René D'Huyvetterstraat	2019	17	0
	Sportstraat	2007	0	20
	Tjollevalddreef	2011	20	0
	Wijnhuisveld	1977	0	9
	Wijnhuisveld	1979	0	8
	Wijnhuisveld	1985	0	20
	Wijnhuisveld	2002	0	1
	Wijnhuisveld	2003	24	0
	Wijnhuisveld	2011	0	6
			81	70
LIERDE	Bosveldstraat	1981	0	30
	Buurthuisplein	2000	5	4
	Dreefstraat	1980	0	14
	Dreefstraat	1983	0	17
	Dreefstraat	1986	0	14
	Dreefstraat	2022	6	0
	Hekkouterstraat	2000	5	0

	Kerkstraat	2000	4	0
			20	79
MAARKEDAL	Jasmijnstraat	1981	0	15
	Leliestraat	1979	0	6
	Leliestraat	1982	0	1
	Leliestraat	1984	0	4
	Oude Heerweg	1979	0	7
	Oude Heerweg	1981	0	4
	Puttene	1964	0	1
	Puttene	1971	0	1
	Rozenstraat	1982	0	9
			0	48
NAZARETH	Biesten	2000	0	15
	Kouter	2015	0	6
	Westkouter	2021	28	0
	Westkouter	2024	8	3
			36	24
OOSTERZELE	Dorp	2022	26	0
	Groot Bewijk	2025	50	0
			76	0
OUDENAARDE	Baarstraat	1994	0	2
	Baarstraat	2003	0	2
	Bloemenhof	2006	12	0
	Boterbloemstraat	2020	0	4
	Brandnetelstraat	2020	0	13
	De Ham	2012	19	0
	Den Bulk	1976	6	11
	Den Bulk	1979	4	12
	Eineplein	2015	14	0
	Galgestraat	1931	0	2
	Galgestraat	1951	0	1
	Groenstraat	1925	0	2
	Groenstraat	2008	0	1
	H. Consciencestraat	1951	0	7
	H. Consciencestraat	1965	0	3
	Hamstraat	1976	6	0
	Hamstraat	1979	8	6
	Hamstraat	2013	0	1
	Hamstraat	2015	0	1
	Hazel	2021	8	12
	Hongerije	1982	0	1
	Hongerije	1984	4	0
	Hongerije	1997	0	6
	Hongerije	2009	0	6
	Hongerije	2014	0	2
	Hongerije	2015	0	2
	Keirestraat	1976	0	2
	Klaproosstraat	2010	0	12
	Klokkeveld	1971	0	2

	Klokkeveld	1976	0	2
	Klokkeveld	2018	0	9
	Maagdendale	2014	0	9
	Magnoliadreef	1966	0	3
	Magnoliadreef	2018	0	6
	Misweg	2017	9	0
	Molenkouter	1962	0	3
	Pamelekerkplein	2003	2	0
	Riedekens	1982	0	48
	Riedekens	1983	0	26
	Riedekens	1984	2	13
	Riedekens	2000	12	0
	Riedekens	2005	24	0
	Riedekens	2014	0	10
	Riedekens	2015	14	0
	Schoolstraat	2000	0	4
	Serpentsstraat	1989	0	7
	Sint-Jozefsplein	2000	24	0
	Smallestraat	2008	7	0
	Sompelstraat	2008	2	6
	Tonkinstraat	2021	13	6
	Tuinwijk	1954	0	2
	Vlaanderenstraat	1932	0	5
	Vlaanderenstraat	1951	0	3
	Vontstraat	2008	6	0
	Wallestraat	1982	0	5
	Weversstraat	1974	46	0
	Weversstraat	1975	46	0
	Weversstraat	2000	0	16
	Wostine	2002	16	8
	Wostine	2004	14	0
			324	304
RONSE	Aatstraat	1999	0	1
	Aatstraat/Scheldekouter	1975	0	15
	Bredestraat	2012	35	0
	Bruul	2000	27	0
	C. De Rorestraat	2003	7	0
	Decrolylaan	1985	0	10
	E. de Malanderplein	2004	6	0
	Elzeelsesteenweg	2016	5	0
	Elzeelsesteenweg	2001	12	0
	Elzelestraat	2011	0	6
	Floréal	2024	14	4
	Floréal	1962	0	2
	Floréal	1969	0	9
	Floréal	1970	0	7
	Floréal	1971	0	2
	Floréal	2012	21	10
	Floréal	2015	24	17
	Ijzerstraat	1997	20	0

	Jacob Van Arteveldestraat	2007	0	6
	Kegelkaai	2025	3	0
	Kruisstraat	2011	13	0
	Kruisstraat	2017	14	0
	Louis Vangrootenbruelstraat	1925	0	1
	Minderbroedersstraat	2016	19	0
	Ninovestraat	1910	0	1
	Ninovestraat/A.Demetsstraat	2003	12	1
	Oudestraat	2025	16	0
	Scheldekouter	1976	0	20
	Scheldekouter	1977	0	20
	Scheldekouter	1985	0	17
	Scheldekouter	1999	4	0
	Scheldekouter	2014	0	16
	Scheldekouter	2022	0	1
	Scheldekouter (500-599)	1980	100	0
	Scheldekouter (600-626)	1982	26	0
	Scheldekouter (duplex)	1977	48	0
	Scheldekouter (duplex)	1980	32	0
	Spillegem/Oude Vesten	2008	25	0
	Veemarkt	2011	7	0
	Voorzienigheidsstraat	1925	0	1
	Wolvestraat	2002	6	0
	Zenobe Grammestraat	2011	0	3
	Zenobe Grammestraat	1935	0	1
	Zenobe Grammestraat	1925	0	1
			496	172
SINT-LIEVENS-HOUTEM	Hofkouter	2023	8	0
	Kerkstraat	2010	8	0
	Klein Zottegem	2022	3	0
	Molenkouter	2010	0	3
			19	3
WORTEGEM-PETEGEM	Kastanjeplein	1971	0	1
	Kastanjeplein	1971	0	4
	Kastanjeplein	1976	0	2
	Kastanjeplein	1980	0	6
	Lindestraat	2019	12	5
	Processiestraat	2019	6	0
	Rozenhof	2005	0	4
	Rozenhof	2015	15	0
	St.-Martinusstraat	2020	0	1
	Waregemseweg	2012	4	0
			37	23
ZOTTEGEM	Amarantstraat	2019	0	6
	André Schotteplein	2015	21	0
	André Schotteplein	2020	5	0
	André Schotteplein	2023	33	0
	André Schotteplein	2024	34	0

	Anemoonstraat	1978	0	6
	Anjerstraat	1985	0	1
	Arthur Gevaertlaan	2008	25	0
	Arthur Gevaertlaan	2019	32	0
	Berkenpark	1973	24	0
	Beukenstraat	2000	0	8
	Beukenstraat	2002	4	1
	Beukenstraat	2005	0	7
	Bijlokestraat	1973	0	6
	Bijlokestraat	2002	2	9
	Bijlokestraat	2005	0	2
	Bijvoetstraat	2019	0	2
	Cypresstraat	1978	0	4
	Deinsbekestraat	1982	0	24
	Eikenstraat	2000	0	12
	Elzengarde	2020	0	14
	Esstraat	1973	0	16
	Fresiastraat	1993	0	1
	Hyacintstraat	1984	0	1
	Kazernestraat	2010	6	0
	Lavendelstraat	1973	0	13
	Ledebergstraat	2006	9	5
	Lijsterbesstraat	1973	0	12
	Lippenhovestraat	1977	0	3
	Meire	2006	3	0
	Nieuwstraat	2010	5	0
	Ovenstraat	1977	0	2
	Ovenstraat	2009	4	0
	Ovenstraat	2009	0	10
	Penningenstraat	2009	2	2
	Rododendronstraat	1973	0	7
	Seringenstraat	1973	0	8
	Sint-Niklaasplein	2020	0	6
	Sleedoornstraat	2020	0	13
	Terracottastraat	1977	0	10
	Tramstatie	2013	40	0
	Urnenstraat	1977	0	14
	Urnenstraat	2009	10	2
			259	227
ZWALM	Elzenlaan	1978	0	5
	Elzenlaan	1983	0	11
	Elzenlaan	2002	0	4
	Lijsterbeslaan	2002	0	5
	Neerstraat	2007	7	6
	Rozenlaan	1978	0	7
	Rozenlaan	1983	0	4
	Rozenlaan	1986	0	8
	Rozenlaan	2002	0	8
	Spoorweglaan	1978	0	6

	Zwalmlaan	1967	0	3
			7	67
	Aantal appartementen		1663	
	Aantal woningen			1251
	Totaal Huurwoningen		2914	

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	Marktpllein 9	2011	Winkelpand
Ronse	Wijnstraat 67	2019	Handelsruimte
Zottegem	Vijverstraat 26	1973	Clubhuis

Opgeleverde renovatieprojecten

» 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 (GC Architecten). 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 werden volledig gerenoveerd. De gebouwen kregen een nieuwe, geïsoleerde schil en een toegangscontrole. De appartementen werden intern volledig gerenoveerd met nieuwe technieken. Op 1 november 2023 werd fase 1 van de werken (Blok II, 50 appartementen) in gebruik genomen. In 2024 werden de renovatiewerken opgestart van de volgende fases (Blok I-III-IV, 78 appartementen). In de zomer van 2025 werden alle entiteiten in gebruik genomen.

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



» Omvorming Kegelkaai

In 2025 werden 3 koopappartementen in het centrum van Ronse omgevormd naar sociale huurappartementen. Deze appartementen stonden reeds geruime tijd te koop echter zonder resultaat. Daarom drong een omvorming naar huur zich op. De werken werden eind 2025 opgeleverd. Omwille van leefbaarheid werd beslist om een specifiek lokaal toewijzingsreglement voor 65+ te laten goedkeuren voor deze appartementen. De appartementen zullen verhuurd worden vanaf april 2026.

Lopende renovatieprojecten

» Vernieuwen van keukens van 280 woningen in Brakel, Kruisem, Lierde, Maarkedal, Oudenaarde, Wortegem-Petegem en Zwalm

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, GC Architecten. In 2024 werd de procedure opgestart voor het aanstellen van een aannemer en werd de aanbesteding gepubliceerd. De werken zijn in het voorjaar van 2025 opgestart.

ONTWERPER ARCHITECTUUR: GC Architecten – Rik Mas

» Renovatie/uitbreiding van de burelen

In 2025 werd gestart met de renovatie/uitbreidingswerken aan onze burelen. Omwille van de snelle groei van onze woonmaatschappij is er een grote nood aan extra werkplekken. Daarom wordt er aan de achterkant van ons bestaand kantoorgebouw een nieuwbouw voorzien op de eerste verdieping. Deze nieuwbouw vormt een verbinding tussen de 4 appartementen die worden ingenomen op de eerste verdieping. Tegen eind 2026/begin 2027 hopen we de nieuwe kantoren in gebruik te nemen.



Geplande renovatieprojecten

» Renovatie van schrijnwerk

Vernieuwen van het buitenschrijnwerk in 24 woningen en het vervangen van 19 poorten in Zottegem. Voor dit project is Monoliet Architectuur aangesteld als ontwerper. In 2024 werd voor dit dossier een voorontwerp aangemaakt. De start van de werken werd vastgelegd in het voorjaar van 2026.

ONTWERPER ARCHITECTUUR: Monoliet architecten

» Vernieuwen van C.V. installaties in bestaande woningen in Zottegem-Lierde

Vanuit Dender-Zuid was een project opgestart voor het vernieuwen van C.V.-ketels binnen het bestaand patrimonium in Zottegem en Lierde. Vanuit patrimoniumbeheer werd vastgesteld dat meer ketels aan vervanging toe zijn dan voorzien in dit project. Er werd bekeken waar een vervanging zich opdringt. In 2026 zal verder werk worden gemaakt van de opmaak van een ontwerp en zal de aanbesteding worden gepubliceerd. De ingenieur technieken die werd aangesteld voor deze werken is Micconsult uit Aalst.

» Vernieuwen van C.V. installaties in bestaande woningen in diverse wijken

In 2026 zal opnieuw een project opgestart worden voor het vernieuwen van C.V.-ketels binnen diverse wijken van het bestaand patrimonium. Er wordt hierbij gekeken in welke wijken de ketels ouder zijn dan 15 jaar. Er moet voor dit project nog een ontwerper aangesteld worden.

Opgeleverde vervangingsbouw

» Groendreef in Kluisbergen

Het bestaande appartementsgebouw (17 appartementen) werd 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. In het voorjaar van 2025 werd het project opgeleverd en werden de resterende entiteiten in huur genomen.

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



Lopende vervangingsbouw

» Floréal in Ronse

Fase 1: De 6 woningen Floréal nummers 317 t.e.m. 327 werden gesloopt en vervangen door 14 appartementen. De woningen Floréal nummers 65 t.e.m. 71 werden gesloopt en vervangen door 4 nieuwe huurwoningen. De vier nieuwe huurwoningen werden in gebruik genomen op 1 oktober en onze 14 appartementen op 1 november.

Fase 2: De woningen Floréal nummers 49 t.e.m. 61 worden gesloopt en vervangen door 6 huurwoningen en de woningen Floréal nummers 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. De werken van de tweede fase werden eind 2024 opgestart. De oplevering van dit project wordt voorzien in 2026.

BOUWPROGRAMMA: totaalrenovatie van 3 huurwoningen, vervangingsbouw door 14 huurappartementen, 19 huurwoningen

ONTWERPER ARCHITECTUUR: Architectenburo Mas (Oudenaarde)

AANNEMER: Damman

START WERKEN: 06/06/2022

BESTELBEDRAG VAN DE WERKEN: € 6.033.845,91



» G. Eeckhoutsquare in Ronse

Het bestaande appartementsgebouw met 47 appartementen wordt vervangen door 73 nieuwe wooneenheden. De nieuwe entiteiten worden ingeplant op het vrijgekomen terrein na afbraak van het bestaande blok en op het naastliggend braakliggend terrein. Er wordt binnen het project een mix voorzien van meergezins- en één-gezinswoningen.

Naast het bouwen van woningen wordt er ook een nieuwe infrastructuur rondom de woningen aangelegd in samenwerking met Wonen in Vlaanderen. Binnen het project worden ondergrondse afvalcontainers voorzien door IVLA. De werken zijn gestart in maart 2024. De oplevering van dit project wordt voorzien in 2026.

BOUWPROGRAMMA: 73 wooneenheden
ONTWERPER ARCHITECTUUR: Prisma Architecten
AANNEMER ARCHITECTUUR: Damman uit Deerlijk
ONTWERPER INFRASTRUCTUUR: BVP
START WERKEN INFRASTRUCTUUR: voorjaar 2023
START WERKEN: 04/03/2024
BESTELBEDRAG VAN DE WERKEN: € 10.655.566,53



» Gladuolstraat in Zottegem

Binnen de bestaande wijk Bijloke voldeden twaalf entiteiten in de Gladuolstraat niet meer aan de hedendaagse energie- en comfortnormen. Daarom werd beslist deze te slopen en te vervangen door 18 nieuwe entiteiten.

BOUWPROGRAMMA: 18 wooneenheden
ONTWERPER ARCHITECTUUR: Artec+
AANNEMER: Damman uit Deerlijk
START WERKEN: 03/11/2025
BESTELBEDRAG VAN DE WERKEN: € 2.991.583,07



Geplande vervangingsbouw

» Vervangingsbouwproject in de Scheldekouter in 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.

In 2024 werd het project voorgesteld aan de stad Ronse en positief onthaald. Gekoppeld aan dit project zal ook het openbaar domein van de Scheldekouter volledig heraangelegd worden. Binnen het project wordt een buurthuis gebouwd in samenwerking met Wonen in Vlaanderen, de stad Ronse en Saamo. Eind 2024 werden enkele belangrijke knopen doorgehakt en werd gestart met de opmaak van het voorontwerp. In 2025 werd het infrastructuurdossier verder uitgewerkt ter voorbereiding van de aanvraag van de vergunning. Ook het Design & Buildproject wordt gekoppeld aan het infrastructuurdossier.

Er werd een D&B-project opgestart samen met de firma Damman. Binnen dit project voorziet de WM de bouw van een 20-tal huurentiteiten en een 5-tal koopwoningen.

Er werd voor dit project een schetsontwerp opgemaakt.

Het project werd voorgesteld aan de stad Ronse en wordt in functie van dit overleg verder aangepast.

NIEUW PATRIMONIUM

Opgeleverde projecten

» Oudenaarde, Omloop

Dit project werd toegewezen aan de firma Damman. In 2024 werd de ruwbouw water- en winddicht afgewerkt. In augustus 2025 werd het project voorlopig opgeleverd. Ondertussen werd ook de verkoop van de appartementen opgestart.

BOUWPROGRAMMA: 14 koopappartementen

ONTWERPER ARCHITECTUUR: Architecten Demeestere en Garmyn uit Ronse

AANNEMER: Damman uit Deerlijk

START DER WERKEN: 20/11/2023

VOORLOPIGE OPLEVERING: 26/08/2025

BESTELBEDRAG BOUWWERKEN: € 2.974.482,68



» Groot Bewijk in Oosterzele

De site Groot Bewijk is een voorbeeld van sociale mix. Een zorgsite met het recent gebouwde WZC, de assistentiewoningen, de sociale koopwoningen, de sociale huurwoningen, de private woningen en uiteraard dit project.

Het huidige project binnen de site Groot Bewijk voorziet de bouw van 50 aangepaste appartementen, speciaal ontworpen voor mensen met een niet-aangeboren hersenletsel. Dit project is niet alleen aangepast aan de specifieke behoeften van deze groep mensen, maar biedt hen ook de kans om betaalbaar te wonen en te genieten van begeleiding en zorg.

Dit project werd gebouwd in samenwerking met OC De Beweging. OC De Beweging neemt haar intrek in de gebouwen en zal zorgen voor alle zorg en begeleiding die nodig is. Dit project streeft ernaar om mensen met een beperking volledig te integreren in de samenleving. Bewoners worden aangemoedigd om deel te nemen aan gemeenschapsactiviteiten en om hun talenten en vaardigheden te delen met anderen. De volledige site van “Groot Bewijk” staat dan ook in het teken van inclusief samenleven. Dit project wordt een geweldig voorbeeld van wat er mogelijk is wanneer we ons richten op inclusie en gelijkheid.

BOUWPROGRAMMA: een dagcentrum voor mensen met een niet-aangeboren hersenletsel en 50 appartementen

ONTWERPER ARCHITECTUUR: DAT BLinkS

AANNEMER: Bekaert Building Company

START WERKEN: 27/02/2023

OPLEVERING: 11/07/2025

BESTELBEDRAG BOUWWERKEN: € 11.095.550,36



» Aankoop goede woning Tjolleveld in Kruisem

In 2025 werden 20 sociale huurappartementen aangekocht van het OCMW/gemeente Kruisem. Deze appartementen gelegen aan de Tjolleveldreef in Kruishoutem werden in het verleden verhuurd door het OCMW van Kruisem. De lopende huurovereenkomsten werden door onze woonmaatschappij mee overgenomen.

Lopende projecten

» 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 ook samengewerkt worden met het nieuwe woonzorgcentrum Animacare, deze zal instaan voor de zorg.

Het project heeft enige vertraging opgelopen door de aanwezigheid van Pfas in de bodem. De nodige onderzoeken werden uitgevoerd om dit zeer gedetailleerd in kaart te brengen en de nodige maatregelen te voorzien bij uitgraving. De werken zijn uiteindelijk gestart in de zomer van 2024. Ondertussen werd de grond uitgegraven en veilig afgevoerd en werd gestart met de opbouw van de ondergrondse parkeergarage. In de tweede helft van 2026 zouden de werken moeten afgerond zijn.

BOUWPROGRAMMA: 40 huurentiteiten + 6 aanleunflats

ONTWERPER ARCHITECTUUR: Vandriessche architecten uit Oudenaarde

AANNEMER: Recon bouw uit Maldegem

START WERKEN: 17/06/2024

BESTELBEDRAG BOUWWERKEN: € 7.651.898,40



» G. Desmetstraat – H. Van Wynghenestraat in 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. De woningbouw werd opgestart in september 2024. De voorlopige oplevering van het project wordt voorzien in 2026.

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

ONTWERPER ARCHITECTUUR: Architecten Bert Michels & Pieter Vanderhoydonck (Ronse)

AANNEMER: Damman uit Deerlijk

START WERKEN INFRASTRUCTUUR: 02/09/2024

BESTELBEDRAG BOUWWERKEN: € 2.600.875,11



» Goezestraat in Ressegem

In 2016 werd deze school aangekocht door de woonmaatschappij. Deze school is opgenomen in de inventaris van bouwkundig erfgoed als klooster van de Zuster Franciscanessen. De woonmaatschappij sloopte het oude pand met behoud van de bestaande voorgevel. Het nieuwe project voorziet negen appartementen en één aangepaste woning.

BOUWPROGRAMMA: 9 huurappartement + 1 aangepaste woning

ONTWERPER ARCHITECTUUR: GC Architecten uit Oudenaarde

AANNEMER: Everaert-Cooreman uit Berlare

START WERKEN: 25/11/2024

BESTELBEDRAG BOUWWERKEN: € 2.672.255,57



» CBO Bavegem

In de dorpskern van Bavegem wordt door de private ontwikkelaar C-Nestate een project gerealiseerd met 17 bouw kavels. Op één van deze kavels wordt een CBO-project voorzien. Dit CBO-project omvat het bouwen van een meergezinswoning met 7 wooneenheden in functie van het realiseren van een sociaal woon-aanbod. De wegenis en het openbaar domein werden reeds voltooid.

De gronden werden eind 2024 aangekocht en de werken aan de woningbouw werden begin 2025 opgestart. De voorlopige oplevering van het project wordt voorzien in het voorjaar van 2026.

BOUWPROGRAMMA: 7 huurentiteiten

ONTWIKKELAAR: C-Nestate

START WERKEN: 24/02/2025

BESTELBEDRAG BOUWWERKEN: € 1.287.849,03



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 vooropstellen. 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

» Oudenaarde, CBO Aalststraat

In Leupegem wordt door de private ontwikkelaar Durabrik een project gerealiseerd met verschillende bouw-kavels. Op één van deze kavels wordt een CBO-project voorzien. Dit CBO-project omvat het bouwen van een meergezinswoning met 12 woongelegenheden in functie van het realiseren van een sociaal woonaanbod. Het project bevindt zich aan een uitgeruste weg. De ontwikkelaar wenst in 2026 de vergunning te bekomen voor dit project.

» 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 woongelegenheden 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 2025 werd het bufferbekken aangelegd op het terrein van de WM. Ook voor dit project zal een vrijgave moeten aangevraagd worden aangezien het gelegen is in WUG.

» 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 principieel akkoord bekomen bij de Provincie Oost-Vlaanderen voor de ontwikkeling van dit gebied. Er werd in 2019 een buurtinfovergadering georganiseerd en eind 2022 werd de omgevingsvergunning ingediend voor de verkaveling.

In 2023 werd in beroep een omgevingsvergunning met voorwaarden afgeleverd door de provincie. Tegen de eerder afgeleverde vergunning werd beroep ingediend. Er werd een tweede vergunningsaanvraag ingediend waarvoor we via de provincie eind 2024 een vergunning hebben verkregen. Ook tegen de tweede vergunning werd beroep aangetekend. Één van beide vergunningen werd inmiddels geweigerd en tegen de andere vergunning loopt een beroepsprocedure. Er wordt door de aanvragers (private partner en WM) de nodige argumentatie voorgelegd in een poging alsnog een vergunning te verkrijgen.

» Zwalm, woonuitbreidingsgebied Zwalm

De gemeente Zwalm werkt al enkele jaren samen met de WM, de streekintercommunale Solva en het studiebureau 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 werd de toewijzing voorzien.

In 2024 werd gewerkt aan het dossier tot vrijgave en werd de firma Van Roey officieel aangesteld als projectontwikkelaar voor dit dossier.

In 2025 werd verder overleg gepleegd met de gemeente en de betrokken partijen om een goed onderbouwd dossier tot vrijgave te kunnen indienen. In maart 2026 zal het vrijgavedossier ingediend worden bij de gemeente Zwalm.

» 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 2024 werd het ontwerp verder afgewerkt en werden de voorbereidingen gestart voor de vergunningsaanvraag. In 2025 werd de omgevingsvergunning afgeleverd. De start van de werken wordt voorzien in het voorjaar van 2026.

» Oudenaarde, Hazel fase 2 en 3

Dit project betreft de realisatie van 44 sociale huurentiteiten en 17 sociale koopwoningen gelegen aan de site Hazel in 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 werd een eerste ontwerp opgemaakt en voorgesteld aan de stad Oudenaarde en de Gecoro. Het bovengronds parkeren werd geweigerd waardoor we terug naar de tekentafel moesten. Het nieuwe ontwerp met integratie van een ondergrondse parkeergarage was begin 2025 afgewerkt.

In 2025 werd verder overleg gepleegd met de stad Oudenaarde en dienden nog aanpassingen te gebeuren na het advies van het 2PO en de Gecoro. Er werd ook overlegd met de ontwerper infrastructuur om zodoende de dossiers op elkaar af te stemmen.

» Bernadetteschool - Grotenberge

In Zottegem (Grotenberge) werd een samenwerking aangegaan met de Bernadetteschool in Grotenberge. De woonmaatschappij treedt hierbij op als bouwheer voor de uitbreiding van de school en het bouwen van 3 sociale huurentiteiten. De huurentiteiten worden geïntegreerd binnen de schoolgebouwen. De opstart van het project kende enige vertraging aangezien een heraanbesteding noodzakelijk was als gevolg van te hoge inschrijvingsprijzen bij een eerste aanbesteding. Alvorens de werken te kunnen opstarten moeten nog een aantal administratieve zaken afgehandeld te worden.

Daar de oorspronkelijke vergunning was verlopen werd in 2025 een nieuwe vergunning aangevraagd en bekomen. Verder werd het recht van opstal geregeld en werden de werken besteld. In voorjaar van 2026 starten de werken effectief.

» RUP Lelie fase 6

Binnen de site RUP Lelie werden in het verleden reeds 3 bouwprojecten gerealiseerd met een mix van huur- en koopentiteiten. De site wordt ontwikkeld in samenwerking met een private partner zijnde Matexi. Voor de aanleg van het openbaar domein wordt samengewerkt met Wonen in Vlaanderen. De woonmaatschappij treedt wel op als bouwheer voor deze werken.

Voor de woningbouw binnen deze fase wordt samengewerkt met GC Architecten (Rik Mas) en wordt de bouw voorzien van 56 huurentiteiten en 12 koopwoningen.

In 2025 werd het voorontwerp goedgekeurd en werd verder gewerkt aan de opmaak van de vergunningsaanvraag. Deze aanvraag is voorzien in de eerste helft van 2026.

» Oude Pastorij – Eine

Enkele jaren terug werd in dorpskern van Eine de oude pastorij aangekocht door onze woonmaatschappij. Op deze site wensen we de oude pastorij af te breken en een nieuw zorgproject te realiseren. In 2024 werd een wedstrijd opgestart voor het aanstellen van een ontwerper. Er werden in een eerste fase van de wedstrijd 5 ontwerpers gekozen. In 2025 werden de verdere details van het project bepaald zodat ook de tweede fase van de ontwerpwedstrijd kan opgestart worden.

» Minderbroederkerk - Ronse

Aan de Minderbroederstraat werd in 2015 een bestaand klooster omgevormd tot 24 sociale huurentiteiten. Op dezelfde site bevindt zich ook een kerk. In 2024 is onze woonmaatschappij eigenaar geworden van deze kerk met de intentie deze om te vormen tot sociale huurentiteiten. In 2026 zal een ontwerper aangesteld worden voor dit project.

» School Vlierzele – Sint-Lievens-Houtem

In de deelgemeente Vlierzele van Sint-Lievens-Houtem werd in het verleden een schoolgebouw aangekocht. Vanuit de studie van de ontwerper is gebleken dat het niet mogelijk was om de bestaande gebouwen te herbestemmen naar een woonproject. Daarom werd beslist om de gebouwen te slopen. Op het vrijgekomen terrein wordt een nieuwbouwproject voorzien met 15 huurentiteiten. Het bouwprogramma is vooral afgestemd op alleenstaanden en kleine gezinnen.

» Polbroek/Paardenmarktstraat – Sint-Lievens-Houtem

Op een terrein gelegen in het binnengebied Polbroek-Paardemarkt-Hoeksken in het centrum van Sint-Lievens-Houtem voorziet de woonmaatschappij een project met 54 huurentiteiten en 6 koopwoningen. Het betreft een project in samenwerking met een private partner die een groepswoningbouwproject voorziet met 40 woongelegenheden en 5 commerciële ruimtes. Er loopt momenteel een procedure bij de Raad voor Vergunningsbetwisting rond de vergunningsaanvraag.

GRONDRESERVES



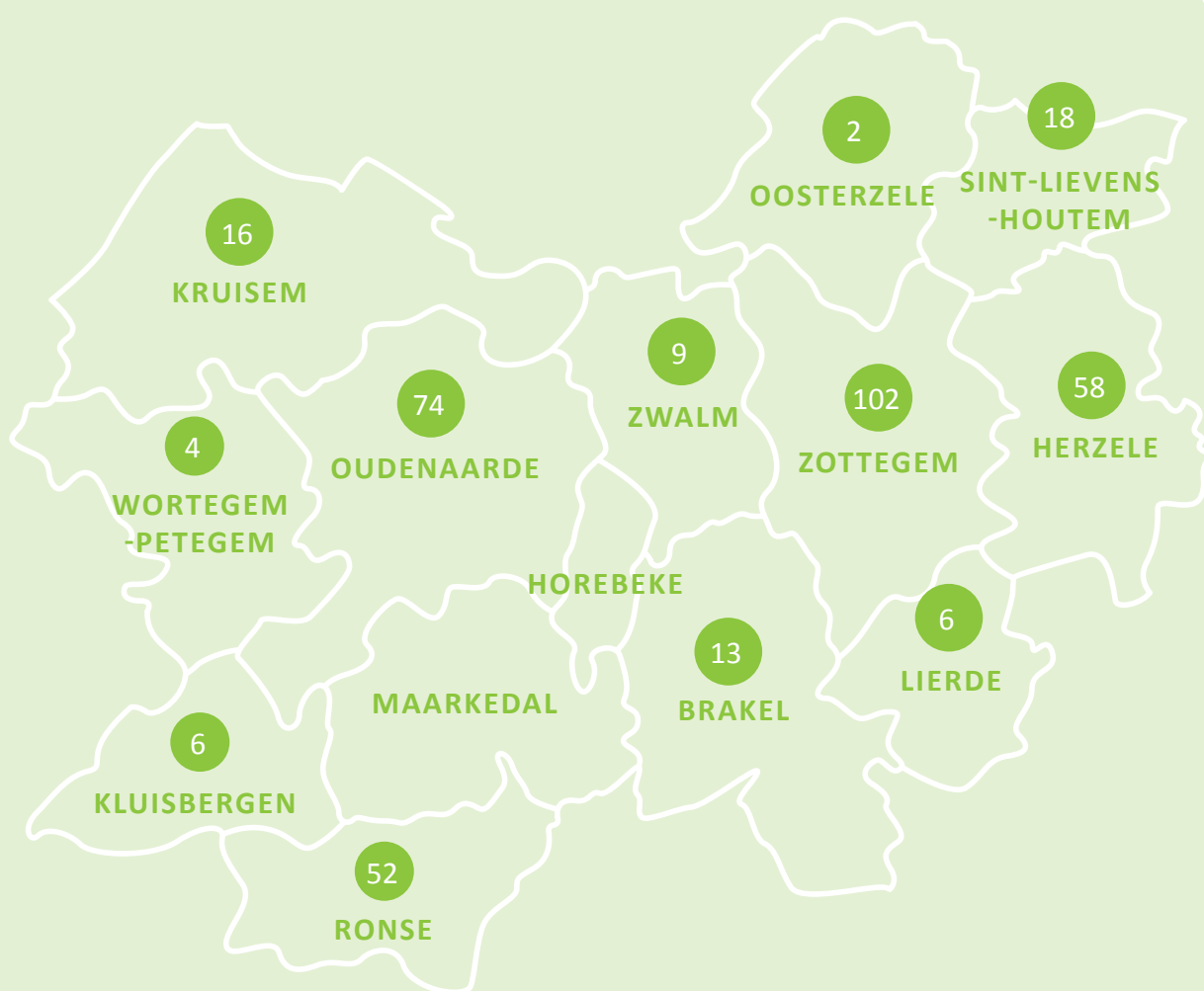
● In voorbereiding (aankoopbelofte) ● In eigendom (onbebouwd + lopende werven)

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	31.466,52 m ²
	site Rosalinde (2016)	31.466,52 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
LIERDE	WUG Zingem Vindevogel	13.665,71 m ²
	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	14.660,00 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
	Saffrou (2020)	2.067,00 m ²
	Eine - oude pastorij (2021)	1.872,00 m ²
	IN VOORBEREIDING	631,12 m ²
	CBO - Aldia - Aalstraat	631,12 m ²
ronse	IN EIGENDOM	14.096,00 m ²
	Germinal	5.758,00 m ²
	J. Bordetlaan	1.248,00 m ²
	G. Desmetstraat – H. Van Wynghenestraat	2.042 m ²
	Kruisstraat-Fiertelmeers	5.048 m ²
	Paterskerk-Elzeelsesteenweg	1.024 m ²
Wortegem-Petegem	IN EIGENDOM	113.331,00 m ²
	Rozenhof/Kerkcauter	38.239,00 m ²
	Cheynscauter (vrouweik)	75.092,00 m ²
Zottegem	IN EIGENDOM	89.029,00 m ²
	Kerkeland, Keiteland (Velzeke)	50.365,00 m ²
	RUP Lelie	38.664,00 m ²
Zwalm	IN VOORBEREIDING	11.318,00 m ²
	WUG Decoenestraat	11.318,00 m ²
Herzele	IN EIGENDOM	144.223,34 m ²
	Stekelbos	14.309,63 m ²
	Goezestraat 16/18	1.478,09 m ²
	Speteveld-Solderhout, Provincieweg 290	128.435,62 m ²
Sint-Lievens-Houtem	IN EIGENDOM	16.694,99 m ²
	Polbroek, Hoekkouter, Hoeksken	12.390 m ²
	Oordegemstraat (school)	4.304,99 m ²
TOTALE OPPERVLAKTE		570.470,21 m ²

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		
Zottegem	0	13	8	4	0	3	24	42	8	0	0	102	
Brakel	1	1	1	2	1	0	3	3	1	0	0	13	
Horebeke	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Kluisbergen	0	0	2	0	0	0	0	4	0	0	0	6	
Kruisem	0	4	2	0	0	0	6	4	0	0	0	16	
Lierde	0	0	2	0	0	0	3	1	0	0	0	6	
Maarkedal	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Oudenaarde	0	6	10	1	0	4	27	23	3	0	0	74	
Ronse	4	10	14	4	1	1	6	11	1	0	0	52	
Wortegem-Petegem	1	2	1	0	0	0	0	0	0	0	0	4	
Zwalm	0	0	0	0	0	2	3	0	4	0	0	9	
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	
Sint-Lievens-Houtem	1	0	0	1	0	1	4	7	3	1	0	18	
Herzele	1	2	4	2	0	0	19	30	0	0	0	58	
Oosterzele	0	1	0	0	0	0	1	0	0	0	0	2	
TOTAAL HUURWOONGELEGENHEDEN	8	38	41	14	2	11	100	122	19	1	0	360	

GEMEENTE	2024		2025	
	INHUURNAME	UIT BEHEER	INHUURNAME	UIT BEHEER
Ronse	4	1	3	4
Lierde	1			
Oudenaarde	2	1	6	2
Zottegem	1	1	1	
Sint-Lievens-Houtem	1	3		
Brakel	1		2	
Kluisbergen	1	1		
Kruisem		1		
Zwalm		1		
Herzele		1		1
Oosterzele				1

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. Bij vervangingsbouwprojecten in bestaande woonsites wordt nagegaan of verdichting mogelijk is. Er wordt eveneens ingezet op ontharding en vergroening waar mogelijk.

De WM sloot in 2019 een overeenkomst met de private ontwikkelaar Re-vive voor de implementatie van een sociaal woonproject op 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 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. In 2024 werd de procedure voor het aanstellen van een ontwerpteam opgestart.

In Ressegem (Herzele) werd gestart met de sloop van een oud schoolgebouw dit in functie van de realisatie van 10 sociale huurentiteiten. Het schoolgebouw stond al geruime tijd leeg. Ons project zal sowieso deze buurt opwaarderen.

Op de site Minderbroederklooster in Ronse, waar in het verleden 24 huurappartementen werden opgericht binnen een bestaand klooster, zal de aanpalende Paterskerk omgebouwd worden tot sociale huurappartementen.

In Vlierzele (Sint-Lievens-Houtem) wordt een oude vervallen school gesloopt en vervangen door 15 nieuwe huurentiteiten. Achterliggend wordt een groenzone voorzien. Momenteel zit dit project in schetsontwerpfase.

In Brakel werden verkennende gesprekken opgestart met een private ontwikkelaar en de gemeente in functie van de herbestemming van de voormalige zwembadsite.

Renovatieprojecten

De doelstellingen voor renovatie werden door de woonmaatschappij vastgelegd in het renovatieplan 2050. Binnen ERP 2050 dienen al onze bestaande woningen een A-label te behalen tegen 2050. Het behalen van dit A-label wordt gefaseerd doorgevoerd. Tussen nu en 2050 moet gefaseerd een hoger energielabel worden behaald. Het uitrollen van deze renovatieplanning over de volgende 25 jaar zal een grote financiële impact hebben.

In Ronse (Scheldekouter, Floréal) worden/werden een 150-tal entiteiten gerenoveerd. Naast deze totaalrenovaties voorzien wij ook het vervangen een 300-tal keukens in bestaande woningen en het vernieuwen van de C.V.-ketel in een 100-tal woningen.

De renovatie/uitbreidingswerken aan onze kantoren werden opgestart.

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. Hiermee komen we tegemoet aan de vereisten voor Reno2050 en is er tevens sprake van duurzaam ruimtegebruik.

In de wijk Bijloke in Zottegem worden 12 woningen in de Gladioolstraat gesloopt en vervangen door 18 nieuwe entiteiten. Het terrein krijgt hierdoor een mee doordachte invulling wat leidt tot een efficiënter ruimtegebruik.

De WM realiseerde 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.

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,...). De mogelijkheden voor een warmtenet worden onderzocht. De ontwerpen van woningbouw en infrastructuur worden aan elkaar afgetoetst en besproken met de stad Ronse ter voorbereiding van de omgevingsaanvraag.

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.

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, Hazel, ...).

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.

Zonne-energie

De woonmaatschappij stond mee in voor de oprichting van ASTER cv en neemt eveneens een bestuursmandaat op. ASTER cv zet in op groene stroom binnen de sector door zonnepanelen te plaatsen op sociale woningen.

Toestand 2025

In de wijk Scheldekouter in Ronse werden in 2025 tijdens renovatiewerken zonnepanelen geplaatst op 78 entiteiten. In Groot Bewijk in Oosterzele werden in 2025 zonnepanelen geplaatst op 50 entiteiten. Er liggen op 518 entiteiten zonnepanelen, goed voor in totaal 2.724 panelen met een totale opbrengst van 1.068,715 kWp. Hiervan zijn 1.627 panelen eigendom van de woonmaatschappij (618,945 kWp). De overige 1.097 panelen zijn eigendom van ASTER (449,77 kWp).

Toekomst 2026

Naast de reeds geplande nieuwbouwprojecten worden in 2026 in drie bestaande wijken zonnepanelen opgeleverd, in totaal gaat het over 141 entiteiten.



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.

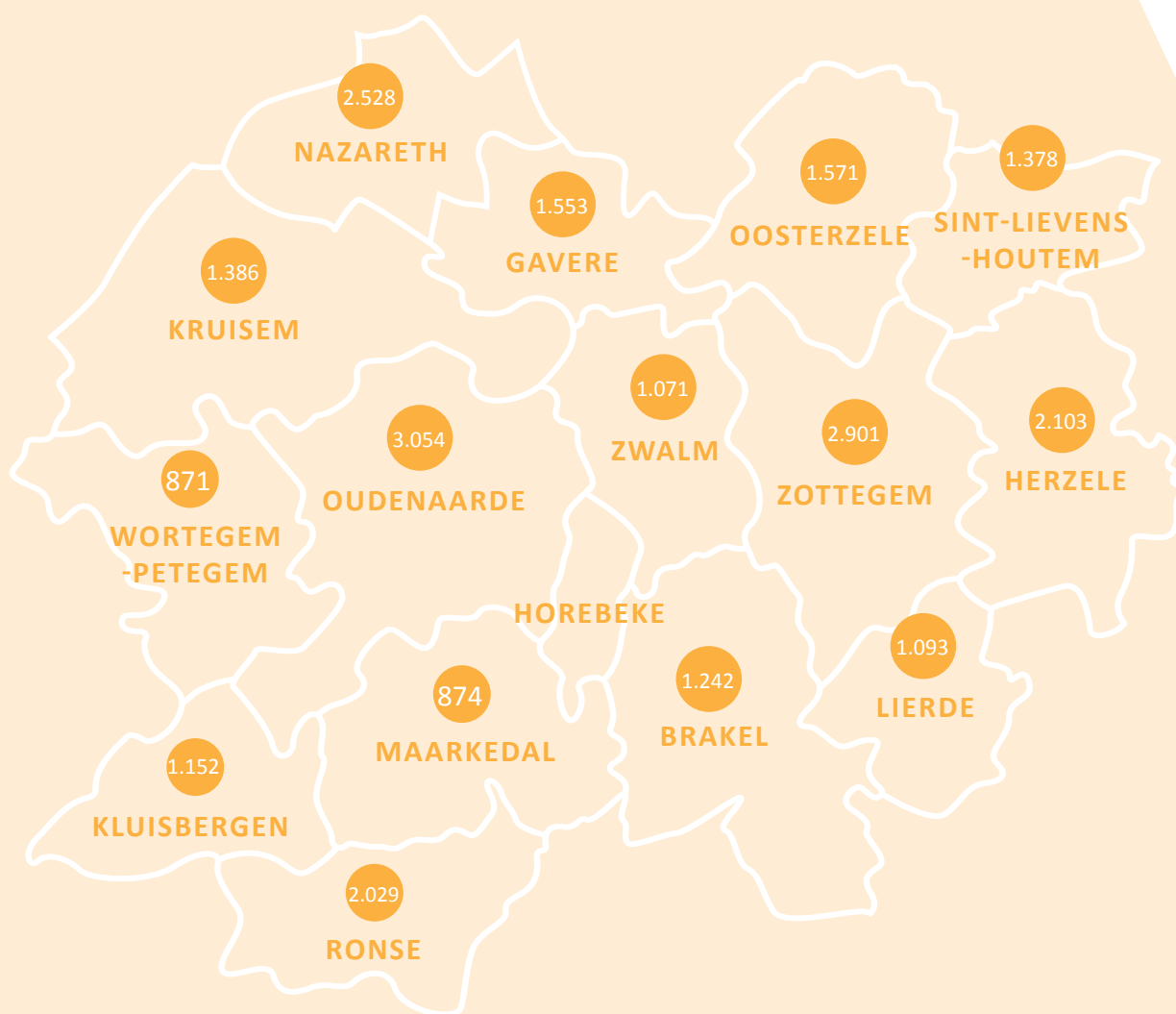
De woonmaatschappij beschikt over een elektrische dienstfiets voor dichte verplaatsingen, zo worden medewerkers gestimuleerd om duurzaam om te gaan met dienstverplaatsingen.

In functie van de uitbreiding van onze kantoren worden er P.V.-panelen voorzien en wordt geïnvesteerd in de aanleg van een waterbuffering. Verder zal de mogelijkheid voorzien worden voor het elektrisch laden van wagens.

VERHURINGSBELEID



AANTAL KANDIDATEN



● Aantal wachtenden per gemeente

Eind 2025 stonden er in totaliteit 9.753 kandidaat-huurders op onze wachtlijsten. Dit cijfer kunnen we onderverdelen in 2 categorieën:

1. Wij zijn de **primaire verhuurder** van 3.416 kandidaat-huurders: zij wonen in ons werkingsgebied of hebben ons aangeduid als primaire woonmaatschappij. We kunnen stellen dat dit de kandidaat-huurders zijn die specifiek in onze regio wensen te wonen en die mogelijks de langdurige woonbinding hebben in één van de gemeenten in ons werkingsgebied.
2. Daarnaast zijn wij **secundaire verhuurder** van 6.337 kandidaat-huurders. Dit zijn kandidaat-huurders die niet woonachtig zijn binnen het werkingsgebied maar minstens voor één van de gemeenten binnen het werkingsgebied kandideren.

IN OUDENAARDE ZIJN ER 3054 WACHTENDEN

GEZINSSAMENSTELLING	18-29 JAAR	30-54 JAAR	55-64 JAAR	65+ JAAR	TOTAAL
Alleenstaande	547	718	200	119	1584
Alleenstaande + 1 kind	80	217	41	15	353
Alleenstaande + 2 kinderen	31	166	15	3	215
Alleenstaande + 3 kinderen	14	128	4		146
Alleenstaande + 4 of meer kinderen	11	129	5	1	146
Koppel zonder kinderen	30	48	24	16	118
Koppel + 1 kind	30	73	9		112
Koppel + 2 kinderen	26	89	5	2	122
Koppel + 3 kinderen	8	83	12		103
Koppel + 4 of meer kinderen	2	141	10	2	155
	779	1792	325	158	3054
	WONENDE IN OUDENAARDE				845

IN KUISEM ZIJN ER IN TOTAAL 1386 WACHTENDEN

GEZINSSAMENSTELLING	18-29 JAAR	30-54 JAAR	55-64 JAAR	65+ JAAR	TOTAAL
Alleenstaande	238	326	98	55	717
Alleenstaande + 1 kind	32	97	15	11	155
Alleenstaande + 2 kinderen	13	85	6		104
Alleenstaande + 3 kinderen	8	62	1		71
Alleenstaande + 4 of meer kinderen	6	66		1	73
Koppel zonder kinderen	9	20	10	14	53
Koppel + 1 kind	16	27	5		48
Koppel + 2 kinderen	6	28	3	3	40
Koppel + 3 kinderen	2	32	6		40
Koppel + 4 of meer kinderen	2	73	8	2	85
	332	816	152	86	1386
	WONENDE IN KUISEM				165

IN WORTEGEM-PETEGEM ZIJN ER 871 WACHTENDEN

GEZINSSAMENSTELLING	18-29 JAAR	30-54 JAAR	55-64 JAAR	65+ JAAR	TOTAAL
Alleenstaande	149	229	56	15	449
Alleenstaande + 1 kind	23	53	10	5	91
Alleenstaande + 2 kinderen	13	55	3		71
Alleenstaande + 3 kinderen	3	38			41
Alleenstaande + 4 of meer kinderen	3	49			52
Koppel zonder kinderen	6	12	7	5	30
Koppel + 1 kind	9	18	4		31
Koppel + 2 kinderen	9	17			26
Koppel + 3 kinderen		23	4		27
Koppel + 4 of meer kinderen	2	47	4		53
	217	541	88	25	871
WONENDE IN WORTEGEM-PETEGEM					27

IN KLUISBERGEN ZIJN ER 1152 WACHTENDEN

GEZINSSAMENSTELLING	18-29 JAAR	30-54 JAAR	55-64 JAAR	65+ JAAR	TOTAAL
Alleenstaande	201	276	80	41	598
Alleenstaande + 1 kind	35	69	11	6	121
Alleenstaande + 2 kinderen	12	56	4	1	73
Alleenstaande + 3 kinderen	3	47	1		51
Alleenstaande + 4 of meer kinderen	6	63	2		71
Koppel zonder kinderen	12	17	9	1	39
Koppel + 1 kind	16	27	5		48
Koppel + 2 kinderen	10	28	4		42
Koppel + 3 kinderen	1	35	8		44
Koppel + 4 of meer kinderen	2	57	5	1	65
	298	675	129	50	1152
WONENDE IN KLUISBERGEN					77

IN RONSE ZIJN ER 2029 WACHTENDEN

GEZINSSAMENSTELLING	18-29 JAAR	30-54 JAAR	55-64 JAAR	65+ JAAR	TOTAAL
Alleenstaande	353	405	108	67	933
Alleenstaande + 1 kind	54	120	27	15	216
Alleenstaande + 2 kinderen	17	91	13	3	124
Alleenstaande + 3 kinderen	9	96	1		106
Alleenstaande + 4 of meer kinderen	7	132	3		142
Koppel zonder kinderen	19	28	13	6	66
Koppel + 1 kind	27	58	12	2	99
Koppel + 2 kinderen	13	66	8	2	89
Koppel + 3 kinderen	1	83	25	1	110
Koppel + 4 of meer kinderen	3	122	16	3	144
	503	1201	226	99	2029
WONENDE IN RONSE					771

IN MAARKEDAL ZIJN ER 874 WACHTENDEN

GEZINSSAMENSTELLING	18-29 JAAR	30-54 JAAR	55-64 JAAR	65+ JAAR	TOTAAL
Alleenstaande	119	207	51	25	402
Alleenstaande + 1 kind	17	64	11	6	98
Alleenstaande + 2 kinderen	8	50	3	1	62
Alleenstaande + 3 kinderen	7	51			58
Alleenstaande + 4 of meer kinderen	6	54	1		61
Koppel zonder kinderen	8	13	8	4	33
Koppel + 1 kind	13	12	3		28
Koppel + 2 kinderen	6	23	2	1	32
Koppel + 3 kinderen	1	26	5		32
Koppel + 4 of meer kinderen	2	58	6	2	68
	187	558	90	39	874
	WONENDE IN MAARKEDAL				26

IN BRAKEL ZIJN ER 1242 WACHTENDEN

GEZINSSAMENSTELLING	18-29 JAAR	30-54 JAAR	55-64 JAAR	65+ JAAR	TOTAAL
Alleenstaande	206	306	81	39	632
Alleenstaande + 1 kind	26	94	12	7	139
Alleenstaande + 2 kinderen	13	70	4	3	90
Alleenstaande + 3 kinderen	7	63	1		71
Alleenstaande + 4 of meer kinderen	4	64	3		71
Koppel zonder kinderen	12	22	13	4	51
Koppel + 1 kind	18	26	4		48
Koppel + 2 kinderen	5	17	3		25
Koppel + 3 kinderen	1	33	7		41
Koppel + 4 of meer kinderen	2	65	6	1	74
	294	760	134	54	1242
	WONENDE IN BRAKEL				103

IN LIERDE ZIJN ER 1093 WACHTENDEN

GEZINSSAMENSTELLING	18-29 JAAR	30-54 JAAR	55-64 JAAR	65+ JAAR	TOTAAL
Alleenstaande	210	327	85	41	663
Alleenstaande + 1 kind	23	69	11	5	108
Alleenstaande + 2 kinderen	15	82	5	2	104
Alleenstaande + 3 kinderen	5	63	1	1	70
Alleenstaande + 4 of meer kinderen		1			1
Koppel zonder kinderen	12	15	11	3	41
Koppel + 1 kind	9	20	3	1	33
Koppel + 2 kinderen	6	23	5	1	35
Koppel + 3 kinderen	1	30	6		37
Koppel + 4 of meer kinderen		1			1
	281	631	127	54	1093
	WONENDE IN LIERDE				50

IN ZWALM ZIJN ER 1071 WACHTENDEN

GEZINSSAMENSTELLING	18-29 JAAR	30-54 JAAR	55-64 JAAR	65+ JAAR	TOTAAL
Alleenstaande	194	277	76	39	586
Alleenstaande + 1 kind	25	80	11	7	123
Alleenstaande + 2 kinderen	17	74	6	2	99
Alleenstaande + 3 kinderen	6	58			64
Alleenstaande + 4 of meer kinderen	2	37			39
Koppel zonder kinderen	9	14	7	5	35
Koppel + 1 kind	14	23	1		38
Koppel + 2 kinderen	7	20	2		29
Koppel + 3 kinderen	2	24	3		29
Koppel + 4 of meer kinderen	2	23	4		29
	278	630	110	53	1071
WONENDE IN ZWALM					65

IN ZOTTEGEM ZIJN ER 2901 WACHTENDEN

GEZINSSAMENSTELLING	18-29 JAAR	30-54 JAAR	55-64 JAAR	65+ JAAR	TOTAAL
Alleenstaande	472	669	179	80	1400
Alleenstaande + 1 kind	90	208	31	13	342
Alleenstaande + 2 kinderen	42	193	13	8	256
Alleenstaande + 3 kinderen	11	155	8	3	177
Alleenstaande + 4 of meer kinderen	9	172	3	2	186
Koppel zonder kinderen	19	35	20	10	84
Koppel + 1 kind	24	63	9	1	97
Koppel + 2 kinderen	15	84	8	2	109
Koppel + 3 kinderen	6	71	11	1	89
Koppel + 4 of meer kinderen	5	143	12	1	161
	693	1793	294	121	2901
WONENDE IN ZOTTEGEM					497

IN OOSTERZELE ZIJN ER 1857 WACHTENDEN

GEZINSSAMENSTELLING	18-29 JAAR	30-54 JAAR	55-64 JAAR	65+ JAAR	TOTAAL
Alleenstaande	310	505	123	55	993
Alleenstaande + 1 kind	46	130	22	7	205
Alleenstaande + 2 kinderen	14	81	10	1	106
Alleenstaande + 3 kinderen	9	56	1		66
Alleenstaande + 4 of meer kinderen			1		1
Koppel zonder kinderen	11	24	11	12	58
Koppel + 1 kind	16	36	6	3	61
Koppel + 2 kinderen	7	36	3	2	48
Koppel + 3 kinderen	1	27	4		32
Koppel + 4 of meer kinderen			1		1
	414	895	182	80	1571
WONENDE IN OOSTERZELE					81

IN SINT-LIEVENS-HOUTEM ZIJN ER 1378 WACHTENDEN

GEZINSSAMENSTELLING	18-29 JAAR	30-54 JAAR	55-64 JAAR	65+ JAAR	TOTAAL
Alleenstaande	233	366	100	46	745
Alleenstaande + 1 kind	36	91	11	5	143
Alleenstaande + 2 kinderen	14	99	7	4	124
Alleenstaande + 3 kinderen	8	84	2	1	95
Alleenstaande + 4 of meer kinderen	2	55			57
Koppel zonder kinderen	9	22	12	11	54
Koppel + 1 kind	11	15	3		29
Koppel + 2 kinderen	9	36	3	1	49
Koppel + 3 kinderen	2	35	6	1	44
Koppel + 4 of meer kinderen	1	35	2		38
	325	838	146	69	1378
WONENDE IN SINT-LIEVENS-HOUTEM					102

IN HERZELE ZIJN ER 2103 WACHTENDEN

GEZINSSAMENSTELLING	18-29 JAAR	30-54 JAAR	55-64 JAAR	65+ JAAR	TOTAAL
Alleenstaande	296	450	136	77	959
Alleenstaande + 1 kind	59	163	28	16	266
Alleenstaande + 2 kinderen	26	139	8	6	179
Alleenstaande + 3 kinderen	11	123	5	1	140
Alleenstaande + 4 of meer kinderen	7	136	5		148
Koppel zonder kinderen	16	26	15	14	71
Koppel + 1 kind	21	43	9	3	76
Koppel + 2 kinderen	13	56	8	2	79
Koppel + 3 kinderen	2	51	7	1	61
Koppel + 4 of meer kinderen	4	108	11	1	124
	455	1295	232	121	2103
WONENDE IN HERZELE					238

IN NAZARETH ZIJN ER 2528 WACHTENDEN*

GEZINSSAMENSTELLING	18-29 JAAR	30-54 JAAR	55-64 JAAR	65+ JAAR	TOTAAL
Alleenstaande	454	688	188	81	1411
Alleenstaande + 1 kind	54	131	21	5	211
Alleenstaande + 2 kinderen	33	177	15	3	228
Alleenstaande + 3 kinderen	14	126	4	2	146
Alleenstaande + 4 of meer kinderen	4	65	3		72
Koppel zonder kinderen	21	36	13	20	90
Koppel + 1 kind	25	44	6	1	76
Koppel + 2 kinderen	13	82	5	5	105
Koppel + 3 kinderen	10	89	6	1	106
Koppel + 4 of meer kinderen	1	72	9	1	83
	629	1510	270	119	2528
WONENDE IN NAZARETH					201

IN GAVERE ZIJN ER 1553 WACHTENDEN*

GEZINSSAMENSTELLING	18-29 JAAR	30-54 JAAR	55-64 JAAR	65+ JAAR	TOTAAL
Alleenstaande	306	536	155	71	1068
Alleenstaande + 1 kind	36	119	18	9	182
Alleenstaande + 2 kinderen	1				1
Alleenstaande + 3 kinderen		3			3
Alleenstaande + 4 of meer kinderen	7	70	1		78
Koppel zonder kinderen	14	25	13	14	66
Koppel + 1 kind	21	31	5	2	59
Koppel + 2 kinderen					0
Koppel + 3 kinderen					0
Koppel + 4 of meer kinderen	1	90	4	1	96
	386	874	196	97	1553
				WONENDE IN GAVERE	137

* Voor Nazareth en Gavere zijn we secundaire verhuurder.

Het aantal maandelijkse inschrijvingen is het voorbije jaar opnieuw toegenomen. Met een gemiddelde van 72 nieuwe inschrijvingen per maand bereiken we het hoogste aantal ooit.

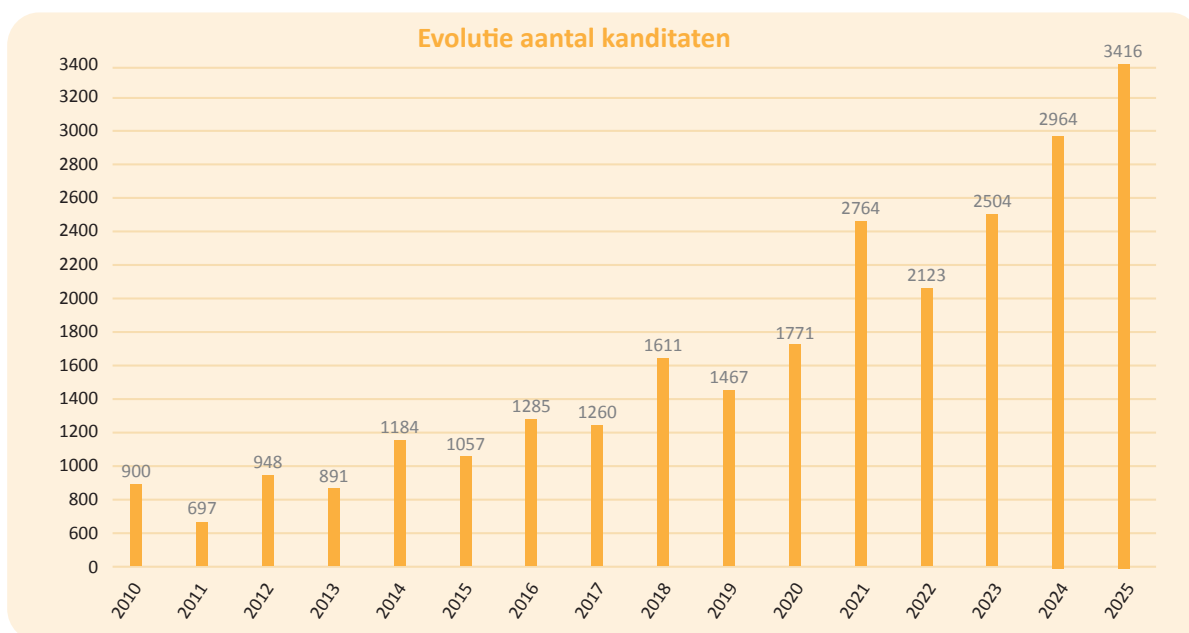
Sinds het najaar van 2025 wordt de actualisatie van kandidatendossiers niet langer tweejaarlijks gedaan. Elk jaar op de verjaardag van het kandidatendossier, wordt dit geactualiseerd. Dit zorgt voor een meer gespreide verdeling van het werkvolume. Bovendien zal een kandidaat-huurder die nog steeds voldoet aan de inschrijvingsvoorwaarden ook geen actie moeten ondernemen. Enkel wanneer er bijkomende vragen zijn, wordt de kandidaat-huurder hiervan verwittigd.

Hieronder een overzicht van het aantal inschrijvingen per maand:

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
jan	32	50	37	55	44	55	50	41	90
feb	52	36	43	52	50	49	65	51	78
maart	58	41	66	32	52	64	72	58	75
april	42	46	45	23	48	39	57	67	76
mei	45	36	49	19	54	40	63	43	54
juni	36	51	43	33	41	49	45	61	88
juli	32	36	41	42	43	38	45	50	71
aug	25	44	40	38	42	59	51	71	60
sept	54	35	45	61	57	68	55	94	86
okt	55	52	55	66	43	67	64	63	80
nov	40	30	43	36	49	56	45	62	60
dec	27	26	34	52	41	52	24	59	50
TOTAAL	498	498	541	509	565	636	636	720	868
GEMIDDELD	42	40	45	42	47	53	53	60	72

* Dit zijn het aantal kandidaat-huurders waarvan wij primaire verhuurder zijn. Deze kandidaten zijn gedomicilieerd in ons werkingsgebied of hebben ons bewust als primaire verhuurder aangeduid.

Hieronder een overzicht van het aantal kandidaten per jaar:

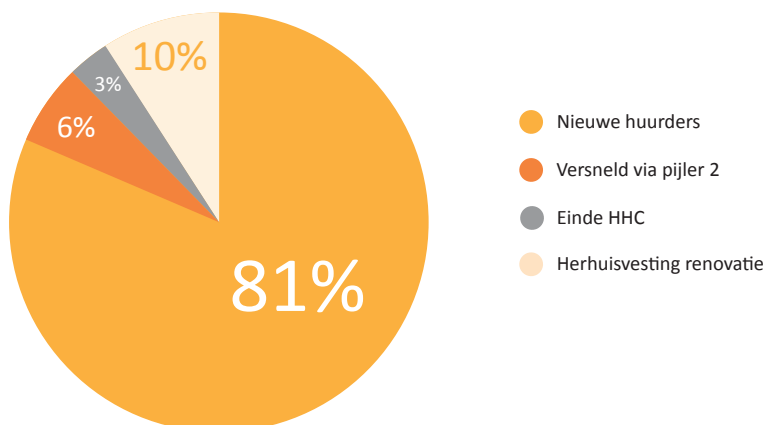


** Dit zijn het aantal kandidaat-huurders waarvan wij primaire verhuurder zijn. Deze kandidaten zijn gedomicilieerd in ons werkingsgebied of hebben ons bewust als primaire verhuurder aangeduid.*

VERHURINGEN

In 2025 waren er 391 toewijzingen.

We merken dat dit de nieuwe maatstaf zal zijn binnen het huidige patrimonium. Afhankelijk van het aantal nieuwe opgeleverde projecten kan dit aantal wel schommelen.



Soorten toewijzingen

- 315 nieuwe huurders die voor het eerst sociaal huren (81%)
- 23 versnelde toewijzingen met actieve begeleiding (6%)
- 12 herhuisvestingen omwille van einde hoofdhuurcontract
- 41 herhuisvestingen omwille van renovatie

Pijler 1 (chronologisch): 252

Pijler 2 (versneld – zie tabel): 23

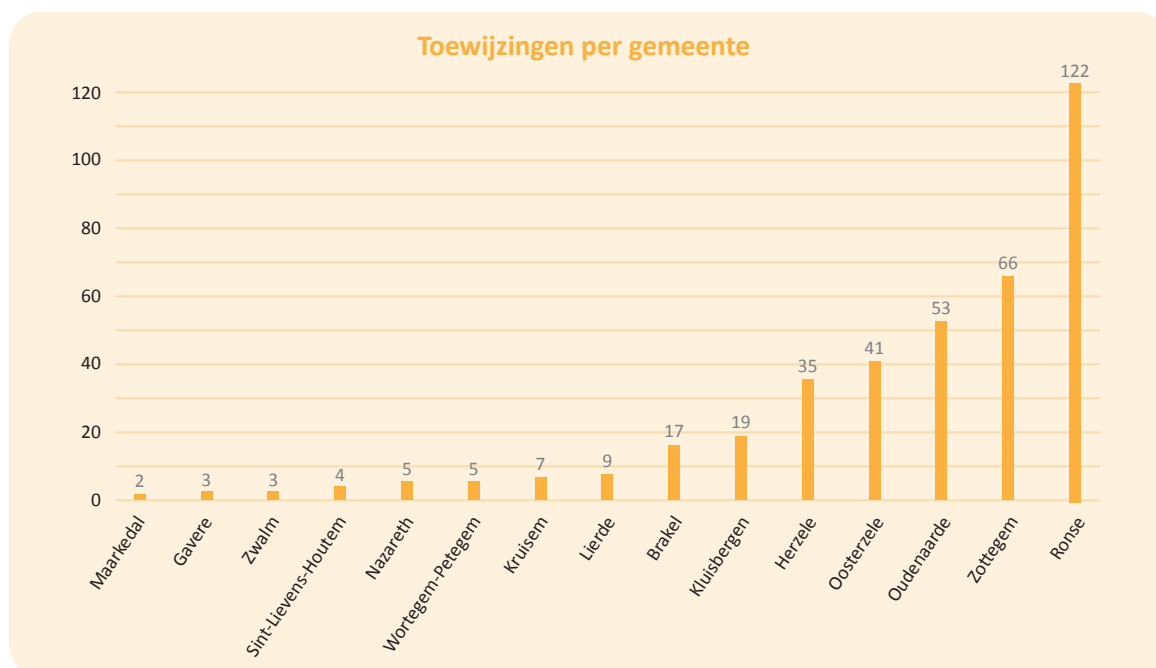
Pijler 3 (doelgroep 65+ en NAH): 45

Pijler 4: 71*

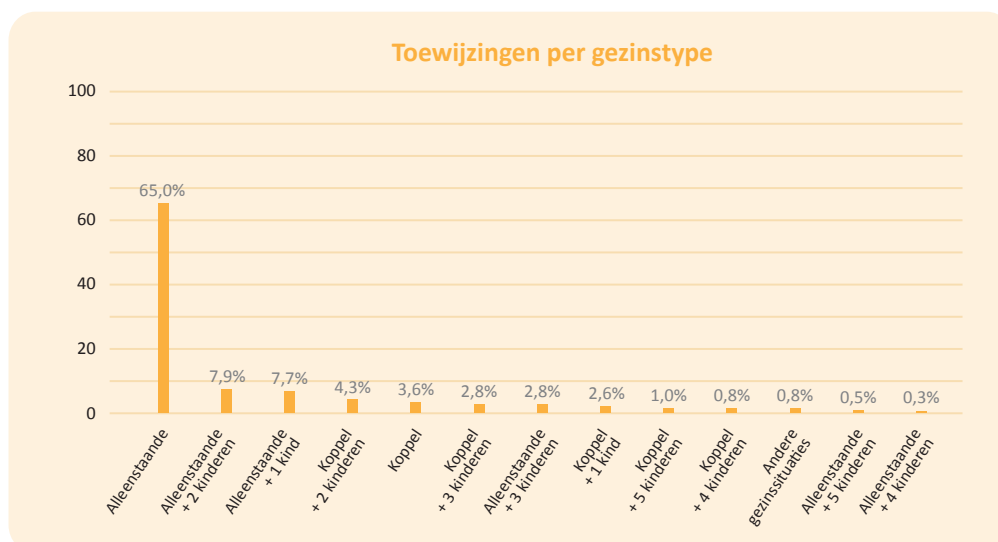
*Pijler 4 kunnen we opsplitsen in enkele vaak voorkomende voorrangsregels

- Herhuisvesting omwille van renovatie
- Einde van het hoofdhuurcontract
- Onder- en overbezetting
- Onaangepast wonen (in een woning die niet is aangepast aan de fysieke noden)
- Voorrangsmutaties van huurders die niet onder- of overbezet wonen

Hieronder een overzicht van het aantal toewijzingen per gemeente:



Hieronder een overzicht van het aantal toewijzingen per gezinstype:



Het aantal toewijzingen aan alleenstaanden blijft heel hoog, dit hangt uiteraard ook samen met het aantal entiteiten van 1 en 2 slaapkamers binnen het patrimonium.

Onze wachtlijst bestaat ook voor 45% uit alleenstaanden dus op deze manier zien we wel dat ons aanbod voldoet aan deze verwachting.

We moeten ook aandacht blijven hebben voor het verhogen van het aantal grote panden. In 2025 hebben we 17 woningen toegewezen met 4 of 5 slaapkamers. Hiermee huisvestten we enkele grote gezinnen maar de wachttijd leert ons dat er ook nood is aan dergelijk type woningen.

We proberen hier ook aan te voldoen door binnen het doorverhuursegment op zoek te gaan naar ruime gezinswoningen.

VERSNELDE TOEWIJZINGEN

In 2025 konden 60 dossiers worden aangemeld via pijler 2. Zoals afgesproken op de toewijzingsraad werd dit aantal verdeeld over de lokale besturen en de welzijnsorganisaties. We stellen vast dat meer dan de helft van de dossiers werd aangemeld in het laatste kwartaal van het jaar. Dit zorgt voor meer volume op het einde van het jaar. We vinden hier ook onmiddellijk de verklaring waarom niet alle dossiers zijn toegewezen in de loop van 2025.

We zien dat dit jaar bijna alle dossiers zijn aangevraagd.

Binnen pijler 2 kunnen volgende doelgroepen aangemeld worden:

- Dreigende dakloosheid
- Geestelijke gezondheidszorg
- Begeleid zelfstandig wonen
- Slechte huisvesting
- Bijzondere omstandigheden van sociale aard

Tijdens de toewijzingsraad bespraken we de aanmeldingen van 2024. We maakten een analyse van de aangemelde dossiers. Op deze manier krijgen we zicht op welke doelgroepen vaak worden aangemeld, wat de doorlooptijd is van een aanvraag en op welke termijn een woonst kan toegewezen worden.

Het aanvraagformulier werd bijgewerkt en er werd een sjabloon opgemaakt van een begeleidingscontract.

We zetten meer in op persoonlijk contact met de aangemelde kandidaat-huurder zodra de aanvraag binnenkomt. Er wordt een huisbezoek gepland bij de kandidaat-huurder vooraleer we een toewijzing finaliseren. Op deze manier trachten we de kandidaat-huurder te leren kennen en kunnen we de begeleiding afstemmen op de noden.

Om alles te coördineren en op te volgen hebben we binnen het team toewijzingen een medewerker aangeworven die specifiek rond versnelde toewijzingen zal gaan werken.

In 2025 hebben we 55 aanvragen tot een versnelde toewijzing ontvangen.

GEMEENTE	CONTINGENT	AANGEVRAAGD	TOEGEWEZEN
Oudenaarde	9	7	4
Kruisem	3	3	1
Wortegem-petegem	2		
Kluisbergen	2	1	
Ronse	9	9	
Maarkedal	1		
Horebeke	0		
Brakel	2	2	
Lierde	1		
Zwalm	1	1	
Herzele	5	4	2
Sint-lievens-houtem	1	1	
Zottegem	7	4	2
Oosterzele	2	2	
CAW	4	7	6
geestelijke gezondheidszorg	4	2	1
jongeren	4	5	4
bijzondere omstandigheden van sociale aard	3	1	1
onbewoonbaarverklaringen		6	6
TOTAAL GEMEENTEN	60	55	27

OPZEGGINGEN

REGULIERE OPZEGGINGEN ZITTENDE HUURDERS

REDEN OPZEGGING	AANTALLEN
aankoop woning privé	10
herhuisvesting	55
huuropzeg omwille van eigendom	/
vrijwillige mutatie	27
mutatie naar een aangepaste woning	/
opzeg hoofdhuurcontract	12
uithuiszetting via vredegerecht	27
huurwoning privé (nabij familie, werk, partner,...)	72
overlijden huurder	43
opname woonzorgcentrum	21
TOTAAL	267

LEEGSTAND

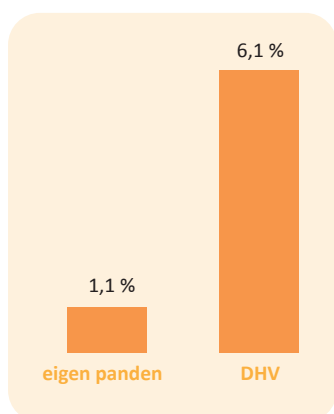
REDEN LEEGSTAND	DECEMBER '24	DECEMBER '25	% TOTAAL PATRIMONIUM
FRICTIE	61	31	1,10 %
DVH	36	22	6,1 %
STRUCTUREEL	147	93	3,16 %
TOTAAL	244	146	4,46 %

Leegstand beperken

In 2025 werd er hard verder gewerkt aan het verminderen van de leegstand. Omwille van het uitgebreide patrimonium stelden we vast dat het aantal toewijzingen per medewerker toewijzing veel te hoog lag. Op basis daarvan werd beslist in te zetten op het aanwerven van 2 extra medewerkers.

We stellen vast dat dit jaar de leegstand sterk gedaald is.

Frictieleegstand (% aandeel t.o.v. patrimonium)



HUURDERSSAMENSTELLING

Op 31 december 2025 heeft de woonmaatschappij 2.914 woningen in eigen beheer. Daarnaast hebben we 360 woningen in doorverhuur. Dat maakt een totaal van 3.274 woningen. 20 van deze woningen verhuren we buiten sociaal huurstelsel.

De panden in Groot Bewijk zijn opgeleverd en meegeteld in het aantal woningen maar gaan pas in verhuur vanaf 1 februari 2026. Zij zijn dus niet mee verrekend in het aantal huurders. Als we hiervan de leegstaande woningen in mindering brengen, tellen we **3.058 huurders op 31 december 2025**.

VERHURING VOLGENS GEZINSGROOTTE	AANTALLEN
alleenstaanden	1825
2 personen	580
3 personen	265
4 personen	186
5 personen	111
6 personen	59
7 personen	25
8 personen	5
9 personen	2
TOTAAL	3058

HUURPRIJZEN

HUURPRIJS	AANTALLEN
<150 EURO	1
150 – 199 EURO	2
200 – 249 EURO	126
250 – 299 EURO	586
300 – 349 EURO	697
350 – 399 EURO	519
400 – 449 EURO	316
450 – 499 EURO	228
500 – 549 EURO	130
550 – 599 EURO	109
600 – 649 EURO	67
650 – 699 EURO	56
> 700 EURO	221
TOTAAL	3058

HUURDERSINKOMEN

INKOMSTENGRENS	AANTALLEN
< 5000 EURO	31
5.000 – 9.999 EURO	63
10.000 – 14.999 EURO	388
15.000 – 19.999 EURO	1291
20.000 – 24.999 EURO	576
25.000 – 29.999 EURO	228
30.000 – 34.999 EURO	128
35.000 – 39.999 EURO	75
40.000 – 44.999 EURO	53
45.000 – 49.999 EURO	32
> 50.000 EURO	62
TOTAAL	3058

HUROPBRENGSTEN

BALANSGEGEVENS 2025	SOCIALE HUUR	DOORVERHUUR
Basishuur	€ 25.885.978,87	€ 2.483.479,74
Basishuur buiten huurstelsel	€ 112.401,40	
Basishuur niet residentiële ruimtes	€ 115.564,53	
Verschil basis en reële huur	€ -11.659.484,17	
Collectieve schuldenregeling	€ 7.304,28	€ 2.632,47
Garages prive	€ 46.886,04	
Garages	€ 223.651,08	
Onderbezettingsvergoeding	€ 12.160,24	
Onbewoond - leegstand	€ -1.221.702,00	
Overige huuropbrengsten - huur daken	€ 2.248,85	
NETTO HUROPBRENGST	€ 13.525.009,12	€ 2.486.112,21
Huurlasten	€ 1.394.304,16	€ 201.801,24
Afrekening huurlasten	€ -224.856,70	€ 14.851,01
Overige vergoedingen	€ 28.356,89	
TOTAAL	€ 1.197.804,35	€ 216.652,25
TOTAAL	€ 14.722.813,47	€ 2.702.764,46
PER MAAND	€ 1.226.901,12	€ 225.230,37

HUURACHTERSTALLEN

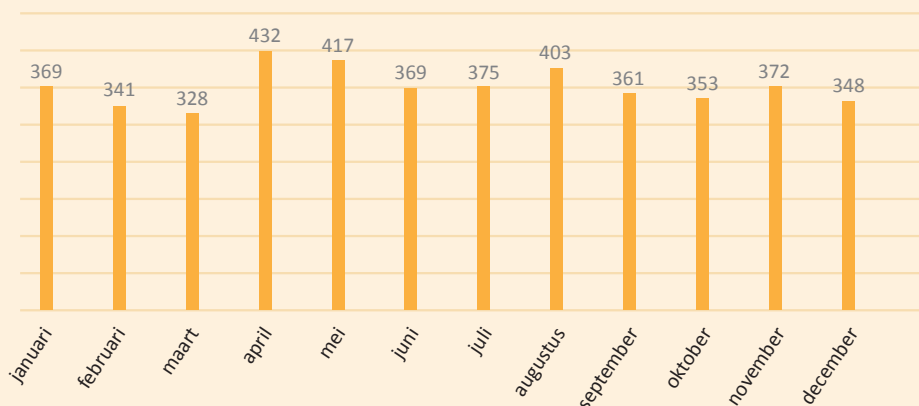
HUURACHTERSTALLEN 31/12/2025		
	BEDRAG	% TOV JAARLIJKE HUURINKOMSTEN
ZITTENDE HUURDERS		
eigen patrimonium	107.611,30	
doorverhuur	40.707,24	
TOTAAL	148.318,54	0,89%
VERTROKKEN HUURDERS		
TOTAAL	102.123,88	

HUURACHTERSTALLEN BEPERKEN

Om de huurachterstallen te beperken, volgen we de huurders heel nauwgezet op. Wanneer er een achterstal ontstaat, wordt er een eerste herinnering verstuurd. Als hier geen reactie op komt, wordt er tegen het einde van de maand een tweede herinnering verstuurd. Alle huurders met een lopend aflossingsplan, zowel voor huur als andere openstaande kosten, worden persoonlijk aangeschreven als deze aflossing niet wordt betaald.

Sinds dit jaar hebben we de betalingsherinneringen aangepast, in die zin dat de totale achterstal op de brieven vermeld wordt en niet langer enkel de huurachterstal.

Openstaande dossiers laatste dag van de maand 2025



VOORUITBETALINGEN

De vooruitbetalingen worden meegegeven in onderstaande tabel.

Dit omvat zowel de eigen panden als de doorverhuurpanden.

VOORUITBETALINGEN 31/12/2025	TOTALE BEDRAG
Huurders	€ 31.833,85
Vertrokken huurders	€ 62.288,53
TOTAAL	€ 94.122,38

RECUPERATIE ONDERHOUD EN HERSTEL

Een aantal herstellingen in en rond de woning moet 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.

DE ACHTERSTALLEN TOT EN MET 31/12/25 VOOR RECUPERATIE ONDERHOUD EN HERSTEL (zittende en vertrokken huurders samen)	TOTALE BEDRAG
Eigen woningen	€ 39.664,52
Panden doorverhuur	€ 18.081,56
TOTAAL	€ 57.746,08

DIENSTVERLENING

In 2025 beslisten we om de bezoeken op de zitdagen in Ronse en Zottegem op afspraak te laten doorgaan. Op die manier kunnen we voor iedere (kandidaat)-huurder voldoende tijd nemen. We vermijden hiermee ook onnodige wachttijden.

We zijn nog steeds 3 halve dagen beschikbaar in Ronse en een halve dag in Zottegem. Deze zitdagen gaan door in het Sociaal Huis. Ons hoofdkantoor in Oudenaarde blijft dagelijks vrij toegankelijk tussen 9 en 12 uur. Telefonisch zijn onze diensten elke dag bereikbaar.

Bij inhuurname van grotere projecten organiseren we vaak een bijkomend moment om bijvoorbeeld contracten in de gemeente van het project te laten ondertekenen. Op die manier komen we tot bij de cliënt i.p.v. andersom.

SOCIAAL BELEID

KLACHTENBELEID

1. Klachtenbeeld

De 39 klachten die we via tussenpersonen ontvingen zijn onder te verdelen in de volgende categorieën:

SOORT KLACHT	AANTAL	GEGROND	ONGEGROND
Verhaal na registratie eerste weigering aanbod	23	3	20
Verhaal na schrapping ten gevolge van tweede weigering aanbod	7	5	2
Verhaal na schrapping kandidatendossier na actualisatie	5	3	2
Klacht omtrent toewijzing	1		1
Klacht via Ombudsdienst	3	2	1

Ook dit jaar merken we een stijging van het aantal administratieve klachten. Dit omdat de verhaalprocedure op alle brieven ter kennisgave weigering en schrappingsbrieven vermeld staat.

Er waren 23 klachten na een eerste weigering, vaak na het stopzetten van de huurpremie. De meeste klachten na een eerste weigering werden als ongegrond of onontvankelijk beoordeeld. Vaak diende men te laat verhaal in. Bij de gegronde klachten kon de woonmaatschappij niet aantonen dat de aanbodbrieven wel degelijk verzonden werden. De woonmaatschappij werkt immers niet met aangetekende zendingen omwille van kostenefficiëntie.

Klachten omtrent een tweede weigering zijn vaak tweeledig: ook het eerste aanbod werd in twijfel getrokken (onontvankelijk verklaard door verstreken verhaaltermijn). Uiteindelijk werd de klacht 4 keer deels gegrond en 1 keer gegrond beoordeeld. Ook hier kon de WM geen bewijs van verzending voorleggen omwille van het niet aangetekend verzenden.

De woonmaatschappij blijft bij haar standpunt dat niet alle aanbod-, kennisgave- of schrappingsbrieven aange-tekend verzonden worden omwille van de kostprijs.

De klacht omwille van toewijzing werd als ongegrond beoordeeld. De kandidaat-huurder was niet akkoord met de toewijzingsprocedure. Bij controle van het aanbod bleek de huidige situatie niet overeen te komen met de situatie in het CIR. Hierdoor had de (kandidaat)-huurder onterecht een voorrang gekregen op basis van zijn gezinssituatie (rationele bezetting).

De klachten via de ombudsdienst kunnen we onderverdelen in:

- 1 klacht na opstart van een gerechtelijke procedure: deze werd als ongegrond beoordeeld aangezien de procedure terecht was opgestart.
- 2 technische klachten: beiden als deels gegrond beoordeeld. Het betrof enerzijds de klacht van de eigenaar van een doorverhuurwoning die van mening was dat er meer werken door de woonmaatschappij dienden vergoed te worden bij einde huur. Na overleg met de eigenaar werd een nieuw compromis gevonden. De tweede klacht kwam er via een huurder die vond dat de herstellingen te lang op zich lieten wachten.

Naast bovenstaande klachten via tussenpersonen, ontvingen we ook 8 klachten rechtstreeks via de huurder. Hier kunnen we volgend onderscheid maken:

- 7 technische klachten waarbij de huurder of koper vond dat de termijn om herstellingen uit te voeren te lang op zich liet wachten. Er werd telkens geantwoord naar de indiener van de klacht en ook werden de herstellingen uitgevoerd.
- 1 klacht ging over een inschrijvingsdossier van een zittende huurder.

2. Concrete realisaties en voorstellen

Alle klachten worden behandeld door één aanspreekpunt binnen de woonmaatschappij. Dit aanspreekpunt wordt ook kenbaar gemaakt op de website van WM Vlaamse Ardennen. Er bestaat een apart e-mailadres voor het indienen van klachten: klachten@wmvla.be

Alle klachten die op bovenstaand mailadres binnenkomen, alsook de verhaalprocedures worden behandeld door de klachtenbehandelaar binnen de woonmaatschappij.

Met deze klachten gaan we concreet aan de slag. Als we merken dat het een klacht of melding betreft die meerdere woningen aangaat, of een melding uit naam van meerdere huurders, dan proberen we dit intern ook aan te pakken. We informeren dan niet enkel de indiener van de klacht maar ook de andere huurders in het gebouw.

Naast de klachten hechten wij ook veel belang aan meldingen die binnenkomen.

Momenteel zijn er 4 woonbegeleiders actief binnen de WM. Zij bezoeken dagelijks de huurders waar meldingen van binnenkomen. Dit gaat over allerlei meldingen: leefbaarheid, burenc conflicten, afvalproblematiek, De meldingen worden door de woonbegeleiders geregistreerd. De WM wil deze registratie in de toekomst verder optimaliseren om gericht de oorzaak van meldingen te kunnen aanpakken.

De woonbegeleiders werken nauw samen met ondersteunende diensten om de leefbaarheid binnen onze wijken zo optimaal mogelijk te houden. Huurders worden bezocht en waar nodig wordt hulp geïnstalleerd. Op regelmatige basis organiseren we een overleg met verschillende begeleidende diensten:

- OCMW's van onze 14 lokale besturen
- CAW
- Fiola
- Thuiszorgdiensten
- Politie
- ...

Om de doorlooptijd van technische interventies te verkorten hebben we sinds het najaar van 2025 een nieuwe methode van meldingen ontwikkeld. Waar men vroeger alle defecten moest melden via de WM, kan men nu voor sanitaire interventies (defect verwarmingsketel, lekkende kraan, ...) rechtstreeks bij de aannemer terecht. De aannemers bieden ook een permanentie aan tijdens weekend- en verlofdagen. Dit zorgt ervoor dat de huurder sneller geholpen wordt. Voor andere meldingen kan men nog steeds terecht bij de dienst patrimoniumbeheer van de WM. Om de huurder sneller te helpen, werd het team van patrimoniumbeheerders dit jaar verder uitgebreid.

SOCIAAL BELEID

Ons team van woonbegeleiders telt ondertussen 4 leden. Zij behandelen elk hun specifieke regio.

In eerste instantie richten de woonbegeleiders zich op de basisbegeleiding van de huurders. Hier gaan ze de focus leggen op een persoonlijke aanpak. Ze informeren nieuwe en zittende huurders over de rechten en plich-

ten binnen het sociaal wonen. Het correct betalen van de huur, onderhoud van de woning en bijdragen aan een leefbare omgeving zijn de waarden die worden uitgedragen. Wanneer we merken dat er opvolging nodig is, gaan we persoonlijk langs en gaan we in gesprek met de huurder.

Als blijkt dat er onderliggende problematieken zijn, gaan we in samenspraak met de huurder een begeleidingstraject uitstippelen. We werken hiervoor samen met tal van welzijnsactoren. Om het netwerk van hulpverlening binnen de regio te leren kennen en uit te breiden, sluiten we tevens aan bij netwerkmomenten en infosessies van **eerstelijnszone**.

Onze structurele overlegmomenten met de **OCMW's** binnen ons werkingsgebied zien wij nog steeds als belangrijke samenkomsten. Hierin kunnen we gezamenlijke cliënten vooruit helpen en escalatie van problemen voorkomen. Ook de wijkagent(en) van de gemeente sluiten op deze overlegmomenten aan. We hebben een protocol rond domiciliefraude, die is nu ook afgesloten tussen onze woonmaatschappij en de politiezone Ronse.

De **wijkagenten** zijn bereid om samen op huisbezoek te gaan en zijn voor ons een belangrijke partner. Ook in het opsporen en aanpakken van domiciliefraude hebben we een nauwe samenwerking.

CAW was het voorbije jaar opnieuw een waardevolle partner in dossiers preventieve uithuiszetting. We geven de huurders nog de kans om een traject af te leggen dat tot een duurzame bewoning kan leiden. CAW gaat dan een intensiever traject afleggen met de huurder en voorziet waar nodig extra hulp. Ook zorgen zij voor bewustwording van de preciaire situatie.

We legden contacten met de mensen van LDC De Bron in Zottegem. Deze samenwerking zal in de toekomst verder uitgebouwd worden. Gezien de vele sociale woongelegenheden op de site André Schotteplein lijkt een samenwerking hier wel aan de orde. We huisvesten op deze site een veelzijdige mix van huurders, zowel jong als oud, gezinnen, We proberen hen toe te leiden naar het aanbod van **LDC De Bron**.

Hier zijn wij ook een actieve partner in de organisaties van het Bijlokecomité. Jaarlijks nemen wij deel aan de activiteiten rond Sinterklaas, Pasen, Bijlokedrink,

In Ronse hadden we in 2025 nog steeds de samenwerking met **Saamo**. Vooral in de wijk Scheldekouter zijn zij een zeer actieve partner. Hun uitvalsbasis Scheldekouter 37 kunnen we zien als een ontmoetingsplaats voor de huurders. We organiseerden hier opnieuw enkele mooie initiatieven. Er was een infomoment rond verhuizen, een infoavond van de huurdersbond, aperitief met info over de renovatiewerkzaamheden, Op deze momenten informeren we de huurders en gaan we ook op een laagdrempelige manier met hen in gesprek.

Buurtsport kende ook in 2025 een vervolg, al was het op een andere manier. De buurtsportweken werden vervangen door buitenspeeldagen met een activiteit. Zo werden er initiatieven gegeven over sporten als rugby, skateboarden, enzovoort. Deze momenten gingen o.a. door in Oudenaarde-centrum, Eine en Volkegem.

We hechten veel waarde aan bovenstaande samenwerkingen. Op deze manier voorzien we niet enkel een dak boven het hoofd van onze huurders maar willen we hen laten deelnemen aan initiatieven die bijdragen aan een aangename leefomgeving.

Helaas stellen we vast dat er in bepaalde dossiers geen beterschap komt na onze pogingen tot bemiddeling. In deze situaties zijn we genooddaakt een gerechtelijke procedure op te starten. Meestal gaat dit over huurachterstal, domiciliefraude of leefbaarheid.

In 2025 heeft de woonmaatschappij 55 nieuwe gerechtelijke dossiers opgestart. In 27 dossiers leidde dit tot een effectieve uithuiszetting. In zo goed als alle dossiers vertrekken de huurders uiteindelijk spontaan. Op die manier is de uithuiszetting enkel nog een administratieve formaliteit.

BELEID VERKOOP



OVERZICHT VERKOPEN



HISTORISCH OVERZICHT VERKOPEN

JAAR	UDENARDE	BRAKEL	GERAARDS-BERGEN	KRUISEM	NAZARETH	MAARKEDAL	ZWALM	ZOTTEGEM	RONSE	GAVERE	W-P	KLUIS-BERGEN	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				
2024					16 W				1 W			1 W	19
									1 A				
2025	6 W							1 W	3 W				
	2 A												12
TOTAAL	108	30	28	20	45	0	16	24	51	6	9	5	342

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

AANKOPEN

Koop Kerkgebouw	-	Elzeensesteenweg 299 9600 Ronse	-	€ 1,00
Ruil Garage	-	Puttene 13 9680 Maarkedal	-	€ -
20 entiteiten	-	Tjolleveldreef Kruisem	-	€ 1.300.000,00

KANDIDAAT-KOPERS

Brakel	2
Herzele	16
Kluisbergen + Ronse	12
Kruisem	18
Maarkedal	3
Nazareth + Gavere	13
Oudenaarde Oost + Horebeke	35
Oudenaarde West	44
Wortegem-Petegem	3
Zottegem	48
Zwalm	8
Wederinkoop	23
TOTAAL	226

KOOPPROJECTEN IN VOORBEREIDING

GEMEENTE	STRAAT	WONINGEN	APPARTEMENTEN	VERWACHTE VERKOOP
Oosterzele	Dorp	-	11 appartementen	TE KOOP
Herzele	Droogloods	-	8 appartementen	TE KOOP
Oudenaarde-West	Fietelstraat	-	14 appartementen	TE KOOP
Oudenaarde-Oost	Hazel (Volkegem) 2de fase	17 woningen	-	2029-2030
Ronse	Scheldekouter	10 woningen	-	2029-2030
Zwalm	Woonuitbreidingsgebied Zwalm	14 woningen	-	2030-2031
Zwalm	Woonuitbreidingsgebied Zwalm	14 woningen	-	2030-2031
Zottegem	RUP Lelie fase 6	12 woningen	-	2030-2031
Kruisem	Woonuitbreidingsgebied Zingem	9 woningen	-	2030-2031
Zottegem	Velzeke 1ste fase	28 woningen	-	2031-2032
Oudenaarde-West	Klaproosstraat (Eine) 3de fase	13 woningen	-	2032-2033

BELEID

Openbare verkopen:

In 2025 verkochten we 9 panden via Biddit. Deze panden zijn oud en liggen niet ideaal om te gaan renoveren. Heel vaak liggen ze in wijken waar bijna geen sociale woningen meer zijn of het is een huurwoning die tussen aanpalende eigenaars ligt. Dit maakt dat renovatiewerkzaamheden duur en moeilijker uit te voeren zijn.

• Molenkouter 49, 9700 Oudenaarde	-	€ 146.000,00
• Akkerstraat 6, 9700 Oudenaarde	-	€ 133.000,00
• Scheldekouter 234, 9600 Ronse	-	€ 164.000,00
• Meerlaan 66, 9620 Zottegem	-	€ 105.000,00
• Klokkeveld 8, 9700 Oudenaarde	-	€ 228.000,00
• Magnoliadreef 1, 9700 Oudenaarde	-	€ 166.000,00
• Floreal 81, 9600 Ronse	-	€ 125.000,00
• Floreal 145, 9600 Ronse	-	€ 120.000,00
• Keirestraat 31, 9700 Oudenaarde	-	€ 191.000,00

Sociale koop:

We stelden vast dat de huidige koopprojecten moeilijk te verkopen zijn. Door de inkanteling hadden we nog 2 projecten (Izoo oosterzele en Droogloods Herzele) die we te koop moesten aanbieden, samen met het project Fietelstraat in Eine. Deze verkoop verloopt moeizaam. De kandidaat-kopers geven verschillende redenen van weigering op zoals o.a. de hoge aankoopprijs.

Verkopen 2025:

• Kapellestraat 46A, 9690 Kluisbergen	-	€ 278.386,67
• Kapellestraat 46G, 9690 Kluisbergen	-	€ 311.595,77

Sinds 2025 biedt de WM haar koopprojecten ook online aan via Zimmo. We investeerden in materiaal om de woningen aan te kleden om deze op die manier meer verkoopbaar te maken.

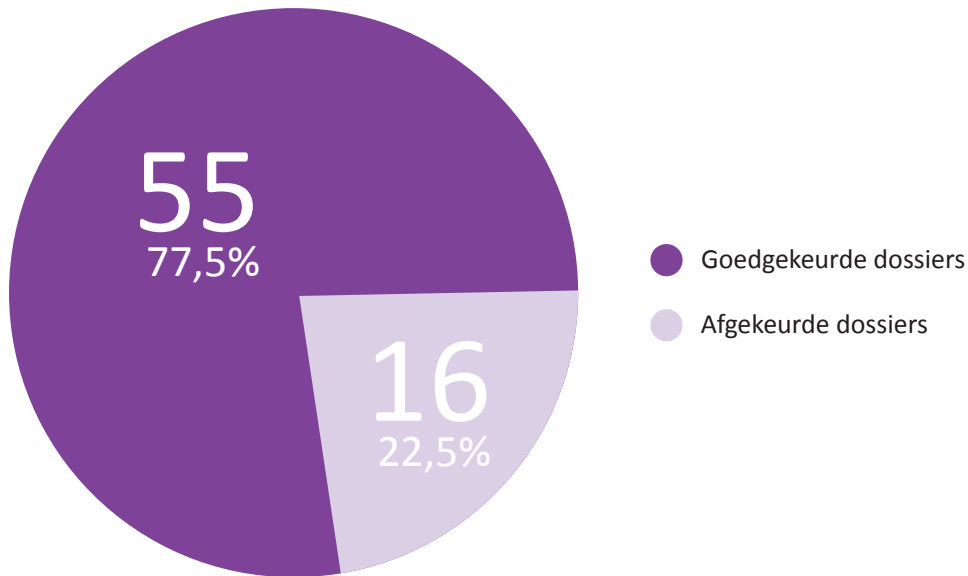
BELEID LENINGEN



BELEID

In 2025 kenden we enkele personeelsveranderingen binnen de dienst koop- en leningen. In de tweede jaarhelft hebben we ingezet op de opleiding van 2 nieuwe collega's binnen de dienst koop en leningen.

GOEDGEKEURDE DOSSIERS



KLANTENCONTACTEN

De Woonmaatschappij Vlaamse Ardennen is erkend als één van de 11 woonmaatschappijen die bevoegd zijn om kredieten te verstrekken.

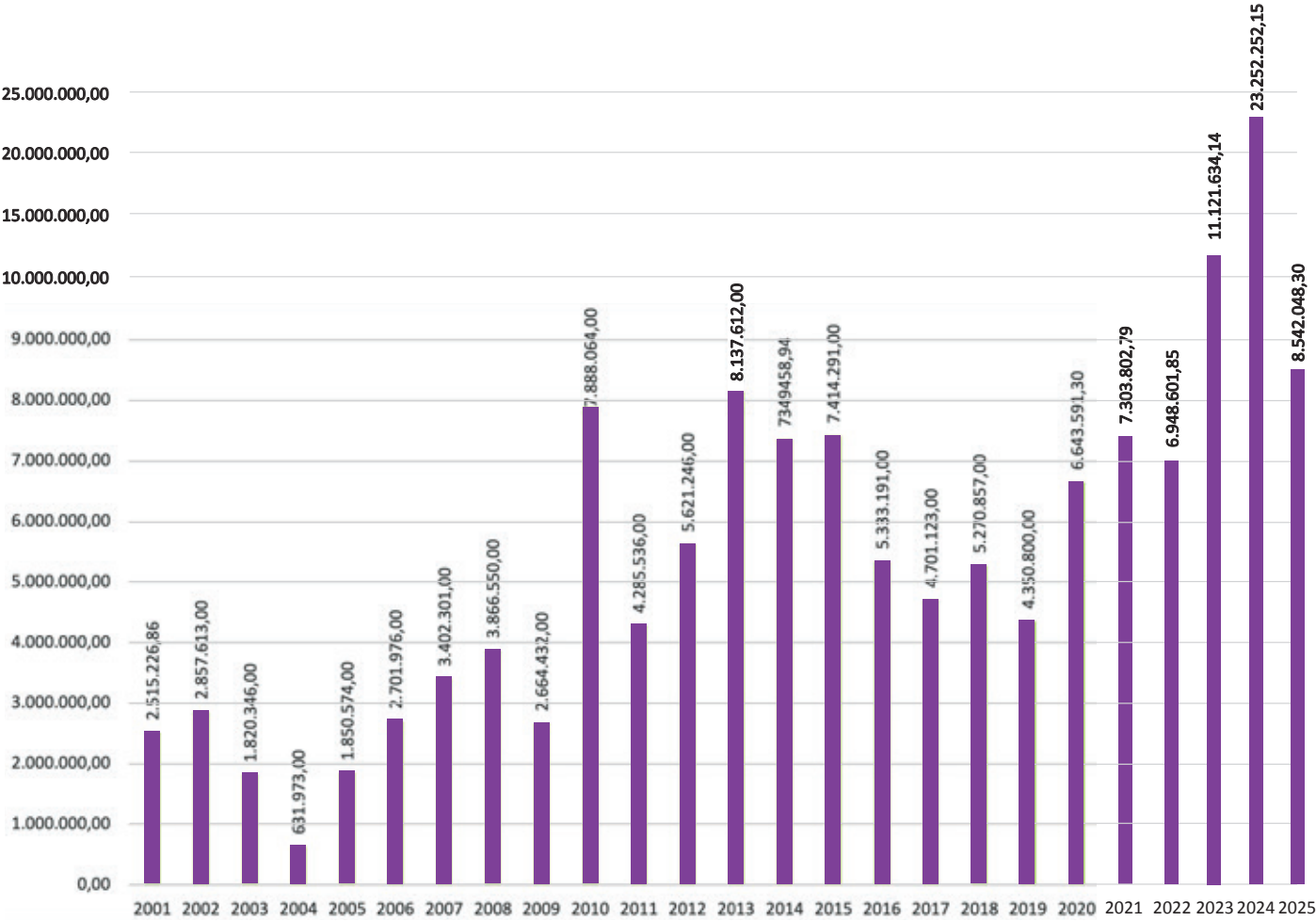
Dit zijn de klantencontacten in 2025:

- 343 simulaties
- 85 dossiers opgestart
- 47 afgehandelde dossiers

HISTORISCH OVERZICHT LENINGEN

	AANTAL	BEDRAG
Aankoop en/of met renovatie	47	€ 8.542.048,30

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



COMMUNICATIEBELEID



BELEID

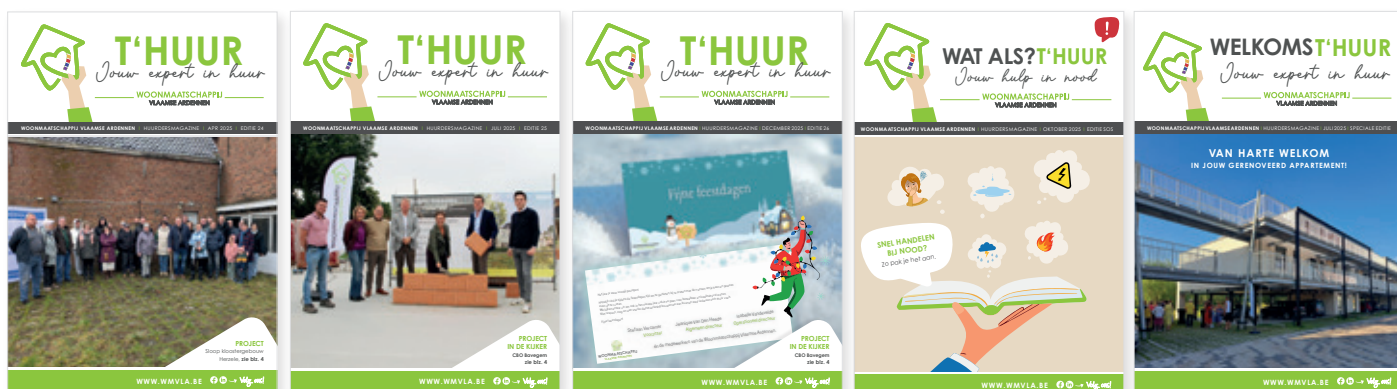
In 2025 zetten we verder in op een doordacht en toegankelijk communicatiebeleid. We streven ernaar om onze huurders, kandidaat-huurders, (kandidaat-)kopers, ontleners en partners correct, tijdig en helder te informeren. Daarbij besteden we bijzondere aandacht aan begrijpbare taal en laagdrempelige communicatie, zodat iedereen de informatie kan volgen.

Communicatie is voor ons een essentieel onderdeel van onze dienstverlening. We gebruiken diverse kanalen, zowel digitaal als op papier, om onze doelgroepen zo goed mogelijk te bereiken. Tegelijk blijven we inzetten op persoonlijk contact, waar nodig en wenselijk.

GESCHREVEN COMMUNICATIE

In 2025 heeft de WM zich verder gebogen over de interne en externe communicatie.

- Het huurdersmagazine "T'Huur" werd 4x uitgegeven. Elke huurder ontving een exemplaar.
- De magazine is 3x uitgebracht zoals we ze kennen, in maart, juni en december. In december hebben we een speciale editie uitgegeven, de Wat-Als? T'Huur. Daarin staat beschreven wat de huurders zelf kunnen doen in geval van defect of nood. We hebben in juli ook een Welkomst'Huur uitgegeven, enkel voor de huurders uit de Groendreef in Kluisbergen. Dit is een vervangingsbouw die in gebruik werd genomen. Op die manier informeren we de huurders over functionaliteiten in hun appartementsgebouw, waar alles zich bevindt en hoe ze dit moeten onderhouden.



- De informatiefolders voor kandidaat-huurders, huurders, kopers en doorverhuur werden aangepast aan de jaarlijkse regelgeving.

Technische meldingen
Bij het huurcontract krijg je ook het **ziezo-boekje** mee. Daarin staat duidelijk vermeld wat er ten koste van de huurder is en wat er ten koste van de verhuurder is. Voor technische meldingen kan je steeds contact opnemen met onze technische dienst. Indien nodig, zal er een werkopdracht opgesteld en doorgevoerd worden naar de aannemer die bij jou zal langkomen.

Klachten
Als je klachten hebt, kan je ook steeds bij ons terecht. Wij luisteren, begeleiden en proberen te helpen in de mate van het mogelijke.

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

Indien de huurder opgenomen wordt in een woonzorgcentrum, kan de periode ingekort worden naar één maand opzeg met een maximum van 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 bewoners 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 je woning laten zien aan kandidaat-huurders of kandidaat-kopers. We spreken met jou af op welke momenten dit kan, maximaal 2 keer 3 uur per week.

CONTACTEER ONS

WOONMAATSCHAPPIJ VLAAMSE ARDENNEN

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

RONSE | Oscar Delghuststraat 62 | op afspraak
Maandag en vrijdag van 9.00 uur tot 12.00 uur
en op woensdag van 14.00 uur tot 16.00 uur.

ZOTTEGEM | Driestekedestraat 23 | op afspraak
Donderdag van 13.30 uur tot 16.00 uur.

ALGEMEEN ONTHAAL
055 31 62 14
info@wmvla.be

TOEWIJZING HUURWONINGEN
toewijzing@wmvla.be

HUURPRIJSBEREKENING
huurprijs@wmvla.be

WOONBEGELEIDING
woonbegeleiding@wmvla.be

HERSTELLINGEN EN PATRIMONIUMBEHEER
onderhoud@wmvla.be

INSCHRIJVINGEN
inschrijving@wmvla.be

**HURDER
SOCIALE WONINGEN**

VERANTWOORDELIJKE: LUTKEVRIE, STEFAN, WELKOM, ST. ZOTTEGEM, IN DE GROENDREEF

Volg ons!

WWW.WMVLA.BE

**WOONMAATSCHAPPIJ
VLAAMSE ARDENNEN**

DIGITALE COMMUNICATIE

- De website wordt up-to-date gehouden en heeft ruimte voor uitbreiding.
- 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. Er is een duidelijke stijging van het aantal volgers en geïnteresseerden.

DAG VAN SOCIAAL WONEN

Tijdens de eerste editie van de Dag van Sociaal Wonen op 12 oktober 2025 namen we voor het eerst deel aan dit Vlaamse initiatief. Bezoekers kregen via informatiestanden en een rondleiding op het nieuwbouwproject Saffrou een inzicht in de werking van sociaal wonen en de toekomst van betaalbaar en kwaliteitsvol wonen in de regio. De dag bood de kans om inwoners, partners en geïnteresseerden op een laagdrempelige manier kennis te laten maken met onze dienstverlening, onze projecten en onze samenwerkingen rond wonen en welzijn.



FACE-TO-FACE COMMUNICATIE MET KLANTEN/PARTNERS/HUURDERS

Kijkdagen

In 2025 organiseerden we verschillende kijkdagen om kandidaat-huurders en -kopers de kans te geven projecten van dichtbij te ontdekken. In het voorjaar vonden twee kijkdagen plaats: één in de Scheldekouter, gericht op kandidaat-huurders, en één in Herzele voor kandidaat-kopers van het project Droogloods.

In het najaar organiseerden we daarnaast een kijkdag voor de eerste budgethuurentiteiten in Nederename (Oudenaarde). Deze momenten bieden geïnteresseerden niet alleen een concreet beeld van de woningen, maar vormen ook een gelegenheid om vragen te stellen en in dialoog te gaan.



Verwelkomingen

In 2025 organiseerden we vijf verwelkomingsmomenten voor nieuwe huurders, onder meer in Floréal en Oudestraat (Ronse), Groendreef (Kluisbergen), A. Schotteplein (Zottegem) en Tjolleveld (Kruisem).



Wanneer een nieuw project in gebruik wordt genomen, hechten we er veel belang aan om nieuwe bewoners warm te onthalen. We nodigen hen uit voor een informeel samenzijn, vaak in de vorm van een ontbijt op de locatie zelf. Dit biedt de kans om elkaar te leren kennen, bewoners wegwijs te maken en hen een fijne start te geven in hun nieuwe woning of appartement.

Eerstesteenleggingen en sloop

Belangrijke mijlpalen in onze projecten gaan we graag samen met de buurt aan. Op 11 februari 2025 werd het kloostergebouw in de Goezestraat in Herzele gesloopt. Na het officiële moment nodigden we de omwonenden uit voor een drankje en een broodje. Dit soort momenten biedt niet alleen de kans om samen stil te staan bij de start van een nieuw project, maar ook om in gesprek te gaan en te luisteren naar vragen en bezorgdheden uit de buurt.



Ook bij de eerstesteenlegging op 21 mei 2025 in Bavegem (Sint-Lievens-Houtem) kozen we voor een warme en toegankelijke aanpak. We maken van deze momenten bewust een gezellig samenzijn, waar ontmoeting en dialoog centraal staan.



Infomomenten en bewonerscommunicatie

We zetten sterk in op directe communicatie met huurders en omwonenden via infomomenten. We vinden het belangrijk dat betrokkenen correct en tijdig geïnformeerd worden over projecten en thema's die hen aanbelangen, met voldoende ruimte voor vragen en dialoog.

Zo organiseerden we een infovergadering rond het project 'renovatie keukens', waarbij bewoners toelichting kregen over de geplande werken en praktische afspraken. Daarnaast waren we aanwezig op een infomarkt in de Weversstraat in Oudenaarde.



We sloten ook aan bij diverse externe initiatieven. Zo namen we deel aan de infoavond in de Scheldekouter in Ronse rond het thema 'herstellingen: wie betaalt wat?', georganiseerd door SAAMO. Ook tijdens een infoavond van Solva gaven we toelichting over doorverhuurpanden.

Door zowel zelf infomomenten te organiseren als samen te werken met partners, versterken we niet alleen onze communicatie naar bewoners, maar ook de samenwerking met lokale organisaties.



Buurtactiviteiten en samenwerking

In 2025 bleven we inzetten op het versterken van buurten en sociale cohesie, in nauwe samenwerking met lokale organisaties. Via diverse buurtactiviteiten brachten we bewoners samen en creëerden we ruimte voor ontmoeting en verbinding.

Zo vonden er geslaagde buurtfeesten plaats in Hazel (Volkegem-Oudenaarde) en Eine (Oudenaarde), waar bewoners elkaar in een informele sfeer konden ontmoeten. Ook de buurtapero en rommelmarkt in de Scheldekouter, georganiseerd door SAAMO, kende een grote opkomst en droeg bij aan een sterke buurtdynamiek.



In Ronse was de buurtbar in de Floréal opnieuw een voltreffer.

Daarnaast werd in de wijk Bijloke in Zottegem een sfeervol Sinterklaasfeest georganiseerd, dat op heel wat enthousiasme kon rekenen bij jong en oud.

Door samen te werken met lokale partners slagen we erin om warme, toegankelijke activiteiten te organiseren die bijdragen aan levendige en verbonden buurten.

INTERNE ORGANISATIE



INTERNE ORGANISATIE EN KWALITEITSZORG

2025 was ook een jaar waarin verder werd gebouwd aan een sterke, toekomstgerichte organisatie. Vanuit onze missie om betaalbaar en kwaliteitsvol wonen mogelijk te maken, blijven we bewust investeren in interne werking, kwaliteitszorg en professionele dienstverlening. Een sterke organisatie vormt immers de basis om maatschappelijke impact te realiseren.

Met de vernieuwing van het bestuursorgaan en de uitwerking van het strategisch kompas 2030 werd in 2025 ook intern een duidelijke richting uitgezet. Dat kompas biedt houvast voor de komende jaren en versterkt de focus op betaalbaarheid, kwaliteit, duurzaamheid en leefbaarheid. Tegelijk stimuleert het een organisatiecultuur waarin samenwerking, verantwoordelijkheid en continue verbetering centraal staan.

Er werd op operationeel vlak verder ingezet op professionalisering en kwaliteitsbewaking, waarbij datagedreven opvolging en rapportering een belangrijke rol innemen. In functie van een efficiënte en financieel gezonde werking werd in 2025 verder gewerkt aan de voorbereiding van KPI-rapportering en budgettering, met bijzondere aandacht voor leegstand, huurachterstal en patrimoniumbeheer. Door sterker in te zetten op monitoring en analyse kan sneller worden bijgestuurd en kunnen middelen doelgericht worden ingezet.

De organisatie blijft bovendien bewust kiezen voor een open en klantgerichte aanpak. Persoonlijke contacten met huurders, infomomenten, samenwerking met lokale besturen en deelname aan initiatieven rond sociale cohesie versterken de relatie met bewoners en partners. Vanuit die betrokkenheid wil Woonmaatschappij Vlaamse Ardennen verder evolueren als een betrouwbare referentiepartner voor wonen in de regio.

Met het strategisch kompas 2030 als leidraad blijft de woonmaatschappij ook de komende jaren inzetten op een lerende organisatie waarin kwaliteit, samenwerking en maatschappelijke verantwoordelijkheid hand in hand gaan. Zo bouwen we niet alleen aan woningen, maar ook aan een sterke organisatie die klaar is voor de woonuitdagingen van morgen.

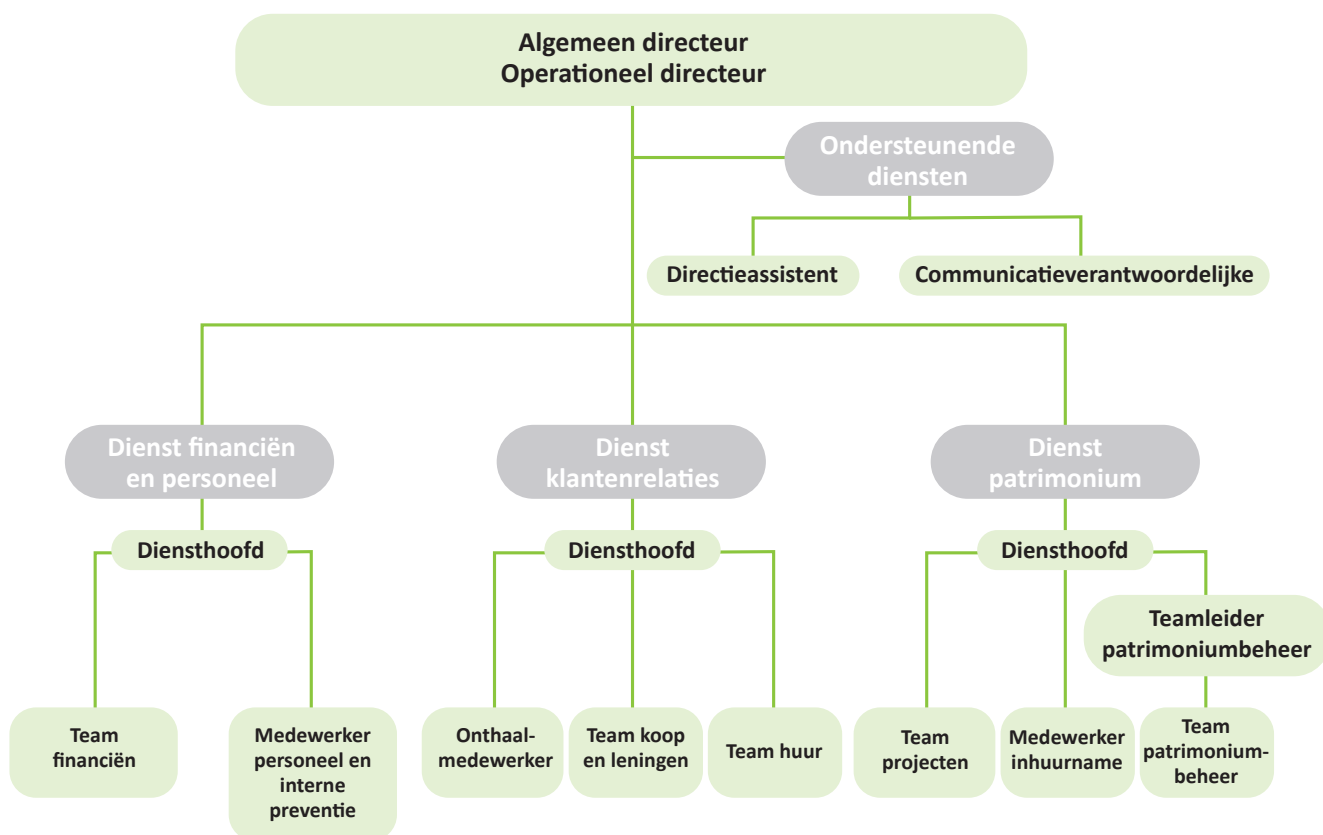
WERKOMGEVING

Kwaliteitszorg betekent voor onze woonmaatschappij meer dan processen en cijfers alleen. Ook medewerkers vormen een cruciale schakel in een kwaliteitsvolle dienstverlening. In 2025 groeide het personeelsbestand verder tot 46 medewerkers. Tegelijk bleef aandacht bestaan voor vorming, welzijn op het werk en duurzame inzetbaarheid. Nieuwe medewerkers werden geïntegreerd, re-integratietrajecten opgevolgd en initiatieven genomen die bijdragen aan verbondenheid en betrokkenheid binnen het team.

De uitbreidingswerken aan het kantoorgebouw werden verder voorbereid en de werken werden aangevat. Op deze wijze willen we als woonmaatschappij inzetten op een kwalitatieve werkomgeving voor onze personeelsploeg.

De Woonmaatschappij vindt maatschappelijke betrokkenheid belangrijk. Er werden middelen ingezameld om deel te nemen aan de KOTK 100 km-run. Daarnaast namen we in oktober deel aan de eerste Dag van het Sociaal Wonen, om sociale huisvesting extra onder de aandacht te brengen.

ORGANIGRAM



	IN	UIT	REÏNTEGRATIETRAJECTEN
MEDEWERKERS	12	5	2

FINANCIEEL BELEID



JAARREKENING

Nr.	0466.370.951	VOL-inb 3.1
-----	--------------	-------------

JAARREKENING

BALANS NA WINSTVERDELING

ACTIVA

OPRICHTINGSKOSTEN

VASTE ACTIVA

Immateriële vaste activa

Materiële vaste activa

Terreinen en gebouwen

Installaties, machines en uitrusting

Meubilair en rollend materieel

Leasing en soortgelijke rechten

Overige materiële vaste activa

Activa in aanbouw en vooruitbetalingen

Financiële vaste activa

Verbonden ondernemingen

Deelnemingen

Vorderingen

Ondernemingen waarmee een deelnemingsverhouding bestaat

Deelnemingen

Vorderingen

Andere financiële vaste activa

Aandelen

Vorderingen en borgtochten in contanten

Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
6.1	20		
	21/28	323.073.979,39	303.056.838,69
6.2	21	7.515,58	10.185,34
6.3	22/27	322.985.940,26	302.966.427,28
	22	283.158.011,42	262.076.535,78
	23		
	24	232.351,79	159.594,68
	25		
	26	677.173,68	1.633.228,97
	27	38.918.403,37	39.097.067,85
6.4 /			
6.5.1	28	80.523,55	80.226,07
6.15	280/1		
	280		
	281		
6.15	282/3		
	282		
	283		
	284/8	80.523,55	80.226,07
	284	79.274,48	78.977,00
	285/8	1.249,07	1.249,07

Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
VLOTTENDE ACTIVA	29/58	27.791.401,74	24.587.399,97
Vorderingen op meer dan één jaar	29		
Handelsvorderingen	290		
Overige vorderingen	291		
Voorraden en bestellingen in uitvoering	3	9.546.608,90	9.002.998,81
Voorraden	30/36	9.546.608,90	9.002.998,81
Grond- en hulpstoffen	30/31		
Goederen in bewerking	32		
Gereed product	33		
Handelsgoederen	34		
Onroerende goederen bestemd voor verkoop	35	9.546.608,90	9.002.998,81
Vooruitbetalingen	36		
Bestellingen in uitvoering	37		
Vorderingen op ten hoogste één jaar	40/41	2.536.418,76	3.536.560,24
Handelsvorderingen	40	565.469,41	500.117,98
Overige vorderingen	41	1.970.949,35	3.036.442,26
Geldbeleggingen	6.5.1 / 6.6		
Eigen aandelen	50/53		
Overige beleggingen	51/53		
Liquide middelen	54/58	13.566.515,64	10.084.417,00
Overlopende rekeningen	6.6	2.141.858,44	1.963.423,92
TOTAAL VAN DE ACTIVA	20/58	350.865.381,13	327.644.238,66

Nr.	0466.370.951	VOL-inb 3.2
-----	--------------	-------------

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
PASSIVA				
EIGEN VERMOGEN				
		10/15	56.746.168,24	54.500.173,62
Inbreng	6.7.1	10/11	74.748,63	75.036,13
Beschikbaar		110		
Onbeschikbaar		111	74.748,63	75.036,13
Herwaarderingsmeerwaarden				
		12		
Reserves				
		13	31.919.849,51	31.728.847,64
Onbeschikbare reserves		130/1	22.200.877,77	22.009.875,90
Statutair onbeschikbare reserves		1311	7.770.088,92	7.770.088,92
Inkoop eigen aandelen		1312		
Financiële steunverlening		1313	2.709,20	2.709,20
Overige		1319	14.428.079,65	14.237.077,78
Belastingvrije reserves		132	8.935.614,32	8.935.614,32
Beschikbare reserves		133	783.357,42	783.357,42
Overgedragen winst (verlies)	(+)/(-)	14		
Kapitaalsubsidies		15	24.751.570,10	22.696.289,85
Voorschot aan de vennoten op de verdeling van het netto-actief 6		19		
VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN				
		16	5.913.711,76	6.466.356,93
Voorzieningen voor risico's en kosten				
		160/5	4.592.427,37	5.249.015,74
Pensioenen en soortgelijke verplichtingen		160		
Belastingen		161		
Grote herstellings- en onderhoudswerken		162	4.559.481,63	5.216.070,00
Milieuverplichtingen		163		
Overige risico's en kosten	6.8	164/5	32.945,74	32.945,74
Uitgestelde belastingen		168	1.321.284,39	1.217.341,19

Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
SCHULDEN	17/49	288.205.501,13	266.677.708,11
Schulden op meer dan één jaar	6.9	17	263.780.341,93
Financiële schulden	170/4	261.344.634,47	245.138.503,62
Achtergestelde leningen	170		
Niet-achtergestelde obligatieleningen	171		
Leasingschulden en soortgelijke schulden	172		
Kredietinstellingen	173	261.344.634,47	245.138.503,62
Overige leningen	174		
Handelsschulden	175		
Leveranciers	1750		
Te betalen wissels	1751		
Vooruitbetalingen op bestellingen	176		
Overige schulden	178/9	2.435.707,46	2.251.413,12
Schulden op ten hoogste één jaar	6.9	42/48	22.335.752,71
Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen	42	16.891.787,00	13.580.434,18
Financiële schulden	43		
Kredietinstellingen	430/8		
Overige leningen	439		
Handelsschulden	44	3.420.617,40	2.707.611,44
Leveranciers	440/4	3.420.617,40	2.707.611,44
Te betalen wissels	441		
Vooruitbetalingen op bestellingen	46		
Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	6.9	45	1.569.885,56
Belastingen	450/3	1.138.414,41	719.052,53
Bezoldigingen en sociale lasten	454/9	431.471,15	286.197,53
Overige schulden	47/48	453.462,75	391.689,04
Overlopende rekeningen	6.9	492/3	2.089.406,49
TOTAAL VAN DE PASSIVA	10/49	350.865.381,13	327.644.238,66

RESULTATENREKENING

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Bedrijfsopbrengsten		70/76A	25.214.550,62	26.689.685,02
Omzet	6.10	70	18.305.498,97	21.922.764,53
Voorraad goederen in bewerking en gereed product en bestellingen in uitvoering: toename (afname) (+)/(-)		71		
Geproduceerde vaste activa		72	525.480,93	
Andere bedrijfsopbrengsten	6.10	74	4.832.455,25	4.505.604,66
Niet-recurrente bedrijfsopbrengsten	6.12	76A	1.551.115,47	261.315,83
Bedrijfskosten		60/66A	21.533.849,70	22.932.439,77
Handelsgoederen, grond- en hulpstoffen		60	855.291,27	4.526.149,81
Aankopen		600/8	1.358.200,86	4.038.430,24
Voorraad: afname (toename) (+)/(-)		609	-502.909,59	487.719,57
Diensten en diverse goederen		61	6.633.061,73	5.722.206,92
Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen (+)/(-)	6.10	62	3.257.566,14	3.042.057,49
Afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële vaste activa		630	7.664.922,68	7.040.384,46
Waardeverminderingen op voorraden, op bestellingen in uitvoering en op handelsvorderingen: toevoegingen (terugnemingen) (+)/(-)	6.10	631/4	242.098,03	-280.855,32
Voorzieningen voor risico's en kosten: toevoegingen (bestedingen en terugnemingen) (+)/(-)	6.10	635/8	-656.588,37	-60.698,20
Andere bedrijfskosten	6.10	640/8	1.299.047,76	1.267.680,57
Als herstructureringskosten geactiveerde bedrijfskosten (-)		649		
Niet-recurrente bedrijfskosten	6.12	66A	2.238.450,46	1.675.514,04
Bedrijfswinst (Bedrijfsverlies)	(+)/(-)	9901	3.680.700,92	3.757.245,25

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar	
Financiële opbrengsten		75/76B	2.334.467,44	2.045.328,89	
Recurrente financiële opbrengsten		75	2.334.467,44	2.045.328,89	
Opbrengsten uit financiële vaste activa		750			
Opbrengsten uit vlottende activa		751	170.223,49	131.025,86	
Andere financiële opbrengsten	6.11	752/9	2.164.243,95	1.914.303,03	
Niet-recurrente financiële opbrengsten	6.12	76B			
Financiële kosten		65/66B	5.859.550,30	5.553.657,36	
Recurrente financiële kosten	6.11	65	5.859.550,30	5.553.657,36	
Kosten van schulden		650	5.852.367,39	5.546.797,52	
Waardeverminderingen op vlottende activa andere dan voorraden, bestellingen in uitvoering en handelsvorderingen: toevoegingen (terugnemingen) (+)/(-)		651			
Andere financiële kosten		652/9	7.182,91	6.859,84	
Niet-recurrente financiële kosten	6.12	66B			
Winst (Verlies) van het boekjaar vóór belasting	(+)/(-)	9903	155.618,06	248.916,78	
Onttrekking aan de uitgestelde belastingen		780	38.681,36	30.942,34	
Overboeking naar de uitgestelde belastingen		680			
Belastingen op het resultaat	(+)/(-)	6.13	67/77	307,61	12.933,70
Belastingen		670/3	307,61	14.937,92	
Regularisering van belastingen en terugneming van voorzieningen voor belastingen		77		2.004,22	
Winst (Verlies) van het boekjaar	(+)/(-)	9904	193.991,81	266.925,42	
Onttrekking aan de belastingvrije reserves		789			
Overboeking naar de belastingvrije reserves		689			
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar	(+)/(-)	9905	193.991,81	266.925,42	

RESULTAATVERWERKING

		Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Te bestemmen winst (verlies)	(+)/(-)	9906	193.991,81	266.925,42
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar	(+)/(-)	(9905)	193.991,81	266.925,42
Overgedragen winst (verlies) van het vorige boekjaar	(+)/(-)	14P		
Ottrekking aan het eigen vermogen		791/2		
aan de inbreng		791		
aan de reserves		792		
Toevoeging aan het eigen vermogen		691/2	191.001,87	263.923,98
aan de inbreng		691		
aan de wettelijke reserve		6920		
aan de overige reserves		6921	191.001,87	263.923,98
Over te dragen winst (verlies)	(+)/(-)	(14)		
Tussenkost van de vennoten in het verlies		794		
Uit te keren winst		694/7	2.989,94	3.001,44
Vergoeding van de inbreng		694	2.989,94	3.001,44
Bestuurders of zaakvoerders		695		
Werknemers		696		
Andere rechthebbenden		697		

JAARVERSLAG VAN DE RAAD VAN BESTUUR

WOONMAATSCHAPPIJ VLAAMSE ARDENNEN BV

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 2025 en U de jaarrekening afgesloten per 31.12.2025 ter goedkeuring voor te leggen.

Commentaar op de jaarrekening

De balans van de vennootschap vat zich als volgt samen

	2025	2024
I. Oprichtingskosten	0,00	0,00
II. Immateriële vaste activa	7.515,58	10.185,34
III. Materiële vaste activa	322.985.940,26	302.966.427,28
IV. Financiële vaste activa	80.523,55	80.226,07
V. Vorderingen op méér dan 1 jaar	0,00	0,00
VI. Voorraden	9.546.608,90	9.002.998,81
VII. Vord.op ten hoogste één jaar	2.536.418,76	3.536.560,25
VIII. Geldbeleggingen	0,00	0,00
IX. Liquide Middelen	13.566.515,64	10.084.417,00
X. Overlopende rekeningen	2.141.858,44	1.963.423,92
TOTAAL ACTIEF	350.865.381,13	327.644.238,66
I. Inbreng	74.748,63	75.036,13
II. Reserves	31.919.849,51	31.728.847,64
V. Overgedragen resultaat		
VI. Kapitaalsubsidies	24.751.570,10	22.696.289,85
VII. A. Voorzieningen voor R&K's	4.592.427,37	5.249.015,74
B. Uitgestelde belastingen	1.321.284,39	1.217.341,19
VIII. Schulden op meer dan één jaar	263.780.341,93	247.389.916,74
IX. Schulden op ten hoogste één jaar	22.335.752,71	17.684.984,72
X. Overlopende rekeningen	2.089.406,49	1.602.806,65
TOTAAL PASSIEF	350.865.381,13	327.644.238,66

Het boekjaar werd afgesloten met een winst van 193.991,81 euro en de omzet bedroeg 18.305.498,97 euro. Deze cijfers vatten zich als volgt samen:

	2025	2024
I. Bedrijfsopbrengsten	25.214.550,62	26.689.685,02
A. Omzet	18.305.498,97	21.922.764,53
C. Geproduceerde vaste activa	525.480,93	0,00
D. Andere bedrijfsopbrengsten	4.832.455,25	4.505.604,66
E. Niet-recurrente bedrijfsopbrengsten	1.551.115,47	261.315,83
II. Bedrijfskosten	21.533.849,70	22.932.439,77
A.I. Aankopen	1.358.200,86	4.038.430,24
II. Wijziging in de voorraad	-502.909,59	487.719,57
B. Diensten en diverse goederen	6.633.061,73	5.722.206,92
C. Bezoldigingen, soc.lasten en pensioenen	3.257.566,14	3.042.057,49
D. Afschrijvingen	7.664.922,68	7.040.384,46
E. Waardeverminderingen op vorderingen	242.098,03	-280.855,32
F. Voorzieningen voor risico's en kosten	-656.588,37	-60.698,20
G. Andere bedrijfskosten	1.299.047,76	1.267.680,57
H. Niet-recurrente bedrijfskosten	2.238.450,46	1.675.514,04
III. BEDRIJFSRESULTAAT	3.680.700,92	3.757.245,25
IV. Financiële opbrengsten	2.334.467,44	2.045.328,89
V. Financiële kosten	5.859.550,30	5.553.657,36
IX. RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR VOOR BELASTING	155.618,06	248.916,78
IXbis. Onttrekking aan de uitgestelde belasting	38.681,36	30.942,34
IXbis. Overboeking aan de uitgestelde belasting	0,00	0,00
X. Belastingen op het resultaat	307,61	12.933,70
XI. RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR	193.991,81	266.925,42
XII. Onttrekking aan de belastingvrije reserves		
XIII. TE BESTEMMEN WINST VAN HET BOEKJAAR	193.991,81	266.925,42

Een analyse van de jaarrekening per 31.12.2025 geeft ons de volgende ratio's

	2025	2024	2023
Liquiditeitsratio	1,14	1,19	1,06
Solvabiliteitsratio	16,17	16,63	16,39

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

De liquiditeit bedraagt 1,14. 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 algemene vergadering van de vennootschap heeft geen kennis van aangelegenheden dewelke de ontwikkeling van de vennootschap aanmerkelijk kunnen beïnvloeden.

Onderzoek en ontwikkeling

Er zijn geen activiteiten met betrekking tot onderzoek en ontwikkeling.

Bijkantoren

De onderneming heeft 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 2025.

Wijzigingen van het vermogen en overige (vermogens)verklaringen

De wijzigingen van het vermogen tijdens het boekjaar kunnen als volgt opgenomen worden:

- Nominaal bedrag uittrede: 973,35 euro.
- Niet meer te volstorten niet opgevraagd kapitaal: 685,86 euro.

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 werden gewijzigd tijdens het voorbije boekjaar. Zie hierbij bijhorend verslag van het bestuursorgaan alsook de vermelding in de toelichting VOL-inb 6.19 van de jaarrekening.

Herinvesteringsplicht

Op basis van de onderstaande berekening wordt de herinvesteringsplicht nagegaan voor 2025. Hierbij bevestigen wij dat de huidige verantwoording van de herinvesteringsverplichting, op basis van de onderstaande berekeningsmethode een getrouw beeld weergeeft.

VERANTWOORDING EVOLUTIE HERINVESTERINGSVERPLICHTING	
	2025
SALDO HERINVESTERINGSVERPLICHTING 31/12/2024	675.124,39
OPBOUW HERINVESTERINGSVERPLICHTING 2025	1.878.000,00
Verkoop sociale huurwoningen (venale waarde = verkoopprijs)	1.273.000,00
Verkoop geconventioneerde huurwoning (venale waarde = verkoopprijs)	0,00
Erfpacht huurwoningen (venale waarde)	0,00
Herbestemming / stopzetting sociale verhuur (venale waarde)	605.000,00
Andere.....	0,00
BESTEDING HERINVESTERINGSVERPLICHTING 2025	830.144,28
realisatie en instandhouding van sociale huurwoningen	3.471,49
aanleg of aanpassing van wooninfrastructuur	24.650,72
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	41.042,54
een inbreng in de woonmaatschappij	0,00
een investering die voor financiering cf. art. 4.60, 1ste lid, 2°, in aanmerking komt	760.979,53
SALDO HERINVESTERINGSVERPLICHTING 31/12/2024	1.722.980,11

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 78.977,00 euro.
- Poolstok cv, met maatschappelijke zetel te Vaardijk 3/101, 3000 Leuven, gekend in de Kruispuntbank der Ondernemingen onder het nummer 0466.540.504, ten bedrage van 297,48 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 2025, 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;

- 8 aandeelhouders zijn uitgetreden
- 159 aandelen werden geschrapt
- Soort aandelen: B-aandelen

b) het betaalde scheidingsaandeel en de eventuele andere modaliteiten;

- hierbij werd er het gestort gedeelte van de scheidingsaandelen terugbetaald voor een bedrag van 287,50 euro.

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 2025, 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	193.991,81
1. Te bestemmen winst van het boekjaar	193.991,81
C. Toevoeging aan het eigen vermogen	191.001,87
Aan de statutaire onbeschikbare reserves	0,00
Aan de overige reserves	191.001,87
F. Uit te keren winst	2.989,94
1. Vergoeding van de inbreng	2.989,94

Benoemingen

De huidige mandaten van de bestuurders komen niet te vervallen op de algemene vergadering. Er zijn geen voorstellen tot (her) benoemingen aan de orde.

Het mandaat van de commissaris komt te vervallen met de algemene vergadering. We dienen over te gaan tot het (her)benoemen van een commissaris.

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, 5 mei 2026

Goedgekeurd door:

Stad Oudenaarde
Met als vaste vertegenwoordiger
Mevr. Elisabeth Meuleman

Gemeente Wortegem-Petegem
Met als vaste vertegenwoordiger
Dhr. Fonteyne Kurt

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

Gemeente Kruisem
Met als vaste vertegenwoordiger
Dhr. Robrecht Bothuyne

Stad Zottegem
Met als vaste vertegenwoordiger
Mevr. Lagaert Peter

Vzw Verbruikersbelangen
Vlaamse Ardennen
Met als vaste vertegenwoordiger
Dhr. Stefaan Vercamer

Stad Ronse
Met als vaste vertegenwoordiger
Dhr. Verstichel Leo

Gemeente Kluisbergen
Met als vaste vertegenwoordiger
Mevr. Tanghe Suzanne

Gemeente Brakel
Met als vaste vertegenwoordiger
Dhr. Bauters Peter

Gemeente Maarkedal
Met als vaste vertegenwoordiger
Dhr. De Boever Steve

Gemeente Lierde
Met als vaste vertegenwoordiger
Mevr. De Gelas Lucretia

Gemeente Sint-Lievens-Houtem
Met als vaste vertegenwoordiger
Dhr. Latoir Lieven

Gemeente Herzele
Met als vaste vertegenwoordiger
Mevr. Van Impe Hilde

Dhr. De Naeyer Wim

Mevr. Exelmans Harlinde

VERSLAG VAN DE COMMISSARIS AAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN WOONMAATSCHAPPIJ VLAAMSE ARDENNEN BV OVER HET BOEKJAAR AFGESLOTEN OP 31 DECEMBER 2025.

WOONMAATSCHAPPIJ VLAAMSE ARDENNEN BV
Sint-Jozefsplein 18
9700 Oudenaarde

Ondernemingsnummer: 0466.370.951
RPR Gent, afdeling Oudenaarde

Verslag van de commissaris aan de algemene vergadering van 2 juni 2026
over het boekjaar afgesloten op 31.12.2025

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 gedurende 3 opeenvolgende boekjaren.

Verslag over de jaarrekening

Oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben de wettelijke controle uitgevoerd van de jaarrekening van de Vennootschap, die de balans op 31 december 2025 omvat, alsook de resultatenrekening van het boekjaar afgesloten op die datum en de toelichting, met een balanstotaal van € 350.865.381,13 en waarvan de resultatenrekening afsluit met een winst van het boekjaar van € 193.991,81.

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van het vermogen en de financiële toestand van de Vennootschap per 31 december 2025, alsook van haar resultaten over het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel.

Basis voor het oordeel zonder voorbehoud

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

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

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

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan voor het opstellen van de jaarrekening

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

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

Verantwoordelijkheden van de commissaris voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

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

- het evalueren van de geschiktheid van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van de door het bestuursorgaan gemaakte schattingen en van de daarop betrekking hebbende toelichtingen;
- het concluderen of de door het bestuursorgaan gehanteerde 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 controleinformatie 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.
- Wij hebben de historische en prospectieve boekhoudkundige en financiële gegevens van het verslag van het bestuursorgaan in de context van de uitkering[en] en de uittradingen beslist door de algemene vergadering van 3 juni 2025 beoordeeld overeenkomstig artikel 5:143 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en ons besluit aan het bestuursorgaan bekendgemaakt.

Zulte - Machelen, 6 mei 2026

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



WOONMAATSCHAPPIJ
VLAAMSE ARDENNEN