



Jaarverslag

BOEKJAAR 2023

Woonpijler b.v.

Felix Beernaertsplein 55/01
9230 Wetteren

Algemene vergadering der aandeelhouders | 14 juni 2024

Jaarverslag van het dienstjaar 2023 over het bestuur,
de projecten en de werking van de maatschappij.

Verslag goedgekeurd door het bestuursorgaan in zitting van 23 mei 2024.

Tel.: 09/365.43.10

info@woonpijler.be



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

De vennootschap werd als een coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid en onder de benaming “GEWESTELIJKE VENNOOTSCHAP EIGEN DAK” opgericht bij onderhandse akte van 25 april 1922, gepubliceerd in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 10 mei daarna, onder nummer 5233, waarbij de statuten verschillende keren werden gewijzigd en voor het laatst blijkens proces-verbaal opgemaakt door notaris Filip QUIPOR, met standplaats te Wetteren, op 09 juni 2023, gepubliceerd in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 05 juli daarna, onder nummer 23366852.

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

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

Inhoud

Missie en doelstelling	6
Aandeelhoudersstructuur	8
Samenstelling bestuursorgaan	9
Dagelijks bestuur	9
Personeelslijst	10
 1. Statistische inlichtingen	 11
1.1. Patrimonium	12
1.1.1. Uit huur genomen woongelegenheden in 2023	12
1.1.2. Woongelegenheden voor de eerste maal verhuurd tijdens het dienstjaar 2023	12
1.1.3. Woongelegenheden in opbouw op 31 december 2023	12
1.1.4. Overzicht per woningtypologie	13
1.1.5. Leegstaande woningen	14
1.1.6. Verhuringen buiten het sociaal huurstelsel (VBSH)	14
1.1.7. Aangepaste woningen voor rolstoelgebruikers	14
1.1.8. Afzonderlijk verhuurde kantoorruimten	15
1.2. Huurders	15
1.2.1. Gezinssamenstelling en leeftijd	15
1.2.2. Reëel betaalde huurprijzen	17
1.2.3. Huurachterstal	17
1.2.3.1. Huurders in achterstalprocedure op 31 december 2023	17
1.2.3.2. Ondernomen acties in 2023	18
1.2.4. Afbetaling huurwaarborg	18
1.2.5. Procedures vredegerecht	19
1.2.6. Aanpak onderbezette woningen	19
1.2.7. Aanpak onderzoek buitenlandse eigendommen	20
1.2.8. Nieuwe verhuringen in 2023	20
1.3. Nieuwe huurders 2023	21
1.3.1. Gezinssamenstelling en leeftijd	21
1.3.2. Nationaliteit	21
1.3.3. Wachtijd	21
1.4. Versnelde toewijzingen	22
1.5. Kandidaat-huurders	22
1.5.1. Evolutie aantal kandidaat-huurders	22
1.5.2. Gezinssamenstelling en leeftijd	23
1.5.2.1. Volledig kandidatenbestand	23
1.5.2.2. Kandidaat-huurders inwoner van de gevraagde gemeente	24

2.	Beheer van de maatschappij	25
2.1.	Oprichting van de woonmaatschappij	26
2.2.	Partiële splitsing Sociale Bouw- en Kredietmaatschappij Dendermonde	26
2.3.	Oprichting Toewijzingsraad (TWR)	27
231.	Nieuw toewijzingsmodel	27
2.4.	Nieuw eenheidsstatuut personeel	28
2.5.	Centraal Inschrijvingsregister (CIR)	29
2.6.	Vergaderingen	29
2.7.	Lokale toewijzingsreglementen	30
271.	Aanpassing lokaal toewijzingsreglement voor doelgroep ouderen (65 plussers) - Laarne	30
2.8.	Wijzigingen regelgeving 2023	30
281.	Rapportering VDAB-verplichting	31
2.9.	Stand van zaken Bindend Sociaal Objectief (BSO) 2025	31
2.10.	Evaluatie kredietwaardigheid	32
2.11.	Overheidsopdrachten	32
211.1.	VVH – groepsaankoop verzekeringen	32
211.2.	Overzicht overheidsopdrachten 2023	33
211.3.	Constructieve Benadering Overheidsopdrachten (CBO+) 2024	33
2.12.	ASTER-project	33
2.13.	Onroerende transacties	34
213.1.	Onroerende transacties 2023	34
213.2.	Toekomstige overnames/overdrachten patrimonium	34
21321.	Overdracht patrimonium Wichelen aan WM Dender-Zuid	34
21322.	Overname patrimonium Lochristi en Wachtebeke van Dimensa	35
21323.	Overname patrimonium Wachtebeke van VMSW	35
2.14.	Subsidies en Premies	36
214.1.	Afrekening Gewestelijke Sociale Correctie (GSC) 2022 – voorschot GSC 2023	36
214.2.	Energiepremies voor sociale woonactoren (VKF-subsidies)	36
2.15.	Lokaal woonoverleg (LWO)	36

2.16.	Bewonersparticipatie	37
216.1.	Huurderskrant	37
216.2	Project Wonderwoudje te Laarne	37
2.17.	Sociale dienstverlening	38
217.1.	Opvolging (nieuwe) huurders	38
217.2	Inschrijven en toewijs	39
217.3.	Huuradministratie	39
217.4.	Interne verhuis	40

3. Projecten 41

3.1.	Laarne	42
	Projecten	42
3.2.	Lochristi	43
	Projecten	43
3.3.	Wachtebeke	43
	Projecten	43
3.4.	Wetteren	44
	Projecten	44
	Herstellingswerken	47
3.5.	Wichelen	48
	Projecten	48

4. Bijkomende vermeldingen 49

Bijlagen 51

Klachtenrapportering aan de Vlaamse ombudsdienst 2023	52
Jaarrekening 2023	54
Verslag commissaris-revisor aan de algemene vergadering van aandeelhouders – Boekjaar 2023	61
Remuneratieverslag 2023	67



Missie en doelstelling

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

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

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



Betaalbaarheid

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



Kwalitatief wonen

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



Thuisgevoel

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



Toegankelijkheid

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

Aandeelhoudersstructuur

	aantal aandelen	Geplaatst kapitaal 0,01 €/aandeel
PRIVATE AANDEELHOUDERS		
Backx Carl	112.500	1.125,00 €
Bracke Kris	20.250	202,50 €
Dauwe Judith	127.500	1.275,00 €
Dauwe Peter	2.500	25,00 €
De Fraine Marc	6.250	62,50 €
De Schaepmeester Odette	120.000	1.200,00 €
De Smet Anna-Maria	162.500	1.625,00 €
De Wilde Roger	15.000	150,00 €
Gybels Marc	15.000	150,00 €
Maes Hubert	186.500	1.865,00 €
Maes Jenny	37.500	375,00 €
Mattys Anne	3.750	37,50 €
Meersman Jozef	15.000	150,00 €
Meersman Ivan	6.250	62,50 €
Meersman Johan	6.250	62,50 €
Peirlinck Jurgen	7.500	75,00 €
Scheirlinck Raymond	7.500	75,00 €
Smet Rita	16.250	162,50 €
Uyttendaele Katrien	91.250	912,50 €
Van de Velde Godelieve	25.000	250,00 €
Van Laeys Jacques	6.250	62,50 €
Veeckman Willy	137.500	1.375,00 €
Vernimmen Roger	40.250	402,50 €
Verstraeten Ivan	50.000	500,00 €
Wynants Margareta	37.500	375,00 €
Waden vzw	13.224	132,24 €
Vooruit Dendermonde	1.985	19,85 €
Solidaris	3.306	33,06 €
Agra en Groene Kringen	661	6,61 €
Deprouw Jan	1.322	13,22 €
Eeman Luc	1.985	19,85 €
BGJG	13.356	133,56 €
Meert Roger	1.322	13,22 €
OPENBARE BESTUREN		
Vlaams Gewest	457.698	4.576,98 €
Provincie Oost Vlaanderen	276.448	2.764,48 €
Gemeente Laarne	125.411	1.254,11 €
Gemeente Lochristi	250	2,50 €
Gemeente Wachtebeke	250	2,50 €
Gemeente Wetteren	362.974	3.629,74 €
OCMW Laarne-Kalken	12.500	125,00 €
Gemeente Wichelen	142.191	1.421,91 €
Gemeente Berlare	13.224	132,24 €
Stad Dendermonde	26.448	264,48 €
Gemeente Hamme	14.548	145,48 €
Gemeente Lebbeke	13.224	132,24 €
Gemeene Buggenhout	13.224	132,24 €
Gemeente Waasmunster	13.224	132,24 €
Gemeente Zele	13.224	132,24 €
OCMW Lebbeke	661	6,61 €
TOTAAL	2.778.410	27.784,10 €

Samenstelling bestuursorgaan¹

Voorzitter:

Beeckman Michaël

Vertegenwoordiger gemeente Wetteren

Ondervoorzitter:

Nobels Hilde

Vertegenwoordiger gemeente Laarne

Overige bestuursleden

Bax Christine	vertegenwoordiger	gemeente Wachtebeke
Blommaert Bart	vertegenwoordiger	prov. Oost-Vlaanderen
Cornelis Justien	vertegenwoordiger	gemeente Wetteren
De Grauwe Tom	vertegenwoordiger	gemeente Lochristi
De Schaepmeester Odette	vertegenwoordiger	private sector
Maes Dominique	vertegenwoordiger	gemeente Wichelen
Maes Patrick	vertegenwoordiger	gemeente Lochristi
Matthys Marianne	vertegenwoordiger	gemeente Laarne
Penneman Piet	vertegenwoordiger	gemeente Wachtebeke
Van Doorselaer Herwig	vertegenwoordiger	gemeente Wetteren
Verhoeven Myriam	vertegenwoordiger	gemeente Wetteren

Commissaris-revisor:

Geert Van Hemelryck van Finvision Bedrijfsrevisoren Waasland b.v.

Dagelijks bestuur¹

Voorzitter:

Beeckman Michaël

Vertegenwoordiger gemeente Wetteren

Ondervoorzitter:

Nobels Hilde

Vertegenwoordiger gemeente Laarne

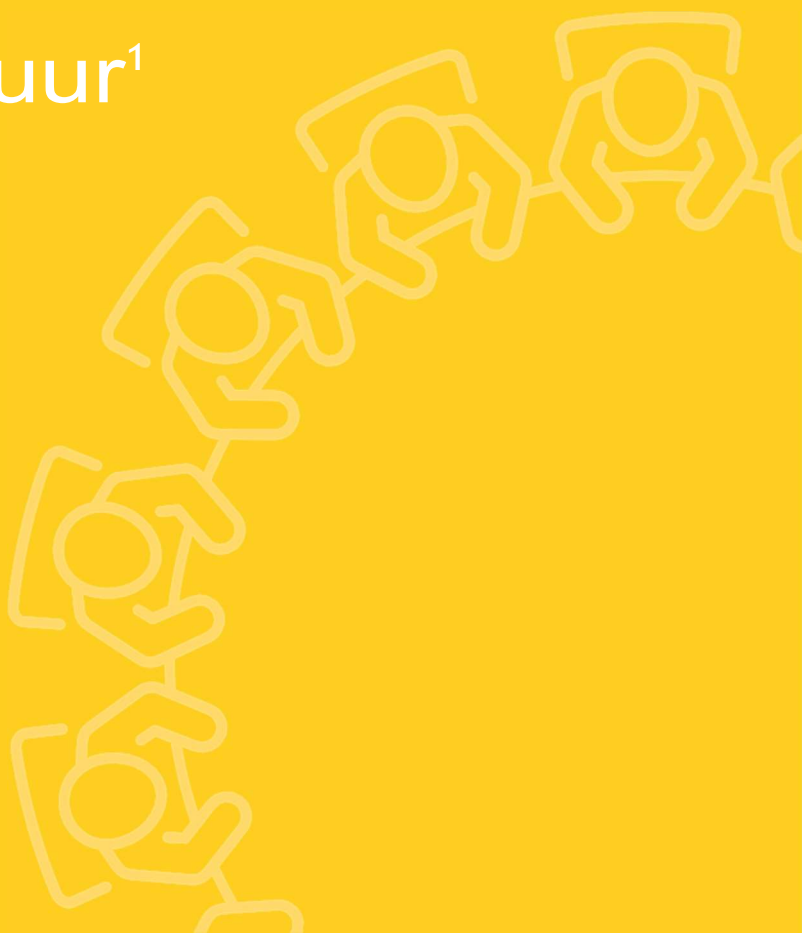
Directie:

Van Poucke Franky

Algemeen directeur

Oosterlinck Jenny

Onderdirecteur



Personeelslijst¹

Algemeen directeur

Van Poucke Franky*

Onderdirecteur

Oosterlinck Jenny

Kandidatenadministratie

Minnaert Kris

De Ridder Stefanie

Dienst verhuring

Dierick Emma

Huuradministratie

Braeckman Monica

De Coster Nele

Technische Dienst

De Bock Iris

Blancquaert Valerie

De Vuyst Filip

Troch Gijs

Van Caelenbergh Hans

Verhulst Gunther

Dienst projecten

De Bock Iris

Boekhouding

De Meyer Ann

Goubert Geoffrey – tot 09/06/2023

Roels Evelien – vanaf 17/07/2023

Sociale dienst

De Vos Jessica

Lierman Stefanie

Prospectie doorverhuuractiviteit

Vercruyssen Michaël



1. Statistische inlichtingen

toestand 31 december 2023

1.1. Patrimonium

1.1.1. Uit huur genomen woongelegenheden in 2023

EIGEN WONINGEN

- > Oude Aardeweg 100-115 te Wetteren:
14 bungalow-woningen met 1 slaapkamer
- Zuidlaan 33-51 en Oude Aardeweg 1-54 te Wetteren:
56 duo-woningen met 1 of 2 slaapkamers

INGEHUURDE WONINGEN (VANAF 01 JULI 2023)

- > Gereedstraat 52 te Wetteren
- > Marktdreef 3 te Wetteren

→ TOTAAL AANTAL: 72

1.1.2. Woongelegenheden voor de eerste maal verhuurd tijdens het dienstjaar 2023

EIGEN WONINGEN

- > Brusselsesteenweg 105 – Biezen te Wetteren:
14 appartementen en 6 grondgebonden woningen
- > Hoogstraat 23-33 te Laarne:
6 duo-woningen

INGEHUURDE WONINGEN (VANAF 01 JULI 2023)

- > Leon De Smetlaan 32 te Wetteren

→ TOTAAL AANTAL: 27

1.1.3. Woongelegenheden in opbouw op 31 december 2023

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

→ TOTAAL AANTAL: 83

1.1.4. Overzicht per woningtypologie

EIGEN HUURWONINGEN

Eengezinswoning						Appartement						Duplex			Totaal
Aantal slaapkamers						Aantal slaapkamers						Aantal slaapkamers			
	1	2	3	4	5	studio	1	2	3	4	5	1	2	3	
Laarne		1	96	13				25	4	7	1	15	7	4	173
		0,58%	55,49%	7,51%				14,45%	2,31%	4,05%	0,58%	8,67%	4,05%	2,31%	
	110					37						26			
Wetteren	20	56	119	40	2	2	104	191	43			17	19	2	615
	3,25%	9,11%	19,35%	6,50%	0,33%	0,33%	16,91%	31,06%	6,99%			2,76%	3,09%	0,33%	
	237					340						38			
Wichelen		13	24	4			6	38	20	3		12	12	1	133
		9,77%	18,05%	3,01%			4,51%	28,57%	15,04%	2,26%		9,02%	9,02%	0,75%	
	41					67						25			
Totalen	20	70	239	57	2	2	110	254	67	10	1	44	38	7	921
	2,17%	7,60%	25,95%	6,19%	0,22%	0,22%	11,94%	27,58%	7,27%	1,09%	0,11%	4,78%	4,13%	0,76%	
	388					444						89			

INGEHUURDE WONINGEN

Eengezinswoning						Appartement						Duplex			Totaal
Aantal slaapkamers						Aantal slaapkamers						Aantal slaapkamers			
	1	2	3	4	5	studio	1	2	3	4	5	1	2	3	
Laarne		9	3	1				1							14
	0,00%	64,29%	21,43%	7,14%	0,00%	0,00%	0,00%	7,14%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
	13					1						0			
Wachtebeke							1								1
	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	100,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
	0					1						0			
Wetteren	8	44	16	1		5	11	24	1						110
	7,27%	40,00%	14,55%	0,91%	0,00%	4,55%	10,00%	21,82%	0,91%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
	69					41						0			
Totalen	8	53	19	2	0	5	12	25	1	0	0	0	0	0	125
	6,40%	42,40%	15,20%	1,60%	0,00%	4,00%	9,60%	20,00%	0,80%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	
	82					43						0			

1.1.5. Leegstaande woningen

STRUCTURELE LEEGSTAND → 35

Laarne:

- > Renovatie Nerenweg groep I: 4 woningen
- > Renovatie/vervangingsbouw Hoogstraat groep I: 2 woningen
- > Renovatie Nerenweg groep II: 1 woning
- > Renovatie Hoogstraat groep II: 3 woningen

Wetteren:

- > Renovatie Achttien Augustuslaan: 19 woningen
- > 2 duo-woningen Sportstraat-Eeminckstraat (sloop)
- > Renovatie 3 appartementen (Roosbroeklaan, Achttien Augustuslaan, Wegvoeringstraat)
- > Renovatie 1 ingehuurde woning (Schooldreef)

GEWONE LEEGSTAND → 6

- > Laarne: 3
- > Wetteren: 2
- > Wichelen: 1

→ TOTAAL AANTAL: 41

1.1.6. Verhuringen buiten het sociaal huurstelsel (VBSH)

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

Lokaal Bestuur Laarne huurt sedert 1 april 2023 een woning in de Nerenweg te Kalken (Laarne) met als doel de onderverhuring aan een tijdelijk ontheemde uit Oekraïne. De huurprijs wordt jaarlijks geïndexeerd op de verjaardag van de hoofdhuurovereenkomst. Dit pand in de Nerenweg zal binnen afzienbare tijd gerenoveerd worden door Woonpijler.

→ TOTAAL AANTAL: 5

1.1.7. Aangepaste woningen voor rolstoelgebruikers

Laarne:

- > Woning 3 slaapkamers: 2

Wetteren:

- > Appartement 1 slaapkamer: 6
- > Duo-woning 1 slaapkamer: 2
- > Appartement 2 slaapkamers: 7
- > Duo-woning 2 slaapkamers: 4

Wichelen:

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

→ TOTAAL AANTAL: 24

1.1.8. Afzonderlijk verhuurde kantoorruimten

Wetteren:

- > kantoorgebouw Boomkwekerijstraat (verhuurd aan Idewe)

12 Huurders

1.2.1. Gezinssamenstelling en leeftijd

HUURDERS LAARNE

Gezinssamenstelling	18-29 jaar	30-54 jaar	55-64 jaar	65+ jaar	Totaal
Alleenstaande	2	13	20	43	78
Alleenstaande + 1 kind	0	15	6	3	24
Alleenstaande + 2 kinderen	0	5	2	0	7
Alleenstaande + 3 kinderen	0	3	1	0	4
Alleenstaande + 4 of meer kinderen	0	1	0	2	3
Koppel zonder kind	0	3	4	24	31
Koppel + 1 kind	0	1	5	3	9
Koppel + 2 kinderen	0	3	2	3	8
Koppel + 3 kinderen	0	4	1	0	5
Koppel + 4 of meer kinderen	1	2	1	0	4
Totaal	3	50	42	78	173

HUURDERS WACHTEBEKE

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

HUURDERS WETTEREN

Gezinssamenstelling	18-29 jaar	30-54 jaar	55-64 jaar	65+ jaar	Totaal
Alleenstaande	21	108	86	159	374
Alleenstaande + 1 kind	5	44	19	16	84
Alleenstaande + 2 kinderen	0	23	6	4	33
Alleenstaande + 3 kinderen	1	18	3	0	22
Alleenstaande + 4 of meer kinderen	0	9	0	0	9
Koppel zonder kind	2	11	12	42	67
Koppel + 1 kind	2	17	7	6	32
Koppel + 2 kinderen	2	18	3	0	23
Koppel + 3 kinderen	1	20	2	3	26
Koppel + 4 of meer kinderen	0	11	0	0	11
Totaal	34	279	138	230	681

HUURDERS WICHELEN

Gezinssamenstelling	18-29 jaar	30-54 jaar	55-64 jaar	65+ jaar	Totaal
Alleenstaande	5	22	22	30	79
Alleenstaande + 1 kind	0	9	5	1	15
Alleenstaande + 2 kinderen	0	6	2	1	9
Alleenstaande + 3 kinderen	0	3	0	0	3
Alleenstaande + 4 of meer kinderen	0	3	0	0	3
Koppel zonder kind	0	0	1	4	5
Koppel + 1 kind	1	1	0	1	3
Koppel + 2 kinderen	0	1	5	0	6
Koppel + 3 kinderen	0	6	0	0	6
Koppel + 4 of meer kinderen	0	2	1	0	3
Totaal	6	53	36	37	132

1.2.2. Reëel betaalde huurprijzen

Reëel betaalde huurprijzen	Totaal	%
125,00 - 149,99	1	0,10
150,00 - 174,99	0	0,00
175,00 - 199,99	39	3,95
200,00 - 224,99	64	6,48
225,00 - 249,99	72	7,29
250,00 - 274,99	113	11,45
275,00 - 299,99	122	12,36
300,00 - 324,99	105	10,64
325,00 - 349,99	69	6,99
350,00 - 374,99	62	6,28
375,00 - 399,99	60	6,08
400,00 - 424,99	32	3,24
425,00 - 449,99	37	3,75
450,00 - 474,99	25	2,53
475,00 - 499,99	17	1,72
> 500,00	169	17,12
Totaal	987	100,00

1.2.3. Huurachterstal

1.2.3.1. Huurders in achterstalprocedure op 31 december 2023

	Wetteren		Laarne		Wichelen		Wachtebeke		Totaal	
	eigen	ingehuurd	eigen	ingehuurd	eigen	ingehuurd	eigen	ingehuurd	31/12/23	31/12/22
Woningen										
Zittende huurders										
Afbetalingsplan	21	19	14							
Aanmaningen	6	6	2	2						
OCMW	2	4	2		1					
Collectieve schuldenregeling	1	10								
Vredegerecht	4	3			1					
Vertrokken huurders										
Opzeggingen	3		1							
Vredegerecht										
> Uitdrijvingen	4	3	1							
> Vrijwillig vertrokken na vonnis	1									
Huurachterstal	42	45	20	2	2	0	0	0		
* enkel eigen woningen	57.637,05		7.586,92		3.336,46		0,00		68.560,43	33.440,61*

De totale huurachterstal eind 2023 bedraagt 68.560,43 EUR. Hiervan heeft 29.748,29 EUR betrekking op de doorverhuuractiviteit van het SVK LWW dat sinds 1 juli 2023 werd geïncorporeerd in de werking van Woonpijler. De ingehuurd woningen van een SVK werden door het puntensysteem - waarbij acute woonnood extra punten opleverde - bijna uitsluitend toegewezen aan mensen in een zeer precare woonsituatie en met beperkte financiële middelen. Dit verklaart waarom de achterstal van een SVK gemiddeld doorgaans aanzienlijk hoger ligt dan de huurachterstal bij een traditionele sociale huisvestingsmaatschappij.

De huidige en gewezen huurders in Wetteren zijn verantwoordelijk voor 84,07% van de huurachterstal eind 2023. In Laarne en Wichelen is dit respectievelijk 11,06% en 4,87%. Rekening houdend met de spreiding van het verhuurd patrimonium over het werkingsgebied, zijnde in Wetteren 69%, in Laarne 17,53%, 13,37% in Wichelen en 0,10% in Wachtebeke, kunnen we concluderen dat de financieel meest kwetsbare huurders vooral in Wetteren gehuisvest zijn. Het meer stedelijk karakter van de gemeente Wetteren is hier ongetwijfeld niet vreemd aan.

Er wordt voor het luik ingehuurd woningen enkel rekening gehouden met de gemeenten Laarne, Wetteren en Wachtebeke omdat de woningen voor Wichelen op 30.06.2023 overgedragen werden naar woonmaatschappij Dender-Zuid.

1232. Ondernomen acties in 2023

Huurschulden zijn inherent aan het verhuren via een sociale woonmaatschappij. Huurders van ingehuurd woningen (ex-SVK huurders) hebben door hun profiel en lage inkomsten zeer veel moeite om huur en kosten correct en stipt te betalen met alle mogelijke negatieve gevolgen. Maar ook huurders van eigen woningen hebben het steeds moeilijker om de eindjes aan elkaar te knopen. Boodschappen, de huur, de energierekening en ander levensonderhoud worden duurder en dat levert voor steeds meer mensen problemen op aan het einde van de maand. Prioriteiten worden niet altijd correct gelegd en het belang van eerst te zorgen voor wat essentieel is zoals een onderdak, wordt vaak onderschat.

Het debiteurenreglement wordt zeer strikt opgevolgd. Bij problematische betalingsituaties trachten we vanuit de sociale dienst samen met de OCMW's en andere welzijnsorganisaties een oplossing te zoeken zodat procedures op het vredegerecht, met mogelijke uithuiszetting tot gevolg, vermeden kunnen worden. Er worden heel wat inspanningen geleverd om afbetalingsplannen op te maken en huurders worden vaak nog extra opgebeld om hen er aan te herinneren dat de huur moet betaald worden. Ook tijdens huisbezoeken wordt dit besproken.

124. Afbetaling huurwaarborg

De huidige huurwaarborgregeling voor huurders van ingehuurd woningen verloopt conform het Vlaams Woninghuurdecreet (VWD) en het Besluit Vlaamse Codex Wonen (BVCW). De huurwaarborg bedraagt tweemaal de contractuele huurprijs. De huurder kan daarbij kiezen hoe hij de huurwaarborg stelt.

Voor de eigen woningen past Woonpijler de werkwijze van het vroegere Eigen Dak toe, zijnde een storting van de waarborg in handen van de woonmaatschappij. In dat geval bedraagt de waarborg maximaal tweemaal de basishuurprijs met een maximum voor 2023 van 1.111 EUR.

Volgens het BVCW kan dit principe ook toegepast worden voor ingehuurde woningen. Naar analogie bij de eigen woningen hebben de huurders van de ingehuurde woningen ook het recht om, mits betaling van een kleine administratieve vergoeding, de waarborg in schijven te betalen, verspreid over een periode van maximum 18 maanden. In het kader van de harmonisering van de waarborgregeling voor huurders van eigen en ingehuurde woningen zal dit principe vanaf het volgende jaar toegepast worden.

In 2023 maakte 57,78% van de nieuwe huurders gebruik van deze mogelijkheid. Bij interne mutatie maakte 68,75% van de huurders gebruik van deze mogelijkheid.

1.2.5. Procedures vredegerect

In 2023 werden voor de **eigen woningen** 15 procedures opgestart op het vredegerect. Eén werd opgestart wegens leefbaarheidsproblemen, 2 wegens een onbeheerde nalatenschap en 12 wegens huurachterstal.

Er werden 8 huurovereenkomsten gerechtelijk ontbonden, waarvan 7 omwille van huurachterstal en 1 omwille van leefbaarheidsproblemen. In 6 gevallen nam de huurder zelf geen initiatief om de woning te verlaten en dienden wij de gerechtsdeurwaarder in te schakelen voor de uithuiszetting.

Voor het luik **ingehuurde woningen** werden 20 procedures ingeleid bij de vrederechter. Eén wegens leefbaarheidsproblemen en 19 wegens huurachterstal. Er werden 3 onderhuurcontracten gerechtelijk ontbonden, waarvan 2 omwille van huurachterstal en 1 omwille van leefbaarheidsproblemen. In alle gevallen dienden wij de gerechtsdeurwaarder in te schakelen voor de uithuiszetting.

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

1.2.6. Aanpak onderbezette woningen

Woonpijler pakte ook in 2023 de onderbezetting van haar patrimonium aan. Een woning is onderbezet als het verschil tussen het aantal slaapkamers en het aantal bewoners groter dan 1 is.

Alle huurders van een onderbezette woning worden opgenomen op de verhuringslijst voor een valabel aanbod.

De verhuringscommissie en vanaf 1 juli de dienst verhuuring, wezen in 2023 9 woongelegenheden toe volgens deze lijst. Slechts één huurder verhuisde effectief naar een

aangepaste woning. Aan de overige huurders, allen met een contract van onbepaalde duur afgesloten voor 1 maart 2017, werd bovenop de reële huurprijs een onderbezettingsvergoeding ten bedrage van 35 euro per overtollige kamer aangerekend.

Eind 2023 betaalden 24 huurders een onderbezettingsvergoeding en stonden 48 huurders op de lijst voor een valabel aanbod. Van deze laatste groep wonen 15 huurders in een totaal te renoveren woning waardoor deze sowieso zullen moeten verhuizen naar een andere woning.

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

1.27. Aanpak onderzoek buitenlandse eigendommen

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

In 2023 werden 2 dossiers van vermoeden van eigendom in het buitenland doorge- stuurd voor verder onderzoek.

Bij één dossier bleek uit het vooronderzoek dat betrokkene niet geregistreerd stond in het betreffende land en er geen onroerende goederen bezit. In het tweede dossier was nog geen resultaat gekend eind 2023.

1.28. Nieuwe verhuringen in 2023

In 2023 werden 69 huurcontracten afgesloten.

GEOGRAFISCHE SPREIDING:

> Laarne	15
> Wetteren	48
> Wichelen	6

TYPE HUURDER:

> Nieuwe huurders	52
> Gedwongen mutatie wegens renovatiewerken	2
> Vrijwillige mutatie	15

13. Nieuwe huurders 2023

13.1. Gezinssamenstelling en leeftijd

NIEUWE HUURDERS

Gezinssamenstelling	18-29 jaar	30-54 jaar	55-64 jaar	65+ jaar	Totaal
Alleenstaande	4	14	3	7	28
Alleenstaande + 1 kind	0	9	2	1	12
Alleenstaande + 2 kinderen	0	2	1	0	3
Alleenstaande + 3 kinderen	0	1	0	0	1
Alleenstaande + 4 of meer kinderen	0	2	0	0	2
Koppel zonder kind	0	0	0	2	2
Koppel + 1 kind	0	2	0	0	2
Koppel + 2 kinderen	0	1	0	0	1
Koppel + 3 kinderen	0	1	0	0	1
Koppel + 4 of meer kinderen	0	0	0	0	0
Totaal	4	32	6	10	52

- > 84,62% van de nieuwe huurders zijn alleenstaanden of koppels zonder of met 1 kind.
- > 3,85% van de nieuwe huurders zijn alleenstaanden of koppels met minstens 4 kinderen.
- > 53,85% van de verhuurde woningen werden definitief toegewezen aan alleenstaanden zonder personen ten laste.

13.2. Nationaliteit

- > Belgische nationaliteit 42
- > niet-Belgische nationaliteit en E.U.-burger 2
- > niet-Belgische nationaliteit niet-E.U.-burger 8

13.3. Wachttijd

De wachttijd is de periode die een kandidaat-huurder op de wachtlijst staat vanaf de inschrijvingsdatum tot de datum van huuraanvang. De gemiddelde wachttijd van de kandidaat-huurders die tijdens 2023 een woning kregen toegewezen bedraagt 55,87 maanden en ligt in de lijn met het cijfer van vorig jaar.

De gemiddelde wachttijd voor een appartement in 2023 bedraagt 53,94 maanden. Voor een woning bedraagt deze maar liefst 60,19 maanden.

De wachttijd heeft een aantal oorzaken:

- > het aanduiden van een beperkt aantal locaties bij inschrijving of actualisering en/of de keuze voor of nood aan een woningtype waarvan het aanbod relatief beperkt is;

- > de verplichte herhuisvesting van zittende huurders die hun woning moeten verlaten wegens renovatiewerken zorgen voor een langere wachttijd voor reguliere kandidaat-huurders;
- > huurders stromen onvoldoende snel door naar de reguliere huurmarkt. Slechts 11 huurders zegden hun huurovereenkomst op in 2023;
- > de toename van het aanbod kan de stijgende vraag niet volledig beantwoorden.

14. Versnelde toewijzingen

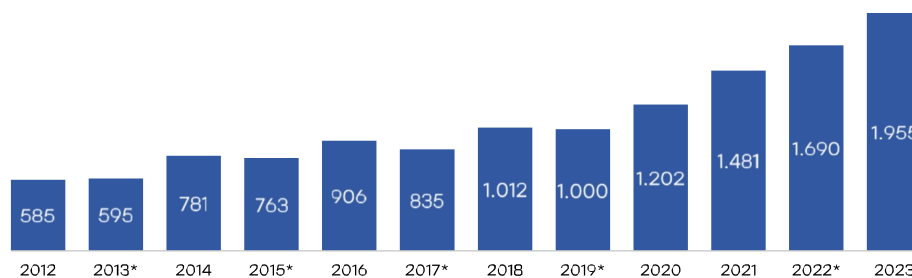
In de loop van 2023 werden 5 woningen versneld toegewezen op basis van art. 6.25 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen:

- > bijzondere omstandigheden van sociale aard: 5

15. Kandidaat-huurders

15.1. Evolutie aantal kandidaat-huurders

Op vrijdag 17 november 2023 om 17 uur ging de freezeperiode voor invoering van het centraal inschrijvingsregister (CIR) van start. Deze freezeperiode was nodig om de gegevens uit de lokale software van de woonmaatschappijen te migreren en in te vlechten in het CIR. Tot 15 januari 2024 mochten wij geen nieuwe inschrijvingen in onze lokale software meer doen. Ook dossiers aanpassen of woningen toewijzen waren tot dan niet mogelijk via de lokale software. Het inschrijvingsregister telde eind 2023 1.955 kandidaat-huurders.



1.5.2. Gezinssamenstelling en leeftijd

1.5.2.1. Volledig kandidatenbestand

KANDIDAAT-HUURDERS LAARNE

Gezinssamenstelling	18-29 jaar	30-54 jaar	55-64 jaar	65+ jaar	Totaal
Alleenstaande	126	217	79	75	497
Alleenstaande + 1 kind	26	101	8	2	137
Alleenstaande + 2 kinderen	12	65	3	1	81
Alleenstaande + 3 kinderen	3	45	0	1	49
Alleenstaande + 4 of meer kinderen	1	37	1	0	39
Koppel zonder kind	6	17	12	27	62
Koppel + 1 kind	7	28	4	2	41
Koppel + 2 kinderen	12	41	4	1	58
Koppel + 3 kinderen	1	34	4	0	39
Koppel + 4 of meer kinderen	2	53	1	0	56
Totaal	196	638	116	109	1059

KANDIDAAT-HUURDERS WETTEREN

Gezinssamenstelling	18-29 jaar	30-54 jaar	55-64 jaar	65+ jaar	Totaal
Alleenstaande	210	331	139	112	792
Alleenstaande + 1 kind	46	165	27	6	244
Alleenstaande + 2 kinderen	20	116	10	1	147
Alleenstaande + 3 kinderen	5	74	0	1	80
Alleenstaande + 4 of meer kinderen	1	58	3	1	63
Koppel zonder kind	10	30	22	36	98
Koppel + 1 kind	12	52	8	3	75
Koppel + 2 kinderen	17	77	12	3	109
Koppel + 3 kinderen	2	70	8	0	80
Koppel + 4 of meer kinderen	2	82	6	0	90
Totaal	325	1055	235	163	1778

KANDIDAAT-HUURDERS WICHELEN

Gezinssamenstelling	18-29 jaar	30-54 jaar	55-64 jaar	65+ jaar	Totaal
Alleenstaande	126	213	70	50	459
Alleenstaande + 1 kind	26	84	11	2	123
Alleenstaande + 2 kinderen	12	66	4	1	83
Alleenstaande + 3 kinderen	3	38	0	1	42
Alleenstaande + 4 of meer kinderen	1	33	1	0	35
Koppel zonder kind	4	20	11	12	47
Koppel + 1 kind	8	25	3	3	39
Koppel + 2 kinderen	9	37	5	1	52
Koppel + 3 kinderen	2	31	5	0	38
Koppel + 4 of meer kinderen	1	50	1	0	52
Totaal	192	597	111	70	970

1522. **Kandidaat-huurders inwoner van de gevraagde gemeente****KANDIDAAT-HUURDERS LAARNE**

Gezinssamenstelling	18-29 jaar	30-54 jaar	55-64 jaar	65+ jaar	Totaal
Alleenstaande	12	24	23	33	92
Alleenstaande + 1 kind	1	23	0	1	25
Alleenstaande + 2 kinderen	0	14	0	0	14
Alleenstaande + 3 kinderen	0	5	0	0	5
Alleenstaande + 4 of meer kinderen	0	4	1	0	5
Koppel zonder kind	1	1	2	16	20
Koppel + 1 kind	0	6	0	0	6
Koppel + 2 kinderen	0	3	1	0	4
Koppel + 3 kinderen	0	3	0	0	3
Koppel + 4 of meer kinderen	0	2	1	0	3
Totaal	14	85	28	50	177

KANDIDAAT-HUURDERS WETTEREN

Gezinssamenstelling	18-29 jaar	30-54 jaar	55-64 jaar	65+ jaar	Totaal
Alleenstaande	95	127	67	64	353
Alleenstaande + 1 kind	20	74	14	3	111
Alleenstaande + 2 kinderen	3	52	4	0	59
Alleenstaande + 3 kinderen	3	36	0	1	40
Alleenstaande + 4 of meer kinderen	0	22	1	0	23
Koppel zonder kind	2	12	14	23	51
Koppel + 1 kind	5	27	4	2	38
Koppel + 2 kinderen	8	36	7	3	54
Koppel + 3 kinderen	0	29	5	0	34
Koppel + 4 of meer kinderen	0	38	2	0	40
Totaal	136	453	118	96	803

KANDIDAAT-HUURDERS WICHELEN

Gezinssamenstelling	18-29 jaar	30-54 jaar	55-64 jaar	65+ jaar	Totaal
Alleenstaande	11	24	20	17	72
Alleenstaande + 1 kind	2	16	4	1	23
Alleenstaande + 2 kinderen	1	9	2	0	12
Alleenstaande + 3 kinderen	1	5	0	0	6
Alleenstaande + 4 of meer kinderen	0	5	0	0	5
Koppel zonder kind	1	3	3	2	9
Koppel + 1 kind	2	2	0	0	4
Koppel + 2 kinderen	1	8	1	0	10
Koppel + 3 kinderen	2	5	0	0	7
Koppel + 4 of meer kinderen	0	1	1	0	2
Totaal	21	78	31	20	150



2. Beheer van de maatschappij

21. Oprichting van de woonmaatschappij

Op 17 februari 2023 vroeg de SHM Eigen Dak de erkenning aan voor de nieuw te creëren woonmaatschappij en dit conform de procedure die door de Vlaamse Regering werd bepaald. Op 24 april 2023 ontving Eigen Dak de bevestiging vanuit het kabinet van de Vlaamse minister van Financiën en Begroting, Wonen en Onroerend Erfgoed, de heer Matthias Diependaele, de erkenning van de besloten vennootschap “Woonpijl” als woonmaatschappij in het werkingsgebied Gent-Oost.

Tijdens de Buitengewone Algemene Vergadering van 9 juni 2023 beslisten de aandeelhouders van de SHM Eigen Dak om via een inbreng om niet van een algemeenheid van het Sociaal Verhuurkantoor Laarne - Wetteren - Wichelen, zijnde alle activa en passiva en personeel, vanaf 30 juni 2023 de woonmaatschappij Woonpijl te vormen met als werkingsgebied Laarne, Lochristi, Wachtebeke en Wetteren. Gelijktijdig werd de vennootschaps-vorm van Eigen Dak omgezet van CVBA naar BV en de overname door partiële splitsing van een deel van SBK Dendermonde geformaliseerd (zie 2.2.)

Tijdens de vergadering van het bestuursorgaan van Woonpijl op 06 juli 2023 werden na stemming de heer Michaël Beeckman, vertegenwoordiger van de gemeente Wetteren, verkozen tot voorzitter van het bestuursorgaan van Woonpijl en mevrouw Hilde Nobels, vertegenwoordiger van de gemeente Laarne, tot ondervoorzitter.

22. Partiële splitsing Sociale Bouw- en Kredietmaatschappij Dendermonde

Ingevolge haar toetreding tot Woonmaatschappij Stek 92 en de regiovorming is de Sociale Bouw- en Kredietmaatschappij Dendermonde (SBK) niet langer actief op het grondgebied Wetteren en Laarne (deel van de regio Gent). De directie van SBK informeerde Woonpijl dat onder de begeleiding van KPMG Bedrijfsrevisoren een voorstel tot partiële splitsing werd uitgewerkt. Concreet werd SBK in 5 delen opgesplitst over de woonmaatschappijen die in de toekomst op haar werkingsgebied actief zullen zijn. Woonpijl is hier één van. De opsplitsing gebeurde op basis van het aantal gerealiseerde koopwoningen sinds 1984, het moment waarop SBK zelf bouwheer werd van de koopwoningen in haar werkingsgebied.

Het voorstel van overname door partiële splitsing werd op 9 juni 2023 goedgekeurd door de Buitengewone Algemene Vergadering van Woonpijl. De overname omvatte hoofdzakelijk de gronden Binnenkouter te Wetteren (Westrem) met een kadastraal gemeten oppervlakte van 66,85 ha en een deel van de liquide reserve van SBK (circa 300 K euro).

23. Oprichting Toewijzingsraad (TWR)

Per woonmaatschappij wordt een toewijzingsraad opgericht die samengesteld is uit vertegenwoordigers van de verhuurders, de lokale besturen en de relevante huisvestings- en welzijnsactoren uit het werkingsgebied van de woonmaatschappij. Ook vanuit Woonpijler werd in 2023 het initiatief genomen om een toewijzingsraad op te richten. De toewijzingsraad heeft een beleidsmatige - en een operationele opdracht. De beleidsmatige opdracht bestaat uit afspraken over (verstrengde) langdurige woonbinding en toewijzingen aan specifieke doelgroepen (voor het toewijzingsreglement) en afspraken over versnelde toewijzing (voor het intern huurreglement van de woonmaatschappij). De operationele opdracht bestaat uit de praktische uitvoering van de versnelde toewijzingen en de toewijzingen aan doelgroepen. Dit vertaalt zich in het huishoudelijk reglement van de toewijzingsraad.

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

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

Ter voorbereiding van de (opstart van de) TWR, de diverse reglementen inzake het toekomstig toewijzingsbeleid en de te nemen beleidskeuzes, werd door de stuurgroep i.s.m. Tom Vanpoucke consulting een analyse gemaakt van het huidige toewijzingsbeleid in het werkingsgebied en de nieuwe regelgeving.

De toewijzingsraad stelde in consensus een ontwerp van toewijzingsreglement op. Hierin werden bepalingen over de uitbreiding van de langdurige woonbinding in het werkingsgebied en bepalingen voor specifieke doelgroepen opgenomen. De gemeenteraden van Laarne, Lochristi, Wachtebeke en Wetteren keurden het toewijzingsreglement goed.

23.1. Nieuw toewijzingsmodel

Het Vlaams decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen voorziet onder meer een nieuw toewijzingssysteem met oog voor 1) de specifieke woonnoden, 2) de lokale binding en chronologie en 3) de bijzondere doelgroepen.

Tot en met 2023 gebeurden de toewijzen van sociale verhuurkantoren en sociale huisvestingsmaatschappijen sociale woningen volgens een verschillend model. De Vlaamse

Regering kiest bij de oprichting van de woonmaatschappijen voor een ééngemaakt toewijssysteem dat van start zal gaan in 2024. Er zijn 4 instroom-mogelijkheden (pijlers):

- 1) Standaardtoewijzing van kandidaat-huurders op basis van lokale binding en chronologie.
- 2) Versnelde toewijzing van kandidaat-huurders met een bijzondere nood of in precarie omstandigheden (verplicht aandeel).
- 3) Toewijzing van kandidaat-huurders die behoren tot een specifieke doelgroep (facultatief aandeel).
- 4) Toewijzing van kandidaat-huurders naar aanleiding van interne mutaties om dwingende redenen of bijzondere toewijzingsregels.

Binnen de derde pijler zijn 2 doelgroepen voorzien: kandidaat-huurders vanaf 65 jaar en kandidaat-huurders die permanent rolstoelgebruiker zijn. Decretaal is voorzien dat gemeenten wat betreft het afbakenen van de specifieke doelgroepen kunnen 'afwijken' van het voorgelegd ontwerp van toewijzingsreglement. Omdat de doelgroep 'alleenstaanden met kinderen' een zeer kwetsbare doelgroep is die op de private markt vaak geen betaalbare woning vinden, werd een extra doelgroep toegevoegd voor het volledige werkingsgebied.

Het overleg inzake nieuw toewijzingsreglement en vorming van de toewijzingsraad werd gefaciliteerd door de IGS Woonplus. Via reparatiebesluit van 15 juli 2022 werd beslist dat de initiële datum van inwerkingtreding van het nieuw toewijzingsreglement, zijnde 1 januari 2023, werd verplaatst naar 1 oktober 2023. Later werd het opnieuw verplaatst naar 01 maart 2024.

24. Nieuw eenheidsstatuut personeel

Gezien de uiteenlopende loon- en arbeidsvoorwaarden van SVK Laarne-Wetteren-Wichelen en Eigen Dak werd onder begeleiding van consultancybureau Vandelanotte Legal, een nieuw personeelsstatuut ontwikkeld voor de toekomstige nieuwe medewerkers van de woonmaatschappij. Personeelsleden die reeds verbonden waren aan SVK of Eigen Dak kregen de keuze om op 2 momenten (01/07/2023 of 31/12/2023) – op geheel vrijwillige basis – toe te treden tot het nieuwe personeelsstatuut. De keuze van het personeelslid werd geformaliseerd in een bijlage bij de arbeidsovereenkomst. 5 van 7 personeelsleden van SVK stapten over in het nieuwe statuut. Bij de Eigen Dak-medewerkers kozen 5 van 10 personeelsleden voor het behoud van hun (oude) statuut.

De nieuwe woonmaatschappij zal ressorteren onder het paritair comité 339 voor de erkende maatschappijen en zal zich spiegelen aan de barema's van toepassing op het personeel van de Vlaamse overheid.

25. Centraal Inschrijvingsregister (CIR)

De Vlaamse Regering wil binnen de sociale verhuur maximaal inzetten op digitalisering via de opmaak van een centraal inschrijvingsregister. De lancering van dit platform werd voorzien voor januari 2024 maar later uitgesteld. Op 18 maart 2024 werd het centraal inschrijvingsregister ingevoerd. Vanaf die dag kunnen kandidaat-huurders online inschrijven voor een sociale woning bij een woonmaatschappij in Vlaanderen.

26. Vergaderingen

De leden van de raad van bestuur van Eigen Dak vergaderden 8 maal in de eerste helft van 2023, waarvan 1 maal online. Na de vorming van de woonmaatschappij Woonpijler kwam het bestuursorgaan van Woonpijler nog 6 maal samen in 2023.

Tot 30 juni 2023 gebeurden de toewijzingen door de verhuringscommissie van Eigen Dak. De verhurings-commissie kwam 4 maal samen in de eerste jaarhelft. Vanaf 1 juli 2023 werd deze bevoegdheid overgedragen aan de dienst verhuring.

In 2023 werden 72 unieke woningen toegewezen.

Reden van de verhuring:

- > 11 opzeggingen door de huurder
- > 6 rusthuisopnames
- > 8 overlijdens
- > 2 beëindigingen/ontbindingen door de verhuurder
- > 11 vrijwillige of gedwongen mutaties
- > 26 nieuwe woningen
- > 8 vonnissen tot ontbinding

De eventuele discrepantie tussen het aantal toegewezen woongelegenheden en het aantal nieuwe verhuringen tijdens het jaar is het gevolg van toewijzingen die gebeuren in de loop het jaar 2023 maar waarvoor de huurovereenkomsten pas ingaan in 2024. Eind 2023 werden de 20 woningen van het nieuwbouwproject Brusselsesteenweg – Biezen te Wetteren toegewezen. Het merendeel van deze woningen werd pas verhuurd vanaf 1 februari 2024.

27. Lokale toewijzingsreglementen

27.1. **Aanpassing lokaal toewijzingsreglement voor doelgroep ouderen (65 plussers) - Laarne**

Op 22 juni 2023 keurde de gemeenteraad van Laarne de toevoeging van 3 nieuwbouw gelijkvloerse appartementen in de Hoogstraat aan het gemeentelijk toewijzingsreglement voor ouderlingen goed. Met deze uitbreiding komt het woningbestand in Laarne voorbehouden voor 65-plussers op 9. Rekening houdend met het huidige woningenbestand in Laarne kunnen maximaal 16 woningen voorbehouden worden voor ouderen.

28. Wijzigingen regelgeving 2023

Vanaf 1 januari 2023 veranderden er een aantal regels inzake sociaal huren.

- › Sociale huurders dienden reeds te beschikken over een basistaalvaardigheid niveau A1 van het Europees Referentiekader voor Moderne Vreemde Talen. Vanaf 1 januari 2023 wordt dit niveau opgetrokken naar **taalkennis niveau A2**. Huurders dienen hieraan te voldoen uiterlijk twee jaar nadat ze huurder zijn geworden.
- › Vanaf 1 januari 2023 geldt er ook een nieuwe huurdersverplichting. Een niet-beroepsactieve huurder met arbeidspotentieel moet op het ogenblik van het afsluiten van de huurovereenkomst **ingeschreven zijn bij de Vlaamse Dienst voor Arbeidsbemiddeling en Beroepsopleiding (VDAB)**. Wie niet kan werken wegens arbeidsongeschiktheid, invaliditeit of erkende handicap moet hier niet aan voldoen. Dit is ook het geval wanneer een huurder een leefloon ontvangt en het OCMW besliste dat hij/zij om billijkheidsredenen niet kan werken. Vanaf het moment van toewijs wordt driejaarlijkse controle uitgevoerd op het naleven van de huurdersverplichting. Wie reeds huurder was voor 1 januari 2023 had tot 31 maart 2023 de tijd om te voldoen.
- › **Harmonisering huurprijs:** om de huurprijzen die huurders betalen niet langer afhankelijk te maken van het statuut van de woning die zij huren, wil de Vlaamse Regering enkele maatregelen nemen die voor een harmonisering van de huurprijzen zorgen. Tot dan betalen huurders met een lager inkomen meer als ze een ingehuurde woning huren dan als ze een eigen woning van de woonmaatschappij huren. De Vlaamse Regering wil met twee maatregelen zorgen dat de huurprijzen harmonieuzer verdeeld worden over de inkomensgroepen, vooral voor de lagere inkomens. De huidige twee systemen worden op elkaar afgestemd om een meer gelijkwaardig sociaal voordeel te bekomen. De maximale huursubsidie wordt verhoogd met 25%. Zo daalt de reële huurprijs met ongeveer 15% voor de meeste sociale huurders van een ingehuurde woning. Het blijft wel belangrijk dat de woonmaatschappij goed onderhandelt over de inhuurprijs zodat deze een stuk onder de marktwaarde uitkomt. Verder wordt het inkomensaandeel en de minimale huurprijs voor de berekening van de sociale korting verhoogd, waardoor huurders van eigen woningen van de woonmaatschappij een huurprijsstijging van ongeveer 2% hebben. De harmonisering staat gepland vanaf 01 januari 2024.

2.8.1. Rapportering VDAB-verplichting

Sinds 1 januari 2023 geldt een nieuwe huurdersverplichting om ingeschreven te zijn als werkzoekende bij de VDAB. Alle sociale huurders die jonger zijn dan 65 jaar en niet werken (als werknemer of zelfstandige) moeten zich inschrijven bij de VDAB, tenzij ze behoren tot een uitzonderingsgroep. Zittende huurders kregen tijd tot en met 31 maart 2023 om zich in regel te stellen.

1.221 sociale huurders werden gecontroleerd op de VDAB-verplichting. 1.191 van hen (97,54%) voldeden aan de verplichting:

- > 345 huurders werken of zijn zelfstandige;
- > 135 huurders zijn ingeschreven bij de VDAB;
- > 464 huurders zijn ouder dan 65 jaar;
- > 200 huurders zijn arbeidsongeschikt, invalide of ernstig gehandicapt;
- > 47 huurders ontvangen een leefloon.

In totaal voldeden 30 huurders (2,46%) niet aan de verplichting. Zoals voorzien in het BVCW maakte onze WM de namen van de huurders over aan de toezichthouder die een administratieve geldboete kan opleggen.

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

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

Wonen in Vlaanderen brengt de gemeenten onder in één van de volgende categorieën:

- > categorie 1: gemeente volgt het groeipad;
- > categorie 2a: gemeente levert voldoende inspanningen om BSO te bereiken;
- > categorie 2b: gemeente levert onvoldoende inspanningen om BSO te bereiken.

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

Nulmeting 31/12/2007				BSO 2025	aandeel eigen woningen op 31/12/2023	aandeel ingehuurd woningen op 31/12/2023	totaal sociaal huuraanbod	Toename sociaal huuraanbod	verschil tussen BSO en toename sociaal huuraanbod	MJP	KTF	projecten in uitvoering	Resterend BSO
SHM	SVK	Totaal											
Laarne	122	10	132	85	167	14	181	49	36		10		26
Lochristi	298		298	131	345		345	47	84				84
Wachtebeke	347		347	0	368	1	369	22	-22				
Wetteren	583	38	621	169	615	110	725	104	65	4	13	83	
Totaal	1.350	48	1.398	385	1.495	125	1.620						

210. Evaluatie kredietwaardigheid

Jaarlijks evalueert Wonen in Vlaanderen (WiV) de kredietwaardigheid van alle woonmaatschappijen. Ook de financiële gezondheid van onze WM werd geëvalueerd. Via haar schrijven van 20 juli 2023 stelde WiV ons in kennis dat Woonpijler – net als in 2022 – wordt ingedeeld in risicocategorie 5.

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

211. Overheidsopdrachten

2.11.1. VVH – groepsaankoop verzekeringen

Gezien de gunstige polisvoorwaarden die in 2019 konden verkregen worden door deelname aan de groepsaankoop verzekeringen georganiseerd door de VVH, besliste onze raad van bestuur deel te nemen aan de nieuwe groepsaankoop voor het vernieuwen van de verzekeringsportefeuille.

Op het perceel 'Alle bedrijfsrisico's (ABR)' dat werd gegund aan MS Amlin Insurance SE na, werden alle percelen zijnde 'Personen, Burgerlijke Aansprakelijkheid, Zaakschade, Motorrijtuigen en Hospitalisatie' toegekend aan Ethias. De premievoeten uit de nieuwe groepsaankoop lagen wel aanzienlijk hoger dan de tarieven uit de vorige groepsaankoop. Zo steeg de premievoet voor de polis Brand van 0,215‰ met een vrijstelling van 300 EUR naar 0,53‰ met een vrijstelling van 1.250 EUR. De redenen hiervan waren het verlieslatende bestaande raamcontract, de verstrakking van de verzekeringsmarkt waardoor verzekeraars meer risicoavers en selectiever zijn geworden in de risico's die ze bereid zijn te verzekeren en de impact van inflatie en indexatie

2.11.2. Overzicht overheidsopdrachten 2023

Woonpijler valt onder toepassing van de wet op de overheidsopdrachten. De toegepaste gunningsprocedure wordt gekozen in functie van het ramingsbedrag van de opdracht. Voor aankopen tot 30.000 EUR (excl. btw) verkiest Woonpijler een onderhandelingsprocedure zonder voorafgaande bekendmaking met eenvoudige factuur. Bij deze gunningsvorm hoeft geen uitgebreid bestek opgesteld te worden. Het volstaat dat de maatschappij kan aantonen dat de markt voldoende werd bevraagd. Aankopen van 30.000 tot 140.000 EUR (drempelbedrag 2022-2023) komen tot stand via een onderhandelingsprocedure zonder voorafgaande bekendmaking waarbij de inschrijvers prijs geven op basis van een bestek. Voor opdrachten boven het drempelbedrag past Woonpijler een openbare (éénstapsprocedure) of een niet-openbare procedure (een tweestapsprocedure) toe met één of meerdere gunningscriteria.

Hieronder volgt een overzicht van de belangrijkste overheidsopdrachten van 2023:

Soort	Omschrijving	Gunningswijze	Bestelbedrag excl. BTW (€)	Gunningsbeslissing
Werken	Vervangingsbouw 83 woningen + buurthuis Christus Koning te Wetteren	OP	16.043.175,10	6/07/2023
Werken	Leveren en plaatsen van huisvuilberging Wegvoeringstraat 80-88 te Wetteren	OPZB	12.760,84	22/03/2023

OPZB = Onderhandelingsprocedure zonder voorafgaande bekendmaking

OP = Openbare procedure

2.11.3. Constructieve Benadering Overheidsopdrachten (CBO+) 2024

In 2024 start het agentschap Wonen in Vlaanderen 2 nieuwe CBO-oproepen. Via de CBO-procedure kunnen op een relatief eenvoudige en snelle manier kwalitatieve sociale woningen gebouwd worden. De procedure bestaat erin dat een private initiatiefnemer sociale woningen ontwerpt en bouwt op eigen gronden of gronden waarop hij een zakelijk gebruiksrecht heeft. In de nieuwe procedure zal ook renovatie van bestaande constructies tot sociale woningen mogelijk zijn. Daarom spreekt WiV van de innovatieve CBO+-procedure. Woonpijler schreef zich zoals voorgaande jaren opnieuw in om deel te nemen aan de CBO-procedure.

212 ASTER-project

In 2020 werd onder impuls van de VVH ASTER cv opgericht. ASTER cv is een coöperatieve vennootschap opgericht door en voor sociale huisvestingsmaatschappijen. Binnen ASTER cv werken de SHM's op coöperatieve wijze samen om ervoor te zorgen dat de woningen van de SHM's voorzien worden van zonnepanelen.

Het eerste deelproject van Woonpijler omvat de plaatsing van 476 zonnepanelen in de wijk Diepenbroek te Wetteren. Na uitvoering zullen hier 46 gezinnen kunnen genieten

van lokaal geproduceerde, groene elektriciteit aan een kostprijs die lager is dan de prijzen die worden gehanteerd op de markt en door de Vlaamse overheid wordt bepaald. De ontwerpdocs werden goedgekeurd door de technische dienst van Woonpijler begin december 2023 en de werken startten in januari 2024.

Woonmaatschappijen moeten in sociale huurwoningen met een bestaande zonnepaneelinstallatie die eigendom is van de maatschappij en die uitgerust zijn met een digitale meter, een geijkte productiemeter installeren om het werkelijk zelfverbruik van groene stroom door de sociale huurder te kunnen meten en vervolgens correct af te rekenen. Woonpijler deed in 2023 beroep op ASTER cv voor de levering en plaatsing van 39 productiemeters. ASTER zal bij deze installaties ook de productie van de zonnepanelen opvolgen en de afrekening van het zelfverbruik van de sociale huurders voorbereiden.

213. Onroerende transacties

2.13.1. Onroerende transacties 2023

Soort	Aktedatum	Omschrijving	Oppervlakte m²
Aankoop te slopen pand	26/01/2023	Acaciastraat 1 verwerving via voorkooprecht. Perceel sluit aan op reeds verworven Victor Van Sandelaan 56-57, Wetteren.	259,00
Verkoop huurwoning VRIJWILLIG Openbare verkoop	8/06/2023	Wetteren, Kruisbergstraat 2	168,00
Verkoop grond	28/09/2023	Wichelen (Schellebelle), Kloosterland - Verkoop grond	45,00

2.13.2. Toekomstige overnames/overdrachten patrimonium

2.13.2.1. Overdracht patrimonium Wichelen aan WM Dender-Zuid

OVER TE DRAGEN PATRIMONIUM:

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

Ingevolge de regiovorming behoort Wichelen niet meer tot het toekomstig werkingsgebied van Woonpijler. Concreet betekent dit dat zowel het eigen al het ingehuurd patrimonium in Wichelen moet overgedragen worden aan WM Dender-Zuid. De hoofd- en onderhuurcontracten van de ingehuurd woningen werden overgedragen op 1 juli 2023.

WM Dender-Zuid wenst het patrimonium van Woonpijler over te nemen tegen aandelen. Vanuit Woonpijler werd gesteld dat er principieel geen bezwaar is tegen deze manier van overdracht. Dit is echter enkel mogelijk als de overname van de woningen van Dimensa in Lochristi en Wachtebeke ook tegen aandelen kan doorgaan.

21322 Overname patrimonium Lochristi en Wachtebeke van Dimensa

OVER TE NEMEN PATRIMONIUM:

- > Lochristi: 359 woningen (22 + appartementen en 330 + eengezinswoningen)
Grondreserve: circa 65 ha
- > Wachtebeke: 116 woningen (20 appartementen en 96 eengezinswoningen)
Grondreserve: circa 66 ha

Op 5 oktober 2023 ging in de kantoren van WM Dimensa een overleg door over de overdracht van het patrimonium van Dimensa in Lochristi en Wachtebeke aan Woonpijler. Dimensa wenst haar patrimonium over te dragen tegen een vergoeding in geld. De financiële situatie van Woonpijler laat evenwel niet toe om het patrimonium over te nemen tegen de gestelde voorwaarden. Vanuit het kabinet van Vlaamse minister van Wonen, de heer Matthias Diependaele, kwam tevens het bericht dat een overdracht tegen een vergoeding in aandelen de uitdrukkelijke voorkeur geniet van de decreetgever. De minister heeft geen aanwijzingen die de vraag van Dimensa om patrimonium over te nemen tegen een vergoeding in geld verrechtvaardigen. Verder overleg met Dimensa in de loop van 2024 zal nodig zijn om uit deze impasse te geraken. Er werd bijkomende informatie gevraagd aan Dimensa om een duidelijk beeld te krijgen op de staat van het over te nemen patrimonium en het investeringsvolume dat nodig is om dit patrimonium in overeenstemming te brengen met de Vlaamse energiedoelstellingen 2050. Deze info werd tot op heden niet ontvangen.

21323 Overname patrimonium Wachtebeke van VMSW

OVER TE NEMEN PATRIMONIUM

- > 253 woningen

VMSW is eigenaar van 253 sociale huurwoningen in de gemeente Wachtebeke. Deze woningen worden momenteel beheerd door Dimensa. Door de vorming van de woonmaatschappijen wenst VMSW deze woningen zo snel mogelijk over te dragen aan Woonpijler. Gelet op het feit dat een overname tegen aandelen hier decretaal niet mogelijk is, werd een akkoord bereikt met de VMSW om de woningen over te dragen in ruil voor een overdracht van de resterende leningen. De notariële overdracht is voorzien in de periode september-oktober 2024.

In de woningen is nog elektrische verwarming aanwezig die best zo snel mogelijk wordt vervangen door een energiezuinige verwarmingsinstallatie. Hiertoe werd door VMSW reeds een opdracht 'studiewerken, leiding en toezicht van de werken' uitgeschreven. Woonpijler engageerde zich om de overeenkomst met het gekozen studiebureau over te nemen na eigendomsoverdracht. Tijdens de werken zal Woonpijler beroep kunnen doen op de technische ondersteuning van Wonen in Vlaanderen.

214. Subsidies en Premies

2.14.1. Afrekening Gewestelijke Sociale Correctie (GSC) 2022 – voorschot GSC 2023

Via de Gewestelijke Sociale Correctie probeert de Vlaamse overheid de tekorten bij een sociale huisvestingsmaatschappij op te vangen, die het gevolg zijn van de sociale huuractiviteit. De berekening van de GSC maakt het verschil tussen geobjectiverde inkomsten van een maatschappij en bepaalde geobjectiverde uitgaven. Voor Woonpijler gaat het uitsluitend om de inkomsten en uitgaven voor sociale huurwoningen en garages die gesubsidieerd geweest zijn door het Vlaamse Gewest. De SHM heeft sinds 2010 jaarlijks recht op een GSC.

Voor referentiejaar 2022 heeft Woonpijler recht op een definitieve GSC van 476.208,35 EUR. Dit is een stijging met 87.862,90 EUR ten opzichte van 2021.

2.14.2. Energiepremies voor sociale woonactoren (VKF-subsidies)

Ter ondersteuning van het Energie Renovatie Programma 2020 (ERP2020) en het behalen van de BEN-doelstellingen op langere termijn, kunnen sociale woonactoren VKF-subsidies krijgen. De VKF-subsidies worden uitbetaald in twee fasen: 80% bij bestelling en het resterende saldo na oplevering van de werken.

In 2023 kreeg Eigen Dak een belofte van subsidie ten bedrage van 814.089,05 EUR voor het vervangingsbouw-project van 83 woonentiteiten in de wijk Christus Koning te Wetteren.

215. Lokaal woonoverleg (LWO)

Het lokaal woonoverleg is een gemeentelijk overleg, waarop de gemeente, samen met sociale woonorganisaties en eventuele andere woon- en welzijnsactoren die op haar grondgebied werkzaam zijn, de doelstellingen bespreekt op het vlak van wonen op korte of middellange termijn en de relatie daarvan met sociale en andere woonprojecten. Voor elk nieuw sociaal woningbouwproject moet de gemeente bekijken of een project past binnen het Bindend Sociaal Objectief (BSO) en het gemeentelijk beleid.

Het lokaal woonoverleg ging in de loop van 2023 in Wachtebeke en Wichelen 2 maal door. In Laarne, Lochristi en Wetteren kwam het woonoverleg 3 maal samen.

216. Bewonersparticipatie

Om de werking van een woonmaatschappij zo gezond en kwalitatief mogelijk te maken, is het belangrijk te luisteren naar signalen van huurders/bewoners en ermee aan de slag te gaan. Participatie van de bewoners is een belangrijk element om leefbaarheidsproblemen te voorkomen of bij te sturen in de omgeving waarin ze wonen. Het blijft een uitdaging om geschikte manieren te vinden om huurders meer betrokken te maken in hun eigen buurt en binnen het beleid.

2.16.1. Huurderskrant



In 2023 bracht onze maatschappij 3 huurderskranten uit. De huurderskrant bestaat uit 8 pagina's. Hiervan zijn 4 pagina's gemeenschappelijk. De andere 4 pagina's kan elke SHM individueel invullen. Bij elke editie trachten we te belichten wat op dat moment actueel is binnen de sociale huisvesting en de samenleving. Dit gaat van het toelichten van de nieuwe regelgeving, over bewoners aan het woord tot werfnieuws.

Zoals altijd houden we de huurders via onze Facebook-pagina op de hoogte van de komst van de nieuwe huurderskrant. Alle huurderskranten zijn ook online terug te vinden op onze website.

2.16.2. Project Wonderwoudje te Laarne

In 2022 verklaarden de leden van de raad van bestuur van toen nog Eigen Dak zich principieel akkoord om het centraal gelegen grasplein in de sociale woonwijk Hoogstraat te Laarne gratis ter beschikking te stellen van de gemeente Laarne voor het project Wonderwoudje van BOS+ en dit voor een periode van minstens 15 jaar. BOS+ is een organisatie die zich inzet voor bosbehoud, beter bos en meer bos in Vlaanderen en de wereld.



Wonderwoudje staat voor een klein, toegankelijk, speelvriendelijk en biodivers bosje waarin ontmoeten en beleven centraal staan. Bij de inrichting stond participatie met de bewoners centraal: zij gaven mee vorm aan het project. Onze maatschappelijk werkers gingen langs bij de bewoners van de wijk om hen warm te maken om mee te denken over hoe het pleintje er in de toekomst moest uitzien en te stimuleren om mee te helpen bij de aanplant.

Na maanden van voorbereidingen startten BOS+ en de gemeente in oktober 2023 met de voorbereidende werken op het terrein. Op 13 december 2023 werd samen met de bewoners het Wonderwoudje aangeplant.

Dankzij dit mooi samenwerkingsproject transformeerde het 'saai' graspleintje in een fijne ontmoetingsplaats voor de buurt met oog voor meer biodiversiteit. Vanaf nu kunnen de planten en bomen groeien en bloeien en kunnen buurtbewoners er opnieuw gezellig samen zijn. De gemeente staat borg voor het onderhoud van het terrein. Missie geslaagd!

217. Sociale dienstverlening

2.17.1. Opvolging (nieuwe) huurders

De woonmaatschappij heeft bijzondere aandacht voor kwetsbare doelgroepen. We combineren hierbij de expertise vanuit het vroege SVK met de SHM-expertise en stemmen deze onderling af. Hiertoe werd een screening uitgevoerd van alle zittende huurders, i.f.v. het bepalen van hun behoefte, de nood en de mate van intensiteit aan begeleiding. We werken op maat, wat betekent dat de grootste intensiteit besteed wordt aan de meest kwetsbare huurders die er nood aan hebben. Bijzonder aandacht gaat uit naar de huurdersverplichtingen en de preventieve aanpak.

Huurbegeleiding was de kerntaak van de vroegere SVK's, het gaat over het begeleiden en ondersteunen van huurders bij het nakomen van hun huurdersverplichtingen maar het gaat vaak veel verder. Er wordt samen gewerkt met andere hulpverleners om de huurder te ondersteunen op alle vlakken die invloed kunnen hebben op zijn woonomstandigheden. We proberen te werken met vaste contactpersonen voor de huurders

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

Technische meldingen worden voor de ingehuurde woningen voorlopig nog steeds opgevolgd door de huurbegeleiders. Een zeer arbeidsintensief en groot onderdeel van de begeleiding. Huurders melden niet altijd herstellingen die nodig zijn waardoor zaken vaak al 'groot' geworden zijn voor ze opgemerkt worden. Maar ook de kleinere herstellingen vragen vaak veel achternaloo. Het is ook zeer vaak in discussie gaan met huurders en/of eigenaars omtrent de toewijzing van de kosten die moeten gemaakt worden. Omdat Woonpijler hoofdhuurder is t.a.v. de eigenaar, is het belangrijk om het onderhoud van de woningen op te volgen om te vermijden dat huurschulden bij vertrek te sterk oplopen en de maatschappij uiteindelijk moet instaan voor de kosten. Alle kosten worden doorgerekend naar de huurder, als deze geen financiële middelen heeft, dan moet de woonmaatschappij deze kosten voorfinancieren.

2.17.2. Inschrijven en toewijs

Binnen het luik sociale dienstverlening zit ook het inschrijven van kandidaat-huurders en het toewijzen van kandidaat-huurders. Om een sociale woning te huren, moet de kandidaat-huurder zich eerst inschrijven op de wachtlijst. Tot en met 17 november 2023 werd binnen Woonpijler (en elke ander woonmaatschappij) nog verschillend gewerkt voor het inschrijven en toewijzen van eigen en ingehuurde woningen.

Op 17 november startte de freezeperiode voor het centraal inschrijvingsregister (CIR). Deze freezeperiode was nodig om de gegevens uit de lokale software van de woonmaatschappijen te migreren en in te vlechten in het CIR en duurde uiteindelijk tot 15 januari 2024. Tijdens de freezeperiode mochten woonmaatschappijen geen nieuwe inschrijvingen doen en bestaande dossiers aanpassen in hun lokale software.

De freezeperiode, de moeizame opstart van het CIR en de invlechting van het CIR in de lokale software had een zeer grote impact op hoe woonmaatschappijen kandidaten inschrijven, kandidatendossiers aanpassen en toewijzen. Dit leidde tot vertragingen bij inschrijven, onduidelijke informatie naar kandidaat-huurders en tot meer leegstand bij de woonmaatschappij door het niet kunnen afdrucken van toewijzingslijsten.

2.17.3. Huuradministratie

De financiële opvolging van huurders gebeurt door de dienst huuradministratie. De administratieve opvolging is een dagelijks accurate verwerking en is van essentieel belang voor de werking van andere diensten. In de opvolging van de huurgelden blijven we zoveel mogelijk een persoonlijke aanpak hanteren door na te gaan welke afbetalingsmogelijkheden er zijn. Bij voorkeur wordt de afbetaling zo kort mogelijk gehouden. Vanuit Woonpijler werken we nauw samen met OCMW, CAW, budgetbeheerders, bewind-

voerders en collectieve schuldenregelaars ter preventie van oplopen van huurachterstal en het vermijden van gerechtelijke dossiers. Een gerechtelijke uitdrijving is vanuit Woonpijler een allerlaatste stap in een lange procedure. We merken ook op dat huurschulden en herstellingskosten sterk oplopen bij deze dossiers.

2.17.4. Interne verhuis

De vergaderzaal op het gelijkvloers van het administratief gebouw van Eigen Dak op het Felix Beernaertsplein 55/01 werd omgebouwd naar een open kantoorruimte voor de sociale dienst. In november 2023 verhuisde de sociale dienst van de eerste verdieping naar zijn nieuwe stek. Aansluitend hierop verhuisden de diensten boekhouding, projecten en huuradministratie eind 2023 naar de eerste verdieping.



3. Projecten

3.1. Laarne

PROJECTEN

HOOGSTRAAT D&B

LAARNE

VERVANGINGSBOUW

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



OPGELEVERD

vergund: 23/09/2021
procedure:
design & build
start: 19/04/2022
oplevering: 20/10/2023



6 huurappartementen



kostprijs: 1.121.456,71 euro



NERENWEG 58-94

KALKEN

RENOVATIE

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



IN VOORBEREIDING

vergund: 07/12/2023
fase: aanbesteding in opmaak



huur: 17 woningen



ontwerp: ing. arch.
Stefan Lauwaert



raming: 3.597.500 euro



BINNENHOF

LAARNE

VERVANGINGSBOUW

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



IN VOORBEREIDING

fase: beroepsperiode
fase: aanbesteding in opmaak



huur: 10 appartementen
lokaal dienstencentrum



ontwerp: Martens Van Caimere arch.



raming bouw 10 app:
1.885.697 euro
raming infrastructuur:
172.671 euro



32 Lochristi

PROJECTEN

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

33 Wachtebeke

PROJECTEN

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

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

EGKS WIJK		WACHTEBEKE
RENOVATIE	→ IN ONDERZOEK	
Het vervangen van de elektrische verwarming en isoleren van de buitenschil van 248 grondgebonden woningen (eigendom van de VMSW), zonder verhuisbeweging.	 Haalbaarheidsstudie 2020-2021 fase: opstart studie	
Het afvoeren van de haalbaarheidsstudie.	☐ ontwerp: Poponcini & Lootens	

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

34. Wetteren

PROJECTEN

BRUSSESESTEENWEG 105 - BIEZEN

WETTEREN
NIEUWBOUW

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

→ OPGELEVERD


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



> 14 appartementen
> 6 woningen



architect: Marc Blomme



aannemer:
Everaert - Cooreman



kostprijs:
4.370.885,32 euro



ACHTTIEN AUGUSTUSLAAN

WETTEREN
RENOVATIE

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

→ IN UITVOERING


start: 09/01/2023
fase 1: in verhuur
juni/juli 2024



13 woningen



architect:
TV Robuust/Blomme



aannemer: PIC



bestelbedrag:
5.294.044,66 euro



CHRISTUS KONING

WETTEREN
SLOOP

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

→ IN UITVOERING


vergund: 19/04/2022
start: 08/05/2023
fase: 1 en 2



70 woonentiteiten



ontwerpteam: Volt



aannemer:
P. V. D. Velde/Lammens



bestelbedrag:
246.838,03 euro



CHRISTUS KONING

WETTEREN

VERVANGINGSBOUW

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



IN UITVOERING



vergund: 19/04/2022
start: 4/12/2023
fase: uitvoering



- > 76 huurappartementen
- > 7 huurwoningen
- > 1 gemeenschapsvoorziening



ontwerpteam
bouw: Volt



bestelbedrag:
16.043.175,10 euro



CHRISTUS KONING

WETTEREN

INFRASTRUCTUUR

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



IN UITVOERING



vergund: 19/04/2022
start fase 2: 14/08/2023
fase: in gebruik 21/11/2023
wegenis Oostzijde



ontwerp INFRA: GRAS



bestelbedrag:
693.710,42 euro



ontwerp omgevingsaanleg: GRAS



fase: ontwerp/
nog aan te besteden



BINNENKOUTER

WESTREM

NIEUWBOUW

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



IN VOORBEREIDING



vergund: 08/05/2023
fase: aanbesteding in opmaak



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



ontwerp bouw:
Robuust/Blomme
ontwerp infra: BVP



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



COLLEGIEBAAN-VERBINDINGSTRAAT

WETTEREN

**NIEUWBOUW/
VERVANGINGSBOUW**

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

**IN VOORBEREIDING**

vergund: 27/12/2023 en
5/02/2024

fase: aanbesteding in
opmaak



> 3 huurappartementen
> 1 woning



architect: Marc Blomme



raming bouw:
816.000 euro



NEERSTRAAT/EEMINCKSTRAAT

WETTEREN

NIEUWBOUW

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

**IN VOORBEREIDING**

fase: volumestudie:
ontwerper VOLT



> 10 huurappartementen
> 3 woningen



raming bouw:
2.652.165 euro

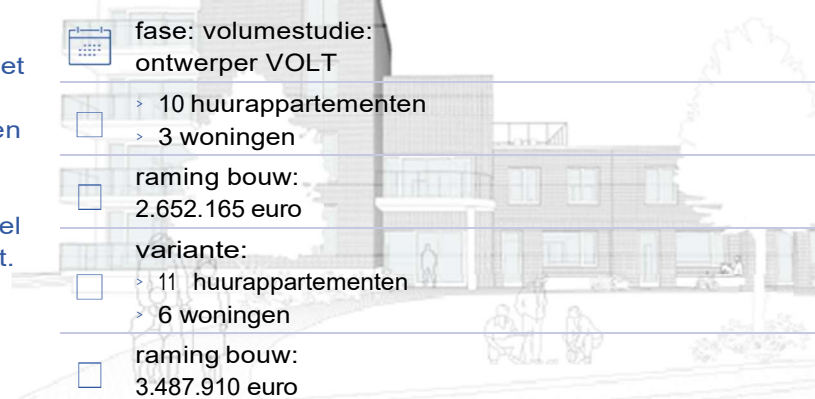


variante:

> 11 huurappartementen
> 6 woningen



raming bouw:
3.487.910 euro



VICTOR VAN SANDELAAN 56-ACACIASTRAAT

WETTEREN

VERVANGINGSBOUW

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

**IN VOORBEREIDING**

Volumestudie: 2021

> verwerving
Acaciastraat 1:
akte verleden op
27/01/2023
> verwerving
Acaciastraat 3, 7 en
9: onderhandelingen
opgestart



WEGVOERINGSTRAAT

WETTEREN

DEELRENOVATIE BUITENSCHIL

→ IN VOORBEREIDING

van de terrassen volgens norm en het vernieuwen van de verticale elastische voegen van de borstweringen en de aansluitingen met het gevelparament.



fase: ontwerp

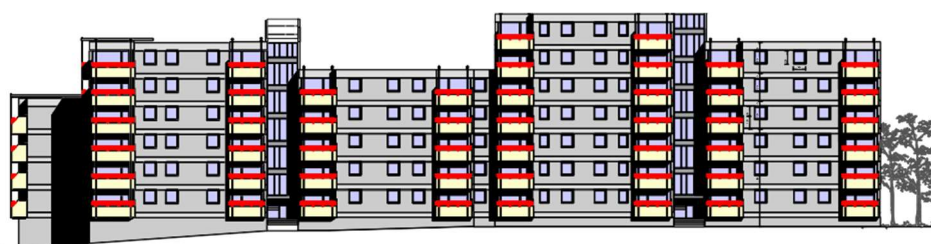


architect: Marc Blomme

DEELRENOVATIE BUITENSCHIL

fase: nog op te starten

Vernieuwen van het bestaand buitenschrijnwerk.



HERSTELLINGSWERKEN

WEGVOERINGSTRAAT

WETTEREN

HERSTELLINGSWERKEN

→ IN VOORBEREIDING

Herstellen van de bestaande buitenschil, zijnde de voegwerk, plaatselijk gevelparament.



fase: dossier op te starten



architect: Marc Blomme

HERSTELLINGSWERKEN

→ UITGEVOERD

Vernieuwen van bestaande vuilnisberging.



fase: opgeleverd december 2023



uitvoerder: Verhofsté group



kostprijs: 12.760,84 euro

ROOSBROEKLAAAN

WETTEREN

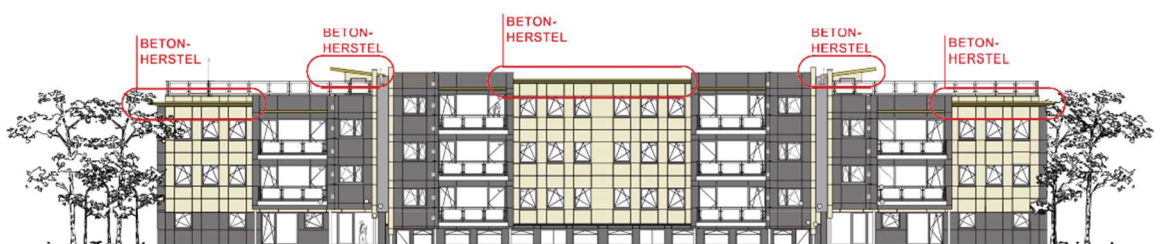
HERSTELLINGSWERKEN

→ IN VOORBEREIDING

Herstellen van betonrot luifel 3 appartementsblokken.



fase: aanbesteding in opmaak



35. Wichelen

PROJECTEN

Er zijn voor de gemeente Wichelen geen projecten.





4. Bijkomende vermeldingen

conform artikel 95 en 96 van het
wetboek van vennootschappen

- > De maatschappij heeft geen bijkantoren.
- > Er zijn geen belangrijke gebeurtenissen na het jaareinde die een invloed kunnen hebben op de cijfers van 31 december 2023.
- > Door de vorming van de woonmaatschappij wordt vanaf 1 juli 2023 svk lww geïncorporeerd in eigen dak. Daarnaast wordt, eveneens ingevolge de vorming van de woonmaatschappijen, een deel van sbk dendermonde via splitsing retroactief overgedragen naar eigen dak vanaf 1 januari 2023.
- > Er zijn geen specifieke werkzaamheden naar onderzoek en ontwikkeling.
- > Het bestuursorgaan beoordeelt dat de toelichtingen bij de jaarrekening gepast zijn om de nieuwe gebeurtenissen of veranderingen in voorwaarden na de balansdatum getrouw weer te geven.

Michaël Beeckman
Voorzitter
Bestuursorgaan

Hilde Nobels
Ondervoorzitter
Bestuursorgaan

Franky Van Poucke
Algemeen
Directeur



Bijlagen



Klachtenrapportering aan de Vlaamse ombudsdienst 2023

Vlaamse
Ombudsdienst

Vragenlijst klachtenmanagement 2023

Naam van uw maatschappij:

Woonpijler bv

Naam van de klachtenbehandelaar + emailadres:

Nele De Coster, nele.decoster@woonpijler.be

1. Cijfergegevens

	Aantal
Totaal aantal klachten	4
Aantal ontvankelijke klachten:	4

Aantal (deels) gegronde klachten:	4
-----------------------------------	---

Aantal (deels) opgeloste klachten:	4
------------------------------------	---

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

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

In 2023 ontving onze maatschappij 4 klachten. Deze werden telefonisch of via mail gemeld door de burger. De klachten waren ontvankelijk.

Alle klachten werden afgehandeld binnen de gestelde termijn. Wij verwijzen in onze antwoorden steeds naar de Vlaamse Ombudsdienst.

De gemelde klachten zijn van allerlei aard en gaan van meldingen van slecht onderhoud, over parkeerproblemen tot lange wachttijden voor een sociale woning.

Onze maatschappij streeft ernaar om de klachten zo snel mogelijk te behandelen. Wij leggen hiervoor de nodige contacten met de betrokkenen. In bepaalde situaties werken wij nauw samen met externe partners.

In geval van burentwist hechten wij er veel belang aan dat de persoon die de klacht indient in overleg treedt met de persoon over wie hij een klacht heeft. De ervaring leert echter dat dit weerstand oproept. In bepaalde situaties gaan wij dan ook met de verschillende partijen rond tafel zitten om op die manier tot een oplossing te komen.

Onze maatschappij probeert klachten te voorkomen door (kandidaat-)huurders voldoende te informeren en vlot bereikbaar te zijn. Laagdrempeligheid en transparantie zijn hierbij sleutelwoorden.



Jaarrekening 2023

Nr.	0400.143.608	VOL-kap 3.1
-----	--------------	-------------

JMRREKENING

BALANS NA WINSTVERDELING

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
ACTIVA				
Oprichtingskosten	6.1	20		
VASTE ACTIVA		21/28	78.844.357,52	75.640.842,40
Immateriele vaste activa .	6.2	21		
Materiele vaste activa	6.3	22/27	78.825.406,69	75.626.240,64
Terreinen en gebouwen		22	76.140.576,82	71.409.807,53
Installaties, machines en uitrusting .		23	9.984,43	5.940,46
Meubilair en rollend materieel		24	57.330,61	20.927,89
Leasing en soortgelijke rechten		25		
Overige materiele vaste activa .		26	33.088,83	34.633,89
Activa in aanbouw en vooruitbetalingen		27	2.584.426,00	4.154.930,87
Financiële vaste activa	6.4/6.5.1	28	18.950,83	14.601,76
		280/1		
Verbonden ondernemingen	6.15	280		
Deelnemingen		281		
Vorderingen		282/3		
Ondernemingen waarmee een deelnemingsverhouding		282		
bestaat	6.15	283		
Deelnemingen		284/8	18.950,83	14.601,76
Vorderingen		284	11.000,00	11.000,00
Andere financiële vaste activa		285/8	7.950,83	3.601,76
Aandelen				
Vorderingen en borgtochten in contanten ..				

Nr.		0400.143.608		VOL-kap 3.1	
	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar	
VLOTTENDE ACTIVA ...		29/58	4.548.635,03	3.228.784,62	
Vorderingen op meer dan een jaar		29	0,02	9,28	
Handelsvorderingen		290			
Overige vorderingen ..		291	0,02	9,28	
Voorraden en bestellingen in uitvoering ..		3	901.029,11	4.201,38	
Voorraden		30/36	901.029,11	4.201,38	
Grand- en hulpstoffen		30/31	3.329,73	4.201,38	
Goederen in bewerking		32	15,30		
Gereed product		33			
Handelsgoederen		34	862,03		
Onroerende goederen bestemd voor verkoop		35	896.822,05		
Vooruitbetalingen		36			
Bestellingen in uitvoering		37			
Vorderingen op ten hoogste een jaar ..		40/41	435.865,57	137.429,56	
Handelsvorderingen		40	121.600,51	45.855,26	
Overige vorderingen		41	314.265,06	91.574,30	
Geldbeleggingen		6.5.1/6.6 50/53			
Eigen aandelen		50			
Overige beleggingen		51/53			
Liquide middelen		54/58	2.680.235,75	2.630.200,10	
Overlopende rekeningen		6.6 490/1	531.504,58	456.944,30	
TOTAAL VAN DE ACTIVA		20/58	83.392.992,55	78.869.627,02	

Nr.	0400.143.608	VOL-kap 3.2
-----	--------------	-------------

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
PASSIVA				
EIGEN VERMOGEN		10/15	11.073.047,14	9.361.211,66
Inbreng	6.7.1	10/11	8.032,37	6.418,26
Kapitaal		10		6.418,26
Geplaatst kapitaal		100		25.495,00
Niet-opgevraagd kapitaal ⁴		101		19.076,74
Buiten kapitaal		11	8.032,37	
Uitgiftepremies		1100/10		
Andere		1100/19	8.032,37	
Herwaarderingsmeerwaarden		12		
Reserves		13	7.038.120,68	5.553.772,76
Onbeschikbare reserves		130/1	6.063.472,76	4.678.324,01
Wettelijke reserve ..		130		2.549,51
Statutair onbeschikbare reserves		1311		
Inkoop eigen aandelen		1312		
Financiële steunverlening		1313		
Overige		1319	6.063.472,76	4.675.774,50
Belastingvrije reserves		132	974.647,92	875.448,75
Beschikbare reserves		133		
		14		
Overgedragen winst (verlies)	(+)/(-)	15	4.026.894,09	3.801.020,64
Kapitaalsubsidies		19		
		16	312.414,73	292.245,58
Voorsch>:t a?n de vennoten op de verdeling van het netto-actief		160/5	95.251,60	86.831,60
VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN		160		
Voorzieningen voor risico's en kosten		161		
Pensioenen en soortgelijke verplichtingen		162	95.251,60	86.831,60
Belastingen		163		
Grote herstellings- en onderhoudswerken		164/5		
Milieuverplichtingen		168	217.163,13	205.413,98
Overige risico's en kosten	6.8			
Uitgestelde belastingen				

⁴ Bedrag in mindering te brengen van het geplaatste kapitaal

⁵ Bedrag in mindering te brengen van de andere bestanddelen van het eigen vermogen

Nr.		0400.143.608		VOL-kap 3.2	
	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar	
SCHULDEN		17/49	72.007.530,68	69.216.169,78	
Schulden op meer dan een jaar		6.9 17	67.197.431,77	65.010.278,40	
Financiële schulden		170/4	66.393.213,48	64.227.534,17	
Achtergestelde leningen		170			
Niet-achtergestelde obligatieleningen		171			
Leasingschulden en soortgelijke schulden		172			
Kredietinstellingen		173	66.393.213,48	64.227.534,17	
Overige leningen		174			
Handelsschulden		175			
Leveranciers		1750			
Te betalen wissels		1751			
Vooruitbetalingen op bestellingen		176			
Overige schulden ..		178/9	804.218,29	782.744,23	
Schulden op ten hoogste een jaar ..		6.9 42/48	4.248.153,61	3.629.694,06	
Schulden op meer dan een jaar die binnen het jaar vervallen		42	2.413.659,10	2.394.127,07	
Financiële schulden		43			
Kredietinstellingen		430/8			
Overige leningen		439			
Handelsschulden		44	1.490.087,90	769.937,64	
Leveranciers		440/4	1.490.087,90	769.937,64	
Te betalen wissels		441			
Vooruitbetalingen op bestellingen		46			
Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten		6.9 45	485.139,42	346.847,20	
Belastingen		450/3	314.546,39	263.087,74	
Bezoldigingen en sociale lasten		454/9	170.593,03	83.759,46	
Overige schulden		47/48	-140.732,81	118.782,15	
Overlopende rekeningen ..		6.9 492/3	561.945,30	576.197,32	
TOTAAL VAN DE PASSIVA		10/49	83.392.992,55	78.869.627,02	

Nr.	0400.143.608	VOL-kap 4
-----	--------------	-----------

RESULTATENREKENING

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Bedrijfsopbrengsten		70/76A	6.706.257,27	4.512.969,54
Omzet	6.10	70	5.462.463,42	3.872.034,93
Voorraad goederen in bewerking en gereed product en bestellingen in uitvoering: toename (afname)..... (+)/(-)		71		
Geproduceerde vaste activa		72	97.377,68	87.415,24
Andere bedrijfsopbrengsten	6.10	74	1.036.884,55	504.841,66
Niet-recurrente bedrijfsopbrengsten.....	6.12	76A	109.531,62	48.677,71
Bedrijfskosten		60/66A	6.375.417,55	4.224.363,74
Handelsgoederen, grand- en hulpstoffen		60	4.866,49	289,49
Voorraad: afname (toename)..... (+)/(-)		600/8	8.397,04	929,28
Diensten en diverse goederen		609	-3.530,55	-639,79
Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen	6.10	61	2.256.386,20	853.753,51
Afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriele en materiele vaste activa		62	1.314.323,92	705.918,90
Waardeverminderingen op voorraden, op bestellingen in uitvoering en op handelsvorderingen: toevoegingen (terugnemingen)	6.10	630	2.367.687,73	2.274.954,60
Voorzieningen voor risico's en kosten: toevoegingen (bestedingen en terugnemingen)	6.10	631/4	31.013,38	-5.824,78
Andere bedrijfskosten	6.10	635/8	8.429,38	8.880,77
Als herstructureringskosten geactiveerde bedrijfskosten ..(-)	6.10	640/8	390.743,76	386.391,25
Niet-recurrente bedrijfskosten	6.12	649		
		66A	1.966,69	
Bedrijfswinst (Bedrijfsverlies)		9901	330.839,72	288.605,80

Nr.		0400.143.608		VOL-kap 4	
		Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Financiële opbrengsten			75/76B	1.225.404,20	1.102.227,12
Recurrente financiële opbrengsten			75	1.225.404,20	1.102.227,12
Opbrengsten uit financiële vaste activa			750		
Opbrengsten uit vlottende activa			751	20.612,99	4.528,33
Andere financiële opbrengsten.....6.11			752/9	1.204.791,21	1.097.698,79
Niet-recurrente financiële opbrengsten.....6.12			76B		
Financiële kosten			65/66B	1.406.374,15	1.326.339,92
Recurrente financiële kosten.....6.11			65	1.406.374,15	1.326.339,92
Kosten van schulden			650	1.405.285,96	1.326.090,20
Waardeverminderingen op vlottende activa andere dan voorraden, bestellingen in uitvoering en handels- vorderingen: toevoegingen (terugnemingen) (+)/(-)			651		
Andere financiële kosten			652/9	1.088,19	249,72
Niet-recurrente financiële kosten 6.12			66B		
Winst (Verlies) van het boekjaar v66r belasting (+)/(-)			9903	149.869,77	64.493,00
Onttrekking aan de uitgestelde belastingen			780	5.171,02	5.360,84
Overboeking naar de uitgestelde belastingen ..			680		
Belastingen op het resultaat (+)/(-) 6.13			67/77	12.429,34	3.145,83
Belastingen			670/3	12.429,34	3.145,83
Regularisering van belastingen en terugneming van voorzieningen voor belastingen			77		
Winst (Verlies) van het boekjaar (+)/(-)			9904	142.611,45	66.708,01
Onttrekking aan de belastingvrije reserves			789		
			689		
Overboeking naar de belastingvrije reserves			9905	142.611,45	66.708,01
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar (+)/(-)					

Nr.	0400.143.608	VOL-kap 5
-----	--------------	-----------

RESULTAATVERWERKING

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Te bestemmen winst (verlies).....(+)/(-)	9906	198.799,41	66.708,01
Te bestemmen wins! (verlies) van he! boekjaar.....(+)/(-)	(9905)	142.611,45	66.708,01
Overgedragen wins! (verlies) van he! vorige boekjaar.....(+)/(-)	14P	56.187,96	
Onttrekking aan het eigen vermogen	791/2		
aan de inbreng	791		
aan de reserves	792		
Toevoeging aan het eigen vermogen	691/2	198.799,41	66.708,01
aan de inbreng	691		
aan de wettelijke reserve	6920		
aan de overige reserves	6921	198.799,41	66.708,01
Over te dragen winst (verlies).....(+)/(-)	(14)		
Tussenkoms van de vennoten in het verlies	794		
Uit te keren winst	694/7		
Vergoeding van de inbreng	694		
Bestuurders of zaakvoerders	695		
Werknemers	696		
Andere rechthebbenden	697		



Verslag commissaris-revisor aan de algemene vergadering van aandeelhouders – Boekjaar 2023



Woonpijler BV
Verslag van de commissaris over het boekjaar
afgesloten per 31 december 2023

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

In het kader van de wettelijke controle van de jaarrekening van Woo (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 28 mei 2021. Ons mandaat loopt af op de datum van de algemene vergadering die beraadslaagt over de jaarrekening afgesloten op 31 december 2023. Wij hebben de wettelijke controle van de jaarrekening van Woonpijler BV uitgevoerd gedurende zes 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 2023 omvat, alsook de resultatenrekening van het boekjaar afgesloten op die datum en de toelichting, met een balanstotaal van € 83.392.992,55 en waarvan de resultatenrekening afsluit met een winst van het boekjaar van € 142.611,45.

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van het vermogen en de financiële toestand van de Vennootschap per 31 december 2023, alsook van haar resultaten over het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel.

Basis voor het oordeel zonder voorbehoud

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

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

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



Woonpijler BV
Verslag van de commissaris over het boekjaar
afgesloten per 31 december 2023

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.



Woonpijler BV
Verslag van de commissaris over het boekjaar
afgesloten per 31 december 2023

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

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten, het bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden die op deze risico's inspelen en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Het risico van het niet detecteren van een van materieel belang zijnde afwijking is groter indien die afwijking het gevolg is van fraude dan indien zij het gevolg is van fouten, omdat bij fraude sprake kan zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten om transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle, met als doel controlewerkzaamheden op te zetten die in de gegeven omstandigheden geschikt zijn maar die niet zijn gericht op het geven van een oordeel over de effectiviteit van de interne beheersing van de Vennootschap;
- het evalueren van de geschiktheid van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van de door het bestuursorgaan gemaakte schattingen en van de daarop betrekking hebbende toelichtingen;
- het concluderen of de door het bestuursorgaan gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is, en het concluderen, op basis van de verkregen controle-informatie, of er een onzekerheid van materieel belang bestaat met betrekking tot gebeurtenissen of omstandigheden die significante twijfel kunnen doen ontstaan over de mogelijkheid van de Vennootschap om haar continuïteit te handhaven. Indien wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij ertoe gehouden om de aandacht in ons commissarisverslag te vestigen op de daarop betrekking hebbende toelichtingen in de jaarrekening, of, indien deze toelichtingen inadequaat zijn, om ons oordeel aan te passen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van ons commissarisverslag. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat de Vennootschap haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- het evalueren van de algehele presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening, en van de vraag of de jaarrekening de onderliggende transacties en gebeurtenissen weergeeft op een wijze die leidt tot een getrouw beeld.

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



Woonpijler BV
Verslag van de commissaris over het boekjaar
afgesloten per 31 december 2023

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.



Woonpijler BV
Verslag van de commissaris over het boekjaar
afgesloten per 31 december 2023

Vermeldingen betreffende de onafhankelijkheid

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

Andere vermeldingen

- Onverminderd formele aspecten van ondergeschikt belang, werd de boekhouding gevoerd in overeenstemming met de in België van toepassing zijnde wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften.
- 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.

Sint-Niklaas, 28 mei 2024

Finvision Bedrijfsrevisoren Waasland BV

Commissaris

Vertegenwoordigd door

Geert Van Hemelryck

Bedrijfsrevisor

PENNEO

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

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

Van Hemelryck Geert Jeanne P

Commissaris

Namens: Finvision Bedrijfsrevisoren Waasland bv

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

IP: 84.198.xxx.xxx

2024-05-29 09:39:35 UTC





Remuneratieverslag 2023

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

Hierna vindt u een overzicht op individuele basis van het brutobedrag van de remuneratie die de vennootschap heeft toegekend in 2023:

		Zitpenningen 2023		Verplaatsings- vergoeding 2023
		Eigen Dak 168,23 €/zitp.	Woonpijler 210,00 €/zitp.	
Bax Christine Bestuurder	Vertegenwoordiger gemeente Wachtebeke		1.260,00	110,94
Beeckman Michaël Voorzitter bestuursorgaan	Vertegenwoordiger gemeente Wetteren		4.620,00	
Blommaert Bart Bestuurder	Vertegenwoordiger provincie Oost-Vlaanderen	1.361,99	1.260,00	234,63
Cornelis Justien Bestuurder	Vertegenwoordiger gemeente Wetteren	1.028,76	1.050,00	56,8
De Grauwe Tom Bestuurder	Vertegenwoordiger gemeente Lochristi		840,00	25,17
De Schaepe meester Odette Bestuurder	Vertegenwoordiger private sector	1.361,99	1.050,00	43,07
Maes Dominique Bestuurder	Vertegenwoordiger gemeente Wichelen	1.361,99	1.050,00	88
Maes Patrick Bestuurder	Vertegenwoordiger gemeente Lochristi		1.260,00	41,52
Matthys Marianne Bestuurder	Vertegenwoordiger gemeente Laarne	2.034,91	1.260,00	91,51
Nobels Hilde Ondervoorzitter bestuursorgaan	Vertegenwoordiger gemeente Laarne		1.680,00	38,26
Penneman Piet Bestuurder	Vertegenwoordiger gemeente Wachtebeke		630,00	46,74
Van Doorselaer Herwig Bestuurder	Vertegenwoordiger gemeente Wetteren	1.530,22	840,00	27,05
Verhoeven Myriam Bestuurder	Vertegenwoordiger gemeente Wetteren	6.133,80	840,00	35,95
De Smet Anna-Maria Bestuurder	Vertegenwoordiger private sector - einde mandaat 30/06/2023	1.193,76		5,00
Veeckman Willy Bestuurder	Vertegenwoordiger private sector - einde mandaat 30/06/2023	2.727,21		

Woonpijler b.v.

Felix Beernaertsplein 55/01
9230 Wetteren

