



2023

ACTIVITEITEN VERSLAG

1

WOONSTART

DE EERSTE STAP NAAR EEN THUIS.

Inhoudsopgave

Voorwoord	4
Bestuursorganen van de vennootschap Algemeen	6
Missie en visie	7
Algemene vergadering Aandeelhouders	8
Bestuur	10
Dagelijks bestuur	10
Bestuursorgaan	10
Dagelijkse werking / personeel	11
Sociale huur	13
Kandidaat huurders	13
Het Centraal Inschrijvings Register (CIR)	13
Cijfergegevens kandidaat – huurders op 31 december 2023	14
Huurders Een eigen lokaal toewijzingsreglement	14
Nieuwe huurcontracten	15
Leegstand	15
Huurdersbegeleiding	15
Huurinkomsten en huurachterstallen	15
Huurdersparticipatie	16
Samenwerkingsverbanden Wonen – Welzijn- Werk	16
Proefwonen	16
Patrimonium	18
Grondvoorraad	18
Nieuwbouwprojecten	19
Nieuwbouwprojecten opgeleverd	19
Nieuwbouwprojecten in uitvoering	20
Nieuwbouwprojecten in voorbereiding	21
Renovatieprojecten	25
Renovatieprojecten opgeleverd	26
Renovatieprojecten in ontwikkeling	29
Ingehuurd patrimonium	32
Algemeen	32
Ligging en woningtypes van de private woningen in beheer	32
Groeipad	32

Totaal aantal prospecties en inhuringen	32
Totaal aantal hoofdhuurcontracten.....	32
Moeilijkheden	33
Onderhoud Patrimonium.....	33
Verstrekken van kwalitatieve sociale huisvesting	34
Sanitair en cv installaties	34
Interventies verwarming en sanitair	34
Vernieuwen van bestaande cv-ketels en vervangen van verouderde installaties.....	34
Gemeenschappelijke delen en liftinstallaties van meergezinswoningen.....	35
Groenzones.....	35
Rookmelders	35
Verkoop bestaande huurwoningen	35
Koopwoningen	36
Verkoop sociale woningen	36
De toekomst van sociale koop.....	38
Communicatie.....	39
Nieuwe huisstijl.....	39
Woonstart in de pers	39
Facebook.....	39
Website.....	40
Klachtenrapportering.....	41
Doel van de procedure.....	41
Definitie	41
Werkwijze	41
Bijlagen	43
Bijlage 1: Het jaarverslag van het bestuursorgaan cfr. Artikel 4.46/7 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021	43
Bijlage 2 : Cashflowrapport Woonmaatschappij	47
Bijlage 3: Jaarrekening Woonstart 2023.....	48

Voorwoord

Beste lezer,

Een plek onder zon

Voor u ligt het eerste activiteitenverslag van Woonstart.

Het is met grote waarschijnlijkheid ook het honderste activiteitenverslag van de vennootschap die op 30 augustus 1923 werd opgericht in Tielt als de Tieltse Bouwmaatschappij. Het streven van lokale besturen, maar ook van de sociale beweging om woonbehoeftigen een woning te bezorgen dateerde van een paar tiental jaren eerder. In 1889 wou men met de eerste Volkswoningwet de gemeenten (!) aansporen om arbeiders aan te zetten om via kredietverstrekking een eigen woning te verwerven. Het geloof van het centrale niveau in de daadkracht van de gemeenten was er blijkbaar toen ook al. Het was echter maar een matig succes.

Sociale huisvesting, in het bijzonder via het ontwikkelen van zogenaamde sociale woonwijken, kwam pas in een definitieve en concrete plooi toen na wereldoorlog I, de woonnood enorm groot bleek te zijn. Er moest ook iets gedaan worden voor een hele generatie die het in de oorlogsjaren moeilijk had of zelfs meestreed of ten onder ging ten gevolge van het militair geweld. Er werd (opnieuw) een nationaal orgaan (in 1919: de Nationale Maatschappij voor Goedkope Woningen en Woonvertrekken) opgericht dat het operationele werk overliet aan vooral lokale en regionale bouwmaatschappijen. Meerdere sociale huisvestingsmaatschappijen zagen in die periode het levenslicht. Hun activiteit was in de loop van de jaren die volgden zelfs in grote mate bepalend voor het uitzicht van een stad of een gemeente.

De eigen organisatie ging geruisloos en zonder feestgedruis een nieuwe eeuw tegemoet want in 2023 was er andere mijlpaal die bereikt werd en alle aandacht opslopte. De hervorming die de sector in 2023 onderging was de grootste van de afgelopen honderd jaar. 88 Vlaamse huisvestingsmaatschappijen en 48 sociale verhuurkantoren werden samengevoegd tot 42 *Woonmaatschappijen*. De opdracht was duidelijk: de lokale besturen (het geloof in de lokale besturen blijft groot) moesten binnen *referentieregio's* op zoek gaan naar een werkingsgebied waar slechts één Woonmaatschappij actief zou worden. Het werkingsgebied moest een aaneengesloten gebied vormen. Er mochten geen woonmaatschappijen omsingeld worden door andere woonmaatschappijen. Geen *donutmodel* dus. De stichters van honderd jaar geleden zullen zich allicht nooit bekommerd hebben over *donuts* laat staan dat ze er al ooit van gehoord hadden.

De regio hield zich perfect aan deze doelstellingen en werd herdoopt tot het werkingsgebied met de onmogelijke naam Mid-West-Oost. De lokale besturen van Tielt, Meulebeke, Pittem, Ruiselede en Wingene vonden elkaar en togen aan de slag. De oefening was geen evidentie want vergde een partiële splitsing van de Sociale Huisvestingsmaatschappij IZI-Wonen (die zelf nog maar pas een fusie achter de rug had) en een volledige inkanteling van het Sociaal Verhuurkantoor Regio Tielt. Drie organisaties met verschillende bedrijfsculturen, personeelsstatuten, processen en methodes en een vierde partner (Thuiswest, voorheen *De Mandel*) die eveneens betrokken werd in de splitsing van IZI-Wonen, moesten aan een hels tempo op verschillende domeinen alle stappen in de juiste richting zetten om tegen de deadline van 1 juli 2023 erkend en hervormd te zijn als Woonmaatschappij.

Intussen diende de drie organisaties ook zorg te dragen voor hun kerntaak: het voorzien in een kwalitatief aanbod betaalbare woningen voor de woonbehoeftigen die maar moeizaam op de private markt kunnen bediend worden. Een wachtlijst in de streek van 1.400 gegadigden voor *“een eigen dak, een plek onder de zon”* die het om welke reden ook, financieel moeilijk hebben, is niet min. En of dat

nog niet voldoende was bleef de Vlaamse Regering de Woonmaatschappijen zien als een voorkeurspartner voor haar tewerkstellingsbeleid, een voorhoede in haar strijd om iedereen Nederlands te laten spreken en een trouwe werkkraft die ideaal geplaatst is om diverse opdrachten uit te voeren al was het maar om statistisch materiaal te bekomen: van het natrekken van buitenlandse (vooral buitenlandse) eigendommen van huurders tot het organiseren van de goede ruimtelijke orde, de operationele invulling van het klimaatbeleid en de concretisering van het Centraal Inschrijvingsregister. Voor de besturen, maar zeker ook voor de medewerkers was het vaak zoals in een echt circus meerdere bordjes tegelijk draaiende houden en dit terwijl ze ook nog eens een indrukwekkende spreidstand moesten aanhouden tussen een terecht verhaal van rechten en plichten enerzijds en gerechtvaardigde en warme zorg anderzijds.

Het team van de drie organisaties in de eerste helft van het jaar en dat éne team van Woonstart vanaf juli deed het allemaal: met doorzettingsvermogen, met passie en elke medewerker met de inzet van haar of zijn competenties. Woonstart is mede daardoor een feit!

De opdracht is vervuld... maar ze stopt niet met de Woonstart. Want de (woon)start is wat het is: nog maar het begin van een lang verhaal. Er ligt nog heel veel werk op de plank en de uitdagingen die we op onze tocht nog zullen overwinnen zijn pittig.

Hoe al deze opdrachten en verantwoordelijkheden alvast gecombineerd werden in 2023 leest u in dit activiteitenverslag.

Het is gepast om voor allen die enthousiast meegewerkt hebben nu en de afgelopen (honderd) jaren en dit zowel bij de huidige vennootschap als bij de andere partners, zowel de medewerkers als de bestuurders, om te komen waar we als *Woonstart* op dit moment staan, een oprecht woord van dankbaarheid en waardering uit te spreken. Bij deze.

Met vriendelijke groeten

Luc Vannieuwenhuyze

Voorzitter

Kris Verwaeren

Algemeen directeur

Bestuursorganen van de vennootschap

Algemeen

Woonstart is op 01 juli 2023 ontstaan uit een samensmelting van de drie sociale huisvestingsactoren die actief waren in het werkingsgebied 'Midwest-Oost'. De Tieltse Bouwmaatschappij, IZI wonen en SVK Regio Tielt vormen nu samen Woonstart, dit conform de beslissing van de Vlaamse regering om het sociale woonlandschap te hervormen tegen 30 juni 2023.

Woonstart is een woonmaatschappij onder de vorm van een Besloten Vennootschap met beperkte aansprakelijkheid. De aansprakelijkheid van de aandeelhouders is beperkt tot hun inbreng in de vennootschap. De vennootschap wordt bestuurd door het bestuursorgaan. Eén maal per jaar legt het bestuursorgaan verantwoording af aan de algemene vergadering betreffende de werking van het voorbije jaar. Het dagelijks bestuur wordt toevertrouwd aan de voorzitter, ondervoorzitter en algemeen directeur. De dagelijkse werking wordt toevertrouwd aan het managementteam bestaande uit de algemeen directeur, operationeel directeur en manager sociale huur.

De vennootschap is ingeschreven in het rechtspersonenregister te Brugge onder het ondernemingsnummer BE 0405.220.963.

Woonstart is actief in Stad Tielt en gemeenten Meulebeke, Pittem, Ruiselede en Wingene.



Bij de oprichting van de Woonmaatschappij op 01 juli 2023 heeft Woonstart 747 sociale woningen in eigendom binnen het werkingsgebied, 212 ingehuurd sociale woningen in het werkingsgebied en 167.831 m² grondreserve binnen het werkingsgebied.

Voor 31 december 2027 neemt Woonstart nog volgende sociale woningen en grondreserves over:

- 158 sociale woningen van Vivus
- 8.337 m² grondreserve van Vivus

- 215 sociale woningen van ThuisWest
- 189 sociale woningen van Vivendo
- 1.680 m² grondreserve Vivendo.

Indien de lokale besturen van het werkingsgebied de vraag stellen, neemt Woonstart, ook vóór 31 december 2027, de sociale woningen en grondreserves bestemd voor sociale woningen, van de lokale besturen over.

Missie en visie

Er werd door de 3 fusiepartners een gezamenlijke missie en visie tekst opgesteld. De voornaamste doelstellingen zijn:

- 1) Het realiseren van betaalbaar, kwaliteitsvol, duurzaam en aangenaam wonen.
- 2) Het realiseren van woonzekerheid, zelfredzaamheid en tevredenheid bij de klanten.
- 3) Het realiseren van een financieel gezonde, performante organisatie met gemotiveerde medewerkers.

De drie doelstellingen zijn sterk met elkaar verweven. De realisatie van woningen draagt bij en bepaalt in belangrijke mate het geluk, de autonomie en het welbevinden van mensen. Daarnaast zullen de twee externe doelen maar op een succesvolle manier kunnen worden behaald als medewerkers gemotiveerd zijn en als de organisatie performant en (ook op de langere termijn) financieel gezond is. Bij het bepalen van deze doelstellingen werd rekening gehouden met de verplichte activiteiten die de Vlaamse Regering heeft bepaald in de modelstatuten die elke woonmaatschappij moet aannemen.

De vorming van de nieuwe woonmaatschappij vormt een stevige uitdaging voor alle betrokken actoren, maar tegelijk zijn de woonactoren en besturen in de regio Midwest-Oost ervan overtuigd dat deze samenwerking ook nieuwe kansen opent. De woonmaatschappij wil flexibel inspelen op veranderingen die de komende jaren haar pad kruisen. Een wendbare organisatie die proactief inspeelt op de permanent veranderende omgeving. Niet persé als innovator van het eerste uur die gaat voor 'het nieuwste van het nieuwste', maar wel als early adopter, die net na de innovatoren inspeelt op nieuwe maatschappelijke verwachtingen. Vanzelfsprekend in overleg met de lokale besturen, want het is niet de bedoeling om voorop te lopen zonder dat het stakeholderspeloton volgt. Vanuit het samengaan van de 3 fusiepartners kunnen we verschillende meerwaarden realiseren voor zowel de klant, de betrokken besturen, de samenleving en de medewerkers.

Algemene vergadering

Aandeelhouders

Naam	Vertegenwoordigd door	Aantal aandelen
BEKAERT S.		620
BYTTEBIER V.		124
DE CONINCK B.		248
DEVLIEGERE M.		620
MAENE J.		3.968
Lokaal Bestuur TIELT	Mevr. Poppe J.	157.852
PROVINCIE WEST-VLAANDEREN		230.152
RO TSAERT P.		133.672
Stad TIELT	Dhr. Capoen C.	157.852
VANNIEUWENHUYZE L.		99.200
VERLEYE H.		132.680
VLAAMS GEWEST	Dhr. De Smedt L.	88.412
ALGEMENE CENTRALE	Dhr. Verheye E.	317
BEWEGING.NET	Mevr. Olivier E.	5.700
BUSSCHAERT I.		570
CAW	Dhr. Verstraete F.	1.266
DE CLERCQ JP.		3.141
DE FERRARE J.		942
DECLERCQ S.		2.199
DEFREYNE J.		3.141
DEHAUDT D.		760
DEWITTE B.		760
Gemeente INGELMUNSTER		25.129
Stad IZEGEM		66.978
Gemeente KORTEMARK		18.847

Gemeente LEDEGEM		18.847
MAES A.		2.513
MAES AN.		2.513
Lokaal bestuur IZEGEM		5.066
OPLINUS D.		570
Gemeente PITTEM	Mevr. Lievrouw H.	18.847
VANDEKERCKHOVE G.		942
VANDENBOGAERDE R.		317
VANDEPUTTE D.		1.140
VANDEPUTTE S.		1.140
VANKEIRSBILCK H.		3.141
VERBEKE T.		760
VERCOUTERE V.		1.646
VERMEERSCH A.		317
VERSTRAETE G.		1.256
VLAAMSE GEMEENSCHAP		69.033
VLEGELS F.		1.885
Gemeente WINGENE		18.846
Gemeente RUISELEDE		1
		TOTAAL: 1.283.930

Bestuur

Sinds zijn oprichting wordt Woonstart als volgt bestuurd:

Dagelijks bestuur

Luc Vannieuwenhuyze
Tom Braet
Kris Verwaeren

Voorzitter
Ondervoorzitter
Directeur

Bestuursorgaan

Luc Vannieuwenhuyze
Tom Braet
Pascale Baert
Vincent Byttebier
Hilde Decoene
Roos Tack
Hedwig Verdoodt
Dirk Verwilt
Rik Priem
Amelie Soenens
Denis Fraeyman
Heidi Lievrouw
Greet De Roo
Lieven Huys
Katrien Delodder

Voorzitter en bestuurder voor stad Tielt
Ondervoorzitter en bestuurder voor gemeente Wingene
Bestuurder voor Stad Tielt
Bestuurder voor Stad Tielt
Bestuurder voor Stad Tielt
Bestuurder voor Stad Tielt
Bestuurder voor Stad Tielt
Bestuurder voor gemeente Meulebeke
Bestuurder voor gemeente Meulebeke
Bestuurder voor gemeente Meulebeke
Bestuurder voor gemeente Pittem
Bestuurder voor gemeente Pittem
Bestuurder voor gemeente Ruiselede
Bestuurder voor gemeente Wingene
Bestuurder voor gemeente Wingene



Dagelijkse werking / personeel

Een betrokken, sterk en deskundig team is de basis van een succesvolle onderneming. Dit is bij Woonstart niet anders. Onze medewerkers zijn de drijvende kracht achter de voortdurende groei van Woonstart.

Kris Verwaeren	Algemeen directeur en lid van het managementteam
Peter De Clerck	Operationeel directeur, directeur patrimonium en lid van het managementteam
Renaat Coudenys	Manager Sociale huur en lid van het managementteam
Nele Spriet	Stafmedewerker personeel en organisatie
Nelly Struyve	Onthaalmedewerker
Tine Vandenberghe	Financieel medewerker
Apti Elmurzaev	Technisch medewerker
Elisa Grymonprez	Patrimoniumbeheerder
Danny Lisabeth	Patrimoniumbeheerder
Rudolf Sander	Technisch medewerker
Ward Timmerman	Projectadviseur
Carine Vanryckeghem	Medewerker Schoonmaak
Debby Demeyer	Deskundig medewerker sociale huur
Elke Deryckere	Deskundig medewerker sociale huur
Marjan Desmet	Deskundig medewerker sociale huur
Thalia De Schuymer	Deskundig medewerker sociale huur
Fien D'Huyvetter	Deskundig medewerker sociale huur
Annelies Verlinden	Deskundig medewerker sociale huur
Britt Vervelghe	Deskundig medewerker sociale huur
Fleur Wullaert	Deskundig medewerker sociale huur

Gevolgte opleidingen 2023

Als gevolg van de fusie hebben medewerkers voornamelijk opleidingen gevolgd die relevant en noodzakelijk zijn voor de nieuwe woonmaatschappij.

Enkele deskundige medewerkers sociale huur waren lid van het CIR testpanel. Hierdoor kon het team van Woonstart actief en kritisch meedenken over de ontwikkeling en testing van het CIR. Ook de opleiding 'omgaan met de freeze periode' werd door de medewerkers gevolgd. Binnen hetzelfde kader namen enkele medewerkers sociale huur deel aan een opleiding over het nieuwe toewijsmodel.

Wettelijke info

Conform artikel 11 van het ministerieel besluit van 22 oktober 2008 tot bepaling van nadere regels met betrekking tot de interne beheers aspecten en de onroerende transacties van woonmaatschappijen moet het beloningspakket van de directie opgenomen worden in het jaarverslag.

Verloningspakket algemeen directeur:

Salarisschaal A212 Vlaamse Gemeenschap + vakantiegeld

Groepsverzekering: geen eigen bijdrage

Dienstwagen ter beschikking: ja

Sociale huur

Op 1 juli 2023 werd Woonstart voor alle (kandidaat) huurders de enige, unieke verhuurder. De deskundig medewerkers sociale huur zorgden voor de nodige communicatie om de overgang zo zacht mogelijk te laten verlopen. Er werd de tijd genomen om alle vragen zo correct mogelijk te beantwoorden zodat er geen reden was tot ongerustheid.

2023 stond verder voornamelijk in het teken van de ontwikkeling van het Centraal Inschrijvings Register (verder CIR). Er werd één online loket ontwikkeld voor alle inschrijvingen voor een sociale woning. Het agentschap Wonen in Vlaanderen beheert dit online loket. In 2023 werd een werkgroep opgericht om kritisch mee te denken over de ontwikkeling van het CIR. Vanuit Woonstart namen 2 medewerkers deel aan deze werkgroep.

2023 was echter een overgangsjaar op het vlak van databeheer. Dat maakt dat heel wat cijfers onvolledig zijn. Ook vergelijken wordt moeilijk. Het zal belangrijk zijn om nieuwe ijkpunten te bepalen voor de nieuwe woonmaatschappij. Dat werk zullen we in 2024 – 2025 nauwgezet verderzetten want Woonstart streeft verder om inzicht te verwerven in onze (toekomstige) klanten.

Deze analyse van de wachtlijst is van belang om potentiële ontwikkelingen binnen deze doelgroep te herkennen. Dit omvat onder meer de identificatie van de verschillende gezinstypen, de omvang van de huishoudens, de leeftijd van de wachtenden, ... Door deze gegevens te verzamelen en analyseren, kan Woonstart haar woningaanbod optimaal afstemmen op de werkelijke vraag van de klanten. Deze informatie dient als leidraad bij het plannen en realiseren van passende woningtypologieën, zowel in nieuwbouwprojecten, renovaties als bij het inhuren van bestaande woningen. Het gebruik van statistische gegevens over (kandidaat) huurders helpt om een adequaat beeld te krijgen van onze doelgroep en daar waar nodig het beleid van de Woonmaatschappij te evalueren en indien nodig bij te sturen.

Kandidaat huurders

Het Centraal Inschrijvings Register (CIR)

Het Centraal Inschrijvingsregister, kortweg CIR, wordt het unieke online loket voor wie wil inschrijven voor een sociale woning. Het CIR is er alleen om het inschrijvingsdossier van een kandidaat te starten, te vervolledigen en up-to-date te houden. De toepassing zal geen woningen toewijzen.

Voorafgaand aan de lancering van het CIR diende alle data van alle kandidaat-huurders in Vlaanderen te worden gemigreerd naar het CIR. Bij deze migratie werden alle gegevens van alle kandidaat-huurders gefilterd, onderzocht en werd een uniek inschrijvingsnummer toegekend per kandidaat.

Om deze migratie goed te laten verlopen is op 17 november 2023 een *freezeperiode* gestart. Tijdens deze *freezeperiode* mochten geen wijzigingen kandidaten worden ingeschreven of aanpassingen worden gedaan in bestaande kandidatendossiers in de lokale software.

Om dit alles in goede banen te leiden werden op 8 november 2023 de lokale besturen en welzijnsdiensten via een Webinar geïnformeerd. Ook via de digitale kanalen (Facebook, website) werden kandidaten in kennis gesteld over de *freezeperiode* en plan van aanpak.

Cijfergegevens kandidaat – huurders op 31 december 2023

Op 31 december 2023 had Woonstart 2852 unieke kandidaat – huurders op de wachtlijst. De (voorlopige) eindconclusie van analyses van 2023 is de volgende:

Tielt blijft de gemeente waar de meeste kandidaten zich voor inschrijven (48.04%), gevolgd door Meulebeke (32.57%), Wingene (30.90%), Pittem (27.14%), Ruiselede (10.90%) en Zwevezele (10.7%).

De leeftijdscategorie jonger dan 65 jaar is het sterkst vertegenwoordigd met 90.29%. 75 plussers zijn slechts voor 4.02% vertegenwoordigd.

Ruim de helft van de kandidaten is alleenstaand (50.34%).

32.95% zijn eenoudergezinnen.

Huurders

Een eigen lokaal toewijzingsreglement

De Vlaamse codex wonen van 2021, het besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 en haar ministeriële uitvoeringsbesluiten vormen het gemeenschappelijk kader voor de verhuring van alle sociale huurwoningen in het Vlaamse Gewest. Deze regelgeving komt tegemoet aan de bijzondere doelstellingen van het Vlaamse Woonbeleid met name de realisatie van optimale ontwikkelingskansen voor iedereen, een optimale leefbaarheid van de wijken, het bevorderen van de integratie van de bewoners in de samenleving en het bevorderen van gelijke kansen voor iedereen. Om een woonbeleid op maat te kunnen realiseren, wordt in de Vlaamse Codex Wonen (2021) de gemeente als regisseur van het lokaal woonbeleid aangeduid.

Een essentieel element van het woonbeleid op maat van de lokale noden, is het beleid over de toewijzing van de sociale woningen. Het besluit Vlaamse Codex Wonen (2021) laat ruimte om lokale en regionale accenten te leggen bij het vaststellen van de toewijzingsregels. De bepalingen worden opgenomen in een toewijzingsreglement, hierbij wordt een grote rol toebedeeld aan de toewijzingsraad.

De woonmaatschappij neemt het initiatief om een toewijzingsraad op te richten. Alle gemeenten van het werkingsgebied zijn vertegenwoordigd in de toewijzingsraad, aangevuld met relevante huisvestings- en welzijnsactoren uit het werkingsgebied van de woonmaatschappij. De woonmaatschappij zit de toewijzingsraad voor.

Voorafgaandelijk aan de oprichting van de toewijzingsraad werd door het bestuursorgaan reeds volgende beslissing genomen:

Indeling van het werkingsgebied

-  ZONE 01 Tielt
-  ZONE 02 Aarsele
-  ZONE 03 Schuiferskapelle
-  ZONE 04 Kanegem
-  ZONE 05 Pittem
-  ZONE 06 Egem
-  ZONE 07 Wingene
-  ZONE 08 Zwevezele
-  ZONE 09 Meulebeke
-  ZONE 10 Ruiselede

De opdracht van de toewijzingsraad is tweeledig:

Beleidsmatige opdracht

De toewijzingsraad stelt een ontwerp van **toewijzingsreglement** op. Hierin kunnen bepalingen over de verstrenging van de langdurige woonbinding en bepalingen voor specifieke doelgroepen worden opgenomen.

Operationele opdracht

De toewijzingsraad staat ook in voor de praktische uitvoering van de regels die betrekking hebben op de versnelde toewijzingen en de toewijzingen aan specifieke doelgroepen. De toewijzingsraad kan afspraken maken over de werkwijze met betrekking tot de aanmelding en begeleiding van de kandidaat-huurders en huurders. Deze afspraken worden opgenomen in het **huishoudelijk reglement** van de toewijzingsraad. Dit document maakt geen deel uit van het toewijzingsreglement.

Samenkomsten i.h.k.v. de vorming toewijzingsraad

- 🏠 7/09/2023: regio-overleg voor lokale besturen en welzijnsdiensten i.s.m. Initia en Wonen in Vlaanderen
- 🏠 14/09/2023: bestuursorgaan – goedkeuring oprichting toewijzingsraad
- 🏠 09/11/2023: bestuursorgaan – vaststellen vertegenwoordigers toewijzingsraad
- 🏠 08/12/2023: 1^{ste} toewijzingsraad

Nieuwe huurcontracten

In 2023 werden 29 huurcontracten getekend. Dit is een combinatie van nieuwe huurders en mutaties van zittende huurders. Alsook werden er 10 garages of standplaatsen toegewezen.

Leegstand

Op 31/12/2023 waren er van de 775 eigen woningen (TBM en IZI wonen) 721 verhuurd (of 93 %). Dit gaat voornamelijk over een aantal woningen van ex TBM die structureel leegstaan in afwachting van een grondige renovatie.

Huurdersbegeleiding

Het inzetten op huurdersbegeleiding is één van de basistaken van de deskundig medewerkers sociale huur. Deze medewerkers zijn het eerste aanspreekpunt voor onze huurders. Na het ondertekenen van het huurcontract zijn zij diegenen die de huurder verder opvolgen. Dit gebeurt voornamelijk via huisbezoeken of gesprekken op kantoor, afhankelijk van de mogelijkheden en de noden van de huurder. Tijdens de begeleiding gaan huurders een vertrouwensrelatie opbouwen met de bewoner. Op deze manier kunnen moeilijke items (emotionele moeilijkheden, huurachterstal, onderhoud van de woning, burenmoeilijkheden, ...) bespreekbaar worden. In 2023 volgde elke fusiepartner nog zijn eigen huurders op om de overgang naar Woonstart zo zacht mogelijk te laten verlopen.

Huurinkomsten en huurachterstallen

De huurinkomsten en huurachterstallen werden verder opgevolgd, conform de uitgeschreven procedure.

In 2023 werden 10 gerechtelijke procedures opgestart. 1 omwille van overlast en 9 vanwege huurachterstal.

Huurdersparticipatie

Bij woonstart groeit de overtuiging dat participatieve samenwerking tussen huurders en verhuurders positief kan bijdragen tot kwaliteit en leefbaarheid van sociale woningen. Participatie is een proces dat tijd vraagt en gestaag groeit. Stap per stap bouwt Woonstart een visie uit op huurdersparticipatie. In 2024 zetten we hier verder op in. We baseren ons op de 'participatieladder' van Leni Jansen. Momenteel zet Woonstart vooral in op het 'meeweten', wat betekent dat de huurders alle nodige informatie krijgen. Anderzijds zet Woonstart stappen richting 'meedenken'. Woonstart werkt verschillende voorstellen doorheen het jaar uit en huurders kunnen hieraan deelnemen.

- Op woensdag 29 november 2023 werd er een actie georganiseerd in de wijk Zwartegevel – Dierdonk rond afval. Deze actie werd georganiseerd door de buurtwerking van het Lokaal Bestuur te Tielt, in samenwerking met Woonstart. Tijdens de namiddag was er de mogelijkheid om educatieve spelen te doen om op een speelse manier meer te leren over afval en sorteren. Er werd ook een wandeling gemaakt door de buurt om het zwerfvuil op te ruimen.



In 2024 wil Woonstart als eerste stap verder inzetten op het meeweten en meedenken, zodat alle sociale huurders op de hoogte zijn van beslissingen die impact hebben op hun leefwereld. Verder zal Woonstart een visie uitwerken over het actief deelnemen van huurders tijdens het proces.

Samenwerkingsverbanden Wonen – Welzijn- Werk

De 3 gefusioneerde maatschappijen hadden als huisvestingspeler een traditie van samenwerking met de verschillende plaatselijke instanties. Deze samenwerkingsverbanden worden door Woonstart verdergezet. Een nauwe samenwerking tussen wonen en welzijn speelt een belangrijke rol in de preventie van uithuiszettingen en de doorstroom van kwetsbare doelgroepen naar sociale huisvesting.

Concreet gaat het over de samenwerking met de Lokale Besturen, de Woonwinkel, het CAW, de Luifel, Mivalti, proefwonen, de politie, ...

Proefwonen

Proefwonen creëert een woonaanbod waarbij bepaalde mensen een prioriteitscode kunnen bekomen binnen de sociale huisvesting, dit op voorwaarde dat ze tot de doelgroep behoren en de aanmeldende

dienst begeleiding kan voorzien gedurende de ganse duur van het traject. **Het intergemeentelijk toewijzingsreglement Proefwonen werd door de Minister van Wonen op 8 september 2015 goedgekeurd en is van toepassing op het volledige werkingsgebied van Woonstart.**

De intergemeentelijke woondiensten (Izegem, Roeselare en Tielt) staan in voor de algemene coördinatie en zien toe op de werking van Proefwonen. Zij zitten ook de regionale stuurgroep Proefwonen voor.

We onderscheiden **2 doelgroepen** (alleenstaanden, koppels, gezinnen):

1. Mensen die op de woonmarkt willen komen maar onvoldoende woonervaring hebben
2. Mensen die nood hebben aan begeleiding om zelfstandig te kunnen (leren) wonen

Deze 3 voorwaarden zijn bepalend om al dan niet voor Proefwonen in aanmerking te komen:

1. Voldoen aan de inschrijvingsvoorwaarden sociale huur
2. Gebrek aan een alternatieve/ beter passende woonvorm
3. Er is bereidheid om begeleiding te aanvaarden in de vorm van een integraal leertraject:
 - 🏠 De tajectbegeleidende dienst engageert zich om gedurende de gehele proefperiode begeleiding aan te bieden aan de proefwoner (of ten gepaste tijde een beter geschikte dienst in te schakelen waarbij de continuïteit van de zorg niet in het gedrang komt)
 - Minimaal controle op de huurderverplichtingen (door o.m. huisbezoek)
 - Ook wanneer het contact moeilijk verloopt: nabijheid verzekeren, rekening houdende met de specifieke noden van de proef-woner
 - 🏠 De proef-woner engageert zich om de begeleiding te aanvaarden in de vorm van een leertraject voor de gehele proefperiode

De woonmaatschappij stelt het jaarlijks afgesproken aantal wooneenheden ter beschikking. Het aantal wordt bepaald op 5% van het gemiddeld aantal toewijzingen van de afgelopen 5 jaar (met uitzondering van interne mutaties omwille van renovatie).

In **2023** werden **4** kandidaten toegewezen via dit systeem.

Patrimonium

Grondvoorraad

Grondgebied Tielt			
Baudelostraat A	17.517m ²	Reservegebied voor woonwijken Deels agrarisch gebied	Project Baudelostraat (momenteel on hold)
Baudelostraat B	3.058m ²	Reservegebied voor woonwijken	
Baudelostraat C	4.505m ²	Reservegebied voor woonwijken Agrarisch gebied woongebied	
Egemsesteenweg	2.423m ²	Woongebied met landelijk karakter	
Hoogmolenweg	7.838m ²	Woonuitbreidingsgebied	Project in voorbereiding
Meerlaantjestraat	9.577m ²	Reservegebied voor woonwijken	Laatste fase Meerlaantjeswijk
Bedevaartstraat	1.925m ²	Woongebied met landelijk karakter	
Wingensesteenweg	100.959m ²	Reservegebied voor woonwijken Woongebied met landelijk karakter	
Stedemolenstraat 8	131m ²	Woongebied	Verworven pand i.k.v. potentiële fase 2 Stedemolenstraat
Peperstraat 4	105m ²	Woongebied	Verworven pand i.k.v. potentiële verwerving aangrenzend gebouw
Hollebeekstraat	2.950m ²	Woongebied	Over te dragen naar openbaar domein (wegenis)
Koerseplein	19.728m ²	Woongebied	Over te dragen naar openbaar domein (wegenis)
Papenholwegel	108m ²	Woongebied	Over te dragen naar openbaar domein (kruiwagenpad)
Grondgebied Pittem			
Koolskampstraat	+/- 12.500m ²	Woonuitbreidingsgebied	

Grondgebied Wingene			
Eikenstraat	4.151m ²	Woonuitbreidingsgebied	
Blekreke	1.800m ²	Woongebied	

Het uitvoeringsbesluit bij het decreet Woonreservegebieden (stolp woonreservegebieden) is in werking getreden op 5 november 2023. Het besluit omvat de nadere regels wat betreft:

- de samenstelling van een particuliere aanvraag tot vrijgave; en
- het digitale platform (DSI) voor de communicatie tussen de overheidsinstanties over de vrijgave.

Deze nieuwe regelgeving woonreservegebieden en de aanduiding van watergevoelige openruimte gebieden hebben ook heel wat impact op de mogelijkheden van de woonmaatschappijen om de betrokken percelen in eigendom te ontwikkelen.

Gezien heel wat gronden van Woonstart in woonreservegebieden liggen zal dit voor Woonstart ook bijkomende vertraging of mogelijks zelfs het niet kunnen realiseren van nieuw ontwikkelingen betekenen. Het is in ieder geval een extra hindernis die moet worden genomen om nieuwe woningen te kunnen realiseren en waar we moeten rekening mee houden. Vanuit de sector komen er wel initiatieven om mogelijk haalbaardere oplossingen voor deze ontwikkelingen te komen.

Nieuwbouwprojecten

Het bouwen van nieuwe projecten is één van de essentiële activiteiten van de maatschappij. Hierbij zijn er bouw dossiers in uitvoering, in ontwerp fase of zijn voorzien als ontwikkelingen voor de toekomst. Alle projecten worden goed doordacht ontworpen en voldoen aan de laatste eisen op het vlak van kwaliteit, techniciteit en energiezuinigheid.

Op het bestuursorgaan van 9 november 2023 is een voorstelling gedaan wat de visie kan zijn van Woonstart voor het realiseren van nieuwe projecten.

Binnen de volgende richtlijnen moet het mogelijk zijn om te bouwen met een visie op de toekomst:

- Bouwen binnen de FS3 normen – max 100 % simulatietabel
- Inzet op eigen projecten & externe projecten (CBO, evt. D&B)
- Personeelsinzet te bekijken i.f.v. volume van projecten en mix intern/extern
- Maximaal gebruik maken van financieringsmodel woonmaatschappijen (GSC)
- Financiële draagkracht Woonstart ieder jaar te evalueren
 - ook mbt de nog over te nemen woningen andere woonmaatschappijen

Nieuwbouwprojecten opgeleverd

In 2023 werden geen nieuwbouwprojecten opgeleverd. Gezien het ingrijpende (voor)traject m.b.t. de vorming van de woonmaatschappijen ging er veel tijd naar de organisatorische vorming en was er minder tijd voor operationele taken opgestart te krijgen zoals het bouwen van nieuwe woongelegenheden.

Nieuwbouwprojecten in uitvoering

Deze projecten waren in 2023 in uitvoering;

Project Klijtenstraat Tielt

Architect: Claeys Architecten (Roeselare)

Aannemer: Recon Bouw (Adegem)

Gunningsbedrag: 3.153.860,69- EUR

Projectomschrijving: 1 meergezinswoning met 15 appartementen met halfondergrondse parkeergarage

- 3 appartementen type 1/2
- 10 appartementen type 2/3
- 2 appartementen type 3/4

Aanvangsdatum: 16 augustus 2023

Uitvoeringstermijn: 520 kalenderdagen (17 januari 2025)

Financiering: FS3 – gunningsbedrag 78.32% van de maximprijs volgens de simulatietabel.





Nieuwbouwprojecten in voorbereiding

Project Meerlaantjes- en Montevalwijk Tielt

Architect:	Buro C Architecten (Gent)
Aannemer:	Bouwonderneming Damman (Deerlijk)
Gunningsbedrag:	2.406.302,61- EUR
Projectomschrijving:	6 sociale koopwoningen en 4 bescheiden koopwoningen
Aanvangsdatum:	1 februari 2024
Uitvoeringstermijn:	380 kalenderdagen (tot 15/02/2025)



Project Eikenstraat Wingene

Architect: Nog te bepalen na ontwerpwedstrijd

Aannemer: Nog te bepalen

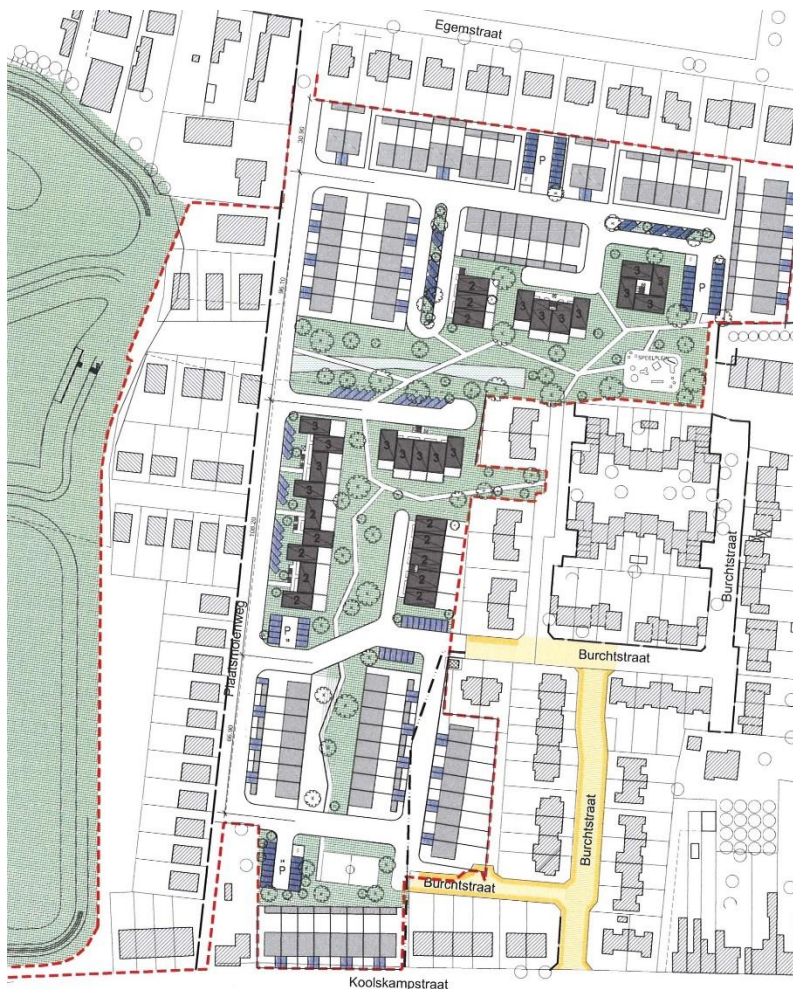
Projectomschrijving: Bouwen van +/-15 woningen volgens 80-20 regel (huur-koop) om optimale infrastructuursubsidie te verkrijgen. Deels gelegen in WUG. In eerste instantie dient de locatie met bestemming woonuitbreidingsgebied vrijgegeven te worden door een vrijgavebesluit.

Project Koolskampstraat Pittem

Architect: Nog te bepalen na ontwerpwedstrijd

Aannemer: Nog te bepalen

Projectomschrijving: Potentieel tot het bouwen van +/- 176 woongelegenheden volgens 80-20 regel (huur-koop) om optimale infrastructuursubsidie te verkrijgen. In eerste instantie dient de locatie met bestemming woonuitbreidingsgebied vrijgegeven te worden door een vrijgavebesluit.



Project Egemsesteenweg Tielt

Na het stopzetten van de beroepsprocedure voor de aanvraag omgevingsvergunning, dient nog een nieuwe visie bepaald te worden voor dit perceel.

Architect: Nog te bepalen na ontwerpwedstrijd

Aannemer: Nog te bepalen

Projectomschrijving: Nog te bepalen

Project Hoogmolenweg Tielt

Architect: aHa Architecten (Tielt)

Projectomschrijving: een inbreidingsproject bestaande uit 36 huurappartementen, verdeeld over 13 meergezinswoningen:

- 5 meergezinswoningen van 4 appartementen (10x type 3/5 en 10x type 4/6)
- 8 meergezinswoningen van 2 appartementen type (8x type 2/3 en 8x type 3/5)
 - 3 appartementen type 1/2
 - 10 appartementen type 2/3
 - 2 appartementen type 3/4

Wonen in Vlaanderen is bouwheer van het **infrastructuurdossier**. Hiervoor is in 2023 de omgevingsvergunning verkregen. De werken worden in het voorjaar van 2024 aanbesteed en uitgevoerd.

Aanvangsdatum: nog te bepalen (het bekomen van een omgevingsvergunning voor de woningbouw is in 2024 voorzien.)

Uitvoeringstermijn: nog te bepalen





Renovatieprojecten

Een groot en soms wat ouder patrimonium vraagt ook de nodige aandacht voor renovaties. Woonstart wil de kwaliteit en het comfort van de bestaande woningen verbeteren.

Zo hebben de onderscheiden huisvestingsmaatschappijen TBM en IZI wonen in de voorbije jaren reeds sterk ingezet op energierenovaties (ERP 2020) en zal Woonstart dit in de toekomst verder blijven doen.

Renovatieprojecten opgeleverd

Project: Totaalrenovatie 11 huurwoningen Keidamstraat

In 2023 werd de derde fase van het renovatieproject in de Keidam-wijk voorlopig opgeleverd.

Deze 11 woningen werden volledig gestript, gerenoveerd en aangepast aan het hedendaags wooncomfort. Deze woningen werden na de werken opnieuw sociaal verhuurd. Enkele woningen werden toegewezen aan huurders die in het kader van de volgende renovatie-/vervangingsbouwfase dienen herhuisvest te worden.

Na het faillissement van Frans Verhelst werden deze werken opnieuw aanbesteed en gegund aan de firma Recon Bouw na een onderhandelingsprocedure zonder voorafgaande bekendmaking met de deelnemers van de oorspronkelijke aanbesteding.

Architect:	Buro C Architecten (Gent)
Aannemer:	Recon Bouw (Adegem)
Gunningsbedrag:	1.316.981,92- EUR (heraanbesteding na faillissement)
Projectomschrijving:	Totaalrenovatie van 11 huurwoningen.
Aanvangsdatum:	01 maart 2022
Uitvoeringstermijn:	350 kalenderdagen
Voorlopige oplevering:	21 april 2023
Eindbedrag werken:	1.453.470,15- EUR
Financiering:	FS3 – eindbedrag 90.09% van de maximumprijs volgens de simulatietabel

Ondanks het zeer moeilijke verloop van de werken door gebrekkige uitvoering door de gefailleerde aannemer met tal van verborgen gebreken, konden de meerwerken beperkt worden tot 5.163,89- EUR.

De grote meerkost wordt veroorzaakt door de prijsherziening die opliep tot 131.324,34- EUR.

De destijds door-ondertussen gefailleerde- Frans Verhelst bv gestorte waarborg van 59.570,- EUR werd vrijgegeven in het voordeel van de Tieltse Bouwmaatschappij.



Project: Renovatie CV-ketels en bijhorende CLV-installatie in 2 meergezinswoningen

In de appartementsgebouwen aan het Stationsplein en de Schependomstraat was de levensduur van de aanwezige CV-ketels ruim verstreken. Bij herstellingen werd het een hele opgave om wisselstukken te verkrijgen.

Vervanging van de ketels was niet mogelijk gezien de CLV-installatie niet voorzien was op condenserende ketels. Gelet op de degelijke algemene staat van het gebouw en de appartementen, werd geopteerd om hier enkel de CLV-installatie en bijhorende ketels te vernieuwen door hoogrendements condensatieketels.

Studiebureau: Studieburo De Klerck Engineering (Brugge)

Aannemer: Viaene Tielt (Tielt)

Gunningsbedrag: 259.570,74- EUR

Projectomschrijving: Renovatie CV-ketels en bijhorende CLV-installatie

Aanvangsdatum: 01 maart 2023

Uitvoeringstermijn: 180 kalenderdagen

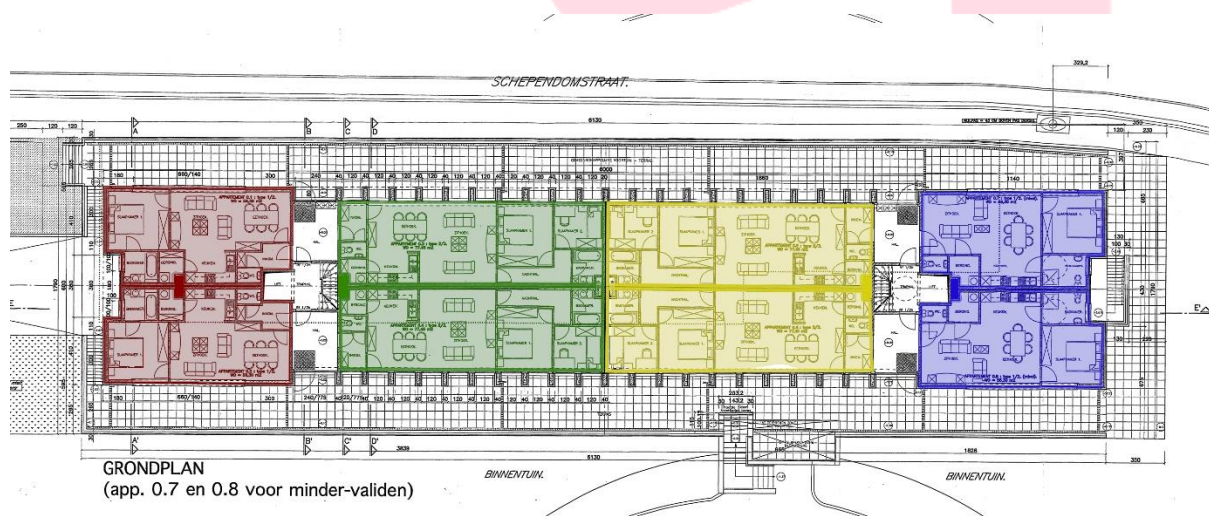
Voorlopige oplevering: 12 juli 2023

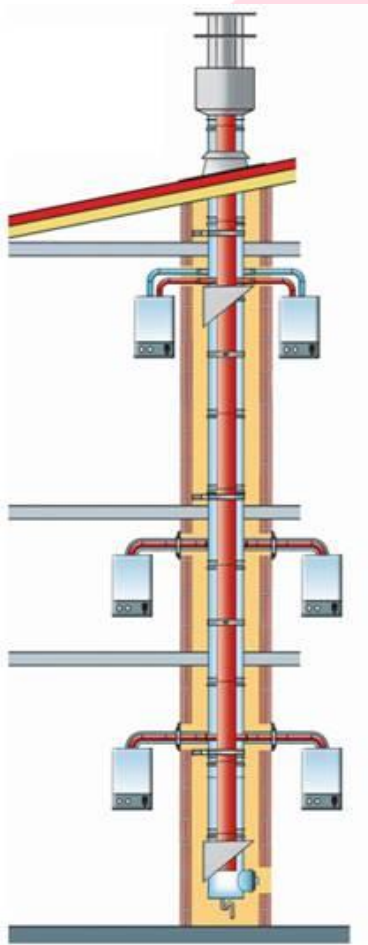
Eindbedrag werken: 290.169,30- EUR

Financiering FS3 – eindbedrag 40,61% van de maximumprijs volgens de simulatietabel

28

De prijssherziening op deze werken bedroeg 6.825,21 EUR. De meerkost van 23.773,35 EUR is te wijten aan een verschil tussen de beschikbare bouwplannen uit het PID-dossier en de werkelijke situatie enerzijds en de keuze om samen met deze werken ook de aanwezig ketels op de bovenverdieping (die niet aangesloten zijn op de CLV-schouwen) mee te vernieuwen in het Schependomgebouw.





Renovatieprojecten in uitvoering

Voor de 30 woningen De Schakel te Wingene is het voorzien dat daar het houten buitenschrijnwerk nog zal worden vervangen door nieuw PVC schrijnwerk.

Dit kan in uitbreiding van een bestaand aanbesteed dossier van IZI wonen. FS3 financiering is ook voorzien voor deze renovatie. Uitvoering van de werken is voorzien in het voorjaar van 2024.

Renovatieprojecten in ontwikkeling

Project: Totaalrenovatie en vervangingsbouw: Keidam fase 4 Tielt

Na de voorgaande renovatiefases in deze wijk onder leiding van Buro-C architecten werd in 2023 een ontwerpwedstrijd uitgeschreven voor de renovatie van 12 huurwoningen en de vervangingsbouw van 7 huurwoningen. Voor de woningen, grenzend aan een private woning of aan een reeds gerenoveerde woning werd gekozen voor renovatie. Voor de woningblokken van 2 of 3 aangrenzende woningen werd gekozen voor vervangingsbouw.

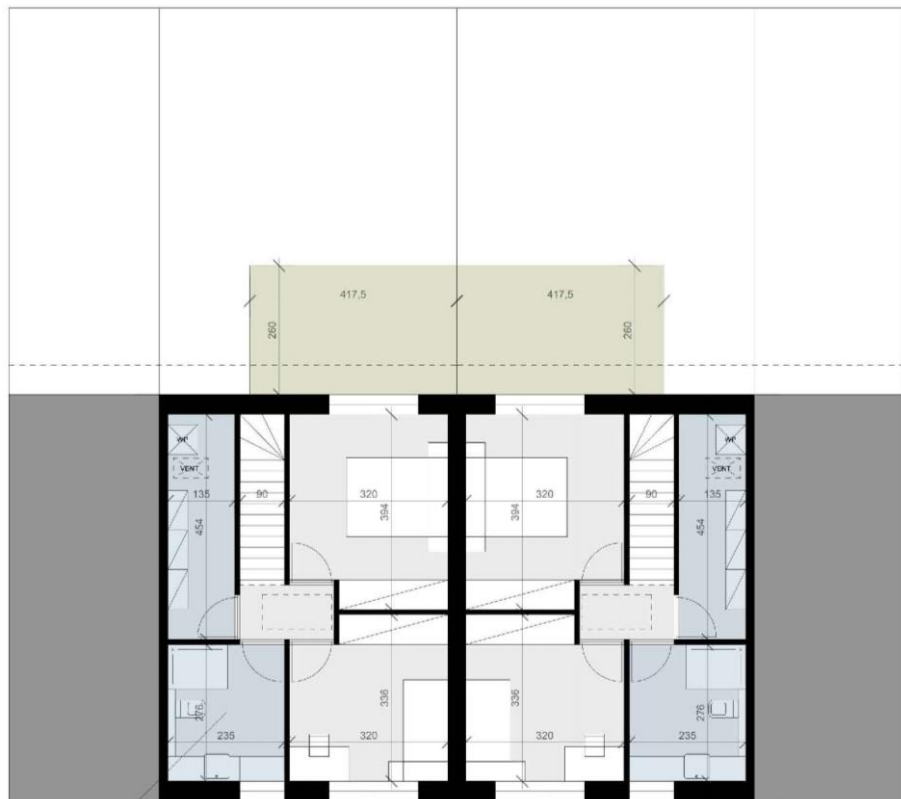
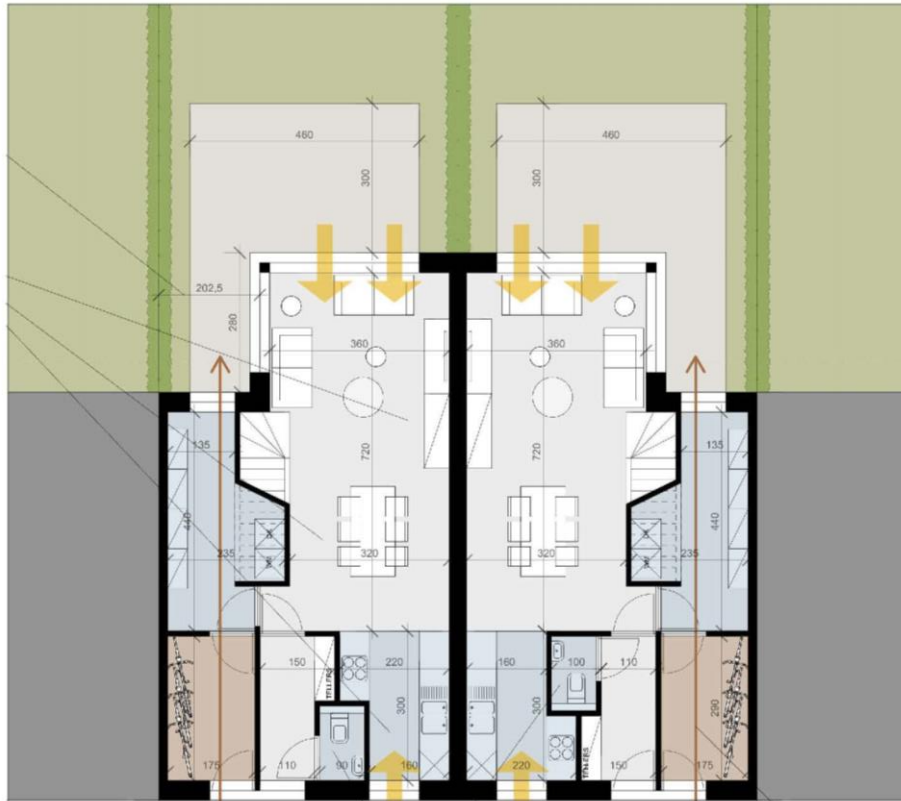
Architect: Claeys Architecten (Roeselare): laureaat ontwerpwedstrijd.

Projectomschrijving: Totaalrenovatie 12 huurwoningen en vervangingsbouw van 7 huurwoningen

Aanvangsdatum: nog te bepalen

De ontwerpfase en aanvraagprocedure voor de omgevingsvergunning is voorzien voor 2024.





Ingehuurd patrimonium

Algemeen

Woonstart beheert momenteel 212 private ingehuurde woningen, verspreid over het werkingsgebied. Deze cijfers variëren maandelijks.

Ligging en woningtypes van de private woningen in beheer

	Huizen	Appartementen	Studio's	Totaal
Tielt	51	61	8	120
Meulebeke	28	10	2	40
Pittem	5	2	0	7
Wingene	14	12	0	26
Ruiselede	11	8	0	19
Totaal	109	93	10	212

Groeipad

(Kandidaat)- Eigenaars blijven, ook na de fusie, de weg vinden naar Woonstart. Eigenaars komen voornamelijk bij Woonstart terecht via mond – aan mondreclame. Als een eigenaar ons contacteert, wordt de eerste uitleg gegeven door de medewerker inhuur. Er werd een checklist opgesteld waarbij de eigenaar een eerste check kan doen of het pand voldoet aan de nodige voorwaarden. Indien dit het geval is, wordt er een afspraak gemaakt in het te verhuren pand. Zij worden verder geïnformeerd over de werking van Woonstart en de voordelen van het verhuren via Woonstart. Bij dit bezoek wordt ook de volledige woning opgemeten waardoor de rationele bezetting kan bepaald worden. De staat van de woning, in functie van het conformiteitsattest wordt verder nagegaan. De eigenaars krijgen dan ook informatie mee over premies waarop zij recht hebben bij eventuele renovatie van hun pand. Eigenaars – verhuurders kunnen rekenen op een professionele en gedegen samenwerking. Woonstart wenst verder te investeren in ingehuurd patrimonium. Een groeipad van netto 10 woningen per jaar is de doelstelling.

Totaal aantal prospecties en inhuringen

In 2023 werd 32 keer op prospectie gegaan. Er vloeiden 6 hoofdhuurcontracten voort uit deze prospecties. Daarnaast werden er 3 intentieverklaringen getekend in 2023.

Totaal aantal hoofdhuurcontracten

In 2023 moest Woonstart 7 hoofdhuurcontracten overdragen aan Woonmaatschappij Vivus. Daarnaast gingen 11 woningen uit beheer. 6 woningen werden door Woonstart opgezegd omwille van

onvoldoende kwaliteitsvolle woningen. De 5 andere woningen werden door de eigenaar zelf opgezegd, allemaal omwille van verkoop van het pand.

Moeilijkheden

Huurprijs

De huurprijs is voor nieuwe eigenaars een doorslaggevende factor. Woonstart is op zoek naar kwalitatieve, conforme en goed afgewerkte woningen die betaalbaar zijn voor onze huurders. Het streven naar een correcte huurprijs is een topprioriteit.

Woningkwaliteit

Het voorzien in kwalitatieve huisvesting is onontbeerlijk aan de werking van Woonstart. Nieuwe woningen moeten dus voldoen aan alle aspecten van de checklist (dubbele beglazing, centrale verwarming, dakisolatie, ...). Voor elke ingehuurde woning moet er een conformiteitsattest afgeleverd worden.

Onderhoud Patrimonium

Het patrimoniumbeheer omhelst een veelheid van taken en opdrachten. In dit gedeelte worden een aantal aspecten van het courante globale onderhoud kort toegelicht.

Woonstart biedt sociale woongelegenheden aan in 5 gemeentes in West-Vlaanderen. Binnen ons patrimonium zijn de individuele woonentiteiten van verschillende typologie, al dan niet aangepast, ... alsook zijn er woningen in eigendom van Woonstart en woningen in beheer van private eigenaars.

Vooral het concept van de woning en de typologie van de woonentiteit beïnvloedt in grote mate de onderhoudsbehoefte en de grootte van herstel bij huurderswissel.

Meergezinswoningen hebben bv een beduidend hogere huurrotatie, wat het verouderingsproces versnelt. Het aantal interventies aan appartementen is daarom ook beduidend hoger dan aan ééngezinswoningen.

Woonstart streeft er naar haar verhuurdersverplichtingen correct na te komen door haar patrimonium zo efficiënt mogelijk te onderhouden zodat het huurgenot van de bewoner zoveel als mogelijk kan worden gewaarborgd.

Woonstart komt soms ook tussen voor de uitvoering van de huurdersverplichtingen / eigenaarsverplichtingen indien de huurder/eigenaar hiervoor niet de geschikte vakman kan vinden. De kosten van dergelijke interventies worden dan wel doorgerekend aan de betrokken huurder/eigenaar.

Het ZIEZO boekje dient als handleiding bij het onderhoud en herstel van woning of appartement. Er wordt hierbij rekening gehouden met de regels uit de Vlaamse Codex Wonen en het uitvoeringsbesluit. Voor de zaken die daarin niet zijn geregeld, geldt het Vlaams woninghuurdecreet aanvullend. De werking van de ZIEZO brochure was nog niet veralgemeend gebruikt in 2023 over de diverse organisaties. Doel is wel dat deze vanaf 2024 uniformer wordt toegepast over gans Woonstart.

Voor het hele patrimonium van Woonstart werden in de tweede helft van 2023 ongeveer 200 externe werkopdrachten werkbonden uitgeschreven en opgevolgd. Deze opdrachten staan los van het onderhoudscontracten aangegaan met de firma SIX.

Verstrekken van kwalitatieve sociale huisvesting

Woonstart stelt alles in het werk om een goede woongelegenheden aan te bieden die zoveel als mogelijk aan de hedendaagse behoeften voldoet. Om de risico's van overdracht van bijvoorbeeld huurdersschade en technische problemen bij een huurderswissel zoveel als mogelijk uit te sluiten worden de vrijgekomen woningen gescreend. Hoewel we de frictieleegstand tot een minimum proberen te herleiden, wordt die periode gebruikt voor meer ingrijpende vervangingen.

Het gaat dan vooral over het vervangen van bv. vloerbekleding, badkamers en keukens en heel wat kleinere herstellingen.

Sanitair en cv installaties

Het samenkomen van de drie organisaties resulteerde in aanvankelijk drie verschillende werkmethoden:

Tieltse Bouwmaatschappij: het onderhoud en de depannages tot een zeker bedrag werden uitbesteed aan de firma Six.

IZI wonen: het onderhoud en de dépannages van het sanitair en de verwarmingsinstallaties in de woningen en appartementen van IZI wonen wordt volledig uitbesteed in een groot onderhoudscontract aan de firma Six. Deze installaties worden jaarlijks gecontroleerd. Deze controle van de cv installaties wordt ook geattesteerd. In dit contract is ook de jaarlijkse controle van rookmelders, brandmeldinstallaties, rookkoepels en noodverlichting opgenomen.

SVK: Het onderhoud en de depannages werden voornamelijk vanuit het SVK zelf georganiseerd en gecoördineerd. Dit met eigen mensen en lokale aannemers.

Naar de toekomst toe is het de bedoeling dat deze verschillende manieren van werken integreren naar 1 systeem. Alsook dat er met 1 groot onderhoudscontract kan worden gewerkt die alle woningen omvat alsook bepaalde regelingen indien deze woningen van private eigenaars zijn.

Interventies verwarming en sanitair

De firma SIX is met een onderhoudscontract aangesteld voor het onderhoud en de depannages aan de woningen van ex TBM en ex IZI wonen.

In de tweede helft van 2023 werden door de onderhoudsfirma SIX 38 onderhouden aan cv ketels uitgevoerd in het patrimonium ex IZI wonen. In diezelfde periode werden 141 onderhouden aan cv ketels uitgevoerd in het patrimonium ex TBM.

Qua interventies / depannages werden er 140 uitgevoerd in de tweede helft van 2023 aan de woningen en appartementen van ex TBM. Er werden in diezelfde periode 171 interventies, leegstandscontroles alsook herstellingen nav het nazicht uitgevoerd in de woningen en appartementen van ex IZI wonen.

Vernieuwen van bestaande cv-ketels en vervangen van verouderde installaties

In 2022 ging de Tieltse Bouwmaatschappij een raamcontract aan voor de vervanging van CV-ketels, RW-pompen en keukenboilers op afroep met de firma Deconynck Ampe uit Tielt na een onderhandelingsprocedure zonder voorafgaande bekendmaking.

Hierdoor kon er bij onherstelbare CV-ketels snel geschakeld worden en kon er een voordelige forfaitprijs bekomen worden. In 2023 werden zo 18 individuele ketels vervangen.

Binnen het globale onderhoudscontract SIX – IZI wonen kunnen voor de woningen en appartementen van ex IZI wonen ook cv ketels en andere toestellen worden vervangen aan (voordelige) forfaitaire eenheidsprijzen.

Gemeenschappelijke delen en liftinstallaties van meergezinswoningen

Woonstart staat ook in voor het permanent onderhoud van de gemeenschappelijke delen.

Eind 2023 ging dit over 24 verschillende sites, waarvan er 19 gelegen zijn in Tielt, 1 in Ruiselede, 1 in Pittem, 1 in Meulebeke en 2 in Wingene.

Het poetsen van de gemeenschappelijke delen van de meeste sites is uitbesteed aan een externe poetsfirma's. Zo werkt woonstart met een 6 tal poetsfirma's.

In ons patrimonium zijn er 14 liften geïnstalleerd. Deze liften worden allen periodiek gecontroleerd door een onafhankelijke controle-instantie en op vaste tijdstippen onderhouden door de desbetreffende liftfabrikant.

Groenzones

Bij de projectontwikkeling is er steeds een bijzondere aandacht voor de aanleg van de onmiddellijke leefomgeving. Het aanleggen van groenzones is daar een belangrijk onderdeel van. Het is belangrijk om deze groenzones ook goed en periodiek te onderhouden.

In 2023 werd het contract van TBM voor het periodiek onderhoud van groenzones en braakliggende terreinen heraanbesteed. Hierbij werden ook vaak terugkerende werken op afroep ondergebracht in het raamcontract: het opruimen van tuinen van leegstaande woningen, snoeien van bomen, herstellen van klinkerverharding etc.

Rookmelders

De appartementsgebouwen zijn van oudsher geïnstalleerd met gemeenschappelijke brandpreventieve middelen zoals brandblussers, rookkoepels (RWA), brandcentrales enz. Het nazicht en herstel van RWA, centrales en rookmelders is opgenomen in het onderhoudscontract met de firma Six voor de appartementen te Wingene.

Overeenkomstig de wettelijke verplichtingen zijn op vandaag alle sociale huurwoningen en – appartementen van Woonstart uitgerust met het nodige aantal rookmelders.

Voor de appartementen van TBM is een overeenkomst met de firma IT security.

Verkoop bestaande huurwoningen

Onverhuurbare sociale huurwoningen kunnen worden verkocht.

In 2023 werd er 1 bestaande huurwoning van TBM verkocht: Papenholwegel 43 – 8700 Tielt

Deze openbare verkoop werd georganiseerd door de afdeling vastgoedtransacties. Deze verkoopmethode heeft als voordeel voor de kopers dat de kosten voor hen bij aankoop zeer beperkt zijn waardoor zij meer financiële ruimte krijgen, wat zo de verkoopprijs gunstig kan beïnvloeden.

Deze openbare verkoop ging door op 10/11/2023 en leverde een verkoopresultaat op van 138.000,- EURO.

Koopwoningen

Verkoop sociale woningen

In 2023 werden 4 koopwoningen verkocht in de Meerlaantjeswijk, waarvan 2 sociale koopwoningen en 2 bescheiden koopwoning. Verder werd de laatste sociale koopwoning in de derde fase van De Varent verkocht. Hierbij is de wijk De Varent na een periode van bijna 30 jaar voltooid.

In het aanbod van koopwoningen zijn op 31/12/2023 nog 3 bescheiden koopwoningen verkoopklaar. Deze zijn allen gelegen in de Meerlaantjeswijk te Tielt :

Montevalstraat 68 Tielt, Montevalstraat 72 Tielt en Meerlaantjestraat 30 Tielt.

De Meerlaantjeswijk is een rustige en kindvriendelijke buurt met doodlopende straten, op een boogscheut van het centrum van Tielt.

Deze moderne en ruime woningen met 3 of 4 slaapkamers zijn naar eigen smaak nog in te richten. Alle aansluitingen zijn voorzien, wat betekent dat de volledige afwerking zoals vloer, keuken en badkamer door de koper gekozen kan worden.

Om te kunnen kopen moet de kopers wel aan bepaalde voorwaarden voldoen.





De toekomst van sociale koop

De Tieltse Bouwmaatschappij beschikte over 3 wachtregisters voor sociale koop:

- Sociale koopwoningen Tielt (83 kandidaten)
- Bescheiden koopwoningen* (34 kandidaten)
- Sociale koopkavels (5 kandidaten)

*Bescheiden koopwoningen verschillen van sociale koopwoningen op vlak van voorwaarden om in aanmerking te komen (de inkomensvoorwaarde valt weg) én op vlak van verkoopprijs (deze woningen worden verkocht aan de venale waarde waardoor ook de schadevergoeding bij een eventuele herverkoop wegvalt).

Hierbij dient opgemerkt te worden dat kandidaat-kopers zich voor verschillende wachtregisters kunnen inschrijven en het aantal kandidaten van een register hierdoor kan overlappen.

Daarnaast bood de Tieltse Bouwmaatschappij pas sinds 2023 sociale koopkavels aan.

Naar aanleiding van de fusiebeweging dient het volledige werkingsgebied van Woonstart door een of meerdere wachtregister(s) (bvb per gemeente) gedekt te worden. Ook dienen de bestaande wachtregisters van de verschillende maatschappijen samengevoegd. Dit is voorzien in 2024 van zodra ook de koopactiviteiten en koopkandidaten bij de andere maatschappijen in kaart gebracht werden.

In 2023 werd een volgende bouwphase in de Meerlaantjeswijk van 6 sociale koopwoningen en 4 bescheiden koopwoningen aanbesteed. Deze werken worden gegund aan de firma Bouwonderneming Damman uit Deerlijk en gaan van start op 1 februari 2024 onder leiding van Buro C Architecten. Meer informatie over dit project volgt verder onder nieuwbouwprojecten in voorbereiding.

Communicatie

Woonstart had als prioriteit om, via duidelijke communicatie, de nodige informatie te geven over de fusie aan al haar klanten en stake – holders. Er werden brieven en emails verstuurd, er was informatie te vinden op onze website, er werden opendeurdagen gehouden, ... Op die manier werd iedereen voldoende geïnformeerd om mogelijke onrust weg te nemen.

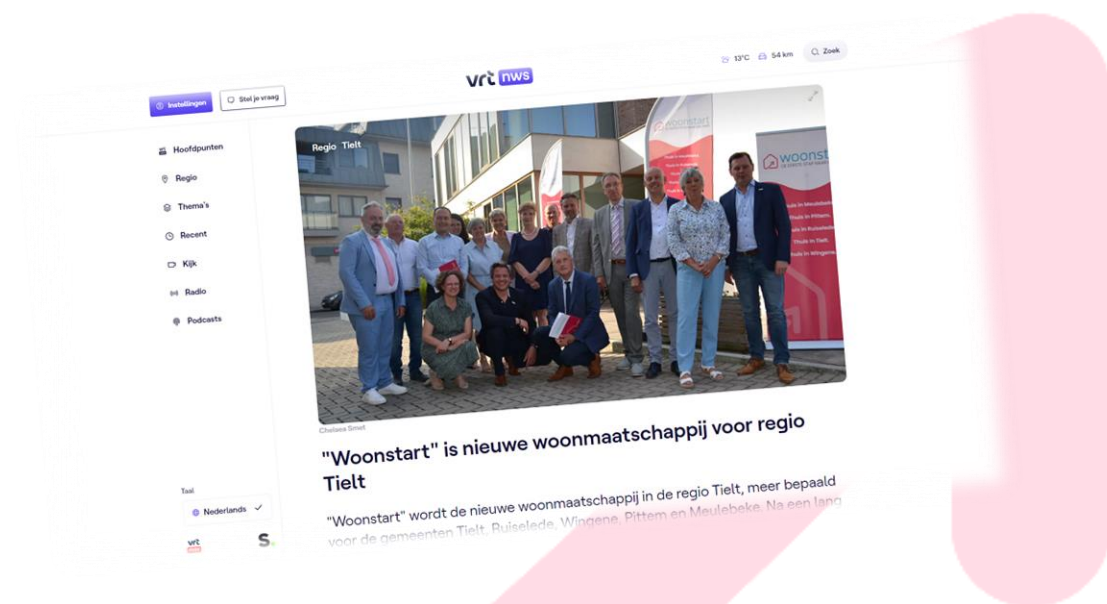
Nieuwe huisstijl

In het voorjaar van 2023 werd een communicatiebureau aangesteld om de branding voor onze Woonmaatschappij te ontwikkelen. Ook de medewerkers van de drie fusiepartners werden door middel van een bevraging in dit proces betrokken. Op 09 juni 2023 werd de naam voorgesteld aan de nieuwe bestuurders en de pers: **‘Woonstart’** met een baseline die onze lading dekt: ‘de eerste stap naar een thuis’. Thuis is voor Woonstart meer dan een dak boven het hoofd bieden:

- 🏠 We willen dat onze huurders en medewerkers zich ook echt ‘thuis’ kunnen voelen. Bij deze nieuwe naam hoort ook een nieuw logo en een nieuwe stijl.
- Deze huisstijl is belangrijk voor het extern imago, de herkenbaarheid, de zichtbaarheid en de identiteit van onze organisatie.

Woonstart in de pers

Op 09 juni 2023 werd woonstart voor het eerst officieel voorgesteld aan de nieuwe bestuurders en de pers.



Facebook

Er werd in 2023 een nieuwe facebookpagina gemaakt voor ‘Woonstart’. De oude facebookpagina’s van de vorige bedrijven verwijzen naar de nieuwe facebookpagina. Op deze manier hopen we een breed publiek te bereiken. De facebookpagina dient voornamelijk om items aan te kondigen.

Website

Er werd beslist om de website van de vroegere Tieltse Bouwmaatschappij om te vormen naar de Woonstart website. De oude websites van de fusie partners verwezen naar de Woonstart website. Eind 2023 werden de oude websites offline gehaald om verwarring voor huurders en andere stakeholders te vermijden. Wonen in Vlaanderen sloot een raamovereenkomst af waar geïnteresseerde woonmaatschappijen konden op intekenen. Woonstart tekende hierop in. Paddle is de nieuwe partner waarmee, vanaf 2024, samen zal gewerkt worden.

Klachtenrapportering

Doel van de procedure

Het vastleggen van de werkwijze rond klachten (tg. maatschappij) en overlast (tg. Huurder)

Definitie

Een klacht is een manifeste uiting van ontevredenheid over de werking en handelingen van de dienst. Dit kan zowel handelen als niet – handelen zijn.

Klachten moeten betrekking hebben op een concrete handelwijze in een bepaalde aangelegenheid of een concrete toepassing van een bestaande regelgeving.

De klachtenprocedure is niet van toepassing op algemene klachten over de regelgeving.

Een klacht moet goed onderscheiden worden van een melding en een vraag om informatie. Het niet correct inspelen op meldingen en vragen kan wel aanleiding geven tot het formuleren van een klacht.

Werkwijze

Klachtenprocedure

- 📁 Aangifte klacht
Identiteit en adres van de klager moeten gekend zijn
Via e-mail, telefoon, brief of mondeling op kantoor.
- 📁 Volgende klachten worden niet behandeld:
Anonieme klachten
Klachten over feiten die ouder zijn dan 1 jaar
Klachten over een gerechtelijke procedure
Indien de klacht eerder al werd behandeld
Als beroep mogelijk is (vb. Via toezichthouder)
Indien de klager geen belang heeft bij de klacht
- 📁 De klacht wordt geregistreerd in het klachtenregister (wat bijgehouden wordt in Excel door de klachtenbehandelaar)
- 📁 Er wordt gecommuniceerd (via mail of brief) naar de klager (binnen de 10 kalenderdagen na ontvangst) dat de klacht ontvangen is en onderzocht zal worden.
- 📁 De klachtenbehandelaar onderzoekt of de klacht ontvankelijk is.
- 📁 De klachtenbehandelaar verzamelt, via het standaard klachtenformulier, de nodige elementen om tot een gemotiveerd oordeel te kunnen komen over de gegrondheid van de klacht en een mogelijke oplossing.

Indien de klachtenbehandelaar zelf bij de feiten betrokken zou zijn, zal de algemeen directeur de klacht behandelen.

De klachtenbehandelaar is gebonden aan het beroepsgeheim en is neutraal.

- 🏠 Binnen de 30 dagen na ontvangst van de klacht, ontvangt de klager:
Een gemotiveerd antwoord
Eventueel een tussentijdse stand van zaken
De gegevens van de Vlaamse Ombudsdienst worden mede gedeeld indien men niet tevreden is met de oplossing die wordt aangeboden.
- 🏠 Jaarlijks, voor 10 februari, rapporteert Woonstart aan de Vlaamse Ombudsdienst en tegelijk aan Afdeling Toezicht.

Er waren in 2023 in totaal 3 klachten. 2 van deze klachten werden als ontvankelijk beschouwd. 1 klacht werd afgehandeld door tussenkomst van de Woonmaatschappij, een andere klacht is momenteel nog lopende.

Bijlagen

Bijlage 1: Het jaarverslag van het bestuursorgaan cfr. Artikel 4.46/7 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021

Sinds 01/07/2023 is Woonstart de rechtsopvolger van CVBA / Socia Tieltse Bouwmaatschappij RPR Gent, afdeling Brugge BE 0405.220.963 een Besloten Vennootschap en niet langer een coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid en dient het bestuursorgaan niet langer een verslag omtrent het toezicht op het sociaal oogmerk uit te brengen. Kleine vennootschappen dienen overeenkomstig het Wetboek van vennootschappen en verenigingen ook geen jaarverslag op te stellen.

Artikel 4.46/7 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 legt aan de woonmaatschappijen **wel de verplichting op om een jaarverslag op te stellen met volgende minimale vermeldingen:**

“Het bestuursorgaan van de woonmaatschappij stelt een jaarverslag op waarin al de volgende gegevens worden opgenomen:

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

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

3° de verzoeken tot uittreding gedurende het voorgaande boekjaar.

daarbij worden ten minste de volgende gegevens vermeld:

a) het aantal uitgetreden aandeelhouders en de soort aandelen waarmee ze zijn uitgetreden;

b) het betaalde scheidingsaandeel en de eventuele andere modaliteiten;

c) het aantal geweigerde verzoeken en de reden daarvoor;

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

1. De leden van het bestuursorgaan nemen de nodige beslissingen die zorgen tot naleving van de erkenningsvoorwaarden. Zij houden tevens **toezicht op de naleving van de erkenningsvoorwaarden** en kwamen hiertoe sinds de vorming van de Woonmaatschappij rechtsgeldig in vergadering als bestuursorgaan samen op 10.07.2023, 14.09.2023, 12.10.2023, 09.11.2023 en 14.12.2023.

De leden van het bestuursorgaan keken er op toe dat de uitgaven inzake investeringen, werkingskosten en bezoldigingen bestemd werden om de erkenningsvoorwaarden te realiseren of bij te dragen tot het naleven van de erkenningsvoorwaarden:

De leden van het bestuursorgaan stellen het volgende vast:

- Woonstart is erkend voor een werkingsgebied dat bestaat uit geografisch aaneensluitend gemeenten. Er zijn geen wijzigingen opgetreden in het werkingsgebied sinds de erkenning van Woonstart als Woonmaatschappij
- Woonstart is enkel actief in haar werkingsgebied
- Woonstart stelt alles in het werk om zo snel mogelijk en uiterlijk tegen 31.12.2027 alle rechten te verwerven van de onroerende goederen die geschikt zijn voor de sociale huisvesting die binnen haar werkingsgebied liggen van andere Woonmaatschappijen. In dat verband werd een principebeslissing door het bestuursorgaan genomen om de woningen

van de Woonmaatschappij Vivendo in het werkingsgebied Mid-West-Oost te verwerven via overdracht via inbreng tegen aandelen. Het bestuursorgaan van Vivendo nam een gelijkaardige beslissing.

Woonstart heeft reeds de onroerende goederen of de rechten verworven van de onroerende goederen van de gewezen vennootschap IZI Wonen en van de gewezen vzw Sociaal Verhuurkantoor regio Tielt. Op 09.11.2023 besloot het bestuursorgaan het beheer van het sociaal patrimonium van Meulebeke (14 woningen uit 1965) over te nemen vanaf 01.01.2024 om deze via definitieve overdracht in de vorm van verkoop, erfpacht of inbreng in natura te realiseren vóór 31.12.2024.

- De vennootschap heeft de rechtsvorm van een besloten vennootschap
- De vennootschap heeft zich voor haar statuten gebaseerd op de modelstatuten van de Vlaamse Regering, de statuten werden bij het erkenningsdossier gevoegd en als dusdanig goedgekeurd door de Vlaamse Regering. Er werden sindsdien geen statutenwijzigingen doorgevoerd.
- De aandeelhouders zijn enkel diegenen die cfr. art 4.39/2 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 aandeelhouder van een woonmaatschappij kunnen zijn. De stemrechten zijn eveneens cfr. de Vlaamse Codex Wonen van 2021 geregeld in de statuten en/of het intern reglement.
- De vennootschap voorzag in haar statuten en/of intern reglement vanaf 01.07.2023 of desgevallend vanaf 10.07.2023 (intern reglement) alle bepalingen in verband met het bestuur, doel, voorwerp, opdrachten en bevoegdheden die moeten voorzien worden om erkend te worden en te blijven.
- Woonstart – voor zover dit nog niet gerealiseerd werd – draagt voldoende bij tot het behouden of realiseren van het bindend sociaal actief in de stad en de gemeenten in haar werkingsgebied.
- Woonstart is voldoende actief in alle gemeenten die behoren tot het werkingsgebied.

2. Woonstart deed de noodzakelijke herstellingswerken voor de instandhouding en het onderhoud van haar patrimonium. Woonstart bestede in 2023 een totaalbedrag van €504.872,52 aan onderhoud en herstellingen.

Het bestuur nam beslissingen met betrekking tot met het oog op

- Het afsluiten van een raamcontract voor groenonderhoud
- Het afsluiten van samenwerkingsovereenkomsten met externe firma's voor het opmaken van plaatsbeschrijvingen

Er werd verder werk gemaakt van investeringen in nieuwbouw, renovatie en vervangingsbouw. Het totale investeringsbedrag in 2023 bedroeg €1.936.066,44 (projecten en nieuwbouw).

Het bestuursorgaan nam beslissingen met betrekking tot

- De renovatie van CLV-installatie en collectieve afvoer rookgassen in 2 meergezinswoningen in Tielt;
- het aanstellen van architecten voor het verder afwerken van het project Zuiderring in Tielt;
- de verkoop van een onverhuurbare woning in de Papenholwegel, de J. Vergauwenstraat en in de Stedemolenstraat in Tielt;
- het nieuwbouwproject in de Klijtenstraat Tielt

- een project met betrekking tot gedeeltelijke vervanging/gedeeltelijke renovatie in Keidam Tielt
- het afsluiten van 8 intentieverklaringen (inclusief het bekrachtigen van intentieverklaringen aangegaan door het voormalige SVK) voor de inhuur van woningen
- dadingen met eigenaars van ingehuurde woningen
- de goedkeuring van verkoop van sociale woningen aan kandidaten. In 2023 werden 5 verkoopakten voor sociale of bescheiden koopwoningen/gronden verleden. De akte werd verleden voor de verkoop van één bestaande huurwoning die niet kon gerenoveerd worden.

Het bestuursorgaan besloot om in te gaan op de oproep voor semi-open systeem van geconventioneerde verhuur en hiertoe lastgeving te verlenen aan Wonen in Vlaanderen;

Het bestuursorgaan zag er op toe dat de werkingskosten en lonen, noodzakelijk voor de goede uitvoeringen van het doel van de maatschappij goed werden besteed. De totale loonkost bedraagt 1.348.412 euro.

Naast de noodzakelijke beslissingen om de vorming van de Woonmaatschappij juridisch en administratief te realiseren tijdens de Bijzondere Algemene Vergadering van 10 juni 2023 nam het bestuursorgaan en voorheen de Raad van Bestuur van de vennootschap ook beslissingen met het oog op de vorming van de Woonmaatschappij in verband met

- de noodzakelijke aanpassingen en uitbreiding van de software voor de Woonmaatschappij
- aanpassingen aan het kantoorgebouw
- de integratie van de hardware, telefonie en software van de 3 organisaties die vanaf 1 juli de Woonmaatschappij zouden vormen
- de aanstelling van de algemeen directeur
- de goedkeuring van een eenheidsstatuut
- de deelname aan de groepsaankoop voor de verzekering Patrimonium, ABR, Arbeidsongevallen, Bestuurdersaansprakelijkheid, Diverse Schade en Rollend Materieel
- het afsluiten van een groepsverzekering voor de personeelsleden die hier nog niet onder vielen
- de goedkeuring van het arbeidsreglement
- de goedkeuring van policies in verband met gebruik smartphone en telewerken,
- de goedkeuring van het intern reglement
- de bevoegdheidsdelegatie aan leden van het MAT en de financiële procedure (delegatie)
- de vertegenwoordiging van Woonstart in Initia en de werking van Initia

Verder werden beslissingen door het bestuursorgaan genomen voor een performante werking van de Woonmaatschappij, het betreft hier onder meer de volgende beslissingen

- de uitbreiding van het aantal uren van de onthaalmedewerker
- de aanstelling van een DPO
- de aanwerving van een boekhouder/financieel medewerker

Het bestuursorgaan nam in verband met de verhuuractiviteiten beslissingen met betrekking tot

- de indeling van het werkingsgebied voor de keuze bij inschrijving
- het bepalen van de mogelijke woonvoorkeuren bij inschrijving
- dadingen met betrekking tot de compensatie bij verhuis in Tielt,
- de samenstelling van de toewijzingsraad

- de aanpak met betrekking tot de periode van verplichte schorsing van de inschrijvingen de zgn. "Freeze";
- de toewijzing van 59 woningen en 10 garages of staanplaatsen;
- het opstarten van 10 procedures voor het invorderen van huurachterstal of verbreking van de huurovereenkomst omwille van het niet-naleven van andere huurdersverplichtingen.

Het bestuursorgaan tevens stelt vast dat door het personeel en de directie op operationeel niveau diverse acties ondernomen werden om de beslissingen van het bestuursorgaan voor te bereiden en uit te voeren. Het personeel werkt dagdagelijks aan het verbeteren van de woonvoorwaarden van de huurders van Woonstart en staat in voor de uitvoering of het laten uitvoeren van klein onderhoud en herstel van het patrimonium ten laste van hetzij Woonstart, hetzij de verhuurder/eigenaar of de sociale huurder.

Het bestuursorgaan stelt tevens vast dat de deskundige medewerkers huur op degelijke wijze instaan voor het begeleiden van sociale huurders om hen vertrouwd te maken met hun rechten en plichten als huurder.

Er werden geen gronden of panden verworven.

Het personeel en de directie in het bijzonder werken samen met lokale besturen en woon- en welzijnsactoren o.a. via het Lokaal Woonoverleg. Op 10 januari en 20 maart 2024 was er ook trimesterieel overleg met de OCMW-medewerkers van de stad Tielt rond concrete dossier. Het trimesterieel overleg met de OCMW's van de gemeenten die sinds 1 juli 2024 aangesloten zijn bij Woonstart wordt (her)opgestart in de loop van 2025.

Het bestuursorgaan is er van overtuigd dat de genomen beslissingen en de operationele werkzaamheden bijdroegen tot het realiseren van het doel van de vennootschap.

3. Er waren in het werkingsjaar 2023 geen verzoeken van aandeelhouders tot uittreding uit de vennootschap.
4. Er werden door de Vlaamse Regering nog geen rubrieken bepaald die naast het bovenvermelde moeten opgenomen worden in de verslaggeving van het bestuursorgaan aan de Algemene Vergadering.

Opgesteld te Tielt op datum van 16 mei 2024

Cashflowrapport woonmaatschappij



Aanpassing 19/04/2024

WM-nummer 33.800

Docuument:

Nach de VMSW / Wonen in Vlaanderen (WV), noch de betrokken partijen zijn gebonden door de gemaakte assumpties in de financiële planning.

De VMSW / WV zal op geen enkele manier aansprakelijk gesteld kunnen worden voor onjuistheden of onvolkomenheden in het financieel planingmodel.

I. Financiële prognose		2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032
Liq. middelen per 01/01/XX		1.702.051	3.693.067	1.337.805	1.530.414	789.094	806.549	-279.404	291.462	-146.953	-312.020
Vrije cashflow (incl. GSC)		-544.935	-1.122.241	-289.876	-1.134.944	-735.711	-1.234.748	-25.780	-322.164	-326.790	-232.122
Betrode GSC		524.583	-114.373	499.980	-283.723	0	0	1.216.404	815.192	841.509	939.450
Investeringscashflow		2.565.883	-1.148.673	474.015	370.254	774.602	160.608	598.535	-124.378	149.084	360.086
SVK cashflow		-29.932	-84.347	8.470	23.369	-21.436	-11.813	-1.889	8.128	12.639	16.876
Liq. middelen per 31/12/XX		3.693.067	1.337.805	1.530.414	789.094	806.549	-279.404	291.462	-146.953	-312.020	-167.180
II. Huurpatrimonium (excl. struct. leest.)											
Huurpatrimonium per 31/12 (excl. SVK-won)		757	950	949	964	981	1489	1524	1590	1623	1656
Aantal bijkomend huur (excl. SVK-won)		251	188	15	17	68	475	66	33	33	38
Aantal SVK woningen in beheer per 31/12		212	222	232	242	252	262	272	282	292	302
Aantal bijkomende SVK-won		-2	10	10	10	10	10	10	10	10	10
III. Prognose verkopen											
Aantal verkopen huur		1	2	2	2	2	2	2	2	2	2
Aantal verkopen koop		5	6	10	6	15	4	18	8	0	0
IV. Werking en onderhoud vs GSC-forfait											
Reële uitgaven werking en onderhoud		1.681.483	1.889.037	2.022.579	2.066.488	2.116.586	2.618.620	2.678.768	2.743.682	2.805.597	2.853.075
GSC-forfait werking en onderhoud		1.033.874	1.310.324	1.358.178	1.410.560	1.526.055	2.257.060	2.373.685	2.507.310	2.618.120	2.736.200
overschot/rekort		-647.609	-578.713	-664.402	-655.928	-590.511	-361.560	-305.083	-236.372	-187.477	-116.875
		-63%	-44%	-49%	-47%	-39%	-16%	-13%	-9%	-7%	-4%

Bijlage 3: Jaarrekening Woonstart 2023

xxxx-xxxxxxxx	0405220963	2023	EUR	23.0.4	m81-f	xx/xx/xxxx	27		VKT-inb 1
---------------	------------	------	-----	--------	-------	------------	----	--	-----------

JAARREKENING EN/OF ANDERE OVEREENKOMSTIG HET WETBOEK VAN VENNOOTSCHAPPEN EN VERENIGINGEN NEER TE LEGGEN DOCUMENTEN

IDENTIFICATIEGEGEVENS (op datum van de neerlegging)

Naam : **Woonstart**
Rechtsvorm : Besloten vennootschap
Adres : Sint-Michielstraat Nr : 1 Bus : A
Postnummer : 8700 Gemeente : Tielt
Land : België
Rechtspersonenregister (RPR) - Ondernemingsrechtbank van Gent, afdeling Brugge
Internetadres :
E-mailadres :

Ondernemingsnummer 0405.220.963

Datum van de neerlegging van het recentste stuk dat de datum van bekendmaking van de oprichtingsakte en van de akte tot statutenwijziging vermeldt

23-08-2023

Deze neerlegging betreft :

- ☒ de JAARREKENING in EURO goedgekeurd door de algemene vergadering van 11-06-2024
☒ de ANDERE DOCUMENTEN

met betrekking tot

het boekjaar dat de periode dekt van

01-01-2023

tot

31-12-2023

het vorige boekjaar van de jaarrekening van

01-01-2022

tot

31-12-2022

De bedragen van het vorige boekjaar zijn identiek met die welke eerder openbaar werden gemaakt.

Nummers van de secties van het standaardmodel die niet werden neergelegd omdat ze niet dienstig zijn :

VKT-inb 6.2, VKT-inb 6.7, VKT-inb 7, VKT-inb 8, VKT-inb 10, VKT-inb 11, VKT-inb 14, VKT-inb 15, VKT-inb 16, VKT-inb 17

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

LIJST VAN DE BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN COMMISSARISSEN

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

Soenens Amelie

Bestuurder
Tielstraat 177
8760 Meulebeke
BELGIË

Fraeyman Denis

Bestuurder
Kerkstraat 7
8740 Pittam
BELGIË

Verwilt Dirk

Bestuurder
Pittamstraat 124
8760 Meulebeke
BELGIË

De Roo Greet

Bestuurder
Tielstraat 8
8755 Rulsede
BELGIË

Verdoodt Hedwig

Bestuurder
Hollandlaan 16
8700 Tiel
BELGIË

Lievrouw Heidi

Bestuurder
Egemstraat 64
8740 Pittam
BELGIË

Decoene Hilde

Bestuurder
Grote Hulststraat 43
8700 Tiel
BELGIË

Delodder Katrien

Bestuurder
Rulsedesteenweg 123
8750 Wingene
BELGIË

Huys Lieven

Bestuurder
Pastorijstraat 120
8750 Wingene
BELGIË

N°	0405220063	VKT-inb 2.1
----	------------	-------------

Vannieuwenhuyze Luc

Voorzitter Raad van Bestuur
Hondstraat 110
8700 Tielt
BELGIË

Tack Marie-Rose

Bestuurder
Nagelstraat 16
8700 Tielt
BELGIË

Baert Pascale

Bestuurder
Wittestraat 45
8700 Tielt
BELGIË

Priem Rik

Bestuurder
Stijn Streuvelstraat 14
8760 Meulebeke
BELGIË

Braet Tom

Bestuurder
Zandbergstraat 12
8750 Wingene
BELGIË

Byttebier Vincent

Bestuurder
Holdestraat 31
8700 Tielt
BELGIË

Callens Vandelanotte (B00083)

0433608707
President Kennedypark 1 A
8600 Kortrijk
BELGIË

Direct of indirect vertegenwoordigd door :

Degryse Jan (A01695)
commissaris
Rooselarestraat 8 A
8840 Sladen
BELGIË

N°	0405220063	VKT-inb 2.2
----	------------	-------------

VERKLARING BETREFFENDE EEN AANVULLENDE OPDRACHT VOOR NAZICHT OF CORRECTIE

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

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

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

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

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

(* Facultatieve vermelding.)

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

N°	0405220063	VKT-inb 3.1
----	------------	-------------

JAARREKENING

BALANS NA WINSTVERDELING

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
ACTIVA				
OPRICHTINGSKOSTEN		20		
VASTE ACTIVA		21/28	65.547.797	51.017.604
Immateriële vaste activa	8.1.1	21		
Materiële vaste activa	8.1.2	22/27	65.527.803	51.003.606
Terreinen en gebouwen		22	60.748.021	48.151.251
Installaties, machines en uitrusting		23		
Meubilair en rollend materieel		24	137.017	19.914
Leasing en soortgelijke rechten		25		
Overige materiële vaste activa		26		
Activa in aanbouw en vooruitbetalingen		27	4.642.765	2.832.441
Financiële vaste activa	8.1.3	28	19.993	13.998
VLOTTENDE ACTIVA		29/58	7.767.884	5.941.661
Vorderingen op meer dan één jaar		29		
Handelsvorderingen		290		
Overige vorderingen		291		
Voorraden en bestellingen in uitvoering		3	2.532.374	3.629.231
Voorraden		30/36	2.532.374	3.629.231
Bestellingen in uitvoering		37		
Vorderingen op ten hoogste één jaar		40/41	221.791	146.678
Handelsvorderingen		40	156.876	141.067
Overige vorderingen		41	64.915	5.611
Geldbeleggingen		50/53		
Liquide middelen		54/58	4.643.138	1.731.774
Overlopende rekeningen		490/1	370.581	433.977
TOTAAL VAN DE ACTIVA		20/58	73.315.680	56.959.265

N°	0405220063	VKT-inb 3.2
----	------------	-------------

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
PASSIVA				
EIGEN VERMOGEN		10/15	<u>12.642.540</u>	<u>6.347.912</u>
Inbreng		10/11	18.317	11.664
Beschikbaar		110		
Onbeschikbaar		111	18.317	11.664
Herwaarderingsmeerwaarden		12		
Reserves		13	10.909.371	6.500.845
Onbeschikbare reserves		130/1	7.596.174	3.953.066
Statutair onbeschikbare reserves		1311	7.596.174	4.666
Inkoop eigen aandelen		1312		
Financiële steunverlening		1313		
Overige		1319		3.948.400
Belastingvrije reserves		132	3.313.197	2.547.780
Beschikbare reserves		133		
Overgedragen winst (verlies)	(+)(-)	14	-1.705.338	-932.776
Kapitaalsubsidies		15	3.420.189	768.179
Voorschot aan de vennoten op de verdeling van het netto-actief		19		
VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN		16	<u>267.099</u>	<u>127.060</u>
Voorzieningen voor risico's en kosten		160/5		
Pensioenen en soortgelijke verplichtingen		160		
Belastingen		161		
Grote herstellings- en onderhoudswerken		162		
Milieuverplichtingen		163		
Overige risico's en kosten		164/5		
Uitgestelde belastingen		168	267.099	127.060

N°	0405220063	VKT-inb 3.2
----	------------	-------------

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
SCHULDEN		1740	60.406.041	50.484.293
Schulden op meer dan één jaar	6.3	17	50.313.140	47.799.311
Financiële schulden		1704	49.747.191	47.434.090
Kredietinstellingen, leasingschulden en soortgelijke schulden		1723	49.747.191	47.434.090
Overige leningen		1740		
Handelsschulden		175		
Vooruitbetalingen op bestellingen		176		
Overige schulden		1789	565.950	365.221
Schulden op ten hoogste één jaar	6.3	4248	9.735.759	2.359.656
Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen		42	8.794.105	1.494.697
Financiële schulden		43		
Kredietinstellingen		4308		
Overige leningen		439		
Handelsschulden		44	129.051	406.691
Leveranciers		4404	129.051	406.691
Te betalen wissels		441		
Vooruitbetalingen op bestellingen		46		
Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten		45	606.443	304.241
Belastingen		4503	385.810	236.496
Bezoldigingen en sociale lasten		4549	220.633	67.745
Overige schulden		4748	206.160	154.027
Overlopende rekeningen		4923	357.142	325.326
TOTAAL VAN DE PASSIVA		1040	73.315.680	56.959.265

RESULTATENREKENING

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Bedrijfsopbrengsten en bedrijfskosten				
Brutomarge	(+)(-)	9900	3.725.530	1.822.910
Waarvan: niet-recurrente bedrijfsopbrengsten		78A	218.786	2.600
Omzet		70	6.023.992	5.652.027
Handelsgoederen, grond- en hulpstoffen, diensten en diverse goederen		8081	3.906.764	4.219.668
Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen	(+)(-)	62	1.348.412	429.381
Afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële vaste activa		830	1.897.223	1.360.144
Waardeverminderingen op voorraden, op bestellingen in uitvoering en op handelsvorderingen: toevoegingen (terugnemingen)	(+)(-)	8314	78.857	-4.319
Voorzieningen voor risico's en kosten: toevoegingen (bestedingen en terugnemingen)	(+)(-)	8358		
Andere bedrijfskosten		8408	285.687	256.325
Als herstructureringskosten geactiveerde bedrijfskosten	(-)	849		
Niet-recurrente bedrijfskosten		88A	382.537	352.898
Bedrijfswinst (Bedrijfsverlies)	(+)(-)	9901	-267.186	-571.519
Financiële opbrengsten	6.4	75/78B	732.390	554.095
Recurrente financiële opbrengsten		75	732.390	554.095
Waarvan: kapitaal- en interestsubsidies		753	700.397	550.869
Niet-recurrente financiële opbrengsten		78B		
Financiële kosten	6.4	65/88B	1.160.279	990.597
Recurrente financiële kosten		65	1.160.279	990.597
Niet-recurrente financiële kosten		88B		
Winst (Verlies) van het boekjaar vóór belasting	(+)(-)	9903	-695.074	-1.008.021
Onttrekking aan de uitgestelde belastingen		780	10.875	6.072
Overboeking naar de uitgestelde belastingen		880		
Belastingen op het resultaat	(+)(-)	87/77	1.568	22
Winst (Verlies) van het boekjaar	(+)(-)	9904	-685.767	-1.001.971
Onttrekking aan de belastingvrije reserves		789	69.195	69.195
Overboeking naar de belastingvrije reserves		889		
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar	(+)(-)	9905	-616.572	-932.776

RESULTAATVERWERKING

Te bestemmen winst (verlies)

Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar

Overgedragen winst (verlies) van het vorige boekjaar

Onttrekking aan het eigen vermogen

Toevoeging aan het eigen vermogen

aan de Inbreng

aan de wettelijke reserve

aan de overige reserves

Over te dragen winst (verlies)

Tussenkomen van de vennoten in het verlies

Uit te keren winst

Vergoeding van de Inbreng

Bestuurders of zaakvoerders

Werknemers

Andere rechthebbenden

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
(+/-)	9006	-1.549.348	-932.776
(+/-)	(9005)	-616.572	-932.776
(+/-)	14P	-932.776	
	791/2		
	801/2	155.990	
	801		
	8020		
	8021	155.990	
(+/-)	(14)	-1.705.338	-932.776
	794		
	804/7		
	804		
	805		
	806		
	807		

N°	0405220063	VKT-inb 8.1.1
----	------------	---------------

TOELICHTING

STAAT VAN DE VASTE ACTIVA

IMMATERIELE VASTE ACTIVA

Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar

Mutaties tijdens het boekjaar

Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa

Overdrachten en buitengebruikstellingen

Overboekingen van een post naar een andere

Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar

Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar

Mutaties tijdens het boekjaar

Geboekt

Teruggenomen

Verworven van derden

Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen

Overgeboekt van een post naar een andere

Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar

NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
8050P	XXXXXXXXXX	28.519
8020		
8030		
(+/-) 8040		
8050	28.519	
8120P	XXXXXXXXXX	28.519
8070		
8080		
8090		
8100		
(+/-) 8110		
8120	28.519	
(21)		

N°	0405220063	VKT-inb 6.1.2
----	------------	---------------

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
MATERIËLE VASTE ACTIVA			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8190P	XXXXXXXXXX	69.919.754
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8180	24.857.059	
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8170	1.613.164	
Overboekingen van een post naar een andere	(+)(-) 8180		
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8190	93.163.650	
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8250P	XXXXXXXXXX	
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8210		
Verworven van derden	8220		
Afgeboekt	8230		
Overgeboekt van een post naar een andere	(+)(-) 8240		
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8250		
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8320P	XXXXXXXXXX	18.916.148
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8270	1.897.223	
Teruggenomen	8280		
Verworven van derden	8290	7.131.217	
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8300	308.742	
Overgeboekt van een post naar een andere	(+)(-) 8310		
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8320	27.635.847	
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	(22)(27)	<u>65.527.803</u>	

N°	0405220063	VKT-inb 6.1.3
----	------------	---------------

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
FINANCIËLE VASTE ACTIVA			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8395P	XXXXXXXXXX	13.998
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen	8365	6.995	
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8375	1.000	
Overboekingen van een post naar een andere	(+/-) 8385		
Andere mutaties	(+/-) 8386		
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8395	19.993	
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8455P	XXXXXXXXXX	
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8415		
Verworven van derden	8425		
Afgeboekt	8435		
Overgeboekt van een post naar een andere	(+/-) 8445		
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8455		
Waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8525P	XXXXXXXXXX	
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8475		
Teruggenomen	8485		
Verworven van derden	8495		
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8505		
Overgeboekt van een post naar een andere	(+/-) 8515		
Waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8525		
Niet-opgevraagde bedragen per einde van het boekjaar	8555P	XXXXXXXXXX	
Mutaties tijdens het boekjaar	(+/-) 8545		
Niet-opgevraagde bedragen per einde van het boekjaar	8555		
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	(28)	19.993	

STAAT VAN DE SCHULDEN

UITSPLITSING VAN DE SCHULDEN MET EEN OORSPRONKELIJKE LOOPTIJD VAN MEER DAN EEN JAAR, NAARGELANG HUN RESTERENDE LOOPTIJD

Totaal der schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen

(42) 8.794.105

Totaal der schulden met een resterende looptijd van meer dan één jaar doch hoogstens 5 jaar

8912 12.194.081

Totaal der schulden met een resterende looptijd van meer dan 5 jaar

8913 38.119.059

GEWAARBORGDE SCHULDEN (BEGREPEN IN DE POSTEN 17 EN 42/48 VAN DE PASSIVA)

Door Belgische overheidsinstellingen gewaarborgde schulden

Financiële schulden

8921

Kredietinstellingen, leasingschulden en soortgelijke schulden

891

Overige leningen

901

Handelsschulden

8981

Leveranciers

8991

Te betalen wissels

9001

Vooruitbetalingen op bestellingen

9011

Schulden met betrekking tot bezoldigingen en sociale lasten

9021

Overige schulden

9051

Totaal van de door Belgische overheidsinstellingen gewaarborgde schulden

9061

Schulden gewaarborgd door zakelijke zekerheden gesteld of onherroepelijk beloofd op activa van de vennootschap

Financiële schulden

8922

Kredietinstellingen, leasingschulden en soortgelijke schulden

892

Overige leningen

902

Handelsschulden

8982

Leveranciers

8992

Te betalen wissels

9002

Vooruitbetalingen op bestellingen

9012

Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten

9022

Belastingen

9032

Bezoldigingen en sociale lasten

9042

Overige schulden

9052

Totaal der schulden gewaarborgd door zakelijke zekerheden gesteld of onherroepelijk beloofd op activa van de vennootschap

9062

N°	0405220063	VKT-inb 6.4
----	------------	-------------

RESULTATEN

PERSONEEL

Werknemers waarvoor de vennootschap een DIMONA-verklaring heeft ingediend
of die zijn ingeschreven in het algemeen personeelsregister

Gemiddeld personeelsbestand berekend in voltijdse equivalenten

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
9087	17,6	7
78	218.786	2.600
(78A)	218.786	2.600
(78B)		
88	382.537	352.898
(88A)	382.537	352.898
(88B)		
8502	10.469	23.230

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN RECHTEN EN VERPLICHTINGEN

DOOR DE VENNOOTSCHAP GESTELDE OF ONHERROEPELIJK BELOOFDE PERSOONLIJKE ZEKERHEDEN ALS WAARBORG VOOR SCHULDEN OF VERPLICHTINGEN VAN DERDEN

Waarvan

Door de vennootschap geëndosseerde handelseffecten in omloop

ZAKELIJKE ZEKERHEDEN

Zakelijke zekerheden die door de vennootschap op haar eigen activa werden gesteld of onherroepelijk beloofd als waarborg voor schulden en verplichtingen van de vennootschap

Hypotheken

Boekwaarde van de bezwaarde activa

Bedrag van de inschrijving

Voor de onherroepelijke mandaten tot hypothekeren, het bedrag waarvoor de volmachthebber krachtens het mandaat inschrijving mag nemen

Pand op het handelsfonds

Maximumbedrag waarvoor de schuld is gewaarborgd en waarvoor registratie plaatsvindt

Voor de onherroepelijke mandaten tot verpanding van het handelsfonds, het bedrag waarvoor de volmachthebber krachtens het mandaat tot registratie mag overgaan

Pand op andere activa of onherroepelijke mandaten tot verpanding van andere activa

Boekwaarde van de bezwaarde activa

Maximumbedrag waarvoor de schuld is gewaarborgd

Gestelde of onherroepelijk beloofde zekerheden op nog te verwerven activa

Bedrag van de betrokken activa

Maximumbedrag waarvoor de schuld is gewaarborgd

Voorrecht van de verkoper

Boekwaarde van het verkochte goed

Bedrag van de niet-betaalde prijs

Codes	Boekjaar
9140	
9150	
91611	
91621	
91631	
91711	
91721	
91811	
91821	
91911	
91921	
92011	
92021	

N°	0405220063	VKT-inb 6.5
----	------------	-------------

Zakelijke zekerheden die door de vennootschap op haar eigen activa werden gesteld of onherroepelijk beloofd als waarborg voor schulden en verplichtingen van derden

Hypotheken

Boekwaarde van de bezwaarde activa

Bedrag van de inschrijving

Voor de onherroepelijke mandaten tot hypothekeken, het bedrag waarvoor de volmachthebber krachtens het mandaat inschrijving mag nemen

Pand op het handelsfonds

Maximumbedrag waarvoor de schuld is gewaarborgd en waarvoor registratie plaatsvindt

Voor de onherroepelijke mandaten tot verpanding van het handelsfonds, het bedrag waarvoor de volmachthebber krachtens het mandaat tot registratie mag overgaan

Pand op andere activa of onherroepelijke mandaten tot verpanding van andere activa

Boekwaarde van de bezwaarde activa

Maximumbedrag waarvoor de schuld is gewaarborgd

Gestelde of onherroepelijk beloofde zekerheden op nog te verwerven activa

Bedrag van de betrokken activa

Maximumbedrag waarvoor de schuld is gewaarborgd

Voorrecht van de verkoper

Boekwaarde van het verkochte goed

Bedrag van de niet-betaalde prijs

Codes	Boekjaar
91612	
91622	
91632	
91712	
91722	
91812	
91822	
91912	
91922	
92012	
92022	

BEDRAG, AARD EN VORM VAN BELANGRIJKE HANGENDE GESCHILLEN EN ANDERE BELANGRIJKE VERPLICHTINGEN

Boekjaar

REGELING INZAKE HET AANVULLEND RUST- OF OVERLEVINGSPENSIOEN TEN BEHOEVE VAN DE PERSONEELS- OF DIRECTIELEDEN

Beknopte beschrijving

Er wordt voor de personeels- en directieleden een groepsverzekering aangelegd.

Genomen maatregelen om de daaruit voortvloeiende kosten te dekken

N°	0405220063	VKT-inb 6.5
----	------------	-------------

PENSIOENEN DIE DOOR DE VENNOOTSCHAP ZELF WORDEN GEDRAGEN

Geschat bedrag van de verplichtingen die voortvloeien uit reeds gepresteerd werk
Basis en wijze waarop dit bedrag wordt berekend

Codes	Boekjaar
9220	

AARD EN ZAKELIJK DOEL VAN BUITENBALANS REGELINGEN

Mits de risico's of voordelen die uit dergelijke regelingen voortvloeien van enige betekenis zijn en voor zover de openbaarmaking van dergelijke risico's of voordelen noodzakelijk is voor de beoordeling van de financiële positie van de vennootschap

Boekjaar

ANDERE NIET IN DE BALANS OPGENOMEN RECHTEN EN VERPLICHTINGEN (met inbegrip van deze die niet kunnen worden becijferd)

Boekjaar

BETREKKINGEN MET VERBODEN ONDERNEMINGEN, GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN, BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN COMMISSARIS(SEN)

	Codes	Boekjaar
VERBONDEN OF GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN		
Waarborgen toegestaan in hun voordeel	9294	
Andere betekenisvolle verplichtingen aangegaan in hun voordeel	9295	
BESTUURDERS EN ZAAKVOERDERS, NATUURLIJKE OF RECHTSPERSONEN DIE DE VENNOOTSCHAP RECHTSTREEKS OF ONRECHTSTREEKS CONTROLEREN ZONDER VERBONDEN ONDERNEMINGEN TE ZIJN, OF ANDERE ONDERNEMINGEN DIE DOOR DEZE PERSONEN RECHTSTREEKS OF ONRECHTSTREEKS GECONTROLEERD WORDEN		
Uitstaande vorderingen op deze personen	9500	
Voornaamste voorwaarden betreffende de vorderingen, interestvoet, looptijd, eventueel afgeloste of afgeschreven bedragen of bedragen waarvan werd afgezien		
Waarborgen toegestaan in hun voordeel	9501	
Andere betekenisvolle verplichtingen aangegaan in hun voordeel	9502	

	Bestjaar
DE COMMISSARIS(SEN) EN DE PERSONEN MET WIE HIJ (ZIJ) VERBONDEN IS (ZIJN)	
bezoediging commissaris	7.146
andere controleopdrachten	3.250
bezoediging andere opdrachten buiten revisorale opdrachten uitgevoerd door personen met wie de commissaris verbonden is	63.046

Boekjaar	
TRANSACTIES BUITEN NORMALE MARKTVOORWAARDEN DIE DIRECT OF INDIRECT ZIJN AANGEGAAN	
Met de personen die een deelneming in de vennootschap in eigendom hebben	
Aard van de transactie	
Met de ondernemingen waarin de vennootschap zelf een deelneming heeft	
Aard van de transactie	
Met de leden van de leidinggevende, toezichhoudende of bestuursorganen van de vennootschap	
Aard van de transactie	

N°	0405220063	VKT-inb 6.8
----	------------	-------------

WAARDERINGSREGELS

WAARDERINGSREGELS BOEKJAAR 2023

Volgens de beslissing van de Raad van Bestuur worden de samenstellende elementen van het patrimonium in de inventaris, vermeld tegen de aankoopprijs of de waarde van de opbouw, de schulden en schuldvorderingen tegen het nog verschuldigd bedrag.

In de aankoopprijs of de waarde van de opbouw zijn de intercalaire intresten op de ontleende bedragen begrepen die betrekking hebben op de periode die de werkelijke ingebruikstelling van het betrokken actief voorafgaat.

Wat betreft de huurvorderingen (achterstallen) wordt volgend onderscheid gemaakt tussen achterstallen van zittende huurders en vertrokken huurders.

Vertrokken huurders :

Alle huurders die meer dan 6 maand geleden zijn vertrokken worden op dubieus gezet.

Voor alle achterstallige huurgelden waarvan de huurder meer dan 6 maanden vertrokken is worden die vorderingen direct als minwaarde geboekt.

Zittende huurders :

Alle huurders die meer dan 6 maand achterstal vertonen worden dubieus gezet.

Voor alle achterstallige huurgelden die meer dan 6 maanden open staan, worden die vorderingen direct als minwaarde geboekt.

De afschrijvingen worden berekend voor :

1. De verhuurde gebouwen over 66 jaar op basis van 1,50% op 5/6 boekhoudkundige waarde, dit voor de gebouwen van voor 1997 ;

Vanaf 1997 tot en met 2009 op 50 jaar , met uitzondering van groep 88;

Donseghem van het jaar 1999, die afgeschreven worden op 33 jaar;

Vanaf 2010 wordt afgeschreven over een periode van 33 jaar.

Vanaf 2011 werden de afschrijvingen aangepast om af te schrijven over een periode van 50 jaar.

De verbouwingen aan de verhuurde woningen worden afgeschreven ofwel op 25 jaar ofwel op 15 jaar naargelang de werkzaamheden ;

2. De garages de autoboxen en de bergplaatsen over 20 jaar ;

3. De badverwarmers over 10 jaar ;

4. Infrastructuur koersplein gerealiseerd in 2007 (voetbalplein) over 10 jaar ;

5. De meubilaire uitrusting over 5 tot 10 jaar, naargelang het geval ;

6. De informatica over 3 tot 4 jaar, naargelang het geval ;

7. Rollend materieel over 4 jaar ;

8. De beperkte renovaties (schrijnwerk, CV, ...) over 15 jaar ;

9. Immateriële vaste activa over 5 jaar ;

10. Werkplaatsmachines over 5 jaar ;

11. Uitrusting over 3 jaar ;

12. Kantoomateriaal over 3 jaar ;

De voorzieningen voor de grote onderhouds- en herstellingswerken werden samengesteld in functie van de geplande werken. Het bedrag werd bepaald op 0 euro.

De voorraden zijn opgebouwd uit de woningen die gebouwd worden bestemd voor verkoop.

N°	0405220063	VKT-inb 6.9
----	------------	-------------

ANDERE IN DE TOELICHTING TE VERMELDEN INLICHTINGEN

Verantwoording van de waarderingsregels in de veronderstelling van de continuïteit.
 Uit de jaarrekening per 31/12/2023 blijkt dat de vennootschap in boekjaar 2023 een verlies noteert ad. 616.571,77 €, waarna per 31/12/2023 het overgedragen verlies 1.706.337,96 € bedraagt. Het bestuursorgaan besluit dat de continuïteit van de vennootschap niet in het gedrang komt en behoudt de waarderingsregels inzake continuïteit.

N°	0405220063	VKT-inb 9
----	------------	-----------

**ANDERE OVEREENKOMSTIG HET WETBOEK VAN
VENNOOTSCHAPPEN EN VERENIGINGEN NEER TE LEGGEN
DOCUMENTEN**

**ANDERE OVEREENKOMSTIG HET WETBOEK VAN VENNOOTSCHAPPEN EN VERENIGINGEN TE VERMELDEN
INLICHTINGEN**

**SCHULDEN MET BETREKKING TOT BELASTINGEN, BEZOLDIGINGEN EN SOCIALE LASTEN (POSTEN 45
EN 178/9 VAN DE PASSIVA)**

Vervallen belastingeschulden

Vervallen schulden ten aanzien van de Rijksdienst voor Sociale Zekerheid

**BEDRAG VAN DE KAPITAAL- EN INTERESTSUBSIDIES TOEGEKEND OF AANGEREKEND DOOR DE
OVERHEID OF DOOR OVERHEIDSINSTELLINGEN**

Codes	Boekjaar
9072	
9076	
9078	<u>700.397</u>

N°	0405220063	VKT-inb 12
----	------------	------------

SOCIALE BALANS

Nummers van de paritaire comités die voor de vennootschap bevoegd zijn: 33901

WERKNEMERS WAARVOOR DE VENNOOTSCHAP EEN DIMONA-VERKLARING HEEFT INGEDIEND OF DIE ZIJN INGESCHREVEN IN HET ALGEMEEN PERSONEELSREGISTER

	Codes	1. Voltijds (boekjaar)	2. Deeltijds (boekjaar)	3. Totaal (T) of totaal in voltijdse equivalenten (VTE) (boekjaar)	3P. Totaal (T) of totaal in voltijdse equivalenten (VTE) (vorig boekjaar)
Tijdens het boekjaar en het vorige boekjaar					
Gemiddeld aantal werknemers	100	13,9	8,5	17,8	7
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	101	15.848	9.495	25.141	9.212
Personeelskosten	102	839.157	509.255	1.348.412	429.381

Op de afsluitingsdatum van het boekjaar

Aantal werknemers

Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst

- Overeenkomst voor een onbepaalde tijd
- Overeenkomst voor een bepaalde tijd
- Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk
- Vervangingsovereenkomst

Volgens het geslacht en het studieniveau

- Mannen
 - lager onderwijs
 - secundair onderwijs
 - hoger niet-universitair onderwijs
 - universitair onderwijs
- Vrouwen
 - lager onderwijs
 - secundair onderwijs
 - hoger niet-universitair onderwijs
 - universitair onderwijs

Volgens de beroeps categorie

- Directiepersoneel
- Bedienden
- Arbeiders
- Andere

Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
105	12	8	17,8
110	12	8	17,8
111			
112			
113			
120	7		7
1200	4		4
1201			
1202	1		1
1203	2		2
121	5	8	10,8
1210	2	1	2,3
1211		2	1,8
1212	3	4	5,7
1213	0	1	0,8
130			
134	12	7	17,3
132	0	1	0,3
133			

N°	0405220963	VKT-inb 12
----	------------	------------

TABEL VAN HET PERSONEELSVEROORP TIJDENS HET BOEKJAAR

INGETREDEN	Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
Aantal werknemers waarvoor de vennootschap tijdens het boekjaar een DIMONA-verklaring heeft ingediend of die tijdens het boekjaar werden ingeschreven in het algemeen personeelsregister	205	10	7	15,2
UITGETREDEN				
Aantal werknemers met een in de DIMONA-verklaring aangegeven of een in het algemeen personeelsregister opgetelende datum waarop hun overeenkomst tijdens het boekjaar een einde nam	305	4	1	4,8

INLICHTINGEN OVER DE OPLEIDINGEN VOOR DE WERKNEMERS TIJDENS HET BOEKJAAR

	Codes	Mannen	Codes	Vrouwen
Totaal van de formele voortgezette beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever				
Aantal betrokken werknemers	5801	1	5811	1
Aantal gevolgde opleidingsuren	5802	8	5812	8
Nettokosten voor de vennootschap	5803	419	5813	132
waarvan brutokosten rechtstreeks verbonden met de opleiding	58031	230	58131	
waarvan betaalde bijdragen en stortingen aan collectieve fondsen	58032	189	58132	132
waarvan ontvangen tegemoetkomingen (in mindering)	58033		58133	
Totaal van de minder formele en informele voortgezette beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever				
Aantal betrokken werknemers	5821		5831	
Aantal gevolgde opleidingsuren	5822		5832	
Nettokosten voor de vennootschap	5823		5833	
Totaal van de initiële beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever				
Aantal betrokken werknemers	5841		5851	
Aantal gevolgde opleidingsuren	5842		5852	
Nettokosten voor de vennootschap	5843		5853	

N°	0405220063	VKT-inb 13
----	------------	------------

REMUNERATIEVERSLAG

voor de vennootschappen waarin de overheid of één of meer publiekrechtelijke rechtspersonen een controle uitoefenen (artikel 3:12, §1, 9° van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen)

Remuneratieverslag 2023¹

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

Naam	Zitpenningen 01/01/2023 30/06/2023	Zitpenningen 01/07/2023 31/12/2023 (Woonstart)	Totaal
Vannieuwenhuyze Luc	3688.72	3912.22	7600.94
Braet Tom		2200.61	2200.61
Fraeyman Denis		1222.55	1222.55
Huys Lieven		1222.55	1222.55
Decoene Hilde		1222.55	1222.55
Tack Roos		1222.55	1222.55
Verdoodt Hedwig	1618.47	1222.55	2841.02
Baert Pascal	1618.47	733.53	2352
Deroo Greet		1222.55	1222.55
Priem Rik		1222.55	1222.55
Delodder Katrien		1222.55	1222.55
Soenens Amelie		1222.55	1222.55
Verwilt Dirk		978.04	978.04
Lievrouw Heidi		1222.55	1222.55
Byttebier Vincent	1844.36	1222.55	3066.91
Bekaert Simon	1844.36		1844.36

¹ Boekhoudkundig zal er een verschil zijn van 5180.71 euro. Dit verschil betreft de uitbetaalde zitpenningen voor de periode 01/01/23 tot en met 30/06/2023 van het voormalige bestuursorgaan van IZI – wonen.