



2024

ACTIVITEITEN VERSLAG

1

WOONSTART

DE EERSTE STAP NAAR EEN THUIS.

Inhoudsopgave

Voorwoord	5
Bestuursorganen van de vennootschap	6
Algemeen.....	6
Missie en visie.....	7
Algemene vergadering.....	8
Aandeelhouders.....	8
Bestuur.....	10
Dagelijks bestuur.....	10
Bestuursorgaan.....	10
Personeel en dagelijkse werking	11
Ons team.....	11
Investeren in ons team.....	12
Ontmoeting bestuur – team.....	12
Gevolgte opleidingen 2024.....	12
Jobbeurs.....	13
Wettelijke info.....	13
Sociale huur	14
Kandidaat huurders.....	14
Het Centraal Inschrijvings Register (CIR).....	14
Toewijzen.....	15
Huurders.....	17
Nieuwe huurders.....	17
Proefwonen.....	19
Vertrokken huurders.....	19
Huurgeschillen.....	19
Leegstand.....	20
Sociaal beleid.....	20
Huurbegeleiding.....	20
Samenwerkingsverbanden Wonen – Welzijn- Werk.....	20
Huurdersparticipatie.....	20
Patrimonium	22
Grondvoorraad.....	22
Nieuwbouwprojecten.....	23

Nieuwbouwprojecten opgeleverd.....	23
Nieuwbouwprojecten in uitvoering	23
Nieuwbouwprojecten in voorbereiding	26
Alternatieve bouw- en projectvormen.....	28
Renovatieprojecten.....	28
Renovatieprojecten opgeleverd	28
Renovatieprojecten in ontwikkeling.....	30
Project: Keidam fase 4 Tielt.....	30
Ingehuurd patrimonium.....	32
Algemeen.....	32
Ligging en woningtypes van de private woningen in beheer	32
Groeipad	32
Totaal aantal prospecties en inhuringen	32
Moeilijkheden	32
Rooiwerken hoge bomen aan de Eikeldreef te Pittem	34
Verstrekken van kwalitatieve sociale huisvesting	34
Sanitair en cv installaties.....	34
Interventies verwarming en sanitair	35
Vernieuwen van bestaande cv-ketels en vervangen van verouderde installaties.....	35
Gemeenschappelijke delen in meergezinswoningen	36
Liftinstallaties in meergezinswoningen	36
Groenzones.....	36
Rookmelders	37
Bloemenhove.....	37
Verkoop bestaande huurwoningen.....	37
Koopwoningen	38
Verkoop sociale woningen	38
De toekomst van sociale koop.....	39
Nieuwe registers koopwoningen.....	39
Organisatie en communicatie	41
Wergroepen	41
Huurderstevredenheid.....	41
Huurderskrant – de geboorte van ‘Woonbode’	41
Website.....	42
Facebook en LinkedIn	42
IT – één boomstructuur, één werkwijze.....	43

Globo – voorbereiding op globaal toezicht	43
Klachtenrapportering	44
Doel van de procedure.....	44
Definitie	44
Werkwijze	44
2024 – overzicht	45
Bijlagen	46
Bijlage 1: Het jaarverslag van het bestuursorgaan cfr. Artikel 4.46/7 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021	46
Bijlage 2 : Cashflowrapport Woonmaatschappij	50
Bijlage 3: Jaarrekening Woonstart 2024.....	51
Bijlage 4: Verslag van de commissaris aan de Algemene Vergadering van de vennootschap Woonstart BV.....	78

Voorwoord

De Edele Laurier (*Laurus nobilis*) bestaat al sinds de tijd van de Grieken en Romeinen. Vandaag wordt het nog steeds gebruikt om gerechten extra smaak te geven. In de oudheid symboliseerde het echter ook succes en werd het gebruikt om prestaties te vieren. Bij de antieke Olympische Spelen ontvingen atleten een lauwerkrans als beloning voor hun inspanningen.

Woonstart heeft zijn eerste volledige jaar onder de nieuwe vlag afgerond. Dit activiteitenverslag toont alvast aan dat er verschillende succesjes gevierd mogen worden. Hoewel we al een aantal tussensprints hebben gehaald, ligt de eindmeet van een performante, klantgerichte woonmaatschappij nog wat verder voor ons. Nog geen ultieme krans met de aloude blaadjes dus. Laat staan dat we al willen rusten op onze lauweren. En 2024... dat was zonder extra laurier ook al pittig:

- Vanaf medio 2024 moesten de toewijzingen van sociale huurders via het Centraal Inschrijvingsregister (CIR) verlopen. Door problemen met de implementatie van de centrale software werd de startdatum meerdere keren verschoven. Anomalieën werden handmatig opgelost, en kandidaat-huurders moesten voortaan zelf hun registratie uitvoeren in het CIR; in zowat alle gevallen was begeleiding door onze mensen een noodzaak.
- Er werd een eerste toewijzingsreglement rond de vier pijlers goedgekeurd.
- De geplande overname van het patrimonium van Vivendo in het werkingsgebied Mid-West-Oost was klaar om op 1 juli 2024 door te gaan, maar moest op het laatste moment worden afgeblazen. Gelukkig werd snel een nieuwe tijdslijn vastgelegd.
- Achter de schermen werd hard gewerkt aan de vervanging van patrimonium, de realisatie van nieuw patrimonium en de heraanbesteding van belangrijke onderhoudscontracten.
- Het decreet reservegebieden werd in 2024 van kracht. Grote geplande projecten zoals de ontwikkeling van de Wingenesteenweg in Tielt, de Eikenstraat in Wingene en de Koolskampstraat in Pittem worden hierdoor getroffen en kunnen nu pas gerealiseerd worden na een zogenaamde procedure 'vrijgavebesluit'. Een bijkomend complex traject dringt zich op.
- De integratie van hardware en de eengemaakte digitale "boomstructuur" werd afgerond.
- Projecten op het gebied van huurdersparticipatie, communicatie (een nieuwe website, een eigen infokrantje), huurdertevredenheid... werden opgestart en soms al afgerond.
- Woonstart werd doorgelicht via een Globaal Onderzoek (GLOBO): een arbeidsintensief proces met veel administratieve voorbereiding.
- De financiële planning werd aangepast aan de realiteit van het decreet reservegebieden: extra acties voor de verbetering van de liquiditeiten drongen zich op.

Naast deze uitdagingen draaide ook de 'gewone' werking van de drie clusters verder: onderhoud, herstellingen, woningen toewijzen, huurders opvolgen, en op het vlak van personeel en financiën het bedrijf draaiende houden. Woonstart is een zelfstandige vennootschap, maar de wetgeving op het vlak van ruimtelijke ordening, het fragiele Vlaamse financiële kader en de strikte Vlaamse overheid, aan wie veelvuldig wordt gerapporteerd om op ons te kunnen toezien, mogen ons niet afleiden van de ultieme doelstelling van Woonstart: zorgen voor betaalbaar, kwalitatief, duurzaam en aangenaam wonen voor sociale huurders en kandidaat-huurders. Vaak is dit een complexe evenwichtsoefening.

Hoe een gemotiveerd en bekwaam team deze uitdagingen in 2024 aanpakte, kunt u lezen in dit verslag. Veel leesplezier.

Kris Verwaeren

Algemeen Directeur

Bestuursorganen van de vennootschap

Algemeen

Woonstart is sinds 01 juli 2023 ontstaan uit de fusie van drie organisaties: de Tieltse Bouwmaatschappij, IZI wonen en Svk Regio Tielt.

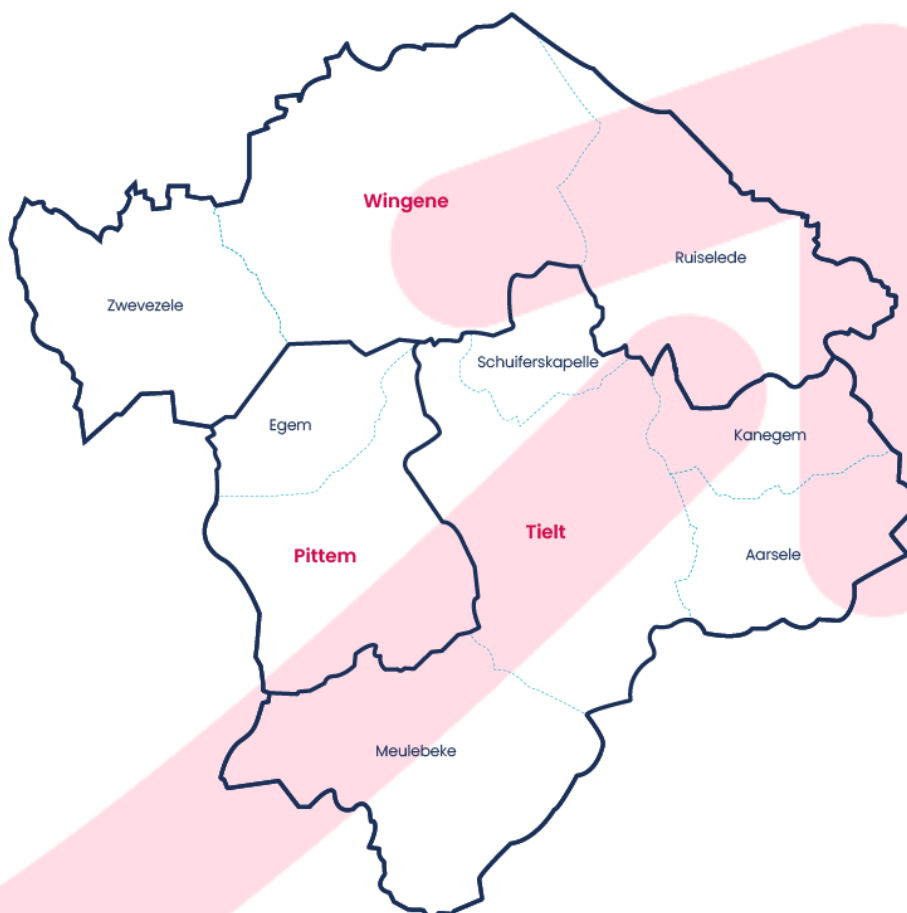
Gezamenlijk beheren we met Woonstart een patrimonium van ongeveer 1100 woningen. Woonstart is actief in drie gemeenten: Tielt, Wingene en Pittem. Conform de wet zal Woonstart, ten laatste op 01/01/2028, de enige actor zijn voor sociale huisvesting in deze regio.

Als kleine maatschappij zien wij onze schaal als grootste troef. We zetten in op persoonlijke aandacht en maatwerk voor (kandidaat)huurders, eigenaars, medewerkers en andere stake-holders.

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 de gemeenten Tielt, Pittem en Wingene.



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

- 189 sociale woningen van Vivendo – staat gepland voor 01 juli 2025
- 1.680 m² grondreserve Vivendo – staat gepland voor 01 juli 2025
- 215 sociale woningen van ThuisWest – staat gepland voor 01 juli 2026
- 158 sociale woningen van Vivus – geen concrete timing voorhanden
- 8.337 m² grondreserve van Vivus – geen concrete timing voorhanden

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

Woonstart bouwt en verhuurt sociale woningen in de regio Tielt en zet daarnaast in op de groei van privé ingehuurde conforme woningen. Onze hoofddoelen zijn krachtig:

- 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.

Deze 3 doelen hangen nauw samen. Het realiseren van goede, kwaliteitsvolle woningen speelt een cruciale rol in het bevorderen van de zelfredzaamheid, het welzijn en geluk van mensen. Om dit te bereiken moeten we als organisatie performant en financieel gezond zijn, met gemotiveerde medewerkers, een gezonde financiële basis en een lange termijnvisie. Bij het opstellen van deze doelstellingen is rekening gehouden met de verplichte activiteiten zoals vastgelegd in de modelstatuten van de Vlaamse Regering.

Woonstart wil flexibel en toekomstgericht zijn, klaar om in te spelen op veranderingen. We streven er naar een wendbare organisatie te zijn die proactief omgaat op een continu veranderende omgeving. We willen niet de pionier zijn die elke nieuwe trend omarmt maar we willen wel tijdig inspelen op belangrijke maatschappelijke ontwikkelingen. Dit doen we uiteraard in overleg met de verschillende lokale besturen, zodat dat alle stakeholders betrokken worden in ons woonverhaal.

Met een stevige basis wil Woonstart ervoor zorgen dat we, zowel vandaag als morgen, kunnen inspelen op de noden en verwachtingen van onze (kandidaat) huurders en de samenleving.

Algemene vergadering

Aandeelhouders¹

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		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

¹ De aandeelhouderslijst heeft betrekking op de situatie per 31/12/2024. Latere wijzigingen in 2025 zijn hier niet in verwerkt.

Gemeente LEDEGEM ²		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

² Gemeente Ledegem deed in 2024 een verzoek tot uittrede.

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



Personeel en dagelijkse werking

Ons team

Ons betrokken, sterk en deskundig team vormt de ruggengraat van Woonstart. Onze medewerkers zijn de drijvende kracht achter onze dagelijkse werking én onze groei. In 2024 investeerden we veel tijd en energie in het versterken van ons personeelsbeleid, onder andere via nieuwe aanwervingsprocedures. De resultaten daarvan zullen zichtbaar worden in 2025 (het starten van 2 nieuwe medewerkers), maar het voorbereidende werk verdient nu al een vermelding.

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	Boekhoudkundig en financieel medewerker
Ward Timmerman	Projectadviseur
Elisa Grymonprez	Medewerker inhuur, administratie en sociale koop
Danny Lisabeth	Patrimoniumbeheerder
Annelien Declercq	Patrimoniumbeheerder, opstart januari 2025
Rudolf Sander	Technisch medewerker
Apti Elmurzaev	Technisch medewerker
Carine Vanryckeghem	Medewerker Schoonmaak
Debby Demeyer	Deskundig medewerker sociale huur
Elke Deryckere	Deskundig medewerker sociale huur
Marjan Desmet	Deskundig medewerker sociale huur
Fien D'Huyvetter	Deskundig medewerker sociale huur
Britt Vervelghe	Deskundig medewerker sociale huur
Fleur Wullaert	Deskundig medewerker sociale huur
Charlotte Vanryckeghem	Deskundig medewerker sociale huur, opstart februari 2025

Investeren in ons team

Bij Woonstart geloven we dat een sterk team de basis vormt van een sterke organisatie. Daarom zetten we bewust in op verbinding, samenwerking en teamgeest. In 2024 organiseerden we een jaarlijkse teamdag: een moment om collega's buiten de werkcontext te ontmoeten, samen te ontspannen en de onderlinge samenwerking te versterken. Zo bouwen we niet alleen aan woningen, maar ook aan een hecht en gemotiveerd team.



Op 01 juli 2024 vierden we het éénjarig bestaan van Woonstart. Na een jaar vol veranderingen, samenwerking en groei, was het belangrijk om niet enkel terug te kijken op de vele inspanningen en gerealiseerde doelen, maar ook om samen vooruit te kijken naar de toekomst. Dankzij de betrokkenheid, flexibiliteit en inzet van ons personeel hebben we een stevige basis voor de verdere uitbouw van Woonstart.

Ontmoeting bestuur – team

In maart 2023 werd beslist een ontmoetingsmoment te organiseren tussen het bestuursorgaan van Woonstart en het Woonstart team en dit om elkaar op een informele manier te leren kennen. De ontmoeting vond plaats in een open en ontspannen sfeer, met ruimte voor gesprek en kennismaking. Het was een waardevol moment om de gezichten achter de namen te leren kennen.



Gevolgde opleidingen 2024

In 2024 volgden enkele medewerker onderstaande opleidingen:

- Basisopleiding EHBO
- Opleiding geconventioneerd huren
- Opleiding boekhouden

- Opleiding crisiscommunicatie
- Deelname aan HR – platform
- Deelname aan de onderhandelingen PC339.

Daarnaast werden heel wat Sociopack opleidingen gevolgd over de diensten heen. Er werd ook deelgenomen aan diverse intervisiegroepen (sociale huur, inschrijven en toewijzen,...).

Jobbeurs

In 2024 nam Woonstart voor het eerst deel aan de jobbeurs in de Europahal te Tielt. Het evenement werd georganiseerd door jobevents.be, in samenwerking met de VDAB, Stad Tielt en het ACV. Er waren in totaal meer dan 100en standhouders. Een waardevolle kans om ons als werkgever en organisatie te tonen aan een breed en divers publiek. Het bood ons de mogelijkheid om mensen rechtstreeks aan te spreken, onze werking toe te lichten en interesse te wekken in een job bij Woonstart. We wilden deelnemen aan deze beurs om onze zichtbaarheid te versterken als betrokken en toekomstgerichte organisatie.



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 A213 Vlaamse Gemeenschap + vakantiegeld
 Groepsverzekering: geen eigen bijdrage
 Dienstwagen ter beschikking: ja

Sociale huur

Kandidaat huurders

Het Centraal Inschrijvings Register (CIR)

Vanaf 18 maart 2024 is het centraal inschrijvingsregister (CIR) de digitale toegangspoort voor de inschrijving van een kandidaat-huurder voor een sociale huurwoning in Vlaanderen. Via dit nieuwe digitale platform kunnen de kandidaat-huurders zich voortaan zelf inschrijven voor een sociale woning. Op elk ogenblik kan elke kandidaat-huurder zijn persoonlijk dossier bekijken en eventueel de nodige aanpassingen doen.

Na de inwerkingtreding van het CIR werden alle kandidaat-huurders waarvan Woonstart primaire verhuurder is, getoetst aan de inschrijvingsvoorwaarden. De afgetoetste voorwaarden zijn de inkomensvoorwaarde, eigendomsvoorwaarde en verblijfsvoorwaarde. Samen met de controle van de inschrijvingsvoorwaarden moest iedere kandidaat-huurder zijn dossier actualiseren en bevestigen in het CIR.

Éénmalige, alternatieve actualisatie

Bij een actualisatie worden de inschrijvingsvoorwaarden – verblijfsvoorwaarde, inkomensvoorwaarde en eigendomsvoorwaarde – automatisch gecontroleerd in het CIR via een koppeling met de authentieke bronnen. De primaire verhuurder moet de kandidaat-huurders aanschrijven die niet meer voldoen aan één van de voorwaarden en op het einde van de actualisatie de kandidaat-huurders schrappen die niet reageerden of niet meer voldoen aan de inschrijvingsvoorwaarden.

Samen met de intergemeentelijke woondienst regio Tielt en de betrokken OCMW's zijn we gestart met de voorbereiding van de alternatieve actualisatie. Het belangrijkste doel hiervan was om ervoor te zorgen dat de ongeveer **1.370 unieke kandidaat-huurders**, waarvan Woonstart de primaire verhuurder is, hun dossier konden bevestigen in het CIR. Door deze nauwe samenwerking, de organisatie van extra zitdagen op locatie en duidelijke communicatie konden heel wat kandidaat-huurders hun dossier actualiseren.

Woonstart actualiseerde **1.367** kandidatendossiers. In de 1^{ste} fase actualiseerden 695 kandidaten of 51% hun dossier. De resterende 672 kandidaten ontvingen een 2^{de} brief met de vraag tot actualisatie. Na de 2^{de} fase hadden 427 kandidaten of 31% hun dossier **niet** geactualiseerd. Deze dossiers werden geschrapt.

Cijfergegevens kandidaat – huurders op 31 december 2024

Op 31 december 2024 stonden er 5.981 unieke kandidaat-huurders geregistreerd op de wachtlijst van Woonstart.

Een analyse van de inschrijvingsgegevens wijst uit dat de meeste kandidaat – huurders afkomstig zijn uit volgende gemeenten:

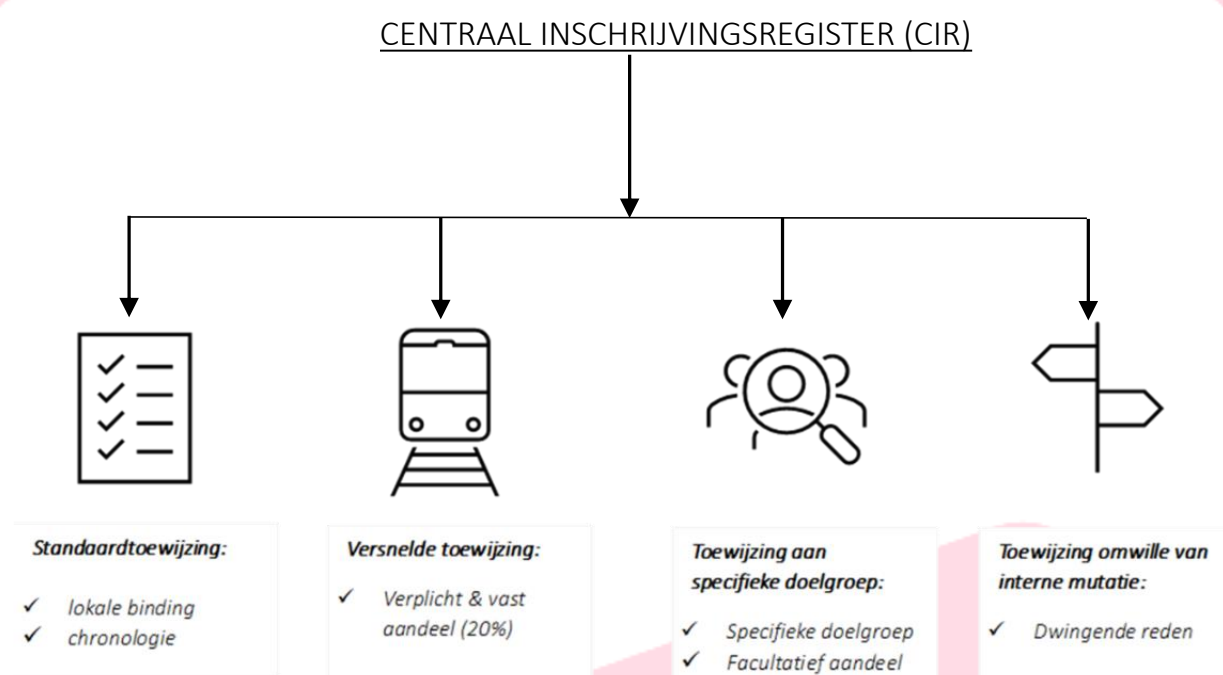
- Tielt : 54,9%.
- Wingene: 22,4%.
- Pittem: 12,6%.

Wat de leeftijdsverdeling betreft, behoort het overgrote deel van de kandidaten (90.29%) tot de leeftijdscategorie jonger dan 65 jaar. Slechts 4.02% van de ingeschrevenen is ouder dan 75 jaar.

Ook de gezinssamenstelling van de kandidaten toont een duidelijk profiel. Meer dan de helft (50.34%) is alleenstaand. Daarnaast maken eenoudergezinnen 32.95% van de wachtlijst uit.

Toewijzen

Samen met de start van het CIR worden vanaf 18 maart 2024 alle sociale woningen toegewezen via 4 instroommogelijkheden ook wel pijlers genoemd. Dit systeem vervangt alle toewijsregels die voorheen door SHM's en SVK's werden toegepast.



15

De 4 pijlers voor sociale toewijzingen vanaf 2024



Pijler 1: de standaardtoewijzing

Deze toewijzingen gebeuren op basis van chronologie, rekening houdend met de lokale binding. Kandidaat-huurders die in de laatste 10 jaar 5 jaar onafgebroken in de gemeente en/of werkingsgebied wonen, voldoen.

Bij een toewijzing wordt achtereenvolgens rekening gehouden met lokale binding binnen de gemeente, daarna in het werkingsgebied.

Tenslotte kan een kandidaat-huurder voorrang krijgen als hij of zij mantelzorg ontvangt of geeft in de gemeente waar de toe te wijzen woning ligt.



Pijler 2: de versnelde toewijzing

20% van het totaal aantal toewijzingen moeten versneld gebeuren aan een kandidaat-huurder uit één van de vijf hoofddoelgroepen:

- Dak- en thuislozen of personen die dak- of thuisloos dreigen te worden;
- Jongeren die zelfstandig wonen of gaan wonen met begeleiding;

- Kandidaat-huurders met een geestelijke gezondheidsproblematiek;
- Kandidaat-huurders die in slechte huisvesting wonen;
- Kandidaat-huurders die zich in bijzondere omstandigheden van sociale aard bevinden.

Om in aanmerking te komen voor een versnelde toewijzing is een aanmelding via een welzijnsactor noodzakelijk. De aanmeldende welzijnsactor moet actief zijn in het werkingsgebied van Woonstart.



Pijler 3: de toewijzing aan een specifieke doelgroep

Maximaal 1/3de van ons patrimonium in een gemeente kan bij voorrang worden toegewezen aan een specifieke doelgroep. Volgende specifieke doelgroepen behoren tot deze pijler:

- De kandidaat-huurder ouder dan 65 jaar;
- De kandidaat-huurder die als jongere met begeleiding zelfstandig woont of gaat wonen;
- De kandidaat-huurder met een fysieke of mentale beperking of handicap;
- De kandidaat-huurder in beschut wonen of een tewerkstellingsprogramma;
- De kandidaat-huurder met een geestelijke gezondheidsproblematiek;
- De kandidaat-huurder die dak- en thuisloos is of dat dreigt te worden.



Pijler 4: de interne mutatie

Voorrangsbepalingen voor zittende huurders die verplicht moeten verhuizen:

1. Huurders die overbezet wonen
2. Huurders die een aangepaste woning in het kader van een fysieke handicap of een assistentiewoning niet langer nodig hebben
3. Kandidaat-huurders die verhaal indienden bij de toezichthouder dat gegrond werd bevonden
4. Kandidaat-huurders die een specifieke private woning dienen te verlaten (vb. sociaal beheersrecht)
5. Huurders die niet meer voldoen aan de rationele bezetting en huurders waarvan de vooraf gemelde gezinshereniging plaatsvindt
6. Huurders die de wachttijd hebben doorlopen in afwachting van de gezinshereniging die nog niet heeft plaats gevonden
7. Huurders die dienen herhuisvest te worden bij de beëindiging van het hoofdhuurcontract van een ingehuurde woning
8. Huurders die onderbezet wonen
9. Zittende huurders die moeten herhuisvest worden door sloop, renovatie of verkoop van de sociale woning

Woonstart past de voorrangen 1 t.e.m. 6 achtereenvolgens toe. Aan de kandidaat-huurders uit punt 7, 8 en 9 wordt absolute voorrang verleend.

De toewijzingsraad

Samen met de lokale besturen werd in 2023 een toewijzingsraad opgericht. In 2024 werd door de toewijzingsraad het toewijzingsreglement, het huishoudelijk reglement, het aanmeldingsformulier en engagementsverklaring voor de versnelde toewijzingen opgesteld. Deze documenten werden op het bestuursorgaan van 13 juni 2024 goedgekeurd.

Het toewijzingsreglement werd, na goedkeuring door het Bestuursorgaan, ter goedkeuring voorgelegd aan de gemeenteraden van de gemeenten binnen het werkingsgebied van Woonstart. Het huishoudelijk reglement werd aan deze raden ter kennisname overgemaakt.

De toewijzingsraad kwam in 2024 5 keer samen.

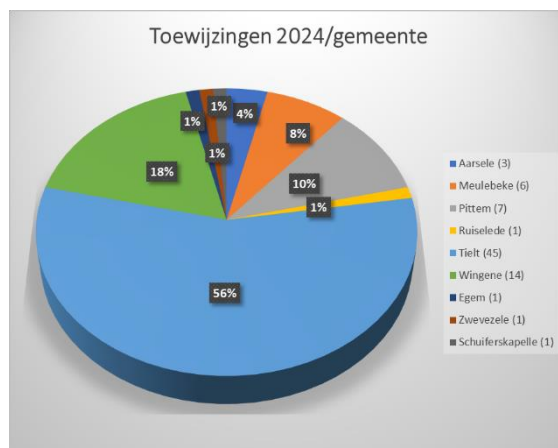
Huurders

Nieuwe huurders

Via het nieuwe toewijssysteem met 4 pijlers mocht Woonstart in 2024 **63** nieuwe huurders verwelkomen en verhuisden **17** huurders naar een andere sociale woning.

- 🏠 Via pijler 1, de standaardtoewijzing → **36**
- 🏠 Via pijler 2, de versnelde toewijzing → **21**
- 🏠 Via pijler 3, de toewijzing aan een doelgroep → **6**
- 🏠 Via pijler 4, de interne mutatie → **17**

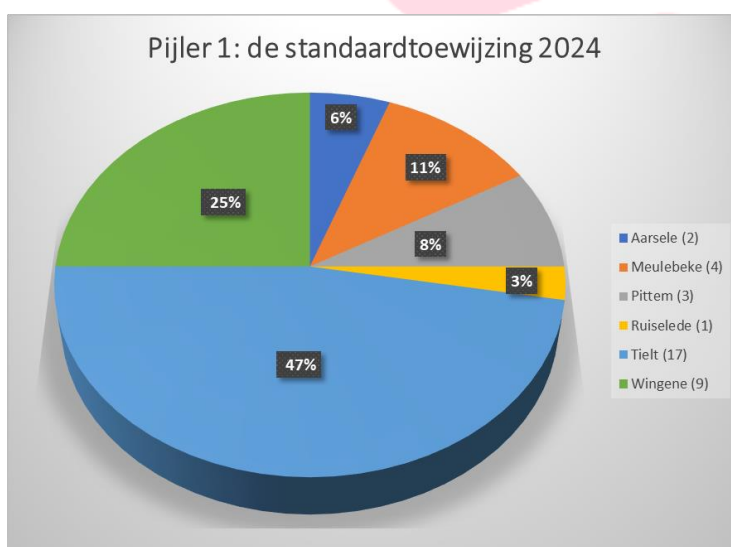
Totaal aantal toewijzingen per gemeente



17

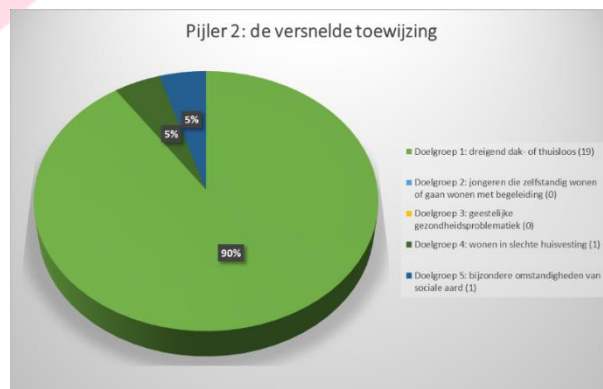
Pijler 1 – de standaardtoewijzing

Woonstart heeft in 2024 **36** huurders toegewezen op basis van lokale binding en chronologie.



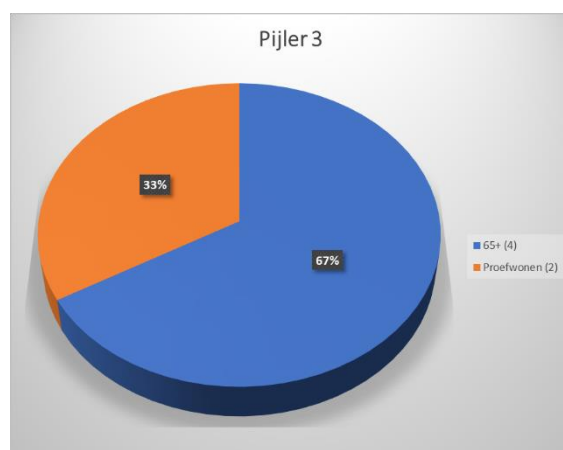
Pijler 2 - de versnelde toewijzing:

Woonstart mocht in 2024 **25** woningen versneld toewijzen. Door de problemen met het CIR, de opmaak van het toewijsreglement en de goedkeuring ervan heeft Woonstart **21** kandidaat-huurlers versneld toegewezen en worden de 4 niet toegewezen plaatsen voorzien in 2025.



Pijler 3 – de toewijzing aan een doelgroep

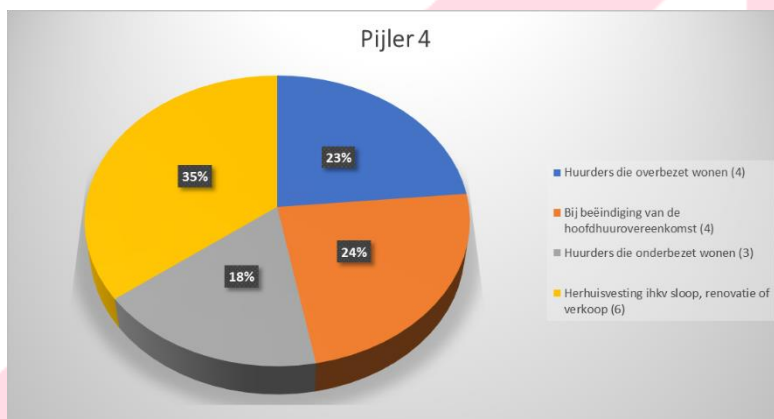
In 2024 kende Woonstart aan **6** kandidaat-huurlers een woning toe via een doelgroepenplan 65+ of het reglement Proefwonen.



18

Pijler 4 – de interne mutatie

Rekening houdend met de wetgeving opgelegd door de Vlaamse Overheid muteerden in 2024 17 huurlers.



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 tajeetbegeleidende 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).

Vertrokken huurders

In 2024 werden **80** huurovereenkomsten opgezegd. Vanaf 2025 zal Woonstart de reden van opzeg bijhouden en jaarlijks rapporteren.

Huurgeschillen

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

Eind 2024 bedroeg de totale huurachterstal van de **zittende huurders € 93.675,93**.

In 2024 werden **13** procedures ten gronde opgestart waarvan

- | | |
|----|--|
| 10 | voor huurachterstal |
| 1 | voor overlast |
| 2 | voor onderhoud, overlast en huurachterstal |

2 huurders werden gedwongen uitgedreven (1 waarvan de procedure reeds werd opgestart in 2023)

Leegstand

Op 31 december 2024 was 93% van de eigen woningen (720 van de 775) verhuurd. Van de 217 private woningen waren er 205 verhuurd, wat neerkomt op 94%. Van de 57 leegstaande eigen woningen werden er 28, ofwel 49%, als structureel leegstaand beschouwd in afwachting van sloop of ingrijpende renovatie.

Sociaal beleid

Huurbegeleiding

Woonstart zet sterk in op het **sociale beleid** van de organisatie. 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 bouwen de huurbegeleiders een vertrouwensrelatie op met de huurders. Op deze manier kunnen moeilijke items (emotionele moeilijkheden, huurachterstal, onderhoud van de woning, burenmoeilijkheden, ...) bespreekbaar worden.

Samenwerkingsverbanden Wonen – Welzijn- Werk

Woonstart heeft als belangrijke speler op het gebied van huisvesting een sterke traditie van samenwerking met diverse lokale instanties. De nauwe samenwerking tussen de woningsector en welzijnsorganisaties speelt een cruciale rol in het voorkomen van uithuiszettingen en het bevorderen van de doorstroom van kwetsbare doelgroepen naar sociale woningen.

Concreet betreft dit onder andere de samenwerking met de lokale besturen, de Woonwinkel, het CAW, De Luifel, Mivaltj, Proefwonen, de politie, DVV Midwest en andere relevante partners.

In het kader van een efficiënt en transparant inschrijvingsbeheer is er viermaal per jaar een structureel overleg met de Woonwinkel regio Tielt. Tijdens deze overlegmomenten worden de dossiers van kandidaat-huurders besproken, geëvalueerd en geactualiseerd. Dit overleg biedt de nodige garantie op een actueel overzicht van de ingeschreven kandidaten voor een sociale woning en ondersteunt een correcte en doelgerichte toewijzingspraktijk.

Huurdersparticipatie

Bij Woonstart groeit steeds sterker de overtuiging dat een participatieve samenwerking tussen huurders en verhuurder wezenlijk bijdraagt aan de kwaliteit en leefbaarheid van sociale woonprojecten. Huurdersparticipatie wordt hierbij niet gezien als een eindpunt, maar als een geleidelijk proces dat tijd vergt en stap voor stap wordt opgebouwd.

In 2024 wordt hier verder actief op ingezet. Woonstart ontwikkelt daarbij een gedragen visie op participatie, geïnspireerd door de participatieladder van Leni Jansen. Momenteel bevindt de organisatie zich hoofdzakelijk op het niveau van 'meeweten': huurders worden op een transparante en toegankelijke manier geïnformeerd over relevante thema's en beslissingen.

Tegelijk worden er ook duidelijke stappen gezet richting ‘meedenken’. Doorheen het jaar worden verschillende voorstellen uitgewerkt waarbij huurders actief kunnen deelnemen en hun stem kunnen laten horen. Op die manier bouwt Woonstart verder aan een cultuur van betrokkenheid en gedeelde verantwoordelijkheid.

In juli en oktober waren er met de werkgroep gesprekken met collega’s van woonmaatschappijen Vivus en Thuiswest om ideeën uit te wisselen. Ook binnen het werkingsgebied werden de contacten met bestaande initiatieven zoals het buurtwerk in Tielt en Welzijn Tielt verder gezet en uitgebreid met het oog op nauwere samenwerking bij initiatieven zoals Buurtwerk en Gezonde stad Tielt.

Binnen Woonstart werden de ambities voor de toekomst geschetst en werd er alvast een kalender opgemaakt voor activiteiten rond huurdersparticipatie in 2025.

Giraff project – samen voor een gedragen buurt

GIRAFF is een initiatief van Beweging.net en het CM-project Gezonde Buurt. Samen met lokale partners – waaronder de buurtwerking, Stad Tielt, Luna di Tanneke en Woonstart – wordt er actief gewerkt aan een aangenamere leefomgeving in de wijk Dierdonk – Zwartegevelstraat. Woonstart neemt deel aan de overlegmomenten met deze partners.

Belangrijke momenten in 2024:

- **29 mei:** GIRAFF-event
- **5 september:** Terugkoppeling na het event en bespreking van de haalbaarheid van de voorgestelde ideeën
- **29 november:** Partneroverleg over de verdere stappen binnen het project

Tijdens het GIRAFF-event op 29 mei werd de hele buurt uitgenodigd om mee na te denken over hoe de wijk aangenamer en leefbaarder kan worden. Buurtbewoners konden hun ideeën formuleren rond verschillende thema’s: speelvoorzieningen, sociale aspecten, veiligheid, groen, overlast, wonen en vrije tijd. De ingediende suggesties werden gebundeld en geanalyseerd, met aandacht voor zowel haalbare initiatieven op korte termijn als ambitieuze doelen op langere termijn.

Patrimonium

Grondvoorraad

Grondgebied Tielt			
Baudeloostraat A	17.517m ²	Reservegebied voor woonwijken Deels agrarisch gebied	Project Baudeloostraat (momenteel on hold)
Baudeloostraat B	3.058m ²	Reservegebied voor woonwijken	
Baudeloostraat 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	+/- 44.600m 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 realiseren van nieuwe woonprojecten blijft een kerntaak binnen de werking van de maatschappij. Afhankelijk van de fase waarin ze zich bevinden, bevinden projecten zich in uitvoering, in voorbereiding of in een verkennend ontwikkelingsstadium. Elk dossier wordt met zorg en visie uitgewerkt, waarbij gestreefd wordt naar maximale kwaliteit, technische degelijkheid en energie-efficiëntie, conform de meest actuele normen en verwachtingen.

23

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 2024 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 ook in 2024 nog niet voldoende tijd voor alle operationele taken opgestart te krijgen zoals het bouwen van nieuwe woonegelegenheden.

Nieuwbouwprojecten in uitvoering

Deze projecten waren in 2024 in uitvoering;

[Project Klijtenstraat Tielt](#)

Architect: Claey's Architecten (Roeselare)

Aannemer: Recon Bouw (Adegem)

Gunningsbedrag: 3.153.860,69- EUR

Projectomschrijving: 1 meergezinswoning met 15 appartementen met halfondergrondse parkeergarage

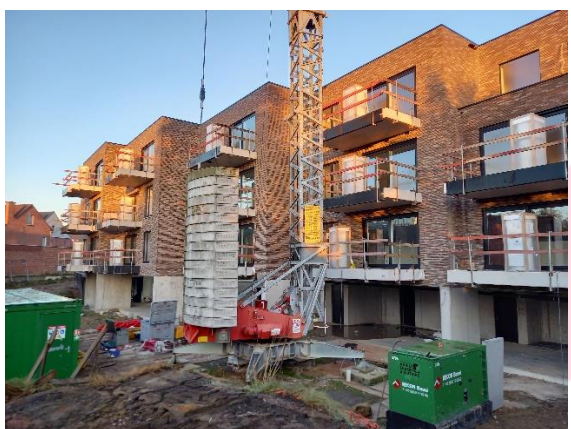
- 3 appartementen type 1/2
- 10 appartementen type 2/3
- 2 appartementen type 3/4

Aanvangsdatum: 16 augustus 2023

Uitvoeringstermijn: 520 kalenderdagen (17 januari 2025)

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

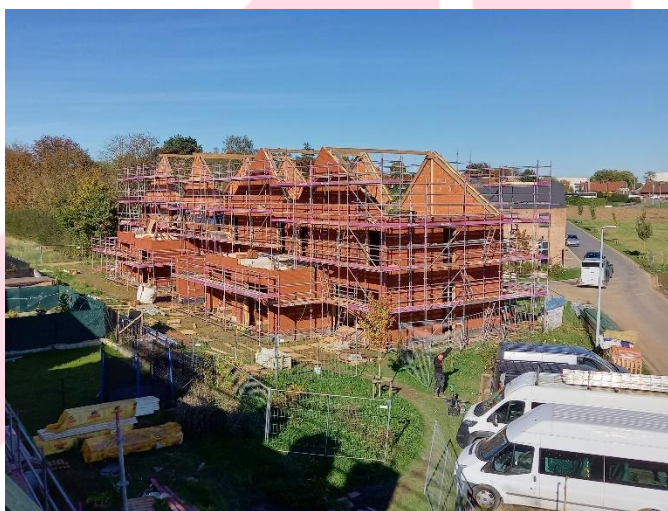
Stand van zaken: Eind december was er voor 2.597.688,57 EUR aan werken uitgevoerd
Eind december bedroeg het bedrag aan prijsherziening 57.882,28 EUR
Eind december bedroeg het saldo aan verrekeningen +593,43 EUR





Project Meerlaantjes- en Montealwijk Tiel

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
Opleverdatum:	mei 2025
Stand van zaken:	Eind december was er voor 1.695.694,36 EUR aan werken uitgevoerd Eind december bedroeg het bedrag aan prijsherziening 31.357,73 EUR Eind december bedroeg het saldo aan verrekeningen -38.185,45 EUR





Nieuwbouwprojecten in voorbereiding

Project Eikenstraat Wingene

Projectomschrijving: Bouwen van +/-15 woningen volgens 75%-25% regel (huur-koop) om optimale infrastructuursubsidie te verkrijgen. Grotendeels gelegen in WUG. In eerste instantie dient de locatie met bestemming woonuitbreidingsgebied vrijgegeven te worden door een vrijgavebesluit. Bespreking over hoe dit best kan gebeuren zijn lopende met de gemeente.

Project Koolskampstraat Pittem

Projectomschrijving: Groot potentieel om nog woningen te bouwen te Pittem. Grotendeels gelegen in WUG. In eerste instantie dient de locatie met bestemming woonuitbreidingsgebied vrijgegeven te worden door een vrijgavebesluit. Bespreking over hoe dit best kan gebeuren zijn lopende met de gemeente.



Project Egemsesteenweg Tielt

Voor dit perceel worden de mogelijkheden van alternatieve bouwvormen zoals D&B of CBO onderzocht, zie ook verder in dit verslag.

Project Hoogmolenweg Tielt

Architect: aHa Architecten (Tielt)

Projectomschrijving: Dit inbreidingsproject omvat de realisatie van 36 sociale huurappartementen, verdeeld over 13 meergezinswoningen:

- 5 gebouwen met telkens 4 appartementen (10 x type 3/5 en 10 x type 4/6)
 - 8 gebouwen met telkens 2 appartementen (8 x type 2/3 en 8 x type 3/5)
- Daarnaast worden er nog 3 appartementen van type 1/2, 10 van type 2/3 en 2 van type 3/4 voorzien.

Infrastructuur:

De infrastructuurwerken vallen onder het bouwheerschap van Wonen in Vlaanderen. De omgevingsvergunning hiervoor werd in 2023 afgeleverd. In 2024 werd de opdracht gegund aan aannemer Lippens (Zulte), met de geplande start van de werken begin 2025.

Woningbouw:

De aanvraag voor de omgevingsvergunning van de woningbouw is voorzien begin 2025, zodat deze aansluit op de uitvoering van de infrastructuurwerken.

Uitvoeringstermijn: nog te bepalen





Alternatieve bouw- en projectvormen

Voor de ontwikkeling van nieuwe bouwprojecten, staat Woonstart open om verschillende pistes te onderzoeken. Zo stelde woonstart zich kandidaat voor de CBO procedure in 2024 (in 2 oproepen) én voor de CBO procedure van 2025 (opnieuw 2 oproepen).

Daarnaast onderzoekt Woonstart ook de mogelijkheden voor D&B-procedures op percelen die reeds in eigendom zijn (waaronder de Egemsesteenweg). Dit zowel in de formule waarbij woningen worden aangeboden als deze waar meergezinswoningen worden kunnen worden gerealiseerd.

Renovatieprojecten

28

Een omvangrijk en deels verouderd patrimonium vereist blijvende aandacht voor renovatie en onderhoud. In 2024 zette Woonstart verder in op het verbeteren van de kwaliteit en het wooncomfort van bestaande woningen

Renovatieprojecten opgeleverd

Dak Isolatie geplaatst 8 woningen Zwarte Gevelstraat Tielt

In het voorjaar van 2024 werd nog dakisolatie geplaatst in 8 woningen Zwarte Gevelstraat te Tielt. Hierdoor zal het koeler zijn in de zomer en ook dient er minder gestookt te worden in de winter. Er gebeurde een beperkte prijsvraag aan 3 aannemers. Werken werden uitgevoerd door ISOLTEAM voor een totaal bedrag van € 11.340 (excl. BTW)

Vervangen van buitenschrijnwerk 30 woningen De Schakel Wingene

Door het bestuur van SHM IZI wonen werd nog beslist om in uitbreiding van een lopende aanbesteding met aannemer Winsol het buitenschrijnwerk van 30 woningen De Schakel te Wingene bij te bestellen. De plaatsingswerken van de nieuwe ramen en deuren werden uitgevoerd in de periode eind april – begin juni 2024. Gezien de vorming van de woonmaatschappijen en de splitsing van IZI wonen was dit dossier echter gekoppeld aan een dossier te Izegem van WM Thuiswest uit Roeselare. Gezien dit deel van de woningen te Izegem maar eind 2024 konden worden uitgevoerd kon het volledige dossier maar opgeleverd worden begin 2025.

De kostprijs van de renovatie van het buitenschrijnwerk van de 30 woningen te Wingene bedroeg € 339.848 (excl. BTW)



Vervangen van buitengevelbeplanking 4 woningen Eikeldreef te Pittem

Van een 4 tal woningen in de Eikeldreef werd vastgesteld dat de houten beplanking vooraan de garage en achteraan de berging volledige verweerd en scheefgetrokken was. Een degelijke en duurzame

oplossing werd gevonden in een nieuwe vezelcement gevelbekleding. Na een beperkte prijsvraag werd aannemer Hein Vandendriessche aangesteld voor deze opdracht. Dit voor een totaal bedrag van € 14.848 (excl. BTW). Werken werd uitgevoerd in augustus 2024.



Renovatieprojecten in ontwikkeling

Project: Keidam fase 4 Tielt

In 2024 schreef Woonstart de ontwerpwedstrijd uit voor de combinatieopdracht van totaalrenovatie en vervangingsbouw van 19 woningen. Claeys Architecten werd hier door de jury uitgeroepen als laureaat.

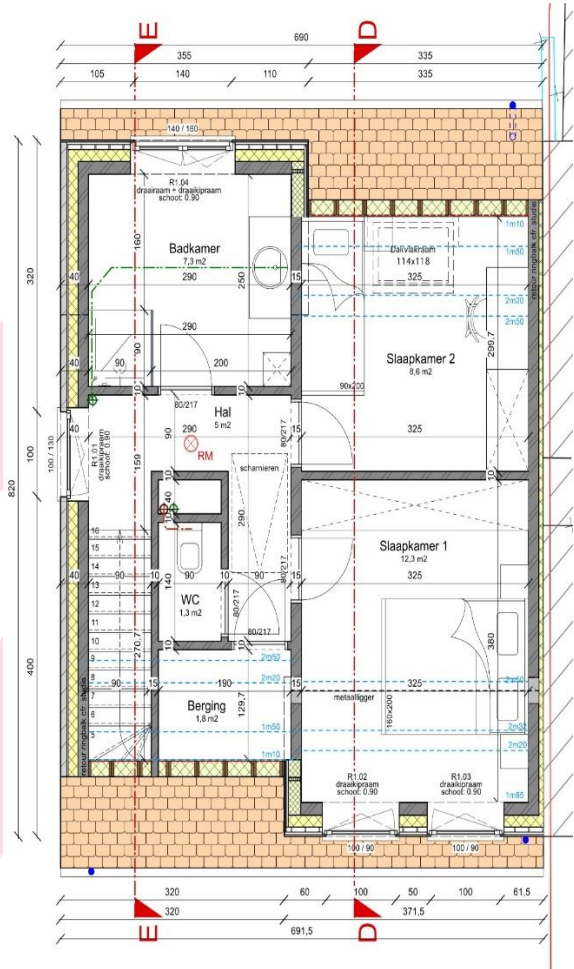
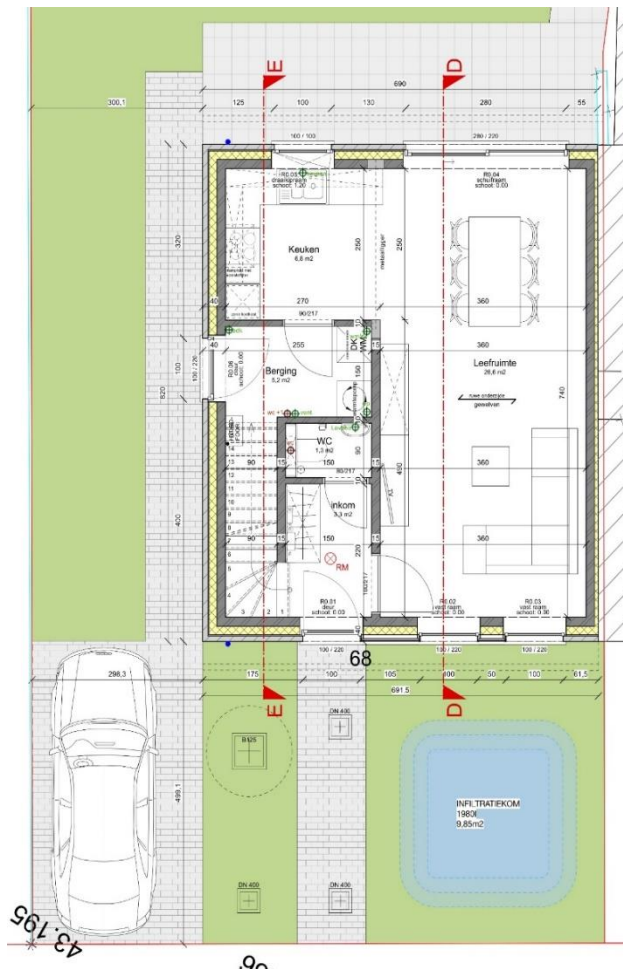
Na evaluatie van het dossier en onderzoek van de staat van de woningen, werd het dossier terug omgevormd naar een volledig vervangingsbouwdossier. Hierbij werden onder meer de ervaringen en resultaten uit eerdere renovatiedossiers, de kostprijs en de bijhorende financieringsmogelijkheden mee in overweging genomen.

Architect: Claeys Architecten (Roeselare)

Projectomschrijving: vervangingsbouw van 19 huurwoningen

Aanvangsdatum: nog te bepalen





Ingehuurd patrimonium

Algemeen

Woonstart beheert momenteel 214 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	80	72	10	162
Pittem	6	2	0	8
Wingene	24	20	0	44
Totaal	110	94	10	214

Groeipad

Ook na de fusie blijft Woonstart vlot bereikbaar voor (kandidaat-)eigenaars. In 2024 merkten we echter een lichte daling in het aantal nieuwe eigenaars dat spontaan contact opnam, in vergelijking met het jaar voordien. De instroom verloopt voornamelijk via mond-tot-mondreclame.

Bij eerste contactname biedt de medewerker inhuur een duidelijke eerste toelichting over de werking van Woonstart. Om eigenaars snel inzicht te geven in de voorwaarden, werd een praktische checklist ontwikkeld waarmee ze kunnen nagaan of hun woning in aanmerking komt voor verhuring via Woonstart. Indien het pand aan de basisvoorwaarden voldoet, wordt een plaatsbezoek ingepland.

Tijdens dit bezoek wordt het pand opgemeten om de rationele bezetting te bepalen en wordt de staat van de woning beoordeeld in het kader van het conformiteitsattest. Eigenaars ontvangen ook informatie over eventuele premies waarop zij recht hebben bij renovatiewerken, en worden verder begeleid in het traject.

Woonstart staat voor een professionele, transparante en duurzame samenwerking met verhuurders. Ook in de komende jaren blijft Woonstart inzetten op de uitbreiding van het ingehuurd patrimonium, met een streefcijfer van netto tien extra woningen per jaar.

Totaal aantal prospecties en inhuringen

In 2024 werd 10 keer op prospectie gegaan. Er vloeiden 0 hoofdhuurcontracten voort uit deze prospecties. Er werden er geen intentieverklaringen voor deze prospecties getekend in 2024.

Totaal aantal hoofdhuurcontracten

In 2024 gingen acht woningen uit het beheer van Woonstart. Twee daarvan werden op initiatief van Woonstart beëindigd wegens onvoldoende kwaliteit en het niet voldoen aan de minimale woonnormen. De overige zes woningen werden door de eigenaars zelf uit beheer genomen, voornamelijk als gevolg van de verkoop van het pand of het aflopen van het hoofdhuurcontract.

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. Voor het bepalen van de inhuurprijs baseert Woonstart zich, sinds 2024, zich op de private huurschatter. Het resultaat van de huurschatter wordt gecorrigeerd in min met een bepaald percentage voor de garanties die Woonstart dient te geven aan de eigenaar.

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 3 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 wettelijk kader van de huurders en eigenaarsverplichtingen werd door Wonen in Vlaanderen in deze zeer laagdrempelige publicatie ZIEZO samengevat. Dit met veel beeldmateriaal en het gebruik van klare taal. Dit boekje kan zowel op papier worden verkregen als online worden geraadpleegd.

<https://www.vlaanderen.be/publicaties/ziezo-handig-boekje-voor-huurders>

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.

Vanaf 2024 werd een aanvang gemaakt met het uniformer toepassen van het ZIEZO boekje over alle woningen van Woonstart.

Voor het hele patrimonium van Woonstart werden in de 2024 door de technische dienst ongeveer 629 interne werkopdrachten en ongeveer 611 externe werkopdrachten uitgeschreven en opgevolgd.

Deze opdrachten staan los van het onderhoudscontracten aangaan met de firma SIX.

Rooiwerken hoge bomen aan de Eikeldreef te Pittem

Een bomenrij op de rand van onze terreinen te Pittem was in slechte toestand. Deze bomen bleken echter niet meer te snoeien waardoor het aangewezen was deze te rooien.

Na het bekomen van een rooivergunning werden 33 hoogstammige populieren gerooid. Hiervoor gebeurde een beperkte prijsvraag aan 3 aannemers. Werken werden uitgevoerd door Boomverzorging Maarten VANHOVE voor een totaal bedrag van € 2.210 (excl. BTW)

Verstrekken van kwalitatieve sociale huisvesting

Woonstart stelt alles in het werk om een goede woongelegenheid 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. De periode tussen twee verhuringen in wordt gebruikt voor meer ingrijpende vervangingen. Het gaat dan vooral over het vervangen van bv. vloerbekleding, badkamers en keukens en heel wat kleinere herstellingen. Woonstart wil ook nog verdere inspanningen doen om deze periode zo kort mogelijk te houden en aldus deze frictieleeftijd te beperken.

Sanitair en cv installaties

Bij de start van Woonstart waren verschillende werkmethoden en contracten van toepassing bij de onderscheiden organisaties. Doel is dat deze met een overgangsperiode meer naar een uniform systeem kunnen komen. In de tussentijd werden in 2024 nog verdere stappen gezet om naar 1 systeem te komen. Als basis wordt het grote onderhoudscontract van IZI wonen genomen met de firma SIX :

Woningen ex IZI wonen: het onderhoud en de dépannages van het sanitair en de verwarmingsinstallaties in de woningen en appartementen te Pittem en Wingene 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.

Woningen ex Tieltsse Bouwmaatschappij: het onderhoud en de dépannages tot een zeker bedrag werden uitbesteed aan de firma Six. Dit contract van ex TBM kwam ten einde midden 2024. Deze +/- 550 woningen werden vanaf 1/7/2024 geïntegreerd in het grote onderhoudscontract met SIX dat reeds lopende was met IZI wonen en verlengd werd.

Woningen ex SVK: Het onderhoud en de dépannages werden voornamelijk vanuit het SVK zelf georganiseerd en gecoördineerd. Dit met eigen mensen en lokale aannemers. Dit onderhoud en de depannages van deze +/- 200 woningen werden vanaf 1/1/2025 ook geïntegreerd in het grote onderhoudscontract met SIX dat reeds lopende was met IZI wonen.

Het grote onderhoudscontract van SIX (destijds opgestart met IZI wonen) liep nog tem 30/6/2024. In het bestek was wel nog een uitbreiding/verlenging voorzien met 1 jaar (3+1). Het BO van Woonstart besliste in juni 24 tot verlenging van dit contract met 1 jaar (tem 30/6/2025).

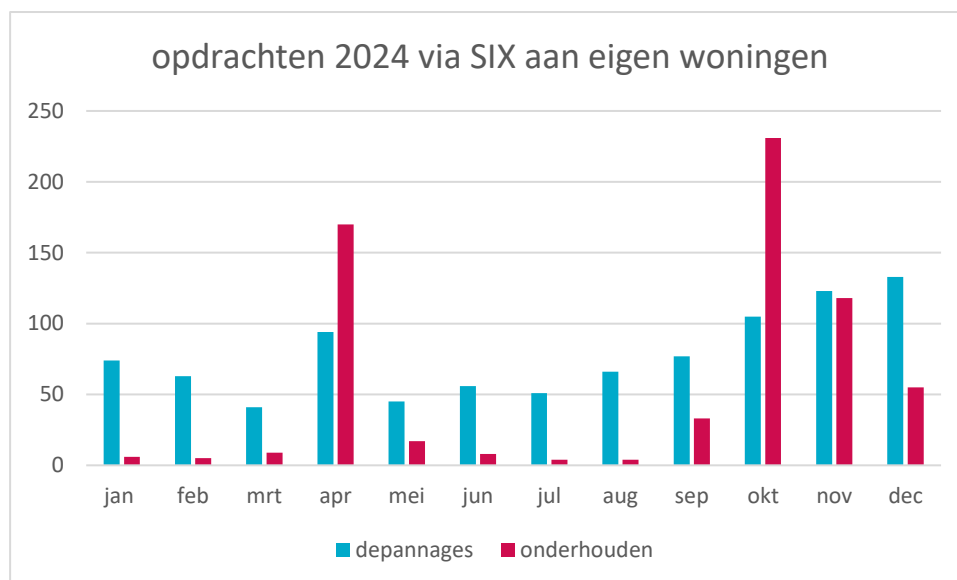
In de tussentijd werd ook een studiebureau technieken aangesteld om een nieuw groot onderhoudscontract aan te besteden zodat dit kan ingaan per 1/7/2025. Dit dient alle woonentiteiten van Woonstart te omvatten alsook voorzien te zijn op de het onderhoud en depannages voor de recentste technieken (ventilatoren, warmtepompen, ...). Het nieuwe contract dient ook uitbreidingen toe te laten om de woningen die nog moeten overkomen in het kader van de vorming van de woonmaatschappijen tegen eind 2027 te integreren in het nieuwe onderhoudscontract.

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 2024 werden door de onderhoudsfirma SIX 660 onderhouden aan cv ketels en sanitaire installaties uitgevoerd in het eigen patrimonium van Woonstart.

Qua depannages werden er door hen in 2024 928 interventies uitgevoerd aan de woningen en appartementen van de eigen woningen van Woonstart.



Met betrekking tot de ingehuurde woningen werden er door middel van individuele opdrachten door de firma SIX in 2024 ook 29 interventies uitgevoerd en 42 onderhouden aan cv ketels.

Vernieuwen van bestaande cv-ketels en vervangen van verouderde installaties

In 2022 ging de Tieltsse 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 kosten aan CV-ketels snel geschakeld worden en kon er een voordelige forfaitprijs bekomen worden. In 2024 werden er zo nog zo'n 13 individuele ketels vervangen via Deconynck-Ampe vervangen.

Deze overeenkomst met Deconynck-Ampe werd op 26/6/2024 opgezegd en er werd nog een oplossing gevonden voor de toen resterende cv ketels in stock.

Vanaf medio 2024 zullen de te vervangen cv ketels, regenwaterpompen en keukenboilers nu ook worden afgenomen via het grote onderhoudscontract met SIX.

Binnen het globale onderhoudscontract SIX (ex IZI wonen) kunnen voor de woningen en appartementen van de eigen woningen ook cv ketels en andere toestellen (boilers, kranen, pompen, radiatoren, leidingen, sanitaire en andere toebehoren, ...) worden vervangen aan interessante forfaitaire eenheidsprijzen.

Gemeenschappelijke delen in meergezinswoningen

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

Eind 2024 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. Naar de toekomst zal er worden gekeken of het mogelijk is dit groot aantal te rationaliseren zonder dat de kwaliteit van de dienstverlening in het gedrang komt.

Liftinstallaties in meergezinswoningen

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.

Het onderhoudscontract van de liftinstallaties, zoals destijds door de TBM nog aanbesteed en gegund aan de firma Coopman Orona, dateert van september 2021. De looptijd van dit contract verstreek op 30 september 2024. De onderhoudscontracten van 2 liften uit het patrimonium van het voormalige IZI Wonen en de lift van het ingehuurd pand Stationsplein 21 verliepen eveneens via Coopman Orona. Cf. de Wet Overheidsopdrachten en de teneinde uniformiteit in de onderhoudscontracten na te streven, werden alle onderhoudscontracten gebundeld in 1 dossier. Deze opdracht werd in juni 2024 opnieuw aanbesteed via een onderhandelingsprocedure zonder voorafgaande bekendmaking waarbij 4 kandidaten werden aangeschreven. In het bestek werden ook reeds uitbreidingen voorzien voor de uitbreiding van de liften die nog van andere woonmaatschappijen kunnen overkomen.

Uit die procedure kwam 1 offerte voort waarbij na nazicht, de werken opnieuw gegund werden aan dezelfde firma die thans echter verdergaat als "Orona", door het bestuursorgaan in haar zitting van september 2024. De termijn sluit naadloos aan bij het vorige contract waardoor deze ingaat op 1 oktober 2024 en eindigt op 30 september 2027.

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. Dit contract was in 2024 nog steeds actief en heeft een looptijd van 2 jaar tot 1 april 2025. Het bestek voorziet de mogelijkheid om het contract éénmalig te verlengen met opnieuw een periode van 2 jaar.

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.

Bloemenhove

Op 7 december 2023 werd de beheersovereenkomst voor de 14 sociale woningen in eigendom van de gemeente Meulebeke ondertekend. In deze beheersovereenkomst wordt het technisch, financieel en sociaal beheer vanaf 1 januari 2024 overdragen aan Woonstart. Deze overeenkomst is geldig voor onbepaalde duur.

Woonstart beheert de woningen als een goede huisvader en dit betreft minstens:

- Het uitvoeren en opvolgen van de inschrijvingen en de toewijzingen;
- Administratie van huurlasten, huurwaarborgen en de jaarlijkse afrekening;
- Het vorderen van huur en huurachterstallen;
- Het sluiten van huurcontracten volgens de geldende regelgeving;
- Het uitvoeren van betalingen die voortvloeien uit de werking;
- Het opvolgen van schadedossiers;
- Het uitvoeren van de huurprijsberekening volgens de geldende regelgeving;
- Het sluiten van contracten m.b.t. de uitbating;
- Het nemen van juridische maatregelen indien vereist;
- Het dagelijks onderhoud van de woningen en gemeenschappelijke delen;
- Het (laten) uitvoeren van grote en kleine verfraaiings- en herstellingswerken;
- Het laten uitvoeren van ingrijpende renovatiewerken na overleg met het lokaal bestuur.

De beheersvergoeding bedraagt € 51,79 per woning (excl. btw)/maand en wordt jaarlijks geïndexeerd.

Verkoop bestaande huurwoningen

In 2024 werden er 2 onverhuurbare sociale woningen door woonstart verkocht:

- Oostwijk 27 – 8740 Pittem
- Stedemolenstraat 67 – 8700 Tielt

Deze openbare verkopen werden telkens 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 verkopen leverden een verkoopresultaat op van respectievelijk 174.000,- EURO en 149.000,- EURO.

Koopwoningen

Verkoop sociale woningen

In 2024 werd 1 bescheiden koopwoning verkocht in de Meerlaantjeswijk.

De Montevalstraat 68 werd door het Bestuursorgaan in haar zitting van oktober 2024 toegewezen aan kandidaat-kopers. Ondertussen werd hiervoor ook de EBA ondertekend. Het verlijden van de authentieke akte is voorzien voor begin 2025.

In het aanbod van koopwoningen zijn op 31/12/2024 nog 2 bescheiden koopwoningen verkoop klaar. Deze zijn allen gelegen in de Meerlaantjeswijk te Tielt :

Montevalstraat 68 Tielt en Montevalstraat 72 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

In het kader van het realiseren van diversiteit binnen het woonaanbod op een site alsook om enige financiële meerwaarden te kunnen realiseren voor de maatschappij bekijkt Woonstart telkens bij haar projecten de opportuniteit om koopwoningen te realiseren.

Het succes van koopwoningen is echter ook afhankelijk van externe factoren (evolutie intrestvoet, het al dan niet volledig kunnen belenen koopsom, geen notariskosten indien via Vastgoedtransacties, gunstige fiscaliteit aanbod via private promotoren, bewoningsvoorwaarden, ...).

Nieuwe registers koopwoningen

In het kader van de fusiebewegingen met andere woonmaatschappijen dienen wachtregisters die hetzelfde werkingsgebied omvatten, samengevoegd te worden. Hierbij blijven de oorspronkelijke inschrijvingsdata behouden waardoor ook de chronologische orde gerespecteerd blijft.

In overeenstemming met de Vlaamse Codex Wonen, opende Woonstart in oktober 2024 naast de bestaande wachtregisters, nieuwe registers om zo het volledige werkingsgebied te beslaan.

De opening van deze nieuwe registers werd onder meer aangekondigd in de Krant van West Vlaanderen van 18/11/2024:

WOONSTART BV STELT NIEUWE KOOPREGISTERS OPEN

Woonmaatschappij WOONSTART BV opent permanente wachtregisters voor geïnteresseerden in de aankoop van een sociale koopwoning of sociale kavel per gemeente van haar volledige werkingsgebied (Meulebeke, Pittem, Ruiselede, Tielt en Wingene).

39

BESTAANDE REGISTERS:

- ZONE TIELT sociale koopwoningen
- ZONE TIELT sociale kavels
- ZONE TIELT bescheiden koopwoningen
- ZONE WINGENE sociale koopwoningen
- ZONE PITTEM sociale koopwoningen

NIEUWE REGISTERS:

- ZONE MEULEBEKE sociale koopwoningen
- ZONE MEULEBEKE sociale kavels
- ZONE PITTEM sociale kavels
- ZONE RUISELEDE sociale koopwoningen
- ZONE RUISELEDE sociale kavels
- ZONE WINGENE sociale kavels

DE VOORWAARDEN TOT INSCHRIJVING ZIJN IN 2024

1. U bent 18 jaar of ouder
 2. U hebt geen woning of (bouw-)grond in eigendom
 3. Op referentiedatum mag uw inkomen van het laatst bekende aanslagbiljet voor de personenbelasting niet lager zijn dan **11.337 EUR** en niet hoger zijn dan:
 - a. Alleenstaande zonder persoon ten laste: **47.460 EURO***
 - b. Alleenstaande met ernstige handicap zonder personen ten laste: **52.199 EURO***
 - c. Alle andere gevallen: **71.182 EURO***
 4. Het betalen van 50 EUR inschrijvingsgeld per register waarvoor u zich wil inschrijven
- * per persoon ten laste te verhogen met: **4.739 EURO**



Voor meer informatie kan u terecht op www.woonstart.be of <https://www.vlaanderen.be/aankoop-van-een-sociale-woning-of-bouwgrond-bij-een-woonmaatschappij> of op afspraak via koop@woonstart.be of **051/40 95 64**.

De bestaande registers konden behouden blijven gezien deze niet overlappen:

- **Sociale koopwoningen (Tielt)** voormalig TBM
- **Bescheiden koopwoningen (Tielt)** voormalig TBM (gezien het statuut van bescheiden koopwoning van uitdovende aard is, zal dit wachtregister afgesloten worden na de verkoop van de laatste bescheiden koopwoning.)
- **Sociale koopkavels (Tielt)** voormalig TBM
- **Sociale kopers (Pittem)** voormalig IZI wonen
- **Sociale kopers (Wingene)** voormalig IZI wonen

Daarnaast werden nieuwe registers geopend:

- **Zone Meulebeke:** sociale koopwoningen
- **Zone Meulebeke:** sociale kavels
- **Zone Pittem:** sociale koopwoningen
- **Zone Pittem:** sociale kavels
- **Zone Ruisselede:** sociale koopwoningen
- **Zone Ruisselede:** sociale kavels
- **Zone Wingene:** sociale kavels

Wachtregister	Aantal kandidaat-kopers
Sociale koopwoningen (Tielt)	
Bescheiden koopwoningen (Tielt)	
Sociale koopkavels (Tielt)	
Sociale kopers (Pittem)	
Sociale kopers (Wingene)	
Zone Meulebeke: sociale koopwoningen	
Zone Meulebeke: sociale kavels	
Zone Pittem: sociale koopwoningen	
Zone Pittem: sociale kavels	
Zone Ruisselede: sociale koopwoningen	
Zone Ruisselede: sociale kavels	
Zone Wingene: sociale kavels	

*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.

Organisatie en communicatie

Werkgroepen

In 2024 hebben we binnen Woonmaatschappij Woonstart een belangrijke stap gezet richting een sterkere interne organisatie. Om de samenwerking te versterken en de werking over de verschillende clusters heen te optimaliseren, hebben we thematische werkgroepen opgericht.

Deze werkgroepen brengen collega's uit diverse clusters samen rond specifieke thema's. Zo creëren we ruimte voor dialoog, kennisdeling en gezamenlijke oplossingen. De medewerkers voelen zich op deze manier betrokken, ideeën worden sneller opgepikt en omgezet in acties, en de interne werking wint aan slagkracht. Met deze werkwijze bouwen we verder aan een wendbare organisatie die klaar is voor de toekomst.

De volgende werkgroepen gingen van start in 2024

Huurderstevredenheid

In 2024 zette de werkgroep Huurderstevredenheid, in samenwerking met de provincie West-Vlaanderen, een tevredenheidsenquête op. Tijdens meerdere overlegmomenten werd scherp gesteld welke informatie Woonstart écht nodig heeft. De focus lag op wat *moet* geweten zijn ("need to know") in plaats van op wat enkel interessant is ("nice to know") — met het oog op concrete acties op basis van de resultaten.

Er werd ook duidelijk bepaald wie bevraagd zou worden. De keuze viel op nieuwe huurders die sinds de oprichting van Woonstart op 1 juli 2023 een woning toegewezen kregen. Eind december 2024 werd de enquête verspreid onder 80 huurders, waarvan er 69 effectief deelnamen. De resultaten worden in de loop van 2025 geanalyseerd en vormen een belangrijke basis voor verdere verbetering van onze dienstverlening.

Huurderskrant – de geboorte van 'Woonbode'

In 2024 ging de werkgroep Huurderskrant van start met één duidelijke ambitie: een toegankelijke en herkenbare krant maken voor al onze huurders. In eerste instantie wilden we onze huurders betrekken bij het kiezen van een naam. Via ideeënbboxen, flyers en oproepen nodigden we hen uit om voorstellen te doen. Helaas bleef respons uit. Daarom werd, in samenspraak met het volledige Woonstartteam, gekozen voor de naam **'Woonbode'** – kort, duidelijk en toegankelijk.

De werkgroep besliste om twee edities per jaar uit te brengen: een zomer- en een wintereditie. In 2024 verscheen de eerste wintereditie van de Woonbode. Hiervoor werd input verzameld bij het hele Woonstartteam. De krant bevatte onder meer concrete tips voor een warme winter, informatie over sociale koopwoningen, een kennismaking met het volledige team (inclusief contactgegevens), en een getuigenis van een huurder.

De Woonbode is een mooie nieuwe stap in onze communicatie met huurders, en we zijn als Woonstart trots op deze realisatie!



Website

In 2024 werd samen met Paddle verder gewerkt aan de ontwikkeling van de website van Woonstart. Daarbij lag de focus op een heldere structuur en een logische opbouw van de informatie, zodat bezoekers vlot hun weg vinden. Een gebruiksvriendelijke en professionele website is niet alleen een centraal informatiepunt, maar ook een belangrijk contactkanaal voor iedereen die interesse heeft in onze werking. De site biedt snelle toegang tot al onze contactgegevens en meldingsformulieren, waardoor we ook digitaal goed bereikbaar zijn.

Daarnaast willen we de website in de toekomst verder uitbouwen tot een volwaardig communicatiekanaal voor al onze stakeholders. Denk aan actuele informatie over nieuwigheden, wetwijzigingen, evenementen of noodsituaties.

Om deze doelstellingen te ondersteunen, werd in 2024 beslist om een werkgroep rond de website op te richten. Dankzij deze samenwerking over de verschillende clusters heen zorgen we ervoor dat de inhoud correct, volledig en actueel blijft. Daarnaast kan de werkgroep opvolgen of ook alle 'wettelijke' documenten op de website staan.

Facebook en LinkedIn

Woonstart is actief op zowel Facebook als LinkedIn. Via deze kanalen delen we korte nieuwsflashes, belangrijke aankondigingen en actuele informatie met onze huurders, partners en andere geïnteresseerden. Het is een laagdrempelige manier om snel te communiceren en onze zichtbaarheid te vergroten. Hoewel het huidige gebruik van sociale media nog in opbouw is, erkennen we het potentieel van deze kanalen. In de toekomst willen we dan ook sterker inzetten op een gerichtere en meer structurele aanpak. Zo willen we onze bereikbaarheid en betrokkenheid verder vergroten, en onze communicatie nog beter afstemmen op de verschillende doelgroepen.

IT – één boomstructuur, één werkwijze

In 2024 werd er binnen Woonstart enorm veel tijd en energie geïnvesteerd in IT. De integratie van systemen en werkwijzen over drie voormalige organisaties heen was een grote uitdaging. Een belangrijke stap daarin was het opzetten van één gezamenlijke boomstructuur voor het digitaal documentenbeheer.

Het uitwerken van een logische, toegankelijke en werkbare structuur vergde veel overleg en afstemming. Toch slaagden we erin om tot één uniforme en operationele structuur te komen die door de hele organisatie gebruikt wordt. Af en toe is bijsturing nodig, maar de basis staat stevig. Deze uniforme boomstructuur draagt bij aan een efficiëntere werking en een vlottere samenwerking over de diensten heen – opnieuw een mooie stap vooruit voor Woonstart.

Globo – voorbereiding op globaal toezicht

Eind 2024 werd Woonstart geconfronteerd met GLOBO, het globaal toezicht op woonmaatschappijen. Omdat dit toezicht clusteroverschrijdend werkt en de aanlevering van diverse documenten vraagt, werd beslist om een specifieke werkgroep op te richten.

Het tijdig verzamelen en aanleveren van alle gevraagde informatie bleek een uitdaging die inzet vergde van het hele team. Dankzij een goede samenwerking en duidelijke taakverdeling slaagden we erin om dit proces tot een goed einde te brengen.

De resultaten van het GLOBO-toezicht worden verwacht in 2025, maar de voorbereiding die in 2024 gebeurde, was intensief én essentieel.

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 of eventueel een tussentijdse stand van zaken, samen met de gegevens van de Vlaamse Ombudsdienst indien men niet tevreden zou zijn met de oplossing die wordt aangeboden.
- 🏠 Jaarlijks, voor 10 februari, rapporteert Woonstart aan de Vlaamse Ombudsdienst en tegelijk aan Afdeling Toezicht.

2024 – overzicht

In 2024 ontving Woonstart in totaal **vijf klachten**. Alle vijf klachten werden als ontvankelijk beoordeeld. Na grondig onderzoek bleken **vier klachten gegrond** en werd **één klacht als ongegrond** beschouwd.

Vier van de vijf klachten hadden betrekking op technische herstellingen. In elk van deze gevallen werd, na tussenkomst van onze diensten, een oplossing geboden.

We beschouwen elke klacht als een kans om onze werking te verbeteren. Daarom werden, naar aanleiding van deze meldingen én de rapportering aan de ombudsdienst, **concrete verbeteracties gepland**. Die moeten helpen om gelijkaardige situaties in de toekomst zoveel mogelijk te voorkomen en de dienstverlening aan onze huurders verder te optimaliseren.

Bijlagen

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

Sinds 01 juli 2023 is Woonstart de rechtsopvolger van CVBA Tieltse Bouwmaatschappij RPR Gent, afdeling Brugge BE 0405.220.963, en is zij een Besloten Vennootschap, geen coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid meer. Daardoor dient het bestuursorgaan niet langer een verslag over het toezicht op het sociaal oogmerk op te maken. Kleine vennootschappen moeten volgens het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen evenmin een jaarverslag opstellen.

Artikel 4.46/7 van de Vlaamse Codex Wonen 2021 verplicht woonmaatschappijen wel 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.”

46

Toezicht op de erkenningsvoorwaarden

De leden van het bestuursorgaan nemen de nodige beslissingen om de naleving van de erkenningsvoorwaarden te verzekeren. Zij houden hierop ook toezicht en kwamen daartoe sinds de oprichting van Woonstart rechtsgeldig samen op **11/01/2024, 08/02/2024, 14/03/2024, 25/04/2024, 16/05/2024, 13/06/2024, 12/09/2024, 10/10/2024, 14/11/2024 en 12/12/2024.**

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 zien er op toe dat uitgaven voor investeringen, werkingskosten en bezoldigingen gericht zijn op het realiseren en naleven van de erkenningsvoorwaarden.

Het bestuursorgaan stelt onder meer vast:

- Woonstart is erkend voor een werkingsgebied dat uit geografisch aaneensluitende gemeenten bestaat. Er zijn geen wijzigingen geweest in dit werkingsgebied sinds de erkenning.

- Woonstart is uitsluitend actief binnen haar werkingsgebied.
- Woonstart zet alles in het werk om ten laatste op 31 december 2027 de rechten te verwerven van sociale woonentiteiten die momenteel binnen haar werkingsgebied in handen zijn van andere woonmaatschappijen.
Zo werd een principebeslissing genomen om de woningen van Woonmaatschappij Vivendo in het werkingsgebied Mid-West-Oost te verwerven via inbreng tegen aandelen. Vivendo nam een gelijkaardig besluit.
Op 9 november 2023 werd beslist het beheer van het sociaal patrimonium in Meulebeke (14 woningen uit 1965) over te nemen vanaf 1 januari 2024. De definitieve overdracht gebeurt in overleg met stad Tielt; voorbereidingen zijn reeds gestart.
- De vennootschap heeft de rechtsvorm van een Besloten Vennootschap.
- De statuten zijn gebaseerd op de modelstatuten van de Vlaamse Regering en werden goedgekeurd bij het erkenningsdossier. Sindsdien zijn geen statutenwijzigingen doorgevoerd.
- Enkel entiteiten vermeld in artikel 4.39/2 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 zijn aandeelhouder. De stemrechten zijn geregeld conform de Codex en statutair of via het intern reglement.
- De statuten en het intern reglement bevatten sinds 1 juli 2023 (of 10 juli 2023) alle vereiste bepalingen m.b.t. bestuur, doel, opdrachten en bevoegdheden om erkend te worden en te blijven.
- Woonstart draagt – waar nog nodig – bij aan het realiseren of behouden van het bindend sociaal actief binnen haar werkingsgebied.
- Woonstart is voldoende actief in alle gemeenten binnen het werkingsgebied.

Activiteiten en ingezette middelen

Ingezetten middelen – concrete uitgaven

- Woonstart voerde noodzakelijke **herstellingswerken** uit voor onderhoud en instandhouding van haar patrimonium. In 2024 werd hiervoor **€532.555,28** besteed.
- Totale investeringen en herstellingen: **€2.391.183,58**
- Totale uitgaven voor nieuwbouw en vervangbouw: **€2.748.217,12**
- De totale loonkost in 2024 bedroeg **€1.391.837**.
- Er werden **geen gronden of panden verworven**.

Beslissingen met betrekking tot de cluster patrimonium

- Onderhoud van cv en sanitair werd verlengd en uitgebreid met de firma Six voor 1 jaar.
- Onderhoud en herstelling van liften werd toegekend aan de firma Orona voor 3 jaar.
- Principeakkoord over renovatieplanning 2024–2030 (onderhoud en herstel).
- Deelname aan **groepsaankoop asbestinventarisatie** via Initia.
- **1 bescheiden koopwoning** verkocht en **1 woning toegewezen** in oktober 2024.
- **2 niet verhuurbare sociale woningen** werden verkocht via openbare verkoop (afdeling vastgoedtransacties).

- **Harmonisatie van wachtregisters** binnen het volledige werkingsgebied, per projectzone, met herstructurering van bestaande registers na fusie.
- Deelname aan **semi-open systeem geconventioneerde verhuur**, lastgeving aan **Wonen in Vlaanderen**.

Structurele en organisatorische beslissingen:

- In het kader van de overdrachten opgelegd door de Vlaamse overheid:
 - Beslissing tot **partiële splitsing met inbreng tegen aandelen** van Vivendo-patrimonium.
 - **Afwijzing van het voorstel van Vivus** om over te dragen via verkoop; **kennisgeving aan Vivus en de bevoegde minister**. Bereidheid tot tijdelijk beheer mits sluitende overeenkomst.
- Deelname aan **groepsaankoop verzekeringen (Initia)**.
- Toetreding tot **aankoopcentrale AZO**.
- **Deelname van de algemeen directeur** aan de onderhandelingen over **de inhoudelijke invulling van PC 339**.
- Het vervangen van een **huurbegeleider**.
- **Aanstelling van een DPO** en verlenging van samenwerking met **Cranium**.
- Kennisname van het **Globaal Onderzoek**, gepland in december 2024; bespreking in 2025.

Beslissingen financieel beleid

- **Goedkeuring van de financiële planning 2024**.
- **Aktenaam van de indeling in categorie 1** door de financiële kamer van Wonen in Vlaanderen.
- **Besluit tot opmaak van een actieplan** ter verbetering van de liquiditeitspositie.
- **Goedkeuring van de waarderingsregels voor inhuur- en doorverhuuractiviteiten**, i.f.v. subsidiëring.
- Goedkeuring voor aanwerving van een **extra patrimoniumbeheerder**.

Beslissingen i.v.m. verhuuractiviteiten:

- **Goedkeuring van het toewijzings- en huishoudelijk reglement** (toewijzraad).
- **Goedkeuring van een nieuwe toewijzingsprocedure** om leegstand te beperken.
- **Toewijzing van 80 woningen**.
- **Opstart van 13 invorderingsprocedures** voor huurachterstal of contractbreuk.

Het bestuursorgaan stelt vast dat directie en personeel de beslissingen voorbereidden en uitvoerden. Ze dragen bij aan het verbeteren van de woonomstandigheden van huurders, en verzorgen het klein onderhoud, uitgevoerd door Woonstart, eigenaar/verhuurder of huurder.

De cel sociale huur begeleidt huurders op degelijke wijze m.b.t. hun rechten en plichten.

De samenwerking met politie, lokale besturen en welzijnsactoren – onder meer via het Lokaal Woonoverleg – werd bestendigd en verder versterkt.

Het bestuursorgaan is ervan overtuigd dat de genomen beslissingen en de uitvoering ervan hebben bijgedragen tot het realiseren van het maatschappelijk doel.

Uittreding aandeelhouders

In 2024 waren er **twee verzoeken tot uittreding** van aandeelhouders, afkomstig van de gemeenten Ingelmunster en Ledegem.

Andere opgelegde rubrieken

De Vlaamse Regering heeft in 2024 **geen bijkomende rubrieken bepaald** die in het verslag moeten worden opgenomen.

Opgesteld te Tielt op datum van 15 mei 2025,

Bijlage 2 : Cashflowrapport Woonmaatschappij

CASHFLOWRAPPORT WM										
	Disclaimer:									
	Noch de VMSW / Wonen in Vlaanderen (WIV), noch de betrokken partijen zijn gebonden door de gemaakte assumpties in de financiële planning. De VMSW / WIV zal op geen enkele manier aansprakelijk gesteld kunnen worden voor onjuistheden of onvolkomenheden in het financieel planningmodel.									
Aanpassing	22/04/2025									
WM-nummer	33800									
	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
I. Financiële prognose										
Liquide middelen per 1/1	3.720.421	1.031.805	1.334.821	257.255	-89.745	37.511	-500.124	105.392	-116.680	-406.628
Vrije cashflow (incl. GSC)	-1.035.535	-1.113.117	-1.596.850	-991.312	-450.231	-1.081.959	-646.197	-370.431	-438.308	-596.117
Betaalde GSC	0	-149.683	-18.938	716.088	880.834	415.393	1.104.215	1.557.519	1.543.477	1.456.381
Investeringscashflow	-1.653.081	1.416.133	519.285	644.311	577.487	544.324	1.251.714	148.359	148.359	156.713
Liquide middelen per 31/12	1.031.805	1.334.821	257.255	-89.745	37.511	-500.124	105.392	-116.680	-406.628	-846.033
II. Huurpatrimonium (excl. struct. leegst.)										
Huurpatrimonium excl. soc. doorverh. per 31/12	777	992	1221	1278	1571	1667	1691	1691	1691	1691
Aangroei	-3	+215	+229	+57	+293	+96	+24	+0	+0	+0
Huurpatrimonium soc. doorverhuur per 31/12	212	212	212	212	212	212	212	212	212	212
Aangroei	+0	+0	+0	+0	+0	+0	+0	+0	+0	+0
III. Prognose verkopen										
Aantal verkopen huur	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
Aantal verkopen koop	1	15	3	3	4	7	22	0	0	0
IV. Werking en onderhoud vs GSC-forfait										
Reële uitgaven W&O (excl. koop en soc. doorverhuur)	1.804.216	2.106.148	2.215.667	2.265.696	2.329.130	2.397.362	2.463.080	2.516.098	2.565.895	2.616.700
GSC-forfait werking en onderhoud	1.104.570	1.409.825	1.768.822	1.830.129	2.356.833	2.532.397	2.658.400	2.712.800	2.763.530	2.817.930
overschot/tekort	-699.646	-696.323	-446.845	-435.566	27.704	135.034	195.320	196.702	197.635	201.230
	-63%	-49%	-25%	-24%	1%	5%	7%	7%	7%	7%

Bijlage 3: Jaarrekening Woonstart 2024

xxxx-xxxxxxxx	0405220963	2024	EUR	25.0.5	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 : 1A Bus :
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 10-06-2025
☒ de ANDERE DOCUMENTEN

met betrekking tot

het boekjaar dat de periode dekt van 01-01-2024 tot 31-12-2024
het vorige boekjaar van de jaarrekening van 01-01-2023 tot 31-12-2023

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

Debonné Annick

bestuurder
Spoonweglaan 21
8740 Pittam
BELGIË

De Rammelaere Bram

bestuurder
Wittestraat 47
8700 Tielit
BELGIË

Wittevrongel Claudine

bestuurder
Hazelelaankouter 39
8700 Tielit
BELGIË

Biebuyck Evy

bestuurder
Bonestraat 16
8700 Tielit
BELGIË

Lievrouw Heidi

bestuurder
Egemstraat 64
8740 Pittam
BELGIË

Verkest Hendrik

bestuurder
Kokerstraat 5
8750 Wingene
BELGIË

Decoene Hilde

bestuurder
Grote Hulststraat 43
8700 Tielit
BELGIË

Delodder Katrien

bestuurder
Rulselledesteeweg 123
8750 Wingene
BELGIË

Deconinck Kobe

bestuurder
Luchtbalstraat 10
8700 Tielit
BELGIË

Vannieuwenhuyze Luc

Voorzitter Raad van Bestuur
Hondstraat 110
8700 Tielit
BELGIË

Heytens Pascal

bestuurder
Maerlestraat 13 A
8700 Tielit
BELGIË

Quintyn Sandra

bestuurder
Oude Bruggestraat 13
8750 Wingene
BELGIË

Donjeta Shala

bestuurder
Hollandlaan 6
8700 Tielit
BELGIË

Braet Tom

ondervoorzitter Raad van Bestuur
Zandbergstraat 12
8750 Wingene
BELGIË

Vermaete Virginie

bestuurder
Tielitstraat 61
8700 Tielit
BELGIË

Callens Vandelanotte (B00083)

0433608707
President Kennedypark 1 A
8500 Kortrijk
BELGIË

Direct of indirect vertegenwoordigd door :

Degryse Jan (A01696)
commissaris
Rooselarestraat 8 A
8840 Staden
BELGIË
Igoot Kris (A01797)
commissaris
Vullputstraat 38
8760 Maulebeka
BELGIË

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°	0405220963	VKT-inb 3.1
----	------------	-------------

JAARREKENING

BALANS NA WINSTVERDELING

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
ACTIVA				
OPRICHTINGSKOSTEN		20		
VASTE ACTIVA		21/28	<u>66.467.246</u>	<u>65.547.797</u>
Immateriële vaste activa	6.1.1	21		
Materiële vaste activa	6.1.2	22/27	66.447.210	65.527.803
Terreinen en gebouwen		22	61.164.278	60.748.021
Installaties, machines en uitrusting		23		
Meubilair en rollend materieel		24	142.454	137.017
Leasing en soortgelijke rechten		25		
Overige materiële vaste activa		26		
Activa in aanbouw en vooruitbetalingen		27	5.140.478	4.642.765
Financiële vaste activa	6.1.3	28	20.036	19.993
VLOTTENDE ACTIVA		29/58	<u>7.006.597</u>	<u>7.767.884</u>
Vorderingen op meer dan één jaar		29		
Handelsvorderingen		290		
Overige vorderingen		291		
Vorraden en bestellingen in uitvoering		3	4.353.551	2.532.374
Vorraden		30/36	4.353.551	2.532.374
Bestellingen in uitvoering		37		
Vorderingen op ten hoogste één jaar		40/41	751.518	221.791
Handelsvorderingen		40	664.492	156.876
Overige vorderingen		41	87.027	64.915
Geldbeleggingen		50/53		
Liquide middelen		54/58	1.573.182	4.643.138
Overlopende rekeningen		490/1	328.345	370.581
TOTAAL VAN DE ACTIVA		20/58	73.473.843	73.315.680

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
P A S S I V A				
EIGEN VERMOGEN		10/15	11.815.535	12.642.540
Inbreng		10/11	18.317	18.317
Beschikbaar		110		
Onbeschikbaar		111	18.317	18.317
Herwaarderingsmeerwaarden		12		
Reserves		13	10.840.176	10.909.371
Onbeschikbare reserves		130/1	7.596.174	7.596.174
Statutair onbeschikbare reserves		1311	7.596.174	7.596.174
Inkoop eigen aandelen		1312		
Financiële steunverlening		1313		
Overige		1319		
Belastingvrije reserves		132	3.244.002	3.313.197
Beschikbare reserves		133		
Overgedragen winst (verlies)	(+)(-)	14	-2.335.696	-1.705.338
Kapitaalsubsidies		15	3.292.737	3.420.189
Voorschot aan de vennoten op de verdeling van het netto-actief		19		
VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN		16	256.225	267.099
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	256.225	267.099

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
SCHULDEN		1749	61.402.084	60.406.041
Schulden op meer dan één jaar	6.3	17	56.262.577	50.313.140
Financiële schulden		1704	55.626.014	49.747.191
Kredietinstellingen, leasingschulden en soortgelijke schulden		1723	55.626.014	49.747.191
Overige leningen		1740		
Handelsschulden		175		
Vooruitbetalingen op bestellingen		178		
Overige schulden		1789	636.964	565.950
Schulden op ten hoogste één jaar	6.3	4248	4.796.628	9.735.759
Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen		42	3.079.421	8.794.105
Financiële schulden		43		
Kredietinstellingen		4308		
Overige leningen		439		
Handelsschulden		44	816.941	129.051
Leveranciers		4404	816.941	129.051
Te betalen wissels		441		
Vooruitbetalingen op bestellingen		48		
Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten		46	506.625	606.443
Belastingen		4603	336.472	385.810
Bezoldigingen en sociale lasten		4649	170.153	220.633
Overige schulden		4748	393.640	206.160
Overlopende rekeningen		4923	342.479	357.142
TOTAAL VAN DE PASSIVA		1049	73.473.843	73.315.680

RESULTATENREKENING

	Totaal	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Bedrijfsopbrengsten en bedrijfskosten				
Brutomarge	(+)(-)	9900	3.669.702	3.725.530
Waarvan: niet-recurrente bedrijfsopbrengsten		78A	315.679	218.786
Omzet		70	5.633.706	6.023.992
Handelsgoederen, grond- en hulpstoffen, diensten en diverse goederen		60/61	3.003.012	3.906.764
Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen	(+)(-)	62	1.391.837	1.348.412
Afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële vaste activa		630	2.056.283	1.897.223
Waardeverminderingen op voorraden, op bestellingen in uitvoering en op handelsvorderingen: toevoegingen (terugnemingen)	(+)(-)	631/4	794	78.857
Voorzieningen voor risico's en kosten: toevoegingen (bestedingen en terugnemingen)	(+)(-)	635/6		
Andere bedrijfskosten		640/6	519.009	285.687
Als herstructureringskosten geactiveerde bedrijfskosten	(-)	649		
Niet-recurrente bedrijfskosten		68A	273	382.537
Bedrijfswinst (Bedrijfsverlies)	(+)(-)	9901	-298.495	-267.186
Financiële opbrengsten	6.4	75/76/8	891.205	732.390
Recurrente financiële opbrengsten		75	891.205	732.390
Waarvan: kapitaal- en interestsubsidies		753	850.853	700.397
Niet-recurrente financiële opbrengsten		76/8		
Financiële kosten	6.4	65/66/8	1.304.212	1.160.279
Recurrente financiële kosten		65	1.304.212	1.160.279
Niet-recurrente financiële kosten		66/8		
Winst (Verlies) van het boekjaar vóór belasting	(+)(-)	9903	-711.501	-695.074
Onttrekking aan de uitgestelde belastingen		780	10.875	10.875
Overboeking naar de uitgestelde belastingen		680		
Belastingen op het resultaat	(+)(-)	67/77	-1.073	1.568
Winst (Verlies) van het boekjaar	(+)(-)	9904	-699.553	-685.767
Onttrekking aan de belastingvrije reserves		789	69.195	69.195
Overboeking naar de belastingvrije reserves		689		
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar	(+)(-)	9905	-630.358	-616.572

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
(*) (-)	9906	-2.335.696	-1.549.348
(*) (-)	(9905)	-630.358	-616.572
(*) (-)	14*	-1.705.338	-932.776
	791/2		
	691/2		155.990
	691		
	692/0		
	692/1		155.990
(*) (-)	(14)	-2.335.696	-1.705.338
	794		
	694/7		
	694		
	695		
	696		
	697		

TOELICHTING

STAAT VAN DE VASTE ACTIVA

IMMATERIËLE 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

Afchrijvingen 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

(+)(-)

Afchrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar

NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
8050*	XXXXXXXXXX	28.519
8029		
8039		
8049		
8059	28.519	
8120*	XXXXXXXXXX	28.519
8079		
8089		
8099		
8109		
8119		
8129	28.519	
(21)		

MATERIËLE VASTE ACTIVA
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
8199*	XXXXXXXXXX	93.163.650

Mutaties tijdens het boekjaar

Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa
Overdrachten en buitengebruikstellingen
Overboekingen van een post naar een andere

8189	3.387.149	
8179	408.593	
(*) - 8189		
8199	96.122.206	

Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar
Meerwaarden per einde van het boekjaar

8259*	XXXXXXXXXX	
-------	------------	--

Mutaties tijdens het boekjaar

Geboekt
Verworven van derden
Afgeboekt
Overgeboekt van een post naar een andere

8219		
8229		
8239		
(*) - 8249		
8259		

Meerwaarden per einde van het boekjaar
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar

8329*	XXXXXXXXXX	27.635.847
-------	------------	------------

Mutaties tijdens het boekjaar

Geboekt
Teruggenomen
Verworven van derden
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen
Overgeboekt van een post naar een andere

8279	2.056.283	
8289		
8299		
8309	17.134	
(*) - 8319		
8329	29.674.996	

Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR

(22/27)	66.447.210	
---------	------------	--

FINANCIËLE VASTE ACTIVA
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar
Mutaties tijdens het boekjaar

Aanschaffingen

Overdrachten en buitengebruikstellingen

Overboekingen van een post naar een andere

Andere mutaties

Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar
Meerwaarden per einde van het boekjaar
Mutaties tijdens het boekjaar

Geboekt

Verworven van derden

Afgeboekt

Overgeboekt van een post naar een andere

Meerwaarden per einde van het boekjaar
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

Waardeverminderingen per einde van het boekjaar
Niet-opgevraagde bedragen per einde van het boekjaar
Mutaties tijdens het boekjaar
Niet-opgevraagde bedragen per einde van het boekjaar
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
83951*	XXXXXXXXXX	19.993
8385	43	
8375		
(*)(-) 8385		
(*)(-) 8388		
8395	20.036	
84551*	XXXXXXXXXX	
8415		
8425		
8435		
(*)(-) 8445		
8455		
85251*	XXXXXXXXXX	
8475		
8485		
8495		
8505		
(*)(-) 8515		
8525		
85551*	XXXXXXXXXX	
(*)(-) 8545		
8555		
(28)	20.036	

STAAT VAN DE SCHULDEN

UITSPILT SING VAN DE SCHULDEN MET EEN OORSPRONKELIJKE LOOPTIJD VAN MEER DAN EÉN JAAR, NAARGELANG HUN RESTERENDE LOOPTIJD

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

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

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

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

Door Belgische overheidsinstellingen gewaarborgde schulden

Financiële schulden

Kredietinstellingen, leasingschulden en soortgelijke schulden

Overige leningen

Handelsschulden

Leveranciers

Te betalen wissels

Vooruitbetalingen op bestellingen

Schulden met betrekking tot bezoldigingen en sociale lasten

Overige schulden

Totaal van de door Belgische overheidsinstellingen gewaarborgde schulden

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

Financiële schulden

Kredietinstellingen, leasingschulden en soortgelijke schulden

Overige leningen

Handelsschulden

Leveranciers

Te betalen wissels

Vooruitbetalingen op bestellingen

Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten

Belastingen

Bezoldigingen en sociale lasten

Overige schulden

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

Code	Bedrag
(42)	3.079.421
8912	11.135.900
8913	45.127.078
8921	
891	
901	
8981	
8991	
9001	
9011	
9021	
9051	
9061	
8922	
892	
902	
8982	
8992	
9002	
9012	
9022	
9032	
9042	
9052	
9062	

N°	0405220963	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	17,2	17,6
OPBRENGSTEN EN KOSTEN VAN UITZONDERLIJKE OMVANG OF UITZONDERLIJKE MATE VAN VOORKOMEN		
Niet-recurrente opbrengsten	315.679	218.786
Niet-recurrente bedrijfsopbrengsten	315.679	218.786
Niet-recurrente financiële opbrengsten		
Niet-recurrente kosten	273	382.537
Niet-recurrente bedrijfskosten	273	382.537
Niet-recurrente financiële kosten		
FINANCIËLE RESULTATEN		
Geactiveerde interesten		10.469

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 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-betalde prijs

Codes	Boekjaar
9149	
9150	
91611	
91621	
91631	
91711	
91721	
91811	
91821	
91911	
91921	
92011	
92021	

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

91812

Bedrag van de inschrijving

91822

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

91832

Pand op het handelsfonds

Maximumbedrag waarvoor de schuld is gewaarborgd en waarvoor registratie plaatsvindt

91712

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

91722

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

Boekwaarde van de bezwaarde activa

91812

Maximumbedrag waarvoor de schuld is gewaarborgd

91822

Gestelde of onherroepelijk beloofde zekerheden op nog te verwerven activa

Bedrag van de betrokken activa

91912

Maximumbedrag waarvoor de schuld is gewaarborgd

91922

Voorrecht van de verkoper

Boekwaarde van het verkochte goed

92012

Bedrag van de niet-betaalde prijs

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°	0405220963	VKT-inb 6.5
----	------------	-------------

PEN SIOENEN 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	Bewijsjaar
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

Bewijsjaar

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

Bewijsjaar

N°	0405220863	VKT-inb 6.8
----	------------	-------------

WAARDERINGSREGELS

WAARDERINGSREGELS BOEKJAAR 2024

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°	0405220863	VKT-inb 6.9
----	------------	-------------

ANDERE IN DE TOELICHTING TE VERMELDEN INLICHTINGEN

verantwoording van de waarderingseigels in de veronderstelling van de continuïteit: uit de jaarrekening per 31/12/2024 blijkt dat de vennootschap in boekjaar 2024 een verlies noteert ad. 630.357,75 €; waarna per 31/12/24 het overgedragen verlies 2.335.693,70 € bedraagt. Het bestuursorgaan besluit dat de continuïteit van de vennootschap niet in het gedrang komt en behoudt de waarderingseigels inzake continuïteit.

**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 OVERHEIDSIINSTELLINGEN**

Codes	Bedrag
90/2	
90/6	
90/8	850.853

N°	0405220963	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 PERSONEELREGISTER

Tijdens het boekjaar en het vorige boekjaar	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)
Gemiddeld aantal werknemers	100	10,9	8,8	17,2	17,8
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	101	13.714	9.813	23.527	25.141
Personeelskosten	102	928.634	483.203	1.391.837	1.348.412

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 beroepscategorie

- Directiepersoneel
- Bedienden
- Arbeiders
- Andere

Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
105	11	8	16,8
110	11	8	16,8
111			
112			
113			
120	7		7
1200	4		4
1201			
1202	1		1
1203	2		2
121	4	8	9,8
1210	1	1	1,3
1211	0	2	1,8
1212	3	4	5,7
1213	0	1	0,8
130			
134	11	7	16,3
132		1	0,3
133			

TABEL VAN HET PERSONEEL SVERLOOP TIJDENS HET BOEKJAAR

INGETREDEN Aantal werknemers waarvoor de vennootschap tijdens het boekjaar een DIMONA-verklaring heeft ingediend of die tijdens het boekjaar werden ingeschreven in het algemeen personeelsregister	Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
UITGETREDEN Aantal werknemers met een in de DIMONA-verklaring aangegeven of een in het algemeen personeelsregister opgetekende datum waarop hun overeenkomst tijdens het boekjaar een einde nam	255	3		3
	355	4		4

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	2
Aantal gevolgde opleidingsuren	5802	8	5812	8
Nettokosten voor de vennootschap	5803	988	5813	733
waarvan brutokosten rechtstreeks verbonden met de opleiding	58031	701	58131	531
waarvan betaalde bijdragen en stortingen aan collectieve fondsen	58032	267	58132	202
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 initiele beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever				
Aantal betrokken werknemers	5841		5851	
Aantal gevolgde opleidingsuren	5842		5852	
Nettokosten voor de vennootschap	5843		5853	

N°	0405220983	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 2024

Hierna vindt u een overzicht op individuele basis van het brutobedrag van de remuneratie die de vennootschap heeft toegekend in 2024:

Naam	Totaal uitbetaalde zitpenningen 01/01/2024 – 31/12/2024
Vannieuwenhuyze Luc	€10.075,8
Braet Tom	€4030.32
Baert Pascale	€2010.17
Byttebier Vincent	€2518.95
Decoene Hilde	€2268.55
Tack Roos	€2518.95
Verdoodt Hedwig	€2518.95
Delodder Katrien	€2269.55
Deroo Greet	€2518.95
Huys Lieven	€2264.56
Priem Rik	€2020.15
Soenens Amelie	€498.80
Verwilt Dirk	€748.20
Fraeyman Denis	€2269.55
Lievrouw Heidi	€2269.55

Bijlage 4: Verslag van de commissaris aan de Algemene Vergadering van de vennootschap Woonstart BV³

**Callens
Vandelanotte**

**VERSLAG VAN DE COMMISSARIS AAN DE ALGEMENE VERGADERING
VAN DE VENNOOTSCHAP
WOONSTART BV
SINT-MICHELSTRAAT 1 /A
8700 TIELT
ONDERNEMINGSNUMMER 0405220963**

OVER HET BOEKJAAR AFGESLOTEN OP 31 DECEMBER 2024

In het kader van de wettelijke controle van de jaarrekening van Woonstart BV (de "Vennootschap"), leggen wij u ons commissarisverslag voor. Dit bevat ons verslag over de jaarrekening en de overige door wet- en regelgeving gestelde eisen. Dit vormt een geheel en is ondeelbaar.

Wij werden benoemd in onze hoedanigheid van commissaris door de algemene vergadering van 11 juni 2024, overeenkomstig het voorstel van het bestuursorgaan. Ons mandaat loopt af op de datum van de algemene vergadering die beraadslaagt over de jaarrekening afgesloten op 31 december 2026. Wij hebben de wettelijke controle van de jaarrekening van Woonstart BV uitgevoerd gedurende 4 opeenvolgende boekjaren.

VERSLAG OVER DE JAARREKENING

OORDEEL ZONDER VOORBEHOUD

Wij hebben de wettelijke controle uitgevoerd van de jaarrekening van de Vennootschap, die de balans op 31 december 2024 omvat, alsook de resultatenrekening van het boekjaar afgesloten op die datum en de toelichting, met een balanstotaal van € 73.473.843,28 en waarvan de resultatenrekening afsluit met een verlies van het boekjaar van € 699.553,14.

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van het vermogen en de financiële toestand van de Vennootschap per 31 december 2024, alsook van haar resultaten over het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel.

Basis voor het oordeel zonder voorbehoud

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

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

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

Onzekerheid van materieel belang omtrent de continuïteit

Wij vestigen de aandacht op toelichting VKT-inb 6.9 van de jaarrekening waarin vermeld staat dat uit de jaarrekening een overgedragen verlies blijkt. Zoals vermeld in toelichting VKT-inb 6.9 vormen deze

NV Callens Vandelanotte | President Kennedypark 1a | 8500 Kortrijk | T: +32 56 43 80 60 | BTW: BE 0433.608.707

³ Dit betreft een niet ondertekende versie van het verslag van de commissaris aan de algemene vergadering. De ondertekende versie is op het moment van publicatie nog niet beschikbaar

gebeurtenissen en omstandigheden, tezamen met overige aangelegenheden die in toelichting VKT-inb 6.9 uiteengezet zijn, een aanwijzing dat een van materieel belang zijnde onzekerheid bestaat die significante twijfel kan doen rijzen over de mogelijkheid van de Vennootschap om haar continuïteit te handhaven.

Het hanteren door het bestuursorgaan van de continuïteitsveronderstelling bij het opstellen van de jaarrekening lijkt ons evenwel gepast.

Ons oordeel is niet aangepast met betrekking tot deze aangelegenheid.

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan voor het opstellen van de jaarrekening

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

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

Verantwoordelijkheden van de commissaris voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

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

- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle, met als doel controlewerkzaamheden op te zetten die in de gegeven omstandigheden geschikt zijn maar die niet zijn gericht op het geven van een oordeel over de effectiviteit van de interne beheersing van de Vennootschap;
- het evalueren van de geschiktheid van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van de door het bestuursorgaan gemaakte schattingen en van de daarop betrekking hebbende toelichtingen;
- het concluderen of de door het bestuursorgaan gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is, en het concluderen, op basis van de verkregen controle-informatie, of er een onzekerheid van materieel belang bestaat met betrekking tot gebeurtenissen of omstandigheden die significante twijfel kunnen doen ontstaan over de mogelijkheid van de Vennootschap om haar continuïteit te handhaven. Indien wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij ertoe gehouden om de aandacht in ons commissarisverslag te vestigen op de daarop betrekking hebbende toelichtingen in de jaarrekening, of, indien deze toelichtingen inadequaat zijn, om ons oordeel aan te passen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van ons commissarisverslag. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat de Vennootschap haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- het evalueren van de algehele presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening, en van de vraag of de jaarrekening de onderliggende transacties en gebeurtenissen weergeeft op een wijze die leidt tot een getrouw beeld.

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

OVERIGE DOOR WET- EN REGELGEVING GESTELDE EISEN

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen en de inhoud van de documenten die overeenkomstig de wettelijke en reglementaire voorschriften dienen te worden neergelegd, voor het naleven van de wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften die van toepassing zijn op het voeren van de boekhouding, alsook voor het naleven van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en van de statuten van de Vennootschap.

Verantwoordelijkheden van de commissaris

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

Vermelding betreffende de sociale balans

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

Vermeldingen betreffende de onafhankelijkheid

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

De honoraria voor de bijkomende opdrachten die verenigbaar zijn met de wettelijke controle van de jaarrekening bedoeld in artikel 3:65 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen werden correct vermeld en uitgesplitst in de toelichting bij de jaarrekening.

Andere vermeldingen

- Onverminderd formele aspecten van ondergeschikt belang, werd de boekhouding gevoerd in overeenstemming met de in België van toepassing zijnde wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften.
- Wij dienen u geen verrichtingen of beslissingen mede te delen die in overtreding met de statuten of het Wetboek van vennootschappen en verenigingen zijn gedaan of genomen behoudens het niet naleven van de termijnen voor de overhandiging van de vereiste documenten aan de commissaris en aan de aandeelhouders.
- De benoeming als commissaris werd op heden nog niet gepubliceerd in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad.
- De resultaatverwerking, die aan de algemene vergadering wordt voorgesteld, stemt overeen met de wettelijke en statutaire bepalingen.

Kortrijk, 3 juni 2025
NV Callens Vandelanotte
Commissaris
Vertegenwoordigd door

Jan Degryse
Bedrijfsrevisor

Kris Igodt
Bedrijfsrevisor