



ACTIVITEITENVERSLAG 2025

Woonstart

De eerste stap naar een thuis.







Inhoud

Voorwoord.....	6
Bestuursorganen van de vennootschap	8
Algemeen.....	8
Missie en visie	9
Algemene vergadering	10
Aandeelhouders	10
Bestuur	13
Bestuurswissel 2025	13
Dagelijks bestuur	13
Bestuursorgaan.....	13
Personeel en dagelijkse werking	14
Ons team	14
Sociale huur	18
Kandidaat huurders	18
De wachtlijst	18
Kandidatenprofielen	19
Toewijzen	20
De toewijzingsraad	22
Huurders	23
Nieuwe huurders	23
Totaal aantal toewijzingen.....	23
Vertrokken huurders.....	25
Huurachterstallen	25
Leegstand	27
Frictieleegstand	27
Structurele leegstand	27
Leegstaande garages	27
Sociaal beleid.....	28
Huurbegeleiding	28
Samenwerkingsverbanden Wonen - Welzijn.....	28
Huurdersparticipatie.....	28
Patrimonium.....	35



Aanbod van woningen.....	35
Grondvoorraad	36
Problematiek woonreservegebieden	37
Ingehuurd patrimonium	37
Algemeen.....	37
Ligging en woningtypes van de private woningen in beheer	37
Groeipad en instroom van nieuwe eigenaars.....	37
Prospecties en inhuringen	38
Evolutie van het patrimonium	38
Uitdagingen	39
Eigen Patrimonium	39
Nieuwbouwprojecten	39
<i>Nieuwbouwprojecten opgeleverd.....</i>	<i>42</i>
Alternatieve bouw- en projectvormen	45
CBO in ontwikkeling.....	45
D&B in ontwikkeling	46
Renovatieplan 2025- 2050 van Woonstart	48
1. Inventarisatie van het patrimonium	48
2. Prioriteiten en inhoudelijke afwegingen.....	48
3. Conditiecores en energieprestaties.....	49
4. Asbestafbouw	50
5. Budgettering en financiering.....	50
6. Tijdslijn, uitvoering en communicatie	51
7. Evaluatie, nazorg en langetermijnvisie.....	51
Verkochte woningen.....	52
Verkoop van onverhuurbare sociale woningen	52
Verkoop van projectgronden	52
Patrimoniumbeheer en onderhoud	53
Verstrekken van kwalitatieve sociale huisvesting.....	54
Sanitair en cv installaties	55
Interventies verwarming en sanitair	55
Vernieuwen van bestaande cv-ketels en vervangen van verouderde installaties	56
Gemeenschappelijke delen in meergezinswoningen	57
Liftinstallaties in meergezinswoningen	57



Groenzones.....	57
Brandveiligheid	57
Bloemenhove	58
Opmeten en verkoop voortuinen diverse straten te Wingene	58
Organisatie en communicatie.....	59
Werkgroepen.....	59
Huurderstevredenheid	59
Huurderskrant – de ‘Woonbode’	61
Website.....	61
Facebook en LinkedIn	62
Globo – resultaten globaal toezicht.....	62
Klachtenrapportering	64
Doel van de procedure	64
Definitie	64
Werkwijze	64
2025 – overzicht	66
Bijlagen	67
Bijlage 1: Het jaarverslag van het bestuursorgaan cfr. Artikel 4.46/7 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021	67
Bijlage 2: Jaarrekening Woonstart 2025	76
Bijlage 3: Renumeratieverslag 2025	105
Bijlage 4: Verslag van de commissaris aan de Algemene Vergadering van de vennootschap Woonstart BV	106



Voorwoord

Tussen regels en realiteit: Woonstart in beweging

Woonstart opereert binnen een driedelig kader. De vennootschap, met een geschiedenis van meer dan honderd jaar, ontstond uit de Tieltsse Bouwmaatschappij en evolueerde via de overname van het Sociaal Verhuurkantoor Regio Tielt en de fusie met IZI naar het bedrijf dat het vandaag is. Als Besloten Vennootschap dient Woonstart te werken volgens vennootschapsrechtelijke principes zoals kapitaalbescherming en financiële gezondheid: liquiditeit, solvabiliteit en rendement. De vrijheid van ondernemen en de bedrijfseconomische logica die de Vennootschapswet Woonstart gunt kan echter zelden optimaal benut worden. Er is immers het stringent Vlaams regelgevend kader en bovendien staat en stond voor aandeelhouders rendement van hun engagement in het kapitaal nooit centraal. De kernmissie blijft betaalbaar en kwaliteitsvol wonen voor wie dit op de private markt niet kan realiseren.

De lijst van aandeelhouders weerspiegelt deze sociale doelstelling: naast lokale en enkele bovenlokale overheden zijn ook private personen betrokken die via participatie in het kapitaal vooral maatschappelijke meerwaarde nastreven. Doorheen de tijd nam de overheid – in de eerste plaats de gewestelijke overheid – een steeds grotere rol op als financier, regulator en toezichthouder. En dit leidt steeds vaker tot een spanningsveld tussen ondernemerschap en publieke dienstverlening.

In 2025 lag daardoor een sterke focus op regelgeving en verwachtingen van de Vlaamse overheid. Het bestuursorgaan keurde zo maar eventjes 13 procedures en reglementen goed of paste ze aan naar aanleiding van een audit (GLOBO; globaal onderzoek) door Wonen in Vlaanderen. 13 procedures *bovenop* de tientallen procedures, codes en policies die al bestonden. Daarnaast nam Woonstart 188 woningen over in Zwevezele en Ruiselede ingevolge het decreet Vlaamse Codex Wonen dat in het begin van dit decennium een hele herschikking van de sector initieerde. Hoewel de organisatie opereert in een vrije markt voor investeringen en uitgaven, zijn de huurinkomsten strikt gereguleerd, wat druk zet op het financiële model. Daarom werd sterk ingezet op liquiditeitsbeheer, met onder meer een door het kersvers geïnstalleerde bestuursorgaan goedgekeurd ‘actieplan ter verbetering van de liquiditeiten’ en de start van de verkoopcampagne van koopwoningen aan de Zuiderring in Tielt, naast de verkoop van niet rendabel te renoveren afgeschreven huurwoningen.

Deze administratieve druk vertraagt soms de kernactiviteiten, maar het verheugt dat we ook daar uiteraard resultaten kunnen voorleggen:

- 141 toewijzingen in 2025;
- Toewijzing van een belangrijk onderhoudscontract (€ 649.879,20) voor onderhoud en herstel centrale verwarming en sanitair;
- Oplevering van 15 appartementen in de Klijtenstraat waardoor evenveel gezinnen hier een nieuwe stek vonden;
- Goedkeuring voorontwerp renovatie Keidam en voorbereiding van de procedure openbare aanbesteding;
- Versterking van het patrimoniumbeheer met extra personeel dat via de technische dienst dagelijks instaat voor het onderhoud en de herstellingen van meer dan 1200 woningen;



- ...

Daarnaast blijft Woonstart inzetten op communicatie met de huurders, participatie van de buurten, huisbezoeken en overleg met OCMW en politie ter ondersteuning en verbetering van de leefbaarheid in onze wijken.

Dit alles doen we met een sterk, competent en vooral gedreven team.

Ondanks dat de uitdagingen niet min zijn, de ambities groot zijn en jammer genoeg het kader complex is en vaak vertragend werkt, merken we op dat er beweging zit in onze activiteiten en in onze projecten en stellen we met plezier vast dat Woonstart verder evolueert en dat in de juiste richting.

Het is mijn overtuiging dat dit verslag u een helder beeld geeft van onze werking en vertrouwen biedt in de toekomst.

Kris Verwaeren

Algemeen Directeur



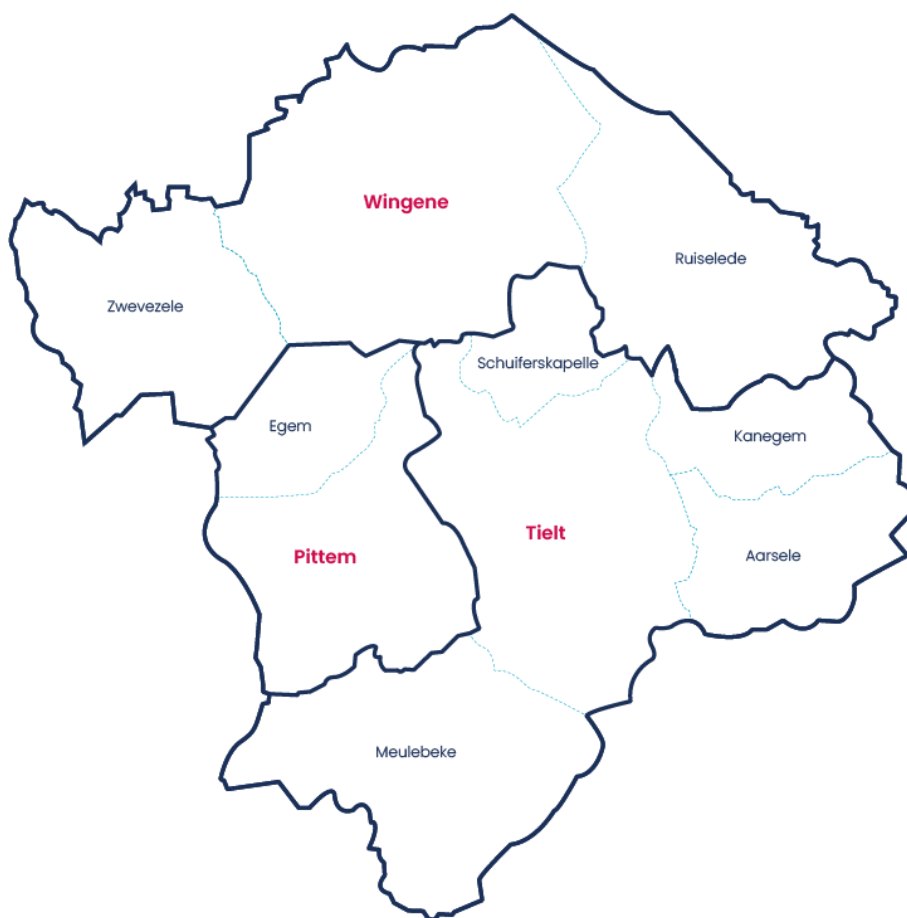
Bestuursorganen van de vennootschap

Algemeen

Woonstart is ontstaan op 1 juli 2023 uit de fusie van de Tieltse Bouwmaatschappij, IZI wonen en SVK Regio Tielt. Sinds de oprichting bouwen wij verder aan een geïntegreerde en toekomstgerichte woonmaatschappij, met een duidelijke lokale verankering in Tielt, Pittem en Wingene.

In 2025 realiseerde Woonstart een belangrijke uitbreiding van haar patrimonium met de overname van 189 sociale woningen van Vivendo. Sinds 1 juli 2025 worden deze woningen door Woonstart beheerd. Hiermee versterken wij onze positie als woonmaatschappij binnen het werkingsgebied en zetten wij een verdere stap in de schaalvergroting zoals voorzien in de Vlaamse hervorming van de sociale huisvesting.

Vandaag beheert Woonstart een patrimonium van ongeveer 1.200 sociale woningen. Daarnaast staan nog bijkomende overdrachten gepland in het kader van de verdere implementatie van het woonmaatschappijmodel. Uiterlijk tegen 1 januari 2028 zal Woonstart, conform de regelgeving, de enige actor voor sociale huisvesting zijn binnen haar werkingsgebied.





Voor 31 december 2027 zijn volgende overdrachten voorzien:

- 215 sociale woningen van ThuisWest (gepland op 01 juli 2026);
- 158 sociale woningen van Vivus (timing nog te bepalen);
- 8.337 m² grondreserve van Vivus (timing nog te bepalen);

Indien de lokale besturen binnen het werkingsgebied dit wensen, kan Woonstart ook vóór 31 december 2027 sociale woningen en grondreserves bestemd voor sociale woningbouw overnemen.

Woonstart is georganiseerd onder de vorm van een besloten vennootschap. De aansprakelijkheid van de aandeelhouders is beperkt tot hun inbreng in de vennootschap. De vennootschap wordt bestuurd door het bestuursorgaan, dat jaarlijks verantwoording aflegt aan de algemene vergadering over de werking van het voorbije boekjaar.

Het dagelijks bestuur wordt waargenomen door de voorzitter, ondervoorzitter en algemeen directeur. De dagelijkse operationele aansturing gebeurt door het managementteam, bestaande uit de algemeen directeur, operationeel directeur en manager sociale huur.

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

Als relatief kleinschalige woonmaatschappij beschouwen wij onze schaal niet als beperking, maar als een strategische troef. Nabijheid, persoonlijke dienstverlening en maatwerk staan centraal in onze werking — voor huurders, kandidaat-huurders, eigenaars, medewerkers en lokale partners.

Missie en visie

Woonstart bouwt en verhuurt sociale woningen in de regio Tielt en zet daarnaast in op uitbreiding van het aanbod via privé ingehuurde conforme woningen. Vanuit deze dubbele opdracht versterken wij het betaalbaar woonaanbod in ons werkingsgebied en spelen wij in op uiteenlopende woonnoden. 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 drie doelstellingen zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. Kwalitatieve en duurzame woningen vormen de basis voor woonzekerheid en dragen rechtstreeks bij tot het welzijn, de stabiliteit en de zelfredzaamheid van onze huurders. Tegelijk vereist een sterke maatschappelijke opdracht een organisatie die professioneel wordt aangestuurd, financieel voldoende gezond is en kan rekenen op betrokken en deskundige medewerkers.

Bij het formuleren van deze doelstellingen werd rekening gehouden met de verplichte activiteiten zoals vastgelegd in de modelstatuten van de Vlaamse Regering.

Woonstart positioneert zich als een wendbare en toekomstgerichte woonmaatschappij. We volgen maatschappelijke evoluties en beleidsontwikkelingen nauwgezet op en spelen tijdig in op relevante



veranderingen, zonder daarbij elke trend kritiekloos te omarmen. Strategische keuzes worden steeds gemaakt met oog voor duurzaamheid, haalbaarheid en lange termijnimpact. Samenwerking vormt daarbij een essentieel uitgangspunt. In overleg met de lokale besturen binnen ons werkingsgebied en in dialoog met andere stakeholders bouwen wij aan een gedragen en coherent woonbeleid. Met een stabiele organisatorische en financiële basis wil Woonstart vandaag én morgen blijven inspelen op de noden en verwachtingen van onze (kandidaat-)huurders en van de samenleving als geheel.

Algemene vergadering

Aandeelhouders¹

Naam aandeelhouder	aantal aandelen
PUBLIEKE AANDEELHOUDERS	
Gemeenten/stad	
Stad Tielt	157.852
Stad Izegem	66.978
Gemeente Pittem	18.847
Gemeente Kortemark	18.847
Gemeente Wingene/Ruiselede	20.272
Gemeente Beernem	2.412
Gemeente Zedelgem	2.754
Gemeente Jabbeke	665
Gemeente De Haan	190
Gemeente Ichtegem	475
Stad Damme	1.140
Gemeente Oostkamp	1.710
Stad Blankenberge	570
Stad Brugge	33.508
Stad Torhout	380
Gemeente Zuienkerke	285
Gemeente Knokke Heist	665
Staat (Vlaams Gewest)	184.894
Provincie	253.612
OCMW Tielt	157.852
OCMW Izegem	5.066
OCMW Brugge	15.489
OCMW Blankenberge	190
OCMW Oostkamp	95
TOTAAL PUBLIEKE AANDEELHOUDERS	944.748

¹ De aandeelhouderslijst heeft betrekking op de situatie per 31/12/2025. Latere wijzigingen in 2026 zijn hier niet in verwerkt.



PRIVATE AANDEELHOUDERS	
Beweging. Net	5.700
Algemene Centrale	317
CAW	1.266
Vermeersch Antoon erfgenamen	317
Vandeputte Didier	1.140
Vercoutere Viviane erfgenamen	1.646
Vandenbogaerde Raymond	317
Busschaert Isabel	570
Oplinus Dirk	570
Vandeputte Sybille	1.140
Dewitte Bart	760
Verbeke Tom	760
Dehautt Dries	760
Declercq Stephaan (Damme)	2.199
De Clercq Jean-Pierre	3.141
De Ferrare Jehan	942
Maes Albert	2.513
Verstraete Geert	1.256
Erfgenamen Vandekerckhove Georges	942
Vankeirsbilck Hilde	3.141
Vlegels Francis	1.885
Defreyne Jan	3.141
Maes Annabelle	2.513
Verleye Herlinde	132.680
Houthoofd Eugene- Jacqueline Maene	3.968
Devliegere Martine	620
Bekaert Simon	620
Rotsaert Piet	133.672
De Coninck Birger	248
Byttebier Vincent	124
Vannieuwenhuyze Luc	99.200
De Volksverzekering (Belfius)	4.749
Bewesol vzw	12.727
Belgische Socialistische partij (Vooruit)	19
Gezinsbond West-Vlaanderen	190
Patriwesol bv	2.659
Electrabel (ex Generale Mij v België N.V.)	475
Vandewege Jan	95
Van de Winkel René	38
Van den Bilcke Jean	1.558



Teerlynck Marc	19
Van Vlaenderen Boudewijn	48
Demarest Jos	1.121
Matthys Martine	171
Decleer Hilde	28
Jacquart Régine	19
Marechal Paul	19
De fauw Dirk	1.653
Leys Pascal	950
Van Coppenolle Ewald	190
Van Caloen Thierry	570
Lobelle Philippe	95
Cardon Eric	190
De Grande Maurice (overleden)	9
Devolder Jacques	9
Michiels Dirk	47
Standaert Georges	190
Goeman Lena	57
Gerda Goethals	95
Jean-Claude Laurent	48
Vandamme Ingrid	380
Petit Alain	38
Sammy Roelant	19
Franky Demon	9
TOTAAL PRIVATE AANDEELHOUDERS	436.552
TOTAAL PRIVATE EN PUBLIEKE AANDEELHOUDERS	1.381.300

nominale waarde: 0,05



Bestuur

Woonstart wordt bestuurd overeenkomstig haar statuten en de geldende regelgeving voor woonmaatschappijen.

Bestuurswissel 2025

Naar aanleiding van de gemeenteraadsverkiezingen werd in 2025 een hersamenstelling van het bestuursorgaan doorgevoerd. De betrokken lokale besturen duiden nieuwe vertegenwoordigers aan, waardoor de samenstelling van het bestuursorgaan werd aangepast.

Onderstaande samenstelling geeft de toestand weer op 31 december 2025.

Dagelijks bestuur

Vannieuwenhuyze Luc	Voorzitter
Braet Tom	Ondervoorzitter
Verwaeren Kris	Directeur

Bestuursorgaan

Vannieuwenhuyze Luc	Voorzitter en bestuurder voor stad Tielt
Braet Tom	Ondervoorzitter en bestuurder voor gemeente Wingene
Biebuyck Evy	Bestuurder voor Stad Tielt
Debonné Annick	Bestuurder voor gemeente Pittem
Decoene Hilde	Bestuurder voor Stad Tielt
Deconinck Kobe	Bestuurder voor Stad Tielt
Delodder Katrien	Bestuurder voor gemeente Wingene
De Rammelaere Bram	Bestuurder voor Stad Tielt
Donjeta Shala	Bestuurder voor Stad Tielt
Heytens Pascale	Bestuurder voor Stad Tielt
Lievrouw Heidi	Bestuurder voor gemeente Pittem
Quintyn Sandra	Bestuurder voor gemeente Wingene
Verkest Hendrik	Bestuurder voor gemeente Wingene
Vermaete Virginie	Bestuurder voor Stad Tielt
Wittevrongel Claudine	Bestuurder voor Stad Tielt



Personeel en dagelijkse werking

Ons team

Het betrokken, deskundige en geëngageerde team vormt de ruggengraat van Woonstart. Onze medewerkers zijn bepalend voor de kwaliteit van onze dienstverlening en de verdere uitbouw van onze organisatie.

In 2025 werd beslist om bijkomende aanwervingen open te stellen met het oog op een versterking van de interne werking. Dit resulteerde in de indiensttreding van twee nieuwe medewerkers: één binnen de cel sociale huur en één binnen de cel patrimonium.

Met deze gerichte uitbreiding wordt zowel de sociale begeleiding als het technisch en patrimoniumbeheer structureel versterkt. Zo blijft Woonstart organisatorisch afgestemd op de groei van het patrimonium en de toenemende complexiteit van haar opdrachten.

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
Frederik De Jonghe	Patrimoniumbeheerder
Annelien De Clercq	Patrimoniumbeheerder
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
Zoë Hardeman	Deskundig medewerker sociale huur

Investeren in ons team

Bij Woonstart zijn we ervan overtuigd dat een sterke organisatie steunt op een hecht en betrokken team. Daarom investeren we doelgericht in verbinding, samenwerking en teamgeest over de verschillende clusters heen.



Een belangrijke rol hierin is weggelegd voor de werkgroep *feestcomité*. Deze werkgroep wordt jaarlijks opnieuw samengesteld en bestaat uit medewerkers uit verschillende clusters van de organisatie. Zij staan in voor de voorbereiding en organisatie van ons jaarlijks nieuwjaarsfeest en de jaarlijkse teamdag.

De teamdag vormt een waardevol moment waarop collega's elkaar in een informele setting ontmoeten, ervaringen uitwisselen en de onderlinge samenwerking versterken. Dankzij de inzet van het feestcomité is dit telkens een geslaagde en verbindende activiteit.

Op die manier bouwen we niet alleen aan kwalitatieve woonoplossingen, maar ook aan een gemotiveerd en samenhangend team dat onze maatschappelijke opdracht dagelijks waarmaakt.



Youth Action Day

Op Youth Action Day (Youca) zetten jaarlijks zo'n 15.000 jongeren uit het vierde tot het zevende middelbaar zich in om één dag te werken bij een bedrijf, organisatie, overheid of particulier. Het loon van 60 euro wordt volledig geschonken aan projecten van geëngageerde jongeren wereldwijd.

Ook Woonstart deed dit jaar mee en verwelkomde twee enthousiaste studenten voor een dag kennismaking. Tijdens hun stage maakten ze kennis met de werking van onze organisatie, hielpen ze mee met dagelijkse taken en kregen ze een unieke inkijk in de wereld van sociaal wonen.



We zijn trots dat we jongeren zo de kans geven om praktijkervaring op te doen en tegelijk bij te dragen aan een goed doel. Hun inzet en enthousiasme brengen een frisse en waardevolle energie naar onze organisatie - een inspirerende ervaring voor zowel studenten als voor Woonstart!



Gevolgte opleidingen 2025

Blijven leren is voor Woonstart geen vrijblijvende optie, maar een bewuste keuze. In een sector die voortdurend evolueert, investeren we gericht in kennis, vaardigheden en professionele groei.

We stimuleren onze medewerkers om maximaal deel te nemen aan het opleidingsaanbod van onze koepelorganisaties Initia en Wonen in Vlaanderen. Hun opleidingen zijn ontwikkeld voor én door de sector en sluiten daardoor naadloos aan bij onze dagelijkse praktijk. Deze sectorspecifieke expertise vormt een belangrijke meerwaarde voor onze organisatie.

In 2025 namen medewerkers deel aan onder meer volgende opleidingen en trajecten:

- Inhouse IT-opleiding met het voltallige team
- Heropfrissings cursus EHBO
- Opleiding boekhouden
- Opleiding afnemen van functionerings- en evaluatiegesprekken
- Deelname aan HR-platform
- Deelname aan onderhandelingen PC339
- Opleiding buitenlandse eigendommen
- Opleiding beheer en opmaak website
- Opleiding huurprijsberekening en huurovereenkomst
- Kick-off agressie
- Opleiding motiverend leiderschap
- Opleiding teams op sleeptouw
- Opleiding raamcontracten
- Opleiding conformiteitsattest
- Opleiding berekening huurschade
- Basiscursus projectfinanciering
- Webinar modulair wonen
- Opleiding mobiliteitsbudget
- Opleiding DPO awareness



Daarnaast werden over de verschillende diensten heen diverse Sociopack-opleidingen gevolgd. Medewerkers namen eveneens deel aan meerdere intervisiegroepen (onder meer rond sociale huur, inschrijven en toewijzen), waar praktijkervaring en expertise actief worden gedeeld binnen het netwerk van woonmaatschappijen.

Door blijvend in te zetten op opleiding en kennisdeling versterken we niet alleen individuele competenties, maar ook de slagkracht en professionaliteit van onze organisatie als geheel.

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

Onze kandidaat-huurders vormen een essentiële graadmeter voor het inschatten van de nood aan sociale huurwoningen. De behoefte aan betaalbare en kwalitatieve huisvesting in de regio Tielt is overduidelijk.

Het profiel van de kandidaat-huurders biedt de woonmaatschappij waardevolle inzichten in het type huurwoningen waarvoor de grootste vraag bestaat. Op basis daarvan kan Woonstart haar nieuwbouwprojecten beter afstemmen op de werkelijke noden.

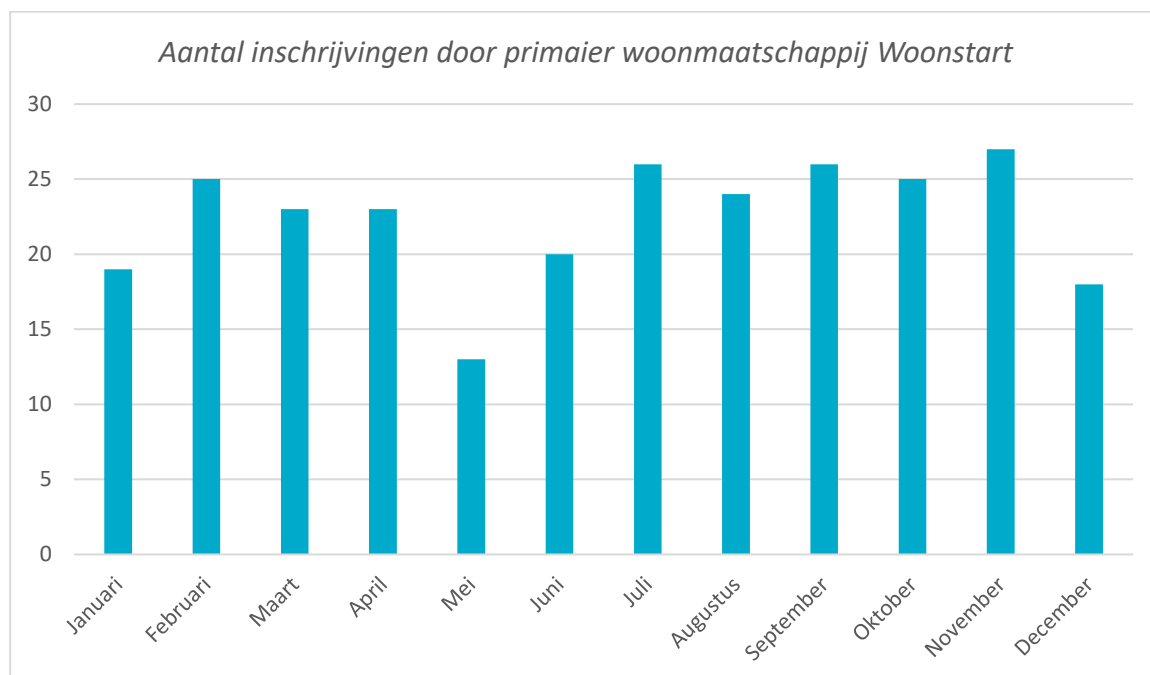
De wachtlijst

Sinds begin 2024 is het Centraal InschrijvingsRegister (CIR) de digitale toegangspoort voor de inschrijving van kandidaat-huurders voor een sociale huurwoning in Vlaanderen. Via dit platform kunnen de kandidaat-huurders zich voortaan zelf inschrijven voor een sociale woning. Op elk ogenblik kan de kandidaat-huurder zijn of haar persoonlijk dossier bekijken en indien nodig aanpassen.

Op 31 december 2025 stonden **2.713 unieke kandidaat-huurders** geregistreerd op de wachtlijst van Woonstart.

Woonstart is **primaire verhuurder van 1.003 kandidaat-huurders**. De primaire verhuurder is de woonmaatschappij die het dossier van de kandidaat-huurder beheert en kan aanpassen in de backoffice van het CIR.

In 2025 schreef Woonstart als primaire verhuurder 277 nieuwe kandidaat-huurders in.



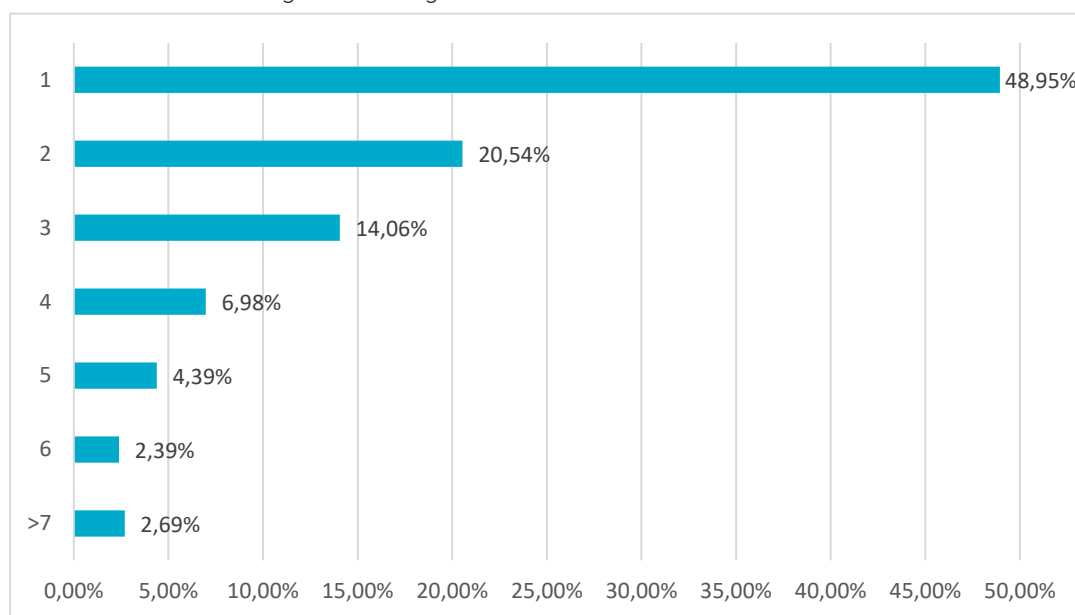


In 2025 registreerden zich in totaal **786 kandidaat-huurders** voor een sociale woning in de regio Tielt.

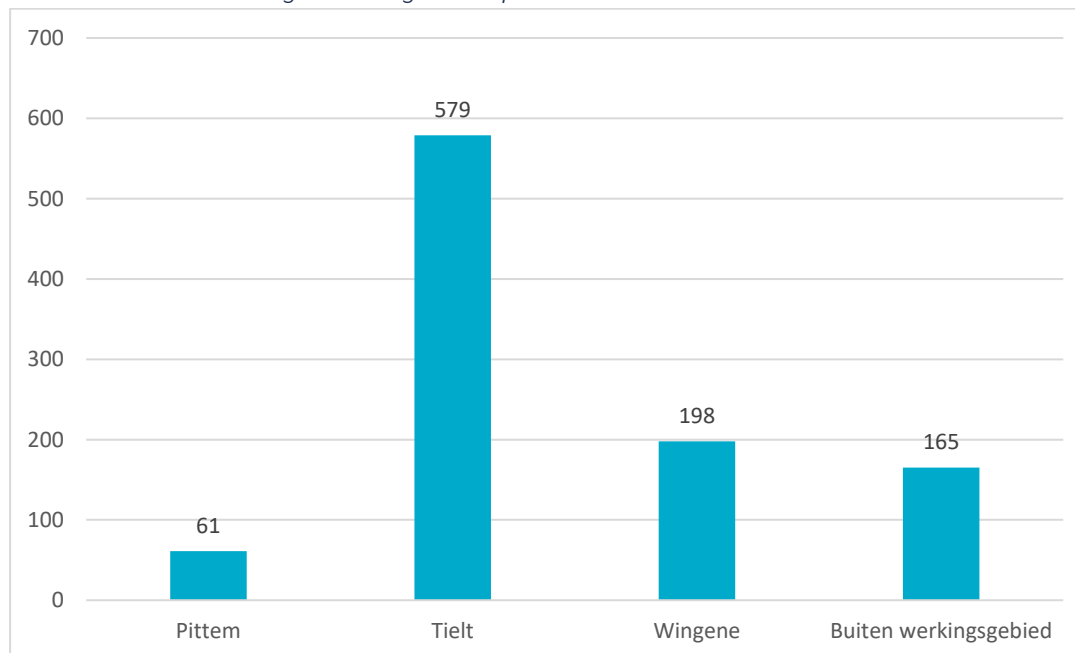
De onderstaande grafieken geven een overzicht van de 1.003 kandidaat-huurders waarvan Woonstart de primaire verhuurder is.

Kandidatenprofielen

Kandidaat-huurders volgens aantal gezinsleden



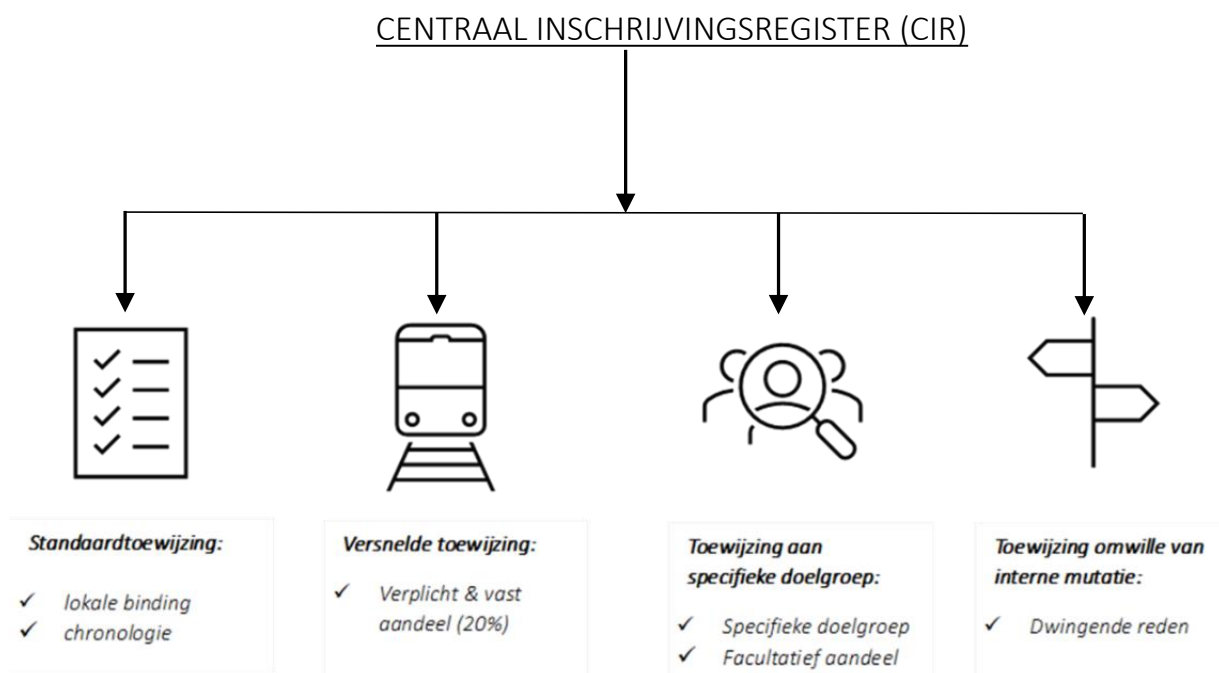
Kandidaat-huurders volgens huidige woonplaats





Toewijzen

Woonstart wijst de sociale woningen toe volgens 4 pijlers. De 4 manieren van toewijzen worden toegepast op de eigen en ingehuurde woningen.



20



Pijler 1: de standaardtoewijzing

Deze toewijzingen gebeuren op basis van chronologie, rekening houdend met de lokale binding. Een kandidaat-huurder die in de laatste 10 jaar 5 jaar onafgebroken aansluitend in de gemeente heeft gewoond krijgt voorrang. Bij een toewijzing wordt achtereenvolgens rekening gehouden met lokale binding binnen de gemeente, daarna in het werkingsgebied.



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.

Bij een versnelde toewijzing worden de regels rond de lokale binding niet toegepast en kan afgeweken worden van de chronologische volgorde van de inschrijving in het CIR. Hierdoor krijgt de kandidaat-huurder voorrang.



Om in aanmerking te komen voor een versnelde toewijzing moet aan volgende voorwaarden worden voldaan:

1. de aanmelding voor een versnelde toewijzing gebeurt enkel door een welzijnsactor die actief is in het werkingsgebied van Woonstart;
2. de kandidaat-huurder:
 - a. is ingeschreven in het CIR
 - b. behoort tot één van de categorieën voor versnelde toewijzing
3. bij de ondertekening van het huurcontract tekenen de kandidaat-huurder, de bevoegde welzijnsdienst en Woonstart een engagementsverklaring waarin afspraken worden gemaakt om respectievelijk als huurder begeleiding te aanvaarden en als bevoegde dienst begeleiding te voorzien volgens de afspraken van de engagementsverklaring.



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 zijn opgenomen bij Woonstart:

- De kandidaat-huurder ouder dan 65 jaar;
- Proefwonen:
Proefwonen creëert een woonaanbod waarbij bepaalde mensen een prioriteitscode kunnen bekomen binnen de sociale huisvesting, dit op voorwaarde dat ze tot de doelgroep behoren en de aanmeldende dienst begeleiding kan voorzien gedurende de ganse duur van het traject. Het intergemeentelijk toewijzingsreglement Proefwonen werd door de Minister van Wonen op 8 september 2015 goedgekeurd en is van toepassing op het volledige werkingsgebied van Woonstart.

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

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

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

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

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



- De proef-woner engageert zich om de begeleiding te aanvaarden in de vorm van een leertraject voor de gehele proefperiode

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



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

In samenwerking met de lokale besturen werd in 2023 een toewijzingsraad opgericht. Deze raad vervult zowel een beleidsmatige als een operationele opdracht en heeft in de voorbije jaren, samen met Woonstart, het toewijzingsreglement en het huishoudelijk reglement opgesteld.

In de loop van 2025 kwam de toewijzingsraad **driemaal** samen en werd een eerste evaluatie uitgevoerd van het geldende toewijzingsreglement. Vanuit de toewijzingsraad werd een focuswerkgroep opgericht die op basis van de toewijscijfers 2024 en de resultaten van de daklozentelling van maart 2025 een eerste evaluatie heeft opgesteld.

Deze werkgroep werkte een focusnota uit waarin zowel de sterktes als de aandachtspunten van het huidige toewijssysteem worden beschreven. Daarnaast werd in deze nota een concreet voorstel geformuleerd voor een aanpassing van het toewijzingssysteem, met een voorstel tot aanvulling van de doelgroepenplannen. In 2026 zal de focusnota verder worden afgewerkt.



Huurders

Nieuwe huurders

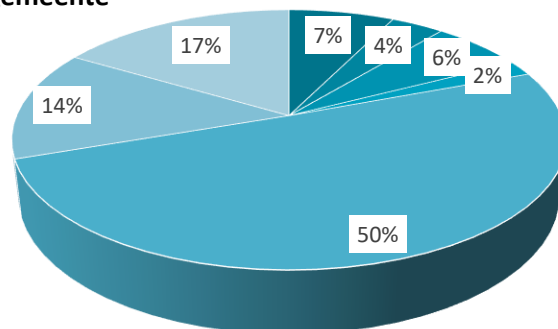
Eind 2025 telde woonmaatschappij Woonstart **1.120 huurders**, goed voor huisvesting van **2.363 bewoners**. Woonstart verwelkomde in 2025 **74 nieuwe huurders** en er verhuisden **35 zittende huurders** naar een andere sociale woning.

-  Via pijler 1, de standaardtoewijzing → 59
-  Via pijler 2, de versnelde toewijzing → 24
-  Via pijler 3, de toewijzing aan een doelgroep → 14
-  Via pijler 4, de interne mutatie → 12

Totaal aantal toewijzingen

Woonstart heeft in 2025 **109 woningen** toegewezen.

Toewijzingen 2025/deelgemeente

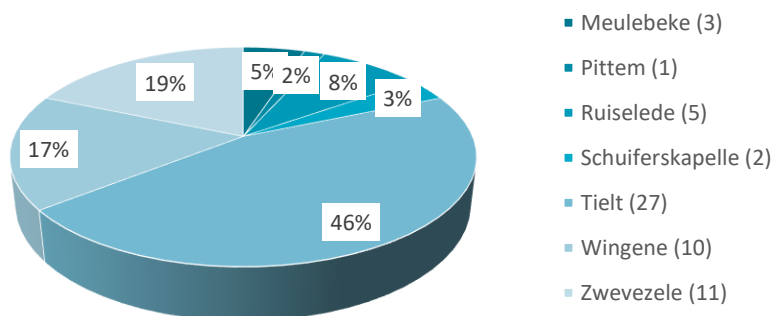


- Meulebeke (8)
- Pittem (4)
- Ruiselede (7)
- Schuierskapelle (2)
- Tielt (55)
- Wingene (15)
- Zwevezele (18)



Pijler 1 – de standaardtoewijzing

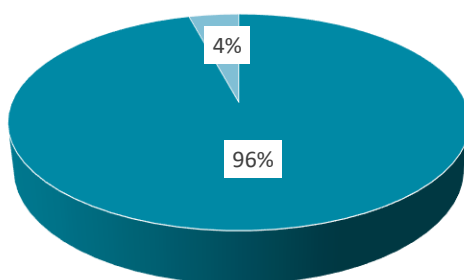
Woonstart heeft in 2025 **59 huurders** toegewezen op basis van lokale binding en chronologie.





Pijler 2 – de versnelde toewijzing

Woonstart mocht in 2025 25 woningen versneld toewijzen. Deze 25 versnelde toewijzingen werden aangevuld met het resterend saldo van 4 niet uitgevoerde versnelde toewijzingen uit 2024. **In 2025 werden 24 kandidaat-huurders versneld toegewezen.** Het resterend saldo van 5 versnelde toewijzingen wordt opgenomen in 2026.



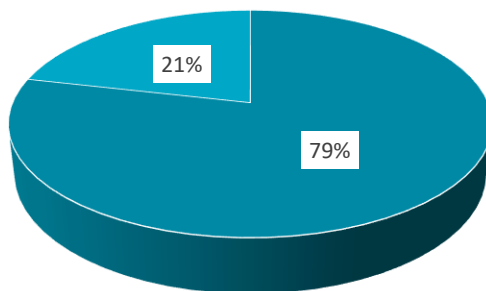
- Doelgroep 1: Dreigend dak- of thuisloos (23)
- Doelgroep 2: Jongeren die zelfstandig wonen of gaan wonen met begeleiding (0)
- Doelgroep 3: Geestelijke gezondheidsproblematiek (0)
- Doelgroep 4: Wonen in slechte huisvesting (1)
- Doelgroep 5: Bijzondere omstandigheden van sociale aard (0)

24



Pijler 3 – De toewijzing aan een doelgroep

In 2025 kende Woonstart aan **6 kandidaat-huurders** een woning toe via een doelgroepenplan 65+ of het reglement Proefwonen.

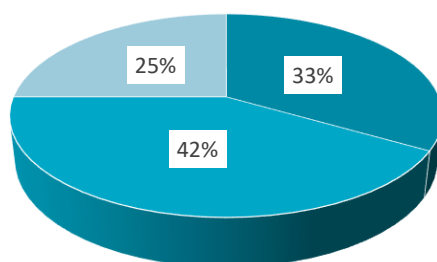


- 65+ (11)
- Proefwonen (3)



Pijler 4 – De interne mutatie

Rekening houdend met de wetgeving opgelegd door de Vlaamse Overheid muteerden in 2025 **12 huurders**.



- Huurders die voerbezet wonen (4)
- Bij beëindiging van de hoofdhuurovereenkomst (5)
- Herhuisvesting i.h.v. sloop, renovatie of verkoop (3)

Vertrokken huurders

In 2025 werden **115 huurovereenkomsten** beëindigd. Woonstart houdt de reden van opzeg bij. In 2025 noteerden we de volgende redenen:

	Opzeg door huurder			Verhuis binnen eigen patrimonium (div. redenen)	Opzeg of ontbinding door Woonstart			Ontbinding van rechtswege	Totaal
	Aankoop woning	Verhuis buiten patrimonium	Verhuis naar WZC	Mutatie binnen eigen patrimonium	Verhuis n.a.v. Verkoop	Omwille van huurachterstal	Omwille van leefbaarheidsproblemen	Omwille van overlijden	
TOTAAL	5	39	13	35	1	5	1	16	115
Percentage	4,35%	33,92%	11,30%	30,43%	0,87%	4,35%	4,35%	13,91	100%

25

Van 5,22% van de vertrokken huurders werd de huurovereenkomst door Woonstart beëindigd, bijvoorbeeld omwille van huurachterstal of leefbaarheidsproblematiek.

In 2025 werd 13,91% (16 huurders) van de huurovereenkomsten van rechtswege beëindigd omwille van het overlijden van de huurder.

4,35% (5 huurders) kocht een woning.

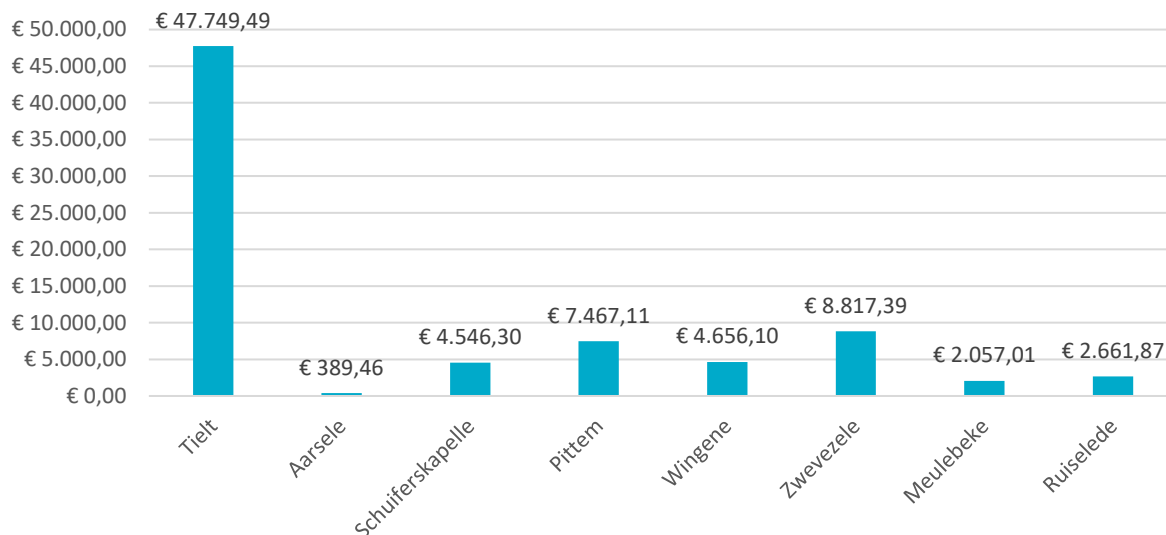
Huurachterstallen

De huurachterstallen worden zeer strikt opgevolgd. Dit is voor Woonstart vanuit financieel oogpunt zeer belangrijk, maar misschien nog belangrijker is dat vaak ook onderliggende problematieken aan het licht komen. De woonmaatschappij combineert de financiële opvolging met sociale ondersteuning. Bij meervoudige problemen wordt samen met onze welzijnspartners en de huurder gezocht naar een haalbaar afbetalingsplan en manieren om ook de andere huurproblemen aan te pakken. Naast brieven neemt Woonstart ook contact met zijn huurders op via andere communicatiekanalen, zoals mail, Whatsapp of huisbezoeken.



Eind 2025 bedroeg de totale huurachterstal van de zittende huurders **€ 78.253,73**.

Huurachterstal zittende huurders



Huurders met een betaalachterstal $\leq$ € 1.500 of andere problemen die tot een opzeg kunnen leiden, worden in **verzoening** opgeroepen. Hierbij treedt de vrederechter op als bemiddelaar.

In 2025 werden **5 huurders** opgeroepen in verzoening waarvan

26	4	voor huurachterstal
	1	voor onderhoud van de woning

In 2025 werden **8 procedures** ten gronde opgestart en **1 procedure** van de rol gehaald, al deze procedures voor huurachterstal.

Er werden in 2025 geen huurders gedwongen uitgedreven.



Leegstand

Op 31 december 2025 stonden 78 panden en 27 garages in leegstand.

CATEGORIE	AANTAL
Frictieleegstand	47
Structurele leegstand	31
Leegstaande garages	27

Voor de opvolging van de leegstand wordt een onderscheid gemaakt tussen volgende leegstandtypes:

Frictieleegstand

Frictieleegstand is de leegstand tussen twee verhuringen, voornamelijk omdat er beperkte herstellingswerken nodig zijn om het pand opnieuw te kunnen verhuren.

De duurtijd van de frictieleegstand werd in 2025 negatief beïnvloed door:

- onbeheerde nalatenschappen
- beperkt aantal kandidaat-huurders voor een aangepaste woning
- opzeg van hoofdhuurcontracten bij ingehuurde woningen
- duurtijd voor het herstellen van huurschade

Structurele leegstand

Leegstand is structureel als er ingrijpende renovatiewerken nodig zijn om een pand opnieuw te kunnen verhuren of indien de kosten te hoog zijn om individueel te renoveren. Het aantal panden in structurele leegstand is in stijgende lijn.

De oorzaken hiervan zijn:

- de visie van Woonstart om op wijkniveau te renoveren volgens de goedgekeurde renovatieplanning

Leegstaande garages

Er staan een aantal garages leeg. In 2025 heeft Woonstart gewerkt aan het overzicht van de verhuurde en beschikbare garages per gemeente. Garages kunnen worden verhuurd aan sociale huurders, maar ook aan private personen. In het intern huurreglement van Woonstart is opgenomen hoe kandidaat-huurders zich kunnen inschrijven voor een garage. Bij de toewijzing van een garage respecteert Woonstart onderstaande cascade:

- sociale huurders zonder garage
- sociale huurders met garage
- private personen



Sociaal beleid

Huurbegeleiding

Vanuit de doelstelling om betaalbaar, kwaliteitsvol, duurzaam en aangenaam wonen te realiseren zet Woonstart in op een sterk sociaal beleid. De sociale dienst speelt een belangrijke rol in het ondersteunen van huurders en het bevorderen van leefbare buurten. De sociale dienst zorgt ervoor dat de huurders de nodige ondersteuning en begeleiding krijgen bij hun sociale, administratieve en maatschappelijke vragen. Indien nodig verwijst de huurbegeleider door naar een gespecialiseerde dienst.

Het patrimonium van Woonstart is verdeeld onder de huurbegeleiders waardoor elke gemeente/deelgemeente zijn verantwoordelijke huurbegeleider heeft. Na het ondertekenen van het huurcontract zijn zij diegenen die de huurder administratief en sociaal opvolgen. Het contact verloopt voornamelijk via huisbezoeken, telefonisch of gesprekken op kantoor.

Naast de basisbegeleidingstaken - die wettelijk zijn vastgelegd - is het belangrijk dat de woonmaatschappij met een brede kijk potentiële risico's op vlak van welzijn weet te detecteren om gericht te kunnen doorverwijzen. Een goed op elkaar afgestemde invulling van de eigen opdrachten bevordert een constructieve samenwerking, wat de huurder ten goede komt. Het aanbieden van de mogelijkheid tot ondersteuning is ook een vorm van preventie. De hulpverlening door de welzijnspartners beperkt zich niet tot louter oplossingsgerichte begeleiding, maar kan ook preventief ingezet worden.

Samenwerkingsverbanden Wonen- Welzijn

Woonstart heeft als unieke partner op het gebied van sociale huisvesting voor de regio Tielt 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 leefbaarheidsproblemen, huurachterstal en uithuiszettingen en bevordert de doorstroom van kwetsbare doelgroepen naar een sociale woning.

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.

Oprichten van een werkgroep huurdersparticipatie

In 2025 werd binnen de werkgroep huurdersparticipatie verder gebouwd aan een breder en dieper contact met onze huurders tijdens tal van activiteiten. De werkgroep komt regelmatig samen met de intentie om deze trend verder te zetten in 2026.



Infovergadering Klijenstraat – Tiel

Op 01/03/2025 betrokken de eerste huurders van het pas opgeleverde appartement in de Klijenstraat 15, Tiel hun appartement. Voorafgaand aan hun verhuis werden zij uitgenodigd voor een eerste info- en kennismakingsmoment.

Dag van de burens

Op 20 mei 2025 nodigden we op kantoor onze dichtste burens-huurders uit voor een gezellige namiddag met koffie of frisdrank en een gebakje. Het mooie weer stond toe dat dit buiten plaatsvond. Met een streepje muziek op de achtergrond leerden we elkaar wat beter kennen op een informele manier. Iedereen kon in de wensboom een warme wens voor de buurt kwijt.



29





Bewonersvergadering Schependomstraat – Tielt

Op dinsdagavond 8 juli 2025 ging er een bewonersvergadering door voor alle bewoners van Schependomstraat 2 in Tielt in de gebouwen van Welzijn Tielt. Tijdens deze bewonersvergadering kwamen de volgende onderwerpen aan bod: brandveiligheid met een woordje uitleg door Brandweer Tielt, het nieuwe reglement inwendige orde, hoe samenleven als goede burens en hoe een technisch probleem melden. Na de presentatie was er ruimte voor vragen en een babbel met de bewoners.



30

Deelname project Giraff Dierdonk – Zwartegevelstraat

In 2024 startte het project Giraff in de wijk Dierdonk – Zwartegevel. GIRAFF is een project vanuit Beweging.net en Gezonde Buurt van CM dat samen met lokale partners (buurtwerking, Stad Tielt, Luna di Tanneke en Woonstart) aan de slag gaat om samen van de buurt waarin ze wonen en leven een betere plek te maken. Ook in 2025 werkte Woonstart verder mee aan dit project. Op 26 februari 2025 vond er een tweede map-it sessie plaats tijdens een voetbaltoernooi. Er werd gewerkt rond de thema's 'aangenamer op het buurtplein om te wonen' en 'leuker om te spelen op het voetbalplein'.

Tijdens de daaropvolgende overlegmomenten met de partners gedurende het jaar werd bepaald welke zaken op relatief korte termijn konden worden aangepakt. Zo werd er een hinkelpad aangebracht als ludieke en speelse bewegwijzering van het buurtplein naar het voetbal- en speelplein. Er werden grote plantenbakken met bomen geplaatst op het buurtplein, er werd een extra zebropad geschilderd, de bomen aan het voetbalplein werden opgesnoeid zodat er zicht is op het voetbalveld en er werd een bord aan het





buurtplein en voetbal- en speelplein geplaatst met enkele regels.

Tijdens het slotevent op 5 oktober 2025 werden de realisaties te onthuld en gevierd. Het project werd afgesloten en er werd vooruit gekeken naar de toekomst voor een verdere ontwikkeling van een gezonde, groene en sociale buurt.



Bijdrage buurtwerking Dierdonk – Zwartegevelstraat

Ook in 2025 kon de buurtwerking van de wijk Dierdonk – Zwartegevel rekenen op financiële steun van Woonstart. Mede hierdoor kan de buurtwerking hun activiteiten verderzetten voor een steeds groeiende groep. Activiteiten zijn koken op woensdagmiddag, activiteiten voor kinderen in de vakanties, een bingoavond, een zomerse picknick, een fotozoektocht, lenteontbijt, Sinterklaasfeest en een nieuwjaarsreceptie.



Soep met babbeltjes



Tijdens de 10-daagse van de geestelijke gezondheid, sloten we aan op het jaarlijkse initiatief “soep met babbeltjes” van Gezonde Stad Tiel. Tiel voorziet alle locaties van een tentje, tafels, stoelen en verse soep.

Collega's van Woonstart waren samen met andere sociale actoren aanwezig om mensen informeel aan te spreken over een warme kop soep. De locaties waar Woonstart deelnam waren de wekelijkse markt te Meulebeke, het dorpsplein in Schuiferskapelle, het Oud Gemeentehuis ODT Aarsele en het buurthuis Dierdonk/Zwartegevel in Tiel.



Wijkvergadering Dierdonk - Zwartegevelstraat – Tiel

Naar aanleiding van enkele voorvallen waarbij jongeren en jonge kinderen betrokken waren, werd er een buurtoverleg georganiseerd in het buurthuis van de wijk Dierdonk – Zwartegevel op dinsdagavond 30 september 2025. Dit initiatief kwam er vanuit de samenwerking van de Politiezone regio Tiel, de buurtwerking van Welzijn Tiel, het lokaal bestuur Tiel en Woonstart. Tijdens dit overleg gingen we in op de problemen in de wijk en de algemene delen van de appartementsgebouwen zoals sluikstorten, vandalisme, overlast en verkeer. Aan de hand van uitleg, foto's en filmpjes werd de huidige situatie geschetst. Daarnaast was er aandacht voor tips en adviezen over hoe dit beter kan.





Infomomenten voor de huurders van Ruiselede en Zwevezele

Op 1 juli 2025 heeft Woonstart via een partiële splitsing de woningen in de gemeentes Ruiselede en Zwevezele overgenomen van woonmaatschappij Vivendo. De huurders werden aan de hand van een aantal brieven geïnformeerd over de overdracht van hun woning en huurovereenkomst. Op 3 juni 2026 werden alle huurders van de gemeente Zwevezele uitgenodigd voor een infomoment in C.C. De Wissel, Zwevezele. Op 5 juni 2025 ontvingen we de huurders van de gemeente Ruiselede in zaal Sport en Spel, Ruiselede.

Woonstart kon rekenen op een talrijke opkomst. Tijdens de infomomenten werden de huurders geïnformeerd over woonmaatschappij Woonstart, de praktische wijzigingen van de overdracht en werden zij door Vivendo uitvoerig bedankt voor hun jarenlange vertrouwen. We sloten af bij een natje en een droogje met een fijne babbel.



33





Bevraging Stationsplein

In december werd een bevraging georganiseerd bij de bewoners van Stationsplein 4 in Tielt. Met deze actie wilden we de huurders actief betrekken en hen inspraak geven in mogelijke verbeteringen binnen het gebouw, evenals in de thema's die aan bod komen tijdens de bewonersvergadering.

Bij de uitnodiging werd een invulstrookje toegevoegd met gerichte vragen, zoals welke punten men graag besproken ziet tijdens de bewonersvergadering, of er specifieke vragen of bezorgdheden leven, en welke suggesties er zijn om de woonomgeving te verbeteren.

Bijna tien huurders namen de tijd om hun feedback te formuleren en hun ingevulde strookje binnen te brengen. Deze waardevolle input wordt verwerkt in de agendapunten van de bewonersvergadering, zodat de besproken thema's maximaal aansluiten bij de noden en verwachtingen van de bewoners.

Deze aanpak beschouwen we als een positieve stap in het versterken van participatie en betrokkenheid. We streven er dan ook naar om deze werkwijze in de toekomst door te trekken naar alle bewonersvergaderingen.



Patrimonium

Aanbod van woningen

In het kader van de vorming van de woonmaatschappijen werd midden 2023 gestart met de woonentiteiten binnen de regio Meulebeke, Pittem, Ruiselede, Tielt en Wingene. Deze entiteiten maakten oorspronkelijk deel uit van drie organisaties die de basis vormden van de nieuwe woonmaatschappij: Tieltse Bouwmaatschappij, IZI Wonen en SVK Regio Tielt.

Bij de opstart op 01 juli 2023 omvatte dit patrimonium in totaal 959 woonentiteiten.

In het kader van verdere overdrachten werden op 01 juli 2025 bijkomend 188 woningen en appartementen van Vivendo geïntegreerd, gelegen in Ruiselede en Zwevezele. Tegelijkertijd verdwenen in de voorbije jaren ook een aantal entiteiten uit het patrimonium, onder meer door verkoop of het stopzetten van het beheer van ingehuurde panden.

Daarnaast werd in 2025 een nieuw project met 15 appartementen opgeleverd, wat bijdroeg aan de uitbreiding van het aanbod.

De evolutie van het aantal woonentiteiten is als volgt:

	START WM			
	30/06/2023	31/12/2023	31/12/2024	31/12/2025
SVK	212	212	214	201
TBM	498	497	496	560
IZI	249	249	248	248
VIVENDO				188
Totaal	959	958	958	1197

Eind 2025 beschikte Woonstart over een totaal aanbod van 1.197 woonentiteiten, waarvan 201 ingehuurde en 996 eigen panden.

Vooruitkijkend staan nog verdere overdrachten gepland: zo worden op 01 juli 2026 215 woonentiteiten van Thuiswest verwacht. Daarnaast is er ook een overdracht van Vivus voorzien, al is de concrete timing hiervan nog niet gekend.



Grondvoorraad

GRONDGEBIED TIET				
Baudelostraat A	17.517m ²	Reservegebied voor woonwijken	Project	Baudelostraat
		Deels agrarisch gebied	(momenteel on hold)	
Baudelostraat B	3.058m ²	Reservegebied voor woonwijken		
Baudelostraat C	4.505m ²	Reservegebied voor woonwijken		
		Agrarisch gebied		
		woongebied		
Egemsesteenweg	2.423m ²	Woongebied met landelijk karakter		
Hoogmolenweg	7.838m ²	Woonuitbreidingsgebied	Project in voorbereiding	
Meerlaantjestraat	20.248m ²	Reservegebied voor woonwijken	Totale grondvoorraad waarvan 9.122m ² kosteloos wordt overgedragen naar openbaar domein	
Bedevaartstraat	1.925m ²	Woongebied met landelijk karakter	Project in voorbereiding	
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)	

*werd uit de grondvoorraad verwijderd in 2025, zie verder "Verkoop patrimonium"

GRONDGEBIED PITTEM		
Koolskampstraat	+/- 44.600m ²	Woonuitbreidingsgebied
GRONDGEBIED WINGENE		
Eikenstraat	+/- 4.151m ²	Woonuitbreidingsgebied
Blekreke	+/- 1.800m ²	Woongebied



Problematiek woonreservegebieden

Het uitvoeringsbesluit bij het decreet Woonreservegebieden (de zogenaamde “stolp woonreservegebieden”) trad in werking op 5 november 2023. Dit besluit omvat nadere regels met betrekking tot:

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

De nieuwe regelgeving rond woonreservegebieden, samen met de aanduiding van watergevoelige openruimtegebieden, heeft een aanzienlijke impact op de ontwikkelingsmogelijkheden van woonmaatschappijen voor de betrokken percelen in eigendom.

Aangezien een aanzienlijk deel van de gronden van Woonstart in woonreservegebieden ligt, kan dit leiden tot bijkomende vertragingen of zelfs tot het niet kunnen realiseren van nieuwe ontwikkelingen. Het vormt in ieder geval een extra hindernis bij de realisatie van nieuwe woonprojecten, waarmee rekening moet worden gehouden.

In 2025 besliste Woonstart om een professionele partner in te schakelen, met name WVI uit Brugge, om een eerste vrijgavebesluit aan te vragen voor het woonuitbreidingsgebied (WUG) in Pittem. Indien dit traject succesvol blijkt, kan dit een vervolg krijgen voor andere woonuitbreidingsgebieden.

Vanuit de beroepsvereniging Initia worden, in samenwerking met Wonen in Vlaanderen, initiatieven genomen om te komen tot soepelere regelingen voor het aanvragen van vrijgavebesluiten voor goed gelegen gebieden.

37

Ingehuurd patrimonium

Algemeen

Op 31/12/2025 had Woonmaatschappij Woonstart 201 private ingehuurde woningen in beheer, verspreid over het volledige werkingsgebied. Het ingehuurd patrimonium bestaat uit een mix van huizen, appartementen en studio's, zoals hieronder weergegeven.

Ligging en woningtypes van de private woningen in beheer

	HUIZEN	APPARTEMENTEN	STUDIO'S	TOTAAL
Tielt	71	70	11	152
Pittem	5	2	0	7
Wingene	23	19	0	42
Totaal	99	91	11	201

Groeipad en instroom van nieuwe eigenaars

Woonstart blijft inzetten op een laagdrempelige bereikbaarheid voor kandidaat-eigenaars. Bij een eerste contactname wordt steeds een duidelijke toelichting gegeven over de werking van de doorverhuuractiviteit en de voorwaarden voor samenwerking.



Om eigenaars snel en transparant inzicht te bieden in de geschiktheid van hun woning, werkt Woonstart met een checklist. Wanneer aan de basisvoorwaarden wordt voldaan, volgt een plaatsbezoek waarbij de woning wordt opgemeten en inhoudelijk beoordeeld met het oog op het verkrijgen of behouden van een conformiteitsattest. De opmeting vormt tevens de basis voor de huurprijsbepaling via de huurschatter van de Vlaamse overheid.

Hoewel deze werkwijze inzet op professionaliteit en transparantie, stelt Woonstart vast dat eigenaars de weg naar de organisatie minder vlot vinden dan in voorgaande jaren. Zowel het aantal spontane aanmeldingen als de instroom via mond-tot-mondreclame is merkbaar afgenomen. Dit zet het aanbod van bijkomende ingehuurde woningen onder druk en beïnvloedt rechtstreeks de verdere uitbreiding van het patrimonium.

Prospecties en inhuringen

In 2025 werden drie nieuwe woningen ingehuurd via een hoofdhuurcontract. Deze inhuringen dragen bij aan het aanbod van betaalbare en kwalitatieve huurwoningen binnen het patrimonium van Woonstart.

Tegelijkertijd werden minder prospecties uitgevoerd dan in voorgaande jaren, wat resulteerde in een beperktere instroom van nieuwe panden. Dit bevestigt de noodzaak om bijkomend in te zetten op actieve prospectie en het versterken van de bekendheid van de doorverhuuractiviteit bij private eigenaars.



foto's van een nieuwe ingehuurde woning te Aarsele

Evolutie van het patrimonium

In 2025 gingen zestien woningen uit het beheer van Woonstart:

Tien hoofdhuurcontracten werden door Woonstart beëindigd, voornamelijk omwille van tekortkomingen op het vlak van woningkwaliteit en het niet langer voldoen aan de geldende woonnormen.

Zes contracten werden beëindigd op initiatief van de eigenaar. In de meeste gevallen gebeurde dit naar aanleiding van de verkoop van het pand of het verstrijken van het negenjarig hoofdhuurcontract.



In datzelfde jaar werden drie nieuwe woningen aan het ingehuurd patrimonium toegevoegd. Dit resulteerde in een netto daling van het ingehuurd patrimonium in 2025.

Uitdagingen

Beschikbaarheid van kwalitatieve en betaalbare woningen

Het aantrekken van nieuwe, kwalitatieve woningen blijft een belangrijke uitdaging. De verminderde spontane aanmelding van eigenaars bemoeilijkt de verdere uitbreiding van het ingehuurd patrimonium. Daarnaast moeten woningen niet alleen voldoen aan de geldende kwaliteits- en woonnormen, maar ook betaalbaar blijven voor het doelpubliek van Woonstart. Het combineren van kwaliteit, conformiteit en betaalbaarheid vraagt bij elke nieuwe inhuring een zorgvuldige afweging.

Huurprijs

De huurprijs is een doorslaggevende factor voor eigenaars bij het al dan niet aanbieden van hun woning. Sinds 2024 hanteert Woonstart systematisch de huurschatter als objectief en transparant instrument bij de bepaling van de inhuurprijs. In 2025 blijkt echter dat het verschil tussen de marktwaarde en de door Woonstart voorgestelde huurprijs voor veel kandidaat-eigenaars nog steeds aanzienlijk is. De aanhoudend hoge huurprijzen op de private markt versterken deze spanning en vormen een blijvende uitdaging voor de groei en stabiliteit van het ingehuurd patrimonium.

Eigen Patrimonium

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.

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

(Ver)nieuwbouwprojecten in ontwikkeling

Project: Keidam eindfase Tielt

Architect: Claey's Architecten (Roeselare)
Projectomschrijving: vervangingsbouw van 19 huurwoningen
Aanvangsdatum: nog te bepalen



In overleg met de betrokken diensten van de lokale overheid, kon het dossier verfijnd en afgewerkt worden waarbij op 5 september 2025 de omgevingsvergunningen voor de vervangingsbouw van deze 19 woningen kon bekomen worden.

Het uitvoeringsdossier werd aangepast in functie van de in de afgeleverde vergunningen geformuleerde opmerkingen. Het aanbestedingsformulier ontving gunstig advies van Wonen in Vlaanderen op 22/12/2025 waardoor de aanbestedingsprocedure begin 2026 kan opgestart worden.

De start van de werken is dan voorzien in de 2^{de} helft van het voorjaar 2026.



40



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 (gelijkvloers 2xtype 3/4 en daarboven 2xtype 4/5)
- 8 gebouwen met telkens 2 appartementen (gelijkvloers type 2/3 en daarboven type 3/4)

Eerste ramingsbedrag € 6.506.193 excl. BTW



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), voor een totaalbedrag van 985.208,29 EUR.

80.836,73 EUR daarvan is ten laste van Woonstart. Deze kost komt voort uit werkzaamheden die om praktische redenen in het infrastructuurdossier werden ondergebracht (zoals keermuren en niveau-aanpassingen) en uit de verdeelsleutel die toegepast is op een deel van de toegangsweg van het project, aangezien deze (deels) grenst aan percelen in private eigendom.

Woningbouw: In 2025 is de omgevingsvergunning van het deel woningbouw afgeleverd, waarna het aanbestedingsdossier wordt afgewerkt in functie van de gewijzigde regelgeving en de opgelegde voorwaarden in de vergunning. De aanbestedingsprocedure van de werken is voorzien voor eerste helft 2026.

Uitvoeringstermijn: 500 kalenderdagen



Nieuwbouwprojecten in voorbereidingsfase

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.

Dossier voorlopig on hold ifv ervaring met aanvraag vrijgavebesluit in ander pilootproject (RUP Pittem).



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. Gemeente is ook vragende partij om dit gebied te kunnen ontwikkelen. Het kunnen sociaal ontwikkelen zou ook een oplossing bieden voor het BSO van Pittem.

In 2025 heeft Woonstart beslist om samen met WVI de procedure op te starten om een eerste vrijgavebesluit aan te vragen voor dit WUG te Pittem. In eerste instantie zal een Nota 'onderzoek tot vrijgave WUG Centrum West' worden gemaakt.



Project Egemsesteenweg Tielt

In het kader van de D&B formule werd een eerste schetsontwerp gemaakt door Damman. Gezien dit ontwerp het bouwen in een tweede lijn voorzag werd dit als minder opportuun beschouwd voor deze site.

Er zal opnieuw dienen bekeken worden wat de mogelijkheden op dit terrein zijn.

Project Wingensesteenweg Tielt

Projectomschrijving: Zeer groot potentieel van +/- 10 ha om nog woningen te bouwen te Tielt. Helemaal gelegen in WUG. In eerste instantie dient (een deel van de gronden) met bestemming woonuitbreidingsgebied vrijgegeven te worden door een vrijgavebesluit alvorens er bouwplannen kunnen beginnen.

Dossier voorlopig on hold in functie van ervaring met aanvraag vrijgavebesluit in ander pilootproject (RUP Pittem).

Nieuwbouwprojecten in uitvoering

In 2025 liep, naast de twee opgeleverde projecten, nog één project in uitvoering waarbij Wonen in Vlaanderen optrad als bouwheer. Het betreft het infrastructuurdossier van de Hoogmolenweg in Tielt, zoals eerder in dit activiteitenverslag toegelicht.

Nieuwbouwprojecten opgeleverd

In 2025 werden 2 nieuwbouwprojecten opgeleverd.

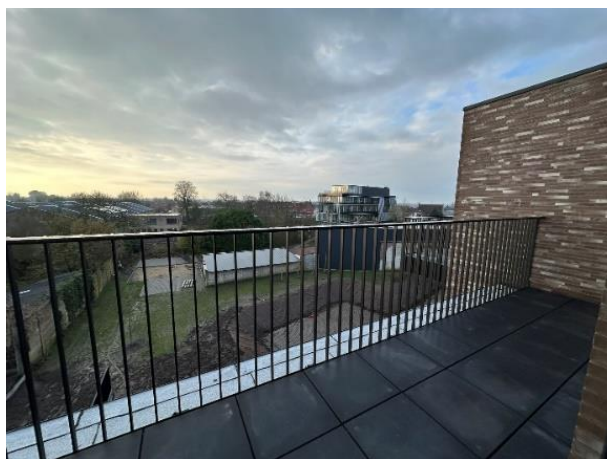
Project Klijtenstraat (15 huurappartementen)

Architect: Claeys Architecten (Roeselare)

Aannemer: Recon Bouw (Adegem)



Gunningsbedrag:	3.153.860,69- EUR
Projectomschrijving:	1 meergezinswoning met 15 appartementen met halfondergrondse parkeergarage • 3 appartementen type 1/2 • 10 appartementen type 2/3 • 2 appartementen type 3/4
Aanvangsdatum:	16 augustus 2023
Datum voorlopige oplevering:	27 februari 2025
Financiering:	FS3 – gunningsbedrag 78.32% van de maximprijs volgens de simulatietabel.
Financieel:	Eindbedrag der werken 3.269.154,03- EUR Waarvan 42.339,20- EUR aan meerwerken 72.954,14- EUR aan prijssherziening





Project Meerlaantjes- en Montealwijk Tielt (10 koopwoningen)

Architect:	Buro C Architecten (Gent)
Aannemer:	Bouwonderneming Damman (Deerlijk)
Gunningsbedrag:	2.406.302,61- EUR
Projectomschrijving:	6 sociale koopwoningen en 4 bescheiden koopwoningen • 2 woningen type 3/4 • 8 woningen type 4/5
Aanvangsdatum:	1 februari 2024
Datum voorlopige oplevering:	21 mei 2025
Financieel:	Eindbedrag der werken 2.425.754,59- EUR Waarvan -30.421,72- EUR aan minwerken 49.873,70- EUR aan prijssherziening





Alternatieve bouw- en projectvormen

Voor de ontwikkeling van nieuwe bouwprojecten staat Woonstart open voor het onderzoeken van verschillende pistes. Zo stelde Woonstart zich in 2024 kandidaat voor de CBO-procedure (in twee oproepen) en opnieuw in 2025 (eveneens in twee oproepen).

Daarnaast onderzoekt Woonstart ook de mogelijkheden voor D&B-procedures op percelen die reeds in eigendom zijn. Dit zowel voor projecten met grondgebonden woningen als voor projecten waarbij meergezinswoningen kunnen worden gerealiseerd.

CBO in ontwikkeling

Project De Gilde (Meulebeke)

Private partner / Ontwikkelaar:

GC Architecten

Projectomschrijving:

Nieuwbouw van meergezinswoning met 10 wooneenheden
+ 10 overdekte parkeerplaatsen

Offerte volgens simulatietabel:

€ 2.159.350,51 excl. BTW, grond en studiekosten

Stand van zaken 2025:

Fase 2 van de CBO procedure afgerond

De private ontwikkelaar van dit project ontving van Wonen in Vlaanderen gunstig advies op haar voorontwerp waardoor de 3^e stap in het CBO traject kan starten. Dit betreft de onderhandelingsfase met Woonstart. Na het bespreken en aanpassen van de plannen, wordt begin 2026 de aanvraag van de omgevingsvergunning ingediend door de ontwikkelaar. Van zodra deze bekomen is, wordt het uitvoeringsdossier verder uitgewerkt in overleg met Woonstart en wordt de samenwerkingsovereenkomst ondertekend.





Project De Collegesite (Tielt)

Private partner: BV Collegesite (Vlaemynck - Tielt)

Projectomschrijving: Stadsontwikkelingsproject met handel, horeca en om en bij de 200 appartementen waarvan 19 appartementen + 19 ondergrondse parkeergarages worden aangeboden in de CBO procedure.

Offerte volgens simulatietabel: € 4 502 989,96 excl. BTW, grond en studiekosten

Stand van zaken 2025: Fase 2 van de CBO procedure afgerond

Dit project bevindt zich in dezelfde fase (3) als het andere CBO project: De Gilde, zie eerder in dit verslag.

D&B in ontwikkeling

Project Bedevaartstraat (Tielt)

Private partner: Durabrik Bouwbedrijven nv (Drongen)

Projectomschrijving: Meergezinswoning van 18 wooneenheden + parkeerplaatsen

Stand van zaken 2025: 1^e ontwerp gemaakt met 18 WE

Positief advies verkregen op lokaal woonoverleg Tielt

Ontwerpteam Sileghem & Partners en Architectenbureau Bart Dehaene ontwierpen in opdracht van Durabrik, voor Woonstart een meergezinswoning met 18 wooneenheden.

Aan de hand van hun schakelmodules werd een eerste schetsontwerp voorgelegd. Durabrik gaat hiermee, samen met Woonstart, in overleg met de lokale overheid om een gedragen project uit te werken. Geformuleerde opmerkingen worden momenteel verwerkt in het ontwerp waarna, mits gunstig advies, begin 2026 een intentieovereenkomst met Durabrik kan ondertekend worden voor de verdere uitwerking van het dossier.







Renovatieplan 2025- 2050 van Woonstart

Wonen in Vlaanderen verwacht van woonmaatschappijen dat zij een langetermijnvisie ontwikkelen tot 2050 met betrekking tot de kwaliteit van hun woningpatrimonium. Daarnaast is het voor de woonmaatschappij belangrijk om een eigen visie uit te werken over hoe deze ambities zullen worden gerealiseerd, in welke stappen en tegen welke deadlines.

Woonstart heeft een integraal plan uitgewerkt om aan deze verwachtingen te voldoen. Het bestuur keurde in juni 2025 een uitgewerkt renovatieplan voor de periode 2025–2050 goed.

Een kwaliteitsvolle renovatieplanning is essentieel om het woningpatrimonium van Woonstart duurzaam, veilig en toekomstbestendig te maken. De aanpak wordt opgevat als een meerjarig en gefaseerd traject, gebaseerd op een duidelijk stappenplan, inhoudelijke prioriteiten en een langetermijnvisie tot 2050.

1. Inventarisatie van het patrimonium

Begin 2025 beschikt Woonstart over ongeveer 800 eigen woningen en appartementen. Deze woonentiteiten werden in het verleden geregistreerd op basis van woningkenmerken en kunnen worden onderverdeeld in woninggroepen, aangezien zij vaak gelijktijdig zijn gebouwd en oorspronkelijk gelijkaardige eigenschappen hadden.

Door fusies van maatschappijen en de veroudering van eerdere gegevens drong een actualisatie zich op. In het voorjaar van 2025 voerden medewerkers van WVI een screening uit, waarbij per woninggroep één of meerdere representatieve woningen werden bezocht. In totaal werden een vijftigtal woningen doorgelicht. Parallel werden in de voorbije jaren talrijke EPC-attesten opgemaakt, wat een goed beeld geeft van de actuele energieprestaties van het patrimonium.

Wat asbest betreft, werd recent via sectorvereniging Initia een groepsprijsvraag opgestart voor het opmaken van asbestattesten. De toewijzing wordt nog verwacht in 2025. De huidige inschattingen van de asbestproblematiek zijn gebaseerd op interne vaststellingen en vermoedens en dienen nog gevalideerd te worden door erkende deskundigen.

Door deze geactualiseerde gegevens te combineren met de praktijkkennis van ervaren medewerkers ontstaat een helder beeld van de woninggroepen met de grootste noden, zowel op het vlak van veiligheid, wooncomfort als energieprestaties.

2. Prioriteiten en inhoudelijke afwegingen

Bij het bepalen van de prioriteiten volgt Woonstart de richtlijnen van Wonen in Vlaanderen. Veiligheids- en gezondheidsproblemen krijgen absolute voorrang en moeten op korte termijn worden aangepakt.

Daarnaast worden woningen met de laagste conditiescores prioritair ingepland:

- woningen met een negatieve score moeten tegen 2028 worden aangepakt;
- woningen met een score lager dan 20% tegen 2033.

Ook de energieprestatie speelt een cruciale rol: woningen met energielabel F (meer dan 500 kWh/m²/jaar) worden tegen 2028 uitgefaseerd.



Aanvullend hanteert Woonstart een bredere interne afweging, waarbij renovaties worden beoordeeld op basis van:

- veiligheid
- wettelijke energievereisten
- bouwtechnische staat
- wooncomfort
- bewonersimpact
- kostprijs

De mogelijke ingrepen worden onderverdeeld in vijf domeinen:

- **Energie-efficiëntie:** isolatie van dak, muren en vloeren, hoogperformante ramen en deuren en de installatie van zonnepanelen.
- **Veiligheid en toegankelijkheid:** brandveiligheidsmaatregelen, toegankelijkheid voor personen met een beperking en asbestverwijdering.
- **Interieurverbeteringen:** renovatie van keukens, badkamers en vloeren.
- **Exterieurverbeteringen:** gevel- en dakrenovaties en heraanleg van de omgeving.
- **Technische installaties:** vernieuwing van verwarmingsinstallaties (bv. warmtepompen), elektrische installaties en water- en sanitaire leidingen.

Elke woninggroep wordt individueel geanalyseerd. Op basis daarvan worden verschillende (deel)renovatiescenario's en bijhorende kostenramingen uitgewerkt.

49

3. Conditiecores en energieprestaties

De globale conditiemeting van het patrimonium toont aan dat een aanzienlijk deel van de woningen zich in een matige tot slechte staat bevindt. Ongeveer 20% van de woningen heeft een conditiescore lager dan 50% of een onbekende score en komt prioritair in aanmerking voor renovatie.

Conditiecores	aantallen	in %
90-100%	96	11,93%
80-90%	35	4,35%
70-80%	145	18,01%
60-70%	260	32,30%
50-60%	111	13,79%
40-50%	77	9,57%
30-40%	8	0,99%
20-30%	10	1,24%
10-20%	3	0,37%
0-10%	14	1,74%
< 0%	4	0,50%
onbekend	42	5,22%

Op het vlak van energieprestaties sluit Woonstart aan bij de Vlaamse, nationale en Europese



klimaatdoelstellingen, waarbij elke woning tegen 2050 klimaatneutraal moet zijn (EPC-label A, < 100 kWh/m²/jaar).

TIJDSPAD ENERGIENORM	2028	2030	2035	2040	2045	2050
Appartement/gesloten bebouwing	E	D	C	C	B	A
Open/halfopen bebouwing		E	D			

Wanneer gekeken wordt naar de huidige EPC-verdeling, betekent dit dat binnen de komende tien jaar vooral woningen met label D, E, F en onbekend energetisch moeten worden opgewaardeerd. Dit betreft ongeveer 183 woonentiteiten, of bijna 23% van het totale patrimonium.

EPC label	aantallen	in %	doel tegen
label A+	4	0,50%	2050
label A	50	6,28%	2050
label B	283	35,55%	2045
label C	277	34,80%	2035/2040*
label D	92	11,56%	2030/2035*
label E	22	2,76%	2028/2030*
label F	41	5,15%	
label onbekend	27	3,39%	
	796	100,00%	*app&GB/O&HO

4. Asbestafbouw

De Vlaamse overheid streeft naar een asbestveilig Vlaanderen tegen 2040. Belangrijke mijlpalen zijn onder meer:

het verwijderen van asbestcementtoepassingen tegen 2034;

de verplichting om vanaf 2032 over een asbestattest te beschikken voor gebouwen van vóór 2001.

Voor verhuurders geldt bovendien vanaf 2027 de verplichting om een kopie van het asbestattest aan huurders te bezorgen.

Voor Woonstart betekent dit dat, zodra de groepsprijsvraag van Initia is toegewezen, asbestattesten zullen worden opgemaakt, minstens op niveau van de woninggroepen. Pas daarna kan de asbestproblematiek volledig en onderbouwd worden geïntegreerd in de renovatieplanning, rekening houdend met de wettelijke deadlines.

5. Budgettering en financiering

Voor de opmaak en opvolging van de renovatieplanning maakt Woonstart gebruik van de online renovatieplanner van Wonen in Vlaanderen. Voor elk renovatieproject wordt een gedetailleerd budget opgesteld, inclusief materiaal-, arbeids- en onvoorziene kosten.



Voor de periode 2025–2050 wordt geraamd dat ongeveer 37,1 miljoen euro zal worden geïnvesteerd in renovaties en vervangingsbouw. Deze investering wordt gedeeltelijk gecompenseerd door de verkoop van onverhuurbare woningen, in lijn met een bredere verkoopvisie.

De renovatieplanning wordt jaarlijks afgestemd op de financiële planning en kan indien nodig worden bijgestuurd.

Qua financiering wordt maximaal ingezet op subsidies en gesubsidieerde leningen (zoals FS3). In uitzonderlijke gevallen kunnen ook marktconforme leningen of eigen middelen worden ingezet, steeds in overleg met Wonen in Vlaanderen en binnen het jaarlijks financieel kader.

6. Tijdslijn, uitvoering en communicatie

Aangezien niet alle renovaties gelijktijdig kunnen worden uitgevoerd, worden de projecten gespreid ingepland tot 2050, met duidelijke deadlines per fase. Hierbij wordt rekening gehouden met seizoensinvloeden en de beschikbare aannemerscapaciteit.

Bewonerscommunicatie speelt een belangrijke rol. Bewoners worden tijdig geïnformeerd via onder meer het woonbodekrantje, de website, sociale media en individuele communicatie. Bij grotere projecten kunnen bewonersvergaderingen worden georganiseerd. Tijdens de werken is steeds een aanspreekpunt voorzien.

De uitvoering van de opdrachten gebeurt conform de wetgeving inzake overheidsopdrachten. Voor grotere projecten kunnen externe deskundigen worden aangesteld voor voorbereiding, opvolging en kwaliteitscontrole; kleinere projecten worden opgevolgd door het interne patrimoniumteam.

51

7. Evaluatie, nazorg en langetermijnvisie

Na afloop van renovaties evalueert Woonstart zowel de technische resultaten als de tevredenheid van bewoners. Waar nodig wordt nazorg of bijsturing voorzien.

Visie met betrekking tot woningen van slechte kwaliteit en verkoop planning onverhuurbare woningen

Op de vergadering van het bestuursorgaan van juni 2026 werd een verkoopsp planning toegelicht en goedgekeurd.

Woonstart heeft als maatschappelijke opdracht het aanbieden van kwalitatieve en betaalbare woningen. Een deel van het patrimonium is echter niet langer verhuurbaar omwille van ernstige structurele gebreken, veiligheids- en gezondheidsproblemen, slechte energieprestaties of disproportioneel hoge renovatiekosten. Om de beschikbare middelen efficiënt in te zetten en de financiële duurzaamheid te waarborgen, is een gerichte verkoopstrategie voor deze onverhuurbare woningen noodzakelijk.

De verkoop van deze woningen dient meerdere doelstellingen. Ze maakt middelen vrij die opnieuw kunnen worden geïnvesteerd in de kwaliteitsverbetering van het bestaande patrimonium en in de ontwikkeling van nieuwe, performantere woningen. Daarnaast draagt ze bij aan de verhoging van de algemene woonkwaliteit en versterkt ze de financiële stabiliteit van Woonstart op lange termijn.

De aanpak vertrekt vanuit een grondige inventarisatie en analyse van het patrimonium. In 2025 werden de woningkenmerken van de voormalige maatschappijen samengebracht en geactualiseerd via terreinbezoeken door de patrimoniumbeheerder en steekproeven door WVI. Per woning wordt een



afweging gemaakt tussen de haalbaarheid van renovatie en de wenselijkheid van verkoop. Voor elke geplande verkoop wordt een onafhankelijke schatting uitgevoerd, rekening houdend met de actuele marktomstandigheden.

Transparantie staat hierbij centraal. Beslissingen tot verkoop worden afgestemd via het lokaal woonoverleg. Zittende huurders worden tijdig geïnformeerd en begeleid naar een alternatief, kwalitatiever woonaanbod. Het verkoopproces verloopt bij voorkeur via vastgoedtransacties, zodat dit juridisch correct en kostenefficiënt kan worden georganiseerd.

De opbrengsten uit verkoop worden prioritair aangewend voor de aflossing van eventuele leningen, het versterken van de liquiditeitspositie en de verbetering en uitbreiding van het woningpatrimonium. Woningen met zeer lage conditiescores, slechte EPC-labels, asbestproblematiek en ongunstige renovatiekosten worden prioritair opgenomen in de verkoopplanning.

Woningen opgenomen in de verkoopplanning

- Papenholweg 41, Tielt – score-9,4% – EPC-label F
- Papenholweg 53, Tielt – score-2,3% – EPC-label E (momenteel leegstaand)
- Oude Pittemstraat 10, Tielt – score-4% – EPC-label F
- Oude Pittemstraat 46, Tielt – score-16,7% – EPC-label F
- Papenholweg 37, Tielt – score 19,5% – EPC-label D
- Papenholweg 45, Tielt – score 23,6% – EPC-label F
- Begonialaan 33, Tielt – score 32,7% – EPC-label D (momenteel leegstaand)
- Stedemolenstraat 6, Tielt – leegstaand (voorheen tijdelijk verhuurd naar aanleiding van een strategische aankoop)

Voor de drie leegstaande woningen werd de verkoopprocedure reeds opgestart.

Verkochte woningen

Verkoop van onverhuurbare sociale woningen

In 2025 werden twee onverhuurbare sociale woningen door Woonstart verkocht:

- **Papenholweg 53, 8000 Tielt**
Schattingsprijs: €125.000 → verkoopprijs: €152.000
- **Begonialaan 33, 8700 Tielt**
Schattingsprijs: €125.000 → verkoopprijs: €144.000

Deze openbare verkopen werden telkens georganiseerd via de dienst Vastgoedtransacties. Deze verkoopmethode biedt als voordeel dat de aankoopkosten voor kopers relatief beperkt blijven, waardoor zij over meer financiële ruimte beschikken. Dit kan een positieve invloed hebben op de uiteindelijke verkoopprijs.

Verkoop van projectgronden

In 2025 verkocht Woonstart twee projectgebouwen:

- **Stedemolenstraat 8, 8000 Tielt**
Schattingsprijs: €125.000 → verkoopprijs: €131.000



Deze woning werd destijds aangekocht in het kader van het project *Stedemolenstraat fase 2*. Nadat de onderhandelingen met de eigenaars van het tussenliggende pand werden stopgezet, kon het project niet verder worden ontwikkeld zoals oorspronkelijk voorzien. De woning werd vervolgens tijdelijk buiten het sociaal huurstelsel verhuurd aan de voormalige eigenaar. Nadat deze kon worden herhuisvest binnen het sociaal huurstelsel, werd in 2025 de verkoopprocedure opgestart via de dienst Vastgoedtransacties.

- **Peperstraat 4, 8700 Tielt**

Schattingsprijs: €1.000 → verkoopprijs: €101.000

Deze woning werd oorspronkelijk aangekocht in het kader van het bredere project “Peperstraat – schoolgebouw”. Door een wijziging in de visie van het toenmalige lokaal bestuur omtrent de aangrenzende schoolgebouwen, bleek deze site niet langer ontwikkelbaar. In 2025 werd dan ook de verkoopprocedure doorlopen via de dienst Vastgoedtransacties.

Patrimoniumbeheer en onderhoud

Het patrimoniumbeheer omvat een brede waaier aan taken en opdrachten. In dit gedeelte worden enkele aspecten van het courante en globale onderhoud kort toegelicht.

Woonstart biedt sociale huisvesting aan in drie gemeenten in West-Vlaanderen: Tielt, Pittem en Wingene. Het patrimonium bestaat uit woonentiteiten van diverse typologieën, al dan niet aangepast aan specifieke noden. Daarnaast omvat het zowel woningen in eigendom van Woonstart als woningen die beheerd worden voor private eigenaars.

De aard en typologie van de woonentiteit hebben een grote invloed op de onderhoudsbehoefte en de omvang van de herstellingswerken bij huurderswissels. Meergezinswoningen kennen bijvoorbeeld een hogere mutatiegraad, wat het verouderingsproces versnelt. Hierdoor ligt het aantal interventies bij meergezinswoningen beduidend hoger dan bij eengezinswoningen.

Woonstart streeft ernaar haar verhuurdersverplichtingen correct na te komen door het patrimonium zo efficiënt mogelijk te onderhouden, zodat het wooncomfort van de bewoners maximaal wordt gewaarborgd.

In bepaalde gevallen komt Woonstart ook tussen voor de uitvoering van huurders- of eigenaarsverplichtingen, wanneer de betrokken huurder of eigenaar geen geschikte vakman kan vinden. De kosten van dergelijke interventies worden doorgerekend aan de betrokken partij.

Het wettelijk kader inzake huurders- en eigenaarsverplichtingen werd door Wonen in Vlaanderen samengevat in de laagdrempelige publicatie *ZIEZO*. Deze publicatie bevat veel beeldmateriaal en is opgesteld in duidelijke taal. Ze is zowel in papieren vorm beschikbaar als online te raadplegen:

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

Het *ZIEZO*-boekje fungeert als praktische leidraad voor het onderhoud en herstel van woningen en appartementen. Hierbij wordt rekening gehouden met de regels uit de Vlaamse Codex Wonen en het uitvoeringsbesluit. Voor aspecten die daarin niet geregeld zijn, geldt het Vlaams Woninghuurdecreet aanvullend.



Verstrekken van kwalitatieve sociale huisvesting

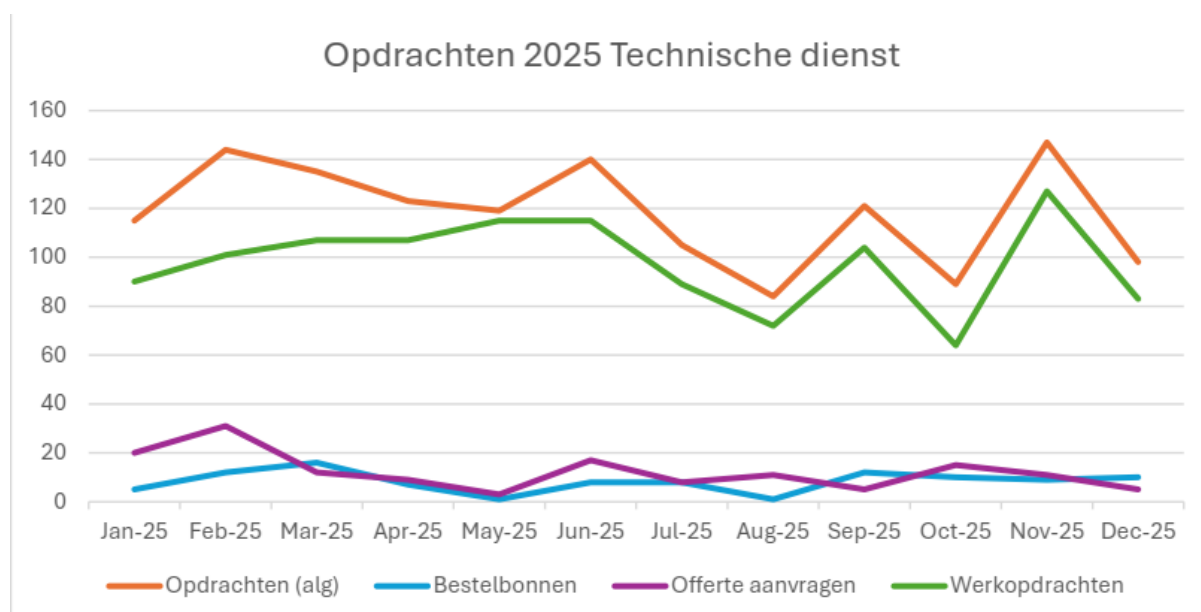
Woonstart stelt alles in het werk om kwalitatieve woongelegenheden aan te bieden die zo goed mogelijk aansluiten bij de hedendaagse behoeften.

Om de risico's op overdracht van onder meer huurdersschade en technische gebreken bij een huurderswissel te beperken, worden vrijgekomen woningen systematisch gescreend. De periode tussen twee verhuringen wordt benut om, waar nodig, meer ingrijpende vervangingswerken uit te voeren. Het gaat hierbij voornamelijk om de vernieuwing van vloerbekleding, badkamers en keukens, aangevuld met diverse kleinere herstellingen.

Woonstart blijft streven naar een verdere optimalisatie van deze doorlooptijd, met als doel de frictieleegstand zo veel mogelijk te beperken.

Werkopdrachten

Begin 2025 startte een nieuwe patrimoniumbeheerder. Dit resulteerde metéén in een toegenomen aandacht voor de technische meldingen en de werkopdrachten die hieruit volgen. Voor de opvolging van een zo grote hoeveelheid van zaken werd een beroep gedaan op het technische opvolgsysteem binnen de sociopack suite.



In 2025 werden in totaal 1.420 opdrachten geregistreerd. Dit omvatte 99 bestelbonnen, 147 offerteaanvragen en 1.174 werkopdrachten. Van deze werkopdrachten werden er 496 intern uitgevoerd door de technische medewerkers.

Over het volledige jaar vertonen alle reeksen een duidelijk seizoensgebonden verloop, met pieken in het voorjaar en het najaar, en een terugval tijdens de zomermaanden. De verschillende types opdrachten evolueren grotendeels in samenhang, wat wijst op een logische doorstroom van aanvragen naar effectieve uitvoering.



Evolutie van de opdrachten (algemeen)

Het aantal opdrachten ligt relatief hoog bij de start van het jaar en stijgt verder naar een eerste piek in februari. In het voorjaar volgt een lichte daling tot mei, waarna in juni opnieuw een duidelijke toename merkbaar is.

Tijdens de zomermaanden, en vooral in augustus, is er een uitgesproken terugval. In september herneemt het aantal opdrachten, gevolgd door een tijdelijke daling in oktober. November vormt het absolute hoogtepunt van het jaar, waarna het aantal opdrachten in december opnieuw afneemt.

Deze opdrachten staan los van de werken die worden uitgevoerd binnen het onderhoudscontract met de firma SIX.

Sanitair en cv installaties

Bij de opstart van Woonstart waren binnen de verschillende organisaties uiteenlopende werkmethoden en contracten van toepassing. Het doel was om via een overgangsperiode geleidelijk te evolueren naar een meer uniform systeem.

Om zowel naar de huurders toe als intern op een meer consistente manier te kunnen werken, werd in het voorjaar van 2025 een openbare aanbestedingsprocedure opgestart voor een nieuw, uitgebreid onderhoudscontract voor centrale verwarming en sanitair. Dit contract omvat bij de start alle eigen woningen, alsook de circa 200 ingehuurde woningen.

In het dossier werd bovendien rekening gehouden met mogelijke uitbreidingen voor woonentiteiten van andere woonmaatschappijen die nog zullen overkomen in het kader van de lopende herstructureringen binnen de sector (Vivendo in 2025, Thuiswest in 2026 en Vivus – nog te bepalen). De voorziene looptijd van het contract bedraagt vier jaar.

Op de aanbesteding schreven twee partijen in. De economisch meest voordelige en reglementaire offerte werd opnieuw ingediend door de firma SIX uit Izegem. Na controle en verificatie werd de opdracht toegewezen aan deze firma, met een startdatum op 1 juli 2025 en een looptijd tot en met 30 juni 2029

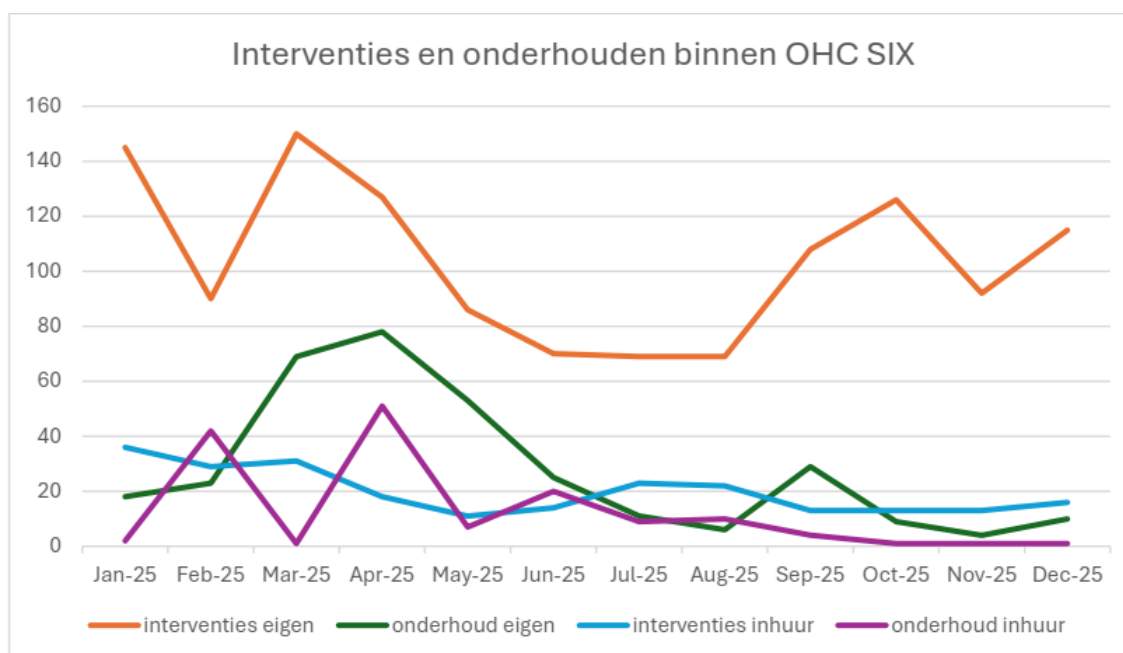
Interventies verwarming en sanitair

De firma SIX stond in voor het onderhoud en de depannages van alle eigen en ingehuurde woningen van Woonstart via een onderhoudscontract. Vanaf 1 juli 2025 werd dit contract vernieuwd en uitgebreid met de woonentiteiten van Vivendo.

In het vernieuwde onderhoudscontract wordt het onderhoud van gasketels standaard tweejaarlijks uitgevoerd voor alle woonentiteiten.

In 2025 voerde firma SIX in totaal 486 onderhoudsbeurten uit aan cv-ketels en sanitaire installaties. Hiervan hadden 336 betrekking op het eigen patrimonium van Woonstart en 150 op ingehuurde woningen.

Daarnaast werden in 2025 in totaal 1.490 depannages en interventies uitgevoerd. Daarvan vonden er 1.249 plaats in eigen woningen en appartementen, en 241 in ingehuurde woningen en appartementen.



Vaststellingen 2025

De analyse van de onderhouds- en interventiegegevens voor 2025 toont een duidelijk seizoensgebonden patroon en een uitgesproken verschil tussen eigen en ingehuurde woonentiteiten.

De interventies bij eigen woonentiteiten vertonen een sterk fluctuerend verloop, met twee duidelijke piekmomenten in maart en oktober, en een merkbaar lagere activiteit tijdens de zomermaanden. Ook het onderhoud van de eigen woonentiteiten kent een uitgesproken seizoenseffect, met een duidelijke concentratie in het voorjaar en een daling van de activiteit naarmate het jaar vordert.

Bij de ingehuurde woonentiteiten ligt het aantal interventies beduidend lager dan bij het eigen patrimonium. Deze vertonen slechts beperkte schommelingen en kennen geen uitgesproken piekperiodes. Het onderhoud van ingehuurde woonentiteiten wordt voornamelijk ad hoc uitgevoerd, vooral in de eerste jaarhelft, en neemt nadien geleidelijk af.

Globaal kan worden vastgesteld dat de werkzaamheden aan de eigen woonentiteiten, zowel interventies als onderhoud, het grootste aandeel van het totale volume uitmaken. De opdrachten voor ingehuurde woonentiteiten hebben eerder een aanvullend karakter en zijn in hoofdzaak geconcentreerd in de eerste helft van het jaar.

Daarnaast is er een duidelijke seizoensdynamiek zichtbaar: het voorjaar wordt gekenmerkt door een hogere onderhoudsactiviteit, de zomer door een lager activiteitsniveau en het najaar door een heropflakking van interventies.

Vernieuwen van bestaande cv-ketels en vervangen van verouderde installaties

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



Gemeenschappelijke delen in meergezinswoningen

Woonstart staat ook in voor het permanent onderhoud van de gemeenschappelijke delen. Eind 2025 ging dit over 26 verschillende sites, waarvan er 19 gelegen zijn in Tielt, 1 in Ruiselede, 1 in Pittem, 1 in Meulebeke, 2 in Zwevezele en 2 in Wingene.

Het poetsen van de gemeenschappelijke delen van de meeste sites is uitbesteed aan een externe poetsfirma's. Het aantal poetsfirma's waarmee wordt samengewerkt werd in 2025 reeds wat verminderd. Zo werkt Woonstart momenteel nog samen met 5 poetsfirma's.

Liftinstallaties in meergezinswoningen

In ons patrimonium zijn er 18 liften geïnstalleerd.

Deze liften worden allen periodiek gecontroleerd door een onafhankelijke controle-instantie en op vaste tijdstippen onderhouden door de aangestelde liftfabrikant.

Het onderhoudscontract van de liftinstallaties werd in 2024 opnieuw aanbesteed en werd gegund aan de firma Coopman Orona. In het bestek werden ook reeds uitbreidingen voorzien voor de uitbreiding van de liften die nog van andere woonmaatschappijen kunnen overkomen (Thuiswest – Vivus).

De termijn van het huidige contract ging in vanaf 1 oktober 2024 en zal normaal eindigen 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 2025 nog steeds actief. In 2026 zal dienen te worden gekeken voor een heraanbesteding

Brandveiligheid

De appartementsgebouwen zijn historisch uitgerust met gemeenschappelijke brandpreventieve installaties, zoals brandblussers, rook- en warmteafvoersystemen (RWA), brandcentrales en rookmelders.

Het nazicht en het onderhoud van de RWA-installaties, brandcentrales en rookmelders voor de appartementen in Wingene zijn opgenomen in het onderhoudscontract met de firma SIX. Voor de appartementen die afkomstig zijn van TBM werd hiervoor een overeenkomst afgesloten met de firma ARCOM – IT Security. Voor de recente overname van appartementen van Vivendo doet Woonstart momenteel een beroep op de ondersteuning van de firma Electro Dudal.

Overeenkomstig de wettelijke verplichtingen zijn alle sociale huurwoningen en appartementen van Woonstart vandaag voorzien van het vereiste aantal rookmelders.



Bloemenhove

Op 7 december 2023 werd de beheersovereenkomst ondertekend voor de 14 sociale woningen die eigendom zijn van de gemeente Meulebeke. Via deze overeenkomst werd het technisch, financieel en sociaal beheer met ingang van 01 januari 2024 overgedragen aan Woonstart. De overeenkomst werd afgesloten voor onbepaald duur.

In 2025 liep het beheer verder volgens de bepalingen van deze overeenkomst. Woonstart staat in voor het beheer van de woningen als een goede huisvader. Dit omvat onder meer:

- 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.

58

De beheersvergoeding bedraagt € 55,07 per woning (excl. btw)/maand en wordt jaarlijks geïndexeerd.

De intenties van Stad Tielt om deze woningen te verkopen aan Woonstart zijn er nog steeds maar werden in 2025 nog niet concreet. Voorbereidingen om dit te kunnen realiseren werden wel reeds gedaan (aanvraag diverse attesten en schatting waarde).

Opmeten en verkoop voortuinen diverse straten te Wingene

In Wingene waren nog een 32-tal voor- en zijtuinen, evenals een reststrook, in eigendom van Woonstart, gelegen in de straten Molenlaan, Breughellaan, Lentakkerlaan en Molenkouter.

Aangezien deze restgronden logischerwijze beter aansluiten bij de aanpalende percelen, besliste Woonstart in 2025 om deze te laten opmeten door een lokaal landmeetkantoor.

Het doel is om deze gronden vervolgens te verkopen aan de aangrenzende eigenaars tegen een kostendekkende prijs.



Organisatie en communicatie

Werkgroepen

In 2025 hebben we bij Woonstart verder geïnvesteerd in de uitbouw van onze clusteroverschrijdende werkgroepen. Deze werkgroepen brengen collega's uit verschillende clusters samen rond specifieke thema's en projecten, en zijn een belangrijk instrument om samenwerking, kennisdeling en gezamenlijke actie te versterken.

Een bijzonder aandachtspunt in 2025 was de overname van de 189 woningen van Vivendo. Voor dit project werd een tijdelijke werkgroep opgericht, samengesteld uit medewerkers van alle relevante clusters. Deze werkgroep zorgde ervoor dat de overname organisatorisch en operationeel vlot verliep, dat verantwoordelijkheden duidelijk werden afgebakend en dat alle processen tijdig op elkaar werden afgestemd.

Naast de Vivendo-overname hebben de bestaande thematische werkgroepen in 2025 verschillende projecten begeleid en versterkt. Door deze werkgroepen over de clusters heen te laten werken, stimuleren we betrokkenheid, snelle vertaling van ideeën naar acties en een efficiëntere interne werking.

Deze aanpak draagt bij aan een wendbare en toekomstgerichte organisatie. Medewerkers voelen zich actief betrokken bij belangrijke dossiers, kunnen kennis uitwisselen en gezamenlijk oplossingen ontwikkelen. Zo versterken we niet alleen de samenwerking binnen Woonstart, maar ook onze capaciteit om complexe projecten, zoals patrimoniumovernames en interne optimalisaties, succesvol te realiseren.



Huurderstevredenheid

In 2025 werd de huurderstevredenheidsenquête, opgestart in 2024, volledig afgerond en geanalyseerd. De bevraging richtte zich op nieuwe huurders die sinds 1 juli 2023 een woning toegewezen kregen bij Woonstart. In totaal namen 66 huurders deel aan de enquête.

De analyse focuste op drie grote thema's: tevredenheid over de woning, de buurt en Woonstart als organisatie, met bijzondere aandacht voor informatie en communicatie.



Tevredenheid over de woning

De algemene tevredenheid over de woning is hoog: 40,9% van de respondenten geeft aan zeer tevreden te zijn, terwijl slechts 3% ontevreden is.

Huurders zijn vooral tevreden over de basisvoorzieningen, zoals warm stromend water, en over de afwerking van de keuken (84,8% tevreden). Minder tevredenheid is er over de eigen garage en parkeermogelijkheden, evenals over de afwerking van terras/tuin en schilderwerken. Bij het betrekken van de woning blijken vooral schilderwerken en de staat van tuin of terras aandachtspunten. Tekortkomingen worden het vaakst gemeld in de keuken; technische installaties zoals boiler en elektriciteit scoren beter.

Tevredenheid over de buurt

De meerderheid van de huurders is tevreden tot zeer tevreden over de buurt. Aandachtspunten zijn het tekort aan vuilnisbakken en parkeergelegenheid. Daarnaast wordt in sommige buurten meer behoefte geïdentificeerd aan ontmoetingsruimte, speelruimte en bijkomend buurtgroen.

Tevredenheid over Woonstart

Het onthaal wordt bijzonder positief beoordeeld: 92,4% van de respondenten ervaart dit als positief, met grote tevredenheid over vriendelijkheid en bejegening. Fysiek langskomen wordt als meest effectief ervaren in termen van geholpen worden en ernstig genomen worden.

De telefonische bereikbaarheid wordt overwegend goed beoordeeld, al worden wachttijden als aandachtspunt vermeld. Bij e-mailcontact is men minder tevreden over de snelheid van antwoord.

Wat informatie betreft, is 90% tevreden over de informatie rond technische problemen. Minder bekend zijn de openingsuren en de mogelijkheid om op donderdagnamiddag zonder afspraak langs te komen. Ook informatie over de huurbegeleider en buurtactiviteiten kan duidelijker.

Bij de aanpak van klachten en herstellingen blijkt vooral de snelheid van uitvoering en de communicatie rond opvolging voor verbetering vatbaar. Huurders geven aan nood te hebben aan meer transparantie over planning, voortgang en eventuele kosten.

Van analyse naar actie

Op basis van de conclusies werd in 2025 een gedragen actieplan uitgewerkt, over de clusters heen. Dit actieplan bevat concrete verbetermaatregelen rond:

- communicatie en bereikbaarheid;
- opvolging en terugkoppeling bij herstellingen;
- informatieverstrekking bij instap in de woning;
- duidelijkheid rond kosten en planning van werken.

Met deze gerichte acties vertaalt Woonstart de resultaten van de bevraging in structurele verbeteringen van haar dienstverlening. De huurderstevredenheidsenquête vormt daarmee niet enkel een meetinstrument, maar een strategische hefboom voor kwaliteitsverbetering.



Huurderskrant – de ‘Woonbode’

In 2025 bleef Woonstart inzetten op heldere en toegankelijke communicatie met haar huurders via de infokrant “Woonbode”. Deze publicatie verschijnt tweemaal per jaar, met een zomer – en wintereditie. Alle edities zijn raadpleegbaar via de website en beschikbaar op het kantoor, waardoor ook externe partners de infokrant kunnen lezen.

In de zomer – en wintereditie van 2025 werden onder meer thema’s behandeld zoals woningveiligheid, tips voor een gezond binnenklimaat, verzekeringen en de rechten en plichten van huurders. Daarnaast werd er aandacht besteed aan wijzigingen in regelgeving, nieuwe woonprojecten, initiatieven van Woonstart en samenwerking met lokale partners. Ook getuigenissen van bewoners en medewerkers kregen een plaats, wat bijdraagt aan een meer persoonlijk en herkenbaar beeld van wonen bij Woonstart.

Op deze manier draagt de Woonbode bij aan het versterken van de betrokkenheid van bewoners en zorgt ervoor dat huurders op een duidelijke en gestructureerde manier geïnformeerd blijven.



Website

In 2025 bleef Woonstart actief inzetten op de verdere ontwikkeling van haar website als centraal communicatiekanaal. Met een compacte werkgroep van twee medewerkers kreeg de website een grondige opfrissing, waarbij zowel de structuur als de inhoud kritisch werden herbekeken. De teksten werden aangevuld en vereenvoudigd, met bijzondere aandacht voor heldere en toegankelijke taal. Daarnaast werd alle ontbrekende informatie aangevuld en logisch ondergebracht op de juiste pagina's, zodat bezoekers snel en efficiënt hun weg vinden.



Ook op visueel vlak werd de website versterkt. Er werd gekozen voor een meer aantrekkelijke en dynamische vormgeving, onder meer door het integreren van nieuwsberichten en verwijzingen naar sociale media zoals Facebook en LinkedIn. Vacatures, nieuwe projecten en andere relevante updates krijgen hierdoor een duidelijke plaats op de site.

Toegankelijkheid stond centraal in deze vernieuwing: het doel was om de website gebruiksvriendelijk te maken voor een zo breed mogelijk publiek. Daarnaast werd erover gewaakt dat alle wettelijke documenten correct en volledig beschikbaar zijn, zodat ook op dat vlak transparantie en conformiteit gegarandeerd blijven.

Eind 2025 werd bovendien gestart met de ontwikkeling van een online wachtlijstmodule. Hiermee zullen kandidaat-huurders via de website hun plaats op de wachtlijst kunnen raadplegen. De verwachting is dat deze toepassing in 2026 volledig operationeel zal zijn, wat een belangrijke stap betekent in het verhogen van transparantie en gebruiksgemak voor onze cliënten.

Met deze inspanningen beschikt Woonstart vandaag over een overzichtelijke, toegankelijke en professionele website. In de volgende fase ligt de focus op het verder vergroten van het bereik, zodat de website haar rol als informatie- en communicatieplatform maximaal kan vervullen.

Facebook en LinkedIn

Woonstart is actief op zowel Facebook als LinkedIn. Via deze kanalen delen we korte nieuwsberichten, belangrijke aankondigingen en actuele informatie met onze huurders, partners en andere geïnteresseerden. Sociale media vormen daarbij een laagdrempelige en efficiënte manier om snel te communiceren en onze zichtbaarheid te vergroten.

De focus van beide kanalen verschilt naargelang de doelgroep. Via Facebook richten we ons voornamelijk tot (kandidaat-)huurders, met praktische en toegankelijke informatie. LinkedIn wordt eerder ingezet als professioneel communicatiekanaal, waar we updates delen over onze werking, projecten en sectorgerelateerde ontwikkelingen.

Hoewel het gebruik van sociale media momenteel nog in opbouw is, erkennen we duidelijk het potentieel ervan. In de toekomst wil Woonstart verder inzetten op delen van informatie via sociale media, met als doel de bereikbaarheid en betrokkenheid te vergroten en de communicatie nog beter af te stemmen op de verschillende doelgroepen.

Globo – resultaten globaal toezicht

Eind 2024 werd Woonstart geconfronteerd met GLOBO, het globaal toezicht op woonmaatschappijen. De resultaten van het GLOBO-toezicht werden, via een rapport, begin 2025 afgeleverd.

Het rapport bevestigt de degelijke operationele werking en klantgerichte aanpak van woonstart, maar benadrukt ook het belang van verdere professionalisering op het vlak van interne controle, sociale huurprocessen en huurprijsberekeningen.

Woonstart behaalt in vijf domeinen de score 'goed' en in drie domeinen 'voor verbetering vatbaar'. Het financieel beheer krijgt 'goed', maar staat onder verhoogd toezicht door de lage FiGi-score (9/30) en de herindeling van risicocategorie drie naar risicocategorie 1 omwille van de kwetsbare liquiditeitspositie.



Sterktes die worden erkend zijn de correcte toepassing van processen binnen sociale koop, overheidsopdrachten en huurlasten, een transparante communicatie, beperkte werkingskosten met lage representatiekosten en een leegstandspercentage onder het sectorgemiddelde. Ook de projectmatige aanpak en constructieve samenwerking (met o.a. de afdeling Toezicht) worden positief benadrukt.

De belangrijkste verbeterpunten liggen in het vervolledigen en formaliseren van procedures zoals kasbeheer, klachtenopvolging, debiteurenbeheer en materiaalbeheer. In sociale huurprocessen werden onvolledige documenten, ontbrekende prioriteitscodes en foutieve patrimoniumgegevens vastgesteld. Bij de huurprijsberekening kwamen fouten in inkomensverwerking, gezinskorting en attesteringsplicht aan het licht.

Kritieke actiepunten omvatten het onmiddellijk corrigeren van huurprijsfouten en marktwaares in de huurschatter, en het vervolledigen van prioriteitscodes. Tegen 30 september 2025 dienden alle ontbrekende procedures opgesteld, afgestemd en formeel goedgekeurd. Verder blijft tijdige rapportering en structurele opvolging een aandachtspunt.

Het rapport bevestigt dat Woonstart de juiste stappen zet: meerdere procedures zijn intussen aangescherpt en door het bestuursorgaan goedgekeurd. De organisatie zet verder in op stabiliteit, betrouwbaarheid en transparantie ten voordele van huurders én een gezonde, performante toekomstwerking.



Klachtenrapportering

In de loop van 2025 werd de interne klachtenprocedure geëvalueerd en herzien. De aangepaste procedure werd in september 2025 formeel goedgekeurd door het bestuursorgaan. Er werd bijzondere aandacht besteed aan de interne implementatie en communicatie van deze procedure, teneinde te waarborgen dat alle medewerkers op uniforme en consistente wijze omgaan met de registratie, behandeling en opvolging van klachten.

Doel van de procedure

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

Definitie

Een klacht is een manifeste uiting – mondeling, schriftelijk of elektronisch- waarbij een ontevreden indiener klaagt over een al dan niet verrichte of verzuimde handeling of prestatie. Het terugkerend karakter is hierbij belangrijk. Het is niet de eerste keer dat de klant het probleem aankaart.

Een klacht gaat over een bepaalde handeling, de werking van Woonstart of een bepaalde tekortkoming in de organisatie van Woonstart die gevolgen heeft voor de indiener.

Niet als klacht beschouwd: sociale meldingen (vb. burenruzies) of technische meldingen (vb. defecte verwarming). Deze worden doorgegeven aan de juiste dienst. Indien toch twijfel bestaat, wordt de klachtenprocedure toegepast.

64

Werkwijze

Klachtenprocedure



Wie kan een klacht indienen?

Iedereen heeft het recht een klacht in te dienen.

Dit kan: schriftelijk, mondeling en digitaal / via de website.



Vereiste gegevens

Een klacht is ontvankelijk indien ze minstens volgende gegevens bevat:

- Naam en adres van de indiener

- Omschrijving van de klacht, inclusief eerdere stappen die ondernomen zijn.

Ontbreken deze gegevens, dan wordt de klacht onontvankelijk verklaard. De indiener wordt hiervan binnen de 10 dagen op de hoogte gebracht.



Ontvangst en registratie

Binnen de 10 kalenderdagen ontvangt de indiener een bevestiging van ontvangst.

Indien de klacht binnen dezelfde termijn volledig wordt afgehandeld, hoeft geen aparte bevestiging verstuurd te worden.

Alle klachten worden geregistreerd in het klachtenregister met een uniek volgnummer.



Behandeling van klachten

Binnen de 45 kalenderdagen ontvangt de klager een gemotiveerd schriftelijk antwoord.

Bij complexe dossiers of overmacht kan deze termijn éénmalig verlengd worden met maximaal 45 dagen, mits schriftelijke motivering.

De klachtenbehandelaar behandelt klachten onpartijdig en vertrouwelijk.

Vervanging klachtenbehandelaar

Indien de klachtenbehandelaar afwezig is of betrokken partij is bij de klacht, wordt de behandeling overgenomen door de algemeen directeur of een door hem / haar aangeduide plaatsvervanger.

Werkwijze voor de medewerkers

Elke medewerker van woonstart die een klacht ontvangt:

- Luistert respectvol en toont begrip*
- Registreert de klacht.*
- Bezorgt de klacht onmiddellijk aan de klachtenbehandelaar.*
- Houdt de inhoud vertrouwelijk en bespreekt deze enkel met betrokkenen.*

Klachtenbemiddeling

De klachtenbehandelaar kan beslissen om een bemiddelingsgesprek te organiseren met de indiener en betrokken partijen. Dit kan fysiek of telefonisch plaatsvinden. Indien de indiener de uitnodiging niet bevestigt binnen de 7 werkdagen, wordt de bemiddeling niet verdergezet.

Afhandeling en externe beroepsmogelijkheden

Na afloop van het onderzoek ontvangt de klager een schriftelijke beslissing met conclusies en eventuele maatregelen. Indien de klager niet tevreden is, kan hij/zij zich wenden tot de Vlaamse Ombudsdienst (gratis via 1700 of www.vlaamseombudsdienst.be)

Analyse en kwaliteitsverbetering

Alle klachten worden jaarlijks geanalyseerd op aantal, aard en doorlooptijd.

De klachtenbehandelaar maakt een jaarrapport dat besproken wordt in het managementteam en bezorgd wordt aan het bestuursorgaan.

Op basis van deze analyse formuleert Woonstart verbeteracties om de werking en dienstverlening te optimaliseren.



2025 – overzicht

In 2025 ontving Woonstart in totaal **twee klachten**. Beide klachten werden ontvankelijk verklaard, waarvan één klacht als gegrond werd beoordeeld.

Beide klachten werden ingediend door de eigenaar van een ingehuurde woning.

Bij de gegronde klacht werd er overgegaan tot bemiddeling en de nodige maatregelen werden getroffen om de vastgestelde problematiek aan te pakken.

In het dossier van de ongegronde klacht werd, na uitvoering van een plaats bezoek, vastgesteld dat de hinder niet kon worden bevestigd.

Elke klacht wordt binnen onze organisatie benaderd als een waardevol signaal met het oog op kwaliteitsverbetering. Naar aanleiding van de ontvangen meldingen, evenals de rapportering aan de ombudsdienst, werden gerichte verbeteracties geïdentificeerd en ingepland.

Deze acties zijn erop gericht om gelijkaardige situaties in de toekomst maximaal te vermijden en om de kwaliteit en efficiëntie van onze dienstverlening aan huurders verder te versterken.



Bijlagen

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

1 De wijze van toezicht op de naleving van de erkenningsvoorwaarden

De woonmaatschappij hecht veel belang aan de naleving van haar statuten en zal deze steeds kritisch benaderen. Om die reden bestaat het bestuursorgaan van de woonmaatschappij uit een diverse groep. De vijftien leden worden voorgedragen door de gemeenten en OCMW's die in het werkingsgebied van de woonmaatschappij liggen en die aandeelhouder zijn van de vennootschap. Op deze manier is elke lokaal bestuur vertegenwoordigd.

Daarnaast is het bestuursorgaan zodanig samengesteld dat voldoende expertise aanwezig is voor de verschillende activiteiten van de woonmaatschappij, alsook een voldoende diversiteit in competenties en achtergrond. Bij de samenstelling van het bestuursorgaan wordt rekening gehouden met de bekwaamheidsvereisten die de Vlaamse Regering vaststelt.

Uit de activiteiten die Woonstart verwezenlijkt heeft, kan u afleiden dat zij voldoet aan de doelstellingen die de vennootschap vooropstelt. De vennootschap heeft als hoofdzakelijk doel in het algemeen belang bij te dragen aan het recht op menswaardig wonen en de uitvoering van het Vlaamse woonbeleid.

De woonmaatschappijen zijn de bevoorrechte uitvoerders van de missie van het Vlaams woonbeleid inzake de realisatie van een sociaal woonaanbod.

Het bestuursorgaan van Woonstart is in 2025 rechtsgeldig samengekomen op: 13/02/2025, 13/03/2025, 20/03/2025, 24/04/2025, 15/05/2025, 19/06/2025, 11/09/2025, 09/10/2025, 13/11/2025 en 11/12/2025.

2 Activiteiten ter verwezenlijking van haar voorwerp en de daarvoor ingezette middelen

De woonmaatschappij heeft volgens haar gecoördineerde statuten de volgende activiteiten als voorwerp:

1° Het verbeteren van de woonvoorwaarden van de woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden, vooral de meest behoeftige onder hen, door te zorgen voor een voldoende aanbod van sociale huurwoningen of sociale koopwoningen, eventueel met inbegrip van gemeenschappelijke voorzieningen, met aandacht voor hun integratie in de lokale woonstructuur;

2° Het bijdragen tot de herwaardering van het woningbestand, door ongeschikte woningen of ongeschikte gebouwen te renoveren, te verbeteren en aan te passen of ze zo nodig te slopen en te vervangen;

3° Het verwerven van gronden en panden voor de realisatie van sociale woonprojecten en het ter beschikking stellen van sociale kavels;



4° Het huren of in erfpacht nemen van woningen of kamers op de private huurmarkt om kwaliteitsvolle woningen of kamers te verhuren aan woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden tegen een redelijke huurprijs en met aandacht voor het bieden van woonzekerheid;

5° Het begeleiden van sociale huurders om hen vertrouwd te maken met hun rechten en plichten als huurder;

6° Het verruimen van het sociaal woonaanbod door de kandidaat- verhuurders en de verhuurders te begeleiden en te ondersteunen om de woningkwaliteit te verzekeren conform de daartoe vastgestelde normen;

7° Het samenwerken en overleggen met lokale besturen en woon- en welzijnsactoren, en, indien wenselijk, het nemen van initiatieven om samenwerkingsverbanden op te zetten.

Een gedeelte van de sociale huurwoningen moet aangepast zijn aan de behoeften van grote gezinnen, bejaarden en personen met een handicap.

De vennootschap dient voldoende actief te zijn in de gemeenten die behoren tot haar werkingsgebied.

De vennootschap draagt in voldoende mate bij aan het bereiken van het bindend sociaal objectief van de gemeenten die behoren tot haar werkingsgebied, tenzij ze aantoont dat er externe factoren zijn die verantwoord zijn waarom het objectief niet wordt bereikt.

De vennootschap kan een bescheiden woonaanbod verwerven, verwezenlijken en vervreemden en niet residentiële ruimten verwerven, realiseren, verhuren en verkopen onder de voorwaarden vastgesteld in artikel 4.42 en 4.43 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 en eventueel nader geregeld door de Vlaamse Regering.

Na voorafgaande goedkeuring door de Vlaamse Regering of krachtens een besluit van de Vlaamse Regering, kan de vennootschap rechtstreeks of onrechtstreeks belangen nemen in rechtspersonen waarvan de activiteiten in overeenstemming zijn met haar doel en voorwerp.

2.1 Sociale huur

Woonstart werd op 01 juli 2023 erkend als woonmaatschappij en is daarbij bevoegd voor het werkingsgebied Midden West- Vlaanderen. Woonstart verhuurt sociale en betaalbare huurwoningen in de gemeenten Tielt, Wingene en Pittem. Wij bieden studio's, appartementen en woningen aan personen aan met een bescheiden inkomen. Het sociale verhuringsstelsel wordt verwezenlijkt door middel van volgende bedrijfstakken:

2.1.1 Woningen in eigendom van de woonmaatschappij

De woonmaatschappij staat in voor het uitbreiden van haar eigen patrimonium door middel van woningbouw. Echter mag de renovatie van het bestaand patrimonium niet uit het oog worden verloren.

In dit kader werden in het voorbije jaar volgende nieuwe projecten opgeleverd:



Nieuwbouw Project Klijtenstraat Tielt

Architect: Claeys Architecten (Roeselare)
Aannemer: Recon Bouw (Adegem)
Gunningsbedrag: 3.153.860,69- EUR

Projectomschrijving: 1 meergezinswoning met 15 appartementen met half ondergrondse parkeergarage

- 3 appartementen type 1/2
- 10 appartementen type 2/3
- 2 appartementen type ¾

Aanvangsdatum: 16 augustus 2023
Datum voorlopige oplevering: 27 februari 2025
Financiering: FS3 – gunningsbedrag 78.32% van de maximumprijs volgens de simulatietabel.
Financieel: Eindbedrag der werken 3.269.154,03- EUR

Nieuwbouw Project Meerlaantjes- en Montevalwijk Tielt

Architect: Buro C Architecten (Gent)
Aannemer: Bouwonderneming Damman (Deerlijk)
Gunningsbedrag: 2.406.302,61- EUR

Projectomschrijving: 6 sociale en 4 bescheiden koopwoningen

- 2 woningen type ¾
- 8 woningen type 4/5

Aanvangsdatum: 1 februari 2024
Datum voorlopige oplevering: 21 mei 2025
Financieel: Eindbedrag der werken 2.425.754,59- EUR

In 2025 zijn er geen grote renovatieprojecten geweest.

Momenteel zijn volgende projecten in uitvoering:

Project: eindfase Keidam Tielt - 19 huurwoningen

Architect: Claeys Architecten (Roeselare)
Projectomschrijving: vervangingsbouw van 19 huurwoningen van het type 2/3
Ramingsbedrag: € 3 878 925,50 excl BTW
Aanvangsdatum: nog te bepalen (vermoedelijk 2^e helft voorjaar 2026)
Stand van zaken: op 5/9/2025 werd de omgevingsvergunningen bekomen

Op 22/12/2025 ontving het aanbestedingsdossier gunstig advies van Wonen in Vlaanderen
De aanbestedingsprocedure zal begin 2026 opgestart kunnen worden



Project: Hoogmolenweg Tielt - 36 huurappartementen

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)

+ nog 3 appartementen van type 1/2, 10 van type 2/3 en 2 van type 3/4

Ramingsbedrag: € 6.506.193 excl BTW

Infrastructuur: De infrastructuurwerken vallen onder het bouwheerschap van Wonen in Vlaanderen.

Stand van zaken: In 2025 is de omgevingsvergunning van het deel woningbouw afgeleverd.

Het aanbestedingsdossier wordt momenteel afgewerkt in functie van de gewijzigde regelgeving en de opgelegde voorwaarden in de vergunning.

De aanbestedingsprocedure voor de bouwwerken is voorzien voor eerste helft 2026.

CBO Project : Collegesite – Tielt – 19 huurappartementen + 19 ondergrondse staanplaatsen

Ontwikkelaar: BV Collegesite

Offerte volgens simulatietabel: € 4 502 989,96 excl. BTW, grond en studiekosten

Stand van zaken 2025: Fase 2 van de CBO procedure afgerond

70

CBO Project : De Gilde – Meulebeke (Tielt) – 10 huurappartementen + 10 parkeerplaatsen

Ontwikkelaar: GC Architecten

Offerte volgens simulatietabel: € 2.159.350,51 excl. BTW, grond en studiekosten

Stand van zaken 2025: Fase 2 van de CBO procedure afgerond

Design & Build Project Bedevaartstraat (Tielt)

Private partner: Durabrik Bouwbedrijven nv

Projectomschrijving: Meergezinswoning van 18 wooneenheden + 18 open parkeerplaatsen

Stand van zaken 2025: 1^e ontwerp gemaakt met 18 WE – positief advies verkregen op lokaal woonoverleg Tielt

De huurprijs voor deze woningen wordt bepaald door de Vlaamse overheid en wordt berekend op basis van:

- Het inkomen
- De waarde van de woning
- De gezinsgrootte.

De prijs moet betaalbaar zijn en is bijgevolg nooit hoger dan de marktwaarde of de prijzen op de private huurmarkt.



2.1.2 Ingehuurde woningen

Om haar woonaanbod uit te bereiden, huurt de woonmaatschappij ook kwalitatieve woningen op de private huurmarkt, die op haar beurt worden doorverhuurd aan personen met een bescheiden huurprijs. De benaming voor deze bedrijfstak is doorverhuuractiviteit.

De woonmaatschappij onderhandelt met de eigenaar over de huurprijs en tracht deze zo laag mogelijk te krijgen. De huurder betaalt daarbij dezelfde huurprijs als de woonmaatschappij aan de eigenaar betaalt.

Gezien de huurprijzen in de doorverhuuractiviteit moeilijk te vergelijken zijn met de huurprijs van het eigen patrimonium wordt beroep gedaan op een tegemoetkoming in de huurprijs, namelijk de huursubsidie aangeboden door de Vlaamse overheid.

Op 31/12/2026 heeft Woonstart 201 private ingehuurde woningen in beheer, verspreid over het werkingsgebied.

2.1.3 Woningen in beheer

Niet van toepassing in 2025

2.1.4 Aangepast woningaanbod

Bij Woonstart streven we ernaar om een thuis te kunnen bieden voor iedereen, ongeacht het inkomen, de gezinsgrootte of het mobiliteitsniveau.

23 panden (1.92%) zijn volledig aangepast voor rolstoelgebruikers. Dit wil zeggen dat de keuken en badkamer speciaal aangepast zijn.

2.1.5 Vraag en aanbod

Hoewel het patrimonium slechts voor 1.92% uit panden voor rolstoelgebruikers bestaat, overstijgt dit aanbod reeds de vraag. Het aantal kandidaten op de wachtlijst die effectief nood heeft aan een aangepast woonaanbod is vrij laag. Het gebeurt regelmatig dat er geen geschikte kandidaten worden gevonden wanneer een pand beschikbaar komt.

2.1.6 Mantelzorg

Heel wat mensen in de samenleving zijn tijdelijk of permanent hulpbehoevend en hebben daardoor nood aan extra ondersteuning uit de omgeving. Deze ondersteuning kan allerlei vormen aannemen. Om die reden is het soms aangewezen dat de mantelzorger dicht bij de hulpbehoevende woont. Woonstart biedt voorrang aan mensen die mantelzorg krijgen in de gemeente van toewijzing of mantelzorger zijn van iemand uit de gemeente van toewijzing.

In 2025 werden 0 kandidaat – huurders op dergelijke manier toegewezen.

2.1.7 Seniorenwoningen

De vergrijzing van de samenleving heeft als gevolg dat meer en meer huurders nood hebben aan woongelegenheden zonder trap of toegankelijk zijn via een lift. Momenteel gaat dit om 93 panden of



7.77% van het totale patrimonium die met voorrang wordt toegewezen aan de doelgroep 'de kandidaat – huurder vanaf 65 jaar'. Alleenstaande senioren vormen het grootste deel van de huurders binnen deze doelgroep van Woonstart.

2.1.8 Transitiewoningen (i.s.m OCMW)

In het verslagjaar werden geen samenwerkingsverbanden met OCMW afgesloten of uitgevoerd in het kader van transitiewoningen. Er werden binnen dit thema dus geen gezamenlijke projecten opstart of uitgevoerd.

2.1.9 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):

- Mensen die op de woonmarkt willen komen maar onvoldoende woonervaring hebben
- 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:

- Voldoen aan de inschrijvingsvoorwaarden sociale huur
- Gebrek aan een alternatieve/ beter passende woonvorm
- Er is bereidheid om begeleiding te aanvaarden in de vorm van een integraal leertraject:

De trajectbegeleidende dienst engageert zich om gedurende de volledige proefperiode begeleiding te voorzien aan de proefbewoner. Indien nodig wordt tijdig een meer geschikte dienst ingeschakeld, waarbij de continuïteit van de zorg te allen tijde gewaarborgd blijft. De begeleiding omvat minimaal toezicht op de naleving van de huurdersverplichtingen, onder meer via huisbezoeken.

Ook wanneer het contact moeizaam verloopt, blijft het de verantwoordelijkheid van de trajectbegeleidende dienst om nabijheid te verzekeren, met aandacht voor de specifieke noden van de proefbewoner.

De proefwoner engageert zich om de begeleiding gedurende de volledige proefperiode te aanvaarden als een leertraject.

De woonmaatschappij stelt jaarlijks een afgesproken aantal wooneenheden ter beschikking. Dit aantal wordt vastgesteld op 5% van het gemiddeld aantal toewijzingen over de voorbije vijf jaar, met uitzondering van interne mutaties ten gevolge van renovaties.



In 2025 werden drie kandidaat-huurders via het doelgroepenplan toegewezen aan een proefwoontraject.

2.2. Verhuringen buiten het stelsel

2.2.1 *Erkende vluchtelingen*

Niet van toepassing

2.2.2 *Crisisopvang*

Niet van toepassing

2.2.3 *Garages*

Woonstart bouwde in het verleden verschillende bovengrondse en ondergrondse garageboxen en overdekte autostaanplaatsen. Een aantal van deze garageboxen en autostaanplaatsen zijn gekoppeld aan een pand. Anderen garageboxen en autostaanplaatsen kunnen worden gehuurd door een sociale huurder of mensen uit de privé.

Inschrijven voor een garagebox of autostaanplaats kan via een apart inschrijvingsformulier dat te vinden is op de website van Woonstart of te verkrijgen is in het kantoor van Woonstart. Bij de toewijzing losstaande garages, fietsgarages en autostaanplaatsen zal de volgende volgorde van toewijzen gerespecteerd worden:

- sociale huurders zonder garage;
- sociale huurders met garage;
- private personen.

2.2.4 *Parkeerplaatsen*

Bij de bouw van een appartementsblok en het aantal parkeerplaatsen worden afspraken gemaakt met de stad of gemeente. Binnen het werkingsgebied van Woonstart verwacht de stad of gemeente een 1/1 regeling. Eén parkeerplaats per appartement.

2.2.5 *Bergingen*

Niet van toepassing

2.2.6 *Koopwoningen*

Woonstart biedt naast sociale huurwoningen ook koopwoningen aan tegen gunstige voorwaarden aan mensen met een bescheiden inkomen. De prijs van een sociale koopwoning is afhankelijk van verschillende factoren, zoals ligging, oppervlakte en type woning.

In 2025 verwijzen wij graag naar het project Meerlaantjeswijk in Tiel. Dit project biedt een unieke kans om eigenaar te worden van een koopwoning of sociale kavel in een rustige en kindvriendelijke buurt, gelegen nabij het centrum van Tiel. Binnen dit project biedt Woonstart 10 kwaliteitsvolle woningen aan: 6 sociale koopwoningen en 4 bescheiden koopwoningen, allemaal ontworpen met het oog op betaalbaar en comfortabel wonen. Daarnaast worden ook 3 sociale kavels aangeboden.



Daarnaast verkoopt de woonmaatschappij ook ieder jaar een aantal onverhuurbare woningen. Het betreft panden die technisch en / of financieel niet meer op een haalbare manier te renoveren zijn of die niet langer passen binnen het strategisch patrimoniumbeleid, bijvoorbeeld in functie van integratie in grotere projecten.

In 2025 werden in totaal vier van dergelijke woningen verkocht via een openbare verkoopprocedure, georganiseerd door de afdeling Vastgoedtransacties (WiV). Het ging om volgende panden in Tielt:

- Peperstraat 4 – verkocht op 01 juli 2025 voor €101.000
- Stedemolenstraat 8 – verkocht op 18 december 2025 voor €131.000
- Begonialaan 33 – verkocht op 18 december 2025 voor €152.000
- Papenholwegel 53 – verkocht op 18 december 2025 voor €144.000

3 Verzoeken tot uittreding aandeelhouders

In 2025 ontvingen we 2 verzoeken van aandeelhouders tot uittreding als aandeelhouder:

- Gemeente Ledegem bezat als publieke aandeelhouder een aandelenpakket van 18.847 aandelen. Het ingeschreven kapitaal bedroeg €942.35, waarvan er €328.65 volstort werd. De nominale waarde van een aandeel bij Woonstart bedraagt €0.05.
- Gemeente Ingelmunster bezat als publieke aandeelhouder een aandelenpakket van 25.129 aandelen. Het ingeschreven kapitaal bedroeg €1256,45 waarvan er €438.19 volstort werd. De nominale waarde van een aandeel bij Woonstart bedraagt €0.05.

74

De aandelen van zowel gemeente Ledegem als de gemeente Ingelmunster werden geschrapt uit het aandelenregister.

4 Rechtstreekse / onrechtstreekse participatie van Woonstart

Woonmaatschappij Woonstart participeert in volgende initiatieven en samenwerkingsverbanden:

- Aster: Met Aster wordt geïnvesteerd in de installatie van zonnepanelen op sociale woningen. Dit draagt bij aan een verlaging van de energiekosten voor sociale huurders en ondersteunt tegelijkertijd de klimaatdoelstellingen door een vermindering van de CO₂-uitstoot. Woonstart bezit één A-aandeel in Aster ter waarde van €1000,00.
- AZO aankoopcentrale: Woonstart is aangesloten bij de AZO-aankoopcentrale. Dit lidmaatschap kadert in het gebruik van gezamenlijke aankoopmogelijkheden en houdt geen kapitaalparticipatie in. De aansluiting gebeurt via een jaarlijks lidmaatschap met bijhorend lidgeld en niet door middel van een aandelenparticipatie.

5 Winstuitkering

Er werd voor het boekjaar 2025 geen dividend uitgekeerd aan de aandeelhouders.

6 Verantwoording evolutie van de herinvesteringsverplichting

Een aantal huurwoningen werden openbaar verkocht in 2025. De ontvangen verkoopprijs werd, zoals wettelijk bepaald, overgeboekt naar de R/C Herinvesteringsverplichting:



VERKOCHTE WONING	VERKOOPPRIJS
Begonialaan 33 te 8700 Tielt	€125.241,79
Papenholwegel 53 te 8700 Tielt	€144.000,00

Wonen in Vlaanderen maakte een regularisatie op van de herinvesteringsverplichtingen voor de jaren 2021- 2024. Het bedrag van € 772.000,00 werd door ons overgeschreven van de gewone R/C naar de R/C Herinvesteringsverplichting. (zie rubriek 'Andere')

De tabel hierboven geeft het overzicht van alle bewegingen in 2025 weer.

In 2025 werd een totaalbedrag van € 772.000,00 aangewend, zijnde:

- Afname herinvesteringsplicht naar aanleiding van de versterking financiële leefbaarheid.

7 Bezoldigingspakket directeur

De salarisschaal van de directeur is A 213. Verder beschikt de directeur over een dienstwagen waarvoor een car-policy werd afgesloten en een groepsverzekering onder het stelsel met vast %. Er wordt geen managementtoelage toegekend.

8 Klachtenrapportage

In de loop van 2025 werd onze klachtenprocedure grondig herzien. Deze herwerkte procedure werd formeel goedgekeurd door het bestuursorgaan in september 2025.

Er werd bijzondere aandacht besteed aan een duidelijke interne communicatie, zodat alle medewerkers goed op de hoogte zijn van de werkwijze rond klachtenbehandeling en deze op een uniforme manier kunnen toepassen. Alle klachten worden jaarlijks geanalyseerd op basis van aantal, aard en doorlooptijd. Deze analyse vormt de basis voor het formuleren van gerichte verbeteracties, met als doel de werking en dienstverlening continu te optimaliseren.

In 2025 werden in totaal twee klachten ingediend door de eigenaar van een ingehuurde woning, beide met betrekking tot vermeende burenhinder veroorzaakt door de huurders van de woning. Beide klachten werden ontvankelijk verklaard, waarvan één klacht als gegrond werd beoordeeld.

Bij de gegronde klacht werd onmiddellijk bemiddeld en werden de nodige stappen ondernomen om de situatie aan te pakken. In het geval van de ongegronde klacht bleek na een huisbezoek dat de gemelde hinder niet kon worden vastgesteld

Opgesteld te Tielt op datum van 16 april 2026,



Bijlage 2: Jaarrekening Woonstart 2025

xxxx-xxxxxxx	0405220963	2025	EUR	25.0.12	m81-f	xx/xx/xxxx	38		VKT-inb 1
--------------	------------	------	-----	---------	-------	------------	----	--	-----------

JAAREKENING 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

28-07-2025

Deze neerlegging betreft :



de JAAREKENING in

EURO

goedgekeurd door de algemene vergadering van

09-06-2026



de ANDERE DOCUMENTEN

met betrekking tot

het boekjaar dat de periode dekt van

01-01-2025

tot

31-12-2025

het vorige boekjaar van de jaarrekening van

01-01-2024

tot

31-12-2024

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 14, VKT-inb 15, VKT-inb 16, VKT-inb 17



N°	0405220983	VKT-inb 2.1
----	------------	-------------

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
Spoorweglaan 21
8740 Pittem
BELGIË

De Rammelaere Bram

bestuurder
Wittestraat 47
8700 Tiel
BELGIË

Wittevrongel Claudine

bestuurder
Hazelaarkouter 39
8700 Tiel
BELGIË

Biebuyck Evy

bestuurder
Bonestraat 16
8700 Tiel
BELGIË

Lievrouw Heidi

bestuurder
Egemstraat 64
8740 Pittem
BELGIË

Verkest Hendrik

bestuurder
Kokerstraat 5
8750 Wingene
BELGIË

Decoene Hilde

bestuurder
Grote Hulststraat 43
8700 Tiel
BELGIË

Delodder Katrien

bestuurder
Ruisseledesteeweg 123
8750 Wingene
BELGIË

Deconinck Kobe

bestuurder
Luchtbastraat 10
8700 Tiel
BELGIË



N°	0405220983	VKT-inb 2.1
----	------------	-------------

Vannieuwenhuyze Luc

Voorzitter Raad van Bestuur
Hondstraat 110
8700 Tielt
BELGIË

Heytens Pascal

bestuurder
Maerlestraat 13 A
8700 Tielt
BELGIË

Quintyn Sandra

bestuurder
Yzerbergstraat 39
8750 Wingene
BELGIË

Donjeta Shala

bestuurder
Hollandlaan 6
8700 Tielt
BELGIË

Braet Tom

ondervoorzitter Raad van Bestuur
Zandbergstraat 12
8750 Wingene
BELGIË

Vermaete Virginie

bestuurder
Tielstraat 61
8700 Tielt
BELGIË

Callens Vandelanotte (B00083)

0433608707
President Kennedypark 1 A
8500 Kortrijk
BELGIË

Direct of Indirect vertegenwoordigd door :

Degryse Jan (A01695)
revisor
Roeselarestraat 8 A
8840 Staden
BELGIË

Igott Kris (A01797)
revisor
Vulpstraat 38
8760 Tielt
BELGIË



N°	0405220983	VKT-inb 2.2
----	------------	-------------

VERKLARING BETREFFENDE EEN AANVULLENDE OPDRACHT VOOR NAZICHT OF CORRECTIE

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

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

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

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

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

(* Facultatieve vermelding.)

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



N°	0405220983	VKT-inb 3.1
----	------------	-------------

JAARREKENING

BALANS NA WINSTVERDELING

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
ACTIVA				
OPRICHTINGSKOSTEN		20		
VASTE ACTIVA		21/28	89.979.599	66.467.246
Immateriële vaste activa	6.1.1	21		
Materiële vaste activa	6.1.2	22/27	89.963.360	66.447.210
Terreinen en gebouwen		22	88.480.680	61.164.278
Installaties, machines en uitrusting		23	4.602	
Meubilair en rollend materieel		24	107.510	142.454
Leasing en soortgelijke rechten		25		
Overige materiële vaste activa		26		
Activa in aanbouw en vooruitbetalingen		27	1.370.567	5.140.478
Financiële vaste activa	6.1.3	28	16.239	20.036
VLOTTENDE ACTIVA		29/58	7.549.559	7.006.597
Vorderingen op meer dan één jaar		29		
Handelsvorderingen		290		
Overige vorderingen		291		
Voorraden en bestellingen in uitvoering		3	4.027.900	4.353.551
Voorraden		30/36	4.027.900	4.353.551
Bestellingen in uitvoering		37		
Vorderingen op ten hoogste één jaar		40/41	758.353	751.518
Handelsvorderingen		40	615.092	664.492
Overige vorderingen		41	143.261	87.027
Geldbeleggingen		50/53		
Liquide middelen		54/58	2.036.624	1.573.182
Overlopende rekeningen		49/01	726.681	328.345
TOTAAL VAN DE ACTIVA		20/58	97.529.158	73.473.843



N°	0405220983	VKT-inb 3.2
----	------------	-------------

	Toet.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
PASSIVA				
EIGEN VERMOGEN				
Inbreng		10/15	15.514.356	11.815.535
Beschikbaar		10/11	20.000	18.317
Onbeschikbaar		110		
Herwaarderingsmeerwaarden		111	20.000	18.317
Reserves		12		
Onbeschikbare reserves		13	14.137.368	10.840.176
Statutair onbeschikbare reserves		130/1	10.893.199	7.596.174
Inkoop eigen aandelen		1311	10.893.199	7.596.174
Financiële steunverlening		1312		
Overige		1313		
Belastingvrije reserves		1319		
Beschikbare reserves		132	3.244.169	3.244.002
Overgedragen winst (verlies)	(*) (K-)	133		
Kapitaalsubsidies		14	-3.095.955	-2.335.696
Voorschot aan de vennoten op de verdeling van het netto-actief		15	4.452.943	3.292.737
		19		
VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN		16	314.809	256.225
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	314.809	256.225



N°	0405220963	VKT-inb 3.2
----	------------	-------------

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
SCHULDEN			81.639.993	61.402.084
Schulden op meer dan één jaar	6.3	17	76.514.884	56.262.977
Financiële schulden		1704	75.672.267	55.626.014
Kredietinstellingen, leasingschulden en soortgelijke schulden		1703	75.672.267	55.626.014
Overige leningen		1740		
Handelsschulden		175		
Vooruitbetalingen op bestellingen		176		
Overige schulden		1799	842.617	636.964
Schulden op ten hoogste één jaar	6.3	42/48	4.531.757	4.796.628
Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen		42	3.171.045	3.079.421
Financiële schulden		43		
Kredietinstellingen		4308		
Overige leningen		439		
Handelsschulden		44	242.921	816.941
Leveranciers		4404	242.921	816.941
Te betalen wissels		441		
Vooruitbetalingen op bestellingen		46		
Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten		46	560.255	506.625
Belastingen		4603	378.096	336.472
Bezoldigingen en sociale lasten		4649	182.159	170.153
Overige schulden		47/48	557.536	393.640
Overlopende rekeningen		49/53	653.352	342.479
TOTAAL VAN DE PASSIVA		10/49	97.529.158	73.473.843



N°	0405220983	VKT-inb 4
----	------------	-----------

RESULTATENREKENING

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Bedrijfsopbrengsten en bedrijfskosten				
Brutomarge	(+)(-)	9900	4.588.107	3.669.702
Waarvan: niet-recurrente bedrijfsopbrengsten		76A	512.470	315.679
Omzet		70	7.325.986	5.633.706
Handelsgoederen, grond- en hulpstoffen, diensten en diverse goederen		6061	4.260.712	3.003.012
Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen	(+)(-)	62	1.536.245	1.391.837
Afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële vaste activa		630	2.707.648	2.056.283
Waardeverminderingen op voorraden, op bestellingen in uitvoering en op handelsvorderingen: toevoegingen (terugnemingen)	(+)(-)	6314	74.151	794
Voorzieningen voor risico's en kosten: toevoegingen (bestedingen en terugnemingen)	(+)(-)	6358		
Andere bedrijfskosten		6408	436.954	519.009
Als herstructureringskosten geactiveerde bedrijfskosten	(-)	649		
Niet-recurrente bedrijfskosten		66A	254.821	273
Bedrijfswinst (Bedrijfsverlies)	(+)(-)	9901	-421.712	-298.495
Financiële opbrengsten	6.4	75/76B	1.583.727	891.205
Recurrente financiële opbrengsten		75	1.583.727	891.205
Waarvan: kapitaal- en interestsubsidies		753	1.576.284	850.853
Niet-recurrente financiële opbrengsten		76B		
Financiële kosten	6.4	65/66B	2.002.874	1.304.212
Recurrente financiële kosten		65	2.002.874	1.304.212
Niet-recurrente financiële kosten		66B		
Winst (Verlies) van het boekjaar vóór belasting	(+)(-)	9903	-840.859	-711.501
Onttrekking aan de uitgestelde belastingen		780	11.991	10.875
Overboeking naar de uitgestelde belastingen		680	5.450	
Belastingen op het resultaat	(+)(-)	6777	859	-1.073
Winst (Verlies) van het boekjaar	(+)(-)	9904	-835.178	-699.553
Onttrekking aan de belastingvrije reserves		789	74.918	69.195
Overboeking naar de belastingvrije reserves		689		
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar	(+)(-)	9905	-760.259	-630.358



N°	0405220983	VKT-inb 5
----	------------	-----------

RESULTAATVERWERKING

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar	
Te bestemmen winst (verlies)	(*)R(-)	9906	-3.095.955	-2.335.696
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar	(*)R(-)	(9905)	-760.259	-630.358
Overgedragen winst (verlies) van het vorige boekjaar	(*)R(-)	14P	-2.335.696	-1.705.338
Onttrekking aan het eigen vermogen		791/2		
Toevoeging aan het eigen vermogen		691/2		
aan de Inbreng		691		
aan de wettelijke reserve		6920		
aan de overige reserves		6921		
Over te dragen winst (verlies)	(*)R(-)	(14)	-3.095.955	-2.335.696
Tussenkomst van de vennoten in het verlies		794		
Uit te keren winst		694/7		
Vergoeding van de Inbreng		694		
Bestuurders of zaakvoerders		695		
Werknemers		696		
Andere rechthebbenden		697		



N°	0405220983	VKT-inb 6.1.1
----	------------	---------------

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

Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar

Mutaties tijdens het boekjaar

Geboekt

Teruggenomen

Verworven van derden

Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen

Overgeboekt van een post naar een andere

Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar

NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
8059P	XXXXXXXXXX	28.519
8029		
8039		
8049		
(*)(-)	28.519	
8129P	XXXXXXXXXX	28.519
8079		
8089		
8099		
8109		
(*)(-)	28.519	
8129		
(21)		



N°	0405220963	VKT-inb 6.1.2
----	------------	---------------

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
MATERIELE VASTE ACTIVA			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8199P	XXXXXXXXXX	96.122.206
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8169	31.842.106	
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8179	306.130	
Overboekingen van een post naar een andere	(*)8189		
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8199	127.658.181	
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8259P	XXXXXXXXXX	
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8219		
Verworven van derden	8229		
Afgeboekt	8239		
Overgeboekt van een post naar een andere	(*)8249		
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8259		
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8329P	XXXXXXXXXX	29.674.996
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8279	2.707.648	
Teruggenomen	8289		
Verworven van derden	8299	5.473.393	
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8309	161.217	
Overgeboekt van een post naar een andere	(*)8319		
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8329	37.694.821	
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	(22227)	89.963.360	



N°	0405220983	VKT-inb 6.1.3	
	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
FINANCIËLE VASTE ACTIVA			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8395P	XXXXXXXXXX	20.036
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen	8395		
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8375	3.797	
Overboekingen van een post naar een andere	(*)8385		
Andere mutaties	(*)8396		
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8395	16.239	
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8455P	XXXXXXXXXX	
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8415		
Verworven van derden	8425		
Afgeboekt	8435		
Overgeboekt van een post naar een andere	(*)8445		
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8455		
Waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8525P	XXXXXXXXXX	
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8475		
Teruggenomen	8485		
Verworven van derden	8495		
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8505		
Overgeboekt van een post naar een andere	(*)8515		
Waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8525		
Niet-opgevraagde bedragen per einde van het boekjaar	8555P	XXXXXXXXXX	
Mutaties tijdens het boekjaar	(*)8545		
Niet-opgevraagde bedragen per einde van het boekjaar	8555		
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	(28)	16.239	



N°	0405220983	VKT-inb 6.3
----	------------	-------------

STAAT VAN DE SCHULDEN

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

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

(42) 3.171.045

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

8912 15.980.013

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

8913 60.534.871

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

Door Belgische overheidsinstellingen gewaarborgde schulden

Financiële schulden

8921

Kredietinstellingen, leasingschulden en soortgelijke schulden

891

Overige leningen

901

Handelsschulden

8981

Leveranciers

8991

Te betalen wissels

9001

Vooruitbetalingen op bestellingen

9011

Schulden met betrekking tot bezoldigingen en sociale lasten

9021

Overige schulden

9051

Totaal van de door Belgische overheidsinstellingen gewaarborgde schulden

9061

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

Financiële schulden

8922

Kredietinstellingen, leasingschulden en soortgelijke schulden

892

Overige leningen

902

Handelsschulden

8982

Leveranciers

8992

Te betalen wissels

9002

Vooruitbetalingen op bestellingen

9012

Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten

9022

Belastingen

9032

Bezoldigingen en sociale lasten

9042

Overige schulden

9052

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

9062



N°	0405220983	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	17,1	17,2
OPBRENGSTEN EN KOSTEN VAN UITZONDERLIJKE OMVANG OF UITZONDERLIJKE MATE VAN VOORKOMEN		
76	512.470	315.679
(76A)	512.470	315.679
(76B)		
Niet-recurrente opbrengsten		
Niet-recurrente bedrijfsopbrengsten		
Niet-recurrente financiële opbrengsten		
Niet-recurrente kosten		
Niet-recurrente bedrijfskosten		
Niet-recurrente financiële kosten		
66	254.821	273
(66A)	254.821	273
(66B)		
FINANCIËLE RESULTATEN		
6902		
Geactiveerde interesten		



N°	0405220983	VKT-inb 6.5
----	------------	-------------

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-betaalde prijs

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



N°	0405220983	VKT-inb 6.5
----	------------	-------------

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

Hypotheken

Boekwaarde van de bezwaarde activa

91612

Bedrag van de Inschrijving

91622

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

91632

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
----	------------	-------------

PENSIOENEN DIE DOOR DE VENNOOTSCHAP ZELF WORDEN GEDRAGEN

Geschat bedrag van de verplichtingen die voortvloeien uit reeds gepresteerd werk

Basis en wijze waarop dit bedrag wordt berekend

Code	Boekjaar
9220	

AARD EN ZAKELIJK DOEL VAN BUITENBALANS REGELINGEN

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

Boekjaar

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

Boekjaar



N°	0405220983	VKT-inb 6.6
----	------------	-------------

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

VERBONDEN OF GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN

Waarborgen toegestaan in hun voordeel

Andere betekenisvolle verplichtingen aangegaan in hun voordeel

BESTUURDERS EN ZAAKVOERDERS, NATUURLIJKE OF RECHTSPERSONEN DIE DE VENNOOTSCHAP RECHTSTREEKS OF ONRECHTSTREEKS CONTROLEREN ZONDER VERBONDEN ONDERNEMINGEN TE ZIJN, OF ANDERE ONDERNEMINGEN DIE DOOR DEZE PERSONEN RECHTSTREEKS OF ONRECHTSTREEKS GECONTROLEERD WORDEN

Uitstaande vorderingen op deze personen

Voorname voorwaarde betreffende de vorderingen, interestvoet, looptijd, eventueel afgeloste of afgeschreven bedragen of bedragen waarvan werd afgezien

Waarborgen toegestaan in hun voordeel

Andere betekenisvolle verplichtingen aangegaan in hun voordeel

Code	Boekjaar
9094	
9095	
9500	
9501	
9502	

DE COMMISSARIS(SEN) EN DE PERSONEN MET WIE HIJ (ZIJ) VERBONDEN IS (ZIJN)

bezoldiging commissaris (excl. BTW)

10.422

bezoldiging voor andere controleopdrachten buiten revisorale opdrachten binnen de vennootschap door de commissaris(sen) (excl. BTW)

450

bezoldiging voor andere opdrachten uitgevoerd buiten de revisorale opdrachten binnen de vennootschap door andere personen met wie de commissaris(sen) verbonden is(zijn) - excl. BTW

45.014

TRANSACTIONEN BUITEN NORMALE MARKTVOORWAARDEN DIE DIRECT OF INDIRECT ZIJN AANGEGAAN

Met de personen die een deelneming in de vennootschap in eigendom hebben

Aard van de transactie

Met de ondernemingen waarin de vennootschap zelf een deelneming heeft

Aard van de transactie

Met de leden van de leidinggevende, toezichthoudende of bestuursorganen van de vennootschap

Aard van de transactie

Boekjaar
10.422
450
45.014

Boekjaar



N°	0405220963	VKT-inb 6.8
----	------------	-------------

WAARDERINGSREGELS



WAARDERINGSREGELS WOONSTART

I. Beginsel

De waarderingsregels worden vastgelegd overeenkomstig de bepalingen van het koninklijk besluit van 29 april 2019 tot uitvoering van het WVV. De waarderingsregels werden ten opzichte van het voorafgaande boekjaar qua verwoording of toepassing niet gewijzigd. De resultatenrekening wordt niet op belangrijke wijze beïnvloed door opbrengsten en kosten, die aan een vorig boekjaar worden toegerekend.

II. Bijzondere regels

Immateriële vaste activa:

De Immateriële vaste activa (goodwill, kosten onderzoek en ontwikkeling, ...) worden gewaardeerd aan aanschaffingswaarde en worden afgeschreven aan 20 % tot 33 % lineair.

Materiële vaste activa:

Oprichtingskosten:

De oprichtingskosten worden onmiddellijk ten laste genomen, behoudens volgende kosten die worden geactiveerd: /

Herstructureringskosten:

De herstructureringskosten werden niet geactiveerd in de loop van het boekjaar.

Afschrijvingen geboekt tijdens het boekjaar:

Activa – met uitsluiting van de in leasing gehouden activa

	Methode	Basis	Afschrijvings%
1. Gebouwen			
- Verhuurde gebouwen	L	NG	1,5 – 6,67
- Administratieve gebouwen	L	NG	2 – 20
- Garages, autoboxen, bergplaatsen	L	NG	5
2. Installaties, machines en uitrusting			
- Inrichting gebouwen (burelen)	L	NG	10 – 20
- Installaties voor CV	L	NG	4 – 6,67
- Installaties voor zonneboiler	L	NG	6,67
- Ventilatie	L	NG	6,67
- Warmtepomp	L	NG	6,67
- Zonneboiler	L	NG	6,67



- Fotovoltaïsche Zonne-energiesysteem	L	NG	5-10
- Liften	L	NG	3,33 – 4
- Waterverwarmers	L	NG	10
- Metselwerken	L	NG	3,33 – 4
- Keukens	L	NG	3,33 – 6,67
- Sanitair	L	NG	3,33 – 6,67
- Daken	L	NG	3,33 – 4
- Dakisolatie	L	NG	3,33
- Uitrusting	L	NG	20 - 33,33
3. Rollend Materieel	L	NG	20 - 25
4. Kantoormateriaal en meubilair			
- Meubilair	L	NG	10 – 20
- Informaticamaterieel	L	NG	10 – 25
- Kantoormaterieel	L	NG	10 – 33,33

5. Andere vaste activa

Activa – De in leasing gehouden activa

1. Gebouwen	L	NG	3,33
2. Rollend Materieel	L	NG	20

Voorraden:

De voorraden worden gewaardeerd tegen de aanschaffingswaarde berekend volgens de fifo-methode. In de aankoop prijs 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.

De voorraden omvatten tevens de woningen die gebouwd worden bestemd voor verkoop.

- De vervaardigingsprijs van de voorraad omvat de onrechtstreekse productiekosten.
- De vervaardigingsprijs van de voorraad waarvan de productie meer dan één jaar beslaat, omvat geen financiële kosten verbonden aan de kapitalen ontleend om de productie ervan te financieren.



Vorderingen:

Op het eind van het boekjaar wordt een onderscheid gemaakt tussen achterstallen van zittende huurders en van vertrokken huurder.

1. Zittende huurders worden niet beschouwd als dubieus.
2. Vertrokken huurders: deze personen met betaalachterstal die meer dan 6 maand geleden vertrokken zijn worden als dubieus beschouwd;
 - ➔ Wanneer bij deze dubieuze huurders de achterstal definitief oninbaar is, wordt die vordering direct als minwaarde geboekt;
 - ➔ Wanneer bij deze dubieuze huurders de achterstal gedeeltelijk oninbaar is, wordt op die vordering een waardevermindering geboekt. Dit volgens een % van wat blijkt definitief oninbaar te zijn.

Kapitaalsubsidie:

Op het passief van de balans wordt het bedrag van de toegekende kapitaalsubsidie opgenomen. De kapitaalsubsidies worden geboekt op het ogenblik dat ze opeisbaar zijn en worden opgesplitst in een deel kapitaalsubsidies en een deel uitgestelde belastingen. Dit bedrag wordt in resultaat genomen a rato van de afschrijvingen van de materiele vaste activa waarop de subsidie betrekking heeft.

Schulden:

De passiva bevatten geen schulden op lange termijn, zonder rente of met een abnormaal lage rente; zo ja dan wordt er op deze schulden (g)een disconto toegepast dat wordt geactiveerd.

Overlopende rekeningen:

Op de overlopende rekeningen van het actief worden de over te dragen kosten (pro rata van kosten die ten laste van de volgende boekjaren vallen) en de verworven opbrengsten (pro rata van opbrengsten met betrekking tot het verstreken boekjaar) geboekt. Op de overlopende rekeningen van het passief worden de toe te rekenen kosten (pro rata van de kosten met betrekking tot het verstreken boekjaar) en de over te dragen opbrengsten geboekt.



De aanvullende waarderingsregels

Algemeen:

Terreinen en gebouwen die voorbestemd zijn om het voorwerp te worden van een verkavelingsproject of een koopproject worden geboekt onder de rubriek "Vorraden" van het actief van de balans.

Terreinen en gebouwen die voorbestemd zijn om deel uit te maken van projecten die duurzaam aangewend worden voor de bedrijfsuitoefening - het huisvesten van bewoners - worden geboekt onder de rubriek "Materiële vaste activa – terreinen en gebouwen".

De aanvullende waarderingsregels zijn van toepassing op de terreinen en gebouwen die geboekt worden onder de materiële vaste activa.

Aanschaffingswaarde:

De terreinen en gebouwen van de woonmaatschappij worden gewaardeerd tegen aanschaffingswaarde en voor dat bedrag als "materiële vaste activa" in de balans opgenomen.

De aanschaffingswaarde wordt bepaald als de som van al de volgende elementen:

- De aankoopprijs, vervaardigingsprijs of de inbrengwaarde bij verwervingen¹;
- De reële kostprijs bij renovatie, verbetering of aanpassing van gebouwen;
- De externe en interne bij de aankoop komende kosten zoals het ereloon van de notaris, de opmetingskosten, het archeologisch vooronderzoek, keuringen en proeven, de niet aftrekbare btw of de registratierechten;

Voor de sloop omvatten de externe bij de aankoop komende kosten onder meer:

- de sloopkosten;
- de erelonen;
- de btw op de aanneming;

¹ Bij een aankoop van een goede woning onder het stelsel van de registratiebelasting wordt een onderscheid gemaakt tussen het grondaandeel en gebouwaandeel, met het oog op de vaststelling van de jaarlijkse afschrijvingskosten. Dit onderscheid wordt gemaakt op basis van een raming door een expert of op basis van de forfaitaire verdeling, waarbij een zesde van de aanschaffingswaarde aan de grond wordt toegerekend en vijf zesde ervan aan het gebouw.



Voor het bouwrijp maken van terreinen, infrastructuurwerken, oprichting van gemeenschapsvoorzieningen en aanpassingswerken aan de woonomgeving omvatten de externe bij de aankoop komende kosten onder meer:

- de reële kostprijs van het bouwrijp maken, met inbegrip van de eventuele sloop van de aanwezige constructies, beheers- en coördinatiekosten, vervoerskosten, eventuele kosten voor de uitvoering van archeologisch vooronderzoek;
- De algemene kosten zoals:
 - o De studie en de leiding van de werkzaamheden
 - o De veiligheids- en de gezondheidscoördinatie;
 - o Het toezicht op de uitvoering van de opdracht;
 - o Het grondmechanisch- en milieutechnisch onderzoek;
 - o Keuringen of proeven;
 - o Het archeologisch vooronderzoek zonder ingreep in de bodem;
 - o Het houden van de plaatsingsprocedure.

Voor de bouw omvatten de externe bij de aankoop/bouw komende kosten onder meer:

- de reële kostprijs van de bouw, met inbegrip van de aansluitingskosten van de nutsvoorzieningen;
- De studiekosten zoals:
 - o de studie en de leiding van de werkzaamheden,
 - o de veiligheids- en de gezondheidscoördinatie;
 - o het toezicht op de uitvoering van de opdracht;
 - o archeologisch vooronderzoek met ingreep in de bodem;
 - o keuringen of proeven;
 - o het houden van de plaatsingsprocedure;
 - o de asbestinventaris;
 - o de EPB aangifte;
 - o de niet aftrekbare btw op de kostprijs van de bouw en de studiekosten;
 - o kosten omgevingsvergunning
 - o juridische kosten (bijvoorbeeld ontbinding opdracht van de aannemer, ingebrekestellingen, tegensprekelijk plaatsbezoek, ...)

De interne werkingskosten bij de aankoop/bouw komende kosten omvatten onder meer:

- 1) De kosten van het toezicht dat de woonmaatschappij als bouwheer uitoefent op de werven in uitvoering;
- 2) De kosten van de administratieve verwerking van de verrichtingen betreffende de werven in uitvoering;
- 3) De personeels- en materiaalkosten betreffende de werken in onroerende staat die door het eigen personeel van de woonmaatschappij zijn uitgevoerd op de werven in uitvoering en die noodzakelijk zijn om het project gebruiksklaar te maken;
- 4) De personeelskosten en andere kosten die eraan gerelateerd zijn, van personeelsleden die noodzakelijke werkzaamheden uitvoeren die, als ze niet door eigen personeelsleden uitgevoerd zouden worden, door een externe firma geleverd zouden worden, zoals de kosten van een architect, veiligheidscoördinator of ingenieur die tot het eigen personeel behoort.

Woonstart kiest ervoor om de interne studie-en werkingskosten te activeren.



Deze studie- en werkingskosten kunnen op volgende wijze bepaald worden:

A/ Op volgende forfaitaire wijze:

1,5 % van de aankoopprijs voor de kosten van het toezicht;

0,5 % van de aankoopprijs voor de kosten van de administratieve verwerking;

Waarbij het percentage wordt berekend op de bouwkosten incl. niet-aftrekbare btw

B/ Op basis van de reële door de woonmaatschappij gemaakte kosten die gestaafd worden door bewijsstukken;

De verantwoordingsstukken moeten minimaal het volgende bevatten:

- De berekening van de tijd (uitgedrukt in bv. het aantal uren) die besteed is aan het toezicht en de administratie van het betrokken project, alsook de interne verantwoordingsstukken die daarvoor vereist zijn (bv. Documenten met tijdsbesteding van de betrokken werknemers, ...)
- De berekening van de kostprijs per tijdseenheid (bv. per uur), alsook de interne verantwoordingsstukken die daarvoor vereist zijn (bv. de personeelskost per uur van de betrokken medewerkers, ...)

De activering van de interne kosten voor de studie en leiding van de werkzaamheden moet jaarlijks gebeuren gedurende de constructieperiode van de gebouwen in kwestie.

De activering gebeurt door deze interne kosten vanuit de resultatenrekening over te boeken naar de materiële vaste activa via volgende boeking:

27	Vaste activa in aanbouw		
	72 Geproduceerde vaste activa		



Afschrijvingen:

De aanschaffingswaarde van nieuw gerealiseerde gebouwen of renovaties die als materiële vaste activa geboekt worden, worden lineair afgeschreven over een periode van 50 jaar die aanvangt vanaf het moment van de bedrijfsklaarheid, met uitzondering van de volgende onderdelen, die lineair worden afgeschreven over de volgende termijnen:

- 1) Sanitair: 15 jaar
- 2) Lift: 25 jaar
- 3) Centrale verwarming: exclusief de verwarmingsketel: 25 jaar
- 4) Centrale verwarming: verwarmingsketel: 15 jaar
- 5) Warmtepomp: 15 jaar
- 6) Zonneboiler: 15 jaar
- 7) Fotovoltaïsch zonne-energiesysteem: 20 jaar
- 8) Ventilatie: 15 jaar

Het bedrag van de kostprijs-elementen die minder dan 50 jaar afgeschreven worden, wordt berekend op basis van de bedragen in de vorderingsstaten van het project in kwestie van de woonmaatschappij.

Indien dit niet mogelijk is, zal de woonmaatschappij ervoor kiezen om die bedragen, met uitzondering van het fotovoltaïsch zonne-energiesysteem, forfaitair te bepalen door de volgende percentages toe te passen op de aankoop prijs, de vervaardigingsprijs of de inbrengwaarde van de nieuw gerealiseerde gebouwen of integrale renovaties:

- 1) Sanitair: 5 %
- 2) Lift: 2 %
- 3) Centrale verwarming: exclusief de verwarmingsketel: 4 %
- 4) Centrale verwarming: verwarmingsketel: 2 %
- 5) Warmtepomp: 0,75 %
- 6) Zonneboiler: 1,5 %
- 7) Ventilatie: 2,5 %

101

De volgende afschrijvingstermijnen gelden bij renovaties:

- 1) Aanpassingen aan de binnenkant van het gebouw kunnen over een periode van 15 jaar afgeschreven worden:
 - a. Keukenmeubilair en keukentoestellen vernieuwen
 - b. Binnenschrijnwerk vernieuwen
 - c. Vloerbekleding vernieuwen
 - d. Elektrische uitrusting van de woning vernieuwen
 - e. Sanitaire uitrusting vernieuwen
 - f. Nieuwe verwarmingsketels met hoog rendement plaatsen
- 2) Aanpassingen aan de binnenkant van het gebouw kunnen over een periode van 25 jaar afgeschreven worden:
 - a. Liftinstallaties vernieuwen
- 3) Aanpassingen aan de buitenkant van het gebouw kunnen over een periode van 15 jaar afgeschreven worden:
 - a. Dakbedekking vernieuwen, zonder de hele bestaande dakbedekking te verwijderen
 - b. Gedeelte van het buitenschrijnwerk vernieuwen, in het kader van gestructureerde aanpak, bijvoorbeeld de vervanging van de garagepoorten van een reeks woningen of garages;



- 4) Aanpassingen aan de buitenkant van het gebouw kunnen over een periode van 33 jaar afgeschreven worden:
- a. Het volledige buitenschrijnwerk vernieuwen;
 - b. De volledige dakbedekking vernieuwen; met gehele verwijdering van de bestaande dakbedekking;
 - c. Het volledige parament van buitengevels vernieuwen.



N°	0405220983	VKT-inb 6.9
----	------------	-------------

ANDERE IN DE TOELICHTING TE VERMELDEN INLICHTINGEN

Uit de resultatenrekening blijkt dat de vennootschap gedurende twee opeenvolgende boekjaren een verlies heeft geleden, zodat artikel 3:6 §1, 6° van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen van toepassing is. Na beraadslaging heeft het bestuursorgaan beslist om de waarderingsregels te blijven toepassen in de veronderstelling van continuïteit. Naar aanleiding van het vastgestelde tekort in boekjaar 2024 werden in 2025 reeds diverse maatregelen genomen om de financiële positie van de vennootschap te versterken en de continuïteit te waarborgen. Deze maatregelen zijn voornamelijk gericht op het beheersen en optimaliseren van de kostenposten, de herstructurering van de schuldsituatie en externe financieringen, groei patrimonium en het terugdringen van de frictieleegstand. Daarnaast werden kostenefficiënte initiatieven genomen op het vlak van algemene werkingssfeer en werd de operationele efficiëntie verhoogd. Aangezien een belangrijk deel van deze maatregelen structureel van aard is, zal hun volledige positieve impact zich voornamelijk in de komende boekjaren laten voelen.

In uitvoering van artikel 4:38 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 en in het kader van de afbakening van de erkende werkingsgebieden van de woonmaatschappijen, werd na balansdatum beslist tot een herstructurering waarbij vastgoed dat zich bevindt binnen het werkingsgebied Midwest Oost wordt overgedragen aan NV Woonstart. Concreet zal NV Woonstart, via een partiële splitsing door overname van NV Thuisvest overeenkomstig de artikelen 12:18, 1°, 12:15 tot en met 12:13 en 12:19 tot en met 12:73 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen, de rechten veroveren op de betrokken onroerende goederen. Deze verrichting zal juridisch uitwerking krijgen op 30 juni 2024. Aangezien deze realisatie en haar uitvoering dateren van na balansdatum, werd hiermee geen rekening gehouden bij de waardering en presentatie van de activa en passiva per balansdatum.

De jaarrekening van de woonmaatschappij Woonstart NV omvat de verwerking van een partiële splitsing door overname met Vivendo NV, waarbij een gedeelte van het vermogen van Vivendo NV is overgegaan op Woonstart NV met juridische uitwerking op 30 juni 2023. Hierdoor is een vergelijking met het vorige boekjaar niet mogelijk.



N°	0405220963	VKT-inb 9
----	------------	-----------

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

ANDERE OVEREENKOMSTIG HET WETBOEK VAN VENNOOTSCHAPPEN EN VERENIGINGEN TE VERMELDEN
INLICHTINGEN

SCHULDEN MET BETREKKING TOT BELASTINGEN, BEZOLDIGINGEN EN SOCIALE LASTEN (POSTEN 45
EN 178/9 VAN DE PASSIVA)
Vervallen belastingen
Vervallen schulden ten aanzien van de Rijksdienst voor Sociale Zekerheid
BEDRAG VAN DE KAPITAAL- EN INTERESTSUBSIDIES TOEGEKEND OF AANGEREKEND DOOR DE
OVERHEID OF DOOR OVERHEIDSINSTELLINGEN

Codes	Bedrag
9072	
9076	
9078	1.576.284



Bijlage 3: Renumeratieverslag 2025

NAAM	TOTAAL UITBETAALDE ZITPENNINGEN 01/01/2025 – 13/03/2025	TOTAAL UITBETAALDE ZITPENNINGEN 20/03/2025 – 31/12/2025
Vannieuwenhuyze Luc	€2543.90	€7744.90
Braet Tom	€1271.95	€3358.01
Baert Pascale	€254.39	Mandaat niet verlengd
Byttebier Vincent	€508.78	Mandaat niet verlengd
Decoene Hilde	€508.78	€768.83
Tack Roos	€508.78	Mandaat niet verlengd
Verdoodt Hedwig	€508.78	Mandaat niet verlengd
Delodder Katrien	€508.78	€1803.37
Deroo Greet	€508.78	Mandaat niet verlengd
Huys Lieven	€254.39	Mandaat niet verlengd
Priem Rik	€0	Mandaat niet verlengd
Soenens Amelie	€0	Mandaat niet verlengd
Verwilt Dirk	€0	Mandaat niet verlengd
Fraeyman Denis	€508.78	Mandaat niet verlengd
Lievrouw Heidi	€254.39	€1554.64
Biebuyck Evi		€1034.54
De Rammelaere bram		€2063.42
Deconinck Kobe		€2063.42
Donjeta Shala		€2063.42
Heytens Pascale		€1809.03
Vermaete Virginie		€2063.42
Wittevrongel Claudine		€1809.03
Debonné Annick		€2063.42
Verkest Hendrik		€1543.32
Quintyn Sandra		€1803.37



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

**Callens
Vandelanotte**

**VERSLAG VAN DE COMMISSARIS AAN DE ALGEMENE VERGADERING
VAN WOONSTART BV
SINT-MICHELSTRAAT 1 /A
8700 TIELT
ONDERNEMINGSNUMMER 0405220963
OVER HET BOEKJAAR AFGESLOTEN OP 31 DECEMBER 2025**

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 5 opeenvolgende boekjaren.

VERSLAG OVER DE JAARREKENING

OORDEEL ZONDER VOORBEHOUD

Wij hebben de wettelijke controle uitgevoerd van de jaarrekening van de Vennootschap, die de balans op 31 december 2025 omvat, alsook de resultatenrekening van het boekjaar afgesloten op die datum en de toelichting, met een balanstotaal van € 97.529.158,07 en waarvan de resultatenrekening afsluit met een verlies van het boekjaar van € 835.177,61.

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

Basis voor het oordeel zonder voorbehoud

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

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

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



Onzekerheid van materieel belang omtrent de continuïteit

Wij vestigen de aandacht op toelichting VKT-inb 6.9 van de jaarrekening waarin de verantwoording van de waarderingsregels in continuïteit vermeld staat. Zoals vermeld in toelichting VKT-inb 6.9 vormen deze 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.
- De resultaatverwerking, die aan de algemene vergadering wordt voorgesteld, stemt overeen met de wettelijke en statutaire bepalingen.

Kortrijk, 29 april 2026

NV Callens Vandelanotte
Commissaris
Vertegenwoordigd door

Kris Igodt
Bedrijfsrevisor
Digitaal ondertekend
door Igodt Kris
Marie G
Datum: 29/04/2026
16:18:54

Jan Degryse
Bedrijfsrevisor
Digitaal ondertekend
door Degryse Jan
Henri J
Datum: 29/04/2026
15:26:31