

C.V.B.A. TUINWIJK

Meersstraat 8
9160 LOKEREN
Tel.: (09) 348.27.38
Fax.: (09) 349.02.96
E-mail: info@tuinwijk.be

VERSLAG VAN DE RAAD VAN BESTUUR

Werkingsjaar 2015



Totaalrenovatie Oud-Strijderslaan 2-4

INHOUDSOPGAVE

A. BEHEERSZAKEN

- A.1. *Personeel*
- A.2. *Verloning directeur jaar 2015*
- A.3 *Leden van het Directiecomité en de Raad van Bestuur jaar 2015*
- A.4 *Directiecomité en Raad van Bestuur: vergaderingen in het jaar 2015*
- A.5. *Beheersovereenkomst Hoedhaar*
- A.6. *Wijzigingen in het aandelenregister*
- A.7. *Opleidingen personeel 2015*

B. GRONDVERWERVING / AANKOOP GOEDE WONING

C. VERKOOP VAN WONINGEN/RESTGRONDEN

D. BOUW- en RENOVATIEACTIVITEITEN

- D.1 *Aanbestedingen in de loop van 2015*
- D.2 *Werken in uitvoering in de loop van 2015*
- D.3 *Werken definitief opgeleverd in de loop van 2015*

E. INTERNE KLACHTENBEHANDELING BINNEN TUINWIJK

- E.1 *Klachtendecreet*
- E.2 *Andere klachten*

F. BEWONING EN WACHTLIJST KANDIDAAT-HUURDERS

- F.1. *Verhuring*
- F.2. *Bijzonderheden nopens de op 31/12/2015 verhuurde woongelegenheden*
- F.3. *Huurprijzen*
- F.4. *Kandidaat-huurders per 31/12/2015 en analyse van de wachtlijst*
- F.5 *Actualisatie 2015*

G. WACHTLIJST KANDIDAAT-KOPERS

- G.1 *Kandidaat-kopers sociale koopkavels per 31/12/2015*
- G.2 *Kandidaat-kopers sociale koopwoningen per 31/12/2015*
- G.3 *Informatievergaderingen voor kandidaat-kopers*

H. HUURACHTERSTAL

- H.1 *Zittende huurders*
- H.2 *Vertrokken huurders*
- H.3 *Vergelijking met vorig boekjaar*
- H.4 *Betaalplannen*

I. ONTHAAL

J. UITHUISZETTINGEN

K. HUISBEZOEKEN

L. SAMENWERKING MET ANDERE ACTOREN EN WELZIJNSPARTNERS

- L.1. Samenwerking MET CAW - PREVENTIE TOT UITHUISZETTING*
- L.2. Samenwerking MET DIV ó stad Lokeren*
- L.3. Protocol VAPH-partners*
- L.4. Samenwerkingsovereenkomst WZC Hof van Eksaarde ó cvba Tuinwijk*
- L.5. NESSLO*
- L.6. Buurtmanagement*
- L.7. OVMH vergaderingen*
- L.8. Lidmaatschap VVH*

M. DOMICILIEFRAUDE: samenwerking met Politie Lokeren

N. VERSNELDE TOEWIJZINGEN O.B.V. ART. 24 §2 KSH MET BEGELEIDINGSOVEREENKOMST

O. BURENBEMIDDELING

P. BEWONERSWERKING

- P.1 Energiejacht*
- P.2 Ganggesprekken*
- P.3 Werkgroep Sociale Diensten i.s.m. VMSW*
- P.4 Inspiratiedag sociale diensten VMSW: voorstelling samenwerking Tuinwijk ó CAW ó DIV*
- P.5 Weeszakkenproject - Tuinwijk, IDM en Fostplus slaan de handen in elkaar*
- P.6 Ondergrondse containers met passysteem op de wijk Vlasdam-Kleine Dam*
- P.7 50-jarig bestaan Sparrenhof*
- P.8 Nieuwsbrief*
- P.9 Informatievergaderingen voor bewoners*
- P.10 Verhuisbewegingen*
- P.11 Tevredenheidsenquêtes nieuwe huurders*

Q. ONDERHOUD PATRIMONIUM

- Q.1 Dagdagelijks onderhoud*
- Q.2 Groot onderhoud en herstel (niet-gesubsidieerd) : met eigen middelen gefinancierd*

R. OVERZICHT VERZEKERINGSDOSSIEERS

S. BIJZONDERE VERSLAGEN

- S.1 Bijzonder verslag omtrent het toezicht op het sociaal oogmerk van de vennootschap in 2015*
- S.2 Verslag raad van bestuur werkingsjaar 2015 conform de bepalingen van art. 95 en 96 van het Wetboek van Vennootschappen*

T. JAARREKENING BOEKJAAR 2015

Verslag van de Raad van Bestuur over het boekjaar 2015

Door de Wet voorzien, en voorgeschreven door de statuten van de vennootschap, geven wij u hierna verslag van de algemene toestand op het einde van het verlopen dienstjaar afgesloten op 31/12/2015.

A. BEHEERSZAKEN

A.1. Personeel

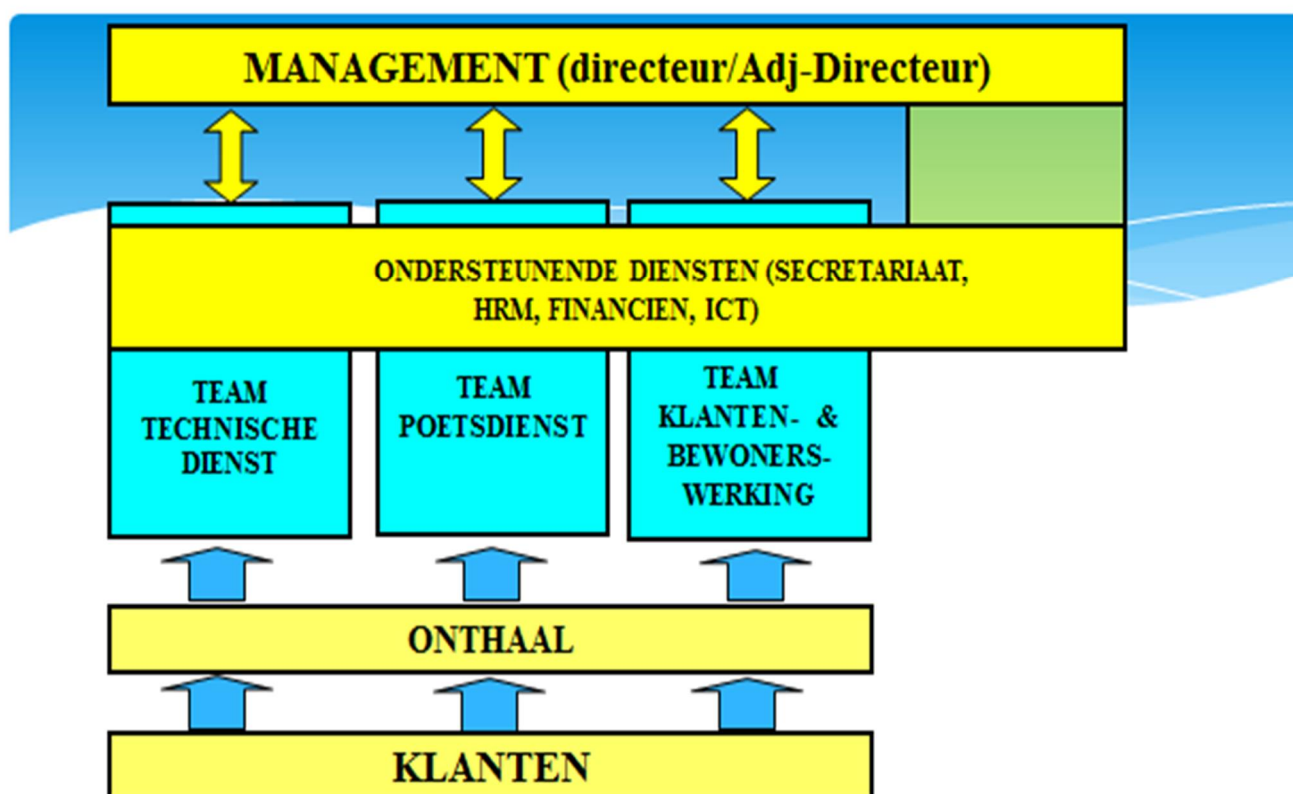
Het totaal personeelsbestand van onze vennootschap op 31/12/2015 beloopt 26 medewerkers:

1. Administratief:	Bedienden:	10
2. Arbeiders:	Onderhoud en herstel:	3
	Onderhoud tuinen en parken:	2
	Schilders:	2
	Poetsvrouwen:	6
	Huisbewaarders:	2
	Wijkopzichter:	1

Van deze 26 werknemers werkten er op de afsluitdatum van het boekjaar 17 werknemers voltijds en 9 deeltijds.

Dit komt neer op een totaal in voltijdse equivalenten van 23,4 voor het jaar 2015.

Organigram



Personeel

a) Directie & administratie



Foto (van links naar rechts en van onder naar boven): Sophie Van Goethem, Ronny Hyde, Annelies Oosterlinck, Karla De Smet, (Tom Van den Abbeele (in dienst sedert 1/1/2016)), Tina Verkaeren, Bert Vlaeminck, Filip De Letter, Luc D'Hollander en Guy Baert.

Directeur:

Tina Verkaeren

Onthaalbediende:

Karla De Smet

Financieel beheerder:

Ronny Hyde

Team technische dienst:

Teamcoördinator technische dienst en adjunct-directeur:

Bert Vlaeminck

Technisch administratief medewerker:

Guy Baert

Technisch medewerker:

Luc D'Hollander

(Vanaf 1/1/2016: verantwoordelijke onderhoud en herstel:

Tom Van den Abbeele)

Team klanten- en bewonerswerking:

Coördinator team klanten- en bewonerswerking:

Filip De Letter

Verantwoordelijke huurders en bewonerswerking:

Sophie Van Goethem

Verantwoordelijke kandidaat-huurders en klachtenbehandelaar:

Annelies Oosterlinck

Reeds sedert 2005 afwezig wegens ziekte:

Margot Liebaut

b) Team technische dienst: medewerkers onderhoud en herstellingen patrimonium



Van links naar rechts en van boven naar onder: Gary Hazard, Wim Goossens, Stefaan D'Hondt, Bruno Volckeryck, Eddy Van Den Berghe, Aimé De Keijser en Dirk Borgelioen.

Medewerker kleine herstellingen:

Patrick De Vreese (niet op foto)

Dirk Borgelioen

Wim Goossens

Medewerker schilderwerken

Stefaan D'Hondt

Eddy Van Den Berghe

Medewerker groendienst

Aimé De Keijser

Gary Hazard

Toezichtouder Hoedhaar:

Bruno Volckeryck

c) **Team technische dienst: Conciërges**



Foto (van links naar rechts): Rita De Pauw en Frankie Baeyens

d) **Team poetsdienst**



Foto (van links naar rechts en van boven naar onder): Celia Chukwuka, Isabelle Herbosch, Jacqueline Van Uytvanck
Micheline D'Haese, Cindy Verniers, Farida El Bahri.

Teamcoördinator poetsdienst:

(incl. poetsvrouw burelen Tuinwijk, ARGO,
Stationsstraat, Brugstraat-Zelestraat en Meersstraat/Rode Kruisstraat)

Poetsvrouwen Hoedhaar, Sint-Laurentiusplein en Torenstraat

Poetsvrouwen Groene Vlasdam:

Poetsvrouw OSL 10-12 en Lelielaan:

Poetsvrouw OSL 2-4 en Meersstraat/Rode-Kruisstraat/K. Albertlaan

Jacqueline Van Uytvanck

Micheline D'Haese en Cindy Verniers

Isabelle Herbosch en Farida El Bahri

Farida El Bahri

Celia Chukwuka

Aanwervingen, uitdiensttredingen, interimcontracten, stagiaires en vakantiejobs dienstjaar 2015:

Interimcontracten:

Ter vervanging van mevrouw Cindy Verniers, wegens zwangerschapsverlof, heeft volgende interimkracht voor Tuinwijk gewerkt:

- Mevrouw Van der Stuyft Evy: van 02/02/2015 tem 01/05/2015

Ter vervanging van enkele poetsvrouwen in vakantie heeft volgende interimkracht voor Tuinwijk gewerkt:

- Mevrouw Ozbugday Gulden van 03/08/2013 tot en met 14/08/2015

Uitdiensttreding:

Er waren geen uitdiensttredingen in 2015.

Aanwervingen:

Er waren geen aanwervingen in 2015.

Stagiaires O.L.V.-Presentatie:

Van september 2015 t.e.m. juni 2016 werkt juffrouw Naoual Benchallal als stagiaire in het kader van haar opleiding in het 6^{de} jaar kantoor van de O.L.V. ó Presentatie te Lokeren gedurende 1 dag/week bij Tuinwijk.

A.2. Verloningspakket directeur jaar 2015

Salarisschaal	Minimumbedrag in €	Maximumbedrag in €
A213	€ 38.030,00	€ 54.780,00
brutojaarbezoldiging (aan 100 %)		
Vakantiegeld in €	Eindejaarstoelage in €	Dienstwagen
€ 5.491,03	€ 5.929,41	Nee

Managementstoelage	Bedrag in €	% van het geïndexeerd jaarsalaris (max. 20 %)
Nee		

Groepsverzekering	Bijdrage werkgever	Bijdrage werknemer
Ja	Ja	Ja
Type pensioenregeling	Minimumbedrag in €	Maximumbedrag in €
Vaste lasten		

A.3 Leden van het Directiecomité en de Raad van Bestuur jaar 2015

a. Leden van de Raad van Bestuur op 31/12/2015

1. De heer Van Havermaet Johan, voorzitter, afgevaardigd voor de stad Lokeren
2. De heer Van Hoye Hector, ondervoorzitter, afgevaardigd voor de Stad Lokeren
3. De heer Liebaut Hilaire, afgevaardigd voor de stad Lokeren
4. De heer Liebaut Filip, afgevaardigd voor de provincie Oost-Vlaanderen
5. De heer Van De Velde Luc, afgevaardigd voor de privé-aandeelhouders
6. De heer Verdurme Freddy, afgevaardigd voor het OCMW Lokeren
7. Mevrouw Heyninck Tina, afgevaardigd voor de Stad Lokeren

Raad van Bestuur



Johan Van Havermaet
Voorzitter



Hector Van Hoye
Ondervoorzitter



Hilaire Liebaut
Bestuurder



Tina Heyninck
Bestuurder



Filip Liebaut
Bestuurder



Freddy Verdurme
Bestuurder



Luc Van De Velde
Bestuurder

b. Leden van het Directiecomité op 31/12/2015

1. De heer Van Havermaet Johan, voorzitter



2. De heer Van Hoye Hector, ondervoorzitter



3. De heer Liebaut Hilaire



4. Mevr. Verkaeren Tina, Algemeen Directeur.



A.4 Directiecomité en Raad van Bestuur: vergaderingen in het jaar 2015

a. Directiecomité

Het Directiecomité vergaderde 16 keer, met name op:

- 20 januari 2015
- 17 februari 2015
- 10 maart 2015
- 24 maart 2015
- 14 april 2015
- 12 mei 2015
- 9 juni 2015
- 23 juni 2015
- 14 juli 2015
- 17 augustus 2015
- 8 september 2015
- 22 september 2015
- 13 oktober 2015
- 27 oktober 2015
- 24 november 2015
- 15 december 2015

b. Raad van Bestuur

De Raad van Bestuur vergaderde 12 keer, met name op:

- 13 januari 2015
- 3 februari 2015
- 3 maart 2015
- 7 april 2015
- 21 april 2015
- 5 mei 2015
- 2 juni 2015
- 7 juli 2015
- 1 september 2015
- 6 oktober 2015
- 3 november 2015
- 1 december 2015

c. Algemene Vergadering

De algemene vergadering vond plaats op 27 mei 2015.

A.5. Beheersovereenkomst Hoedhaar

Op 28 februari 2007 werd een beheersovereenkomst gesloten tussen:

1. Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen NV, met maatschappelijke zetel te 1000 Brussel, Koloniënstraat 40, ondernemingsnummer 0236.506.487 (de öVMSWö) en
2. Tuinwijk CVBA, met maatschappelijke zetel te 9160 Lokeren, Meersstraat 8, ondernemingsnummer 0400.180.131 (öTuinwijkö)

waarbij de VMSW, als eigenaar van de onroerende goederen gelegen te 9160 Lokeren, Haarsnijderslaan nummers 6, 2/4, 8/10 en 12 en Strijkerstraat 1, bestaande uit 181 sociale woningen, waarvan 40 studio's en 141 appartementen (gekend onder de benaming öHoedhaarwijkö) het beheer van dit patrimonium overlaat aan CVBA Tuinwijk, voornoemd.

Deze beheersovereenkomst werd geregistreerd te Lokeren negen bladen geen verzendingen op 14 maart 2007 boek 6/132 blad 29 vak 12.

In het voorjaar van 2008 werden de 40 studio's gelegen Strijkerstraat 1 gesloopt door de VMSW, waardoor het beheer door Tuinwijk op 31/12/2015 nog 132 appartementen beslaat.

A.6. Wijzigingen in het aandelenregister

Geen wijzigingen in het aandelenregister in 2015.

A.7. Opleidingen personeel 2015

Jaar 2015: Opleidingen en trainingen personeel Tuinwijk				
Wie?	Wat?	Waar en wanneer?	Kostprijs? (excl BTW)	Aantal uren?
Filip De Letter	Bijscholing preventieadviseur (Securex)	Gent - 22/01/2015	250,00 €	8 uur (8u30 - 16u30)
Bert Vlaeminck	Studiedag Vaillant - EPB regelgeving	Drogenbos - 04/02/2015	gratis	4 uur
Guy Baert	Overheidsopdrachten: Workshop - werken met raamovereenkomsten (3 uur)	Gent - 5/03/2015	50,00 €	3 uur
Bert Vlaeminck	Overheidsopdrachten: Workshop - werken met raamovereenkomsten (3 uur)	Gent - 5/03/2015	50,00 €	3 uur
Filip De Letter	kennisdeling verhuurdiensten van SHM's: leegstand binnen soc. Huisvesting	VMSW - 04/03/2015	gratis	3 uur
Annelies Oosterlinck	kennisdeling verhuurdiensten van SHM's: leegstand binnen soc. Huisvesting	VMSW - 04/03/2015	gratis	3 uur
Sophie Van Goethem	Escala: debiteurenbeheer bij huurders	Wilrijk - 09/04/2015	137,00 €	6 uur
Tina Verkaeren	Woonforum 2015	ICC, Gent - 20/03/2015	20,00 €	6 uur
Bert Vlaeminck	Woonforum 2015	ICC, Gent - 20/03/2015	20,00 €	6 uur
Filip De Letter	Woonforum 2015	ICC, Gent - 20/03/2015	20,00 €	4 uur
Bert Vlaeminck	Het belang van duurzaam onderhoud	Gent - 30/04/2015	gratis	3 uur
Tina Verkaeren	Die Keure: Grond- en Pandendecreet en projectontwikkeling	Sint-Niklaas - 13/03/2015	95,00 €	2,5 uur
Tina Verkaeren	Postgraduaat social profit en publiek management	UGent (2015-2016)	1.670 €	96 uur (in 2015)
Sophie Van Goethem	Plaatsbezoek sociale dienst Geelse Huisvestingsmaatschappij	Geel - 08/09/2015	gratis	4 uur

Tina Verkaeren	Wonen-Vlaanderen: wooninfomoment	Gent - 4/6/2015	gratis	4,5 uur
Wim Goossens	BA4: veilig werken aan elektrische installaties	Gent - 15/10/2015	45,00 €	4 uur
Dirk Borgelioen	BA4: veilig werken aan elektrische installaties	Gent- 15/10/2015	45,00 €	4 uur
Guy Baert	studievoormiddag vocht en schimmel	Gent, 24/11/2015	20,00 €	4 uur
Aimé De Keijser	studievoormiddag vocht en schimmel	Gent, 24/11/2015	20,00 €	4 uur
Wim Goossens	studievoormiddag vocht en schimmel	Gent, 24/11/2015	20,00 €	4 uur
Dirk Borgelioen	studievoormiddag vocht en schimmel	Gent, 24/11/2015	20,00 €	4 uur
Bert Vlaeminck	studievoormiddag vocht en schimmel	Gent, 24/11/2015	20,00 €	4 uur
Luc D'Hollander	studievoormiddag vocht en schimmel	Gent, 24/11/2015	20,00 €	4 uur
Stefaan D'Hondt	studievoormiddag vocht en schimmel	Gent, 24/11/2015	20,00 €	4 uur
Sophie Van Goethem	Inspiratiedag sociale diensten (VMSW)	Brussel, 17/11/2015	gratis	6 uur
Annelies Oosterlinck	Inspiratiedag sociale diensten (VMSW)	Brussel, 17/11/2015	gratis	6 uur
Sophie Van Goethem	Presentatiemoment "Hoe uithuiszetting vermijden" (RWO Waasland)	Beveren, 9/12/2015	gratis	1,5 uur
Filip De Letter	Bijscholing preventieadviseur (Securex)	Zwijnaarde, 15/12/2015	250,00 €	8 uur
			1.122,00 €	
			1670,00 € (postgraduaat)	
			TOTAAL = 2.792,00 €	TOTAAL: 213,5 uur

B. GRONDVERWERVING / AANKOOP GOEDE WONING

In het afgelopen dienstjaar werden er geen grondverwerving gerealiseerd.

Aankoop goede woning: Beslissing raad van bestuur 1 december 2015

Op 18 december 2015 werd een koop-verkoopovereenkomst getekend tussen VMSW, stad Lokeren en Tuinwijk voor de verwerving van een appartementsgebouw met 29 appartementen gelegen te 9160 Lokeren, Haarsnijderslaan 6 voor de prijs van 3.550.000,00 euro.

De authentieke akte zal verleden worden in de loop van 2016.

C. VERKOOP VAN WONINGEN / RESTGRONDEN

Tijdens het afgelopen werkingsjaar werden 4 woningen verkocht als volgt :

- 4 onverhuurbare sociale huurwoningen voor de prijs van 456.002,- euro :
 - * 24/06/2015 Grijze Bosplein 22 : 101.001,- euro
 - * 14/10/2015 Slagveldstraat 61 : 115.000,- euro
 - * 17/11/2015 Gladiolenlaan 6 : 115.000,- euro
 - * 23/11/2015 Beekstraat 79 : 125.001,- euro

Tijdens het afgelopen werkingsjaar werden 3 aktes verleden betreffende kosteloze afstand van grond en wegenis aan de Stad Lokeren als volgt :

-	13/04/2015	akte overdracht perceel Bakkerstraat	1.336 m ²
-	07/05/2015	akte overdracht omgeving Oud-Strijderslaan + omgeving en wegenis Kouter/Roggemansdreef	17.101 m ² 3.247 m ²
-	11/09/2015	akte overdracht wegenis Doorslaar	14.410 m ²

D. BOUW- EN RENOVATIEACTIVITEITEN

D.1 Aanbestedingen/offertevragen in de loop van 2015:

1) Renovatie technische installaties CV/WW - 2016 - Kanaalstraat - Lokeren (openbare aanbesteding)

Aanbestedingsdatum : 17/9/2015
Gunningsbeslissing : 13/10/2015
Bestelbedrag : p 103.131,64 (excl. btw)
Aannemer : Heyndrickx Service bvba, Sint-Annaboomstraat 63, 2070 Zwijndrecht

2) Renovatie buitenschrijnwerk (pvc) en gevels, Waterwijk - 74 huurwoningen (openbare aanbesteding)

Aanbestedingsdatum : 3/11/2015
Gunningsbeslissing : 1/12/2015
Bestelbedrag : p 2.040.731,05 (excl. btw)
Aannemer : T.V P.I.C. nv - Pyck bvba, Leeweg 24, 9270 Laarne



3) gevelrenovaties Galgedreef - Gouberg te Lokeren (openbare aanbesteding)
--

<u>Aanbestedingsdatum</u> :	2/12/2015
<u>Gunningsbeslissing</u> :	gepland op 8/3/2016

4) renovatie buitenschrijnwerk (PVC) Bergendries / Ueberg te 9160 Lokeren (openbare aanbesteding)

<u>Aanbestedingsdatum</u> :	4/12/2015
<u>Gunningsbeslissing</u> :	gepland op 12/1/2016 (lot 1 & lot 2) ó lot 3 : heraanbesteding

5) dakrenovatie Oud-Strijderslaan 10-12 te 9160 Lokeren (openbare aanbesteding)

<u>Aanbestedingsdatum</u> :	9/12/2015
<u>Gunningsbeslissing</u> :	gepland op 12/1/2016

D.2 Werken in uitvoering in de loop van 2015:

1) ARGO-site : Nieuwbouw van 61 woningen te Lokeren, waarvan 34 assistentiewoningen

<u>Bestelbedrag</u> :	þ 7.406.424,65 (excl. btw)
<u>Eindbedrag</u> :	þ 7.461.546,34 (excl. btw)
<u>Aannemer</u> :	Damman NV, Breestraat 19, 8540 Deerlijk
<u>Voorlopige oplevering</u> :	14/10/2015



2) Bouw van 7 koopappartementen ZAND

<u>Bestelbedrag</u> :	þ 945.768,19 (excl. btw)
<u>Eindbedrag</u> :	þ 931.453,02 (excl. btw)
<u>Aannemer</u> :	Damman NV, Breesstraat 19, 8540 Deerlijk
<u>Voorlopige oplevering</u> :	29/9/2015



3) Totaalrenovatie 86 appartementen Oud-Strijderslaan 2-4

Bestelbedrag : p 5.149.435,14 (excl. btw)
Aannemer : B.B.C. nv, E. Bekaertlaan 51, 8790 Waregem
Aanvangsdatum : 2/12/2013
Uitvoeringstermijn : 840 kalenderdagen (+ 152 d. termijnsverlenging)
Contractuele einddatum : 19/8/2016



4) Vervangen van 15 liften (diverse appartementsblokken)

Perceel 1 : Meersstraat 10 / Rode Kruisstraat 5 / Oud-Strijderslaan 10-12

Bestelbedrag : p 422.154,00 (excl. btw)
Eindbedrag : p 422.154,00 (excl. btw)
Aannemer : Schindler nv, Bronstraat 15, 1060 Brussel
Voorlopige oplevering : 3/9/2014 ó voorlopige oplevering werd geweigerd

Perceel 2 : Oud-Strijderslaan 2-4

Bestelbedrag : 256.108,00 euro (excl. btw)
Aannemer : Schindler nv, Bronstraat 15, 1060 Brussel
Aanvangsdatum : 20/9/2013
Uitvoeringstermijn : ifv totaalrenovatie appartementen in 4 fasen

5) Renovatie buitenschrijnwerk appartementsgebouw Oud-Strijderslaan 10-12 (openbare aanbesteding)

Bestelbedrag : € 1.298.800,55 (excl. btw)
Aannemer : Winsol nv, Roeselaarsestraat 542, 8870 Izegem
Aanvangsdatum : 16/3/2015
Uitvoeringstermijn : 150 kalenderdagen (+ 170 d. termijnsverlenging)
Contractuele einddatum : 29/1/2016



D.3 Werken definitief opgeleverd in de loop van 2015:

1) Renovatie en schilderen gevels Sparrenhof (40 woningen)

Aannemer : Van De Kerkhof bvba, Voortbeemden 7, 2400 Mol
Definitieve oplevering : 1/9/2015

2) renovatie buitenschrijnwerk Zelestraat / Beekstraat / Driesstraat / Rivierstraat / Zelebaan / Bakkerstraat / Kanaalstraat in 66 woningen te Lokeren

Aannemer : Winsol nv, Roeselaarsestraat 542, 8870 Izegem
Definitieve oplevering : 22/4/2015

E. INTERNE KLACHTENBEHANDELING BINNEN TUINWIJK

E.1 KLACHTENDECREET

Dit betreffen enkel de klachten tegen Tuinwijk. Deze werden doorgegeven aan de Vlaamse Ombudsdienst. Alle klachten betreffende burenruzies, ed zijn hier niet in opgenomen.

1. Cijfergegevens

	Aantal
Totaal aantal klachten:	2
Aantal ontvankelijke klachten:	2

Aantal klachten volgens mate van gegrondheid	Gegrond/deels gegrond	/
	ongegrond	2

Aantal klachten volgens mate van oplossing	Opgelost/deels opgelost	2
	Onopgelost:	/

Geschonden ombudsnormen bij gegronde klachten	
	Aantal
Niet-correcte beslissing:	/
Te lange behandeltermijn:	/
Ontoereikende informatieverstrekking:	/
Onvoldoende bereikbaarheid:	/
Onheuse bejegening:	/
Andere:	/

E.2 ANDERE KLACHTEN

Datum	Soort klacht	Gegrond	Ongegrond	Ondernomen actie	Opgelost
19/01/2015	Vandalisme, Overlast	X		Doorgegeven DIV en wijkinspecteur	X
21/01/2015	Overlast lawaai buren	X		Opgevolgd sociale dienst en DIV	X
10/05/2015	Conflict poetsen hal	X		Opgevolgd sociale dienst en DIV	X
13/11/2015	Overlast buren	X		Opgevolgd sociale dienst en DIV	X

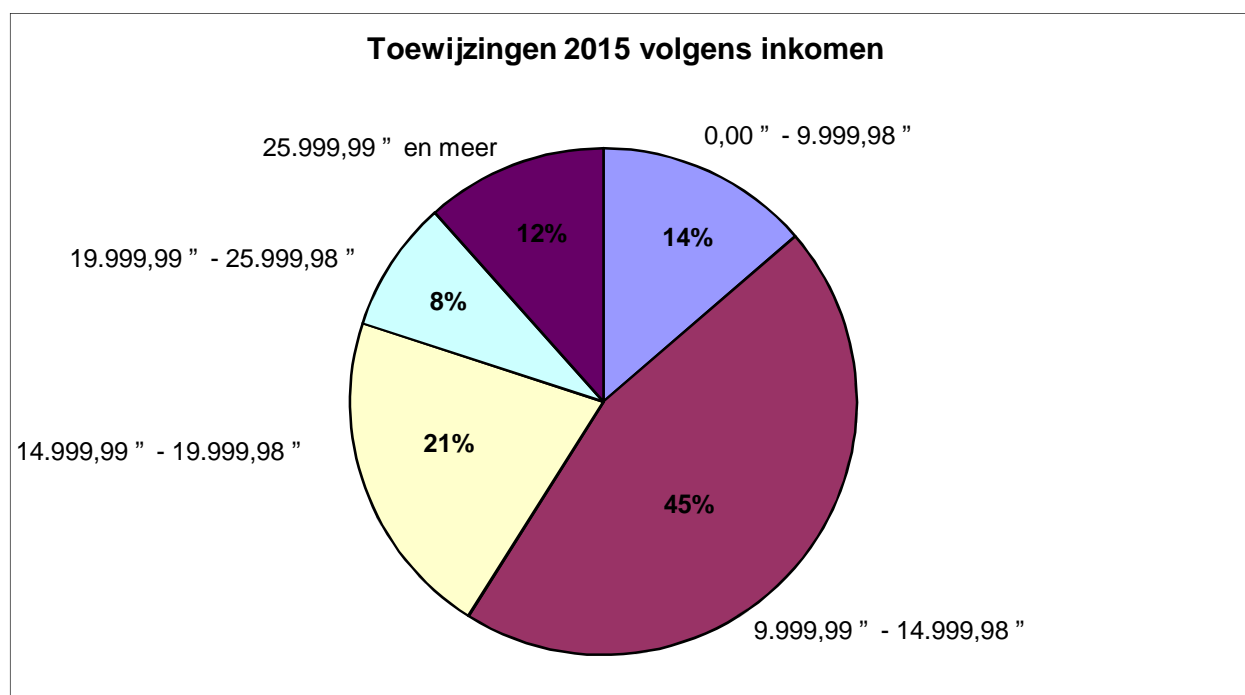
F. BEWONING EN WACHTLIJST KANDIDAAT-HUURDERS

F.1. Verhuring

a. Onderverdeling van de nieuwe huurders volgens de inkomensklasse:

Inkomen		Aantal Toewijzingen	Inkomen		Aantal toewijzingen
van	tot		van	tot	
0,00	5.999,98	8	16.999,99	17.999,98	2
5.999,99	6.999,98	1	17.999,99	18.999,98	5
6.999,99	7.999,98	0	18.999,99	19.999,98	0
7.999,99	8.999,98	2	19.999,99	20.999,98	2
8.999,99	9.999,98	2	20.999,99	21.999,98	1
9.999,99	10.999,98	5	21.999,99	22.999,98	1
10.999,99	11.999,98	6	22.999,99	23.999,98	1
11.999,99	12.999,98	5	23.999,99	24.999,98	2
12.999,99	13.999,98	17	24.999,99	25.999,98	1
13.999,99	14.999,98	10	25.999,99	26.999,98	1
14.999,99	15.999,98	4	26.999,99	27.999,98	2
15.999,99	16.999,98	9	27.999,99	en meer	8

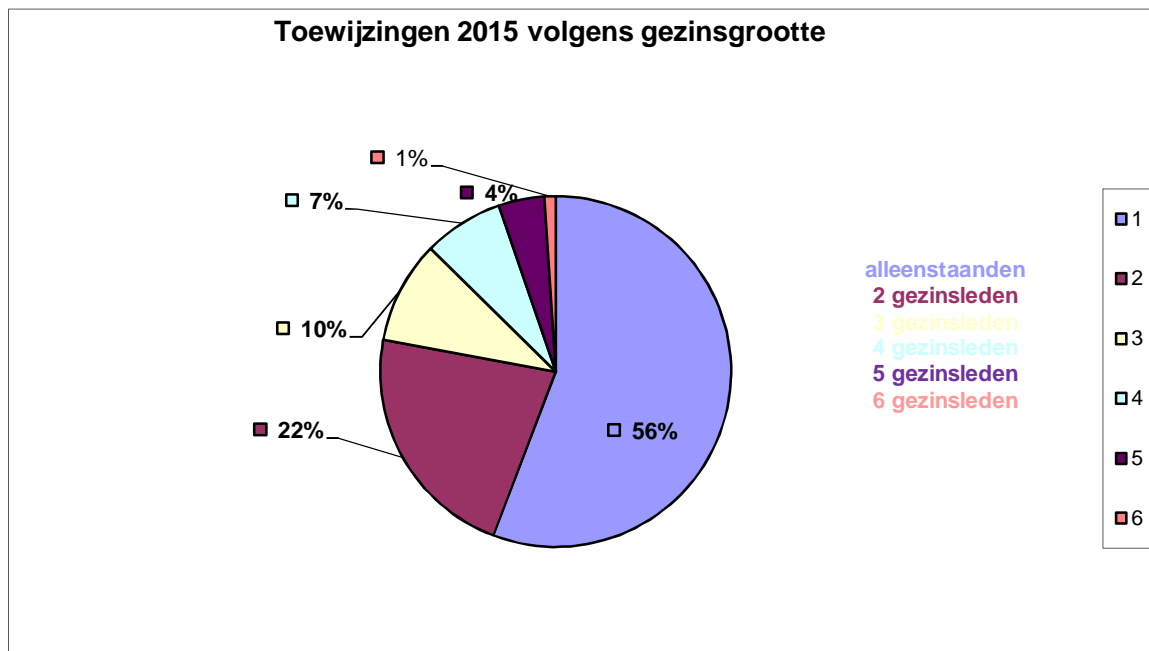
Totaal	95
---------------	-----------



b. Gezinsgrootte van de nieuwe huurders:

Gezin bestaande uit:	Aantal toewijzingen
2 personen	21
3 personen	9
4 personen	7
5 personen	4
6 personen	1
7 personen	0
8 personen	0
9 personen	0
alleenstaande personen	53

Totaal	95
---------------	-----------



c. Gezinstype van de nieuwe huurders:

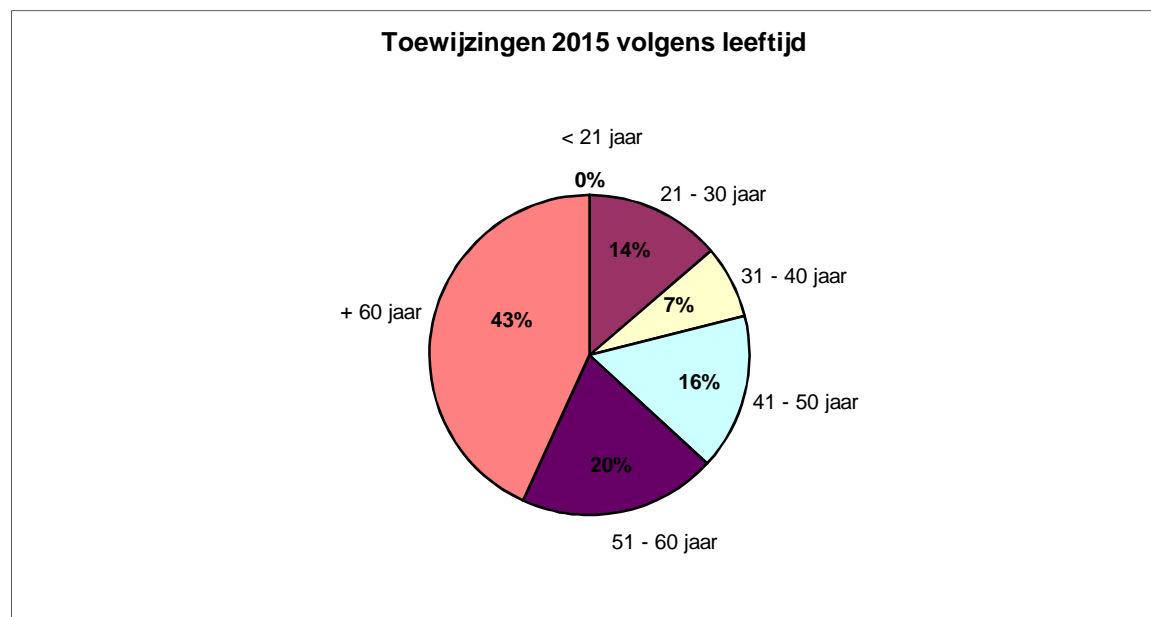
	Aantal
1) alleenstaanden	53
2) 1 volwassene + bijwoner	1
3) eenoudergezinnen	
- 1 volwassene + kind(eren)	12
- 1 volwassene + kind(eren) + bijwoner(s)	0
4) paar met kinderen	
- 2 volwassenen + kind(eren)	15
- 2 volwassenen + kind(eren) + bijwoner(s)	1
5) paar zonder kinderen	
- 2 volwassenen	12
- 2 volwassenen + bijwoner(s)	1

Totaal	95
---------------	-----------

d. Leeftijd van de nieuwe huurders:

	Aantal toewijzingen
jonger dan 21 jaar	0
van 21 tot 30 jaar	13
van 31 tot 40 jaar	7
van 41 tot 50 jaar	15
van 51 tot 60 jaar	19
van 61 tot 70 jaar	12
ouder dan 70 jaar	29

Totaal	95
---------------	-----------

e. Nationaliteit van de nieuwe huurders:

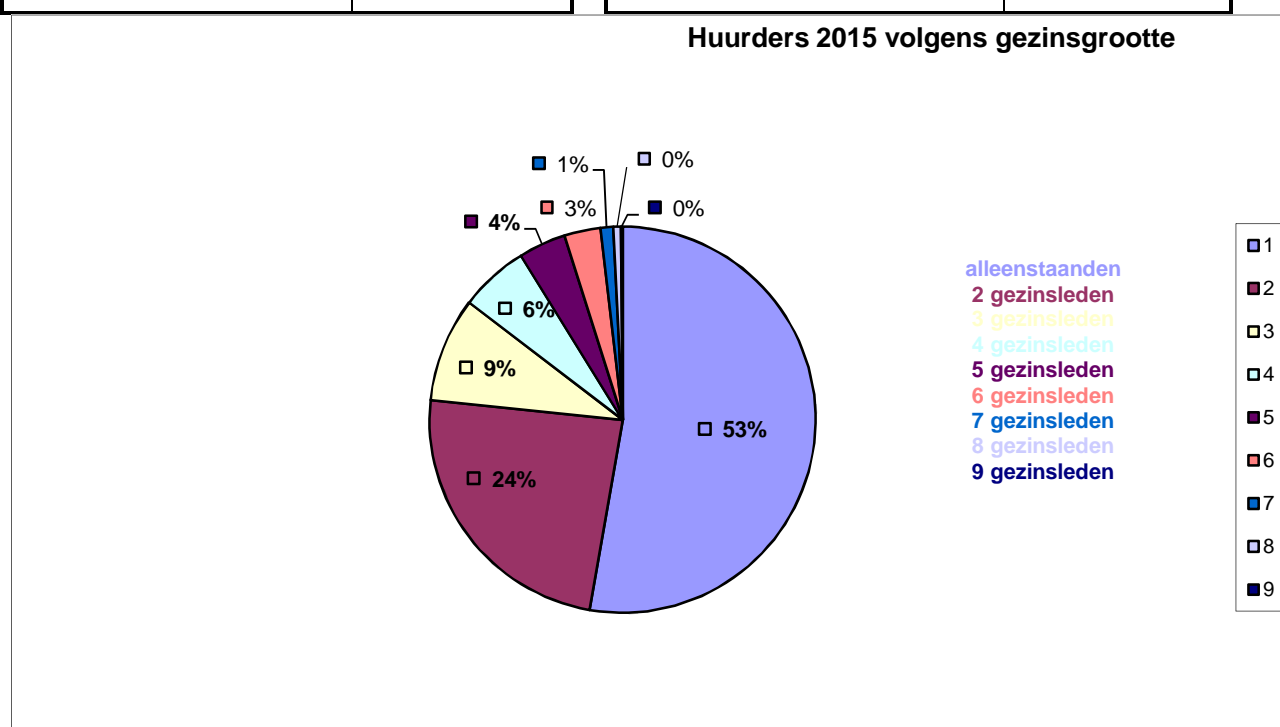
	Aantal toewijzingen	
Aantal toewijzingen aan huurders van Belgische nationaliteit	86	
Aantal toewijzingen aan huurders van niet-Belgische nationaliteit	- niet-Belg en E.U.-burger	5
	- niet E.U.-burger	4
	- Totaal (niet-belgen)	9

Totaal	95
---------------	-----------

F.2. Bijzonderheden nopens de op 31/12/2015 verhuurde woongelegenheden

a. Bewoning:

Gezinnen bestaande uit:		Aantal van die gezinnen met:	
2 personen	314	0 personen ten laste	1.012
3 personen	115	1 persoon ten laste	108
4 personen	76	2 personen ten laste	86
5 personen	52	3 personen ten laste	52
6 personen	40	4 personen ten laste	35
7 personen	14	5 personen ten laste	14
8 personen	8	6 personen ten laste	5
9 personen	2	7 en meer personen ten laste	2
alleenstaande personen	693		
Totaal	1.314	Totaal	1.314



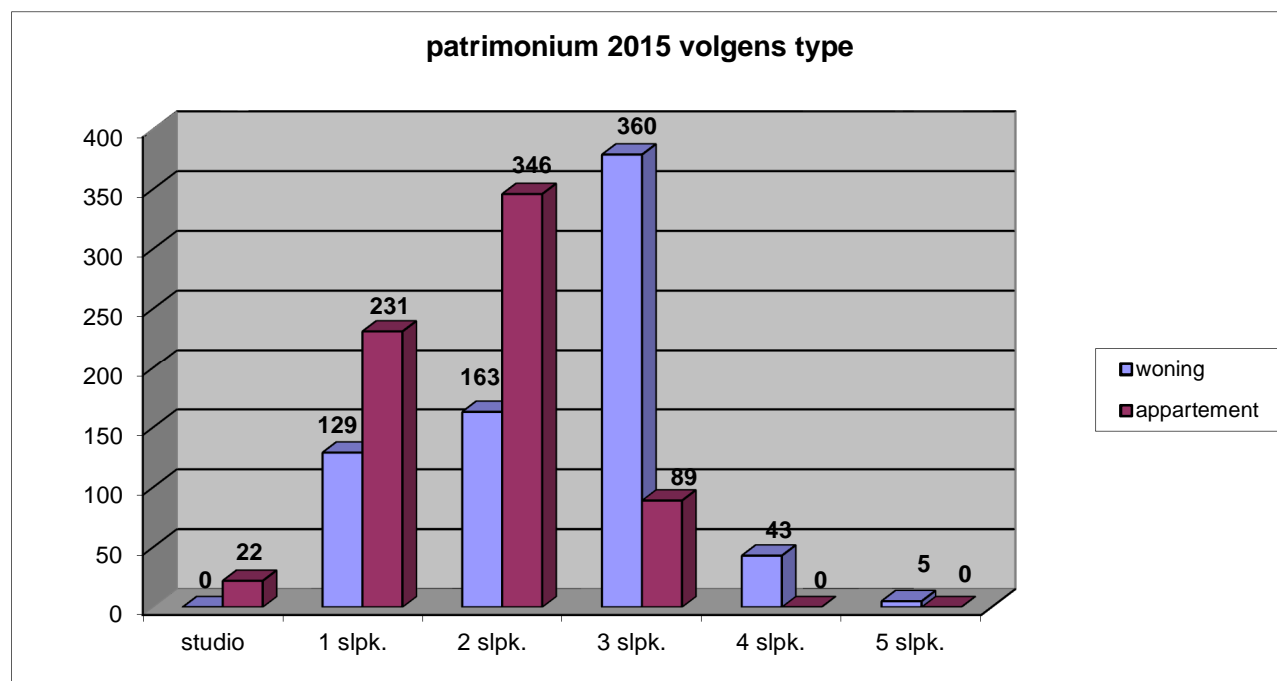
b. Leegstand:

Op 31/12/2015:

- niet-structurele leegstand (gebrek aan huurders): 33 woongelegenheden
- structurele leegstand (wegens renovatie): 50 woongelegenheden
- 8 panden die reeds leegstaan op 31/12/2015, maar openbaar verkocht zullen worden in 2016

c. Onderverdeling van de woongelegenheden volgens het aantal slaapkamers:

	Studio's	1	2	3	4	5 en meer	Totaal
eengezinswoningen	/	129	163	379	43	5	719
appartementen	22	231	346	89	/	/	688
Totaal	22	360	509	468	43	5	1407



d. Gezinstype van de huurders:

	Aantal
1) alleenstaanden	692
2) 1 volwassene + bijwoner	13
3) eenoudergezinnen	
- 1 volwassene + kind(eren)	158
- 1 volwassene + kind(eren) + bijwoner(s)	16
4) paar met kinderen	
- 2 volwassenen + kind(eren)	211
- 2 volwassenen + kind(eren) + bijwoner(s)	13
5) paar zonder kinderen	
- 2 volwassenen	206
- 2 volwassenen + bijwoner(s)	5
Totaal	1314

e. Huisvesting van gehandicapten en 65-plussers:

Aantal woonegelegenheden voorzien voor gehandicapten: **21**

Aantal van deze woonegelegenheden werkelijk betrokken door gehandicapten op 31/12/2015: **11**

Aantal woonegelegenheden voorzien voor 65+ (conform lokaal toewijzingsreglement): **146**

Aantal van deze woonegelegenheden werkelijk betrokken door 65+ op 31/12/2015: **101**

Reden: grotendeels oudste patrimonium is voorzien voor 65+ (zonder cv, zonder dakisolatie) ó

Resultaat: weinig interesse bij 65+ .

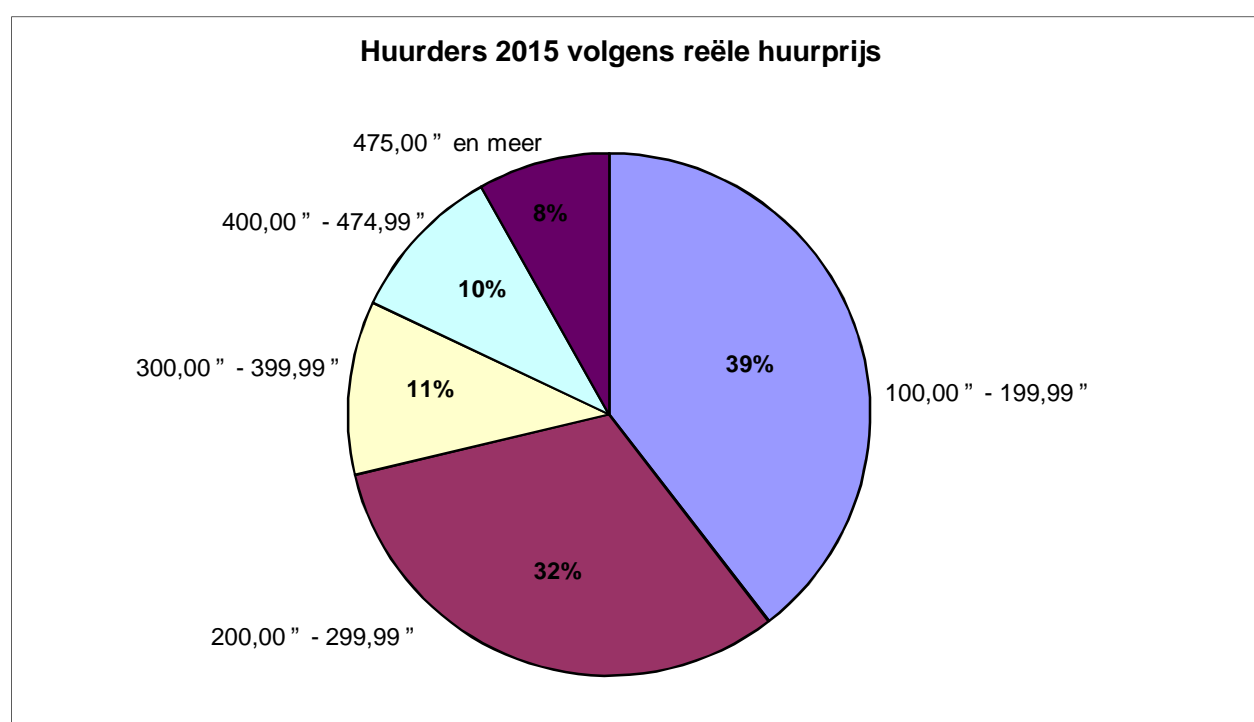
Oplossing: er zal worden voorzien in vervangingsbouw op die oudste woonerven (Gladiolenhof-Beukenhof)

F.3. Huurprijzen

a. Onderverdeling van het aantal huurders volgens de reël betaalde huurprijzen:

Huurprijzen		Aantal huurders	Huurprijzen		Aantal huurders
van	tot		van	tot	
0,00	24,99	0	250,00	274,99	70
25,00	49,99	0	275,00	299,99	50
50,00	74,99	0	300,00	324,99	37
75,00	99,99	0	325,00	349,99	40
100,00	124,99	27	350,00	374,99	31
125,00	149,99	78	375,00	399,99	33
150,00	174,99	245	400,00	424,99	43
175,00	199,99	169	425,00	449,99	64
200,00	224,99	159	450,00	474,99	22
225,00	249,99	138	475,00	en meer	108

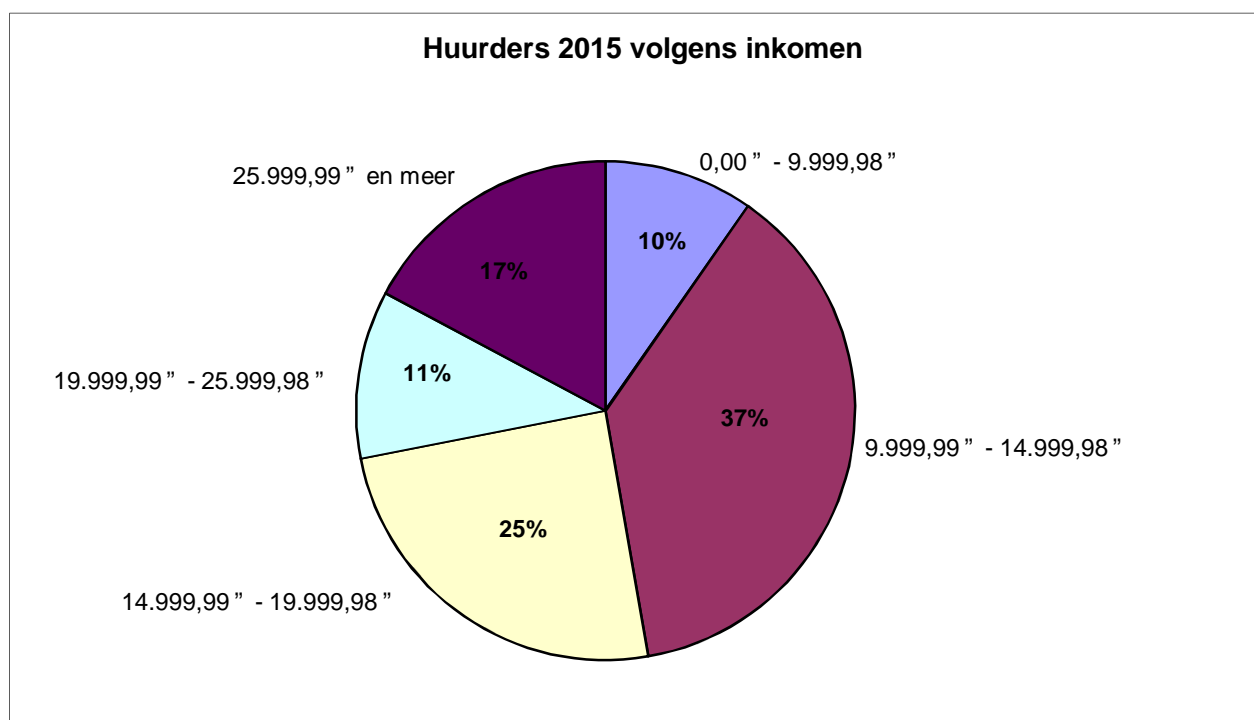
Totaal	1.314
---------------	--------------



b. Onderverdeling van het aantal huurders volgens het inkomen:

Inkomen		aantal huurders	Inkomen		aantal huurders	Inkomen		aantal huurders
van	tot		van	tot		van	Tot	
0,00	5.999,98	50	13.999,99	14.999,98	122	22.999,99	23.999,98	20
5.999,99	6.999,98	8	14.999,99	15.999,98	90	23.999,99	24.999,98	17
6.999,99	7.999,98	17	15.999,99	16.999,98	81	24.999,99	25.999,98	29
7.999,99	8.999,98	13	16.999,99	17.999,98	77	25.999,99	26.999,98	19
8.999,99	9.999,98	39	17.999,99	18.999,98	44	26.999,99	27.999,98	27
9.999,99	10.999,98	30	18.999,99	19.999,98	32	27.999,99	en meer	180
10.999,99	11.999,98	53	19.999,99	20.999,98	33			
11.999,99	12.999,98	97	20.999,99	21.999,98	19			
12.999,99	13.999,98	192	21.999,99	22.999,98	25			

Totaal	1.1314
---------------	---------------



F.4. Kandidaat-huurders per 31/12/2015

Totaal aantal kandidaat-huurders op 31/12/2015: 1122

❖ Onderverdeling vlg type gezinnen

Type K-H	Aantal	percentage	Gem. wachttijd
65 plussers	100	9 %	< 1 jaar
Alleenstaanden	475	42 %	4 à 5 jaar
Koppels z. kinderen	107	9 %	5 à 6 jaar
1-ouder gezinnen	235	21 %	6 à 10 jaar
Koppels + kinderen	296	26 %	6 à 10 jaar +

❖ Onderverdeling vlg aantal kinderen ten laste

Type K-H	Aantal	percentage	Gem. wachttijd
1 kind ten laste	173	15 %	± 6 jaar
2 kinderen ten laste	153	14 %	± 6 jaar
3 kinderen ten laste	89	8 %	Meer dan 10 jaar
4 kinderen ten laste	57	5 %	Meer dan 10 jaar
5 kinderen ten laste	21	2 %	Meer dan 10 jaar
6 kinderen ten laste	3		Meer dan 10 jaar
7 kinderen ten laste	0		Gn geschikte woningen
8 kinderen ten laste	1		Gn geschikte woningen

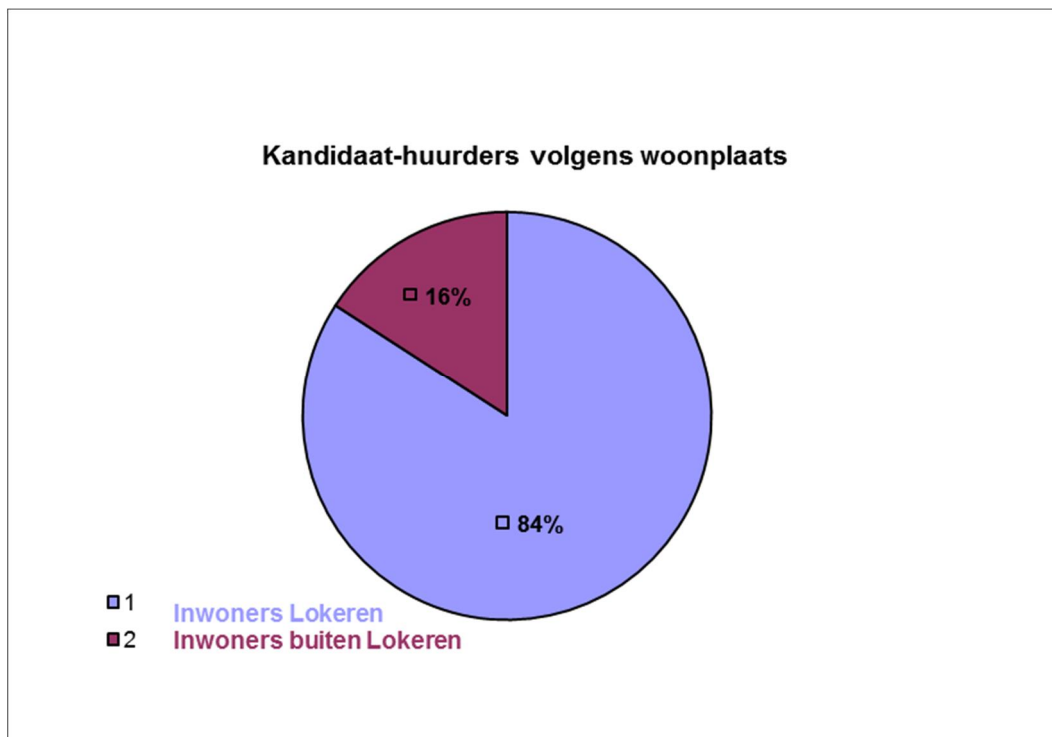
❖ Onderverdeling nationaliteit

Type K-H	Aantal	percentage
Belgische nationaliteit	890	79 %
Niet Belg ó EU-Burger	93	8 %
Niet EU-burger	139	12 %

❖ Onderverdeling kandidaat-huurders volgens woonplaats:
❖

	Aantal
Inwoner Lokeren	944
Inwoner Lokeren en huurder Tuinwijk	170
Geen inwoner Lokeren	178
	1.122

❖



- ❖ Onderverdeling vlg's prioriteiten
- ❖ Prioriteit A1 ó mindervalide + rolstoelgebruiker
5 **K-H** waarvan één van de gezinsleden rolstoelgebruiker is.
- ❖ Prioriteit D ó voorrangsmutatie
47 **K-H** hebben recht op een voorrangsmutatie
 - 43 aanvragen van te kleine naar grotere woonst

Type K-H	Aantal	percentage
1 kind ten laste	4	8 %
2 kinderen ten laste	9	21 %
3 kinderen ten laste	9	21 %
4 kinderen ten laste	13	30 %
5 kinderen ten laste	7	16 %
6 kinderen ten laste	1	2 %

Huidige wachttijd ó 47 gezinnen met voorrangsmutatie

Aantal jaar op wachtlijst	Aantal K-H
10 jaar en meer	4
7 ó 9 jaar	2
5 - 6 jaar	6
4 jaar	10
3 jaar	5
2 jaar en minder	20

-
- ❖ Overzicht gemiddelde wachttijd alle kandidaat-huurders

Type woongelegenhed	Gemiddelde wachttijd
Studio, appartement met 1 slaapkamer	4 5 jaar
Appartement met 2 slaapkamers	± 6 jaar
Appartement met 3 slaapkamers	6 -7 jaar
Woning met 1 slaapkamer	5 ó 6 jaar
Woning met 1 slaapkamer 65+	< 1 jaar
Woning met 2 slaapkamers	8 ó 10 jaar
Woning met 3 slaapkamers	> 10 jaar
Woning met 4 slaapkamers	> 10 jaar
Woning met 5 slaapkamers	> 10 jaar

- ❖ Aantal kandidaat-huurders die 10 jaar en langer zijn ingeschreven: 46 K-H
 - 42
 - 4 (voorrangsmutatie)

Voor de wijk Doorslaar ó ARGO Eksaarde bedraagt de wachttijd iets minder.

-
- ❖ 131 kandidaat-huurders ontvangen op dit ogenblik een huurpremie.

F.5. Actualisatie 2015

In 2015 ging de actualisatie van het register der kandidaat-huurders door.

Er werden **305** kandidaat-huurders geschrapt, onderverdeeld in volgende categorieën:

- ❖ **219** kandidaat-huurders hebben **niet gereageerd** op de actualisatie.
- ❖ **56** kandidaat-huurders waren **niet meer geïnteresseerd**.
- ❖ **23** kandidaat-huurders voldoen niet meer aan de inschrijvingsvoorwaarden wegens **inkomen te hoog**.
- ❖ **7** kandidaat-huurders zijn **overleden**.

Ter info:

Op 30/09/2015 zijn er **963** kandidaat-huurders

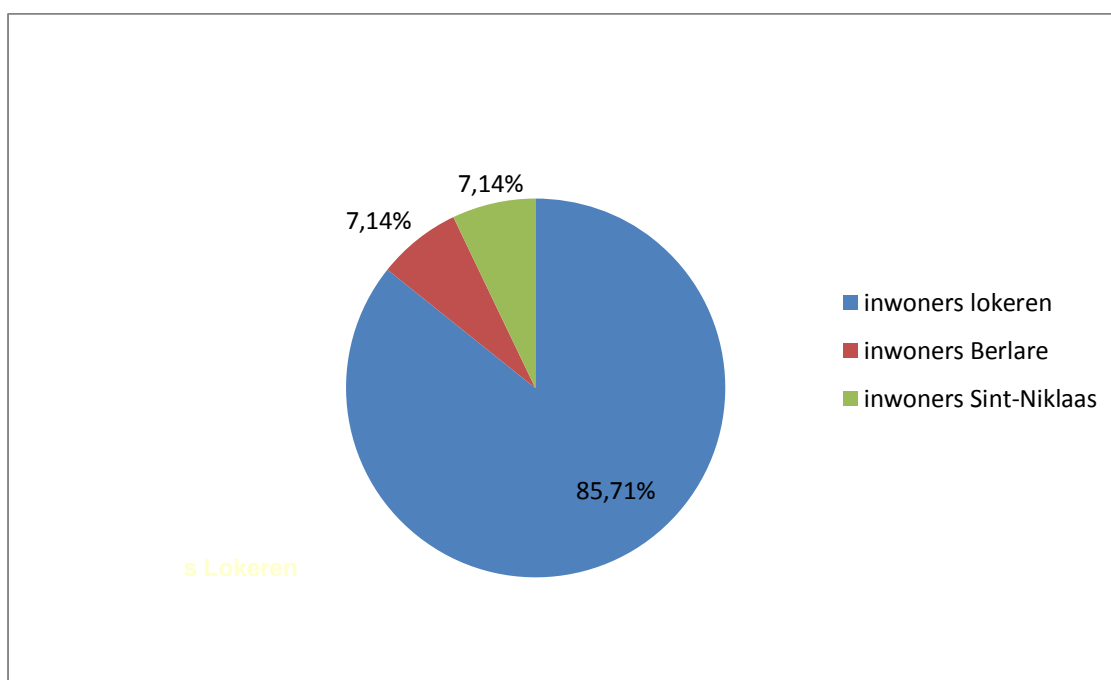
- **162** huren reeds bij Tuinwijk (13 Haarsnijderslaan)
- **818** zijn inwoners van Lokeren
- **145** zijn inwoners van **buiten** Lokeren

G. WACHTLIJSTEN KANDIDAAT-KOPERS

G.1 Kandidaat-kopers sociale koopkavels per 31/12/2015

Onderverdeling kandidaat-kopers sociale kavels volgens woonplaats :

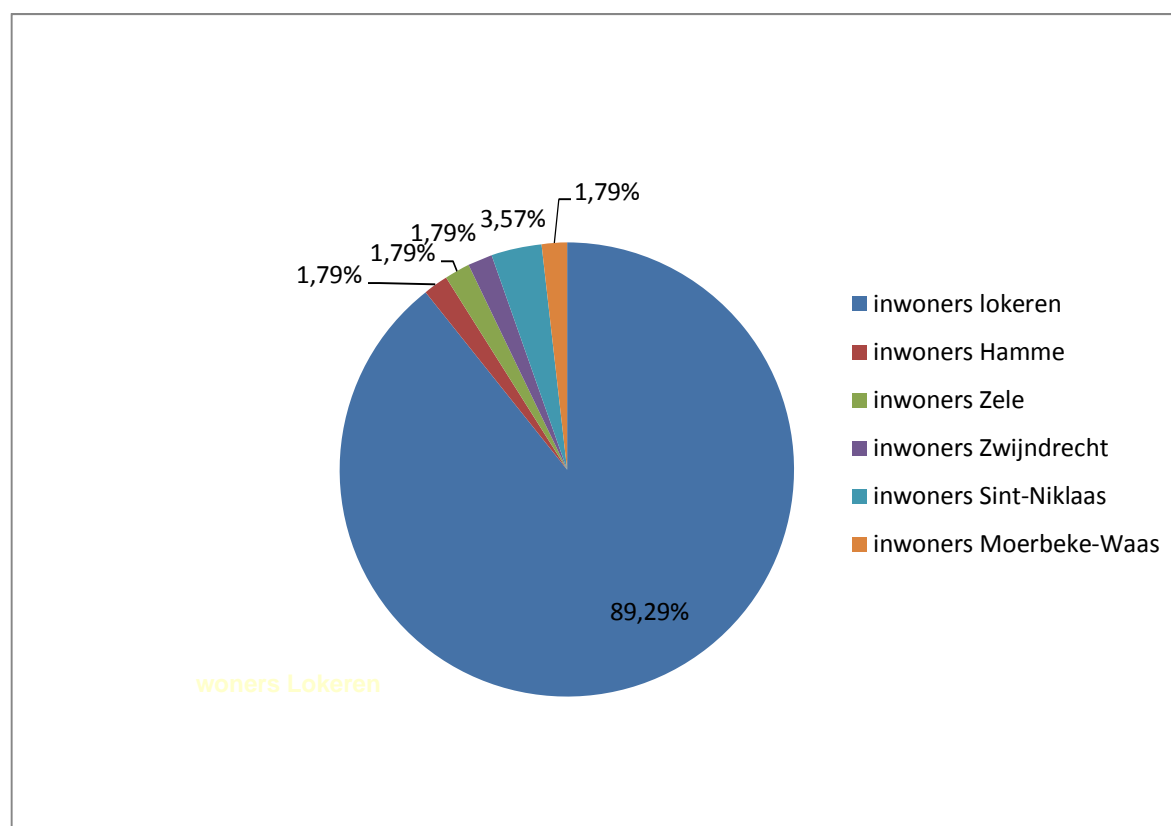
	Aantal
Lokeren	12
Sint-Niklaas	1
Berlare	1
	14



G.2 Kandidaat-kopers sociale koopwoningen per 31/12/2015

Onderverdeling kandidaat-kopers sociale koopwoningen volgens woonplaats :

	Aantal
Lokeren	50
Hamme	1
Zwijndrecht	1
Sint-Niklaas	2
Moerbeke-waas	1
Zeke	1
	56



G.3. Informatievergaderingen Kandidaat-Kopers

- 12/03/2015 Project sociale kavels hoek H. Consciencestraat/C. Buyssestraat :
informatievergadering voor kandidaat-kopers
- 10/09/2015 Project Koopappartementen Zand : informatievergadering voor kandidaat-kopers

H. HUURACHTERSTAL

Totale achterstal op 31/12/2015 bedraagt: 202.496,52 p

H.1 Zittende huurders

Totale achterstal op 31/12/2015: **112.346,18 p.**

H.2 Vertrokken huurders

Totale achterstal op 31/12/2015: **90.150,34 p**

H.3 Vergelijking met vorige boekjaren

	2015	2014	2013
400000 Huurders woningen + garages	1.553,77	11.980,70	3.670,47
4000001 Huurders (D) overboeking naar voorbaat	74.117,03	56.871,37	48.990,66
4000002 Huurders (C) overboeking naar dubieus	-38.791,56	-22.838,64	-21.956,97
4000010 Huurders garages, standplaatsen, bergingen	8.119,63	4.388,95	2.396,55
400004 Vertrokken huurders	83.722,39	70.161,03	68.219,76
4000041 Vertrokken huurders (c) overb. nr dub.	-41.662,77	-64.689,19	-73.505,23
4000045 Vertrokken huurders - huurschade	6.427,95	6.834,59	13.161,04
400007 Huurders woningen - onderhouds- & herstelwerken	6.259,36	7.317,13	2.458,27
400009 Diverse vorderingen (DFL)	6.290,44	13.271,38	2.023,69
4000090 Overige huurders (niet soci.....)			127,26
4040010 Te innen vergoed. soc.huur CV	3.509,25	2.422,71	1.798,79
4040011 Te innen vergoed. soc.huur Water	10.683,73	9.926,57	6.755,33
4040012 Te innen vergoed. soc.huur huisvuil	1.303,21	891,72	1.225,17
4041010 Te innen vergoed.niet soicaal CV	317,64		
4041011 Te innen vergoed. niet sociaal Water	95,64	29,86	
4041012 Te innen vergoed.niet sociaal Huisvuil	96,48		
406008 Terug te vorderen onr.vh 2008 huurders		5.910,21	6.430,35
407000 Dubieuze debiteuren op vertrokken huurders	41.662,77	64.689,19	73.505,23
407010 Dubieuze debiteuren op zittende huurders	38.791,56	22.838,64	21.956,97
totaal voor waardevermindering	202.496,52	190.006,22	157.257,34
409001 Geboekte waardevermind op dub.vertrok.huurders	-37.601,35	-56.405,95	-69.648,44
409010 Geboekte waardevermind.op dub.zittende huurders	-16.463,80	-16.516,84	-17.266,55
totaal na waardevermindering	148.431,37	117.083,43	70.342,35
481000 Huurders voorafbetaald - huur	74.117,03	56.871,37	48.990,66
4810001 Huurders voorafbetaald - niet soc.huur	1.230,09	776,35	412,51
4810002 Huurders voorafbetaald - commerciële ruimten	83,97	474,36	
4810010 Uitstaande schulden soc.huur CV	439,37	506,06	
4810011 Uitstaande schulden soc.huur Water	1.586,04	1.142,80	300,25
4810012 Uitstaande schulden soc.huur Huisvuil			22,8
4810013 Uitstaande schulden soc.huur Waterzuivering	32,57	32,57	32,57
4810110 Uitstaande schulden huurders niet soc. CV	36,22		
4810111 Uitstaande schulden huurdes niet soc.Water	217,19	45,48	
486013 Vermindering onr.voorheffing 2013	65,68	29,73	6.389,24
486014 Vermindering onr.voorheffing 2014	258,85	7.092,44	
486015 Vermidnering onr. voorheffing 2015	8.336,86		
totaal voorbaten/uit te betalen	86.403,87	66.971,16	56.148,03
saldo voor waardevermindering	116.092,65	123.035,06	101.109,31
saldo na waardevermindering	62.027,50	50.112,27	14.194,32

TEGOEDEN

VOORBATEN

H.4 Betaalplannen

In 2015 werden 70 betaalplannen afgesloten voor achterstallige huurgelden en verbruiksfacturen (water, cv, huisvuil, herstellingen) voor een totaal bedrag van 23.544,27 euro.

Hiervan werd tegen 31/12/2015 een bedrag van 13.304,36 euro gerecupereerd.

Voor het overige openstaande saldo (10.2939,91 euro) lopen de betaalplannen tot na 31/12/2015.

I.ONTHAAL

Overzicht aantal bezoekers jaar 2015

Maand	Aantal
Januari	386
Februari	358
Maart	379
April	375
Mei	284
Juni	358
Juli	306
Augustus	263
September	402
Oktober	367
November	369
December	366

J. UITHUISZETTINGEN

Aantal gerechtelijke uithuiszettingen : 2

Oorzaak: wegens wanbetaling.

Aantal minnelijke opzeggen: **10**

Oorzaak: allen wegens wanbetaling,

Hiervan werden 5 dossiers overgemaakt aan een raadsman voor gerechtelijke uithuiszetting. Eén huurder betaalde alnog de algehele schuld en tekende verzet aan tegen de beslissing tot uithuiszetting. Tuinwijk verloor de zaak en de huurder kon in de woning blijven wonen.

Een tweede dossier had een uithuiszetting tot gevolg.

In een derde dossier heeft een uithuiszetting plaatsgevonden op 25/02/2016.

De twee overige huurders betaalden de algehele schuld alvorens dat er een vonnis was van de rechtbank en konden bijgevolg in de woning blijven wonen.

In de overige 5 dossiers werden de schulden vereffend vóór het einde van de minnelijke opzegperiode.

Gerechtelijke uithuiszettingen	Minnelijke opzeggen
2	10

K. HUISBEZOEKEN

De huisbezoeken die onze maatschappij uitvoert kunnen in 3 categorieën worden onderverdeeld:

1. Algemene controlebezoeken bij nieuwe huurders:
Sedert juni 2015 zijn we gestart met algemene huisbezoeken bij nieuwe huurders. De nieuwe huurders ontvangen bij ons bezoek een tevredenheidsenquête die ze kunnen terugbezorgen aan onze maatschappij. De enquête betreft een peiling naar de tevredenheid over de diensten van Tuinwijk, de tevredenheid omtrent de woning en wijk waarin de huurders wonen.
In 2015 deden wij 38 huisbezoeken i.h.k.v. algemene controle bij nieuwe huurders.
2. Bij óslechte huurdersö gebeuren jaarlijks meerdere huisbezoeken (hoeveelheid is afhankelijk van de toestand van de woning). Hierbij trachten wij het onderhoud van de woning te verbeteren. Deze bezoeken gebeuren in samenwerking met de dienst integrale veiligheid.
In 2015 deden wij 36 bezoeken i.h.k.v. slechte bewoning.
3. Huisbezoeken i.h.k.v. burenruzies
In 2015 deden wij 2 huisbezoeken i.h.k.v. burenruzies

TOTAAL:	Alg. huisbezoeken	Slecht onderhoud	Klachten/meldingen
76	38	36	2

L. SAMENWERKING MET ANDERE ACTOREN EN WELZIJNSPARTNERS

L.1. SAMENWERKING MET CAW ó PREVENTIE TOT UITHUISZETTING

Sedert augustus 2013 werken we samen met het CAW voor preventieve woonbegeleiding ter preventie van uithuiszetting.

Het CAW wordt ingeschakeld als hulpverlener in situaties waarbij de huurder zijn/haar woning kan verliezen door slecht onderhoud, overlast of slechte bewoning.

Nadat alle mogelijkheden van de SHM en de dienst integrale veiligheid zijn uitgeput en er weinig of geen verandering is in de toestand van de woning wordt het dossier overgemaakt aan het CAW. Het CAW stelt een hulpverlener aan die de huurder mee op sleeptouw neemt en begeleidt gedurende een traject van maximaal 9 maanden.

Als Tuinwijk het dossier overmaakt aan het CAW is de huurder verplicht om dit te aanvaarden. Doet de huurder dit niet dan kan de SHM naar de Vrederechter gaan en ontbinding en verbreking van het huurcontract vragen.

Het CAW bemiddelt en begeleidt de huurder tijdens dit traject op verschillende vlakken en tracht de eis van Tuinwijk (grondige opkuis en blijvend onderhoud van de woning) te verwezenlijken.

Sedert de aanvang tot 31/12/2015 heeft Tuinwijk 8 dossiers overgedragen aan het CAW.

In 2015 werden 4 dossiers overgedragen aan het CAW voor preventieve woonbegeleiding tot uithuiszetting.

Van de 8 dossiers zijn reeds 4 dossiers positief afgerond, één dossier is negatief afgerond en 4 dossiers zijn nog lopende op 31/12/2015.

L.2. Samenwerking Tuinwijk met DIV ó stad Lokeren

Op 4 juni 2014 heeft de stad Lokeren, dienst Integrale Veiligheid (DIV) samen met Tuinwijk een samenwerkingsovereenkomst getekend, waarbij beide partijen zich ertoe verbinden zich in te zetten voor de organisatie van buurtwerking, de bestrijding van overlast en het streven naar veiligheid binnen het patrimonium van Tuinwijk.

De gezamenlijke huisbezoeken, alsook de bemiddeling in het kader van burenruzies, zoals hierna omschreven onder bewonerswerking kaderen allen in deze samenwerking.

L.3. Protocol VAPH- partners

Tuinwijk heeft in 2011 een protocol afgesloten met de VAPH-partners van Lokeren voor het verhuren van 12 woonegelegenheden aan deze doelgroep (verhuring buiten het sociaal huurstelsel).

Er werden in 2015 2 huurcontracten afgesloten op basis van dit protocol.

Op 31/12/2015 heden verhuurt Tuinwijk in totaal 10 woonegelegenheden aan deze VAPH-partners:

Adres	Naam	Start verhuring	Einde verhuring
Beukenhof 8	De Sperwer	11/2013	
Beukenhof 1	Alderande	06/2009	
Rode-Kruisstraat 3	Alderande	07/2014	
Rode-Kruisstraat 4 W2	Alderande	10/2000	
Rode-Kruisstraat 4 W11	Alderande	12/2000	
Oud-Strijderslaan 10 A11	Alderande	04/2010	
Oud-Strijderslaan 12 J1	Alderande	01/2009	
Oud-Strijderslaan 4 E5	Alderande	07/2015	
Oud-Strijderslaan 4 G1	Alderande	10/2014	
Oud-Strijderslaan 4 F2	Alderande	05/2015	

L.4. Samenwerkingsovereenkomst WZC Hof van Eksaarde ó cvba Tuinwijk

Naar aanleiding van de bouw en oplevering van 34 aanleunwoningen door Tuinwijk in 2015 - aanleunwoningen palend aan het woonzorgcentrum Hof van Eksaarde - werd op 1 september 2015 een samenwerkingsovereenkomst gesloten tussen beide partners omtrent de dienstverlening vanuit het WZC aan de bewoners van Tuinwijk. Deze overeenkomst is ingegaan op 1 november 2015, zijnde de datum van ingebruikname van de aanleunwoningen.

L.5 NESSLO

NESSLO = Netwerk Sociale Sector Lokeren (een initiatief van Regionaal Welzijnsoverleg Waasland)

Doelstelling:

Lokeren kent een grote diversiteit aan welzijnsorganisaties- en diensten. Zowel het Sociaal Huis en het Stadsbestuur, als een groot aantal particuliere organisaties zijn hierin initiatiefnemers.

Het Netwerk Sociale Sector Lokeren is een forum waarop medewerkers uit de verschillende organisaties elkaar ontmoeten en informatie delen. Deze uitwisseling bevordert de samenwerking op organisatie- en cliëntniveau.

Samenstelling:

Aan dit lokaal overlegplatform participeren hulpverleners, welzijns- en gezondheidswerkers uit een 40-tal organisaties en diensten die een zorgaanbod hebben in Lokeren.

Ook Tuinwijk neemt hieraan deel.

Het NESSLO heeft in 2015 op volgende data vergadert:

- 19 maart 2015
- 8 september 2015
- 1 december 2015

L.6. Buurtmanagement

Dit betreft een samenwerking tussen Politie Lokeren, de dienst integrale veiligheid van Stad Lokeren, de dienst bevolking, het Sociaal Huis, Tuinwijk en sporadisch de dienst huisvesting.

Doelstelling: uitwisseling van informatie en gezamenlijke aanpak domiciliefraude en overlastsituaties.

Het buurtmanagement vergaderde in 2015 op volgende tijdstippen:

- 15/01/2015
- 05/03/2015
- 07/05/2015
- 17/09/2015
- 10/12/2015

L.7. OVMH vergaderingen

Tuinwijk maakt deel uit van de Oostvlaamse Maatschappijen voor Huisvesting, afgekort OVMH.

De OVMH vergaderde op volgende tijdstippen in 2015:

- Dinsdag 10 februari 2015
- Dinsdag 26 mei 2015
- Dinsdag 15 september 2015
- Dinsdag 8 december 2015

L.8. Lidmaatschap VVH

Tuinwijk is lid van de Vereniging van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen vzw, afgekort VVH en betaalde 4.258,16 € lidgeld voor het jaar 2015.

M. DOMICILIEFRAUDE: SAMENWERKING MET POLITIE LOKEREN

Sedert 2015 werd er bij de lokale politie te Lokeren een cel domiciliefraude opgericht.

Tuinwijk kan nu vermoedens of meldingen van bijwoningen of niet bewoning doorgeven aan de lokale politie.

De wijkagent voert in eerste instantie een onderzoek, indien het vermoeden van bijwoning correct is gaat het dossier naar de cel domiciliefraude en wordt een onderzoek ten gronde gevoerd. De betrokken bijwoner wordt dan meestal ingeschreven op het adres van de sociale woning.

Deze samenwerking heeft als doel om mensen die onterecht komen inwonen in en sociale huurwoning, of de huurwoning niet bewonen te sanctioneren. Hetzij door opzeg wegens niet bewoning, hetzij door aanpassing van de maandelijkse huurprijs wegens bijwoning.

In 2015 werden er 12 vermoedens van domiciliefraude gemeld bij de politie.

Hiervan zijn reeds 4 dossiers positief afgerond. Eén dossier werd negatief beoordeeld, de overige onderzoeken zijn nog lopende op 31/12/2015.

N. VERSNELDE TOEWIJZINGEN o.b.v. Art. 24§2 KSH MET BEGELEIDINGSOVEREENKOMST

In 2015 heeft Tuinwijk 3 nieuwe huurovereenkomsten afgesloten o.b.v. Art. 24§2 KSH.

Op 31/12/2015 zijn er in totaal 6 lopende huurovereenkomsten o.b.v. Art.24§2 KSH.

Jaarlijks vindt er een evaluatie van plaats. Hierbij worden de huurder en de welzijnspartners, medeondertekenaars van de overeenkomst, uitgenodigd voor een evaluatie op de burelen van Tuinwijk. Afhankelijk van de situatie gebeurt het dat de evaluaties meer dan één keer per jaar plaatsvinden.

O. BURENBEMIDDELING

Bij aanhoudende klachten omtrent burenruzies nodigt Tuinwijk de partijen uit op de burelen teneinde tot een bemiddeling te komen. Er wordt dan een afsprakennota gemaakt waar de beide partijen zich aan dienen te houden.

Deze aanpak werkt positief.

In 2015 vonden er 2 burenbemiddelingen plaats bij Tuinwijk.

In de toekomst zal ook hiervoor worden samengewerkt met de dienst integrale veiligheid van de Stad Lokeren.

P.BEWONERSWERKING

P.1 Energiejacht

Tuinwijk heeft in 2015 deelgenomen aan de Energiejacht, een project van de Provincie Oost Vlaanderen. Er werd een opleiding tot energiemeester gevolgd.

Tuinwijk heeft samen met een aantal leden van Samenlevingsopbouw - De Mozaert ó Lokeren-maandelijkse bijeenkomsten gehouden i.h.k.v. energiebesparing.

Op deze manier probeert Tuinwijk haar huurders bewuster te leren omgaan met energieverbruik.

Maandelijks werden er tips en tricks besproken om met beperkte kosten meer energie te besparen. De reacties van de deelnemers waren zeer positief.

P.2 Ganggesprekken

In 2015 is Tuinwijk gestart met ganggesprekken, gekoppeld aan een project voor het onderhouden van algemene delen in appartementsgebouwen. Hiervoor werd samengewerkt met de buurtwerking van de wijk Vlasdam (DIV)

Het project is gestart op de site Vlasdam (168 appartementen).

De huurders werden vooraf ingelicht van onze komst. Per gang werd er aan elke deur aangebeld bij de huurders en werd het principe rond onderhoud van de algemene gangen en traphallen duidelijk uitgelegd d.m.v. affiches en een overzichtsformulier dat werd achtergelaten in de gang. Hierop dienen de huurders hun beurt van onderhoud te noteren.

Een evaluatie heeft ons geleerd dat dit project een positieve werking heeft. Het onderhoud in de algemene delen is er duidelijk op verbeterd. Tuinwijk zal de eindevaluatie (voorzien voorjaar 2016) afsluiten met een erkenning voor de huurder d.m.v. een bedankje.

Samen met de positieve invloed van de propere gangen werden burens met elkaar in contact gebracht en zorgt dit voor een betere samenleving.

P.3 Werkgroep Sociale Diensten i.s.m. VMSW

In 2015 heeft Tuinwijk deelgenomen aan het Overleg Sociale Diensten opgericht door de VMSW onder leiding van Gerd De Keyzer.

Dit betrof een werkgroep waarin een beperkt aantal sociale huisvestingsmaatschappijen deelnamen met een gemiddelde grootte zoals Tuinwijk, die driemaandelijks samenkwamen om informatie en kennis uit te wisselen op het gebied van sociaal engagement, bewonerswerking, bewonersparticipatie e.d.m..

P.4 Inspiratie dag Sociale Diensten VMSW

In 2015 heeft Tuinwijk deelgenomen als moderator aan een gesprekstafel over de samenwerking die Tuinwijk heeft met het CAW en de dienst Integrale Veiligheid van de stad Lokeren voor preventieve begeleiding ter voorkoming van uithuiszetting.

P.5 Weeszakkenproject ó Tuinwijk, IDM en Fostplus slaan de handen in elkaar

Tuinwijk, IDM (Intercommunale Durme ó Moervaart) en Fostplus organiseerden vanaf november 2014 een proefproject met als doel het minimaliseren van PMD-zakken met rode sticker, die niemands eigendom zijn.

Er werd gericht controle gevoerd door IDM op de sites Oud-Strijderslaan 2-4 en 10-12, Koning Albertlaan, Meersstraat, Rode Kruisstraat als ook op de site Vlasdam-Kleine Dam.

Elk gezin ontving stickers met een geïndividualiseerde nummer die op de PMD-zak diende gekleefd te worden bij het buiten plaatsen. Hierdoor werd opvolging mogelijk. Het project kreeg als naam 'weeszakkenproject'. Bij het afsluiten van dit proefproject werd vastgesteld dat 94 % van de PMD-zakken correct werden aangeboden ten opzichte van 55 % bij de opstart.

Dit groot succes was voor onze maatschappij de aanleiding tot het verderzetten van dit project door middel van het aanleveren van bijkomende stickers en de vraag aan de huurders deze verder te gebruiken.

Op de site Vlasdam-Kleine Dam kwam zelfs een samenwerking tot stand met de dienst integrale veiligheid van de stad Lokeren, waarbij de gemeenschapswachten een blijvende controle uitoefenen op foutief geplaatste/gesorteerde zakken.



P.6 Ondergrondse containers met passysteem op de wijk Vlasdam-Kleine Dam

Afvalintercommunale IDM (Intercommunale Durme Moervaart) koos de site Vlasdam-Kleine Dam in Lokeren uit voor de installatie van de eerste ondergrondse containers met passysteem in haar werkingsgebied.

IDM werkt daarvoor samen met onze maatschappij.

Voor de bewoners werd een info-avond georganiseerd omdat deze manier van afval verzamelen toch een beetje anders is dan men gewoon was.

Elk gezin kreeg op de info-avond een pasje waarmee toegang wordt verleend tot het nieuwe systeem. Per storting wordt een volume aangerekend door de stad Lokeren van 60 liter, wat overeenkomt met 1,68 euro. De bewoners zullen, zoals bij de DIFTAR-containers, tweemaal per jaar een factuur in de bus krijgen van de stad Lokeren.



P.7 50-jarig bestaan Sparrenhof

Het woonerf *õSparrenhofö* werd gebouwd in 1965.

In de wijk Sparrenhof woont een gezonde mix van autochtoon en allochtoon, jong en oud.

Door de jaren heen is de wijk aangepast en gerenoveerd.

Achtereenvolgens liet Tuinwijk volgende werken uitvoeren: dakrenovatie (2011), gevelreiniging en schilderwerken (2014), buitenschrijnwerk (2014), opknappen woning Sparrenhof 21 (2013).

De wijk voldoet nu aan alle strenge normen op vlak van hoogrendementsglas, (dak) isolatie en centrale verwarming.

Naar aanleiding van het **50-jarige** bestaan werden ook enkele huurders in de bloemetjes gezet.

Het gaat hier om de bewoners van Sparrenhof 7 (Dhr. & Mevr. Philips Frans - Van de Velde Denise), Sparrenhof 9 (Dhr.& Mevr. Arthur De Vijlder ó Lea De Maesschalck) en Sparrenhof 12 (Mevr. Van Hecke Jeannine). Zij wonen hier al van in het begin en hopen hier nog lang te mogen blijven wonen.

Deze gebeurtenis had plaats op 29 september 2015.

Tevens is hierover ook een artikel verschenen in de infokrant van de Stad Lokeren, en werden de huurders geïnterviewd door de regionale televisiezender TV-Oost.

P.8 Nieuwsbrief Tuinwijk

Volgende edities werden uitgegeven en verdeeld aan onze bewoners in 2015:

- Nr. 9 ó 1^{ste} editie 2015 ó zomereditie
- Nr. 10 ó 2^{de} editie 2015 ó december 2015

P.9 Informatievergaderingen voor bewoners

Er vonden 3 informatievergaderingen plaats in 2015, allen in het kader van geplande verhuisbewegingen:

- 14/01/2015 Informatievergadering voor bewoners Haarsnijderslaan 8/10 + recht op terugkeer ivm verplichte herhuisvesting
- 26/04/2015 Informatievergadering voor bewoners Oud-Strijderslaan 2 zuil C/D ivm verplichte herhuisvesting
- 29/09/2015 Informatievergadering voor bewoners Oud-Strijderslaan 2 zuil A/B ivm verplichte Herhuisvesting

Er vond 1 officiële inhuldiging van een nieuwbouwproject plaats:

Vrijdag 20 november 2015 werd het nieuwbouwproject van de Brugstraat-Zelestraat officieel ingehuldigd, waarop alle bewoners van de site waren uitgenodigd.

P.10 Verhuisbewegingen

Er vonden 3 verhuisbewegingen plaats in 2015, die werden georganiseerd door Tuinwijk:

- Verhuisbeweging bewoners Haarsnijderslaan 8/10 (eigendom van VMSW ó beheer Tuinwijk) + recht op terugkeer :
18/05 t.e.m. 29/05/2015
32 gezinnen
- Verhuisbeweging bewoners Oud-Strijderslaan 2 zuil C/D naar zuil E/F :
20/04 t.e.m. 23/04/2015
11 gezinnen
- Verhuisbeweging bewoners OSL 2 zuil A/B naar zuil C/D :
08ó09/12 en 14ó15/12/2015
12 gezinnen

P.11 Tevredenheidsenquêtes nieuwe huurders

Resultaat tevredenheidsenquête nieuwe huurders 2015

aantal afgegeven formulieren: 38

aantal teruggebrachte formulieren: 7

EVALUATIE DIENSTEN TUINWIJK		Vriendelijk	Onvriendelijk	neutraal	Behulpzaam	niet behulpzaam	Volgende info	Onvolgende info
1	Onthaal:							
	telefonisch contact	6			2			
	contact met onthaalbediende	4		1	1		2	
2	Dienst verhuur (periode als kandidaat - huurder):							
	contact met persoon	4			2			
		duidelijk	niet duidelijk	neutraal				
	informatie over de toegewezen woning	7		1				
3	Dienst verhuur (periode als huurder):	goed	te weinig	te veel	neutraal			
	hoeveelheid informatie over het huurcontract en de werking van Tuinwijk	5						
		te kort	goed	te lang				
	duurtijd van het informatiemoment		7					
		te weinig	goed	te veel				
	hoeveelheid informatie		7					
4	Technische dienst:	duidelijk	niet duidelijk	neutraal	correct	Niet correct		
	plaatsbeschrijving	5		1	1			
		in orde	niet in orde	neutraal				
	de woning was technisch in orde	2	4	1				
		ja	nee					
	zijn de nodige herstellingen uitgevoerd	4	1					
EVALUATIE WONING/APPARTEMENT & BUURT								
5		in orde	niet in orde	neutraal				
	de staat van mijn woning/appartement:	3	1	2				
		zeer tevreden	tevreden	ontevreden				
	ik ben over mijn woning /appartement:	3	4					
	ik ben over de buurt waar ik woon:	1	6					

Q. ONDERHOUD

Q.1 Dagdagelijks onderhoud

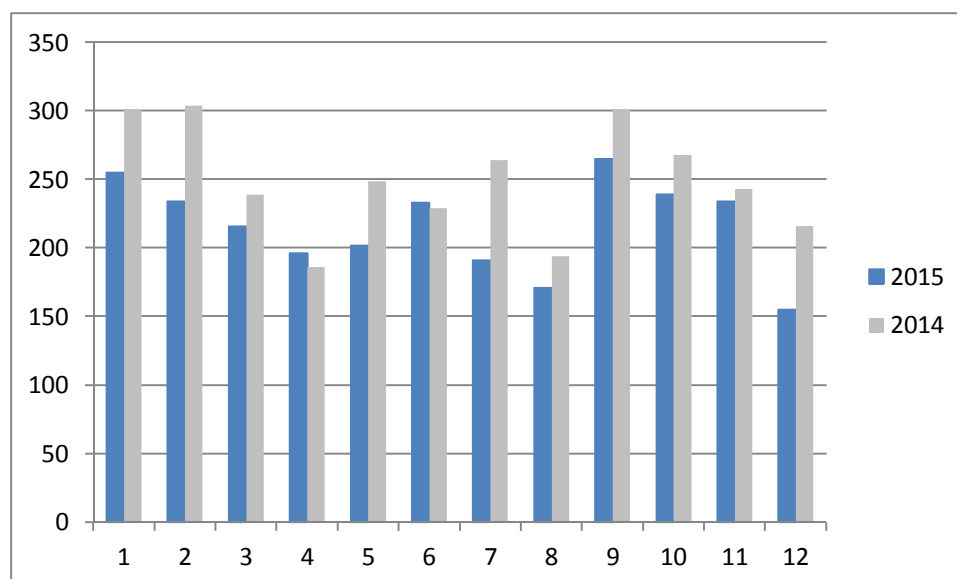
Technische gebreken worden telefonisch, via mail, via het loket of bij huisbezoek meegedeeld.

In 2015 werden er 2.591 werkbonnen aangemaakt, die werden uitgevoerd:

- enerzijds door eigen personeel (1.742 werkbonnen)
- anderzijds door externe aannemers (568 werkbonnen)

Tuinwijk betaalde in 2015 p 443.999,62 incl. BTW aan facturen voor externe aannemers, *vermeerderd met de niet aftrekbare btw*, voor onderhoud en herstellingswerken.

Aantal meldingen per maand		
maand	2015	2014
1	255	301
2	234	304
3	216	239
4	196	186
5	202	249
6	233	229
7	191	264
8	171	194
9	265	301
10	239	268
11	234	243
12	155	216
Eindtotaal	2591	2994



Q.2 Groot onderhoud en herstel (niet-gesubsidieerd): met eigen middelen

In 2015 werd voor wat betreft groot onderhoud en herstel volgende projecten met eigen middelen gefinancierd en uitgevoerd:

- Schilderen buitenschrijnwerk Kopkapel 2 : p 14.763,00 (gegund in 2015 ó uitvoering voorjaar 2016)

R. OVERZICHT VERZEKERINGSDOSSIERS

Overzicht schadedossiers 2015

Nr.	Adres	Polis	soort schade	oorzaak	tussenkost verzekering
1	Bronstraat 8	BRAND	waterschade	losgekomen sifon onder bad	€ 1.660,82
2	Vlasdam 20 B6 - 10 - 11	BRAND	waterschade	losgekomen sifon onder bad	€ 2.188,75
3	Kanaalstraat 40	BRAND	waterschade	ondergronds lek inkomhal	€ 2.000,00
4	Zelestraat - muur	BRAND	schade aan muur	aanrijding door wagen	€ 1.856,23
5	Brugstr./Zelestr. ondergrondse garage	BRAND	schade aan lak auto	doorsijpelen vocht door beton plafond	€ 431,40
6	Oud-Strijderslaan 10E7	BRAND	waterschade	lek aan afvoer onder bad	€ 833,59
7	Oud-Strijderslaan 4E	BRAND	waterschade	lek aan CV leiding	€ 1.922,03
8	Hendrik Consciencestraat 21	BRAND	waterschade	lek aan afvoer badkamer	€ 2.598,65
9	Meersstraat 10W37 - 10W28	BRAND	waterschade	lek aan toevoerleiding keuken	€ 1.950,09
10	Vlasdam 2B10 - 20B5	BRAND	waterschade	lek aan afvoer bad	€ 327,25
11	Mevr. El Bahri Farida	ARBEIDSON GEVALLEN	verzwikking	struikelen/af dalen trap	€ 831,06
12	Dhr. D'Hollander Luc	BA UITBATING	klap met val	agressie huurder / rechtsbijstand	€ 0,00
13	Stijn Streuvelstraat 16	BRAND	slot voordeur	vandalisme	€ 0,00
14	Hendrik Consciencestraat 31	BRAND	waterschade	lek aan sifon bad	€ 1.056,00
15	Hendrik Consciencestraat 31	BRAND	waterschade	hagel 06/2014	€ 0,00
16	Meersstraat 10 W7	BRAND	waterschade	lek aan toevoerleiding keuken	€ 780,11
17	Guillaume Fierensstraat 5	BRAND	raam living	inbraak	€ 2.097,98
18	Kanaalstraat 22	BRAND	raam living	inbraak	€ 2.206,97
19	Rivierstraat 11	BRAND	raam living	inbraak	€ 447,83
20	Meersstraat 10 W18 - 10 W27	BRAND	waterschade	lek aan CV leiding	€ 410,98
21	ondergrondse garage Kleine Dam	BRAND	AANRIJDING	SCHADE AAN HEK	€ 0,00
22	Rivierstraat 1	BRAND	kabel Telenet	afgewaaide tak van boom	€ 0,00
23	Meersstraat 10W36 - 10W27	BRAND	waterschade	lek aan toevoerleiding keuken	€ 2.983,52
24	Roggemansdreef 65	BRAND	glasbreuk	huurder	€ 291,96
25	Zelebaan 3	BRAND	brandschade	pan op keukenvuur	€ 252,32
26	Dhr. D'Hondt Stefaan	ARBEIDSON GEVALLEN	snijwonde	snijden van vloerbekleding	€ 247,73
27	Oud-Strijderslaan 10-12	BRAND	glasbreuk	vandalisme	€ 29,39
					€ 27.404,66

S. BIJZONDERE VERSLAGEN

S.1 Bijzonder verslag omtrent het toezicht op het sociaal oogmerk van de vennootschap in 2015

Artikel 164 bis, 6^{de} van de gecoördineerde wetten op de handelsvennootschappen

Artikel 661,6^{de} van de wet van 7 mei 1999 houdende het Wetboek van Vennootschappen zoals aangepast door de wet van 23 januari 2001.

Gelet op het artikel 22 van de statuten van de vennootschap en gepubliceerd in de Bijlage bij het Belgisch Staatsblad van 23 april 2012 onder het nummer 12077929 bevestigen de leden van de Raad van Bestuur en de commissaris revisor dat tijdens het dienstjaar 2015 regelmatig toezicht werd uitgeoefend op het sociaal oogmerk dat zij overeenkomstig artikel 3 van haar statuten heeft bepaald.

De leden van de Raad van Bestuur hebben vastgesteld dat de uitgave inzake investeringen, werkingskosten en bezoldigingen bestemd waren om de verwezenlijking van het sociale oogmerk van de vennootschap te bevorderen.

De noodzakelijke herstellingswerken werden uitgevoerd voor de instandhouding van het bestaande patrimonium. Het gaat hier om een totaal bedrag van p 443.999,62 (grootboekrekeningen 611000, 611100, 611400, 611402, 611403, 611450, 611500, 611550, 611560, 611800).

Bovendien werd er geïnvesteerd in nieuwbouw en renovatie om tegemoet te komen aan de vraag van de kandidaat-huurders en kandidaat-kopers.

De vraag voor het huren van een sociale woning overtreft nog steeds ruimschoots het aanbod.

Er zijn 1122 kandidaat-huurders op de wachtlijst op 31/12/2015, waarvan 952 externe en 170 zittende huurders die intern wensen te verhuizen.

Er zijn 56 kandidaat-kopers voor sociale koopwoningen en 14 kandidaat-kopers voor sociale kavels op de wachtlijst op 31/12/2015

Er werden geen verkoopakten verleden van sociale koopwoningen in het dienstjaar 2015. Wel werden er reeds 5 éézijdige beloftes van aankoop getekend (koopappartementen Zand).

Er werd op toegekeken dat de werkingskosten en lonen, noodzakelijk voor de goede uitvoering van het doel van de maatschappij, goed werden besteed.

De loonkost bedroeg in totaliteit p 1.143.172,52 (grootboekrekening 62).

De werkingskosten belopen p 106.219,19 (grootboekrekening 610).

Vier sociaal-economisch afgeschreven woningen werden verkocht voor een totaal bedrag van p 456.002,00. Deze bedragen werden en zullen opnieuw worden geïnvesteerd in de renovatie van het bestaand sociaal huurpatrimonium.

S.2 Verslag raad van bestuur werkingsjaar 2015 conform de bepalingen van art. 95 en 96 van het Wetboek van Vennootschappen

Door de Wet voorzien, en voorgeschreven door de statuten van de vennootschap, geven wij u hierna verslag van de algemene toestand op het einde van het verlopen dienstjaar afgesloten op 31/12/2015.

1. Commentaar op de jaarrekening afgesloten op 31/12/2015

Wij leggen u het ontwerp van jaarrekening van het afgesloten boekjaar ter goedkeuring voor.

Deze jaarrekening geeft een correct en getrouw overzicht van de gang van zaken en van de positie van de vennootschap gedurende het afgelopen boekjaar.

Uit de jaarrekening kan u het volgende afleiden:

Resultaat van het boekjaar

De vennootschap heeft haar jaarrekening met betrekking tot het voorbije boekjaar afgesloten met een te bestemmen winst van p 1.464.645.

Dit resultaat wordt nader toegelicht:

De totale bedrijfsopbrengsten bedragen p 7.567.180.

De vennootschap heeft daarvan een totale omzet van de huuractiviteiten van p 5.142.209 gehaald en een bedrag van p 0 aan de verkoop van koopwoningen.

Na aftrek van de bedrijfskosten (totaal van p 5.366.704) resulteerde dit in een uiteindelijke bedrijfswinst van p 2.200.476.

Belangrijke posten binnen de bedrijfskosten zijn de afschrijvingen, het onderhoud van het patrimonium, loonkosten en de onroerende voorheffing.

Er werd ook een voorziening aangelegd voor groot onderhoud en herstel, gebaseerd op een geactualiseerde realistische planning.

De operationele activiteiten van de vennootschap waren aldus gedurende het afgelopen boekjaar rendabel. Het financieel resultaat bedraagt - p 781.995. Dit is het verschil tussen de financiële opbrengsten (p 279.513), voornamelijk bestaande uit kapitaalsubsidies en intresten op R/C bij de VMSW en de financiële kosten (p 1.061.508).

Er werden in 2015 tevens belangrijke meerwaarden gerealiseerd (p 439.553) door de verkoop van 4 onverhuurbare woningen. Deze worden gespreid belast.

De liquide middelen per 31/12/2015 bedragen p 7.787.787, er zijn geen geldbeleggingen.

2. Informatie omtrent de belangrijke gebeurtenissen die na het einde van het boekjaar hebben plaatsgevonden

Niet van toepassing voor de vennootschap.

3. Inlichtingen over de omstandigheden die de ontwikkeling van de vennootschap aanmerkelijk kunnen beïnvloeden

Niet van toepassing voor de vennootschap

4. Onderzoek en ontwikkeling

Niet van toepassing voor de vennootschap

5. Bijkantoren

De vennootschap heeft geen bijkantoren

6. Gebruik van financiële instrumenten door de vennootschap

Niet van toepassing voor de vennootschap

7. Risico's en onzekerheden waarmee de vennootschap geconfronteerd wordt.

- *Hoge kosten voor renovatie (ERP 2020) ó renovatiespauzes door te kort aan financiële middelen bij de overheid voor renovatie*
- *Dalende huurprijzen door dalende inkomens van de huurders*

Opgemaakt te Lokeren op 19 april 2016

De heer Johan Van Havermaet ó voorzitter
De heer Hector Van Hoye ó ondervoorzitter
De heer Hilaire Liebaut
De heer Filip Liebaut
Mevrouw Tina Heyninck
De heer Freddy Verdurme
De heer Luc Van De Velde