



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

VERSLAG VAN DE RAAD VAN BESTUUR Werkingsjaar 2016



SOCIALE HUISVESTINGSMAATSCHAPPIJ LOKEREN

INHOUDSOPGAVE

A. BEHEERSZAKEN

- A.1. *Personeel*
- A.2. *Verloning directeur jaar 2016*
- A.3 *Leden van het Directiecomité en de Raad van Bestuur jaar 2016*
- A.4 *Directiecomité en Raad van Bestuur: vergaderingen in het jaar 2016*
- A.5. *Beheersovereenkomst Hoedhaar*
- A.6. *Wijzigingen in het aandelenregister*
- A.7. *Opleidingen personeel 2016*

B. GRONDVERWERVING / AANKOOP GOEDE WONING

C. VERKOOP VAN WONINGEN/RESTGRONDEN

D. BOUW- en RENOVATIEACTIVITEITEN

- D.1 *Aanbestedingen in de loop van 2016*
- D.2 *Werken in uitvoering in de loop van 2016*
- D.3 *Werken definitief opgeleverd in de loop van 2016*

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 31/12/2016 verhuurde woongelegenheden*
- F.3. *Huurprijzen*
- F.4. *Kandidaat-huurders per 31/12/2016 en analyse van de wachtlijst*

G. WACHTLIJST KANDIDAAT-KOPERS

- G.1 *Kandidaat-kopers sociale koopkavels per 31/12/2016*
- G.2 *Kandidaat-kopers sociale koopwoningen per 31/12/2016*
- G.3 *Vergadering van mede-eigenaars*

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 – stad Lokeren
- L.3. Protocol VAPH-partners
- L.4. Samenwerkingsovereenkomst WZC Hof van Eksaarde – cvba Tuinwijk
- L.5. NESSLO
- L.6. Buurtmanagement
- L.7. OVMH vergaderingen
- L.8. Lidmaatschap VVH
- L.9 Multidisciplinair Overleg (MDO)

M. DOMICILIEFRAUDE: samenwerking met Politie Lokeren

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

O. BURENBEMIDDELING

P. BEWONERSWERKING

- P.1 Project “propere traphallen”
- P.2 Opendeurdag 83 appartementen Oud-Strijderslaan 2-4
- P.3 Financiële ondersteuning van wijkevenementen
- P.4 Wijkgerichte problemen aanpakken
- P.5 Ondergrondse containers met passysteem – beslissing tot uitbreiding naar de site Oud-Strijderslaan 10-12
- P.6 Nieuwsbrief
- P.7 Informatievergaderingen voor bewoners
- P.8 Verhuisbewegingen
- P.9 Tevredenheidsenquêtes verhuisbewegingen
- P.10 Tevredenheidsenquêtes nieuwe huurders

Q. ONDERHOUD PATRIMONIUM

- Q.1 Dagdagelijks onderhoud
- Q.2 Groot onderhoud en herstel (niet-gesubsidieerd) : met eigen middelen gefinancierd
- Q.3 Tevredenheidsenquêtes hersteldienst

R. OVERZICHT VERZEKERINGSDOSSIER

- R.1 Hernieuwing van de verzekeringsportefeuille (openbare aanbesteding)
- R.2 Overzicht schadedossiers 2016

S. BIJZONDERE VERSLAGEN

- S.1 Bijzonder verslag omtrent het toezicht op het sociaal oogmerk van de vennootschap in 2016
- S.2 Verslag raad van bestuur werkingsjaar 2016 conform de bepalingen van art. 95 en 96 van het Wetboek van Vennootschappen

T. JAARREKENING BOEKJAAR 2016

Verslag van de Raad van Bestuur over het boekjaar 2016

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 31/12/2016.

A. BEHEERSZAKEN

A.1. Personeel

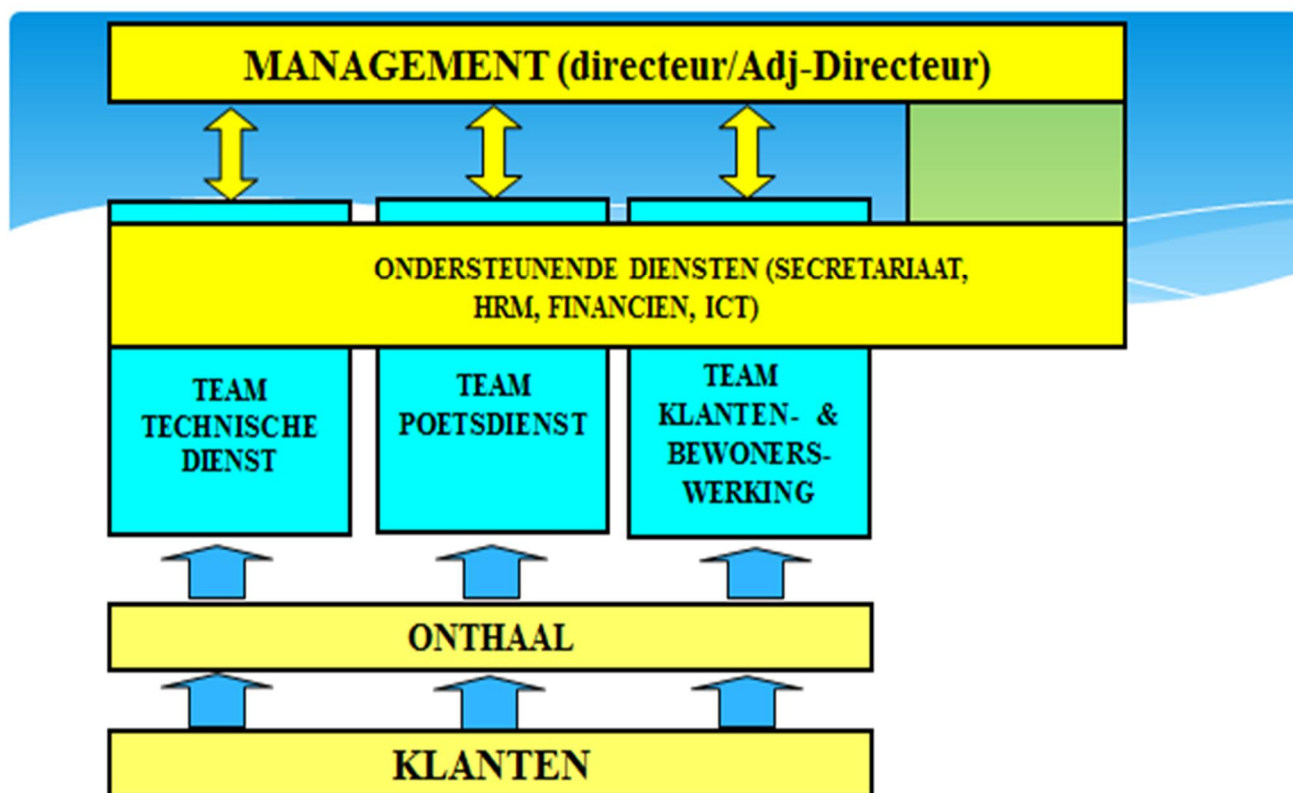
Het totaal personeelsbestand van onze vennootschap op 31/12/2016 beloopt 25 medewerkers:

1. Administratief:	Bedienden:	10
2. Arbeiders:	Onderhoud en herstel:	4
	Onderhoud tuinen en parken:	2
	Schilders:	2
	Poetsvrouwen:	6
	Huisbewaarders:	1

Van deze 25 werknemers werkten er op de afsluitdatum van het boekjaar 16 werknemers voltijds en 9 deeltijds.

Dit komt neer op een totaal in voltijdse equivalenten van 22,3 op de afsluitdatum van het boekjaar 2016.

Organigram



Personeel**a) Algemeen Directeur**

Tina Verkaeren

**b) Onthaalbediende**

Karla De Smet

**c) Financieel beheerder**

Ronny Hyde



d) Team Klanten & Bewonerswerking

Filip De Letter	Coördinator team klanten & bewonerswerking
Sophie Van Goethem	Verantwoordelijke huurders en bewonerswerking
Annelies Oosterlinck	Verantwoordelijke kandidaat-huurders en klachtenbehandelaar



Foto (van links naar rechts): Annelies Oosterlinck, Sophie Van Goethem, Filip De Letter

e) Team technische dienst

Bert Vlaeminck	Teamcoördinator technische dienst en adjunct-directeur
Guy Baert	Technisch administratief medewerker
Luc D'Hollander	Technisch medewerker
Tom Van den Abbeele	Verantwoordelijke onderhoud en herstel



Foto (van links naar rechts): Luc D'Hollander, Tom Van den Abbeele, Guy Baert, Bert Vlaeminck

Groendienst

Aimé De Keijser
Gary Hazard



Foto (van links naar rechts): Aimé De Keijser, Gary Hazard

Schilders

Stefaan D'Hondt
Eddy Van Den Berghe



Foto (van links naar rechts): Stefaan D'Hondt, Eddy Van Den Berghe

Dienst kleine herstellingen

Patrick De Vreese (niet op foto)

Dirk Borgelioen

Wim Goossens

Bruno Volckeryck



Foto (van links naar rechts): Dirk Borgelioen, Wim Goossens, Bruno Volckeryck

f) Team poetsdienst

Jacqueline Van Uytvanck

Teamcoördinator poetsdienst

Micheline D'Haese

Cindy Verniers

Isabelle Herbosch

Farida El Bahri (niet op foto)

Celia Chukwuka



Foto (van links naar rechts): Cindy Verniers, Jacqueline Van Uytvanck, Micheline D'Haese, Isabelle Herbosch, Celia Chukwuka

- g) **Wijkopzichter**
Frankie Baeyens



Aanwervingen, uitdiensttredingen, interimcontracten, stagiaires en vakantiejobs dienstjaar 2016:

Interimcontracten:

Er waren geen interimcontracten in 2016.

Uitdiensttreding:

Op 30 april 2016 is mevrouw Rita De Pauw uit dienst getreden wegens pensionering. Zij was in dienst sedert 01/01/1998 als conciërge bij Tuinwijk.

Overlijden:

Mevr. Margot Liebaut is op 5 november 2016 overleden. Zij was in dienst bij Tuinwijk als bediende sedert 13 mei 1991.

Aanwervingen:

Dhr. Tom Van den Abbeele is op 1 januari 2016 in dienst getreden als voltijds bediende, met als functie verantwoordelijke onderhoud en herstel (contract van onbepaalde duur).

Stagiaires O.L.V.-Presentatie:

Van september 2016 t.e.m. juni 2017 werkt juffrouw Sevim Karadag als stagiaire in het kader van haar opleiding in het 7^{de} jaar Business Support van de O.L.V. – Presentatie te Lokeren gedurende 1,5 dag/week bij Tuinwijk.

A.2. Verloningspakket directeur jaar 2016

Conform de huidige regelgeving moet het beloningspakket van de directeur opgenomen worden in het jaarverslag.

Salarisschaal	Minimumbedrag in €	Maximumbedrag in €
A213	€ 38.030,00	€ 54.780,00
	brutojaarbezoldiging (aan 100 %)	
Vakantiegeld in €	Eindejaarstoelage in €	Dienstwagen
€ 5.491,03	€ 6.028,25	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 €
te bereiken doel		

A.3 Leden van het Directiecomité en de Raad van Bestuur jaar 2016

a. Leden van de Raad van Bestuur op 31/12/2016

1. De heer Van Havermaet Johan, voorzitter, afgevaardigd voor de stad Lokeren
2. De heer Van Hoyer 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 Hoyer
Ondervoorzitter



Hilaire Liebaut
Bestuurder



Tina Heyninck
Bestuurder



Filip Liebaut
Bestuurder



Freddy Verdurme
Bestuurder



Luc Van De Velde
Bestuurder

b. Leden van het Directiecomité op 31/12/2016

De heer Van Havermaet Johan, voorzitter

De heer Van Hoye Hector, ondervoorzitter

De heer Liebaut Hilaire

Mevr. Verkaeren Tina, Algemeen Directeur



Foto (van links naar rechts): Van Havermaet Johan, Verkaeren Tina, Van Hoye Hector, Liebaut Hilaire

A.4 Directiecomité en Raad van Bestuur: vergaderingen in het jaar 2016

a. Directiecomité

Het Directiecomité vergaderde 18 keer, met name op:

- 19 januari 2016
- 17 februari 2016
- 15 maart 2016
- 29 maart 2016
- 12 april 2016
- 10 mei 2016
- 24 mei 2016
- 14 juni 2016
- 28 juni 2016
- 12 juli 2016
- 23 augustus 2016
- 13 september 2016
- 27 september 2016
- 11 oktober 2016
- 25 oktober 2016
- 15 november 2016
- 29 november 2016
- 13 december 2016

b. Raad van Bestuur

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

- 12 januari 2016
- 2 februari 2016
- 8 maart 2016
- 5 april 2016
- 19 april 2016
- 3 mei 2016
- 7 juni 2016
- 5 juli 2016
- 6 september 2016
- 4 oktober 2016
- 8 november 2016
- 6 december 2016

c. Algemene Vergadering

De algemene vergadering vond plaats op 31 mei 2016

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 "VMSW") en
2. Tuinwijk CVBA, met maatschappelijke zetel te 9160 Lokeren, Meersstraat 8, ondernemingsnummer 0400.180.131 ("Tuinwijk")

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 "Hoedhaarwijk") 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.

Met ingang van 1 juli 2016 werd bovenvermelde beheersovereenkomst beëindigd in onderling overleg via opname in de notariële verkoopakte door aankoop door Tuinwijk van 29 gerenoveerde appartementen gelegen Haarsnijderslaan 6 en aankoop door de stad Lokeren van de 2 appartementsblokken Haarsnijderslaan 2-4 en 8-10.

Er werd een bruikleenovereenkomst afgesloten tussen Tuinwijk en de stad Lokeren, waarbij de stad de 2 appartementsgebouwen gelegen te Lokeren, Haarsnijderslaan 2-4 en 8-10 in bruikleen geeft aan Tuinwijk met ingang van 1 juli 2016 en dit tot na de laatste verhuis van de laatste bewoner van Haarsnijderslaan 2-4. Deze overeenkomst werd van rechtswege beëindigd door overhandiging van de sleutels van de gebouwen op 7 december 2016.

Op 31 december 2016 zijn er dus geen beheersovereenkomsten, noch bruikleenovereenkomsten meer lopende.

A.6. Wijzigingen in het aandelenregister

Geen wijzigingen in het aandelenregister in 2016.

A.7. Opleidingen personeel 2016

Jaar 2016: Opleidingen en trainingen personeel Tuinwijk				
Wie?	Wat?	Waar en wanneer?	Kostprijs? (excl BTW)	Aantal uren?
Bert Vlaeminck	opleiding overheidsopdrachten in uw vennootschap	Sint-Niklaas, 27/01/2016	85,00 €	8u
Tom Van den Abbeele	opleiding overheidsopdrachten in uw vennootschap	Sint-Niklaas, 27/01/2016	85,00 €	8u
Tina Verkaeren	opleiding overheidsopdrachten in uw vennootschap	Sint-Niklaas, 27/01/2016	85,00 €	8u
Bert Vlaeminck	opleiding teammanagement (1) - Alex Vanderstraeten	Tuinwijk, 28/01/2016	200 €	8u
Filip De Letter	opleiding teammanagement (1) - Alex Vanderstraeten	Tuinwijk, 28/01/2016	200 €	8u
Jacqueline Van Uytvanck	opleiding teammanagement (1)- Alex Vanderstraeten	Tuinwijk, 28/01/2016	200 €	8u
Tina Verkaeren	opleiding teammanagement (1)- Alex Vanderstraeten	Tuinwijk, 28/01/2016	200 €	8u
Tina Verkaeren	postgraduaat (2 keuzevakken)	UGent, 2016	960 €	64 u (in 2016)
Bert Vlaeminck	e-procurement	VMSW, 04/02/2016	gratis	6u
Guy Baert	opleiding 3P	Tuinwijk, 19/01/2016	gratis (in contract)	2u
Tom Van den Abbeele	opleiding 3P	Tuinwijk, 19/01/2016	gratis (in contract)	2u
Luc D'Hollander	opleiding 3P	Tuinwijk, 19/01/2016	gratis (in contract)	2u
Tom Van den Abbeele	basisopleiding 3P	Tuinwijk, 10/02/2016	gratis (in contract)	2u
Sophie Van Goethem	Infolunch RWO Waasland: Asielzoekers, erkende vluchtelingen... What's in a name?	Sint-Niklaas, 15/02/2016	gratis	1u
Annelies Oosterlinck	Infolunch RWO Waasland: Asielzoekers, erkende vluchtelingen... What's in a name?	Sint-Niklaas, 15/02/2016	gratis	1u
Bert Vlaeminck	Opleiding teammanagement (2) - Alex Vanderstraeten	Tuinwijk, 25/02/2016	200,00 €	8u
Filip De Letter	Opleiding teammanagement (2) - Alex Vanderstraeten	Tuinwijk, 25/02/2016	200,00 €	8u
Jacqueline Van Uytvanck	Opleiding teammanagement (2) - Alex Vanderstraeten	Tuinwijk, 25/02/2016	200,00 €	8u
Tina Verkaeren	Opleiding teammanagement (2) - Alex Vanderstraeten	Tuinwijk, 25/02/2016	200,00 €	8u
Bert Vlaeminck	Brandveiligheid bij het beheer van gebouwen	Gent, 23/03/2016	150,00 €	6u
Annelies Oosterlinck	Infosessie voorstelling nieuwe toepassing opzoeken persoonsgegevens via KSZ	VMSW, Brussel, 3/3/2016	gratis	4u
Sophie Van Goethem	Infosessie voorstelling nieuwe toepassing opzoeken persoonsgegevens via KSZ	VMSW, Brussel, 3/3/2016	gratis	4u
Annelies Oosterlinck	Woonforum VMSW	Vorst, 18/3/2016	20,00 €	6u
Tina Verkaeren	Woonforum VMSW	Vorst, 18/3/2016	20,00 €	6u

Filip De Letter	Woonforum VMSW	Vorst, 18/3/2016	20,00 €	6u
Bert Vlaeminck	Woonforum VMSW	Vorst, 18/3/2016	20,00 €	6u
Sophie Van Goethem	Intervisie huurachterstallen en onbeheerde nalatenschappen	VMSW, Brussel, 12/5/2016	gratis	8u
Sophie Van Goethem	Ondersteuningsnet Lokeren - organisatie die zich inzetten voor meederjarigen met beperking	OCMW, Lokeren, 19/5/2016	gratis	1,5u
Tina Verkaeren	Ondersteuningsnet Lokeren - organisatie die zich inzetten voor meederjarigen met beperking	OCMW, Lokeren, 19/5/2016	gratis	1,5u
Filip De Letter	Opleiding projectmanagement (Syntra)	Gent, 20 en 27/05/2016	350,00 €	(2 x 6u) 12u
Sophie Van Goethem	Workshop "omgaan met psychiatrische patiënten in de sociale huur" (VMSW)	Antwerpen, 2/6/2016	gratis	3,5 u
Annelies Oosterlinck	Workshop "omgaan met psychiatrische patiënten in de sociale huur" (VMSW)	Antwerpen, 2/6/2016	gratis	3,5u
Filip De Letter	infosessie VMSW online tevredenheidsenquête	VMSW, Brussel, 23/06/16	gratis	3,5 u
Tina Verkaeren	infosessie VMSW online tevredenheidsenquête	VMSW, Brussel, 23/06/16	gratis	3,5 u
Annelies Oosterlinck	infosessie werking CAW	CAW, Lokeren, 23/06/16	gratis	1u
Sophie Van Goethem	infosessie werking CAW	CAW, Lokeren, 23/06/16	gratis	1u
Tina Verkaeren	Opleiding risicomangement	VMSW, Brussel, 22/09/16	gratis	6u
Tina Verkaeren	Opleiding timemanagement	Gent, 18/10/16	120,00 €	7u
Guy Baert	Opleiding timemanagement	Gent, 18/10/16	120,00 €	7u
Filip De Letter	Opleiding timemanagement	Gent, 18/10/16	120,00 €	7u
Annelies Oosterlinck	Inspiratiedag sociale diensten	VMSW, Brussel, 27/10/16	gratis	7u
Sophie Van Goethem	Inspiratiedag sociale diensten	VMSW, Brussel, 27/10/16	gratis	7u
Karla De Smet	Agressieve klanten: hoe ga ik er mee om?	Gent, 1/12 en 8/12	176,00 €	14u
Annelies Oosterlinck	Agressieve klanten: hoe ga ik er mee om?	Gent, 1/12 en 8/12	176,00 €	14u
Karla De Smet	Basisopleiding sociale huur	VMSW, Brussel, 20/12	gratis	7u
Annelies Oosterlinck	Basisopleiding sociale huur	VMSW, Brussel, 20/12	gratis	7u
Sophie Van Goethem	Basisopleiding sociale huur	VMSW, Brussel, 20/12	gratis	7u
			Totaal = 4.107 €	Totaal = 335 uur

B. GRONDVERWERVING / AANKOOP GOEDE WONING

Aankoop goede woningen: 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 €.

De authentieke akte werd verleden dd. 29/06/2016.

Aankoop pand Heirbrugstraat 155/157 – De Drooge Keele: Beslissing raad van bestuur 5 juli 2016 / 6 september 2016. Op 12 juli 2016 werd een aankoopbelofte getekend door Tuinwijk voor de aankoop van dit pand voor de prijs van 155.000,- €. De authentieke akte werd verleden dd. 08/09/2016.

C. VERKOOP VAN WONINGEN / RESTGRONDEN

Tijdens het afgelopen werkingsjaar werden 18 woningen verkocht als volgt :

- 11 onverhuurbare sociale huurwoningen voor de prijs van 1.480.000,- € :
 - * 23/02/2016 Acacialaan 29 80.500,- €
 - * 04/04/2016 Acacialaan 31 110.000,- €
 - * 02/05/2016 Beukenlaan 32 166.000,- €
 - * 19/05/2016 Beukenlaan 17 169.000,- €
 - * 27/06/2016 Tuinwijkstraat 11 90.000,- €
 - * 26/09/2016 Beekstraat 83 125.000,- €
 - * 24/10/2016 Berkenlaan 12 120.000,- €
 - * 24/10/2016 Acacialaan 22 138.000,- €
 - * 07/11/2016 Beekstraat 61 155.500,- €
 - * 14/11/2016 Tulpenhof 11 118.000,- €
 - * 28/11/2016 Beukenlaan 53 208.000,- €
- 7 sociale koopappartementen voor de prijs van 1.031.841,13 € :
 - * 20/01/2016 Zand 15/0001 144.246,34 €
 - * 20/01/2016 Zand 15/0101 131.940,42 €
 - * 20/01/2016 Zand 15/0102 133.017,61 €
 - * 20/01/2016 Zand 15/0201 131.403,52 €
 - * 20/01/2016 Zand 15/0202 149.028,94 €
 - * 13/04/2016 Zand 15/0301 171.820,28 €
 - * 10/05/2016 Zand 15/0302 170.384,02 €

Tijdens het afgelopen boekjaar werd 1 sociale kavel verkocht voor de prijs van € 40.556,70:

- * 20/06/2016 Lot 2 verkaveling Hoek H. COsciencestr./C. Buyssestr. € 40.556,70

Tijdens het afgelopen boekjaar werd 1 garage verkocht voor de prijs van € 12.500,00:

- * 29/02/2016 Stijn Streuvelstraat – garage 17 € 12.500,00

Tijdens het afgelopen werkingsjaar werden 2 aktes verleden betreffende kosteloze afstand van grond en wegenis aan de Stad Lokeren als volgt:

- 05/04/2016 akte overdracht diverse percelen Waterwijk: 36.476 m²
(Bron-, Fontein-, Kanaal-, Vliet-, Poel-, Sloot-, Ebbe-, Vloed-, Beizen-, Lis- en Walstraat)
- 07/05/2015 akte overdracht restdossier: 3.112,20 m²
 - * Vlasdam/Kleine Dam 1.475,30 m²
 - * Brugstraat/Zelestraat 498,61 m²
 - * Meersstraat/Rode Kruisstraat/K. Albertlaan 370,54 m²
 - * Patershof 349,99 m²
 - * Rivierstraat 417,76 m²

D. BOUW- EN RENOVATIEACTIVITEITEN

D.1 Aanbestedingen/offertevragen in de loop van 2016:

1) Renovatie buitenschrijnwerk (PVC) Ueberg te 9160 Lokeren (openbare aanbesteding)

<u>Aanbestedingsdatum</u> :	10/3/2016
<u>Gunningsbeslissing</u> :	5/4/2016
<u>Bestelbedrag</u> :	€ 342.523,44 (excl. btw)
<u>Aannemer</u> :	B.B.C. nv, E. Bekaertlaan 51, 8790 Waregem

2) Renovatie technische installaties CV/WW - 2016 - Wal-, Vliet-, Fontein- en Poelstraat - Lokeren (openbare aanbesteding)

<u>Aanbestedingsdatum</u> :	25/5/2016
<u>Gunningsbeslissing</u> :	5/7/2016
<u>Bestelbedrag</u> :	€ 61.970,00 (excl. btw)
<u>Aannemer</u> :	Torhouts Sanitair & Verwarmingsbedrijf bvba, Keibergstraat 89 A, 8820 Torhout



3) renovatie buitenschrijnwerk (PVC) wijk Bergendries te Lokeren (openbare aanbesteding)

<u>Aanbestedingsdatum</u> :	6/9/2016
<u>Gunningsbeslissing</u> :	8/11/2016
<u>Bestelbedrag</u> :	€ 459.975,05 (excl. btw)
<u>Aannemer</u> :	Pierret Projects sa, Le C�risier 10 - Z.I., 6890 Transinne

D.2 Werken in uitvoering in de loop van 2016:

1) Renovatie technische installaties CV/WW - 2016 - Kanaalstraat

<u>Bestelbedrag</u> :	€ 103.131,64 (excl. btw)
<u>Eindbedrag</u> :	€ 98.647,76 (excl. btw)
<u>Aannemer</u> :	Heyndrickx Service bvba, Sint-Annaboomstraat 63, 2070 Zwijndrecht
<u>Voorlopige oplevering</u> :	15/2/2016

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

<u>Bestelbedrag</u> :	€ 2.040.731,05 (excl. btw)
<u>Aannemer</u> :	T.V P.I.C. nv - Pyck bvba, Leeweg 24, 9270 Laarne
<u>Aanvangsdatum</u> :	4/4/2016
<u>Uitvoeringstermijn</u> :	250 kalenderdagen (+ 83 d. termijnsverlenging)
<u>Contractuele einddatum</u> :	2/3/2017



3) Dakrenovatie Oud-Strijderslaan 10-12

<u>Bestelbedrag</u> :	€ 245.606,75 (excl. btw)
<u>Eindbedrag</u> :	€ 249.840,50 (excl. btw)
<u>Aannemer</u> :	BUYSE bvba, Spieveldstraat 19 9160 Lokeren
<u>Voorlopige oplevering</u> :	15/2/2016



4) Gevelrenovaties Galgedreef - Gouberg

<u>Bestelbedrag</u> :	€ 61.449,42 (excl. btw)
<u>Eindbedrag</u> :	€ 70.583,82 (excl. btw)
<u>Aannemer</u> :	D&P Painting bvba, Heikantstraat 84, 9290 Berlare
<u>Voorlopige oplevering</u> :	1/12/2016



Voor de werken



Na de werken

5) Renovatie technische installaties CV/WW - 2016 - Wal-, Vliet-, Fontein- en Poelstraat - Lokeren (openbare aanbesteding)

<u>Bestelbedrag</u> :	€ 61.970,00 (excl. btw)
<u>Eindbedrag</u> :	€ 63.471,00 (excl. btw)
<u>Aannemer</u> :	Torhouts Sanitair & Verwarmingsbedrijf bvba, Keibergstraat 89 A, 8820 Torhout
<u>Voorlopige oplevering</u> :	12/12/2016

6) Renovatie buitenschrijnwerk (PVC) Ueberg te 9160 Lokeren (openbare aanbesteding)	
---	--

<u>Bestelbedrag</u> :	€ 342.523,44 (excl. btw)
<u>Aannemer</u> :	B.B.C. nv, E. Bekaertlaan 51, 8790 Waregem
<u>Aanvangsdatum</u> :	3/10/2016
<u>Uitvoeringstermijn</u> :	90 kalenderdagen (+ 70 d. termijnsverlenging)
<u>Contractuele einddatum</u> :	11/3/2017

7) Totaalrenovatie 86 appartementen Oud-Strijderslaan 2-4	
---	--

<u>Bestelbedrag</u> :	€ 5.149.435,14 (excl. btw)
<u>Eindbedrag</u> :	€ 5.907.119,48 (excl. btw)
<u>Aannemer</u> :	B.B.C. nv, E. Bekaertlaan 51, 8790 Waregem
<u>Voorlopige oplevering</u> :	3/10/2016



D.3 Werken definitief opgeleverd in de loop van 2016

Er werden geen werken definitief opgeleverd in 2016

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:	7
Aantal ontvankelijke klachten:	7

Aantal klachten volgens mate van gegrondheid	Geground/deels geground	5
	ongeground	2

Aantal klachten volgens mate van oplossing	Opgelost/deels opgelost	7
	Onopgelost:	

Geschonden ombudsnormen bij gegronde klachten	
	Aantal
Niet-correcte beslissing:	
Te lange behandeltermijn:	3
Ontoereikende informatieverstrekking:	
Onvoldoende bereikbaarheid:	
Onheuse bejegening:	2
Andere:	

E.2 Andere klachten.

Datum	Soort klacht	Geground	Ongegrond	Ondernomen actie	Opgelost
04/05/2016	Reclame in brievenbus ondanks sticker	X		Doorgegeven aan Distriebutiedienst	X
20/06/2016	Overlast lawaai buren	X		Opgevolgd sociale dienst, DIV & politie	X
05/08/2016	Overlast hond	X		Opgevolgd sociale dienst	X
23/11/2016	Overlast lawaai buren	X		Opgevolgd sociale dienst, DIV & politie	X
30/11/2016	Pesterijen door onbekenden	X		Doorgestuurd politie	X
19/12/2016	Overlast lawaai buren	X		Opgevolgd sociale dienst en DIV	X
19/12/2016	Overlast lawaai buren	X		Opgevolgd sociale dienst en DIV	X
21/12/2016	Niet aangegeven bijwoner	X		Opgevolgd sociale dienst en politie	X

F. BEWONING EN WACHTLIJST KANDIDAAT-HUURDERS

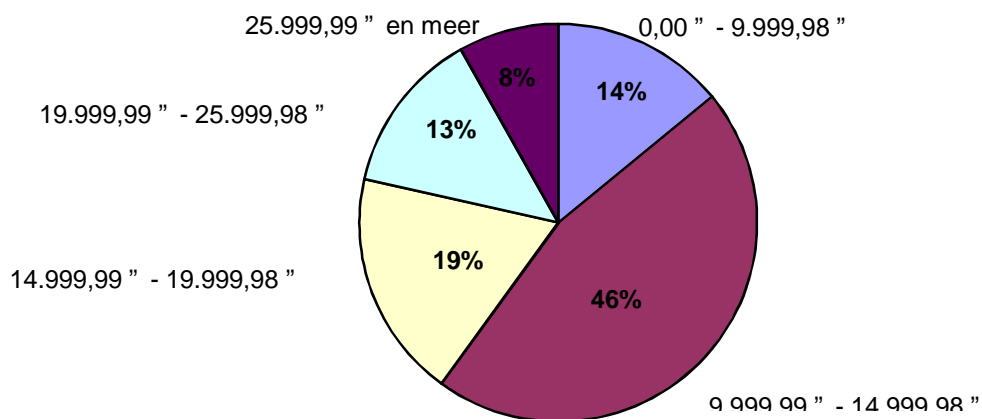
F.1. Verhuring

a. Onderverdeling van de nieuwe huurders volgens de inkomensklasse:

Inkomen		Aantal Toewijzingen	Inkomen		Aantal toewijzingen
van	tot		van	tot	
0,00	5.999,98	7	16.999,99	17.999,98	6
5.999,99	6.999,98	1	17.999,99	18.999,98	2
6.999,99	7.999,98	0	18.999,99	19.999,98	2
7.999,99	8.999,98	3	19.999,99	20.999,98	1
8.999,99	9.999,98	8	20.999,99	21.999,98	3
9.999,99	10.999,98	4	21.999,99	22.999,98	4
10.999,99	11.999,98	11	22.999,99	23.999,98	3
11.999,99	12.999,98	10	23.999,99	24.999,98	3
12.999,99	13.999,98	23	24.999,99	25.999,98	4
13.999,99	14.999,98	14	25.999,99	26.999,98	3
14.999,99	15.999,98	7	26.999,99	27.999,98	1
15.999,99	16.999,98	8	27.999,99	en meer	7

Totaal	135
---------------	------------

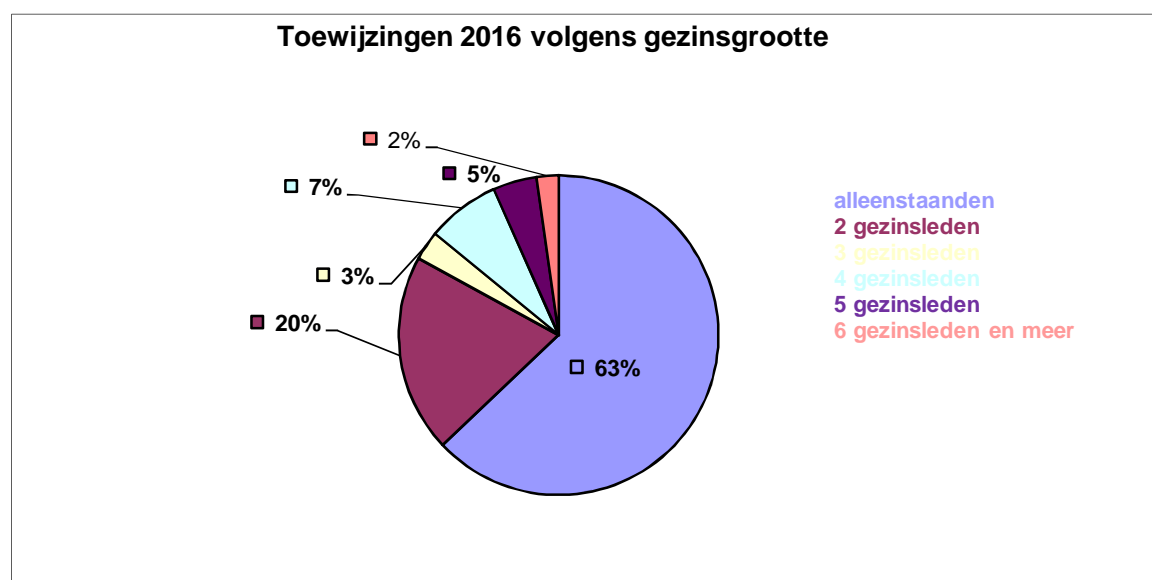
Toewijzingen 2016 volgens inkomen



b. Gezinsgrootte van de nieuwe huurders:

Gezin bestaande uit:	Aantal toewijzingen
2 personen	27
3 personen	4
4 personen	10
5 personen	6
6 personen	1
7 personen	2
8 personen	0
9 personen	0
alleenstaande personen	85

Totaal	135
---------------	------------



c. Gezinstype van de nieuwe huurders:

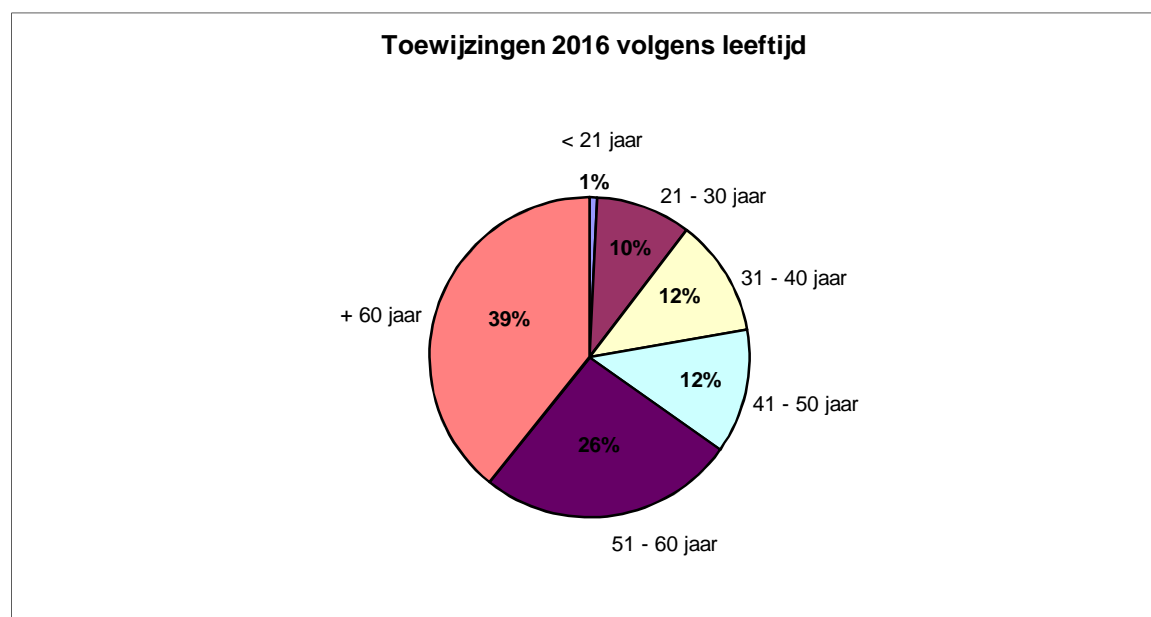
	Aantal
1) alleenstaanden	85
2) 1 volwassene + bijwoner	0
3) eenoudergezinnen	
- 1 volwassene + kind(eren)	19
- 1 volwassene + kind(eren) + bijwoner(s)	1
4) paar met kinderen	
- 2 volwassenen + kind(eren)	18
- 2 volwassenen + kind(eren) + bijwoner(s)	1
5) paar zonder kinderen	
- 2 volwassenen	11
- 2 volwassenen + bijwoner(s)	0

Totaal	135
---------------	------------

d. Leeftijd van de nieuwe huurders:

	Aantal toewijzingen
jonger dan 21 jaar	1
van 21 tot 30 jaar	13
van 31 tot 40 jaar	16
van 41 tot 50 jaar	17
van 51 tot 60 jaar	35
van 61 tot 70 jaar	22
ouder dan 70 jaar	31

Totaal	135
---------------	------------



e. Nationaliteit van de nieuwe huurders:

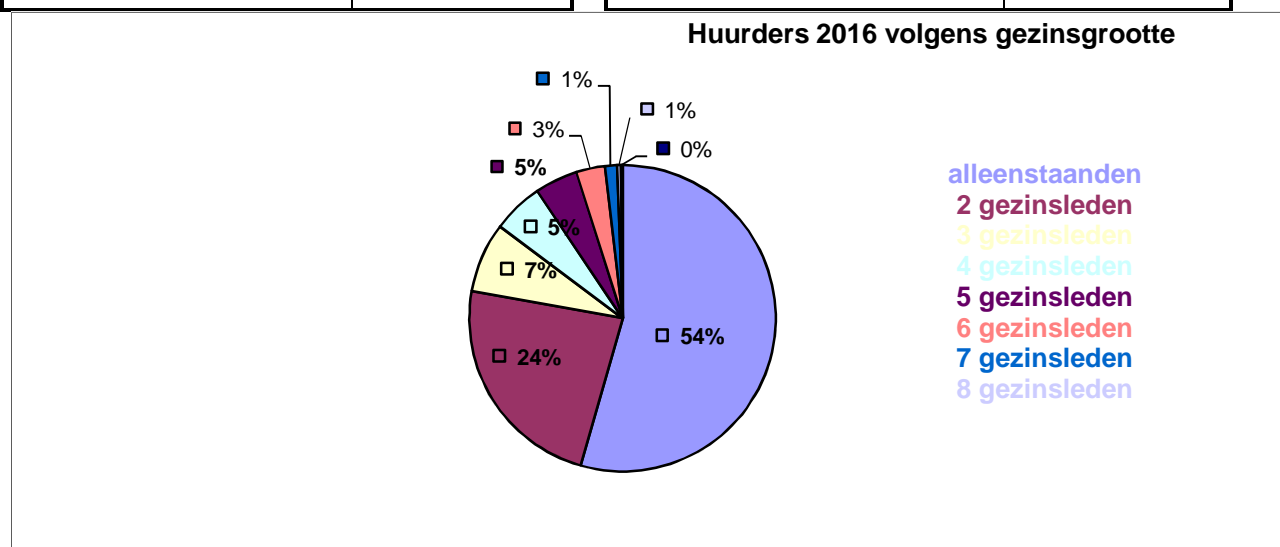
	Aantal toewijzingen	
Aantal toewijzingen aan huurders van Belgische nationaliteit	118	
Aantal toewijzingen aan huurders van niet-Belgische nationaliteit	- niet-Belg en E.U.-burger	4
	- niet E.U.-burger	13
	- Totaal (niet-belgen)	17

Totaal	135
---------------	------------

F.2 Bijzonderheden nopens de op 31/12/2016 verhuurde woongelegenheden

a. Bewoning:

Gezinnen bestaande uit:		Aantal van die gezinnen met:	
2 personen	329	0 personen ten laste	1.067
3 personen	103	1 persoon ten laste	124
4 personen	75	2 personen ten laste	81
5 personen	63	3 personen ten laste	63
6 personen	42	4 personen ten laste	42
7 personen	18	5 personen ten laste	13
8 personen	6	6 personen ten laste	5
9 personen	2	7 en meer personen ten laste	2
alleenstaande personen	759		
Totaal	1.397	Totaal	1.397



b. Leegstand:

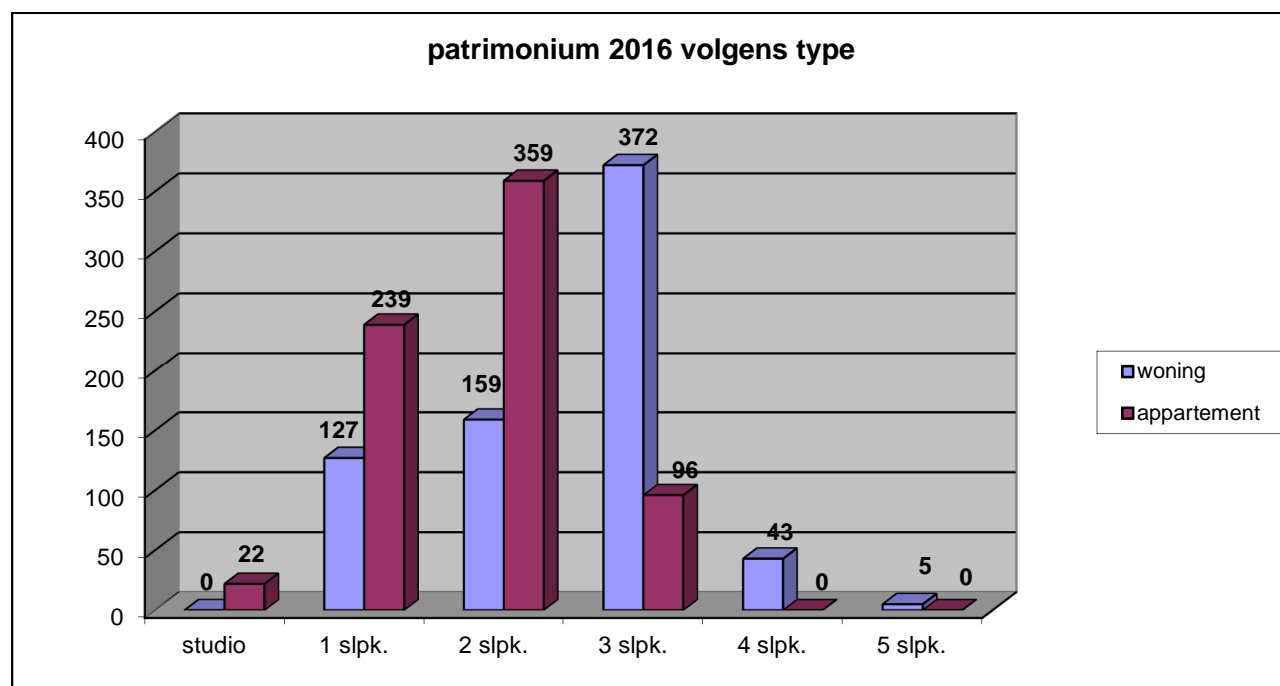
Op 31/12/2016:

- niet-structurele leegstand (gebrek aan huurders): 10 panden
- structurele leegstand (wegens renovatie): 12 panden
- 3 panden stonden op leegstand op 31/12/2016, maar worden openbaar verkocht in 2017:
 - o Acacialaan 15
 - o Slagveldstraat 63
 - o Gladiolenlaan 24
- Deze 3 panden zijn wel opgenomen in het totale patrimonium op 31/12/2016

c. Onderverdeling van de woongelegenheden volgens het aantal slaapkamers:

	Studio's	1	2	3	4	5 en meer	Totaal
eengezinswoningen	/	127	159	372	43	5	706
appartementen	22	239	359	96	/	/	716

Totaal	22	366	518	468	43	5	1422
---------------	-----------	------------	------------	------------	-----------	----------	-------------



d. Gezinstype van de huurders:

	Aantal
1) alleenstaanden	759
2) 1 volwassene + bijwoner	9
3) eenoudergezinnen	
- 1 volwassene + kind(eren)	172
- 1 volwassene + kind(eren) + bijwoner(s)	11
4) paar met kinderen	
- 2 volwassenen + kind(eren)	215
- 2 volwassenen + kind(eren) + bijwoner(s)	15
5) paar zonder kinderen	
- 2 volwassenen	214
- 2 volwassenen + bijwoner(s)	2

Totaal	1397
---------------	-------------

e. Huisvesting van gehandicapten en 65-plussers:

Aantal woonegelegenheden voorzien voor gehandicapten: **21**

Aantal van deze woonegelegenheden werkelijk betrokken door gehandicapten op 31/12/2016: **11**

Aantal woonegelegenheden voorzien voor 65+ (conform lokaal toewijzingsreglement): **144**

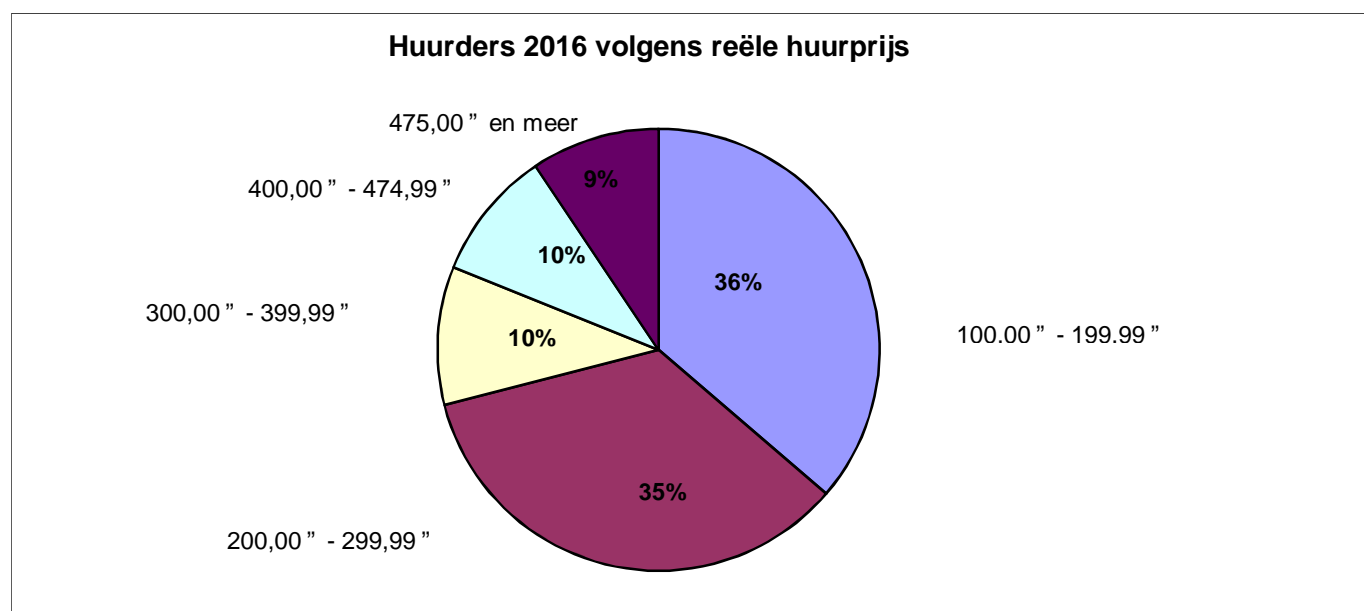
Aantal van deze woonegelegenheden werkelijk betrokken door 65+ op 31/12/2016: **114**

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	80
25,00	49,99	0	275,00	299,99	60
50,00	74,99	0	300,00	324,99	46
75,00	99,99	0	325,00	349,99	29
100,00	124,99	11	350,00	374,99	38
125,00	149,99	83	375,00	399,99	28
150,00	174,99	229	400,00	424,99	42
175,00	199,99	186	425,00	449,99	69
200,00	224,99	166	450,00	474,99	22
225,00	249,99	178	475,00	en meer	130

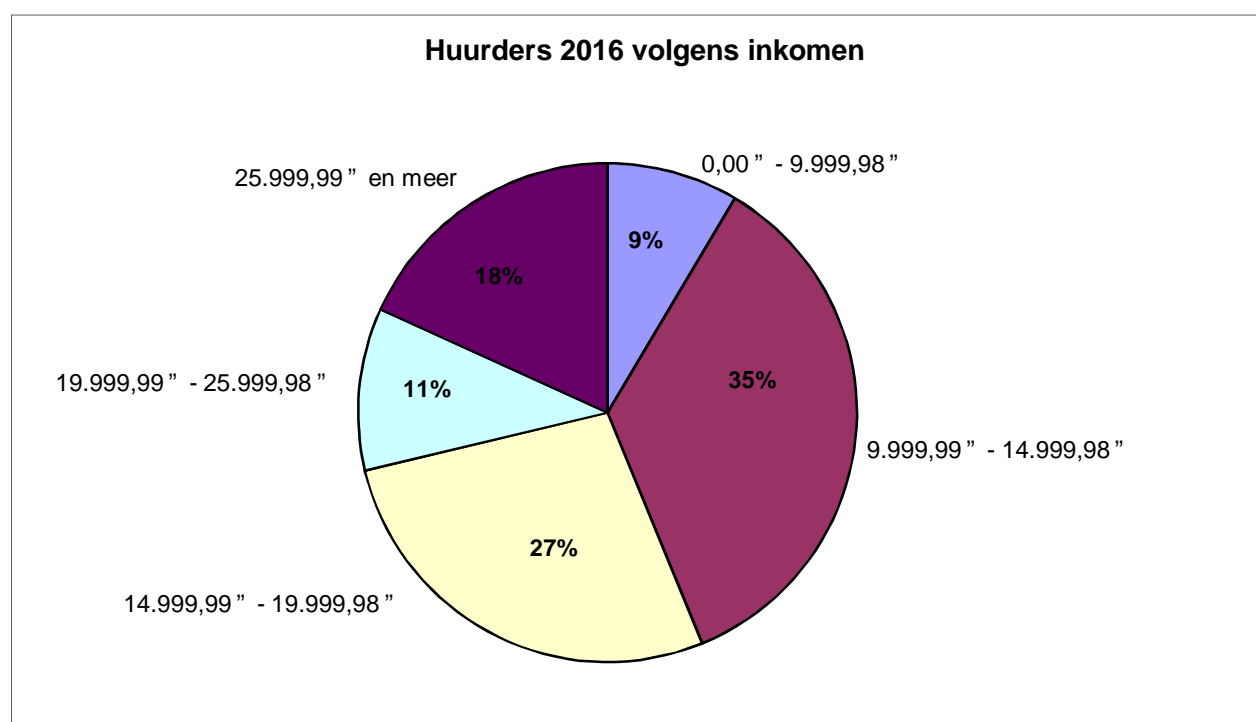
Totaal	1.397
---------------	--------------



b. Onderverdeling van het aantal huurders volgens het inkomen:

Inkomen van	tot	aantal huurders	Inkomen van	tot	aantal huurders	Inkomen van	Tot	aantal huurders
0,00	5.999,98	44	13.999,99	14.999,98	134	22.999,99	23.999,98	16
5.999,99	6.999,98	14	14.999,99	15.999,98	126	23.999,99	24.999,98	18
6.999,99	7.999,98	9	15.999,99	16.999,98	70	24.999,99	25.999,98	26
7.999,99	8.999,98	11	16.999,99	17.999,98	97	25.999,99	26.999,98	21
8.999,99	9.999,98	43	17.999,99	18.999,98	52	26.999,99	27.999,98	20
9.999,99	10.999,98	22	18.999,99	19.999,98	38	27.999,99	en meer	213
10.999,99	11.999,98	53	19.999,99	20.999,98	27			
11.999,99	12.999,98	93	20.999,99	21.999,98	28			
12.999,99	13.999,98	190	21.999,99	22.999,98	32			

Totaal	1.397
---------------	--------------



F.4. Kandidaat-huurders per 31/12/2016

Totaal aantal kandidaat-huurders op 31/12/2016: 1302

❖ Onderverdeling vlg's type gezinnen

Type K-H	Aantal	percentage	Gem. wachttijd
65 plussers	116	9 %	< 1 jaar
Alleenstaanden	552	42 %	4 à 5 jaar
Koppels z. kinderen	117	9 %	5 à 6 jaar
1-ouder gezinnen	269	21 %	6 à 10 jaar
Koppels + kinderen	356	27 %	6 à 10 jaar +

❖ Onderverdeling vlg aantal kinderen ten laste

Type K-H	Aantal	percentage	Gem. wachttijd
1 kind ten laste	307	23 %	± 6 jaar
2 kinderen ten laste	205	16 %	± 7 jaar
3 kinderen ten laste	116	9 %	Meer dan 10 jaar
4 kinderen ten laste	79	6 %	Meer dan 10 jaar
5 kinderen ten laste	28	2 %	Meer dan 10 jaar
6 kinderen ten laste	7		Meer dan 10 jaar
7 kinderen ten laste	0		Gn geschikte woningen
8 kinderen ten laste	1		Gn geschikte woningen

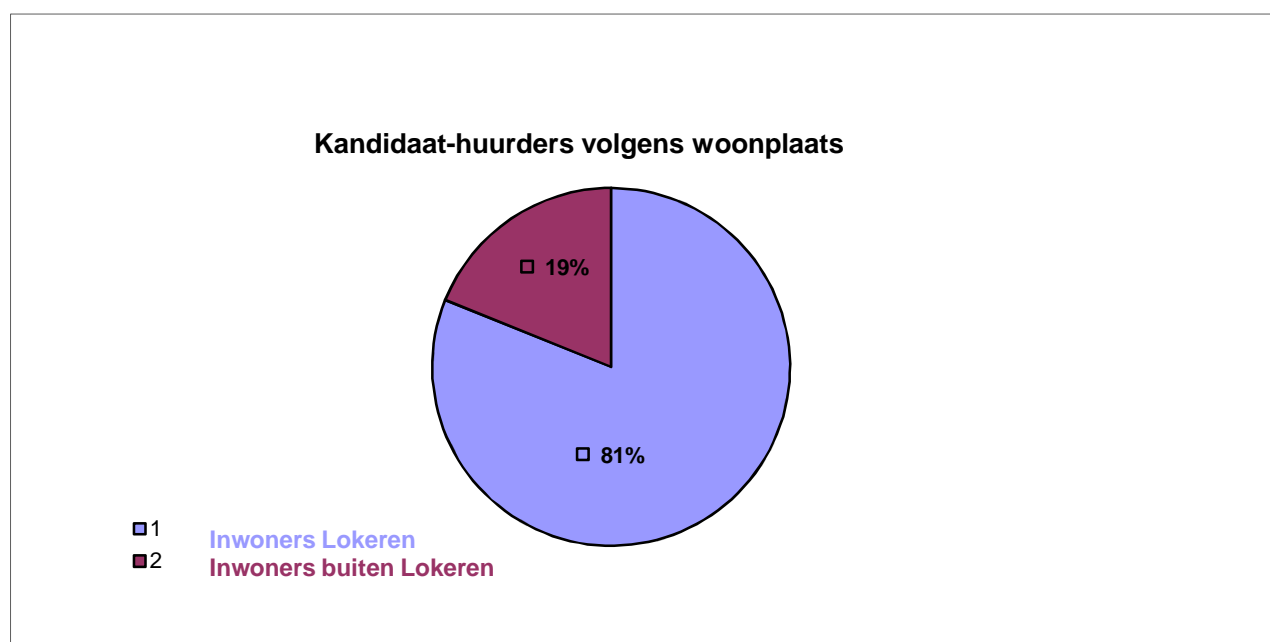
❖ Onderverdeling nationaliteit

Type K-H	Aantal	percentage
Belgische nationaliteit	1.016	78 %
Niet Belg – EU-Burger	115	9 %
Niet EU-burger	171	13 %

❖ Onderverdeling kandidaat-huurders volgens woonplaats:

	Aantal
Inwoner Lokeren	1.056
Inwoner Lokeren en huurder Tuinwijk	215
Geen inwoner Lokeren	246
	1.302

❖



- ❖ Onderverdeling volgens prioriteiten
 - ❖ Prioriteit A1 – mindervalide + rolstoelgebruiker
10 K-H waarvan één van de gezinsleden rolstoelgebruiker is.
 - ❖ Prioriteit D – voorrangsmutatie
62 K-H hebben recht op een voorrangsmutatie
 - 51 aanvragen van te kleine naar grotere woonst

Type K-H	Aantal	percentage
1 kind ten laste	3	6 %
2 kinderen ten laste	9	17 %
3 kinderen ten laste	13	25 %
4 kinderen ten laste	15	29 %
5 kinderen ten laste	7	13 %
6 kinderen ten laste	1	2 %

Huidige wachttijd – 63 gezinnen met voorrangsmutatie

Aantal jaar op wachtlijst	Aantal K-H
10 jaar en meer	3
7 – 9 jaar	5
5 - 6 jaar	13
4 jaar	6
3 jaar	6
2 jaar en minder	29

-
- ❖ Overzicht gemiddelde wachttijd alle kandidaat-huurders

Type woongelegenheden	Gemiddelde wachttijd
Studio, appartement met 1 slaapkamer	± 5 jaar
Appartement met 2 slaapkamers	± 6 jaar
Appartement met 3 slaapkamers	7-8 jaar
Woning met 1 slaapkamer	± 6 jaar
Woning met 1 slaapkamer 65+	< 1 jaar
Woning met 2 slaapkamers	8 – 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
 - **62**
 - **3 (voorrangsmutatie)**

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

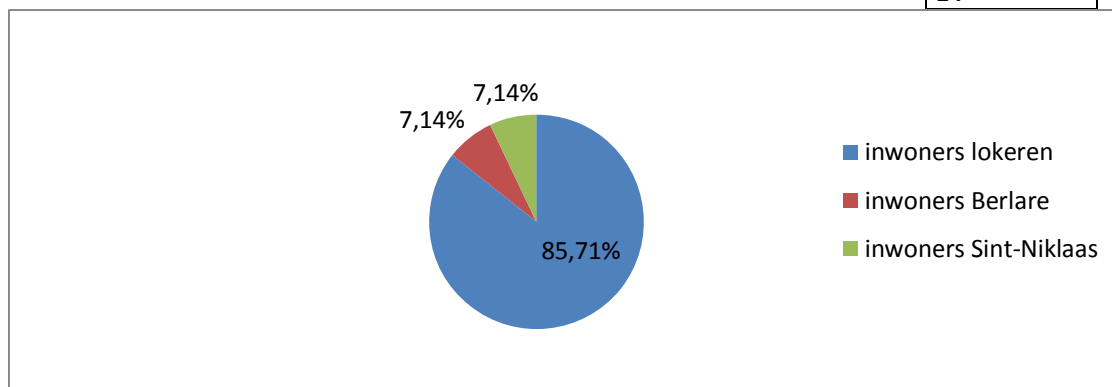
-
- ❖ 96 kandidaat-huurders ontvingen op 31/12/2016 een huurpremie.

G. WACHTLIJSTEN KANDIDAAT-KOPERS

G.1 Kandidaat-kopers sociale koopkavels per 31/12/2016

Onderverdeling kandidaat-kopers sociale kavels volgens woonplaats:

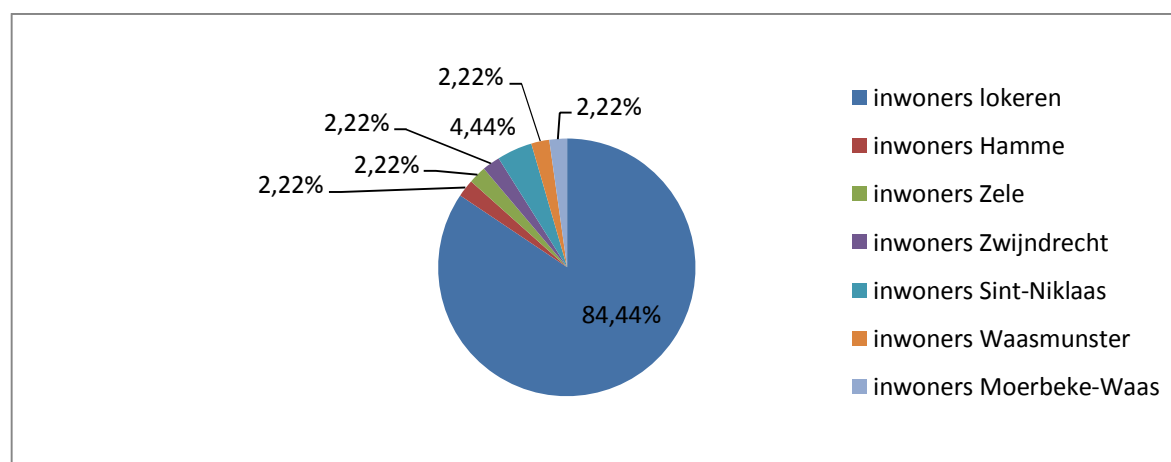
	Aantal
Lokeren	12
Sint-Niklaas	1
Berlare	1
	14



G.2 Kandidaat-kopers sociale koopwoningen per 31/12/2016

Onderverdeling kandidaat-kopers sociale koopwoningen volgens woonplaats:

	Aantal
Lokeren	38
Hamme	1
Zwijndrecht	1
Sint-Niklaas	2
Moerbeke-waas	1
Waasmunster	1
Zeile	1
	45



G.3 Vergadering van mede-eigenaars

- 24/02/2016

1^{ste} vergadering van vereniging van mede-eigenaars (VME) sociale koopappartementen Zand 15 te Lokeren.

H. HUURACHTERSTAL

Totale achterstal op 31/12/2016 bedraagt: 144.622,30 €

H.1 Zittende huurders

Totale achterstal op 31/12/2016: **91.956,07 €**.

H.2 Vertrokken huurders

Totale achterstal op 31/12/2015: **52.666,23 €**

H.3 Vergelijking met vorige boekjaren

	2016	2015	2014
400000 Huurders woningen + garages	4.685,27	1.553,77	11.980,70
4000001 Huurders (D) overboeking naar voorbaat	60.071,37	74.117,03	56.871,37
4000002 Huurders (C) overboeking naar dubieus	-23.973,78	-38.791,56	-22.838,64
4000010 Huurders garages, standplaatsen, bergingen	8.820,27	8.119,63	4.388,95
4000039 Huurders HSL 6 - 01/07/2016	2.614,45		
400004 Vertrokken huurders	48.856,29	83.722,39	70.161,03
4000041 Vertrokken huurders (c) overb. nr dub.	-13.585,59	-41.662,77	-64.689,19
4000045 Vertrokken huurders - huurschade	820,21	6.427,95	6.834,59
4000058 Vertrokken huurders HSL 2-4	4.271,22		
4000059 Vertrokken huurders HSL 6 - 01/07/2016	-1.281,49		
400007 Huurders woningen - onderhouds- & herstelwerken	2.107,48	6.259,36	7.317,13
400009 Diverse vorderingen (DFL)	4.109,71	6.290,44	13.271,38
4000090 Overige huurders (niet soci.....)	37,83		
4040010 Te innen vergoed. soc.huur CV	1.984,67	3.509,25	2.422,71
4040011 Te innen vergoed. soc.huur Water	5.680,98	10.683,73	9.926,57
4040012 Te innen vergoed. soc.huur huisvuil	852,12	1.303,21	891,72
4040019 Te innen vergoed. soc. water HSL 6 - 01/07/2016	969,53		
4041010 Te innen vergoed.niet soicaal CV		317,64	
4041011 Te innen vergoed. niet sociaal Water	22,39	95,64	29,86
4041012 Te innen vergoed.niet sociaal Huisvuil		96,48	
406008 Terug te vorderen onr.vh 2008 huurders			5.910,21
407000 Dubieuze debiteuren op vertrokken huurders	13.585,59	41.662,77	64.689,19
407010 Dubieuze debiteuren op zittende huurders	23.973,78	38.791,56	22.838,64
totaal voor waardevermindering	144.622,30	202.496,52	190.006,22
409001 Geboekte waardevermind op dub.vertrok.huurders	-11535,21	-37.601,35	-56.405,95
409010 Geboekte waardevermind.op dub.zittende huurders	-9529,18	-16.463,80	-16.516,84
totaal na waardevermindering	123557,91	148.431,37	117.083,43
481000 Huurders voorafbetaald - huur	60.071,37	74.117,03	56.871,37
4810001 Huurders voorafbetaald - niet soc.huur	4.808,76	1.230,09	776,35
4810002 Huurders voorafbetaald - commerciële ruimten		83,97	474,36
4810010 Uitstaande schulden soc.huur CV	89,23	439,37	506,06
4810011 Uitstaande schulden soc.huur Water	474,04	1.586,04	1.142,80
4810013 Uitstaande schulden soc.huur Waterzuivering		32,57	32,57
4810110 Uitstaande schulden huurders niet soc. CV	36,22	36,22	
4810111 Uitstaande schulden huurdes niet soc.Water	122,59	217,19	45,48
486013 Vermindering onr.voorheffing 2013		65,68	29,73
486014 Vermindering onr.voorheffing 2014	258,85	258,85	7.092,44
486015 Vermindering onr. voorheffing 2015	250,70	8.336,86	
4860161 Vermindering onr.vh 2016 (geraamd)	8.500,00		
totaal voorbaten/uit te betalen	74.611,76	86.403,87	66.971,16
saldo voor waardevermindering	70.010,54	116.092,65	123.035,06
saldo na waardevermindering	48.946,15	62.027,50	50.112,27

TEGOEDEN

VOORBATEN

H.4 Betaalplannen

In 2016 werden 69 betaalplannen afgesloten voor achterstallige huurgelden en verbruiksfacturen (water, cv, huisvuil, herstellingen) voor een totaal bedrag van 23.372,56 euro.

Hiervan werd tegen 31/12/2016 een bedrag van 15.816,48 euro gerecupereerd.

Voor het overige openstaande saldo (7.556,08 euro) lopen de betaalplannen tot na 31/12/2016.

I.ONTHAAL

Overzicht aantal bezoekers jaar 2016

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 : 3

Oorzaak:

- 1 wegens wanbetaling.
- 1 wegens domiciliefraude
- 1 wegens niet naleven huurverplichtingen (verstoren leefbaarheid in het appartementsgebouw)

Aantal minnelijke opzeggen: **13**

Oorzaak:

- allen wegens wanbetaling,

Hiervan werd 1 dossiers overgemaakt aan een raadsman voor gerechtelijke uithuiszetting.

In dit dossier kwam het OCMW tussen en werd de algehele schuld volledig vereffend evenals werd een garantie gegeven dat de huurder in budgetbeheer was gegaan en de maandelijkse huishuur in de toekomst via het budgetbeheer stipt wordt betaald. Er werd beslist dat deze huurder in het appartement kon blijven wonen.

In de overige 12 dossiers werden de schulden vereffend vóór het einde van de minnelijke opzegperiode en konden de huurders blijven wonen.

Gerechtelijke uithuiszettingen	Minnelijke opzeggen
3	13

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 2016 deden wij 25 huisbezoeken i.h.k.v. algemene controle bij nieuwe huurders.
2. Bij "slechte huurders" gebeuren jaarlijks meerdere huisbezoeken (hoeveelheid is afhankelijk van de toestand van de woning). Hierbij trachten wij het onderhoud van de woning te verbeteren. *°In 2016 deden wij 42 bezoeken i.h.k.v. slechte bewoning.*
3. Huisbezoeken i.h.k.v. burenbemiddeling
°In 2016 deden wij 2 huisbezoeken i.h.k.v. burenruzies

Bijkomend heeft er in 2016 opnieuw een **grote verhuisbeweging** plaatsgevonden aangezien de appartementen, eigendom van de VMSW, gelegen **Haarsnijderslaan 2-4** moesten worden **leeggemaakt** om te kunnen slopen. Deze huurders werden allen (39) individueel bezocht door de leden van het team klanten- en bewonerswerking en individueel begeleid (zowel moreel als fysiek door onze klusjesmannen) bij hun verhuis naar een andere woning binnen het patrimonium van Tuinwijk. Deze aanpak was zeer arbeidsintensief, maar heeft wel geloond, want alle bewoners waren zeer tevreden over de aanpak.

TOTAAL:	Alg. huisbezoeken	Slecht onderhoud	Klachten	Verhuisbeweging
107	24	42	2	39

L. SAMENWERKING MET ANDERE ACTOREN EN WELZIJNSPARTNERS

L.1. Samenwerking met CAW – 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 31/12/2016 heeft Tuinwijk 18 dossiers overgedragen aan het CAW.

In 2016 werden 10 dossiers overgedragen aan het CAW voor preventieve woonbegeleiding tot uithuiszetting.

Van de 10 dossiers in 2016 is reeds 1 dossier positief afgerond, 2 dossiers zijn negatief afgerond en 7 dossiers zijn nog lopende op 31/12/2016.

L.2. Samenwerking Tuinwijk met DIV – 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. De samenwerking tussen Tuinwijk en DIV i.h.k.v. de aanpak van verwaarloosde woningen werd in een flowchart gegoten die werd goedgekeurd op de Raad van Bestuur van 5 april 2016.

L.3. Protocol VAPH- partners

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

In 2016 werden 2 nieuwe huurcontracten afgesloten op basis van dit protocol.

Op 31/12/2016 heden verhuurt Tuinwijk in totaal 12 woongelegenheden 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	
Oud- Strijderslaan 12 J 11	Alderande	1/2016	
Meersstraat 10 W 8	Alderande	7/2016	

L.4. Samenwerkingsovereenkomst WZC Hof van Eksaarde – 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 en loopt tot 31 december 2020.

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 2016 op volgende data vergadert:

- 10 maart 2016
- 21 juni 2016
- 4 oktober 2016

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 2016 op volgende tijdstippen:

- 10 maart 2016
- 19 mei 2016
- 15 september 2016
- 1 december 2016

L.7. OVMH vergaderingen

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

De OVMH vergaderde op volgende tijdstippen in 2016:

- Dinsdag 16 februari 2016
- Woensdag 22 juni 2016
- Dinsdag 20 september 2016

L.8. Lidmaatschap VVH

Tuinwijk is lid van de Vereniging van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen vzw, afgekort VVH en betaalde 4.289,03 € lidgeld voor het jaar 2016.

L.9 Multidisciplinair Overleg (MDO)

Dergelijk overleg komt tot stand wanneer er zich ernstige problemen op vlak van thuishulp of medische problemen voordoen in de thuissituatie van de huurder.

Hierbij zijn verschillende hulpverleners betrokken zoals mutualiteit, verpleging, thuiszorg, OCMW, huisarts,....

In 2016 heeft er één MDO plaatsgevonden in februari.

Bij het overleg werden met de verschillende diensten afspraken gemaakt. Waarna er bij de huurder de nodige hulpverlening is opgestart, afgestemd op zijn specifieke noden.

Deze samenwerking tussen de verschillende diensten verloop vlot.

Begin februari 2017 werd de samenwerking geëvalueerd en goed bevonden.

De aanwezige diensten blijven aanwezig bij betrokken huurder.

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 2016 werden er 22 vermoedens van domiciliefraude gemeld bij de politie.

Hiervan zijn reeds 8 dossiers positief afgerond. 3 dossiers werd negatief beoordeeld, de overige onderzoeken zijn nog lopende op 31/12/2016.

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

In 2016 heeft Tuinwijk 3 nieuwe huurovereenkomsten afgesloten o.b.v. Art. 24§2 KSH.

Op 31/12/2016 zijn er in totaal 9 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. Sedert 2016 wordt voor deze bemiddeling ook vaak samengewerkt met de dienst integrale veiligheid van de Stad Lokeren.

In 2016 vonden er 4 burenbemiddelingen plaats bij Tuinwijk.

P.BEWONERSWERKING

P. 1 Project” *propere traphallen*”

“Hou je gang rein, dan is het voor iedereen fijn.”



In 2015 is Tuinwijk gestart met een project rond het onderhouden van algemene delen in appartementsgebouwen. Hiervoor werd samengewerkt met de buurtwerking van de wijk Vlasdam (DIV). het principe rond onderhoud van de algemene gangen en traphallen wordt duidelijk uitgelegd d.m.v. affiches en een overzichtsformulier dat wordt achtergelaten in de gang. Hierop dienen de huurders hun beurt van onderhoud te noteren.

Het project is in 2015 gestart op de site Vlasdam (168 appartementen) en werd in 2016 verder doorgetrokken naar de 122 appartementen in de Oud Strijderslaan 10-12.

Een evaluatie heeft ons geleerd dat dit project nog steeds een positieve werking heeft. Het onderhoud in de algemene delen is er duidelijk op verbeterd.

Dit project zal in 2017 nog verder doorgetrokken worden naar andere appartementsgebouwen.

P.2 Opendeurdag 83 appartement Oud Strijderslaan

Naar aanleiding van de **totaalrenovatie van de 83 appartementen Oud-Strijderslaan 2-4** werd er een **opendeurdag** georganiseerd begin oktober 2016. Alle geïnteresseerde Lokeraars en vooral omwonenden waren welkom om een kijkje te komen nemen in 1 van de gerenoveerde appartementen. Gelet op de talrijke opkomst werd dit initiatief zeer gunstig geëvalueerd.

De bewoners zelf werden de dag voorafgaand aan de opendeurdag uitgenodigd voor een hapje en een drankje bij de officiële inhuldiging.



P.3 Financiële ondersteuning van wijkevenementen

Op de raad van bestuur van 7 juni 2016 werd er een procedure goedgekeurd die **financiële ondersteuning van wijkevenementen** van bewoners van Tuinwijk mogelijk maakt. Dit teneinde de bewonerswerking in de wijken zelf mee te stimuleren. Deze procedure werd bekendgemaakt via de nieuwsbrief die in december 2016 werd verspreid.

Wij ontvingen reeds 1 aanvraag voor het jaar 2017. Deze werd ondertussen goedgekeurd op de RvB van 7 maart 2017.

P.4 Wijkgerichte problemen aanpakken

Ten gevolge van diverse meldingen rond overlast die huurders ondervinden in bepaalde wijken werd in overleg gegaan met de dienst integrale veiligheid om dit probleem aan te pakken.

Vanuit DIV werd een grootschalig buurtonderzoek gevoerd in de schrijverswijk waarbij de huurders werden bezocht en een vragenlijst konden invullen rond de leefbaarheid in de wijk.

In de wijk Roggemansdreef werden de klagers allen individueel bezocht.

Vanuit het buurtonderzoek kwamen diverse leefbaarheidsproblemen die zich situeren in de wijk naar boven.

Er wordt nu in overleg met de betrokken diensten naar oplossingen gezocht om de leefbaarheid in de wijken te optimaliseren.

P.5 Ondergrondse containers met passysteem - beslissing tot uitbreiding naar de site

Oud – Strijderslaan 10-12

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.

Dit project werd positief geëvalueerd in 2016 en na overleg tussen IDM en onze maatschappij werd op onze Raad van Bestuur dd. 5/07/2016 beslist op dezelfde manier te werken voor de site Oud-Strijderslaan 10-12 te Lokeren.

De omschakeling zelf is voorzien tegen de zomer van 2017.



P.6 “Nieuwsbrief “wordt “Nieuwskrant” Tuinwijk

Vanaf de zomereditie 2016 werd voor de nieuwsbrief samenwerking bekomen met de firma Genscom uit Antwerpen. De nieuwsbrief is geëvolueerd in een nieuwskrantje dat vlotter leest en ook meer professionele uitstraling heeft.

Volgende edities werden uitgegeven en verdeeld aan onze bewoners in 2016:

- Nr. 11 – 1^{ste} editie 2016 – zomereditie
- Nr. 12 – 2^{de} editie 2016 – december 2016

P.7 Informatievergaderingen voor bewoners

Er vond 1 informatievergadering plaats in 2016, in het kader van geplande verhuisbeweging:

- 12/04/2016 Informatievergadering voor bewoners Haarsnijderslaan 2/4 – verplichte herhuisvesting naar de gerenoveerde site Oud-Strijderslaan 2/4 wegens geplande sloop van het gebouw Haarsnijderslaan 2/4.

Er vond 1 officiële inhuuldiging van een renovatieproject plaats:

Vrijdag 7 oktober 2016 werd het renovatieproject van de Oud-Strijderslaan 2/4 officieel ingehuldigd, waarop alle bewoners van de site waren uitgenodigd. Gekoppeld aan deze inhuuldiging ging een receptie door in de polyvalente ruimte in de Rode Kruisstraat waar eveneens alle bewoners waren op uitgenodigd.

Op zaterdag 8 oktober 2016 ging voor dit project ook een opendeur door voor elke Lokeraar die geïnteresseerd was de totaalrenovatie eens van dichtbij te bekijken. Dit werd gecommuniceerd via de infokrant en door het posten van flyers in de directe omgeving van het project.

P.8 Verhuisbewegingen

Er vond 1 verhuisbeweging plaats in 2016, die werd georganiseerd door Tuinwijk:

- Verhuisbeweging bewoners Haarsnijderslaan 2/4 (eigendom van VMSW – beheer Tuinwijk) naar Oud-Strijderslaan 2/4 - verplichte herhuisvesting wegens geplande sloop :

Verhuisbeweging verliep in 2 fasen

Fase 1 09/05/2016 tot 13/05/2016 19 gezinnen

Fase 2 24/10/2016 tot 28/10/2016 18 gezinnen

P.9 Tevredenheidsenquêtes verhuisbewegingen

Er werd één tevredenheidsenquête gehouden betreffende de verhuisbewegingen in het renovatieproject Oud-Strijderslaan 2/4. De enquête werd verstuurd naar 29 bewoners. Er werden 8 enquêtes terug binnengebracht, waarvan hieronder resultaat: (Responsgraad van 27%)

Resultaat tevredenheidsenquête na definitieve verhuis naar ZUIL CD en EF				
Gestelde vragen / quoterig	GOED	REDELIJK	NIET GOED	Aantal
1 Wat vond u van de manier van communiceren over de renovatiewerken?	8			8
2 Ik ben goed op de hoogte gebracht van de renovatie?				
tijdens de infovergaderingen	8			8
tijdens de huisbezoeken	8			8
3 Er werd in de mate van het mogelijke rekening gehouden met mijn wensen?	8			8
4 Bent u tevreden over de hulp die u werd geboden door Tuinwijk?	8			8
5 Bent u tevreden over de verhuifirma?	5	2	1	8
6 Bent u tevreden over de manier van werken tijdens de verhuis?	7	1		8
7 Bent u tevreden over de timing van de verhuisbeweging?	7		1	8

P.10 Tevredenheidsenquêtes nieuwe huurders

In 2016 werden 25 tevredenheid enquêtes afgegeven tijdens de huisbezoek aan huurders. Hiervan werden 7 enquêtes terug binnengebracht. Hierna treft u de resultaten van deze enquêtes: (Responsgraad van 28%)

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

Uit deze resultaten kunnen we afleiden dat de nieuwe huurders tevreden tot zeer tevreden zijn over de dienstverlening van Tuinwijk.

Q. ONDERHOUD

Q.1 Dagdagelijks onderhoud

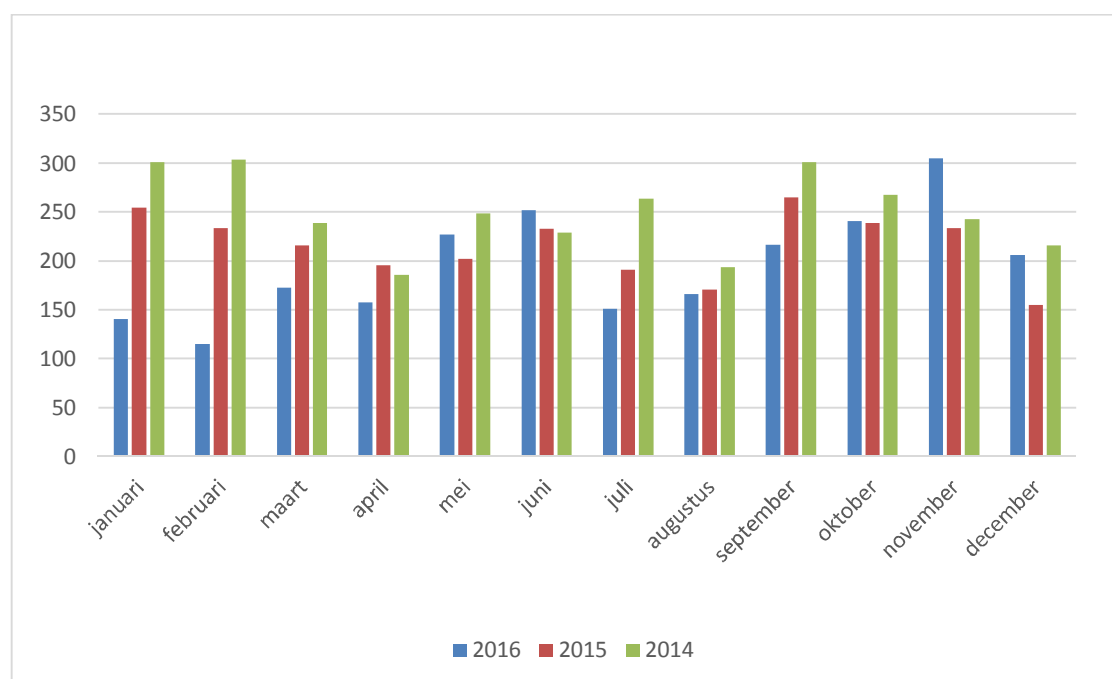
Technische gebreken worden telefonisch, via mail, via het loket of bij huisbezoek meegedeeld.

In 2016 werden er 2.488 werkbonnen aangemaakt, die werden uitgevoerd:

- enerzijds door eigen personeel (1.869 werkbonnen)
- anderzijds door externe aannemers (619 werkbonnen)

Tuinwijk betaalde in 2016 € 346.889,10 incl. BTW aan facturen voor externe aannemers, *vermeerdert met de niet aftrekbare btw*, voor onderhoud en herstellingswerken.

Aantal meldingen per maand			
maand	2016	2015	2014
januari	141	255	301
februari	115	234	304
maart	173	216	239
april	158	196	186
mei	227	202	249
juni	252	233	229
juli	151	191	264
augustus	166	171	194
september	217	265	301
oktober	241	239	268
november	305	234	243
december	206	155	216
Eindtotaal	2352	2591	2994



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

In 2016 werd voor wat betreft groot onderhoud en herstel volgende projecten met eigen middelen gefinancierd en uitgevoerd:

- Gevelrenovaties Galgedreef - Gouberg: € 70.583,82 (Excl. BTW)
- Schilderen garagepoorten (Zelebaan – Meersstraat – Patershof – Bosmansstraat – Guillaume Fierensstraat): € 16.244,00 (Excl. BTW) (gegund in 2016 – uitvoering voorjaar 2017)
- Leveren en plaatsen rookmelders: € 24.080,00 (Excl. BTW)

Q.3 Tevredenheidsenquêtes hersteldienst

Resultaat tevredenheid-enquête hersteldienst 2016 (gestart op 1 december 2016)

Aantal afgegeven formulieren: 68

Aantal teruggebrachte formulieren: 9 (Responsgraad van 13 %)

		Ja	Neen				
1.	Heeft Tuinwijk/aannemer met u een voorafgaandelijke afspraak gemaakt?	8	1				
2.	Heeft Tuinwijk/aannemer zich aan de afspraak gehouden	8	1				
		Zeer tevreden	Matig tevreden	tevreden	onverschillig	Matig onverschillig	Zeer ontevreden
3.	Wat vindt u van de kwaliteit van het geleverde werk	5		3			1
4.	Wat vindt u van de communicatie met Tuinwijk	3		6			
		Ja	Neen				
5.	Is uw melding naar tevredenheid opgelost/afgehandeld	8	1				

R. OVERZICHT VERZEKERINGSDOSSIER

R.1 Hernieuwing van de verzekeringsportefeuille (openbare aanbesteding)

Aanbestedingsdatum: 16/9/2016
 Gunningsbeslissing: 08/11/2016
 Bestelbedrag: € 64.713,19 (excl. btw)
 Verzekeringsmaatschappij aan wie de opdracht gegund werd: Ethias nv

R.2 Overzicht schadedossiers 2016

Polis brand

dossier	datum	betalingen	straat	nr	bus	omschrijving
4711574	1/03/2017	0	Vlietstraat	29		waterschade
4703608	5/11/2016	286,46	Zelestraat	24		waterschade
4700586	7/12/2016		Vlasdam	12	B4	schade door aanraking
4700549	20/11/2016	0	Acacialaan	1		schade door aanraking
4700515	1/12/2016	0	Meersstraat	10		waterschade
4700514	1/12/2016	0	Oud-Strijderslaan	10c	10	waterschade
4700510	1/12/2016	0	Vlasdam	12	B4	schade door aanraking
4700509	1/12/2016	0	F. Timmermansstraat	34		waterschade
4700500	13/10/2016	853,56	Lelielaan	5		vandalisme
4700497	16/10/2016	0	Vlietstraat	27		glasbreuk
4700496	28/11/2016	0	Sparrenhof	1		waterschade
4695227	20/11/2016	0	Haarsnijderslaan	6		storm
4688347	3/08/2016	801,1	Meersstraat	8		waterschade
4686117	7/08/2016	0	Meersstraat	8		waterschade
4685867	1/08/2016	0	Vlasdam	8	B	waterschade
4685442	5/08/2016	243,75	Oud-Strijderslaan	12	I9	glasbreuk
4684845	8/06/2016	23885,63	H. Consciencestraat	2-8		waterschade
4684836	28/07/2016	0	Oud-Strijderslaan	4	H1	waterschade
4684561	12/02/2016	3229,88	G. Fierensstraat	4		waterschade
4684453	29/06/2016	423,93	Rivierstraat	2		schade door aanraking
4684452	29/07/2016	4267,44	Meersstraat	12		waterschade
4684054	3/06/2016	1411,38	Vlasdam	2		schade door aanraking
4684053	14/05/2016	991,52	Cyriel Buyssestraat	23		schade door aanraking
4684044	8/06/2016	1972,74	Kleine Dam	9- 15		waterschade
4684037	12/07/2016	0	Sterrestraat	129		waterschade
4667255	14/03/2016	977,58	Kleine Dam	21	302	waterschade
4663901	15/01/2016	4693,51	G. Fierensstraat	1		waterschade
4663899	5/02/2016	2056,4	Jan Persoonsstraat	34		waterschade
4662783	2/01/2016	6201,55	Kleine Dam	23		waterschade
4659884	13/01/2016	865,58	Rivierstraat	7		inbraakschade
4659879	13/01/2016	1463,51	Bakkerstraat	2		inbraakschade

Polis Burgerlijke Aansprakelijkheid

schadedossier	datum	gebeurtenis
2905367	1/12/2016	slechte uitvoering dak
2899075	9/08/2016	Contractuele schade - waterinfiltratie nav dak open
2206270	27/05/2016	waterschade
2204692	5/11/2016	waterschade bij huurder
2202399	1/02/2016	Schade bij buur werf vz, aannemer vz Damman aanspr
2197736	29/02/2016	Tijdens douchen zitstoel afgebroken
2189401	30/07/2015	kabel telenet geraakt door tak.
2183171	7/11/2014	waterschade door verstopping algemene afvoerleiding

Polissen auto's

dossier	Schadedatum	Omschrijving gebeurtenis	Schadeobject	Plaat
7396131	15/06/2016	aanrijding geparkeerd voertuig	CITROEN BERLINGO 1.6HDI55	040ADJ

S. BIJZONDERE VERSLAGEN

S.1 Bijzonder verslag omtrent het toezicht op het sociaal oogmerk van de vennootschap in 2016

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 **€ 541.542,16** (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 **1.302** kandidaat-huurders op de wachtlijst op 31/12/2016, waarvan **1.087** externe en **215** zittende huurders die intern wensen te verhuizen.

Er zijn **45** kandidaat-kopers voor sociale koopwoningen en **14** kandidaat-kopers voor sociale kavels op de wachtlijst op 31/12/2016

Er werden **7** verkoopakten verleden van sociale koopwoningen (koopappartementen Zand) en 1 verkoopakte van een sociale koopkavel in het dienstjaar 2016.

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 **€ 1.169.321,14** (grootboekrekening 62).

De werkingskosten belopen **€ 123.177,08** (grootboekrekening 610).

Elf sociaal-economisch afgeschreven woningen werden verkocht voor een totaal bedrag van **€ 1.480.000,00**, evenals 1 garage voor een bedrag van **€ 12.500**. Deze bedragen werden en zullen opnieuw worden geïnvesteerd in de renovatie van het bestaand sociaal huurpatrimonium.

S.2 Verslag raad van bestuur werkingsjaar 2016 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 31/12/2016.

1. Commentaar op de jaarrekening afgesloten op 31/12/2016

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 € 705.912 .

Dit resultaat wordt nader toegelicht:

De totale bedrijfsopbrengsten bedragen € 6.612.320.

De vennootschap heeft daarvan een totale omzet van de huuractiviteiten van € 5.456.343 gehaald en een bedrag van € 1.499.976 aan de verkoop van koopwoningen.

Na aftrek van de bedrijfskosten (totaal van € 5.369.178) resulteerde dit in een uiteindelijke bedrijfswinst van € 1.243.142.

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 – € 680.915. Dit is het verschil tussen de financiële opbrengsten (€ 454.630), voornamelijk bestaande uit kapitaalsubsidies en intresten op R/C bij de VMSW en de financiële kosten (€ 1.135.545).

Er werden in 2016 tevens belangrijke meerwaarden gerealiseerd (€ 1.441.803) door de verkoop van 11 onverhuurbare woningen en 1 garage. Deze worden gespreid belast.

De liquide middelen per 31/12/2016 bedragen € 8.344.293, er is een geldbelegging (op 1 jaar) ten bedrage van € 1.100.000.

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) – renovatiespauzes door te kort aan financiële middelen bij de overheid voor renovatie*
- *Dalende huurprijzen door dalende inkomens van de huurders*

Opgemaakt te Lokeren op 18 april 2017

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