

VERSLAG VAN DE RAAD VAN BESTUUR

WERKINGSJAAR 2017



Meersstraat 8
9160 Lokeren

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

Inhoudsopgave

A. Beheerszaken	5
A.1. Personeel	5
A.2. Verloningspakket directeur jaar 2017	9
A.3 Leden van het Directiecomité en de Raad van Bestuur jaar 2017	10
A.4 Directiecomité en Raad van Bestuur: vergaderingen in het jaar 2017	11
A.5. Wijzigingen in het aandelenregister	12
A.6. Opleidingen personeel 2017	12
B. Grondverwerving / aankoop goede woning	15
C. Verkoop van woningen / restgronden	15
D. Bouw- en renovatieactiviteiten	16
D.1 Aanbestedingen in de loop van 2017	16
D.2 Werken in uitvoering in de loop van 2017	16
D.3 Werken definitief opgeleverd in de loop van 2017	17
E. Interne klachtenbehandeling binnen Tuinwijk	18
E.1 Klachtendecreet	18
E.2 Andere klachten	18
F. Bewoning en wachtlijst kandidaat-huurders	19
F.1. Verhuring	19
F.2 Bijzonderheden nopens de op 31/12/2017 sociaal verhuurde woonegelegenheden	22
F.3. Huurprijzen	24
F.4. Kandidaat-huurders per 31/12/2017	26
F.5. Actualisatie 2017	28
G. Wachtlijsten kandidaat-kopers	29
G.1 Kandidaat-kopers sociale koopkavels per 31/12/2017	29
G.2 Kandidaat-kopers sociale koopwoningen per 31/12/2017	29
H. Huurachterstal	30
H.1 Huurachterstallen per 31/12/2017	30
H.2 Betaalplannen	30
I. Onthaal	30
J. Uithuiszettingen	31
K. Huisbezoeken	31

L. Samenwerking met andere actoren en welzijnspartners	32
L.1. Samenwerking met CAW – preventie tot uithuiszetting	32
L.2. Samenwerking Tuinwijk met DIV – stad Lokeren	33
L.3. Protocol VAPH-partners	33
L.4. Samenwerkingsovereenkomst WZC Hof van Eksaarde – cvba Tuinwijk	33
L.5. Samenwerking met Ondersteuningsnet Lokeren	34
L.6. NESSLO	34
L.7. Buurtmanagement	34
L.8. OVMH vergaderingen	34
L.9. Lidmaatschap VVH	35
L.10. Multidisciplinair Overleg (MDO)	35
L.11. Lokaal Woonoverleg	35
L.12. Deelname aan de Welzijnsraad	35
M. Domiciliefraude: samenwerking met Politie Lokeren	36
N. Versnelde toewijzingen o.b.v. art. 24§2	
KSH met begeleidingsovereenkomst	36
O. Burenbemiddeling	36
P. Bewonerswerking	37
P. 1. Project “Propere traphallen”	37
P.2. Officiële inhuldiging ARGO-site	37
P.3. Financiële ondersteuning van wijkevenementen	38
P.4. Wijkgerichte problemen aanpakken	38
P.5. Ondergrondse containers met passysteem – Uitbreiding naar de site Oud-Strijderslaan 10-12	38
P.6. “Nieuwskrant” Tuinwijk	39
P.7. Informatievergaderingen voor bewoners	39
P.8. Tevredenheidsenquêtes nieuwe huurders	40
Q. Onderhoud	41
Q.1 Dagdagelijks onderhoud	41
Q.2 Groot onderhoud en herstel (niet-gesubsidieerd): met eigen middelen	42
Q.3 Tevredenheidsenquêtes hersteldienst	42
R. Overzicht schadedossiers 2017	43
S. Bijzondere verslagen	44
S.1 Bijzonder verslag omtrent het toezicht op het sociaal oogmerk van de vennootschap in 2017	44
S.2 Verslag raad van bestuur werkingsjaar 2017 conform de bepalingen van art. 95 en 96 van het Wetboek van Vennootschappen	44
T. Jaarrekening	46
Slotwoord	50

VERSLAG VAN DE RAAD VAN BESTUUR

over het boekjaar 2017

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 31/12/2017.

A. Beheerszaken

A.1. Personeel

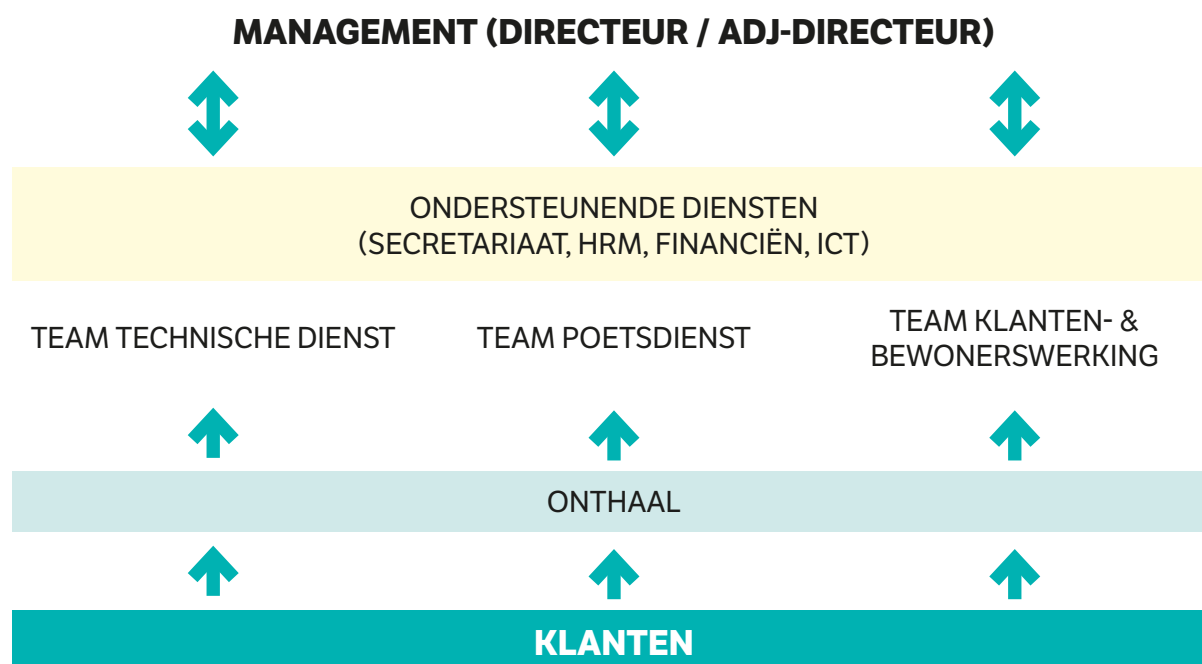
Het totaal personeelsbestand van onze vennootschap op 31/12/2017 beloopt 24 medewerkers:

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

Van deze 24 werknemers werkten er op de afsluitdatum van het boekjaar 14 werknemers voltijds en 10 deeltijds.

Dit komt neer op een totaal in voltijdse equivalenten van 21,1 op de afsluitdatum van het boekjaar 2017.

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): Filip De Letter, Sophie Van Goethem, Annelies Oosterlinck

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): Tom Van Den Abbeele, Bert Vlaeminck, Guy Baert, Luc D'Hollander

f. Groendienst

Aimé De Keijser
Gary Hazard



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

g. Schilders

Stefaan D'Hondt
Eddy Van Den Berghe



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

h. Dienst kleine herstellingen

Dirk Borgelioen
Wim Goossens
Bruno Volckeryck



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

i. Team poetsdienst

Jacqueline Van Uytvanck Teamcoördinator poetsdienst
Micheline D'Haese
Cindy Verniers
Isabelle Herbosch
Farida El Bahri (niet op foto)
Celia Chukwukaa



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

j. Wijkopzichter

Frankie Baeyens



Aanwervingen, uitdienststredingen, interimcontracten, stagiaires en vakantiejobs dienstjaar 2017:

Interimcontracten:

Er waren geen interimcontracten in 2017.

Uitdienststreding:

Op 31 mei 2017 is de heer Patrick De Vreese uit dienst getreden wegens pensionering.

Hij was in dienst sedert 21/02/1977 als arbeider bij Tuinwijk.

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.

Van september 2017 t.e.m. juni 2018 werkt juffrouw Selma Boulalouche 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.

Studentenjob:

Jhr. Glenn Goossens (° 03/09/1999) heeft van 3/07/2017 tem 21/07/2017 en van 11/09/2017 tem 15/09/2017 bij Tuinwijk met een arbeidsovereenkomst van bepaalde tijd voor studenten.

A.2. Verloningspakket directeur jaar 2017

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
€ 5.600,95	€ 6.148,85	Nee
Managementstoelage	Bedrag in €	% van het geïndexeerd jaarsalaris (max. 20%)
Nee		
Groepsverzekering	Bijdrage werkgever	Bijdrage werknemer
Ja	Ja	Ja
Type pensioenregeling te bereiken doel	Minimumbedrag in €	Maximumbedrag in €

A.3 Leden van het Directiecomité en de Raad van Bestuur jaar 2017

a. Leden van de Raad van Bestuur op 31/12/2017

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

johan.vanhavermaet@tuinwijk.be



◀ **HECTOR VAN HOYE**

Ondervoorzitter

hector.vanhoye@tuinwijk.be



◀ **LUC VAN DE VELDE**

Bestuurder

luc.vandevelde@tuinwijk.be



◀ **HILAIRE LIEBAUT**

Bestuurder

hilaire.liebaut@tuinwijk.be



◀ **FREDDY VERDURME**

Bestuurder

freddy.verdurme@tuinwijk.be



◀ **FILIP LIEBAUT**

Bestuurder

filip.liebaut@tuinwijk.be



◀ **TINA HEYNINCK**

Bestuurder

tina.heyninck@tuinwijk.be

b. Leden van het Directiecomité op 31/12/2017

De heer Van Havermaet Johan, voorzitter
De heer Van Hoyer Hector, ondervoorzitter
De heer Liebaut Hilaire
Mevr. Verkaeren Tina, Algemeen Directeur



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

A.4 Directiecomité en Raad van Bestuur: vergaderingen in het jaar 2017

a. Directiecomité

Het Directiecomité vergaderde 15 keer, met name op:

- 17 januari 2017
- 22 februari 2017
- 14 maart 2017
- 28 maart 2017
- 12 april 2017
- 16 mei 2017
- 20 juni 2017
- 22 augustus 2017
- 11 september 2017
- 26 september 2017
- 10 oktober 2017
- 24 oktober 2017
- 14 november 2017
- 28 november 2017
- 19 december 2017

b. Raad van Bestuur

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

- 17 januari 2017
- 7 februari 2017
- 7 maart 2017
- 4 april 2017
- 18 april 2017
- 2 mei 2017
- 6 juni 2017
- 4 juli 2017
- 5 september 2017
- 3 oktober 2017
- 7 november 2017
- 5 december 2017

c. Algemene Vergadering

De algemene vergadering vond plaats op 30 mei 2017

A.5. Wijzigingen in het aandelenregister

8 aandelen van de heer Herman Magherman, overleden op 24 mei 2017, werden per 15/09/2017 uitbetaald aan zijn echtgenote mevrouw Patricia Claeys-Verbeke.

A.6. Opleidingen personeel 2017

Jaar 2017: Opleidingen en trainingen personeel Tuinwijk

Wie?	Wat?	Waar en wanneer?	Kostprijs? (excl BTW)	Aantal uren?
Tina Verkaeren	Postgraduaat opleiding social profit en publiek management	jan-febr 2017, Ugent	230,00 €	80u
Filip De Letter	Opleiding Tips & tricks bij het werken met Outlook 2010	17/01/2017, Gent	48,00 €	3u
Guy Baert	Opleiding Excel 2010: beter werken met functies en lijsten	23/1/2017 + 30/1/2017, Gent	90,00 €	(2 x 3u) 6u
Annelies Oosterlinck	Wat wijzigt in het kaderbesluit sociale huur	31/01/2017, VMSW Brussel	gratis	2u
Tina Verkaeren	Wat wijzigt in het kaderbesluit sociale huur	31/01/2017, VMSW Brussel	gratis	2u
Bert Vlaeminck	opleiding plaatsbeschrijvingen	20/02/2017, VMSW Brussel	gratis	4u
Luc D'Hollander	opleiding plaatsbeschrijvingen	20/02/2017, VMSW Brussel	gratis	4u
Aimé De Keijser	Alternatief onkruidbeheer	6/03/2017, PD Wachtebeke	150,00 €	7u
Tina Verkaeren	Informatiesessie gegevensbescherming + impact op SHM's	7/03/2017, Gent	gratis	2u
Filip De Letter	Forum sociale diensten ivm wijzigingen KSH	9/03/2017, Gent	gratis	3u
Annelies Oosterlinck	Forum sociale diensten ivm wijzigingen KSH	9/03/2017, Gent	gratis	3u
Filip De Letter	Infosessie wijzigingen sociale koop	29/03/2017, VMSW Brussel	gratis	3,5u
Tina Verkaeren	Infosessie wijzigingen sociale koop	29/03/2017, VMSW Brussel	gratis	3,5 u
Tina Verkaeren	Workshop renovatietoets	30/03/2017, VMSW	gratis	6u
Bert Vlaeminck	Workshop renovatietoets	30/03/2017, VMSW Brussel	gratis	6u
Bert Vlaeminck	Opleiding Archeologienota	4/05/2017, VVH Antwerpen	gratis	2,5u
Tina Verkaeren	studiedag interculturele communicatie	9/5/2017, VMSW Brussel	gratis	6u
Gary Hazard	Haagschaar: gebruik en basisonderhoud	15/05/2017, PD Wachtebeke	150,00 €	7u
Tina Verkaeren	Infodag 2de visitatieronde	24/05/2017, VMSW Brussel	gratis	7u

Wie?	Wat?	Waar en wanneer?	Kostprijs? (excl BTW)	Aantal uren?
Filip De Letter	Infodag 2de visitatieronde	24/05/2017, VMSW Brussel	gratis	3,5u
Bert Vlaeminck	Infodag 2de visitatieronde	24/05/2017, VMSW Brussel	gratis	3,5u
Bert Vlaeminck	Brandbeveiliging in sociale woningen	8/6/2017, VVH Antwerpen	gratis	5u
Tina Verkaeren	Opleiding wijziging overheidsopdrachten	22/6/2017, VMSW Brussel	gratis	6,5u
Tom Van den Abbeele	Opleiding wijziging overheidsopdrachten	27/06/2017, VMSW Brussel	gratis	6,5u
Bert Vlaeminck	Opleiding wijziging overheidsopdrachten	27/06/2017, VMSW Brussel	gratis	6,5u
Karla De Smet	studiedag interculturele communicatie	27/06/2017, VMSW Brussel	gratis	6u
Bert Vlaeminck	infosessie nieuwe normen en richtlijnen VMSW	18/9/2017, Gent	gratis	3u
Tina Verkaeren	infosessie nieuwe normen en richtlijnen VMSW	18/9/2017, Gent	gratis	3u
Bert Vlaeminck	infosessie nieuw procedurebesluit wonen	22/9/2017, VMSW Brussel	gratis	3u
Tina Verkaeren	infosessie nieuw procedurebesluit wonen	22/9/2017, VMSW Brussel	gratis	3u
Bert Vlaeminck	opleidingssessie 3P wijzigingen	25/09/2017, burelen Tuinwijk	incl. bij 3P	2,5u
Tom Van den Abbeele	opleidingssessie 3P wijzigingen	25/09/2017, burelen Tuinwijk	incl. bij 3P	2,5u
Guy Baert	opleidingssessie 3P wijzigingen	25/09/2017, burelen Tuinwijk	incl. bij 3P	2,5 u
Sophie Van Goethem	opleiding huurprijsberekening	24/10/2017, VMSW Brussel	gratis	5,5 u
Filip De Letter	opleiding huurprijsberekening	24/10/2017, VMSW Brussel	gratis	5,5 u
Annelies Oosterlinck	Intervisie over toewijzing	7/11/2017, VMSW Brussel	gratis	3u
Filip De Letter	Intervisie over toewijzing	7/11/2017, VMSW Brussel	gratis	3u
Annelies Oosterlinck	Workshop klachtencommunicatie en facebook (VMSW)	9/11/2017, Leopoldskazerne Gent	gratis	7u
Bert Vlaeminck	Opleiding E-tendering	13/11/2017, Escala Gent	gratis	3,5u
Filip De Letter	intervisie bewonersbladen - Genscom	20/11/2017, Halewijn -Antwerpen	gratis	6,5 u
Tina Verkaeren	intervisie bewonersbladen - Genscom	20/11/2017, Halewijn - Antwerpen	gratis	6,5 u
Filip De Letter	jaarlijkse bijscholing preventieadviseur	23/11/2017, Zwijnaarde	250,00 €	4u

Wie?	Wat?	Waar en wanneer?	Kostprijs? (excl BTW)	Aantal uren?
Bert Vlaeminck	opleiding nieuw projectportaal VMSW	29/11/2017, VMSW Brussel	gratis	3u
Ronny Hyde	Intervisie BTW en vastgoed bij SHM's (VMSW)	30/11/2017, VAC Gent	gratis	3,5u
Guy Baert	opleiding klantenportaal en switcher VEB (Vlaams Energiebedrijf)	14/12/2017, VAC Gent	gratis	2u
Bert Vlaeminck	opleiding klantenportaal en switcher VEB (Vlaams Energiebedrijf)	14/12/2017, VAC Gent	gratis	2u
Annelies Oosterlinck	opleiding reanimatie en werking AED-toestel	19/12/2017, burelen Tuinwijk	incl. bij aankoop AED	1,5 u
Tina Verkaeren	opleiding reanimatie en werking AED-toestel	19/12/2017, burelen Tuinwijk	incl. bij aankoop AED	1,5 u
Sophie Van Goethem	opleiding reanimatie en werking AED-toestel	19/12/2017, burelen Tuinwijk	incl. bij aankoop AED	1,5 u
Tom Van den Abbeele	opleiding reanimatie en werking AED-toestel	19/12/2017, burelen Tuinwijk	incl. bij aankoop AED	1,5 u
Bert Vlaeminck	opleiding reanimatie en werking AED-toestel	19/12/2017, burelen Tuinwijk	incl. bij aankoop AED	1,5 u
Guy Baert	opleiding reanimatie en werking AED-toestel	19/12/2017, burelen Tuinwijk	incl. bij aankoop AED	1,5 u
Filip De Letter	opleiding reanimatie en werking AED-toestel	19/12/2017, burelen Tuinwijk	incl. bij aankoop AED	1,5 u
Luc D'Hollander	opleiding reanimatie en werking AED-toestel	19/12/2017, burelen Tuinwijk	incl. bij aankoop AED	1,5 u
Farida El Bahri	opleiding reanimatie en werking AED-toestel	19/12/2017, burelen Tuinwijk	incl. bij aankoop AED	1,5 u
Karla De Smet	opleiding reanimatie en werking AED-toestel	19/12/2017, burelen Tuinwijk	incl. bij aankoop AED	1,5 u
			Totaal = 918 €	Totaal = 284,5 u

B. Grondverwerving / aankoop goede woning

Er was geen grondverwerving of aankoop goede woning in 2017.

C. Verkoop van woningen / restgronden

Tijdens het afgelopen werkingsjaar werden 5 woningen verkocht als volgt:

5 onverhuurbare sociale huurwoningen voor de prijs van € 655.501:

- | | | |
|--------------|-------------------|-------------|
| • 08/05/2017 | Acacialaan 15 | 126.500,- € |
| • 15/05/2017 | Slagveldstraat 63 | 125.000,- € |
| • 29/05/201 | Beekstraat 73 | 125.001,- € |
| • 19/06/2017 | Gladiolenlaan 24 | 129.000,- € |
| • 27/11/2017 | Beekstraat 93 | 150.000,- € |

Tijdens het afgelopen werkingsjaar werden 2 percelen grond verkocht voor de prijs van € 36.556,50:

- 23/06/2017 : akte verkoop perceel grond Lokeren, G. Fierensstraat 22+, groot 77,38 m², aan aanpalende eigenaar voor de prijs van 10.586,50 €.
- 09/08/2017: akte verkoop perceel grond Lokeren, Clipsen, groot 137 m², aan Infrabel voor de prijs van 25.970,- €

D. Bouw- en renovatieactiviteiten

D.1 Aanbestedingen in de loop van 2017

Plaatsen technische installaties voor CV/RW – ERP2020 - 2016 (openbare aanbesteding)

Aanbestedingsdatum : 3/3/2017
Gunningsbeslissing : 4/4/2017
Bestelbedrag : € 309.243,84 (excl. btw)
Aannemer : Sanitel-Installatiebedrijf nv, Manta 16-1, 9250 Waasmunster

Renovatie buitenschrijnwerk Beukenhof (openbare aanbesteding)

Aanbestedingsdatum : 26/10/2017
Gunningsbeslissing : 5/12/2017
Bestelbedrag : € 99.482,35 (excl. btw)
Aannemer : Winsol nv, Roeselaarsestraat 542, 8870 Izegem

D.2 Werken in uitvoering in de loop van 2017

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

Bestelbedrag : € 342.523,44 (excl. btw)
Eindbedrag : € 327.102,22 (excl. btw)
Aannemer : B.B.C. nv, E. Bekaertlaan 51, 8790 Waregem
Voorlopige oplevering : 5/4/2017

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

Bestelbedrag : € 2.040.731,05 (excl. btw)
Eindbedrag : € 2.272.473,76 (excl. btw)
Aannemer : TV P.I.C. nv - Pyck bvba, Leeweg 24, 9270 Laarne
Voorlopige oplevering : 13/4/2017



Renovatie buitenschrijnwerk (pvc) Tuinwijkstraat – Labostraat – 6 huurwoningen (onderhandelingsprocedure)

Bestelbedrag : € 65.679,18 (excl. btw)
Eindbedrag : € 53.111,96 (excl. btw)
Aannemer : DECARO bvba, Spieveldstraat 43 , 9160 Lokeren
Voorlopige oplevering : 14/12/2017

Plaatsen technische installaties voor CV/RW – ERP2020 - 2016 (openbare aanbesteding)

Bestelbedrag : € 309.243,84 (excl. btw)
Eindbedrag : € 246.662,35 (excl. btw)
Aannemer : Sanitel-Installatiebedrijf nv, Manta 16-1, 9250 Waasmunster
Voorlopige oplevering : 18/12/2017

Renovatie buitenschrijnwerk (PVC) Bergendries te 9160 Lokeren (openbare aanbesteding)

Bestelbedrag : € 282.065,75 (excl. btw)
Aannemer : Pierret Project s.a., Le Cerisier 10 - Z.I., 6890 Transinne
Aanvangsdatum : 3/4/2017
Uitvoeringstermijn : 150 kalenderdagen (+ 90 d. termijnsverlenging)
Contractuele einddatum : 28/11/2017 – oplevering geweigerd

D.3 Werken definitief opgeleverd in de loop van 2017

Renovatie technische installaties CV/WW - 2016 - Kanaalstraat

Aannemer : Heyndrickx Service bvba, Sint-Annaboomstraat 63, 2070 Zwijndrecht
Definitieve oplevering : 10/2/2017

Vervanging van 15 liften & renovatie van 26 liften – perceel 3 (Oud-Strijderslaan 2-4) (openbare aanbesteding)

Aannemer : Cosmolift nv, Maaltemeers 5 te 9052 Zwijnaarde
Definitieve oplevering : 17/2/2017

Vervanging van 15 liften & renovatie van 26 liften – perceel 1 (Meersstr. 10 - Rode Kruisstr. 5 - Oud-Strijderslaan 10-12) (openbare aanbesteding)

Aannemer : Schindler nv, Bronstraat 15, 1060 Brussel
Definitieve oplevering : 10/05/2017

Dakrenovatie Oud-Strijderslaan 10-12

Aannemer : BUYSE bvba, Spieveldstraat 19 9160 Lokeren
Definitieve oplevering : 5/10/2017



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

Aannemer : Torhouts Sanitair & Verwarmingsbedrijf bvba, Keibergstraat 89 A, 8820 Torhout
Definitieve oplevering : 11/12/2017

Vervanging van 15 liften & renovatie van 26 liften – perceel 2 (Oud-Strijderslaan 2-4) (openbare aanbesteding)

Aannemer : Schindler nv, Bronstraat 15, 1060 Brussel
Definitieve oplevering : 19/12/2017

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.

Cijfergegevens

Totaal aantal klachten	5
Aantal ontvankelijke klachten:	4
Aantal onontvankelijke klachten	1
Aantal (deels) gegronde klachten:	1
Aantal (deels) opgeloste klachten:	5

E.2 Andere klachten

Datum	Soort klacht	Gegronde	Ongegronde	Ondernomen actie	Opgelost
17/01/2017	Overlast lawaai burens	X		Opgevolgd sociale dienst & politie	X
18/01/2017	Lawaai-overlast burens		X	Huisbezoek gebracht	X
18/01/2017	Overlast burens (vuil)	X		Opgevolgd DIV	X
18/01/2017	Domiciliefraude	X		Opgevolgd sociale dienst & politie	X
18/01/2017	Domiciliefraude	X		Opgevolgd sociale dienst & politie	X
18/01/2017	Overlast, pesterijen	X		Opgevolgd sociale dienst	X
23/01/2017	Overlast illegalen	X		Opgevolgd sociale dienst & politie	X
30/01/2017	Overlast lawaai burens	X		Opgevolgd sociale dienst en DIV	X
08/02/2017	Pesterijen	X		Opgevolgd DIV	X
10/02/2017	Overlast, vernieling	X		Opgevolgd politie & DIV	X
17/02/2017	Overlast, pesterijen	X		Opgevolgd sociale dienst en ocmw	X
21/02/2017	Urineren ondergrondse garage		X	Opgevolgd Technische Dienst/Poetsdienst	X

Datum	Soort klacht	Geground	Ongegrond	Ondernomen actie	Opgelost
07/04/2017	Overlast onbekenden	X		Opgevolgd politie	X
18/04/2017	Domiciliefraude	X		Opgevolgd sociale dienst & politie	X
24/04/2017	Lawaaioverlast	X		Opgevolgd DIV	X
05/05/2017	Overlast bovenbuur	X		Opgevolgd sociale dienst, DIV & politie	X
24/05/2017	Pesterijen	X		Opgevolgd sociale dienst	X
03/06/2017	Domiciliefraude	X		Opgevolgd sociale dienst & politie	X
03/06/2017	vandalisme onbekenden	X		Camera's geplaatst	X
17/08/2017	Overlast	X		Opgevolgd DIV	X
12/11/2017	Overlast, pesterijen	X		Opgevolgd DIV & politie	X
17/11/2017	Vandalisme onbekende	X		Opgevolgd politie	X

F. Bewoning en wachtlijst kandidaat-huurders

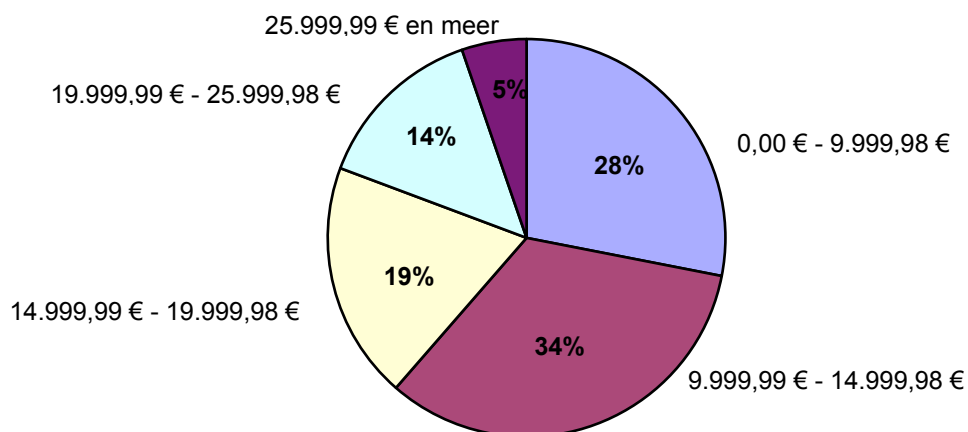
F.1. Verhuring

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	5
5.999,99	6.999,98	4	17.999,99	18.999,98	2
6.999,99	7.999,98	1	18.999,99	19.999,98	1
7.999,99	8.999,98	0	19.999,99	20.999,98	2
8.999,99	9.999,98	4	20.999,99	21.999,98	0
9.999,99	10.999,98	0	21.999,99	22.999,98	0
10.999,99	11.999,98	4	22.999,99	23.999,98	4
11.999,99	12.999,98	3	23.999,99	24.999,98	1
12.999,99	13.999,98	9	24.999,99	25.999,98	1
13.999,99	14.999,98	3	25.999,99	26.999,98	0
14.999,99	15.999,98	2	26.999,99	27.999,98	2
15.999,99	16.999,98	1	27.999,99	en meer	1

Totaal: 57

Toewijzingen 2017 volgens inkomen

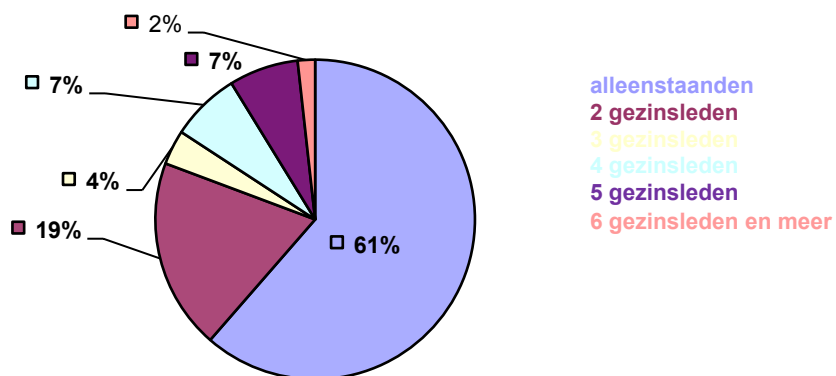


b. Gezinsgrootte van de nieuwe huurders:

Gezin bestaande uit:	Aantal toewijzingen
2 personen	11
3 personen	2
4 personen	4
5 personen	4
6 personen	1
7 personen	0
8 personen	0
9 personen	0
alleenstaande personen	35

Totaal: **57**

Toewijzingen 2017 volgens gezinsgrootte



c. Gezinstype van de nieuwe huurders:

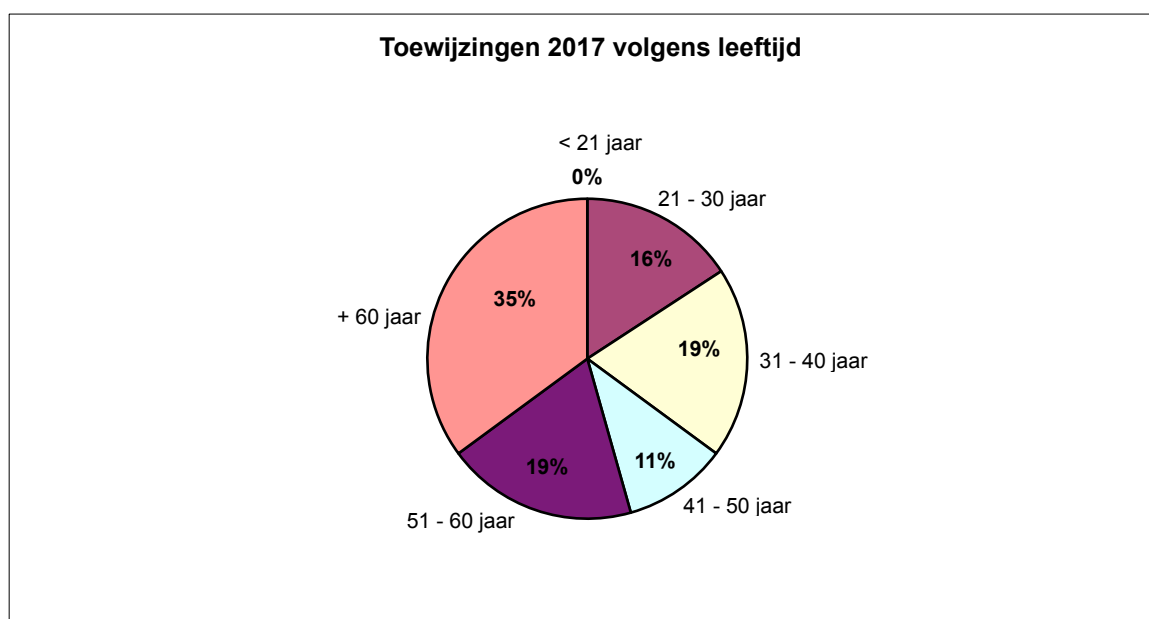
	Aantal
1) alleenstaanden	35
2) 1 volwassene + bijwoner	0
3) eenoudergezinnen	
- 1 volwassene + kind(eren)	6
- 1 volwassene + kind(eren) + bijwoner(s)	0
4) paar met kinderen	
- 2 volwassenen + kind(eren)	8
- 2 volwassenen + kind(eren) + bijwoner(s)	1
5) paar zonder kinderen	
- 2 volwassenen	7
- 2 volwassenen + bijwoner(s)	0

Totaal: **57**

d. Leeftijd van de nieuwe huurders:

	Aantal toewijzingen
jonger dan 21 jaar	0
van 21 tot 30 jaar	9
van 31 tot 40 jaar	11
van 41 tot 50 jaar	6
van 51 tot 60 jaar	11
van 61 tot 70 jaar	15
ouder dan 70 jaar	5

Totaal: **57**



e. Nationaliteit van de nieuwe huurders:

		Aantal toewijzingen
Aantal toewijzingen aan huurders van Belgische nationaliteit		46
Aantal toewijzingen aan huurders van niet-Belgische nationaliteit	- niet-Belg en E.U.-burger	5
	- niet E.U.-burger	6
	- Totaal (niet-belgen)	11

Totaal: **57**

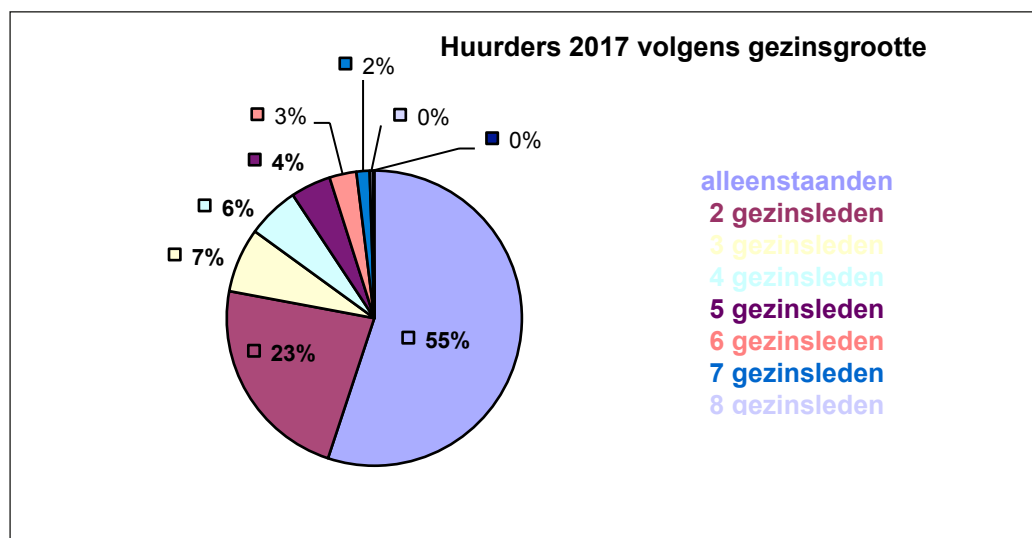
F.2 Bijzonderheden nopens de op 31/12/2017 sociaal verhuurde woongelegenheden

a. Bewoning:

Gezinnen bestaande uit:	Aantal van die gezinnen met:		
2 personen	317	0 personen ten laste	1.065
3 personen	198	1 persoon ten laste	116
4 personen	79	2 personen ten laste	79
5 personen	61	3 personen ten laste	63
6 personen	41	4 personen ten laste	44
7 personen	20	5 personen ten laste	13
8 personen	5	6 personen ten laste	6
9 personen	2	7 en meer personen ten laste	1
alleenstaande personen	764		

Totaal **1.387**

Totaal **1.387**



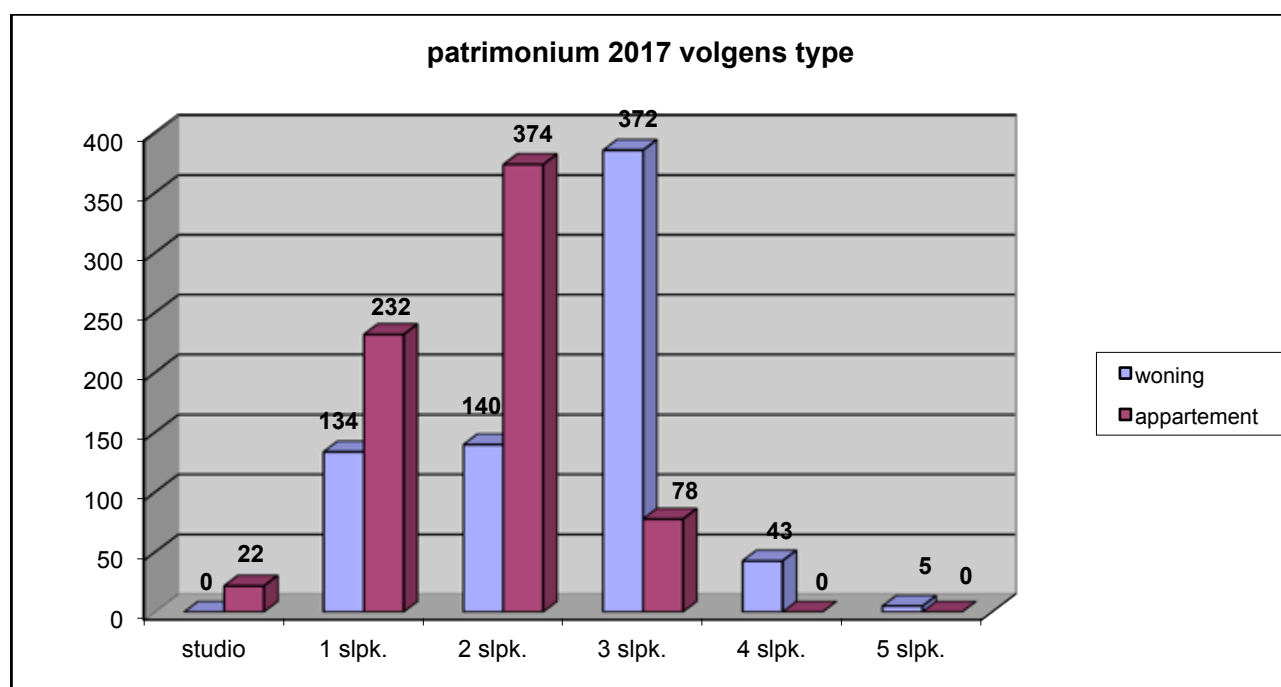
b. Leegstand:

Op 31/12/2017:

- niet-structurele leegstand (gebrek aan huurders): 10 panden
- structurele leegstand (wegens renovatie): 15 panden
- 2 panden stonden op leegstand op 31/12/2017, maar worden openbaar verkocht in 2018:
 - * Beukenlaan 2
 - * Berkenlaan 30
- 1 pand werd opgenomen in de projectzone Gladiolenhof
 - * Gladiolenlaan 21

c. Onderverdeling van de wooneenheden volgens het aantal slaapkamers:

	Studio's	1	2	3	4	5 en meer	Totaal
eengezinswoningen	/	134	140	386	43	5	708
appartementen	22	232	374	78	/	/	706
Totaal	22	366	514	464	43	5	1414



d. Gezinstype van de huurders:

	Aantal
1) alleenstaanden	764
2) 1 volwassene + bijwoner	9
3) eenoudergezinnen	
- 1 volwassene + kind(eren)	165
- 1 volwassene + kind(eren) + bijwoner(s)	4
4) paar met kinderen	
- 2 volwassenen + kind(eren)	221
- 2 volwassenen + kind(eren) + bijwoner(s)	12
5) paar zonder kinderen	
- 2 volwassenen	210
- 2 volwassenen + bijwoner(s)	2
Totaal	1387

e. Huisvesting van gehandicapten en 65-plussers:

Aantal woonegelegenheden voorzien voor gehandicapten: **21**

Aantal van deze woonegelegenheden werkelijk betrokken door gehandicapten op 31/12/2017: **10**

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

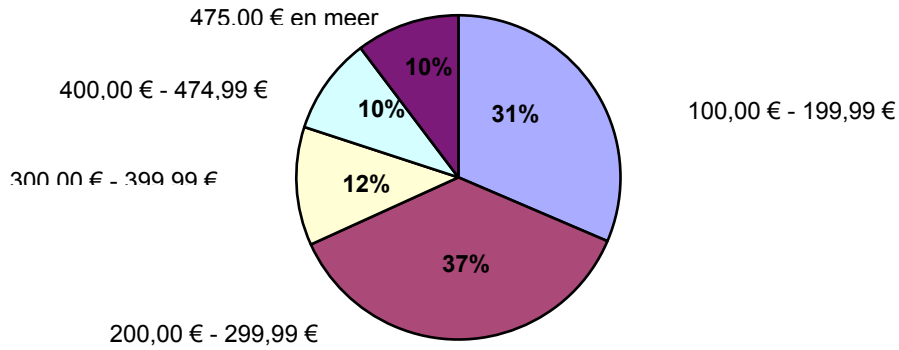
Aantal van deze woonegelegenheden werkelijk betrokken door 65+ op 31/12/2017: **117**

F.3. Huurprijzen

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

Huurprijzen		Aantal huurders	Huurprijzen		Aantal huurders
van	tot		van	tot	
0,00	24,99	0	250,00	274,99	95
25,00	49,99	0	275,00	299,99	64
50,00	74,99	0	300,00	324,99	52
75,00	99,99	0	325,00	349,99	40
100,00	124,99	5	350,00	374,99	31
125,00	149,99	81	375,00	399,99	41
150,00	174,99	196	400,00	424,99	32
175,00	199,99	154	425,00	449,99	39
200,00	224,99	178	450,00	474,99	63
225,00	249,99	173	475,00	en meer	143
Totaal					1.387

Huurders 2017 volgens reële huurprijs

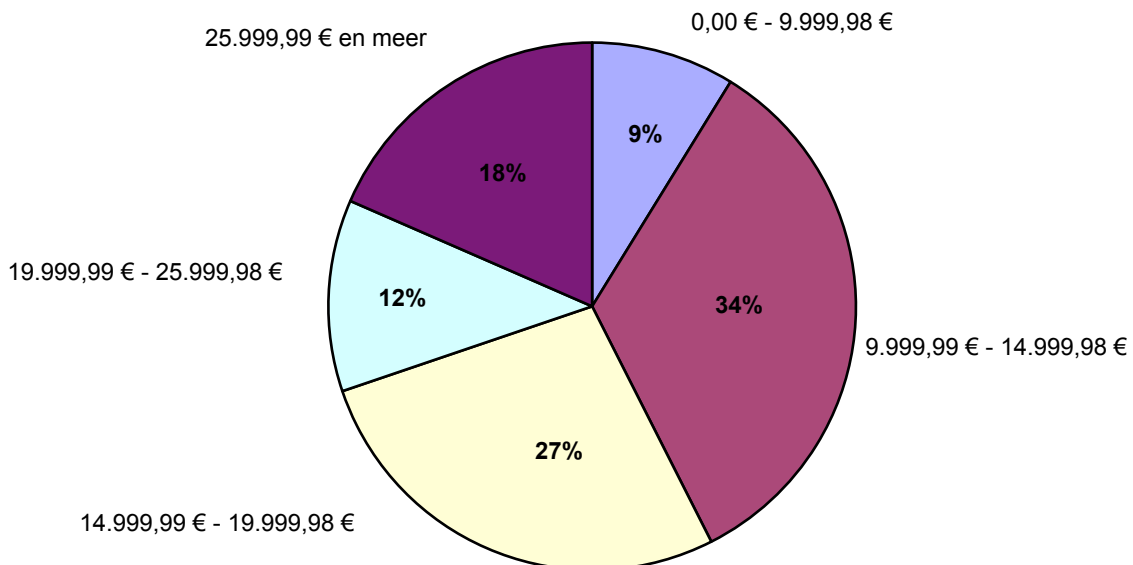


b. Onderverdeling van het aantal huurders volgens het inkomen:

Inkomen		Aantal huurders	Inkomen		Aantal huurders	Inkomen		Aantal huurders
van	tot		van	tot		van	tot	
0,00	5.999,98	43	13.999,99	14.999,98	140	22.999,99	23.999,98	23
5.999,99	6.999,98	14	14.999,99	15.999,98	113	23.999,99	24.999,98	28
6.999,99	7.999,98	8	15.999,99	16.999,98	75	24.999,99	25.999,98	27
7.999,99	8.999,98	10	16.999,99	17.999,98	101	25.999,99	26.999,98	21
8.999,99	9.999,98	47	17.999,99	18.999,98	47	26.999,99	27.999,98	23
9.999,99	10.999,98	33	18.999,99	19.999,98	42	27.999,99	en meer	212
10.999,99	11.999,98	42	19.999,99	20.999,98	25			
11.999,99	12.999,98	69	20.999,99	21.999,98	32			
12.999,99	13.999,98	184	21.999,99	22.999,98	28			

Totaal **1.387**

Huurders 2017 volgens inkomen



F.4. Kandidaat-huurders per 31/12/2017

Totaal aantal kandidaat-huurders op 31/12/2017: 1.241

Onderverdeling vlgs type gezinnen

Type K-H	Aantal	percentage	Gem. wachttijd
65 plussers	142	11 %	< 1 jaar
Alleenstaanden	553	45 %	5 à 6 jaar
Koppels z. kinderen	104	8 %	5 à 6 jaar
1-ouder gezinnen	232	19 %	6 à 10 jaar
Koppels + kinderen	346	28 %	6 à 10 jaar +

Onderverdeling vlgs aantal gezinsleden

Type K-H	Aantal	percentage	Gem. wachttijd
1	553	44 %	5 jaar en langer
2	214	17 %	6 jaar en langer
3	161	13 %	6 jaar en langer
4	130	10 %	Meer dan 10 jaar
5	92	7 %	Meer dan 10 jaar
6	63	5 %	Meer dan 10 jaar
7	23		Meer dan 10 jaar
8 en meer	5		Gn geschikte woningen

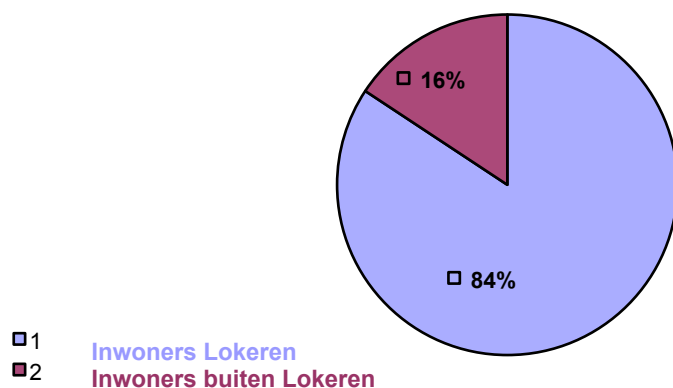
Onderverdeling nationaliteit

Type K-H	Aantal	percentage
Belgische nationaliteit	955	77 %
Niet Belg – EU-Burger	105	8 %
Niet EU-burger	181	15 %

Onderverdeling kandidaat-huurders volgens woonplaats

	Aantal
Inwoner Lokeren	1.046
Inwoner Lokeren en huurder Tuinwijk	232
Geen inwoner Lokeren	195
	1.241

Kandidaat-huurders volgens woonplaats



Onderverdeling volgens prioriteiten

- Prioriteit A1 – mindervalide + rolstoelgebruiker
10 K-H (0,8%) waarvan één van de gezinsleden rolstoelgebruiker is.
- Prioriteit D – voorrangsmutatie
56 K-H (4,5%) hebben recht op een voorrangsmutatie
 - » 40 aanvragen van te kleine naar grotere woonst

Type K-H	Aantal	percentage
1 kind ten laste	0	/
2 kinderen ten laste	12	30 %
3 kinderen ten laste	7	17 %
4 kinderen ten laste	16	40 %
5 kinderen ten laste	4	10 %
6 kinderen ten laste	1	2,5 %

Huidige wachttijd – 56 gezinnen met voorrangsmutatie

Aantal jaar op wachtlijst	Aantal K-H
10 jaar en meer	2
7 – 9 jaar	6
5 - 6 jaar	10
4 jaar	5
3 jaar	1
2 jaar en minder	32

Overzicht gemiddelde wachttijd alle kandidaat-huurders

Type woongelegenhheid	Gemiddelde wachttijd
Studio, appartement met 1 slaapkamer	5 jaar en langer
Appartement met 2 slaapkamers	6 jaar en langer
Appartement met 3 slaapkamers	8 jaar en langer
Woning met 1 slaapkamer	6 jaar en langer
Woning met 1 slaapkamer 65+	1 - 3 jaar
Aanleunwoning met 1 slaapkamer	± 4 jaar
Woning met 2 slaapkamers	8 en langer
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: 65 K-H

- 63
- 2 (voorrangsmutatie)

De kandidaat-huurders kunnen vanaf 2017 een beperking opgeven in hun keuze. (Lift, terras, gelijkvloers, met/zonder bovenverdieping).

Voor kandidaat-huurders die bijvoorbeeld enkel gelijkvloerse appartementen kiezen bij hun inschrijven, bedraagt de wachttijd veel langer dan voor kandidaat-huurders die geen beperking opgeven.

De opgegeven wachttijden zijn berekend op kandidaat-huurders die GEEN beperking in keuze hebben opgegeven.

F.5. Actualisatie 2017

1.292 dossiers werden geactualiseerd.

1^{ste} brief werd verstuurd op **10/03/2017**

Herinneringsbrief werd verstuurd op **12/04/2017**

Er werd een artikel gepubliceerd in de infokrant Stad Lokeren van maart en april.

Samenwerking met Samenlevingsopbouw, opbouwwerkers en sociaal huis bij actualisatie wachtlijsten Tuinwijk.

Doel: vermijden dat daklozen of mensen die zwak zijn in het bijhouden van hun administratie onterecht geschrapt zouden worden van de wachtlijst.

Er werd op 10 juli 2014 samengezeten met alle welzijnspartners rond de dakloosheidsproblematiek in Lokeren, waarbij Tuinwijk zich geëngageerd heeft om samen te werken met o.a. de opbouwwerker bij actualisatie om te vermijden dat daklozen van de inschrijvingslijst geschrapt worden (zie verslag vergadering d.d. 10 juli 2014.)

Bij de start van elke actualisatieronde gebeurt er nu een mailing naar alle welzijnspartners van Lokeren, alsook verschijnt er een artikel in de Infokrant van de stad Lokeren.

Ook aan het sociaal huis wordt na de 1e oproep en lijst bezorgd van K-h die nog niet hebben gereageerd teneinde te vermijden dat zij worden geschrapt van de wachtlijst (zie verslag lokaal woonoverleg d.d. 23 mei 2017)

Er werden **233** kandidaat-huurders geschrapt, onderverdeeld in volgende categorieën:

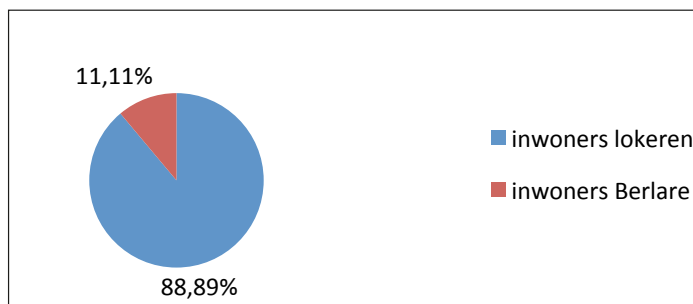
- **174** kandidaat-huurders hebben **niet gereageerd** op de actualisatie.
- **47** kandidaat-huurders waren **niet meer geïnteresseerd**.
- **9** kandidaat-huurders voldoen niet meer aan de inschrijvingsvoorwaarden wegens **inkomen te hoog**.
- **3** kandidaat-huurders zijn **overleden**.

G. Wachtlijsten kandidaat-kopers

G.1 Kandidaat-kopers sociale koopkavels per 31/12/2017

Onderverdeling kandidaat-kopers sociale kavels volgens woonplaats:

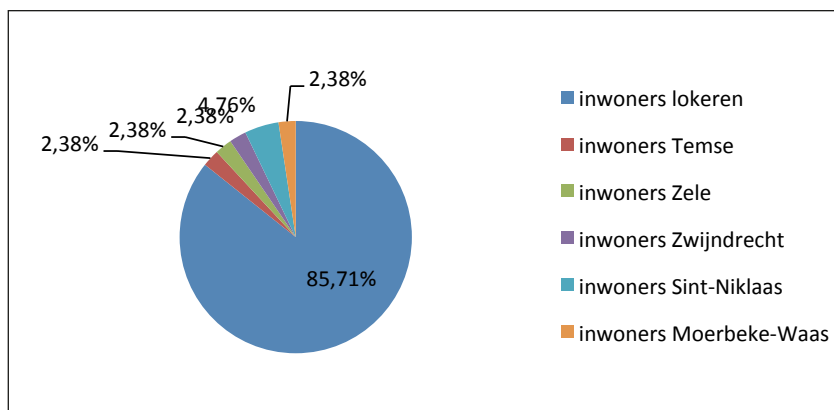
	Aantal
Lokeren	7
Berlare	1
	8



G.2 Kandidaat-kopers sociale koopwoningen per 31/12/2017

Onderverdeling kandidaat-kopers sociale koopwoningen volgens woonplaats:

	Aantal
Lokeren	36
Temse	1
Zwijndrecht	1
Sint-Niklaas	2
Moerbeke-waas	1
Zeel	1
	42



H. Huurachterstal

H.1 Huurachterstallen per 31/12/2017

Totale achterstal op 31/12/2017 bedraagt: **195.982,99 €**.

(in EUR)	31.12.2016	31.12.2017
Huurders woningen	52 217,58	35 002,53
Vertrokken huurders	39 080,64	72 440,65
Diverse vergoedingen en vorderingen	15 764,71	29 430,47
Dubieuze vorderingen op vertrokken huurders	13 585,59	19 163,57
Dubieuze vorderingen op zittende huurders	23 973,78	39 945,77
TOTAAL	144.622,30	195.982,99

Op het einde van het jaar 2017 bedroeg de voorziening voor oninbare vorderingen EUR 37.372,17 of 63,23 % van het totaal van de dubieuze vorderingen (EUR 59.109,34).

H.2 Betaalplannen

In 2017 werden 81 betaalplannen afgesloten voor achterstallige huurgelden en verbruiksfacturen (water, cv, huisvuil, herstellingen) voor een totaal bedrag van 41.176,63 euro. Hiervan werd tegen 31/12/2017 een bedrag van 20.363,20 euro gerecupereerd. Voor het overige openstaande saldo (20.813,43 euro) lopen de betaalplannen tot na 31/12/2017.

I. Onthaal

Overzicht aantal bezoekers jaar 2017

Maand	Aantal
Januari	389
Februari	272
Maart	714
April	503
Mei	308
Juni	386
Juli	356

Maand	Aantal
Augustus	245
September	439
Oktober	353
November	303
December	334
Totaal:	4.602

J. Uithuiszettingen

Aantal **gerechtelijke uithuiszettingen** : 2

Oorzaak:

- 1 wegens wanbetaling.
- 1 wegens domiciliefraude

Aantal **mannelijke opzeggen**: 19

Oorzaak:

- 18 wegens wanbetaling,
- 1 wegens onrechtmatige bijwoning

Van de 18 minnelijke opzeggen wegens achterstallige huurgelden zijn er nog 8 dossiers lopende na 31/12/2017.

Van de 10 overige minnelijke opzeggen gegeven wegens achterstallen in 2017 zijn er 7 volledig vereffend vóór het einde van de opzegperiode en konden de huurders blijven wonen.

3 dossiers zijn na de opzegperiode nog overgemaakt aan een raadsman voor verdere invordering. Deze drie dossiers lopen allen nog na 31/12/2017.

De minnelijke opzeg gegeven in 2017 wegens onrechtmatige bijwoning, loopt tot na 31/12/2017, doch deze is ondertussen geregulariseerd.

Gerechtelijke uithuiszettingen

2

Mannelijke opzeggen

19

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 2017 deden wij 80 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 2017 deden wij 21 bezoeken i.h.k.v. slechte bewoning.

3. Huisbezoeken i.h.k.v. burenbemiddeling

In 2017 deden wij 1 huisbezoek i.h.k.v. burenruzies.

Totaal:	Alg. huisbezoeken	Slecht onderhoud	Klachten	Verhuisbeweging
120	80	21	1	18

Huisbezoeken i.h.k.v. verhuisbeweging Gladiolenhof

16 huurders van Gladiolenhof en 2 huurders van Gladiolenlaan moeten herhuisvest worden gelet op de geplande vervangingsbouw.

Alle 18 huurders zijn alleenstaand.

14 huurders zijn 65-plussers.

2 huurders hebben reeds een aanvraag gedaan voor een andere woning bij Tuinwijk.

Plan van aanpak

19/09/2017: huisbezoek bij alle 18 huurders.

Huurders hebben mogelijkheid zich vrijwillig in te schrijven voor een andere woning bij Tuinwijk. Aan deze inschrijving wordt dan de prioriteitscode C (Art.19 2° verplichte herhuisvesting) toegekend.

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 31/12/2017 heeft Tuinwijk 18 dossiers overgedragen aan het CAW.

In 2017 werden geen nieuwe dossiers overgedragen aan het CAW voor preventie tot uithuiszetting.

De 7 nog lopende dossiers van 2016 werden in 2017 allen positief afgerond, wat wil zeggen dat de huurders hun woonst mochten blijven bewonen.

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 woonegelegenheden aan deze doelgroep (verhuring buiten het sociaal huurstelsel).

In 2017 werden geen nieuwe huurcontracten afgesloten op basis van dit protocol.

Op 31/12/2017 heden verhuurt Tuinwijk in totaal 12 woonegelegenheden aan deze VAPH-partners:

Adres	Naam	Start verhuring	Einde verhuring
Beukenhof 8	De Sperwer	11/2013	
Beukenhof 1	Alderande	06/2009	
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	
Lelielaan 3 W 10	Alderande	11/2017	

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. Samenwerking met Ondersteuningsnet Lokeren

Voor de realisatie van een nieuwbouwproject voor meerderjarigen met een beperking (8 studio's & 1 gemeenschapswoning voor co-housing) op de site Heirbrug werkt Tuinwijk samen met Ondersteuningsnet Lokeren afgekort ONL. Zij zullen de "zorg" en eerste begeleiding van de bewoners voorzien in dit project.

L.6. 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 2017 op volgende data vergaderd:

- Dinsdag 17 januari 2017
- Dinsdag 16 mei 2017

L.7. 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 2017 op volgende tijdstippen:

- Donderdag 9 maart 2017
- Donderdag 29 juni 2017
- Donderdag 21 september 2017
- Donderdag 30 november 2017

L.8. OVMH vergaderingen

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

De OVMH vergaderde op volgende tijdstippen in 2017:

- Dinsdag 21 februari 2017
- Dinsdag 13 juni 2017
- Dinsdag 19 december 2017

L.9. Lidmaatschap VVH

Tuinwijk is lid van de Vereniging van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen vzw, afgekort VVH en betaalde 4.371,52 € lidgeld voor het jaar 2017.

L.10. 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 2017 hebben er 3 MDO's plaatsgevonden voor drie verschillende dossiers.

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 verloopt vlot.

Begin februari 2017 werd de samenwerking geëvalueerd en goed bevonden.

L.11. Lokaal Woonoverleg

Bij het Lokaal woonoverleg dat ongeveer twee keer per jaar plaatsvindt worden eveneens sociale partners uitgenodigd, zoals Samenlevingsopbouw en CAW.

Dit vond in 2017 twee keer plaats op:

- Dinsdag 23 mei 2017
- Woensdag 22 november 2017

L.12. Deelname aan de Welzijnsraad

Dit is een adviesraad voor het beleid inzake welzijn. Deze werd heropgestart in 2015.

Tuinwijk wordt sedert 2017 eveneens uitgenodigd door de Welzijnsraad als adviserende partner wanneer er punten over sociaal wonen op de agenda staan. Tuinwijk is bij de laatste 2 adviesraden aanwezig geweest, aangezien OCMW, Tuinwijk en CAW de andere partijen wilden inlichten omtrent de in opmaak zijnde overeenkomst betreffende de versnelde toewijzingen cfr. art. 24 §2 KSH (Doelgroep: daklozen, jongere uit de bijzondere jeugdbijstand of via CAW en personen met een geestelijk gezondheidsprobleem).

Deelname door Tuinwijk op:

- Woensdag 5 juli 2017
- Woensdag 4 oktober 2017

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 2017 werden er 7 vermoedens van domiciliefraude gemeld bij de politie.

Hiervan is reeds 1 dossier positief afgerond. 2 dossiers werden negatief beoordeeld, de overige onderzoeken zijn nog lopende na 31/12/2017.

N. Versnelde toewijzingen o.b.v. art. 24§2

KSH met begeleidingsovereenkomst

In 2017 heeft Tuinwijk 1 nieuwe huurovereenkomst afgesloten o.b.v. Art. 24§2 KSH.

Op 31/12/2017 zijn er in totaal 10 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 2015 wordt voor deze bemiddeling ook vaak samengewerkt met de dienst integrale veiligheid van de Stad Lokeren.

In 2017 vonden er geen 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 in 2017 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 2018 nog verder doorgetrokken worden naar andere appartementsgebouwen.

P.2. Officiële inhuldiging ARGO-site

Er vond 1 officiële inhuldiging van een nieuwbouwproject plaats:

Vrijdag 8 september 2017 werd het project Argo-site in Eksaarde officieel ingehuldigd. De inhuldiging werd samen met de Waasse Landmaatschappij georganiseerd. Alle bewoners van de site, maar ook de aanpalende bewoners, waren uitgenodigd. Gekoppeld aan deze inhuldiging ging een receptie door in het aanpalende woonzorgcentrum “Hof van Eksaarde”.



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 goedgekeurd op de RvB van 7 maart 2017.

Er werd een bedrag van 500 € toegekend.

P.4. Wijkgerichte problemen aanpakken

Naar aanleiding van diverse aanhoudende klachten afkomstig vanuit de schrijverswijk is de Dienst Integrale Veiligheid (DIV) van de Stad Lokeren eind 2016 gestart met een buurtonderzoek in de wijk.

De bevraging ging over drie thema's:

- 1. Overlast op en rond het speelplein**
- 2. Hinder en/of onveilige verkeerssituaties**
- 3. Groenonderhoud, straatmeubilair en netheid in de buurt**

De respons vanuit de wijk was zeer hoog!

Er zijn 136 ingevulde enquêtes teruggebracht bij de dienst integrale veiligheid.

De top 5 van de klachten die de buurtbewoners hadden waren:

- 1. Groenonderhoud in de wijk en o.a. vallende bladeren, hinderlijke bomen**
- 2. Gevaarlijke verkeerssituaties, o.a. racende auto's**
- 3. Zwerfvuil en sluikestort op en rond het speelplein**
- 4. Overlast door spelende kinderen (vooral van kinderen buiten de wijk)**
- 5. Gebrek aan sociale cohesie en sociale controle, o.a. onverdraagzaamheid in de wijk**

De dienst integrale veiligheid heeft alle klachten gebundeld en heeft diverse overleggen georganiseerd met alle betrokken diensten (o.a. jeugddienst, ecoteam, groencoördinator politie, Tuinwijk,....) waarbij alle opdrachten werden verdeeld.

Einde maart 2017 was het buurtonderzoek volledig afgerond.

Bepaalde opdrachten lopen op lange termijn zoals, groenonderhoud en wegenwerken,...

Andere opdrachten zijn op zeer korte termijn aangepakt. Zo is er bijvoorbeeld verhoogd politietoezicht door patrouilleploegen en werden de parkeerovertradingen aangepakt waardoor er reeds een groot deel van de overlast is opgelost.

We kunnen met trots stellen dat dit intensieve buurtonderzoek geslaagd is en de rust in de wijk is weergekeerd.

P.5. Ondergrondse containers met passysteem – 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 doorgevoerd per 01/07/2017



P.6. “Nieuwskrant” Tuinwijk

De samenwerking met de firma Genscom uit Antwerpen werd verdergezet.

Volgende edities werden uitgegeven en verdeeld aan onze bewoners in 2017:

- Nr. 13 – 1^{ste} editie 2017 – zomereditie
- Nr. 14 – 2^{de} editie 2017 – december 2017

P.7. Informatievergaderingen voor bewoners

Er vond 1 informatievergadering plaats in 2017, in het kader van de omvorming van de Molokcontainers naar ondergrondse containers met passysteem voor de bewoners van de site Oud-strijderslaan 10/12 te Lokeren. De informatievergadering ging door op 19/06/2017 in samenwerking met IDM-Lokeren.

In het kader van de nieuwe plannen met de site Gladiolenhof (vervangingsbouw) werden huisbezoeken gebracht aan alle bewoners op 19 en 21 september 2017. De bewoners werden geïnformeerd over de timing van het project en de mogelijkheden tot inschrijving voor een andere sociale woning binnen onze maatschappij.

Er werd geluisterd bij de bewoners naar hun wensen en noden en hiermee zal in de mate van het mogelijke rekening worden gehouden bij de effectieve verhuis.



P.8. Tevredenheidsenquêtes nieuwe huurders

In 2017 werden 80 tevredenheidsenquêtes afgegeven tijdens de huisbezoeken aan huurders. Hiervan werden 18 enquêtes terug binnengebracht. Hierna treft u de resultaten van deze enquêtes: (Responsgraad van 22,5%)

EVALUATIE DIENSTEN TUINWIJK		vriendelijk	onvriendelijk	neutraal	behulpzaam	niet behulpzaam	voldoende informatie	niet voldoende informatie
1	Onthaal:							
	telefonisch contact	14		4	6			
	contact met onthaalbediende	16		3	4		5	1
2	Dienst verhuur (periode als kandidaat - huurder):							
	contact met persoon	17		3	3	1		
		duidelijk	niet duidelijk	neutraal				
	informatie over de toegewezen woning	20					1	
3	Dienst verhuur (periode als huurder):	goed	te weinig	te veel	neutraal			
	hoeveelheid informatie over het huurcontract en de werking van Tuinwijk	17			3			
		te kort	goed	te lang				
	duurtijd van het informatiemoment		18					
		te weinig	goed	te veel				
	hoeveelheid informatie	1	19					
4	Technische dienst:	duidelijk	niet duidelijk	neutraal	correct	niet correct		
	plaatsbeschrijving	13		2	7	1		
		in orde	niet in orde	neutraal				
	de woning was technisch in orde	12	5	3				
		ja	nee					
	zijn de nodige herstellingen uitgevoerd	8	4					
EVALUATIE WONING/APPARTEMENT & BUURT								
5		in orde	niet in orde	neutraal				
	de staat van mijn woning/appartement:	15	5					
		zeer tevreden	tevreden	ontevreden				
	ik ben over mijn woning /appartement:	13	5					
	ik ben over de buurt waar ik woon:	7	15					

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

We stelden wel vast dat een beperkt aantal huurders niet tevreden zijn over de technische staat van de woning. Deze meldingen worden telkens doorgegeven aan onze technische dienst voor verder gevolg. Aangezien de enquête anoniem gebeurt is hiervoor een algemeen werkpunt gemaakt waarbij de woningen net vóór afgifte van de sleutels aan de nieuwe huurders extra gecheckt worden op eventuele gebreken.

Q. Onderhoud

Q.1 Dagdagelijks onderhoud

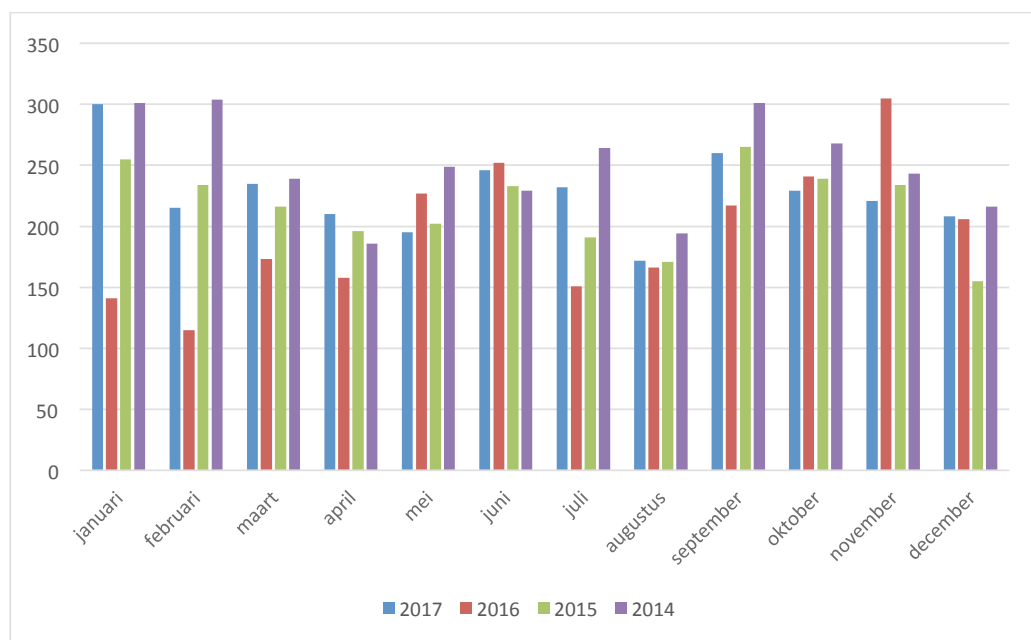
Technische gebreken worden telefonisch, via mail, via het loket of bij huisbezoek meegedeeld. In 2017 werden er 2.883 werkbonnen aangemaakt, die werden uitgevoerd:

- enerzijds door eigen personeel (2.147 werkbonnen)
- anderzijds door externe aannemers (736 werkbonnen)

Tuinwijk betaalde in 2017 € 356.446,64 incl. BTW aan facturen voor externe aannemers, *vermeerdert met de niet aftrekbare btw*, voor onderhoud en herstellingswerken.

Aantal meldingen per maand

maand	2017	2016	2015	2014
januari	300	141	255	301
februari	215	115	234	304
maart	235	173	216	239
april	210	158	196	186
mei	195	227	202	249
juni	246	252	233	229
juli	232	151	191	264
augustus	172	166	171	194
september	260	217	265	301
oktober	229	241	239	268
november	221	305	234	243
december	208	206	155	216
Eindtotaal	2723	2352	2591	2994



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

In 2017 werd voor wat betreft groot onderhoud en herstel volgende projecten met eigen middelen gefinancierd en uitgevoerd:

- Schilderen houten buitenschrijnwerk & betonnen gevel-elementen (Meersstraat 10 – Rode-Kruisstraat 5 – Rode-Kruisstraat 2-4 – Meersstraat 12-14 – Koning Albertlaan 1-2): € 84.700,00 (Excl. BTW) (gegund in 2017 – uitvoering voorjaar 2018)

Q.3 Tevredenheidsenquêtes hersteldienst

Resultaat tevredenheid-enquête hersteldienst 2017

Aantal verstuurd formulieren: 633 Stuks

Aantal teruggebrachte formulieren: 137 Stuks (Responsgraad van 22%)

		Ja	Neen
1.	Heeft Tuinwijk/aannemer met u voorafgaandelijk een afspraak gemaakt	124	13

2.	Heeft Tuinwijk/aannemer zich aan deze afspraak gehouden	120	17
----	---	-----	----

		Zeer tevreden	Matig tevreden	Tevreden	Onverschillig	Matig ontevreden	Zeer ontevreden
3.	Wat vindt u van de kwaliteit van het geleverde werk	103	17	11	3	2	1

4.	Wat vindt u van de communicatie met Tuinwijk	86	20	24	2	3	2
----	--	----	----	----	---	---	---

		Ja	Neen
5.	Is uw melding naar tevredenheid opgelost	129	8

Uit de resultaten kunnen we afleiden dat er een zeer hoge tevredenheidsgraad is bij de huurders over de uitgevoerde werken.

Indien we toch terechte klachten of opmerkingen ontvangen van huurders wordt er steeds contact opgenomen met de desbetreffende aannemer/technieker om dit te bespreken en op te lossen.

R. Overzicht schadedossiers 2017

Polis brand

Dossier	Datum	Adres		Omschrijving schade	Betalingen	Status
17/0906972	21/01/2017	Koning Albertlaan	2 W8	inbraakschade	€ 759,78	afgehandeld
17/0908580	29/01/2017	Rode Kruisstraat	5 W12	waterschade	€ 0,00	afgehandeld
17/0903037	22/03/2017	Sparrenhof	5	lek in dakbekleding	€ 765,00	afgehandeld
17/0910965	24/04/2017	Oud-Strijderslaan	10 D10	lek afvoer bad	€ 0,00	lopende
17/0907409	12/06/2017	Kleine Dam	13/0101	waterschade	€ 1.697,40	lopende
17/0904602	23/06/2017	Vlasdam	12	aanrijding door derden	€ 1.555,62	lopende
17/0911479	1/07/2017	Kanaalstraat	41	lek afvoer bad	€ 0,00	lopende
17/0905035	12/07/2017	Oud-Strijderslaan	12	vandalisme - spiegel lift	€ 1.015,67	afgehandeld
17/0907445	27/09/2017	Haarsnijderslaan	6	loos brandalarm	€ 245,39	afgehandeld
17/0908527	16/11/2017	Rivierstraat	2	inbraakschade	€ 0,00	lopende
17/0908610	24/11/2017	Kleine Dam	15/0002	aanrijding door derden	€ 1.243,93	lopende
17/0908952	28/11/2017	Rode Kruisstraat	4 W5	inbraakschade	€ 472,85	afgehandeld
17/0911638	18/12/2017	Slootstraat	1	overspanning	€ 0,00	lopende
17/0911101	28/12/2017	Poelstraat	7	inbraakschade	€ 834,60	afgehandeld

Polis voertuigen

Dossier	Datum	Voertuig	Oorzaak	Betaling
SA1028442417 - OMNIUM	1/06/2017	1PLN899	Heirbrugstraat	449,92

Polis arbeidsongevallen

Dossier	Datum	Oorzaak	Status
ST1381310317	13/03/2017	arbeidswegongeval	aanvaard
ST1381368117	23/03/2017	hoofd gestoten	aanvaard
ST1381706517	14/06/2017	tak in oog terechtgekomen	aanvaard

S. Bijzondere verslagen

S.1 Bijzonder verslag omtrent het toezicht op het sociaal oogmerk van de vennootschap in 2017

Artikel 164 bis, 6de van de gecoördineerde wetten op de handelsvennootschappen

Artikel 661,6de 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 2017 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 € 382.138 (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 1.241 kandidaat-huurders op de wachtlijst op 31/12/2017, waarvan 1.009 externe en 232 zittende huurders die intern wensen te verhuizen.

Er zijn 42 kandidaat-kopers voor sociale koopwoningen en 8 kandidaat-kopers voor sociale kavels op de wachtlijst op 31/12/2017.

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 € 1.166.520 (grootboekrekening 62).

De werkingskosten belopen € 108.507 (grootboekrekening 610).

Vijf sociaal-economisch afgeschreven woningen werden verkocht voor een totaal bedrag van € 655.501.

Deze bedragen werden en zullen opnieuw worden geïnvesteerd in de renovatie van het bestaand sociaal huurpatrimonium.

S.2 Verslag raad van bestuur werkingsjaar 2017 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 31/12/2017.

1. Commentaar op de jaarrekening afgesloten op 31/12/2017

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 € 1.363.489.

Dit resultaat wordt nader toegelicht:

De totale bedrijfsopbrengsten bedragen € 6.932.442.

De vennootschap heeft daarvan een totale omzet van de huuractiviteiten van € 5.727.111 gehaald. Er werden ook belangrijke meerwaarden gerealiseerd (€ 615.133) door de verkoop van 5 onverhuurbare woningen.

Na aftrek van de bedrijfskosten (totaal van € 5.030.892) resulteerde dit in een uiteindelijke bedrijfswinst van € 1.901.550.

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 -600.139. Dit is het verschil tussen de financiële opbrengsten (€ 631.543), voornamelijk bestaande uit kapitaalsubsidies en intresten op R/C bij de VMSW en de financiële kosten (€ 1.231.682).

De liquide middelen per 31/12/2017 bedragen € 9.889.490 , er is een geldbelegging (op 1 jaar) ten bedrage van € 1.100.000. De liquide middelen per 31/12/2017 bedragen € 9.889.490 , 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)
- Dalende huurprijzen door dalende inkomens van de huurders

Opgemaakt te Lokeren op 17 april 2018

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

T. Jaarrekening

Nr. BE 0400.180.131

VOL 3.1

JAARREKENING

BALANS NA WINSTVERDELING

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
ACTIVA				
OPRICHTINGSKOSTEN	6.1	20		
VASTE ACTIVA		21/28	<u>76.927.565</u>	<u>77.628.581</u>
Immateriële vaste activa	6.2	21	3.255	5.182
Materiële vaste activa	6.3	22/27	76.924.135	77.623.224
Terreinen en gebouwen		22	76.075.062	74.403.710
Installaties, machines en uitrusting		23	9.417	8.525
Meubilair en rollend materieel		24	47.241	53.733
Leasing en soortgelijke rechten		25		
Overige materiële vaste activa		26		
Activa in aanbouw en vooruitbetalingen		27	792.415	3.157.256
Financiële vaste activa	6.4/6.5.1	28	175	175
Verbonden ondernemingen	6.15	280/1		
Deelnemingen		280		
Vorderingen		281		
Ondernemingen waarmee een deelnemingsverhouding bestaat	6.15	282/3		
Deelnemingen		282		
Vorderingen		283		
Andere financiële vaste activa		284/8	175	175
Aandelen		284		
Vorderingen en borgtochten in contanten		285/8	175	175
VLOTTENDE ACTIVA		29/58	<u>12.271.125</u>	<u>10.479.171</u>
Vorderingen op meer dan één jaar		29		
Handelsvorderingen		290		
Overige vorderingen		291		
Voorraden en bestellingen in uitvoering		3	432.150	419.707
Voorraden		30/36	432.150	419.707
Grond- en hulpstoffen		30/31	29.099	35.368
Goederen in bewerking		32		
Gereed product		33		
Handelsgoederen		34		
Onroerende goederen bestemd voor verkoop		35	403.051	384.339
Vooruitbetalingen		36		
Bestellingen in uitvoering		37		
Vorderingen op ten hoogste één jaar		40/41	385.278	501.705
Handelsvorderingen		40	309.084	451.563
Overige vorderingen		41	76.194	50.142
Geldbeleggingen	6.5.1/6.6	50/53	1.100.000	1.100.000
Eigen aandelen		50		
Overige beleggingen		51/53	1.100.000	1.100.000
Liquide middelen		54/58	9.889.490	8.344.293
Overlopende rekeningen	6.6	490/1	464.207	113.466
TOTAAL VAN DE ACTIVA		20/58	89.198.690	88.107.752

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
PASSIVA				
EIGEN VERMOGEN		10/15	<u>27.110.606</u>	<u>25.965.570</u>
Kapitaal	6.7.1	10	205.994	206.044
Geplaatst kapitaal		100	223.975	224.175
Niet-opgevraagd kapitaal		101	17.981	18.131
Uitgiftepremies		11		
Herwaarderingsmeerwaarden		12		
Reserves		13	21.786.954	20.538.985
Wettelijke reserve		130	22.517	22.517
Onbeschikbare reserves		131	16.702.361	15.338.872
Voor eigen aandelen		1310		
Andere		1311	16.702.361	15.338.872
Belastingvrije reserves		132	5.062.076	5.177.596
Beschikbare reserves		133		
Overgedragen winst (verlies)		14		
			(+)/(-)	
Kapitaalsubsidies		15	5.117.658	5.220.541
Voorschot aan de vennoten op de verdeling van het netto-actief		19		
VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN		16	<u>621.328</u>	<u>620.467</u>
Voorzieningen voor risico's en kosten		160/5	153.571	140.852
Pensioenen en soortgelijke verplichtingen		160		
Fiscale lasten		161		
Grote herstellings- en onderhoudswerken		162	153.571	140.852
Milieuverplichtingen		163		
Overige risico's en kosten	6.8	164/5		
Uitgestelde belastingen		168	467.757	479.615
SCHULDEN		17/49	<u>61.466.756</u>	<u>61.521.715</u>
Schulden op meer dan één jaar	6.9	17	57.798.156	57.834.162
Financiële schulden		170/4	56.858.359	56.928.772
Achtergestelde leningen		170		
Niet-achtergestelde obligatieleningen		171		
Leasingschulden en soortgelijke schulden		172		
Kredietinstellingen		173	56.858.359	56.928.772
Overige leningen		174		
Handelsschulden		175		
Leveranciers		1750		
Te betalen wissels		1751		
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen		176		
Overige schulden		178/9	939.797	905.390
Schulden op ten hoogste één jaar	6.9	42/48	3.089.480	3.455.401
Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen		42	2.102.209	1.716.538
Financiële schulden		43		
Kredietinstellingen		430/8		
Overige leningen		439		
Handelsschulden		44	402.378	1.246.360
Leveranciers		440/4	402.378	1.246.360
Te betalen wissels		441		
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen		46		
Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	6.9	45	505.730	406.965
Belastingen		450/3	365.094	263.344
Bezoldigingen en sociale lasten		454/9	140.636	143.621
Overige schulden		47/48	79.163	85.538
Overlopende rekeningen	6.9	492/3	579.120	232.152
TOTAAL VAN DE PASSIVA		10/49	89.198.690	88.107.752

RESULTATENREKENING

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Bedrijfsopbrengsten		70/76A	6.932.442	8.092.536
Omzet	6.10	70	5.727.111	6.956.318
Voorraad goederen in bewerking en gereed product en bestellingen in uitvoering: toename (afname) (+)/(-)		71		-1.037.321
Geproduceerde vaste activa		72	12.127	94.336
Andere bedrijfsopbrengsten	6.10	74	469.384	598.986
Niet-recurrente bedrijfsopbrengsten	6.12	76A	723.820	1.480.217
Bedrijfskosten		60/66A	5.030.892	5.369.178
Handelsgoederen, grond- en hulpstoffen		60	76.066	451.237
Aankopen		600/8	88.509	265.579
Voorraad: afname (toename) (+)/(-)		609	-12.443	185.658
Diensten en diverse goederen		61	1.197.860	1.478.690
Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen (+)/(-)	6.10	62	1.166.520	1.169.321
Afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële vaste activa		630	2.150.019	1.894.350
Waardeverminderingen op voorraden, op bestellingen in uitvoering en op handelsvorderingen: toevoegingen (terugnemingen) (+)/(-)	6.10	631/4	16.308	-33.001
Voorzieningen voor risico's en kosten: toevoegingen (bestedingen en terugnemingen) (+)/(-)	6.10	635/8	12.719	-8.047
Andere bedrijfskosten	6.10	640/8	411.400	416.628
Als herstructureringskosten geactiveerde bedrijfskosten (-)		649		
Niet-recurrente bedrijfskosten	6.12	66A		
Bedrijfswinst (Bedrijfsverlies) (+)/(-)		9901	1.901.550	2.723.358
Financiële opbrengsten		75/76B	631.543	454.630
Recurrente financiële opbrengsten		75	631.543	454.630
Opbrengsten uit financiële vaste activa		750		
Opbrengsten uit vlottende activa		751	8.799	3.285
Andere financiële opbrengsten	6.11	752/9	622.744	451.345
Niet-recurrente financiële opbrengsten	6.12	76B		
Financiële kosten		65/66B	1.231.682	1.135.544
Recurrente financiële kosten	6.11	65	1.231.682	1.135.544
Kosten van schulden		650	1.231.306	1.135.141
Waardeverminderingen op vlottende activa andere dan voorraden, bestellingen in uitvoering en handelsvorderingen: toevoegingen (terugnemingen) (+)/(-)		651		
Andere financiële kosten		652/9	376	403
Niet-recurrente financiële kosten	6.12	66B		
Winst (Verlies) van het boekjaar vóór belasting (+)/(-)		9903	1.301.411	2.042.444
Onttrekking aan de uitgestelde belastingen		780	11.859	11.771
Overboeking naar de uitgestelde belastingen		680		74.253
Belastingen op het resultaat (+)/(-)	6.13	67/77	65.300	22.019
Belastingen		670/3	65.500	22.300
Regularisering van belastingen en terugneming van voorzieningen voor belastingen		77	200	281
Winst (Verlies) van het boekjaar (+)/(-)		9904	1.247.970	1.957.943
Onttrekking aan de belastingvrije reserves		789	115.519	115.519
Overboeking naar de belastingvrije reserves		689		1.367.550
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar (+)/(-)		9905	1.363.489	705.912

RESULTAATVERWERKING

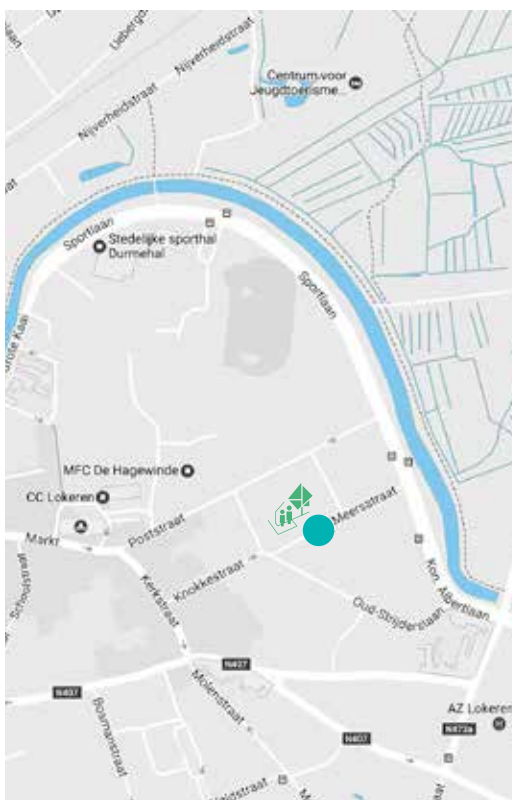
		Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Te bestemmen winst (verlies)	(+)/(-)	9906	1.363.489	705.912
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar	(+)/(-)	9905	1.363.489	705.912
Overgedragen winst (verlies) van het vorige boekjaar	(+)/(-)	14P		
Onttrekking aan het eigen vermogen		791/2		
aan het kapitaal en aan de uitgiftepremies		791		
aan de reserves		792		
Toevoeging aan het eigen vermogen		691/2	1.363.489	705.912
aan het kapitaal en aan de uitgiftepremies		691		
aan de wettelijke reserve		6920		
aan de overige reserves		6921	1.363.489	705.912
Over te dragen winst (verlies)	(+)/(-)	14		
Tussenkost van de vennoten in het verlies		794		
Uit te keren winst		694/7		
Vergoeding van het kapitaal		694		
Bestuurders of zaakvoerders		695		
Werknemers		696		
Andere rechthebbenden		697		

Slotwoord

De raad van bestuur houdt er aan volgende instanties van harte te bedanken voor de vlotte en aangename samenwerking het voorbije jaar:

- het Stadsbestuur van Lokeren met de administratieve diensten,
- de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen,
- de welzijnspartners,
- de architecten en aannemers.





CONTACT EN OPENINGSUREN

C.V.B.A. TUINWIJK
Meersstraat 8, 9160 Lokeren
Tel. 09/348.27.38 – Fax. 09/349.02.96
E-mail : info@tuinwijk.be

Openingsuren
maandag : van 13.00 tot 17.00 uur
maandag : van 17.00 tot 18.00 uur na afspraak
woens- & vrijdag : van 9.00 tot 12.00 uur

WACHTDIENST

Bereikbaar op vrijdag van 12.00 uur tot 18.00 uur
en tijdens het weekend en feestdagen van 8.00 uur tot 18.00 uur.
GSM : 0473/96.62.41

