

VERSLAG VAN DE RAAD VAN BESTUUR

WERKINGSJAAR 2018



Meersstraat 8
9160 Lokeren

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

Inhoudsopgave

VERSLAG VAN DE RAAD VAN BESTUUR	1
Inhoudsopgave	3
A. Beheerszaken	5
A.1. Personeel	5
A.2. Leden van het Directiecomité en de Raad van Bestuur jaar 2018	9
A.3. Directiecomité en Raad van Bestuur: vergaderingen in het jaar 2018	11
A.4. Wijzigingen in het aandelenregister	11
A.5. Opleidingen personeel 2018	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 2018	16
D.2. Werken in uitvoering in de loop van 2018	16
D.3. Werken definitief opgeleverd in de loop van 2018	18
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 31/12/2018 sociaal verhuurde woongelegenheden	22
F.3. Huurprijzen	24
F.4. Kandidaat-huurders per 31/12/2018	26
F.5. Aantal weigeringen/schrappingen 31/12/2018	28
F.6. Tevredenheidsenquêtes kandidaat-huurders	29
G. Wachtlijsten kandidaat-kopers	31
G.1. Kandidaat-kopers sociale koopkavels per 31/12/2018	31
G.2. Kandidaat-kopers sociale koopwoningen per 31/12/2018	31
H. Huurachterstal	32
H.1. Huurachterstallen per 31/12/2018	32
H.2. Betaalplannen lopende bij Tuinwijk	32
I. Onthaal	32
J. Opzeggingen huurcontracten & Uithuiszettingen	33
J.1. Overzicht opzeggingen huurcontracten	33
J.2. Uithuiszettingen	33
K. Huisbezoeken	34

L. Samenwerking met andere actoren en welzijnspartners	34
L.1 Samenwerking met CAW – Preventie tot uithuiszetting	34
L.2 Samenwerking Tuinwijk met DIV – stad Lokeren	35
L.3 Protocol VAPH-partners	35
L.4 Samenwerkingsovereenkomst WZC Hof van Eksaarde – cvba Tuinwijk	36
L.5 Samenwerking met Ondersteuningsnet Lokeren	36
L.6 NESSLO	36
L.7 Buurtmanagement	36
L.8 OVMH vergaderingen	36
L.9 Lidmaatschap VVH	37
L.10 Multidisciplinair Overleg (MDO)	37
L.11 Lokaal Woonoverleg	37
L.12 Deelname aan de Welzijnsraad	37
M. Domiciliefraude: samenwerking met Politie Lokeren	37
N. Versnelde toewijzingen o.b.v. Art. 24§2 KSH met begeleidingsovereenkomst	38
O. Burenbemiddeling	38
P. Bewonerswerking	39
P.1 Project “Propere traphallen”	39
P.2 Financiële ondersteuning van wijkevenementen	39
P.3 Nieuwsbrief	39
P.4 Informatievergaderingen voor bewoners	39
P.5 Tevredenheidsenquêtes nieuwe huurders	40
Q. Onderhoud	42
Q.1 Dagdagelijks onderhoud	42
Q.2 Groot onderhoud en herstel (niet-gesubsidieerd): met eigen middelen gefinancierd	43
Q.3 Tevredenheidsenquêtes hersteldienst	43
R. Overzicht schadedossiers 2018	45
S. Bijzondere verslagen	46
S.1 Bijzonder verslag omtrent het toezicht op het sociaal oogmerk van de vennootschap in 2018	46
S.2 Verslag raad van bestuur werkingsjaar 2018 conform de bepalingen van art. 95 en 96 van het Wetboek van Vennootschappen	47
S.3 Remuneratieverslag (art.100 (§1, 6°/3) van het Wetboek van Vennootschappen)	48
T. Jaarrekening	49
SLOTWOORD	53

VERSLAG VAN DE RAAD VAN BESTUUR

over het boekjaar 2018

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 31/12/2018.

A. Beheerszaken

A.1. Personeel

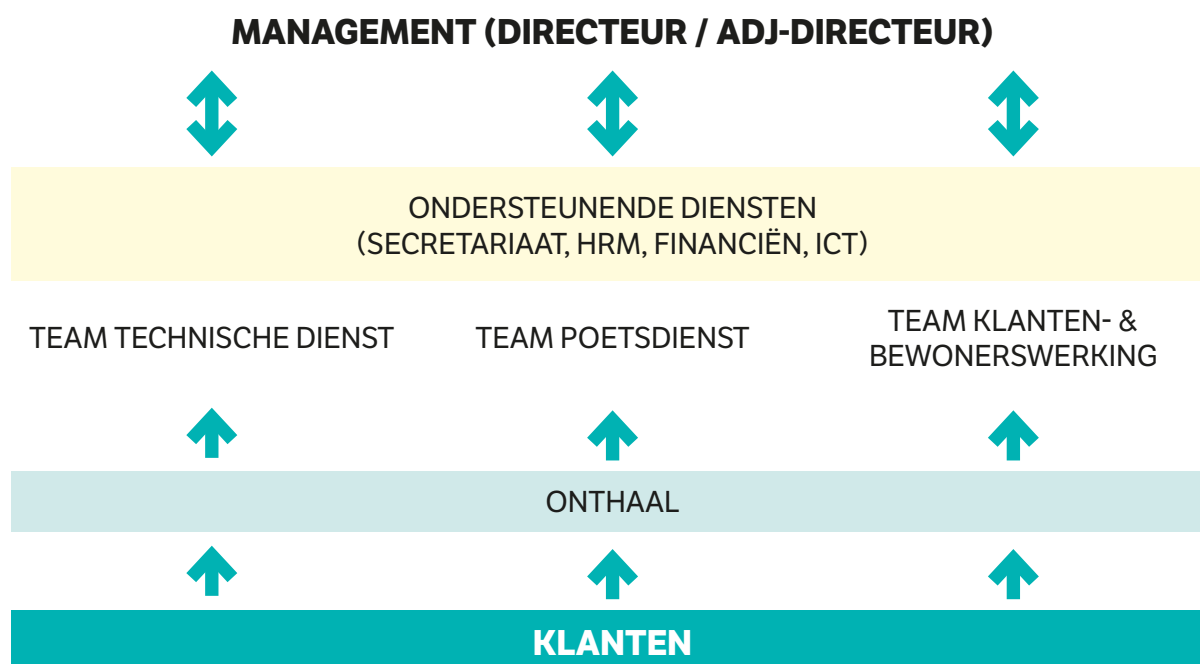
Het totaal personeelsbestand van onze vennootschap op 31/12/2018 beloopt 24 medewerkers:

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 15 werknemers voltijds en 9 deeltijds.

Dit komt neer op een totaal in voltijdse equivalenten van 21,2 op de afsluitdatum van het boekjaar 2018.

Organigram



Personeel

a. Algemeen Directeur

Tina Verkaeren



b. Onthaalbediende

Karla De Smet



c. Financieel beheerder

Ronny Hyde



Het verloningspakket omvat salarisschaal A213 (38.030 € – 54.780 €) van de Vlaamse Overheid, maaltijdcheques, een hospitalisatieverzekering en een groepsverzekering (type: te bereiken doel)

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 Chukwuka



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

j. Wijkopzichter

Frankie Baeyens



Aanwervingen, uitdiensttredingen, interimcontracten, stagiaires en vakantiejobs dienstjaar 2018:

Interimcontracten:

Ter vervanging van een tweetal poetsvrouwen gedurende het jaar 2018, hebben volgende interimkrachten voor Tuinwijk gewerkt:

- Mevr. Buysse Daisy van 12/02/2018 tem 31/12/2018 – gepresteerde uren: 1.417,25 u
 - Mevr. Bejta Mejrima van 26/06/2018 tem 02/07/2018 – gepresteerde uren: 28 u
 - Mevr. De Schepper Kimberley van 16/07/2018 tem 27/08/2018 – gepresteerde uren: 79 u
 - Mevr. Bekirova Mendoha op 30/08/2018 tem 31/08/2018 – gepresteerde uren: 12,5 u
 - Mevr. Hendrickx José van 05/09/2018 tem 31/12/2018 – gepresteerde uren: 404,5 u
- Totale kostprijs = 57.063,66 €

Uitdiensttreding:

Er waren geen uitdiensttredingen in 2018.

Stagiaires O.L.V.-Presentatie:

Van september 2017 t.e.m. juni 2018 werkte juffrouw Selma Boulalouche als stagiaire in het kader van haar opleiding in het 7de jaar Business Support van de O.L.V.-Presentatie te Lokeren gedurende 1,5 dag/week bij Tuinwijk.

Van september 2018 t.e.m. juni 2019 werkt jongeheer Orhan Sahin als stagiair in het kader van zijn opleiding in het 6de jaar Office en Retail van de O.L.V.-Presentatie te Lokeren gedurende 1 dag/week bij Tuinwijk.

Studentenjob:

Jhr. Glenn Goossens (°03/09/1999) werkte van 16 juli 2018 tem 3 augustus 2018 bij Tuinwijk met een arbeidsovereenkomst van bepaalde tijd voor studenten.

Juffr. Jana Baert (°19/03/1997) werkte van 2 juli 2018 t.e.m. 13 juli 2018 en van 3 september 2018 t.e.m. 7 september 2018 bij Tuinwijk met een arbeidsovereenkomst van bepaalde tijd voor studenten.

A.2 Leden van het Directiecomité en de Raad van Bestuur jaar 2018

a. Leden van de Raad van Bestuur op 31/12/2018

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

Raad van Bestuur



◀ **JOHAN VAN HAVERMAET**
Voorzitter



◀ **HECTOR VAN HOYE**
Ondervoorzitter



◀ **HILAIRE LIEBAUT**
Bestuurder



◀ **FILIP LIEBAUT**
Bestuurder



◀ **LUC VAN DE VELDE**
Bestuurder



◀ **FREDDY VERDURME**
Bestuurder



◀ **TINA HEYNINCK**
Bestuurder

b. Leden van het Directiecomité op 31/12/2018

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 Hoyer Hector, Liebaut Hilaire

A.3 Directiecomité en Raad van Bestuur: vergaderingen in het jaar 2018

a. Directiecomité

Het Directiecomité vergaderde 16 keer, met name op:

- 16 januari 2018
- 20 februari 2018
- 13 maart 2018
- 27 maart 2018
- 10 april 2018
- 22 mei 2018
- 26 juni 2018
- 10 juli 2018
- 20 augustus 2018
- 11 september 2018
- 24 september 2018
- 9 oktober 2018
- 23 oktober 2018
- 13 november 2018
- 27 november 2018
- 18 december 2018

b. Raad van Bestuur

De Raad van Bestuur vergaderde 13 keer, met name op:

- 9 januari 2018
- 6 februari 2018
- 6 maart 2018
- 3 april 2018
- 17 april 2018
- 24 april 2018
- 8 mei 2018
- 5 juni 2018
- 3 juli 2018
- 4 september 2018
- 2 oktober 2018
- 6 november 2018
- 4 december 2018

c. Algemene Vergadering

De algemene vergadering vond plaats op 29 mei 2018

A.4. Wijzigingen in het aandelenregister

Er waren in 2018 geen wijzigingen in het aandelenregister.

A.5. Opleidingen personeel 2018

Jaar 2018: Opleidingen en trainingen personeel Tuinwijk

Wie?	Wat?	Waar en wanneer?	Kostprijs? (excl BTW)	Aantal uren?
Tina Verkaeren	Infosessie VMSW algemene verordening gegevensbescherming in de praktijk	15/01/2018, VAC Gent	gratis	3u
Tom Van den Abbeele	Tips & tricks bij de opmaak van een gedegen bestek	26/02/2018, Gent	55,00 €	4u
Bert Vlaeminck	Tips & tricks bij de opmaak van een gedegen bestek	26/02/2018, Gent	55,00 €	4u
Annelies Oosterlinck	opleiding Vlareko	6/03/2018, VMSW Brussel	gratis	2,5u
Filip De Letter	opleiding Vlareko	6/03/2018, VMSW Brussel	gratis	2,5u
Annelies Oosterlinck	opleiding sneltest	15/03/2018, VAC Gent	gratis	2,5u
Sophie Van Goethem	opleiding sneltest	15/03/2018, VAC Gent	gratis	2,5u
Luc D'Hollander	opleiding buitenschrijnwerk (Deceuninck)	22/03/2018, Aarsele-Tielt	gratis	2,5u
Bert Vlaeminck	opleiding buitenschrijnwerk (Deceuninck)	22/03/2018, Aarsele-Tielt	gratis	2,5u
Tom Van den Abbeele	opleiding buitenschrijnwerk (Deceuninck)	22/03/2018, Aarsele-Tielt	gratis	2,5u
Wim Goossens	opleiding buitenschrijnwerk (Deceuninck)	22/03/2018, Aarsele-Tielt	gratis	2,5u
Dirk Borgelioen	opleiding buitenschrijnwerk (Deceuninck)	22/03/2018, Aarsele-Tielt	gratis	2,5u
Stefaan D'Hondt	opleiding buitenschrijnwerk (Deceuninck)	22/03/2018, Aarsele-Tielt	gratis	2,5u
Eddy Van den Berghe	opleiding buitenschrijnwerk (Deceuninck)	22/03/2018, Aarsele-Tielt	gratis	2,5u
Tina Verkaeren	Woonforum VMSW	23/03/2018, Gent	30,00 €	7u
Annelies Oosterlinck	Woonforum VMSW	23/03/2018, Gent	30,00 €	7u
Bert Vlaeminck	Woonforum VMSW	23/03/2018, Gent	30,00 €	7u
Filip De Letter	Woonforum VMSW	23/03/2018, Gent	30,00 €	7u
Tom Van den Abbeele	Woonforum VMSW	23/03/2018, Gent	30,00 €	7u
Tina Verkaeren	Workshop 1 Sociopack 2020	17/04/2018, Lokeren	392,50 €	3,5u
Bert Vlaeminck	Workshop 1 Sociopack 2020	17/04/2018, Lokeren		3,5u
Guy Baert	Workshop 1 Sociopack 2020	17/04/2018, Lokeren		3,5u

Wie?	Wat?	Waar en wanneer?	Kostprijs? (excl BTW)	Aantal uren?
Tom Van den Abbeele	Workshop 1 Sociopack 2020	17/04/2018, Lokeren		3,5u
Tina Verkaeren	Workshop 2 Sociopack 2020	25/04/2018, Lokeren	415,00 €	3,5u
Bert Vlaeminck	Workshop 2 Sociopack 2020	25/04/2018, Lokeren		3,5u
Luc D'Hollander	Workshop 2 Sociopack 2020	25/04/2018, Lokeren		3,5u
Guy Baert	Workshop 2 Sociopack 2020	25/04/2018, Lokeren		3,5u
Tom Van den Abbeele	Workshop 2 Sociopack 2020	25/04/2018, Lokeren		3,5u
Tina Verkaeren	Workshop 3 Sociopack 2020	08/05/2018, Lokeren	392,50 €	3,5u
Bert Vlaeminck	Workshop 3 Sociopack 2020	08/05/2018, Lokeren		3,5u
Luc D'Hollander	Workshop 3 Sociopack 2020	08/05/2018, Lokeren		3,5u
Guy Baert	Workshop 3 Sociopack 2020	08/05/2018, Lokeren		3,5u
Tom Van den Abbeele	Workshop 3 Sociopack 2020	08/05/2018, Lokeren		3,5u
Sophie Van Goethem	infosessie GDPR	11/06/2018, Lokeren	12,60 €	2u
Tina Verkaeren	infosessie GDPR	11/06/2018, Lokeren	12,60 €	2u
Annelies Oosterlinck	infosessie GDPR	11/06/2018, Lokeren	12,60 €	2u
Filip De Letter	infosessie GDPR	11/06/2018, Lokeren	12,60 €	2u
Bert Vlaeminck	infosessie GDPR	11/06/2018, Lokeren	12,60 €	2u
Ronny Hyde	infosessie GDPR	11/06/2018, Lokeren	12,60 €	2u
Karla De Smet	infosessie GDPR	11/06/2018, Lokeren	12,60 €	2u
Tom Van den Abbeele	infosessie GDPR	11/06/2018, Lokeren	12,60 €	2u
Guy Baert	infosessie GDPR	11/06/2018, Lokeren	12,60 €	2u
Tina Verkaeren	Workshop aan de slag met de tool woningkenmerken (VMSW)	18/09/2018, Gent	gratis	3u
Bert Vlaeminck	Workshop aan de slag met de tool woningkenmerken (VMSW)	18/09/2018, Gent	gratis	3u
Ronny Hyde	AG Insurance: opleiding Classical Life + Health Care	25/09/2018, Brussel	gratis	7u

Wie?	Wat?	Waar en wanneer?	Kostprijs? (excl BTW)	Aantal uren?
Tina Verkaeren	AG Insurance: opleiding Classical Life + Health Care	25/09/2018, Brussel	gratis	7u
Tina Verkaeren	Praktische opleiding over de RSZ-verplichtingen (VVH)	16/10/2018, Antwerpen	gratis	2,5u
Bert Vlaeminck	Praktische opleiding over de RSZ-verplichtingen (VVH)	16/10/2018, Antwerpen	gratis	2,5u
Filip De Letter	Basistraject beginnende leidinggevenden: praktisch leidinggeven met resultaat	22/10, 19/11, 17/12/2018 (en 14/01/2019)	616 € (462 € in 2018 + 154 € in 2019)	4 x 7u = 28u, waarvan 21u in 2018 en 7u in 2019
Tina Verkaeren	Intervisie juridische zaken VVH: uitvoering Overheidsopdrachten	24/10/2018, VVH Antwerpen	gratis	5,5u
Bert Vlaeminck	Intervisie juridische zaken VVH: uitvoering Overheidsopdrachten	24/10/2018, VVH Antwerpen	gratis	5,5 u
Annelies Oosterlinck	Intervisie inschrijven en actualiseren	25/10/2018, VMSW Brussel	gratis	5,5u
Tina Verkaeren	Opleiding communicatie VMSW: pers & storytelling	8/11/2018, Gent	gratis	7u
Filip De Letter	Opleiding communicatie VMSW: pers & storytelling	8/11/2018, Gent	gratis	7u
Tom Van den Abbeele	Een technische dienst efficiënt organiseren: plannen van je team en van jezelf	20/11/2018, Gent	185,00 €	7u
Bert Vlaeminck	Een technische dienst efficiënt organiseren: plannen van je team en van jezelf	20/11/2018, Gent	185,00 €	7u
Bruno Volckeryck	Veilig werken voor technisch uitvoerend personeel: de basiskennis	21/11 en 28/11/2018, Ninove	88,00 €	2 x 4u = 8u
Tina Verkaeren	Opleiding e-notification en e-tendering (VMSW)	20/11/2018, Zwijnaarde	gratis	7u
Filip De Letter	opleiding eigendom	20/11/2018, VAC Antwerpen	gratis	7u
Annelies Oosterlinck	opleiding eigendom	20/11/2018, VAC Antwerpen	gratis	7u
Sophie Van Goethem	Inspiratiedag sociale Diensten	27/11/2018, VMSW Brussel	gratis	8u
Annelies Oosterlinck	Inspiratiedag sociale Diensten	27/11/2018, VMSW Brussel	gratis	8u
Filip De Letter	Inspiratiedag sociale Diensten	27/11/2018, VMSW Brussel	gratis	8u
Tina Verkaeren	opleiding wetgeving Overheidsopdrachten	5/12/2018, SHM Ninove	50,00 €	6u
Bert Vlaeminck	opleiding wetgeving Overheidsopdrachten	5/12/2018, SHM Ninove	50,00 €	6u
			Totaal = 2593,40 €	Totaal: 296 uur

B. Grondverwerving / aankoop goede woning

Aankoop goede woningen: op 11 april 2018 werd de authentieke akte verleden tussen Tuinwijk en Hoedhaar Vastgoed/Interwaas betreft de aankoop van 28 parkappartementen Hoedhaarstraat 9 te Lokeren voor de prijs van 5.170.540,20 €.

Er werden geen woningen aangekocht n.a.v. een aangeboden voorkooprecht of recht van wederinkoop

C. Verkoop van woningen / restgronden

Tijdens het afgelopen werkingsjaar werden 5 woningen verkocht als volgt:

4 onverhuurbare sociale huurwoningen voor de prijs van 633.000,- €:

- 16/04/2018 Berkenlaan 30 146.000,- €
- 15/10/2018 Beukenlaan 2 135.000,- €
- 07/11/2018 Acacialaan 14 194.000,- €
- 28/11/2018 Berkenlaan 10 158.000,- €

Tijdens het afgelopen werkingsjaar werd 1 perceel restgrond verkocht voor de prijs van 6.000,- €:

- 12/03/2018 akte verkoop perceel grond Lokeren, M. de Ghelderodestr. 6 (zijperceel), groot 77 m², aan aanpalende eigenaar voor de prijs van 6.000,- €.

D. Bouw- en renovatieactiviteiten

D.1 Aanbestedingen in de loop van 2018:

Grondige renovatie van 5 woningen (openbare aanbesteding)

Aanbestedingsdatum: 6/2/2018
Gunningsbeslissing: 6/3/2018
Bestelbedrag: € 267.022,18 (excl. btw)
Aannemer: P.I.C. nv, Leeweg 24, 9270 Laarne

Plaatsen technische installaties voor CV/RW – ERP2020 - 2017 (openbare aanbesteding)

Aanbestedingsdatum: 18/6/2018
Gunningsbeslissing: 3/7/2018
Bestelbedrag: € 701.117,33 (excl. btw)
Aannemer: Cozie.be bvba, Torkonjestraat 21F, 8510 Marke

D.2 Werken in uitvoering in de loop van 2018:

Renovatie buitenschrijnwerk Beukenhof (openbare aanbesteding)

Bestelbedrag: € 99.482,35 (excl. btw)
Aannemer: Winsol nv, Roeselaarsestraat 542, 8870 Izegem
Aanvangsdatum: 19/2/2018
Uitvoeringstermijn: 100 kalenderdagen
Contractuele einddatum: 29/5/2018
Voorlopige oplevering: 28/6/2018
Eindbedrag: € 101.413,07 (excl. Btw)



Voor renovatie



Na renovatie

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
Voorlopige oplevering: 28/6/2018
Eindbedrag: € 236.699,33 (excl. btw)

Grondige renovatie van 5 woningen (openbare aanbesteding)

Bestelbedrag: € 267.022,18 (excl. btw)
Aannemer: P.I.C. nv, Leeweg 24, 9270 Laarne
Aanvangsdatum: 18/6/2018
Uitvoeringstermijn: 200 kalenderdagen (+ 21d. termijnsverlenging)
Contractuele einddatum: 24/1/2019



Plaatsen technische installaties voor CV/RW – ERP2020 - 2017 (openbare aanbesteding)

Bestelbedrag: € 701.117,33 (excl. btw)
Aannemer: Cozie.be bvba, Torkonjestraat 21F, 8510 Marke
Aanvangsdatum: 10/9/2018
Uitvoeringstermijn: 120 kalenderdagen (+ 14d. termijnsverlenging)
Contractuele einddatum: 21/1/2019



D.3 Werken definitief opgeleverd in de loop van 2018

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

Aannemer: Sanitel-Installatiebedrijf nv, Manta 16-1, 9250 Waasmunster

Definitieve oplevering: 17/12/2018

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

Aannemer: B.B.C. nv, E. Bekaertlaan 51, 8790 Waregem

Definitieve oplevering: 2/7/2018

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

Aannemer: DECARO bvba, Spieveldstraat 43 , 9160 Lokeren

Definitieve oplevering: 13/12/2018

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

Aannemer: T.V P.I.C. nv - Pyck bvba, Leeweg 24, 9270 Laarne

Definitieve oplevering: 26/6/2018

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	1
Aantal ontvankelijke klachten:	1
Aantal onontvankelijke klachten	0
Aantal (deels) gegronde klachten:	0
Aantal (deels) opgeloste klachten:	1

E.2 Andere klachten

Datum	Soort klacht	Gegronde	Ongegronde	Ondernomen actie	Opgelost
17/01/2018	Domiciliefraude	X		Opgevolgd sociale dienst & politie	X
02/02/2018	Lawaaioverlast burenen	X		Huisbezoek gebracht	X
07/03/2018	Overlast, vernieling	X		Opgevolgd sociale dienst & DIV	x
05/04/2018	Overlast, vandalisme	X		Opgevolgd DIV	X
10/04/2018	Overlast, pesterijen	X		Opgevolgd sociale dienst en ocmw	X

Datum	Soort klacht	Gegronnd	Ongegrond	Ondernomen actie	Opgelost
06/05/2018	Overlast, roken algemene delen	X		Opgevolgd sociale dienst	X
30/05/2018	Slechte service Abati	X		Opgevolgd technische dienst	X
06/06/2018	Overlast illegalen	X		Opgevolgd sociale dienst & politie	X
20/06/2018	Pesterijen buren	X		Opgevolgd sociale dienst en DIV	X
10/08/2018	Pesterijen buren	X		Opgevolgd sociale dienst	X
04/09/2018	Hinder door leegstand	X		Opgevolgd technische dienst	X
21/12/2018	Overlast onbekenden	X		Opgevolgd sociale dienst	X

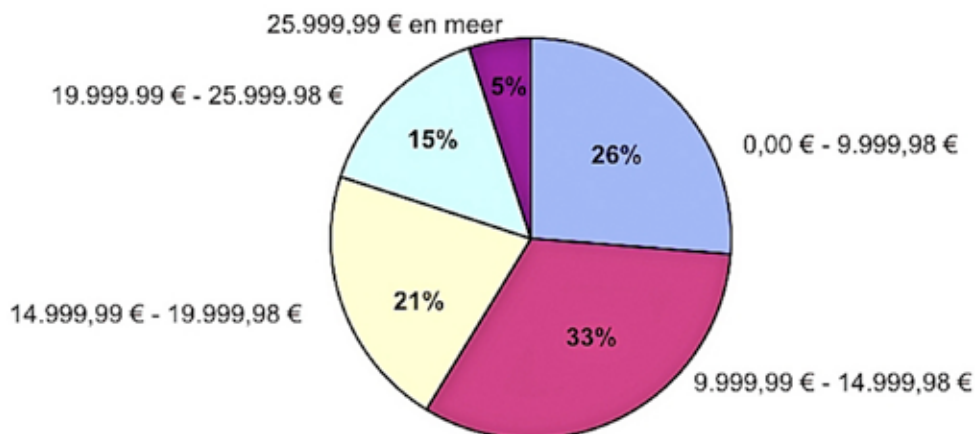
F. Bewoning en wachtlijst kandidaat-huurders

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	13	16.999,99	17.999,98	8
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	2
7.999,99	8.999,98	1	19.999,99	20.999,98	1
8.999,99	9.999,98	2	20.999,99	21.999,98	1
9.999,99	10.999,98	1	21.999,99	22.999,98	3
10.999,99	11.999,98	3	22.999,99	23.999,98	5
11.999,99	12.999,98	6	23.999,99	24.999,98	2
12.999,99	13.999,98	11	24.999,99	25.999,98	0
13.999,99	14.999,98	5	25.999,99	26.999,98	0
14.999,99	15.999,98	5	26.999,99	27.999,98	0
15.999,99	16.999,98	0	27.999,99	en meer	4
Totaal:					80

Toewijzingen 2018 volgens inkomen

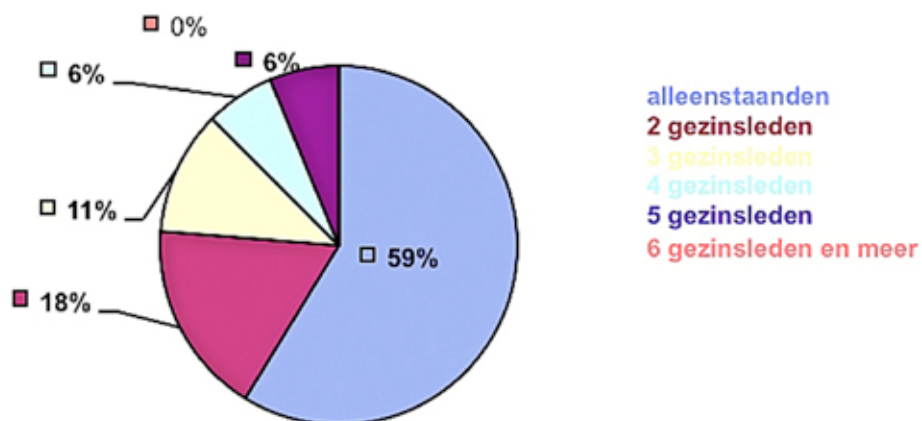


b. Gezinsgrootte van de nieuwe huurders:

Gezin bestaande uit:	Aantal toewijzingen
2 personen	14
3 personen	9
4 personen	5
5 personen	5
6 personen	0
7 personen	0
8 personen	0
9 personen	0
alleenstaande personen	47

Totaal: 80

Toewijzingen 2018 volgens gezinsgrootte



c. Gezinstype van de nieuwe huurders:

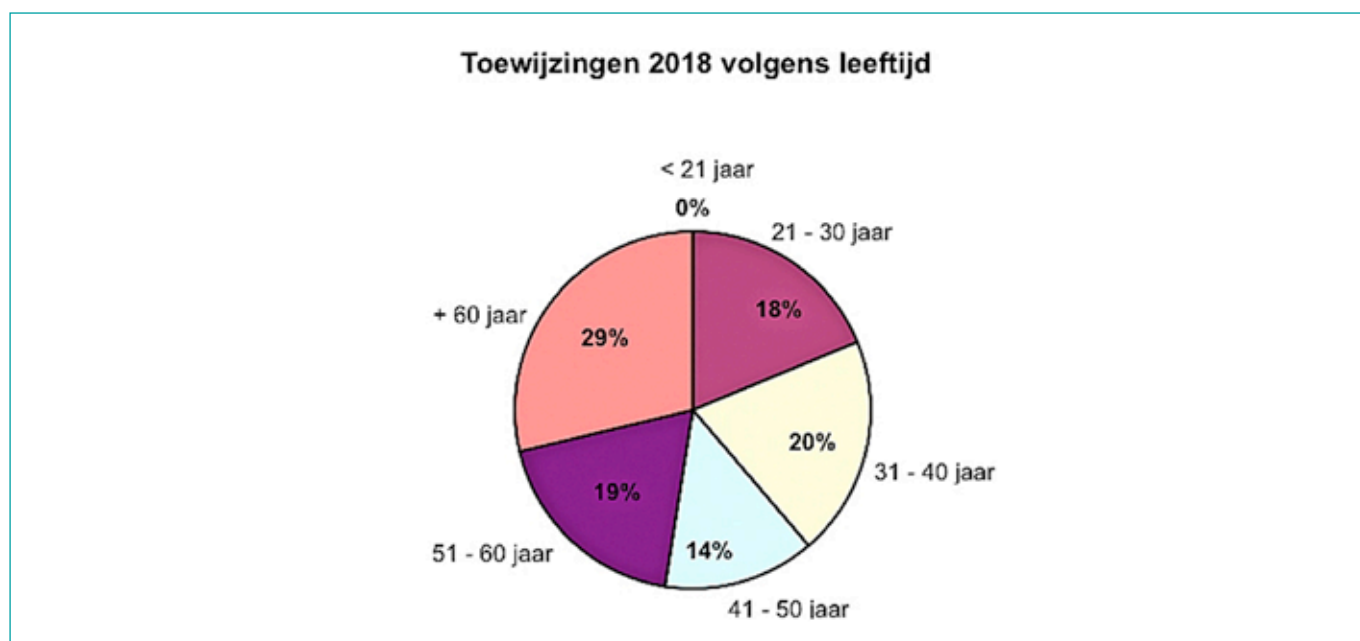
	Aantal
1) alleenstaanden	47
2) 1 volwassene + bijwoner	0
3) eenoudergezinnen	
- 1 volwassene + kind(eren)	12
- 1 volwassene + kind(eren) + bijwoner(s)	0
4) paar met kinderen	
- 2 volwassenen + kind(eren)	15
- 2 volwassenen + kind(eren) + bijwoner(s)	0
5) paar zonder kinderen	
- 2 volwassenen	6
- 2 volwassenen + bijwoner(s)	0

Totaal: **80**

d. Leeftijd van de nieuwe huurders:

	Aantal toewijzingen
jonger dan 21 jaar	0
van 21 tot 30 jaar	15
van 31 tot 40 jaar	16
van 41 tot 50 jaar	11
van 51 tot 60 jaar	15
van 61 tot 70 jaar	13
ouder dan 70 jaar	10

Totaal: **80**



e. Nationaliteit van de nieuwe huurders:

		Aantal toewijzingen
Aantal toewijzingen aan huurders van Belgische nationaliteit		63
Aantal toewijzingen aan huurders van niet-Belgische nationaliteit	- niet-Belg en E.U.-burger	9
	- niet E.U.-burger	8
	- Totaal (niet-belgen)	17

Totaal: **80**

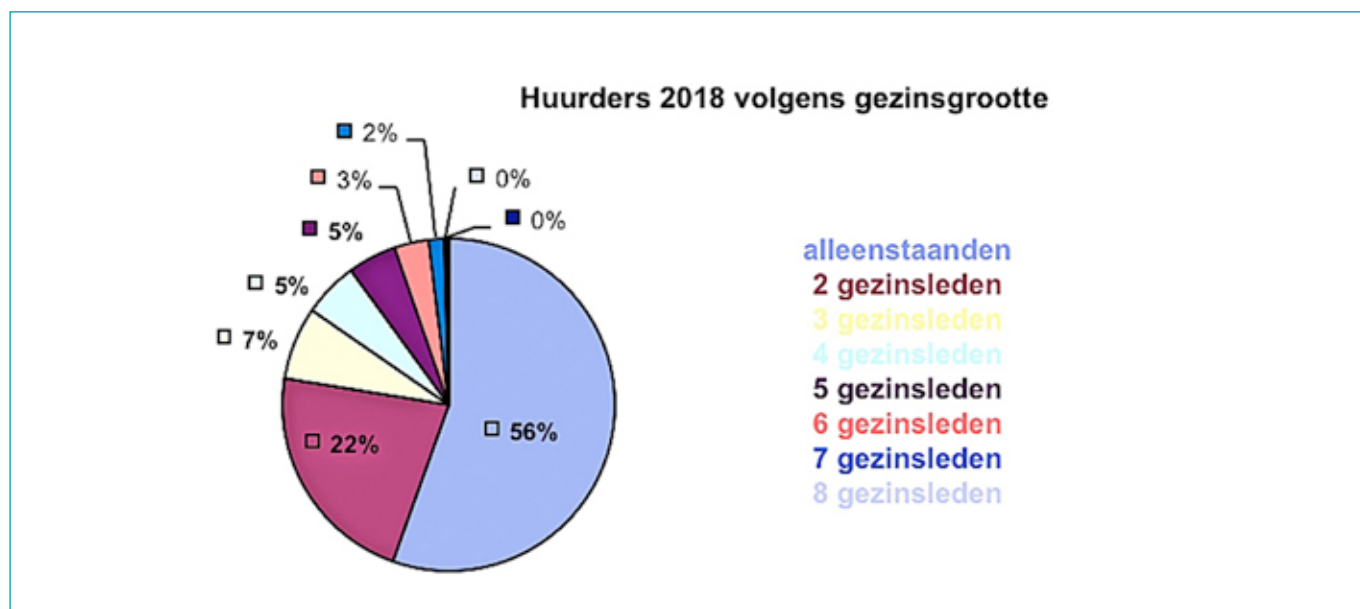
F.2 Bijzonderheden nopens de op 31/12/2018 sociaal verhuurde woongelegenheden

a. Bewoning:

Gezinnen bestaande uit:	Aantal van die gezinnen met:		
2 personen	309	0 personen ten laste	1.073
3 personen	99	1 persoon ten laste	115
4 personen	75	2 personen ten laste	71
5 personen	66	3 personen ten laste	73
6 personen	47	4 personen ten laste	50
7 personen	21	5 personen ten laste	11
8 personen	4	6 personen ten laste	5
9 personen	2	7 en meer personen ten laste	1
alleenstaande personen	776		

Totaal **1.399**

Totaal **1.399**



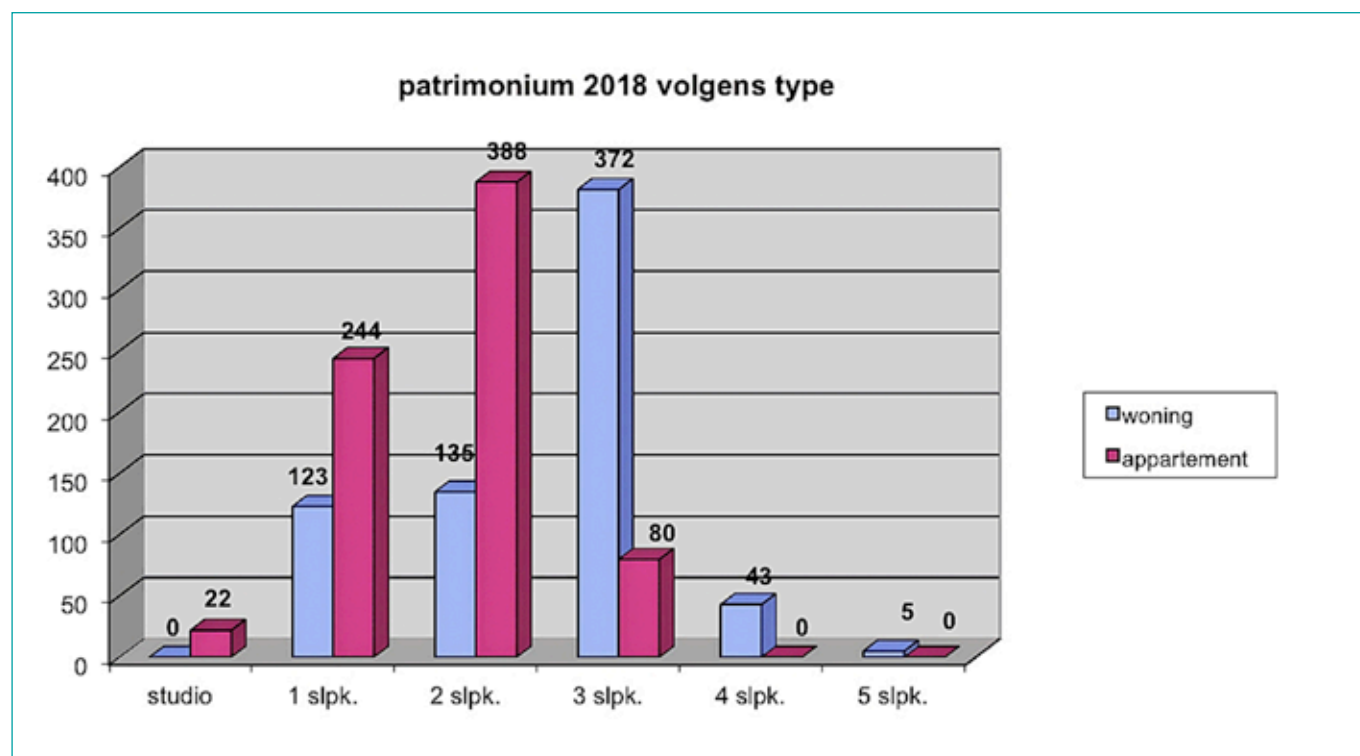
b. Leegstand:

Op 31/12/2018:

- niet-structurele leegstand (gebrek aan huurders): 13 panden
- structurele leegstand (wegens renovatie): 12 panden
- 1 pand stond op leegstand op 31/12/2018, maar wordt pas openbaar verkocht in 2019: Acacialaan 18
Dit pand is wel opgenomen in het totale patrimonium op 31/12/2018

c. Onderverdeling van de wooneenheden volgens het aantal slaapkamers:

	Studio's	1	2	3	4	5 en meer	Totaal
eengezinswoningen	/	123	135	382	43	5	688
appartementen	22	244	388	80	/	/	734
Totaal	22	367	523	462	43	5	1422



d. Gezinstype van de huurders:

	Aantal
1) alleenstaanden	776
2) 1 volwassene + bijwoner	6
3) eenoudergezinnen	
- 1 volwassene + kind(eren)	160
- 1 volwassene + kind(eren) + bijwoner(s)	6
4) paar met kinderen	
- 2 volwassenen + kind(eren)	229
- 2 volwassenen + kind(eren) + bijwoner(s)	14
5) paar zonder kinderen	
- 2 volwassenen	206
- 2 volwassenen + bijwoner(s)	2
Totaal	1399

e. Huisvesting van gehandicapten en 65-plussers:

Aantal woonegelegenheden voorzien voor gehandicapten: **21**

Aantal van deze woonegelegenheden werkelijk betrokken door gehandicapten op 31/12/2018: **10**

Aantal woonegelegenheden voorzien voor 65+ (conform lokaal toewijzingsreglement): **147**

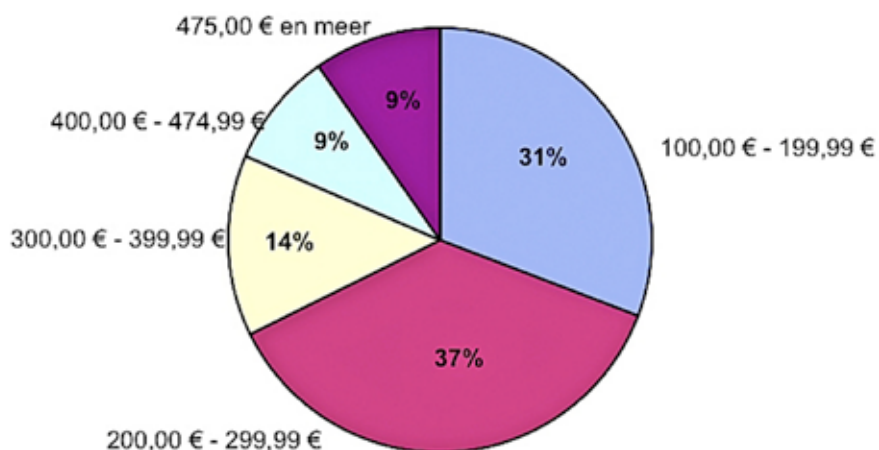
Aantal van deze woonegelegenheden werkelijk betrokken door 65+ op 31/12/2018: **117**

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	88
25,00	49,99	0	275,00	299,99	69
50,00	74,99	0	300,00	324,99	63
75,00	99,99	0	325,00	349,99	49
100,00	124,99	3	350,00	374,99	32
125,00	149,99	44	375,00	399,99	49
150,00	174,99	218	400,00	424,99	32
175,00	199,99	166	425,00	449,99	36
200,00	224,99	177	450,00	474,99	55
225,00	249,99	182	475,00	en meer	136
		Totaal			1.399

Huurders 2018 volgens reële huurprijs

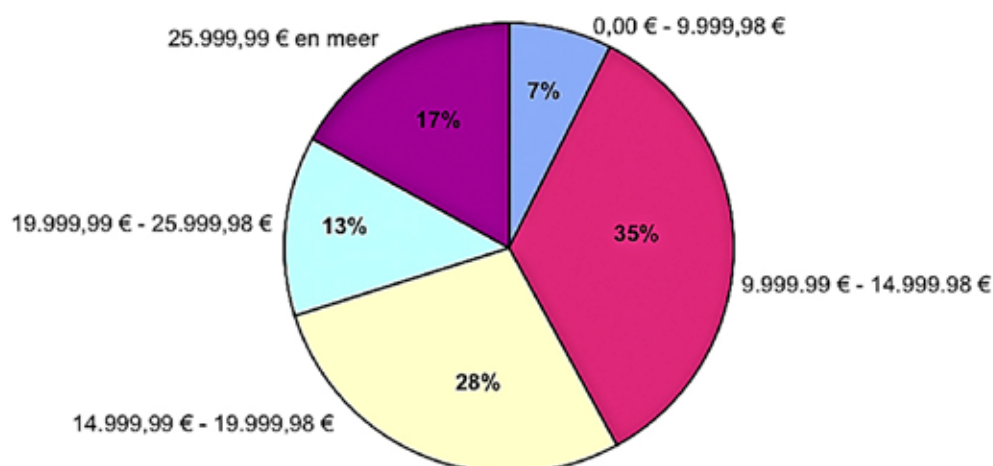


b. Onderverdeling van het aantal huurders volgens het inkomen:

Inkomen		Aantal huurders	Inkomen		Aantal huurders	Inkomen		Aantal huurders
van	tot		van	tot		van	tot	
0,00	5.999,98	36	13.999,99	14.999,98	190	22.999,99	23.999,98	29
5.999,99	6.999,98	16	14.999,99	15.999,98	125	23.999,99	24.999,98	31
6.999,99	7.999,98	10	15.999,99	16.999,98	79	24.999,99	25.999,98	24
7.999,99	8.999,98	9	16.999,99	17.999,98	98	25.999,99	26.999,98	16
8.999,99	9.999,98	33	17.999,99	18.999,98	48	26.999,99	27.999,98	21
9.999,99	10.999,98	31	18.999,99	19.999,98	43	27.999,99	en meer	200
10.999,99	11.999,98	57	19.999,99	20.999,98	34			
11.999,99	12.999,98	64	20.999,99	21.999,98	28			
12.999,99	13.999,98	142	21.999,99	22.999,98	35			

Totaal 1.399

Huurders 2018 volgens inkomen



F.4. Kandidaat-huurders per 31/12/2018

Totaal aantal kandidaat-huurders op 31/12/2018: 1.346

Onderverdeling vlg type gezinnen

Type K-H	Aantal	percentage	Gem. wachttijd
65 plussers	142	11 %	1 à 2 jaar
Alleenstaanden	604	45 %	5 à 6 jaar
Koppels z. kinderen	104	8 %	5 à 6 jaar
1-ouder gezinnen	251	19 %	6 à 10 jaar
Koppels + kinderen	346	27 %	6 à 10 jaar +

Onderverdeling vlg aantal gezinsleden

Type K-H	Aantal	percentage	Gem. wachttijd
1	605	45 %	5 jaar en langer
2	227	17 %	6 jaar en langer
3	165	13 %	6 jaar en langer
4	146	12 %	Meer dan 10 jaar
5	105	8 %	Meer dan 10 jaar
6	67	5 %	Meer dan 10 jaar
7	29	2 %	Meer dan 10 jaar
8 en meer	2		Gn geschikte woningen

Onderverdeling nationaliteit

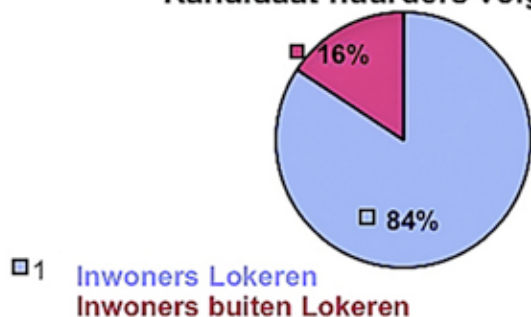
Type K-H	Aantal	percentage
Belgische nationaliteit	1.045	78 %
Niet Belg – EU-Burger	106	8 %
Niet EU-burger	195	14 %

Onderverdeling kandidaat-huurders volgens woonplaats

	Aantal
Inwoner Lokeren	1.088
Inwoner Lokeren en huurder Tuinwijk	208
Geen inwoner Lokeren	258

1.346

Kandidaat-huurders volgens woonplaats



Onderverdeling volgens prioriteiten

- Prioriteit A1 – mindervalide + rolstoelgebruiker
9 K-H (0,6%) waarvan één van de gezinsleden rolstoelgebruiker is.
- Prioriteit D – voorrangsmutatie
52 K-H (4%) hebben recht op een voorrangsmutatie
 - » 43 aanvragen van te kleine naar grotere woonst

Type K-H	Aantal	percentage
1 kind ten laste	2	4 %
2 kinderen ten laste	11	25 %
3 kinderen ten laste	7	16 %
4 kinderen ten laste	17	39 %
5 kinderen ten laste	5	11 %
6 kinderen ten laste	1	2 %

Huidige wachttijd – 52 gezinnen met voorrangsmutatie

Aantal jaar op wachtlijst	Aantal K-H
10 jaar en meer	3
7 – 9 jaar	11
5 - 6 jaar	7
4 jaar	1
3 jaar	5
2 jaar en minder	25

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:

- 84
- 3 (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. Aantal weigeringen/schrappingen 31/12/2018

In het jaar 2018 hebben **142** kandidaat-huurders een woning die hen werd aangeboden geweigerd, onderverdeeld als volgt:

- 1ste weigering: 68
- 2de weigering: 25
- Gegronde weigering: 49

142 kandidaat-huurders werden geschrapt in 2018.

De redenen van schrapping zijn:

- Toewijzing woning
- Dubbele weigering
- Overlijden
- Schrapping op eigen verzoek
- Inkomen te hoog

F.6 Tevredenheidsenquêtes kandidaat-huurders

tevredenheidsenquête kandidaat-huurders 2018
aantal bevragingen: 126
aantal voltooid: 54 (42,86%)

Hoe maakte u uw inschrijving in orde?	op een zitdag	per telefoon	per mail	andere manier	geen antwoord
	69,81%	13,21%	0,00%	9%	4%
Hoe goed begreep u de informatie over uw inschrijving op de website?	heel goed	voldoende	onvoldoende	de website niet gelezen	geen antwoord
	30,19%	33,96%	1,89%	26%	7,55%
Hoe tevreden bent u over onze medewerker?	helemaal akkoord	akkoord	niet akkoord	helemaal niet akkoord	geen antwoord
ik kon de medewerker makkelijk bereiken	53,85%	36,54%	1,92%	2%	5,77%
de medewerker was beleefd	52,00%	42,00%	0%	0%	6,00%
de medewerker had aandacht en begrip voor mijn problemen	42,00%	48,00%	2,00%	0,00%	6,00%
de medewerker gaf mij duidelijke informatie over mijn inschrijving	46,94%	44,90%	0%	0%	8%
de medewerker maakte duidelijke afspraken over mijn inschrijving	50,00%	39,58%	2%	0%	8%
Tuinwijk is de afspraken nagekomen	36,17%	42,55%	2%	0%	19%
Hoe tevreden was u over onze bereikbaarheid?	zeer tevreden	tevreden	ontevreden	zeer ontevreden	geen antwoord
Hoe tevreden bent u over....?					
...de afstand van bij u thuis tot het kantoor van Tuinwijk	46,15%	38,46%	4%	2%	9,62%
...hoe bereikbaar Tuinwijk is met de bus of tram	14,63%	26,83%	7,32%	5%	46,34%
...hoe toegankelijk het kantoor van Tuinwijk is voor mensen met een lichamelijke beperking	27,27%	34,09%	5%	0%	34,09%
...de mogelijkheid om te parkeren	37,50%	45,83%	2,08%	4,17%	10,42%
...de opensingsuren	28,00%	52,00%	14,00%	2,00%	4%
...hoe vlot u het kantoor van Tuinwijk kan bereiken via telefoon	27,66%	48,94%	2,13%	2,13%	19%
Hoe goed begreep u de informatie over de voorwaarden?	heel goed	voldoende	onvoldoende	Ik kreeg geen informatie	geen antwoord
	41,51%	47,17%	7,55%	1,89%	2,00%
Hoe goed begreep u de in te vullen documenten?	heel goed	voldoende	onvoldoende	Ik kreeg geen informatie	geen antwoord
	49,06%	45,28%	3,77%	0,00%	1,89%
Hoe goed begreep u de info over de voorkeuren?	heel goed	voldoende	onvoldoende	Ik kreeg geen informatie	geen antwoord
	50,94%	43,40%	3,77%	0,00%	1,89%

Hoe goed begreep u de info over de wachttijd?	heel goed	voldoende	onvoldoende	Ik kreeg geen informatie	geen antwoord
	24,53%	56,60%	7,55%	3,77%	7,55%
Hoe goed begreep u de info over de regels en wachttijd?	heel goed	voldoende	onvoldoende	Ik kreeg geen informatie	geen antwoord
	28,30%	50,94%	15,09%	0%	5,66%
Hoe tevreden bent u in het algemeen over de hulp?	zeer tevreden	tevreden	ontevreden	zeer ontevreden	geen antwoord
	53,85%	32,69%	4%	0%	9,62%

126 kandidaat-huurders werden bevestigd.

47 hebben geantwoord op papier

7 hebben online geantwoord

Bijna **70%** komt persoonlijk langs om zich in te schrijven voor een sociale huurwoning.

Het merendeel van de kandidaat-huurders is tevreden tot heel tevreden over de dienstverlening van Tuinwijk

De 2 minpunten die we opmerkten uit de enquêtes waren:

- 26,42 % van de bevestigden leest de website niet
- 15,09 % van de bevestigden begreep onvoldoende de informatie over regels en wachttijd

Volgende actiepunten volgen uit de resultaten van de enquêtes:

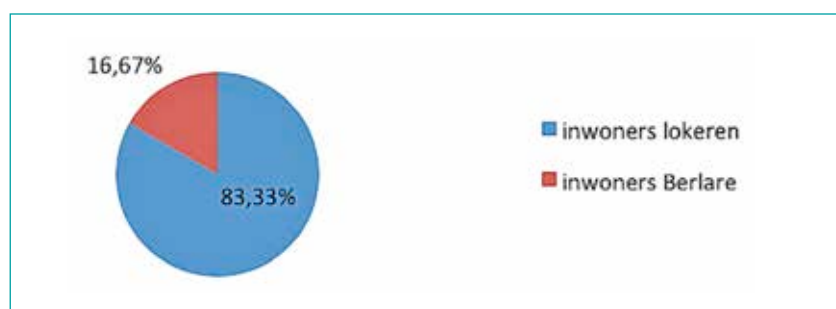
- Extra reclame website door:
 - vraag aan Dhr. R. Van Hecke voor opname contactgegevens Tuinwijk bij die van de Stad in de infokrant (vraag RvB 5/02/2019) – is reeds opgenomen in versie infokrant maart 2019.
 - In de nieuwsbrief kandidaat-huurders werd reeds een artikel voorzien betreffende de website. Dit zal ook opgenomen worden in de onthaalbrochure kandidaat-huurders.
- Informatie over regels en wachttijden
 - In de nieuwsbrief van de kandidaat-huurders werd een artikel opgenomen betreffende de wachtlijst/wachttijden. Deze tekst zal ook worden opgenomen in de onthaalbrochure, zodat deze informatie ook de nieuwe kandidaat-huurders bereikt.

G. Wachtlijsten kandidaat-kopers

G.1 Kandidaat-kopers sociale koopkavels per 31/12/2018

Onderverdeling kandidaat-kopers sociale kavels volgens woonplaats:

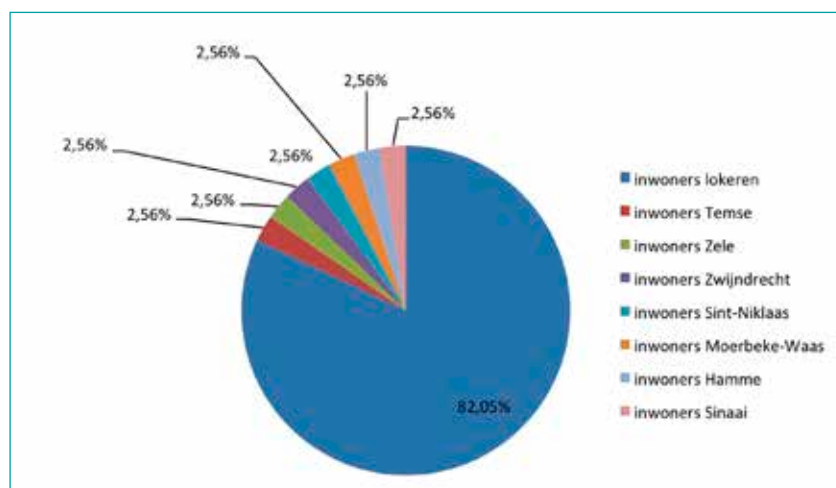
	Aantal
Lokeren	5
Berlare	1
	6



G.2 Kandidaat-kopers sociale koopwoningen per 31/12/2018

Onderverdeling kandidaat-kopers sociale koopwoningen volgens woonplaats:

	Aantal
Lokeren	32
Temse	1
Zwijndrecht	1
Sint-Niklaas	1
Moerbeke-waas	1
Sinaai	1
Hamme	1
Zele	1
	39



H. Huurachterstal

H.1 Huurachterstallen per 31/12/2018

Totale achterstal op 31/12/2018 bedraagt: **189.216,88 €**.

(in EUR)	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018
Huurders woningen	52 217,58	35 002,53	38.740,77
Vertrokken huurders	39 080,64	72 440,65	73.571,02
Diverse vergoedingen en vorderingen	15 764,71	29 430,47	28.898,36
Dubieuze vorderingen op vertrokken huurders	13 585,59	19 163,57	30.779,68
Dubieuze vorderingen op zittende huurders	23 973,78	39 945,77	17.227,05
TOTAAL	144.622,30	195.982,99	189.216,88

Op het einde van het jaar 2018 bedroeg de geboekte waardevermindering voor dubieuze vorderingen EUR 43.999,67 of 91,65 % van het totaal van de dubieuze vorderingen (EUR 48.006,73).

H.2 Betaalplannen lopende bij Tuinwijk

In 2018 werden 73 nieuwe betaalplannen afgesloten voor achterstallige huurgelden en verbruiksfacturen (water, cv, huisvuil, herstellingen) voor een totaal bedrag van 40.613,38 euro. Van de 73 betaalplannen werden er 7 opgesteld in proces verbaal bij de vrederechter. De overige 66 plannen werden rechtstreeks bij Tuinwijk afgesloten. Hiervan werd op 31/12/2018 reeds 26.506,09 € gerecupereerd. In totaal staan er op 31/12/2018, rekening houdend met oudere nog lopende betaalplannen, 53 betaalplannen open voor een totaal bedrag van 41.969,85 €.

I. Onthaal

Overzicht aantal bezoekers jaar 2018

Maand	Aantal
Januari	394
Februari	255
Maart	356
April	261
Mei	300
Juni	320
Juli	305

Maand	Aantal
Augustus	209
September	317
Oktober	381
November	351
December	255
Totaal:	3.704

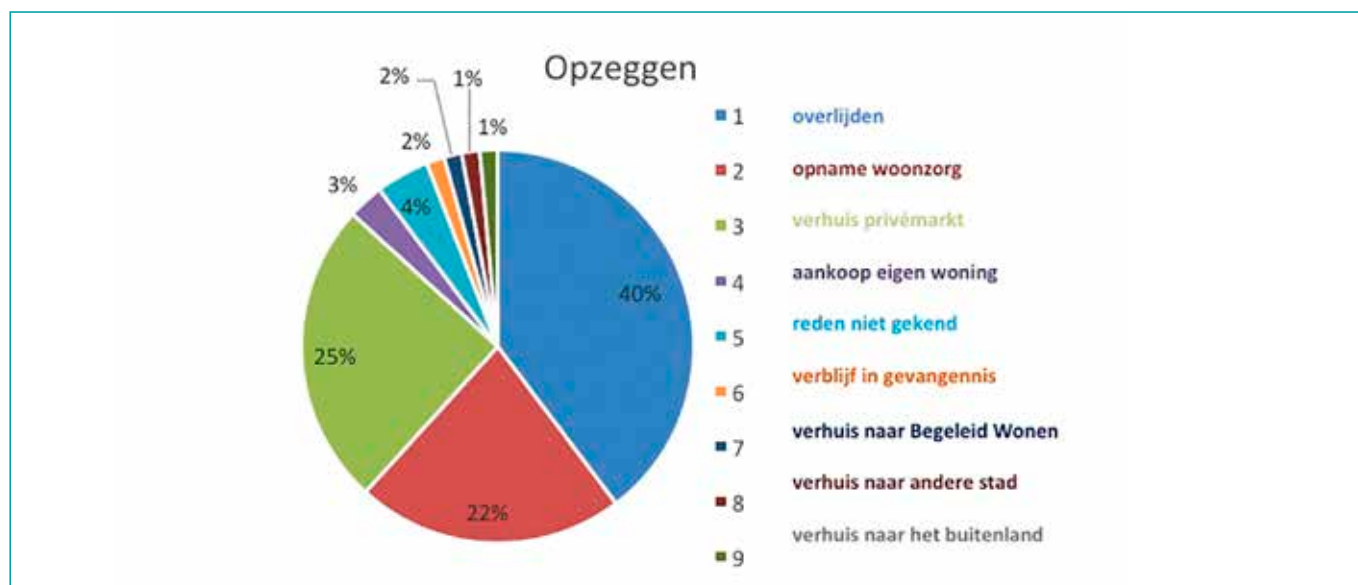
J. opzeggingen huurcontracten & Uithuiszettingen

J.1 Overzicht opzeggingen huurcontracten

Soorten opzeggingen:

In de periode **01/01/2018 t.e.m. 31/12/2018** werden **68 opzeggingen** gedaan door huurders of hun nabestaanden.

	Aantal
overlijden	27
opname in woonzorgcentrum	15
verhuis naar privémarkt	17
aankoop eigen woning	2
reden niet gekend	3
verblijf in gevangenis	1
verhuis naar project Begeleid Wonen	1
verhuis naar sociale woning in een andere Stad	1
verhuis naar het buitenland	1
Totaal	68



J.2 Uithuiszettingen

Aantal **gerechtelijke uithuiszettingen**: 5

Oorzaak:

- 4 wegens wanbetaling
- 1 wegens domiciliefraude

Aantal **minnelijke opzeggen**: 22

Oorzaak:

- 16 wegens wanbetaling
- 6 wegens onrechtmatige bijwoning

Van de 16 minnelijke opzeggen wegens achterstallige huurgelden zijn er nog 4 dossiers lopende na 31/12/2018, in 8 dossiers werd de volledig achterstal vereffend vóór het einde van de opzegperiode en werd de opzeg geannuleerd.

4 dossiers die op het einde van de opzegperiode niet waren geregeld werden na de opzegperiode overgemaakt aan een raadsman voor verdere invordering. Deze 4 dossier lopen allen nog na 31/12/2018.

3 van de minnelijke opzeggen gegeven in 2018 wegens onrechtmatige bijwoning en/of domiciliefraude, lopen nog tot na 31/12/2018.
1 dossier werd geregulariseerd. 2 overige dossiers werden overgemaakt aan een raadsman voor verdere procedure en zijn nog hangende na 3/12/2018.

Gerechtelijke uithuiszettingen
5

Minnelijke opzeggen
22

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 2018 deden wij 92 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 2018 deden wij 14 bezoeken i.h.k.v. slechte bewoning.

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

°In 2018 deden wij geen huisbezoek i.h.k.v. burenruzies

Totaal:	Alg. huisbezoeken	Slecht onderhoud
106	92	14

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 31/12/2018 heeft Tuinwijk 22 dossiers overgedragen aan het CAW. In 2018 werden 4 nieuwe dossiers overgedragen aan het CAW voor preventie tot uithuiszetting. 1 dossier werd niet weerhouden door het CAW. De 3 overige dossiers zijn nog lopende op 31/12/2018.

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 2018 werden geen nieuwe huurcontracten afgesloten op basis van dit protocol.

Op 31/12/2018 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 2018 vergaderd op 24 september 2018

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 2018 op volgende tijdstippen:

- 22 februari 2018
- 24 mei 2018
- 29 november 2018

L.8 OVMH vergaderingen

Tuinwijk maakt deel uit van de Oostvlaamse Maatschappijen voor Huisvesting, afgekort OVMH. De OVMH vergaderde in 2018 twee keer, met name op:

- 14 maart 2018
- 7 december 2018

L.9 Lidmaatschap VVH

Tuinwijk is lid van de Vereniging van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen vzw, afgekort VVH en betaalde 4.711,93€ lidgeld voor het jaar 2018.

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 2018 heeft er 1 MDO plaatsgevonden.

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.

Eind april 2018 werd de betrokken huurder in een gespecialiseerde instelling gehuisvest.

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 2018 drie keer plaats op:

- 10 januari 2018
- 23 mei 2018
- 1 oktober 2018

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.

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 2018 werden er 9 vermoedens van domiciliefraude gemeld bij de politie.

Hiervan zijn reeds 2 dossiers positief afgerond. De overige onderzoeken zijn nog lopende na 31/12/2018.

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

KSH met begeleidingsovereenkomst

Op 17 mei 2018 werd een samenwerkingsprotocol getekend tussen Tuinwijk, Stad Lokeren, OCMW, CAW Oost-Vlaanderen, Netwerk CGGZ en Organisaties voor Bijzondere Jeugdzorg van de regio inzake het regelen van de versnelde toewijzingen o.g.v. art. 24 §2 KSH. Dit protocol is in voege getreden op 1 juli 2018.

De welzijnspartners hadden recht op 3 versnelde toewijzingen in 2018.

De eerste geplande commissie versnelde toewijzingen in augustus werd afgelast wegens GEEN geschikte kandidaten.

Op 13 december 2018 kwam de Commissie Versnelde toewijzingen dan voor de eerste keer bij elkaar op het stadhuis te Lokeren.

Er werd 1 kandidaat weerhouden die voldeed aan alle criteria. Hiervoor werd een begeleidingsovereenkomst afgesloten en betrokkene heeft op basis hiervan begin 2019 een versnelde toewijzing gekregen van een passende woongelegenheid.

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 2018 heeft er 1 burenbemiddeling plaatsgevonden 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 overzichtsfomulier 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.

In 2018 loopt dit project ondertussen in de wijk Vlasdam/Kleine Dam, Oud-Strijderslaan 10-12 en Haarsnijderslaan 6.

P.2 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.

In het jaar 2018 ontvingen wij 1 aanvraag. Deze werd ondertussen goedgekeurd op de Raad van Bestuur van 8 januari 2019

P.3 “Nieuwskrant” Tuinwijk

De samenwerking met de firma Genscom uit Antwerpen werd verdergezet.

Volgende edities werden uitgegeven en verdeeld aan onze bewoners in 2018:

Nr. 15 – 1^{ste} editie 2018 – zomereditie

Nr. 16 – 2^{de} editie 2018 – december 2018

P.4 Informatievergaderingen voor bewoners

Er vond 1 informatievergadering plaats in 2018 in samenwerking met de Watergroep, in het kader van de plaatsing van digitale watermeters in diverse appartementsgebouwen als proefproject. De informatievergadering ging door op 12/09/2018.

P.5 Tevredenheidsenquêtes nieuwe huurders

tevredenheidsenquête nieuwe huurders 2018

aantal bevragingen: 63

aantal voltooid: 37

	zeer tevreden	tevreden	ontevreden	zeer ontevreden	geen antwoord		
hoe tevreden bent u over uw woning?	62,16%	35,14%	2,70%	0%	0%		
hoe tevreden bent u over uw buurt?	30,56%	61,11%	5,56%	0%	2,78%		
	helemaal akkoord	akkoord	niet akkoord	helemaal niet akkoord	geen antwoord		
hoe tevreden bent u over de medewerkers van Tuinwijk?							
ik kon de medewerker makkelijk bereiken	37,14%	57,14%	2,86%	0%	2,86%		
de medewerker was beleefd	48,65%	48,65%	0%	0%	2,70%		
de medewerker had aandacht en begrip voor mijn problemen	47,22%	44,44%	2,78%	2,78%	2,78%		
de medewerker gaf mij duidelijke informatie over mijn woning	43,24%	56,76%	0%	0%	0%		
de medewerker maakte duidelijke afspraken over hoe en wanneer ik in mijn nieuwe woning kon wonen	44,44%	55,56%	0%	0%	0%		
Tuinwijk is de afspraken nagekomen	47,22%	47,22%	0%	3%	3%		
	zeer tevreden	tevreden	ontevreden	zeer ontevreden	geen antwoord		
hoe tevreden was u over onze bereikbaarheid? Hoe tevreden bent u over...							
...de afstand van bij u thuis tot het kantoor van Tuinwijk	35,14%	62,16%	0%	0%	2,70%		
...hoe bereikbaar Tuinwijk is met de bus of tram	11,76%	29,41%	5,89%	0%	52,94%		
...hoe toegankelijk het kantoor van Tuinwijk is voor mensen met een lichamelijke beperking	20,59%	47,06%	0%	0%	32,35%		
...de mogelijkheid om te parkeren	20,59%	61,76%	2,94%	2,94%	11,77%		
...de openingsuren	17,14%	57,14%	22,86%	2,86%	0%		
...hoe vlot u het kantoor van Tuinwijk kan bereiken via telefoon	21,62%	72,97%	2,70%	2,71%	0%		
hoe tevreden bent u in het algemeen over de dienstverlening van Tuinwijk?	30,56%	66,67%	0%	0%	2,77%		
	per telefoon	bezoek aan kantoor	een medewerker die thuis komt	per brief	per e-mail	via de website	ik wil nog iets anders
hoe neemt u het liefst contact op met tuinwijk? Bv. als u een vraag of probleem hebt.	41,67%	47,22%	0	2,78%	8,33%	0%	0%
	heel goed	voldoende	onvoldoende	heel slecht	ik kreeg geen huishoudelijk reglement	geen antwoord	
hoe goed begreep u het huurcontract?	38,89%	52,78%	2,78%	2,78%	0,00%	3%	
hoe goed begreep u het huishoudelijk reglement?	33,33%	52,78%	5,56%	2,78%	5,56%	0%	

Tuinwijk heeft het huishoudelijk reglement uitgelegd. Hoe goed begreep u de uitleg?							
	heel goed	voldoende	onvoldoende	heel slecht	er is geen plaatsbeschrijving gemaakt	geen antwoord	
Hoe goed begreep u de plaatsbeschrijving?	43,24%	43,24%	9,11%	2,70%	2,70%	0%	
	heel goed	voldoende	onvoldoende	heel slecht	ik kreeg geen uitleg	geen antwoord	
hoe goed is de plaatsbeschrijving uitgelegd?	43,24%	45,95%	2,70%	0%	5,41%	2,70%	
hoe goed begreep u de verplichtingen?	37,14%	48,57%	5,71%	0%	5,71%	2,86%	
hoe goed begreep u de uitleg over de toestellen?	22,22%	47,22%	16,67%	0%	11,11%	2,78%	
hoe goed begreep u de uitleg over huurachterstal ondersteuning?	38,69%	36,11%	0%	0%	22,22%	2,78%	
hoe goed begreep u de uitleg over bewonersorganisaties?	16,67%	41,67%	8%	0%	25,00%	8,33%	
	zeer belangrijk	belangrijk	onbelangrijk	zeer onbelangrijk	geen antwoord		
hoe belangrijker vindt u het dat Tuinwijk u goed informeert over...							
...het huurcontract	54,05%	45,95%	0%	0%	0%		
...het huishoudelijk reglement	45,95%	51,35%	0%	0%	2,70%		
...de plaatsbeschrijving	48,65%	45,95%	0%	0%	5%		
...de onderhoudsverplichtingen	48,65%	51,35%	0%	0%	0,00%		
...de toestellen	55,56%	41,67%	0%	0%	2,78%		
...de ondersteuning bij huurachterstal	45,95%	43,24%	3%	0%	0,11%		
...hoe u kunt laten weten dat u een defect of probleem hebt	67,57%	27,03%	0%	0%	5,41%		
...hoe u een klacht kan indienen	56,76%	40,54%	0%	0%	2,70%		
...de bewonersorganisaties	37,84%	45,95%	11%	0%	5,41%		

Volgend actiepunt volgt uit de resultaten van de enquêtes:

De ondertekening van de huurcontracten zal in de toekomst in groep worden aangepakt met voorafgaand een PowerPointpresentatie. Team K&B werkt, in samenwerking met team TD, hiervoor een presentatie uit waarbij alle nuttige info voor de nieuwe huurders zit vervat.

De presentatie zal opgedeeld worden in 3 stukken:

- Huurcontract/huurprijsberekening/huurbetaling/achterstal ...
- Technische uitleg/ziezo-boekje/meters nutsvoorzieningen/plaatsbeschrijving ...
- Sociaal/bewonerswerking/reclame redactieraad ...

De aangehaalde werkpunten komen dan sowieso uitgebreid aan bod in de presentatie

Streefdatum: vanaf verhuringen 01/06/2019 (eind mei 1^{ste} presentatie)

Evaluatie nieuw systeem na ±6 maanden.

Q. Onderhoud

Q.1 Dagdagelijks onderhoud

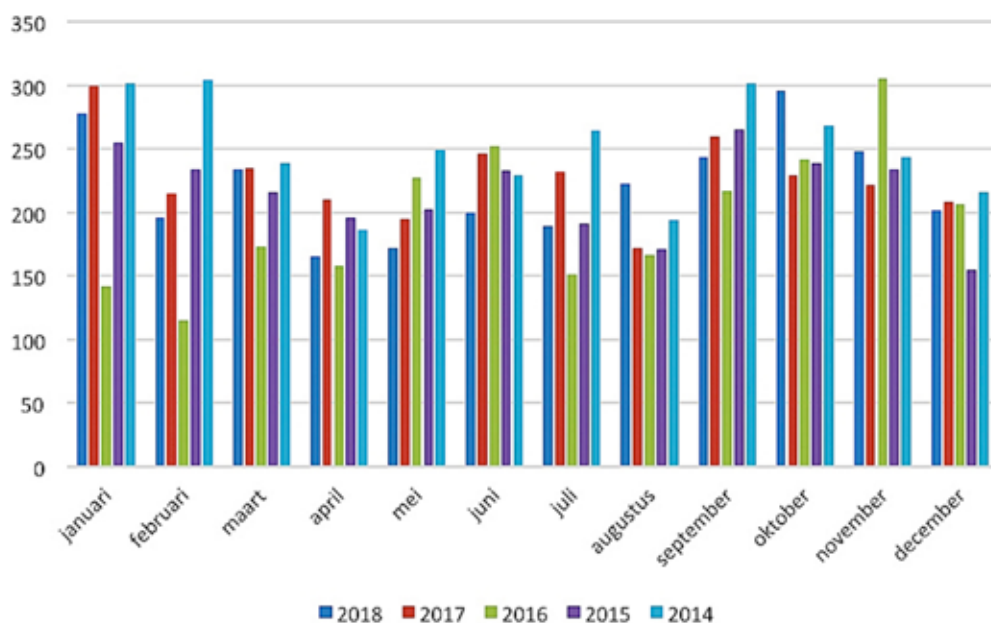
Technische gebreken worden telefonisch, via mail, via het loket of bij huisbezoek meegedeeld. In 2018 werden er 2.864 werkbonnen aangemaakt, die werden uitgevoerd:

- enerzijds door eigen personeel (2.262 werkbonnen)
- anderzijds door externe aannemers (602 werkbonnen)

Tuinwijk betaalde in 2018 € 337.192,60 incl. BTW aan facturen voor externe aannemers, *vermeerdert met de niet aftrekbare btw*, voor onderhoud en herstellingswerken.

Aantal meldingen per maand

maand	2018	2017	2016	2015	2014
januari	278	300	141	255	301
februari	196	215	115	234	304
maart	234	235	173	216	239
april	165	210	158	196	186
mei	172	195	227	202	249
juni	200	246	252	233	229
juli	189	232	151	191	264
augustus	222	172	166	171	194
september	243	260	217	265	301
oktober	296	229	241	239	268
november	248	221	305	234	243
december	201	208	206	155	216
Eindtotaal	2644	2723	2352	2591	2994



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

In 2018 werd voor wat betreft groot onderhoud en herstel volgende projecten met eigen middelen gefinancierd en uitgevoerd:

- Schilderen houten buitenschrijnwerk en betonnen gevel-elementen (groep 04.08 (Kanaalstraat) – groep 06.07 (Patershof) – groep 05.02 (Lelielaan)): € 49.860,13 (Excl. BTW) (gegund in 2018 – uitvoering in 2018)
- Heraanleg voortuinen + vernieuwen tuinafsluitingen Vlietstraat met even nummering (2 t/m 32): € 79.054,03 (Excl. BTW) (gegund in 2018 – uitvoering najaar 2018 & voorjaar 2019)
- Omgevingswerken Waterwijk: € 114.079,50 (Excl. BTW) (gegund in 2018 – uitvoering in 2018)

Q.3 Tevredenheidsenquêtes hersteldienst

Resultaat tevredenheid-enquête hersteldienst 2018

Aantal verstuurde formulieren: 642 Stuks

Aantal teruggebrachte formulieren: 185 Stuks (Responsgraad van 29%)

		Ja	Neen
1.	Heeft Tuinwijk/aannemer met u voorafgaandelijk een afspraak gemaakt	162	23

2.	Heeft Tuinwijk/aannemer zich aan deze afspraak gehouden	154	31
----	---	-----	----

		Zeer tevreden	Matig tevreden	Tevreden	Onverschillig	Matig ontevreden	Zeer ontevreden
3.	Wat vindt u van de kwaliteit van het geleverde werk	111	32	23	11	6	2

4.	Wat vindt u van de communicatie met Tuinwijk	102	38	25	10	8	2
----	--	-----	----	----	----	---	---

		Ja	Neen
5.	Is uw melding naar tevredenheid opgelost	163	22

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/techniker om dit te bespreken en op te lossen.

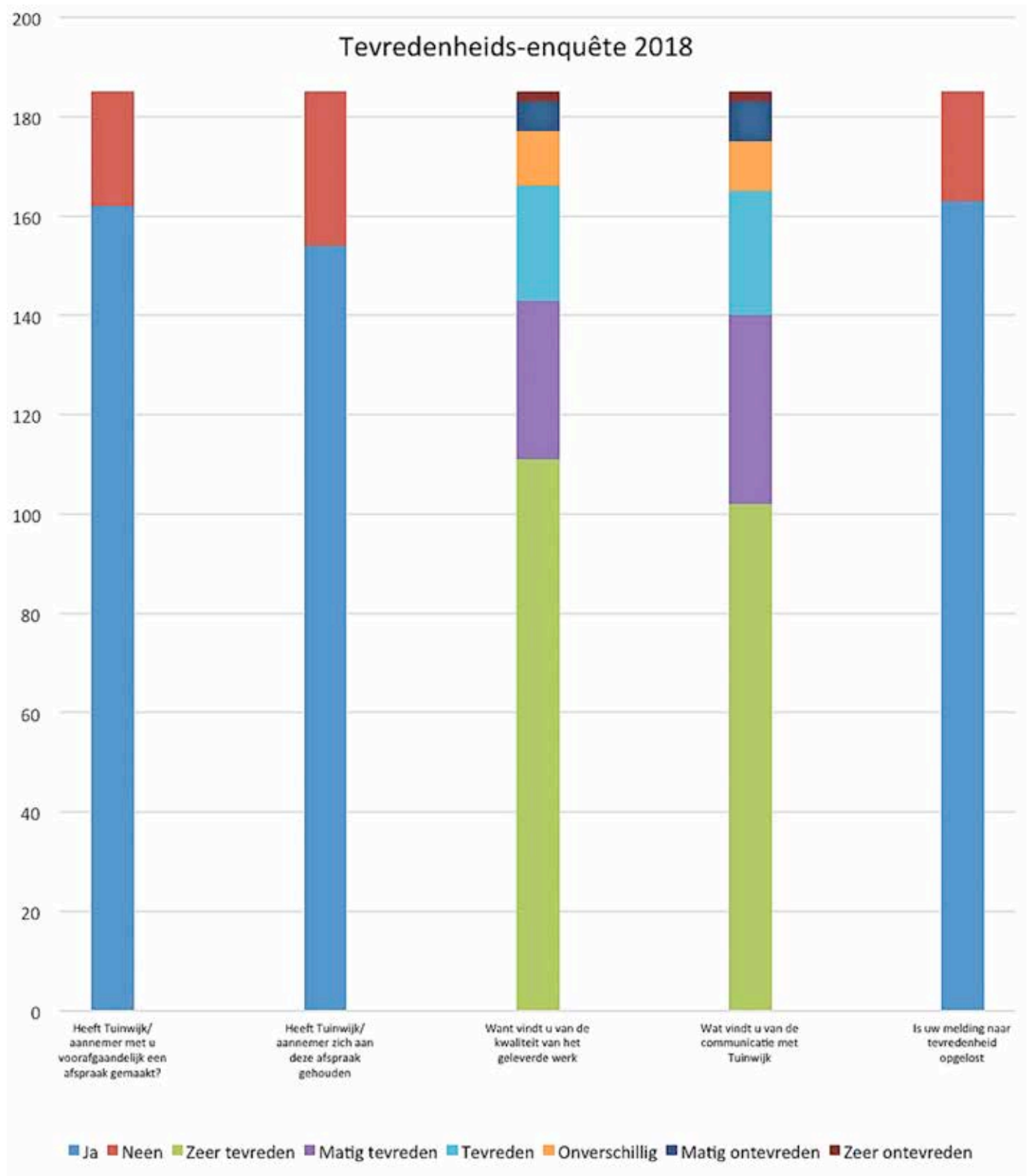
De meeste opmerkingen gaan over een nieuwe melding van een defect, het feit dat er voorafgaand geen afspraak is gemaakt en volgens de huurder slechte uitvoering van de werken.

We hebben vastgesteld dat de huurders veel veranderen van telefoonnummer waardoor wij niet altijd de juiste contactgegevens hebben en er dus geen afspraak kan gemaakt worden. Om dit te voorkomen wordt er bij het melden van een technisch mankement de contactgegevens van de huurder gecontroleerd.



Als er melding wordt gemaakt van slechte uitvoering van de werken wordt dit door Tuinwijk gecontroleerd en indien nodig doorgegeven aan de desbetreffende aannemer/technieker. Als dit verschillende malen voorvalt bij éénzelfde aannemer wordt deze geschrapt van onze lijst en wordt hiermee niet meer samengewerkt in de toekomst.

Bij melding van een nieuw mankement aan de woning wordt hiervoor een nieuwe werkbon opgemaakt maar ook gemeld aan de huurder om in de toekomst alle problemen in één keer door te geven aan Tuinwijk.



R. Overzicht schadedossiers 2018

Polis brand

Dossier	Datum	adres	nr.	omschrijving schade	schadebedrag	status
Sl1090070718	5/01/2018	Kleine Dam	21/0302	waterschade bij eigenaar door lek in dakgoten	€ 2.951,48	afgehandeld
Sl1090101518	9/01/2018	neerhofdreef	25	lek dak - aannemer aansprakelijk	niet gekend	afgehandeld
Sl1090126218	14/01/2018	Rode Kruisstraat	5W1 - 5W5	waterschade door lek afvoer bad	€ 5.051,66	lopende
Sl1090062618	18/01/2018	diverse adressen		stormschade	€ 14.112,35	lopende
Sl1090266018	16/02/2018	Brugstraat	17	aanrijding door bekenden	€ 529,20	afgehandeld
Sl1090234718	2/03/2018	Torenstraat	28	aanrijding door onbekenden	€ 619,57	afgehandeld
Sl1090286918	1/02/2018	Sterrestraat	137 - 139	waterschade in 137 door infiltratie terras	niet gekend	lopende
Sl1090408618	27/04/2018	Vlasdam	2 B27	waterschade door infiltratie dak/dakgoot	€ 1.937,99	afgehandeld
Sl1090700218	13/06/2018	Vlasdam/Kl. Dam	garage nr. 35	aanrijding ijzeren hekwerk	€ 0,00	afgehandeld
Sl1090772818	8/07/2018	Vlietstraat	5	vandalisme / schade beneden de vrijstelling	€ 0,00	afgehandeld
Sl1090979718	30/08/2018	Oud-Strijderslaan	12 G9	waterschade/lek aan boiler	€ 875,05	afgehandeld
Sl1091182818	15/09/2018	Koning Albertlaan	108 garages	aanrijding poort door bekenden	€ 5.329,00	lopende
Sl1091606918	24/12/2018	Meersstraat	10W31	inbraak	offertes gevraagd	lopende
Sl1091611218	26/12/2018	Oud-Strijderslaan	10D9	verstopping/uitbraak douche	in afwachting facturen	lopende
Sl1091611118	29/12/2018	Vlasdam	2	glasbraak inkomdeur/ vandalisme	€ 360,00	lopende
nog niet gekend	12/12/2018	Kanaalstraat	4	inbraak	€ 1.915,00	lopende
nog niet gekend	1/12/2018	Lelielaan	3 W5	braakschade door brandweer	in afwachting facturen	lopende

Polis voertuigen

Dossier	Datum	voertuig	Oorzaak	betaling	status
SA1021731918	7/02/2018	ACR470	aanrijding tussen eigen voertuigen	€ 1.100,87	afgehandeld
SA1021731918	7/02/2018	ACR460	aanrijding tussen eigen voertuigen	0	afgehandeld

Polis arbeidsongevallen

Dossier	Datum	Personeelslid	Oorzaak	status
ST1381060618	9/01/2018	El Bahri Farida	arbeidswegongeval	lopende
ST1381738418	4/06/2018	Verniers Cindy	struikelen/uitglijden vaste trap	afgehandeld
ST1382450118	16/10/2018	Volckeryck Bruno	schade bril/kras	afgehandeld

S. Bijzondere verslagen

S.1 Bijzonder verslag omtrent het toezicht op het sociaal oogmerk van de vennootschap in 2018

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 2018 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 € 633.909 (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 1.346 kandidaat-huurders op de wachtlijst op 31/12/2018, waarvan 1.138 externe en 208 zittende huurders die intern wensen te verhuizen.

Er zijn 39 kandidaat-kopers voor sociale koopwoningen en 6 kandidaat-kopers voor sociale kavels op de wachtlijst op 31/12/2018.

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 € 1.209.722 (grootboekrekening 62).

De werkingskosten belopen € 126.652 (grootboekrekening 610).

Vier sociaal-economisch afgeschreven woningen werden verkocht voor een totaal bedrag van € 633.000. Deze bedragen werden en zullen opnieuw worden geïnvesteerd in de renovatie van het bestaand sociaal huurpatrimonium.

S.2 Verslag raad van bestuur werkingsjaar 2018 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 31/12/2018.

Commentaar op de jaarrekening afgesloten op 31/12/2018

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 € 536.880.

Dit resultaat wordt nader toegelicht:

De totale bedrijfsopbrengsten bedragen € 6.594.387.

De vennootschap heeft daarvan een totale omzet van de huuractiviteiten van € 5.703.687. Er werden ook belangrijke meerwaarden gerealiseerd (€ 597.974) door de verkoop van 4 onverhuurbare woningen.

Na aftrek van de bedrijfskosten (totaal van € 5.733.802) resulteerde dit in een uiteindelijke bedrijfswinst van € 860.585.

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 -415.578. Dit is het verschil tussen de financiële opbrengsten (€ 847.359), voornamelijk bestaande uit kapitaalsubsidies, intrestsubsidies en intresten op R/C bij de VMSW en de financiële kosten (€ 1.262.937).

De liquide middelen per 31/12/2018 bedragen € 11.224.376.

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

Niet van toepassing voor de vennootschap.

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

Niet van toepassing voor de vennootschap

3. Onderzoek en ontwikkeling

Niet van toepassing voor de vennootschap

4. Bijkantoren

De vennootschap heeft geen bijkantoren

5. Gebruik van financiële instrumenten door de vennootschap

Niet van toepassing voor de vennootschap

6. 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 23 april 2019.

De heer Jan Cools – voorzitter

De heer Hector Van Hoye – 1ste ondervoorzitter

De heer Johan Van Havermaet – 2de ondervoorzitter

De heer Filip Liebaut

De heer Freddy Verdurme

De heer Luc Van de Velde

Mevrouw Martine Rooms

Mevrouw Elke Van Grembergen

Mevrouw Isabelle Van de Velde

S.3. Remuneratieverslag (art.100 (§1, 6°/3) van het Wetboek van Vennootschappen)

Naam	Bedrag	Periode		Instelling	
		van	tot	nummer	naam
Van Hoye Hector	4019,57	1/01/2018	31/12/2018	207.463.402	STAD LOKEREN
Liebaut Filip	2095,56	1/01/2018	31/12/2018	207.725.795	PROVINCIE OOST-VLAANDEREN
Liebaut Hilaire	3375,30	1/01/2018	31/12/2018	207.463.402	STAD LOKEREN
Van Havermaet Johan	8270,22	1/01/2018	31/12/2018	207.463.402	STAD LOKEREN
Verdurme Freddy	2095,56	1/01/2018	31/12/2018	212.194.131	O.C.M.W. LOKEREN
Heyninck Tina	1743,66	1/01/2018	31/12/2018	207.463.402	STAD LOKEREN
Van de Velde Luc	1743,66	1/01/2018	31/12/2018		PARTICULIEREN

Commissaris	Bezoldiging		
Naam	Bedrag	Periode	
		van	tot
Finvision Bedrijfsrevisoren Waasland BVBA vertegenwoordigd door : Van Hemelryck Geert	5747,50	1/01/2018	31/12/2018

T. Jaarverslag

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	80.802.823	76.927.565
Immateriële vaste activa	6.2	21	21.281	3.255
Materiële vaste activa	6.3	22/27	80.781.367	76.924.135
Terreinen en gebouwen		22	79.954.915	76.075.062
Installaties, machines en uitrusting		23	7.707	9.417
Meubilair en rollend materieel		24	36.943	47.241
Leasing en soortgelijke rechten		25		
Overige materiële vaste activa		26		
Activa in aanbouw en vooruitbetalingen		27	781.802	792.415
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
Glottende activa		29/58	12.784.894	12.271.125
Vorderingen op meer dan één jaar		29		
Handelsvorderingen		290		
Overige vorderingen		291		
Voorraden en bestellingen in uitvoering		3	671.075	432.150
Voorraden		30/36	671.075	432.150
Grond- en hulpstoffen		30/31		29.099
Goederen in bewerking		32		
Gereed product		33		
Handelsgoederen		34		
Onroerende goederen bestemd voor verkoop		35	671.075	403.051
Vooruitbetalingen		36		
Bestellingen in uitvoering		37		
Vorderingen op ten hoogste één jaar		40/41	336.599	385.278
Handelsvorderingen		40	303.712	309.084
Overige vorderingen		41	32.887	76.194
Geldbeleggingen	6.5.1/6.6	50/53		1.100.000
Eigen aandelen		50		
Overige beleggingen		51/53		1.100.000
Liquide middelen		54/58	11.224.376	9.889.490
Overlopende rekeningen	6.6	490/1	552.844	464.207
TOTAAL VAN DE ACTIVA		20/58	93.587.717	89.198.690

Nr.	BE 0400.180.131		VOL 3.2
-----	-----------------	--	---------

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
PASSIVA				
Eigen vermogen		10/15	27.429.083	27.110.606
Kapitaal	6.7.1	10	205.994	205.994
Geplaatst kapitaal		100	223.975	223.975
Niet-opgevraagd kapitaal		101	17.981	17.981
Uitgiftepremies		11		
Herwaarderingsmeerwaarden		12		
Reserves		13	22.208.315	21.786.954
Wettelijke reserve		130	22.517	22.517
Onbeschikbare reserves		131	17.239.241	16.702.361
Voor eigen aandelen		1310		
Andere		1311	17.239.241	16.702.361
Belastingvrije reserves		132	4.946.557	5.062.076
Beschikbare reserves		133		
Overgedragen winst (verlies)	(+)/(-)	14		
Kapitaalsubsidies		15	5.014.774	5.117.658
Voorschot aan de vennoten op de verdeling van het netto-actief		19		
Voorzieningen en uitgestelde belastingen		16	697.948	621.328
Voorzieningen voor risico's en kosten		160/5	242.049	153.571
Pensioenen en soortgelijke verplichtingen		160		
Fiscale lasten		161		
Grote herstellings- en onderhoudswerken		162	242.049	153.571
Milieuverplichtingen		163		
Overige risico's en kosten	6.8	164/5		
Uitgestelde belastingen		168	455.899	467.757
Schulden		17/49	65.460.686	61.466.756
Schulden op meer dan één jaar	6.9	17	62.046.807	57.798.156
Financiële schulden		170/4	61.080.410	56.858.359
Achtergestelde leningen		170		
Niet-achtergestelde obligatieleningen		171		
Leasingschulden en soortgelijke schulden		172		
Kredietinstellingen		173	61.080.410	56.858.359
Overige leningen		174		
Handelsschulden		175		
Leveranciers		1750		
Te betalen wissels		1751		
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen		176		
Overige schulden		178/9	966.397	939.797
Schulden op ten hoogste één jaar	6.9	42/48	2.796.326	3.089.480
Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen		42	1.978.629	2.102.209
Financiële schulden		43		
Kredietinstellingen		430/8		
Overige leningen		439		
Handelsschulden		44	318.461	402.378
Leveranciers		440/4	318.461	402.378
Te betalen wissels		441		
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen		46		
Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	6.9	45	431.460	505.730
Belastingen		450/3	286.279	365.094
Bezoldigingen en sociale lasten		454/9	145.181	140.636
Overige schulden		47/48	67.776	79.163
Overlopende rekeningen	6.9	492/3	617.553	579.120
TOTAAL VAN DE PASSIVA		10/49	93.587.717	89.198.690

Nr.	BE 0400.180.131		VOL 4
-----	-----------------	--	-------

RESULTATENREKENING

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Bedrijfsopbrengsten		70/76A	6.594.387	6.932.442
Omzet	6.10	70	5.703.687	5.727.111
Voorraad goederen in bewerking en gereed product en bestellingen in uitvoering: toename (afname) (+)/(-)		71		
Geproduceerde vaste activa		72	4.281	12.127
Andere bedrijfsopbrengsten	6.10	74	273.776	469.384
Niet-recurrente bedrijfsopbrengsten	6.12	76A	612.643	723.820
Bedrijfskosten		60/66A	5.733.802	5.030.892
Handelsgoederen, grond- en hulpstoffen		60	127.438	76.066
Aankopen		600/8	129.457	88.509
Voorraad: afname (toename) (+)/(-)		609	-2.019	-12.443
Diensten en diverse goederen		61	1.664.095	1.197.860
Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen (+)/(-)	6.10	62	1.209.722	1.166.520
Afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële vaste activa		630	2.248.761	2.150.019
Waardeverminderingen op voorraden, op bestellingen in uitvoering en op handelsvorderingen: toevoegingen (terugnemingen) (+)/(-)	6.10	631/4	6.628	16.308
Vorzieningen voor risico's en kosten: toevoegingen (bestedingen en terugnemingen) (+)/(-)	6.10	635/8	88.478	12.719
Andere bedrijfskosten	6.10	640/8	388.680	411.400
Als herstructureringskosten geactiveerde bedrijfskosten (-)		649		
Niet-recurrente bedrijfskosten	6.12	66A		
Bedrijfswinst (Bedrijfsverlies) (+)/(-)		9901	860.585	1.901.550
Financiële opbrengsten		75/76B	847.359	631.543
Recurrente financiële opbrengsten		75	847.359	631.543
Opbrengsten uit financiële vaste activa		750		
Opbrengsten uit vlottende activa		751	8.989	8.799
Andere financiële opbrengsten	6.11	752/9	838.370	622.744
Niet-recurrente financiële opbrengsten	6.12	76B		
Financiële kosten		65/66B	1.262.937	1.231.682
Recurrente financiële kosten	6.11	65	1.262.937	1.231.682
Kosten van schulden		650	1.262.435	1.231.306
Waardeverminderingen op vlottende activa andere dan voorraden, bestellingen in uitvoering en handelsvorderingen: toevoegingen (terugnemingen) (+)/(-)		651		
Andere financiële kosten		652/9	502	376
Niet-recurrente financiële kosten	6.12	66B		
Winst (Verlies) van het boekjaar vóór belasting (+)/(-)		9903	445.007	1.301.411
Onttrekking aan de uitgestelde belastingen		780	11.859	11.859
Overboeking naar de uitgestelde belastingen		680		
Belastingen op het resultaat (+)/(-)	6.13	67/77	35.505	65.300
Belastingen		670/3	35.505	65.500
Regularisering van belastingen en terugnemingen van voorzieningen voor belastingen		77		200
Winst (Verlies) van het boekjaar (+)/(-)		9904	421.361	1.247.970
Onttrekking aan de belastingvrije reserves		789	115.519	115.519
Overboeking naar de belastingvrije reserves		689		
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar (+)/(-)		9905	536.880	1.363.489

RESULTAATVERWERKING

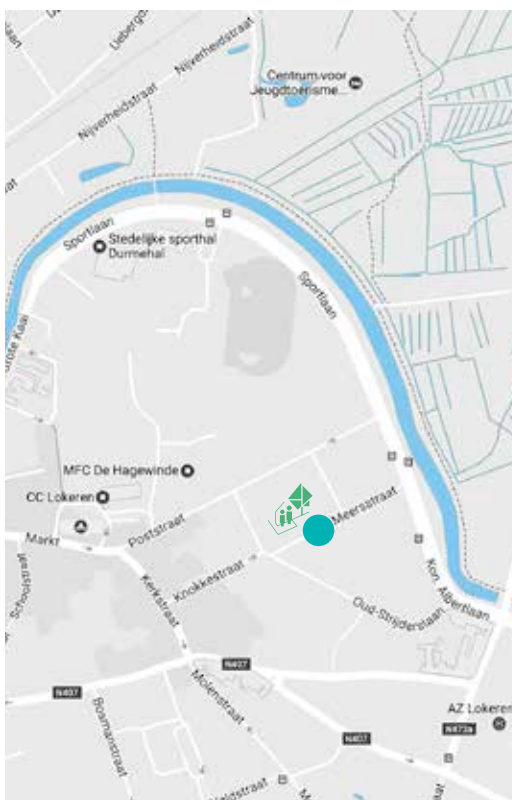
		Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Te bestemmen winst (verlies)	(+)/(-)	9906	536.880	1.363.489
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar	(+)/(-)	9905	536.880	1.363.489
Overgedragen winst (verlies) van het vorige boekjaar	(+)/(-)	14P		
Onttrekking aan het eigen vermogen		791/2		
aan het kapitaal en aan de uitgiftepremies		791		
aan de reserves		792		
Toevoeging aan het eigen vermogen		691/2	536.880	1.363.489
aan het kapitaal en aan de uitgiftepremies		691		
aan de wettelijke reserve		6920		
aan de overige reserves		6921	536.880	1.363.489
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
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

