

VERSLAG VAN DE RAAD VAN BESTUUR

WERKINGSJAAR 2021



Meersstraat 8
9160 Lokeren

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

Beste lezer,

Oef, we zijn in 2022 geraakt. Hopelijk hebben we hier bij ons het zwaarste leed geleden op vlak van de corona-pandemie. Want het afgelopen jaar was me er weer eentje. Een jaar van veel binnen zitten, een jaar van weinig contacten, laat staan feesten, een jaar van alles uitstellen.

Maar binnen de muren van Tuinwijk gonsde het van de activiteiten. Op tal van vlakken. Zo werd een grote renovatieplanning opgemaakt. Dat wil zeggen dat het hele patrimonium op tafel werd gelegd en dat we hebben afgesproken welke woningen wanneer zullen worden gerenoveerd. En of dat geheel of gedeeltelijk zal gebeuren. Want sommige woningen zullen tegen die tijd tot op de draad versleten zijn dat enkel nog vervangbouw een goed alternatief kan zijn. In andere panden zullen keukens en elektriciteit worden aangepakt. Wees gerust dat zo'n renovatieplanning opmaken voor een woningenbestand van 1500 woongelegenheden geen lachertje is. Maar we hebben nu wel handvatten om ons de komende jaren aan vast te houden.

Tegelijk werden enkele zeer oude en alleenstaande woningen verkocht aan de hoogste bidder. Deze centen heeft Tuinwijk hard nodig om de honderden kleinere herstellingen die elk jaar weer opduiken te kunnen bekostigen.

Daarnaast werd ook verder gewerkt aan nieuwbouw-projecten. De 6 woningen en appartementen aan de Droge Keel werden te koop aangeboden. Het project Gladiolenhof zal resulteren in 25 nieuwe woongelegenheden en werd klaargemaakt om opgestart te worden in 2022. Ook het grootste project van de laatste jaren – het project Heirbrugpark – met 9 koopkavels, 14 koopwoningen, 13 huurwoningen en 12 woongelegenheden voor mensen met een mentale beperking die min of meer alleen zullen wonen, weliswaar onder het toezieende oog van één begeleider. Tenslotte werd ook alles in gereedheid gebracht om de site Apostelhuizen aan de Zelestraat te verkopen in ruil voor centen van het ziekenhuis en twee mooie stukken bouwgrond van de stad, aan Hoedhaar en op de Kouter.

Een grote verandering naar de toekomst zal de intrede van de woonmaatschappij zijn. Alle sociale huisvestingsmaatschappijen zullen hun erkenning verliezen vanaf 1/1/2023. Vanaf dat moment zal er maar één woonmaatschappij meer actief mogen zijn in een bepaalde regio. De regio waar wij actief zullen zijn is Moerbeke-Lokeren-Waasmunster. Weet dat voor u als huurder niets zal veranderen. Maar voor sommige mensen binnen Tuinwijk brengt dit heel veel extra werk met zich mee. Eens er meer duidelijkheid rond is en alles wat concreter is geworden, kom ik daar zeker op terug in een aparte nieuwsbrief die u in uw bus zal vinden.

En ondertussen kreeg Tuinwijk ook nog eens een Globaal Onderzoek (GLOBO) te verwerken. Daarin kijkt Vlaanderen of Tuinwijk alles volgens de regels van de kunst doet (financieel beheer, toewijs,...) en ook met goed gevolg. De beoordeling was op elk onderzocht item 'uitstekend'. Een pluim voor al onze medewerkers.

Ziezo, dan wens ik u veel leesgenot bij de cijfers en tabellen die u hierna vindt. Heeft u nog vragen, maak dan een afspraak met het bureau. Wij zien u nog steeds graag (op afspraak) komen.



Jan Cools
Voorzitter

Inhoudsopgave

A. Beheerszaken	7
A.1. Personeel	7
A.2 Leden van het Directiecomité en de Raad van Bestuur jaar 2021	12
A.3 Directiecomité en Raad van Bestuur: vergaderingen in het jaar 2021	13
A.4. Wijzigingen in het aandelenregister	13
A.5. Participaties – participatie ASTER cv	14
A.6. Opleidingen personeel 2021	14
A.7. Vorming woonmaatschappij tegen 1/01/2023	18
B. Grondverwerving / aankoop goede woning	19
C. Verkoop van woningen / restgronden	19
D. Bouw- en renovatieactiviteiten	20
D.1 Aanbestedingen in de loop van 2021	20
D.2 Werken in uitvoering in de loop van 2021	21
D.3 Werken definitief opgeleverd in de loop van 2021	23
E. Interne klachtenbehandeling binnen Tuinwijk	23
E.1 Klachtendecreet	23
E.2 Andere klachten	24
F. Bewoning en wachtlijst kandidaat-huurders	24
F.1. Verhuring	24
F.2 Bijzonderheden nopens de op 31/12/2021 verhuurde woongelegenheden	27
F.3. Huurprijzen	29
F.4. Kandidaat-huurders per 31/12/2021	31
F.5. Aantal weigeringen/schrappingen per 31/12/2021	33
F.6 Tevredenheidsenquêtes kandidaat-huurders	34
G. Wachtlijsten Kandidaat-kopers	35
G.1 Kandidaat-kopers sociale koopkavels per 31/12/2021	35
G.2 Kandidaat-kopers sociale koopwoningen per 31/12/2021	35
H. Huurachterstal	36
H.1 Huurachterstallen per 31/12/2021	36
H.2 Betaalplannen	36
I. Onthaal	36
J. Opzeggingen huurcontracten & Uithuiszettingen	37
J.1 Overzicht opzeggingen huurcontracten	37
J.2 Uithuiszettingen	37
K. Huisbezoeken	38
L. Samenwerking met andere actoren en welzijnspartners	39
L.1. Samenwerking met CAW – Preventie tot uithuiszetting	39
L.2. Samenwerking Tuinwijk met DIV – stad Lokeren	40
L.3. Protocol VAPH- partners	40
L.4. Samenwerkingsovereenkomst WZC Hof van Eksaarde – cvba Tuinwijk	40

L.5. Samenwerking met Ondersteuningsnet Lokeren (ONL)	40
L.6. NESSLO	41
L.7. Buurtmanagement	41
L.8. OVMH vergaderingen	41
L.9. Lidmaatschap VVH	41
L.10. Multidisciplinair Overleg (MDO)	41
L.11. Lokaal Woonoverleg	42
L.12. Deelname aan de Welzijnsdag	42
L.13 Samenwerking met OCMW	42
M. Domiciliefraude: samenwerking met Politie Lokeren	43
N. Versnelde toewijzingen met begeleidingsovereenkomst	43
O. Burenbemiddeling	43
P. Bewonerswerking	44
P.1 Projecten in het kader van Corona	44
P. 2 Project” propere traphallen”	45
P.3 Financiële ondersteuning van wijkevenementen	45
P.4 Focusgesprekken	45
P.5 Ganggesprekken	45
P.6 Permanentiemomenten	46
P.7 Soepmoment	46
P.8 “Nieuwskrant” Tuinwijk	46
P.9 Informatievergaderingen voor bewoners	47
P. 10 Contracten in groep ondertekenen	47
P.11 Tevredenheidsenquêtes nieuwe huurders	47
Q. Onderhoud	50
Q.1 Dagdagelijks onderhoud	50
Q.2 Groot onderhoud en herstel (niet-gesubsidieerd): met eigen middelen gefinancierd	52
R. Overzicht schadedossiers 2021	52
S. Bijzondere verslagen	53
S.1 Bijzonder verslag omtrent het toezicht op het sociaal oogmerk van de vennootschap in 2021	53
S.2 Verslag raad van bestuur werkingsjaar 2021 conform de bepalingen van art. 95 en 96 van het Wetboek van Vennootschappen	54
S.3. Remuneratieverslag (art.100 (§1, 6°/3) van het Wetboek van Vennootschappen)	56
T. Jaarrekening	57
Slotwoord	63

VERSLAG VAN DE RAAD VAN BESTUUR

over het boekjaar 2021

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 31/12/2021.

A. Beheerszaken

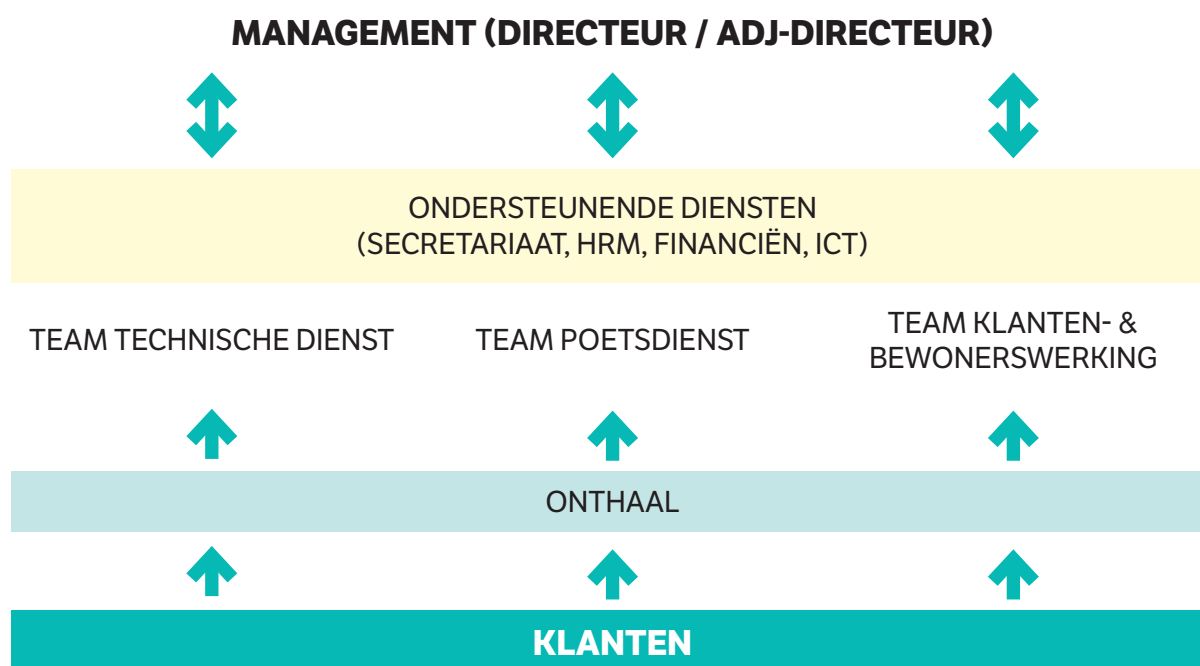
A.1. Personeel

Het totaal personeelsbestand van onze vennootschap op 31/12/2021 beloopt 20 medewerkers:

1. Administratief:	Bedienden:	12
2. Arbeiders:	Onderhoud en herstel:	3
	Poetsvrouwen:	4
	Huisbewaarders:	1 (afwezig wegens ziekte sinds 2015)

Van deze 20 werknemers werkten er op de afsluitdatum van het boekjaar 14 werknemers voltijds en 6 deeltijds. Dit komt neer op een totaal in voltijdse equivalenten van 18,1 op de afsluitdatum van het boekjaar 2021.

Organigram



Personeel

a. Algemeen Directeur

Tina Verkaeren



b. Onthaalbediende

Karla De Smet (sedert 6/11/2021 ook klachtenbehandelaar)



Het verloningspakket omvat
salarisschaal A286 (45.530 euro – 60.530 euro)
van de Vlaamse Overheid, maaltijdcheques,
een hospitalisatieverzekering en
een groepsverzekering (type: te bereiken doel)

c. Financieel beheer

Ronny Hyde



Schannon Blancquaert (boekhouding, huurdersadministratie en HRM)



d. Team Klanten & Bewonerswerking

Filip De Letter

Coördinator team klanten & bewonerswerking

Annelies Oosterlinck

Verantwoordelijke huurdersadministratie en opvolging achterstallen

Marijke Van Hecke

Maatschappelijk assistente

Daisy Colpaert

Verantwoordelijke kandidaat-huurders
(in dienst vanaf 04/01/2021)



Foto (van links naar rechts):

Marijke Van Hecke, Daisy Colpaert, Annelies Oosterlinck, Filip De Letter

e. Team technische dienst

Bert Vlaeminck	Teamcoördinator technische dienst en adjunct-directeur
Guy Baert	Technisch administratief medewerker
Luc D'Hollander	Technisch medewerker
Bart Van Opstal	Projectmedewerker technisch team



Foto (van links naar rechts):
Luc D'Hollander, Bert Vlaeminck, Bart Van Opstal, Guy Baert

f. Dienst kleine herstellingen

Stefaan D'Hondt
Wim Goossens
Bruno Volckeryck



Foto (van links naar rechts):
Bruno Volckeryck, Stefaan D'Hondt, Wim Goossens

g. Team poetsdienst

Bart Van Opstal Teamcoördinator poetsdienst

Cindy Verniers

Isabelle Herbosch

Celia Chukwuka

Daisy Buysse



Foto (van links naar rechts):

Daisy Buysse, Celia Chukwuka, Bart Van Opstal, Cindy Verniers,
Isabelle Herbosch

Frankie Baeyens (afwezig wegens ziekte sedert 2015)

Aanwervingen, uitdiensttredingen, interimcontracten, stagiaires en vakantiejobs dienstjaar 2021:

Aanwervingen:

- Op 4 januari 2021 is mevr. Daisy Colpaert in dienst getreden als deeltijds bediende met een contract van onbepaalde duur, met als functie verantwoordelijke kandidaat-huurders ter aanvulling van het team klanten- en bewonerswerking.

Interimcontracten:

Ter vervanging van poetsdame die fulltime ouderschapsverlof heeft opgenomen gedurende de maand augustus 2021, heeft volgende interimkracht voor Tuinwijk gewerkt:

- Mevr. Veerle Van Den Brande, arbeider - poets hulp: gepresteerde uren: 104,00 u

Als studentenjob via interim heeft volgende persoon voor Tuinwijk gewerkt gedurende het jaar 2021 op verschillende dagen verspreid doorheen het jaar:

- Jhr. Jens Van Opstal, administratief bediende – jobstudent: 93,00 u

Totaal aantal uren gewerkt door interimkrachten in 2021 : 197 uur

Totale kostprijs interimcontracten jaar 2021: 4.295,41 €

Uitdiensttredingen:

Er waren geen uitdiensttredingen gedurende het jaar 2021.

Stagiaires:

Er waren geen stagiaires werkzaam bij Tuinwijk in 2021, mede gelet op de coronapandemie.

Studentenjobs:

- Jhr. Gieljame DE VYLDER werkte van 5 juli 2021 tem 23 juli 2021 bij Tuinwijk met een arbeidsovereenkomst voor studenten voor bepaalde tijd in hoedanigheid van bediende.
- Jhr. Jens VAN OPSTAL werkte van 5 juli 2021 tem 9 juli 2021 bij Tuinwijk met een arbeidsovereenkomst voor studenten voor bepaalde tijd in hoedanigheid van bediende.

A.2 Leden van het Directiecomité en de Raad van Bestuur jaar 2021

a. Leden van de Raad van Bestuur op 31/12/2021

1. De heer Jan Cools, Voorzitter
2. De heer Hector Van Hoye, Ondervoorzitter
3. De heer Johan Van Havermaet, 2de Ondervoorzitter
4. De heer Freddy Verdurme, bestuurder
5. De heer Luc Van de Velde, bestuurder
6. De heer Filip Liebaut, bestuurder
7. Mevrouw Martine Rooms, bestuurder
8. Mevrouw Isabelle Van de Velde, bestuurder
9. Mevrouw Elke Van Grembergen, bestuurder

Raad van Bestuur



◀ **JAN COOLS**

Voorzitter



◀ **HECTOR VAN HOYE**

Ondervoorzitter



◀ **LUC VAN DE VELDE**

Bestuurder



◀ **JOHAN VAN HAVERMAET**

2de Ondervoorzitter



◀ **FREDDY VERDURME**

Bestuurder



◀ **FILIP LIEBAUT**

Bestuurder



◀ **ISABELLE VAN DE VELDE**

Bestuurder



◀ **MARTINE ROOMS**

Bestuurder



◀ **ELKE VAN GREMBERGEN**

Bestuurder

b. Leden van het Directiecomité op 31/12/2021

De heer Jan Cools, Voorzitter
De heer Hector Van Hoye, Ondervoorzitter
De heer Johan Van Havermaet, 2de Ondervoorzitter
De heer Freddy Verdurme
Mevr. Verkaeren Tina, Algemeen Directeur



Foto (van links naar rechts):
Johan Van Havermaet , Jan Cools, Tina Verkaeren, Hector Van Hoye, Freddy Verdurme

A.3 Directiecomité en Raad van Bestuur: vergaderingen in het jaar 2021

a. Directiecomité

Het Directiecomité vergaderde 16 keer, met name op:

- 19 januari 2021
- 2 februari 2021
- 23 februari 2021
- 16 maart 2021
- 13 april 2021
- 27 april 2021
- 18 mei 2021
- 1 juni 2021
- 22 juni 2021
- 6 juli 2021
- 24 augustus 2021
- 21 september 2021
- 5 oktober 2021
- 19 oktober 2021
- 16 november 2021
- 7 december 2021

b. Raad van Bestuur

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

- 12 januari 2021
- 9 februari 2021
- 9 maart 2021
- 13 april 2021
- 20 april 2021
- 11 mei 2021
- 8 juni 2021
- 13 juli 2021
- 14 september 2021
- 12 oktober 2021
- 9 november 2021
- 14 december 2021

c. Algemene Vergadering

De algemene vergadering vond plaats op 25 mei 2021

A.4. Wijzigingen in het aandelenregister

Op 18/02/2021 is aandeelhouder Willy De Bruyne, eigenaar van 8 aandelen, overleden. Het volstorte gedeelte ter waarde van 50,00 € werd, bij gebrek aan reactie door de wettige erfgenaam, per 24 maart 2022 gestort op de Deposito- en Consignatiekas.

A.5 Participaties

Participatie in ASTER CV

Tuinwijk participeert door middel van de aankoop van 1 A-aandeel door storting van 1.000 euro op 2 februari 2021 in ASTER CV.

Het aandeel werd ingeschreven in het aandelenregister van ASTER cv onder het nummer A067.

Wat is ASTER?

ASTER is een initiatief van de Vlaamse sociale huisvestingssector.

Het doel?

Investeren in duurzaam sociaal wonen.

ASTER is een letterwoord dat staat voor "Access to Sustainability for Tenants through Energy Effective Retrofit", vrij vertaald "Toegang tot duurzaamheid voor huurders door middel van energie-efficiënte modernisering".

Het ASTER-project heeft twee hoofddoelstellingen:

- Deskundigheid opbouwen voor het opzetten van een investeringsprogramma voor duurzame ontwikkeling in sociaal wonen;
- 20.000 fotonvoltaïsche installaties met een totale capaciteit van 40 megawatt plaatsen op bestaande sociale woningen.

Om de projectdoelstellingen te realiseren richtten 40 sociale huisvestingsmaatschappijen op 26 oktober 2020 de coöperatieve vennootschap ASTER cv op. In totaal beslisten 67 SHM's en de Vereniging van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen om aandeelhouder te worden van ASTER cv. De vennootschap heeft als finaliteit bij te dragen tot een duurzame sociale woninghuurmarkt voor de samenleving.

ASTER cv heeft tot voornaamste doel aan de behoeften en de noden van sociale huisvestingsmaatschappijen te voldoen, onder meer door met hen overeenkomsten te sluiten over de levering van goederen en diensten in het kader van het verduurzamen van de energie- en isolatiebehoeftes van sociale woningen.

A.6. Opleidingen personeel 2021

Jaar 2021: Opleidingen en trainingen personeel Tuinwijk

Naam	Inhoud	Datum en plaats	Kostprijs? (incl BTW)	Aantal uren?
Schannon Blancquaert	GPS Webinar Jaarafsluiting	7/01/2021 online	114,95 €	0,5
Tina Verkaeren	opleiding VMSW: nieuw projectportaal	13/01/2021 online	kosteloos	3
Bert Vlaeminck	Opleiding digitale projectopvolging : projectportaal (VMSW)	15/01/2021 online	kosteloos	3
Tina Verkaeren	Opleiding VMSW: nieuwe simulatietabel	18/01/2021 online	kosteloos	3,5
Bert Vlaeminck	Opleiding VMSW: nieuwe simulatietabel	18/01/2021 online	kosteloos	3,5
Bert Vlaeminck	Opleiding sociopack2020 deel 1 : mobiele apps	26/01/2021 online	114,95 €	3,5

Bart Van Opstal	Opleiding sociopack2020 deel 1 : mobiele apps	26/01/2021 online	114,95 €	3,5
Bert Vlaeminck	Opleiding sociopack2020 deel 2 : administrators	28/01/2021 online	114,95 €	3,5
Bart Van Opstal	Opleiding sociopack2020 deel 2 : administrators	28/01/2021 online	114,95 €	3,5
Filip De Letter	Opleiding sociopack2020 deel 2 : administrators	28/01/2021 online	114,95 €	3,5
Annelies Oosterlinck	Intervisie verhuurdiensten: ontbinding van de huurovereenkomst (VMSW)	8/02/2021 online	kosteloos	2
Filip De Letter	Intervisie ontbinding huurovereenkomst	11/02/2021 online	kosteloos	2
Marijke Van Hecke	Een gedragen communicatieplan opstellen (VMSW)	25/02/2021 online	kosteloos	3
Bart Van Opstal	Professionele schoonmaak	10/03/2021 kantoren Tuinwijk	kosteloos	4
Daisy Buysse	Professionele schoonmaak	10/03/2021 kantoren Tuinwijk	kosteloos	4
Isabelle Herbosch	Professionele schoonmaak	10/03/2021 kantoren Tuinwijk	kosteloos	4
Celia Chukwuka	Professionele schoonmaak	10/03/2021 kantoren Tuinwijk	kosteloos	4
Cindy Verniers	Professionele schoonmaak	10/03/2021 kantoren Tuinwijk	kosteloos	4
Tina Verkaeren	Woonforum VMSW	25/03/2021 online	kosteloos	5
Tina Verkaeren	Live webinar fraude buitenlandse eigendommen	30/03/2021 online	kosteloos	1
Daisy Colpaert	Opleiding Woonpartners: 2-jaarlijkse actualisatie	1/04/2021 online	114,95 €	3
Schannon Blancquaert	Opleiding DocPro: basisgebruik	2/04/2021 online	114,95 €	3
Tina Verkaeren	Opleiding DocPro: basisgebruik	2/04/2021 online	114,95 €	3
Bert Vlaeminck	Opleiding DocPro: basisgebruik	2/04/2021 online	114,95 €	3
Filip De Letter	Opleiding DocPro: basisgebruik	2/04/2021 online	114,95 €	3
Bart Van Opstal	Opleiding DocPro: basisgebruik	2/04/2021 online	114,95 €	3
Tina Verkaeren	Webinar HR-samenwerking in de Vlaamse Sociale huisvestingssector	21/04/2021 online	kosteloos	2
Schannon Blancquaert	Webinar Emprova web	22/04/2021 online	kosteloos	1
Schannon Blancquaert	opleiding BTW op vastgoed van SHM's (VMSW)	6/05/2021 online	kosteloos	3
Schannon Blancquaert	Opleiding informatieveiligheid (VMSW)	20/05/2021 online	kosteloos	1,5

Bart Van Opstal	Professionele schoonmaak verderzetting	2/06/2021 kantoren Tuinwijk	kosteloos	3
Daisy Buysse	Professionele schoonmaak verderzetting	2/06/2021 kantoren Tuinwijk	kosteloos	3
Isabelle Herbosch	Professionele schoonmaak verderzetting	2/06/2021 kantoren Tuinwijk	kosteloos	3
Celia Chukwuka	Professionele schoonmaak verderzetting	2/06/2021 kantoren Tuinwijk	kosteloos	3
Cindy Verniers	Professionele schoonmaak verderzetting	2/06/2021 kantoren Tuinwijk	kosteloos	3
Marijke Van Hecke	Hou je stressniveau gezond (VMSW)	17/06/2021 online	kosteloos	2
Annelies Oosterlinck	VMSW: onderzoek buitenlandse eigendommen	22/06/2021 online	kosteloos	2,5
Filip De Letter	VMSW: onderzoek buitenlandse eigendommen	29/06/2021 online	kosteloos	3
Tina Verkaeren	Opleiding sociopack Classic waarborgen	7/09/2021 online	57,48 €	1
Schannon Blancquaert	Opleiding sociopack Classic waarborgen	7/09/2021 online	57,48 €	1
Filip De Letter	Opleiding sociopack Classic waarborgen	7/09/2021 online	57,47 €	1
Annelies Oosterlinck	Opleiding sociopack Classic waarborgen	7/09/2021 online	57,47 €	1
Schannon Blancquaert	opleiding FiadPro sessie 1	9/09/2021 online	60,50 €	3
Schannon Blancquaert	opleiding FiadPro sessie 2	14/09/2021 online	60,50 €	3
Schannon Blancquaert	Opleiding Woonpartners: Patrimonium	21/09/2021 online	114,95 €	3
Daisy Colpaert	Opleiding Woonpartners: Patrimonium	21/09/2021 online	114,95 €	3
Schannon Blancquaert	Opleiding Woonpartners: Personen	23/09/2021 online	114,95 €	3
Daisy Colpaert	Opleiding Woonpartners: Personen	23/09/2021 online	114,95 €	3
Daisy Colpaert	Opleiding Woonpartners: Kandidaten	30/09/2021 online	114,95 €	3
Tina Verkaeren	Intervisie frictieleegstand	4/10/2021 online	kosteloos	3
Annelies Oosterlinck	Intervisie frictieleegstand	4/10/2021 online	kosteloos	3
Filip De Letter	Intervisie frictieleegstand	4/10/2021 online	kosteloos	3
Marijke Van Hecke	Omgaan met diversiteit georganiseerd door interculturalisering Lokeren i.s.m. dienst samenleving	5/10/2021 sportcomplex Lokeren	kosteloos	3
Schannon Blancquaert	opleiding FiadPro sessie 3	5/10/2021 online	60,50 €	3
Bart Van Opstal	opleiding facilitair beheer	5/10/2021 online	229,90 €	2

Tina Verkaeren	Opleiding financiële planningstool VMSW deel 1	5/10/2021 online	kosteloos	4
Filip De Letter	opleiding Woonpartners: huurprijsberekening sociopack	5/10/2021 online	114,95 €	3
Annelies Oosterlinck	opleiding Woonpartners: huurprijsberekening sociopack	5/10/2021 online	114,95 €	3
Schannon Blancquaert	Opleiding Woonpartners: betaling en inkomens	7/10/2021 online	114,95 €	3
Annelies Oosterlinck	Opleiding Woonpartners: betaling en inkomens	7/10/2021 online	114,95 €	3
Tina Verkaeren	Opleiding financiële planningstool VMSW deel 2	7/10/2021 online	kosteloos	4
Schannon Blancquaert	Opleiding FiadPro sessie 4	12/10/2021 online	60,50 €	3
Filip De Letter	Opleiding woningkenmerken VMSW	14/10/2021 online	kosteloos	3
Bert Vlaeminck	Sociopack Facilitair beheer: instellen rollen en opstarten workflows	18/10/2021 online	86,21 €	1,5
Bart Van Opstal	Sociopack Facilitair beheer: instellen rollen en opstarten workflows	18/10/2021 online	86,21 €	1,5
Bert Vlaeminck	Opleiding woningkenmerken voor gevorderden (VMSW)	19/10/2021 online	kosteloos	3
Bart Van Opstal	Opleiding woningkenmerken voor gevorderden (VMSW)	19/10/2021 online	kosteloos	3
Tina Verkaeren	Opfrissing basiskennis Excel via PAULO	20/10/2021 online	60,00 €	2
Schannon Blancquaert	opleiding Woonpartners : dossiers, rappels & navigatie	21/10/2021 online	114,95 €	3
Annelies Oosterlinck	opleiding Woonpartners : dossiers, rappels & navigatie	21/10/2021 online	114,95 €	3
Schannon Blancquaert	Opleiding GPS	25/10/2021 online	114,95 €	1
Tina Verkaeren	VVSG Woondag	25/10/2021 online	140,00 €	6
Schannon Blancquaert	Opleiding FiadPro Tips en Tricks	9/11/2021 online	60,50 €	3
Schannon Blancquaert	Opleiding FiadPro afschrijvingsmodule	16/11/2021 online	60,50 €	3
Tina Verkaeren	Toelichting over erfpacht binnen sociale huisvesting	18/11/2021 online	kosteloos	1,5
Marijke Van Hecke	Inspiratiedag sociale diensten (VMSW)	18/11/2021 Van Hecke	kosteloos	3
Annelies Oosterlinck	Collectieve schuldenregeling: het belang van de maatschappelijk assistent	23/11/2021 online	193,60 €	4
Schannon Blancquaert	Opleiding FiadPro Analytische 2	23/11/2021 online	60,50 €	3
Bert Vlaeminck	Webinar GRO en renovatie-advies	23/11/2021 online	kosteloos	3,5
Tina Verkaeren	Webinar GRO en renovatie-advies	23/11/2021 online	kosteloos	3,5

Bert Vlaeminck	Uiteenzetting over elektrische laadpalen door Certipower op kantoor Koen Van Parys	30/11/2021 online	kosteloos	1,5
Bert Vlaeminck	Opleiding financiële planningstool VMSW - deel 1	30/11/2021 online	kosteloos	4
Bert Vlaeminck	Opleiding financiële planningstool VMSW - deel 2	2/12/2021 online	kosteloos	4
Annelies Oosterlinck	De procedure voor de rechtbank van A tot Z (Escala)	7/12/2021 online	121,00 €	4
Bert Vlaeminck	Uiteenzetting over ABR-polissen door Belfius	8/12/2021 online	kosteloos	1
Tina Verkaeren	Uiteenzetting over ABR-polissen door Belfius	8/12/2021 online	kosteloos	1
Filip De Letter	Uiteenzetting over ABR-polissen door Belfius	8/12/2021 online	kosteloos	1
Marijke Van Hecke	Omgaan met verbale agressie door PAULO	13/12/2021 online	265 €	7
Tina Verkaeren	Gemeenschappelijk Wonen in je lokaal beleid	16/12/2021 online	kosteloos	3
collectief voor de administratie	Webinar: Phishing en GDPR	gedurende 2021 - vrij te bekijken	kosteloos	6
TOTAAL			4.594,00 €	261 uur

A.7 Vorming woonmaatschappij tegen 1/01/2023

De beleidsnota 2019-2024 van de Vlaamse Regering op het vlak van het woonbeleid voor de periode 2019-2024 bevat onder meer het traject om tegen 1 januari 2023 te komen tot woonmaatschappijen, waarbij de activiteiten van sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) en sociale verhuurkantoren (SVK's) geïntegreerd zijn in één woonactor per gemeente. De Vlaamse Regering maakte op 17 juli 2020 afspraken over het traject voor de vorming van woonmaatschappijen.

Elke woonmaatschappij moet in een uniek, niet-overlappend werkingsgebied opereren. Om deze werkingsgebieden te bepalen, kregen de lokale besturen een trekkersrol. De Vlaamse Regering stuurde op 23 oktober 2020 een brief aan de burgemeesters, met de oproep tot de start van afbakening werkingsgebieden.

Op 28 juni 2021 sloten de lokale besturen van Lokeren, Moerbeke en Waasmunster een intentieverklaring af voor de vorming van de woonmaatschappij. De intentie van de overeenkomst is om met de 3 partijen samen 1 grote woonmaatschappij te vormen tegen 2023 conform de bepalingen zoals opgenomen in het ontwerpdecreet Woonmaatschappijen.

Partijen verbinden zich ertoe om praktische uitvoering te geven aan de vorming van 1 grote woonmaatschappij met als werkingsgebied Lokeren, Moerbeke en Waasmunster, waarbij het huidige sociale woonpatrimonium op grondgebied van Moerbeke en Waasmunster zal worden overgedragen aan de bestaande sociale huisvestingsmaatschappij Tuinwijk die op heden actief is op het grondgebied van Lokeren en zich samen met de 3 partijen zal omvormen naar een nieuwe woonmaatschappij waarbij ook de SVK-werking zal moeten geïntegreerd worden.

Partijen verbinden zich er tevens toe alle projecten die op heden reeds in de pijplijn zaten op grondgebied van de 3 verschillende gemeenten verder tot uitvoering te zullen brengen.

Het voorstel van werkingsgebied werd gunstig geadviseerd door de gemeenteraden van Lokeren, Moerbeke en Waasmunster.

Artikel 4.37 van de Vlaamse Codex Wonen bepaalt dat de Vlaamse Regering de werkingsgebieden voor de woonmaatschappijen vaststelt.

Op 4 februari 2022 heeft de Vlaamse Regering de werkingsgebieden in Vlaanderen vastgelegd en voormeld werkingsgebied, vanaf heden genaamd “Waasland-West”, goedgekeurd.

Het vastgelegde werkingsgebied Waasland-West:

- voldoet aan de voorwaarde om uit één of meerdere geografisch aaneensluitende gemeenten te bestaan;
- omsluit geen ander werkingsgebied (van een woonmaatschappij);
- is afgestemd op de referentieregio's zoals vooropgesteld door de Vlaamse regering, aangezien het geen gemeenten bevat die in een andere referentieregio liggen;
- bevat voldoende sociale huurwoningen opdat de woonmaatschappij die er gevormd zal worden kan voldoen aan de minimale schaalgrootte, zoals vermeld in art. 4.46/2 van de VCW van 2021;
- maakt voorwerp uit van een gedragen advies van de respectieve gemeenteraden van Lokeren, Moerbeke en Waasmunster.

De lokale besturen van de 3 gemeenten hebben de intentie om:

- Met de drie partijen samen één grote woonmaatschappij te vormen tegen 2023.
- Samen verder praktische uitwerking te geven aan de vorming van de woonmaatschappij.

Na de verkenningsfase en (tussentijdse) beleidskeuzes werd/wordt het traject voor ‘de woonmaatschappij’ bepaald. In eerste instantie werd opdracht gegeven aan de betrokken sociale huisvestingsmaatschappij Tuinwijk om – in nauw overleg met de lokale besturen – de gekozen richting vorm te geven.

De lokale besturen en algemene directie van de sociale huisvestingsmaatschappij willen een nieuwe en toekomstgerichte organisatie voor de woonmaatschappij. De woonmaatschappij moet een professionele organisatie zijn met aandacht voor de huurders, de stakeholders en de medewerkers. Dit is een essentiële voorwaarde om tot efficiëntiewinsten en schaalvoordelen te komen.

B. Grondverwerving / aankoop goede woning

Er waren geen grondverwervingen of aankopen goede woningen in 2021.

C. Verkoop van woningen / restgronden

Tijdens het afgelopen werkingsjaar werden 3 woningen verkocht als volgt:

- 2 onverhuurbare sociale huurwoningen voor de prijs van 402.500,- € :
 - * 28/05/2021 Tulpenlaan 34 195.500,- €
 - * 16/09/2021 Beekstraat 47 207.000,- €
- 1 verhuurbare sociale huurwoning (kooprecht zittende huurder) voor de prijs van 228.000,- € :
 - * 15/06/2021 Kanaalstraat 47 228.000,- €.

D. Bouw- en renovatieactiviteiten

D.1 Aanbestedingen in de loop van 2021:

1) **individuele renovatie Sparrenhof 19 (niet openbare procedure)**

Aanbestedingsdatum : 18/11/2020
Gunningsbeslissing : 9/2/2021
Bestelbedrag : € 64.740,58 (excl. btw)
Uitvoeringstermijn : 120 kalenderdagen
Aannemer : Vekemans en zoon nv, Baasrodestraat 97, 9200 Dendermonde

2) **ERP2020 – dakrenovaties in 91 woningen (Ueberg / Bergendries) (openbare procedure)**

Aanbestedingsdatum : 2/4/2021
Gunningsbeslissing : 11/5/2021
Bestelbedrag : € 1.404.335,50 (excl. btw)
Uitvoeringstermijn : 370 kalenderdagen
Aannemer : Crabbé dakwerken nv, Ossewegstraat 34A, 3440 Zoutleeuw

3) **Renovatie keukens en elektriciteit – fase 1 – Kopkapel (openbare procedure)**

Aanbestedingsdatum : 9/6/2021
Gunningsbeslissing : 14/9/2021
Bestelbedrag : € 1.331.178,34 (excl. btw)
Uitvoeringstermijn : 220 kalenderdagen
Aannemer : NOVO IB nv, Industriepark 15, 9820 Merelbeke

4) **renovatie bestaande binnen-installaties CV in de 76 appartementen (openbare procedure)**

Aanbestedingsdatum : 27/7/2021
Gunningsbeslissing : 14/9/2021
Bestelbedrag : € 127.503,70 (excl. btw)
Uitvoeringstermijn : 40 kalenderdagen
Aannemer : Sanitel-Installatiebedrijf nv, Manta 16-1, 9250 Waasmunster

D.2 Werken in uitvoering in de loop van 2021:

1) Grondige renovatie van 4 woningen (Zelebaan 1 / Kanaalstraat 8 / Sparrenhof 1 & 7)

Bestelbedrag : € 246.314,70 (excl. btw)
Eindbedrag : € 278.096,13 (excl. btw)
Aannemer : P.I.C. nv, Leeweg 24, 9270 Laarne
Aanvangsdatum : 4/5/2020
Uitvoeringstermijn : 200 kalenderdagen (+ 78d. termijnsverlenging)
Contractuele einddatum : 19/11/2020 (verlengd tot 5/2/2021)
Voorlopige oplevering : 19/3/2021

2) dak- en gevelrenovatie Oud-Strijderslaan 10-12

Bestelbedrag : € 2.274.083,31 (excl. btw)
Eindbedrag : nog niet gekend, werken nog in uitvoering
Aannemer : Francovera nv, Hoogweg 46, 8940 Wervik
Aanvangsdatum : 20/8/2019
Uitvoeringstermijn : 365 kalenderdagen (+ 530d. termijnverlenging)
Contractuele einddatum : 18/8/2020 (verlengd tot 30/1/2022)



3) renovatie bestaande binnen-installaties CV in de 76 appartementen

Bestelbedrag : € 127.503,70 (excl. btw)
Eindbedrag : € 64.792,28 (excl. btw)
Aannemer : Sanitel-Installatiebedrijf nv, Manta 16-1, 9250 Waasmunster
Aanvangsdatum : 6/10/2021
Uitvoeringstermijn : 40 kalenderdagen +30kd termijnsverlenging)
Contractuele einddatum : 14/11/2021 (verlengd tot 14/12/2021)
Voorlopige oplevering : 12/1/2022

4) Heirbrug - De Drooge Keel - bouw van 3 koopappartementen en 3 koopwoningen

Bestelbedrag : € 1.014.895,78 (excl. btw)
Eindbedrag : € 1.092.602,02 (excl. btw)
Aannemer : Vekemans en zoon nv, Baasrodestraat 97, 9200 Dendermonde
Aanvangsdatum : 22/6/2020
Uitvoeringstermijn : 350 kalenderdagen (+ 129d. termijnsverlenging)
Contractuele einddatum : 6/6/2021 (verlengd tot 12/10/2021)
Voorlopige oplevering : 9/11/2021



5) individuele renovatie Sparrenhof 19

Bestelbedrag : € 60.593,89 (excl. btw)
Eindbedrag : € 64.740,58 (excl. btw)
Aannemer : Vekemans en zoon nv, Baasrodestraat 97, 9200 Dendermonde
Aanvangsdatum : 12/4/2021
Uitvoeringstermijn : 120 kalenderdagen (+92d. termijnsverlenging)
Contractuele einddatum : 9/8/2021 (verlengd tot 9/11/2021)
Voorlopige oplevering : 9/11/2021

6) ERP2020 – dakrenovaties in 91 woningen (Ueberg / Bergendries)

Bestelbedrag : € 1.404.335,50 (excl. btw)
Eindbedrag : nog niet gekend, werken nog in uitvoering
Aannemer : Crabbé dakwerken nv, Ossewegstraat 34A, 3440 Zoutleeuw
Aanvangsdatum : 2/11/2021
Uitvoeringstermijn : 370 kalenderdagen (+150 kd. Termijnswijziging)
Contractuele einddatum : 6/11/2022 (verlengd tot 5/4/2023)

D.3 Werken definitief opgeleverd in de loop van 2021

Renovatie bestaande CV-installaties in 75 woningen (Kopkapel fase 2)

Aannemer : Heyndrickx bvba, Sint-Annaboomstraat 63, 2070 Zwijndrecht

Definitieve oplevering : 21/4/2021

Renovatie bestaande cv-installaties – Patershof / Bosmanstraat

Aannemer : Heyndrickx bvba, Sint-Annaboomstraat 63, 2070 Zwijndrecht

Definitieve oplevering : 3/8/2021



Grondige renovatie van 5 woningen

Aannemer : P.I.C. nv, Leeweg 24, 9270 Laarne

Definitieve oplevering : 23/8/2021

E. Interne klachtenbehandeling binnen Tuinwijk

E.1 Klachtendecreet

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

Cijfergegevens

Totaal aantal klachten	7
Aantal ontvankelijke klachten:	6
Aantal onontvankelijke klachten:	1

Aantal (deels) gegronde klachten:	3
Aantal ongegronde klachten:	4

Aantal (deels) opgeloste klachten:	7
------------------------------------	---

E.2 Andere klachten

Datum	Soort klacht	Gegronnd	Ongegronnd	Ondernomen actie	Opgelost
24/12/2021	Overlast – hinder vuilnis	X		Opgevolgd administratie	X

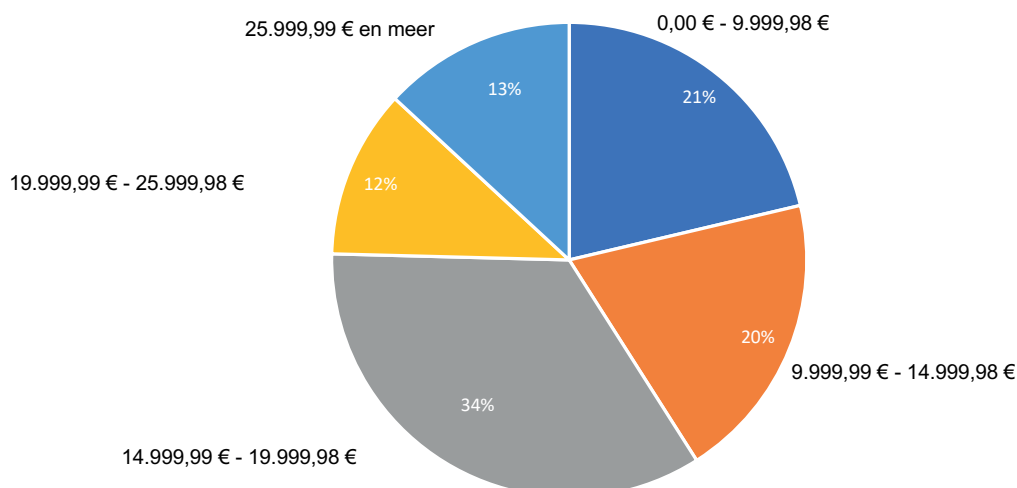
F. Bewoning en wachtlijst kandidaat-huurders

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	11	16.999,99	17.999,98	1
5.999,99	6.999,98	0	17.999,99	18.999,98	0
6.999,99	7.999,98	1	18.999,99	19.999,98	4
7.999,99	8.999,98	0	19.999,99	20.999,98	2
8.999,99	9.999,98	1	20.999,99	21.999,98	2
9.999,99	10.999,98	3	21.999,99	22.999,98	1
10.999,99	11.999,98	4	22.999,99	23.999,98	0
11.999,99	12.999,98	1	23.999,99	24.999,98	1
12.999,99	13.999,98	2	24.999,99	25.999,98	1
13.999,99	14.999,98	2	25.999,99	26.999,98	2
14.999,99	15.999,98	10	26.999,99	27.999,98	1
15.999,99	16.999,98	6	27.999,99	en meer	5
					Totaal: 61

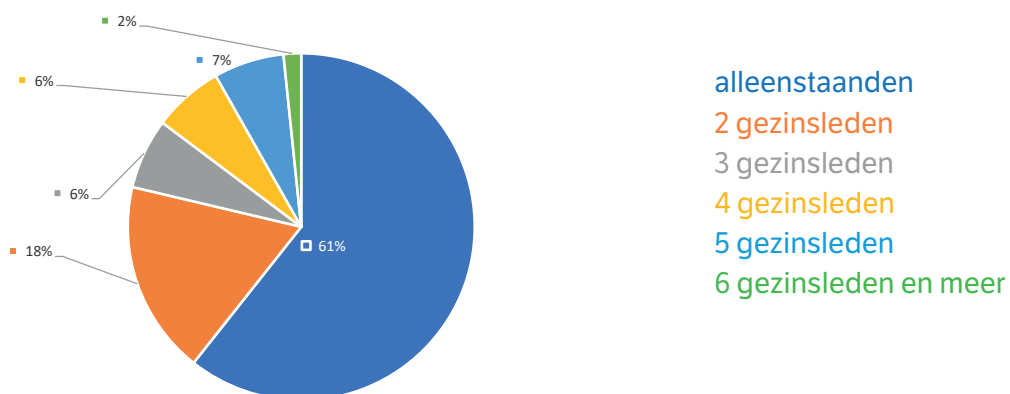
Toewijzingen 2021 volgens inkomen



b. Gezinsgrootte van de nieuwe huurders:

Gezin bestaande uit:	Aantal toewijzingen
2 personen	11
3 personen	4
4 personen	4
5 personen	4
6 personen	1
7 personen	0
8 personen	0
9 personen	0
alleenstaande personen	37
Totaal: 61	

Toewijzingen 2021 volgens gezinsgrootte



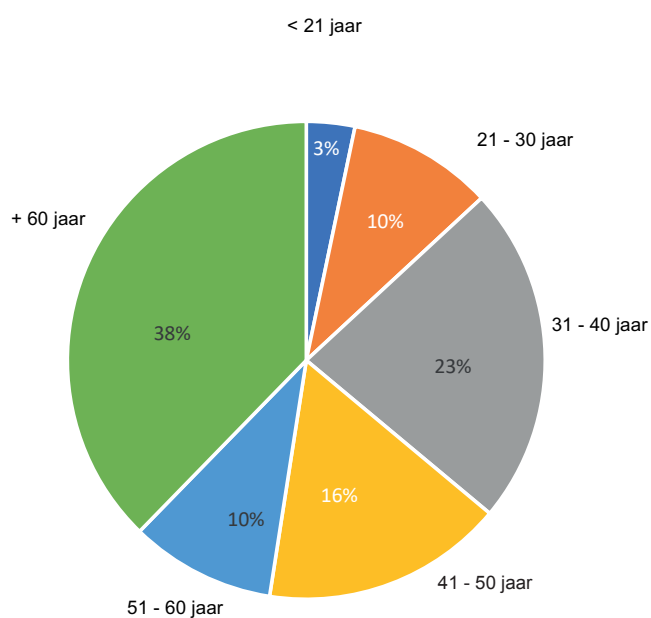
c. Gezinstype van de nieuwe huurders:

	Aantal
1. alleenstaanden	37
2. 1 volwassene + bijwoner	0
3. eenoudergezinnen	
• 1 volwassene + kind(eren)	5
• 1 volwassene + kind(eren) + bijwoner(s)	0
4. paar met kinderen	
• 2 volwassenen + kind(eren)	12
• 2 volwassenen + kind(eren) + bijwoner(s)	0
5. paar zonder kinderen	
• 2 volwassenen	7
• 2 volwassenen + bijwoner(s)	0
Totaal: 61	

d. Leeftijd van de nieuwe huurders:

	Aantal toewijzingen
jonger dan 21 jaar	2
van 21 tot 30 jaar	6
van 31 tot 40 jaar	14
van 41 tot 50 jaar	10
van 51 tot 60 jaar	6
van 61 tot 70 jaar	12
ouder dan 70 jaar	11
Totaal:	61

Toewijzingen 2021 volgens leeftijd



e. Nationaliteit van de nieuwe huurders:

		Aantal toewijzingen
Aantal toewijzingen aan huurders van Belgische nationaliteit		48
Aantal toewijzingen aan huurders van niet-Belgische nationaliteit	• niet-Belg en E.U.-burger	3
	• niet E.U.-burger	10
	• Totaal (niet-belgen)	13
Totaal:		61

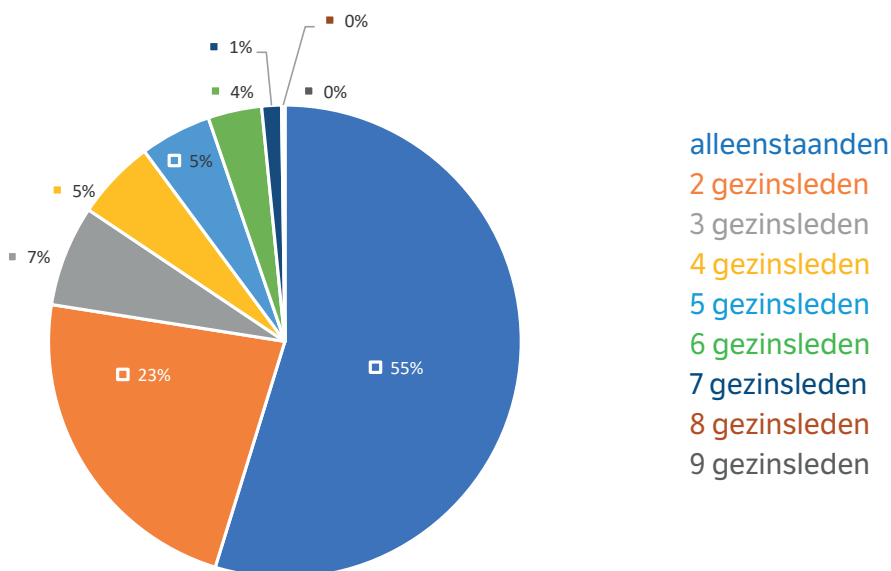
F.2 Bijzonderheden nopens de op 31/12/2021 verhuurde woongelegenheden

a. Bewoning:

Gezinnen bestaande uit:	
2 personen	303
3 personen	92
4 personen	73
5 personen	65
6 personen	49
7 personen	18
8 personen	3
9 personen	0
alleenstaande personen	730
Totaal: 1.333	

Aantal van die gezinnen met:	
0 personen ten laste	1.031
1 persoon ten laste	99
2 personen ten laste	78
3 personen ten laste	69
4 personen ten laste	43
5 personen ten laste	11
6 personen ten laste	2
7 en meer personen ten laste	0
Totaal: 1.333	

Huurders 2021 volgens gezinsgrootte



b. Leegstand:

Op 31/12/2021 zijn er 63 leegstaande panden :

- niet-structurele leegstand: 21 panden
- structurele leegstand (wegens renovatie): 42 panden

Dus het verschil tussen 1.333 (verhuurde panden) en 1.399 (totaal aantal panden) = 63 leegstand en 3 verhuurd buiten sociaal huurstelsel, niet sociaal verhuurd (Stationsstraat 40, Kleine Dam 19/0301 en Haarsnijderslaan 6/0001).

Dit verschil moet 3 blijven omdat die verhuringen niet gebaseerd zijn op inkomen / gezinssamenstelling /ptl

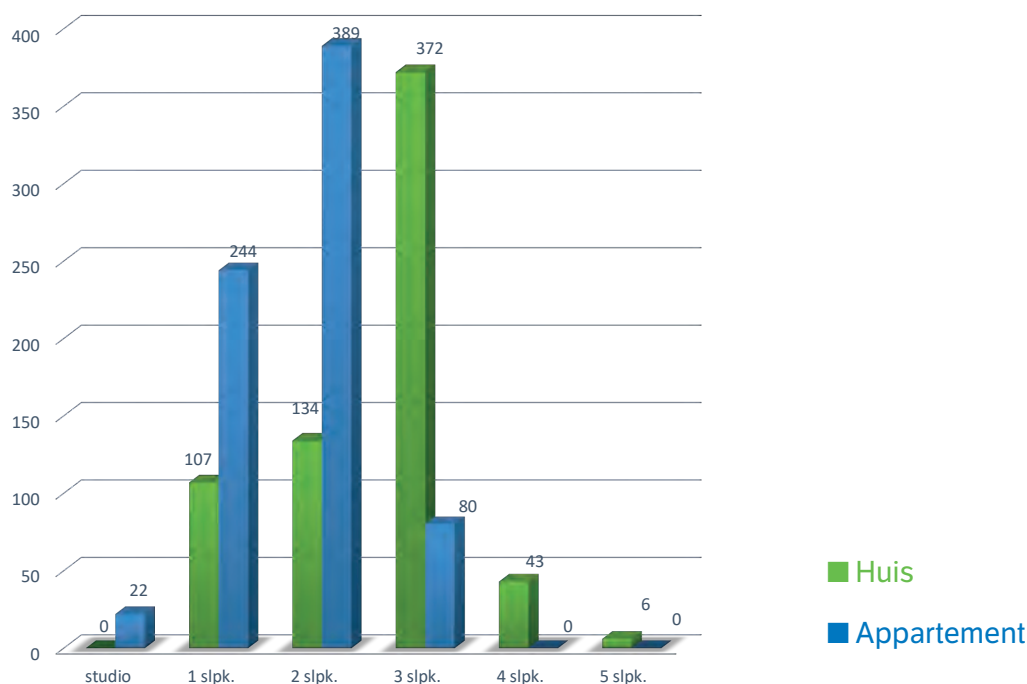
In gans deze telling wordt het pand Vlasdam 7 buiten beschouwing gelaten – dit staat aangeduid als niet sociaal. Is nooit aangekocht geweest door Tuinwijk om sociaal te verhuren, vandaar dat dit niet wordt aangevinkt op het tabblad “kadaster” als sociaal.

c. Onderverdeling van de woonegelegenheden volgens het aantal slaapkamers:

	Studio's	1	2	3	4	5 en meer	Totaal
eengezinswoningen	/	108	134	372	43	6	663
appartementen	22	244	389	80	/	/	735
Totaal	22	352	523	452	43	6	1398

Incl. hsnl 6/0001 (app 3 slpk) en Kleine Dam 19/0301 – excl. Winkel Stationsstraat

Patrimonium 2021 volgens type



d. Gezinstype van de huurders:

	Aantal
1. alleenstaanden	730
2. 1 volwassene + bijwoner	7
3. eenoudergezinnen	
• 1 volwassene + kind(eren)	155
• 1 volwassene + kind(eren) + bijwoner(s)	8
4. paar met kinderen	
• 2 volwassenen + kind(eren)	226
• 2 volwassenen + kind(eren) + bijwoner(s)	6
5. paar zonder kinderen	
• 2 volwassenen	199
• 2 volwassenen + bijwoner(s)	2
Totaal:	1.333

e. Huisvesting van mensen met een fysieke beperking en 65-plussers:

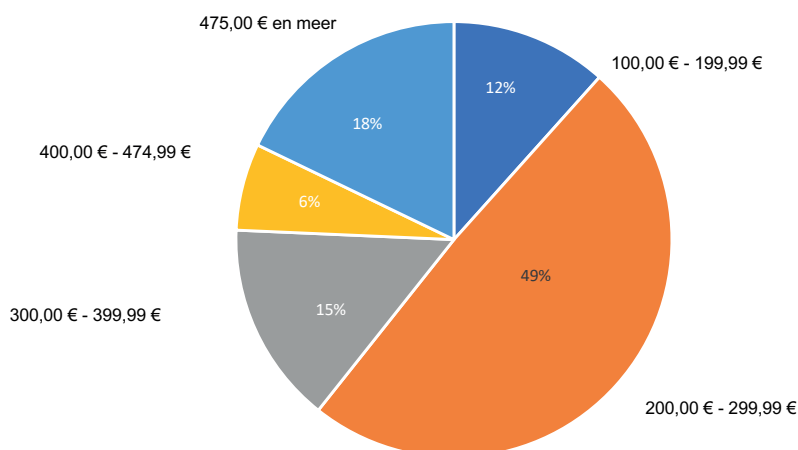
- Aantal woongelegenheden voorzien voor mensen met een fysieke beperking: **21**
- Aantal van deze woongelegenheden werkelijk betrokken door mensen met een fysieke beperking op 31/12/2021: **10**
- Aantal woongelegenheden voorzien voor 65+ (conform lokaal toewijzingsreglement): **113**
- Aantal van deze woongelegenheden werkelijk betrokken door 65+ op 31/12/2021: **101**

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	183
25,00	49,99	0	275,00	299,99	92
50,00	74,99	0	300,00	324,99	63
75,00	99,99	0	325,00	349,99	53
100,00	124,99	0	350,00	374,99	45
125,00	149,99	3	375,00	399,99	39
150,00	174,99	24	400,00	424,99	34
175,00	199,99	128	425,00	449,99	27
200,00	224,99	187	450,00	474,99	25
225,00	249,99	192	475,00	en meer	238
Totaal:					1.333

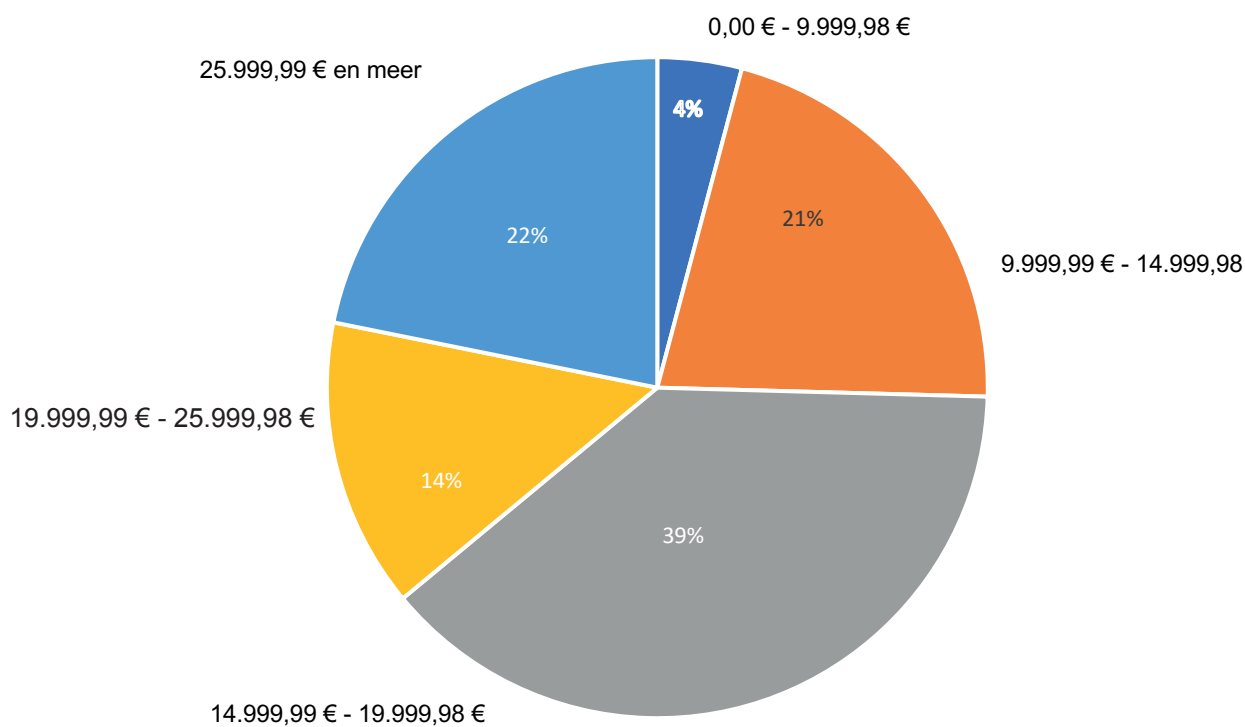
Huurders 2020 volgens reële huurprijs



b. Onderverdeling van het aantal huurders volgens het inkomen:

Inkomen		aantal huurders	Inkomen		aantal huurders
van	tot		van	tot	
0,00	5.999,98	24	16.999,99	17.999,98	69
5.999,99	6.999,98	6	17.999,99	18.999,98	73
6.999,99	7.999,98	8	18.999,99	19.999,98	76
7.999,99	8.999,98	8	19.999,99	20.999,98	42
8.999,99	9.999,98	9	20.999,99	21.999,98	34
9.999,99	10.999,98	39	21.999,99	22.999,98	36
10.999,99	11.999,98	30	22.999,99	23.999,98	23
11.999,99	12.999,98	52	23.999,99	24.999,98	25
12.999,99	13.999,98	51	24.999,99	25.999,98	29
13.999,99	14.999,98	112	25.999,99	26.999,98	16
14.999,99	15.999,98	192	26.999,99	27.999,98	21
15.999,99	16.999,98	104	27.999,99	en meer	254
Totaal:					1.333

Huurders 2021 volgens inkomen



F.4. Kandidaat-huurders per 31/12/2021

Totaal aantal kandidaat-huurders op 31/12/2021: 1.619

Onderverdeling volgens type gezinnen

Type K-H	Aantal	percentage	Gem. wachttijd
Alleenstaanden	741	45,80 %	5 à 6 jaar
Koppels zonder kinderen	118	7,30 %	5 à 6 jaar
1-ouder gezinnen	326	20,10 %	Langer dan 7 jaar
Koppels + kinderen	424	26,20 %	Langer dan 10 jaar
1 volwassene + bijwoners	10	0,60 %	5 à 6 jaar
TOTAAL	1.619		
* waarvan 65 plussers	144	8,90 %	3 à 4 jaar

Onderverdeling volgens aantal gezinsleden

Type K-H	Aantal	percentage	Gem. wachttijd
1	741	45,80 %	5 jaar en langer
2	269	16,60 %	6 jaar en langer
3	179	11,10 %	6 jaar en langer
4	175	10,80 %	Meer dan 10 jaar
5	143	8,80 %	Meer dan 10 jaar
6	70	4,30 %	Meer dan 10 jaar
7	32	2,00 %	Meer dan 10 jaar
8 en meer	10	0,60 %	Meer dan 10 jaar
TOTAAL	1.619		

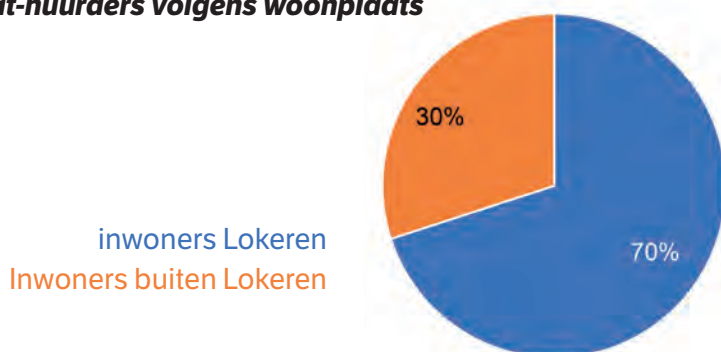
Onderverdeling nationaliteit

Type K-H	Aantal	percentage
Belgische nationaliteit	1.225	75,70 %
Niet Belg – EU-burger	123	7,60 %
Niet EU-burger	271	16,70 %
TOTAAL	1.619	

Onderverdeling kandidaat-huurders volgens woonplaats:

	Aantal	Percentage
Inwoner Lokeren	1.142	70,50%
Inwoner Lokeren en huurder Tuinwijk	220	
Geen inwoner Lokeren	477	29,50%
Totaal:	1.619	

Kandidaat-huurders volgens woonplaats



Onderverdeling volgens prioriteiten

- Prioriteit A1 – mindervalide + rolstoelgebruiker
14 K-H (0,86%) waarvan één van de gezinsleden rolstoelgebruiker is.
- Prioriteit B1 – overbezetting
14 K-H (0,86%) wonen overbezet conform de Vlaamse Wooncode
- Prioriteit D – voorrangsmutatie
42 K-H (2,5%) hebben recht op een voorrangsmutatie

29 aanvragen van te kleine naar grotere woonst

Type K-H	Aantal	percentage
1 kind ten laste	1	3,50 %
2 kinderen ten laste	5	17 %
3 kinderen ten laste	7	24 %
4 kinderen ten laste	11	38 %
5 kinderen ten laste	4	14 %
6 kinderen ten laste	1	3,50 %

Huidige wachttijd – 42 gezinnen met voorrangsmutatie

Aantal jaar op wachtlijst	Aantal K-H
10 jaar en meer	2
7 – 9 jaar	5
5 - 6 jaar	7
4 jaar	1
3 jaar	2
2 jaar en minder	21

- Prioriteit F3 – Art. 19 6°-b Onbewoonbaar / Ongeschikt
1 K-H (0,2%) wonen in een onbewoonbare of ongeschikt verklaarde woning op de private huurmarkt

Overzicht gemiddelde wachttijd alle kandidaat-huurders

Type woongelegenhheid	Gemiddelde wachttijd
Studio, appartement met 1 slaapkamer	5 jaar en langer
Appartement met 2 slaapkamers	7 jaar en langer
Appartement met 3 slaapkamers	9 jaar en langer
Huis met 1 slaapkamer	6 jaar en langer
Huis met 1 slaapkamer 65+	3 jaar en langer
Aanleunwoning met 1 slaapkamer	± 5 jaar
Huis met 2 slaapkamers	9 jaar en langer
Huis met 3 slaapkamers	> 12 jaar
Huis met 4 slaapkamers	> 12 jaar
Huis met 5 slaapkamers	> 12 jaar

Aantal kandidaat-huurders die 12 jaar en langer zijn ingeschreven:

- **66**
 - **2 met voorrangsmutatie**
 - **46 met prioriteit inwoner Lokeren**
 - **20 niet woonachtig in Lokeren**

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

Zoals bijvoorbeeld:

- beperking in wijk keuze
- beperking in aantal slaapkamers
- enkel met lift
- enkel gelijkvloers
- enkel met terras

F.5. Aantal weigeringen/schrappingen per 31/12/2021

In het jaar 2021 hebben 198 KH een woning die hen werd aangeboden geweigerd, onderverdeeld als volgt:

- | | |
|-----------------------|-----|
| • 1ste weigering: | 118 |
| • 2de weigering: | 41 |
| • Gegronde weigering: | 39 |

145 KH werden geschrapt in 2021.

De redenen van schrapping zijn:

- | | |
|--------------------------------|----|
| • Toewijzing woning: | 68 |
| • Dubbele weigering: | 41 |
| • Schrapping op eigen verzoek: | 19 |
| • Dubbele inschrijving: | 7 |
| • Overlijden: | 4 |
| • Eigendom: | 4 |
| • Geradieerd: | 1 |

F.6 Tevredenheidsenquêtes kandidaat-huurders


Aantal bevestigingen: 257

Aantal voltooid: 80 (31,13%)

Hoe maakte u uw inschrijving in orde?	bij een medewerker	per telefoon	per mail	andere manier	geen antwoord
	36,84%	14,47%	18,42%	27,64%	2,63%
Hoe goed begreep u de informatie over uw inschrijving op de website?	heel goed	voldoende	onvoldoende	de website niet gelezen	geen antwoord
	42,67%	29,33%	1,33%	20,00%	6,67%
Hoe tevreden bent u over onze medewerker?	helemaal akkoord	akkoord	niet akkoord	helemaal niet akkoord	geen antwoord
ik kon de medewerker makkelijk bereiken	40,28%	44,44%	2,78%	0,00%	12,50%
de medewerker was beleefd	62,32%	26,09%	0,00%	0,00%	11,59%
de medewerker had aandacht en begrip voor mijn problemen	48,48%	30,30%	4,55%	0,00%	16,67%
de medewerker gaf mij duidelijke informatie over mijn inschrijving	53,52%	30,99%	1,41%	0,00%	14,08%
de medewerker maakte duidelijke afspraken over mijn inschrijving	47,06%	33,82%	2,94%	0,00%	16,18%
Tuinwijk is de afspraken nagekomen	39,39%	31,82%	3,03%	0,00%	25,76%
Hoe tevreden was u over onze bereikbaarheid? Hoe tevreden bent u over....?	zeer tevreden	tevreden	ontevreden	zeer ontevreden	geen antwoord
... de afstand van bij u thuis tot het kantoor van Tuinwijk	38,57%	40,00%	0,00%	1,43%	20,00%
... hoe bereikbaar Tuinwijk is met de bus of tram	16,13%	19,35%	4,84%	0,00%	59,68%
... hoe toegankelijk het kantoor van Tuinwijk is voor mensen met een lichamelijke beperking	23,81%	30,16%	1,59%	0,00%	44,44%
... de mogelijkheid om te parkeren	25,76%	46,97%	1,52%	0,00%	25,76%
... de opslingsuren	23,88%	44,78%	4,48%	1,49%	25,37%
... hoe vlot u het kantoor van Tuinwijk kan bereiken via telefoon	31,43%	42,86%	4,29%	0,00%	21,43%
Hoe goed begreep u de informatie over de voorwaarden?	heel goed	voldoende	onvoldoende	Ik kreeg geen informatie	geen antwoord
	52,63%	39,47%	1,32%	2,63%	3,95%
Hoe goed begreep u de in te vullen documenten?	heel goed	voldoende	onvoldoende	Ik kreeg geen informatie	geen antwoord
	50,65%	37,66%	0,00%	3,90%	7,79%
Hoe goed begreep u de info over de voorkeuren?	heel goed	voldoende	onvoldoende	Ik kreeg geen informatie	geen antwoord
	59,74%	36,36%	0,00%	0,00%	3,90%
hoe goed begreep u de info over de wachttijd?	heel goed	voldoende	onvoldoende	Ik kreeg geen informatie	geen antwoord
	45,45%	40,26%	2,60%	3,90%	7,79%
Hoe goed begreep u de info over de regels en wachttijd?	heel goed	voldoende	onvoldoende	Ik kreeg geen informatie	geen antwoord
	34,21%	40,79%	5,27%	6,58%	13,16%
Hoe tevreden bent u in het algemeen over de hulp?	zeer tevreden	tevreden	ontevreden	zeer ontevreden	geen antwoord
	41,56%	42,86%	0,00%	0,00%	15,58%

257 kandidaat-huurders werden bevestigd.

 **52** hebben geantwoord op papier

 **27** hebben online geantwoord

- Bijna **37%** komt persoonlijk langs om zich in te schrijven voor een sociale huurwoning.
- Ongeveer **80%** van de kandidaat-huurders is tevreden tot heel tevreden over de dienstverlening van Tuinwijk.
- Ongeveer **90%** van de bevestigden begrijpt de communicatie over de inschrijving, wachttijden en regelgeving voldoende tot zeer goed.

20 % van de bevestigden leest de website niet

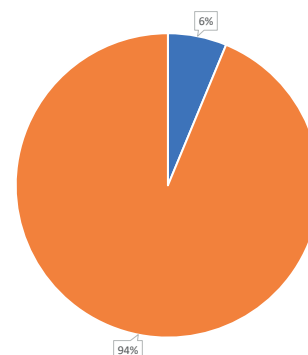
G. Wachtlijsten Kandidaat-kopers

G.1 Kandidaat-kopers sociale koopkavels per 31/12/2021

Onderverdeling kandidaat-kopers sociale kavels volgens woonplaats:

	Aantal
Lokeren	15
Zelee	1
Totaal:	16

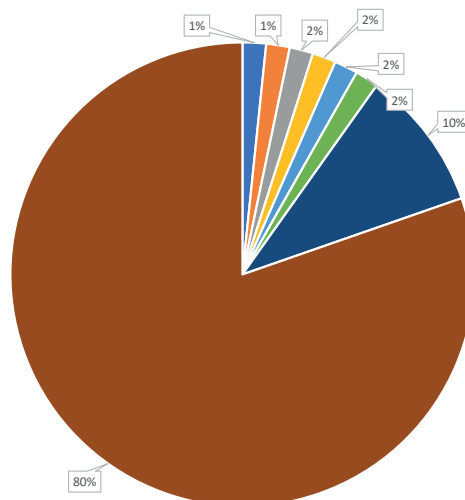
inwoners Zelee
Inwoners Lokeren



G.2 Kandidaat-kopers sociale koopwoningen per 31/12/2021

Onderverdeling kandidaat-kopers sociale koopwoningen volgens woonplaats:

	Aantal
Lokeren	49
Berlare	1
Gent	1
Hamme	1
Lochristi	1
Moerbeke	1
St.-Niklaas	1
Zelee	6
Totaal:	61



inwoners Berlare
inwoners Gent
inwoners Hamme
inwoners Lochristi
inwoners Moerbeke
inwoners St. Niklaas
inwoners Zelee
inwoners Lokeren

H. Huurachterstal

H.1 Huurachterstallen per 31/12/2021

Totale achterstal op 31/12/2021 bedraagt: 315.403,26 € (t.o.v. 31/12/2020 : 188.195,21 €) – oorzaak stijging: terugvordering sociale korting in fraudedossiers eigendommen buitenland (meer dan 110.000 €)

(in EUR)	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021
Huurders woningen	38.129,10	39.200,39	60.114,44
Vertrokken huurders	67.911,00	89.951,13	91.352,86
Diverse vergoedingen en vorderingen	15.656,34	14.946,67	19.054,21
Dubieuze vorderingen op vertrokken huurders	14.858,83	26.559,78	96.381,12
Dubieuze vorderingen op zittende huurders	16.778,77	17.537,24	48.500,63
Totaal	153.334,04	188.195,21	315.403,26

Op het einde van het jaar 2021 bedroeg de geboekte waardevermindering voor dubieuze vorderingen 123.843,67 € of 85,48% van het totaal van de dubieuze vorderingen (144.881,75).

H.2 Betaalplannen

Betaalplannen lopende bij Tuinwijk

In 2021 werden 64 betaalplannen afgesloten voor achterstallige huurgelden en verbruiksfacturen (water, cv, huisvuil, herstellingen). Van de 64 betaalplannen werden er 11 opgesteld in proces verbaal bij de vrederechter. De overige 53 betaalplannen werden rechtstreeks bij Tuinwijk afgesloten.

Oproepingen in verzoening:

In 2021 werden 122 huurders opgeroepen in verzoening bij de vrederechter wegens achterstallige betalingen.

Huisbezoeken n.a.v. 2de aanmaning

Wegens de coronapandemie werden er in 2021 geen huisbezoeken gedaan in het kader van achterstallen.

I. Onthaal

Overzicht aantal bezoekers jaar 2021 (enkel op afspraak)

Maand	Aantal	Maand	Aantal	Maand	Aantal
Januari	39	Mei	38	September	78
Februari	38	Juni	48	Oktober	58
Maart	42	Juli	18	November	36
April	45	Augustus	40	December	38
					TOTAAL: 518

J. Opzeggingen huurcontracten & Uithuiszettingen

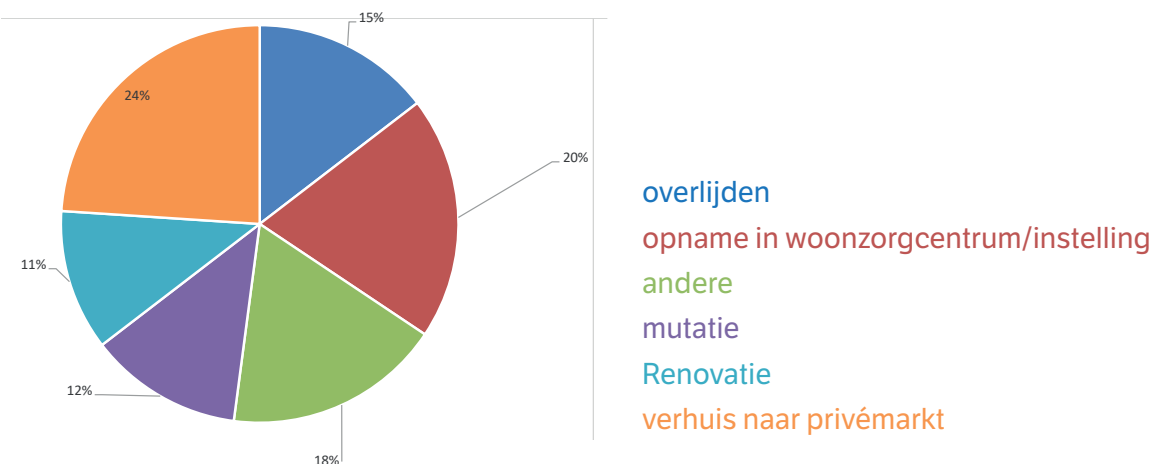
J.1 Overzicht opzeggingen huurcontracten

Soorten opzeggingen:

In de periode **01/01/2021 t.e.m. 31/12/2021** werden **96 opzeggingen** gedaan door huurders of hun nabestaanden.

	Aantal		Aantal
overlijden	14	Mutatie	12
opname in woonzorgcentrum / instelling	19	verplichte verhuis wegens renovatie	11
verhuis naar privémarkt	23	andere	17
			Totaal: 96

Opzeggen 2021



J.2 Uithuiszettingen

Aantal gerechtelijke uithuiszettingen : 8

Oorzaak:

- 3 wegens wanbetaling.
- 3 wegens eigendom
- 2 overlast

Aantal minnelijke opzeggen: 23

Oorzaak:

- 19 wegens wanbetaling
 - 14 dossiers werden vereffend voor het verstrijken van de opzegperiode.
 - 5 dossiers werden niet vereffend en werden overgemaakt aan een raadsman voor verdere invordering.
- 4 wegens onrechtmatige bijwoning
 - 3 dossiers zijn de huurders spontaan vertrokken
 - 1 dossier werd de bijwoning geregulariseerd

Gerechtelijke uithuiszettingen	Minnelijke opzeggen
8	23

K. Huisbezoeken

In 2021 werden in totaal 235 huisbezoeken gedaan door de sociale dienst alleen, of in samenwerking met de technische dienst, dienst integrale veiligheid, een welzijnspartner of de politie.

De huisbezoeken die de sociale dienst doet, kunnen in verschillende categorieën worden onderverdeeld:

1. Huisbezoeken voor mutatie:

Wanneer huurders intern verhuizen, worden zij eerst bezocht door de sociale dienst, in samenwerking met de technische dienst. Er worden afspraken gemaakt hoe de woning moet worden achtergelaten bij de plaatsbeschrijving.

° In 2021 deden we 13 huisbezoeken samen met de technische dienst.

2. Huisbezoeken in het kader van verplichte verhuys:

Wanneer huurders verplicht moeten verhuizen omdat hun woning gesloopt of gerenoveerd wordt, worden zij hierbij begeleid en ondersteund door zowel de technische als de sociale dienst.

° In 2021 deden we 8 huisbezoeken in het kader van verplichte verhuys.

3. Huisbezoeken in het kader van versnelde toewijs:

Wanneer een huurder via een versnelde toewijs bij Tuinwijk komt huren, zijn er op regelmatige basis huisbezoeken gepland.

° In 2021 vonden er 20 huisbezoeken plaats i.h.k.v. versnelde toewijs.

4. Huisbezoeken nieuwe huurders:

Sedert juni 2015 zijn we gestart met tevredenheidsbezoeken bij nieuwe huurders. De nieuwe huurders ontvangen voor 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 de wijk waarin de huurders wonen.

° In 2021 deden wij 50 huisbezoeken i.h.k.v. algemene controle bij nieuwe huurders.

5. In het kader van verwaarloosde woningen kan de hulp van het CAW ingeschakeld worden ter preventie van een uithuiszetting.

° In 2021 deden wij 6 huisbezoeken bij huurders die opgevolgd worden door het CAW.

6. Jaarlijks gebeuren er ook huisbezoeken in het kader van het onderhoud van de woning.

Wanneer er een vermoeden is van verwaarlozing, gebeuren deze bezoeken samen met de dienst integrale veiligheid van de stad Lokeren (het aantal is afhankelijk van de toestand van de woning). Hierbij trachten wij het onderhoud van de woning te verbeteren.

° In 2021 deden wij 23 bezoeken i.h.k.v. slechte bewoning.

7. Huisbezoeken i.h.k.v. overlast en bemiddeling:

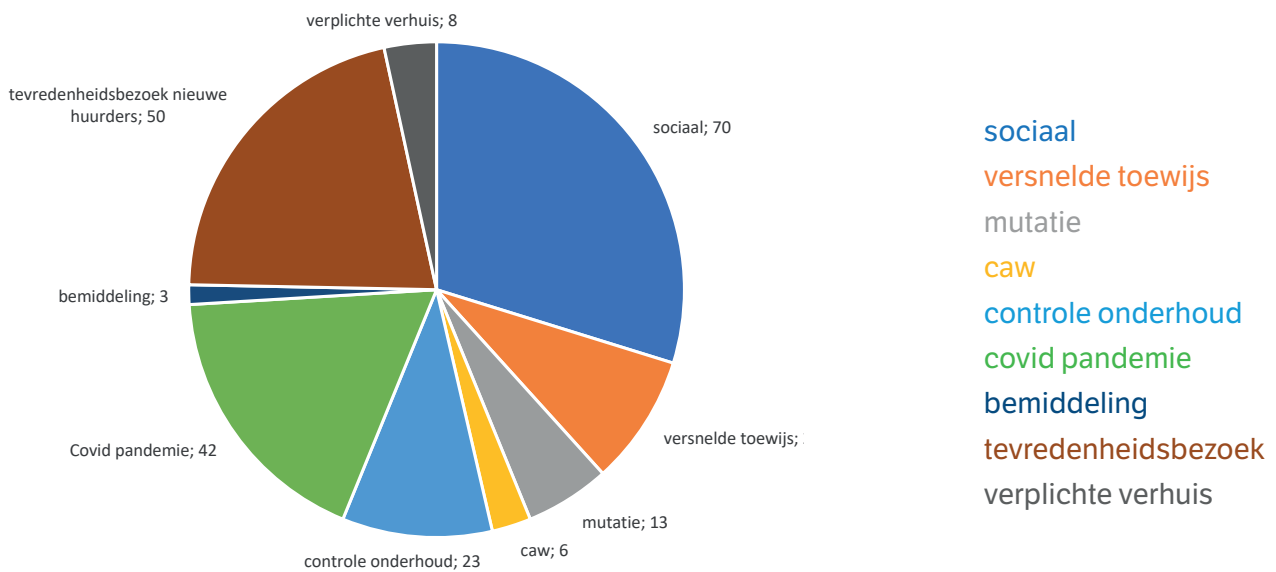
° In 2021 deden wij 3 huisbezoeken i.h.k.v. bemiddeling tussen burens en in het kader van overlast. 2 bezoeken gebeurden samen met dienst integrale veiligheid.

8. In 2021 waren de huurders meer aangewezen op zichzelf door de Covid-pandemie waardoor zij weinig of geen sociale contacten hadden. De sociale dienst hield contact door deurgesprekken te voeren.

° In 2021 deed de sociale dienst 42 huisbezoeken naar aanleiding van de Covid pandemie.

9. Algemene huisbezoeken

^o In 2021 deed de sociale dienst 70 huisbezoeken van allerlei aard welke niet onder de opgesomde bezoeken vallen.



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 voorkoming 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, blijvend onderhoud van de woning en eventueel werken aan de overlastproblematiek) te verwezenlijken.

Sedert de aanvang heeft Tuinwijk 31 dossiers overgedragen aan het CAW.

In 2021 werden 4 nieuwe dossiers overgedragen aan het CAW voor preventie tot uithuiszetting.

1 dossier werd afgesloten met een positieve eindevaluatie. De 3 overige dossiers zijn nog lopende op 31/12/2021.

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.

°In het kader van deze samenwerking werden in 2021 76 huisbezoeken gedaan.

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 2021 werden geen nieuwe huurcontracten afgesloten op basis van dit protocol.

Op 31/12/2021 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.

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 2021 niet vergaderd.

L.7. Buurtmanagement

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

Doelstelling: uitwisseling van informatie en gezamenlijke aanpak domiciliefraude en overlastsituaties. Het buurtmanagement vergaderde in 2021 op volgende tijdstippen:

- 4 maart 2021
- 17 juni 2021
- 30 september 2021
- 9 december 2021

L.8. OVMH vergaderingen

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

De OVMH vergaderingen in 2021:

- 15/01/2021 online via Teams
- 11/06/2021 online via Teams

L.9. Lidmaatschap VVH

Tuinwijk is lid van de Vereniging van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen vzw, afgekort VVH en betaalde 6.604,16 € lidgeld voor het jaar 2021.

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 2021 vond er één MDO plaats met als resultaat dat er voor die huurder bewindvoering werd aangevraagd.

L.11. Lokaal Woonoverleg

Bij het Lokaal Woonoverleg dat ongeveer twee keer per jaar plaatsvindt, zitten alle partners werkzaam op het grondgebied Lokeren die iets te maken hebben met het thema wonen samen rond tafel. Het lokaal bestuur van de stad Lokeren, neemt hiervoor het initiatief en stelt de agenda op.

Het lokaal woonoverleg in Lokeren vond in 2021 plaats op volgende data:

- 27 april 2021
- 29 juni 2021
- 26 oktober 2021

L.12. Deelname aan de Welzijnsdag

In 2021 heeft er geen Welzijnsdag plaats gehad.

L.13. Samenwerking met OCMW

Sinds 2006 heeft Tuinwijk ook een samenwerkingsakkoord met het OCMW van de stad Lokeren. Deze samenwerking heeft tot doel de toeleiding en de begeleiding van personen die kandidaat-huurders of huurders zijn van een woning bij Tuinwijk, te verbeteren en eventuele dreigende uithuiszettingen te vermijden.

De samenwerking gebeurt op verschillende manieren.

Het OCMW helpt de kandidaat-huurders bij hun inschrijving en bij de twee jaarlijkse actualisatie.

In geval van huurachterstand kan Tuinwijk het OCMW contacteren zodat zij hun cliënt kunnen ondersteunen bij het vinden van een oplossing zodat een uithuiszetting kan vermeden worden.

Wanneer er leefbaarheidsproblemen worden vastgesteld bij cliënten van het OCMW, wordt hiervoor vanuit Tuinwijk steeds contact opgenomen met de betrokken maatschappelijk assistent.

M. Domiciliefraude: samenwerking met Politie Lokeren

Sedert 2015 werd er bij de lokale politie te Lokeren een cel domiciliefraude opgericht. Tuinwijk geeft vermoedens of meldingen van bijwoningen of niet bewoning door aan de lokale politie. De wijkagent voert in eerste instantie een onderzoek. Indien het vermoeden van bijwoning of niet bewoning 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.

De samenwerking heeft als doel om mensen die onterecht komen inwonen in een 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 2021 werden er 4 vermoedens van domiciliefraude gemeld door Tuinwijk bij de politie. 2 dossiers werden door de politie zelf gemeld.

- 2 dossiers werden geregulariseerd (bijwoner werd ingeschreven en huurprijs werd aangepast)
- 1 huurder kreeg zijn minnelijke opzeg
- Eind 2021 zijn er in totaal nog 5 dossiers (2 uit 2020 en 3 uit 2021) lopende
- 20 dossiers uit 2020 werden afgerond

N. Versnelde toewijzingen o.b.v. Art. 24§2 KSH met begeleidingsovereenkomst

In 2021 heeft Tuinwijk 1 nieuwe huurovereenkomst afgesloten o.b.v. art. 6.25 §2 BVCW. Op 31/12/2021 zijn er in totaal 11 lopende huurovereenkomsten o.b.v. art. 6.25 §2 BVCW.

In 2021 hebben er 2 commissies versnelde toewijs plaats gevonden waarbij 2 kandidaten werden weerhouden. Voor één kandidaat vond er nog geen toewijzing plaats. In 2021 liepen er nog 3 begeleidingsovereenkomsten.

De nieuwe huurovereenkomsten die afgesloten zijn in 2021 met een begeleidingsovereenkomst lopen af in 2022 en worden geëvalueerd op de commissie. Indien nodig zullen zij verlengd worden.

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 2021 hebben er 2 burenbemiddelingen plaatsgevonden bij Tuinwijk. Beide cases werden tot op heden positief afgerond.

P. Bewonerswerking

Gelet op de Covid-pandemie en de veiligheidsvoorschriften hieraan verbonden, konden heel wat activiteiten met en voor bewoners niet doorgaan. Er werd gezocht naar alternatieven om de huurders toch te ondersteunen in deze moeilijke periode met weinig sociale contacten.

P.1 Projecten in het kader van Corona

1. Telefonische ondersteuning

Aangezien huisbezoeken een aantal maanden werden afgeraden, gaven we ook waar mogelijk, telefonische ondersteuning. In samenwerking met de dienst integrale veiligheid werden huurders die ondersteuning nodig hadden doorverwezen naar de betreffende organisatie. Indien het probleem niet telefonisch te verhelpen was, vond er toch een huisbezoek plaats of werd de huurder uitgenodigd op een locatie waar de nodige veiligheidsmaatregelen in acht werden genomen.

2. Kerstverlichting en venstertekeningen

In december werden de inkomhallen van de appartementen opgefleurd met venstertekeningen. We wilden de kerstsfeer een beetje bij de huurders brengen en een positieve boodschap brengen met het eindejaar in zicht.

In samenwerking met de organisatie Voila-Zie en de buurtwerkers van dienst integrale veiligheid brachten we in elk gebouw een beetje kerstsfeer.

Er werden op verschillende plaatsen ook kerstlichtjes opgehangen.



3. Coronabezoeken

Aangezien de coronapandemie veel beperkingen oplegde, was het moeilijk om de gewone werking rond de huisbezoeken aan te houden. In dit kader werden 42 bezoeken aan de deur afgelegd om te polsen hoe het met de huurder ging.

P.2 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 er 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 overzichtsvormulier 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 appartement in de Oud Strijderslaan 10-12.

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

Dit project loopt ondertussen in de wijk Vlasdam/ Kleine Dam en Oud Strijderslaan 10-12.

In 2019 werd er ook gestart met een proefproject in één appartementsblok van de Oud-Strijderslaan 12 voor het onderhoud van de algemene delen. De huurders waren vragende partij voor een ander systeem aangezien in het verleden steeds dezelfde mensen het onderhoud op zich namen. Elke huurder is daar gedurende één maand verantwoordelijk voor het poetsen van de algemene delen. Gedurende die maand gebeurt er een controle door een verantwoordelijke huurder of een poetsvrouw van Tuinwijk om na te kijken of de hal en trap proper zijn. Dit systeem verschilt met het voorgaande dat hier meer nadruk gelegd wordt op het verantwoordelijkheidsgevoel van elke huurder en daar ook de gevolgen moet voor dragen indien hij dit niet zou doen. Na een positieve evaluatie werd dit project verdergezet en ook uitgebreid naar het appartementsgebouw in de Oud-Strijderslaan 2-4 en de Haarsnijderslaan.

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.

In het jaar 2021 ontvingen wij geen aanvragen.

P.4 Focusgesprekken

Door de Covid-pandemie konden in 2021 geen focusgesprekken worden georganiseerd. Zodra de omstandigheden het toelaten wordt dit terug opgenomen.

P.5 Ganggesprekken

In maart 2019 werd er gestart met ganggesprekken. De bedoeling hierbij is om de huurders op een informele manier bij elkaar te brengen zodat de huurders elkaar en ook de medewerkers van Tuinwijk beter leren kennen. In 2021 vonden er geen ganggesprekken plaats door de covidpandemie.

P.6 Permantiemomenten

In mei 2019 werden de permanentiemomenten terug opgestart op de Vlasdam en op de Haarsnijderslaan. Elke eerste dinsdag van de maand kunnen de huurders terecht bij de maatschappelijk assistente in het buurthuis van ofwel de Vlasdam of de Haarsnijderslaan.

In 2021 vonden slechts 2 permanentiemomenten plaats namelijk op dinsdag 9 november in het Vlashuisje en op 12 oktober in het buurthuis van de Haarsnijderslaan. Nadien werden de buurthuizen terug gesloten in het kader van Covid-19 maatregelen.

P.7 Soepmoment

Op de Vlasdam zijn er veel alleenstaanden die niet veel buiten komen en weinig sociale contacten hebben. Bij de huisbezoeken merken wij dan ook op dat velen niet meer de moeite doen om te koken. Deze groep huurders zijn ook dikwijls mensen van hogere leeftijd. Eten en drinken brengt mensen samen, op een informele en gezellige manier.



Vanaf oktober 2019 wordt er één keer in de maand verse soep met brood aangeboden in samenwerking met vzw Alderande en dienst integrale veiligheid. Vzw Alderande maakt de soep en helpt bij de bediening. Deze momenten hadden in 2021 plaats op:

- 26 oktober
- 16 november
- 14 december

P.8 “Nieuwskrant” Tuinwijk

De samenwerking met de firma Genscom uit Antwerpen werd verdergezet. Volgende edities werden uitgegeven en verdeeld aan onze bewoners in 2021:
Nr. 21: in juni 2021
Nr. 22: in december 2021

P.9 Informatievergaderingen voor bewoners

In 2023 starten de renovatiewerken in de Oud-Strijderslaan 10-12.

Er werd gekozen om alle huurders individueel uit te nodigen in een leegstaand appartement ter plaatse en hen ook een verhuisbrochure mee te geven.

Deze momenten gingen door op dinsdag 4 mei en donderdag 6 mei 2021.

De huurders hadden bijkomend nog de mogelijkheid om op dinsdag 11 mei in de namiddag en op woensdag 12 mei in de voormiddag op een zitdag langs te komen voor extra uitleg.

P. 10 Contracten in groep ondertekenen

Sinds juni 2019 worden de nieuwe huurcontracten die de volgende maand ingaan, samen ondertekend. Dit is een nieuwe manier van werken die voortvloeit uit de resultaten van de tevredenheidsenquêtes nieuwe huurders van de voorbije jaren.

Aan de hand van een PowerPoint wordt het huurcontract en het huishoudelijk reglement toegelicht door enkele collega's van het team klanten – en bewonerswerking.

Er wordt onder andere uitleg gegeven rond de bewonerswerking, de afvalophaling, de plichten van de huurder en verhuurder en de berekening van de huurprijs.

In 2021 vonden er 7 vergaderingen plaats waarbij de contracten werden ondertekend in groep. Deze momenten vonden plaats in het buurtlokaal op:

- 22 juli
- 23 augustus
- 22 september
- 21 oktober
- 24 november
- 1 december (huurders Zelestraat)
- 16 december

In januari, februari, maart, april, mei en juni werden de contracten individueel ondertekend omwille van de COVID maatregelen.

P.11 Tevredenheidsenquêtes nieuwe huurders

In 2021 werden er 34 nieuwe huurders bevestigd. 25 huurders hebben de bevestiging ook ingevuld. De nieuwe huurders waren tevreden tot zeer tevreden over hun woning, de buurt, de medewerkers van Tuinwijk en over de dienstverlening van Tuinwijk.

Een aantal huurders vinden dat Tuinwijk zijn afspraken niet is nagekomen.

Enkele huurders zijn eerder ontevreden over de openingsuren. Er wordt sinds de Covid pandemie gewerkt op afspraak en er kan niet zomaar vrij binnen gelopen worden op kantoor. Maar de grote meerderheid is wel tevreden over de telefonische bereikbaarheid. Dit is ook de manier die het meest gehanteerd wordt.

De uitleg over de toestellen en financiële ondersteuning blijkt niet altijd even duidelijk.

De taal en de hoeveelheid aan informatie bij de start van de huurovereenkomst zal hierbij een doorslaggevende factor zijn.

Er werd minder uitleg gegeven rond de bewonerswerking aangezien door de Covid pandemie weinig activiteiten plaatsvonden.

Aantal bevestigingen: 34					
Aantal voltooid: 25					
hoe tevreden bent u over uw woning?	Zeervrededen	Tevreden	Ontevreden	Zeervrededen	Geen antwoord
	44,00%	56,00%	0,00%	0,00%	0,00%
hoe tevreden bent u over uw buurt?	Zeervrededen	Tevreden	Ontevreden	Zeervrededen	Geen antwoord
	40,00%	52,00%	4,00%	0,00%	4,00%
hoe tevreden bent u over de medewerkers van Tuinwijk?	Helemaal akkoord	Akkoord	Niet akkoord	Helemaal niet akkoord	Geen antwoord
ik kon de medewerker makkelijk bereiken	48,00%	52,00%	0,00%	0,00%	0,00%
de medewerker was beleefd	58,33%	41,67%	0,00%	0,00%	0,00%
de medewerker had aandacht en begrip voor mijn problemen	50,00%	45,83%	4,17%	0,00%	0,00%
de medewerker gaf mij duidelijke informatie over mijn woning	58,33%	41,67%	0,00%	0,00%	0,00%
de medewerker maakte duidelijke afspraken over hoe en wanneer ik in mijn nieuwe woning kon wonen	64,00%	32,00%	4,00%	0,00%	0,00%
Tuinwijk is de afspraken nagekomen	54,17%	33,33%	12,50%	0,00%	0,00%
hoe tevreden was u over onze bereikbaarheid? Hoe tevreden bent u over...	Zeervrededen	Tevreden	Ontevreden	Zeervrededen	Geen antwoord
... de afstand van bij u thuis tot het kantoor van Tuinwijk	52,00%	48,00%	0,00%	0,00%	0,00%
... hoe bereikbaar Tuinwijk is met de bus of tram	37,50%	16,67%	4,17%	0,00%	41,67%
... hoe toegankelijk het kantoor van Tuinwijk is voor mensen met een lichamelijke beperking	34,78%	43,48%	0,00%	0,00%	21,74%
... de mogelijkheid om te parkeren	45,83%	37,50%	0,00%	0,00%	16,67%
... de openingsuren	25,00%	54,17%	12,50%	4,17%	4,17%
... hoe vlot u het kantoor van Tuinwijk kan bereiken via telefoon	41,67%	50,00%	8,33%	0,00%	0,00%
hoe tevreden bent u in het algemeen over de dienstverlening van Tuinwijk?	Zeervrededen	Tevreden	Ontevreden	Zeervrededen	Geen antwoord
	45,83%	54,17%	0,00%	0,00%	0,00%

hoe goed begreep u het huurcontract?	Heel goed	Voldoende	Onvoldoende	Heel slecht	Ik kreeg geen huishoudelijk reglement	Geen antwoord
	60,00%	40,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
hoe goed begreep u het huishoudelijk reglement?	Heel goed	Voldoende	Onvoldoende	Heel slecht	Ik kreeg geen huishoudelijk reglement	Geen antwoord
	44,00%	48,00%	4,00%	4,00%	0,00%	0,00%
Tuinwijk heeft het huishoudelijk reglement uitgelegd. Hoe goed begreep u de uitleg?	Heel goed	Voldoende	Onvoldoende	Heel slecht	Ik kreeg geen huishoudelijk reglement	Geen antwoord
	48,00%	52,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Hoe goed begreep u de plaatsbeschrijving?	Heel goed	Voldoende	Onvoldoende	Heel slecht	Er is geen plaatsbeschrijving gemaakt	Geen antwoord
	58,33%	41,67%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

hoe goed is de plaatsbeschrijving uitgelegd?	Heel goed	Voldoende	Onvoldoende	Heel slecht	Ik kreeg geen uitleg	Geen antwoord
	58,33%	37,50%	0,00%	0,00%	0,00%	4,17%
hoe goed begreep u de verplichtingen?	Heel goed	Voldoende	Onvoldoende	Heel slecht	Ik kreeg geen uitleg	Geen antwoord
	54,17%	37,50%	8,33%	0,00%	0,00%	0,00%
hoe goed begreep u de uitleg over de toestellen?	Heel goed	Voldoende	Onvoldoende	Heel slecht	Ik kreeg geen uitleg	Geen antwoord
	36,00%	48,00%	12,00%	4,00%	0,00%	0,00%
hoe goed begreep u de uitleg over huurachterstal ondersteuning?	Heel goed	Voldoende	Onvoldoende	Heel slecht	Ik kreeg geen uitleg	Geen antwoord
	41,67%	20,83%	4,17%	0,00%	12,50%	20,83%
hoe goed begreep u de uitleg over bewonersorganisaties?	Heel goed	Voldoende	Onvoldoende	Heel slecht	Ik kreeg geen uitleg	Geen antwoord
	37,50%	25,00%	4,17%	0,00%	16,67%	16,67%
hoe belangrijk vindt u het dat Tuinwijk u goed informeert over...	Zeer belangrijk	Belangrijk	Onbelangrijk	Zeer belangrijk	Geen antwoord	
... het huurcontract	87,50%	12,50%	0,00%	0,00%	0,00%	
... het huishoudelijk reglement	70,83%	29,17%	0,00%	0,00%	0,00%	
... de plaatsbeschrijving	56,52%	43,48%	0,00%	0,00%	0,00%	
... de onderhoudsverplichtingen	60,87%	34,78%	4,35%	0,00%	0,00%	
... de toestellen	58,33%	41,67%	0,00%	0,00%	0,00%	
... de ondersteuning bij huurachterstal	47,83%	39,13%	0,00%	0,00%	13,04%	
... hoe u kunt laten weten dat u een defect of probleem hebt	79,17%	20,83%	0,00%	0,00%	0,00%	
... hoe u een klacht kan indienen	52,17%	47,83%	0,00%	0,00%	0,00%	
... de bewonersorganisaties	47,83%	34,78%	4,35%	0,00%	13,04%	

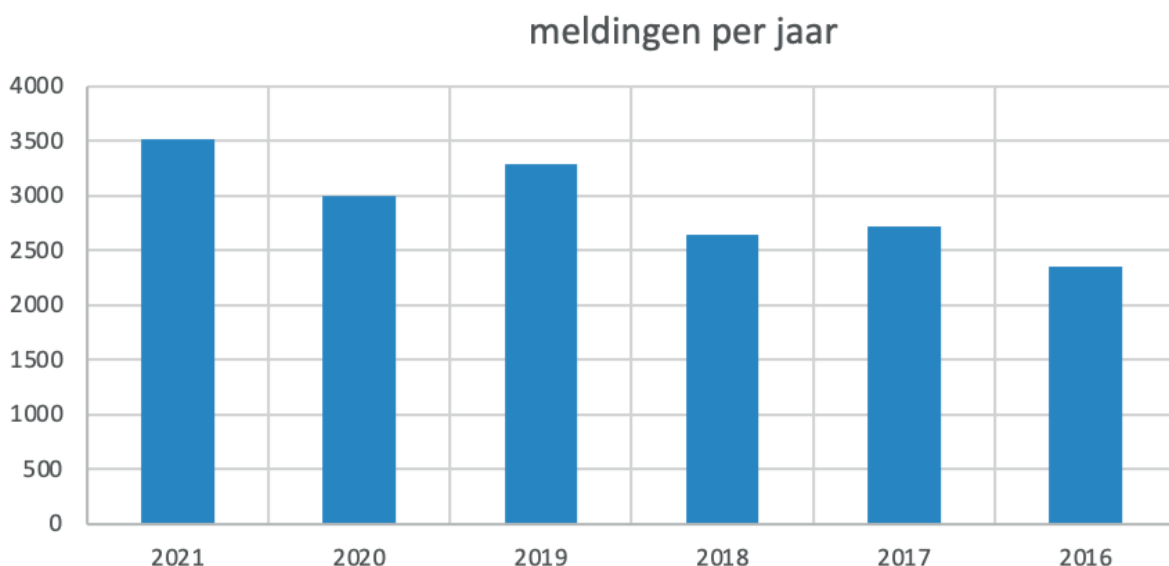
hoe neemt u het liefst contact op met tuinwijk? Bv. als u een vraag of probleem hebt.	Per telefoon	Bezoek aan kantoor	Een medewerker die thuis komt	Per brief	Per e-mail	Via de website	Ik wil nog iets anders	Geen antwoord
	76,00%	20,00%	0,00%	4,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Q. Onderhoud

Q.1 Dagdagelijks onderhoud

Aantal meldingen per maand						
	2021	2020	2019	2018	2017	2016
Januari	339	305	284	278	300	141
Februari	344	380	260	196	215	115
Maart	324	209	281	234	235	173
April	240	172	228	165	210	158
Mei	326	213	242	172	195	227
Juni	299	301	346	200	246	252
Juli	196	265	282	189	232	151
Augustus	246	190	163	222	172	166
September	279	248	316	243	260	217
Oktober	337	296	354	296	229	241
November	312	191	335	248	221	305
December	269	230	201	201	208	206
Totaal:	3511	3000	3292	2644	2723	2352

Meldingen per jaar



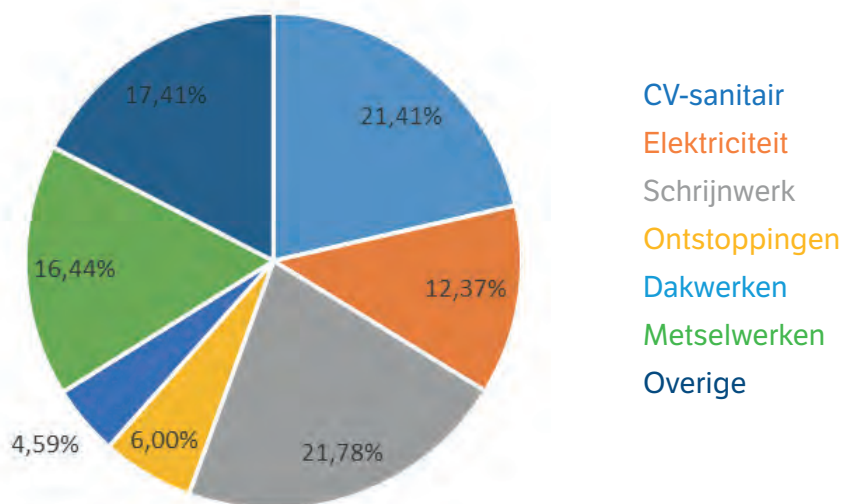
Uit de 3.511 meldingen die per mail, telefoon, brief of huisbezoek in 2021 binnen kwamen zijn 3.464 werkbonnen opgemaakt.

Ons eigen personeel werkte daarvan 2.114 werkbonnen af, de overige 1.350 werden uitgevoerd door externe aannemers.

Verdeling van de externe werkbonnen volgens soort:

	CV - sanitair	Elektriciteit	Schrijnwerk	Ontstoppingen	Dakwerken	Metselwerken	Overige
2020	340	122	209	59	50	207	147
2021	289	167	294	81	62	222	235

Werken externe aannemers per soort



Tevredenheidsenquête technische dienst:

Bij elke werkbbon voor een bewoonde woning wordt een tevredenheidsenquête verzonden. Er werden 1.584 formulieren verzonden, we kregen van 500 huurders een ingevulde versie terug. Dat wil zeggen dat 31,57 % van onze huurders de moeite deed om ons feedback te geven. Wij danken onze huurders hiervoor.

Hieronder de resultaten:

Enquête 2021						
Heeft Tuinwijk/ aannemer met u voorafgaandelijk een afspraak gemaakt?						
Ja	457	91%	Neen	43	9%	
Heeft Tuinwijk/ aannemer zich aan de afspraak gehouden?						
Ja	482	96%	Neen	18	4%	
Wat vindt u van de kwaliteit van het geleverde werk?						
zeer tevreden	tevreden	matig tevreden	onverschillig	ontevreden	zeer ontevreden	geen antwoord
346	128	14	3	7	2	0
69%	26%	3%	1%	1%	0%	0%
Wat vindt u van de communicatie van de Tuinwijk?						
zeer tevreden	tevreden	matig tevreden	onverschillig	ontevreden	zeer ontevreden	geen antwoord
280	179	27	4	6	3	0
56%	36%	5%	1%	1%	1%	0%
Is uw melding naar tevredenheid opgelost/ afgehandeld.						
Ja	453	91%	Neen	47	9%	

Bij formulieren waarbij een bepaalde ontevredenheid voorkomt wordt contact opgenomen met de huurders en bekijken we op welke manier er een oplossing kan geboden worden. Ook de contactgegevens worden via dit formulier up-to-date gehouden.

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

In 2021 werd voor wat betreft groot onderhoud en herstel volgende projecten met eigen middelen gefinancierd en uitgevoerd:

- Schilderen houten buitenschrijnwerk (groep 08.02 en groep 08.03 – Kopkapelwijk): € 34.515,00 (Excl. BTW)(gegund in 2020 – uitvoering in 2021) – Schilderwerken Claeys bvba
- Verwijderen van behangpapier in leegstaande woningen : 61.184,00 (Excl. BTW) (gegund in 2021 – uitvoering in 2021) – Groep INTRO vzw

R. Overzicht schadedossiers 2021

Polis Brand					
Dossier	Datum	Adres	Omschrijving schade	Schadebedrag	Status
901316	14/02/21	Oud-Strijderslaan 10/12	waterschade	€ 1.014,07	afgesloten
902550	16/03/21	Walstraat 5	inbraakschade		lopende
902555	27/02/21	Kleine Dam 23/0201	waterschade	geen dekking in polis brand	afgesloten
902978	11/03/21	diverse adressen	stormschade	€ 4.651,41	afgesloten
903245	14/05/21	diverse adressen (Kopkapel)	bliksemschade		lopende
907010	27/07/21	Hendrik Consciencestraat 4	electriciteitsschade	geen dekking in polis brand	geen dekking
907446	28/06/21	Vlasdam 8 B1/8B2	waterschade	nog niet gekend	lopende
907524	1/08/21	Vlasdam 18 B2	bliksemschade	€ 4.610,42	afgesloten
908093	15/06/21	Vlasdam 67 bus 5	waterschade	niet gekend	afgesloten
908110	6/02/21	Driesstraat 1	waterschade	nog niet gekend	lopende
908112	1/03/21	Sparrenhof 6	waterschade	in afwachting tegensprekelijke expertise	lopende
908118	16/05/21	Patershof 5	inbraakschade	€ 96,53	afgesloten
908346	17/06/21	Hendrik Consciencestraat 13	waterschade	in afwachting schade-eis huurder	lopende

908347	19/05/21	Jan Persoonsstraat 9	waterschade	in afwachting expertise	lopende
908390	17/08/21	Meersstraat 10 W38	waterschade	in afwachting ingebrekestelling verzekeraar huurder	lopende
910058	18/10/21	Vlietstraat 11	inbraakschade	€ 1.607,66	afgesloten

Polis voertuigen

Dossier	Datum	Voertuig	Oorzaak	Schadebedrag	Status
27314821	16/06/21	1ACR460	aanrijding	€ 366,91	afgesloten
29929721	8/03/21	1PLN899	aanrijding	€ 159,66	afgesloten
38139321	1/09/21	1VUP342	steen (bosmaaien)		lopende

Polis burgerlijke aansprakelijkheid

Dossier	Datum	Adres	Omschrijving schade	Schadebedrag	Status
2257-854-B 769	27/02/2021	Kleine Dam 23/0201	waterschade	€ 960	afgesloten

Polis arbeidsongevallen
geen

S. Bijzondere verslagen

S.1 Bijzonder verslag omtrent het toezicht op het sociaal oogmerk van de vennootschap in 2021

Gelet op de artikelen 95, 95 en 661,6de van de wet van 7 mei 1999 houdende het Wetboek van Vennootschappen zoals gewijzigd door de wet van 23 januari 2001 tot wijziging van de wet van 7 mei 1999 houdende het Wetboek van vennootschappen en de wet van 17 juli 1975 op de boekhouding van de ondernemingen (B.S. 6 februari 2001);

Gelet op het artikel 22 van de statuten van de vennootschap, meermaals gewijzigd en voor het laatst op 15 januari 2019, gepubliceerd in de bijlage tot het Belgisch Staatsblad op 11 februari 2019 onder het nummer 19021556;

Bevestigen de leden van de Raad van Bestuur en de commissaris revisor dat tijdens het dienstjaar 2021 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 € 711.046 (grootboekrekeningen 611000, 611100, 611400, 611402, 611403, 611450, 611500, 611511, 611550, 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 1.619 kandidaat-huurders op de wachtlijst op 31/12/2021, waarvan 1.399 externe en 220 zittende huurders die intern wensen te verhuizen.

Er zijn 61 kandidaat-kopers voor sociale koopwoningen en 16 kandidaat-kopers voor sociale kavels op de wachtlijst op 31/12/2021.

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 € 1.268.195 (grootboekrekening 62).

De werkingskosten belopen € 193.597 (grootboekrekening 610).

Twee sociaal-economisch afgeschreven woningen en één verhuurbare woning (kooprecht huurder) werden verkocht voor een totaal bedrag van € 630.500. Deze bedragen werden en zullen opnieuw worden geïnvesteerd in de renovatie van het bestaand sociaal huurpatrimonium.

S.2 Verslag raad van bestuur werkingsjaar 2021 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 31/12/2021.

1. Commentaar op de jaarrekening afgesloten op 31/12/2021

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 € 4.474.112.

Dit resultaat wordt nader toegelicht:

- De totale bedrijfsopbrengsten bedragen € 7.805.552.
- De vennootschap heeft daarvan een totale omzet van de huuractiviteiten van € 6.415.994. Er werden ook belangrijke meerwaarden gerealiseerd (€ 562.995) door de verkoop van 2 onverhuurbare woningen en 1 verhuurbare woning (kooprecht). Ingevolge MB 15/12/2020 werden in 2021 de geboekte afschrijvingen van gebouwen en renovaties terug genomen voor het bedrag van het verschil tussen de al geboekte afschrijvingen van boekjaar 2011 tem 2020 en de afschrijvingen die geboekt zouden zijn in die periode als de afschrijvingen worden berekend (€ 600.390).
- Na aftrek van de bedrijfskosten (totaal van € 6.096.751) resulteerde dit in een uiteindelijke bedrijfswinst van € 1.708.801.
- 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 € -315.954. Dit is het verschil tussen de financiële opbrengsten (€ 941.015), voornamelijk bestaande uit kapitaalsubsidies, intrestsubsidies en intresten op R/C bij de VMSW en de financiële kosten (€ 1.256.969).
- In 2021 werden de gespreide meerwaarden en de daarop uitgestelde belastingen over de jaren 2013-2016 volledig in resultaat genomen (€ 3.322.999).
- De liquide middelen per 31/12/2021 bedragen € 12.092.933..

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

Niet van toepassing

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

Niet van toepassing

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)
- Risico op hogere huurachterstallen
- Inflatie (hogere grondstofprijzen, stijgende bouwkosten, ...)
- Gerechtelijke vordering Tuinwijk/voormalig personeelslid
- Stijgende energiekosten

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

Van Hoyer Hector	4121,07	2021	207.463.402	STAD LOKEREN
Liebaut Filip	2180,94	2021	207.725.795	PROVINCIE OOST-VLAANDEREN
Van Havermaet Johan	4000,65	2021	207.463.402	STAD LOKEREN
Verdurme Freddy	4121,07	2021	212.194.131	O.C.M.W. LOKEREN
Cools Jan	8242,14	2021	207.463.402	STAD LOKEREN
Rooms Martine	2000,31	2021	207.463.402	STAD LOKEREN
Van de Velde Isabelle	1998,08	2021	207.463.402	STAD LOKEREN
Van Grembergen Elke	1271,10	2021	207.463.402	STAD LOKEREN
Van de Velde Luc	1632,36	2021		PARTICULIEREN

Commissaris		Bezoldiging	
Naam	Bedrag	Periode	
Finvision Bedrijfsrevisoren Waasland BVBA	5929,00	2021	
vertegenwoordigd door : Van Hemelryck Geert			

T. Jaarrekening

BALANS NA WINSTVERDELING

ACTIVA

OPRICHTINGSKOSTEN

VASTE ACTIVA

Immateriële vaste activa

Materiële vaste activa

Terreinen en gebouwen

Installaties, machines en uitrusting

Meubilair en rollend materieel

Leasing en soortgelijke rechten

Overige materiële vaste activa

Activa in aanbouw en vooruitbetalingen

Financiële vaste activa

Verbonden ondernemingen

Deelnemingen

Vorderingen

Ondernemingen waarmee een deelnemingsverhouding bestaat

Deelnemingen

Vorderingen

Andere financiële vaste activa

Aandelen

Vorderingen en borgtochten in contanten

Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
6.1	20		
	21/28	<u>79.316.447</u>	<u>79.033.115</u>
6.2	21	8.514	18.954
6.3	22/27	79.306.583	79.013.811
	22	76.484.866	77.592.797
	23	7.244	8.849
	24	36.098	33.147
	25		
	26		
	27	2.778.375	1.379.018
6.4/6.5.1	28	1.350	350
6.15	280/1		
	280		
	281		
6.15	282/3		
	282		
	283		
	284/8	1.350	350
	284	1.000	
	285/8	350	350

VLOTTENDE ACTIVA

Vorderingen op meer dan één jaar

Handelsvorderingen

Overige vorderingen

Voorraden en bestellingen in uitvoering

Voorraden

Grond- en hulpstoffen

Goederen in bewerking

Gereed product

Handelsgoederen

Onroerende goederen bestemd voor verkoop

Vooruitbetalingen

Bestellingen in uitvoering

Vorderingen op ten hoogste één jaar

Handelsvorderingen

Overige vorderingen

Geldbeleggingen

Eigen aandelen

Overige beleggingen

Liquide middelen

Overlopende rekeningen

TOTAAL VAN DE ACTIVA

Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
	29/58	<u>14.772.305</u>	<u>14.420.390</u>
	29	5.637	5.637
	290		
	291	5.637	5.637
	3	1.931.771	976.269
	30/36	1.931.771	976.269
	30/31		
	32		
	33		
	34		
	35	1.931.771	976.269
	36		
	37		
	40/41	195.971	352.578
	40	191.560	305.136
	41	4.411	47.442
6.5.1/6.6	50/53		
	50		
	51/53		
	54/58	12.092.933	12.553.640
6.6	490/1	545.993	532.266
	20/58	94.088.752	93.453.505

PASSIVA**EIGEN VERMOGEN****Inbreng**

Kapitaal

Geplaatst kapitaal

Niet-opgevraagd kapitaal

Buiten kapitaal

Uitgiftepremies

Andere

Herwaarderingsmeerwaarden**Reserves**

Onbeschikbare reserves

Wettelijke reserve

Statutair onbeschikbare reserves

Inkoop eigen aandelen

Financiële steunverlening

Overige

Belastingvrije reserves

Beschikbare reserves

Overgedragen winst (verlies)

(+)/(-)

Kapitaalsubsidies**Voorschot aan de vennoten op de verdeling van het netto-actief****VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN****Voorzieningen voor risico's en kosten**

Pensioenen en soortgelijke verplichtingen

Belastingen

Grote herstellings- en onderhoudswerken

Milieuverplichtingen

Overige risico's en kosten

Uitgestelde belastingen

Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
	10/15	<u>29.993.953</u>	<u>28.685.971</u>
6.7.1	10/11	205.944	205.994
	10	205.944	205.994
	100	223.775	223.975
	101	17.831	17.981
	11		
	1100/10		
	1109/19		
	12		
	13	24.709.143	23.386.895
	130/1	23.145.489	18.671.377
	130	22.517	22.517
	1311		
	1312		
	1313		
	1319	23.122.972	18.648.860
	132	1.563.654	4.715.518
	133		
	14		
	15	5.078.866	5.093.082
	19		
	16	<u>900.315</u>	<u>932.290</u>
	160/5	625.575	485.781
	160		
	161		
	162	625.575	485.781
	163		
6.8	164/5		
	168	274.740	446.509

SCHULDEN**Schulden op meer dan één jaar**

Financiële schulden

Achtergestelde leningen

Niet-achtergestelde obligatieleningen

Leasingschulden en soortgelijke schulden

Kredietinstellingen

Overige leningen

Handelsschulden

Leveranciers

Te betalen wissels

Vooruitbetalingen op bestellingen

Overige schulden

Schulden op ten hoogste één jaar

Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen

Financiële schulden

Kredietinstellingen

Overige leningen

Handelsschulden

Leveranciers

Te betalen wissels

Vooruitbetalingen op bestellingen

Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten

Belastingen

Bezoldigingen en sociale lasten

Overige schulden

Overlopende rekeningen**TOTAAL VAN DE PASSIVA**

Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
	17/49	63.194.484	63.835.244
6.9	17	59.442.732	60.074.788
	170/4	58.329.432	59.081.265
	170		
	171		
	172		
	173	58.329.432	59.081.265
	174		
	175		
	1750		
	1751		
	176		
	178/9	1.113.300	993.523
6.9	42/48	3.257.269	3.188.492
	42	2.112.251	2.065.687
	43		
	430/8		
	439		
	44	561.797	465.216
	440/4	561.797	465.216
	441		
	46		
6.9	45	500.147	493.815
	450/3	325.118	340.399
	454/9	175.029	153.416
	47/48	83.074	163.774
6.9	492/3	494.483	571.964
	10/49	94.088.752	93.453.505

RESULTATENREKENING

Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Bedrijfsopbrengsten	70/76A	7.805.552	7.063.477
Omzet	6.10 70	6.415.994	6.263.678
Voorraad goederen in bewerking en gereed product en bestellingen in uitvoering: toename (afname)	(+)/(-) 71		
Geproduceerde vaste activa	72	4.961	25.308
Andere bedrijfsopbrengsten	6.10 74	217.066	159.356
Niet-recurrente bedrijfsopbrengsten	6.12 76A	1.167.531	615.135
	60/66A	6.096.751	5.823.534
Bedrijfskosten	60	67.294	71.875
Handelsgoederen, grond- en hulpstoffen	600/8	1.019.570	355.052
Aankopen	609	-952.276	-283.177
Voorraad: afname (toename)	(+)/(-) 61	1.718.212	1.394.946
Diensten en diverse goederen	6.10 62	1.268.195	1.240.130
Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen	(+)/(-) 630	2.318.095	2.487.366
Afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële vaste activa	6.10 631/4	83.077	23.321
Waardeverminderingen op voorraden, op bestellingen in uitvoering en op handelsvorderingen: toevoegingen (terugnemingen)	(+)/(-) 6.10 635/8	139.793	164.514
Vorzieningen voor risico's en kosten: toevoegingen (bestedingen en terugnemingen)	6.10 640/8	461.585	437.292
Andere bedrijfskosten	649		
Als herstructureringskosten geactiveerde bedrijfskosten	(-) 6.12 66A	40.500	4.090
Niet-recurrente bedrijfskosten	9901	1.708.801	1.239.943
Bedrijfswinst (Bedrijfsverlies)	(+)/(-)		

Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Financiële opbrengsten	75/76B	941.015	936.406
Recurrente financiële opbrengsten	75	941.015	936.406
Opbrengsten uit financiële vaste activa	750		
Opbrengsten uit vlottende activa	751	12.128	9.505
Andere financiële opbrengsten	6.11 752/9	928.887	926.901
Niet-recurrente financiële opbrengsten	6.12 76B		
Financiële kosten	65/66B	1.256.969	1.256.511
Recurrente financiële kosten	6.11 65	1.256.213	1.256.511
Kosten van schulden	650	1.185.709	1.255.337
Waardeverminderingen op vlottende activa andere dan voorraden, bestellingen in uitvoering en handelsvorderingen: toevoegingen (terugnemingen)	(+)/(-) 651	68.861	
Andere financiële kosten	652/9	1.643	1.174
Niet-recurrente financiële kosten	6.12 66B	756	
Winst (Verlies) van het boekjaar vóór belasting	(+)/(-) 9903	1.392.847	919.838
Onttrekking aan de uitgestelde belastingen	780	176.831	12.031
Overboeking naar de uitgestelde belastingen	680		
Belastingen op het resultaat	(+)/(-) 6.13 67/77	247.430	55.034
Belastingen	670/3	247.444	55.034
Regularisering van belastingen en terugneming van voorzieningen voor belastingen	77	14	
Winst (Verlies) van het boekjaar	(+)/(-) 9904	1.322.248	876.835
Onttrekking aan de belastingvrije reserves	789	3.151.864	115.519
Overboeking naar de belastingvrije reserves	689		
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar	(+)/(-) 9905	4.474.112	992.354

RESULTAATVERWERKING

Te bestemmen winst (verlies)

Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar

Overgedragen winst (verlies) van het vorige boekjaar

Onttrekking aan het eigen vermogen

aan de inbreng

aan de reserves

Toevoeging aan het eigen vermogen

aan de inbreng

aan de wettelijke reserve

aan de overige reserves

Over te dragen winst (verlies)

Tussenkost van de vennoten in het verlies

Uit te keren winst

Vergoeding van de inbreng

Bestuurders of zaakvoerders

Werknemers

Andere rechthebbenden

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
(+)/(-)	9906	4.474.112	992.354
(+)/(-)	(9905)	4.474.112	992.354
(+)/(-)	14P		
	791/2		
	791		
	792		
	691/2	4.474.112	992.354
	691		
	6920		
	6921	4.474.112	992.354
(+)/(-)	(14)		
	794		
	694/7		
	694		
	695		
	696		
	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

Enkel op afspraak

WACHTDIENST

Bereikbaar buiten de kantooruren
GSM: 0473/96.62.41

