



VERSLAG VAN DE RAAD VAN BESTUUR

WERKINGSJAAR 2022



Meersstraat 8
9160 Lokeren

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

Beste lezer,

2022 was alweer een boeiend jaar. Een jaar waarin de gewone, jaar-in-jaar-uit-activiteiten doorliepen maar waarin tegelijk ook de omschakeling diende te worden gemaakt van huisvestingsmaatschappij naar woonmaatschappij.

Jullie, huurders, kandidaat-huurders, diensten of overheden, zullen daar niet veel van merken. Tuinwijk zal er in de toekomst niet zoveel anders uitzien. In plaats van over 'Sociale huisvestingsmaatschappij Tuinwijk Lokeren' zullen we het vanaf nu over 'Woonmaatschappij Tuinwijk' hebben. En je hoeft je vanaf nu slechts één keer in te schrijven voor een sociale woning of een sociaal verhuurkantoor-woning. Veel meer zal je er niet aan zien.

Achter de schermen is er echter ontzettend veel werk verzet. Er kwamen nieuwe statuten, een nieuwe organisatievorm, de overname van woningen in Moerbeke en Waasmunster en van alle woningen van het sociaal verhuurkantoor werd voorbereid evenals de integratie van alle corresponderende wachtlijsten. Tegelijk werden nieuwe toewijzingsregels en een heuse toewijzraad in de steigers gezet,... Kortom, allemaal extra werk waarvoor het personeel van Tuinwijk zich dubbel heeft geplooid om het rond te krijgen. Dat Tuinwijk als één van de eerste woonmaatschappijen haar nieuwe erkenning kreeg van de Vlaamse Regering maakt dan ook veel goed.

Terwijl de vernieuwingsgolf over ons heen rolde, moesten ook de reguliere activiteiten plaatsvinden. Te weten bouwen en renoveren, toewijzen en beheren.

Wat betreft grote bouwwerken, springt het project op Hoedhaar eruit waar gestart is met de bouw van 14 nieuwe woningen. Tegelijk werd het Gladiolenhof afgebroken om plaats te maken voor een 25-tal nieuwe woningen. En ook de gronden aan het toekomstige Heirbrugpark worden klaargemaakt om plaats te bieden aan een 45 nieuwe woongelegenheden van Tuinwijk.

Qua renovaties springen de vele tientallen nieuwe geïsoleerde daken in het oog, samen met de meer dan 100 keukens die werden en worden vervangen en het grote aantal nieuwe centrale verwarmingsketels. Om nog maar te zwijgen van de nieuwe buiten- en dakisolatie van het appartementsgebouw in de Oud-Strijderslaan 10-12.

Ondertussen moeten wegens de verbouwingen mensen herhuisvest worden, komen nieuwe huurders binnen en melden nieuwe kandidaat-huurders zich aan. Tegelijk werd er over gewaakt dat binnen het Tuinwijk-patrimonium het samenleven in peis en vree kon gebeuren.

Om al die grote werken en het dagelijkse beheer gerealiseerd te krijgen, om al die nieuwe huurders en kandidaat-huurders van dienst te kunnen zijn en om de nodige aanpassingen in de organisatie bol te werken, is er sinds begin 2023 ook nieuw personeel aan boord. Welkom aan Cindy De Maesschalck (projectverantwoordelijke), Stefanie Valcke (maatschappelijk werker) en Thijs Dequidt (klusjesman). Samen met de rest van de Tuinwijk-equipe en haar bestuur staan zij ter beschikking van eenieder.



Jan Cools
Uw voorzitter

Inhoud

A. Beheerszaken	6
A.1 Personeel	6
A.2 Leden van het Directiecomité en de Raad van Bestuur jaar 2022	11
A.3 Directiecomité en Raad van Bestuur: vergaderingen in het jaar 2022	12
A.4 Wijzigingen in het aandelenregister	12
A.5 Participaties – participatie in ASTER CV	13
A.6 Vorming woonmaatschappij tegen 1/01/2023	13
A.7 Opleidingen personeel 2022	16
B. Grondverwerving / aankoop goede woning	17
C. Verkoop van woningen / restgronden	18
D. Bouw- en renovatieactiviteiten	18
D.1 Aanbestedingen in de loop van 2022	18
D.2 Werken in uitvoering in de loop van 2022	20
D.3 Werken definitief opgeleverd in de loop van 2022	24
E. Interne klachtenbehandeling binnen Tuinwijk	25
E.1 Klachtendecreet	25
F. Bewoning en wachtlijst kandidaat-huurders	25
F.1 Verhuring	25
F.2 Bijzonderheden nopens de op 31/12/2022 verhuurde woongelegenheden	28
F.3 Huurprijzen	30
F.4 Kandidaat-huurders per 31/12/2022	32
F.5 Aantal weigeringen/schrappingen per 31/12/2022	35
F.6 Tevredenheidsenquêtes kandidaat-huurders	35
G. Wachtlijsten Kandidaat-kopers	37
G.1 Kandidaat-kopers sociale koopkavels per 31/12/2022	37
G.2 Kandidaat-kopers sociale koopwoningen per 31/12/2022	37
H. Huurachterstal	38
H.1 Huurachterstallen per 31/12/2022	38
H.2 Betaalplannen	38
I. Onthaal	39
J. Opzeggingen huurcontracten & Uithuiszettingen	39
J.1 Overzicht opzeggingen huurcontracten	39
J.2 Uithuiszettingen	40
K. Huisbezoeken	40
L. Samenwerking met andere actoren en welzijnspartners	42
L.1 Samenwerking met CAW – Preventie tot uithuiszetting	42
L.2 Samenwerking Tuinwijk met DIV – stad Lokeren	42
L.3 Protocol VAPH- partners	43
L.4 Samenwerkingsovereenkomst WZC Hof van Eksaarde – Tuinwijk Lokeren	43
L.5 Samenwerking met Ondersteuningsnet Lokeren (ONL)	43

L.6 Buurtmanagement.....	43
L.7 OVMH vergaderingen.....	44
L.8 Lidmaatschap VVH.....	44
L.9 Lokaal Woonoverleg.....	44
L.10 Samenwerking met OCMW.....	44
M. Domiciliefraude: samenwerking met Politie Lokeren.....	44
N. Versnelde toewijzingen met begeleidingsovereenkomst	45
O. Burenbemiddeling	45
P. Bewonerswerking	45
P.1 Project” propere traphallen”.....	45
P.2 Financiële ondersteuning van wijkevenementen	46
P.3 Ganggesprekken	46
P.4 Permanentiemomenten	47
P.5 Soepmoment.....	47
P.6 “Nieuwskrant” Tuinwijk.....	47
P.7 Informatievergaderingen voor bewoners.....	47
P.8 Contracten in groep ondertekenen	49
P.9 Tevredenheidsenquêtes nieuwe huurders	49
Q. Onderhoud	52
Q.1 Dagdagelijks onderhoud	52
Q.2 Groot onderhoud en herstel (niet-gesubsidieerd): met eigen middelen gefinancierd. . .	54
R. Overzicht schadedossiers 2022.....	54
S. Bijzondere verslagen	55
S.1 Bijzonder verslag omtrent het toezicht op het sociaal oogmerk van de vennootschap in 2022	55
S.2 Verslag raad van bestuur werkingsjaar 2022 conform de bepalingen van het Wetboek van Vennootschappen.....	56
S.3 Remuneratieverslag	57
T. Jaarrekening	58
Dankwoord.....	63

VERSLAG VAN DE RAAD VAN BESTUUR

over het boekjaar 2022

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 31/12/2022.

A. Beheerszaken

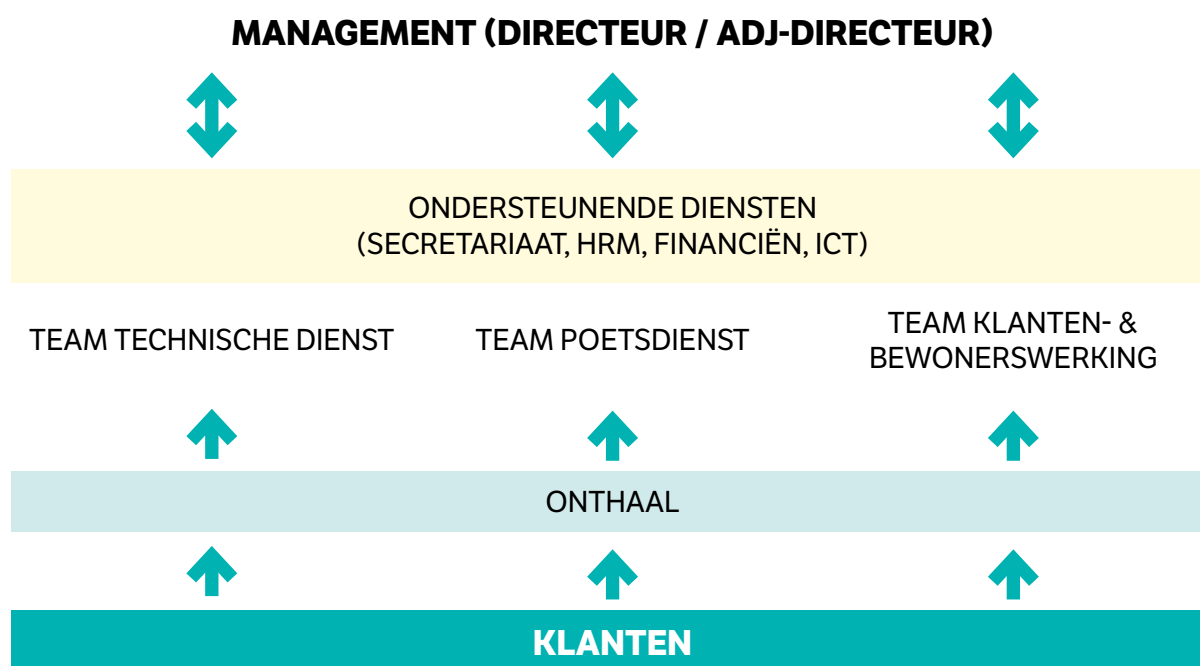
A.1. Personeel

Het totaal personeelsbestand van onze vennootschap op 31/12/2022 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 2022.

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



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 2022:

Aanwervingen:

Er waren geen nieuwe indiensttredingen gedurende het jaar 2022.

De aanwerving van 3 nieuwe profielen was wel lopende in 2022, met als resultaat de indiensttreding van:

- Thijs Dequidt als allround klusjesman met ingang van 13 februari 2023
- Cindy De Maesschalck als verantwoordelijke projecten met ingang van 1 maart 2023
- Stefanie Valcke als maatschappelijk werker met ingang van 1 maart 2023

Interimcontracten:

Ter vervanging van poetsdame die fulltime ouderschapsverlof heeft opgenomen gedurende de maand augustus 2022, hebben volgende interimkrachten voor Tuinwijk gewerkt:

- Mevr. Kontoh Victoria, arbeider - poetshulp: gepresteerde uren: 34,00 u
- Mevr. Marghem Cindy, arbeider – poetshulp: gepresteerde uren: 139,00 u

Als studentenjob via interim hebben volgende personen voor Tuinwijk gewerkt gedurende het jaar 2022 op verschillende dagen verspreid doorheen het jaar:

- Jhr. Jens Van Opstal, administratief bediende – jobstudent: 203,50 u
- Jhr. Gokbulut Ahmet, administratief bediende – jobstudent: 8,00 u

Totaal aantal uren gewerkt door interimkrachten in 2022 : 384,50 uur
Totale kostprijs interimcontracten jaar 2022: 8.885,79 €

Uitdiensttredingen:

Er waren geen uitdiensttredingen gedurende het jaar 2022.

Stagiaires:

Er waren geen stagiaires werkzaam bij Tuinwijk in 2022.

A.2 Leden van het Directiecomité en de Raad van Bestuur jaar 2022

a. Leden van de Raad van Bestuur op 31/12/2022

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 31/12/2022

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 2022

a. Directiecomité

Het Directiecomité vergaderde 18 keer, met name op:

- 19/01/2022
- 31/01/2022
- 16/02/2022
- 16/03/2022
- 06/04/2022
- 20/04/2022
- 04/05/2022
- 18/05/2022
- 08/06/2022
- 24/06/2022
- 06/07/2022
- 24/08/2022
- 07/09/2022
- 21/09/2022
- 05/10/2022
- 19/10/2022
- 16/11/2022
- 07/12/2022

b. Raad van Bestuur

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

- 11/01/2022
- 08/02/2022
- 08/03/2022
- 05/04/2022
- 19/04/2022
- 10/05/2022
- 14/06/2022
- 12/07/2022
- 13/09/2022
- 11/10/2022
- 08/11/2022
- 13/12/2022

c. Algemene Vergadering

De algemene vergadering vond plaats op 31 mei 2022.

A.4. Wijzigingen in het aandelenregister

Ingevolge beslissing van de raad van bestuur van 13 september 2022 is de vraag van de private aandeelhouder dhr. Daniël Van De Velde om vrijwillig uit te treden goedgekeurd. Op 22 september 2022 werd het volstorte gedeelte ter waarde van 50,00 € gestort aan dhr. Daniël Van De Velde.

Ingevolge beslissing van de raad van bestuur van 13 september 2022 is de vraag van de private aandeelhouder dhr. Herman De Vreese om vrijwillig uit te treden goedgekeurd. Op 22 september 2022 werd het volstorte gedeelte ter waarde van 50,00 € gestort aan dhr. Herman De Vreese.

Ingevolge onderhandse overeenkomst en beslissing Raad van Bestuur van Tuinwijk heeft de stad Lokeren op 8 november 2022 één volstort aandeel overgedragen aan de gemeente Moerbeke.

Ingevolge onderhandse overeenkomst en beslissing Raad van Bestuur van Tuinwijk heeft de stad Lokeren op 8 november 2022 één volstort aandeel overgedragen aan de gemeente Waasmunster.

COOPERATOREN of aandeelhouders	Aantal ingeschreven aandelen	Kapitaal		
		ingeschreven	gestort	blijft te storten
Vlaams Gewest	170	4.250,00	1.062,50	3.187,50
Provincie O-VI	170	4.250,00	1.062,50	3.187,50
Stad Lokeren	8.423	210.575,00	202.606,25	7.968,75
OCMW	170	4.250,00	1.062,50	3.187,50
Gemeente Waasmunster	1	25,00	25,00	0,00
Gemeente Moerbeke-Waas	1	25,00	25,00	0,00
Totaal	8.935	223.375,00	205.843,75	17.531,25

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 fotovoltaïsche 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 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.

Begin juli 2022 heeft Tuinwijk haar erkenningsdossier ingediend en op 26 oktober 2022 is Tuinwijk door de Minister officieel erkend als Woonmaatschappij Tuinwijk, actief in het werkgebied Waasland-West via MB d.d. 26/10/2022:

Ministerieel besluit tot de erkenning als woonmaatschappij van de besloten vennootschap “Tuinwijk”, gevestigd te 9160 Lokeren, Meersstraat 8, met ondernemingsnummer 0400.180.131, voorheen erkende sociale huisvestingsmaatschappij

DE VLAAMSE MINISTER VAN FINANCIËN EN BEGROTING, WONEN EN ONROEREND ERFGOED BESLUIT:

Artikel 1. De minister verleent erkenning als woonmaatschappij aan “Tuinwijk” voor het werkingsgebied “Waasland-West”.

Art.2. De beslissing tot toekenning van de erkenning als woonmaatschappij geldt als voorafgaande goedkeuring van de ontwerpstatuten, gevoegd als bijlage 1 bij dit besluit.

Art. 3. De erkenning gaat in op de dag waarop de omvorming tot woonmaatschappij plaatsvindt, en geldt voor een periode van drieëndertig jaar, te rekenen vanaf die datum.

**Tuinwijk wordt grootste huisbaas in drie gemeenten:
“Maar voor sociale huurders verandert voorlopig niets”**

LOKEREN/MOERBEKE-WAAS/WAASMUNSTER

Alle huurders van een sociale woning in Moerbeke-Waas, Lokeren en Waasmunster krijgen binnenkort een nieuwe huisbaas: woonmaatschappij Tuinwijk.

Alle sociale huisvestingsmaatschappijen en sociale verhuurkantoren in Vlaanderen moeten tegen 1 januari één woonactor vormen met maar één speler per gemeente: de woonmaatschappij. Lokeren, Moerbeke en Waasmunster hebben er samen voor geopteerd om één woonmaatschappij te vormen met als erkend werkingsgebied Waasland-West.

“Op 26 oktober kregen we met de Tuinwijk onze erkenning van de minister, waardoor wij tijdig konden omvormen”, aldus Jan Cools, voorzitter van de sociale huisvestingsmaatschappij Tuinwijk.

Persoonlijke brief

“Voor de sociale huurders van Lokeren zal er sowieso niks wijzigen, maar ook voor de sociale huurders van Moerbeke en Waasmunster verandert voorlopig niks. Zij moeten zich nog altijd tot de sociale huisvestingsmaatschappij wenden die tot op heden actief is op hun grondgebied. De overdracht van de woningen naar de nieuwe woonmaatschappij moet nog gebeuren. De minister heeft de woonmaatschappijen tijd gegeven tot uiterlijk 2028 om hiermee volledig in orde te zijn. Alle bewoners van Moerbeke en Waasmunster zullen persoonlijk worden verwittigd wanneer en vanaf wanneer voor hen zaken wijzigen. Ze moeten zich absoluut geen zorgen maken, de continuïteit van de huidige dienstverlening wordt gegarandeerd”, stelt Tina Verkaeren, directeur bij Tuinwijk.

*Artikel Nieuwsblad geschreven door Ivan Elegeert
Woensdag 21 december 2022*

A.7. Opleidingen personeel 2022

Jaar 2022: Opleidingen en trainingen personeel Tuinwijk

Gevolgd door:	Inhoud	Datum	Plaats	Kostprijs? (incl BTW)	Aantal uren?
Directeur	Webinar campagne en communicatiepakket woonmaatschappijen en sociale huur door VMSW	13/01/2022	online via Teams	gratis	2u
Poetsdames (4 personen)	Opleiding professionele schoonmaak door Comul	17/01/2022	Burelen Tuinwijk	212,00 €	4u
Medewerkers TD (3 personen)	Opleiding 3P	1/02/2022	online via Teams	gratis	3u
Medewerkers team K&B (2 personen)	Vragensessies na webinars huurovereenkomst voor gevorderden door VMSW	17/03/2022	online via Teams	gratis	3u
Teamcoördinator TD	Klankbordgroep klimaat 2050 (VMSW)	18/03/2022	online via Teams	gratis	2u
Sociale Dienst	Vorming omgaan met Taal-hulpen (door Agentschap integratie en inburgering en dienst diversiteit stad Lokeren)	18/03/2022	online via Teams	gratis	2u
Medewerkers team K&B (3 personen) + directeur	Infomoment over nieuw toewijzingsmodel	21/03/2022	online via Teams	gratis	1,5u
Medewerkers en teamcoördinator team K&B (4 personen) + directeur	Webinar CIR door VMSW	22/03/2022	online via Teams	gratis	1,5 u
Teamcoördinator Team K&B	Infomoment over nieuw toewijzingsmodel	24/03/2022	online via Teams	gratis	1,5u
Teamcoördinator Team K&B	Vragensessies na webinars huurovereenkomst voor gevorderden door VMSW	29/03/2022	online via Teams	gratis	3u
Directeur	Webinar Informatieveiligheid GDPR in nieuwe Woonmaatschappij door VMSW	28/04/2022	online via Teams	gratis	2u
Sociale Dienst	Sneltest Wooncode door Agentschap integratie en inburgering	28/04/2022	online via Teams	gratis	5u
Diverse medewerkers en directie Tuinwijk	Woonforum (VMSW)	6/05/2022	Antwerpen	gratis	6u
Medewerkers TD	Opleiding Switcher door VEB	11/05/2022	Burelen Tuinwijk	gratis	1u
Teamcoördinator TD	Intervisie op project-ontwikkeling en energie door VMSW	16/05/2022	VMSW, Brussel	gratis	6u
Verantwoordelijke K-H	Sneltest NL door Agentschap	19/05/2022	online via Teams	gratis	3u

Teamcoördinator TD	Infosessie verplicht asbestattest bij verkoop van gebouwen	31/05/2022	Havenhuis, Antwerpen	gratis	4u
Teamcoördinator TD	Dag van het onderhoud	16/06/2022	Thor Park, Genk	75 €/persoon (x 2)	7u
Verantwoordelijke huurders	Phising en GDPR	22/06/2022	online	gratis	0,5u
Teamcoördinator TD en directeur	infosessie e-invoicing door Vlaamse Overheid	23/06/2022	VAC, Gent	gratis	2u
Directeur	Opleiding renovatieplanningstool door VMSW	8/07/2022	online via Teams	gratis	3u
Teamcoördinator TD	Webinar raamovereenkomst EPC door VVH	4/08/2022	online via Teams	gratis	2u
Directeur	Intervisie rampencoördinatie door VMSW	15/09/2022	VAC Brussel	gratis	6u
Medewerkers TD (2 personen)	Opleiding renovatieplanningstool door VMSW	29/09/2022	VAC, Gent	gratis	6,5u
Teamcoördinatoren en directeur	Riskmanagement voor de hiërarchische lijn door Securex	3/10/2022	Burelen Tuinwijk	680,00 €	4u
Directeur	Online infosessie privacyverantwoordelijke door Cranium	25/10/2022	online via Teams	inbegrepen in contract	2u
Teamcoördinator TD en directeur	Webinar ASTER	10/11/2022	online via Teams	gratis	2u
Sociale Dienst	Inspiratiedag sociale diensten (VMSW)	24/11/2022	Brussel	gratis	6,5u
Teamcoördinator TD en directeur	Presentatie en toelichting Design & Insulate door ZDP (VMSW)	29/11/2022	Van Der Valk Gent	gratis	6u
Directeur en teamcoördinatoren TD en team K&B	Webinar ASTER SIMPL & Netsuite	2/12/2022	online via Teams	gratis	2u
Totale kostprijs:				1.042,00 €	100 u excl. BTW

B. Grondverwerving / aankoop goede woning

Tijdens het afgelopen werkingsjaar werden volgende aktes verleden inzake verwervingen:

- 22/06/2022 percelen Kouter (via Stad Lokeren) 1854 m² kosteloos
- 16/11/2022 14 percelen Poelierstraat (via Interwaas) 3.128 m² 735.672,- €

C. Verkoop van woningen / restgronden

Tijdens het afgelopen werkingsjaar werden woningen verkocht als volgt :

- Via Biddit: 1 onverhuurbare sociale huurwoning voor de prijs van 176.000,- € :
23/09/2022 Acacialaan 1 176.000,- €
- 3 sociale koopwoningen voor de prijs van 768.000,- € :
22/02/2022 Vijgenstraat 4 281.600,- €
02/06/2022 Vijgenstraat 2 216.700,- €
17/10/2022 Vijgenstraat 6 269.700,- €
- Verkoop van 16 woningen Zelestraat, Lokeren aan AZ Waas en Durme
29/03/2022 Zelestraat nrs 94 – 124 1.159.880,22 €

Tijdens het afgelopen werkingsjaar werden volgende aktes verleden inzake kosteloze overdrachten openbaar domein aan de Stad Lokeren :

- 13/09/2022 delen Kopkapel en zijstraatje Beekstraat (Vijverstraat) 47.512 m²

D. Bouw- en renovatieactiviteiten

D.1 Aanbestedingen in de loop van 2022:

VERVANGBOUWPROJECT GLADIOLENHOF - fase "afbraak bestaande bebouwing" (vereenvoudigde onderhandelingsprocedure met voorafgaande bekendmaking)

Aanbestedingsdatum : 28/1/2022
Gunningsbeslissing : 8/2/2022
Bestelbedrag : € 74.514,31 (excl. btw)
Uitvoeringstermijn : 60 kalenderdagen
Aannemer : Devagro nv, Pitantiestraat 79 te 8792 Desselgem

Vervangen van CV ketels in 55 woningen (openbare procedure)

Aanbestedingsdatum : 28/1/2022
Gunningsbeslissing : 8/3/2022
Bestelbedrag : € 271.468,30 (excl. btw)
Uitvoeringstermijn : 200 kalenderdagen
Aannemer : Sanitel-Installatiebedrijf nv, Manta 16-1 te 9250 Waasmunster

Renovatie van een door bliksem beschadigde woning (vereenvoudigde onderhandelingsprocedure met voorafgaande bekendmaking)

Aanbestedingsdatum : 28/2/2022
Gunningsbeslissing : 8/3/2022
Bestelbedrag : € 204.128,66 (excl. btw)
Uitvoeringstermijn : 270 kalenderdagen
Aannemer : MAES & COUCKE BVBA, Tieltstraat 22 te 8720 Markegem



Renovatie collectieve stookplaats Oud-Strijderslaan 2-4 (vereenvoudigde onderhandelingsprocedure met voorafgaande bekendmaking)

Aanbestedingsdatum : 31/1/2022
Gunningsbeslissing : 8/3/2022
Bestelbedrag : € 79.912,20 (excl. btw)
Uitvoeringstermijn : 40 kalenderdagen
Aannemer : Verwarmingsbedrijf De Bruyne, Belcrownlaan 18 te 2100 Deurne

Renovatie binneninstallatie CV 57 app. (vereenvoudigde onderhandelingsprocedure met voorafgaande bekendmaking)

Aanbestedingsdatum : 7/7/2022
Gunningsbeslissing : 13/9/2022
Bestelbedrag : € 70.406,45 (excl. btw)
Uitvoeringstermijn : 50 kalenderdagen
Aannemer : Sanitel-Installatiebedrijf nv, Manta 16-1 te 9250 Waasmunster

ERP2020 - dubbel glas (vereenvoudigde onderhandelingsprocedure met voorafgaande bekendmaking)

Aanbestedingsdatum : 30/8/2022
Gunningsbeslissing : 13/9/2022
Bestelbedrag : € 145.873,60 (excl. btw)
Uitvoeringstermijn : 80 kalenderdagen
Aannemer : HEMELAERS GLAS BVBA, Balendijk 205 te 3920 Lommel

Renovatie keukens en elektriciteit - fase 2 - Kanaalstraat - Patershof - Bosmansstraat (Uitbreiding bestaande opdracht na open procedure)

Aanbestedingsdatum : 31/3/2022
Gunningsbeslissing : 10/5/2022
Bestelbedrag : € 1.007.475,04 (excl. btw)
Uitvoeringstermijn : 160 kalenderdagen
Aannemer : NOVO IB NV, Industriepark 15 te 9820 Merelbeke

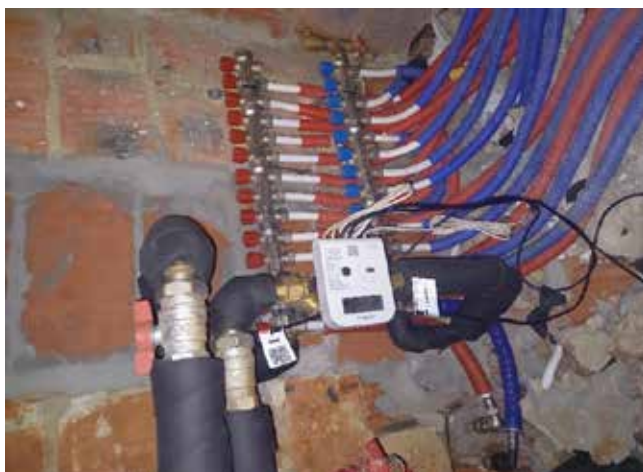
ERP2020 - dakrenovaties in 41 woningen - omgeving Waterwijk (Uitbreiding bestaande opdracht na open procedure)

Aanbestedingsdatum : 28/8/2022
Gunningsbeslissing : 11/10/2022
Bestelbedrag : € 567.1747,53 (excl. btw)
Uitvoeringstermijn : 300 kalenderdagen
Aannemer : Crabbé Dakwerken nv, Ossenwegstraat 34a te 3440 Zoutleeuw

D.2 Werken in uitvoering in de loop van 2022:

Renovatie bestaande binneninstallaties CV in de 76 appartementen

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



Dak- en gevelrenovatie Oud-Strijderslaan 10-12

Bestelbedrag : € 2.274.083,31 (excl. btw)
Eindbedrag : € 2.194.149,84 (excl. btw)
Aannemer : Francovera nv,
Hoogweg 46 te 8940 Wervik
Aanvangsdatum : 20/8/2019
Uitvoeringstermijn : 365 kalenderdagen
(+ 530 d. termijnverlenging)
Contractuele einddatum : 18/8/2020
(verlengd tot 30/1/2022)
Voorlopige oplevering : 22/4/2022



ERP2020 - dakrenovaties in 91 woningen - Ueberg / Bergendries

Bestelbedrag : € 1.404.335,58 (excl. btw)
Eindbedrag : nog niet gekend, werken nog in uitvoering
Aannemer : Crabbé Dakwerken nv, Ossenwegstraat 34a te 3440 Zoutleeuw
Aanvangsdatum : 2/11/2021
Uitvoeringstermijn : 370 kalenderdagen (+ 150 d. termijnsverlenging)
Contractuele einddatum : 6/11/2022 (verlengd tot 5/4/2023)



Renovatie keukens en elektriciteit - fase 1 - Kopkapel

Bestelbedrag : € 1.331.178,34 (excl. btw)
Eindbedrag : € 1.634.235,03 (excl. btw)
Aannemer : NOVO IB NV, Industriepark 15 te 9820 Merelbeke
Aanvangsdatum : 10/1/2022
Uitvoeringstermijn : 220 kalenderdagen (+ 40 d. termijnsverlenging)
Contractuele einddatum : 17/8/2022 (verlengd tot 26/9/2022)
Voorlopige oplevering : 24/10/2022



VERVANGBOUWPROJECT GLADIOLENHOF - fase "afbraak bestaande bebouwing"

Bestelbedrag : € 74.514,31 (excl. btw)
Eindbedrag : € 86.259,01 (excl. btw)
Aannemer : Devagro nv, Pitantiestraat 79 te 8792 Desselgem
Aanvangsdatum : 19/4/2022
Uitvoeringstermijn : 60 kalenderdagen (+ 83 d. termijnsverlenging)
Contractuele einddatum : 17/6/2022 (verlengd tot 22/9/2022)
Voorlopige oplevering : 22/9/2022



Vervangen van CV ketels in 55 woningen

Bestelbedrag : € 271.468,30 (excl. btw)
Eindbedrag : € 175.903,02 (excl. btw)
Aannemer : Sanitel-Installatiebedrijf nv, Manta 16-1 te 9250 Waasmunster
Aanvangsdatum : 20/4/2022
Uitvoeringstermijn : 200 kalenderdagen
Contractuele einddatum : 5/11/2022
Voorlopige oplevering : 14/11/2022

Renovatie collectieve stookplaats Oud-Strijderslaan 2-4

Bestelbedrag : € 79.912,20 (excl. btw)
Eindbedrag : € 76.697,20 (excl. btw)
Aannemer : Verwarmingsbedrijf De Bruyne, Belcrownlaan 18 te 2100 Deurne
Aanvangsdatum : 2/5/2022
Uitvoeringstermijn : 40 kalenderdagen
Contractuele einddatum : 10/6/2022
Voorlopige oplevering : 17/6/2022

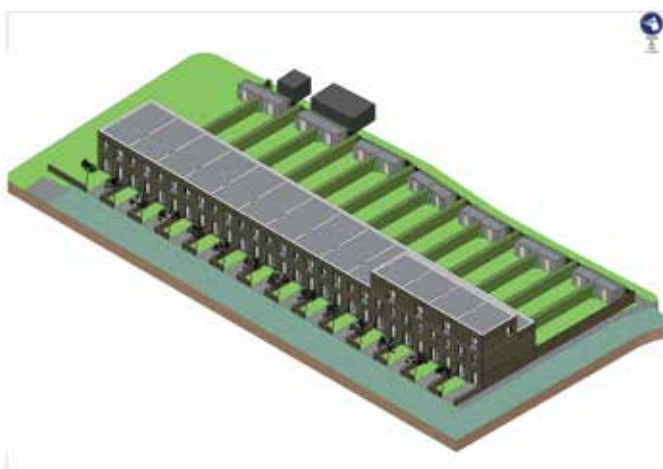
Renovatie van een door bliksem beschadigde woning

Bestelbedrag : € 204.128,66 (excl. btw)
Eindbedrag : nog niet gekend, werken nog in uitvoering
Aannemer : MAES & COUCKE BVBA, Tieltstraat 22 te 8720 Markegem
Aanvangsdatum : 27/6/2022
Uitvoeringstermijn : 270 kalenderdagen (+23 d. termijnsverlenging)
Contractuele einddatum : 28/3/2023 (verlengd tot 17/6/2023)



CBO Hoedhaar - bouw van 14 woningen

Bestelbedrag : € 2.295.979,00 (excl. btw)
Eindbedrag : € 2.295.979,00 (excl. btw)
Aannemer : THV Molsbroek, Foreestelaan 86 bus 101 te 9000 Gent
Aanvangsdatum : 12/12/2022
Uitvoeringstermijn : 450 kalenderdagen
Contractuele einddatum : 5/3/2024



ERP2020 - dubbel glas (vereenvoudigde onderhandelingsprocedure met voorafgaande bekendmaking)

Bestelbedrag : € 145.873,60 (excl. btw)
Eindbedrag : nog niet gekend, werken nog in uitvoering
Aannemer : HEMELAERS GLAS BVBA, Balendijk 205 te 3920 Lommel
Aanvangsdatum : 22/12/2022
Uitvoeringstermijn : 80 kalenderdagen
Contractuele einddatum : 11/3/2023

D.3 Werken definitief opgeleverd in de loop van 2022

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

Aannemer : VEKEMANS EN ZOON, Baasrodestraat 97 te 9200 Dendermonde
Definitieve oplevering : 7/11/2022



Individuele renovatie Sparrenhof 19

Aannemer : VEKEMANS EN ZOON, Baasrodestraat 97 te 9200 Dendermonde
Definitieve oplevering : 8/11/2022

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	6
Aantal ontvankelijke klachten:	6
Aantal onontvankelijke klachten:	—

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

Aantal (deels) opgeloste klachten:	6
------------------------------------	---

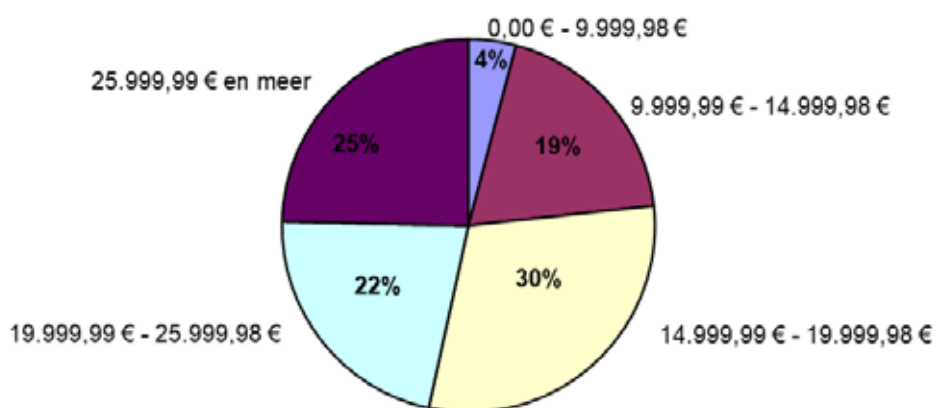
F. Bewoning en wachtlijst kandidaat-huurders

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	2	16.999,99	17.999,98	4
5.999,99	6.999,98	0	17.999,99	18.999,98	4
6.999,99	7.999,98	0	18.999,99	19.999,98	2
7.999,99	8.999,98	0	19.999,99	20.999,98	6
8.999,99	9.999,98	1	20.999,99	21.999,98	2
9.999,99	10.999,98	1	21.999,99	22.999,98	2
10.999,99	11.999,98	5	22.999,99	23.999,98	2
11.999,99	12.999,98	1	23.999,99	24.999,98	0
12.999,99	13.999,98	4	24.999,99	25.999,98	4
13.999,99	14.999,98	3	25.999,99	26.999,98	2
14.999,99	15.999,98	8	26.999,99	27.999,98	0
15.999,99	16.999,98	4	27.999,99	en meer	16
					Totaal: 73

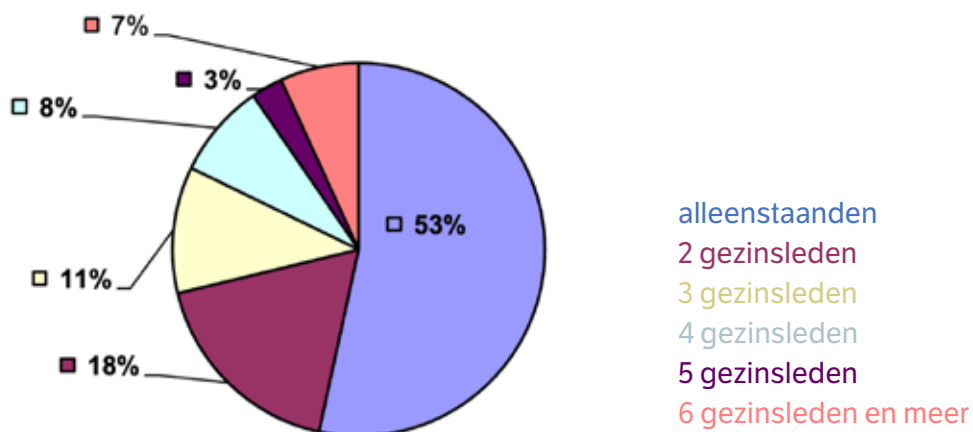
Toewijzingen 2022 volgens inkomen



b. Gezinsgrootte van de nieuwe huurders:

Gezin bestaande uit:	Aantal toewijzingen
2 personen	13
3 personen	8
4 personen	6
5 personen	2
6 personen	5
7 personen	0
8 personen	0
9 personen	0
alleenstaande personen	39
Totaal:	73

Toewijzingen 2022 volgens gezinsgrootte



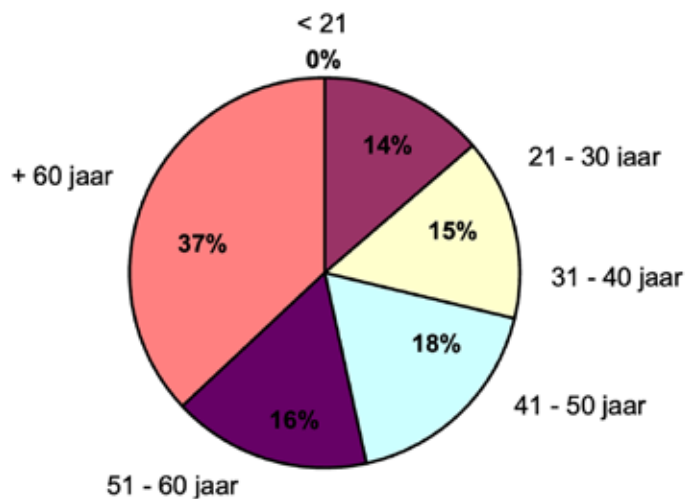
c. Gezinstype van de nieuwe huurders:

	Aantal
1. alleenstaanden	39
2. 1 volwassene + bijwoner	1
3. eenoudergezinnen	
• 1 volwassene + kind(eren)	6
• 1 volwassene + kind(eren) + bijwoner(s)	0
4. paar met kinderen	
• 2 volwassenen + kind(eren)	17
• 2 volwassenen + kind(eren) + bijwoner(s)	1
5. paar zonder kinderen	
• 2 volwassenen	9
• 2 volwassenen + bijwoner(s)	0
Totaal: 73	

d. Leeftijd van de nieuwe huurders:

	Aantal toewijzingen
jonger dan 21 jaar	0
van 21 tot 30 jaar	10
van 31 tot 40 jaar	11
van 41 tot 50 jaar	13
van 51 tot 60 jaar	12
van 61 tot 70 jaar	14
ouder dan 70 jaar	13
Totaal: 73	

Toewijzingen 2022 volgens leeftijd



e. Nationaliteit van de nieuwe huurders:

		Aantal toewijzingen
Aantal toewijzingen aan huurders van Belgische nationaliteit		63
Aantal toewijzingen aan huurders van niet-Belgische nationaliteit	• niet-Belg en E.U.-burger	3
	• niet E.U.-burger	7
	• Totaal (niet-belgen)	10
		Totaal: 73

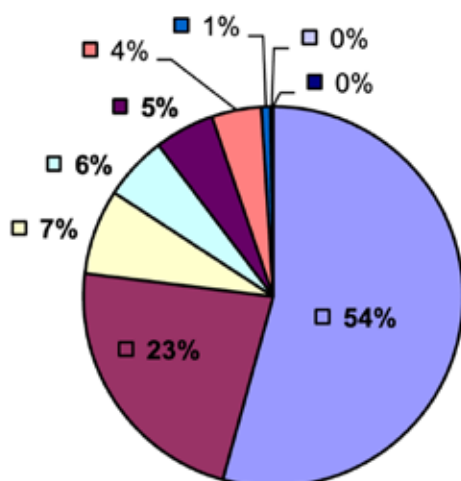
F.2 Bijzonderheden nopens de op 31/12/2022 verhuurde woonegelegenheden

a. Bewoning:

Gezinnen bestaande uit:	
2 personen	294
3 personen	94
4 personen	71
5 personen	66
6 personen	55
7 personen	10
8 personen	3
9 personen	0
alleenstaande personen	704
Totaal: 1.297	

Aantal van die gezinnen met:	
0 personen ten laste	1.002
1 persoon ten laste	104
2 personen ten laste	69
3 personen ten laste	62
4 personen ten laste	50
5 personen ten laste	8
6 personen ten laste	2
7 en meer personen ten laste	0
Totaal: 1.297	

Huurders 2022 volgens gezinsgrootte



alleenstaanden
 2 gezinsleden
 3 gezinsleden
 4 gezinsleden
 5 gezinsleden
 6 gezinsleden
 7 gezinsleden
 8 gezinsleden
 9 gezinsleden

b. Leegstand:

Op 31/12/2022: 1297 panden van de 1393 waren sociaal verhuurd.

- niet-structurele leegstand (gebrek aan huurders): 11 panden
- structurele leegstand (wegens renovatie): 71 panden
- 6 panden worden verhuurd aan het OCMW voor opvang van vluchtelingen uit Oekraïne
- 3 panden worden verhuurd aan het CAW in het kader van project leegstand voor noodopvang van daklozen
- 3 panden waren op 1/12/2022 nog verhuurd, maar werden op 31/12 op sloop gezet aangezien zij zijn opgenomen in een D&B project waarbij deze woningen worden gesloopt (Tulpenhof 4 en 9 en Bakkerstraat 2)
- 2 panden worden verhuurd buiten het sociaal huurstelsel, waarbij huurprijs niet wordt berekend op basis van het inkomen (conciërgewoning Kleine Dam 19 en buurtlokaal Haarsnijderslaan 6).

c. Onderverdeling van de woonegelegenheden volgens het aantal slaapkamers:

	Studio's	1	2	3	4	5 en meer	Totaal
eengezinswoningen	/	69	113	343	43	6	574
appartementen	22	279	420	98	/	/	819
Totaal	22	348	533	441	43	6	1393

Incl. hsnl 6/0001 (app 3 slpk) – excl. Winkel Stationsstraat

Verschil met 31/12/2021: - 5 panden

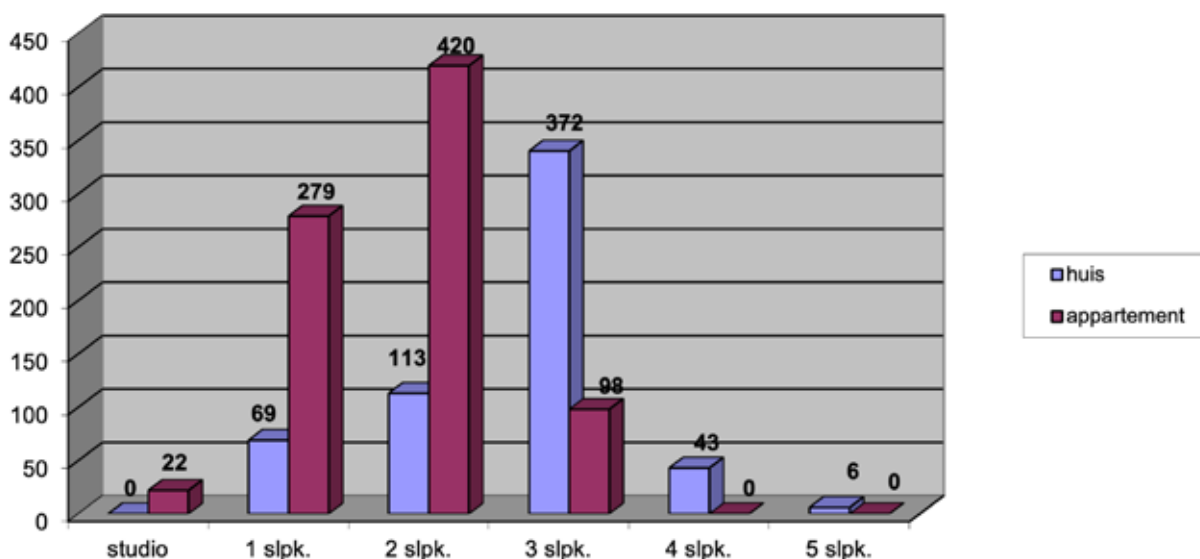
1 pand verkocht (Acacialaan 1)

4 woningen Zelestraat 102,116, 118 en 122 zaten op 31/12/2021 nog in het patrimonium van Tuinwijk wegens nog verhuurd op 1/12/2021, maar zijn in 2022 verkocht aan het aanpalende ziekenhuis

Garages, staanplaatsen en bergingen

Garageboxen	458
Staanplaatsen	125
Bergingen	150

Patrimonium 2022 volgens type



d. Gezinstype van de huurders:

		Aantal
1.	alleenstaanden	704
2.	1 volwassene + bijwoner	9
3.	eenoudergezinnen	
	• 1 volwassene + kind(eren)	148
	• 1 volwassene + kind(eren) + bijwoner(s)	5
4.	paar met kinderen	
	• 2 volwassenen + kind(eren)	222
	• 2 volwassenen + kind(eren) + bijwoner(s)	7
5.	paar zonder kinderen	
	• 2 volwassenen	200
	• 2 volwassenen + bijwoner(s)	2
		Totaal: 1.297

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

Aantal woonegelegenheden voorzien voor rolstoelgebruikers: **21**

Aantal van deze woonegelegenheden werkelijk betrokken door rolstoelgebruikers op 31/12/2022: **10**

Aantal woonegelegenheden voorzien voor 65+ (conform lokaal toewijzingsreglement): **113**

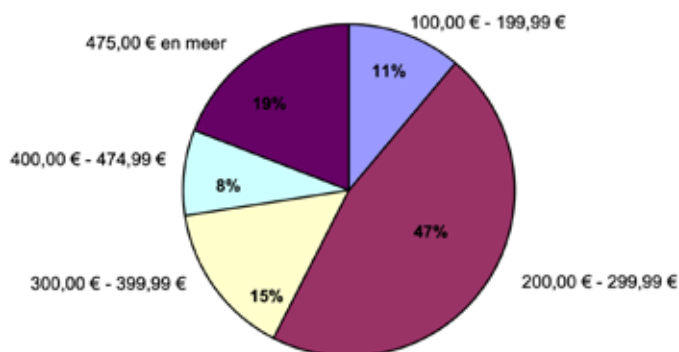
Aantal van deze woonegelegenheden werkelijk betrokken door 65+ op 31/12/2022: **94**

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	182
25,00	49,99	0	275,00	299,99	98
50,00	74,99	0	300,00	324,99	66
75,00	99,99	0	325,00	349,99	55
100,00	124,99	0	350,00	374,99	48
125,00	149,99	0	375,00	399,99	26
150,00	174,99	20	400,00	424,99	42
175,00	199,99	124	425,00	449,99	34
200,00	224,99	157	450,00	474,99	32
225,00	249,99	165	475,00	en meer	248
					Totaal: 1.297

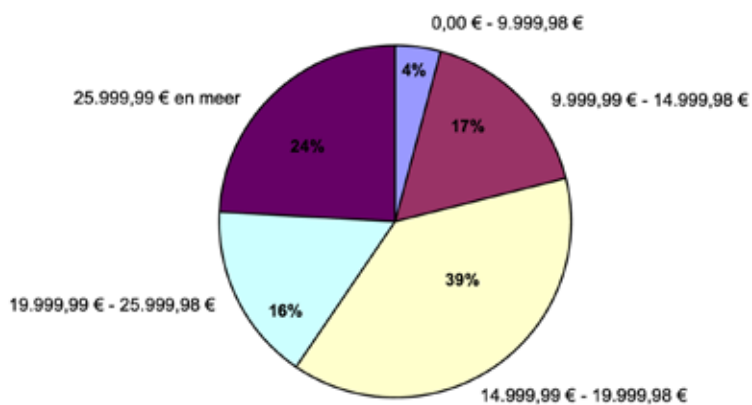
Huurders 2022 volgens reële huurprijs



b. Onderverdeling van het aantal huurders volgens het inkomen:

Inkomen		aantal huurders	Inkomen		aantal huurders
van	tot		van	tot	
0,00	5.999,98	32	16.999,99	17.999,98	87
5.999,99	6.999,98	3	17.999,99	18.999,98	65
6.999,99	7.999,98	6	18.999,99	19.999,98	64
7.999,99	8.999,98	7	19.999,99	20.999,98	59
8.999,99	9.999,98	6	20.999,99	21.999,98	26
9.999,99	10.999,98	13	21.999,99	22.999,98	37
10.999,99	11.999,98	59	22.999,99	23.999,98	31
11.999,99	12.999,98	42	23.999,99	24.999,98	32
12.999,99	13.999,98	37	24.999,99	25.999,98	27
13.999,99	14.999,98	68	25.999,99	26.999,98	20
14.999,99	15.999,98	186	26.999,99	27.999,98	19
15.999,99	16.999,98	97	27.999,99	en meer	274
Totaal:					1.297

Huurders 2022 volgens inkomen



F.4. Kandidaat-huurders per 31/12/2022

Totaal aantal kandidaat-huurders op 31/12/2022: 1.286

Onderverdeling volgens type gezinnen

Type kandidaat-huurder	Aantal	%	% afgerond	Gem. wachttijd
Alleenstaanden	573	44,55677	44,56	5 à 6 jaren
Koppels zonder kinderen	88	6,842924	6,84	5 à 6 jaren
Eénouder gezinnen	262	20,37325	20,37	Langer dan 7 jaren
Koppels + kinderen	355	27,60498	27,61	Langer dan 10 jaren
1 volwassene + bijwoners	8	0,622084	0,62	Langer dan 7 jaren
Totaal:	1.286		100	
* waarvan 65 plussers	117	9,097978	9,1	

Onderverdeling volgens aantal gezinsleden

Type kandidaat-huurder	Aantal	%	% afgerond	Gem. wachttijd
1	573	44,55677	44,56	5 jaar en langer
2	211	16,40747	16,41	6 jaar en langer
3	150	11,66407	11,66	6 jaar en langer
4	129	10,0311	10,03	meer dan 10 jaar
5	123	9,564541	9,56	meer dan 10 jaar
6	61	4,74339	4,74	meer dan 12 jaar
7	29	2,255054	2,26	meer dan 12 jaar
8 en meer	10	0,777605	0,78	meer dan 12 jaar
Totaal:	1.286		100	

Onderverdeling volgens nationaliteit

Type kandidaat-huurder	Aantal	%	% afgerond
Belgische nationaliteit	937	72,86159	72,86
Niet Belg - EU burger	108	8,398134	8,4
Niet EU burger	241	18,74028	18,74
Totaal:	1.286		100

Onderverdeling kandidaat-huurders volgens woonplaats:

Type kandidaat-huurder	Aantal	%	% afgerond
Inwoner Lokeren*	976	75,81649	75,82
Geen inwoner Lokeren	310	24,18351	24,18
Totaal:	1.286		100
* waarvan huurder bij Tuinwijk	240	18,66252	18,66

Kandidaat-huurders volgens woonplaats



■ Inwoner Lokeren* ■ Geen inwoner Lokeren

Onderverdeling volgens prioriteiten

Type prioriteit	Aantal	%
Prioriteit A1 - mindervalide + rolstoelgebruiker Waarvan één van de gezinsleden rolstoelgebruiker is	14	1,09
Prioriteit B1 - overbezetting Wonen overbezet conform de Vlaamse Wooncode	11	0,85
Prioriteit D - voorrangsmutatie 26 aanvragen van te kleine naar grotere woonst	38	2,95

26 aanvragen van te kleine naar grotere woonst

Type kandidaat-huurder	Aantal	%	% afgerond
1 kind ten laste	2	7,692308	7,69
2 kinderen ten laste	6	23,07692	23,08
3 kinderen ten laste	6	23,07692	23,08
4 kinderen ten laste	7	26,92308	26,92
5 kinderen ten laste	4	15,38462	15,38
6 kinderen ten laste	1	3,846154	3,85
Totaal:	26		100

Wachttijd kandidaat-huurders met voorrangsmutatie - Prioriteit D

Aantal jaren op de wachtlijst	Aantal
10 jaar en meer	4
7-9 jaar	8
5-6 jaar	4
4 jaar	0
3 jaar	4
2 jaar en minder	18
Totaal:	38

Prioriteit F3 – Art. 19 6°-b Onbewoonbaar / Ongeschikt

1 KH woont in een onbewoonbare of ongeschikt verklaarde woning op de private huurmarkt waarbij het besluit recht geeft op voorrang.

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
Aanleunappartement met 1 slaapkamer	4 à 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: 55

Met voorrangsmutatie	0
Met prioriteit inwoner Lokeren	37
Niet woonachtig in Lokeren	18

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 31/12/2022

In het jaar 2022 hebben 295 KH een woning die hen werd aangeboden geweigerd, onderverdeeld als volgt:

• 1ste weigering:	101
• 2de weigering:	23
• Gegronde weigering:	50
• Reserve KH:	121

575 KH werden geschrapt in 2022. De redenen van schrapping zijn:

• Actualisatie	377
• Schrapping op eigen verzoek:	82
• Toewijzing woning:	73
• -Dubbele weigering:	23
• Inkomen te hoog	11
• Dubbele inschrijving:	4
• Geradieerd:	3
• Overlijden:	2
• Eigendom:	0

F.6 Tevredenheidsenquêtes kandidaat-huurders

Aantal bevragingen: 227

Aantal voltooid: 63 (27,75%)

Hoe maakte u uw inschrijving in orde?	bij een medewerker	per telefoon	per mail	andere manier	geen antwoord
	55,56%	12,70%	12,70%	17,45%	1,59%
Hoe goed begreep u de informatie over uw inschrijving op de website?	heel goed	voldoende	onvoldoende	de website niet gelezen	geen antwoord
	26,67%	36,67%	3,33%	25,00%	8,33%
Hoe tevreden bent u over onze medewerker?	helemaal akkoord	akkoord	niet akkoord	helemaal niet akkoord	geen antwoord
ik kon de medewerker makkelijk bereiken	37,29%	49,15%	0,00%	0,00%	13,56%
de medewerker was beleefd	59,02%	27,87%	1,64%	0,00%	11,48%
de medewerker had aandacht en begrip voor mijn problemen	35,59%	50,85%	0,00%	0,00%	13,56%
de medewerker gaf mij duidelijke informatie over mijn inschrijving	42,37%	45,76%	0,00%	0,00%	11,86%
de medewerker maakte duidelijke afspraken over mijn inschrijving	32,76%	48,28%	3,45%	0,00%	15,52%
Tuinwijk is de afspraken nagekomen	43,10%	32,76%	5,17%	0,00%	18,97%
Hoe tevreden was u over onze bereikbaarheid?	zeer tevreden	tevreden	ontevreden	zeer ontevreden	geen antwoord
Hoe tevreden bent u over....?					
... de afstand van bij u thuis tot het kantoor van Tuinwijk	29,31%	53,45%	1,72%	0,00%	15,52%
... hoe bereikbaar Tuinwijk is met de bus of tram	13,46%	25,00%	1,92%	1,92%	57,69%
... hoe toegankelijk het kantoor van Tuinwijk is voor mensen met een lichamelijke beperking	15,09%	33,96%	0,00%	1,89%	49,06%

... de mogelijkheid om te parkeren	24,07%	44,44%	0,00%	0,00%	31,48%
... de opslingsuren	23,21%	39,29%	10,71%	1,79%	25,00%
... hoe vlot u het kantoor van Tuinwijk kan bereiken via telefoon	27,59%	53,45%	6,90%	0,00%	12,07%
Hoe goed begreep u de informatie over de voorwaarden?	heel goed	voldoende	onvoldoende	Ik kreeg geen informatie	geen antwoord
	44,26%	52,46%	3,28%	0,00%	0,00%
Hoe goed begreep u de in te vullen documenten?	heel goed	voldoende	onvoldoende	Ik kreeg geen informatie	geen antwoord
	40,98%	54,10%	3,28%	1,64%	0,00%
Hoe goed begreep u de info over de voorkeuren?	heel goed	voldoende	onvoldoende	Ik kreeg geen informatie	geen antwoord
	42,37%	52,54%	3,39%	0,00%	1,69%
hoe goed begreep u de info over de wachttijd?	heel goed	voldoende	onvoldoende	Ik kreeg geen informatie	geen antwoord
	32,20%	52,54%	13,56%	0,00%	1,69%
Hoe goed begreep u de info over de regels en wachttijd?	heel goed	voldoende	onvoldoende	Ik kreeg geen informatie	geen antwoord
	30,51%	52,54%	11,86%	1,69%	3,39%
Hoe tevreden bent u in het algemeen over de hulp?	zeer tevreden	tevreden	ontevreden	zeer ontevreden	geen antwoord
	35,00%	55,00%	1,67%	0,00%	8,33%

227 kandidaat-huurders werden bevroegd.



42 hebben geantwoord op papier



21 hebben online geantwoord

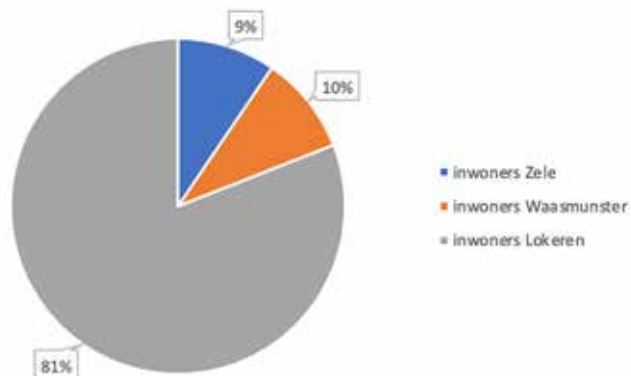
- **55,56%** komt persoonlijk langs om zich in te schrijven voor een sociale huurwoning
- Ongeveer **90%** van de kandidaat-huurders is tevreden tot zeer tevreden over de dienstverlening van Tuinwijk
- Meer dan **90%** van de bevroegden begrijpt de communicatie over de inschrijving, wachttijden en regelgeving voldoende tot zeer goed
- 25% van de bevroegden leest de website niet

G. Wachtlijsten Kandidaat-kopers

G.1 Kandidaat-kopers sociale koopkavels per 31/12/2022

Onderverdeling kandidaat-kopers sociale kavels volgens woonplaats:

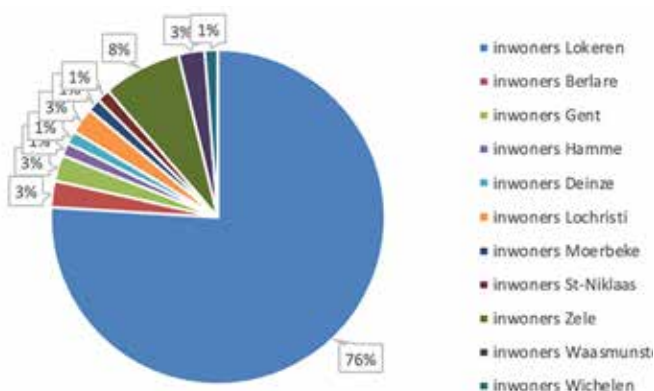
	Aantal
Lokeren	17
Waasmunster	2
Zele	2
Totaal:	21



G.2 Kandidaat-kopers sociale koopwoningen per 31/12/2022

Onderverdeling kandidaat-kopers sociale koopwoningen volgens woonplaats:

	Aantal
Lokeren	60
Berlare	2
Gent	2
Hamme	1
Deinze	1
Lochristi	2
Moerbeke	1
St.-Niklaas	1
Zele	6
Waasmunster	2
Wichelen	1
Totaal:	79



H. Huurachterstal

H.1 Huurachterstallen per 31/12/2022

Totale achterstal op 31/12/2022 bedraagt: 415.991,51 € (t.o.v. 31/12/2021: 315.403,26 €) – oorzaak stijging: terugvordering sociale korting in fraudedossiers eigendommen buitenland (meer dan 82.000,00 €)

(in EUR)	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022
Huurders woningen	39.200,39	60.114,44	32.076,78
Vertrokken huurders	89.951,13	91.352,86	69.398,36
Diverse vergoedingen en vorderingen	14.946,67	19.054,21	15.452,71
Dubieuze vorderingen op vertrokken huurders	26.559,78	96.381,12	173.288,38
Dubieuze vorderingen op zittende huurders	17.537,24	48.500,63	125.775,28
Totaal	188.195,21	315.403,26	415.991,51

Op het einde van het jaar 2022 bedroeg de geboekte waardevermindering voor dubieuze vorderingen 284.121,92 € of 95,00 % van het totaal van de dubieuze vorderingen (299.063,66 €).

H.2 Betaalplannen

Betaalplannen lopende bij Tuinwijk

In 2022 werden 45 betaalplannen afgesloten voor achterstallige huurgelden en verbruiksfacturen (water, cv, huisvuil, herstellingen).

Van de 45 betaalplannen werden er 11 opgesteld in proces verbaal bij de Vrederechter. De overige 34 betaalplannen werden rechtstreeks bij Tuinwijk afgesloten.

Oproepingen in verzoening:

In 2022 werden 113 huurders opgeroepen in verzoening bij de Vrederechter wegens achterstallige betalingen.

I. Onthaal

Overzicht aantal bezoekers jaar 2022 (enkel op afspraak)

Maand	Aantal	Maand	Aantal	Maand	Aantal	
Januari	44	Mei	44	September	60	
Februari	39	Juni	58	Oktober	58	
Maart	39	Juli	28	November	32	
April	46	Augustus	13	December	29	
					Totaal:	490

J. Opzeggingen huurcontracten & Uithuiszettingen

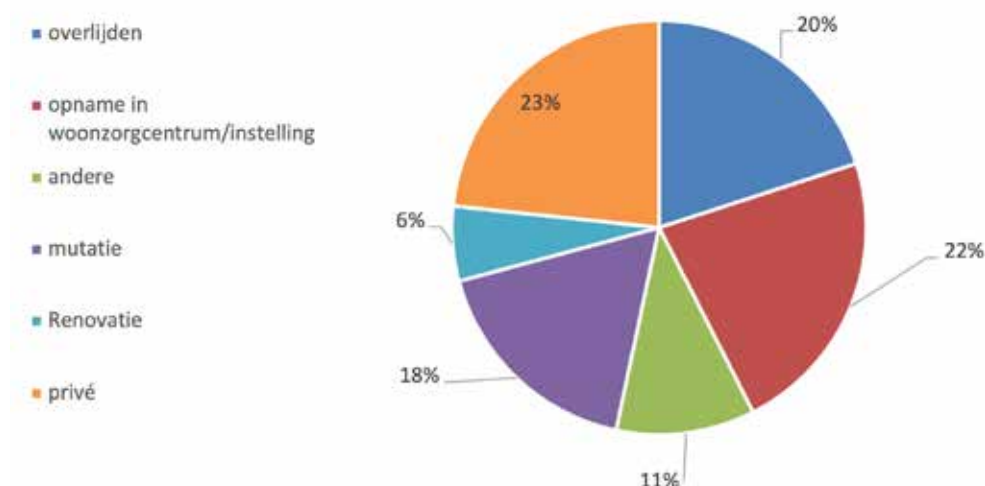
J.1 Overzicht opzeggingen huurcontracten

Soorten opzeggingen:

In de periode 01/01/2022 t.e.m. 31/12/2022 werden **120 opzeggingen** gedaan door huurders of hun nabestaanden.

	Aantal		Aantal	
Overlijden	24	Mutatie	21	
Opname in woonzorgcentrum / instelling	27	Verplichte verhuis wegens renovatie	7	
Verhuis naar privémarkt	28	Andere	13	
			Totaal:	120

Opzeggen 2022



J.2 Uithuiszettingen

Aantal gerechtelijke uithuiszettingen : 8

Oorzaak:

- 2 wegens wanbetaling.
- 5 wegens eigendom
- 1 domiciliefraude

Aantal minnelijke opzeggen: 17

Oorzaak:

- 10 wegens wanbetaling
 - 9 dossiers werden vereffend voor het verstrijken van de opzegperiode.
 - 1 dossier werd niet vereffend en werden overgemaakt aan een raadsman voor verdere invordering.
- 7 wegens onrechtmatige bijwoning
 - 2 dossiers zijn de huurders spontaan vertrokken
 - 2 dossier werd de bijwoning geregulariseerd
 - 3 dossiers werden overgemaakt aan raadsman voor verdere uitvoering

Gerechtelijke uithuiszettingen	Minnelijke opzeggen
8	17

K. Huisbezoeken

In 2022 werden in totaal 354 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 2022 deden we 15 huisbezoeken samen met de technische dienst.

2. Huisbezoeken in het kader van verplichte verhuis:

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 2022 deden we 69 huisbezoeken in het kader van verplichte verhuis

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 2022 vonden er 13 huisbezoeken plaats in het kader van 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 2022 deden wij 56 huisbezoeken in het kader van 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 2022 deden wij 7 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 2022 deden wij 45 bezoeken in het kader van slechte bewoning.

7. Huisbezoeken in het kader van overlast en bemiddeling:

°In 2022 deden wij 13 huisbezoeken in het kader van bemiddeling tussen burens en overlast. 1 bezoek gebeurde samen met dienst integrale veiligheid.

8. Individuele tevredenheidsbezoeken ter vervanging van een ganggesprek.

Op regelmatige basis organiseren wij ganggesprekken in de appartementsgebouwen van Tuinwijk. Wanneer de inkomruimte te klein is om de mensen te ontmoeten, gaan we bij de huurders persoonlijk langs.

°In 2022 deden wij hiervoor 18 huisbezoeken.

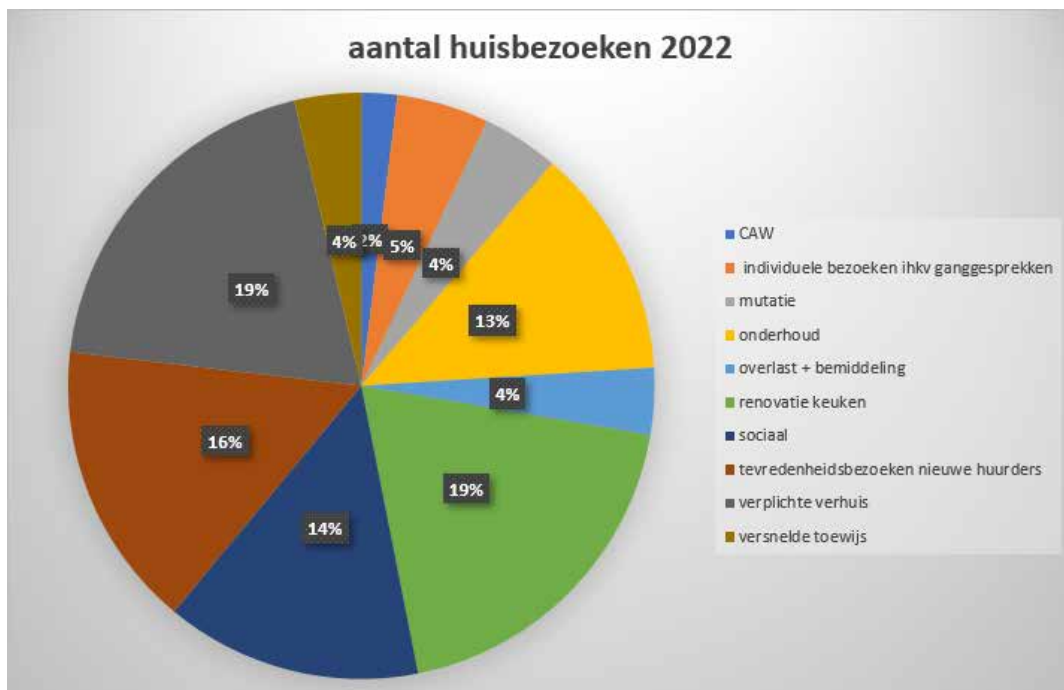
9. Huisbezoeken naar aanleiding van de renovatie van de keuken

In 2022 werden in een aantal wijken de keukens totaal gerenoveerd. In dit kader gingen de technische dienst samen met de sociale dienst bij de huurders langs voor de aanvang van de werken.

°In 2022 deden wij 68 huisbezoeken bij huurders die hun keuken gerenoveerd werd.

10. Algemene huisbezoeken

°In 2022 deed de sociale dienst 50 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.

In 2022 werden 4 nieuwe dossiers overgedragen aan het CAW voor preventie tot uithuiszetting. 7 dossier werd afgesloten waarvan 3 met een positieve eindevaluatie. De 4 overige dossiers werden stopgezet omwille van een gebrek aan medewerking. 1 dossier is nog lopende.

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 2022 60 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 2022 werd het appartement Oud-Strijderslaan 10 bus A11 opgezegd en werd een contract afgesloten voor Meersstraat 10 W021.

Op 31/12/2022 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	31/05/2022
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 J11	Alderande	1/2016	31/03/2023
Meersstraat 10 W8	Alderande	7/2016	
Lelielaan 3 W10	Alderande	11/2017	
Meersstraat 10 W21	Alderande	06/2022	

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. 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 2022 op volgende tijdstippen:

- 10 maart 2022
- 16 juni 2022
- 29 september 2022
- 8 december 2022

L.7. OVMH vergaderingen

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

L.8. Lidmaatschap VVH

Tuinwijk is lid van de Vereniging van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen vzw, afgekort VVH en betaalde 7.232,26 € lidgeld voor het jaar 2022.

L.9. 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 2022 plaats op volgende data:

- 14 maart 2022
- 25 oktober 2022

L.10. 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 2022 werden er 9 vermoedens van domiciliefraude gemeld door Tuinwijk bij de politie. 1 dossier werd door de politie zelf gemeld.

- 6 dossiers werden geregulariseerd (bijwoners vertrokken, huurprijs werd aangepast of huurder vroeg terug inschrijving aan op zijn adres)
- 1 huurder kreeg zijn minnelijke opzeg
- Eind 2022 zijn er in totaal nog 2 dossiers lopende
- 6 dossiers uit 2021 werden afgerond

N. Versnelde toewijzingen met begeleidingsovereenkomst

In 2022 heeft Tuinwijk één nieuwe huurovereenkomst afgesloten o.b.v. Art. 6.25 Besluit Vlaamse Codex Wonen.

Op 31/12/2022 zijn er in totaal 11 lopende huurovereenkomsten o.b.v. Art. 6.25 Besluit Vlaamse Codex Wonen.

In 2022 hebben er 3 commissies versnelde toewijs plaats gevonden waarbij 2 kandidaten werden weerhouden. Voor één kandidaat vond er een toewijzing plaats, de andere kandidaat vond zelf een woning.

In 2022 liepen er nog 4 begeleidingsovereenkomsten. 2 begeleidingen werden positief afgerond, 1 dossier loopt nog en 1 dossier werd afgesloten en doorgegeven voor domiciliefraude.

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 2022 hebben er 2 burenbemiddelingen plaatsgevonden bij Tuinwijk. 1 dossier werd positief afgerond.

P. Bewonerswerking

P. 1 Project "propere traphallen"

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

In 2015 is Tuinwijk gestart met een project rond het onderhouden van algemene delen in appartementsgebouwen. Hiervoor werd 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 overzichtsformulier dat wordt achtergelaten in de gang. Hierop dienen de huurders hun beurt van onderhoud te noteren.

Het project is in 2015 gestart op de site Vlasdam (168 appartementen) en werd in 2016 verder doorgetrokken naar de 122 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 door dat hier meer nadruk gelegd wordt op het verantwoordelijkheidsgevoel van elke huurder en hij/zij daar ook de gevolgen moet voor dragen indien hij/zij 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.2 Financiële ondersteuning van wijkevenementen

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

In het jaar 2022 ontvingen wij geen aanvragen.

P.3 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 2022 werd er na de coronapandemie terug gestart met de ganggesprekken.

- 02/06/2022: Stationsstraat
- 27/09/2022: Roggemansdreef
- 22/11/2022: Patershof



P.4 Permanentiemomenten

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 2022 vonden er 7 permanentiemomenten plaats:

- 08/03/2022: Vlasdam
- 12/04/2022: Haarsnijderslaan
- 03/05/2022: Vlasdam
- 14/06/2022: Haarsnijderslaan
- 04/10/2022: Vlasdam
- 08/11/2022: Haarsnijderslaan
- 06/12/2022: Vlasdam

P.5 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 2022 plaats op:

- 25 oktober 2022
- 29 november 2022



P.6 “Nieuwskrant” Tuinwijk

Volgende edities werden uitgegeven en verdeeld aan onze bewoners in 2022:

- Nr. 23: in juni 2022
- Nr. 24: in december 2022

Er werd in het najaar van 2022 ook een renovatiekrant bezorgd aan alle huurders.

P.7 Informatievergaderingen voor bewoners

Intergenerationeel wonen

Tuinwijk wil in de toekomst een aantal sociale woonwijken een nieuwe invulling geven. Het wil daarbij de nadruk leggen op levenslang wonen, doorheen de verschillende generaties. Om dit te realiseren moet er aandacht zijn voor de noden van jong en oud omtrent de levenskwaliteit en de leefomgeving.

Tuinwijk startte hiervoor een participatietraject op in samenwerking met de provincie Oost-Vlaanderen, het studie bureau Tree Company, Tri Zone en Indiville. Dit traject heeft geleid tot een inspiratienota met adviezen om intergenerationeel, levenslang wonen mogelijk te maken.

We begonnen het traject met een bevraging onder de huidige huurders van de woonwijken van Tuinwijk.

Uit de resultaten van de bevraging werden een tiental thema's geselecteerd die het vaakst naar voor kwamen. Deze thema's dienden als gespreksstof voor twee wijkmomenten in Beukenhof en de Neerhofdreef in Lokeren. Bewoners konden vrijblijvend binnenlopen en onder het genot van een tas soep vertellen wat zij belangrijk vinden om aangenaam te wonen.

Deze evenementen gingen door op 21 en 27 april 2022.



Zitdag Beukenhof in het kader van de komende renovatie in de wijk

De huurders uit het Beukenhof kregen in september het bezoek van enkele medewerkers van Tuinwijk om de toekomstplannen van het Beukenhof toe te lichten.

Op 19 oktober was er een medewerker van Tuinwijk aanwezig op een zitdag in de wijk. De huurders die nog vragen hadden, konden vrij langskomen voor nog wat extra info.

Individuele huisbezoeken huurders Rivierstraat / Kanaalstraat in het kader van geplande renovatiewerken in de wijk

In juni werden 22 huurders uit de Rivierstraat en Kanaalstraat bezocht door medewerkers van het team klanten- en bewonerswerking. De geplande renovatiewerken werden toegelicht. De gevolgen van deze werken en de mogelijke oplossingen werden samen met de huurder besproken.

P.8 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 2022 vonden er 12 vergaderingen plaats waarbij de contracten werden ondertekend in groep. Deze momenten vonden plaats op:

- 24/01/2022
- 21/02/2022
- 24/03/2022
- 25/04/2022
- 19/05/2022
- 21/06/2022
- 20/07/2022
- 24/08/2022
- 22/09/2022
- 24/10/2022
- 23/11/2022
- 15/12/2022

P.9 Tevredenheidsenquêtes nieuwe huurders

In 2022 werden er 68 nieuwe huurders bevroegd. 35 huurders hebben de bevraging ook ingevuld.

De nieuwe huurders waren tevreden tot zeer tevreden over hun woning en de buurt, de medewerkers van Tuinwijk en over de dienstverlening van Tuinwijk. 12 % van de nieuwe huurders vonden dat de medewerkers van Tuinwijk niet gemakkelijk bereikbaar zijn.

Wat betreft beleefdheid, begrip en aandacht van de medewerkers scoren wij 100 %

Een aantal huurders vinden dat Tuinwijk zijn afspraken niet is nagekomen. Wij scoren hier echter beter dan in 2021.

Enkele huurders zijn eerder ontevreden over de openingsuren omdat er nu steeds een afspraak moet gemaakt worden. Maar de grote meerderheid is wel tevreden over de telefonische bereikbaarheid. Dit is ook de manier om ons te contacteren die het meest gehanteerd wordt. Sinds 2021 zien we wel een stijging van de mensen die ons via mail contacteren.

Bijna iedereen begreep de uitleg rond het huurcontract, het huishoudelijk reglement, de plaatsbeschrijving, de verplichtingen. De uitleg over de toestellen blijkt niet altijd even duidelijk.

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

Een aantal huurders hebben de info rond huurachterstal en bewonerswerking niet begrepen. Ook hier zal de taal wel het grootste struikelblok zijn.

Alle huurders vinden de info die gegeven wordt met betrekking tot huurcontract, huishoudelijk reglement, de plaatsbeschrijving, de onderhoudsverplichting, hoe een defect melden, hoe een klacht indienen wel belangrijk tot heel belangrijk.

Over het algemeen kunnen we besluiten dat de grote meerderheid tevreden is over hun start bij Tuinwijk.

Aantal bevestigingen: 68					
Aantal voltooid: 35					
hoe tevreden bent u over uw woning?	Zeervrededen	Tevreden	Ontevreden	Zeervrededen	Geen antwoord
	57,14%	42,86%	0,00%	0,00%	0,00%
hoe tevreden bent u over uw buurt?	Zeervrededen	Tevreden	Ontevreden	Zeervrededen	Geen antwoord
	34,29%	62,85%	2,86%	0,00%	0,00%
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	48,49%	39,39%	9,09%	3,03%	0,00%
de medewerker was beleefd	51,52%	48,48%	0,00%	0,00%	0,00%
de medewerker had aandacht en begrip voor mijn problemen	42,42%	54,55%	0,00%	0,00%	3,03%
de medewerker gaf mij duidelijke informatie over mijn woning	51,52%	45,45%	3,03%	0,00%	0,00%
de medewerker maakte duidelijke afspraken over hoe en wanneer ik in mijn nieuwe woning kon wonen	54,55%	45,45%	0,00%	0,00%	0,00%
Tuinwijk is de afspraken nagekomen	58,83%	32,35%	8,82%	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	42,42%	54,55%	0,00%	0,00%	3,03%
... hoe bereikbaar Tuinwijk is met de bus of tram	17,86%	17,86%	3,57%	0,00%	60,71%
... hoe toegankelijk het kantoor van Tuinwijk is voor mensen met een lichamelijke beperking	22,58%	35,48%	0,00%	0,00%	41,94%
... de mogelijkheid om te parkeren	28,13%	50,00%	3,13%	0,00%	18,74%
... de openingsuren	20,59%	55,88%	14,71%	0,00%	8,82%
... hoe vlot u het kantoor van Tuinwijk kan bereiken via telefoon	30,30%	57,58%	6,06%	3,03%	3,03%
hoe tevreden bent u in het algemeen over de dienstverlening van Tuinwijk?	Zeervrededen	Tevreden	Ontevreden	Zeervrededen	Geen antwoord
	54,29%	40,00%	5,71%	0,00%	0,00%
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	
	70,59%	14,71%	5,88%	0,00%	
	Per e-mail	Via de website	Ik wil nog iets anders	Geen antwoord	
	8,82%	0,00%	0,00%	0,00%	

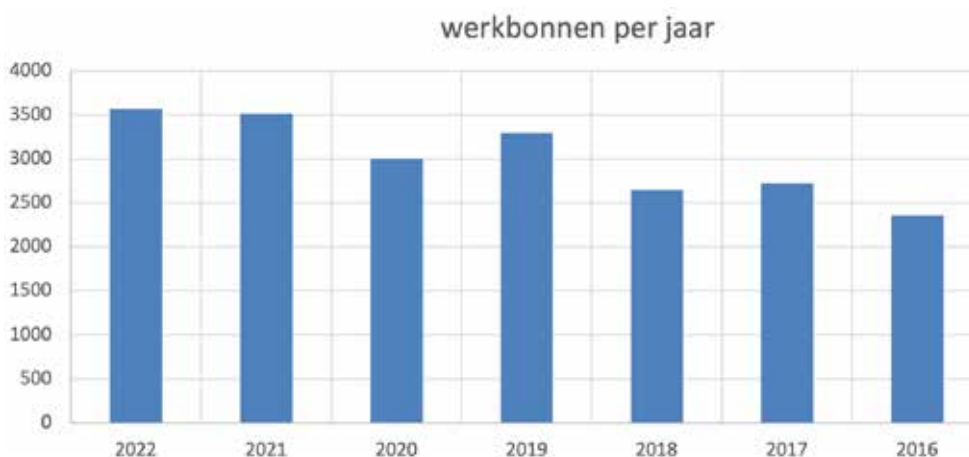
hoe goed begreep u het huurcontract?	Heel goed	Voldoende	Onvoldoende	Heel slecht	Ik kreeg geen huishoudelijk reglement	Geen antwoord
	44,12%	55,88%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
hoe goed begreep u het huishoudelijk reglement?	Heel goed	Voldoende	Onvoldoende	Heel slecht	Ik kreeg geen huishoudelijk reglement	Geen antwoord
	41,18%	52,94%	5,88%	0,00%	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
	39,39%	57,58%	3,03%	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
	33,33%	63,64%	3,03%	0,00%	0,00%	0,00%
hoe goed is de plaatsbeschrijving uitgelegd?	Heel goed	Voldoende	Onvoldoende	Heel slecht	Ik kreeg geen uitleg	Geen antwoord
	36,36%	57,58%	6,06%	0,00%	0,00%	0,00%
hoe goed begreep u de verplichtingen?	Heel goed	Voldoende	Onvoldoende	Heel slecht	Ik kreeg geen uitleg	Geen antwoord
	51,52%	45,45%	0,00%	0,00%	0,00%	3,03%
hoe goed begreep u de uitleg over de toestellen?	Heel goed	Voldoende	Onvoldoende	Heel slecht	Ik kreeg geen uitleg	Geen antwoord
	47,06%	23,53%	17,65%	5,88%	5,88%	0,00%
hoe goed begreep u de uitleg over huurachterstal ondersteuning?	Heel goed	Voldoende	Onvoldoende	Heel slecht	Ik kreeg geen uitleg	Geen antwoord
	44,12%	38,24%	8,82%	0,00%	5,88%	2,94%
hoe goed begreep u de uitleg over bewonersorganisaties?	Heel goed	Voldoende	Onvoldoende	Heel slecht	Ik kreeg geen uitleg	Geen antwoord
	30,30%	42,43%	12,12%	0,00%	9,09%	6,06%
hoe belangrijk vindt u het dat Tuinwijk u goed informeert over...	Zeer belangrijk	Belangrijk	Onbelangrijk	Zeer belangrijk	Geen antwoord	
... het huurcontract	61,29	38,71%	0,00%	0,00%	0,00%	
... het huishoudelijk reglement	54,84%	45,16%	0,00%	0,00%	0,00%	
... de plaatsbeschrijving	58,06%	41,94%	0,00%	0,00%	0,00%	
... de onderhoudsverplichtingen	53,13%	46,87%	0,00%	0,00%	0,00%	
... de toestellen	53,34%	40,00%	3,33%	0,00%	3,33%	
... de ondersteuning bij huurachterstal	44,83%	51,72%	3,45%	0,00%	0,00%	
... hoe u kunt laten weten dat u een defect of probleem hebt	58,06%	41,94%	0,00%	0,00%	0,00%	
... hoe u een klacht kan indienen	48,39%	45,15%	3,23%	0,00%	3,23%	
... de bewonersorganisaties	25,81%	54,84%	12,90%	0,00%	6,45%	

Q. Onderhoud

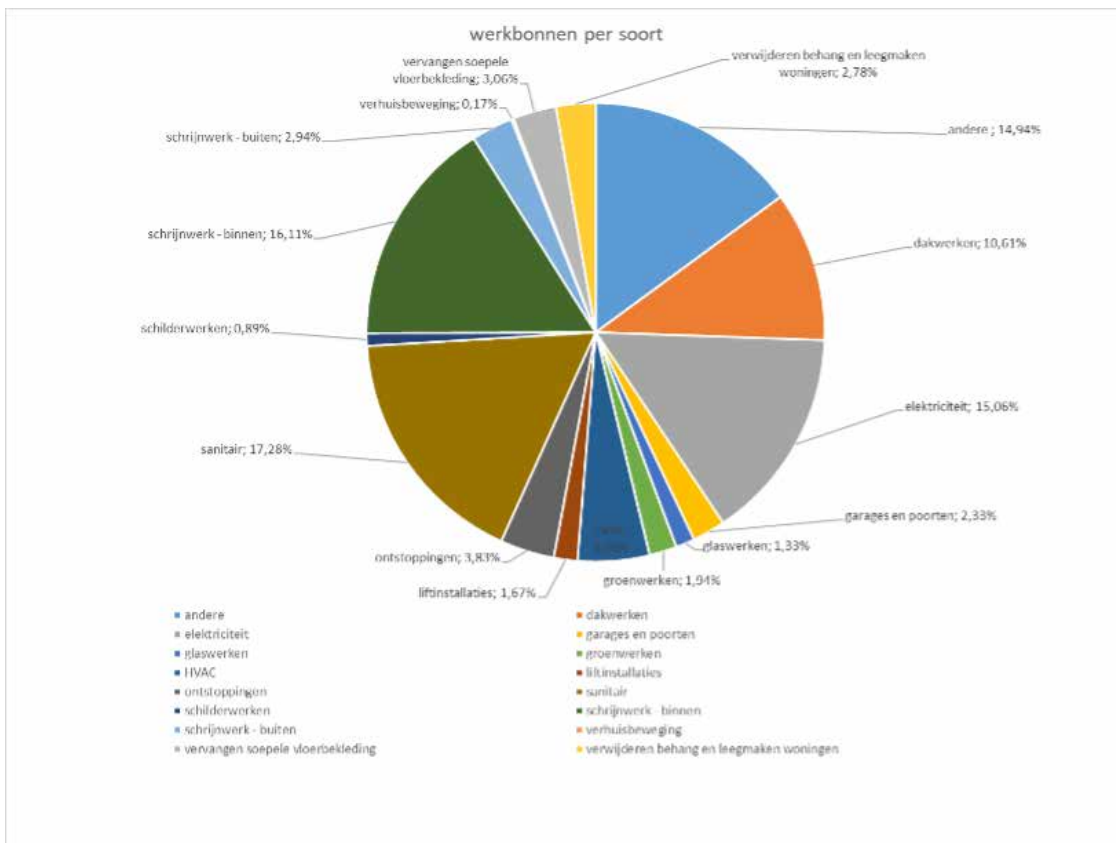
Q.1 Dagdagelijks onderhoud

Aantal meldingen per maand							
	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016
Januari	288	339	305	284	278	300	141
Februari	479	344	380	260	196	215	115
Maart	352	324	209	281	234	235	173
April	269	240	172	228	165	210	158
Mei	296	326	213	242	172	195	227
Juni	228	299	301	346	200	246	252
Juli	212	196	265	282	189	232	151
Augustus	195	246	190	163	222	172	166
September	397	279	248	316	243	260	217
Oktober	295	337	296	354	296	229	241
November	319	312	191	335	248	221	305
December	234	269	230	201	201	208	206
Totaal:	3564	3511	3000	3292	2644	2723	2352



Ons eigen personeel werkte in 2022 daarvan 1.764 werkbonnen af, de overige 1.800 werkbonnen werden uitgevoerd door externe aannemers.

andere	dakwerken	elektriciteit	garages en poorten	glaswerken	groenwerken	HVAC
14,94%	10,61%	15,06%	2,33%	1,33%	1,94%	5,06%
269	191	271	42	24	35	91
liftinstallaties	ontstoppingen	sanitair	schilderwerken	schrijnwerk - binnen	schrijnwerk - buiten	verhuisbeweging
1,67%	3,83%	17,28%	0,89%	16,11%	2,94%	0,17%
30	69	311	16	290	53	3
vervangen soepele vloerbekleding				verwijderen behang en leegmaken woningen		
3,06%				2,78%		
55				50		



Tevredenheidsenquête technische dienst:

Tevredenheidsenquête technische dienst :

Bij elke werkbond voor een bewoonde woning wordt een tevredenheidsenquête verzonden. Er werden ca. 1.780 formulieren verzonden, we kregen van 413 huurders een ingevulde versie terug. Dat wil zeggen dat 23,2 % van onze huurders de moeite deed om ons feedback te geven. Wij danken onze huurders hiervoor.

Hieronder de resultaten :

Enquête 2022						
Heeft Tuinwijk/ aannemer met u voorafgaandelijk een afspraak gemaakt?						
Ja	365	88%	Neen	48	12%	
Heeft Tuinwijk/ aannemer zich aan de afspraak gehouden?						
Ja	399	97%	Neen	14	3%	
Wat vindt u van de kwaliteit van het geleverde werk?						
zeer tevreden	tevreden	matig tevreden	onverschillig	ontevreden	zeer ontevreden	geen antwoord
278	114	15	1	4	2	
67%	28%	4%	0%	1%	0%	0%
Wat vindt u van de communicatie van de Tuinwijk?						
zeer tevreden	tevreden	matig tevreden	onverschillig	ontevreden	zeer ontevreden	geen antwoord
211	176	21	2	4		
51%	43%	5%	0%	1%	0%	0%
Is uw melding naar tevredenheid opgelost/ afgehandeld.						
Ja	396	96%	Neen	17	4%	

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

In 2022 werd voor wat betreft groot onderhoud en herstel volgende projecten met eigen middelen gefinancierd en uitgevoerd:

- Schilderen hallen verdieping (groep 09.02 Vlasdam): € 9.742,85 (excl. BTW) (gegund in 2022 – uitvoering in 2022) – Heyman schilderwerken BV
- Schilderen hallen verdieping (groep 09.01 Vlasdam): € 38.423,30 (excl. BTW) (gegund in 2022- uitvoering in 2022) – Heyman schilderwerken BV
- Schilderen hallen verdieping (groep 09.03 Vlasdam): € 9.742,85 (excl. BTW) (gegund in 2022 – uitvoering in 2022) – Heyman schilderwerken BV
- Schilderen buitenschrijnwerk (groep 08.04 H-Teirlinckstr.-M.Maeterlinckstraat): € 11.443,50 (excl. BTW) (gegund in 2022 – uitvoering in 2022) – Heyman schilderwerken BV
- Schilderen inkomhal/traphal (groep 06.08 Sint-Laurentiusplein – Torenstraat): € 5.790,00 (excl. BTW) (gegund in 2022 – uitvoering in 2022) – Heyman schilderwerken BV
- Schilderen hallen/traphallen (groep 06.04 Meersstr 76 app): € 24.585,00 (excl. BTW) (gegund in 2022 – uitvoering in 2022) – Heyman schilderwerken BV
- Aanpassen elektriciteit (groep 02.01 en 02.02 Bergendries): € 106.207,19 (excl. BTW) (gegund in 2022 – uitvoering in 2022) – All Professional Services NV
- Aanpassen elektriciteit (groep 06.03 Meersstraat): € 81.712,40 (excl. BTW) (gegund in 2022 – uitvoering in 2022) – All Professional Services NV
- Waterdicht maken zijgevel (groep 06.03 Meersstraat): € 2.610,00 (excl. BTW) (gegund 2022 – uitvoering in 2022) – Vekemans & Zoon
- Herstellen elastische voegen (groep 44.04 garages Patershof): € 1.798,00 (excl. BTW) (gegund 2022 – uitvoering in 2022) – Vekemans & Zoon

R. Overzicht schadedossiers 2022

Polis Brand							
Dossier	Datum	Adres	Nr.	Omschrijving schade	Schadebedrag	Akkoord verzekering	Status
90139122	5/01/2022	Ebbestraat	1	inbraak	nog niet gekend	nihil	lopende
90149922	18/02/2022	diverse adressen		stormschade	€ 38.380,86	ja	lopende
90420622	8/04/2022	Kanaalstraat	4	inbraak	€ 2.587,80	ja	lopende
90476822	26/04/2022	Roggemansdreef	48	aanrijding	€ 1.003,82	ja	afgesloten
90768622	27/04/2022	Bronstraat	2	inbraak	€ 2.173,00	ja	lopende
90793222	9/08/2022	Guillaume Fierensstraat	23	inbraak	€ 1.261,40	ja	lopende
90846222	17/09/2022	Vlasdam	10 B7	waterschade	€ 300,17	ja	afgesloten
90926622	2/10/2022	Vlasdam	8 en 12	vandalisme	nog niet gekend	nihil	lopende
90933422	4/10/2022	Gerard Walschapstraat	2	aanrijding	€ 1.347,26	ja	lopende
90931322	22/10/2022	Vlasdam	2	vandalisme	nog niet gekend	nihil	lopende
90927122	14/10/2022	Kleine Dam	23/0302	brand	€ 2.827,85	ja	lopende

90969622	7/11/2022	Kleine Dam	23/0002	waterschade	nog niet gekend	nihil	lopende
91006322	25/10/2022	Vlasdam	2 B13	waterschade	nog niet gekend	nihil	lopende
91006422	24/10/2022	Vlasdam	4 B12 / 4 B3 / 4 B7	waterschade	nog niet gekend	nihil	lopende
91007922	12/11/2022	Vlasdam	16 B5 / B4 / B3 / B2 / B1	waterschade	nog niet gekend	nihil	lopende
91069322	24/11/2022	Walstraat	19	waterschade	geen eigen schade	nihil	afgesloten
91149122	24/11/2022	Neerhofdreef	berging	vandalisme	nog niet gekend	nihil	lopende

Polis burgerlijke aansprakelijkheid

Dossier	Datum	Adres	Nr.	Omschrijving schade	Schadebedrag	Akkoord verzekering	Status
2261.582- B 775	7/04/2022	Patershof	31/0001	waterschade	geen eigen schade	nihil	afgehandeld
2265861	25/10/2022	Vlasdam	75/0002	waterschade	nog niet gekend	nihil	lopende

Polis voertuigen

geen

Polis arbeidsongevallen

geen

S. Bijzondere verslagen

S.1 Bijzonder verslag omtrent het toezicht op het sociaal oogmerk van de vennootschap in 2022

Gelet op de artikelen 3:5, 3:6 van het wetboek van vennootschappen en verenigingen van 23 maart 2019 (oude artikelen 95 en 96) en het oude artikel 661,6^{de} 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 oude statuten van de vennootschap die op 31/12/2022 nog van toepassing waren;

Bevestigen de leden van de Raad van Bestuur en de commissaris revisor dat tijdens het dienstjaar 2022 regelmatig toezicht werd uitgeoefend op het sociaal oogmerk dat zij overeenkomstig artikel 3 van haar oude statuten van toepassing in 2022 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 € 1.128.473,30 (grootboekrekeningen 611000, 611100, 611400, 611402, 611403, 611450, 611500, 611511, 611590, 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 1286 kandidaat-huurders op de wachtlijst op 31/12/2022, waarvan 1046 externe en 240 zittende huurders die intern wensen te verhuizen.

Er zijn 79 kandidaat-kopers voor sociale koopwoningen en 21 kandidaat-kopers voor sociale kavels op de wachtlijst op 31/12/2022.

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 € 1.324.854,35 (grootboekrekening 62).

De werkingskosten belopen € 270.552,66 (grootboekrekening 610).

Zeventien sociaal-economisch afgeschreven woningen werden verkocht voor een totaal bedrag van € 1.335.880,22. Deze bedragen werden en zullen opnieuw worden geïnvesteerd in de renovatie van het bestaand sociaal huurpatrimonium.

S.2 Verslag raad van bestuur werkingsjaar 2022 conform de bepalingen 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 31/12/2022.

1. Commentaar op de jaarrekening afgesloten op 31/12/2022

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 € 654.755,92.

Dit resultaat wordt nader toegelicht:

De totale bedrijfsopbrengsten bedragen € 8.002.758,10.

De vennootschap heeft daarvan een totale omzet van de huuractiviteiten van € 7.080.700,83. Er werden ook belangrijke meerwaarden gerealiseerd (€ 1.205.073,28) door de verkoop van 17 onverhuurbare woningen.

Na aftrek van de bedrijfskosten (totaal van € 7.064.150,44) resulteerde dit in een uiteindelijke bedrijfswinst van € 938.607,66.

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 € -272.797,41. Dit is het verschil tussen de financiële opbrengsten (€ 993.366,27), voornamelijk bestaande uit kapitaalsubsidies, intrestsubsidies en intresten op R/C bij de VMSW en de financiële kosten (€ 1.266.163,68).

De liquide middelen per 31/12/2022 bedragen € 13.226.538,49.

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

Van Hoyer Hector	4022,33	2022	207.463.402	STAD LOKEREN
Liebaut Filip	2087,41	2022	207.725.795	PROVINCIE OOST-VLAANDEREN
Van Havermaet Johan	4398,18	2022	207.463.402	STAD LOKEREN
Verdurme Freddy	4250,96	2022	212.194.131	O.C.M.W. LOKEREN
Cools Jan	9162,08	2022	207.463.402	STAD LOKEREN
Rooms Martine	2087,41	2022	207.463.402	STAD LOKEREN
Van de Velde Isabelle	1904,55	2022	207.463.402	STAD LOKEREN
Van Grembergen Elke	959,87	2022	207.463.402	STAD LOKEREN
Van de Velde Luc	1508,45	2022		PARTICULIEREN

Commissaris	Bezoldiging	
Naam	Bedrag	Periode
Finvision Bedrijfsrevisoren Waasland BVBA vertegenwoordigd door: Van Hemelryck Geert	2964,50	2022

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	81.379.971	79.316.447
6.2	21	3.397	8.514
6.3	22/27	81.375.224	79.306.583
	22	78.793.740	76.484.866
	23	6.316	7.244
	24	22.938	36.098
	25		
	26		
	27	2.552.230	2.778.375
6.4/6.5.1	28	1.350	1.350
6.15	280/1		
	280		
	281		
6.15	282/3		
	282		
	283		
	284/8	1.350	1.350
	284	1.000	1.000
	285/8	350	350

N° 0400180131

VOL-kap 3.1

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	15.337.537	14.772.305
	29	6.978	5.637
	290		
	291	6.978	5.637
	3	1.408.901	1.931.771
	30/36	1.408.901	1.931.771
	30/31		
	32		
	33		
	34		
	35	1.408.901	1.931.771
	36		
	37		
	40/41	152.760	195.971
	40	131.870	191.560
	41	20.890	4.411
6.5.1/6.6	50/53		
	50		
	51/53		
	54/58	13.226.538	12.092.933
6.6	490/1	542.360	545.993
	20/58	96.717.508	94.088.752

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
PASSIVA				
EIGEN VERMOGEN				
Inbreng	6.7.1	10/15	<u>30.551.532</u>	<u>29.993.953</u>
Kapitaal		10/11	205.844	205.944
Geplaatst kapitaal		10	205.844	205.944
Niet-opgevraagd kapitaal		100	223.375	223.775
Buiten kapitaal		101	17.531	17.831
Uitgiftepremies		11		
Andere		1100/10		
Herwaarderingsmeerwaarden		1109/19		
Reserves		12		
Onbeschikbare reserves		13	25.363.899	24.709.143
Wettelijke reserve		130/1	23.800.245	23.145.489
Statutair onbeschikbare reserves		130	22.517	22.517
Inkoop eigen aandelen		1311	23.777.728	23.122.972
Financiële steunverlening		1312		
Overige		1313		
Belastingvrije reserves		1319		
Beschikbare reserves		132	1.563.654	1.563.654
Overgedragen winst (verlies)	(+)/(-)	133		
Kapitaalsubsidies		14		
Voorschot aan de vennoten op de verdeling van het netto-actief		15	4.981.789	5.078.866
VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN		16	<u>787.025</u>	<u>900.315</u>
Voorzieningen voor risico's en kosten		160/5	517.580	625.575
Pensioenen en soortgelijke verplichtingen		160		
Belastingen		161		
Grote herstellings- en onderhoudswerken		162	517.580	625.575
Milieuplichtingen		163		
Overige risico's en kosten	6.8	164/5		
Uitgestelde belastingen		168	269.445	274.740

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
SCHULDEN		17/49	65.378.951	63.194.484
Schulden op meer dan één jaar	6.9	17	61.416.996	59.442.732
Financiële schulden		170/4	60.275.196	58.329.432
Achtergestelde leningen		170		
Niet-achtergestelde obligatieleningen		171		
Leasingschulden en soortgelijke schulden		172		
Kredietinstellingen		173	60.275.196	58.329.432
Overige leningen		174		
Handelsschulden		175		
Leveranciers		1750		
Te betalen wissels		1751		
Vooruitbetalingen op bestellingen		176		
Overige schulden		178/9	1.141.800	1.113.300
Schulden op ten hoogste één jaar	6.9	42/48	3.441.350	3.257.269
Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen		42	2.219.721	2.112.251
Financiële schulden		43		
Kredietinstellingen		430/8		
Overige leningen		439		
Handelsschulden		44	612.389	561.797
Leveranciers		440/4	612.389	561.797
Te betalen wissels		441		
Vooruitbetalingen op bestellingen		46		
Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	6.9	45	537.542	500.147
Belastingen		450/3	361.774	325.118
Bezoldigingen en sociale lasten		454/9	175.768	175.029
Overige schulden		47/48	71.698	83.074
Overlopende rekeningen	6.9	492/3	520.605	494.483
TOTAAL VAN DE PASSIVA		10/49	96.717.508	94.088.752

RESULTATENREKENING

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Bedrijfsopbrengsten		70/76A	8.002.758	7.805.552
Omzet	6.10	70	7.080.701	6.415.994
Voorraad goederen in bewerking en gereed product en bestellingen in uitvoering: toename (afname)	(+)/(-)	71	-655.411	
Geproduceerde vaste activa		72	92.121	4.961
Andere bedrijfsopbrengsten	6.10	74	279.831	217.066
Niet-recurrente bedrijfsopbrengsten	6.12	76A	1.205.516	1.167.531
Bedrijfskosten		60/66A	7.064.149	6.096.751
Handelsgoederen, grond- en hulpstoffen		60	206.103	67.294
Aankopen		600/8	338.743	1.019.570
Voorraad: afname (toename)	(+)/(-)	609	-132.640	-952.276
Diensten en diverse goederen		61	2.495.764	1.718.212
Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen	(+)/(-)	6.10 62	1.324.854	1.268.195
Afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële vaste activa		630	2.402.872	2.318.095
Waardeverminderingen op voorraden, op bestellingen in uitvoering en op handelsvorderingen: toevoegingen (terugnemingen)	(+)/(-)	6.10 631/4	160.278	83.077
Voorzieningen voor risico's en kosten: toevoegingen (bestedingen en terugnemingen)	(+)/(-)	6.10 635/8	-107.995	139.793
Andere bedrijfskosten	6.10	640/8	450.497	461.585
Als herstructureringskosten geactiveerde bedrijfskosten	(-)	649		
Niet-recurrente bedrijfskosten	6.12	66A	131.776	40.500
Bedrijfswinst (Bedrijfsverlies)	(+)/(-)	9901	938.609	1.708.801

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Financiële opbrengsten		75/76B	993.366	941.015
Recurrente financiële opbrengsten		75	993.366	941.015
Opbrengsten uit financiële vaste activa		750		
Opbrengsten uit vlottende activa		751	33.468	12.128
Andere financiële opbrengsten	6.11	752/9	959.898	928.887
Niet-recurrente financiële opbrengsten	6.12	76B		
Financiële kosten		65/66B	1.271.129	1.256.969
Recurrente financiële kosten	6.11	65	1.266.186	1.256.213
Kosten van schulden		650	1.256.300	1.185.709
Waardeverminderingen op vlottende activa andere dan voorraden, bestellingen in uitvoering en handelsvorderingen: toevoegingen (terugnemingen)	(+)/(-)	651	4.943	68.861
Andere financiële kosten		652/9	4.943	1.643
Niet-recurrente financiële kosten	6.12	66B	4.943	756
Winst (Verlies) van het boekjaar vóór belasting	(+)/(-)	9903	660.846	1.392.847
Onttrekking aan de uitgestelde belastingen		780	6.090	176.831
Overboeking naar de uitgestelde belastingen		680		
Belastingen op het resultaat	(+)/(-)	6.13 67/77	17.145	247.430
Belastingen		670/3	17.150	247.444
Regularisering van belastingen en terugneming van voorzieningen voor belastingen		77	5	14
Winst (Verlies) van het boekjaar	(+)/(-)	9904	649.791	1.322.248
Onttrekking aan de belastingvrije reserves		789		3.151.864
Overboeking naar de belastingvrije reserves		689		
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar	(+)/(-)	9905	649.791	4.474.112

RESULTAATVERWERKING

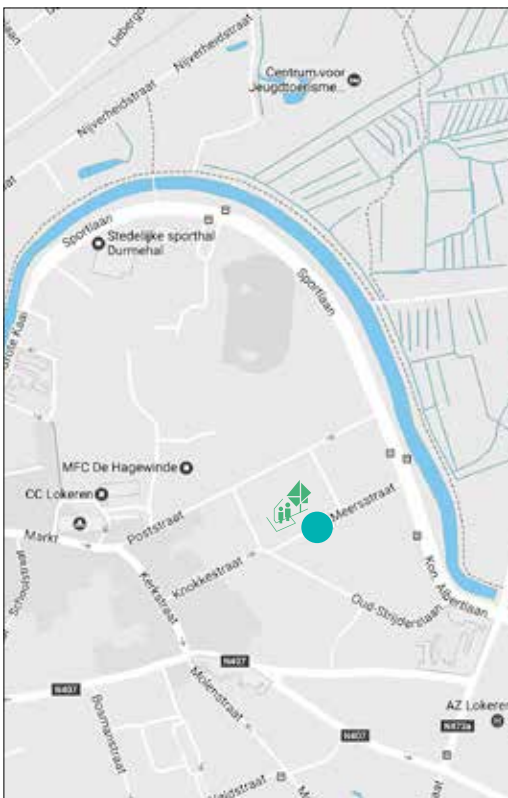
	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Te bestemmen winst (verlies)	(+)/(-) 9906	649.791	4.474.112
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar	(+)/(-) (9905)	649.791	4.474.112
Overgedragen winst (verlies) van het vorige boekjaar	(+)/(-) 14P		
Onttrekking aan het eigen vermogen	791/2		
aan de inbreng	791		
aan de reserves	792		
Toevoeging aan het eigen vermogen	691/2	654.756	4.474.112
aan de inbreng	691		
aan de wettelijke reserve	6920		
aan de overige reserves	6921	654.756	4.474.112
Over te dragen winst (verlies)	(+)/(-) (14)		
Tussenkoms van de vennoten in het verlies	794		
Uit te keren winst	694/7		
Vergoeding van de inbreng	694		
Bestuurders of zaakvoerders	695		
Werknemers	696		
Andere rechthebbenden	697		

Dankwoord

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,
- het Gemeentebestuur van Waasmunster met de administratieve diensten,
- het Gemeentebestuur van Moerbeke met de administratieve diensten,
- de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen, op heden gefusioneerd tot Wonen in Vlaanderen
- de lokale welzijnspartners,
- de architecten en aannemers
- alle andere medewerkers

Wij hopen op een verderzetting van deze aangename samenwerkingen in 2023 en volgende.



CONTACT EN OPENINGSUREN

BV 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

