



# VERSLAG VAN DE RAAD VAN BESTUUR

WERKINGSJAAR 2023



Meersstraat 8  
9160 Lokeren

Tel.: (09) 348.27.38  
E-mail: [info@tuinwijk.be](mailto:info@tuinwijk.be)  
[www.tuinwijk.be](http://www.tuinwijk.be)





Beste lezer,

We zijn ondertussen al een heel eind geschoven in 2024 maar dat mag ons niet beletten om nog even achterom te kijken en te overschouwen wat we in 2023 bij Tuinwijk hebben mogen beleven.

Waar we in 2022 alles hebben klaargemaakt om als nieuwe woonmaatschappij Tuinwijk op te starten, zijn we in 2023 ook effectief onder die vlag en in het belang van alle sociale huurders en kandidaat-huurders uit Moerbeke, Lokeren en Waasmunster uitgevaren.

Niet enkel het werkingsgebied van Tuinwijk is gegroeid met twee gemeenten, ook het aantal woningen in beheer is gestegen. Het gaat daarbij nog niet om de sociale woningen in Moerbeke want die zijn nog eigendom van de woonmaatschappij Meetjesland, noch om de woningen in Waasmunster, want die behoren nog toe aan woonmaatschappij Stek92 uit Dendermonde en woonmaatschappij de Thuisbouwer werkzaam in Hamme en Zele. Neen, het gaat over 19 panden van het Vlaams Woningfonds en een 62 woningen die door het Sociaal Verhuurkantoor Waasland in huur waren genomen. Tegen eind 2023 was het aantal ingehuurde woningen onder WM Tuinwijk zelfs gestegen tot 71.

Meer woningen in beheer, betekent ook meer werk en nood aan extra personeel. In 2023 zijn er maar liefst 4 extra mensen in dienst genomen. Een technisch profiel, een architecte voor projectopvolging, een maatschappelijk werker en een verantwoordelijke voor de toewijzingen. Met nog 3 aanwervingsprocedures lopende voor opstart in 2024 hebben we ook de kantoren van Tuinwijk opgefrist en uitgebreid door twee bovenliggende appartementen om te vormen naar bijkomende burelen.

Met die nieuwe mensen kunnen we ook verder werken aan de vele werven die voorbereid worden, zowel op vlak van nieuwe realisaties als van grote renovaties. Nieuwbouw wordt verder uitgewerkt op de Heirbrug (48 nieuwe woongelegenheden), op het Tulpenhof (6 vervangbouw) en het Gladiolenhof (16 vervangbouw en 9 nieuwbouw), op Hoedhaar (14 nieuwbouw), op de Kouter (8 nieuwbouw), op het Beukenhof (23 vervangbouw en 2 nieuwbouw) en Kanaalstraat-Bakkerstraat (4 vervangbouw en 4 nieuwbouw). Tegelijk wordt naarstig verder gedaan met het grote renovatiedossier van de Oud-Strijderslaan 10-12, waar 122 appartementen worden gestript en totaal gerenoveerd en met de totaalrenovatie van de ééengezinswoningen in de Rivierstraat.

Tegelijk werden vele tientallen daken geïsoleerd, keukens vernieuwd en elektrische installaties vervangen.

U ziet het, Tuinwijk, haar bestuur maar vooral haar personeel heeft niet stilgezeten. En dat zijn ze vooralsnog ook niet van plan in 2024. Maar dat leest u dan binnen een jaar ongeveer.



**Jan Cools**  
voorzitter

# Inhoud

<b>A. Beheerszaken</b>	<b>6</b>
A.1 Personeel	6
A.2 Leden van de Raad van Bestuur en het Dagelijks Bestuur 31/12/2023	11
A.3 Samenkomsten Dagelijks Bestuur, Raad van Bestuur, AV en BAV in het jaar 2023	12
A.4 Wijzigingen in het aandelenregister	13
A.5 Participaties – participatie in ASTER CV	14
A.6 Vorming woonmaatschappij	15
A.7 Opleidingen personeel 2023	17
<b>B. Aankopen</b>	<b>19</b>
<b>C. Verkoop van woningen / restgronden</b>	<b>19</b>
<b>D. Bouw- en renovatieactiviteiten</b>	<b>20</b>
D.1 Aanbestedingen in de loop van 2023	20
D.2 Werken in uitvoering in de loop van 2023	22
D.3 Werken definitief opgeleverd in de loop van 2023	24
<b>E. Klachtenmanagement</b>	<b>25</b>
<b>F. Bewoning eigen en ingehuurd patrimonium en wachtlijst kandidaat-huurders</b>	<b>26</b>
F.1 Nieuwe verhuringen in 2023	26
F.2 Cijfergegevens huurders verhuurde en ingehuurde woongelegenheden per 31/12/2023	30
F.3 Huurprijzen per 31/12/2023	33
F.4 Kandidaat-huurders	36
F.5 Aantal weigeringen/schrappingen per 31/12/2023 bij verhuring eigen patrimonium Tuinwijk	38
F.6 Tevredenheidsenquêtes kandidaat-huurders	38
<b>G. Wachtlijsten kandidaat-kopers</b>	<b>42</b>
G.1 Kandidaat-kopers sociale koopkavels per 31/12/2023	42
G.2 Kandidaat-kopers sociale koopwoningen per 31/12/2023	42
<b>H. Huurachterstal</b>	<b>44</b>
H.1 Huurachterstallen per 31/12/2023	44
H.2 Betaalplannen	45
H.3 Oproepingen in verzoening	45
<b>I. Onthaal</b>	<b>45</b>
<b>J. Opzeggingen huurcontracten &amp; uithuiszettingen</b>	<b>45</b>
J.1 Opzeggingen huurcontracten	45
J.2 Uithuiszettingen	46
<b>K. Huisbezoeken</b>	<b>47</b>
<b>L. Samenwerking met andere actoren en welzijnspartners</b>	<b>48</b>
L.1 Samenwerking met CAW – Preventie tot uithuiszetting	48
L.2 Samenwerking Tuinwijk met DIV – stad Lokeren	49
L.3 Protocol VAPH- partners	49
L.4 Samenwerkingsovereenkomst WZC Hof van Eksaarde – Tuinwijk	49



L.5 Samenwerking met Ondersteuningsnet Lokeren (ONL) .....	49
L.6 Buurtmanagement .....	50
L.7 OVMH vergaderingen .....	50
L.8 Lidmaatschap VVH .....	50
L.9 Lokaal Woonoverleg .....	50
L.10 Samenwerking met OCMW .....	50
L.11 Multidisciplinair Overleg (MDO) .....	50
L.12 Ronde tafel gedeelde zorg .....	51
<b>M. Domiciliefraude: samenwerking met Politie Lokeren .....</b>	<b>51</b>
<b>N. Versnelde toewijzingen met begeleidingsovereenkomst .....</b>	<b>51</b>
<b>O. Burenbemiddeling .....</b>	<b>52</b>
<b>P. Bewonerswerking .....</b>	<b>52</b>
P.1 Project “propere traphallen” .....	52
P.2 Financiële ondersteuning van wijkevenementen .....	53
P.3 Ganggesprekken .....	53
P.4 Permanentiemomenten .....	53
P.5 Soepmoment .....	53
P.6 Nieuwsbrief .....	54
P.7 Informatievergaderingen voor bewoners .....	54
P.8 Contracten in groep ondertekenen .....	55
P.9 Tevredenheidsenquêtes nieuwe huurders .....	55
<b>Q. Onderhoud patrimonium .....</b>	<b>56</b>
Q.1 Dagdagelijks onderhoud .....	56
Q.2 Groot onderhoud en herstel (niet-gesubsidieerd): met eigen middelen gefinancierd ..	58
<b>R. Overzicht schadedossiers 2023 .....</b>	<b>58</b>
<b>S. Bijzondere verslagen .....</b>	<b>59</b>
S.1 Verslag raad van bestuur werkingsjaar 2023 conform de bepalingen van het Wetboek van Vennootschappen .....	59
S.2 Remuneratieverslag .....	61
<b>T. Jaarrekening .....</b>	<b>62</b>
<b>Slotwoord .....</b>	<b>67</b>

# VERSLAG VAN DE RAAD VAN BESTUUR

## over het boekjaar 2023

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 31/12/2023.

## A. Beheerszaken

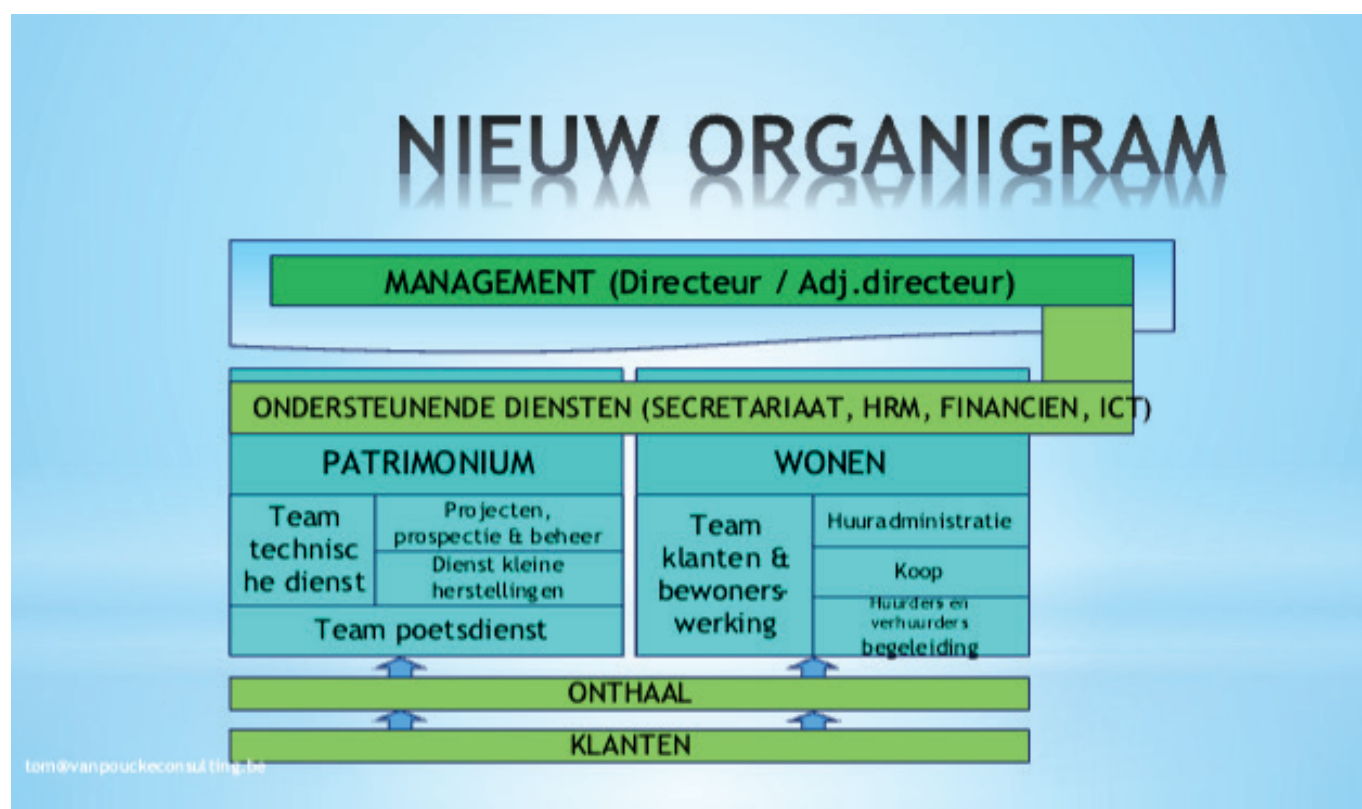
### A.1 Personeel

Het totaal personeelsbestand van onze vennootschap op 31/12/2023 beloopt 23 medewerkers:

1. Administratief:	Bedienden:	15
2. Arbeiders:	Onderhoud en herstel:	4
	Poetsvrouwen:	4

Van deze 23 werknemers werkten er op de afsluitdatum van het boekjaar 15 werknemers voltijds en 8 deeltijds. Dit komt neer op een totaal in voltijdse equivalenten van 21,2 op de afsluitdatum van het boekjaar 2023.

### Organigram 2023



## Personeel op 31/12/2023

### a. Algemeen Directeur

Tina Verkaeren



Het verloningspakket omvat salaris-schaal A286 van de Vlaamse Overheid, maaltijdcheques, een hospitalisatie-verzekering en een groepsverzekering (type: te bereiken doel)

### b. Onthaalbediende

Karla De Smet



### c. Financieel beheer

Ronny Hyde (financieel beheerder) Schannon Blancquaert (boekhouding, huurdersadministratie en HRM)



### d. Team Klanten & Bewonerswerking

Filip De Letter

Annelies Oosterlinck

Daisy Colpaert

Greet Pauwels

Marijke Van Hecke

Stefanie Valcke

Coördinator team klanten & bewonerswerking

Verantwoordelijke huurdersadministratie en opvolging achterstallen

Verantwoordelijke kandidaat-huurders

Verantwoordelijke toewijzingen

Maatschappelijk werkster

Maatschappelijk werkster



Foto (van links naar rechts):  
Stefanie Valcke, Greet Pauwels, Filip De Letter,  
Marijke Van Hecke, Annelies Oosterlinck,  
Daisy Colpaert



### **e. Team technische dienst**

Bert Vlaeminck	Teamcoördinator technische dienst en adjunct-directeur
Cindy De Maesschalck	Projectverantwoordelijke
Bart Van Opstal	Verantwoordelijke onderhoud en herstellingen
Guy Baert	Technisch administratief medewerker
Luc D'Hollander	Verantwoordelijke plaatsbeschrijvingen



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

### **f. Dienst kleine herstellingen**

Stefaan D'Hondt	Klusjesman (specialisatie: schilderwerken)
Wim Goossens	Klusjesman (specialisatie: elektriciteit)
Bruno Volckeryck	Klusjesman (specialisatie: sanitair)
Thijs Dequidt	Klusjesman (specialisatie: schrijnwerkerij)



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

### **g. Team poetsdienst**

Bart Van Opstal  
Cindy Verniers  
Isabelle Herbosch  
Celia Chukwuka  
Daisy Buysse

Teamcoördinator poetsdienst  
Poetsdame  
Poetsdame  
Poetsdame  
Poetsdame



Foto (van links naar rechts): Daisy Buysse, Celia Chukwuka, Bart Van Opstal, Cindy Verniers, Isabelle Herbosch

## **Aanwervingen, uitdiensttredingen, interimcontracten, stagiaires en vakantiejobs dienstjaar 2023:**

### **Aanwervingen:**

Er waren 4 nieuwe indiensttredingen gedurende het jaar 2023:

- 1) Dhr. Thijs Dequidt als allround klusjesman (specialisatie schrijnwerkerij) met ingang van 13 februari 2023
- 2) Mevr. Cindy De Maesschalck als verantwoordelijke projecten met ingang van 1 maart 2023.
- 3) Mevr. Stefanie Valcke als maatschappelijk werker met ingang van 1 maart 2023
- 4) Mevr. Greet Pauwels als verantwoordelijke toewijzingen met ingang van 1 september 2023.

Er waren ook 3 aanwervingsprocedures lopende in 2023 met als resultaat 3 nieuwe indiensttredingen begin 2024 (boekhoudster, verantwoordelijke prospectie en plaatsbeschrijvingen en een administratief medewerkster voor de technische dienst).

### **Interimcontracten:**

- 1) Ter vervanging van een poetsdame die fulltime ouderschapsverlof heeft opgenomen gedurende de maand augustus 2023, heeft volgende interimkracht voor Tuinwijk gewerkt:
  - Mevr. Lore De Saegher, **arbeider - poetshulp**: gepresteerde uren: 171,00 u
- 2) Als studentenjob via interim heeft volgende persoon voor Tuinwijk gewerkt gedurende het jaar 2023 op verschillende dagen verspreid doorheen het jaar:
  - Jhr. Jens Van Opstal, **jobstudent bediende** – jobstudent: 46,5 u
- 3) Ter vervanging van een administratief medewerker die langdurig afwezig was, heeft volgende interimkracht voor Tuinwijk gewerkt:
  - Mevr. Shanna Verschueren, **bediende – onthaal en administratie**: gepresteerde uren: 122,50 u

Totaal aantal uren gewerkt door interimkrachten in 2023 : 340,00 uur

Totale kostprijs interimcontracten jaar 2023: 11.559,12 €

### **Jobstudenten:**

- 1) Juffr. Roos Aernouts werkte van 12 juli 2023 tem 31 juli 2023 bij Tuinwijk met een arbeidsovereenkomst voor studenten voor bepaalde tijd in hoedanigheid van jobstudent bediende.
- 2) Juffr. Margot De Paepe werkte van 31 juli 2023 tem 18 augustus 2023 bij Tuinwijk met een arbeidsovereenkomst voor studenten voor bepaalde tijd in hoedanigheid van jobstudent bediende.

### **Uitdiensttredingen:**

Er was 1 uitdiensttreding wegens pensionering van dhr. Frankie Baeyens, voormalig conciërge op de Vlasdam, per 1 mei 2023.



## A.2 Leden van het Directiecomité en de Raad van Bestuur jaar 2023

### a. Leden van de Raad van Bestuur op 31/12/2023

1. De heer Jan Cools, Voorzitter
2. De heer Hector Van Hoye, Ondervoorzitter
3. De heer Johan Van Havermaet, bestuurder
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
10. Mevrouw Aurélie Willaerts, bestuurder
11. De heer Jurgen Bauwens, bestuurder
12. De heer Tom Baert, bestuurder
13. Mevrouw Nicole Stevelinck, bestuurder
14. Mevrouw Katleen Wittoeck, bestuurder
15. De heer Koen Mertens, bestuurder



**Jan Cools**  
Voorzitter



**Hector Van Hoye**  
Ondervoorzitter



**Johan Van Havermaet**  
Bestuurder



**Freddy Verdurme**  
Bestuurder



**Filip Liebaut**  
Bestuurder



**Luc Van De Velde**  
Bestuurder



**Martine Rooms**  
Bestuurder



**Nicole Stevelinck**  
Bestuurder



**Aurélie Willaerts**  
Bestuurder



**Isabelle Van de Velde**  
Bestuurder



**Elke Van Grembergen**  
Bestuurder



**Jurgen Bauwens**  
Bestuurder



**Tom Baert**  
Bestuurder



**Katleen Wittoeck**  
Bestuurder



**Koen Mertens**  
Bestuurder

## b. Leden van het Dagelijks Bestuur op 31/12/2023

De heer Jan Cools, Voorzitter  
De heer Hector Van Hoye, Ondervoorzitter  
Mevr. Verkaeren Tina, Algemeen Directeur



## A.3 Samenkomsten Dagelijks Bestuur, Raad van Bestuur, AV en BAV in het jaar 2023

### a. Dagelijks Bestuur

Het Dagelijks Bestuur vergaderde 12 keer, met name op:

1. 18/01/2023	4. 19/04/2023	7. 21/06/2023	10. 04/10/2023
2. 01/02/2023	5. 03/05/2023	8. 31/07/2023	11. 08/11/2023
3. 01/03/2023	6. 31/05/2023	9. 06/09/2023	12. 06/12/2023

### b. Raad van Bestuur

De Raad van Bestuur vergaderde 15 keer, met name op:

1. 10/01/2023	5. 11/04/2023	9. 16/05/2023 *	13. 10/10/2023
2. 14/02/2023	6. 25/04/2023	10. 13/06/2023	14. 14/11/2023
3. 06/03/2023*	7. 05/05/2023**	11. 04/07/2023	15. 12/12/2023
4. 14/03/2023	8. 09/05/2023	12. 12/09/2023	

\* extra RVB - onbezoldigd      \*\* schriftelijke besluitvorming – onbezoldigd

### c. Algemene Vergadering

De algemene vergadering vond plaats op 31 mei 2023.

### d. Buitengewone Algemene Vergaderingen

In 2023 vonden er naar aanleiding van de vorming van de woonmaatschappijen 2 partiële splitsingen plaats van sociale koopmaatschappijen waar Tuinwijk bij betrokken was.

- 1) BAV 8 juni 2023: partiële splitsing van sociale koopmaatschappij SBK-Arro Dendermonde, waarbij werkgebied Waasmunster met alle rechten en verplichtingen werd overgedragen naar WM Tuinwijk bv. Akte verleden door notaris Christiane Denys met standplaats te Dendermonde op 8 juni 2023.
- 2) BAV 22 juni 2023: partiële splitsing van sociale koopmaatschappij Waasse Landmaatschappij, waarbij werkgebied Lokeren met alle rechten en verplichtingen (inclusief 2 gronden) werd overgedragen naar Tuinwijk.  
Akte verleden door notaris Frank Liesse, die zijn ambt uitoefent in de besloten vennootschap Celis & Liesse, geassocieerde notarissen met zetel te Antwerpen, Kasteelpleinstraat 59, op 22 juni 2023.

## A.4 Wijzigingen in het aandelenregister

### Situatie op 31/12/2022:

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
<b>Totaal</b>	<b>8.935</b>	<b>223.375,00</b>	<b>205.843,75</b>	<b>17.531,25</b>

**N.a.v. 2 partiële splitsingen van sociale koopmaatschappijen in 2023 is de aandeelhoudersstructuur van Tuinwijk gewijzigd (overdracht tegen aandelen).**

- 1) **Partiële splitsing SBK Arro Dendermonde: BAV 8 juni 2023**
- 2) **Partiële splitsing Waasse Landmaatschappij: BAV 22 juni 2023**

### Situatie op 31/12/2023:

COOPERATOREN of aandeelhouders	Aandelen en kapitaal		Volstort	te volstorten
	#	€	€	€
Vlaams Gewest	479.145	4.791,45 €	1.248,19 €	3.543,26 €
Provincie O-VI.	451.645	4.516,45 €	1.318,51 €	3.197,94 €
Beveren	34.375	343,75 €	326,38 €	17,37 €
Sint-Gillis-Waas	11.995	119,95 €	92,73 €	27,22 €
Sint-Niklaas	50.303	503,03 €	390,31 €	112,72 €
Stekene	15.824	158,24 €	158,24 €	- €
Temse	17.706	177,06 €	141,79 €	35,27 €
Kruikebeke	14.851	148,51 €	148,51 €	- €
Stad Lokeren	21.084.746	210.847,46 €	202.853,69 €	7.993,77 €
OCMW Lokeren	425.000	4.250,00 €	1.062,50 €	3.187,50 €
Moerbeke	2.500	25,00 €	25,00 €	- €
Waasmunster	13.707	137,07 €	131,85 €	5,22 €
Beveren OCMW	212	2,12 €	2,12 €	- €
WvdA Kemzeke	212	2,12 €	2,12 €	- €
WvdA Sint-Niklaas	2.222	22,22 €	22,22 €	- €
WvdA Temse	424	4,24 €	4,24 €	- €
Julien Vergeylen	318	3,18 €	1,76 €	1,42 €
René De Clercq	212	2,12 €	0,84 €	1,28 €
Guido Verbuyst	106	1,06 €	0,93 €	0,13 €
Vooruit O-VI.	52.884	528,84 €	408,85 €	119,99 €
Waco cv	54.152	541,52 €	421,71 €	119,81 €
Marjon Thienpondt	106	1,06 €	1,06 €	- €
Berlare	11.207	112,07 €	53,43 €	58,64 €
Stad Dendermonde	22.414	224,14 €	213,70 €	10,44 €



Laarne	560	5,60 €	2,67 €	2,93 €
Hamme	12.328	123,28 €	117,54 €	5,74 €
Lebbeke	11.207	112,07 €	106,85 €	5,22 €
Wetteren	11.207	112,07 €	53,43 €	58,64 €
Wichelen	14.569	145,69 €	69,45 €	76,24 €
Buggenhout	11.207	112,07 €	53,43 €	58,64 €
Zele	11.207	112,07 €	106,85 €	5,22 €
OCMW Lebbeke	560	5,60 €	5,34 €	0,26 €
ACW / VZW Waden	11.207	112,07 €	35,47 €	76,60 €
SP Dendermonde	1.681	16,81 €	5,34 €	11,47 €
Bond Moyson	2.802	28,02 €	8,76 €	19,26 €
Agra en Groene Kringen	560	5,60 €	5,34 €	0,26 €
Jan Deprouw	1.121	11,21 €	3,42 €	7,79 €
Luc Eeman	1.681	16,81 €	16,03 €	0,78 €
BGJG	11.319	113,19 €	107,92 €	5,27 €
Roger Meert	1.121	11,21 €	11,21 €	- €
<b>TOTAAL</b>	<b>22.850.603</b>	<b>228.506,03 €</b>	<b>209.739,73 €</b>	<b>18.766,30 €</b>

## 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.

Tuinwijk heeft in 2023 nog geen zonnepanelen geplaatst via ASTER CV.

## 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.

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

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

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

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

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



Het vastgelegde werkingsgebied Waasland-West:

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

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.

Op 1 april 2023 heeft Tuinwijk de activiteiten van het SVK-Waasland integraal overgenomen door middel van overdracht van de lopende contracten op grondgebied Lokeren, Moerbeke en Waasmunster.

Door middel van akte verleden voor notaris Veerle De Rechter met standplaats te Lokeren, bewaarder van de minuut en notaris Pierre De Brabander met standplaats te Eksaarde en notaris Bart Hutsebaut met standplaats te Lokeren en notaris Filip Van der Cruysse met standplaats te Lokeren, met tussenkomst van notaris Pieter De Meirsman met standplaats te Lokeren en notaris Rik Roosens met standplaats te Diegem op 31 mei 2023 heeft Tuinwijk 19 woningen overgenomen gelegen op grondgebied Lokeren van het Vlaams Woningfonds.

Het werkgebied Waasmunster van voormalige sociale koopmaatschappij SBK Arro Dendermonde werd overgenomen door Tuinwijk via partiële splitsing verleden voor notaris Denys met standplaats te Dendermonde op 8 juni 2023.

Het werkgebied Lokeren van voormalige sociale koopmaatschappij Waasse Landmaatschappij werd overgenomen, inclusief gronden, door Tuinwijk, via partiële splitsing verleden voor notaris Frank Liesse met standplaats te Antwerpen (tweede kanton) op 22 juni 2023.



## A.7 Opleidingen personeel 2023

Gevolgd door:	Inhoud	Datum	Plaats	Kostprijs? (incl BTW)	Aantal uren?
Teamcoördinator Klanten- en Bewonerswerking	<b>Bijscholing preventieadviseur</b>	17/01/2023	Gent-Zwijnaarde	285,00 €	4,00 u
Klusjesman	<b>BA4 gewaarschuwd persoon</b>	23/02/2023	Embuild, Sint-Niklaas	348,48 €	7,00 u
Directeur	<b>Webinar geconventioneerde huur</b>	27/02/2023	online (Teams)	gratis	1,00 u
Verantwoordelijke K-H's	<b>Vragensessie inschrijvingen en toewijzingen</b>	16/03/2023	online (Teams)	gratis	3,00 u
Verantwoordelijke huuradministratie en achterstallen	<b>Vragensessie inschrijvingen en toewijzingen</b>	16/03/2023	online (Teams)	gratis	3,00 u
Verantwoordelijke huuradministratie en achterstallen	<b>Vragensessie huurovereenkomst (VMSW)</b>	23/03/2023	online (Teams)	gratis	3,00 u
Projectleider TD	<b>opleiding 3P voor nieuwe medewerker</b>	23/03/2023	Lokeren, burelen Tuinwijk	gratis (inbegrepen in contract)	3,00 u
2 projectleiders TD	<b>interne opleiding 3P</b>	19/04/2023	Lokeren, burelen Tuinwijk	gratis (inbegrepen in contract)	3,00 u (x2)
Maatschappelijk werker	<b>Intervisie sociale diensten</b>	9/05/2023	Brussel	gratis	6,50 u
Directeur	<b>Digitale inspiratiesessie nieuw toewijzingsmodel (VMSW)</b>	22/05/2023	online (Teams)	gratis	2,50 u
Maatschappelijk werker	<b>Infosessie Wonen in Vlaanderen</b>	23/05/2023	VAC Gent	gratis	2,50 u
2 projectleiders TD	<b>Infosessie Wonen in Vlaanderen</b>	23/05/2023	VAC Gent	gratis	2,50 u (x2)
Directeur	<b>Infosessie Wonen in Vlaanderen</b>	23/05/2023	VAC Gent	gratis	2,50 u
Verantwoordelijke K-H's	<b>Infosessie Wonen in Vlaanderen</b>	23/05/2023	VAC Gent	gratis	2,50 u
Teamcoördinator team K&B	<b>Infosessie Wonen in Vlaanderen</b>	23/05/2023	VAC Gent	gratis	2,50 u
Teamcoördinator TD	<b>Inspiratiedag innovatieve projecten (WiV)</b>	25/05/2023	VAC Leuven	gratis	7,00 u
2 maatschappelijk werkers	<b>Congres Vivas sociale huurders</b>	3/06/2023	Antwerpen	20,00 €	7,00 u (x 2)
2 maatschappelijk werkers	<b>Hoarding (WiV)</b>	5/06/2023	Gent	gratis	7,00 u (x 2)
Projectleider TD	<b>E-procurement &amp; overheidsopdrachten (3P)</b>	15/06/2023	online webinar	gratis	2,00 u
Verantwoordelijke K-H's	<b>Infosessie CIR</b>	20/06/2023	online (Teams)	gratis	2,00 u
Teamcoördinator Klanten- en Bewonerswerking	<b>Infosessie CIR</b>	20/06/2023	online (Teams)	gratis	2,00 u

Verantwoordelijke huuradministratie en achterstallen	<b>Infosessie CIR</b>	20/06/2023	online (Teams)	gratis	2,00 u
Directeur	<b>Infosessie CIR</b>	27/06/2023	online (Teams)	gratis	2,00 u
Projectleider TD	<b>Wat verandert er vanaf 1 september? Wetswijzigingen , het nieuwe e-procurementplatform, nieuwe publicatieformulieren</b>	4/07/2023	online (Zoom)	gratis	1,5 u
Directeur	<b>Wat verandert er vanaf 1 september? Wetswijzigingen , het nieuwe e-procurementplatform, nieuwe publicatieformulieren</b>	4/07/2023	online (Zoom)	gratis	1,5 u
Projectleider TD	<b>Integratie 3P en e-procurement</b>	4/09/2023	online	gratis	1,00 u
Maatschappelijk werker	<b>Lokaal buurtnetwerk georganiseerd door eerstelijnszone (info delen over interdisciplinaire samenwerking en lokale buurtzorgproject)</b>	13/09/2023	Lokeren	gratis	2,50 u
Verantwoordelijke onderhoud en herstellingen	<b>E-procurement &amp; overheidsopdrachten (3P)</b>	26/09/2023	online	gratis	1,00 u
Verantwoordelijke huuradministratie en achterstallen	<b>Digitale infosessie CIR (WiV)</b>	11/10/2023	online (Teams)	gratis	2,50 u
Verantwoordelijke toewijzingen	<b>Digitale infosessie CIR (WiV)</b>	11/10/2023	online (Teams)	gratis	2,50 u
Directeur	<b>Digitale infosessie CIR (WiV)</b>	11/10/2023	online (Teams)	gratis	2,50 u
Projectleider TD	<b>Opleiding renovatieplanner en PV-bijdrage (VMSW)</b>	16/10/2023	VAC Gent	gratis	6,00 u
Verantwoordelijke K-H's	<b>Digitale infosessie CIR (WiV)</b>	17/10/2023	online (Teams)	gratis	2,50 u
Teamcoördinator Klanten- en Bewonerswerking	<b>Infosessie datakwaliteitscontrole rapporten CIR</b>	24/10/2023	online (Teams)	gratis	1,00 u
Verantwoordelijke huuradministratie en achterstallen	<b>Feedbackgroep folder huurpremie en huursubsidie (WiV)</b>	24/10/2023	VAC Gent	gratis	3,00 u
Projectleider TD	<b>Basiscursus overheidsopdrachten (VMSW)</b>	13/11/2023	online (Teams)	gratis	3,00 u
Directeur	<b>Intervisie loonharmonisering (Initia)</b>	16/11/2023	Brussel (VVH/Initia)	gratis	3,00 u
Maatschappelijk werker	<b>Woonbegeleider of hulpverlener? (Escala)</b>	17/11/2023	Gent	235,95 €	7,00 u

Projectleider TD	<b>Basiscursus projectontwikkeling - deel 1 (VMSW)</b>	27/11/2023	online (Teams)	gratis	3,00 u
Projectleider TD	<b>Basiscursus projectontwikkeling - deel 2 (VMSW)</b>	7/12/2023	online (Teams)	gratis	3,00 u
Verantwoordelijke huuradministratie en achterstallen	<b>Infosessie gefaseerde inwerkingtreding CIR</b>	19/12/2023	online (Teams)	gratis	2,00 u
Verantwoordelijke K-H's	<b>Infosessie gefaseerde inwerkingtreding CIR</b>	19/12/2023	online (Teams)	gratis	2,00 u
Verantwoordelijke toewijzingen	<b>Infosessie gefaseerde inwerkingtreding CIR</b>	19/12/2023	online (Teams)	gratis	2,00 u
Teamcoördinator Klanten- en Bewonerswerking	<b>Infosessie gefaseerde inwerkingtreding CIR</b>	19/12/2023	online (Teams)	gratis	2,00 u
Directeur	<b>Infosessie gefaseerde inwerkingtreding CIR</b>	19/12/2023	online (Teams)	gratis	2,00 u
<b>Totale kostprijs:</b>				<b>909,43 €</b>	<b>155,50 u</b>

## B. AANKOPEN

Tijdens het afgelopen werkingsjaar werden volgende aktes verleden inzake verwervingen:

\* 31/05/2023      19 woningen Vlaams Woningfonds      2332 m<sup>2</sup>      279.359,87 euro.

## C. Verkoop van woningen / restgronden

Tijdens het afgelopen werkingsjaar werden er geen sociale woningen, noch restgronden verkocht. Er werden ook geen aktes verleden inzake kosteloze overdrachten openbaar domein.

# D. Bouw- en renovatieactiviteiten

## D.1 Aanbestedingen in de loop van 2023:

### 1) Nieuwbouw “Heirbrug - Ploegstraat” (Lokeren) - Bouwen van 14 koopwoningen, 13 huurwoningen, 1 gemeenschapswoning en 8 studio's (openbare procedure - Europees)

Aanbestedingsdatum : 16/2/2023  
Gunningsbeslissing : 14/3/2023  
Bestelbedrag : € 5.495.469,32 (excl. btw)  
Uitvoeringstermijn : 550 kalenderdagen  
Architect: Tijdelijke Vereniging Architectenbureau Keppens - Schelfout + M.D. Architectenbureau  
Aannemer : Bouwonderneming DAMMAN nv, Breestraat 19 te 8540 Deerlijk



### 2) Renovatie kantoren Tuinwijk Meersstraat 8 te Lokeren (openbare procedure)

Aanbestedingsdatum : 28/2/2023  
Gunningsbeslissing : 11/4/2023  
Bestelbedrag : € 777.075,00 (excl. btw)  
Uitvoeringstermijn : 203 kalenderdagen  
Aannemer : Bouwbedrijf VMG - DE COCK nv, Industriepark-West 55, 9100 Sint-Niklaas





### 3) Totaalrenovatie Oud-Strijderslaan 10-12 te Lokeren (openbare procedure - Europees)

Aanbestedingsdatum : 6/11/2023  
Gunningsbeslissing : 12/12/2023  
Bestelbedrag : € 9.965.311,06 (excl. btw)  
Uitvoeringstermijn : 1180 kalenderdagen  
Architect: Architectuurstudio ARQ, Oostende  
Aannemer : B.B.C. nv, Eugene Bekaertlaan 51, 8790 Waregem

### 4) Slopen van 10 woningen (6 woningen Tulpenhof en 4 woningen Bakkerstraat/Kanaalstraat te Lokeren via openbare procedure)

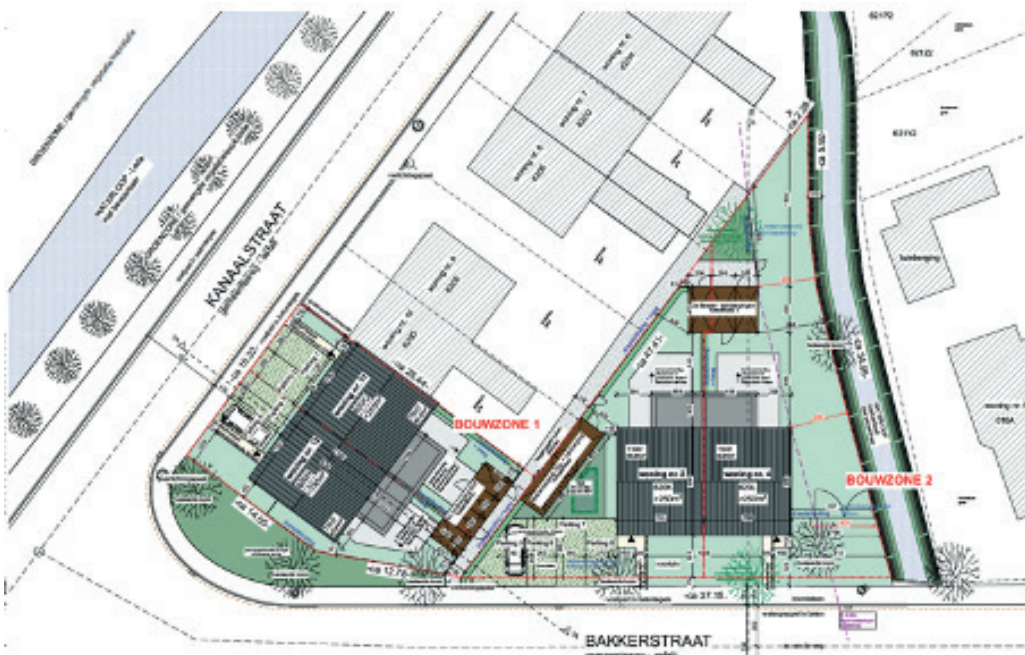
Aanbestedingsdatum : 10/11/2023  
Gunningsbeslissing : 12/12/2023  
Bestelbedrag : € 119.997,56 (excl. btw)  
Uitvoeringstermijn : 60 kalenderdagen  
Architect: Atelier4 Architecten  
Aannemer : Bouwonderneming HUYBREGTS-REYNDERS nv,  
Koeyleuken 8 te 2300 Turnhout

### 5) Renovatie keukens en elektriciteit – G.Fierensstraat / J.Persoonstraat – 24+1 (vereenvoudigde onderhandelingsprocedure met voorafgaande bekendmaking)

Aanbestedingsdatum : 24/11/2023  
Gunningsbeslissing : 12/12/2023  
Bestelbedrag : € 427.338,37 (excl. btw)  
Uitvoeringstermijn : 60 kalenderdagen  
Architect: Architectenbureau Keppens-Schelfout Schelfout  
i.s.m. binnenhuisarchitect Hans Van Loocke  
Aannemer : NOVO IB NV, Industriepark 15 te 9820 Merelbeke

### 6) D&B Bakkerstraat – Kanaalstraat (Lokeren)

Aanbestedingsdatum : nvt (D&B-procedure)  
Gunningsbeslissing : 12/12/2023  
Bestelbedrag : € 1.088.176,88 (excl. btw)  
Uitvoeringstermijn : 430 kalenderdagen  
Aannemer : Bouwonderneming DAMMAN nv, Breestraat 19 te 8540 Deerlijk



## D.2 Werken in uitvoering in de loop van 2023:

### 1) ERP2020 - dakrenovaties in 91 woningen - Ueberg / Bergendries (Lokeren)

Bestelbedrag : € 1.404.335,58 (excl. btw)  
Eindbedrag : € 1.200.244,06 (excl. btw)  
Architect: Marc Daens (Daens-De Muynck bvba)  
Aannemer : Crabbé Dakwerken nv,  
Ossenwegstraat 34a te 3440 Zoutleeuw  
Aanvangsdatum : 2/11/2021  
Uitvoeringstermijn : 370 kalenderdagen  
(+ 150d. termijnsverlenging)  
Contractuele einddatum : 6/11/2022 (verlengd tot 5/4/2023)  
Voorlopige oplevering : 5/4/2023



### 2) ERP2020 - dakrenovaties in 41 woningen - omgeving Waterwijk (Lokeren)

Bestelbedrag : € 567.174,53 (excl. btw)  
Eindbedrag : nog niet gekend, werken nog in uitvoering  
Architect: Marc Daens (Daens-De Muynck bvba)  
Aannemer : Crabbé Dakwerken nv, Ossenwegstraat 34a te 3440 Zoutleeuw  
Aanvangsdatum : 15/5/2023  
Uitvoeringstermijn : 300 kalenderdagen (+ 50d. termijnsverlenging)  
Contractuele einddatum : 9/3/23 (verlengd tot 28/4/2023)

### 3) Renovatie van een door bliksem beschadigde woning Maurice Maeterlinckstraat 20 te Lokeren

Bestelbedrag : € 204.128,66 (excl. btw)  
Eindbedrag : € 230.588,89 (excl. btw)  
Architect: Architectenbureau Keppens-Schelfout  
Aannemer : MAES & COUCKE BVBA,  
Tieltstraat 22 te 8720 Markegem  
Aanvangsdatum : 27/6/2022  
Uitvoeringstermijn : 270 kalenderdagen  
(+23 d. termijnsverlenging)  
Contractuele einddatum : 23/3/2023 (verlengd tot 24/4/2023)  
Voorlopige oplevering : 17/5/2023



### 4) CBO2018 Hoedhaar - bouw van 14 woningen (Poelierstraat te Lokeren)

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



### 5) ERP2020 - dubbel glas (verspreid over patrimonium Lokeren)

Bestelbedrag : € 145.873,60 (excl. btw)  
Eindbedrag : € 134.083,60 (excl. btw)  
Architect: Architectenbureau Keppens-Schelfout  
Aannemer : HEMELAERS GLAS BVBA, Balendijk 205 te 3920 Lommel  
Aanvangsdatum : 22/12/2022  
Uitvoeringstermijn : 80 kalenderdagen  
Contractuele einddatum : 11/3/2023  
Voorlopig opgeleverd : 22/9/2023

### 6) Renovatie binneninstallatie CV 57 appartementen Meersstraat te Lokeren

Bestelbedrag : € 70.406,45 (excl. btw)  
Eindbedrag : € 65.935,74 (excl. btw)  
Studiebureau: Micconsult bvba  
Aannemer : Sanitel-Installatiebedrijf nv, Manta 16-1, 9250 Waasmunster  
Aanvangsdatum : 10/1/2023  
Uitvoeringstermijn : 50 kalenderdagen  
Contractuele einddatum : 28/2/2023  
Voorlopig opgeleverd : 3/3/2023

### 7) Renovatie keukens en elektriciteit - fase 2 - Kanaalstraat - Patershof – Bosmansstraat te Lokeren

Bestelbedrag : € 1.007.475,04 (excl. btw)  
Eindbedrag : € 1.634.235,03 (excl. btw)  
Architect: Architectenbureau Keppens-Schelfout i.s.m.  
binnenhuisarchitect Hans Van Loocke  
Aannemer : NOVO IB NV,  
Industriepark 15 te 9820 Merelbeke  
Aanvangsdatum : 16/1/2023  
Uitvoeringstermijn : 160 kalenderdagen  
Contractuele einddatum : 24/6/2023  
Voorlopig opgeleverd : 24/7/2023



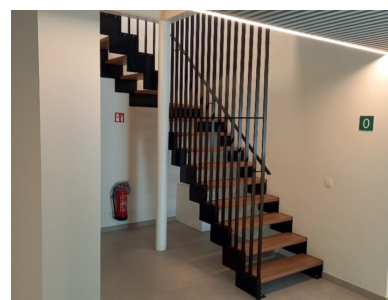
### 8) Nieuwbouw "Heirbrug - Ploegstraat" te Lokeren - Bouwen van 14 koopwoningen, 13 huurwoningen, 1 gemeenschapswoning en 8 studio's (openbare procedure - Europees)

Bestelbedrag : € 5.495.469,32 (excl. btw)  
Eindbedrag : nog niet gekend, werken nog in uitvoering  
Architect: Tijdelijke Vereniging Architectenbureau  
Keppens-Schelfout + M.D. Architectenbureau  
Aannemer : Bouwonderneming DAMMAN nv,  
Breedstraat 19 te 8540 Deerlijk  
Aanvangsdatum : 16/10/2023  
Uitvoeringstermijn : 550 kalenderdagen  
Contractuele einddatum : 17/4/2025



### 9) Renovatie kantoor Tuinwijk, Meersstraat 8 te Lokeren (openbare procedure)

Bestelbedrag : € 777.075,00 (excl. btw)  
Eindbedrag : nog niet gekend, werken nog in uitvoering  
Aannemer : Bouwbedrijf VMG - DE COCK nv,  
Industriepark-West 55, 9100 Sint-Niklaas  
Aanvangsdatum : 5/6/2023  
Uitvoeringstermijn : 203 kalenderdagen (+80d. termijnsverlenging)  
Contractuele einddatum : 13/3/2024





## D.3 Werken definitief opgeleverd in de loop van 2023

### 1) Renovatie bestaande binneninstallaties CV in de 76 appartementen Meersstraat, Rode-Kruisstraat en Koning Albertlaan te Lokeren

Aannemer : Sanitel-Installatiebedrijf nv, Manta 16-1, 9250 Waasmunster  
Definitieve oplevering : 11/1/2023

### 2) Dak- en gevelrenovatie Oud-Strijderslaan 10-12 te Lokeren

Aannemer : Francovera nv, Hoogweg 46 te 8940 Wervik  
Definitieve oplevering : 29/9/2023



### 3) Renovatie keukens en elektriciteit - fase 1 – Kopkapel te Lokeren

Aannemer : NOVO IB NV, Industriepark 15 te 9820 Merelbeke  
Definitieve oplevering : 23/10/2023

### 4) Vervangbouwproject gladiolenhof te Lokeren - fase “afbraak bestaande bebouwing”

Aannemer : Devagro nv, Pitantiestraat 79 te 8792 Desselgem  
Definitieve oplevering : 21/9/2023



### 5) Vervangen van CV ketels in 55 woningen te Lokeren

Aannemer : Sanitel-Installatiebedrijf nv, Manta 16-1 te 9250 Waasmunster  
Definitieve oplevering : 7/12/2023

### 6) Renovatie collectieve stookplaats Oud-Strijderslaan 2-4 te Lokeren

Aannemer : Verwarmingsbedrijf De Bruyne, Belcrownlaan 18 te 2100 Deurne  
Definitieve oplevering : 14/6/2023



# E. Interne klachtenbehandeling binnen Tuinwijk

## E.1 Klachtendecreet

Dit betreffen de klachten tegen Tuinwijk die conform het klachtendecreet worden geregistreerd. Deze werden doorgegeven aan de Vlaamse Ombudsdienst.

### Cijfergegevens

<b>Totaal aantal klachten</b>	<b>9</b>
Aantal ontvankelijke klachten:	9

Aantal (deels) gegronde klachten:	5
Aantal ongegronde klachten:	4

Aantal (deels) opgeloste klachten:	9
------------------------------------	---

De klachten bereikten Tuinwijk als volgt:

- 3 via brief (aangetekend)
  - 1 via klachtenformulier Tuinwijk
  - 5 via mail
- 6 klachten kwamen rechtstreeks via burger (huurder)  
2 klachten via de Vlaamse Ombudsdienst  
1 klacht via Vlaamse overheid – Wonen in Vlaanderen – Afdeling Toezicht

### 5 klachten waren gegronnd, en 4 klachten ongegronnd

#### Aard van de klachten:

Het merendeel van de klachten hadden betrekking op een technisch probleem mbt de woning. Eén klacht ging over een laattijdigheid inzake afhandeling huuradministratie

Alle klachten werden tijdig behandeld en beantwoord.

De 5 gegronde klachten werden opgelost.

Tuinwijk onderneemt ook jaarlijks acties naar aanleiding van de binnengelopen gegronde klachten. Zo zijn er in 2023 2 bijkomende personeelsleden aangeworven die onder meer de opgelopen achterstand in de huuradministratie aan het wegwerken zijn. Door een interne reorganisatie en bijkomende aanwerving van een klusjesman is er nu ook een betere opvolging van uit te voeren werken bij nieuwe verhuringen. Tenslotte zijn er ook acties genomen om miscommunicaties met aannemers in het bijzonder bij raamcontracten te vermijden door duidelijke afspraken te maken op een startvergadering en maandelijkse opvolging via onze interne diensten.

# F. Bewoning eigen en ingehuurd patrimonium en wachtlijst kandidaat-huurders

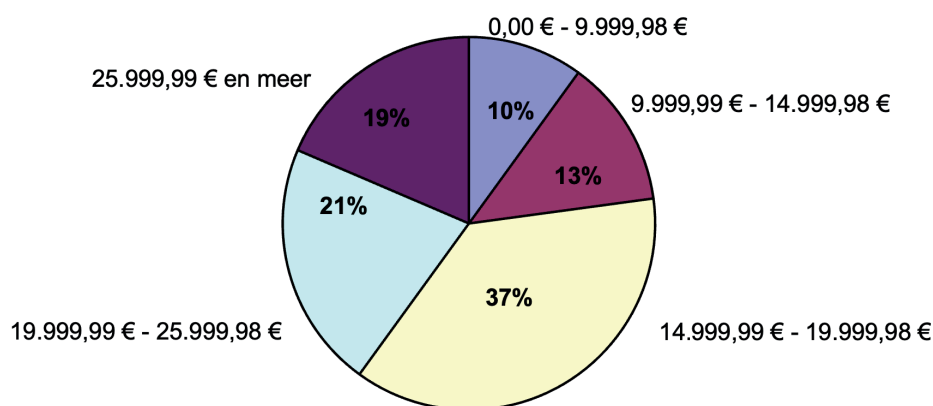
## F.1 Nieuwe verhuringen in 2023

### a. Onderverdeling van de nieuwe huurders volgens de inkomensklasse:

Woningen Tuinwijk:

Inkomen		Aantal Toewijzingen	Inkomen		Aantal Toewijzingen
van	tot		van	tot	
0,00	5.999,98	2	16.999,99	17.999,98	2
5.999,99	6.999,98	0	17.999,99	18.999,98	6
6.999,99	7.999,98	4	18.999,99	19.999,98	4
7.999,99	8.999,98	1	19.999,99	20.999,98	9
8.999,99	9.999,98	0	20.999,99	21.999,98	3
9.999,99	10.999,98	0	21.999,99	22.999,98	1
10.999,99	11.999,98	2	22.999,99	23.999,98	0
11.999,99	12.999,98	4	23.999,99	24.999,98	1
12.999,99	13.999,98	2	24.999,99	25.999,98	1
13.999,99	14.999,98	1	25.999,99	26.999,98	1
14.999,99	15.999,98	8	26.999,99	27.999,98	1
15.999,99	16.999,98	6	27.999,99	en meer	11
					<b>Totaal: 70</b>

### Toewijzingen 2023 volgens inkomen



## Ingehuurde woningen:

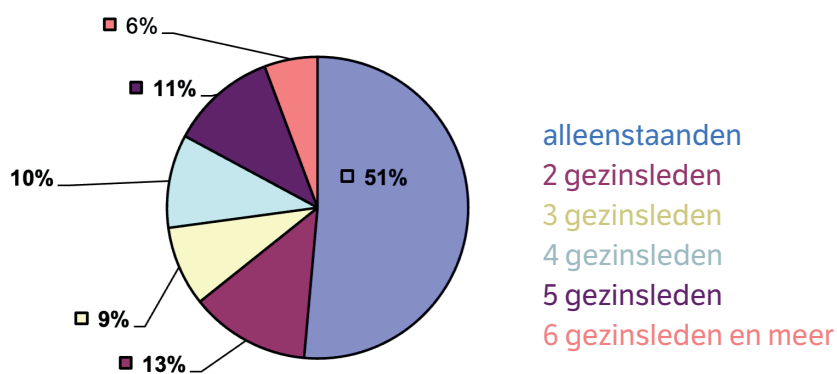
Inkomen		Aantal Toewijzingen	Inkomen		Aantal Toewijzingen
van	tot		van	tot	
0,00	5.999,98	2	16.999,99	17.999,98	1
5.999,99	6.999,98	0	17.999,99	18.999,98	0
6.999,99	7.999,98	1	18.999,99	19.999,98	0
7.999,99	8.999,98	0	19.999,99	20.999,98	0
8.999,99	9.999,98	0	20.999,99	21.999,98	0
9.999,99	10.999,98	0	21.999,99	22.999,98	0
10.999,99	11.999,98	0	22.999,99	23.999,98	0
11.999,99	12.999,98	1	23.999,99	24.999,98	1
12.999,99	13.999,98	1	24.999,99	25.999,98	0
13.999,99	14.999,98	2	25.999,99	26.999,98	0
14.999,99	15.999,98	1	26.999,99	27.999,98	0
15.999,99	16.999,98	0	27.999,99	en meer	2
<b>Totaal:</b>					<b>12</b>

## b. Gezinsgrootte van de nieuwe huurders:

### Woningen Tuinwijk:

Gezin bestaande uit:	Aantal toewijzingen
2 personen	9
3 personen	6
4 personen	7
5 personen	8
6 personen	4
7 personen	0
8 personen	0
9 personen	0
alleenstaande personen	36
<b>Totaal: 70</b>	

### Toewijzingen 2023 volgens gezinsgrootte



## Ingehuurde woningen:

Gezin bestaande uit:	Aantal toewijzingen
2 personen	3
3 personen	2
4 personen	4
5 personen	3
6 personen	0
7 personen	0
8 personen	0
9 personen	0
alleenstaande personen	0
<b>Totaal: 12</b>	

## c. Gezinstype van de nieuwe huurders:

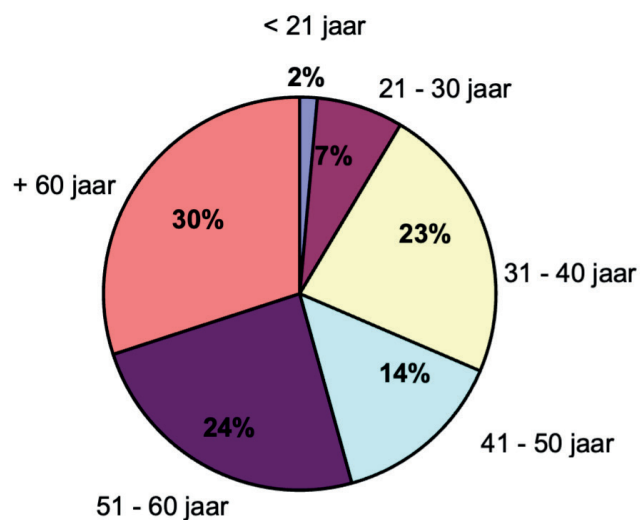
Woningen Tuinwijk:	Aantal
1. alleenstaanden	36
2. 1 volwassene + bijwoner	0
3. eenoudergezinnen	
• 1 volwassene + kind(eren)	9
• 1 volwassene + kind(eren) + bijwoner(s)	0
4. paar met kinderen	
• 2 volwassenen + kind(eren)	19
• 2 volwassenen + kind(eren) + bijwoner(s)	0
5. paar zonder kinderen	
• 2 volwassenen	6
• 2 volwassenen + bijwoner(s)	0
<b>Totaal: 70</b>	

## d. Leeftijd van de nieuwe huurders:

Woningen Tuinwijk:	Aantal toewijzingen
jonger dan 21 jaar	1
van 21 tot 30 jaar	5
van 31 tot 40 jaar	16
van 41 tot 50 jaar	10
van 51 tot 60 jaar	17
van 61 tot 70 jaar	10
ouder dan 70 jaar	11
<b>Totaal: 70</b>	



## Toewijzingen 2023 volgens leeftijd



### Ingehuurde woningen:

	Aantal toewijzingen
jonger dan 21 jaar	0
van 21 tot 30 jaar	4
van 31 tot 40 jaar	4
van 41 tot 50 jaar	3
van 51 tot 60 jaar	1
van 61 tot 70 jaar	0
ouder dan 70 jaar	0
<b>Totaal:</b>	<b>12</b>

## e. Nationaliteit van de nieuwe huurders Tuinwijk:

### Woningen Tuinwijk:

	Aantal toewijzingen	
Aantal toewijzingen aan huurders van Belgische nationaliteit	62	
Aantal toewijzingen aan huurders van niet-Belgische nationaliteit	• niet-Belg en E.U.-burger	3
	• niet E.U.-burger	5
	• Totaal (niet-belgen)	8
<b>Totaal:</b>	<b>70</b>	

### Ingehuurde woningen:

	Aantal toewijzingen	
Aantal toewijzingen aan huurders van Belgische nationaliteit	8	
Aantal toewijzingen aan huurders van niet-Belgische nationaliteit	• niet-Belg en E.U.-burger	1
	• niet E.U.-burger	3
	• Totaal (niet-belgen)	4
<b>Totaal:</b>	<b>12</b>	

## F.2 Cijfergegevens huurders en verhuurde woongelegenheden per 31/12/2023

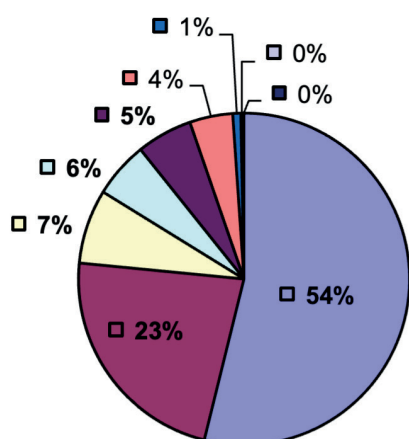
### a. Bewoning:

Woningen Tuinwijk:

Gezinnen bestaande uit:	
2 personen	<b>291</b>
3 personen	<b>93</b>
4 personen	<b>70</b>
5 personen	<b>70</b>
6 personen	<b>54</b>
7 personen	<b>10</b>
8 personen	<b>3</b>
9 personen	<b>1</b>
alleenstaande personen	<b>691</b>
<b>Totaal: 1.283</b>	

Aantal van die gezinnen met:	
0 personen ten laste	<b>986</b>
1 persoon ten laste	<b>90</b>
2 personen ten laste	<b>84</b>
3 personen ten laste	<b>65</b>
4 personen ten laste	<b>47</b>
5 personen ten laste	<b>8</b>
6 personen ten laste	<b>2</b>
7 en meer personen ten laste	<b>1</b>
<b>Totaal: 1.283</b>	

### Huurders 2023 volgens gezinsgrootte



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

Ingehuurde woningen:

Gezinnen bestaande uit:	
2 personen	<b>13</b>
3 personen	<b>12</b>
4 personen	<b>13</b>
5 personen	<b>7</b>
6 personen	<b>4</b>
7 personen	<b>0</b>
8 personen	<b>0</b>
9 personen	<b>0</b>
alleenstaande personen	<b>21</b>
<b>Totaal: 70</b>	

## b. Leegstand:

### Woningen Tuinwijk:

Op 31/12/2023: 1283 panden van de 1405 waren sociaal verhuurd.

- niet-structurele leegstand: 15 panden
  - gebrek aan huurders: 12 panden
  - overlijden (erfeloze nalatenschap): 3 panden
- structurele leegstand (wegens renovatie): 88 panden
- 1 pand wordt verhuurd aan het OCMW voor noodopvang gezin onbewoonbare woning na gasexplosie
- 3 panden worden verhuurd aan het CAW in het kader van project leegstand voor noodopvang van daklozen
- 1 pand wordt verhuurd buiten het sociaal huurstelsel, waarbij huurprijs niet wordt berekend op basis van het inkomen (buurtlokaal Haarsnijderslaan 6).
- 14 woning VWF pas sociaal verhuurd 01/01/2024 + 4 leeg voor renovatie en dus meegeteld onder structurele leegstand en 1 leeg door gebrek aan huurders

### Ingehuurde woningen:

Op 31/12/2023 stond 1 pand leeg van de ingehuurde woningen.

## c. Onderverdeling van de woonegelegenheden volgens het aantal slaapkamers:

### Woningen eigendom van Tuinwijk:

	<b>Studio's</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5 en meer</b>	<b>Totaal</b>
eengezinswoningen	/	69	113	348	46	9	585
appartementen	22	278	420	100	/	0	820
<b>Totaal</b>	<b>22</b>	<b>347</b>	<b>533</b>	<b>448</b>	<b>46</b>	<b>9</b>	<b>1405</b>

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

### Verschil met 31/12/2022: + 12 panden

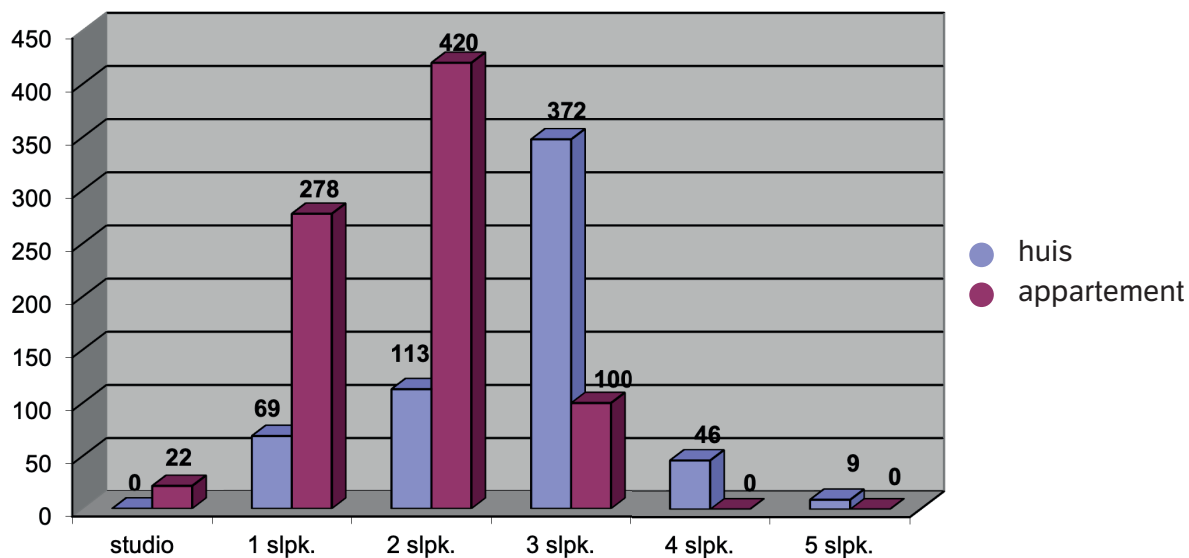
- + 19 panden bij via overname Vlaams Woningfonds
- - 8 panden vrijgekomen in 2023 die opgenomen zijn in vervangbouwdossier en worden gesloopt (Kanaalstraat 11 en 12, Tulpenhof 4, 6, 7, 8 en 9, Bakkerstraat 2)
- - 2 appartementen in de Meersstraat, ingenomen en vrijgemaakt voor omvorming burelen Tuinwijk
- + 3 nieuwbouwappartementen Heirbrugstraat

## **Garages, staanplaatsen en bergingen**

Garageboxen	<b>452</b>
Staanplaatsen	<b>125</b>
Bergingen	<b>150</b>



## Patrimonium Tuinwijk 2023 volgens type



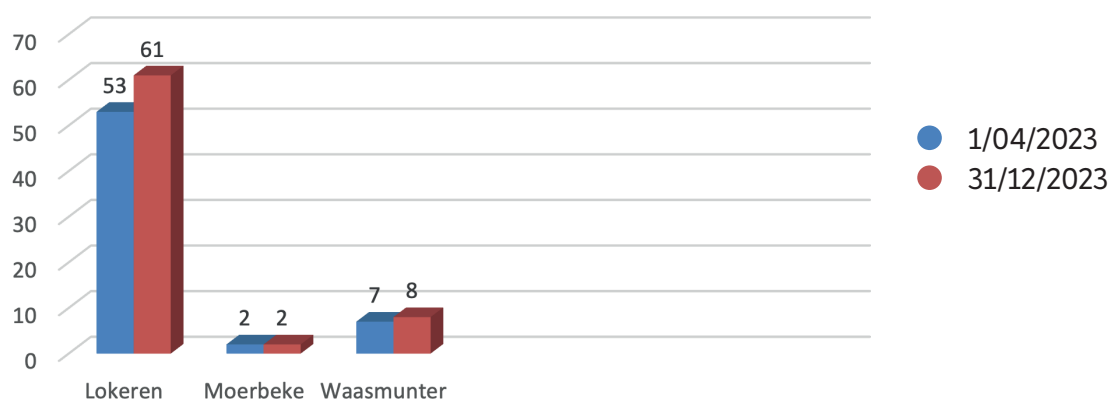
### Ingehuurde woningen (SVK-werking):

	Studio's	1	2	3	4	5 en meer	Totaal
eengezinswoningen	/	2	4	4	6	2	18
appartementen	1	6	38	6	/	2	53
<b>Totaal</b>	<b>1</b>	<b>8</b>	<b>42</b>	<b>10</b>	<b>6</b>	<b>4</b>	<b>71</b>

### d. Woninggroei periode 1/04/2023 tem 01/12/2023 met betrekking tot ingehuurde woningen:

Gemeente	Woningaantal 1/04/2023	Woningaantal 31/12/2023
Lokeren	53	61
Moerbeke	2	2
Waasmunster	7	8
<b>Werkgebied</b>	<b>62</b>	<b>71</b>

### Woninggroei





### e. Gezinstype van de huurders:

		Aantal
1.	alleenstaanden	691
2.	1 volwassene + bijwoner	7
3.	eenoudergezinnen	
	• 1 volwassene + kind(eren)	145
	• 1 volwassene + kind(eren) + bijwoner(s)	5
4.	paar met kinderen	
	• 2 volwassenen + kind(eren)	227
	• 2 volwassenen + kind(eren) + bijwoner(s)	6
5.	paar zonder kinderen	
	• 2 volwassenen	200
	• 2 volwassenen + bijwoner(s)	2
<b>Totaal:</b>		<b>1.283</b>

### f. Huisvesting van gehandicapten en 65-plussers binnen patrimonium eigendom van Tuinwijk:

Aantal woonegelegenheden voorzien voor gehandicapten: **22**

Aantal van deze woonegelegenheden werkelijk betrokken door gehandicapten op 31/12/2023: **10**

Aantal woonegelegenheden voorzien voor 65+ (conform lokaal toewijzingsreglement): **117**

Aantal van deze woonegelegenheden werkelijk betrokken door 65+ op 31/12/2023: **98**

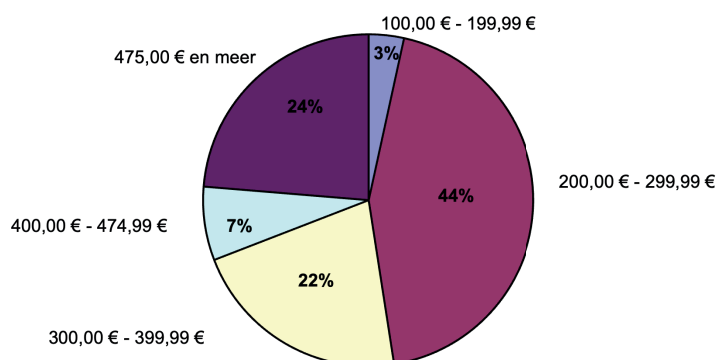
## F.3 Huurprijzen per 31/12/2023

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

Woningen Tuinwijk:

Huurprijzen		Aantal huurders	Huurprijzen		Aantal huurders
van	tot		van	tot	
0,00	24,99	0	250,00	274,99	142
25,00	49,99	0	275,00	299,99	150
50,00	74,99	0	300,00	324,99	105
75,00	99,99	0	325,00	349,99	69
100,00	124,99	0	350,00	374,99	52
125,00	149,99	0	375,00	399,99	51
150,00	174,99	3	400,00	424,99	32
175,00	199,99	41	425,00	449,99	26
200,00	224,99	108	450,00	474,99	34
225,00	249,99	166	475,00	en meer	304
<b>Totaal:</b>					<b>1.283</b>

## Huurders 2023 volgens reële huurprijs



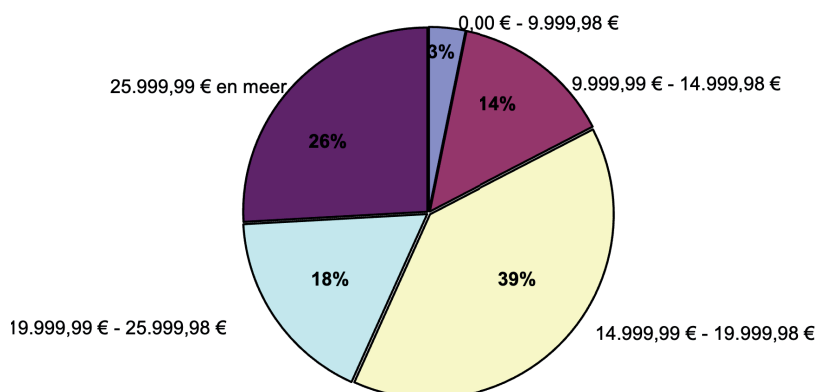
### Ingehuurde woningen:

Huurprijzen		Aantal huurders	Huurprijzen		Aantal huurders
van	tot		van	tot	
0,00	24,99	0	250,00	274,99	0
25,00	49,99	0	275,00	299,99	0
50,00	74,99	0	300,00	324,99	0
75,00	99,99	0	325,00	349,99	0
100,00	124,99	0	350,00	374,99	0
125,00	149,99	0	375,00	399,99	0
150,00	174,99	0	400,00	424,99	0
175,00	199,99	0	425,00	449,99	0
200,00	224,99	0	450,00	474,99	2
225,00	249,99	0	475,00	en meer	68
<b>Totaal:</b>					<b>70</b>

## b. Onderverdeling van het aantal huurders volgens het inkomen:

### Woningen Tuinwijk:

#### Huurders 2023 volgens inkomen



Inkomen		aantal huurders	Inkomen		aantal huurders
van	tot		van	tot	
0,00	5.999,98	<b>18</b>	16.999,99	17.999,98	<b>94</b>
5.999,99	6.999,98	<b>2</b>	17.999,99	18.999,98	<b>60</b>
6.999,99	7.999,98	<b>9</b>	18.999,99	19.999,98	<b>62</b>
7.999,99	8.999,98	<b>9</b>	19.999,99	20.999,98	<b>62</b>
8.999,99	9.999,98	<b>3</b>	20.999,99	21.999,98	<b>35</b>
9.999,99	10.999,98	<b>10</b>	21.999,99	22.999,98	<b>33</b>
10.999,99	11.999,98	<b>50</b>	22.999,99	23.999,98	<b>37</b>
11.999,99	12.999,98	<b>24</b>	23.999,99	24.999,98	<b>24</b>
12.999,99	13.999,98	<b>46</b>	24.999,99	25.999,98	<b>32</b>
13.999,99	14.999,98	<b>52</b>	25.999,99	26.999,98	<b>18</b>
14.999,99	15.999,98	<b>99</b>	26.999,99	27.999,98	<b>20</b>
15.999,99	16.999,98	<b>190</b>	27.999,99	en meer	<b>294</b>
					<b>Totaal: 1.283</b>

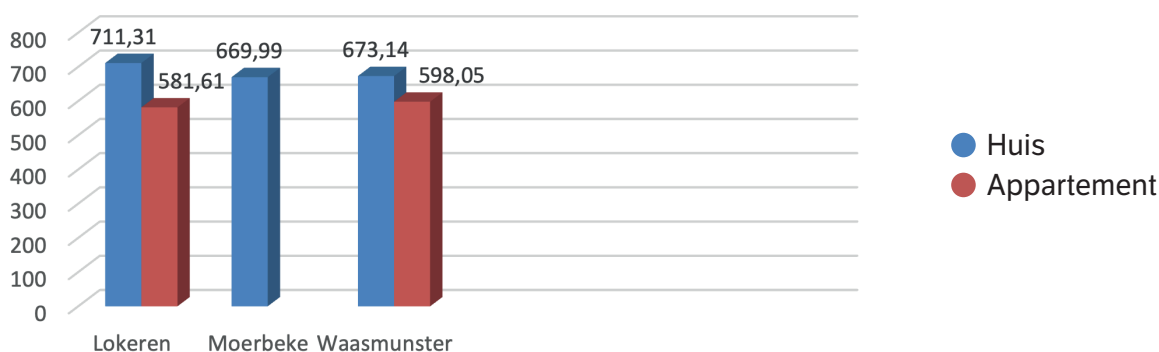
Ingehuurde woningen:

Inkomen		aantal huurders	Inkomen		aantal huurders
van	tot		van	tot	
0,00	5.999,98	<b>32</b>	16.999,99	17.999,98	<b>10</b>
5.999,99	6.999,98	<b>3</b>	17.999,99	18.999,98	<b>3</b>
6.999,99	7.999,98	<b>2</b>	18.999,99	19.999,98	<b>1</b>
7.999,99	8.999,98	<b>2</b>	19.999,99	20.999,98	<b>0</b>
8.999,99	9.999,98	<b>0</b>	20.999,99	21.999,98	<b>0</b>
9.999,99	10.999,98	<b>0</b>	21.999,99	22.999,98	<b>2</b>
10.999,99	11.999,98	<b>0</b>	22.999,99	23.999,98	<b>2</b>
11.999,99	12.999,98	<b>1</b>	23.999,99	24.999,98	<b>0</b>
12.999,99	13.999,98	<b>2</b>	24.999,99	25.999,98	<b>0</b>
13.999,99	14.999,98	<b>5</b>	25.999,99	26.999,98	<b>0</b>
14.999,99	15.999,98	<b>2</b>	26.999,99	27.999,98	<b>0</b>
15.999,99	16.999,98	<b>2</b>	27.999,99	en meer	<b>1</b>
					<b>Totaal: 70</b>

### c. Onderverdeling van de te betalen gemiddelde reële huurprijs aan eigenaars voor ingehuurde woningen:

Gemiddelde reële hoofdhuur	huis	appartement
Lokeren	711,31 €	581,61 €
Moerbeke	669,99 €	
Waasmunster	673,14 €	598,05 €

#### Ingehuurde panden 31/12/2023 Gemiddelde reële hoofdhuur 12/2023



## F.4 Kandidaat-huurders

Omwille van de datamigratie van alle gegevens van de kandidaat-huurders naar het centrale inschrijvingsregister dat vanaf 2/01/2024 voor de woonmaatschappijen actief wordt en voor de burger vanaf 18/03/2024, werd er vanuit Wonen in Vlaanderen beslist om vanaf 17/11/2023 tot en met 01/01/2024 een freezeperiode in te lassen. Dit betekent dat het tijdens deze periode niet mogelijk was om nieuwe inschrijvingen te verwerken in onze software, of bestaande dossiers aan te passen.

**Hierdoor hebben de cijfers enkel betrekking op actieve inschrijvingen tot en met 16/11/2023.**

Gegevens kandidaten

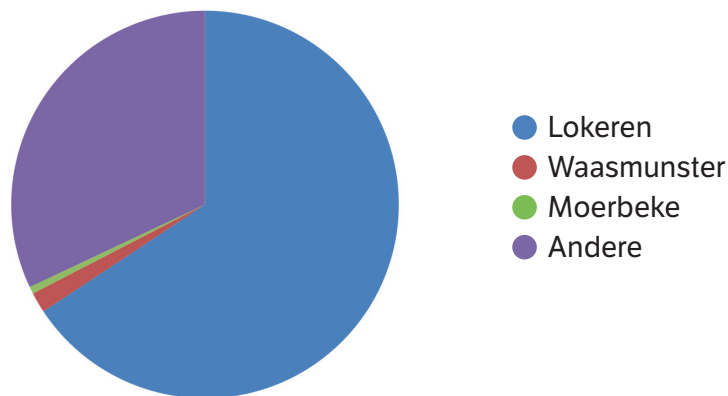
**Totaal aantal kandidaat-huurders op 16/11/2023 voor patrimonium Tuinwijk – werkingsgebied Lokeren: 1659**

**Totaal aantal kandidaat-huurders op de lijst voor ingehuurde panden (vroegere SVK) – werkingsgebied: Lokeren, Waasmunster en Moerbeke: 1402**

#### Onderverdeling kandidaat-huurders volgens woonplaats

Type kandidaat-huurder	Aantal	%
Inwoner Lokeren	1090	65.70
Waasmunster	29	1.70
Moerbeke	10	0.60
Andere	530	32
<b>TOTAAL</b>	<b>1659</b>	<b>100</b>

## Woonplaats kandidaat-huurders



## 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 ingeschreven zijn: 76

Met prioriteit inwoner Lokeren	46
Niet woonachtig in Lokeren	30

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 31/12/2023 bij verhuring eigen patrimonium Tuinwijk

In het jaar 2023 hebben 188 KH een woning die hen werd aangeboden geweigerd, onderverdeeld als volgt:

• 1ste weigering:	69
• 2de weigering:	14
• Gegronde weigering:	20
• Reserve KH:	85

105 KH werden geschrapt in 2023. De redenen van schrapping zijn:

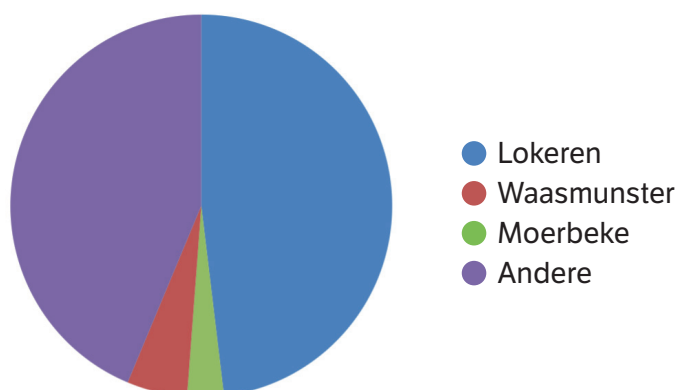
• Actualisatie	0
• Schrapping op eigen verzoek:	13
• Toewijzing woning:	69
• Dubbele weigering:	11
• Inkomen te hoog	1
• Dubbele inschrijving:	5
• Geradieerd:	0
• Overlijden:	5
• Eigendom:	1

## F.6 Tevredenheidsenquêtes nieuwe kandidaat-huurders

### V1. In welke gemeente woon jij momenteel?

Gemeente	Aantal	Percentage
Lokeren	76	48,10
Moerbeke	5	3,10
Waasmunster	8	5,10
Andere	69	43,70
Vraag niet beantwoord	2	
<b>TOTAAL</b>	<b>158</b>	<b>Geantwoord</b>

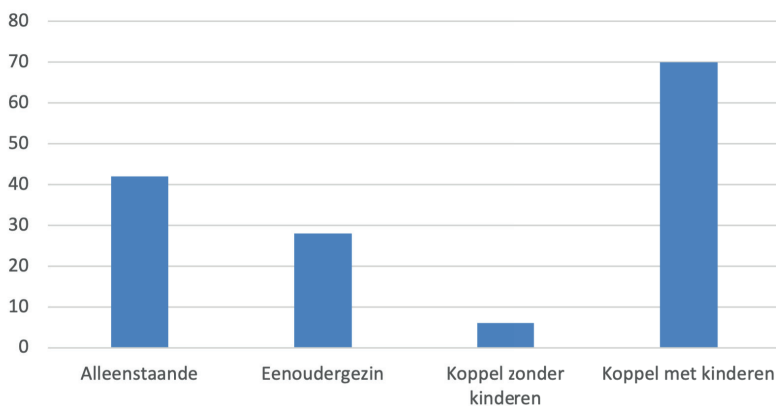
### Domicilie gemeente



## V2. Wat is uw gezinssituatie?

Gezinstype	Aantal	Percentage
Alleenstaande	42	28,80
Eenoudergezin	28	19,20
Koppel zonder kinderen	6	4,10
Koppel met kinderen	70	47,90
Vraag niet beantwoord	2	
<b>TOTAAL</b>	<b>146</b>	<b>Geantwoord</b>

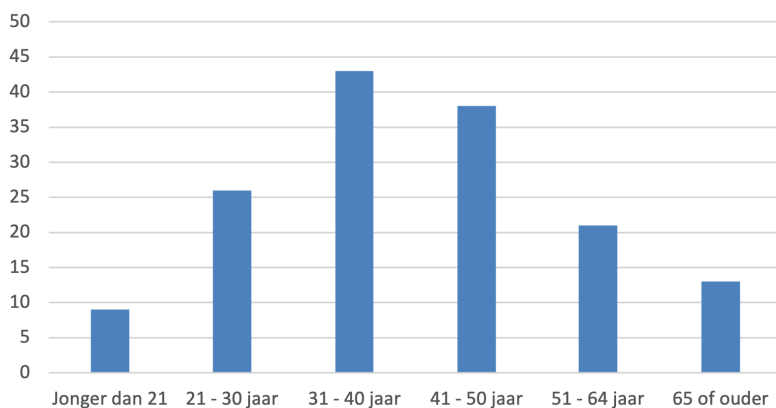
### Gezinstype



## V3. Tot welke leeftijdscategorie behoort u?

Leeftijd	Aantal	Percentage
Jonger dan 21	9	6,00
21 - 30 jaar	26	17,30
31 - 40 jaar	43	28,70
41 - 50 jaar	38	25,30
51 - 64 jaar	21	14,00
65 of ouder	13	8,70
Vraag niet beantwoord	2	
<b>TOTAAL</b>	<b>150</b>	<b>Geantwoord</b>

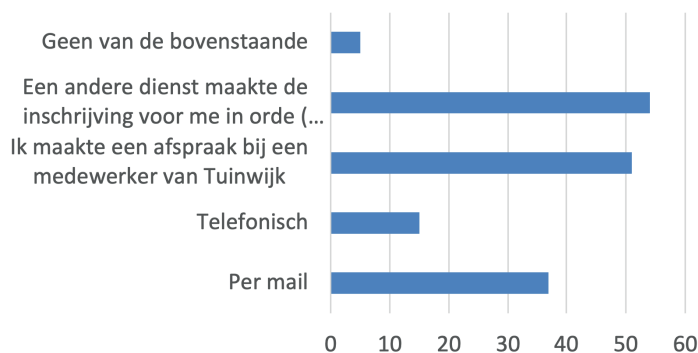
### Leeftijd



#### V4. Hoe maakte je je inschrijving in orde?

	Aantal	Percentage
Per mail	37	22,80
Telefonisch	15	9,30
Ik maakte een afspraak bij een medewerker van Tuinwijk	51	31,50
Een andere dienst maakte de inschrijving voor me in orde ( OCMW, CAW,.....)	54	33,30
Geen van de bovenstaande	5	3,10
Vraag niet beantwoord	6	
<b>TOTAAL</b>	<b>162</b>	<b>Geantwoord</b>

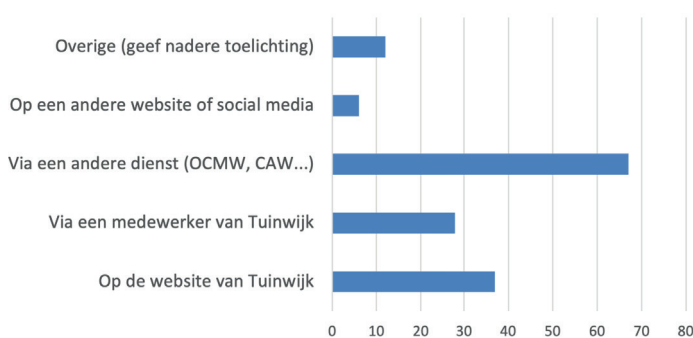
#### Wijze van inschrijven



#### V5. Waar vond je informatie over de inschrijvingsprocedure?

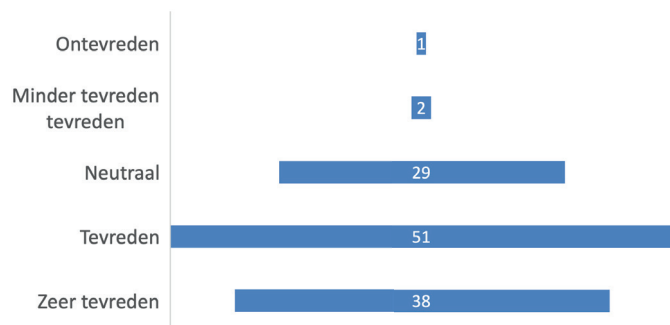
	Aantal	Percentage
Op de website van Tuinwijk	37	24,70
Via een medewerker van Tuinwijk	28	18,70
Via een andere dienst (OCMW, CAW...)	67	44,60
Op een andere website of sociale media	6	4,00
Overige (geef nadere toelichting)	12	8,00
Vraag niet beantwoord	9	6,00
<b>TOTAAL</b>	<b>150</b>	<b>Geantwoord</b>

#### Informatiebron

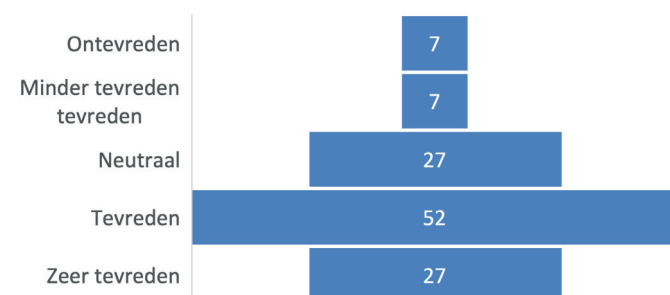


## Mate van tevredenheid op vlak van:

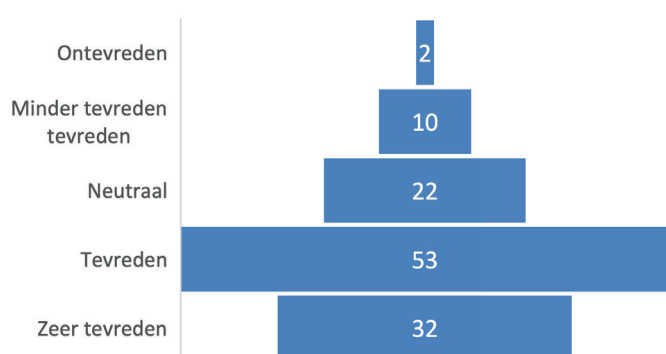
### Bereikbaarheid medewerker



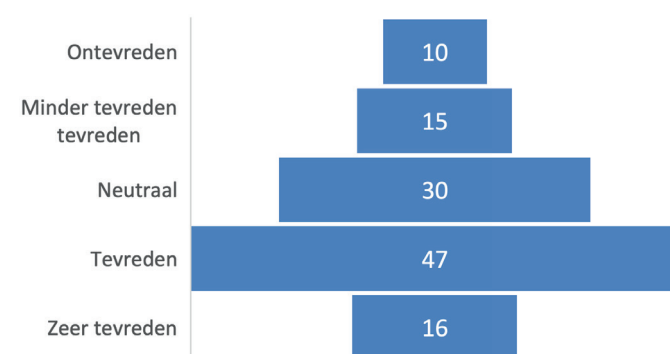
### Begrip persoonlijke situatie



### Info inschrijvingsprocedure



### Info wachttijd



## V7. Aan welk type woning heb je volgens je gezinssituatie nood?

	Aantal	Percentage
Studio	12	6,00%
Appartement of woning met één slaapkamer	33	16,30%
Appartement of woning met twee slaapkamers	39	19,30%
Appartement of woning met drie slaapkamers	57	28,20%
Appartement of woning met vier of meer slaapkamers	53	26,20%
Appartement of woning geschikt voor mensen met een fysieke beperking	8	4,00%
<b>TOTAAL</b>	<b>202</b>	<b>Geantwoord</b>

### Woontype nodig

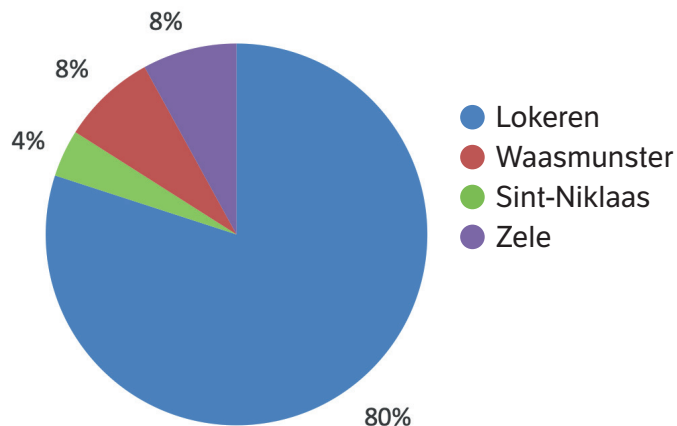


# G. Wachtlijsten kandidaat-kopers

## G.1 Kandidaat-kopers sociale koopkavels per 31/12/2023

Onderverdeling kandidaat-kopers sociale kavels volgens woonplaats:

	Aantal
Lokeren	20
Sint-Niklaas	1
Waasmunster	2
Zelee	2
<b>Totaal:</b>	<b>25</b>

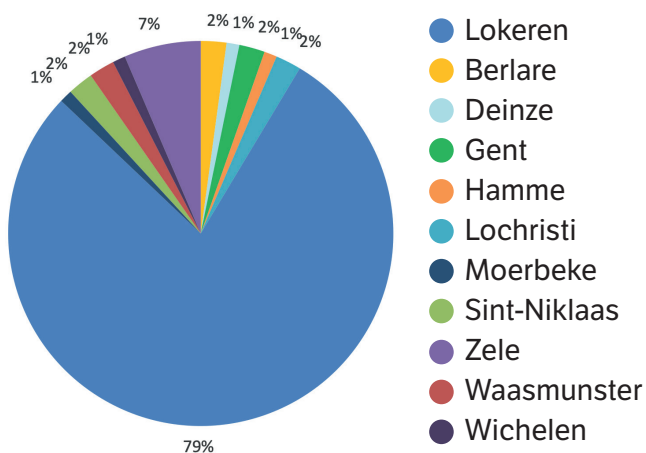


## G.2 Kandidaat-kopers sociale koopwoningen per 31/12/2023

Onze woonmaatschappij heeft per 31/12/2023, 4 registers met betrekking tot sociale koopwoningen.

Lokeren ( initiële lijst Tuinwijk ) : Onderverdeling kandidaat-kopers sociale koopwoningen volgens woonplaats:

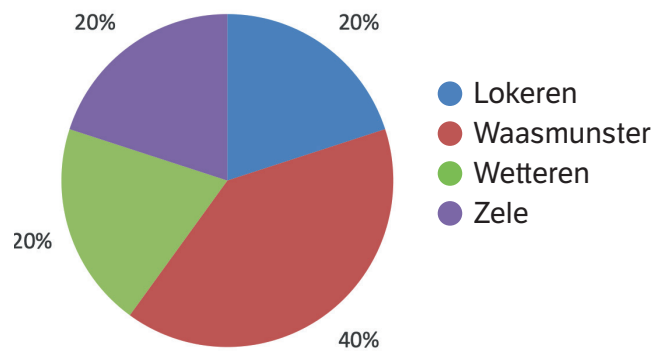
	Aantal
Lokeren	73
Berlare	2
Deinze	1
Gent	2
Hamme	1
Lochristi	2
Moerbeke	1
St.-Niklaas	2
Zelee	6
Waasmunster	2
Wichelen	1
<b>Totaal:</b>	<b>93</b>





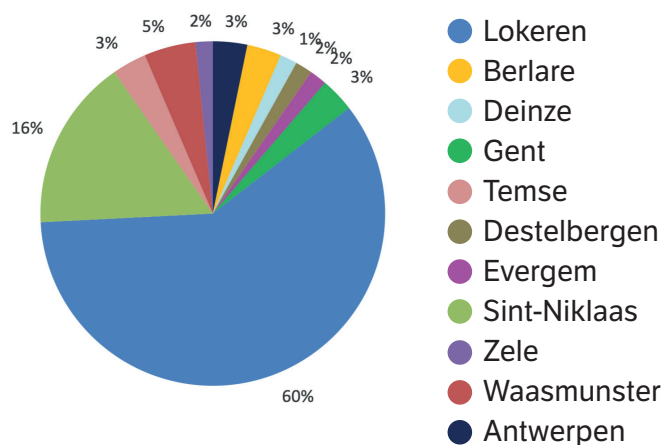
Lokeren ( initiële lijst Arro Dendermonde ) : Onderverdeling kandidaat-kopers sociale koopwoningen volgens woonplaats:

	Aantal
Lokeren	1
Waasmunster	2
Wetteren	1
Zelee	1
<b>Totaal:</b>	<b>5</b>



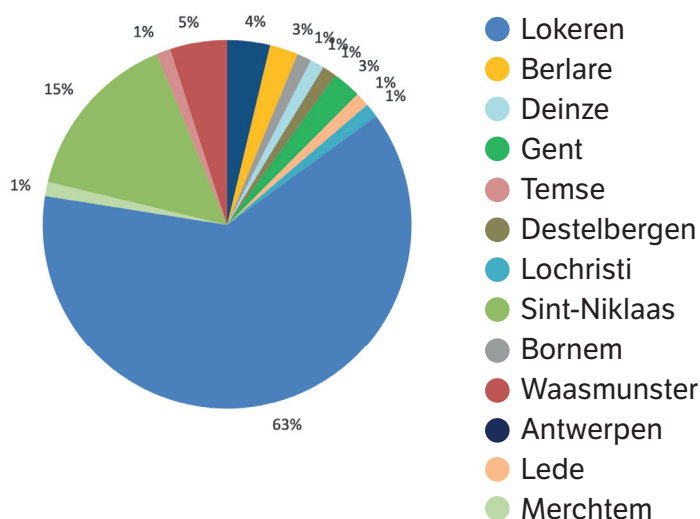
Lokeren ( initiële lijst Waasse Landmaatschappij ) : Onderverdeling kandidaat-kopers sociale koopwoningen volgens woonplaats:

	Aantal
Antwerpen	2
Berlare	2
Deinze	1
Destelbergen	1
Evergem	1
Gent	2
Lokeren	37
Sint-Niklaas	10
Temse	2
Waasmunster	3
Zelee	1
<b>Totaal:</b>	<b>62</b>



Lokeren – St. Jozefstraat ( initiële lijst Waase Landmaatschappij ) : Onderverdeling kandidaat-kopers sociale koopwoningen volgens woonplaats:

	Aantal
Antwerpen	3
Berlare	2
Bornem	1
Deinze	1
Destelbergen	1
Gent	2
Lede	1
Lochristi	1
Lokeren	50
Merchtem	1
Sint-Niklaas	12
Temse	1
Waasmunster	4
<b>Totaal:</b>	<b>80</b>



## H. Huurachterstal

Deze cijfers hebben betrekking op de ingehuurde EN eigen woningen van Tuinwijk.

### H.1 Huurachterstallen per 31/12/2023

**Totale achterstal op 31/12/2023 bedraagt: 385.835,14 € (t.o.v. 31/12/2022: 415.991,51)**

(in EUR)	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023
Huurders woningen	60.114,44	31.578,15	28.869,92
Vertrokken huurders	91.352,86	69.896,99	86.711,94
Diverse vergoedingen en vorderingen	19.054,21	15.452,71	38.559,89
Dubieuze vorderingen op vertrokken huurders	96.381,12	173.288,38	56.692,05
Dubieuze vorderingen op zittende huurders	48.500,63	125.775,28	41.367,21
Dubieuze vorderingen – terugvordering soc. kort.			133.634,13
<b>Totaal</b>	<b>315.403,26</b>	<b>415.991,51</b>	<b>385.835,14</b>

Op het einde van het jaar 2023 bedroeg de geboekte waardevermindering voor dubieuze vorderingen 222.654,72 € of 96,00 % van het totaal van de dubieuze vorderingen (231.693,39 €).

Vanaf 2023 wordt de terugvordering van de sociale korting apart vermeld, hierdoor is er een verschuiving t.o.v. 2022 tussen de rubrieken naar “Dubieuze vorderingen – terugvordering soc. kort.”

## H.2 Betaalplannen

In 2023 werden 83 betaalplannen afgesloten voor achterstallige huurgelden en verbruiksfacturen (water, cv, huisvuil, herstellingen).

Van de 83 betaalplannen werden er 15 opgesteld in proces verbaal bij de Vrederechter. De overige 68 betaalplannen werden rechtstreeks bij Tuinwijk afgesloten.

## H.3 Oproepingen in verzoening:

In 2023 werden 151 huurders opgeroepen in verzoening bij de Vrederechter wegens achterstallige betalingen.

# I. Onthaal

### Overzicht aantal bezoekers jaar 2023 (enkel op afspraak)

Maand	Aantal	Maand	Aantal	Maand	Aantal
Januari	59	Mei	51	September	40
Februari	30	Juni	48	Oktober	69
Maart	47	Juli	34	November	43
April	33	Augustus	10	December	28
<b>Totaal:</b>					<b>492</b>

# J. Opzeggingen huurcontracten & uithuiszettingen

Deze cijfers hebben betrekking op de ingehuurde EN eigen woningen van Tuinwijk.

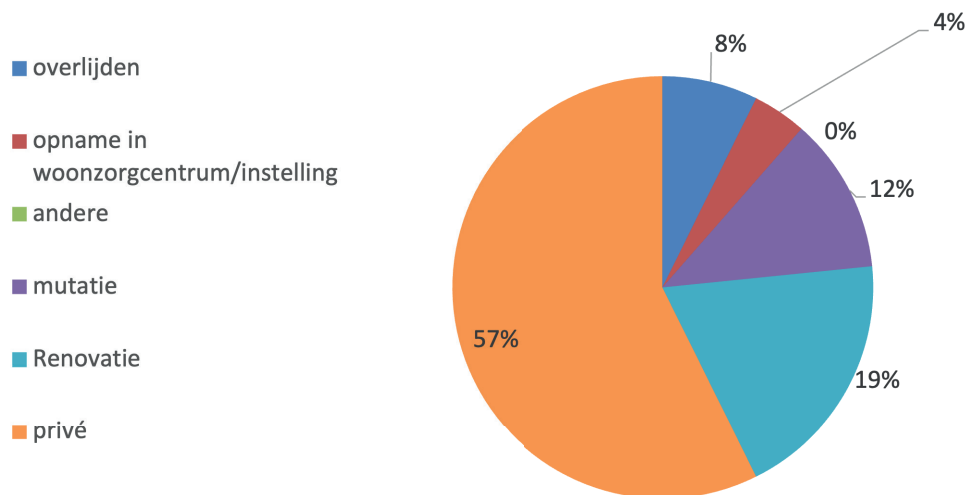
## J.1 Overzicht opzeggingen huurcontracten

Soorten opzeggingen:

In de periode **01/01/2023 t.e.m. 31/12/2023** werden **218 opzeggingen** gedaan door huurders of hun nabestaanden.

	Aantal		Aantal
Overlijden	16	Mutatie	26
Opname in woonzorgcentrum / instelling	9	Verplichte verhuis wegens renovatie	42
Verhuis naar privémarkt	125	Andere	0
		<b>Totaal:</b>	<b>218</b>

### Opzeggen 2023



## J.2 Uithuiszettingen

**Aantal gerechtelijke uithuiszettingen : 8**

**Oorzaak:**

- 3 wegens wanbetaling
- 3 wegens eigendom
- 2 domiciliefraude

**Aantal minnelijke opzeggen: 16**

**Oorzaak:**

- 16 wegens wanbetaling
  - 15 dossiers werden vereffend voor het verstrijken van de opzegperiode.
  - 1 dossier werd niet vereffend en werd overgemaakt aan een raadsman voor verdere invordering.

Gerechtelijke uithuiszettingen	Minnelijke opzeggen
8	16

# K. Huisbezoeken

In 2023 werden in totaal 574 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 2023 deden we 24 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 2023 deden we 98 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 2023 vonden er 14 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 2023 deden wij 75 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 2023 deden wij 4 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 2023 deden wij 51 bezoeken in het kader van slechte bewoning.*

**7. Huisbezoeken in het kader van overlast en bemiddeling:**

*° In 2023 deden wij 71 huisbezoeken in het kader van bemiddeling tussen burens en overlast. 37 bezoeken gebeurden samen met dienst integrale veiligheid.*

**8. Huisbezoeken naar aanleiding van de renovatie van de keuken.**

In 2023 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 2023 deden wij 57 huisbezoeken bij huurders die hun keuken gerenoveerd werd.*

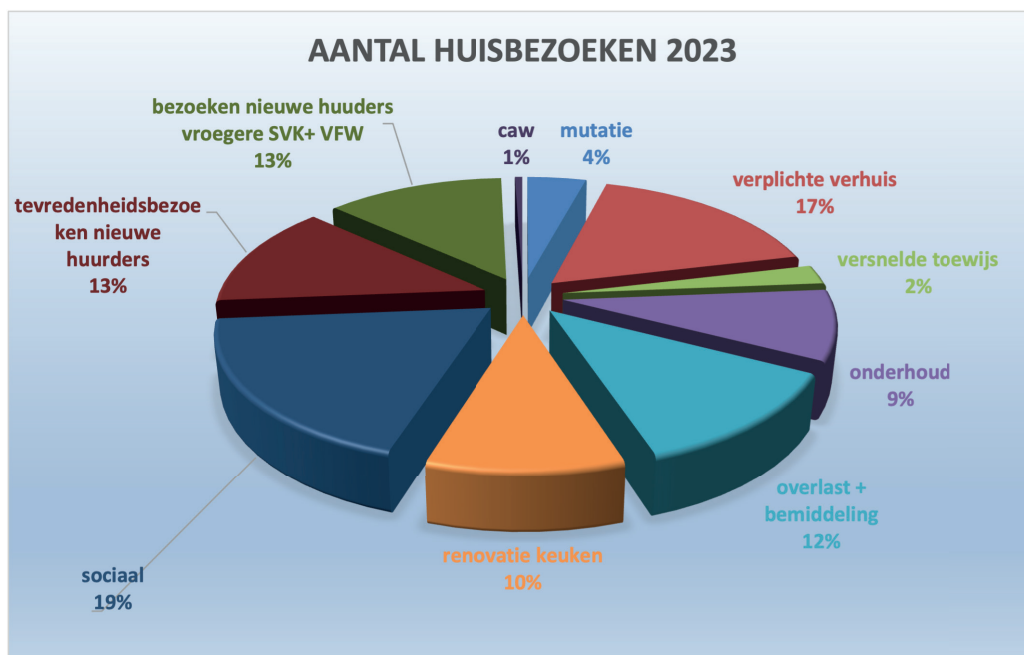
**9. In 2023 breidde ons patrimonium uit met deels woningen van het vroegere sociaal verhuurkantoor (SVK) als de woningen van het Vlaams woningfonds (VWF). Wij bezochten al deze nieuwe huurders persoonlijk.**

*° In 2023 vonden er hiervoor 73 huisbezoeken plaats.*



## 10. Algemene huisbezoeken

° In 2023 deed de sociale dienst 107 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 woonmaatschappij 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 woonmaatschappij 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 2023 werden 4 nieuwe dossiers overgedragen aan het CAW voor preventie tot uithuiszetting. 3 dossiers werd afgesloten in de loop van 2023, waarvan 2 met een positieve eindevaluatie. Het overige dossier is stopgezet omwille van een gebrek aan medewerking. 2 dossiers zijn 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 2023 werden er in het kader van deze samenwerking 61 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).

Op 31/12/2023 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 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	
Lelielaan 3 W2	Zorg & Onderwijs De Hagewinde	04/2023	
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 via hun partners Zorg & Onderwijs De Hagewinde en Alderande.

## 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 2023 op volgende tijdstippen:

- 04 mei 2023
- 28 september 2023
- 7 december 2023

## L.7 OVMH vergaderingen

Tuinwijk maakt deel uit van de Oost-Vlaamse Maatschappijen voor Huisvesting, afgekort OVMH. Zij zijn 1 keer samengekomen in 2023, met name op 26 juni 2023.

## L.8 Lidmaatschap VVH

Tuinwijk is lid van de Vereniging van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen vzw, afgekort VVH en betaalde 5.692,62 € lidgeld voor het jaar 2023.

## 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 2023 plaats op volgende data:

- 20 maart 2023
- 9 oktober 2023

## 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 werker.

## L.11 Multidisciplinair Overleg (MDO)

Dergelijk overleg komt tot stand wanneer er zich ernstige problemen op vlak van thuishulp of medische problemen voordoen in de thuissituatie van de huurder. Hierbij zijn verschillende hulpverleners betrokken zoals mutualiteit, verpleging, thuiszorg, OCMW, huisarts,...

*° In 2023 heeft de sociale dienst van Tuinwijk 4 maal deelgenomen aan een MDO.*

## L.12 Ronde tafel gedeelde zorg

In het werkveld van geestelijke gezondheid hebben zich enkele wijzigingen voorgedaan. Grondgebied Lokeren valt niet langer onder het werkgebied van regio Gent. Daarom zijn we dit jaar in gesprek gegaan met het netwerk voor geestelijke gezondheid Aalst-Dendermonde-Sint-Niklaas.

Binnen het netwerk GG ADS wordt een nieuwe deelwerking opgericht binnen het bestaande mobiele team. Deze richt zich op zorgwekkende zorgmijders. Deze doelgroep vertoont vaak (een vermoeden van) ernstige psychiatrische kwetsbaarheid in combinatie met complexe sociale problematiek, zoals dakloosheid, verslaving, financiële problemen en verstoorde relaties. Deze combinatie maakt het vaak moeilijk om hulpverlening te initiëren of een hulpverleningsrelatie op te bouwen.

*° Tuinwijk heeft in 2023 1 dossier aangemeld voor de ronde tafel, resulterend in een aanmelding bij het team aanklappende zorg. De begeleiding hiervan is nog gaande.*

## 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 2023 werden er 5 vermoedens van domiciliefraude gemeld door Tuinwijk bij de politie. 1 dossier werd geregulariseerd (bijwoners vertrokken, huurprijs werd aangepast of huurder vroeg terug inschrijving aan op zijn adres).*

- 1 huurder kreeg zijn minnelijke opzeg
  - Eind 2023 is er nog 1 dossier lopende
- 2 dossiers werden zonder gevolg geklasseerd*

## N. Versnelde toewijzingen met begeleidingsovereenkomst

In 2023 heeft Tuinwijk 2 nieuwe huurovereenkomst afgesloten o.b.v. artikel 6.25 Besluit Vlaamse Codex Wonen.

Op 31/12/2023 zijn er in totaal 12 lopende huurovereenkomsten o.b.v. artikel 6.25 Besluit Vlaamse Codex Wonen.

In 2023 hebben er 2 commissies versnelde toewijs plaats gevonden waarbij 4 kandidaten werden weerhouden. Voor 2 kandidaten vond er een toewijzing plaats, 2 andere zijn nog in afwachting van een toewijs.

In 2023 liepen er nog 3 begeleidingsovereenkomsten. 1 begeleiding werd positief afgerond, 2 dossiers lopen nog.

## 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 2023 heeft er 1 burenbemiddeling plaatsgevonden bij Tuinwijk. Het dossier is nog lopende.*

## 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 overzichtsfomulier dat wordt achtergelaten in de gang. Hierop dienen de huurders hun beurt van onderhoud te noteren.

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

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

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.

We blijven dit ook verder uitbreiden naar andere appartementsgebouwen. In 2023 werden ook volgende appartementsgebouwen toegevoegd aan de lijst: Meersstraat, Rode-Kruisstraat, Koning-Albertlaan, Veldstraat, Rozenstraat, Kerkstraat.





## 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 2023 ontvingen wij 1 aanvraag voor een wijkevenement in het Sparrenhof.

## 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 2023 vonden er 2 ganggesprekken plaats:

- 21/02/2023: Sint- Laurentiusplein
- 14/11/2023 : Rozenstraat

Er werd in 2023 vooral ingezet op individuele huisbezoeken bij alle huurders die via het sociaal verhuurkantoor en het Vlaams Woningfonds bij Tuinwijk nieuw waren binnen gekomen.

## P.4 Permanentiemomenten

Dankzij versterking op de sociale dienst werd in de loop van het jaar 2023 besloten om de aanwezigheid in de wijken te vergroten. Er is gekozen voor een vast aanspreekpunt voor elke wijk. Huurders kunnen daarom éénmaal per maand terecht bij de maatschappelijk werker in het buurthuis op de Vlasdam en in de Haarsnijderslaan.

In 2023 vonden volgende permanentiemomenten plaats:

- 10/01/2023: Vlasdam
- 07/02/2023: Haarsnijderslaan
- 07/03/2023: Vlasdam
- 04/04/2023: Haarsnijderslaan
- 02/05/2023: Vlasdam
- 06/06/2023: Haarsnijderslaan
- 03/09/2023: Vlasdam
- 03/10/2023: Vlasdam + Haarsnijderslaan
- 07/11/2023: Vlasdam + Haarsnijderslaan
- 05/12/2023: Vlasdam + Haarsnijderslaan



## 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. Gezien de vraag blijft, zijn deze momenten verder uitgebreid. Wij hebben 9 soepmomenten gehad in 2023. Deze momenten hadden in 2023 plaats op:

- 31/01/2023
- 28/02/2023
- 28/03/2023
- 25/04/2023
- 30/05/2023
- 27/06/2023
- 26/09/2023
- 24/10/2023
- 28/11/2023



## P.6 Nieuwsbrief

Volgende edities werden uitgegeven en verdeeld aan onze bewoners in 2023:

- Nr. 25: in juni 2023
- Nr. 26: in december 2023

## P.7 Informatievergaderingen voor bewoners

### 1. Focus gesprek gezond wonen

In januari 2023 werd er een focusgesprek georganiseerd in samenwerking met Logo Gezond+.

Tijdens deze workshop kregen de huurders tips die ze direct thuis kunnen toepassen om hun woning gezond te houden.

Er waren 18 huurders aanwezig

Ook de dienst huisvesting van de stad Lokeren was hierbij aanwezig.



2. De bewoners van het appartements-gebouw Oud-Strijderslaan 10 werden bezocht in het kader van de geplande renovatiewerken. Ze kregen meer info rond de verplichte verhuis en de gevolgen die dit voor hen zou meebrengen.
3. Het patrimonium van Tuinwijk werd groter door de wijzigingen binnen de woonmaatschappijen waardoor de woningen van het voormalige sociaal verhuurkantoor en Vlaams woningfonds nu ook tot het werkingsgebied van Tuinwijk behoren. Deze nieuwe huurders kregen tijdens een persoonlijk bezoek alle info rond de werking van Tuinwijk.

## 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 2023 vonden er 12 vergaderingen plaats waarbij de contracten werden ondertekend in groep. Deze momenten vonden plaats op:

- 23/01/2023
- 20/02/2023
- 23/03/2023
- 20/04/2023
- 22/05/2023
- 22/06/2023
- 24/07/2023
- 24/08/2023
- 21/09/2023
- 24/10/2023
- 23/11/2023
- 14/12/2023

## P.9 Tevredenheidsbevraging nieuwe huurders

Sinds 2023 maken we gebruik van een nieuw programma ter ondersteuning van de bevragingen. In dat jaar hebben wij 99 nieuwe huurders bevestigd, waarvan 55 huurders de bevestiging hebben ingevuld. Van deze 55 huurders hebben 27 de bevestiging op papier ingevuld, terwijl de overige 28 ervoor hebben gekozen om de bevestiging digitaal in te vullen.

Ongeveer 80% van de nieuwe huurders is tevreden of zeer tevreden over hun nieuwe woning. Volgens de nieuwe huurders is ons kantoor goed bereikbaar. Slechts 5% is minder tevreden over de bereikbaarheid.

Ook de tevredenheid over de dienstverlening ligt hoog, met ongeveer 80% van de bevestigde huurders die tevreden tot zeer tevreden zijn.

Enkele bevestigden hebben aangegeven dat het contact met onze medewerkers niet voldoende was.

Nieuwe huurders krijgen altijd in groepsverband uitleg over het huurcontract. De meeste huurders begrijpen vanaf dat moment duidelijk wat hun huurcontract, huurdersverplichtingen en huishoudelijke reglement inhouden. Echter, het onderscheid maken tussen de verschillende vormen van ondersteuning die we bieden op financieel, technisch en sociaal vlak lijkt niet goed begrepen te worden door de huurders. Voor 11% is dit onduidelijk, terwijl 31% hier neutraal over is. Vermoedelijk speelt taal hier een factor in.

Hoewel de plaatsbeschrijving duidelijk is voor de bevestigden, blijkt de uitleg over apparaten niet altijd even helder te zijn. Een soort handleiding voor noodgevallen of problemen zou hiervoor een oplossing kunnen bieden. Gezien taalbarrières of moeilijkheden bij het begrijpen van instructies voor sommige huurders een probleem is, is het belangrijk dat deze handleiding in begrijpelijke taal en visueel wordt opgesteld.

We hebben ook bevestigd hoe nieuwe huurders het liefst gecontacteerd worden of contact met ons opnemen. Ongeveer 85% geeft de voorkeur aan telefonisch contact. De voorkeur om via brief op de hoogte gehouden te worden, scoort momenteel nog steeds hoger dan via e-mail. Echter, slechts 13% geeft de voorkeur aan contact via WhatsApp en 18% via sms. We merken echter op dat wanneer huurders via sms worden gecontacteerd voor bepaalde zaken, de respons soms hoger ligt.

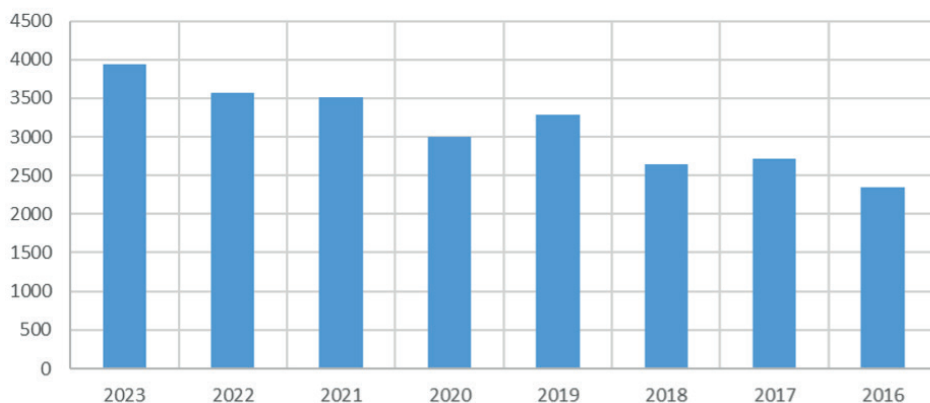
Over het algemeen kunnen we besluiten dat de grote meerderheid tevreden is over hun start bij Tuinwijk.

# Q. Onderhoud

## Q.1 Dagdagelijks onderhoud

Aantal werkbonden per maand								
	2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016
Januari	364	288	339	305	284	278	300	141
Februari	430	479	344	380	260	196	215	115
Maart	349	352	324	209	281	234	235	173
April	334	269	240	172	228	165	210	158
Mei	377	296	326	213	242	172	195	227
Juni	377	228	299	301	346	200	246	252
Juli	248	212	196	265	282	189	232	151
Augustus	226	195	246	190	163	222	172	166
September	353	397	279	248	316	243	260	217
Oktober	310	295	337	296	354	296	229	241
November	317	319	312	191	335	248	221	305
December	252	234	269	230	201	201	208	206
<b>Totaal:</b>	<b>3937</b>	<b>3564</b>	<b>3511</b>	<b>3000</b>	<b>3292</b>	<b>2644</b>	<b>2723</b>	<b>2352</b>

werkbonden per jaar

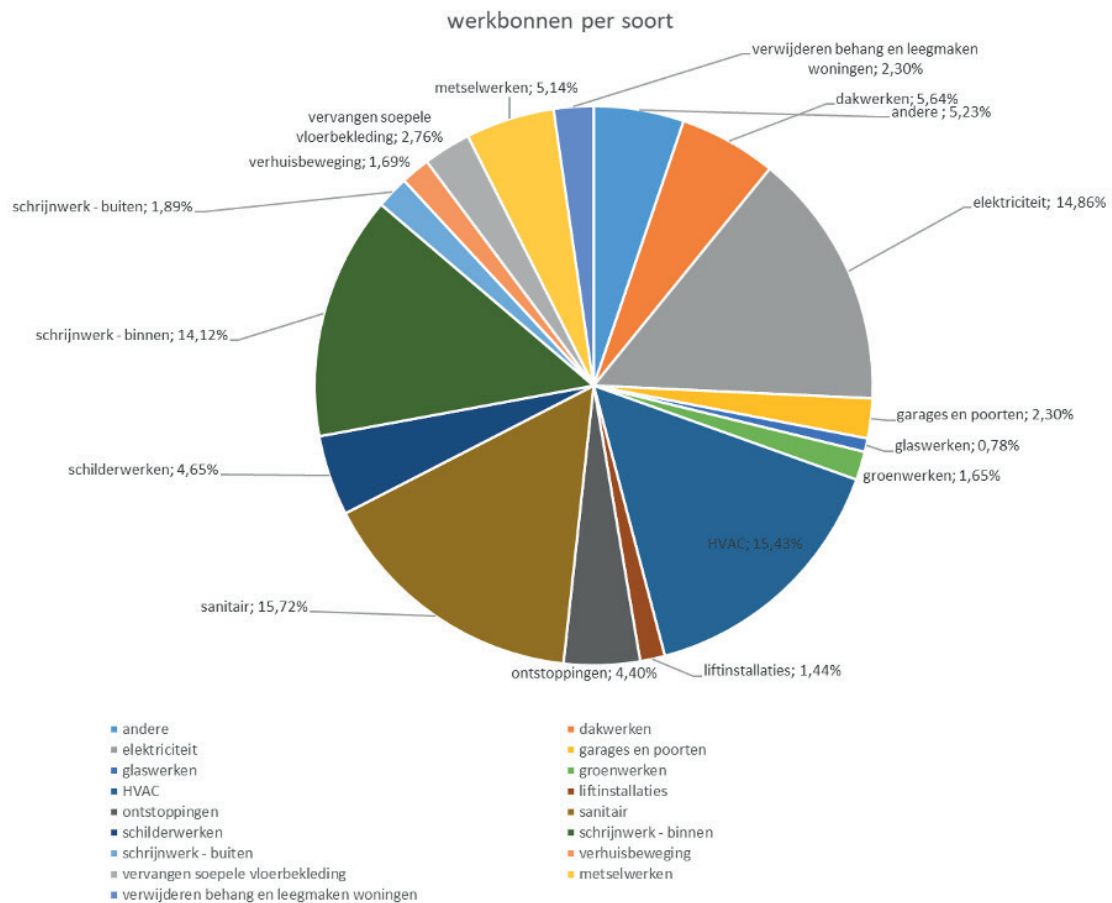


Ons eigen personeel werkte in 2023 daarvan 1.507 werkbonden af, de overige 2.430 werkbonden werden uitgevoerd door externe aannemers.

Verdeling van de externe werkbonden volgens soort:

andere	dakwerken	elektriciteit	garages en poorten	glaswerken	groenwerken	HVAC
5,23%	5,64%	14,86%	2,30%	0,78%	1,65%	15,43%
127	137	361	56	19	40	375
liftinstallaties	ontstoppingen	sanitair	schilderwerken	schrijnwerk - binnen	schrijnwerk - buiten	verhuisbeweging
1,44%	4,40%	15,72%	4,65%	14,12%	1,89%	1,69%
35	107	382	113	343	46	41
vervangen soepele vloerbekleding			metselwerken		verwijderen behang en leegmaken woningen	
2,76%			5,14%		2,30%	
67			125		56	





## Tevredenheidsenquête technische dienst:

Bij elke werkbbon voor een bewoonde woning wordt een tevredenheidsenquête verzonden. Er werden ca. 1.700 formulieren verzonden, we kregen van 502 huurders een ingevulde versie terug. Dat wil zeggen dat 29,6 % van onze huurders de moeite deed om ons feedback te geven. Wij danken onze huurders hiervoor. Hieronder de resultaten:

Enquête 2023						
<b>Heeft Tuinwijk/ aannemer met u voorafgaandelijk een afspraak gemaakt?</b>						
Ja	478	95%	Neen	24	5%	
<b>Heeft Tuinwijk/ aannemer zich aan de afspraak gehouden?</b>						
Ja	490	98%	Neen	12	2%	
<b>Wat vindt u van de kwaliteit van het geleverde werk?</b>						
zeer tevreden	tevreden	matig tevreden	onverschillig	ontevreden	zeer ontevreden	geen antwoord
357	126	7	3	4	3	2
71%	25%	1%	1%	1%	1%	0%
<b>Wat vindt u van de communicatie van de Tuinwijk?</b>						
zeer tevreden	tevreden	matig tevreden	onverschillig	ontevreden	zeer ontevreden	geen antwoord
286	178	28	3	3	4	
57%	35%	6%	1%	1%	1%	0%
<b>Is uw melding naar tevredenheid opgelost/ afgehandeld.</b>						
Ja	490	98%	Neen	12	2%	

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

In 2023 werd voor wat betreft groot onderhoud en herstel volgende projecten met eigen middelen gefinancierd en uitgevoerd:

- Verwijderen behangpapier in leegstaande woningen: € 62.379,63 (incl. BTW) (gegund 2021 3x verlengbaar voor 1 jaar – uitgevoerd 2023) – Groep Intro Maatwerk
- herstellen en herschilderen bestaande gevelcrepi (Stationsstraat 38 - groep 06.12): € 5.532,16 (incl. BTW) (gegund in 2022 – uitvoering in 2022 – gefactureerd in 2023) – VELDEMAN DB BV
- Schilderen binnendeuren AD (Brugstraat-Zelestraat – groep 03.00): € 792,88 (incl. BTW) (gegund in 2022 – uitvoering in 2023) – VAN DE KERKHOF BVBA
- Schilderen fietsenberging en carports (Roggemansdreef – groep 48.03): € 18.134,27 (gegund in 2022 – uitvoering in 2023) – VAN DE KERKHOF BVBA
- Schilderen buitenschrijnwerk 46 woningen (Kopkapel groepen 08.01 / 08.30 / 08.31): € 22.647,85 (incl. BTW) (gegund in 2022 – uitvoering in 2023) – VAN DE KERKHOF BVBA
- In orde zetten elektriciteit en keuring elektriciteit (76 app – groep 06.04): € 52.324,00 (incl. BTW) (gegund in 2023 – uitvoering in 2023) – All Professional Services NV
- Herstel - vervangen van dakbedekking garageboxen ter hoogte van de Fonteinstraat (groep 43.04): € 20.839,00 (incl. BTW) (gegund in 2023 - uitvoering in 2023) – Nicky Laureys

## R. Overzicht schadecosiers 2023

Polis Brand							
Dossier	Datum	Adres	Nr.	Omschrijving schade	Schadebedrag	Akkoord verzekering	Status
902162	17/03/2023	Bosmanstraat	6A	Breuk-lek	€ 434,28	ja	afgesloten
902273	1/03/2023	Vlasdam	2 B27	infiltratie door het dak	€ 1.391,57	ja	afgesloten
902895	6/04/2023	Rode Kruisstraat	5 W16	glasbraak	€ 1.163,88	ja	afgesloten
903269	25/05/2023	Koning Albertlaan	2 W12	Brand	€ 3.697,12	ja	afgesloten
904362	1/06/2023	Tulpenlaan	23	Breuk-lek	€ 1.094,72	ja	afgesloten
905398	1/03/2023	Gerard Walschapstraat	8	Breuk-lek	€ 1.102,68	ja	afgesloten
906808	21/09/2023	Kanaalstraat	38	Breuk-lek	€ 401,74	ja	afgesloten
907412	3/10/2023	Felix Timmermansstraat	15	aanrijding poort	€ 1.223,00	lopende	lopende
908198	2/11/2023	diverse adressen		stormschade	€ 4.664,63	ja	afgesloten
910700	14/12/2023	Rode Kruisstraat	5 W2	verstopping	ongekend	lopende	lopende
909658	15/12/2023	Cyriel Buyssestraat	7	ontploffing	€ 27.398,00	ja	lopende
910231	28/12/2023	Cyriel Buyssestraat	9	schade omheining	ongekend	neen	afgesloten



## Polis voertuigen

geen

## Polis arbeidsongevallen

Dossier	Datum	Personeelslid	Oorzaak	Status
1605.515-B 428	6/02/2023	Volckeryck Bruno	snijwonde	afgesloten
	1/06/2023	Van Hecke Marijke	val	afgesloten
1608.266-B 418	7/11/2023	De Smet Karla	val	afgesloten

## Polis burgerlijke aansprakelijkheid

Dossier	Datum	Adres	Nr.	Omschrijving schade	Schadebedrag	Akkoord verzekering	Status
2269.014-B 769	25/08/2023	Sterrestraat	AD	aanrijding automatische poort	ongekend	nog niet beslist	lopende
2269.401-B 769	1/09/2023	Sterrestraat	123	waterschade	€ 795,00	ja	afgesloten
2269.375-B 521	25/10/2023	Roggemansdreef	77	val van steektrap firma Janssens	ongekend	nog niet beslist	lopende

# S. Bijzondere verslagen

## S.1 Verslag raad van bestuur werkingsjaar 2023 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 31/12/2023.

### 1. Commentaar op de jaarrekening afgesloten op 31/12/2023

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 verlies van € 50.493,39.

*Dit resultaat wordt nader toegelicht:*

De totale bedrijfsopbrengsten bedragen € 7.959.137,22.

De vennootschap heeft daarvan een totale omzet van de huuractiviteiten van € 7.342.067,03.

Sinds 1 april 2023 werd de activiteit van de vennootschap uitgebreid met de doorverhuuractiviteit. Na aftrek van de bedrijfskosten (totaal van € 7.891.914,57) resulteerde dit in een uiteindelijk bedrijfswinst van € 67.222,65 .

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.

Ten opzichte van 2022 is er een groot verschil op de niet-recurrente bedrijfsopbrengsten (meerwaarde op verkoop sociale woningen). In 2023 zijn er geen sociale woningen verkocht.

Het financieel resultaat bedraagt € -124.068,89. Dit is het verschil tussen de financiële opbrengsten (€ 1.178.461,91), voornamelijk bestaande uit kapitaalsubsidies, intrestsubsidies en intresten op R/C bij de VMSW en de financiële kosten (€ 1.302.530,80).

De liquide middelen per 31/12/2023 bedragen € 13.191.910,44.

## **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**

Vorming woonmaatschappij:

Conform artikel 41, §4 van de wet van 23 maart 2019 tot invoering van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en houdende diverse bepalingen, en gelet op het feit dat het voorwerp van de vennootschap niet beantwoordt aan de definitie van coöperatieve vennootschap die door artikel 6:1 van het Wetboek van vennootschappen en verenigen wordt vooropgesteld, werd de vennootschap omgevormd naar een besloten vennootschap (afgekort BV), en dit vanaf 1 januari 2023.

Op 1 januari 2023 werd het volgestorte gedeelte van het vast en variabel gedeelte van het kapitaal omgezet in een statutair onbeschikbare eigen vermogensrekening en het niet-gestorte deel van het vast en variabel gedeelte van het kapitaal werd omgezet in een eigen vermogensrekening "niet-opgevraagde inbrengen".

Per 1 april 2023 werd de SVK-werking met als werkingsgebied Lokeren, Moerbeke en Waasmunster geïntegreerd (= doorverhuuractiviteit).

Op 31 mei 2023 werd de aankoop van 19 woningen van het Vlaams Woning Fonds verwezenlijkt.

Op 30 juni 2023 werd de partiële splitsing door overneming (retroactief 1/1/2023) verwerkt tussen Tuinwijk BV als overnemende vennootschap en Sociale Bouw- en Kredietmaatschappij Arrondissement Dendermonde CVBA als partieel te splitsen vennootschap.

Eveneens op 30 juni 2023 werd de partiële splitsing door overneming verwerkt tussen Tuinwijk BV als overnemende vennootschap en Waasse Landmaatschappij als partieel te splitsen vennootschap.

## **4. Onderzoek en ontwikkeling**

Niet van toepassing voor de vennootschap.

## **5. Bijkantoren**

De vennootschap heeft geen bijkantoren.

## **6. Gebruik van financiële instrumenten door de vennootschap**

Als erkende woonmaatschappij doet Tuinwijk BV beroep op kredietverlening via de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen.

## 7. Risico's en onzekerheden waarmee de vennootschap geconfronteerd wordt

- Hoge kosten voor renovatie
- Risico op hogere huurachterstallen
- Inflatie (hogere grondstofprijzen, stijgende bouwkosten, ...)
- Gerechtelijke vordering Tuinwijk/voormalig personeelslid
- Stijgende energiekosten
- Hogere leegstandscijfers door problemen met invoering Centraal inschrijvingsregister (CIR) in 2024
- Hogere leegstandscijfers door verhuisbewegingen bij grote renovatie- of vervangbouwdoossiers
- Onzekerheden omtrent te betalen bedragen voor overname patrimonium Waasmunster en Moerbeke van WM De Thuisbouwer en WM Meetjesland
- Staat patrimonium dat moet worden overgenomen: renovatiekost?
- Overname schulden van partieel te splitsen vennootschappen bij overname patrimonium via aandelen – nog ongekende factor

## S.2 Remuneratieverslag (art.100 (§1, 6°/3) van het Wetboek van Vennootschappen)

Van Hoye Hector	4.555,15	2023	207.463.402	STAD LOKEREN
Liebaut Filip	1.584,40	2023	207.725.795	PROVINCIE OOST-VLAANDEREN
Van Havermaet Johan	2.178,55	2023	207.463.402	STAD LOKEREN
Verdurme Freddy	2.178,55	2023	212.194.131	O.C.M.W. LOKEREN
Cools Jan	9.506,40	2023	207.463.402	STAD LOKEREN
Rooms Martine	1.980,50	2023	207.463.402	STAD LOKEREN
Van de Velde Isabelle	2.178,55	2023	207.463.402	STAD LOKEREN
Van Grembergen Elke	1.386,35	2023	207.463.402	STAD LOKEREN
Van de Velde Luc	1.980,50	2023		PARTICULIEREN
Wittoeck Katleen	1.584,40	2023	207.453.405	GEMEENTE MOERBEKE
Stevelinck Nicole	1.782,45	2023	207.453.405	GEMEENTE MOERBEKE
Mertens Koen	1.980,50	2023	207.453.405	GEMEENTE MOERBEKE
Willaerts Aurélie	2.178,55	2023	207.447.069	GEMEENTE WAASMUNSTER
Bauwens Jurgen	1.980,50	2023	207.447.069	GEMEENTE WAASMUNSTER
Baert Tom	2.178,55	2023	207.447.069	GEMEENTE WAASMUNSTER
SBK Arro	1.665,52	2023		Geen detail beschikbaar, t.g.v. herstructurering

# T. Jaarrekening

## 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	<b>86.713.098</b>	<b>81.379.971</b>
6.2	21	<b>7.090</b>	<b>3.397</b>
6.3	22/27	<b>86.704.658</b>	<b>81.375.224</b>
	22	80.265.026	78.793.740
	23	5.390	6.316
	24	17.827	22.938
	25		
	26		
	27	6.416.415	2.552.230
6.4/6.5.1	28	<b>1.350</b>	<b>1.350</b>
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

### 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	<b>16.793.249</b>	<b>15.337.537</b>
	29	<b>8.360</b>	<b>6.978</b>
	290		
	291	8.360	6.978
	3	<b>1.679.002</b>	<b>1.408.901</b>
	30/36	1.679.002	1.408.901
	30/31		
	32		
	33		
	34		
	35	1.679.002	1.408.901
	36		
	37		
	40/41	<b>1.331.012</b>	<b>152.760</b>
	40	169.075	131.870
	41	1.161.937	20.890
6.5.1/6.6	50/53		
	50		
	51/53		
	54/58	<b>13.191.910</b>	<b>13.226.538</b>
6.6	490/1	<b>582.965</b>	<b>542.360</b>
	20/58	<b>103.506.347</b>	<b>96.717.508</b>

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>PASSIVA</b>				
<b>EIGEN VERMOGEN</b>		10/15	<b><u>33.409.569</u></b>	<b><u>30.551.532</u></b>
<b>Inbreng</b>	6.7.1	10/11	<b>209.740</b>	<b>205.844</b>
Beschikbaar		110		
Onbeschikbaar		111	209.740	205.844
<b>Herwaarderingsmeerwaarden</b>		12		
<b>Reserves</b>		13	<b><u>28.338.903</u></b>	<b><u>25.363.899</u></b>
Onbeschikbare reserves		130/1	26.484.788	23.800.245
Statutair onbeschikbare reserves		1311	26.484.788	22.517
Inkoop eigen aandelen		1312		
Financiële steunverlening		1313		
Overige		1319		23.777.728
Belastingvrije reserves		132	1.854.115	1.563.654
Beschikbare reserves		133		
<b>Overgedragen winst (verlies)</b>	(+)/(-)	14	<b>-67.777</b>	
<b>Kapitaalsubsidies</b>		15	<b><u>4.928.703</u></b>	<b><u>4.981.789</u></b>
<b>Voorschot aan de vennoten op de verdeling van het netto-actief</b>		19		
<b>VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN</b>		16	<b><u>691.648</u></b>	<b><u>787.025</u></b>
<b>Voorzieningen voor risico's en kosten</b>		160/5	<b><u>425.287</u></b>	<b><u>517.580</u></b>
Pensioenen en soortgelijke verplichtingen		160		
Belastingen		161		
Grote herstellings- en onderhoudswerken		162	425.287	517.580
Milieuverplichtingen		163		
Overige risico's en kosten	6.8	164/5		
<b>Uitgestelde belastingen</b>		168	<b><u>266.361</u></b>	<b><u>269.445</u></b>

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>SCHULDEN</b>		17/49	<b>69.405.130</b>	<b>65.378.951</b>
<b>Schulden op meer dan één jaar</b>	6.9	17	<b>63.712.048</b>	<b>61.416.996</b>
Financiële schulden		170/4	62.499.355	60.275.196
Achtergestelde leningen		170		
Niet-achtergestelde obligatieleningen		171		
Leasingschulden en soortgelijke schulden		172		
Kredietinstellingen		173	62.499.355	60.275.196
Overige leningen		174		
Handelsschulden		175		
Leveranciers		1750		
Te betalen wissels		1751		
Vooruitbetalingen op bestellingen		176		
Overige schulden		178/9	1.212.693	1.141.800
<b>Schulden op ten hoogste één jaar</b>	6.9	42/48	<b>5.160.427</b>	<b>3.441.350</b>
Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen		42	2.356.187	2.219.721
Financiële schulden		43		
Kredietinstellingen		430/8		
Overige leningen		439		
Handelsschulden		44	2.034.457	612.389
Leveranciers		440/4	2.034.457	612.389
Te betalen wissels		441		
Vooruitbetalingen op bestellingen		46		
Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	6.9	45	668.474	537.542
Belastingen		450/3	432.399	361.774
Bezoldigingen en sociale lasten		454/9	236.075	175.768
Overige schulden		47/48	101.309	71.698
<b>Overlopende rekeningen</b>	6.9	492/3	<b>532.655</b>	<b>520.605</b>
<b>TOTAAL VAN DE PASSIVA</b>		10/49	<b>103.506.347</b>	<b>96.717.508</b>



## RESULTATENREKENING

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>Bedrijfsopbrengsten</b>		70/76A	<b>7.960.833</b>	<b>8.002.758</b>
Omzet		70	7.342.067	7.080.701
Voorraad goederen in bewerking en gereed product en bestellingen in uitvoering: toename (afname)	(+)/(-)	71		-655.411
Geproduceerde vaste activa		72	122.209	92.121
Andere bedrijfsopbrengsten		74	494.982	279.831
Niet-recurrente bedrijfsopbrengsten		76A	1.575	1.205.516
<b>Bedrijfskosten</b>		60/66A	<b>7.891.915</b>	<b>7.064.149</b>
Handelsgoederen, grond- en hulpstoffen		60	91.028	206.103
Aankopen		600/8	294.191	338.743
Voorraad: afname (toename)	(+)/(-)	609	-203.163	-132.640
Diensten en diverse goederen		61	3.117.856	2.495.764
Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen	(+)/(-)	6.10 62	1.657.343	1.324.854
Afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële vaste activa		630	2.677.080	2.402.872
Waardeverminderingen op voorraden, op bestellingen in uitvoering en op handelsvorderingen: toevoegingen (terugnemingen)	(+)/(-)	6.10 631/4	-61.467	160.278
Voorzieningen voor risico's en kosten: toevoegingen (bestedingen en terugnemingen)	(+)/(-)	6.10 635/8	-92.292	-107.995
Andere bedrijfskosten		6.10 640/8	494.759	450.497
Als herstructureringskosten geactiveerde bedrijfskosten	(-)	649		
Niet-recurrente bedrijfskosten		6.12 66A	7.608	131.776
<b>Bedrijfswinst (Bedrijfsverlies)</b>	(+)/(-)	9901	<b>68.918</b>	<b>938.609</b>

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>Financiële opbrengsten</b>		75/76B	<b>1.176.766</b>	<b>993.366</b>
Recurrente financiële opbrengsten		75	1.176.766	993.366
Opbrengsten uit financiële vaste activa		750		
Opbrengsten uit vlottende activa		751	120.301	33.468
Andere financiële opbrengsten		6.11 752/9	1.056.465	959.898
Niet-recurrente financiële opbrengsten		6.12 76B		
<b>Financiële kosten</b>		65/66B	<b>1.302.530</b>	<b>1.266.164</b>
Recurrente financiële kosten		6.11 65	1.302.530	1.264.335
Kosten van schulden		650	1.298.172	1.256.300
Waardeverminderingen op vlottende activa andere dan voorraden, bestellingen in uitvoering en handelsvorderingen: toevoegingen (terugnemingen)	(+)/(-)	651	3.112	4.943
Andere financiële kosten		652/9	1.246	3.092
Niet-recurrente financiële kosten		6.12 66B		1.829
<b>Winst (Verlies) van het boekjaar vóór belasting</b>	(+)/(-)	9903	<b>-56.846</b>	<b>665.811</b>
<b>Onttrekking aan de uitgestelde belastingen</b>		780	<b>6.353</b>	<b>6.090</b>
<b>Overboeking naar de uitgestelde belastingen</b>		680		
<b>Belastingen op het resultaat</b>	(+)/(-)	6.13 67/77		<b>17.145</b>
Belastingen		670/3		17.150
Regularisering van belastingen en terugneming van voorzieningen voor belastingen		77		5
<b>Winst (Verlies) van het boekjaar</b>	(+)/(-)	9904	<b>-50.493</b>	<b>654.756</b>
<b>Onttrekking aan de belastingvrije reserves</b>		789		
<b>Overboeking naar de belastingvrije reserves</b>		689		
<b>Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar</b>	(+)/(-)	9905	<b>-50.493</b>	<b>654.756</b>

## RESULTAATVERWERKING

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>Te bestemmen winst (verlies)</b>	(+)/(-) 9906	<b>-67.777</b>	<b>654.756</b>
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar	(+)/(-) (9905)	-50.493	654.756
Overgedragen winst (verlies) van het vorige boekjaar	(+)/(-) 14P	-17.284	
<b>Onttrekking aan het eigen vermogen</b>	791/2		
aan de inbreng	791		
aan de reserves	792		
<b>Toevoeging aan het eigen vermogen</b>	691/2		<b>654.756</b>
aan de inbreng	691		
aan de wettelijke reserve	6920		
aan de overige reserves	6921		654.756
<b>Over te dragen winst (verlies)</b>	(+)/(-) (14)	<b>-67.777</b>	
<b>Tussenkost van de vennoten in het verlies</b>	794		
<b>Uit te keren winst</b>	694/7		
Vergoeding van de inbreng	694		
Bestuurders of zaakvoerders	695		
Werknemers	696		
Andere rechthebbenden	697		

# Slotwoord

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

- het Stadsbestuur van Lokeren met de administratieve diensten,
- 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 2024 en volgende.



## CONTACT EN OPENINGSUREN

BV TUINWIJK  
Meersstraat 8, 9160 Lokeren  
Tel. 09/348.27.38  
E-mail: [info@tuinwijk.be](mailto:info@tuinwijk.be)

### Openingsuren

Enkel op afspraak

## WACHTDIENST

Bereikbaar buiten de kantooruren  
GSM: 0473/96.62.41

