Buitengewone Algemene Vergadering der Aandeelhouders
Woonveer Klein-Brabant cvba
Vrijdag 12 mei 2023

Woonveer Klein-Brabant cvba

Palingstraat 48_101

2870 Puurs-Sint-Amands

T: 03/740.00.20

www.woonveer.be

KBO BE 0406.039.624

Erkend door de VMSW op 19/03/1991
onder nr. 125/6.

WOONVEER
KLEIN-BRABANT
SOCIAAL HUREN EN KOPEN

BOEKJAAR 2022

Verslag van de raad van bestuur aan de Buitengewone Algemene Vergadering der Aandeelhouders van 12 mei 2023

****

Geachte,

We hebben de eer u hierbij, overeenkomstig de statuten en de wettelijke bepalingen, verslag uit te brengen over de activiteiten van onze vennootschap in het boekjaar 2022.

Conform de statuten zou de gewone algemene vergadering bijeenkomen op de eerste maandag na de eerste mei, dit om verslag te horen over de toestand van de vennootschap en kennis te nemen van de jaarrekening en uitspraak te doen over de aan de bestuurders en de commissaris te verlenen kwijting.

De algemene vergadering is echter gepland op vrijdag 12 mei 2023. Bijgevolg wordt de gewone algemene vergadering een buitengewone Algemene Vergadering der Aandeelhouders, omwille van de afwijking van de datum die statutair bepaald is.

Inhoud

A. Jaarrekening 2022 – beschouwingen bij het resultaat 7

1. Resultaat van het boekjaar 7

2. Samenstelling van het resultaat 7

2.1. Kosten 7

2.2. Opbrengsten 8

B. Onze klanten in cijfers 11

1. Huurders 11

2. Sociale dienst 14

3. Kandidaat-huurders 15

4. (Kandidaat-) kopers 17

C. Vaste Activa – Patrimonium van Woonveer 20

1. Inventaris 20

2. Aankopen 21

3. Verkopen 22

4. Varia 23

D. Bouwactiviteiten en renovaties in 2022 25

1. Projecten in nazorg 25

1.1. Rozenlaan te Ruisbroek (bouw 20 appartementen – huur) 25

1.2. Vervangbouwproject J. Van Meerbeecklaan in Mariekerke 25

1.3. Project Bremwijk in Bornem 26

2. Projecten in uitvoering 26

2.1. Project Gebr. Van Benedenlaan in Ruisbroek (complex 104 – deelproject B) 26

2.2. Project Allemanshofstraat in Bornem 28

2.3. Project Rietveld in Ruisbroek (6 koopwoningen) 28

3. Geplande bouwprojecten 29

3.1. Project Nieuwstraat te Ruisbroek 29

3.2. Vervangbouwproject Gebr. Van Benedenlaan in Ruisbroek (complex 104 deelproject A&C) – bouw van 29 entiteiten 31

3.3. Project Spoortuin-Beiaardhof in Puurs 31

3.4. J. Hallezlaan (complex 806) - Bloemenlaan (complex 807) te Sint-Amands 31

3.5. Project appartementen Bloemenlaan in Sint-Amands 32

3.6. P. Somerslaan & Molenplein te Breendonk & Heidestraat in Sint-Amands (complex 804) 32

3.7. Vrijhalsweg te Breendonk 33

3.8. Kuipersweg (site Keppel) te Ruisbroek 33

3.9. Project Tashorik – Schaafstraat in Breendonk 33

3.10. Vervangbouwproject P. Huveneersstraat – Kon. Astridlaan te Hingene 34

3.11. Coolhemstraat te Kalfort 35

3.12. Puursesteenweg 158/170 te Bornem 35
4. Mogelijke (vervangbouw)projecten....36
4.1. P. De Strooperstraat te Mariekerke (bejaardenwoningen). 36
4.2. Meesterproef 2022 – Vlaams Bouwmeester – Flierke 36
4.3. Vredelaan 25-27-29-31 & Anjerlaan 7-9 in Breendonk 37
5. Renovatie & onderhoud 37
5.1. Dringend onderhoud en herstellingen....37
5.2. Herstellingswerken dak Puursesteenweg 5-7 te Bornem (complex 613)....38
5.3. Vervanging van verhardingen te Wintam en Liezele....39
5.4. Renovatieproject Beerdonkstraat 19 – Luipegem 188 39
5.5. Kruidtuin in Sint-Amands 39
5.6. Schilderwerken – programma 2022 39
5.7. Renovatie inkomhallen....40
5.8. Technische installaties centrale verwarming 40
5.9. Vervanging van de buitenschrijnwerkerij 41
5.10. Opmaak energiecertificaten....41
5.11. Groenonderhoud patrimonium....42
5.12. Liften 42
5.13. Renovatie woningen jaren 70 43
5.14. Design & Insulate (VMSW) 43
5.15. Zonnepanelen – Aster cv 43
5.16. Klimaatplan 2050 – Renovatieplanner....44
5.17. Tijdelijke huisvesting vluchtelingen Oekraïne 44
6. Constructieve Benadering Overheidsopdrachten 2022 45
E. Onze organisatie in beweging 47
1. Werking Woonveer Klein-Brabant 47
1.1. Wijzigingen in de raad van bestuur....47
1.2. Wijzigingen in de huurprijsberekening 48
1.3. Loketwerking 48
1.4. Kantoor Palingstraat....48
1.5. Klachtenbehandeling....48
1.6. Externe Communicatie 49
1.7. Lokaal woonoverleg met de lokale besturen 49
1.8. Politiezone 49
2. Rapportering en communicatie met de overheid 50
2.1. Globaal onderzoek door afdeling Toezicht....50
2.2. Visitatiecommissie....50
2.3. Gegevensbescherming....50

2.4. Onroerende voorheffing 51
3. Personeel 52
3.1. In en uit dienst 52
3.2. Interne dienst Preventie & bescherming op het werk 52
3.3. Loonindex 53
3.4. Arbeidsreglement 53
3.5. Beloningspakket van de directeur 53
F. Wijzigingen in de regelgeving 56
1. Woonmaatschappij 56
2. Vlaamse codex wonen - Aanpassingen sociale huurstelsel 57
3. Fusie tussen agentschap Wonen-Vlaanderen en VMSW 58
4. VMSW 58
5. Asbestprotocol sociale huisvesting 59
6. Energietransitie 59
7. Diverse initiatieven op Vlaams niveau 60
BIJLAGEN 62
1. Jaarrekening m.b.t. boekjaar 2022 incl. verslagen 62
2. Opsplitsing tussen het aandeel kosten & investeringen in 2022. 62
3. Voorzieningen grote onderhouds- en herstellingswerken (31/12/2022) 62
4. Huurders – reëel betaalde huurprijzen 62
5. Huurders – reële versus basishuurprijs 62
6. Huurders – gezinssamenstelling 62
7. Evolutie huurachterstallen 2022 62
8. Evolutie vooruitbetalingen 2022 62
9. Kandidaat-huurders – aantal evolutie sinds 2006 62
10. Patrimonium Woonveer (per 31/12/2022) 62
11. Rapportering klachtenbehandeling 2022 62
12. Raad van bestuur - agendapunten 2022 62
13. Raad van Bestuur – samenstelling 62
14. Aandeelhoudersstructuur 62
15. Personeelslijst 31/12/2022 62

Begijnhofstraat - Puurs

A. Jaarrekening 2022 – beschouwingen bij het resultaat

1. Resultaat van het boekjaar

De commissaris heeft op 31/03/2023 de wettelijk vereiste controles uitgevoerd.

De jaarrekening m.b.t. het boekjaar 2022 wordt afgesloten op 31/12/2022, met een **balanstotaal** van € 114.673.344,89 (tegenover € 116.000.089,33 in 2021).

In boekjaar 2022 wordt een **te bestemmen verlies** geboekt van € 90.110.15 (tegenover een bestemmen winst van € 388.513,48 in boekjaar 2021).

2. Samenstelling van het resultaat

2.1. Kosten

Bij de kosten onderscheiden we 3 "blokken": de bedrijfskosten, de financiële kosten en de uitzonderlijke kosten.

a) De bedrijfskosten

Hier merken we een daling (€ 6.386.988,70 t.o.v. € 7.745.250,51 in 2021), die vooral te wijten is aan een afname op de rekening "Handelsgoederen, grond- en hulpstoffen" (€ 11.094,86 t.o.v. € 1.253.288,89 in 2021) omwille van het koopproject Rietveld te Ruisbroek en de wederinkoop van 2 koopwoningen, namelijk Stationsstraat 7/01 en Keulendam 14 te Puurs–Sint–Amands.

Bij de rekening "Diensten en diverse goederen" merken we een lichte daling (€ 1.413.033,94 t.o.v. € 1.496.334,41 in 2021). In 2022 vond de voorlopige oplevering plaats van het renovatieproject van de (isolatie van) platte daken van 12 bejaardenwoningen in het Merkenveld te Puurs, de renovatie van Luipegem 188 en Beerdonkstraat 19 te Bornem, de vervanging van ramen en deuren van 6 woningen in het Fabiolapark en Aspergevelden te Kalfort, de renovatie van de centrale verwarming van 10 wooneenheden in de Kouterveldweg te Bornem en 5 bejaardenwoningen in de Krokus- en Anjerlaan te Breendonk.

In bijlage vindt u de opsplitsing tussen de kosten & investeringen.

Bij de rekeningen "Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen" (het aantal werknemers is gestegen van 20,5 naar 21,3 VTE einde 2022) merken we een stijging van € 91.022,95 voornamelijk door de loonindexeringen.

Vanaf boekjaar 2006 gebeurt de toevoeging aan de voorzieningen volgens een investering- en onderhoudsplan. In dat verband werd in boekjaar 2022 voor een totaal van € 1.510.232,38 voorzieningen voor grote herstellingen en onderhoudswerken aangelegd (overzicht *in bijlage).*

De voorzieningen voor grote herstellings- en onderhoudswerken zijn gedaald, wat voornamelijk toe te schrijven is aan een terugname van de voorzieningen van sanitaire containers en voegwerken.

De voorzieningen voor overige risico's en kosten zijn gestegen (€ 306.143,08 in 2022 t.o.v. € 41.143,08 in 2021) omdat er een voorziening is aangelegd n.a.v. een geschil met een aannemer.

De andere bedrijfskosten zijn licht gestegen (€ 608.520,85 t.o.v. € 592.731,90), wat vooral te wijten is aan het afboeken van 7 dossiers omwille van oninvorderbaarheid.

In 2022 werden 2 panden verworven, namelijk P. Huveneersstraat 3 te Bornem en Anjerlaan 13 te Puurs-Sint-Amands.

b) De financiële kosten

De financiële kosten –die grotendeels de intresten verschuldigd aan de VMSW omvatten- zijn lichtjes gedaald met 1,32 % (€ 1.537.733,68 t.o.v. € 1.558.380,61).

c) De uitzonderlijke kosten

Hier merken we een stijging (€ 549.900,48 t.o.v. € 134.619,49 in 2021).

Er werden in 2022 voor € 474.593,42 uitzonderlijke afschrijvingen (rekening 660) geboekt, dit zijn voornamelijk versnelde afschrijvingen van aangekochte woningen die in de toekomst zullen afgebroken worden in kader van een project.

2.2. Opbrengsten

De som van de opbrengsten, die € 8.320.463,53 bedraagt (t.o.v. € 9.809.738,33 in 2021), is samengesteld uit de bedrijfsopbrengsten, de financiële & uitzonderlijke opbrengsten.

a) Het leeuwenaandeel van de opbrengsten bestaat uit de **opbrengsten uit de gewone bedrijfsuitoefening**, met name de huurgelden (€ 6.931.911,76 t.o.v. € 6.828.152,48 in 2021).

Het betreft een toename van € 103.759,28.

De kost van de onbewoonde woningen is gestegen met 11 % (€ 723.594,12 t.o.v. 651.933,12 in 2021).

De andere bedrijfsopbrengsten zijn gestegen (€ 199.206,27 t.o.v. € 146.066,15).

In 2022 is er voor € 28.074,07 aan opknappremies voor leegstaande huurwoningen ontvangen voor de noodopvang van Oekraïners.

Er is in 2022 voor € 51.592,88 ontvangen aan schadevergoeding (t.o.v. € 9.893,72 in 2021) van verzekeringsdossiers en is er voor € 12.270,00 ontvangen in verband met vergoedingen voortijdige verkopen (t.o.v. € 69.535,00 in 2021).

Op de rekening andere bedrijfsopbrengsten (€ 15.256,76) is voornamelijk de ontvangst geboekt van de terbeschikkingstelling van de kantoorruimte aan het sociaal verhuurkantoor Optrek vzw.

b) De **financiële opbrengsten** belopen € 1.077.378,04 (t.o.v. € 1.052.889,70 in 2021) en zijn gestegen met 2,33 %. Dit zijn voornamelijk de intrestsubsidies op FS3-leningen.

In 2022 werd € 4.097.700,00 (t.o.v. € 4.230.500,00 in 2021) aan huurgelden overgeboekt naar onze R/C bij de VMSW (rekening 55000000).

c) Uitzonderlijke opbrengsten.

De uitzonderlijke opbrengsten zijn gedaald € 103.020,53 t.o.v. € 421.709,27 in 2021.

Op de rekening meerwaarden bij de realisatie van vaste activa is er in 2022 € 33.677,53 geboekt n.a.v. de verkoop van 2 garages op het Kerkplein te Puurs-Sint-Amands.

Er zijn geen huurwoningen verkocht in 2022.

d) Onttrekking aan de belastingvrije reserves.

In 2022 werd op deze post € 41.926,31 geboekt, met name door de boeking van de vrijgestelde meerwaarden van inkomstenjaren 2008 t/m 2012.

Er is voor € 7.558.429,34 aan voorraden geboekt, grotendeels op de rekening onroerende goederen bestemd voor de verkoop.

Onze vorderingen op ten hoogste één jaar zijn gedaald (€ 142.945,59 t.o.v. € 222.847,99 in 2021). In boekjaar 2022 is het saldo op onze vorderingen op huurders (rekening 40000000) € 44.626,21 t.o.v. 51.308,64 in 2021.

De vorderingen op vertrokken huurders (rekening 40000400 - zowel huurachterstallen als vorderingen m.b.t. herstellingswerken) zijn lichtjes gedaald t.o.v. 2021 (€ 23.848,05 t.o.v. € 24.399,71).

Ten opzichte van vorig boekjaar zijn de dubieuze debiteuren gestegen (€ 106.059,78 t.o.v. € 101.077,24 in 2021), namelijk het saldo op de dubieuze vorderingen op vertrokken huurders is gestegen (€ 82.592,21 t.o.v. € 79.627,11) en we zien ook een stijging op de dubieuze vorderingen op zittende huurders (€ 23.336,20 t.o.v. € 21.332,09).

Op datum van 31/12/2022 staat er nog voor € 47.121,77 aan te ontvangen kapitaalsubsidies open.

De liquide middelen zijn gedaald (€ 13.888.696,08 t.o.v. € 14.822.543,65).

De schulden op meer dan één jaar zijn gedaald (€ 73.114.078,57 t.o.v. € 75.315.208,87 in 2021).

De schulden op ten hoogste één jaar zijn gestegen met 28,77 %.

De handelsschulden (leveranciers) zijn gestegen (€ 1.109.054,17 t.o.v. € 848.680,30 in 2021). De schulden m.b.t. belastingen, bezoldigingen en sociale lasten (€ 695.073,62 t.o.v. € 719.109,79 in 2021) zijn gedaald. De overige schulden zijn gestegen (€ 437.844,84 t.o.v. € 408.845,34 in 2021).

De overlopende rekeningen op het actief zijn gestegen en op het passief zijn gedaald.

M.b.t. de resultaatsbestemming vermelden we dat het verlies van € 90.110,15 toegevoegd wordt aan de overige reserves.

De vorige boekjaren werden o.b.v. de winst voorzieningen aangelegd voor (dit soort van) toekomstige, niet definieerbare verliezen.

Deze kunnen dan aangerekend worden op deze reserve.

Kapelstraat - Bornem

B. Onze klanten in cijfers

1. Huurders

Nieuwe huurders

In 2022 werden **67 huurovereenkomsten** afgesloten (tegenover 105 in 2021). Woonveer verwelkomde in totaal 50 nieuwe huurders en 17 huurders muteerden binnen het patrimonium van Woonveer.

Huurders

Op **31/12/2022** waren er in totaal **1401 huurders** (tegenover 1426 in 2021).

De top 3 van gezinssamenstelling is:

- 45% van de hoofdhuurders zijn “alleenstaande hoofdhuurder”
- 18% van de huurders zijn “gehuwde/samenwonende koppels zonder kinderen”
- 11% van de hoofdhuurders zijn alleenstaanden met 1 kind

In bijlage tot dit jaarverslag zijn volgende tabellen opgenomen:

- gedetailleerde tabel met de **gezinssamenstelling**
- analyse van de **gemiddelde huurprijzen** die aangerekend worden
- analyse van de **gemiddelde afwijking van de reële huurprijzen versus de basishuurprijs** (= de marktwaarde van de woning).

Huurachterstallen

De cijfers evolueren in positieve zin. Het merendeel van de dossiers kent een voorspoedig verloop. Het tijdig ingrijpen en eventueel opmaken van afbetalingsplannen werpt zijn vruchten af.

Ook blijft het gegeven van de **Lokale Advies Commissie (LAC)** Wonen een nuttige tool om ervoor te zorgen dat dossiers niet uit de hand lopen. Het aantal dossiers waarin we beroep deden op de tussenkomst van het OCMW is gedaald t.o.v. 2021. Toen werden 56 vergaderingen georganiseerd (25 in Puurs-Sint-Amands 31 in Bornem). In 2022 werden 47 vergaderingen aangevraagd (23 in Puurs-Sint-Amands en 24 in Bornem).

Van de 47 opgeroepen huurders in 2022 waren er 13 aanwezig op de bijeenkomsten (5 in Puurs-Sint-Amands, 8 in Bornem). In de overige dossiers werd vaak vooraf integraal aangezuiverd of achteraf contact opgenomen en kon een afbetalingsplan rechtsreeks met de huurder worden bekomen. In andere gevallen kwam er een opstart budgetbeheer of zelfs een opstart collectieve schuldenregeling, van waaruit een afbetalingsplan werd vastgelegd. 13 LAC-dossiers mondden alsnog uit in een rechtszaak.

LAC-Wonen 2022	PSA	Bornem
Aanwezig	5	8
Afwezig	18	16

Rechtszaken en uithuiszettingen

De raad van bestuur of het directiecomité besloten in 2022 **t.a.v. 16 huurders een procedure ten gronde** op te starten voor het Vredegerecht te Willebroek (tegenover 30 in 2021).

- Drie procedures resulteerden in een effectieve uithuiszetting.
- Eén huurder vertrok vrijwillig; in de praktijk wordt een uithuiszetting vaak vermeden door de vrijwillige uitvoering van een plaatsbeschrijving op tegenspraak, wat kostenbesparend werkt.
- Vier zaken werden doorgehaald
- in vier dossiers velde de Vrederechter enkel vonnis betreffende het financiële luik ; de huurovereenkomst bleef dus bestaan.
- Twee dossiers zijn vandaag nog steeds lopende en twee dossiers worden pas ingeleid in 2023.

Beëindiging huur wegens eigendom buitenland

Een huurovereenkomst kan stopgezet worden op basis van eigendom in binnen- of buitenland (artikel 33, § 1, 1° van het KSH, cf. 6 maanden opzegtermijn).

In 2022 werden er **7 dossiers** behandeld:

- Allemanshofstraat 12/B2 in Bornem. Op 15/12/2021 werd de opzeg betekend
- Zegbroek 3 in Sint-Amands. Na een minnelijke schikking werd de opzeg op 20/1 geannuleerd
- Meivisstraat 18 te Bornem. Op 21/2 werd de opzeg betekend.
- Bremlaan 1/GLV te Bornem. Na een minnelijke schikking werd geen sociale korting teruggevorderd. De huurovereenkomst werd stopgezet.
- Bloemenlaan 46 te Sint-Amands. De opzeg werd betekend.
- Fabiolapark 69 te Kalfort. De huurder werd aangemaand om de (gedeeltelijke) eigendomsrechten binnen één jaar te vervreemden. Op 30/5 betekende de huurster haar opzeg.
- Berkenlaan 21 te Bornem. Er werd een sociale korting van € 24.512,12 teruggevraagd. Op 8/12 volgde er een gesprek.

Afrekening huurlasten

In sommige complexen zijn er gemeenschappelijke kosten voor verlichting, brandbeveiliging, poetsen van de gemeenschappelijke delen, onderhoud liften, verzekering gebouw, reinigen septische putten…. Deze kosten worden gedeeld door de verschillende huurders. Elke maand wordt er een voorschotbedrag aangerekend aan alle huurders in het gebouw. Na afloop van het jaar en ontvangst van de facturen van de verschillende leveranciers kan Woonveer de afrekening maken. Daarna volgt de verrekening naar de huurder (in min of plus) en een eventuele aanpassing van het voorschotbedrag.

In het voorjaar van 2022 werd de achterstand voor het jaar 2020 weggewerkt.

Controle taalvereiste

In navolging van het basistoezicht (door afdeling Toezicht) m.b.t. de **toepassing van de taalkennisvereiste** werd (conform onze procedure, zoals goedgekeurd door de raad van bestuur dd. 12/05/2021) werk gemaakt van een controle/registratie. Op 9/11/2021 volgde de dienst klanten een (digitale) vorming rond 'Sneltest wooncode' voor testafnemers sneltest in het kader van de sociale huurwetgeving.

Bij schrijven dd. 7/2 werden 23 huurders die nog niet voldoen aan de taalkennisvereiste op kantoor uitgenodigd voor een sneltest. Op basis van onze taaltest zijn 8 huurders niet geslaagd. Daarbij zijn ook huurders die een certificaat of diploma konden voorleggen, maar niet goed op onze vragen konden antwoorden. 12 huurders waren wel geslaagd op onze taaltest. De gegevens werden op 28/3 opgeladen via de portaalsite van afdeling Toezicht.

Bij mail dd. 13/5 heeft afdeling Toezicht gereageerd. Gelet op 'code rood' (Covid-19) kregen bepaalde huurders automatisch 1 jaar uitstel om te voldoen aan hun verplichting. Bepaalde huurders kunnen in gebreke worden gesteld. Afdeling Toezicht wacht de reactie van het Agentschap Integratie en Inburgering af opdat alle ingebrekestellingen gelijktijdig kunnen verstuurd worden.

Bij schrijven dd. 1/6 bezorgde afdeling Toezicht in het kader van het basistoezicht **'aanpak van de taalkennisvereiste'** het aangetekend schrijven dd. 1/6 met de ingebrekestelling t.a.v. 3 huurders. Afdeling Toezicht verwacht dat de huurders tegen 1/12 in regel zijn. Indien ze zich niet in regel hebben gesteld, kan er door afdeling Toezicht een administratieve geldboete worden opgelegd. Op 6/12 werd aan afdeling Toezicht gemeld dat Woonveer van de 2 resterende betrokken huurders geen reactie ontving.

Verhuring/onbeheerde nalatenschap

Wanneer een huurder zonder erfgenamen overlijdt, volgt Woonveer de bestaande regels in verband met de onbeheerde nalatenschap van huurders. Woonveer kan middels een vordering bij eenzijdig verzoekschrift door de Rechtbank van Eerste Aanleg een voorlopig bewindvoerder-beheerder ad hoc of (de gewone procedure) een curator laten aanstellen.

In 2022 waren er 4 **dossiers**:

- **Gebr. Van Benedenlaan 43 in Ruisbroek**. De bekende erfgenamen verwierpen de nalatenschap. Op 23/11/2021 werd een beheerder ad hoc aangesteld.
- **Kruisveld 49 in Oppuurs**. Op 22/12/2021 werd een beheerder ad hoc aangesteld
- **Wilgenlaan 16 in Branst**. Op 16/3 werd Lieve Peeters aangesteld met het oog op de aanstelling van een beheerder ad hoc. Uiteindelijk werd de nalatenschap wel aanvaard.
- **R. Caluwaertsstraat 31/001 in Eikevliet**. Op 11/4 werd een beheerder ad hoc aangesteld

In deze dossiers werd een voorlopige bewindvoerder/beheerder of curator aangeduid. De bewindvoerder polst in eerste instantie bij mogelijke erfgenamen

- of er wettelijke erfgenamen zijn, en zo ja, wie (naam, adres, geboortedatum, rijksregisternummer, graad van verwantschap)
- of deze erfgenamen de nalatenschap hetzij hebben aanvaard (of zullen aanvaarden), hetzij hebben verworpen (of zullen verwerpen)
- en ingeval van verwerping, is het belangrijk dat Woonveer – zo spoedig mogelijk - een kopie ontvangt van de "akten verwerping van nalatenschap"

Tevens werd benadrukt dat de lopende (en nog te vervallen) huurgelden nog in de nalatenschap vallen en het ons niet toegestaan is om de woning van de overledene te ontruimen en opnieuw ter beschikking te

stellen van een nieuwe huurder zolang er wettelijke erfgenamen zijn die de nalatenschap niet hebben verworpen.

Verhuring buiten het sociaal huurstelsel (VBSH) in Puurs-Sint-Amands en Bornem

In 2022 werd met het **OCMW van Puurs-Sint-Amands** een overeenkomst gesloten voor verhuur van volgende woningen:

- Bloemenlaan 20 in Sint-Amands
- Meirstraat 17 in Oppuurs
- 4 appartementen in de Bloemenlaan 52-72 in Sint-Amands

In 2022 werd met het **OCMW van Bornem** een overeenkomst gesloten voor verhuur van volgende woningen:

- Kouterveldweg 2 in Bornem
- Droogveldstraat 19 in Mariekerke
- Bleekstraat 9 in Bornem (kantoor ex-Gezellige Woningen)

Verhuring in het kader van lokaal toewijzingsreglement in Bornem

In het kader van "woonbegeleiding voor sociaal kwetsbare personen met nood aan aanklampende woonbegeleiding" staat het OCMW in voor de trajectbegeleiding van het **project Proefwonen**.

Op de raadszitting van 08/12/2021 werd beslist om de huurovereenkomst m.b.t. het pand Allemanshofstraat 12/B2 in Bornem te beëindigen (traject 1).
In overleg met het OCMW werd op 06/04 beslist om traject 5 (Eikenlaan 3/B3 in Bornem) te beëindigen.
Op 14/12 werd het pand Prins Albertlaan 35/B3 ter beschikking gesteld (traject 7).

2. Sociale dienst

Huisbezoeken na 3 maand

De fusie van de sociale woonmaatschappijen gaf de mogelijkheid om de sociale dienst meer gestalte te geven. Het aantal plaatsbezoeken nam sterk toe. Zo worden er terug systematisch huisbezoeken afgelegd bij nieuwe huurders (na 3 maanden). Dit biedt het voordeel om eventuele risico's snel in te schatten en tijdig te kunnen ingrijpen.

Tijdens dat **huisbezoek "nieuwe huurders"** bezorgen we hun een exemplaar van de geregistreerde huurovereenkomst en blikken we zowel terug op onze toelichting n.a.v. de ondertekening van de huurovereenkomst & het reglement van inwendige orde als op de plaatsbeschrijving. Tenslotte wordt ook ingegaan op de context van de proefperiode van twee jaar (waarover sprake in de huurovereenkomst) en onze verwachtingen in dat verband.

Totaal aantal huisbezoeken na 3 maanden = 56

(in 2021: 138. Dit was een inhaalbeweging n.a.v. de coronamaatregelen)

Plaatsbezoeken in verband met meldingen zoals verwaarlozing tuin, woning …

Bij melding van verwaarlozing van de tuin of de woning wordt een plaatsbezoek ingepland om het probleem ter plaatse te kunnen vaststellen.

Totaal aantal plaatsbezoeken verwaarlozing tuin, woning… = 41

(In 2021: 34)

Bemiddeling op kantoor

Bij meldingen in verband met samenlevingsproblemen (burenruzie tot allerhande overlast zoals geur – of geluidsoverlast) zal Woonveer Klein-Brabant trachten tot een oplossing te komen door middel van een bemiddelingsgesprek met de betrokken partijen. Bemiddelingen kunnen doorgaan op het kantoor van Woonveer Klein-Brabant, OCMW of het kantoor van de politie in Bornem.

Indien nodig wordt er dus beroep gedaan op het OCMW, CAW of Politiezone Klein-Brabant.

Totaal aantal bemiddelingen op kantoor = 10

(in 2021: 11)

Bemiddelingsgesprek via de telefoon

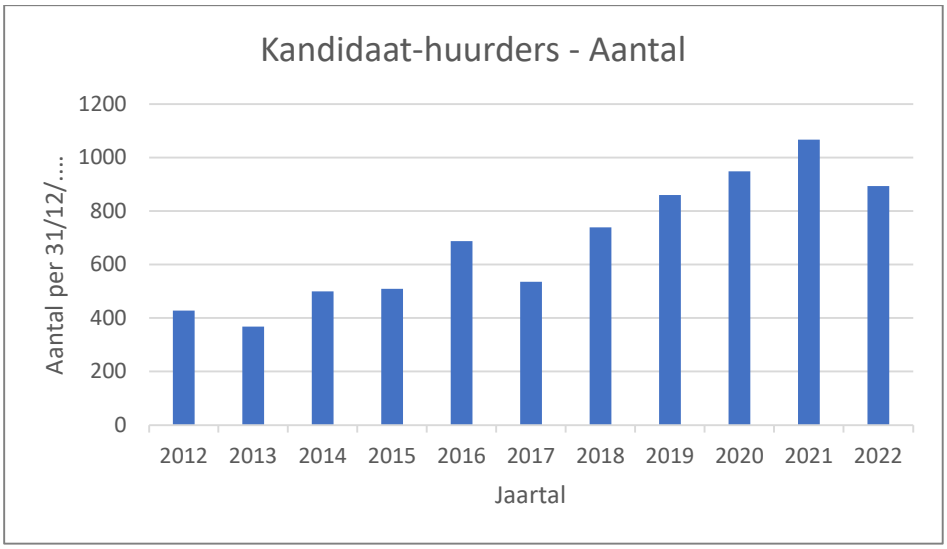
Tijdens de corona epidemie zijn de plaatsbezoeken beperkt gebleven door de coronamaatregelen. Om toch een optimale leefbaarheid te kunnen garanderen, werden de klachten indien mogelijk telefonisch behandeld door middel van een telefonisch bemiddelingsgesprek.

Totaal aantal telefonische bemiddelingen = 2

(in 2021: 3)

3. Kandidaat-huurders

Per 31/12/2022 bevatte het register der kandidaat-huurders **893 geldige kandidaturen** (780 gewone, 83 mutatie-aanvragen en 30 ambtshalve inschrijvingen omwille van onderbezetting) tegenover 1.067 (989 gewone, 59 mutatie-aanvragen en 19 ambtshalve inschrijvingen omwille van onderbezetting) op 31/12/2021.



In 2022 werden **403 nieuwe inschrijvingen** geregistreerd (t.o.v. 343 in 2021).

In augustus kon de tweejaarlijkse actualisatieprocedure van het register der kandidaat-huurders afgerond worden. Dit was normaal voorzien voor 2021, maar werd door de Vlaamse Regering uitgesteld omwille van COVID.

Op 11/05/2022 werden 1.032 kandidaat-huurders aangeschreven:

- 384 kandidaat-huurders hebben niet gereageerd
- 648 kandidaat-huurders hebben wel gereageerd.

Uiteindelijk werden 581 dossiers geactualiseerd en 447 kandidaat-huurders geschrapt (verschil = kandidaat-huurders die ondertussen huurder werden).

Vanaf 2023 is het CIR (centraal inschrijvingsregister) van toepassing, zodat de inschrijvingsprocedure voor een sociale woning in Vlaanderen via het centraal inschrijvingsregister zal verlopen. In het CIR zal niet toegewezen worden. Dit zal (net zoals nu) gebeuren in de software van de lokale woonmaatschappijen. Het CIR koppelt dus géén kandidaat-huurders aan specifiek (of niet specifiek) patrimonium van een woonmaatschappij.

Waar wonen de kandidaat-huurders vandaag:

Top 5	Gemeente	Aantal
1	Puurs	233
2	Bornem	281
3	Sint-Amands	110
4	Willebroek	56
5	Boom	20

Overzicht van de kandidaat-huurders **volgens gezinssamenstelling.** Meer dan de helft zijn alleenstaanden

4. (Kandidaat-) kopers

Koopregister Klein-Brabant

In 2019 werden de bestaande registers samengevoegd tot één **koopregister Klein-Brabant.** Dit impliceert dat kandidaat-kopers voortaan ingeschreven zijn voor alle woningen / appartementen die in Klein-Brabant te koop aangeboden worden, met behoud van hun oorspronkelijke inschrijvingsdatum.

In de loop van 2022 werden er **26 nieuwe inschrijvingen** geregistreerd (20 in 2021).

Dit maakt in totaal **163 ingeschreven kandidaat-kopers** per 31/12/2022.

In 2022 werd er geen actualisatieprocedure uitgevoerd.

Inschrijvingsvoorwaarden kandidaat-kopers 2021

- Inkomensvoorwaarde (cluster 1 en 2)
    - minimuminkomen: € 9.929,00
    - maximum-inkomen voor alleenstaande (zonder personen ten laste): € 41.566,00
    - maximum-inkomen voor alleenstaande met handicap (zonder personen ten laste): € 45.717,00
    - maximuminkomen voor alle andere gevallen: € 62.343,00 per persoon ten laste te verhogen met € 4.151,00 (netto belastbaar inkomen)
- Eigendomsvoorwaarde: o.a.
    - geen andere woning of bouwperceel gedeeltelijk of volledig in volle eigendom hebben of volledig in vruchtgebruik of in erfpacht of opstal hebben (of gegeven hebben), zowel in binnen- als buitenland, noch als zaakvoerder van een vennootschap een woning of perceel, bestemd voor woningbouw, hebben ingebracht.

Indien de kandidaat-kopers voldeden aan deze voorwaarden konden ze (mits betaling van € 50) inschrijven op de wachtlijst 'Register Klein-Brabant' (dit zowel voor nieuwbouwwoningen als wederverkopen).

Verkoop/aankoop

In de loop van 2022 werden **geen woningen verkocht** (in 2021 werden er 6 woningen verkocht).

In 2022 werden 2 woningen wederingekocht:

- appartement Stationsstraat 7/0.1 in Puurs-Sint-Amands
- appartement Keulendam 14 in Puurs-Sint-Amands

Controle 20-jarige bewoningsverplichting

In 2020 deed Woonveer voor het eerst een controle op de **20-jarige bewoningsverplichting**. Voortaan gebeurt dit elk even jaar. In maart 2022 werd opnieuw een controle uitgevoerd.

Volgens de regelgeving moet minstens één van de kopers van een sociale koopwoning de woning 20 jaar lang persoonlijk bewonen (bewoningsplicht). Via opzoeking in de KSZ wordt gecontroleerd of de oorspronkelijke kopers, dan wel één van de kopers, nog op het adres zijn ingeschreven.

Als ze deze verplichtingen niet nakomen, is Woonveer verplicht een sanctie op te leggen:

- ofwel: hHet decretaal wederinkooprecht (op basis van de Vlaamse Wooncode) uit te oefenen
- ofwel: de vergoeding (terug te vinden in de akte) op te eisen.

In 2022 voldeed 1 koper nog steeds niet aan de opgelegde voorwaarden (akte 27/2/2009). Er werd een rechtszaak opgestart om het pand weder in te kopen.

Conform onze interne procedure werd de (2e) **controle op de opvolging van de bewoningsplicht van sociale kopers** op 22/2 opgestart. Op 11/3 kon de controle afgesloten worden. Behoudens 1 dossier werden geen overtredingen vastgesteld. Afdeling Toezicht werd hiervan in kennis gesteld.

Kredietbemiddelaar

Woonveer Klein-Brabant was tot eind 2020 als tussenpersoon bevoegd voor het afsluiten van sociale woonleningen via de VMSW. Vanaf 01/01/2021 werd die opdracht van de VMSW overgenomen door het Vlaams Woningfonds (VWF).

Aantal behandelde dossiers in 2022:

- aantal aangevraagde leningen in 2022: 0
- aantal stopgezette leningsaanvragen in 2022: 0
- aantal kredietakten verleden in 2022: 2 (dossiers werden in 2021 opgestart)

Verberdestede - Liezele

C. Vaste Activa – Patrimonium van Woonveer

1. Inventaris

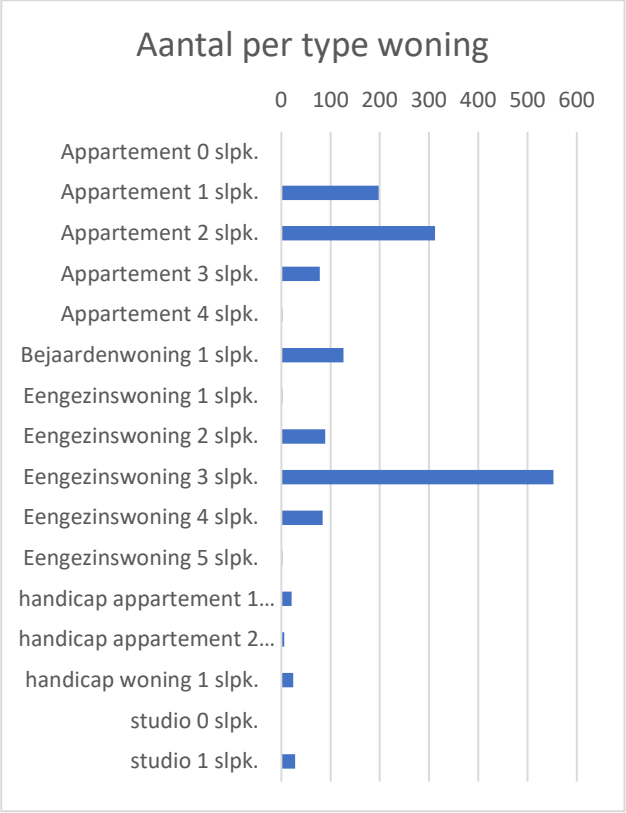
Per 31/12/2022 is het patrimonium van Woonveer Klein-Brabant als volgt samengesteld:

	Aantal panden	Verhuurd *	Leegstaand
Ruisbroek	169	161	8
Hingene/Wintam/Eikevliet	142	139	3
Breendonk	36	34	2
Puurs	128	122	6
Kalfort	71	69	2
Liezele	42	41	1
Oppuurs	47	43	4
Sint-Amands	185	155	30
Lippelo	57	56	1
Bornem	531	492	39
Mariekerke	121	116	5
Totaal	**1529**	**1428**	**101**

* Totaal verhuurd binnen (sociale huurders) en buiten het sociaal huurstelsel (OCMW Bornem, OCMW Puurs-Sint-Amands en Flegado).

Volgende tabel geeft een overzicht van het **aantal woningen per type** en aantal slaapkamers (verhuurd binnen het sociaal huurstelsel):

Type woning	Aantal
Appartement 0 slpk.	1
Appartement 1 slpk.	198
Appartement 2 slpk.	312
Appartement 3 slpk.	78
Appartement 4 slpk.	2
Bejaardenwoning 1 slpk.	126
Eengezinswoning 1 slpk.	2
Eengezinswoning 2 slpk.	89
Eengezinswoning 3 slpk.	553
Eengezinswoning 4 slpk.	84
Eengezinswoning 5 slpk.	2
handicap appartement 1 slpk.	21
handicap appartement 2 slpk.	6
handicap woning 1 slpk.	24
studio 0 slpk.	1
studio 1 slpk.	28



2. Aankopen

Recht van voorkoop

In de loop van 2022 werden er verschillende **dossiers** behandeld in het kader van het **recht van wederinkoop** (conventioneel recht op basis van de 20-jarige bewoningsplicht).

Er werd **6 keer gebruik gemaakt van dit wederinkooprecht**:

- F. De Bondstraat 6/21 in Puurs
- Keulendam 14 in Puurs
- Keulendam 20/21 in Puurs
- Priesterveld 13 in Bornem
- Anjerlaan 13 in Breendonk
- Stationsstraat 7/12 in Puurs

In 2020 werd beslist een **procedure ten gronde** op te starten met het oog op de **wederinkoop van de woning Klein Broek 44 (voorheen Leuk 64) in Ruisbroek.** Op 15/3 werd door de Rechtbank van Eerste Aanleg te Antwerpen, afdeling Mechelen een vonnis geveld, waarbij Woonveer volledig in het gelijk werd gesteld (schending van de 20-jarige bewoningsplicht).

Daarnaast is een **decretaal voorkooprecht** mogelijk (op basis van een wettelijke bepaling van kooprecht voor maatschappelijk relevante doelstellingen zoals sociale woningbouw). In 2022 werd 1 dossier behandeld, maar er werd geen gebruik gemaakt van dit voorkooprecht.

- Weertstraat 61 in Bornem

Ruiling van gronden

In navolging van de raad van bestuur dd. 6/4 werd het CBS van Puurs-Sint-Amands bij schrijven dd. 21/4 in kennis gesteld van de principiële goedkeuring van de **ruiling van gronden (de bejaardenwoningen Sint-Jansplein 5 & 6 te Oppuurs)** met de gemeente Puurs-Sint-Amands in het kader van het masterplan Oppuurs, die mogelijk zal geschieden via ruil met een ander pand in eigendom van de gemeente binnen de projectzone, op basis van schattingsverslagen opdat een evenwaardige grond of reeds bebouwd perceel in de plaats komt.

Verwerving van 21 appartementen in het Kouterhof te Sint-Amands

In 2019 werden gesprekken opgestart met de gemeente Puurs-Sint-Amands voor de verwerving van 21 appartementen in het Kouterhof te Sint-Amands. Zowel de raad als de gemeente gaven hieraan de principiële goedkeuring. Omwille van Covid-19 en de noodzaak om een plaatsbezoek te brengen aan de site en het opmaken van een schatting, lag dit dossier enige tijd stil.

In navolging van de raad van bestuur dd. 6/4 werd het CBS van Puurs-Sint-Amands bij schrijven dd. 31/5 uitgenodigd om onderhandelingen aan te knopen over de overdrachtsprijs voor de **verwerving van 21 appartementen in het Kouterhof te Sint-Amands**. De verkoop werd voorgelegd aan de OCMW-raad dd. 5/9.

Om te vermijden dat asbestattesten dienden opgemaakt te worden en de notariële akte niet meer voor 23/11 kon verleden worden, werd op 22/11 een voorafgaande koop-verkoopbelofte ondertekend. De akte zelf wordt later ingepland.

3. Verkopen

Kooprecht zittende huurder

Vanaf 1/1/2022 is dit kooprecht van de zittende huurder volledig **afgeschaft**.

In 2022 werd nog enkele dossiers behandeld die in 2021 waren opgestart:

- Duiventilstraat 73 in Wintam (uiteindelijk niet verkocht)
- Bloemhof 76 in Ruisbroek (uiteindelijk niet verkocht)
- Kruisveld 43 in Oppuurs
- Wilgenlaan 5 in Bornem (uiteindelijk niet verkocht)

Wederverkoop

Op 31/3 werd notarissen VEV aangesteld met het oog op het verlijden van de koopakte van het pand **Stationsstraat 7/01 te Puurs**. Op 17/8 werd de akte verleden. Intern werden de nodige voorbereidingen getroffen opdat het pand kan weder verkocht worden.

Verkoop leegstaande woningen in Bornem

In navolging van de raad van bestuur dd. 9/2 werd notaris Johan Van den Nieuwenhuizen aangesteld voor de openbare verkoop van de panden **Kapelstraat 25** en **Nieuwe Kouterstraat 67-71-77** te Bornem. De raad oordeelde dat de vooropgestelde projecten voor deze panden niet haalbaar bleken. Op 10/2 vond een eerste overleg plaats bij de notaris. Voor de zittende huurder van het pand Nieuwe Kouterstraat 71 werd een passende woning gevonden.

Vervolgens werden afspraken gemaakt voor de opmaak van het EPC, keuring van de elektrische installatie en desgevallend keuring van de stookolietank. Voor de woningen Nieuwe Kouterstraat 67-71-77 werd de schatting besteld bij landmeter-expert Teugels.

De verkoop via Biddit.be is voorzien voor 2023.

Verkoop garages in Puurs

In het kader van het project Spoortuin-Beiaardhof in Puurs werd er met de naastgelegen eigenaar (Rouwcentrum De Ruyte) een akkoord gesloten voor de verkoop door Woonveer van 2 garages. Deze akte werd verleden op 15/02.

4. Varia

Erfdienstbaarheden

In het kader van de samenwerkingsovereenkomst in het project **Spoortuin-Beiaardhof** te Puurs met de gemeente Puurs-Sint-Amands) ging de raad en de gemeenteraad akkoord met de verlegging van de erfdienstbaarheid (erfdienstbaarheid van uitweg voor rouwcentrum De Ruyte).

Bezetting ter bede

Een "bezetting ter bede" wordt gedefinieerd als een *"onbenoemd contract waarbij een onroerend goed gratis of tegen een symbolische vergoeding tijdelijk ter beschikking wordt gesteld van de andere partij en waaraan te allen tijde een einde kan worden gesteld"*.

- **Rijweg/Schaafstraat te Breendonk**

  Op 12/1 keurde de raad van bestuur de bezetting ter bede goed voor landbouwer Ludo Moeyersoms voor een perceel gelegen achter de Rijweg en Schaafstraat.

Overdracht naar het publiek domein

In 2022 werd bij de **Dienst Vastgoedtransacties** van de Vlaamse Belastingdienst 3 aanvragen ingediend voor het verlijden van de aktes van overdracht van gronden naar het publiek domein in Bornem:

- Bremlaan in Bornem
- De Blockstraat/Duiventilstraat in Wintam
- Priesterveld in Bornem

De 3 aanvragen werden geregistreerd zodat gestart kon worden met het verzamelen en overmaken van de nodige opmetingsplannen, bewijsstukken en attesten.

Riddermoerstraat - Branst

D. Bouwactiviteiten en renovaties in 2022

1. Projecten in nazorg

1.1. Rozenlaan te Ruisbroek (bouw 20 appartementen – huur)

Het document VO6bis (m.b.t. de voorlopige oplevering der slecht uitgevoerde werken) werd op 2/8 ondertekend door ontwerper Archiprof & aannemer Elpers. Het openstaand saldo werd betaald.

Aansluitend werd het document DO1 (m.b.t. de definitieve oplevering) ondertekend. Bij schrijven dd. 10/8 werd het saldo van de borgstelling vrijgegeven.

1.2. Vervangbouwproject J. Van Meerbeecklaan in Mariekerke

Op 19/10/2021 vond de plechtige opening van het project plaats.

Op 13/12/2021 werd de aanvraag m.b.t. de afrekening van de VKF-subsidie (Vlaams Klimaatfonds) ingediend. Het eindbedrag van de VKF subsidie is 194.798,08 euro.

N.a.v. de problemen met de aansluiting van de riolering heeft aannemer Everaert-Cooreman eind 2021 een voorstel geformuleerd, dat technisch werd geanalyseerd. De regenwaterputten zelf werden in de zomer zonder bronbemaling geplaatst. Begin 2022 werd gestart met bemaling en aannemer Everaert-Cooreman plaatste de pompputten.

Op 15/2 werden de sleutels aan de huurders overhandigd.

Op 18/5 plande aannemer Everaert-Cooreman een werkdag in teneinde een oplossing aan te reiken m.b.t. gebreken die werden vastgesteld tijdens de bewoning.

Op 30/5 vond een controlerondgang plaats met de brandweer. Na aflevering van de nodige documenten kregen we een gunstig advies.

Op 21/6 ontvingen we met het oog op de voorlopige oplevering der slecht uitgevoerde werken (VO6) van aannemer Everaert-Cooreman een aangetekend schrijven. Op 1/7 werd het document VO6bis ter ondertekening aangeboden. Er werd geen boete toegepast, maar er werd wel een bedrag ingehouden om een deel van de (toekomstige) kosten en misgelopen huurinkomsten (vanwege de installatie van de pompputten) te compenseren. De aannemer ondertekende het document VO6bis, maar maakte een voorbehoud voor de inhouding. Het niet-betwiste gedeelte werd uitbetaald ; m.b.t. het betwiste gedeelte werd de factuur bij aangetekend schrijven geprotesteerd.

Bij aangetekend schrijven dd. 11/8 deelde aannemer Everaert-Cooreman mee dat ze hun standpunt behouden en het dossier overmaken aan hun raadsman.

1.3. Project Bremwijk in Bornem

In navolging van de raad van bestuur dd. 8/6 en ons mailbericht dd. 28/2 werd de gemeente Bornem gepolst m.b.t. de overdracht van het lot infrastructuur.

De gemeente Bornem wil de Sint-Amandsesteenweg heraanleggen en veiliger maken. Op 08/06 hechtte de raad -in afwachting van een gedetailleerd plan m.b.t. de uit te voeren werken- haar principiële goedkeuring aan het verzoek dd. 11/05 van de gemeente Bornem tot **kosteloze afstand van een strook grond** (van ongeveer 1,5 meter breed) ter hoogte van de Bremwijk.

2. Projecten in uitvoering

2.1. Project Gebr. Van Benedenlaan in Ruisbroek (complex 104 – deelproject B)

Met het oog op de opstart van de **infrastructuurwerken** vond op 17/11/2021 een coördinatievergadering plaats (met onder meer de VMSW en ontwerper studiebureau Evolta). Op 17/11/2021 bezorgde de VMSW de bestelbrief aan aannemer De Vlieger voor het lot infrastructuurwerken.

De startdatum werd bepaald op 10/01/2022. Vermits ons terrein vol lag met bergen grond van een werf van de gemeente kon de bemaling pas later geplaatst worden.

Medio maart had aannemer De Vlieger de infrastructuurwerken afgerond. Aansluitend kon aannemer Elpers nv de **ruwbouwwerken** aanvatten, althans aan de zijde van het Moerplein.

Aan de zijde van de Gebr. Van Benedenlaan stelde zich nog een probleem met de ligging van de riolering (in de hoek van ons perceel) en nutsleidingen evenals met de inplanting van het gebouw. Gelet op de gewijzigde inplanting (30 cm naar achter) zal m.b.t. de omgevingsvergunning een regularisatieaanvraag moeten ingediend worden. Op 17/3 vond een overleg plaats met de nutsmaatschappijen.

Aannemer Elpers nv (lot bouw) waarschuwde bij aangetekend schrijven dd. 19/4 voor prijsstijgingen en leveringsproblemen.

Studiebureau Otico voerde een **haalbaarheidsstudie** uit (voor een gelijkvloers & duplex appartement zodat de impact op de leidingschacht kon bekeken worden) voor een wijziging van combi zonneboiler installatie + CV op gas naar een opgesplitst systeem met een kleinere gasketel (voor CV) en een warmtepompboiler.

Ook een samenwerking met Aster werd bekeken. Aannemer Elpers nv vroeg bij zijn onderaannemer een offerte, zodat een financiële afweging kon gemaakt worden.

Op basis van de studie kon een goede inschatting gemaakt worden van de impact van een eventuele wijziging van het SWW/CV systeem. De PV panelen (Aster) op zich zijn al een heel goede bijdrage om zelfs tot een BEN-score te evolueren, mits er voldoende PV panelen worden geplaatst.

Uiteindelijk werd geopteerd voor een combiketel (28/35 kW voor de duplexen & 24/28 kW voor de gelijkvloerse verdieping) zonder zonneboiler of warmtepomptechnieken. De oorspronkelijke plannen werden aangepast. Ook de meetstaat werd aangepast, zodat Elpers prijs kan vragen bij hun onderaannemers.

Rechtbank

Eerder stelde aannemer Vekemans & Zoon voor dit project een vordering in tot het bekomen van een schadevergoeding ten bedrage van 265.716,17 €. Deze vordering van Vekemans en Zoon werd op 24/09/2019 door de rechtbank ontvankelijk verklaard. Daarnaast stelde de rechtbank Dries Molemans aan als gerechtsdeskundige voor de beoordeling van de door Vekemans aangevoerde fouten.

Op haar zitting dd. 5/5/2021 besloot het directiecomité om de ontwerpers formeel te betrekken in de procedure. De ontwerpers weigerden om vrijwillig tussen te komen in de lopende procedure.

De pleitdatum was vastgesteld op 1 februari 2022. Aan de raadslieden werd de kans geboden om een aantal aspecten te verduidelijken. In deze kwam vooral de tegenstelbaarheid van het eerste verslag van de gerechtsdeskundige aan bod, hetgeen de ontvankelijkheid van de vordering tot tussenkomst raakt.

Op 1/3 werd vonnis geveld. De door Woonveer ingestelde vordering werd ontvankelijk en ten dele gegrond verklaard voor wat betreft de veroordeling van de ontwerpers om tussen te komen in de lopende procedure. Evenwel werd een nieuwe gerechtsdeskundige aangesteld die echter op zijn beurt ook

gewraakt werd door de tegenpartij Vekemans en Zoon. Dit impliceert dat de looptijd van de procedure wederom verlengd wordt.

Op 13/9 vond in Gentbrugge een inleidende expertisevergadering plaats met de tegenpartijen en gerechtsdeskundige Koen Van de Velde (Condek), waarop Bart Smets aanwezig was.

Op heden bedraagt de prijsherziening 31,64 %.

2.2. Project Allemanshofstraat in Bornem

Pas op 17/1 startte aannemer Weckx-Van Pellicom deze werf op. Bij aangetekend schrijven dd. 24/3 werd het proces-verbaal van ingebrekestelling n.a.v. de ernstige vertraging in de **uitvoeringstermijn** overgemaakt aan aannemer Weckx-Van Pellicom. De aannemer verwijst in zijn reactie naar de vertraging door het geschil met de buur m.b.t. de perceelsgrens, op grond waarvan ze recht hebben op een termijnverlenging.

Uiteindelijk werd de uitvoeringstermijn met 120 kalenderdagen verlengd.

De **2 panden** (met 1 slaapkamer) kunnen in mei 2023 in gebruik genomen worden. De toewijzing gebeurt door de raad van bestuur. Tevens zal de markthuurwaarde (+ ECOR en huurlasten) vastgesteld worden.

…

2.3. Project Rietveld in Ruisbroek (6 koopwoningen)

Aannemer Hero Construct is op 12/10/2021 gestart met de funderingswerken (graven van sleuven en gieten van strookfundering) en het plaatsen van de riolering. Er werd verder gewerkt tot en met het gieten van de vloerplaat.

Op 19/4 werden de werken hervat (optrekken van de **ruwbouw**).

Bij aangetekend schrijven dd. 7/6 heeft aannemer Hero Construct ons formeel in kennis gesteld van de problematiek m.b.t. de prijsstijgingen & leveringsproblemen.

In navolging van de raad van bestuur dd. 14/9 werd studiebureau Van Opstal op 29/9 verzocht een schattingsverslag op te maken. Vervolgens kwam studiebureau Van Opstal ter plaatse (detail)metingen uitvoeren, voor het opstellen van de definitieve meetplannen. De plannen werden ook neergelegd bij het kadaster voor Precad.

3. Geplande bouwprojecten

Op 25/5 was er een **overleg met de VMSW** m.b.t. onze huidige en toekomstige projecten. Het was de bedoeling om aan de hand van een korte presentatie de stand van zaken, timing en aandachtspunten voor alle lopende projecten (bouw en/of infra) te bespreken. Ook toekomstige projecten en verwervingen werden voorgesteld, zodat de VMSW op de hoogte is van wat er bij ons beweegt.

3.1. Project Nieuwstraat te Ruisbroek

Hier voorziet Woonveer de bouw van **20 sociale woongelegenheden**.

Gelet op het arrest van de Raad voor Vergunningsbetwistingen is de omgevingsvergunning voor het lot bouw in beginsel nog steeds uitvoerbaar. Vooralsnog kon deze vergunning echter niet worden uitgevoerd, vermits de omgevingsvergunning voor het lot infrastructuur dd. 26/03/2018 vervallen is. Op 24/12/2021 werd de nieuwe aanvraag omgevingsvergunning door de VMSW ingediend voor het lot infrastructuur. Tevens deed Woonveer het nodige voor de subsidieaanvraag uitbreiding openbare verlichting en desgevallend de uitbreiding van de waterleiding.

Eerder werd op de plenaire vergadering afgesproken dat eerst de infrastructuurwerken (koffer) en aansluitend de bouwwerken worden uitgevoerd. Op 11/1 gelastte de VMSW (in afwachting van het bekomen van de omgevingsvergunning) studiebureau Evolta met de opmaak van het (geactualiseerde) uitvoeringsdossier.

De bouwwerken moeten in beginsel gestart worden binnen de 2 jaar na het verlenen van de omgevingsvergunning. Onze bouwwerken moeten ten laatste op 22/02/2023 aangevat worden. Hiervoor heeft de BeCo de nodige middelen voorzien op de Korte Termijn Planning. Vanuit die optiek werd (in samenspraak met de VMSW) beslist om toch eerst de bouwwerken en pas dan de infrastructuurwerken uit te voeren.

Op 30/5 werd de aanbestedingsprocedure (lot bouw) opgestart. Daarna werd de simulatietabel opgemaakt in het projectportaal van de VMSW en het aanbestedingsdossier ingediend via het documentenportaal.

In deel 1 van het administratief bestek werd de volgende passage toegevoegd :

"De omgevingsvergunning voor de infrastructuurwerken (dit zijn werken extern aan dit dossier) werd aangevraagd, maar nog niet verkregen. Indien de vergunning voor de infrastructuurwerken geweigerd wordt door de gemeente, behoudt de aanbestedende overheid zich het recht voor om de opdracht voor het bouwen van 20 sociale huurwoningen in de Nieuwstraat te Puurs-Sint-Amands (bestek nr. 2008/0745/01) niet te gunnen".

Op haar zitting dd. 20/9 heeft het directiecomité (hiertoe gemachtigd door de raad van bestuur dd. 14/9) een beslissing genomen in het gunnen van de werken. Op 28/9 werd het gunningsdossier ingediend in het documentenportaal. De VMSW deed nazicht en hechtte haar goedkeuring aan het gunningsvoorstel.

Vooralsnog werd echter niet overgegaan tot de kennisgave (niet-)gunning en aansluitend de bestelling der (bouw)werken.

Ingevolge het verval van de (vorige) **omgevingsvergunning (lot infrastructuur)** was de VMSW, als bouwheer van het lot infrastructuur, immers genoodzaakt om een nieuwe aanvraag omgevingsvergunning in te dienen, wat gebeurde op 10/1. Deze nieuwe aanvraag strookt zo veel als mogelijk met de overwegingen uit de vergunning m.b.t. het lot bouw (bv. door minstens evenveel parkeerplaatsen te voorzien als aangegeven werd in de vergunning m.b.t. de gebouwen), met onder andere het prekadastratie- en rooilijnenplan cf. het Decreet op de Gemeentewegen met de over te dragen zones (met de oppervlaktes en een eigenaarstabel. Gelet op het Decreet op de Gemeentewegen nam de gemeenteraad dd. 21/11 een beslissing m.b.t. het (weliswaar licht) gewijzigde tracé der wegenis.

Het CBS dient echter nog een beslissing te nemen m.b.t. de aflevering van de eigenlijke omgevingsvergunning van het lot infrastructuur. Tenslotte moet ook nog een onderlinge desaffectatie (tussen Woonveer en de gemeente) gebeuren voor die gronden die van openbaar naar privaat domein gaan. Het CBS nam pas op 10/01/2023 een beslissing m.b.t. de eigenlijke aanvraag omgevingsvergunning voor de buitenaanleg, waarbij ook de bezwaarschriften behandeld werden.

Op 14/12 besliste de raad, ondanks het mogelijke risico op een stillegging van de bouwwerken en de daaraan gekoppelde potentiële eis tot schadevergoeding in hoofde van aannemer Maatschap Gillion (Bouw-Construct) om over te gaan tot de kennisgave (niet-)gunning en aansluitend de **bestelling der (bouw)werken**, uiteraard pas van zodra de VMSW onze aanvraag tot toewijzing op het jaarbudget dd. 7/12 heeft afgehandeld.

3.2. Vervangbouwproject Gebr. Van Benedenlaan in Ruisbroek (complex 104 deelproject A&C) – bouw van 29 entiteiten

Gelet op de mogelijke schrapping van de verrichting m.b.t. deelproject A-C (bouw van 29 entiteiten) en teneinde de Beoordelingscommissie op 22/2 een geïnformeerde beslissing te laten nemen, werd m.b.t. deelproject A-C op 15/2 een motivatienota ingediend opdat de Beoordelingscommissie het dossier niet zou schrappen van de korte termijnplanning (KTP). Daarbij werd de Beoordelingscommissie in kennis gesteld van de recentste info.

Na ruim voorafgaand overleg heeft onze raadsman op 8/8 een schrijven overgemaakt aan de raadsman van de beide ontwerpers. Eind augustus ontvingen we de simulatietabel & de aangepaste plannen. De tegenpartij is ingegaan op onze suggestie en drong aan op een fysieke vergadering, die plaats vond op 12/10. Woonveer blijft proberen om op constructieve wijze tot een oplossing te komen.

Op 14/12 besliste de raad om onverwijld over te gaan tot het **opstellen van de vergunningsaanvraag** voor het niet uitvoerbare gedeelte. Gelet op de schadebeperkingsplicht en het gegeven dat de ontwerpers geen advies verlenen inzake de (al dan niet noodzakelijke/ preferabele) opdeling van het project, besloot de raad bovendien om de niet gecontesteerde delen **in aanbesteding te laten gaan**. De raad van bestuur vreest immers o.a. voor de kans op betwisting van de nieuwe vergunning, hetgeen bij niet-aanbesteding het volledige project zou vertragen.

3.3. Project Spoortuin-Beiaardhof in Puurs

Woonveer beschikt over 40 garages aan het Kerkplein in Puurs.

Op 9/6/2022 gaat de raad akkoord met een **samenwerkingsovereenkomst** met de gemeente Puurs-Sint-Amands m.b.t. een woonontwikkeling door een private projectontwikkelaar (publiek/private samenwerking).

In navolging van de raad van bestuur dd. 14/12 werd de gemeente Puurs-Sint-Amands ervan in kennis gesteld dat nota genomen werd van de beslissing dd. 05/09 van de gemeenteraad, waar goedkeuring verleend werd aan het gunningsvoorstel van de dienst Ruimte om de **opdracht "projectontwikkelaar"** te gunnen aan de economisch meest voordelige bieder, zijnde Investpro Projects, Steenweg op Blaasveld 56a te Mechelen tegen het nagerekende offertebedrag van € 1.350.000.

In deze prijs werd voor lot 1 € 550.000 geboden en voor lot 2 (Woonveer Klein Brabant) € 800.000. De aankoop van de garages voor gemeente Puurs-Sint-Amands bedraagt € 500.000 incl. BTW (20 x € 25.000 incl. Btw). De aankoop van de garages voor Woonveer Klein Brabant bedraagt € 500.000 incl. BTW (20 x € 25.000 incl. Btw).

3.4. J. Hallezlaan (complex 806) - Bloemenlaan (complex 807) te Sint-Amands

Woonveer plant hier een vervangbouwproject. De gemeente Puurs-Sint-Amands gaat alvast akkoord met de algemene visie om in deze zone een vervangbouwproject te voorzien.

Er werd nog gepoogd om 2 woningen te verwerven. Na eerdere aankoop van Bloemenlaan 20 werd ook een gesprek aangegaan met de eigenaars van Bloemenlaan 10 & 14. Op 6/4 beslisten de eigenaars om niet te verkopen. Bijgevolg kan de projectsite afgebakend worden en de procedure voor de aanstelling van het ontwerpteam voorbereid worden.

Op 27/7 werd het bestek m.b.t. de **aanstelling van het ontwerpteam** (onderhandelingsprocedure met voorafgaande bekendmaking) gepubliceerd op e-Notification. De biedingen werden verwacht tegen 20/9. De gunning gebeurde op de raad van bestuur dd. 9/11/2022. Op basis van het gunningsverslag besloot de raad "Team Kampvuur" uit Gent aan te stellen als ontwerpteam.

3.5. Project appartementen Bloemenlaan in Sint-Amands

Dit project voorziet in vervangbouw van de 12 bestaande appartementen (complex 808).

Eind oktober 2021 bezorgde ontwerper Bruno Callaert een **aangepast schetsontwerp**. Na een interne analyse werden onze opmerkingen op 15/12/2021 overgemaakt aan de ontwerper.

Op 24/2 vond een overleg plaats met de gemeente (diensten RO, patrimonium en mobiliteit) m.b.t. het voorontwerp, waarna Woonveer groen licht kreeg. Het leek aangewezen om onze keuzes / principes voor te leggen aan de gemeente (dienst RO & patrimonium), zodat we groen licht zouden krijgen en meteen ook duidelijk zou worden welke zone desgevallend moet aangekocht worden.

Wat betreft de over te dragen zones vraagt de dienst patrimonium een aanzet te geven met een opsplitsing tussen privaat & publiek domein ter voorbereiding van de latere desaffectatie en aankoop. Bijgevolg werd het schetsontwerp op 9/3 bij de VMSW ingediend. Op 9/6 ontvingen we de opmerkingen van de sectorarchitect, waarover werd teruggekoppeld met de ontwerper.

Op het Lokaal Woonoverleg dd. 4/3 werd **de beleidstoets** uitgevoerd, zodat het project kan opgenomen worden op de projectenlijst (= lijst van projecten in Vlaanderen die in een later stadium voorgelegd worden aan de Beoordelingscommissie voor opname op de meerjarenplanning (na goedkeuring voorontwerp) & de korte termijnplanning (fase uitvoeringsdossier).

Op 30/8 vond m.b.t. de aangepaste plannen een nieuw (digitaal) overleg plaats met de dienst ruimtelijke ontwikkeling. Na interne bespreking bevestigde de dienst ruimtelijke ontwikkeling dat de gemeente principieel akkoord gaat. De gewijzigde inplanting zorgt voor een betere oriëntatie van de achterliggende woningen en een kwalitatievere binnentuin.

Aandachtspunten zijn de desaffectatie van het gedeelte openbaar domein en tijdig overleg met Elia gelet op de hoogspanningsleiding die op korte afstand van het project loopt. De gebouwen zitten alleszins buiten de gevarenzone, maar tijdens de uitvoering zal hiermee wel rekening moeten gehouden worden. Het aangepaste ontwerp zal opnieuw afgetoetst worden bij Elia.

Op 5/10 werd alvast het aangepaste schetsontwerp bij de VMSW ingediend. Op 25/10 werd hun advies overgemaakt aan de ontwerper.

3.6. P. Somerslaan & Molenplein te Breendonk & Heidestraat in Sint-Amands (complex 804)

Op de raad van 13/10/2021 werd het aangepaste project toegelicht: de vervangbouw van 6 woningen **in P. Somerslaan - Molenplein** te Breendonk (complex 301).

Op 27/1 werd Net Architectuur bvba aangesteld als **ontwerpteam**. Op 9/3 vond een overleg plaats, waarbij het 1e schetsontwerp werd geanalyseerd. Ondertussen werden bepaalde zaken ook al afgetoetst bij de gemeentelijke dienst ruimtelijke ontwikkeling. Landmeter Van Opstal bezorgde op 16/3 de digitale versie van het meetplan van de site P. Somerslaan & Molenplein te Breendonk (complex 301).

In **complex 804** plannen we een (vervangbouw)project : **Heidestraat** 100-102-104-108-112-114 te Sint-Amands. In navolging van de raad van bestuur dd. 8/6 werd Net Architectuur ervan in kennis gesteld dat de raad opteerde voor variant 3, met name 3 koopwoningen en 5 huurappartementen, en het aangewezen achtte om ook het perceel Heidestraat 108 te bebouwen.

Op 7/7 volgde een digitaal overleg met de dienst ruimtelijke ontwikkeling, wat ons toeliet het voorstel af te toetsen en -mits goedkeuring- voor advies in te dienen bij de VMSW. De dienst ruimtelijke ontwikkeling keurde het voorstel goed.

De plannen van Net Architectuur werden door onze dienst projecten uitvoerig geanalyseerd. Begin september ontvingen we de (aan de opmerkingen) aangepaste plannen. Op 19/9 werd het aangepaste schetsontwerp van Net Architectuur voor nazicht ingediend bij de VMSW. Op 13/10 ontvingen we de opmerkingen van de sectorarchitect, die (na analyse) op 19/10 werden overgemaakt aan Net Architectuur, die op 26/10 de aangepaste plannen bezorgde.

3.7. Vrijhalsweg te Breendonk

Hier voorziet Woonveer de realisatie van 5 wooneenheden voor verhuur.

Op 9/12/2021 bezorgde ontwerper Bruno Callaert het aangepaste voorontwerp, waarop bij mail dd. 17/12/2021 onze opmerkingen werden overgemaakt. Op 23/2 werd het **finale voorontwerp** ingediend bij de VMSW, die het op 6/4 goedkeurde.

Op 5/9 werd de **aanvraag omgevingsvergunning** ingediend. De omgevingsvergunning werd op 13/12 afgeleverd door het CBS van Puurs-Sint-Amands, waarna de aanplakking gebeurde op 21/12. Op 22/12 werd de foto van de gele affiches opladen in het Omgevingsloket.

3.8. Kuipersweg (site Keppel) te Ruisbroek

Hier voorziet Woonveer de bouw van 4 wooneenheden voor verhuur.

Op 9/12/2021 bezorgde de ontwerper Bruno Callaert het aangepaste voorontwerp, waarop bij mail dd. 17/12/2021 onze opmerkingen werden overgemaakt.

Op 23/2 werd het **finale voorontwerp** ingediend bij de VMSW, die het op 6/4 goedkeurde.

Op 5/9 werd de **aanvraag omgevingsvergunning** ingediend. Bij aangetekend schrijven dd. 25/10 heeft de gemeente ons in kennis gesteld van de bekendmaking van het openbaar onderzoek, dat op 4/11 werd opgestart. Op 27/10 werden 2 gele affiches aangeplakt. De uiterste datum van de beslissing is 7/2/2023.

3.9. Project Tashorik – Schaafstraat in Breendonk

Woonveer plant de bouw van woonentiteiten in de (gemeentelijke) verkaveling Schaafstraat te Breendonk (Tashorik).

Op 24/11/2021 bezorgde ontwerper Jeroen Scholliers (SAN-CMU) het aangepaste voorontwerp, dat op 3/12/2021 overgemaakt werd aan de gemeentelijke dienst RO.

Op 17/2 werd het schetsontwerp van Jeroen Scholliers ingediend bij de VMSW. Op 24/2 vond een overleg plaats met de gemeentelijke dienst RO, die zich -behoudens kleine opmerkingen- kon vinden in het voorliggende ontwerp.

Op 18/4 werd de beleidstoets door de gemeentelijke woonambtenaar opgeladen in het Projectportaal. Op 4/5 werd het voorontwerp ingediend bij de VMSW. Op 22/6 werd het technisch gunstig geadviseerd. Deze verrichting werd op 24/6 opgenomen op de meerjarenplanning.

Op 2/9 werd de **aanvraag omgevingsvergunning** ingediend. Bij aangetekend schrijven dd. 26/10 heeft de gemeente ons in kennis gesteld van de bekendmaking van het openbaar onderzoek, dat op 5/11 wordt opgestart. Op 28/10 werd de gele affiche aangeplakt. De datum van de aanplakking en de foto werd opgeladen in het Omgevingsloket. De uiterste datum van de beslissing is 8/2/2023.

De ontwerper deelde op 20/11 mee dat het uitvoeringsdossier tegen eind 2022 uitgewerkt zou worden. Eind december 2022 werd de ontwerper ervan in kennis gesteld dat we alternatieven onderzoeken voor verwarming/sanitair warm water en eventueel ventilatie.

3.10. Vervangbouwproject P. Huveneersstraat – Kon. Astridlaan te Hingene

Ontwerp

M.b.t. de opmaak van de stedenbouwkundige studie betekende de VMSW op 17/11/2021 de gemotiveerde gunningsbeslissing (voor € 19.200,00) aan 2DVW Architecten. Dit bedrag wordt ten laste genomen door de VMSW.

Op 26/1 vond de (digitale) startvergadering m.b.t. de **opmaak van de stedenbouwkundige studie** plaats, waarop de gemeente, Woonveer, 2DVW Architecten en de VMSW aanwezig waren. De volgende vergadering zou plaatsvinden op 23/2, maar werd -gelet op de coalitiewissel in Bornem- uitgesteld.

Op 4/5, 8/7 & 1/9 werd de gemeente verzocht uitsluitsel te bieden opdat spoedig een nieuwe vergadering zou kunnen gepland worden. Op 30/11 ontvingen we een reactie waarbij het de bedoeling is om met alle partners een overleg te hebben over de stedenbouwkundige studie en de to do's te bespreken. De eerstvolgende vergadering is voor begin 2023.

Sloop

M.b.t. het sloopdossier besliste het directiecomité dd. 19/11/2021 om de opdracht te gunnen aan De Boeck Floris bv. Op basis van het gunningsdossier wordt het subsidiebedrag ingeschat op 74.382,00 € (exclusief btw). De sloopwerken (fase 1) gebeurden in de loop van februari.

In navolging van de raad van bestuur dd. 9/2 werd de architectuurovereenkomst m.b.t. de sloop van de 2^{e} reeks woningen ter ondertekening overgemaakt aan Jeroen Scholiers (SAN-CMU).

Onbewoonbare woning

Onze woning **Pastoor Huveneersstraat 23** werd op 19/10/2012 opgenomen in de Vlaamse inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen. Bijgevolg ontving Woonveer al enkele jaren een aanslagbiljet 'verkrottingsheffing'. Op 26/11/2021 werd op basis van de sloopvergunning een vrijstelling (cf. aanvraagformulier tot opschorting van de heffing) aangevraagd. Bij schrijven dd. 29/11 heeft Wonen Vlaanderen de heffing onbewoonbare woning opgeschort. Van zodra de sloopwerken voltooid zijn, moeten we Wonen Vlaanderen op de hoogte brengen en aantonen dat de sloop voltooid is. Om de woning uit de

VIVOO te laten schrappen moet de gemeente Bornem een opheffingsbesluit te maken waarvan we Wonen Vlaanderen een kopie moeten bezorgen.

Op 14/6 ontvingen we het opheffingsbesluit van de burgemeester van Bornem tot ongeschiktheid en onbewoonbaarheid van het (ondertussen gesloopte) pand Pastoor Huveneersstraat 23. Dit werd overgemaakt aan de Vlaamse Belastingdienst. Wonen Vlaanderen bevestigde dat het pand geschrapt werd uit de inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woningen.

Aankoop woningen

Op 6/1 ontvingen we een aangetekend schrijven van de raadsman van de eigenaars van **Kon. Astridlaan 88** te Hingene. Hierop werd op 27/1 een uitnodiging tot overleg overgemaakt. De eigenaars gingen hier echter niet op in.

Op 12/1 deelde de afdeling Vastgoedtransacties mee dat hun schatter een akkoord bereikte met de eigenaars van het pand **P. Huveneersstraat 3** en de opzoekingen voor de opmaak van de akte werden opgestart. De akte werd op 27/9 verleden.

Medio augustus informeerde de raadsman van de eigenaars van het pand **Kon. Astridlaan 88** naar de stand van zaken van de onteigeningsprocedure die al enige tijd geleden werd beslist door de raad van bestuur van Woonveer. In dat verband is het essentieel dat spoedig duidelijkheid bestaat over de stedenbouwkundige krijtlijnen (cf. stedenbouwkundige studie).

3.11. Coolhemstraat te Kalfort

Op 22/11/2021 startte aannemer Bruno Spiessens met de sloopwerken. Deze werden beëindigd in maart.

3.12. Puursesteenweg 158/170 te Bornem

Op 2/6 gingen de sloopwerken van Puursesteenweg 158 en 170 van start. Daarbij werd vastgesteld dat de zijgevel van de appartementen Puursesteenweg 172-174 (in snelbouw) niet verankerd werd aan de dakconstructie, zodat deze los staat. Bijgevolg bestaat er een groot **risico voor de stabiliteit** van de appartementen. Daarom werden de afbraakwerken van de aangrenzende woning (nr. 170) niet hervat.

Omdat de start van ons nieuwbouwproject pas over enkele jaren te verwachten valt en het pand nr. 170 op deze manier (half gesloopt) niet kan blijven staan, werd met de eigenaars VME Borneo op 25/1 het gesprek aangegaan over :

- *de muurovername (met vergoeding per m²)*
- *de extra kosten voor het stutten van de muur / appartementen (in afwachting van de realisatie van ons nieuwbouwproject)*

In haar schrijven dd. 10/9 stemde de VME Borneo ermee in om de scheidingsmuur over te kopen aan de helft van de waarde, zoals deze zal bepaald worden door een landmeter-expert. In navolging van de raad van bestuur dd. 14/9 werd studiebureau Van Opstal aangesteld. De VME is bereid om het ereloon van de landmeter-expert op zich te nemen en verzocht Woonveer immers om de offerte van de landmeter-expert incl. het bedrag van de overnameprijs te bezorgen.

Wat betreft de kosten voor het in stand houden van de over te nemen muur wenst de VME het verdere onderzoek af te wachten betreffende de acties die nodig zijn om de muur voldoende stabiel te houden,

mede omdat deze kosten vooralsnog niet bepaald werden. De VME stelde in dat verband voor om bij de verdere afbraak enkele dwarse steunmuren tijdelijk (tot de start van het nieuwbouwproject) te laten staan om hiermee een zo budgetvriendelijk mogelijke oplossing te bekomen. Studiebureau Tecobe werd om advies gevraagd.

4. Mogelijke (vervangbouw)projecten

4.1. P. De Strooperstraat te Mariekerke (bejaardenwoningen).

Eerder werd Bogaerts Architectuur & Interieur bvba (BAI) door de raad van bestuur van Eigen Woning cvba aangesteld als ontwerper voor de vervangbouw van 7 bejaardenwoningen in de P. De Strooperstraat te Mariekerke.

Voor de realisatie van dit project is een **afwijking op het RUP noodzakelijk**. Eind 2021 liet de dienst RO van de gemeente liet weten dat -na overleg met de bevoegde schepen- middels beslissing van het CBS de minicompetitie zal opgestart worden voor de gunning van het RUP aan een studiebureau. Op 6/1 ontvingen we de draftversie van het bestek. Op 18/1 werd de minicompetitie opgestart ; de biedingen werden verwacht tegen 4/2. Geen van de 3 studiebureaus diende echter een offerte in.

Op 15/4 ontvingen we van de gemeente een voorstel van werkwijze waarbij **IGEMO** zou aangesteld worden. Op 31/5 hebben we gemeld dat we ons kunnen vinden in de voorgestelde werkwijze.

Omdat het er finaal op zal neerkomen dat de onderdelen van het RUP die een verdichting verhinderen (zoals vb. de 10 meter-regel en de dakhelling) zullen moeten aangepast worden (wat ons moet toelaten ons vervangbouwproject te realiseren), is de kans o.i. groot dat het RUP zal moeten herzien worden. We hebben de gemeente verzocht om ons & onze ontwerper BAI vanaf de aanstelling te betrekken bij de verdere ontwikkeling.

Op 30/11 vond de startvergadering plaats met Igemo. Op 8/12 ontvingen we het verslag.

4.2. Meesterproef 2022 – Vlaams Bouwmeester – Flierke

In navolging van de raad van bestuur dd. 6/4 werd op 5/5 onze kandidatuur ingediend voor deelname aan de Meesterproef 2022 (Team Vlaams Bouwmeester) met het **vervangbouwproject binnengebied Flierke** te Puurs.

Voor de editie van de **Meesterproef 2022 Sociaal Wonen** selecteerde het Team Vlaams Bouwmeester, samen met de VMSW, de VVH, het platform Kunst in Opdracht en het kabinet van Vlaams minister van Wonen Matthias Diependaele tien uitdagende projecten. Eind 2022 gaan jonge en beloftevolle ontwerpers en kunstenaars aan de slag om ontwerpvoorstellen uit te werken. Met de Meesterproef biedt de Vlaamse Bouwmeester ontwerpers en kunstenaars de kans om een eerste opdracht te realiseren voor een publieke opdrachtgever.

Het vervangbouwproject binnengebied Flierke van Woonveer behoort tot de 10 geselecteerde projecten.

Op 6/7 vond een (digitaal) overleg plaats met Christa Dewachter (team Vlaams Bouwmeester), die de opdracht zal begeleiden. Lieve Vermeiren (Vermeiren-Decoster) zal aangesteld worden als meter.

Op 17/8 werd een bezoek gebracht aan de projectlocatie en op 29/8 vond in het Atelier Vlaams Bouwmeester te Brussel de projectdag plaats.

Op 12/9 werd het meetplan besteld bij studiebureau Van Eester.

Op 14/10 werd op de website van het team Vlaams Bouwmeester het bericht gepubliceerd m.b.t. de **oproep aan de ontwerpers** (max. 3 jaar afgestudeerd), die tot 11/11 loopt.

Op 23/11 vond in ons kantoor het selectiemoment plaats, waar drie ontwerpers gekozen werden die uitgenodigd zullen worden om een offerte in te dienen. Op 23/11 werd de projectdefinitie voor nazicht overgemaakt aan de dienst RO. Begin 2023 zal een plaatsbezoek en eerste briefing aan de ontwerpers plaatsvinden.

Op 19/12 vond in Oostende de inspiratiedag plaats, waar de jonge ontwerpers en kunstenaars, de meters en peters, de opdrachtgevers en de stuurgroep werden samengebracht.

Op 14/12 besliste de raad om deel te nemen aan de **kunstopdracht** in het kader van de Meesterproef en hiervoor een budget van 20.000,00 € te voorzien. Bij de gemeente Puurs-Sint-Amands wordt afgetoetst of de gemeente hierbij wenst betrokken te worden en/of financieel tussenkomt. De raad merkt wel op dat er een link moet bestaan met (bewoners)participatie (cf. betrekken van de buurt), wat in het kader van onze visitatie een werkpunt vormt.

4.3. Vredelaan 25-27-29-31 & Anjerlaan 7-9 in Breendonk

In navolging van de raad van bestuur dd. 9/11 werd 'Landmeters- en studiebureau bvba Van Opstal' op 15/11 aangesteld voor de opmaak van een schattingsverslag van de woning Anjerlaan 11 te Breendonk.

De eigenaars werden hiervan in kennis gesteld.

5. Renovatie & onderhoud

5.1. Dringend onderhoud en herstellingen

In een patrimonium van ruim 1.500 woningen en appartementen zijn er steeds kleine en grote herstellingen uit te voeren.

Woonveer beschikt over een **meldpunt bij de dienst onderhoud.** Technische problemen kunnen gemeld worden:

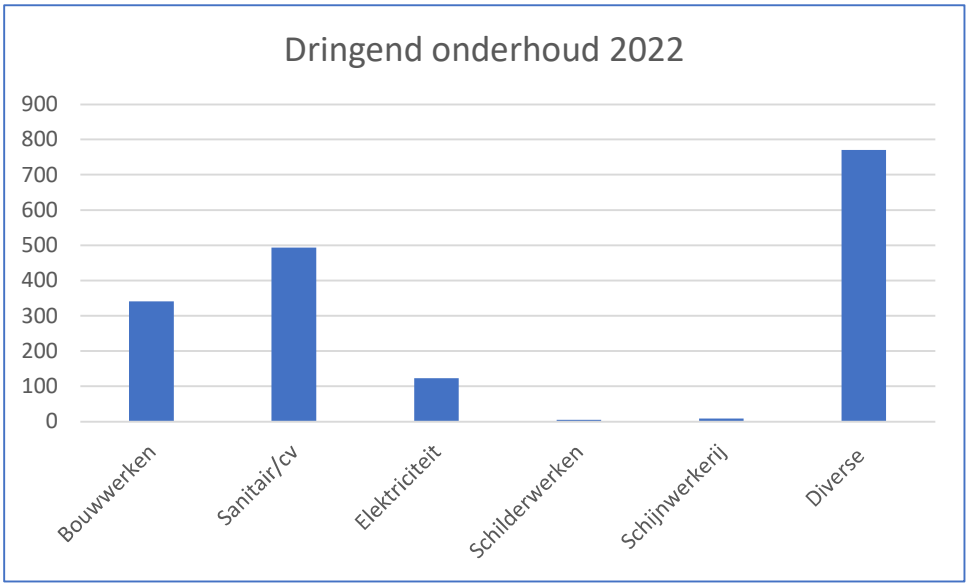
- per telefoon
- per mail
- via de website

Die herstellingen worden uitgevoerd door ons team van 4 arbeiders of in onderaanneming door externe gespecialiseerde ondernemingen.

Wie de kosten van de herstelling moet betalen (huurder of eigenaar) is vastgelegd in de brochure ZieZo!... van het Agentschap Wonen Vlaanderen.

In 2022 registreerde Woonveer **1.741 interventies**. In totaal spendeerde Woonveer **€ 842.509** aan dringend onderhoud en herstel van het patrimonium.

Aard van de herstelling	**Aantal opdrachten**	**Bedrag**
Bouwwerken	341	166.156
Sanitair/cv	493	344.759
Elektriciteit	123	68.060
Schilderwerken	5	61.143
Schrijnwerkerij	9	59.180
Diverse (ontstopping, tuinonderhoud, poetswerk…)	770	143.211
TOTAAL	**1.741**	**842.509**



5.2. Herstellingswerken dak Puursesteenweg 5-7 te Bornem (complex 613)

In het project m.b.t. de herstellingswerken aan het dak van de appartementen Puursesteenweg 5-7 te Bornem (complex 613) werd in navolging van de raad van bestuur dd. 8/12/2021 (waar beslist werd de centrale verwarming te renoveren en ventilatie-units te plaatsen) de overeenkomst ter ondertekening overgemaakt aan studiebureau Otico. Tevens werden de plannen van studiebureau Otico overgemaakt aan ontwerper studio Klein-Brabant.

Op 23/2 vond een overleg plaats met studio Klein-Brabant en studiebureau Otico, waar nog enkele details i.v.m. kokers en omkastingen besproken werden. Op 5/5 bracht studiebureau Otico een bezoek aan de appartementen, waarna het ontwerpdossier bezorgd werd. Tevens werden de plannen van studiebureau Otico overgemaakt aan ontwerper studio Klein-Brabant.

Studio Klein-Brabant diende de **aanvraag omgevingsvergunning** voor het bouwverlof in. Op 15/9 werd de omgevingsvergunning afgeleverd door het CBS van Bornem.

Op 6/10 werd het ontwerpdossier voor nazicht overgemaakt aan de VMSW. Op 16/11 deelde de VMSW mee dat de beleidstoets moet uitgevoerd worden, zodat de vraag werd voorgelegd aan het lokaal woonoverleg dd. 6/12, dat gunstig adviseerde. Kortelings zal het CBS hierover nog een beslissing nemen. Eerder werd de renovatietoets positief geadviseerd.

5.3. Vervanging van verhardingen te Wintam en Liezele

In het dossier m.b.t. de vernieuwing van verhardingen in de Duiventilstraat te Wintam & Verberdestede te Liezele (ontwerper "Artuur architectuur en ruimtelijke planning cvba", aannemer Caethoven) vond de voorlopige oplevering der werken plaats op 18/12/2020.

Bij aangetekend schrijven dd. 3/2 werd het saldo van de borgstelling vrijgegeven.

Vredegerecht

Op 19/4/2021 werd een dagvaarding betekend met het oog op de inleiding op de zitting dd. 10/5 van het Vredegerecht te Willebroek, dit n.a.v. een lichamelijk schadegeval (cf. dossier m.b.t. de vernieuwing van verhardingen in de Duiventilstraat te Wintam & Verberdestede te Liezele) van de huurder van de woning Duiventilstraat 68 te Wintam. Er werd via onze polis BA-uitbating een raadsman ter beschikking gesteld.

5.4. Renovatieproject Beerdonkstraat 19 – Luipegem 188

In het najaar van 2021 voerde Weckx-Van Pellicom renovatiewerken uit in Beerdonkstraat 19 en Luipegem 188 in Branst. Op 22/12/2021 vond de voorlopige oplevering der werken plaats. De **ingebruikname gebeurde op 1/2/2022.**

5.5. Kruidtuin in Sint-Amands

Woonveer plant aan de Kruidtuin te Sint-Amands een **renovatieproject van 14 studio' s** (complex 810).

In navolging van de raad van bestuur dd. 10/11/2021 werd de opdracht toegewezen aan architectenbureau Vanhecke en Suls bvba. Op 2/2 vond met architectenbureau Vanhecke en Suls bvba een 1e overleg en op 16/2 een plaatsbezoek plaats.

In dit dossier ontvingen we van architectenbureau Vanhecke en Suls bvba op 24/10 de plannen, kostenraming en nota m.b.t. het schetsontwerp. Op 28/11 ontvingen we van architectenbureau Vanhecke en Suls bvba de simulatietabel, tabeloverzicht van de WO-meting en de aangepaste kostenraming.

5.6. Schilderwerken – programma 2022

In het **project m.b.t. de schilderwerken (programma 2022 - ontwerper Stein Michiels)** werd in het directiecomité beslist om de inkomdeuren (tussen de algemene traphal en de individuele appartementen) van de appartementen in de Eikenlaan, Wilgenlaan en Nieuwe Kouterstraat 101-103-105 vóór de aanvang van de schilderwerken te laten vervangen door branddeuren, zodat we in regel zijn met de brandwetgeving. In Eikenlaan en Wilgenlaan is de deuromlijsting in metaal. Voor Eikenlaan (complex 610) zijn dit 24 deuren ; voor Wilgenlaan (complex 612) 12 deuren & voor Nieuwe Kouterstraat (101-103-105 ; complex 612) 12 deuren. De raming bedraagt haast 20.000 €.

Op die manier:

- *valt de kost van het schilderen van de deuren weg*
- *kunnen de nieuwe branddeuren een afgewerkte laag hebben zodat ze niet meer geschilderd moeten worden*

5.7. Renovatie inkomhallen

In het dossier m.b.t. de renovatie van inkomhallen van appartementen in Bornem (Houtenmolenstraat, Beerdonkstraat en Prins Albertlaan) werd de opdracht gegund aan Vanderbiesen bvba.

De werken omvatten :

- verwijderen van plinten op het gelijkvloers
- schilderwerken muren en plafonds, alsook onderzijde trappen
- schilderwerken binnendeuren (inkomdeuren appartementen)
- plaatsen van plinten op gelijkvloers
- schilderwerken uitbouw appartementenblokken Beerdonkstraat (wellicht inkom van de appartementen)
- plaatsen van deurstoppen
- herstellen van glas in uitbouw

In november 2021 werd gestart in één complex (complex 608-Beerdonkstraat) en begin 2022 volgden de overige twee complexen. De werken werden op 22/2 voorlopig opgeleverd.

5.8. Technische installaties centrale verwarming

Vervanging technische installatie centrale verwarming

- In het project m.b.t. de renovatie van de technische installaties centrale verwarming van **10 éengezinswoningen in de Kouterveldweg 2-20** (complex 609) te Bornem (met aannemer Hesa) vond de voorlopige oplevering plaats op 19/1. In sommige woningen werd ook dakisolatie en vervanging van glas voorzien.
- In het project m.b.t. de renovatie van de centrale verwarming in **12 appartementen in de Beerdonkstraat** (met aannemer Heyndrinckx bvba) vond in januari de voorlopige oplevering plaats.
- In het project m.b.t. de renovatie van de technische installaties centrale verwarming van **5 appartementen (complex 609) & 7 appartementen (complex 621) in de Houtenmolenstraat** te Bornem stelde de raad van bestuur studiebureau Otico aan als ontwerper voor de vervanging van de gaskachels (door een centrale verwarmingsinstallatie) in de resterende appartementen. Op 11/2 bezorgde studiebureau Otico het ontwerpbestek. De raming bedraagt 240.700,00 €, wat hoger ligt dan € 140.000. Bijgevolg werd een onderhandelingsprocedure zonder voorafgaande bekendmaking opgestart. Op 14/12 wees de raad de werken toe aan aannemer Calinova bv uit Sint-Truiden voor het bedrag van haar offerte, d.w.z. € 298.348,21. Op 18/5 werd het project alvast opgenomen op de korte termijnplanning (cf. FS3-financiering).
- In het project m.b.t. de renovatie van de technische installaties centrale verwarming van **93 entiteiten (5 percelen – diverse complexen – programma 2022)** werd de overeenkomst op 1/3 ter ondertekening overgemaakt aan studiebureau Otico voor het opmaken van het ontwerp.
- Programma 2022: gelet op de hoogdringendheid werd **voor complex 303 (5 woningen in Breendonk – Anjerlaan & Krokuslaan**) op 18/7 een onderhandelingsprocedure zonder voorafgaande bekendmaking opgestart. Op 28/7 werden deze werken gegund aan aannemer Heyndrickx. De werken vingen aan op 22/8 en werden voorlopig opgeleverd op 26/9.

Onderhoudscontract technische installaties centrale verwarming

Eerder werd beslist om in 2021 opnieuw een globale (Europese) opdracht te publiceren (openbare procedure voor 4 jaar ; 2022-2023 + mogelijk 2 jaar) m.b.t. het **onderhoud van de technische installaties centrale verwarming en schouwen** in het patrimonium.

Er vond een onderhoud plaats met de 2 inschrijvers. De meetstaat (met de juist geraamde hoeveelheden) werd ter beschikking gesteld van de inschrijvers teneinde hen toe te laten tegen 15/5 een BFO in te dienen.

Eerder verkreeg het directiecomité machtiging van de raad van bestuur om de opdracht te gunnen. Op 9/6 werd **Heyndrickx Service bv** in kennis gesteld van de gunning. Op 30/8 werd gestart met de onderhoudsbeurten.

5.9. Vervanging van de buitenschrijnwerkerij

In het kader van vervanging van de buitenschrijnwerkerij in de **Vleminckxstraat** te Hingene (complex 211) **en Borg- & L. Van der Looystraat** te Sint-Amands (complex 811) werd op 13/10/2021 "Ingenieurs- en architectenbureau Bruno Callaert bv" aangesteld als ontwerper.

Op 10/11/2021 hechtte de raad haar goedkeuring aan de vervanging van de buitenschrijnwerkerij in **Aspergevelden** (6 woningen ; complex 504) en **Fabiolapark** (2 woningen ; complex 505) te Kalfort. Op 15/12/2021 werden de werken in Aspergevelden gegund aan Van Praet nv. Op 29/8 werden deze werken voorlopig opgeleverd. Op 6/5 werden ook de werken in het Fabiolapark gegund aan Van Praet nv.

5.10. Opmaak energiecertificaten

In 2018 werd EPCkeuring.be (Energimmo invest) in kennis gesteld dat hun prijsofferte werd weerhouden voor de

- opmaak van 516 energieprestatiecertificaten volgens bestek.
- opmaak van losse energieprestatiecertificaten bij nieuwe verhuringen gedurende een periode van 2 jaar (tot 31 december 2021) voor de stukprijs van € 94,00-.

Het energiecertificaat is een essentieel element in het kader van de berekening van de Energiecorrectie.

In de loop van 2022 ontving Woonveer in totaal **122 getekende originele energieprestatiecertificaten**.

- 19/1: voor 20 entiteiten
- 31/1: voor 20 entiteiten
- 17/2: voor 24 entiteiten
- 25/4: voor 21 entiteiten
- 10/6: voor 7 entiteiten
- 7/7 : voor 6 entiteiten
- 8/9: voor 11 entiteiten
- 19/10: voor 13 entiteiten

Eind 2022 stopt de samenwerking met Energimmo Invest bvba.

Op haar zitting dd. 21/1 nam het directiecomité (hiertoe gemachtigd door de raad van bestuur dd. 12/1) een beslissing m.b.t. de **deelname aan de groepsaankoop EPC (VVH**).

Begin april besliste de raad van bestuur van VVH de opdracht te gunnen, maar één van de niet-gekozen inschrijvers dreigde met juridische stappen vanwege procedurele onvolkomenheden. Daarom werd de gunningsbeslissing ingetrokken en besloten om de procedure af te sluiten. Een nieuw bestek werd gepubliceerd. Op 4/7 werd in de raad van bestuur van de VVH een beslissing genomen m.b.t. de gunning van de opdracht van de **groepsaankoop EPC en EPC gemene delen aan Vastgoedexperts BV uit** Wechelderzande.

Nieuwe opdrachten worden vanaf 1/1/2023 toebedeeld aan Vastgoedexperts BV (cf. groepsaankoop VVH).

5.11. Groenonderhoud patrimonium

Eerder verkreeg het directiecomité machtiging van de raad van bestuur om de opdracht te gunnen, wat gebeurde op 1/6. De notulen van het directiecomité dd. 1/6 werden op 2/6 opgeladen op het portaal van Afdeling Toezicht en ter kennis gebracht van de raadsleden.

Op 9/6 werd tuinaannemer **Outdoor JD** in kennis gesteld van de gunning.

5.12. Liften

Keuring liften

Destijds werden de overeenkomsten met de keuringsfirma's van de liften opgemaakt naargelang de liften in gebruik werden genomen, wat resulteerde in verschillende vervaldata en overeenkomsten.

Sinds de fusie dd. 18/12/2018 beschikt Woonveer over 8 personenliften. Bij aangetekend schrijven dd. 15/6/2021 werden de keuringsfirma's ervan in kennis gesteld dat de overeenkomsten m.b.t. de keuring van liften beëindigd worden per 1/09/2022. Vanaf deze datum zal een nieuwe overeenkomst m.b.t. de keuring van de liften en de wettelijk verplichte risicoanalyse aanvangen.

Op 13/5 werd de prijsvraag m.b.t. de keuring van de liften en de opmaak van een risicoanalyse opgestart.

We ontvingen 3 biedingen. Deze opdracht werd gegund op de raad van bestuur dd. 8/6 aan **O.C.B. vzw**. De overeenkomst vangt aan op 1/9.

Vervanging lift

De lift in Begijnhofstraat 14 te Puurs dateert van 1999 en is al een tijd buiten gebruik. De raad ging op 13/10/2021 akkoord met het voorstel van studiebureau Otico om een nieuwe lift te plaatsen met tractiesysteem. Studiebureau Otico werd aangesteld om een bestek op te stellen.

Op 29/6 werd de prijsvraag opgestart voor de aanstelling van de veiligheidscoördinator ontwerp- en verwezenlijking. Deze opdracht werd gegund aan Safe Construct.

Op basis van het lastenboek van studiebureau Otico zal later een prijsvraag (onderhandelingsprocedure zonder voorafgaande bekendmaking) opgestart worden. De werken omvatten naast het wegnemen van de huidige lift en plaatsing van de nieuwe lift ook bouwkundige werken bovenaan de liftschacht en bovendaks.

5.13. Renovatie woningen jaren 70

In het project m.b.t. de **vervanging van keukens en badkamers & keuring elektriciteit en plaatsing ventilatie in 210 woningen van de jaren '70** werd het bestek m.b.t. de aanstelling van het ontwerpteam (onderhandelingsprocedure met voorafgaande bekendmaking) op 27/7 gepubliceerd op e-Notification.

Op basis van het gunningsverslag besloot de raad op 14/12 om "3D Architecten" uit Melsele aan te stellen als ontwerpteam.

5.14. Design & Insulate (VMSW)

In het project isolatie van de daken van 12 bejaardenwoningen in het **Merkenveld (Puurs**) via Design & Insulate konden (na de betekening van de subsidiebelofte en de toewijzing op het jaarbudget) de werken op 23/12/2021 besteld worden. De werken startten op 1/2/2022 en werden uitgevoerd door de Zolderse Dakwerken.

In het project m.b.t. de isolatie van daken van de extra woningen in **diverse complexen te Bornem en Puurs-Sint-Amands** (programma 2022) via Design & Insulate vond op 20/10 een bezoek plaats met aannemer Zolderse Dakprojecten. Op 23/11 heeft deze aannemer sonderingen uitgevoerd. De offerte wordt verwacht tegen medio januari 2023.

5.15. Zonnepanelen – Aster cv

In 2020 werd **ASTER cv** opgericht, een coöperatieve vennootschap in samenwerking met andere SHM's en met ondersteuning van de Vereniging van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen (VVH). Doel is het ontwikkelen en realiseren van energie-efficiënte maatregelen en ondersteuning ten behoeve en ten voordele van de resp. SHM' s, in eerste orde gefocust op de plaatsing van fotovoltaïsche installaties op de daken van sociale woningen.

Op 22/2 werd de ondertekende samenwerkingsovereenkomst van Woonveer overgemaakt aan Aster. Tevens werd op 25/2 een bedrag van €10.000,00 (aankoop D-aandelen) overgemaakt.

Op 19/4 vond de Algemene Vergadering plaats.

Op 15/7 sloot ASTER de overheidsopdracht voor leveringen met als voorwerp "Raamovereenkomst voor het leveren, plaatsen, monitoren en onderhouden van fotovoltaïsche zonne-energiesystemen". Deze raamovereenkomst voor zonnepanelen op de daken van sociale woningen werd gegund aan **EnergyVision**.

Tevens ondertekende ASTER een financieringsovereenkomst met Belfius Bank voor een lening van 106 miljoen euro voor de installatie van zonnepanelen met een totaal vermogen van 150.000 kWp. De waarde van de opdracht wordt geraamd op 150 miljoen euro. ASTER genereert zelf tijdens de installatieperiode van 2022 tot 2026 44 miljoen door de uitgifte van D-aandelen, de investeringspremie van de netbeheerder voor zonnepanelen, de opstartvergoedingen en de jaarlijkse vergoedingen van de geplaatste installaties.

Op 7/7 bereikten ASTER, de VMSW en Wonen Vlaanderen een overeenkomst over de inhoud van de samenwerkingsovereenkomst tussen de SHM' s en ASTER. Zodra de samenwerkingsovereenkomst is ondertekend kunnen zonnepanelen op de woningen worden geplaatst.

Op 1/7 ondertekende ASTER een overeenkomst met Energie.be voor de **verkoop van de geïnjecteerde zonnestroom**. De energieleverancier zal alle elektriciteit die niet gelijktijdig wordt verbruikt door de sociale huurders voor rekening van de SHM' s opkopen.

Op 22/9 ontvingen we de door alle partijen (digitaal) ondertekende **samenwerkingsovereenkomst** tussen Woonveer Klein-Brabant en ASTER. Op 4/10 vond in ons kantoor een overleg plaats met ASTER.

Het bestuur van ASTER besliste op 14/11 om met een openbare aanbesteding een raamovereenkomst in de markt te zetten voor **laadinfrastructuur**, zowel bij bestaande woningen als bij nieuwbouwprojecten van sociale huisvesters, waarbij ASTER optreedt als aankoopcentrale voor haar aandeelhouders. Er wordt naar gestreefd om het bestek begin 2023 te publiceren.

Tevens besliste het bestuur van ASTER om door studiebureau Ingenium een beperkte onderzoeksopdracht te laten uitvoeren naar de mogelijkheden van **batterijopslag** van zonnestroom. Ingenium zal dit onderzoek uitvoeren in de lente van 2023.

5.16. Klimaatplan 2050 – Renovatieplanner

Om ons te ondersteunen bij het halen van de Vlaamse klimaat- en energiedoelstellingen tegen 2050, ontwikkelde de VMSW de nieuwe tool **Renovatieplanner**.

Medio juli meldde de VMSW dat we in deze tool onze renovatieplanning tot 2050 kunnen invullen. De tool berekent automatisch het effect van de ingeplande werken op de conditiestaat en het toekomstige EPC-label van de woning. Op die manier kunnen we makkelijker inschatten op welke manier we de klimaatdoelstellingen tegen 2050 kunnen halen.

De VMSW startte in juli met een 1e versie van deze nieuwe tool. In het najaar 2022 volgden er nog extra functionaliteiten.

Naar aanleiding van het **verbod op stookolieketels** vanaf 2022 en het verbod op aardgasaansluiting in nieuwbouw vanaf 2025 wordt het minimumaandeel hernieuwbare energie binnen EPB in nieuwbouw en ingrijpende energetische renovaties (IER) vanaf 01/01/2023 herzien / verstrengd.

5.17. Tijdelijke huisvesting vluchtelingen Oekraïne

Bij Nieuwsflash dd. 17/3 verschafte de VMSW info over de subsidie (10.000 € / woning) om de woningen die leegstaan in afwachting van renovatie, sloop of verkoop op te knappen en buiten het sociale huurstelsel te verhuren aan vluchtelingen uit Oekraïne.

In navolging van de raad van bestuur dd. 9/3 besliste het directiecomité op haar zitting dd. 30/3 om appartementen in de Bloemenlaan 52-72 te Sint-Amands en het pand Bleekstraat 9 te Bornem (die leegstaan in afwachting van renovatie, sloop of verkoop) desgevallend op te knappen en buiten het sociale huurstelsel te verhuren aan de OCMW' s (in het kader van de opvang van vluchtelingen uit Oekraïne).

Na de uitvoering van werken werden 4 appartementen in de **Bloemenlaan 52-72** te Sint-Amands (schilder- en vloerwerken + renovatie van de elektrische installatie) en de woning **Meirstraat 17** te Oppuurs (renovatie van de elektrische installatie en de vervanging van de centrale verwarming na asbestverwijdering) vanaf 1/7 verhuurd aan het OCMW van Puurs-Sint-Amands. Op 24/6 ontvingen we de ondertekende huurovereenkomst m.b.t. het pand **Bleekstraat 9** te Bornem.

6. Constructieve Benadering Overheidsopdrachten 2022

In navolging van de raad van bestuur dd. 6/4 werd de VMSW op 13/5 in kennis gesteld van onze deelname aan CBO 2022. In dat verband werden de onderstaande documenten bezorgd :

- de ondertekende lastgeving CBO2022
- de aangevulde bijlage 'Werkgebieden en individuele criteria'
- de extra bijlage 'Specifieke eisen over mede-eigendom'

De VMSW lanceerde in 2022 twee nieuwe oproepen Constructieve Benadering Overheidsopdrachten (CBO) om private initiatiefnemers te stimuleren sociale woningen te bouwen.

De eerste oproep werd op 1/6 gelanceerd. De private partner kan via e-Procurement tot 12/8 de onderneming en projectsite voorstellen. Als de kandidatuur voldoet, nodigt de VMSW de inschrijver uit om tegen 3/3/2023 een ontwerp van de woningen uit te werken. Voor deze oproep voorziet de VMSW 130 miljoen euro : 100 miljoen euro voor huurwoningen, 30 miljoen euro voor koopwoningen. Bouwpromotoren, aannemers en ontwikkelaars kunnen via CBO een totaalproject aanbieden. Ze staan in voor het grondaanbod, het ontwerp en de bouw van sociale woningen op locaties in heel Vlaanderen. Hiervoor stellen de sociale huisvestingsmaatschappijen (delen van) hun werkingsgebied ter beschikking.

Op 7/6 ontvingen we de door de VMSW ondertekende overeenkomst van lastgeving.

De tweede oproep volgde op 1/9. De private partner kon voor deze oproep via e-Procurement tot 24/11 de onderneming en projectsite voorstellen. Als de kandidatuur voldoet, nodigt de VMSW de inschrijver uit om tegen 26/6/2023 een ontwerp van de woningen uit te werken.

Koningsvelden - Lippelo

E. Onze organisatie in beweging

1. Werking Woonveer Klein-Brabant

1.1. Wijzigingen in de raad van bestuur

In het voorjaar werden er enkele belangrijke wijzigingen doorgevoerd in het bestuur van Woonveer.

Op 9 maart 2022 werd, zoals eerder bepaald volgens de statuten, **Raf De Blaiser** aangesteld als **nieuwe voorzitter** van Woonveer. Raf is afgevaardigde van de gemeente Puurs-Sint-Amands. Raf zetelt al verschillende jaren in de raad van bestuur van Woonveer, de afgelopen 3 jaar ook als lid van het directiecomité. De benoeming werd op 3/3 gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad.

Op de buitengewone algemene vergadering van 6 mei 2022:

- werden ook 4 nieuwe leden van de raad van bestuur aangesteld. Door de coalitiewissel in het bestuur van de gemeente Bornem werden 4 afgevaardigden van de gemeente Bornem vervangen. Tot eind 2024 zetelen **Liesje Pauwels, Tom De Nijn, Hilde Cools en Jurgen Godden** namens de gemeente Bornem in de raad van bestuur (naast Ivo Van Aken en Silke Hielegems).
- werd Luc Callaert herbenoemd tot commissaris-revisor voor een periode van 3 jaar.

Vervolgens werd op de eerstvolgende raad van bestuur op 18/5 een nieuw directiecomité benoemd. Daarbij werd **Liesje Pauwels**, momenteel schepen van wonen, cultuur, toerisme en begraafplaatsen in de gemeente Bornem, benoemd tot **ondervoorzitter** van Woonveer.

Het vernieuwde directiecomité bestaat uit:

- *de heer Raf De Blaiser (voorzitter) ;*
- *mevrouw Liesje Pauwels (ondervoorzitter) ;*
- *de heer Jürgen Buyst (raadslid) ;*
- *de heer Ivo Van Aken (raadslid) ;*
- *de heer Bart Smets (directeur – enkel met raadgevende stem).*

Op diezelfde raadszitting werd het directiecomité gemachtigd om verbintenissen tegenover derden aan te gaan. Bijgevolg treedt de directeur op namens de vennootschap, ofwel samen met Raf De Blaiser (voorzitter), ofwel samen met Liesje Pauwels (ondervoorzitter). De directeur én de voorzitter of ondervoorzitter worden dan ook gemachtigd om tegenover derden verbintenissen aan te gaan.

Vervolgens werden aan de Rechtbank van Koophandel de formulieren (1 & 2) overgemaakt met het oog op de publicatie in het BS van de definitieve benoeming van de bestuurders (afgevaardigd door de gemeente Bornem), de benoeming van de ondervoorzitter en de herbenoeming van **Luc Callaert** als commissaris. Deze wijzigingen verschenen in het BS van 6/7.

Op de raad van bestuur van 6/7 werd **Els Goedgezelschap** voorlopig benoemd tot nieuwe bestuurder als afgevaardigde van de gemeente Puurs-Sint-Amands (BS van 25/8), in afwachting van de definitieve benoeming door de algemene vergadering der aandeelhouders.

1.2. Wijzigingen in de huurprijsberekening

De dienst klanten focuste ook in januari nog volop op de huurprijsherziening per 1/1/2022.

Tot 20/1 konden huurders een aanvraag indienen om op basis van **de 20 % - regel** te genieten van een verminderde huurprijs (cf. de huurprijs wordt in 2022 in principe berekend op basis van het inkomen van 2019 -aj. 2020-, maar wordt berekend op basis van het actueel inkomen voor zover dit ten minste 20 % lager is dan het inkomen van het referentiejaar).

Woonveer noteerde 53 aanvragen voor een **herberekening op basis van gedaald inkomen**. In 29 dossiers kon een aanpassing doorgevoerd worden ; 24 huurders ontvingen een negatief antwoord. Daarnaast kreeg Woonveer van 47 huurders een aanvraag voor **herberekening wegens pensionering**. In 14 dossiers behielden we het referentie-inkomen (2019) omdat dit gunstiger was voor de huurder. Alle berekeningen, rechtzettingen en aanpassingen werden afgerond.

1.3. Loketwerking

De raad beslist dat vanaf 01/05 m.b.t. het loket een nieuwe werkwijze (post Covid) geldt, waarbij niet langer enkel op afspraak wordt gewerkt.

Beurtelings (week / week) wordt voorzien in een vrij loketmoment, resp. op maandagvoormiddag (Bornem) & donderdagvoormiddag (Puurs). Als er bijvoorbeeld door een wettelijke feestdag op maandag/donderdag niet gewerkt wordt, vervalt het vrij loketmoment. Er wordt in die week of de week erna m.a.w. niet voorzien in een alternatieve voormiddag. Voor het overige wordt de huidige werkwijze (op afspraak) behouden.

1.4. Kantoor Palingstraat

In navolging van de raad van bestuur dd. 6/4 werd op 15/4 bij het CBS gepolst naar de mogelijkheid tot verwerving van bijkomende kantoorruimte in het Sociaal Huis, Palingstraat 48_101 te Puurs (na de ingebruikname van het nieuwe gemeentehuis van Puurs-Sint-Amands eind 2024). Het CBS nam de vraag van onze raad van bestuur in overweging en gaat principieel akkoord met de verkoop van de bovenverdieping op basis van een schattingsverslag én mits goedkeuring van de gemeenteraad.

In de loop van 2022 werden verschillende aankopen gerealiseerd:

- aankoop van 3 nieuwe netwerkprinters
- installatie van een nieuwe telefooncentrale (Sonal)
- Installatie van een nieuwe netwerkserver

1.5. Klachtenbehandeling

Het jaarrapport met betrekking tot de klachten geformuleerd in 2022 (in totaal 6 geregistreerde klachten) werd op 12/01/2021 bij de **Vlaamse Ombudsdienst** ingediend. Van de 6 geregistreerde klachten was er slechts 1 gegrond en die klacht werd opgelost (tussenkomst in renovatiekosten). (zie verslag in bijlage).

1.6. Externe Communicatie

Magazine

Sedert de fusie publiceert Woonveer 2 maal per jaar een Woonveer magazine (een zomernummer en een winternummer) dat bezorgd wordt aan alle huurders en onze contacten. Dit magazine bevat een mix aan informatie: actuele weetjes over Woonveer, informatie over lopende bouwprojecten, praktische tips voor huurders, een cartoon en een woordpuzzel (met kans op cadeaubon).

Persberichten

Daarnaast werden er regelmatig persberichten uitgestuurd naar de regionale pers. In 2022 werd zo de schijnwerper gezet op 3 initiatieven:

- Maart: nieuwe voorzitter voor Woonveer
- Mei: sociale koopwoningen Rietveld
- Juli: projecten Kuipersweg en Tashorik

Website

Sinds de zomer van 2021 heeft Woonveer een nieuwe website gelanceerd. Deze website bevat praktische informatie voor huurders en kandidaat-huurders, kandidaat kopers, een inventaris van ons patrimonium, een overzicht van de lopende projecten en regelmatige nieuwsberichten.

1.7. Lokaal woonoverleg met de lokale besturen

Met het lokaal bestuur **Puurs-Sint-Amands** vonden in 2022 3 vergaderingen plaats van het Lokaal Woonoverleg : op 4/3, 3/6 en 18/11.

Met het lokaal bestuur **Bornem** vonden in 2022 eveneens verschillende vergaderingen plaats van het Lokaal Woonoverleg: 11/3, 10/6, 6/12.

1.8. Politiezone

In de **samenwerkingsovereenkomst** afgesloten tussen Eigen Woning (thans **Woonveer Klein-Brabant**) en de **politiezone Klein-Brabant** (dd. 2018) staat bepaald dat er regelmatig overleg ingepland zal worden tussen de partijen (6-maandelijks).
Het overleg tot nu toe was eerder informeel, maar het leek ons aangewezen om ook formeel samen te zitten om over de samenwerking van gedachten te wisselen.

Het overleg vond plaats op 6/10.

2. Rapportering en communicatie met de overheid

2.1. Globaal onderzoek door afdeling Toezicht

Woonveer werd geselecteerd voor een globaal onderzoek in het najaar van 2020. Samenvattend kreeg Woonveer voor 6 domeinen een beoordeling 'goed' en voor 2 domeinen een beoordeling 'voor verbetering vatbaar', dus geen enkele beoordeling 'niet goed'. Dat impliceert ook dat we de komende 5 jaar voor elk domein **enkel een basistoezicht** krijgen (en dus geen verhoogd toezicht).

Wat betreft de soortgelijke opdrachten met een repetitief karakter werd eind 2021 m.b.t. het luik sanitair en technische installaties centrale verwarming & boilers (meer bepaald de herstellingen) onderzocht of bepaalde opdrachten niet gebundeld kunnen worden om één gunningsprocedure/een raamovereenkomst op te starten. Vooraleer het bevoegd orgaan van onze vennootschap hierover een beslissing te laten nemen, vond op 17/1 omtrent onze bevindingen en vragen/bezorgdheden een (digitaal) overleg plaats met de afdeling Toezicht.

In navolging van het **globaal toezicht** (door afdeling Toezicht) werd op 2/8 teruggekoppeld met de toezichthouder m.b.t. de actualisatie van het register der kandidaat-huurders (cf. de vermeldingen in de documenten). Afdeling Toezicht meldde dat dit het laatste openstaande actiepunt was, zodat de opvolging van het globaal onderzoek kon afgesloten worden.

2.2. Visitatiecommissie

In mei 2021 bezocht de visitatiecommissie onze maatschappij voor het uitvoeren van de prestatiebeoordeling conform het Besluit van de Vlaamse regering dd. 22 oktober 2010 (het Erkenningsbesluit). Op 13/10/2021 presenteerde de visitatiecommissie haar bevindingen aan de raad van bestuur.

Op 21/12/2021 maakte Woonveer haar reacties op het definitieve visitatierapport over, waarin we tevens aangaven welke initiatieven er genomen zullen worden om onze prestaties te verbeteren.

Op 20/1 ontvingen we **de beslissing van de Minister** n.a.v. het definitieve visitatierapport. Deze beslissing werd samen met het definitieve visitatierapport en onze formele reactie (waarin ook aangegeven werd welke initiatieven we zullen nemen om onze prestaties te verbeteren) op 26/1 gepubliceerd op de website van Wonen-Vlaanderen.

Op 16/3 werden de krijtlijnen van het rapport tijdens een infomoment toegelicht aan de medewerkers. Aansluitend werd de beslissing, het definitieve visitatierapport en onze formele reactie erop op onze website geplaatst.

2.3. Gegevensbescherming

Zelfevaluatie veiligheid KSZ

De medewerkers van de dienst klanten hebben toegang tot de Kruispuntbank Sociale Zekerheid (KSZ). Daarom moet Woonveer elk jaar haar veiligheidsbeleid evalueren, m.a.w. evalueren of de persoonsdata voldoende beveiligd zijn. Hiertoe dient Woonveer een zelfevaluatie op te stellen.

Deze zelfevaluatie werd op 21/4 ingediend bij de VMSW.

Dataprotection Officer DPO/ functionaris Gegevensbescherming AVG

Op 16/3 vond een overleg plaats met onze externe DPO Cranium. We ontvingen daarna een nieuw rapport over het GDPR-beleid van Woonveer. Dit bevatte goede scores en slechts enkele aandachtspunten :

- aanpassingen website: werd reeds aangepast of doorgegeven aan ontwerper Omygod
- opmaak van een protocol met de OCMW' s is "lopende"
- sensibilisering personeel : toelichting op een volgend personeelsoverleg

Eerder was een **Actieplan 2022** opgesteld. Samengevat waren de prioriteiten voor 2022 op het vlak van AVG :

- Opstellen register verwerkingsactiviteiten
- Relatie met verwerkers:
    - Opstellen register externe verwerkers
    - Opstellen van "verwerkingsovereenkomsten" voor de belangrijkste "verwerkers" zoals Acerta, Protime, Ethias, Bureau Buitenland, Gash.Net
    - Opstellen uitwisselingsprotocollen met OCMW Bornem, OCMW Puurs-Sint-Amands, vzw Optrek, Agentschap Wonen Vlaanderen, SHM Volkshuisvesting Willebroek
- Recht van betrokkenen: privacyverklaring voor huurders
- Bewustmaking personeel (zomer 2022 - op basis van e-learning modules)
- Opstellen interne privacyverklaring voor medewerkers
- Opstellen beleidsnota "Omgaan met personeelsgegevens"
- Opstellen AVG-incidentprocedure

Op haar zitting van 14/12 hechtte de raad haar goedkeuring aan het ontwerp van jaaractieplan AVG 2023.

2.4. Onroerende voorheffing

Eind december 2021 ontving Woonveer van de Vlaamse belastingdienst 7 aanslagbiljetten onroerende voorheffing (aanslagjaar 2021) op naam van Woonveer. Alle aanslagbiljetten - voor een totaal van ruim € 406.000,00 - werden betaald. De dienst klanten staat in voor de controle van de pandlijsten én huurderslijsten.

Een bezwaar moet ingediend worden binnen 3 maanden te rekenen vanaf de derde werkdag volgende op de datum van het aanslagbiljet (= uiterlijk tegen 24/03/2022). Vanaf 2019 werd door Woonveer jaarlijks een bezwaarschrift ingediend bij de Vlaamse belastingdienst.

Op 21/3 werd **bezwaar ingediend**. Bij schrijven dd. 1/3 bezorgde de Vlaamse belastingdienst de ontvangstmelding.

Begin 2022 had het Grondwettelijk Hof nog geen uitspraak gedaan omtrent de vrijstelling van onroerende voorheffing voor zorgaanbieders en de mogelijkheden die de VVH hierin zag om ook voor onze sector een vrijstelling te vragen.

Eerder startte de SHM Woonhaven Antwerpen ook een rechtszaak tegen de negatieve beslissing die zij van Vlabel ontvingen naar aanleiding van hun bezwaarschrift. Op 27/4 werd deze vordering door de rechtbank van Eerste Aanleg van Oost-Vlaanderen afgewezen. Woonhaven tekende beroep aan.

3. Personeel

3.1. In en uit dienst

In 2022 werden 3 aanwervingen gerealiseerd:

- Op 9/05 trad **Paul Van den Brande** in dienst als **Klusjesman** (VT/arbeider).
- Op 13/06 kwam **John Rottiers** in dienst als **Klusjesman** (4/5^{e} /arbeider).
- Op 12/12 kwam **Kim van der Straate** in dienst als **Administratief medewerker financiële dienst** (4/5^{e}/bediende)

In 2022 verlieten 3 medewerkers Woonveer:

- Een medewerkster van de financiële dienst ging met pensioen
- Een medewerkster van de financiële dienst nam ontslag
- Het diensthoofd klantenrelaties nam ontslag

Sinds de fusie per 1/1/2019 verlieten er 7 medewerkers Woonveer (5 namen ontslag, 1 wenste geen verlenging contract, 1 werd ontslagen, op pensioen niet meegerekend). Volgens onderstaande formule ligt het **percentage personeelsverloop op 4 jaar tijd op 33.3%.**

$$\frac{\text{aantal werknemers uit dienst}}{\text{aantal WN 1/1/2023 + aantal WN 12/1/2019 gedeeld door 2}} = 33.3\%$$

3.2. Interne dienst Preventie & bescherming op het werk

Jaarverslag IDPBW 2021 – Actieplan 2022

Op 8/12/2021 keurde de raad het **Jaarverslag 2021 IDPBW** en het **actieplan 2022** goed.

Volgende acties werden in 2022 voorzien en uitgevoerd:

In het kader van **EHBO** :

- werd een afspraak gemaakt met de firma Covarmed voor de jaarlijkse controle en aanvulling van de EHBO koffers van het kantoor en de 3 camionettes
- volgde Lynn Kerremans de jaarlijkse bijscholing voor EHBO-hulpverlener bij idewe
- werd de instructies rond arbeidsongevallen en EHBO besproken met de arbeiders

Op 28/9 vond een **opleiding** (door Idewe) plaats **rond biologische agentia** in vervuild water. De 4 klusjesmannen, de verantwoordelijke renovatie en onderhoud en de interne preventieadviseur volgen de opleiding. Er wordt ook stilgestaan bij “Hepatitis A”. Desgevallend kunnen onze werkmannen zich hiervoor laten inenten voor rekening van de werkgever. Slechts 1 arbeider ging op dit aanbod in.

Begin januari werd een inventaris opgesteld van **Persoonlijke beschermingsmiddelen** van onze werkmannen. Deze lijst houdt rekening met de verschillende taken die onze arbeiders uitvoeren. Waar nodig werden de noodzakelijk PBM’s aangekocht en ter beschikking gesteld. Deze inventaris wordt jaarlijks aangepast waar nodig.

Het **onthaalprogramma voor nieuwe medewerkers** werd verder uitgewerkt. Dit programma bevat zowel een formeel als een informeel gedeelte:

- een algemene introductie door de directeur en de deskundige personeel & organisatie (contractuele aspecten, arbeidsreglement, preventie, ICT-policy …)
- training on the job binnen de afdeling

Het beleid rond **moederschapsbescherming** werd na risicoanalyse en in overleg met Idewe uitgetekend en goedgekeurd op de raad van bestuur van 18/5.

Conform de wetgeving is de werkgever verplicht te voorzien in de ter beschikkingstelling en het onderhoud van de nodige werkkledij voor arbeiders. Woonveer voorziet wel kledij voor haar 4 klusjesmannen, maar er bestond geen regeling voor het onderhoud ervan. Op 9/11 besliste de raad tot het uitbetalen van een vergoeding per werkdag voor het **onderhoud van de werkkledij**.

Op 9/11 hechtte de raad haar goedkeuring aan het ontwerp van **jaaractieplan 2023.**

3.3. Loonindex

Door de stijging van de sociale gezondheidsindex werd in december 2021 de spilindex van PC 339 bereikt, wat betekent dat de lonen in onze sector 2 maanden later met 2% verhogen. Dat geldt ook voor premies en andere voordelen waarvoor wordt verwezen naar een indexering. Deze verplichting vloeit voort uit de sectorale cao van 5 december 2017 betreffende het indexmechanisme. Het gaat dus om een wettelijke verplichting waaraan elke SHM zich moet houden.

In de loop van 2022 **werd de spilindex 5 keer overschreden**. Met als gevolg dat de lonen met 2% verhoogden in:

- Februari 2022
- April 2022
- Juni 2022
- September 2022
- December 2022

3.4. Arbeidsreglement

In de loop van 2022 werd een kleine wijziging aangebracht aan het arbeidsreglement of het handboek arbeidsvoorwaarden:

- 12/01/2022: aanpassing verschillende uurroosters

3.5. Beloningspakket van de directeur

In uitvoering van het MB dd. 22/10/2008 tot bepaling van nadere regels m.b.t. de interne beheersaspecten en de onroerende transacties van de sociale huisvestingsmaatschappijen wordt het beloningspakket van de directeur bekend gemaakt.

De directeur wordt verloond conform barema A 213 (min. 38.030 – max. 54.780 € op jaarbasis; bedragen te indexeren) met een geldelijke anciënniteit (28 jaar per 1/3/2022).

Hij beschikt over een dienstwagen, die tijdens de diensturen weliswaar ook door de overige personeelsleden wordt gebruikt.

Koning Boudewijnhof - Wintam

F. Wijzigingen in de regelgeving

1. Woonmaatschappij

Op 28/5/2021 keurde de Vlaamse regering het ontwerp van decreet omtrent woonmaatschappijen definitief goed. Het decreet werd op 10/9/2021 gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad. Het decreet omvat twee hoofdthema's, namelijk het invoeren van een **regelgevend kader voor de woonmaatschappijen** en de geplande **aanpassingen aan het sociale huurstelsel**.

Op 4/2 heeft de Vlaamse Regering op basis van de voorstellen en adviezen (in ons geval van de gemeenteraden van Puurs-Sint-Amands en Bornem) de werkingsgebieden van de toekomstige woonmaatschappijen in Vlaanderen definitief vastgesteld.

Het werkingsgebied van de gemeenten Puurs-Sint-Amands en Bornem werd afgebakend onder de noemer **'Rivierenland-West'**, zodat het actuele werkingsgebied van Woonveer Klein Brabant bij de omvorming naar de woonmaatschappij per 01/01/2023 behouden blijft, wat niet onbelangrijk is gelet vb. op de problematiek van overdracht van patrimonium & personeel of werk gerelateerd aan een fusie die ons bespaard blijft.

Op 17/12/2021 keurde de Vlaamse Regering het **uitvoeringsbesluit voor de woonmaatschappijen** definitief goed. Dit besluit werkt het regelgevend kader voor de woonmaatschappijen en de herinvesteringsverplichting verder uit.

De VMSW informeerde ons over de wijzigingen aan de programmatiecyclus & financiering en over de bijzondere modaliteiten bij de omvorming tot woonmaatschappij, waaronder de integratie en subsidiëring van de SVK-activiteiten in de vennootschap, de werkwijze en financiering van de patrimoniumoverdrachten en de fusiesteun. Vervolgens bezorgde de VMSW meer duiding over de herinvesteringsverplichting, erkenning en modelstatuten en bestuur en beheer, participatie en stemverhoudingen

Na een intern overleg (diensthoofden – directeur) vond in het kader van de vorming van de woonmaatschappijen en de integratie van **vzw Optrek** op 17/5 een eerste overleg plaats tussen Woonveer (diensthoofden & directeur) en vzw Optrek.

Via de Nieuwsflash dd. 29/6 bezorgde de VMSW praktische richtlijnen voor de **erkenningsaanvraag als woonmaatschappij**. Bij schrijven dd. 2/8 werd de gemeente Puurs-Sint-Amands & Bornem verzocht haar advies over te maken in het kader van onze erkenningsaanvraag als woonmaatschappij. De gemeenteraad van Puurs-Sint-Amands gaf advies op 5/9 ; de gemeenteraad van Bornem op 13/9.

Op 14/9 hechtte de raad haar goedkeuring aan de ontwerpstatuten van de op te richten woonmaatschappij Woonveer en herbevestigde het intern (huishoudelijk) reglement

Voor de woonmaatschappij die erkend is voor het werkingsgebied Rivierenland-West, werd de verhouding van de stemrechten tussen de gemeenten en OCMW' s die in dat werkingsgebied liggen, als volgt vastgesteld (Besluit van 15/07/2022 van de Vlaamse Regering):

- gemeente Bornem: 48,90%
- gemeente Puurs-Sint-Amands: 51,10%

N.a.v. onze vraag om toelichting deelde de VMSW op 23/9 mee dat de Vlaamse Regering niet beslist heeft over de totale verdeling van de stemrechten in de woonmaatschappij, maar enkel over de onderlinge verhouding van de stemrechten van de lokale besturen uit het werkingsgebied.

Decretaal is voorzien dat deze gemeenten minstens over de helft +1 van de totale stemrechten dienen te beschikken. Vermits de gemeente & OCMW van Puurs-Sint-Amands 39,75% van de aandelen van Woonveer bezit en de gemeente & OCMW van Bornem samen 20,81% van de aandelen, is voldaan aan de decretale erkenningsvoorwaarde.

Snel na de beslissing van de Vlaamse Regering bleek echter dat de Vlaamse Regering bij het berekenen in een aantal werkingsgebieden per vergissing de sociale huurwoningen van SVK's, van lokale besturen en van het VWF niet meegenomen had, wat leidde tot een beperkte gecorrigeerde berekening :

- gemeente Bornem: 48,19%
- gemeente Puurs-Sint-Amands: 51,81%

Op 28/9 werd de **aanvraag tot verlenging van onze erkenning als sociale huisvestingsmaatschappij** ingediend. Later wordt onze **erkenningsaanvraag als woonmaatschappij** ingediend.

Via het ministerieel besluit dd. 15/7 houdende vaststelling van het **prestatiehandboek voor woonmaatschappijen** zijn de vereisten per doelstelling vastgelegd in het 'prestatiehandboek woonmaatschappijen', dat vanaf 1/1/2023 in werking treedt. Dit besluit werd op 18/10 gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad. Het prestatiehandboek beschrijft wat woonmaatschappijen moeten doen via operationele doelstellingen, verdeeld over zes prestatievelden: beschikbaarheid, kwaliteit, betaalbaarheid, sociaal beleid, financiële performantie en klantgerichtheid.

De timing van de vorming van de woonmaatschappijen blijft behouden op 30/06/2023.

2. Vlaamse codex wonen - Aanpassingen sociale huurstelsel

Op 8/10/2021 keurde de Vlaamse Regering het ontwerp van Besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, wat betreft de sociale huur (ontwerpbesluit), voor een tweede keer principieel goed. Na advies van de Raad van State wijzigde de Vlaamse Regering op 17/12/2021 definitief haar besluit Vlaamse Codex Wonen 2021, wat betreft de sociale huur.

Met dit wijzigingsbesluit wordt onder meer uitwerking gegeven aan

- het regelgevend kader voor bewijs van onroerend bezit in het buitenland;
- het nieuwe toewijzingsmodel van sociale huurwoningen;
- de aanpassing bij de taalkennisvereiste naar niveau A2;
- de invoering van de huurdersverplichting ingeschreven te zijn bij de VDAB;
- de hervorming van het leegstandsbeheer van sociale huurwoningen en
- de werking van het centraal inschrijvingsregister (CIR).

De introductie van het centraal inschrijvingsregister heeft ook gevolgen voor een aantal bepalingen rond huurpremie en huursubsidie, die ook zijn opgenomen in het wijzigingsbesluit. Tot slot zijn er ook een aantal wijzigingen om het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 te conformeren aan de algemene verordening gegevensbescherming (AVG).

Het **Centrale inschrijvingsregister CIR en de nieuwe toewijzingsregels sociale huur** zouden normalerwijze op 1/1/2023 in werking treden. Op vraag van de sociale woonactoren stelde de minister van Wonen aan de Vlaamse Regering voor om dit uit te stellen tot 1/10/2023. De Vlaamse Regering keurde eind 2022 het reparatiebesluit definitief goed. Dit reparatiebesluit wijzigt onder andere de datum waarop de nieuwe toewijzingsregels sociale huur en het centraal inschrijvingsregister (CIR) in werking treden.

De andere aanpassingen aan de sociale huurwetgeving gaan wel in op 1 januari 2023:

- *nieuwe en zittende huurders (tussen 18 en 64 jaar die geen handicap hebben) moeten ingeschreven zijn **bij de VDAB**. Zittende huurders krijgen 3 maanden (tot 31/3/2023) om zich in regel te stellen.*
- *de **taalkennisverplichting** voor nieuwe huurders vanaf 1/1/23 wijzigt naar niveau A2*
- ***woonrecht van negen jaar***
- *bijhouden identiteit bijwoners*

De VMSW bezorgde op 15/12 de modelbrieven. De zittende huurders werden op 21/12/2022 geïnformeerd over de verplichte inschrijving bij de VDAB. Aan haast 900 kandidaat-huurders wordt over de nieuwe taalkennisvereiste begin 2023 een schrijven overgemaakt.

Over beide thema' s werd ook info bezorgd aan de OCMW' s.

3. Fusie tussen agentschap Wonen-Vlaanderen en VMSW

Het Vlaams Parlement keurde op 25/5 de fusie goed tussen het agentschap Wonen-Vlaanderen en de VMSW. Daarmee ligt de weg volledig open voor het samensmelten van de twee organisaties. Vanaf 1/1/2023 zal het nieuwe **agentschap 'Wonen in Vlaanderen'** de referentie zijn voor alles wat met wonen te maken heeft. Achter de schermen bereiden de VMSW en Wonen-Vlaanderen de fusie al twee jaar voor. Door de krachten te bundelen, wil Wonen in Vlaanderen een nog sterkere dienstverlening bieden aan burgers, woonmaatschappijen en lokale besturen.

4. VMSW

De VMSW communiceerde tal van initiatieven die een rol spelen op de werking van Woonveer:

- De VMSW deed wijzigingen aan het administratief bestek VM/B 2017 (deel 2). De wijzigingen gaan over de facturatie (nadruk op clausule) en de overdracht van schuldvordering of inpandgeving van schuldvorderingen, bv. factoring, van de opdrachtnemer in het kader van de uitvoering van de opdracht, die verboden is tot aan de definitieve oplevering.
- Op 24/2 communiceerde de VMSW over de mogelijkheid om (vanaf 2022) op continue basis woonbeleidsconvenanten af te sluiten. In 2022 voorzag de minister een enveloppe van 1.000 bijkomende sociale huurwoningen. Een woonbeleidsconvenant is enkel nodig / relevant voor de gemeente Bornem. In de gemeente Puurs-Sint-Amands geldt immers nog een BSO (Bindend Sociaal Objectief).
- In 2021 ging een nieuw kader voor de beoordeling van de kredietwaardigheid van SHM' s van kracht. Daarbij werd Woonveer door de VMSW ingedeeld in categorie 5+. Bij schrijven dd. 4/3 werd ons de beslissing m.b.t. 2022, de verantwoording hiervoor en de praktische consequenties ter kennis gebracht. Woonveer werd opnieuw ingedeeld in categorie 5+.
- Bij Nieuwsflash dd. 12/4/2021 bood de VMSW uitsluitsel over de subsidie kredietbemiddeling (werkingsjaar 2021). Woonveer ontving 70.661,00 €.

5. Asbestprotocol sociale huisvesting

Bij Nieuwsflash dd. 30/6 gaf de VMSW duiding bij het asbestprotocol sociale huisvesting. Hieronder vindt u alvast de krijtlijnen :

- het protocol heeft als streefdoel het asbestveilig maken van sociale woningen tegen 2029 (dus voor de wettelijke deadline van 2032 !). Nuance : asbestveilig is niet asbestvrij ! Een gecertificeerde asbestdeskundige bepaalt of een woning asbestveilig is.
- vanaf 23/11/2022 is het verplicht om bij de verkoop van een woning gebouwd voor 2001 over een asbestattest te beschikken. Deze timing is relevant in het kader van het kooprecht zittende huurder, maar ook in het kader van onze geplande openbare verkopen.

Het protocol bepaalt dat we tegen het streefdoel van 2029 voor elke sociale woning een asbestattest hebben.

- we engageren ons om asbestverwijdering waar mogelijk mee in te bouwen in de voorziene (energie)renovatietrajecten, wat logisch lijkt
- vanaf de invoering van het asbestattest ontvangen we 50 € voor iedere woning met asbestveilig asbestattest.
- De VMSW krijgt jaarlijks rechtstreeks van de OVAM het aantal asbestveilige woningen waarvoor een asbestattest werd opgemaakt en voorziet de uitbetaling.
- De eerste schijf aan middelen komt uit de relancemiddelen 'Vlaamse Veerkracht' en kunnen we gebruiken tot 31 december 2022.
- specifiek voor de sociale huisvesting ontwikkelde de OVAM een kostenbesparende extrapolatiemethodiek binnen de asbest inventarisdatabank.
- bij asbestincidenten zullen we het raamcontract van de OVAM kunnen gebruiken. Het raamcontract ontzorgt ons en voorziet budgettaire middelen om een asbestdeskundige aan te stellen voor snelle bijstand en adviesverlening.
- de OVAM zal algemene infosessies over asbest organiseren. Daarnaast kunnen onze (technische) medewerkers aansluiten bij de opleidingen van de OVAM voor de lokale besturen over het herkennen en omgaan met asbestmaterialen.

Bijgevolg zijn er heel wat bijkomende uitdagingen én voorziet de Vlaamse overheid een snellere timing dan de privé, net zoals bij de invulling van de energie-uitdagingen.

6. Energietransitie

Op 10/12/2021 werd de wijziging (cf. maatregelen versnelde energietransitie gebouwen naar meer emissie- en milieuvriendelijke verwarmingstechnieken) aan het Energiedecreet principieel goedgekeurd door de Vlaamse Regering.

Vlaanderen neemt zijn verantwoordelijkheid in de globale strijd tegen klimaatverandering en wil de energietransitie van de gebouwen naar meer emissie- en milieuvriendelijke verwarmingstechnieken versnellen. Daarom wijzigt de Vlaamse Regering principieel haar Energiedecreet.

Via de wijziging worden de volgende maatregelen voorgesteld :

- het afschaffen bij nieuwbouw van de beperking van de aansluitingskost voor aardgas tot 250 euro,

- een verbod op de aanleg van propaan- en butaangasnetten op plaatsen waar er geen aardgasnet mag liggen,
- vanaf 2023 een verplichte combinatie met een warmtepomp als men bij nieuwbouw een gasketel plaatst,
- een aardgasaansluitingsverbod voor nieuwbouw vanaf 2026 en
- een uitbreiding van de mogelijkheid om ook bij residentiële gebouwen een renovatie op te leggen.
- bovendien wordt voorzien in een uitbreiding van de verplichtingen aangaande de energieprestatiecertificaten bij de vestiging van een zakelijk recht.
- voorts worden een aantal aanpassingen aangebracht om de versterkte wetgeving voor niet energie-intensieve ondernemingen, en meer bepaald de verplichting tot uitvoeren van een energieaudit, mogelijk te maken en
- wordt voorzien in een sanctiemechanisme als die regels niet worden nageleefd.
- tot slot worden aan het Energiedecreet een aantal verduidelijkingen aangebracht die er moeten voor zorgen dat gemeentewegen, of die nu formeel deel uitmaken van het openbaar domein of niet, wat de aanleg van leidingen en lijnen betreft steeds onder dezelfde regeling vallen als leidingen en lijnen die zich op of onder het openbaar domein bevinden. Ook wordt een regeling gecodificeerd waaronder het voor de netbeheerder van algemeen nut is om installaties die deel uitmaken van het elektriciteits- of aardgasdistributienet in of op private onroerende goederen te plaatsen.

Na advies van de Raad van State werd dit wijzigingsdecreet op 18/03 goedgekeurd door de Vlaamse Regering.

7. Diverse initiatieven op Vlaams niveau

- Op 11/2 keurde de Vlaamse Regering het **uitvoeringsbesluit voor de wijziging van de richtlijnen en simulatietabel en de wijzigingen aan de programmatiecyclus** definitief goed. Dit besluit werkt het aangepast regelgevend kader voor de ontwerpleidraad en de simulatietabel verder uit. Op 19/4 voorzag de VMSW de release van de simulatietabel 2022 in het projectportaal. Vanaf die datum is de simulatietabel 2022 beschikbaar.
- Op 14/10 keurde de Vlaamse Regering de wijziging van diverse decreten over wonen opnieuw principieel goed. Dit omvat onder andere de **vermogenstoets bij inschrijving en toewijzing van een sociale huurwoning**. De huidige vermogenstoets in de sociale huur beperkt zich tot de aan personenbelasting onderworpen fiscale inkomsten en de niet-belastbare vervangingsinkomsten (het leefloon en de inkomensvervangende tegemoetkoming) en de zakelijke rechten van een woning of een bouwperceel. De Vlaamse Regering scherpt deze vermogenstoets aan door ook de beschikbare middelen op te nemen. Beschikbare middelen zijn middelen die het huishouden direct kan aanwenden om te voorzien in hun woonbehoefte, namelijk de positieve saldi op een bank-, betaal-, termijn- en effectenrekening. De inwerkingtreding is in principe voorzien op 1 januari 2024.
- De Vlaamse Overheid voorziet **nieuwe regels voor onderbezetting, de huurprijs** en kamerwoningen voor sociale huur. Op 7/10 werden deze een 1e keer principieel goedgekeurd door de Vlaamse Regering. Dit ontwerpbesluit moet nog naar de Raad van State voor advies, waarna de Vlaamse Regering het definitief kan goedkeuren. De inwerkingtreding is voorzien per 01/10/2023. Ingeval van definitieve goedkeuring zal ook ons intern huurreglement moeten aangepast worden.

Rozenlaan - Ruisbroek

BIJLAGEN

1. Jaarrekening m.b.t. boekjaar 2022 incl. verslagen
2. Opsplitsing tussen het aandeel kosten & investeringen in 2022.
3. Voorzieningen grote onderhouds- en herstellingswerken (31/12/2022)
4. Huurders – reëel betaalde huurprijzen
5. Huurders – reële versus basishuurprijs
6. Huurders – gezinssamenstelling
7. Evolutie huurachterstallen 2022
8. Evolutie vooruitbetalingen 2022
9. Kandidaat-huurders – aantal evolutie sinds 2006
10. Patrimonium Woonveer (per 31/12/2022)
11. Rapportering klachtenbehandeling 2022
12. Raad van bestuur - agendapunten 2022
13. Raad van Bestuur – samenstelling
14. Aandeelhoudersstructuur
15. Personeelslijst 31/12/2022

Bijlage 1

Jaarrekening boekjaar 2022
Inclusief verslagen

JAARREKENING EN/OF ANDERE OVEREENKOMSTIG HET WETBOEK VAN VENNOOTSCHAPPEN EN VERENIGINGEN NEER TE LEGGEN DOCUMENTEN

IDENTIFICATIEGEGEVENS (op datum van neerlegging)

NAAM: *WOONVEER KLEIN-BRABANT*

Rechtsvorm: *Coöperatieve vennootschap*

Adres: *Palingstraat* Nr.: *48* Bus: *101*

Postnummer: *2870* Gemeente: *Puurs-Sint-Amands*

Land: *België*

Rechtspersonenregister (RPR) - Ondernemingsrechtbank van *Antwerpen, afdeling Mechelen*

Internetadres[1]:

E-mailadres[1]

Ondernemingsnummer *0406.039.624*

DATUM *24 / 12 / 2018* van de neerlegging van het recentste stuk dat de datum van bekendmaking van de oprichtingsakte en van de akte tot statutenwijziging vermeldt.

Deze neerlegging betreft:

[X] de JAARREKENING in EUR goedgekeurd door de algemene vergadering van *12 / 05 / 2023*

[X] de ANDERE DOCUMENTEN

met betrekking tot

het boekjaar dat de periode dekt van *01 / 01 / 2022* tot *31 / 12 / 2022*

het vorig boekjaar van de jaarrekening van *01 / 01 / 2021* tot *31 / 12 / 2021*

De bedragen van het vorige boekjaar **zijn** ~~zijn niet~~[2] identiek met die welke eerder openbaar werden gemaakt.

Totaal aantal neergelegde bladen: *42* Nummers van de secties van het standaardmodel die niet werden neergelegd omdat ze niet dienstig zijn: *6.1.1, 6.2, 6.7, 6.9, 7.1, 7.2, 14, 15, 16, 17*

Bart Smets
Directeur

Raf De Blaiser
Voorzitter Raad van Bestuur

1 Facultatieve vermelding.

2 Schrappen wat niet van toepassing is.

LIJST VAN DE BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN COMMISSARISSEN EN VERKLARING BETREFFENDE EEN AANVULLENDE OPDRACHT VOOR NAZICHT OF CORRECTIE

LIJST VAN DE BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN COMMISSARISSEN

VOLLEDIGE LIJST met naam, voornamen, beroep, woonplaats (adres, nummer, postnummer en gemeente) en functie in de vennootschap

Jürgen Buyst *V. Vergauwenstraat 20, 2870 Puurs-Sint-Amands, België*	*Bestuurder* *01/01/2019 - 09/05/2025*
Raf De Blaiser *Keten 30 bus A, 2870 Puurs-Sint-Amands, België*	*Voorzitter van de Raad van Bestuur* *09/03/2022 - 09/05/2025*
Ivan Van Der Taelen *Seringenlaan 5, 2880 Bornem, België*	*Ondervoorzitter van de Raad van Bestuur* *09/03/2022 - 06/05/2022*
Tina Caers *Frans De Laetstraat 22, 2880 Bornem, België*	*Bestuurder* *10/05/2019 - 06/05/2022*
Silke Hielegems *Weerstraat 57, 2880 Bornem, België*	*Bestuurder* *10/05/2019 - 09/05/2025*
Ivo Van Aken *Kegelsstraat 1, 2880 Bornem, België*	*Bestuurder* *10/05/2019 - 09/05/2025*
Harold Vandemoortele *Scheldestraat 27, 2880 Bornem, België*	*Bestuurder* *10/05/2019 - 06/05/2022*
Van Den Abbeele Muriel *Breevenstraat 34, 2880 Bornem, België*	*Bestuurder* *10/05/2019 - 06/05/2022*
Els De Smedt *Buisstraat 150, 2870 Puurs-Sint-Amands, België*	*Bestuurder* *01/01/2019 - 09/05/2025*
Heidi Smets *Nijvendries 20, 2870 Puurs-Sint-Amands, België*	*Bestuurder* *01/01/2019 - 09/05/2025*
Yürük Nilüfer *Schrijverslei 11, 2870 Puurs-Sint-Amands, België*	*Bestuurder* *01/01/2019 - 09/05/2025*
Robbe Cooremans *Breendonk-dorp 143, 2870 Puurs-Sint-Amands, België*	*Bestuurder* *01/01/2019 - 09/05/2025*
Bert Vermant *Donkstraat 88, 2870 Puurs-Sint-Amands, België*	*Bestuurder* *01/01/2019 - 09/05/2025*
Liesbet Marie-José Constant Pauwels *Grootheide 10, 2880 Bornem, België*	*Bestuurder* *06/05/2022 - 09/05/2025*
Tom Felix M De Nijn *Omgangstraat 132, 2880 Bornem, België*	*Bestuurder* *06/05/2022 - 09/05/2025*
Hilde Irma F Cools *Victor De Witstraat 25, 2880 Bornem, België*	*Bestuurder* *06/05/2022 - 09/05/2025*
Jurgen Godden *Zavelberg 6, 2880 Bornem, België*	*Bestuurder* *06/05/2022 - 09/05/2025*

LIJST VAN DE BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN COMMISSARISSEN (VERVOLG)

Luc Callaert BV
Nr.: 0463.716.022
Zwaluwstraat 117, 1840 Londerzeel, België
Lidmaatschapsnr.: B00342

Commissaris
06/05/2022 - 09/05/2025

Vertegenwoordigd door:

Luc Callaert
(bedrijfsrevisor)
Zwaluwstraat 117, 1840 Londerzeel, België
Lidmaatschapsnr.: A01123

VERKLARING BETREFFENDE EEN AANVULLENDE OPDRACHT VOOR NAZICHT OF CORRECTIE

Het bestuursorgaan verklaart dat geen enkele opdracht voor nazicht of correctie werd gegeven aan iemand die daar wettelijk niet toe gemachtigd is met toepassing van de artikelen 34 en 37 van de wet van 22 april 1999 betreffende de boekhoudkundige en fiscale beroepen.

De jaarrekening ~~**werd**~~ XXX **/ werd niet*** geverifieerd of gecorrigeerd door een externe accountant of door een bedrijfsrevisor die niet de commissaris is.

In bevestigend geval, moeten hierna worden vermeld: naam, voornamen, beroep en woonplaats van elke externe accountant of bedrijfsrevisor en zijn lidmaatschapsnummer bij zijn Instituut, evenals de aard van zijn opdracht:

A. Het voeren van de boekhouding van de vennootschap **,
B. Het opstellen van de jaarrekening**,
C. Het verifiëren van de jaarrekening en/of
D. Het corrigeren van de jaarrekening.

Indien taken bedoeld onder A. of onder B. uitgevoerd zijn door erkende boekhouders of door erkende boekhouders-fiscalisten, kunnen hierna worden vermeld: naam, voornamen, beroep en woonplaats van elke erkende boekhouder of erkende boekhouder-fiscalist en zijn lidmaatschapsnummer bij het Beroepsinstituut van erkende Boekhouders en Fiscalisten, evenals de aard van zijn opdracht.

Naam, voornamen, beroep en woonplaats	Lidmaatschaps-nummer	Aard van de opdracht (A, B, C en/of D)

* Schrappen wat niet van toepassing is.

** Facultatieve vermelding.

JAARREKENING

BALANS NA WINSTVERDELING

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
ACTIVA				
OPRICHTINGSKOSTEN		20	.....	.....
VASTE ACTIVA		21/28	*84.076.998,63*	*85.495.463,07*
Immateriële vaste activa	6.1.1	21	.....	.....
Materiële vaste activa	6.1.2	22/27	*84.062.523,63*	*85.490.988,07*
Terreinen en gebouwen		22	*81.435.757,07*	*83.608.604,18*
Installaties, machines en uitrusting		23	*4.014,75*	*6.338,26*
Meubilair en rollend materieel		24	*87.987,55*	*118.194,37*
Leasing en soortgelijke rechten		25	.....	.....
Overige materiële vaste activa		26	.....	.....
Activa in aanbouw en vooruitbetalingen		27	*2.534.764,26*	*1.757.851,26*
Financiële vaste activa	6.1.3	28	*14.475,00*	*4.475,00*
VLOTTENDE ACTIVA		29/58	*30.596.346,26*	*30.504.626,06*
Vorderingen op meer dan één jaar		29	.....	.....
Handelsvorderingen		290	.....	.....
Overige vorderingen		291	.....	.....
Voorraden en bestellingen in uitvoering		3	*7.558.429,34*	*6.531.882,37*
Voorraden		30/36	*7.558.429,34*	*6.531.882,37*
Bestellingen in uitvoering		37	.....	.....
Vorderingen op ten hoogste één jaar		40/41	*142.945,59*	*222.847,99*
Handelsvorderingen		40	*68.965,57*	*76.768,02*
Overige vorderingen		41	*73.980,02*	*146.079,97*
Geldbeleggingen		50/53	*8.000.000,00*	*8.000.000,00*
Liquide middelen		54/58	*13.888.696,08*	*14.822.543,65*
Overlopende rekeningen		490/1	*1.006.275,25*	*927.352,05*
TOTAAL VAN DE ACTIVA		20/58	*114.673.344,89*	*116.000.089,13*

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
PASSIVA				
EIGEN VERMOGEN		10/15	33.228.401,66	33.477.969,90
Inbreng		10/11	39.495,71	39.495,71
Kapitaal		10	39.495,71	39.495,71
Geplaatst kapitaal		100	146.387,50	146.387,50
Niet-opgevraagd kapitaal [4]		101	106.891,79	106.891,79
Buiten kapitaal		11	.....	.....
Uitgiftepremies		1100/10	.....	.....
Andere		1100/19	.....	.....
Herwaarderingsmeerwaarden		12	.....	.....
Reserves		13	25.331.814,76	25.463.851,22
Onbeschikbare reserves		130/1	19.527.891,85	19.618.002,00
Wettelijke reserve		130	14.744,54	14.744,54
Statutair onbeschikbare reserves		1311	.....	.....
Inkoop eigen aandelen		1312	.....	.....
Financiële steunverlening		1313	.....	.....
Overige		1319	19.513.147,31	19.603.257,46
Belastingvrije reserves		132	5.803.922,91	5.845.849,22
Beschikbare reserves		133	.....	.....
Overgedragen winst (verlies)	(+)/(-)	14	.....	.....
Kapitaalsubsidies		15	7.857.091,19	7.974.622,97
Voorschot aan de vennoten op de verdeling van het netto-actief [5]		19	.....	.....
VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN		16	2.306.515,00	2.483.938,24
Voorzieningen voor risico's en kosten		160/5	1.816.375,46	1.986.012,23
Pensioenen en soortgelijke verplichtingen		160	.....	.....
Belastingen		161	.....	.....
Grote herstellings- en onderhoudswerken		162	1.510.232,38	1.944.869,15
Milieuverplichtingen		163	.....	.....
Overige risico's en kosten		164/5	306.143,08	41.143,08
Uitgestelde belastingen		168	490.139,54	497.926,01

4 Bedrag in mindering te brengen van het geplaatste kapitaal

5 Bedrag in mindering te brengen van de andere bestanddelen van het eigen vermogen

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
SCHULDEN		17/49	*79.138.428,23*	*80.038.180,99*
Schulden op meer dan één jaar	6.3	17	*73.114.078,57*	*75.315.208,87*
Financiële schulden		170/4	*71.947.470,88*	*74.152.948,50*
Kredietinstellingen, leasingschulden en soortgelijke schulden		172/3	*71.947.470,88*	*74.152.948,50*
Overige leningen		174/0	.....	.....
Handelsschulden		175	.....	.....
Vooruitbetalingen op bestellingen		176	.....	.....
Overige schulden		178/9	*1.166.607,69*	*1.162.260,37*
Schulden op ten hoogste één jaar	6.3	42/48	*5.603.570,35*	*4.351.696,53*
Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen		42	*3.361.597,72*	*2.375.061,10*
Financiële schulden		43	.....	.....
Kredietinstellingen		430/8	.....	.....
Overige leningen		439	.....	.....
Handelsschulden		44	*1.109.054,17*	*848.680,30*
Leveranciers		440/4	*1.109.054,17*	*848.680,30*
Te betalen wissels		441	.....	.....
Vooruitbetalingen op bestellingen		46	.....	.....
Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten		45	*695.073,62*	*719.109,79*
Belastingen		450/3	*485.706,01*	*527.890,07*
Bezoldigingen en sociale lasten		454/9	*209.367,61*	*191.219,72*
Overige schulden		47/48	*437.844,84*	*408.845,34*
Overlopende rekeningen		492/3	*420.779,31*	*371.275,59*
TOTAAL VAN DE PASSIVA		10/49	*114.673.344,89*	*116.000.089,13*

RESULTATENREKENING

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Bedrijfsopbrengsten en bedrijfskosten				
Brutomarge .....(+)/(-)		9900	5.818.956,69	6.007.225,33
Waarvan: niet-recurrente bedrijfsopbrengsten		76A	103.020,53	421.709,27
Omzet*		70	.....	.....
Handelsgoederen, grond- en hulpstoffen, diensten en diverse goederen*		60/61	.....	.....
Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen .....(+)/(-)		62	1.378.378,24	1.287.355,29
Afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële vaste activa		630	3.140.628,37	3.434.270,02
Waardeverminderingen op voorraden, op bestellingen in uitvoering en op handelsvorderingen: toevoegingen (terugnemingen) .....(+)/(-)		631/4	4.969,21	3.400,38
Voorzieningen voor risico's en kosten: toevoegingen (bestedingen en terugnemingen) .....(+)/(-)		635/8	-169.636,77	-322.130,38
Andere bedrijfskosten		640/8	608.520,85	592.731,90
Als herstructureringskosten geactiveerde bedrijfskosten ..(-)		649	.....	.....
Niet-recurrente bedrijfskosten		66A	549.900,48	134.619,49
Bedrijfswinst (Bedrijfsverlies) .....(+)/(-)		9901	306.196,31	876.978,63
Financiële opbrengsten	6.4	75/76B	1.077.378,04	1.052.889,70
Recurrente financiële opbrengsten		75	1.077.378,04	1.052.889,70
Waarvan: kapitaal- en interestsubsidies		753	1.037.502,03	1.037.140,40
Niet-recurrente financiële opbrengsten		76B	.....	.....
Financiële kosten	6.4	65/66B	1.537.733,68	1.558.380,61
Recurrente financiële kosten		65	1.537.733,68	1.558.380,61
Niet-recurrente financiële kosten		66B	.....	.....
Winst (Verlies) van het boekjaar vóór belasting .....(+)/(-)		9903	-154.159,33	371.487,72
Onttrekking aan de uitgestelde belastingen		780	14.259,72	14.273,58
Overboeking naar de uitgestelde belastingen		680	.....	.....
Belastingen op het resultaat .....(+)/(-)		67/77	-7.863,15	39.174,13
Winst (Verlies) van het boekjaar .....(+)/(-)		9904	-132.036,46	346.587,17
Onttrekking aan de belastingvrije reserves		789	41.926,31	41.926,31
Overboeking naar de belastingvrije reserves		689	.....	.....
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar .....(+)/(-)		9905	-90.110,15	388.513,48

* Facultatieve vermelding.

RESULTAATVERWERKING

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Te bestemmen winst (verlies) .....(+)/(-)	9906	*-90.110,15*	*388.513,48*
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar .....(+)/(-)	(9905)	*-90.110,15*	*388.513,48*
Overgedragen winst (verlies) van het vorige boekjaar .....(+)/(-)	14P	.....	.....
Onttrekking aan het eigen vermogen	791/2	*90.110,15*	.....
Toevoeging aan het eigen vermogen	691/2	.....	*388.513,48*
aan de inbreng	691	.....	.....
aan de wettelijke reserve	6920	.....	.....
aan de overige reserves	6921	.....	*388.513,48*
Over te dragen winst (verlies) .....(+)/(-)	(14)	.....	.....
Tussenkomst van de vennoten in het verlies	794	.....	.....
Uit te keren winst	694/7	.....	.....
Vergoeding van de inbreng	694	.....	.....
Bestuurders of zaakvoerders	695	.....	.....
Werknemers	696	.....	.....
Andere rechthebbenden	697	.....	.....

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
MATERIËLE VASTE ACTIVA			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8199P	xxxxxxxxxxxxxxx	137.501.848,88
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8169	2.286.743,63	
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8179	257.730,18	
Overboekingen van een post naar een andere (+)/(-)	8189	.....	
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8199	139.530.862,33	
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8259P	xxxxxxxxxxxxxxx	.....
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8219	.....	
Verworven van derden	8229	.....	
Afgeboekt	8239	.....	
Overgeboekt van een post naar een andere (+)/(-)	8249	.....	
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8259	.....	
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8329P	xxxxxxxxxxxxxxx	52.010.860,81
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8279	3.595.805,24	
Teruggenomen	8289	.....	
Verworven van derden	8299	.....	
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8309	138.327,35	
Overgeboekt van een post naar een andere (+)/(-)	8319	.....	
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8329	55.468.338,70	
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	(22/27)	84.062.523,63	

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
FINANCIËLE VASTE ACTIVA			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8395P	xxxxxxxxxxxxxxx	4.475,00
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen	8365	10.000,00	
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8375	.....	
Overboekingen van een post naar een andere (+)/(-)	8385	.....	
Andere mutaties (+)/(-)	8386	.....	
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8395	14.475,00	
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8455P	xxxxxxxxxxxxxxx	.....
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8415	.....	
Verworven van derden	8425	.....	
Afgeboekt	8435	.....	
Overgeboekt van een post naar een andere (+)/(-)	8445	.....	
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8455	.....	
Waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8525P	xxxxxxxxxxxxxxx	.....
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8475	.....	
Teruggenomen	8485	.....	
Verworven van derden	8495	.....	
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8505	.....	
Overgeboekt van een post naar een andere (+)/(-)	8515	.....	
Waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8525	.....	
Niet-opgevraagde bedragen per einde van het boekjaar	8555P	xxxxxxxxxxxxxxx	.....
Mutaties tijdens het boekjaar (+)/(-)	8545	.....	
Niet-opgevraagde bedragen per einde van het boekjaar	8555	.....	
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	(28)	14.475,00	

STAAT VAN DE SCHULDEN

	Codes	Boekjaar
UITSPLITSING VAN DE SCHULDEN MET EEN OORSPRONKELIJKE LOOPTIJD VAN MEER DAN ÉÉN JAAR, NAARGELANG HUN RESTERENDE LOOPTIJD		
Totaal der schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen	(42)	*3.361.597,72*
Totaal der schulden met een resterende looptijd van meer dan één jaar doch hoogstens 5 jaar	8912	*11.208.808,93*
Totaal der schulden met een resterende looptijd van meer dan 5 jaar	8913	*61.905.269,64*
GEWAARBORGDE SCHULDEN (begrepen in de posten 17 en 42/48 van de passiva)		
Door Belgische overheidsinstellingen gewaarborgde schulden		
Financiële schulden	8921	.....
Kredietinstellingen, leasingschulden en soortgelijke schulden	891	.....
Overige leningen	901	.....
Handelsschulden	8981	.....
Leveranciers	8991	.....
Te betalen wissels	9001	.....
Vooruitbetalingen op bestellingen	9011	.....
Schulden met betrekking tot bezoldigingen en sociale lasten	9021	.....
Overige schulden	9051	.....
Totaal van de door Belgische overheidsinstellingen gewaarborgde schulden	9061	.....
Schulden gewaarborgd door zakelijke zekerheden gesteld of onherroepelijk beloofd op activa van de vennootschap		
Financiële schulden	8922	.....
Kredietinstellingen, leasingschulden en soortgelijke schulden	892	.....
Overige leningen	902	.....
Handelsschulden	8982	.....
Leveranciers	8992	.....
Te betalen wissels	9002	.....
Vooruitbetalingen op bestellingen	9012	.....
Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	9022	.....
Belastingen	9032	.....
Bezoldigingen en sociale lasten	9042	.....
Overige schulden	9052	.....
Totaal der schulden gewaarborgd door zakelijke zekerheden gesteld of onherroepelijk beloofd op activa van de vennootschap	9062	.....

RESULTATEN

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
PERSONEEL			
Werknemers waarvoor de vennootschap een DIMONA-verklaring heeft ingediend of die zijn ingeschreven in het algemeen personeelsregister			
Gemiddeld personeelsbestand berekend in voltijdse equivalenten	9087	*20,5*	*20,5*
OPBRENGSTEN EN KOSTEN VAN UITZONDERLIJKE OMVANG OF UITZONDERLIJKE MATE VAN VOORKOMEN			
Niet-recurrente opbrengsten	76	*103.020,53*	*421.709,27*
Niet-recurrente bedrijfsopbrengsten	(76A)	*103.020,53*	*421.709,27*
Niet-recurrente financiële opbrengsten	(76B)	.....	.....
Niet-recurrente kosten	66	*549.900,48*	*134.619,49*
Niet-recurrente bedrijfskosten	(66A)	*549.900,48*	*134.619,49*
Niet-recurrente financiële kosten	(66B)	.....	.....
FINANCIËLE RESULTATEN			
Geactiveerde interesten	6502	.....	.....

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN RECHTEN EN VERPLICHTINGEN

	Codes	Boekjaar
DOOR DE VENNOOTSCHAP GESTELDE OF ONHERROEPELIJK BELOOFDE PERSOONLIJKE ZEKERHEDEN ALS WAARBORG VOOR SCHULDEN OF VERPLICHTINGEN VAN DERDEN	9149	.....
Waarvan		
Door de vennootschap geëndosseerde handelseffecten in omloop	9150	.....
ZAKELIJKE ZEKERHEDEN		
Zakelijke zekerheden die door de vennootschap op haar eigen activa werden gesteld of onherroepelijk beloofd als waarborg voor schulden en verplichtingen van de vennootschap		
Hypotheken		
Boekwaarde van de bezwaarde activa	91611	.....
Bedrag van de inschrijving	91621	.....
Voor de onherroepelijke mandaten tot hypothekeren, het bedrag waarvoor de volmachthebber krachtens het mandaat inschrijving mag nemen	91631	.....
Pand op het handelsfonds		
Maximumbedrag waarvoor de schuld is gewaarborgd en waarvoor registratie plaatsvindt	91711	.....
Voor de onherroepelijke mandaten tot verpanding van het handelsfonds, het bedrag waarvoor de volmachthebber krachtens het mandaat tot registratie mag overgaan	91721	.....
Pand op andere activa of onherroepelijke mandaten tot verpanding van andere activa		
Boekwaarde van de bezwaarde activa	91811	.....
Maximumbedrag waarvoor de schuld is gewaarborgd	91821	.....
Gestelde of onherroepelijk beloofde zekerheden op nog te verwerven activa		
Bedrag van de betrokken activa	91911	.....
Maximumbedrag waarvoor de schuld is gewaarborgd	91921	.....
Voorrecht van de verkoper		
Boekwaarde van het verkochte goed	92011	.....
Bedrag van de niet-betaalde prijs	92021	.....

	Codes	Boekjaar
Zakelijke zekerheden die door de venootschap op haar eigen activa werden gesteld of onherroepelijk beloofd als waarborg voor schulden en verplichtingen van derden		
Hypotheken		
Boekwaarde van de bezwaarde activa	91612	.....
Bedrag van de inschrijving	91622	.....
Voor de onherroepelijke mandaten tot hypothekeren, het bedrag waarvoor de volmachthebber krachtens het mandaat inschrijving mag nemen	91632	.....
Pand op het handelsfonds		
Maximumbedrag waarvoor de schuld is gewaarborgd en waarvoor registratie plaatsvindt	91712	.....
Voor de onherroepelijke mandaten tot verpanding van het handelsfonds, het bedrag waarvoor de volmachthebber krachtens het mandaat tot registratie mag overgaan	91722	.....
Pand op andere activa of onherroepelijke mandaten tot verpanding van andere activa		
Boekwaarde van de bezwaarde activa	91812	.....
Maximumbedrag waarvoor de schuld is gewaarborgd	91822	.....
Gestelde of onherroepelijk beloofde zekerheden op nog te verwerven activa		
Bedrag van de betrokken activa	91912	.....
Maximumbedrag waarvoor de schuld is gewaarborgd	91922	.....
Voorrecht van de verkoper		
Boekwaarde van het verkochte goed	92012	.....
Bedrag van de niet-betaalde prijs	92022	.....

	Boekjaar
BEDRAG, AARD EN VORM VAN BELANGRIJKE HANGENDE GESCHILLEN EN ANDERE BELANGRIJKE VERPLICHTINGEN	
.....	.....
.....	.....
.....	.....
.....	.....

REGELING INZAKE HET AANVULLEND RUST- OF OVERLEVINGSPENSIOEN TEN BEHOEVE VAN DE PERSONEELS- OF DIRECTIELEDEN

Beknopte beschrijving

Er is een groepsverzekering afgesloten bij een Belgische verzekeringsmaatschappij.

Genomen maatregelen om de daaruit voortvloeiende kosten te dekken

	Codes	Boekjaar
PENSIOENEN DIE DOOR DE VENNOOTSCHAP ZELF WORDEN GEDRAGEN		
Geschat bedrag van de verplichtingen die voortvloeien uit reeds gepresteerd werk	9220	.....

Basis en wijze waarop dit bedrag wordt berekend

	Boekjaar
AARD EN ZAKELIJK DOEL VAN BUITENBALANS REGELINGEN	
Mits de risico's of voordelen die uit dergelijke regelingen voortvloeien van enige betekenis zijn en voor zover de openbaarmaking van dergelijke risico's of voordelen noodzakelijk is voor de beoordeling van de financiële positie van de vennootschap	
.....	.....
.....	.....
.....	.....
.....	.....

	Boekjaar
ANDERE NIET IN DE BALANS OPGENOMEN RECHTEN EN VERPLICHTINGEN (MET INBEGRIP VAN DEZE DIE NIET KUNNEN WORDEN BECIJFERD)	
.....	.....
.....	.....
.....	.....
.....	.....

BETREKKINGEN MET VERBONDEN ONDERNEMINGEN, GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN, BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN COMMISSARIS(SEN)

	Codes	Boekjaar
VERBONDEN OF GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN		
Waarborgen toegestaan in hun voordeel	9294	
Andere betekenisvolle verplichtingen aangegaan in hun voordeel	9295	
BESTUURDERS EN ZAAKVOERDERS, NATUURLIJKE OF RECHTSPERSONEN DIE DE VENNOOTSCHAP RECHTSTREEKS OF ONRECHTSTREEKS CONTROLEREN ZONDER VERBONDEN ONDERNEMINGEN TE ZIJN, OF ANDERE ONDERNEMINGEN DIE DOOR DEZE PERSONEN RECHTSTREEKS OF ONRECHTSTREEKS GECONTROLEERD WORDEN		
Uitstaande vorderingen op deze personen	9500	

Voornaamste voorwaarden betreffende de vorderingen, interestvoet, looptijd, eventueel afgeloste of afgeschreven bedragen of bedragen waarvan werd afgezien

	Codes	Boekjaar
Waarborgen toegestaan in hun voordeel	9501	
Andere betekenisvolle verplichtingen aangegaan in hun voordeel	9502	

	Boekjaar
DE COMMISSARIS(SEN) EN DE PERSONEN MET WIE HIJ (ZIJ) VERBONDEN IS (ZIJN)	
Bezoldiging van de commissaris	*8.470,00*

TRANSACTIES BUITEN NORMALE MARKTVOORWAARDEN DIE DIRECT OF INDIRECT ZIJN AANGEGAAN

	Boekjaar
Met de personen die een deelneming in de vennootschap in eigendom hebben	
Aard van de transactie	
Met de ondernemingen waarin de vennootschap zelf een deelneming heeft	
Aard van de transactie	
Met de leden van de leidinggevende, toezichthoudende of bestuursorganen van de vennootschap	
Aard van de transactie	

WAARDERINGSREGELS

WAARDERINGSREGELS

De waarderingsregels worden vastgesteld overeenkomstig de bepalingen van het koninklijk besluit van 29 april 2019 met betrekking tot uitvoering van het WVV (Wetboek van vennootschappen en verenigingen) en de bepalingen van het MB tot nadere invulling van de regels inzake de indeling van verrichtingen in de financiële administratie, de boekhoudkundige waarderings- en rubriceringsregels, de financiële rapportering aan de Vlaamse overheid en de boekhoudkundige organisatie van de sociale huisvestingsmaatschappijen dd 29 oktober 2010 met de daarop volgende wijzigingen daarvan dd 15 december 2020. Deze waarderingsregels gelden voor de waardering van de inventaris van al de bezittingen, vorderingen en verplichtingen van welke aard ook, die betrekking hebben op cvba WOONVEER KLEIN-BRABANT en van de eigen middelen daaraan verstrekt.

Deze waarderingsregels gelden in het bijzonder voor de vorming en aanpassing van afschrijvingen, waardeverminderingen en voorzieningen voor risico's en kosten, evenals voor herwaarderingen.

De vaststelling en toepassing van onderhavige regels gaat ervan uit dat de onderneming haar bedrijfsactiviteiten voortzet.

1. ALGEMEEN

A. Afzonderlijke waardering van de vermogensbestanden

Elk bestanddeel van het vermogen wordt afzonderlijk gewaardeerd. De afschrijvingen, waardeverminderingen en herwaarderingen zijn specifiek voor de actiefbestanddelen waarop ze betrekking hebben. De voorzieningen voor risico's en kosten worden op een globale basis aangelegd.

B. Voorzichtigheid, oprechtheid en goede trouw

De waarderingen, de afschrijvingen , de waardeverminderingen en de voorzieningen voor risico's en kosten voldoen aan de eisen van voorzichtigheid, oprechtheid en goede trouw.

De afschrijvingen, de waardeverminderingen en de voorzieningen voor risico's en kosten worden stelselmatig gevormd en hangen niet af van het resultaat van het boekjaar.

De waardeverminderingen en de voorzieningen voor risico's en kosten die hoger zijn dan noodzakelijk, worden niet gehandhaafd.

In de gevallen waarin, bij gebreke aan objectieve beoordelingscriteria, de waardering van de voorzienbare risico's, de mogelijke verliezen en de ontwaardingen onvermijdelijk aleatoir zijn, wordt hiervan melding gemaakt in de toelichting, wanneer de betrokken bedragen, rekening houdend met de eis van het getrouwe beeld, belangrijk zijn.

C. Aanschaffingswaarde - Nominale waarde - Herwaardering

Als algemene regel geldt dat elk actiefbestanddeel wordt gewaardeerd tegen aanschaffingswaarde en

voor dat bedrag in de balans wordt opgenomen, onder aftrek van de desbetreffende afschrijvingen en waardeverminderingen.

Evenwel :

- worden de vorderingen in principe gewaardeerd tegen hun nominale waarde;

- kunnen de materiële vaste activa evenals de deelnemingen en de aandelen die onder de financiële vaste activa voorkomen, worden geherwaardeerd in de bij artikel 34, van het bovengenoemde KB, bepaalde gevallen.

2. BIJZONDERE WAARDERINGSREGELS

" Oprichtingskosten

De oprichtingskosten worden ten laste genomen gedurende het boekjaar waarin ze worden besteed. Kosten die worden gemaakt in het kader van de herstructurering worden alleen dan onder de activa opgenomen, wanneer het gaat om welbepaalde kosten die verband houden met een ingrijpende wijziging in de structuur of de organisatie van de onderneming en die kosten ertoe strekken een gunstige en duurzame invloed te hebben op de rendabiliteit van de onderneming.

" Immateriële Vaste Activa

De immateriële vaste activa worden opgenomen aan aanschaffingswaarde en pro rata temporis afgeschreven over 5 jaar.

" Materiële Vaste Activa

A. Terreinen en gebouwen (rek 22 MAR)

De samenstellende elementen van het patrimonium worden in de inventaris vermeld tegen de aankoopprijs of de waarde van de opbouw, en de schulden en schuldvorderingen tegen het nog verschuldigde bedrag.

In de aankoopprijs of de waarde van opbouw worden vanaf 1 januari 2019 geen intercalaire intresten op ontleende kapitalen begrepen die betrekking hebben op de periode die de werkelijke ingebruikstelling van het betrokken actief voorafgaat.

Aan de opbouw onrechtstreeks toewijsbare interne toezicht kosten zullen niet opgenomen worden in de aanschaffingswaarde.

Tot het moment van de voorlopige oplevering/inhuurneming worden de woongelegenheden opgenomen in de rekeningen "Vaste activa in aanbouw" (rek 27 MAR).

Renovaties aan het bestaand patrimonium uitgevoerd in eigen beheer worden gewaardeerd tegen aankoopprijs. Werken in regie door het personeel van de vennootschap zelf uitgevoerd worden gewaardeerd tegen vervaardigingsprijs.
Aan de renovatie onrechtstreeks toewijsbare interne toezicht kosten worden niet aan de renovatie toegewezen.

Afschrijvingen

Materiële vaste activa met beperkte gebruiksduur worden zodanig afgeschreven dat de kost ervan gespreid wordt over de waarschijnlijke nuttigheids- of gebruiksduur. In het jaar van aanschaffing wordt de afschrijving pro rata temporis van het gebruik in dat jaar geboekt.

Inzake de wijziging van het afschrijvingspercentages naar aanleiding van de wijziging van het MB van 29/10/2010, heeft de vennootschap geen gebruik gemaakt heeft van de mogelijkheid om een inhaalafschrijving toe te passen en dit gelet op het feit dat alle afschrijvingen van gebouwen lineair en niet progressief gebeuren.

De materiele vaste activa worden lineair afgeschreven volgens volgende afschrijvingspercentages:

i) Gebouwen en integrale renovaties
Gebouwen vóór 1997: 5/6 van de totale waarde van de verhuurde woningen (inclusief de grond) worden afgeschreven a rato van 1.5% (66 jaar). Het resterende deel wordt beschouwd als grondwaarde en wordt niet afgeschreven.
Gebouwen na 1997: het patrimonium wordt jaarlijks afgeschreven à rato van 2,00% (50 jaar) dit voor de totale aankoopprijs of de waarde in opbouw. Terreinen worden voor de aankoopprijs geboekt op hetzij "onbebouwde gronden" (rek 2200 MAR), hetzij "bebouwde gronden" (rek 2201 MAR), deze worden als niet-afschrijfbare activa beschouwd .

Gebouwen na 2010: het patrimonium wordt afgeschreven a rato van 3,03% (33 jaar) dit voor de totale aankoopprijs of de waarde in opbouw. Terreinen worden voor de aankoopprijs geboekt op hetzij "onbebouwde gronden" (rek 2200 MAR), hetzij "bebouwde gronden" (rek 2201 MAR), deze worden als niet-afschrijfbare activa beschouwd. Vanaf 1 januari 2021 zullen de gebouwen na 2010 waarop reeds werd afgeschreven (a rato 3,03%) voor het nog af te schrijven gedeelte verder afgeschreven worden op 2,00% (50 jaar).

Vanaf 1 januari 2021 zullen nieuw gerealiseerde projecten of integrale renovaties worden afgeschreven a rato 2,00% (50 jaar) dit voor de totale aankoopprijs of de waarde in opbouw, met uitzondering van de onder hierna vermelde punt ii) opgenomen onderdelen. Het bedrag van de kostprijselementen die in minder dan vijftig jaar afgeschreven worden, wordt berekend op basis van de bedragen in de vorderingsstaten van het project in kwestie van de sociale huisvestingsmaatschappij. Er wordt geopteerd om die bedragen, met uitzondering van het fotovoltaïsche zonne-energiesysteem, forfaitair te bepalen door de volgende percentages toe te passen op de aankoopprijs, vervaardigingsprijs of inbrengwaarde van de nieuwe gerealiseerde gebouwen of integrale renovaties:

- sanitair: 5% van het totaal
- lift: 2% van het totaal
- centrale verwarming, exclusief de verwarmingsketel: 4% van het totaal
- centrale verwarming, verwarmingsketel: 2% van het totaal
- warmtepomp: 0,75% van het totaal
- zonneboiler: 1,5% van het totaal
- ventilatie: 2,5% van totaal

ii) andere bestanddelen van gebouwen
De hierna volgende activa en bestanddelen van gebouwen vanaf 1 januari 2021, worden als volgt op lineaire basis afgeschreven:
- gebouwen in huurcompensatie: 3,70%
- garages, autoboxen en bergplaatsen (voor 1997): 1,50% (66 jaar)
- garages, autoboxen en bergplaatsen (vanaf 1997): 3,03% (33 jaar)
- installaties voor centrale verwarming: 5,00% (20 jr), vanaf boekjaar 2018 6,67% (15jaar)
- liften: 4,00% (25 jaar)
- administratieve- en commerciële gebouwen en werkplaatsen: 3,03% (33 jaar)
- water- en badverwarmers: 10,00% (10 jaar)
- brandbeveiliging: 10,00% (10 jaar)
- regenwaterpompen: 10,00% (10 jaar)
- keukenmeubilair en -toestellen: 5,00% (20 jaar)
- badkamermeubilair en -toestellen: 5,00% (20 jaar), vanaf boekjaar 2021 6,67%

- vanaf 2021 centrale verwarming (exclusief verwarmingsketel) : 4 % (25 jaar)
- vanaf 2021 centrale verwarming, verwarmingsketel : 6,67% (15 jaar)
- vanaf 2021 warmtepomp : 6,67% (15 jaar)
- vanaf 2021 zonneboiler : 6,67% (15 jaar)
- vanaf 2021 fotovoltarische zonne-energiesystemen (exclusief omvormers): 6,67% (15 jaar)
- vanaf 2021 omvormers fotovoltarische zonne-energiesystemen: 10% (10 jaar)
- vanaf 2021 ventilatie: 6,67% (15 jaar)

iii) Renovatiewerken
De onderstaande afschrijvingstermijnen gelden voor de volgende renovaties:
1° de volgende renovaties aan de binnenkant van het gebouw kunnen over een periode van 15 jaar afgeschreven worden:
a) keukenmeubilair en -toestellen vernieuwen;
b) binnenschrijnwerk vernieuwen;
c) vloerbekleding vernieuwen;
d) elektrische uitrusting van de woning vernieuwen;
e) sanitaire uitrusting vernieuwen;
f) nieuwe verwarmingsketels met hoog rendement plaatsen;
2° de volgende renovaties aan de binnenkant van het gebouw kunnen over een periode van 25 jaar afgeschreven worden:
a) installaties voor centrale verwarming, exclusief de verwarmingsketel vernieuwen;
b) liftinstallaties vernieuwen;
3° de volgende renovaties aan de buitenkant van het gebouw kunnen over een periode 15 jaar afgeschreven worden:
a) dakbedekking vernieuwen, zonder de hele bestaande dakbedekking te verwijderen;
b) een gedeelte van het buitenschrijnwerk vernieuwen, in het kader van een gestructureerde aanpak, bv. de vervanging van de garagepoorten van een reeks woningen of garages;
4° de volgende renovaties aan de buitenkant van het gebouw kunnen over een periode van 33 jaar afgeschreven worden:
a) het volledige buitenschrijnwerk vernieuwen;
b) de volledige dakbedekking vernieuwen, met gehele verwijdering van de bestaande dakbedding;
c) het volledige parament van buitengevels vernieuwen.

Renovatiewerken die werden uitgevoerd vóór 2021, en die werden afgeschreven over een andere periode dan hiervoor vermeld, zullen voor het restant worden afgeschreven over de resterende periode die hierboven is vermeld.
Renovatiewerken waarop tot en met 1 januari 2021 reeds werd afgeschreven à rato van 1,5% worden voor het nog af te schrijven gedeelte verder afgeschreven op 3,03% (33 jaar).

B. Installaties, machines en uitrusting (rek 23 MAR)
Deze worden gewaardeerd tegen aanschaffingswaarde en afgeschreven a rato van 20% (5 jaar) en pro rata temporis in het jaar van aanschaffing.

C. Meubilair en rollend materieel (rek 24 MAR)
Deze worden gewaardeerd tegen aanschaffingswaarde en afgeschreven a rato van:
- rollend materieel: 20,00% (5 jaar)
- kantoormaterieel: 20,00% (5 jaar)
- informaticamaterieel: tussen 33,33% (3 jaar) en 20% (5 jaar)
- meubilair: 10,00% (10 jr)
- ander materieel: 50,00% (2 jr)

D. Andere materiële vaste activa (rek 26 MAR)
Deze worden gewaardeerd tegen aanschaffingswaarde en afgeschreven a rato van de looptijd van het contract indien het om erfpacht of opstal betreft.

C. Vaste activa in aanbouw

Tot het moment van de voorlopige oplevering worden de woongelegenheden opgenomen in de rekening "Vaste activa in aanbouw". Tijdens de constructieperiode worden deze activa gewaardeerd tegen vervaardigingsprijs, dit inclusief intercalaire interesten en de aan opbouw onrechtstreekse toewijsbare interne toezichtkosten en exclusief de afbraakwerken die rechtstreeks in de resultatenrekening worden opgenomen. Na de voorlopige oplevering worden vaste activa in aanbouw definitief overgeboekt naar een andere rubriek. De "Vaste activa in aanbouw" worden niet afgeschreven.

" Financiële vaste activa

Borgtochten in contanten worden gewaardeerd tegen nominale waarde.

Aandelen in andere ondernemingen worden opgenomen aan aanschaffingswaarde. Indien er een impairment wordt vastgesteld, zal de nodige waardevermindering worden aangelegd.

" Voorraden

A. Grondstoffen, hulpstoffen en handelsgoederen

De voorraden worden gewaardeerd aan aanschaffingswaarde of tegen de marktwaarde op balansdatum als die lager is. Onder aanschaffingswaarde wordt verstaan, de aanschaffingsprijs of de vervaardigingsprijs. De aanschaffingsprijs omvat, naast de aankoopprijs ook de bijkomende kosten. De vervaardigingsprijs omvat, naast de aanschaffingsprijs der grondstoffen, verbruiksgoederen en hulpstoffen, enkel de productiekosten die rechtstreeks aan het individuele product of aan de productgroep toerekenbaar zijn.

B. Bestellingen in uitvoering

Voor de bestellingen in uitvoering gebeurt de toerekening van de winst aan de periode van de afwerking van het project. (= Completed Contract methode).

C. Waardevermindering op voorraden

Op de voorraadwaardering wordt een voorziening ter dekking van incourantheid in mindering gebracht.

" Onroerende goederen bestemd voor verkoop

A. Waardering

Deze onroerende goederen bestemd voor verkoop worden gewaardeerd aan aanschaffingswaarde.

B. Waardeverminderingen op onroerende goederen bestemd voor verkoop

Er worden waardeverminderingen geboekt op het moment dat de aanschaffingswaarde hoger is dan de realisatiewaarde van het onroerend goed.

" Vorderingen (LT-KT)

A. Waardering

Vorderingen worden in de balans opgenomen aan hun nominale waarde.

B. Waardeverminderingen op vorderingen (LT-KT)

Huurachterstallen:

- Alle huurders met een achterstal waarvan aan de hand van de documenten kan aangetoond worden dat de recuperatie twijfelachtig is, worden op 31 december van het jaar waarop de huurachterstal betrekkking heeft geboekt als dubieus.

Huurders die in schuldbemiddeling zijn en jegens wie geen gerechtelijke procedure werd opgestart, worden op 31 december van het jaar waarop de huurachterstal betrekking heeft als dubieus geboekt voor het bedrag dat nog recupereerbaar is.

Openstaande dubieuze vorderingen op vertrokken huurders die op balansdatum minimaal 6 maanden geen huurder meer zijn, zijn onderworpen aan een waardevermindering van 100% tenzij er redenen zijn om dit niet te doen.

Waardeverminderingen op andere dubieuze vorderingen (andere dan de dubieuze vorderingen op openstaande vorderingen van huurders die op balansdatum minimaal 6 maanden geen huurder meer zijn) moeten geboekt worden ten bedrage van het bedrag waarover onzekerheid bestaat inzake de betaling ervan.

- Alle vorderingen op vertrokken huurders worden na 1 jaar effectief geboekt als oninvorderbaar wanneer in dat jaar geen betalingen meer gebeurd zijn. Hiervan wordt een lijst voorgelegd aan de raad van bestuur van de sociale huisvestigingsmaatschappij die hieromtrent een beslissing neemt. Een document van een derde (advocaat, deurwaarder, vonnis van een vrederechter,...) kan dienen als verantwoordingsstuk voor de definitieve afboeking van de huurschulden.

Deze vorderingen worden "extra comptabel" bijgehouden gedurende de 5 daaropvolgende boekjaren met het oog op de verificatie van de recuperatiekans, waarna het dossier volledig als afgesloten wordt beschouwd.

Alle andere vorderingen op dubieuze huurders worden onmiddellijk afgeboekt als oninvorderbaar althans voor het gedeelte dat niet meer recupereerbaar is.

Vorderingen op huurders & vertrokken huurders in schuldbemiddeling worden geboekt als oninvorderbaar althans voor het gedeelte dat niet meer recupereerbaar is.

" Geldbeleggingen

Geldbeleggingen worden in de balans opgenomen tegen nominale waarde of aanschaffingswaarde zonder bijkomende kosten. Op de nominale waarde of aanschaffingswaarde worden waardeverminderingen geboekt indien de realisatiewaarde op balansdatum lager is dan het voordien opgenomen bedrag.

" Liquide middelen

Liquide middelen worden in de balans opgenomen tegen nominale waarde. Indien de realisatiewaarde op balansdatum lager is dan de voorheen geboekte nominale waarde,wordt een waardevermindering geboekt.

" Overlopende rekeningen van het actief

Over te dragen kosten die werden gemaakt tijdens het boekjaar of tijdens een vorig boekjaar,maar die ten laste vallen van volgend boekjaar of volgende boekjaren.
Verkregen opbrengsten zijn opbrengsten die in de loop van volgend boekjaar geëind worden maar betrekking hebben over het huidige boekjaar en in het resultaat van dit jaar worden opgenomen.

" Kapitaalsubsidies

De ontvangen kapitaalsubsidies worden in resultaat genomen pro rata het onderliggende activabestanddeel waarvoor de kapitaalsubsidie ontvangen is. Ontvangen bedragen worden onderverdeeld in kapitaalsubsidies en in uitgestelde belastingen kapitaalsubsidie dit volgens het tarief van vennootschapsbelasting dat van toepassing is op onze vennootschap.

" Voorzieningen voor risico's en kosten

De waarderingsregels zijn conform de boekhoudwetgeving. De voorzieningen mogen enkel nog opgenomen worden indien naar hun aard duidelijk omschreven verliezen of kosten waarschijnlijk of zeker zijn, doch waarvan het bedrag niet vaststaat. De verliezen moeten ook duidelijk individualiseerbaar zijn.

De voorzieningen worden bovendien conform de nieuwe bepalingen cfr. art. 194 WIB92, art. 28 en art. 29 dd 25/12/2017 opgenomen. De voorzieningen en risico's komen nog enkel in aanmerking voor fiscale vrijstelling in volgende gevallen:

- voorzieningen die voortvloeien uit verbintenissen die door de onderneming zijn aangegaan gedurende het belastbare tijdperk of een van de voorgaande belastbare tijdperken.
- voorzieningen die voortvloeien uit wettelijke of reglementaire verplichtingen, andere dan de verplichtingen die louter voortvloeien uit de toepassing van een boekhoudkundige of jaarrekeningrechtelijke reglementering.

" Uigestelde belastingen

De geboekte uitgestelde belastingen op ontvangen kapitaalsubsidies worden in resultaat genomen pro rata het onderliggende actiefbestanddeel waarvoor de kapitaalsubsidie ontvangen is.

" Schulden

A. Waardering

Schulden worden in de balans opgenomen voor hun nominale waarde.

" Vorderingen en schulden in vreemde valuta

Vorderingen en schulden in vreemde valuta worden omgezet aan de officiële wisselkoers op de balansdatum. Eventuele niet gerealiseerde wisselkoerswinsten worden niet opgenomen.

" Overlopende rekeningen van het passief

Kosten die pas later in een boekjaar zullen worden betaald, maar die betrekking hebben op een huidig of op een verstreken boekjaar, worden in huidig boekjaar in de kosten genomen.

Over te dragen opbrengsten zijn opbrengsten die in de loop van het boekjaar geïnd zijn,doch die betrekking hebben op een later boekjaar.

" Resultatenrekening

De posten van de resultatenrekening worden gewaardeerd tegen de nominale waarde.

" Niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen

De niet in de balans opgenomen rechten en verplichtingen worden per categorie in de toelichting vermeld voor de nominale waarde van de verplichting die in het contract voorkomt.

De huisvestigingsmaatschappij Woonveer Klein-brabant is herkend door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen onder het nummer 125/6 en volgt de richtlijnen die door de VMSW worden opgelegd. De investeringen worden voornamelijk gefinancierd door de VMSW lange termijn leningen of door eigen middelen van de maatschappij.

Aandeelhouder	aandelen	prijs	bedrag
Vlaams Gewest	2231	12,5	27.887,50
Provincie Antwerpen	1939	12,5	24.237,50
Gemeente Puurs	1834	12,5	22.925,00
OCMW Puurs	1100	12,5	13.750,00
Gemeente Sont-Amands	1672	12,5	20.900,00
OCMW Sint-Amands	50	12,5	625,00
Gemeente Bornem	1824	12,5	22.800,00
OCMW Bornem	842	12,5	10.525,00
De heer Jan TALBOOM	2	12,5	25,00
De heer Jef DE CLERCQ	10	12,5	125,00
De heer Leopold COOLS	10	12,5	125,00
De heer Frans DE WIT	10	12,5	125,00
Brouwerij Moortgat	10	12,5	125,00
De heer Koen VAN DEN BERGH	2	12,5	25,00
De Clercq Jozef	25	12,5	312,50
Borghmans Norbert	25	12,5	312,50
Daelemans Lydia	25	12,5	312,50
Melis Hugo	25	12,5	312,50
Vleminckx Johan	25	12,5	312,50
Suykens Louis	25	12,5	312,50
Godden Jurgen	25	12,5	312,50
	11711		146.387,50

ANDERE OVEREENKOMSTIG HET WETBOEK VAN VENNOOTSCHAPPEN EN VERENIGINGEN TE VERMELDEN INLICHTINGEN

	Codes	Boekjaar
SCHULDEN MET BETREKKING TOT BELASTINGEN, BEZOLDIGINGEN EN SOCIALE LASTEN *(posten 45 en 179 van de passiva)*		
Vervallen belastingschulden	9072	
Vervallen schulden ten aanzien van de Rijksdienst voor Sociale Zekerheid	9076	
BEDRAG VAN DE KAPITAAL- EN INTERESTSUBSIDIES TOEGEKEND OF AANGEREKEND DOOR DE OVERHEID OF DOOR OVERHEIDSINSTELLINGEN	9078	*1.037.502,03*

WOONVEER KLEIN BRABANT CVBA-SO

Ondernemingsnummer 0406.039.624
Palingstraat 48 bus 101
2870 PUURS

Jaarverslag van de Raad van bestuur aan de Algemene Vergadering der Aandeelhouders te houden op 12 mei 2023

Dames en heren,

In uitvoering het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen hebben wij de eer u verslag uit te brengen over de uitoefening van ons mandaat gedurende het maatschappelijk jaar, afgesloten op 31 december 2022.

1) *Toelichting van de jaarrekening afgesloten op 31 december 2022*

De daling van het balanstotaal aan *activazijde* is, hoofdzakelijk te wijten aan de daling van de vaste activa, meer bepaald de terreinen en gebouwen. In 2022 daalde de vaste activa, ondanks de investeringen in volgende activa:

- ⇨ Aankoop gebouw P. Huveneerstraat 3
- ⇨ Aankoop gebouw Anjerlaan 13
- ⇨ Vervangbouwproject Ruisbroek complex 104
- ⇨ Project Allemanshofstraat
- ⇨ Renovatie daken Merkenveld
- ⇨ Renovatie Luipegem 188 en Beerdonkstraat 19 Bornem

Daarentegen waren er minstens evenveel afschrijvingen en desinvesteringen, vandaar de daling van de vaste activa.

Op de *passivazijde* merken we een daling van het eigen vermogen dat voornamelijk toe te schrijven is aan de voorgestelde resultaatverwerking.

De daling van de voorzieningen voor grote herstellings- en onderhoudswerken is voornamelijk toe te schrijven aan een terugname van voorzieningen voor sanitaire containers en voegwerken. Dit jaar is er daarentegen wel een voorziening aangelegd voor een litige. Het totaal van de schulden bedraagt nu 79.138.428,23 euro, die voor 75.210.650,58 EUR bestaan uit financiële leningsschulden tov de VMSW.

De afschrijvingen zijn licht gestegen, met de grootste stijging in de uitzonderlijke afschrijvingen. Er zijn ook dit jaar terug 2 woningen gekocht die dienst zullen doen in een project en in de nabije toekomst afgebroken zullen worden. In dit opzicht worden versnelde afschrijvingen toegepast Ook de salariskosten zijn gestegen omwille van loonindexeringen.

WOONVEER KLEIN BRABANT CVBA-SO

Ondernemingsnummer 0406.039.624
Palingstraat 48 bus 101
2870 PUURS

2) *Specifieke risico's en onzekerheden*

De vennootschap is aan geen andere risico's en onzekerheden blootgesteld dan deze die van toepassing zijn binnen de sector van sociale huisvesting en de algemene risico's, zoals niet betaling door huurders, enz.

3) *Speciale vermeldingen in verband met het sociale oogmerk*

Gelet op het artikel 164bis, 6de van de gecoördineerde wetten op de handelsvennootschappen en op artikel 661, 6de van de wet van 7 mei 1999 houdende het Wetboek van vennootschappen zoals aangepast door de wet van 23 januari 2001 bevestigen de leden van de Raad van Bestuur en de commissaris dat tijdens het dienstjaar 2022 regelmatig toezicht werd uitgeoefend op het sociaal oogmerk dat zij overeenkomstig artikel 1 van haar statuten heeft bepaald.

De leden van de Raad van Bestuur hebben vastgesteld dat de uitgave inzake investeringen, werkingskosten en bezoldigingen bestemd waren om de verwezenlijking van het sociale oogmerk van de vennootschap te bevorderen.

De noodzakelijke herstellingswerken werden uitgevoerd voor de instandhouding van het bestaande patrimonium. Bovendien werd er geïnvesteerd in nieuwbouw, renovatie en aankoop van gebouwen om tegemoet te komen aan de kandidaat-huurders. De vraag voor het huren van een sociale woning overtreft nog steeds het aanbod.

Er werd op toegekeken dat de werkingskosten en lonen, noodzakelijk voor de goede uitvoering van het doel van de maatschappij, goed werden besteed.

4) *Bestemming van het resultaat*

Wij vragen U de jaarrekening afgesloten op 31/12/2022, met een balanstotaal van 114.673.344,89 euro en een te bestemmen verlies van het boekjaar ten bedrage van 90.110,15 euro goed te keuren.

De voorgestelde resultaatverwerking is als volgt :

Toevoeging aan de wettelijke reserves	0,00 euro
Onttrekking aan het eigen vermogen	0,00 euro
Toevoeging aan de overige reserves	-90.110,15 euro
Over te dragen winst (verlies)	0,00 euro
TOTAAL	-90.110,15 euro

WOONVEER KLEIN BRABANT CVBA-SO

Ondernemingsnummer 0406.039.624
Palingstraat 48 bus 101
2870 PUURS

5) *Informatie omtrent de belangrijkste gebeurtenissen na de balansdatum*

Sociale huisvestingsmaatschappijen en sociale verhuurkantoren moeten binnenkort één woonactor vormen met maar één speler per gemeente: de woonmaatschappij. Dit heeft slechts een beperkte invloed op de maatschappij aangezien de maatschappij WOONVEER KLEIN-BRABANT geen woningen heeft buiten het werkingsgebied waartoe zij behoort. Wel zal zij samen met het sociaal verhuurkantoor één woonactor vormen waardoor er 46 woningen gaan bijkomen.

6) *Omstandigheden die de ontwikkeling aanzienlijk kunnen beïnvloeden*

De Raad van bestuur meldt dat er gedurende het boekjaar geen omstandigheden hebben plaatsgevonden die de ontwikkeling van de vennootschap aanzienlijk kunnen beïnvloeden.

7) *Onderzoek en ontwikkeling*

Gedurende het boekjaar zijn geen bijzondere werkzaamheden verricht op het gebied van onderzoek en ontwikkeling.

8) *Kapitaalmutaties*

De Raad van bestuur meldt dat er gedurende het boekjaar geen kapitaalmutaties hebben plaatsgevonden.

9) *Inkoop eigen aandelen*

Tijdens het boekjaar heeft er geen inkoop van eigen aandelen plaatsgevonden.

10) *Belangenconflicten van bestuurders*

De Raad van bestuur meldt dat er gedurende het boekjaar geen verrichtingen of beslissingen hebben plaatsgevonden die vallen onder toepassing van artikel 5:76 Wetboek van de vennootschappen en verenigingen.

11) *Uitzonderlijke werkzaamheden en bijzondere opdrachten van de commissaris en prestaties verricht door vennootschappen waar de commissaris een beroepsmatig samenwerkingsverband mee heeft*

Buiten het nazicht van de fiscale aangifte, zijn er geen andere diensten verricht door de commissaris of door vennootschappen waarmee de commissaris een beroepsmatig samenwerkingsverband heeft.

12) *Kwijting Bestuurders en commissaris*

WOONVEER KLEIN BRABANT CVBA-SO

Ondernemingsnummer 0406.039.624
Palingstraat 48 bus 101
2870 PUURS

Wij verzoeken U, overeenkomstig de bepalingen van de wet en de statuten, om aan de bestuurders en de commissaris, kwijting te verlenen voor het in het boekjaar eindigend op 31 december 2022 uitgeoefende mandaat c.q. controle.

13) Bijkantoren

De vennootschap bezit geen bijkantoren. Woonveer heeft een loket waar de huurders terecht kunnen voor informatie, inschrijvingen, betalingen, opzeg, ondertekenen van contracten en problemen of klachten van sociale aard:
Er wordt gewerkt op afspraak.
Woonveer Klein – Brabant heeft ook om de 14 dagen vrije inloopmomenten tijdens de marktdagen van Bornem en Puurs.
Telefoonnummer (algemeen): 03 740 00 20 - Email: klantenrelaties@woonveer.be

14) Financiële instrumenten

De Raad van bestuur meldt dat geen financiële instrumenten werden gebruikt die van betekenis zijn voor de beoordeling van haar activa, passiva, financiële positie en resultaat.

15) Vooruitzichten

Ook in de volgende jaren zal de vennootschap proberen zijn activiteiten in Puurs-Sint-Amands, Bornem en omgeving te ontwikkelen.

WOONVEER KLEIN BRABANT CVBA-SO

Ondernemingsnummer 0406.039.624
Palingstraat 48 bus 101
2870 PUURS

Wij hebben de eer de aandeelhouders uit te nodigen op de Algemene Vergadering der Aandeelhouders van onze vennootschap, die zal gehouden worden op vrijdag 12 mei 2023 om 18.00 uur op de zolder van het gemeentehuis van Puurs – Sint – Amands, Hoogstraat 29.

Agendapunten:

1. *Proces-verbaal van de algemene vergadering.*
2. *Verslag van de raad van bestuur (inclusief het bijzonder verslag sociaal oogmerk en de klachtenrapportering) over de verrichtingen van het boekjaar 2022.*
3. *Controleverslag van de commissaris over de verrichtingen van het boekjaar 2022.*
4. *Goedkeuring van de jaarrekening m.b.t. het boekjaar 2022 en een toelichting door commissaris Luc Callaert.*
5. *Kwijting te verlenen aan de commissaris over de uitoefening van zijn mandaat tijdens het dienstjaar 2022.*
6. *Kwijting te verlenen aan de bestuurders over de uitoefening van hun mandaat tijdens het dienstjaar 2022.*
7. *Definitieve benoeming van bestuurder Els Goedgezelschap (afgevaardigd door de gemeente Puurs – Sint – Amands).*
8. *Aanpassing van het bedrag van de zitpenning voor het bijwonen van de vergaderingen van het bestuursorgaan en directiecomité.*
9. *Varia.*

Dit verslag zal worden neergelegd overeenkomstig de wettelijke bepalingen terzake en ligt ter inzage op de zetel van de vennootschap.

Puurs, 12 april 2023

De Directeur, Bart SMETS	De Voorzitter, Raf De Blaiser

Luc CALLAERT bv

BEDRIJFSREVISOREN

Zwaluwstraat 117

B-1840 LONDERZEEL
BELGIUM

IBR-IRE B00342
BTW-TVA BE 0 463 716 022

Mob : +32 (0)475 37 37 04
Tel : +32 (0)52 33 80 12
Fax : +32 (0)52 34 09 05
luc@accal.be

WOONVEER KLEIN-BRABANT CVBA

Verslag van de commissaris

over de statutaire jaarrekening

afgesloten per 31 december 2022

Luc CALLAERT bv

BEDRIJFSREVISOREN

Zwaluwstraat 117

B-1840 LONDERZEEL
BELGIUM

IBR-IRE B00342
BTW-TVA BE 0 463 716 022

Mob : +32 (0)475 37 37 04
Tel : +32 (0)52 33 80 12
Fax : +32 (0)52 34 09 05
luc@accal.be

VERSLAG VAN DE COMMISSARIS VAN WOONVEER KLEIN-BRABANT CVBA AAN DE ALGEMENE VERGADERING OVER HET BOEKJAAR AFGESLOTEN OP 31 DECEMBER 2022

In het kader van de wettelijke controle van de jaarrekening van Woonveer Klein-Brabant CVBA (de "vennootschap"), leggen wij u ons commissarisverslag voor. Dit bevat ons verslag over de jaarrekening alsook overige door wet- en regelgeving gestelde eisen. Dit vormt een geheel en is ondeelbaar.

Wij werden benoemd in onze hoedanigheid van commissaris door de algemene vergadering van 6 mei 2022, overeenkomstig het voorstel van het bestuursorgaan. Ons mandaat loopt af op de datum van de algemene vergadering die beraadslaagt over de jaarrekening afgesloten op 31 december 2024. Wij hebben de wettelijke controle van de jarrekening van de vennootschap Woonveer Klein-Brabant uitgevoerd sinds minstens 19 jaar.

Verslag over de jaarrekening

Oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben de wettelijke controle uitgevoerd van de jaarrekening van de vennootschap , die de balans op 31 december 2022 omvat, alsook de resultatenrekening van het boekjaar afgesloten op die datum en de toelichting, met een balanstotaal van € 114.673.344,89 en waarvan de resultatenrekening afsluit met een verlies van het boekjaar van € 90.110,15.

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van het vermogen en de financiële toestand van de vennootschap per 31 december 2022, alsook van haar resultaten over het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel.

Basis voor het oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens de internationale controlestandaarden (ISA's) zoals van toepassing in België. Onze verantwoordelijkheden op grond van deze standaarden zijn verder beschreven in de sectie "Verantwoordelijkheden van de commissaris voor de controle van de jaarrekening" van ons verslag. Wij hebben alle deontologische vereisten die relevant zijn voor de controle van de jaarrekening in België nageleefd, met inbegrip van deze met betrekking tot de onafhankelijkheid.

Luc CALLAERT bv

BEDRIJFSREVISOREN

Zwaluwstraat 117

B-1840 LONDERZEEL
BELGIUM

IBR-IRE B00342
BTW-TVA BE 0 463 716 022

Mob : +32 (0)475 37 37 04
Tel : +32 (0)52 33 80 12
Fax : +32 (0)52 34 09 05
luc@accal.be

Wij hebben van het bestuursorgaan en van de aangestelden van de vennootschap de voor onze controle vereiste ophelderingen en inlichtingen verkregen.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan voor het opstellen van de jaarrekening

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen van de jaarrekening die een getrouw beeld geeft in overeenstemming met het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel, alsook voor de interne beheersing die het bestuursorgaan noodzakelijk acht voor het opstellen van de jaarrekening die geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten.

Bij het opstellen van de jaarrekening is het bestuursorgaan verantwoordelijk voor het inschatten van de mogelijkheid van de vennootschap om haar continuïteit te handhaven, het toelichten, indien van toepassing, van aangelegenheden die met continuïteit verband houden en het gebruiken van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuursorgaan het voornemen heeft om de vennootschap te liquideren of om de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of geen realistisch alternatief heeft dan dit te doen.

Verantwoordelijkheden van de commissaris voor de controle van de jaarrekening

Onze doelstellingen zijn het verkrijgen van een redelijke mate van zekerheid over de vraag of de jaarrekening als geheel geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten en het uitbrengen van een commissarisverslag waarin ons oordeel is opgenomen. Een redelijke mate van zekerheid is een hoog niveau van zekerheid, maar is geen garantie dat een controle die overeenkomstig de ISA's is uitgevoerd altijd een afwijking van materieel belang ontdekt wanneer die bestaat. Afwijkingen kunnen zich voordoen als gevolg van fraude of fouten en worden als van materieel belang beschouwd indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat zij, individueel of gezamenlijk, de economische beslissingen genomen door gebruikers op basis van deze jaarrekening, beïnvloeden.

Bij de uitvoering van onze controle leven wij het wettelijk, reglementair en normatief kader dat van toepassing is op de controle van de jaarrekening in België na. Een wettelijke controle biedt evenwel geen zekerheid omtrent de toekomstige levensvatbaarheid van de Vennootschap, noch omtrent de efficiëntie of de doeltreffendheid waarmee het bestuursorgaan de bedrijfsvoering van de Vennootschap ter hand heeft genomen of zal nemen. Onze verantwoordelijkheden inzake de door het bestuursorgaan gehanteerde continuïteitsveronderstelling staan hieronder beschreven.

Luc CALLAERT bv

BEDRIJFSREVISOREN

Zwaluwstraat 117

B-1840 LONDERZEEL
BELGIUM

IBR-IRE B00342
BTW-TVA BE 0 463 716 022

Mob : +32 (0)475 37 37 04
Tel : +32 (0)52 33 80 12
Fax : +32 (0)52 34 09 05
luc@accal.be

Als deel van een controle uitgevoerd overeenkomstig de ISA's, passen wij professionele oordeelsvorming toe en handhaven wij een professioneel-kritische instelling gedurende de controle. We voeren tevens de volgende werkzaamheden uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten, het bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden die op deze risico's inspelen en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Het risico van het niet detecteren van een van materieel belang zijnde afwijking is groter indien die afwijking het gevolg is van fraude dan indien zij het gevolg is van fouten, omdat bij fraude sprake kan zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten om transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;

- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle, met als doel controlewerkzaamheden op te zetten die in de gegeven omstandigheden geschikt zijn maar die niet zijn gericht op het geven van een oordeel over de effectiviteit van de interne beheersing van de vennootschap;

- het evalueren van de geschiktheid van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van de door het bestuursorgaan gemaakte schattingen en van de daarop betrekking hebbende toelichtingen ;

- het concluderen of de door het bestuursorgaan gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is, en het concluderen, op basis van de verkregen controle-informatie, of er een onzekerheid van materieel belang bestaat met betrekking tot gebeurtenissen of omstandigheden die significante twijfel kunnen doen ontstaan over de mogelijkheid van de vennootschap om haar continuïteit te handhaven. Indien wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij ertoe gehouden om de aandacht in ons commissarisverslag te vestigen op de daarop betrekking hebbende toelichtingen in de jaarrekening, of, indien deze toelichtingen inadequaat zijn, om ons oordeel aan te passen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van ons commissarisverslag. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat de vennootschap haar continuïteit niet langer kan handhaven ;

- het evalueren van de algehele presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening, en van de vraag of de jaarrekening de onderliggende transacties en gebeurtenissen weergeeft op een wijze die leidt tot een getrouw beeld.

Luc CALLAERT bv

BEDRIJFSREVISOREN

Zwaluwstraat 117

B-1840 LONDERZEEL
BELGIUM

IBR-IRE B00342
BTW-TVA BE 0 463 716 022

Mob : +32 (0)475 37 37 04
Tel : +32 (0)52 33 80 12
Fax : +32 (0)52 34 09 05
luc@accal.be

Wij communiceren met het bestuursorgaan onder meer over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante controlebevindingen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing die wij identificeren gedurende onze controle.

Overige door wet- en regelgeving gestelde eisen

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen en de inhoud van het jaarverslag voor het naleven van de wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften die van toepassing zijn op het voeren van de boekhouding, alsook voor het naleven van het Wetboek van vennootschappen of van het Wetboek van venootschappen en verenigingen en van de statuten van de vennootschap.

Verantwoordelijkheden van de commissaris

In het kader van onze opdracht en overeenkomstig de Belgische bijkomende norm (herziene versie 2020) bij de in België van toepassing zijnde internationale controlestandaarden (ISA's), is het onze verantwoordelijkheid om, in alle van materieel belang zijnde opzichten, het jaarverslag, alsook de naleving van bepaalde verplichtingen uit het Wetboek van vennootschappen of van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en van de statuten te verifiëren, alsook verslag over deze aangelegenheden uit te brengen.

Aspecten betreffende het jaarverslag

Naar ons oordeel, na het uitvoeren van specifieke werkzaamheden op het jaarverslag, zijn wij van oordeel dat dit jaarverslag overeenstemt met de jaarrekening voor hetzelfde boekjaar en is opgesteld overeenkomstig de artikelen 3:5 en 3:6 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

In de context van onze controle van de jaarrekening, zijn wij tevens verantwoordelijk voor het overwegen, in het bijzonder op basis van de kennis verkregen in de controle, of het jaarverslag een afwijking van materieel belang bevat, hetzij informatie die onjuist vermeld is of anderszins misleidend is. In het licht van de werkzaamheden die wij hebben uitgevoerd, dienen wij u geen afwijking van materieel belang te melden.

Luc CALLAERT bv

BEDRIJFSREVISOREN

Zwaluwstraat 117

B-1840 LONDERZEEL
BELGIUM

IBR-IRE B00342
BTW-TVA BE 0 463 716 022

Mob : +32 (0)475 37 37 04
Tel : +32 (0)52 33 80 12
Fax : +32 (0)52 34 09 05
luc@accal.be

Vermelding betreffende de sociale balans

De sociale balans neer te leggen bij de Nationale Bank van België overeenkomstig artikel 3:12, § 1 8° van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, bevat, zowel qua vorm als qua inhoud alle door dit Wetboek voorgeschreven inlichtingen en bevat geen van materieel belang zijnde inconsistenties ten aanzien van de informatie waarover wij beschikken in het kader van onze opdracht.

Vermeldingen betreffende de onafhankelijkheid

- Ons bedrijfsrevisorenkantoor heeft geen opdrachten die onverenigbaar zijn met de wettelijke controle van de jaarrekening verricht, en ons bedrijfsrevisorenkantoor is in de loop van ons mandaat onafhankelijk gebleven tegenover de vennootschap.

- Er werden geen bijkomende opdrachten die verenigbaar zijn met de wettelijke controle van de jaarrekening bedoeld in artikel 3:65 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en waarvoor honoraria verschuldigd zijn, verricht.

Andere vermeldingen

- Onverminderd formele aspecten van ondergeschikt belang, werd de boekhouding gevoerd in overeenstemming met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften.
- De resultaatverwerking, die aan de algemene vergadering wordt voorgesteld, stemt overeen met de wettelijke en statutaire bepalingen.
- Wij dienen u geen verrichtingen of beslissingen mede te delen die in overtreding met de statuten of het Wetboek van vennootschappen of het Wetboek van vennootschappen en verenigingen zijn gedaan of genomen.

Londerzeel, 21 april 2023

LUC CALLAERT bv, commissaris,
Gevestigd te Londerzeel,
Vertegenwoordigd door **Luc Callaert,**
Bedrijfsrevisor

SOCIALE BALANS

Nummers van de paritaire comités die voor de vennootschap bevoegd zijn: *339* ....

WERKNEMERS WAARVOOR DE VENNOOTSCHAP EEN DIMONA-VERKLARING HEEFT INGEDIEND OF DIE ZIJN INGESCHREVEN IN HET ALGEMEEN PERSONEELSREGISTER

Tijdens het boekjaar en het vorige boekjaar	Codes	1. Voltijds *(boekjaar)*	2. Deeltijds *(boekjaar)*	3. Totaal (T) of totaal in voltijdse equivalenten (VTE) *(boekjaar)*	3P. Totaal (T) of totaal in voltijdse equivalenten (VTE) *(vorig boekjaar)*
Gemiddeld aantal werknemers	100	*14,7*	*8,8*	*20,5 (VTE)*	*20,5 (VTE)*
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	101	*19.841*	*8.863*	*28.704 (T)*	*29.233 (T)*
Personeelskosten	102	*995.234,35*	*383.143,89*	*1.378.378,24 (T)*	*1.287.355,29 (T)*

Op de afsluitingsdatum van het boekjaar	Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
Aantal werknemers	105	*15*	*9*	*21,3*
Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst				
Overeenkomst voor een onbepaalde tijd	110	*15*	*9*	*21,3*
Overeenkomst voor een bepaalde tijd	111	.....	.....	.....
Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk	112	.....	.....	.....
Vervangingsovereenkomst	113	.....	.....	.....
Volgens het geslacht en het studieniveau				
Mannen	120	*6*	*2*	*7,6*
lager onderwijs	1200	.....	.....	.....
secundair onderwijs	1201	*4*	*1*	*4,8*
hoger niet-universitair onderwijs	1202	*1*	.....	*1,0*
universitair onderwijs	1203	*1*	*1*	*1,8*
Vrouwen	121	*9*	*7*	*13,7*
lager onderwijs	1210	.....	.....	.....
secundair onderwijs	1211	*7*	*5*	*10,4*
hoger niet-universitair onderwijs	1212	*1*	*1*	*1,5*
universitair onderwijs	1213	*1*	*1*	*1,8*
Volgens de beroepscategorie				
Directiepersoneel	130	.....	.....	.....
Bedienden	134	*12*	*8*	*17,5*
Arbeiders	132	*3*	*1*	*3,8*
Andere	133	.....	.....	.....

TABEL VAN HET PERSONEELSVERLOOP TIJDENS HET BOEKJAAR

	Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
INGETREDEN				
Aantal werknemers waarvoor de vennootschap tijdens het boekjaar een DIMONA-verklaring heeft ingediend of die tijdens het boekjaar werden ingeschreven in het algemeen personeelsregister	205	*1*	*11*	*7,0*
UITGETREDEN				
Aantal werknemers met een in de DIMONA-verklaring aangegeven of een in het algemeen personeelsregister opgetekende datum waarop hun overeenkomst tijdens het boekjaar een einde nam	305	*4*	*7*	*7,8*

INLICHTINGEN OVER DE OPLEIDINGEN VOOR DE WERKNEMERS TIJDENS HET BOEKJAAR

	Codes	Mannen	Codes	Vrouwen
Totaal van de formele voortgezette beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever				
Aantal betrokken werknemers	5801		5811	
Aantal gevolgde opleidingsuren	5802		5812	
Nettokosten voor de vennootschap	5803		5813	
waarvan brutokosten rechtstreeks verbonden met de opleiding	58031		58131	
waarvan betaalde bijdragen en stortingen aan collectieve fondsen	58032		58132	
waarvan ontvangen tegemoetkomingen (in mindering)	58033		58133	
Totaal van de minder formele en informele voortgezette beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever				
Aantal betrokken werknemers	5821		5831	
Aantal gevolgde opleidingsuren	5822		5832	
Nettokosten voor de vennootschap	5823		5833	
Totaal van de initiële beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever				
Aantal betrokken werknemers	5841		5851	
Aantal gevolgde opleidingsuren	5842		5852	
Nettokosten voor de vennootschap	5843		5853	

REMUNERATIEVERSLAG

voor de vennootschappen waarin de overheid of één of meer publiekrechtelijke rechtspersonen een controle uitoefenen (artikel 3:12, §1, 9° van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen)

Zie volgende pagina.

WOONVEER CVBA-SO

Ondernemingsnummer 0406.039.624
Palingstraat 48 bus 101
2870 PUURS-SINT-AMANDS

REMUNERATIEVERSLAG

De beloningen van de leden van de Raad van Bestuur zijn gebaseerd op door de Algemene Vergadering vastgelegde zitpenningen per vergadering en rekening houdend met de door de VMSW vooropgestelde limieten. De voorzitter van de Raad van bestuur heeft recht op een dubbele zitpenning. Deze zitpenningen zijn niet geïndexeerd in 2022. De honorering is niet gekoppeld aan de prestaties van maatschappij.

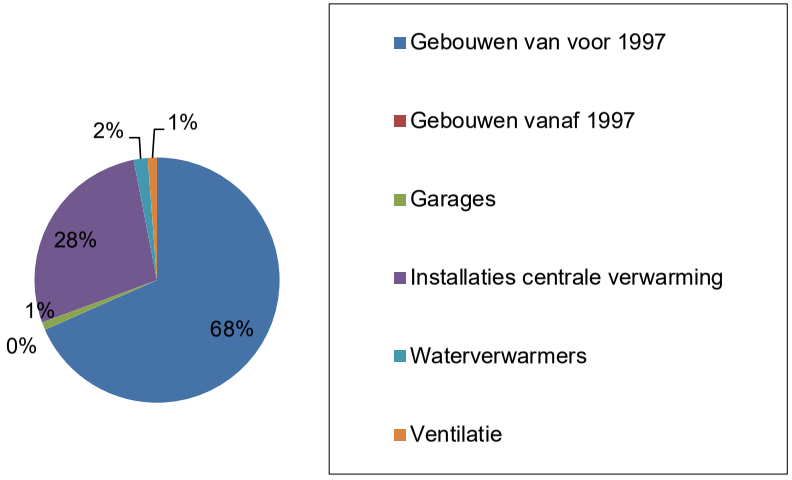
Leden van de Raad van Bestuur		Bruto Zitpenningen	Onkosten
Voorzitter/Ondervoorzitter	Van Der Taelen Ivan	1.650,00	0,00
Voorzitter/ Ondervoorzitter	De Blaiser Raf	4.180,00	0,00
Bestuurder	Van Den Abbeele Muriel	880,00	0,00
Bestuurder	Buyst Jurgen	2.420,00	0,00
Bestuurder	De Smedt Els	990,00	0,00
Bestuurder	Smets Heidi	110,00	0,00
Bestuurder	Yürük Nilüfer	880,00	0,00
Bestuurder	Cooremans Robbe	770,00	0,00
Bestuurder	Vermant Bert	880,00	0,00
Bestuurder	Caers Tina	110,00	0,00
Bestuurder	Hielegems Silke	990,00	0,00
Bestuurder	Van Aken Ivo	1.760,00	0,00
Bestuurder	Pauwels Liesbet	1.320,00	0,00
Bestuurder	Cools Hilde	770,00	0,00
Bestuurder	De Nijn Tom	770,00	0,00
Bestuurder	Godden Jurgen	550,00	0,00
Bestuurder	Goedgezelschap Els	550,00	0,00
Bestuurder	Vandemoortele Harold	440,00	0,00
Totaal EUR		**20.020,00**	**0,00**

Bijlage 2

Opsplitsing tussen aandeel kosten & investeringen

OVERZICHT ONDERHOUD VERSUS RENOVATIES OP 31/12/2022

Omschrijving	Totaal kosten	Dagelijks onderhoud kosten	Dagelijks onderhoud investering	Renovatieproject kosten	Renovatieproject Investeringen	Rekeningnummer	
						Onderhoud	Renovatie
Gebouwen van voor 1997	352.295,10	280.425,99	27.408,16	71.869,11	366.910,95	611.000	22100000
Gebouwen vanaf 1997	0,00				92.241,32	611.000	22110000
Garages	5.336,23	5.336,23				611.200	22120000
Installaties centrale verwarming	141.578,22	141.578,22	82.312,35		120.563,52	611.400	22140000
Waterverwarmers	9.603,20	9.603,20	35.067,53		51.600,22	611.500	22150000
Ventilatie	6.312,04	6.312,04	0,00			611.560	22159000
	515.124,79	**443.255,68**	**144.788,04**	**71.869,11**	**631.316,01**		



Bijlage 3

Voorzieningen

Woonveer Klein-Brabant

VOORZIENING VOOR GROOT ONDERHOUD & HERSTELLINGSWERKEN

31/12/2022

Bedrag	Item	Toelichting
17.830,24	abnormale schade bij het verlaten van woningen	Voorziening voor 5 jaar
243.570,00	dakgoten	Voorziening voor 100 dakgoten
59.842,19	opritten	Herstel bij breuk in riolering à rato 10.000 euro/jaar
109.105,80	herkeuring elektriciteit won na 1981	
233.094,00	afbraakwerken	Diverse complexen
210.010,00	schilderwerken	Ex - Gezellige Woningen
122.871,64	diverse	Ex - Gezellige Woningen
24188,5	BTW	Ex - Gezellige Woningen
489720,00	Renovatie keukens en badkamers	

1.510.232,37

VOORZIENINGEN VOOR OVERIGE RISICO'S

Bedrag	Item	Toelichting
41143,08	Kuipersstraat B en Schoenmakersstraat	Ex - KLE
265000	Dispuut Vekemans	

306.143,08

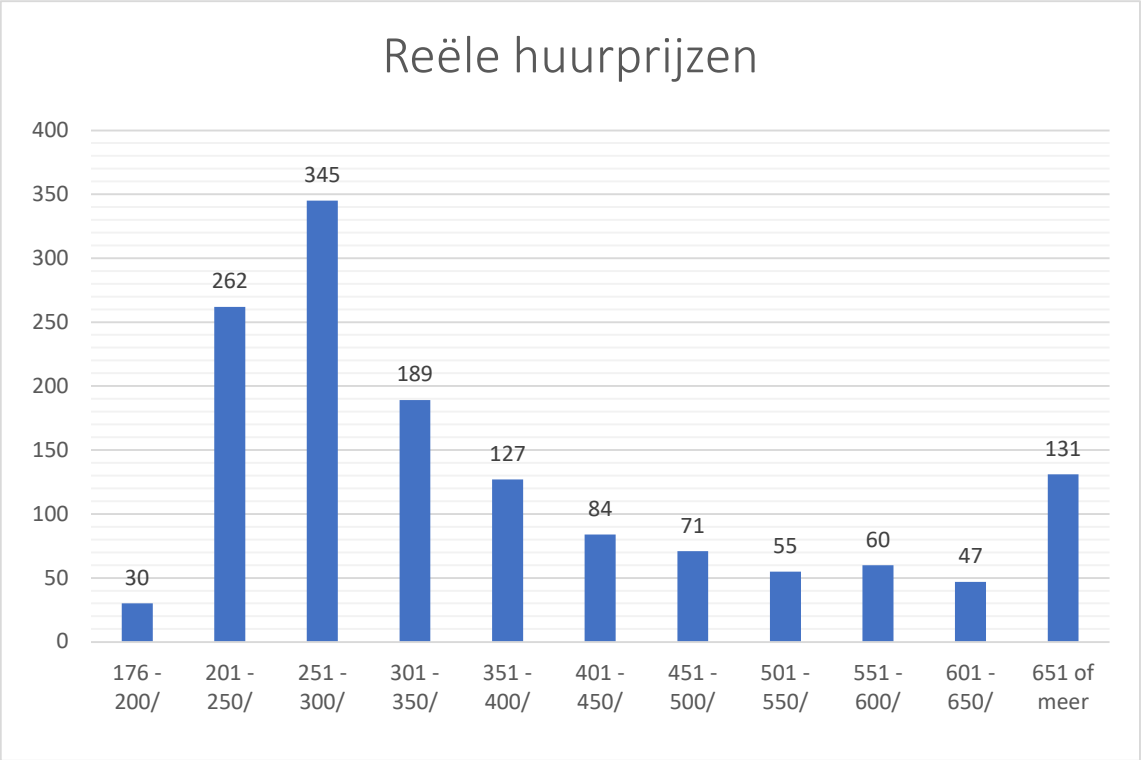
Bijlage 4

Huurders – reëel betaalde huurprijzen

Woonveer Klein-Brabant

Huurders - Reëel betaalde huurprijzen

Vork huurprijs in €	Aantal
176 - 200/	30
201 - 250/	262
251 - 300/	345
301 - 350/	189
351 - 400/	127
401 - 450/	84
451 - 500/	71
501 - 550/	55
551 - 600/	60
601 - 650/	47
651 of meer	131
Totaal	**1401**



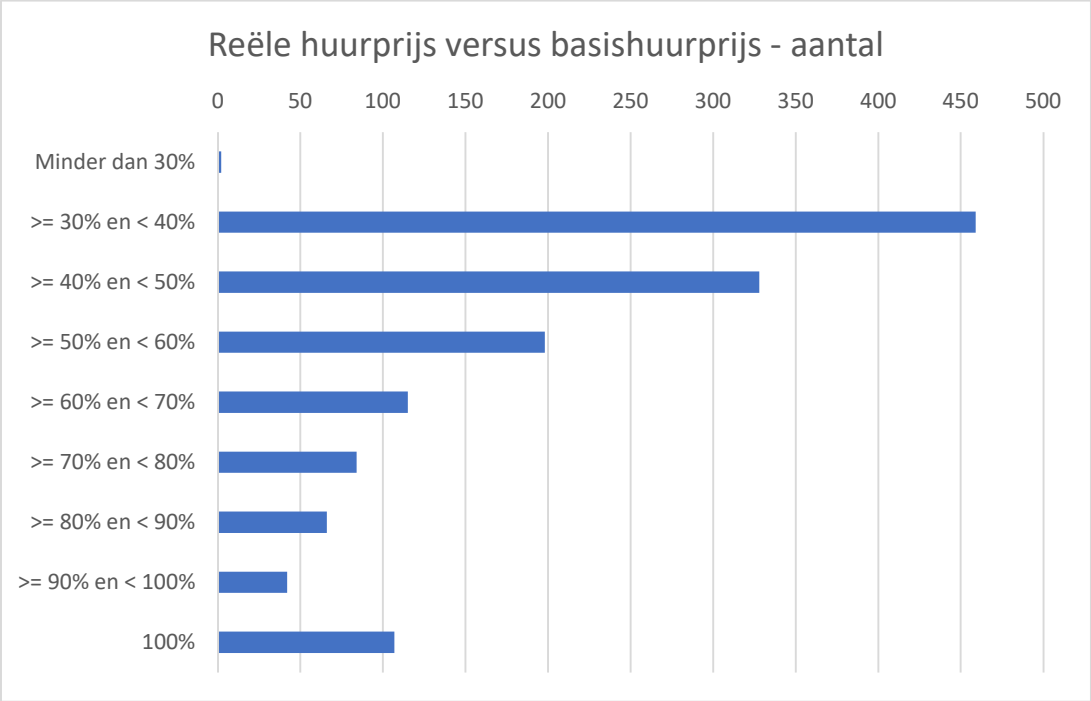
Bijlage 5

Huurders – Reële versus basishuurprijzen

Woonveer Klein-Brabant

Reëel betaalde huurprijzen tov basishuurprijzen

% van basishuurprijs	Aantal
Minder dan 30%	2
>= 30% en < 40%	459
>= 40% en < 50%	328
>= 50% en < 60%	198
>= 60% en < 70%	115
>= 70% en < 80%	84
>= 80% en < 90%	66
>= 90% en < 100%	42
100%	107
Totaal	**1401**

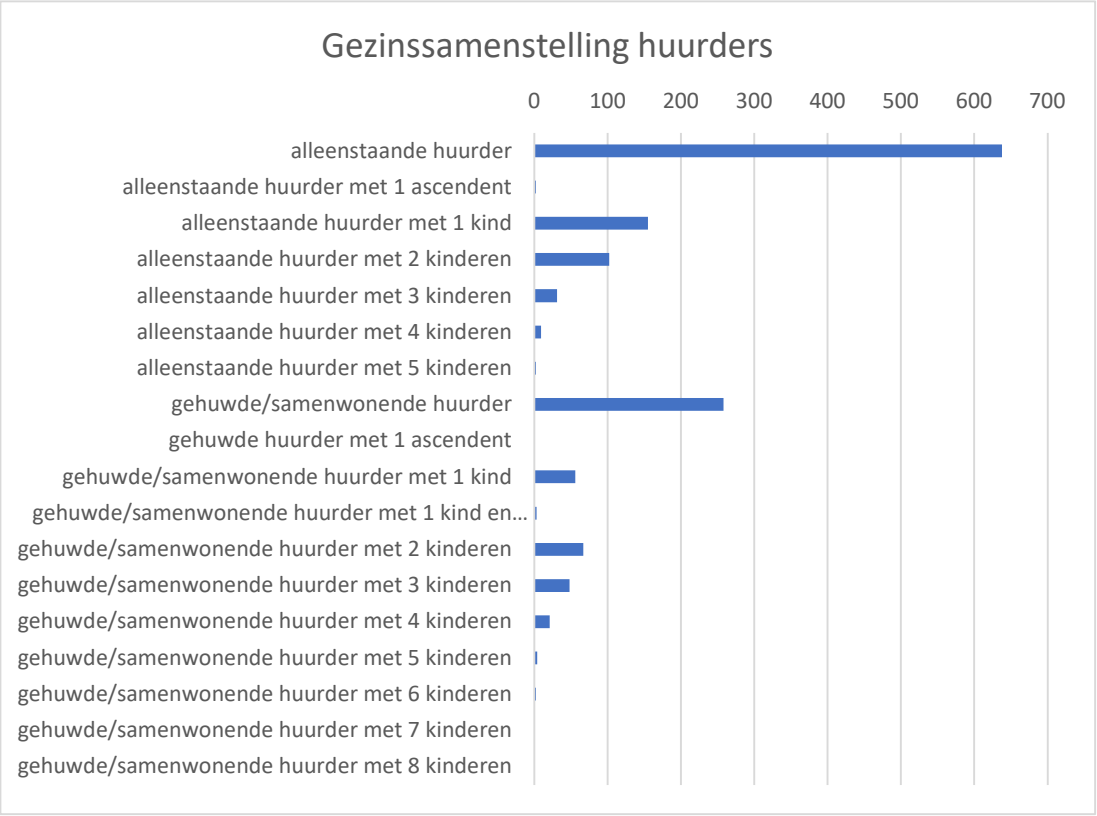


Bijlage 6

Huurders - gezinssamenstelling

Woonveer Klein-Brabant

Gezinssamenstelling huurders 2022	Aantal	%
alleenstaande huurder	638	45,5
alleenstaande huurder met 1 ascendent	2	0,1
alleenstaande huurder met 1 kind	155	11,1
alleenstaande huurder met 2 kinderen	102	7,3
alleenstaande huurder met 3 kinderen	31	2,2
alleenstaande huurder met 4 kinderen	9	0,6
alleenstaande huurder met 5 kinderen	2	0,1
gehuwde/samenwonende huurder	258	18,4
gehuwde huurder met 1 ascendent	1	0,1
gehuwde/samenwonende huurder met 1 kind	56	4,0
gehuwde/samenwonende huurder met 1 kind en 1 ascendent	3	0,2
gehuwde/samenwonende huurder met 2 kinderen	67	4,8
gehuwde/samenwonende huurder met 3 kinderen	48	3,4
gehuwde/samenwonende huurder met 4 kinderen	21	1,5
gehuwde/samenwonende huurder met 5 kinderen	4	0,3
gehuwde/samenwonende huurder met 6 kinderen	2	0,1
gehuwde/samenwonende huurder met 7 kinderen	1	0,1
gehuwde/samenwonende huurder met 8 kinderen	1	0,1
Totaal	**1401**	100,0



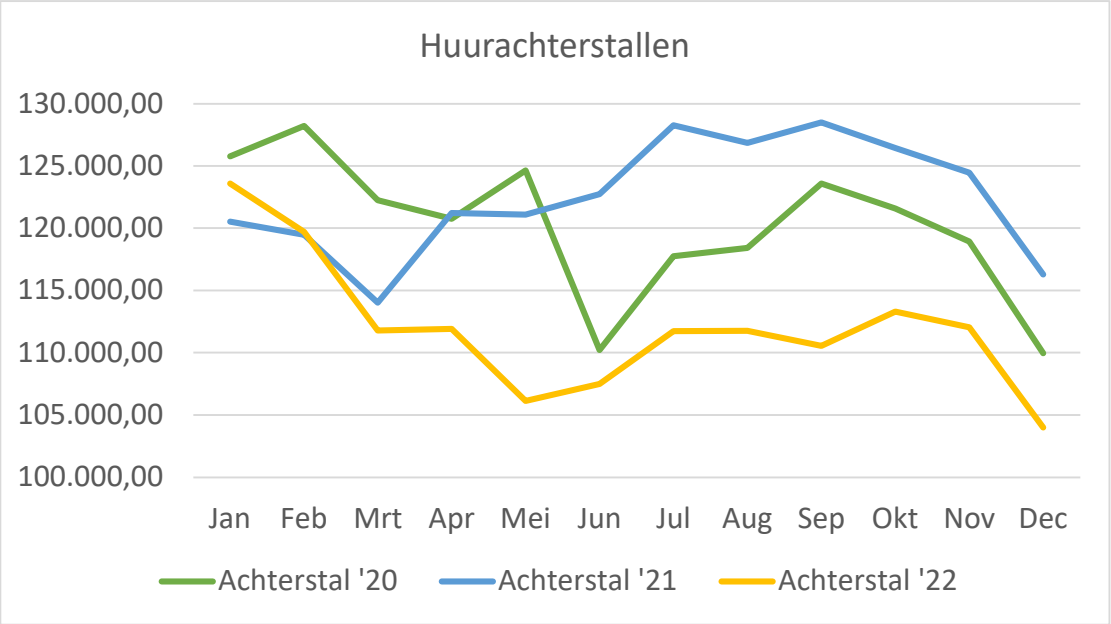
Bijlage 7

Evolutie huurachterstallen 2022

Woonveer Klein-Brabant

Evolutie Huurachterstallen

Maand	Achterstal '20	Achterstal '21	Achterstal '22
Jan	125.751,19	120.519,01	123.582,46
Feb	128.226,32	119.454,17	119.698,73
Mrt	122.250,13	114.030,96	111.792,45
Apr	120.756,79	121.222,17	111.914,75
Mei	124.639,76	121.090,82	106.133,49
Jun	110.201,53	122.729,87	107.480,53
Jul	117.756,45	128.253,77	111.731,68
Aug	118.400,16	126.850,23	111.754,95
Sep	123.566,82	128.501,22	110.536,67
Okt	121.566,76	126.423,11	113.292,13
Nov	118.930,41	124.455,68	112.048,25
Dec	109.965,11	116.283,90	104.011,58



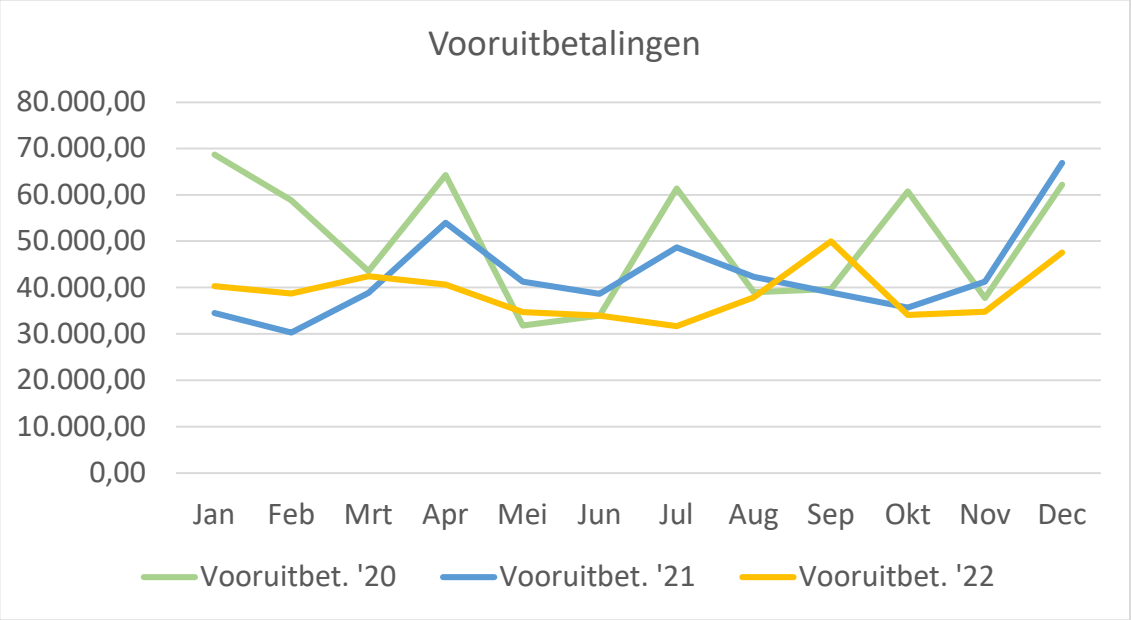
Bijlage 8

Evolutie vooruitbetalingen 2022

Woonveer Klein-Brabant

Evolutie vooruitbetalingen 2022

Maand	Vooruitbet. '20	Vooruitbet. '21	Vooruitbet. '22
Jan	68.693,51	34.488,44	40.277,87
Feb	58.775,82	30.293,96	38.738,55
Mrt	43.520,61	38.868,00	42.415,35
Apr	64.244,45	53.975,11	40.661,21
Mei	31.828,94	41.228,77	34.727,02
Jun	33.936,39	38.651,31	33.968,73
Jul	61.365,12	48.634,50	31.705,16
Aug	39.016,70	42.328,70	37.882,70
Sep	39.673,15	38.881,95	50.030,01
Okt	60.728,01	35.699,60	34.082,12
Nov	37.720,02	41.231,15	34.737,57
Dec	62.166,64	66.917,39	47.546,93

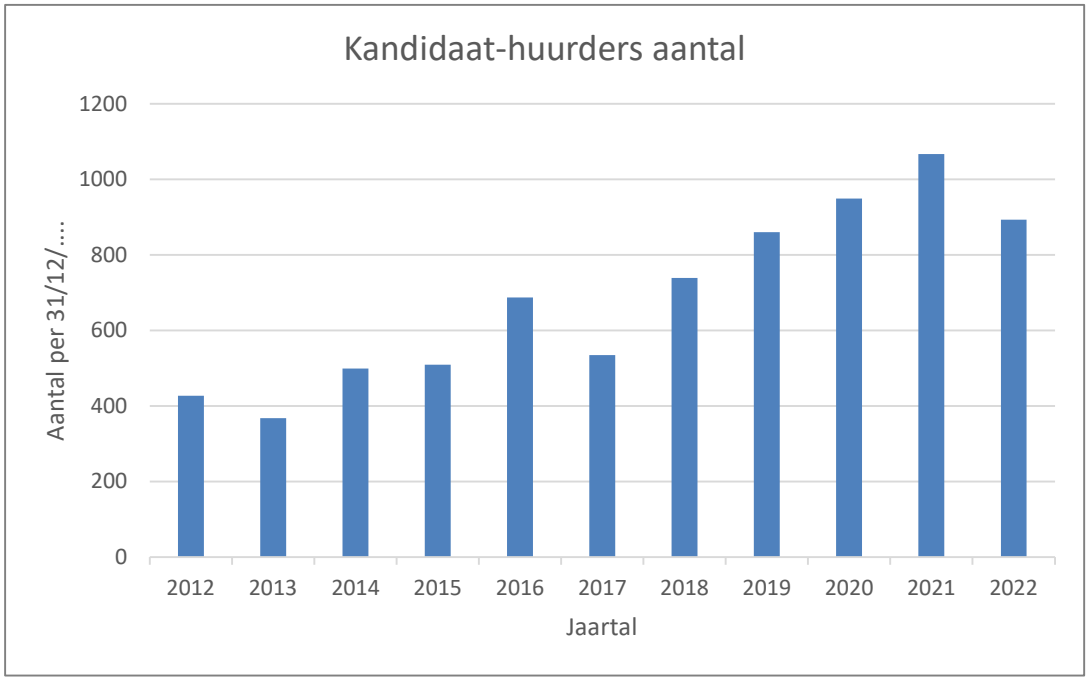


Bijlage 9

Kandidaat-huurders - Evolutie

Woonveer Klein-Brabant
31/12/2022

	Aantal kandidaat - huurders
31/12/2012	427
31/12/2013	368
31/12/2014	499
31/12/2015	509
31/12/2016	687
31/12/2017	535
31/12/2018	739
31/12/2019	860
31/12/2020	949
31/12/2021	1067
31/12/2022	893



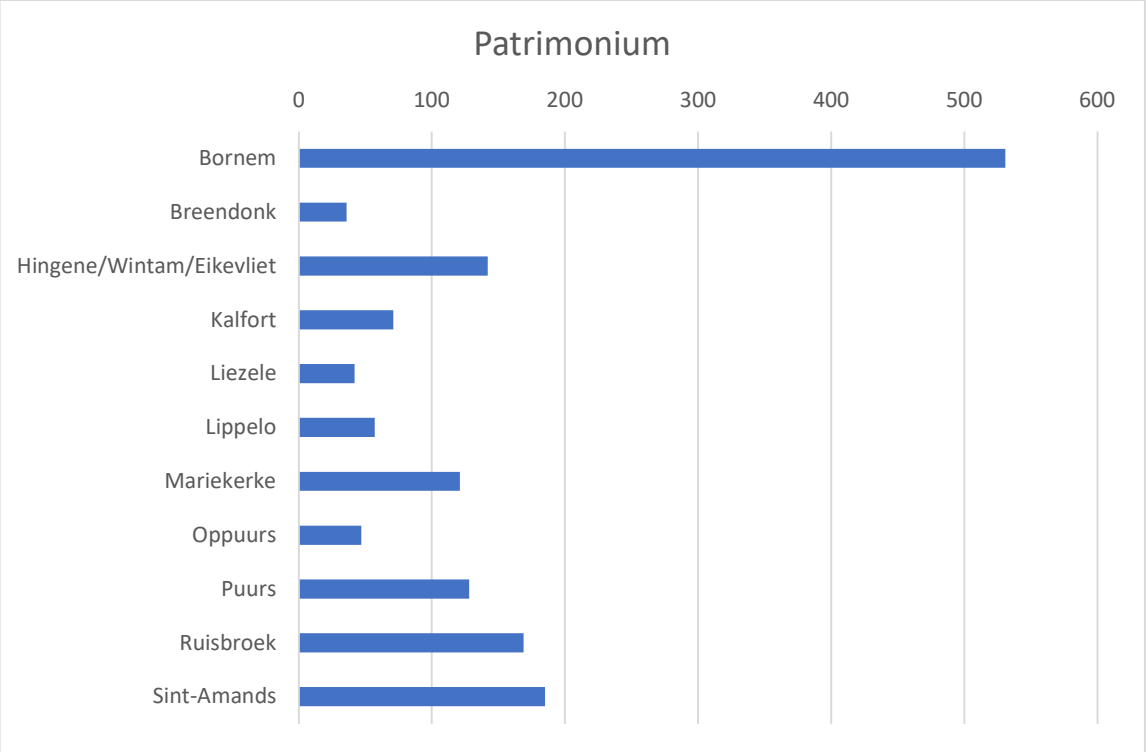
Bijlage 10

Patrimonium Woonveer

Woonveer klein-Brabant

Patrimonium (per 31/12/2022)

	Aantal panden	Verhuurd	Leegstaand
Bornem	531	492	39
Breendonk	36	34	2
Hingene/Wintam/Eikevliet	142	139	3
Kalfort	71	69	2
Liezele	42	41	1
Lippelo	57	56	1
Mariekerke	121	116	5
Oppuurs	47	43	4
Puurs	128	122	6
Ruisbroek	169	161	8
Sint-Amands	185	155	30
Totaal	**1529**	**1428**	**101**



Bijlage 11

Rapportering Klachtenbehandeling

Vlaamse Ombudsdienst

Vragenlijst klachtenmanagement - 2022

Naam van uw maatschappij:
Woonveer Klein-Brabant cvba
Naam van de klachtenbehandelaar + emailadres:
Patrick Quintelier
Patrick.quintelier@woonveer.be

1. Cijfergegevens

	Aantal
Totaal aantal klachten	6
Aantal ontvankelijke klachten:	6

Aantal (deels) gegronde klachten:	1

Aantal (deels) opgeloste klachten:	1

2. Klachtenbeeld

Bespreek en evalueer de klachten die u behandeld hebt in 2022

Van de 6 ontvankelijke klachten waren er 5 ongegrond:

- Niet akkoord met huurprijsherziening: huurder volgde de regels niet
- Afrekening waarborg: aangebrachte schade door huurder is ten laste van de huurder
- Huurster zonder warm water: probleem is aangepakt en ketel is vervangen
- Klachten over straatlawaai: huurder woont aan drukke straat
- Afrekening huurwaarborg: aangebrachte schade door huurder is ten laste van de huurder

Er was 1 klacht gegrond:

- Klacht over laattijdige terugbetaling huurwaarborg + vraag tot terugbetaling gedane renovatiekosten.
  Hier oordeelde Woonveer dat deze klacht deels gegrond was. Er waren geen duidelijke afspraken vooraf gemaakt over de terugbetaling van de kosten. Bovendien heeft de beslissing een tijd op zich laten wachten.

3. Concrete realisaties en voorstellen

Wat zijn de concrete realisaties geweest in het afgelopen jaar ten gevolge van de klachtenbehandeling?

De plaatsbeschrijvingen bij einde/begin huur en het vlot uitbetalen/afrekenen van de huurwaarborg bleef voor 2022 een aandachtpunt.

- Een 2de persoon werd als back-up opgeleid
- De verwerking van eventuele kosten gebeurt voortaan sneller door meer gebruik te maken van forfait-bedragen voor kleinere schade

Welke concrete verbeteringen zijn er gepland op basis van de behandelde klachten?

- Bij begin huur worden eventuele tussenkomsten voor kleine renovaties door de huurder neergeschreven in de plaatsbeschrijving. Dit vermijdt onduidelijkheid achteraf.

Bijlage 12

Raad van Bestuur - Agendapunten

Datum van de zitting	Agendapunt	Toewijzing
12/01/2022	Beleid / onkostenvergoeding voor de leden van de raad van bestuur en het directiecomité (cf. BVR Beheeraspecten) / afsprakenkader / evaluatie	Jan Van Meerbeecklaan 17/0101
	Patrimonium / project houdende de vervangbouw van 6 woningen in P. Somerslaan - Molenplein te Breendonk (complex 301) & 6 woningen in Heidestraat te	Jan Van Meerbeecklaan 29/0101
	Sint-Amands (complex 804) / gunningsprocedure / aanstelling van een ontwerpteam / machtiging aan het directiecomité	Bremlaan 7/A1
	Patrimonium / Aster cv (zonnepanelen) / participatie (samenwerkingsovereenkomst) / krijtlijnen	Duiventilstraat 52
	Patrimonium / deelname aan de procedure groepsaankoop opmaak energieprestatiecertificaten (residentieel / gemene delen) van VVH / machtiging aan het directiecomité	Dr. W. Meesstraat 17
	Patrimonium / verkoop van de woning Dennenlaan 11 te Bornem (huur) / conventioneel recht van voorkoop	
	Patrimonium / gebruik van 2 percelen in binnengebied Rijweg - Schaafstraat te Breendonk (afdeling Breendonk Sectie A – 417E en 418A) door Ludo Moeyersoms	
	Pullaarsteenweg 172 te Puurs–Sint-Amands ; bezetting ter bede	
	Personeel & organisatie / aanpassing arbeidsreglement (uurroosters) n.a.v. de implementatie van structureel telewerk en andere wijzigingen	
	Personeel & organisatie / opstarten van een gerechtelijke procedure tegen Van Hove Vanessa, huurder van het pand Nieuwstraat 37/A001 te Bornem in functie	
	van de recuperatie van huurachterstal en de ontbinding van de huurovereenkomst	
	Personeel & organisatie / opstarten van een gerechtelijke procedure tegen Van Huffel Nathalie, huurder van de garage Kapelstraat 16 te Bornem in functie van de	
	recuperatie van huurachterstal en de ontbinding van de huurovereenkomst	
21/01/2022 (DC)	Patrimonium / deelname aan de procedure groepsaankoop opmaak energieprestatiecertificaten (residentieel / gemene delen) van VVH	Flierke 94/7
		P. Van Kerckhovenwijk 20/1
		P. Van Kerckhovenwijk 30
		Duiventilstraat 68
		Eikenlaan 3/A1
		Mouterijstraat 6/C2
		Bremlaan 33
27/01/2022 (DC)	Patrimonium / project houdende de vervangbouw van 6 woningen in P. Somerslaan - Molenplein te Breendonk (complex 301) & 6 woningen in Heidestraat te	
	Sint-Amands (complex 804) / gunningsprocedure / aanstelling van een ontwerpteam / beslissing	
9/02/2022	Patrimonium / Aster cv (zonnepanelen) / participatie (samenwerkingsovereenkomst) / beslissing	Anjerlaan 7
	Patrimonium / vervangbouwproject P. Huveneerstraat - Kon. Astridlaan te Bornem / sloop van de woningen P. Huveneerstraat 1-3-5-7-25 & Kon. Astridlaan	
	82-84-86-88 / aanstelling ontwerper	
	Patrimonium / renovatie van de technische installaties centrale verwarming van 93 entiteiten (diverse complexen) – programma 2022 / aanstelling studiebureau	
	Otico & opstarten van de gunningsprocedure	
	Patrimonium / (na-)isolatie van platte daken via (Design & Insulate - VMSW) / programma 2022	
	Patrimonium / vrijwillige verkoop / openbare verkoop van het pand Kapelstraat 25 te Bornem / aanstelling van notaris Van den Nieuwenhuizen	
	Patrimonium / vrijwillige verkoop / openbare verkoop van de panden Nieuwe Kouterstraat 67-71-77 te Bornem / aanstelling van beëdigd landmeter-expert Teugels &	
	notaris Van den Nieuwenhuizen	
	Patrimonium / onderhoudscontract technische installaties / gunningsprocedure / machtiging aan het directiecomité	
	Patrimonium / projecten (algemeen) / nota met ontwerprichtlijnen voor ontwerpers / geactualiseerde versie	
	Verhuring / beëindiging van de huurovereenkomst m.b.t. het pand Bremlaan 1/gelijkvloers te Bornem door opzeg (conform art. 33, § 1, 1° van het sociaal	
	huurbesluit dd. 12/10/2007) wegens schending van de eigendomsvoorwaarde (cf. buitenlandse eigendom).	

	Verhuring / beëindiging van de huurovereenkomst m.b.t. de woning Meivisstraat 18 te Mariekerke door opzeg (conform art. 33, § 1, 1° van het sociaal huurbesluit	
	dd. 12/10/2007) wegens schending van de eigendomsvoorwaarde (cf. buitenlandse eigendom) / vraag tot verlenging van de opzegtermijn	
	Verhuring / buitenlandse eigendommen / raamovereenkomst fraudeonderzoek (VMSW) / stand van zaken	
	Verhuring / buitenlandse eigendommen / raamovereenkomst fraudeonderzoek (VMSW) / plan van aanpak (cf. criteria voor de bestelling van een vooronderzoek)	
	Personeel & organisatie / Europese Algemene Verordening Gegevensbescherming (GDPR of AVG) / actieplan 2022	
	Personeel & organisatie / verval van het mandaat van commissaris (revisor) / aanstelling voor de periode 2022 – 2025 (voorstel voor de Buitengewone Algemene	
	Vergadering der Aandeelhouders dd. 06/05/2022).	
	Personeel & organisatie / opstarten van een (nieuwe) gerechtelijke procedure tegen Isayas Weldeyesus Berhe, huurder van het pand Stationsstraat 4/D4 te	
	Bornem in functie van de recuperatie van het saldo van de huurachterstal/huurwaarborg en de ontbinding van de huurovereenkomst	
	Personeel & organisatie / aanwerving van een (3e) arbeider (klusjesman) n.a.v. de beëindiging van de arbeidsovereenkomst van Karim Lefever / kader	
	Personeel & organisatie / Sofie Van Hoeck (VTE administratief medewerker technische dienst) / aanpassing barema.	
	Aankoop van een nieuwe bedrijfswagen (vervanging van een bestaande bedrijfswagen) / opstarten van een gunningsprocedure en machtiging aan het directiecomité	
	voor de gunning / kader (vervanging Toyota Auris & Nissan X-Trail)	
02/03/2022 (DC)		Bloemhof 102
		Aspergevelden 28/01
		Mouterijstraat 6/E3
		Mouterijstraat 16/A
		Barelstraat 11/A2
		Bolleshof 14/A
9/03/2022	Bestuur / aanstelling voorzitter	
	Bestuur / aanstelling ondervoorzitter	
	Personeel & organisatie / financiële planning Woonveer Klein-Brabant (Finpower Advies & Begeleiding bvba) / toelichting	
	Personeel & organisatie / opstarten van een gerechtelijke procedure tegen Smets Albert Mark, huurder van Houtenmolenstraat 40/A004 te Bornem in functie van de	
	recuperatie van huurachterstal en de ontbinding van de huurovereenkomst	
	Personeel & organisatie / beëindiging van de huurovereenkomst met Van Huffel Nathalie, huurder van de garage Kapelstraat 16 te Bornem door opzeg (gelet op huurachterstal)	
	Beleid / woonmaatschappijen / regelgevend- en implementatietraject / erkenning en statuten	
	Patrimonium / vervanging van keukens, badkamers en renovatie (& keuring) van elektrische installaties in woningen van jaren '70 / aanstelling van een ontwerpteam	
	/ opstarten van een gunningsprocedure	
	Patrimonium / vervangbouwproject P. Huveneerstraat - Kon. Astridlaan te Hingene / onteigeningsprocedure / voorlopig onteigeningsbesluit	
	Patrimonium / verkoop van de woning Irislaan 9 te Ruisbroek (huur) / conventioneel recht van voorkoop	
	Patrimonium / opvolging van de ontwerpfase van de (geprogrammeerde) projecten / stand van zaken	
	Patrimonium / elektriciteitsaansluiting Eduard De Blockstraat 27 te Wintam (over ons perceel) / goedkeuring	
	Verhuring / boekhoudkundige afboeking (wegens oninvorderbaarheid) van de vordering op Holemans Annelies–Kücük Hassan, ex-huurders van Verberdestede 37 te Liezele	
	Verhuring / buitenlandse eigendommen / raamovereenkomst fraudeonderzoek (VMSW) / bestelling van een volledig onderzoek in het passieve register	
	Verhuring / onbeheerde nalatenschap Wilgenlaan 16 te Bornem ; vordering (bij eenzijdig verzoekschrift) van de aanstelling van een voorlopig bewindvoerder-	
	beheerder ad hoc of (de gewone procedure) een curator	

	Verhuring / beëindiging van de huurovereenkomst m.b.t. het pand Bloemenlaan 46 te Sint-Amands door opzeg (conform art. 33, § 1, 1° van het sociaal huurbesluit	
	dd. 12/10/2007) wegens schending van de eigendomsvoorwaarde	
	Verhuring / beëindiging van de huurovereenkomst van het pand Nieuwe Kouterstraat 103/B1 te Bornem door het overlijden van de referentiehuurder / "opzegtermijn"	
	voor de bijwoner zonder huurrecht en bezettingsovereenkomst	
	Problematiek vluchtelingen uit Oekraïne / machtiging aan het directiecomité om beslissingen te nemen	
30/03/2022 (DC)	Verhuring / tijdelijke huisvesting van Oekraïense vluchtelingen / verhuring buiten het sociale huurstelsel van appartementen in de Bloemenlaan 52-72 te Sint-Amands (die leegstaan	Rozenlaan 19
	in afwachting van sloop) aan het OCMW van Puurs-Sint-Amands / vaststelling huurprijs	Verberdestede 37
	Verhuring / tijdelijke huisvesting van Oekraïense vluchtelingen / verhuring buiten het sociale huurstelsel van het oud kantoorgebouw van cvba Gezellige Woningen in de Bleekstraat	Prins Albertlaan 33/B2
	9 te Bornem (dat leegstaat in afwachting van de realisatie -op termijn- van een vervangbouwproject) aan het OCMW van Bornem / vaststelling huurprijs	Bolleshof 16/A
	Personeel & organisatie / opstarten van een gerechtelijke procedure tegen Van Ingelgom Luc, huurder van Sint-Katharinastraat 26/01 te Puurs-Sint-Amands in functie van de	
	recuperatie van huurachterstal en de ontbinding van de huurovereenkomst.	
6/04/2022	Beleid / zittingen raad van bestuur 2022 / aanpassing datum	
	Personeel & organisatie / algemene vergadering m.b.t. boekjaar 2021 / ontwerp van balans en resultatenrekening m.b.t. boekjaar 2021 (Woonveer Klein-Brabant cvba)	
	Personeel & organisatie / algemene vergadering m.b.t. boekjaar 2021 / ontwerp van jaarrekening (Woonveer Klein-Brabant cvba)	
	Personeel & organisatie / algemene vergadering m.b.t. boekjaar 2021 / ontwerp van beknopt jaarverslag (Woonveer Klein-Brabant cvba) / delegatie aan het directiecomité	
	Personeel & organisatie / algemene vergadering m.b.t. boekjaar 2021 / ontwerp van jaarverslag (Woonveer Klein-Brabant cvba) / delegatie aan het directiecomité	
	Personeel & organisatie / loketwerking	
	Personeel & organisatie / aanwerving van een arbeider (klusjesman).	
	Verhuring / lokaal toewijzingsreglement Bornem / Proefwonen / beëindiging van de huurovereenkomst m.b.t. het pand Eikenlaan 3/B3 te Bornem (traject 5)	
	Verhuring / buitenlandse eigendommen / raamovereenkomst fraudeonderzoek (VMSW) / volledig onderzoek / dossier Zorlu Fadime, Fabiolapark 69 te Kalfort	
	Verhuring / onbeheerde nalatenschap Richard Caluwaertsstraat 31/0001 te Eikevliet ; vordering (bij eenzijdig verzoekschrift) van de aanstelling van een voorlopig bewindvoerder-beheerder	
	ad hoc of (de gewone procedure) een curator (onder voorbehoud).	
	Verhuring / VMSW-Nieuwsflash dd. 05/04/2022 m.b.t. de tijdelijke huisvesting van vluchtelingen uit Oekraïne / problematiek / delegatie aan het directiecomité	
	Patrimonium / verwerving van 21 appartementen in het Kouterhof te Sint-Amands van de gemeente Puurs-Sint-Amands	
	Patrimonium / ruiling van gronden (de bejaardenwoningen Sint-Jansplein 5 & 6 te Oppuurs) met de gemeente Puurs-Sint-Amands in het kader van het masterplan Oppuurs	
	Patrimonium / kantoorruimte Woonveer in het Sociaal Huis, Palingstraat 48_101 te Puurs / eventuele mogelijkheid tot verwerving van bijkomende kantoorruimte na de ingebruikname van	
	het nieuwe gemeentehuis van Puurs-Sint-Amands	
	Patrimonium / CBO (Constructieve Benadering Overheidsopdrachten) door de VMSW / opstart van de procedure CBO2022 / deelname / kader	
	Patrimonium / plaatsen van gevelisolatie in complex 404 (Merkenveld) te Puurs / aanstelling van Ingenieurs- en Architectenbureau Bruno Callaert	
	Patrimonium / project Puursesteenweg 158-170 te Bornem / sloop van de woningen Puursesteenweg 158 & 170 / problematiek muurovername / plan van aanpak	
	Patrimonium / Meesterproef 2022 (Team Vlaams Bouwmeester) ; Sociaal Wonen : oproep aan opdrachtgevers met sociale woonprojecten / voorstel tot deelname met het	
	vervangbouwproject binnengebied Flierke te Puurs	

	Patrimonium / onderhoud / programma schilderwerken 2022	
	Patrimonium / vervanging van de buitenschrijnwerkerij in Fabiolapark 16 & 18 (complex 505) te Kalfort / gunning / delegatie aan het directiecomité	
	Patrimonium / verkoop van de woning Fr. De Bondtstraat 6/21 te Puurs (koop) / conventioneel recht van wederinkoop	
	Patrimonium / verkoop van de woning Wereldstraat 3 te Bornem (huur) / conventioneel recht van voorkoop	
26/4/2022 (DC)	Patrimonium / vervanging van de buitenschrijnwerkerij in Fabiolapark 16 & 18 (complex 505) te Kalfort / gunning	Rozenlaan 31/01
	Personeel & organisatie / aanwerving van een arbeider (klusjesman) - Paul Van den Brande & John Rottiers	Kerkplein 11/02
	Personeel & organisatie / algemene vergadering m.b.t. boekjaar 2021 / ontwerp van beknopt jaarverslag (Woonveer Klein-Brabant cvba)	Stationsstraat 4/A2
	Personeel & organisatie / algemene vergadering m.b.t. boekjaar 2021 / ontwerp van jaarverslag (Woonveer Klein-Brabant cvba)	Wilgenlaan 14
	Personeel & organisatie / opstarten van een gerechtelijke procedure tegen Begani Sabina - Begani Ramo, huurders van Wereldstraat 50 te Bornem in functie van de recuperatie	Bremlaan 5
	van huurachterstal en de ontbinding van de huurovereenkomst.	
6/5/2022 (DC)	Patrimonium / vervanging van de buitenschrijnwerkerij in Fabiolapark 16 & 18 (complex 505) te Kalfort / gunning	
	Personeel & organisatie / opstarten van een gerechtelijke procedure tegen Aerts Oscar, huurder van Dr. W. Meesstraat 24 te Bornem in functie van de recuperatie van	
	huurachterstal en de ontbinding van de huurovereenkomst.	
	Personeel & organisatie / opstarten van een gerechtelijke procedure tegen Dominiak Anetta, huurder van J. Hallezlaan 17/1 te Sint-Amands in functie van de recuperatie van	
	huurachterstal en de ontbinding van de huurovereenkomst.	
18/05/2022	Bestuur / verkiezing ondervoorzitter	Vleminckstraat 19/A1
	Bestuur / samenstelling van het directiecomité	Breevenstraat 81/B2
	Bestuur / personen gemachtigd om verbintenissen te ondertekenen (cf. machtiging om de vennootschap te verbinden)	Luipegem 188
	Verhuring / tijdelijke huisvesting van Oekraïense vluchtelingen / verhuring buiten het sociale huurstelsel van het pand Meirstraat 17 te Oppuurs (dat leegstaat in afwachting van	Flierke 94/8
	sloop) aan het OCMW van Puurs-Sint-Amands / vaststelling huurprijs	Fabiolapark 58
	Verhuring / verhuring buiten het sociaal huurstelsel van de woning Bloemenlaan 20 te Sint-Amands aan het OCMW (in afwachting van vervangbouw) / bepaling kader & huurprijs	
	Personeel & organisatie / arbeidsreglement / aanpassing uurrooster (Kristine Meirsman).	
	Personeel & organisatie / Codex over het welzijn op het werk / actieplan 2022 / risicoanalyse/procedure moederschapsbescherming	
	Personeel & organisatie / gerechtelijke procedure tegen Feratovic Rivle-Caceres Cerro Senda Maria, huurders van het pand Bremlaan 31 te Bornem in functie van de	
	recuperatie van huurachterstal en de ontbinding van de huurovereenkomst / afboeking wegens oninvorderbaarheid	
	Patrimonium / projecten (algemeen) / nota met ontwerprichtlijnen voor ontwerpers / geactualiseerde versie	
	Patrimonium / project Rietveld te Ruisbroek (bouw van 2 + 4 koopwoningen) / verlenging uitvoeringstermijn / delegatie aan het directiecomité	
	Patrimonium / groenonderhoud op private groenzones / gunningsprocedure / gunning der werken / delegatie aan het directiecomité	
	Patrimonium / verkoop van de woning Brandheide 51 te Bornem (huur) / conventioneel recht van voorkoop	
	Patrimonium / verkoop van de woning Eg. De Jonghestraat 124 te Bornem (koop) / conventioneel recht van voorkoop	
1/6/2022 (DC)	Patrimonium / onderhoudscontract technische installaties / gunningsprocedure / gunning	
	Patrimonium / groenonderhoud op private groenzones / gunningsprocedure / gunning der werken	
	Personeel & organisatie / opstarten van een gerechtelijke procedure tegen Ben Hamouda Hedi, huurder van P. Coomansstraat 63 te Bornem in functie van de recuperatie van	
	huurachterstal & herstellingskosten en de ontbinding van de huurovereenkomst.	
	Personeel & organisatie / opstarten van een gerechtelijke procedure tegen Hadza Avni, huurder van Bloemhof 42 te Ruisbroek in functie van de recuperatie van huurachterstal /	
	huurachterstal & huurwaarborg en de ontbinding van de huurovereenkomst.	

		Berkenlaan 51
8/06/2022	Verhuring / collectieve schuldenregeling inzake Shucan Shantel, huurder van het pand Beerdonkstraat 13/B2 te Bornem / voorstel van de schuldbemiddelaar tot	Berkenlaan 55
	minnelijke aanzuiveringsregeling	Allemanshofstraat 12/A4
	Verhuring / beëindiging van de huurovereenkomst met Huyghe Luc, huurder van de garage Kerkplein 9 te Puurs door opzeg (gelet op huurachterstal)	Duiventilstraat 18
	Personeel & organisatie / aanstelling jobstudenten in functie van de bedeling van de Nieuwsbrief	
	Personeel & organisatie / aanstelling jobstudent (zomervakantie).	
	Personeel & organisatie / Sofie Van Hoeck (VTE ; technische dienst) / inperking arbeidsprestaties tot 4/5e	
	Patrimonium / project houdende de vervangbouw van 6 woningen in P. Somerslaan - Molenplein te Breendonk (complex 301) & 6 woningen in Heidestraat te Sint-Amands	
	(complex 804) / schetsontwerp m.b.t. de vervangbouw van 6 woningen in Heidestraat te Sint-Amands (complex 804) / varianten / keuzebepaling	
	Patrimonium / project Puursesteenweg 158-170 te Bornem / sloop van de woningen Puursesteenweg 158 & 170 / problematiek muurovername / verzoek van de VME Borneo	
	Patrimonium / (na-)isolatie van platte daken via (Design & Insulate - VMSW) / programma 2022 / machtiging aan het directiecomité	
	Patrimonium / opvolging van de ontwerpfase van de (geprogrammeerde) projecten	
	Patrimonium / verkoop van de woning Keulendam 14 te Puurs (koop) / conventioneel recht van wederinkoop	
	Patrimonium / verkoop van de woning en garage Guido Gezellelaan 55 te Puurs (koop) / erfdienstbaarheid van overgang / beslissing	
	Patrimonium / liften / keuring en risicoanalyse/ offerteaanvraag	
	Patrimonium / infrastructuurwerken Bremwijk te Bornem / formele overdracht naar het openbaar domein ; vraag tot afstand van een strook grond (van ongeveer 2 meter)	
	Patrimonium / infrastructuurwerken in de Duiventilstraat te Wintam / formele overdracht naar het openbaar domein	
	Patrimonium / infrastructuurwerken in de Duiventilstraat te Wintam / formele overdracht naar het openbaar domein / perceel Eduard De Blockstraat 27 te Wintam / recht van overgang	
24/6/2022 (DC)	Patrimonium / verkoop van het appartement Keulendam 20/2.1 te Puurs / toepassing van het recht van wederinkoop / vaststelling van de wederinkoopprijs	
6/07/2022	Bestuur / ontslag van bestuurder Heidi Smets, afgevaardigde van de gemeente Puurs-Sint-Amands / voordracht nieuwe bestuurder (Els Goedgezelschap) /	
	voorlopige benoeming conform de statuten	
	Verhuring / beëindiging van de huurovereenkomst m.b.t. het pand Bloemenlaan 46 te Sint-Amands door opzeg (conform art. 33, § 1, 1° van het sociaal huurbesluit dd. 12/10/07)	
	wegens schending van de eigendomsvoorwaarde / vraag tot verlenging van de opzegtermijn	
	Verhuring / boekhoudkundige afboeking (wegens oninvorderbaarheid) van de vordering op Van Geert Bruno, (overleden) ex-huurder van Eikenlaan 1/A3 te Bornem	
	(cf. onbeheerde nalatenschap).	
	Verhuring / lokaal toewijzingsreglement Bornem / Proefwonen / beëindiging van de huurovereenkomst m.b.t. het pand Allemanshofstraat 12/B2 te Bornem (traject 1) wegens	
	schending van de eigendomsvoorwaarde / opstarten van een gerechtelijke procedure tegen Jasharova Gjula, huurder van het pand Allemanshofstraat 12/B2 te Bornem in	
	functie van de ontbinding van de huurovereenkomst gelet op de bezetting zonder recht noch titel	
	Patrimonium / vervanging van de lift in Begijnhofstraat 14 te Puurs / aanstelling van een ontwerper (incl. stabiliteit)	
	Patrimonium / vervangbouwproject P. Huveneerstraat - Kon. Astridlaan te Hingene / verwerving van het pand P. Huveneerstraat 3 / machtiging aan de afdeling	
	Vastgoedtransacties tot het verlijden van de akte en de goedkeuring van het ontwerp evenals de machtiging tot ondertekening van de akte	
	Patrimonium / vervanging van keukens, badkamers en renovatie (& keuring) van elektrische installaties in 210 woningen van jaren '70 / aanstelling van een ontwerpteam /	
	opstarten van een gunningsprocedure / bestek	

	Patrimonium / vervangbouwproject in de Bloemenlaan & J. Hallezlaan te Sint-Amands (complex 806 - 807 ; ° 1960) / aanstelling van een ontwerpteam / opstarten van	
	een gunningsprocedure / bestek	
	Patrimonium / vervangbouwproject in de Nieuwstraat te Ruisbroek / gunningsprocedure (lot bouw) / gunning der werken / delegatie aan het directiecomité	
	Patrimonium / vervangbouwproject Gebr. Van Benedenlaan – Moerplein te Ruisbroek (deelproject A & C) / problematiek hoogspanningsinstallatie (Elia) / stand van zaken	
	Patrimonium / verwerving van 21 appartementen in het Kouterhof te Sint-Amands van de gemeente Puurs-Sint-Amands	
	Patrimonium / wederinkoop van het appartement Stationsstraat 7/01 te Puurs / aanstelling van een beëdigd landmeter-expert in functie van de schatting met het oog op de wederverkoop	
	Patrimonium / vraag tot aanpassing van de woning Berkenlaan 29 te Bornem (vervangen van het bad door een inloopdouche)	
	Patrimonium / verkoop van de woning Aspergestraat 17 te Hingene (huur) / conventioneel recht van voorkoop	
	Patrimonium / verkoop van de woning Berkenlaan 41 te Bornem (huur) / conventioneel recht van voorkoop	
	Patrimonium / verkoop van het appartement Fr. De Bondtstraat 6/22 te Puurs (koop) / conventioneel recht van wederinkoop	
	Personeel & organisatie / opstarten van een gerechtelijke procedure tegen Fumuassuca Josefina, huurder van Heidestraat 72 te Sint-Amands in functie van de recuperatie van	
	herstellingskosten (plaatsing nieuwe afsluiting) en (in ondergeschikte orde) de ontbinding van de huurovereenkomst	
	Personeel & organisatie / opstarten van een gerechtelijke procedure tegen Ellen Andries - Thielemans Glenn, huurders van Duiventilstraat 72 te Wintam in functie van de	
	recuperatie van huurachterstal & herstellingskosten en de ontbinding van de huurovereenkomst	
12/7/2022 (DC)	Patrimonium / project Rietveld te Ruisbroek (bouw van 2 + 4 koopwoningen) / verlenging uitvoeringstermijn	Aspergevelden 36
	Patrimonium / verkoop van de woning Keulendam 14 te Puurs (koop) / conventioneel recht van wederinkoop / bepaling wederinkoopprijs	Kruisveld 49
		Kruidtuin 30
		Bloemhof 102
		Rozenlaan 19
		Houtenmolenstraat 36/B3
		Houtenmolenstraat 40/B3
		Meivisstraat 16/A
28/7/2022 (DC)	Patrimonium / renovatie van de technische installaties centrale verwarming van 5 panden in Anjerlaan - Krokuslaan te Breendonk (complex 303) - programma 2022 (perceel 1) /	
	onderhandelingsprocedure zonder voorafgaande bekendmaking / gunning der werken	
17/8/2022 (DC)	Verhuring / lokaal toewijzingsreglement Bornem / Proefwonen / beëindiging van de huurovereenkomst m.b.t. het pand Eikenlaan 3/B3 te Bornem (traject 5) / opstarten van een	Rozenlaan 21
	gerechtelijke procedure tegen Hartwig Christian, huurder van het pand Eikenlaan 3/B3 te Bornem in functie van de ontbinding van de huurovereenkomst gelet op de	Verberdestede 52
	bezetting zonder recht noch titel	Verberdestede 56
	Patrimonium / verkoop van het pand Stationsstraat 7/11 & garage 2 (Verbindingsstraat 1) te Puurs (sociale koop) / conventioneel voorkooprecht	Aspergevelden 10
	Personeel & organisatie / betaalreglement & delegatieregeling in het kader van de elektronische geldaanvraag (EBA VMSW) / aanpassing (ondertekeningbevoegdheid Ann Scheppers)	Kruisveld 20
	Personeel & organisatie / vacature administratief medewerker (in hoofdorde voor de financiële dienst (minimaal 0,6 VTE) / kader (vervanging van Muriel Michel)	Koningsvelden 9
		Kruidtuin 29
		Pastoor Van Kerckhovenwijk 19
		Bolleshof 14/A
		Duiventilstraat 50
		Allemanshofstraat 12/B1

		Prins Albertlaan 35/B3
		Kouterveldweg 36/1
14/09/2022	Beleid / vorming woonmaatschappij / regelgevend- en implementatietraject / erkenningsaanvraag / machtiging tot ondertekening door voorzitter & directeur	Prins Albertlaan 33/B2
	Beleid / vorming woonmaatschappij / regelgevend- en implementatietraject / erkenningsaanvraag / techniek van de overname van de SVK-activiteiten (overdracht van bedrijfstak)	Wilgenlaan 14
	Beleid / vorming woonmaatschappij / regelgevend- en implementatietraject / ontwerpstatuten	Allemanshofstraat 12/A4
	Beleid / vorming woonmaatschappij / regelgevend- en implementatietraject / ontwerp intern (huishoudelijk) reglement	
	Beleid / vorming woonmaatschappij / regelgevend- en implementatietraject / ontwerp intern huurreglement	
	Beleid / vorming woonmaatschappij / regelgevend- en implementatietraject / ontwerp debiteurenreglement	
	Verhuring / huurovereenkomst m.b.t. de woning Berkenlaan 21 te Bornem / buitenlandse eigendom / terugvordering van de sociale korting	
	Verhuring / Hadza Avni, Bloemhof 42 te Ruisbroek / problematiek verblijfsrecht / toelichting van de stand van zaken en machtiging aan het directiecomité om desgevallend	
	de opzeg te betekenen	
	Patrimonium / project Puursesteenweg 158-170 te Bornem / sloop van de woningen Puursesteenweg 158 & 170 / problematiek muurovername (VME Borneo).	
	Patrimonium / Aster cv (zonnepanelen) / participatie (samenwerkingsovereenkomst) / aangepaste versie	
	Patrimonium / deelname aan de procedure groepsaankoop opmaak energieprestatiecertificaten (residentieel / gemene delen) van VVH / kennisname van de gunningsbeslissing	
	van de VVH en sluiting groepsaankoop	
	Patrimonium / brand in Fabiolapark 4 te Kalfort / mogelijke tijdelijke herhuisvesting van Brian Illegems in Aspergevelden 36 te Kalfort middels een 'bezetting ter bede' /	
	machtiging aan het directiecomité	
	Patrimonium / aangetekend schrijven dd. 1/8/2022 van de gemeente Bornem m.b.t. de ongeschikt- en onbewoonbaarheid van het pand Muyshondtstraat 21 te Wintam /	
	toelichting van de stand van zaken en machtiging aan het directiecomité om desgevallend (tegen 31/10/2022) een andere woning toe te wijzen	
	Patrimonium / vervangbouw / bouw van 20 woongelegenheden in de Nieuwstraat te Ruisbroek / open aanbesteding dd. 13/07/2022 / gunning der werken (onder voorbehoud)	
	Patrimonium / project Rietveld te Ruisbroek (bouw van 6 koopwoningen) / aanstelling van een beëdigd landmeter-expert in functie van de schatting met het oog op de wederverkoop	
	Patrimonium / verkoop van de woning Verberdestede 7 te Liezele (huur) / conventioneel recht van voorkoop	
	Patrimonium / verkoop van de woning J. Hallezlaan 34 te Sint-Amands (huur) / conventioneel recht van voorkoop	
	Patrimonium / wederinkoop van het appartement Keulendam 14 te Puurs (koop) / aanstelling van een beëdigd landmeter-expert in functie van de schatting met het oog op de wederverkoop	
	Patrimonium / wederinkoop van het appartement Keulendam 14 te Puurs (koop) / vraag tot bewoning na het verlijden van de notariële koopakte	
	Patrimonium / verkoop van de woning Priesterveld 13 te Bornem / toepassing van het recht van wederinkoop of het boetebeding	
	Personeel & organisatie / domiciliefraude / protocol m.b.t. de uitwisseling van gegevens van en naar Wonen Vlaanderen	
	Personeel & organisatie / AVG / ontwerpprotocol tussen Woonveer en vzw Optrek	
	Personeel & organisatie / AVG / ontwerpprotocol tussen Woonveer en OCMW Bornem	
20/9/2022 (DC)	Patrimonium / vervangbouwproject in de Nieuwstraat te Ruisbroek / gunningsprocedure (lot bouw) / gunning der werken	Duiventilstraat 19
30/9/2022 (DC)	Personeel & organisatie / opstarten van een gerechtelijke procedure tegen Baroza Adelaide, huurder van Breevenstraat 81/3 te Bornem in functie van de recuperatie van	Fabiolapark 69
	huurachterstal en de ontbinding van de huurovereenkomst	Aspergevelden 36
	Personeel & organisatie / opstarten van een gerechtelijke procedure tegen Kibe Lydie, huurder van Bremlaan 5/B1 te Bornem in functie van de recuperatie van huurachterstal	Aspergevelden 40
	en de ontbinding van de huurovereenkomst	Koning Boudewijnhof 23/C

	Patrimonium / aangetekend schrijven dd. 1/8/2022 van de gemeente Bornem m.b.t. de ongeschikt- en onbewoonbaarheid van het pand Muyshondtstraat 21 te Wintam /	Kouterplaats 5
	voorstel van de raadsman van de huurder om buitengerechtelijk tot een akkoord te komen	Eikenlaan 2 A/3
		J. Van Meerbeecklaan 17/0101
12/10/2022	Personeel & organisatie / halfjaarlijkse afsluiting van de boekhouding (per 30/6/2022).	Merkenveld 12
	Personeel & organisatie / vacature administratief medewerker financiële dienst (0,8 VTE) / aanwerving	Flierke 94/2
	Verhuring / huurovereenkomst m.b.t. de woning Berkenlaan 21 te Bornem / buitenlandse eigendom / terugvordering van de sociale korting	Rooienlaan 3
	Verhuring / huurovereenkomst m.b.t. de woning Kraanweg 28/gelijkvloers te Bornem / buitenlandse eigendom / terugvordering van de sociale korting	Houtenmolenstraat 40/B3
	Verhuring / samenwerkingsovereenkomst met de politiezone Klein-Brabant / evaluatie dd. 06/10/2022	Kouterveldweg 16
	Verhuring / collectieve schuldenregeling inzake Van Doorslaer Steve, huurder van de woning Kruisveld 33 te Oppuurs / voorstel van de schuldbemiddelaar tot	Kouterveldweg 20
	minnelijke aanzuiveringsregeling	
	Verhuring / collectieve schuldenregeling inzake Beheydt Carlos, huurder van de woning Kruisveld 59 te Oppuurs / voorstel van de schuldbemiddelaar tot minnelijke aanzuiveringsregeling	
	Patrimonium / (na-)isolatie van platte daken via (Design & Insulate - VMSW) / programma 2022 / uitbreiding	
	Patrimonium / Meesterproef 2022 (Team Vlaams Bouwmeester) ; Sociaal Wonen / vervangbouwproject binnengebied Flierke te Puurs / projectdossier	
	Patrimonium / opvolging van de ontwerpfase van de (geprogrammeerde) projecten	
	Patrimonium / verkoop van de woning Zegbroek 8 te Sint-Amands (huur) / conventioneel recht van voorkoop	
	Patrimonium / verkoop van de woning Beerdonkstraat 27 te Bornem (huur) / conventioneel recht van voorkoop	
	Patrimonium / verkoop van de woning Anjerlaan 13 te Breendonk (huur) / conventioneel recht van voorkoop	
	Patrimonium / verkoop van de woning P. Ceulemansstraat 17 te Oppuurs (huur) / conventioneel recht van voorkoop	
	Patrimonium / verkoop van de woning Ed. De Blockstraat 24 te Wintam (koop) / conventioneel recht van voorkoop	
9/11/2022	Beleid / zittingen raad van bestuur 2023 / bepaling data	Prins Albertlaan 31
	Beleid / Buitengewone Algemene Vergadering der Aandeelhouders m.b.t. boekjaar 2022 / bepaling datum	Houtenmolenstraat 36/A4
	Verhuring / verhaal van kandidaat-huurder Mohamed Douich n.a.v. zijn schrapping (in het kader van de actualisatieprocedure van het register der kandidaat-huurders) als	Houtenmolenstraat 40/A1
	kandidaat uit het inschrijvingsregister / beoordeling door toezichthouder Anke Thuy (gegronde klacht)	Bremlaan 5/B2
	Verhuring / vraag van het OCMW van Puurs-Sint-Amands m.b.t. de versnelde toewijzing van de woning Bundersgracht 6 te Sint-Amands aan kandidaat huurder (7855)	Bremlaan 1/GVL
	Halima Azzouz, Eikse Amer 41 te Puurs	Verberdestede 11
	Verhuring / boekhoudkundige afboeking (wegens oninvorderbaarheid) van de vordering op Heide Meysmans, ex-huurder van Bremlaan 5 te Bornem	Bloemhof 32
	Verhuring / boekhoudkundige afboeking (wegens oninvorderbaarheid) van de vordering op Gracy Van der Vorst, ex-huurder van P. De Strooperstraat 11 te Mariekerke	
	Verhuring / boekhoudkundige afboeking (wegens oninvorderbaarheid) van de vordering op Emmanuel Van Raemdonck, ex-huurder van Sint-Margarethaplein 16/B te Bornem	
	Patrimonium / mogelijk vervangbouwproject m.b.t. de woningen Vredelaan 25-27-29-31 & Anjerlaan 7-9 te Breendonk / aankoop van de woning Anjerlaan 11 te Breendonk /	
	aanstelling van beëdigd landmeter-expert 'Landmeters- en studiebureau Van Opstal bvba'& machtiging aan het directiecomité tot het voeren van de onderhandelingen en	
	het sluiten van een minnelijke overeenkomst op basis van de schatting	
	Patrimonium / verwerving van 21 entiteiten in het Kouterhof te Sint-Amands / vaststelling van de markthuurwaarde / machtiging aan het directiecomité	
	Patrimonium / vervangbouwproject in de Bloemenlaan & J. Hallezlaan te St-Amands (complex 806-807 ; ° 1960) / gunningsprocedure m.b.t. de aanstelling van een ontwerpteam / gunning	
	Patrimonium / wederinkoop van de woning Priesterveld 13 te Bornem (koop) / aanstelling van een beëdigd landmeter-expert in functie van de schatting met het oog op de wederverkoop	
	Patrimonium / verkoop van het appartement Stationsstraat 7/12 te Puurs-Sint-Amands (koop) / conventioneel recht van voorkoop	
	Patrimonium / verkoop van de woning Eikenlaan 30 te Bornem (huur) / conventioneel recht van voorkoop	

	Personeel & organisatie / beëindiging van de huurovereenkomst met Jacobs Danny, huurder van de garage Bloemenlaan 17 te Sint-Amands door opzeg (gelet op huurachterstal)	
	Personeel & organisatie / LAC Wonen dd. 10/11/2022 Bornem / machtiging aan de directeur tot het opstarten van een gerechtelijke procedure tegen	
	Rosiers Robby, huurder van het pand Bolleshof 16/B te Mariekerke in functie van de recuperatie van huurachterstal en de ontbinding van de huurovereenkomst	
	Rosseel Vera, huurder van het pand Kouterveldweg 34/0001 te Bornem in functie van de recuperatie van huurachterstal en de ontbinding van de huurovereenkomst	
	De Kuyper Veerle, ex-huurder van het pand Bolleshof 11 te Mariekerke in functie van de recuperatie van herstellingswerken in het kader van de afrekening van de huurwaarborg	
	Personeel & organisatie / Codex over het welzijn op het werk / jaaractieplan 2023	
	Personeel & organisatie / Codex over het welzijn op het werk / onderhoud van de werkkledij van de arbeiders / werkwijze	
	Personeel & organisatie / AVG / ontwerpprotocol tussen Woonveer en OCMW Puurs-Sint-Amands	
	Personeel & organisatie / aanstelling jobstudenten in functie van de bedeling van de communicatie m.b.t. de huurprijsherziening per 1/1/2023 & Nieuwsbrief (editie Winter 2022).	
	Personeel & organisatie / betaalreglement & delegatieregeling in het kader van de elektronische geldaanvraag (EBA VMSW) / aanpassing (Kim Van de Straate)	
25/11/2022 (DC)		Wilgenlaan 11/A2
		Wilgenlaan 11/B2
		Wilgenlaan 16
		Prins Albertlaan 33/B3
		Nieuwstraat 27/E2
		P. De Strooperstraat 3
		P. De Strooperstraat 11
		Meivisstraat 16/B
		Bolleshof 16/B
		Kruisveld 57
		Jan Hallezlaan 29/2
07/12/2022 (DC)	Personeel & organisatie / opstarten van een gerechtelijke procedure tegen Shucan Shantel, huurder van Beerdonkstraat 13/ bus B002 te Bornem in functie van de recuperatie	Houtenmolenstraat 40/B3
	van huurachterstal en de ontbinding van de huurovereenkomst	Eikenlaan 3/A1
		Eikenlaan 2/A3
14/12/2022	Beleid / wijzigingen sociale huur vanaf 01/01/2023 / toelichting	
	Verhuring / Kaderbesluit Sociale Huur / huurprijsaanpassing per 1/1/2023 / vaststelling kader	
	Verhuring / collectieve schuldenregeling inzake Permentier Andy, ex-huurder van het pand P. Van Kerckhovenwijk 20/01 te Sint-Amands / voorstel van de schuldbemiddelaar	
	tot minnelijke aanzuiveringsregeling	
	Verhuring / lokaal toewijzingsreglement Bornem / Proefwonen / vraag van het OCMW van Bornem tot toewijzing van het pand Prins Albertlaan 35/B3 te Bornem (traject 7)	
	Patrimonium / vervangbouwproject P. Huveneerstraat - Kon. Astridlaan te Hingene / verwerving van Kon. Astridlaan 88	
	Patrimonium / vervangbouwproject Gebr. Van Benedenlaan – Moerplein te Ruisbroek (deelproject A & C) / problematiek hoogspanningsinstallatie (Elia) / stand van zaken en strategie	
	toelichting door GD&A	
	Patrimonium / vervangbouw / bouw van 20 woongelegenheden in de Nieuwstraat te Ruisbroek / open aanbesteding dd. 13/07/2022 / gunning der werken & interactie met	
	omgevingsvergunning lot infrastructuur (toelichting door GD&A) / beslissing	

	Patrimonium / Meesterproef 2022 (Team Vlaams Bouwmeester) ; Sociaal Wonen / vervangbouwproject binnengebied Flierke te Puurs / kunsttraject / mogelijke deelname	
	Patrimonium / vervanging van keukens, badkamers en renovatie (& keuring) van elektrische installaties in 210 woningen van jaren '70 / gunningsprocedure m.b.t. de aanstelling	
	van een ontwerpteam / gunning	
	Patrimonium / project Spoortuin-Beiaardhof (cf. 40 garages aan het Kerkplein) te Puurs / publiek-private samenwerking / samenwerkingsovereenkomst met de gemeente	
	Puurs-Sint-Amands m.b.t. een woonontwikkeling door een private projectontwikkelaar / gunningsverslag	
	Patrimonium / verkoop van sociale huurwoningen aan de zittende huurders o.b.v. het besluit van de Vlaamse regering dd. 29/09/2006 / verkoop van de	
	woning Kruisveld 43 te Oppuurs aan Van Cauwenbergh Nancy / vaststelling van de verkoopprijs	
	Patrimonium / renovatie van de technische installaties centrale verwarming van entiteiten in 5 appartementen van complex 609 & 7 appartementen van complex 621, allen in de	
	Houtenmolenstraat te Bornem / gunningsprocedure / gunning der werken	
	Patrimonium / wederinkoop van het appartement Stationsstraat 7/12 te Puurs-Sint-Amands (koop) / aanstelling van een beëdigd landmeter-expert in functie van de schatting met	
	het oog op de wederverkoop	
	Patrimonium / wederinkoop van het appartement Keulendam 20/2.1 te Puurs-Sint-Amands (koop) / aanstelling van een beëdigd landmeter-expert in functie van de schatting met	
	het oog op de wederverkoop	
	Patrimonium / verkoop van de woning Schoenmakersstraat 9 te Puurs-Sint-Amands (koop) / toepassing van het recht van wederinkoop of het boetebeding	
	Patrimonium / verkoop van de woning Beerdonkstraat 27 te Bornem (huur) / conventioneel recht van voorkoop	
	Patrimonium / verkoop van de woning Lelielaan 9 te Breendonk (huur) / conventioneel recht van voorkoop	
	Personeel & organisatie / vacature hoofd dienst klanten (VTE) n.a.v. beëindiging arbeidsovereenkomst door Ann Scheppers / kader	
	Personeel & organisatie / Sabine De Smedt (VTE administratief medewerker technische dienst) / aanpassing verloning (geldelijke anciënniteit).	
	Personeel & organisatie / AVG / ontwerpprotocol tussen Woonveer en Volkshuisvesting Willebroek	
	Personeel & organisatie / Europese Algemene Verordening Gegevensbescherming (GDPR of AVG) / actieplan 2023	
	Personeel & organisatie / reglementering inzake het beheer van de R/C bij de VMSW ; vastlegging van eigen middelen op lange termijn / machtiging aan de directeur	
	Personeel & organisatie / overdracht buitenwettelijke verlofdagen naar 2023 / aanpassing maximumaantal (cf. arbeidsreglement en handboek arbeidsvoorwaarden).	
	Personeel & organisatie / opstarten van een gerechtelijke procedure tegen Vermeulen David, huurder van Puursesteenweg 7/C2 te Bornem in functie van de recuperatie	
	van huurachterstal & huurwaarborg en de ontbinding van de huurovereenkomst	
23/12/2022 (DC)	Opstarten van een gerechtelijke procedure tegen Koenraad Van Der Krieken, huurder van Bremlaan 5 te Bornem in functie van de recuperatie van huurachterstal en de	
	ontbinding van de huurovereenkomst	
	Patrimonium / verwerving van 21 entiteiten in het Kouterhof te Sint-Amands / vaststelling van de markthuurwaarde	

Bijlage 13

Raad van Bestuur - samenstelling

Woonveer Klein-Brabant

Samenstelling raad van bestuur

31/12/2022

Aanspreektitel	Naam	Functie	Straat	Postcode	Gemeente	Afgevaardigd door
De heer	DE BLAISER Raf	Voorzitter	Keten 30 A	2890	Puurs-Sint-Amands	Gemeente Puurs-Sint-Amands
Mevrouw	PAUWELS Liesje	Ondervoorzitter	Grootheide 10	2880	Bornem	Gemeente Bornem
De heer	BUYST Jürgen	Bestuurder	V. Vergauwenstraat 20	2870	Puurs-Sint-Amands	Gemeente Puurs-Sint-Amands
Mevrouw	DE SMEDT Els	Bestuurder	Buisstraat 150	2890	Puurs-Sint-Amands	Gemeente Puurs-Sint-Amands
Mevrouw	GOEDGEZELSCHAP Els	Bestuurder		2870	Puurs-Sint-Amands	Gemeente Puurs-Sint-Amands
Mevrouw	YÜRÜK Nilüfer	Bestuurder	Schrijverslei 11	2890	Puurs-Sint-Amands	Gemeente Puurs-Sint-Amands
De heer	COOREMANS Robbe	Bestuurder	Breendonk-dorp 143	2870	Puurs-Sint-Amands	Gemeente Puurs-Sint-Amands
De heer	VERMANT Bert	Bestuurder	Donkstraat 88	2870	Puurs-Sint-Amands	Gemeente Puurs-Sint-Amands
De heer	GODDEN Jurgen	Bestuurder	Zavelberg 6	2880	Bornem	Gemeente Bornem
Mevrouw	HIELEGEMS Silke	Bestuurder	Weertstraat 57	2880	Bornem	Gemeente Bornem
De heer	VAN AKEN Ivo	Bestuurder	V. Kegelsstraat 1 A	2880	Bornem	Gemeente Bornem
De heer	DE NIJN Tom	Bestuurder	Omgangstraat 132	2880	Bornem	Gemeente Bornem
Mevrouw	COOLS Hilde	Bestuurder	Victor De Witstraat 25	2880	Bornem	Gemeente Bornem
	Agentschap Inspectie RWO	Toezichthouder	Kon. Albert II laan 19 / bus 22	1210	Brussel	

Bijlage 14

Aandeelhoudersstructuur

Woonveer Klein-Brabant
Aandeelhoudersstructuur
31/12/2022

Aandeelhouder	Straat	Postcode	Gemeente/Stad	Aard / vast	Aard / variabel	Controle
Vlaams Gewest	Koning Albert II-laan 35 bus 61	1030	Brussel	2180	51	2231
Provincie Antwerpen	Koningin Elisabethlei 22	2018	Antwerpen	1888	51	1939
Gemeente Puurs-Sint Amands	Hoogstraat 29	2870	Puurs-Sint-Amands	3506		3506
OCMW Puurs-Sint Amands	Palingstraat 48	2870	Puurs-Sint-Amands	1150		1150
Gemeente Bornem	Hingenesteenweg 13	2880	Bornem	1671	153	1824
OCMW Bornem	Broekstraat 40	2880	Bornem	767	75	842
De heer Jan TALBOOM	Meermansdreef 1	2870	Puurs-Sint-Amands		2	2
De heer Jozef DE CLERCQ	Breevenstraat 54	2880	Bornem		35	35
De heer Leopold COOLS	Beenhouwersstraat 6	2870	Puurs-Sint-Amands		10	10
De heer Frans DE WIT	Breendonkdorp 113	2870	Puurs-Sint-Amands		10	10
Brouwerij Moortgat	Breendonkdorp 58	2870	Puurs-Sint-Amands		10	10
De heer Koen VAN DEN BERGH	Brandstraat 14	2870	Puurs-Sint-Amands		2	2
De heer Borghmans Norbert	Schaafweg 5	2880	Bornem		25	25
De heer Melis Hugo	Luipegem 134c	2880	Bornem		25	25
De heer Vleminckx Johan	Frans De Laetstraat 39	2880	Bornem		25	25
De heer Suykens Louis	Mandenmakersstraat 9	2880	Bornem		25	25
Mevrouw Olga Dalemans	Sint Jansbeekveld 3	2880	Bornem		25	25
De heer Jurgen Godden	Zavelberg 6	2880	Bornem		25	25
				11.162	**549**	**11.711**

Bijlage 15

Personeelslijst

Woonveer Klein-Brabant
Personeel in dienst op 31/12/2022

Voornaam	Familienaam		Dienst
Bart	Smets	Directeur	Directie
Katie	Holbrechts	Diensthoofd	Financiële dienst
Ann	Borms		Financiële dienst
Kim	van der Straate		Financiële dienst
…	…	Diensthoofd	Klantenrelaties
Jessica	Van den bossche		Klantenrelaties
Kris(tine)	Meirsman		Klantenrelaties
Lynn	Kerremans		Klantenrelaties
Kim	Talboom		Klantenrelaties
Katleen	Van troyen		Klantenrelaties
Ellen	De Boeck		Klantenrelaties - sociale dienst
Sara	Lambrecht	Diensthoofd	Technische dienst
Sofie	Van Hoeck		Technische dienst
Dennis	Cleymans		Technische dienst
Inge	Baert		Technische dienst
Sabine	De Smedt		Technische Dienst
Eva	Van den Bergh		Technische Dienst
Hans	Klinckaert		Technische dienst
Koen	Aerts		Technische dienst - onderhoud en herstellingen
Dirk	Paridaens		Technische dienst - onderhoud en herstellingen
Paul	Van den Brande		Technische dienst - onderhoud en herstellingen
John	Rottiers		Technische dienst - onderhoud en herstellingen
Patrick	Quintelier		Personeel & Organisatie