



**Buitengewone Algemene Vergadering der Aandeelhouders
Woonveer Klein-Brabant bv
Vrijdag 3 mei 2024**

Woonveer Klein-Brabant bv

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.



BOEKJAAR 2023

Verslag van de raad van bestuur aan de Buitengewone Algemene Vergadering der Aandeelhouders van 3 mei 2024

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 2023.

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 3 mei 2024.

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 2023 – beschouwingen bij het resultaat	8
1. Resultaat van het boekjaar	8
2. Samenstelling van het resultaat.....	8
2.1. Kosten	8
2.2. Opbrengsten	9
B. Onze klanten in cijfers	12
1. Huurders.....	12
2. Sociale dienst	17
3. Kandidaat-huurders	17
4. (Kandidaat-) kopers	18
C. Vaste Activa – Patrimonium van Woonveer	23
1. Inventaris	23
2. Aankopen	23
3. Verkopen.....	27
4. Varia	29
D. Bouwactiviteiten en renovaties in 2022	31
1. Projecten in nazorg	31
1.1. Vervangbouwproject J. Van Meerbeecklaan in Mariekerke	31
2. Projecten in uitvoering	31
2.1. Project Gebr. Van Benedenlaan in Ruisbroek (complex 104 – deelproject B)	31
2.2. Project Allemanshofstraat in Bornem.....	33
2.3. Project Rietveld in Ruisbroek (6 koopwoningen)	33
2.4. Project Nieuwstraat in Ruisbroek	33
3. Geplande bouwprojecten.....	36
3.1. Vervangbouwproject Gebr. Van Benedenlaan in Ruisbroek (complex 104 deelproject A&C) – bouw van 29 entiteiten	36
3.2. Project Spoortuin-Beiaardhof in Puurs	37
3.3. J. Hallezlaan (complex 806) - Bloemenlaan (complex 807) te Sint-Amands.....	37
3.4. Project appartementen Bloemenlaan in Sint-Amands.....	38
3.5. P. Somerslaan & Molenplein te Breendonk & Heidestraat in Sint-Amands (complex 804)	39
3.6. Vrijhalsweg te Breendonk	40
3.7. Kuipersweg (site Keppel) te Ruisbroek	40
3.8. Project Tashorik – Schaafstraat in Breendonk.....	41
3.9. Vervangbouwproject P. Huveneersstraat – Kon. Astridlaan te Hingene.....	41
3.10. Puursesteenweg 158/170 te Bornem	43

4.	Mogelijke (vervangbouw)projecten.....	45
4.1.	P. De Strooperstraat te Mariekerke (bejaardenwoningen).....	45
4.2.	Dr. W. Meesstraat te Hingene (bejaardenwoningen).	
4.3.	Meesterproef 2022 – Vlaams Bouwmeester – Flierke	46
4.4.	Vredelaan 25-27-29-31 & Anjerlaan 7-9 in Breendonk	47
4.5.	Dahlialaan 17-19-18-20-22-24 in Breendonk	47
5.	Renovatie & onderhoud	49
5.1.	Dringend onderhoud en herstellingen.....	49
5.2.	Herstellingswerken dak Puursesteenweg 5-7 te Bornem (complex 613).....	49
5.3.	Vervanging van verhardingen te Wintam en Liezele.....	50
5.4.	Renovatieproject Beerdonkstraat 19 – Luipegem 188.....	51
5.5.	Kruidtuin in Sint-Amands	51
5.6.	Schilderwerken – programma 2022	52
5.7.	Technische installaties centrale verwarming	53
5.8.	Herkeuring technische installaties	53
5.9.	Vervanging van de buitenschrijnwerkerij	55
5.10.	Opmaak energiecificaten.....	56
5.11.	Liften	57
5.12.	Renovatie woningen jaren 70	58
5.13.	Design & Insulate (VMSW)	58
5.14.	Design & Insulate (spouwmuren)	
5.15.	Design & Renovate	
5.16.	Raamovereenkomst modulaire woningen	
5.17.	Zonnepanelen – Aster cv	60
5.18.	Klimaatplan 2050 – Renovatieplanner.....	63
6.	Constructieve Benadering Overheidsopdrachten 2022	64
E.	Onze organisatie in beweging	65
1.	Werking Woonveer Klein-Brabant	65
1.1.	Wijzigingen in de raad van bestuur.....	65
1.2.	Financiële planning	
1.3.	Wijzigingen in de huurprijsberekening	67
1.4.	Intern huurreglement	
1.5.	Loketwerking	68
1.6.	Subsidies voor doorverhuuractiviteiten	69
1.7.	Interne procedures	
1.8.	Nota met ontwerprichtlijnen voor ontwerpers	
1.9.	Poetsen van gemene delen	

1.10.	Participatie & leefbaarheid	
1.11.	Performante rapportering & analyse van goede praktijken	
1.12.	Klachtenbehandeling	70
1.13.	Externe Communicatie	75
1.14.	Lokaal woonoverleg met de lokale besturen	75
2.	Rapportering en communicatie met de overheid	75
2.1.	Globaal onderzoek door afdeling Toezicht	75
2.2.	Visitatiecommissie	76
2.3.	Gegevensbescherming.....	76
2.4.	Onroerende voorheffing.....	76
3.	Personeel	77
3.1.	In en uit dienst	77
3.2.	Interne dienst Preventie & bescherming op het werk	78
3.3.	Loonindex en wijziging Vlaams personeelsstatuut	78
3.4.	Arbeidsdeal & CAO	79
3.5.	Arbeidsreglement, opleidingsplan en cafetariaplan	
3.6.	Beloningspakket van de directeur.....	81
F.	Wijzigingen in de regelgeving.....	83
1.	Woonmaatschappij.....	83
2.	Vlaamse codex wonen - Aanpassingen sociale huurstelsel	86
3.	Fusie tussen agentschap Wonen-Vlaanderen en VMSW	89
4.	Wijzigingen sociale huur per 01/01/2023	
5.	Wijzigingen sociale huur per 01/01/2024	
6.	Kredietwaardigheid van woonmaatschappijen	
7.	Geconventioneerd huren	
8.	Diverse initiatieven op Vlaams niveau	
9.	Groepsaankopen	
10.	Koepelorganisatie Initia	

BIJLAGEN	99
1. Jaarrekening m.b.t. boekjaar 2023 incl. verslagen.....	99
2. Opsplitsing tussen het aandeel kosten & investeringen in 2023.....	99
3. Voorzieningen grote onderhouds- en herstellingswerken (31/12/2023)	99
4. Evolutie huurachterstallen 2023	99
5. Evolutie vooruitbetalingen 2023	99
6. Rapportering klachtenbehandeling 2023.....	99
7. Raad van bestuur - agendapunten 2023	99
8. Raad van Bestuur – samenstelling	99
9. Aandeelhoudersstructuur	99



Begijnhofstraat - Puurs

A. Jaarrekening 2023 – beschouwingen bij het resultaat

1. Resultaat van het boekjaar

De commissaris heeft op 28/03/2024 de wettelijk vereiste controles uitgevoerd.

De jaarrekening m.b.t. boekjaar 2023 wordt afgesloten op 31/12/2023, met een **balanstotaal** van € 119.597.661,45 (tegenover € 114.673.344,89 in 2022).

In boekjaar 2023 wordt een **te bestemmen winst** geboekt van € 507.587,25 (tegenover een te bestemmen verlies van € 90.110,15 in boekjaar 2022).

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 stijging (€ 7.501.251,52 t.o.v. € 6.386.988,70 in 2022), die vooral te wijten is aan een toename op de rekening “Diensten en diverse goederen” (€ 1.650.122,28 t.o.v. € 1.413.033,94 in 2022), op de rekening “Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen” (€ 1.572.417,82 t.o.v. € 1.378.378,24 in 2022) en op de rekening “Afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten en materiële vaste activa” (€ 3.403.178,81 t.o.v. € 3.140.628,37 in 2022).

In 2023 vond de voorlopige oplevering plaats van het renovatieproject m.b.t. de vervanging van ramen en deuren in Fabiolapark 16 en 18 (Kalfort) en de bouw van 2 appartementen in de Allemanshofstraat 21 (Bornem).

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

Bij de rekeningen “Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen” merken we een stijging van € 194.039,58 voornamelijk door de indiensttreding van 2 personeelsleden van vzw Optrek (per 1/07/2023) en de loonindexeringen.

Vanaf boekjaar 2006 gebeurt de toevoeging aan de voorzieningen volgens een investering- en onderhoudsplan.

In dat verband werd in boekjaar 2023 voor een totaal van € 1.489.394,96 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 de schilderwerken.

De voorzieningen voor overige risico's en kosten zijn gestegen (€ 522.315,50 in 2023 t.o.v. € 306.143,08 in 2022) omdat een voorziening aangelegd werd n.a.v. een geschil met een aannemer.

De andere bedrijfskosten zijn gestegen (€ 665.884,48 t.o.v. € 608.520,85), voornamelijk bij de rekening onroerende voorheffing.

In 2023 werden 2 woningen verworven, namelijk Koningin Astridlaan 88 te Bornem en Moorstraat 36 te Puurs-Sint-Amunds.

Van het OCMW van Puurs–Sint–Amunds werd het appartementsgebouw (met 21 appartementen) in het Kouterhof te Sint–Amunds aangekocht.

b) De financiële kosten

De financiële kosten –die grotendeels de intresten verschuldigd aan de VMSW omvatten- zijn licht gestegen met 1,10 % (€ 1.554.699,96 t.o.v. € 1.537.733,68).

c) De uitzonderlijke kosten

Hier merken we een daling (€ 236.370,98 t.o.v. € 549.900,48 in 2022).

In 2023 werden voor € 159.496,87 uitzonderlijke afschrijvingen (rekening 660) geboekt.

Dit betreffen voornamelijk versnelde afschrijvingen van aangekochte woningen die in de toekomst zullen afgebroken worden in kader van de realisatie van een project.

2.2. Opbrengsten

De som van de opbrengsten, die € 9.770.624,54 bedraagt (t.o.v. € 8.320.463,53 in 2022), 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 (€ 7.638.009,35 t.o.v. € 6.931.911,76 in 2022).

Het betreft een toename van € 706.097,59.

De kost van de onbewoonde woningen is gestegen met 19,78 % (€ 866.692,00 t.o.v. 723.594,12 in 2022).

De andere bedrijfsopbrengsten zijn gestegen (€ 209.223,04 t.o.v. € 199.206,27).

In 2023 werd voor € 108.467,28 SVK Personeels- en werkingssubsidies geboekt.

Er is in 2023 voor € 16.725,07 ontvangen aan schadevergoeding (t.o.v. € 51.592,88 in 2022) van verzekeringsdossiers.

Op de rekening andere bedrijfsopbrengsten werd er voor € 5.590,20 ontvangsten geboekt van de terbeschikkingstelling van de kantoorruimte aan het sociaal verhuurkantoor Optrek vzw voor de periode van januari tot en met juni 2023.

b) De **financiële opbrengsten** belopen € 1.281.096,73 (t.o.v. € 1.077.378,04 in 2022) en zijn gestegen met 18,91 %.

Er werd voor € 155.952,97 intresten van de gewone R/C en de termijnrekening bij de VMSW geboekt.

De intrestsubsidies op FS3-leningen zijn gestegen van € 864.947,73 t.o.v. € 796.978,89 in 2022.

In 2023 werd € 4.691.500,00 (t.o.v. € 4.097.700,00 in 2022) aan huurgelden overgeboekt naar onze R/C bij de VMSW (rekening 55000000).

c) Uitzonderlijke opbrengsten.

De uitzonderlijke opbrengsten zijn gestegen (€ 264.834,53 t.o.v. € 103.020,53 in 2022).
Op de rekening meerwaarden bij de realisatie van vaste activa werd € 217.737,35 geboekt n.a.v. de verkoop van een huurwoning aan een zittende huurder.
Het betreft de enige verkoop in 2023.

d) Onttrekking aan de belastingvrije reserves.

In 2023 werd op deze post € 41.926,31 geboekt, met name door de boeking van de vrijgestelde meerwaarden van inkomstenjaren 2008 t/m 2012.

De vaste activa zijn gestegen met 5,77 %, wat hoofdzakelijk te wijten is aan de stijging van de terreinen en gebouwen en de activa in aanbouw.

De financiële vaste activa zijn ook gestegen door een extra investering in de coöperatieve vennootschap Aster (€ 70.375,00 t.o.v. € 14.475,00 in 2022).

Er werd voor € 9.092.922,31 aan voorraden geboekt, grotendeels op de rekening onroerende goederen bestemd voor de verkoop gelet op het koopproject van 6 koopwoningen in het Rietveld te Ruisbroek, de wederinkoop van Stationsstraat 7/12, Klein Broek 44 en Keulendam 20/2 (Puurs-Sint-Amunds) en Priesterveld 13 (Bornem).

Onze vorderingen op ten hoogste één jaar zijn gestegen (€ 323.643,51 t.o.v. € 142.945,59 in 2022).
In boekjaar 2023 bedraagt het saldo van onze vorderingen op huurders (rekening 40000000) € 72.414,18 (t.o.v. 44.626,21 in 2022).

De vorderingen op vertrokken huurders (rekening 40000400 - zowel huurachterstallen als vorderingen m.b.t. herstellingswerken) zijn gestegen t.o.v. 2022 (€ 32.293,07 t.o.v. € 23.848,05).

Ten opzichte van vorig boekjaar zijn de dubieuze debiteuren gedaald (€ 101.275,35 t.o.v. € 106.059,78 in 2022), is het saldo op de dubieuze vorderingen op vertrokken huurders gedaald met € 10.302,19 (€ 72.290,02 t.o.v. € 82.592,21) maar op de dubieuze vorderingen op zittende huurders merken we een stijging van € 5.649,13 (€ 28.985,33 t.o.v. € 23.336,20).

Op datum van 31/12/2023 staat er nog voor € 195.779,53 aan te ontvangen kapitaalsubsidies open.
De geldbeleggingen zijn gestegen (€ 10.000.000 t.o.v. € 8.000.000), dit is de termijnrekening op 1 jaar bij de VMSW.

De liquide middelen zijn gedaald (€ 10.238.429,57 t.o.v. € 13.888.696,08).

De stijging aan het eigen vermogen is voornamelijk toe te schrijven aan de voorgestelde resultaatverwerking.

De schulden op meer dan één jaar zijn gestegen (€ 76.932.514,02 t.o.v. € 73.114.078,57 in 2022).

De schulden op ten hoogste één jaar zijn gestegen met 9,88 %.

De handelsschulden (leveranciers) zijn gestegen (€ 1.445.251,38 t.o.v. € 1.109.054,17 in 2022) evenals de schulden m.b.t. belastingen, bezoldigingen en sociale lasten (€ 931.052,57 t.o.v. € 695.073,62 in 2022) en de overige schulden zijn gestegen (€ 509.440,34 t.o.v. € 437.844,84 in 2022).

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

M.b.t. de resultaatsbestemming vermelden we dat de winst van € 507.587,25 toegevoegd wordt aan de overige reserves.
De vorige boekjaren werden o.b.v. de winst voorzieningen aangelegd voor toekomstige, niet definieerbare verliezen.
Deze kunnen dan aangerekend worden op deze reserve.



Kapelstraat - Bornem

B. Onze klanten in cijfers

1. Huurders

Nieuwe huurders

In 2023 werden **88 huurovereenkomsten** afgesloten (tegenover 67 in 2022). Woonveer verwelkomde in totaal 66 nieuwe huurders en 22 huurders muteerden binnen het patrimonium.

Huurders

Op **31/12/2023** waren er in totaal **1.396 huurders** (tegenover 1.401 in 2022).

De top 3 van gezinssamenstelling is:

- 45,77 % van de hoofdhuurders zijn “alleenstaande hoofdhuurder”
- 17,84 % van de huurders zijn “gehuwde/samenwonende koppels zonder kinderen”
- 10,81 % van de hoofdhuurders zijn alleenstaanden met 1 kind

In bijlage van dit jaarverslag werden 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

Het merendeel van de dossiers kent een voorspoedig verloop.

Het tijdig ingrijpen en eventueel opmaken van afbetalingsplannen werpt zijn vruchten af.

De achterstallen (cf. de cijfers betreffen zittende én vertrokken huurders) liggen hoger dan in boekjaar 2022, in het bijzonder naar de zomermaanden toe – met een piek in september.

In die periode werden opmerkelijk veel afbetalingsplannen opgemaakt en een aantal rechtszaken opgestart.

Ook de dossiers met een woningbrand (J. Hallezlaan 18 & Kruidtuin 4 te Sint-Amands en Pr. Albertlaan 31 te Bornem) /onbeheerde nalatenschap spelen uiteraard een rol – samen met de collectieve schuldenregelingen.

Tenslotte vertegenwoordigt de toenmalige achterstal m.b.t. de verhuringen buiten stelsel (VBSH) in Bornem een aanzienlijke som.

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 toegenomen t.o.v. 2022. Toen werden 47 dossiers voorgelegd (23 in Puurs-Sint-Amands en 24 in Bornem).

In 2023 werden 67 dossiers voorgelegd, verdeeld over 18 zittingen.

Van de 67 in 2023 opgeroepen huurders waren er slechts 8 aanwezig op de bijeenkomsten (3 in Puurs-Sint-Amands en 5 in Bornem).

In de overige dossiers werd vaak vooraf integraal aangezuiverd of achteraf contact opgenomen en kon een afbetalingsplan rechtsreeks met de huurder worden afgesproken (20 in Puurs-Sint-Amands en 30 in Bornem).

In andere gevallen kwam er een opstart budgetbeheer of een opstart collectieve schuldenregeling, van waaruit een afbetalingsplan werd vastgelegd. 17 LAC-dossiers mondden alsnog uit in een rechtszaak (10 in Puurs-Sint-Amands en 7 in Bornem).

LAC-Wonen 2023	PSA	Bornem
Aanwezig	3	5
Afwezig	27	32

Rechtszaken en uithuiszettingen

De raad van bestuur of het directiecomité besloten in 2023 **t.a.v. 25 huurders een procedure ten gronde** op te starten voor het Vrederecht te Willebroek (tegenover 16 in 2022).

Uiteindelijk

- vertrok één huurder vrijwillig : in de praktijk wordt een uithuiszetting vaak vermeden door de vrijwillige uitvoering van een plaatsbeschrijving op tegenspraak, wat kostenbesparend werkt.
- werden na integrale aanzuivering zes zaken doorgehaald
- velde de Vrederechter in zeven dossiers enkel vonnis betreffende het financiële luik ; de huurovereenkomst bleef dus bestaan.
- legde Woonveer in drie dossiers het vonnis naast zich neer wegens integrale aanzuivering
- stelde de Vrederechter Woonveer in één dossier in het ongelijk
- kennen zeven dossiers in 2024 een vervolg

Beëindiging huur wegens eigendom (buitenland)

In 2023 werden geen dossiers m.b.t. buitenlandse eigendom behandeld.

Beëindiging huur wegens eigendom (binnenland)

In 2023 behandelde de raad twee dossiers m.b.t. binnenlandse eigendom, meestal n.a.v. een vraag tot verlenging van de opzegtermijn.

Uit navraag bij de (deskundige huren en verhuren van) WIV bleek dat een verlenging van de opzegtermijn mogelijk is, maar er zowel onder de Woninghuurwet als onder het Vlaams Woninghuurdecreet sprake is van slechts één hernieuwing wegens dezelfde voorwaarden.

Bijgevolg werd nagegaan of er in de dossiers buitengewone redenen waren die een verlenging van de opzeggingstermijn verantwoorden.

Zo niet, kon een verlenging niet gemotiveerd worden en zou de huurder de woning moeten verlaten.

Beëindiging huur wegens niet naleving van de huurdersverplichtingen

Op de raad dd. 14/06/2023 werd -gelet op het structureel karakter van de huurachterstal en de niet naleving van de huurdersverplichtingen- beslist om de huurovereenkomst met de huurder van Kruisveld xx te Oppuurs te beëindigen door opzeg.

De raad baseerde zich op gerechtelijke antecedenten evenals een formele ingebrekestelling die bij aangetekend schrijven was overgemaakt.

Op de raad dd. 13/09/2023 werd -gelet op het structureel karakter van de huurachterstal en de niet naleving van de huurdersverplichtingen- beslist om de huurovereenkomst met de huurder van Kruisveld xx te Oppuurs te beëindigen door opzeg.

Ook hier baseerde de raad zich op gerechtelijke antecedenten evenals op een formele ingebrekestelling die bij aangetekend schrijven was overgemaakt.

In navolging werd bij aangetekend schrijven de opzeg betekend.

De opzegtermijn verstreek op 31/12/2023.

Bij aangetekend schrijven dd. 09/10/2023 van de Arbeidsrechtbank m.b.t. de beschikking van toelaatbaarheid van de CSR werd Saadet Gülhan aangesteld als schuldbemiddelaar.

Op haar vraag besliste de raad van bestuur om de opzeg ongedaan te maken, temeer daar bij de afweging in het achterhoofd werd gehouden dat (finaal) de Vrederechter zou beslissen of onze argumenten voldoende zwaarwichtig zouden zijn om de opzeg te betekenen dan wel (wanneer de huurder niet vrijwillig zou vertrekken, wat te verwachten viel) de uithuiszetting te bevelen.

Wat dat laatste betreft, was het aanvoelen van de raad dat de Vrederechter eerder het kamp van de huurder zou kiezen.

Bijgevolg besloot de raad in te stemmen met de vraag van de schuldbemiddelaar om de opzeg in te trekken, weliswaar mits betaling van de lopende huurprijs.

Op de raad dd. 11/10/2023 werd -gelet op het structureel karakter van de huurachterstal en de niet naleving van de huurdersverplichtingen- beslist om de huurovereenkomst met de huurder van Bremlaan xx te Bornem te beëindigen door opzeg.

Ook hier baseerde de raad zich op gerechtelijke antecedenten evenals een formele ingebrekestelling die bij aangetekend schrijven was overgemaakt.

Op de raad dd. 5/07/2023 tenslotte werd beslist om de huurovereenkomst met de huurder van J. Hallezlaan xx te Sint-Amands te beëindigen op grond van ernstige en blijvende tekortkomingen aan de huurdersverplichtingen (onder meer domiciliefraude).

De raad baseerde zich daarbij op artikel 6.20 2° en 3° van de Vlaamse Codex Wonen.

Afrekening huurlasten

In heel wat 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 een voorschot aangerekend aan alle huurders van het gebouw. Na ontvangst van alle facturen van de verschillende leveranciers kan de afrekening gemaakt worden, waarna de verrekening naar de huurder (in min of plus) en een eventuele aanpassing van het voorschotbedrag volgt.

In 2023 werd verder gewerkt aan de afrekening m.b.t. boekjaar 2021.

Controle taalvereiste

Bij schrijven dd. 1/6/2022 bezorgde afdeling Toezicht in het kader van het basistoezicht 'aanpak van de taalkennisvereiste' het aangetekend schrijven met de ingebrekestelling t.a.v. 3 huurders.

Afdeling Toezicht verwachtte dat de huurders tegen 1/12/2022 in regel zouden zijn.

Indien ze zich niet in regel hebben gesteld, zou door afdeling Toezicht een administratieve geldboete worden opgelegd.

Op 6/12/2022 werd aan afdeling Toezicht (Wonen in Vlaanderen) gemeld dat we van de 2 resterende huurders geen reactie ontvingen, waarna afdeling Toezicht hen bij aangetekend schrijven dd. 24/1/2023 een ingebrekestelling overmaakte.

Er werd een 1^e administratieve geldboete opgelegd ten belope van 100,00 €.

Ze moeten tegen 24/01/2024 voldoen aan de taalkennisverplichting.

Op 1/01/2023 trad het Besluit de Vlaamse regering m.b.t. de wijzigingen sociale huur in werking.

- nieuwe en zittende huurders (tussen 18 en 64 jaar die geen handicap hebben) moeten **ingeschreven zijn bij de VDAB**.

De zittende huurders werden op 21/12/2022 geïnformeerd over de verplichte inschrijving bij de VDAB. Ze kregen 3 maanden tijd (tot 31/3/2023) om zich in regel te stellen.

Medio mei 2023 werd een 1^e controle uitgevoerd, waarna herinneringsbrieven gestuurd werden aan de huurders die nog niet voldeden. Eind juni werden deze huurders opnieuw gecontroleerd.

Op 22/8/2023 werd teruggekoppeld met afdeling Toezicht, waarbij de (individuele) briefwisseling werd bezorgd die met de huurders (die niet voldoen) is gevoerd.

Bij aangetekend schrijven dd. 29/8/2023 werden 41 huurders (door afdeling Toezicht) formeel in gebreke gesteld en kregen ze 2 maanden de tijd om zich in regel te stellen, op straffe van een administratieve geldboete.

Op 7/11/2023 werd teruggekoppeld met afdeling Toezicht, waarbij de (individuele) attesten (inschrijving bij VDAB, medische attesten) werden bezorgd.

Nadat afdeling Toezicht alle dossiers had besproken, werd bij aangetekend schrijven dd. 23/11 een eerste administratieve geldboete (50 €) opgelegd aan 17 huurders.

Afdeling Toezicht merkte in haar aangetekend schrijven op dat de huurders uiterlijk 23/2/2024 aan de verplichting moesten voldoen, zo niet zou een tweede (hogere) boete kunnen opgelegd worden.

Immers, als later zou blijken dat ze zich niet in regel hebben gesteld met de verplichting kan opnieuw een administratieve geldboete worden opgelegd waarvan het bedrag kan oplopen tot 5.000 €.

Het schrijven diende bijgevolg als een formele ingebrekestelling beschouwd te worden.

N.a.v. de rapportering over de huurdersverplichting om ingeschreven te zijn bij VDAB werd (op Vlaams niveau) een rapport met cijfers over de huurders gemaakt.

- de **taalkennisverplichting** voor **nieuwe huurders vanaf 1/1/2023** wijzigt naar **niveau A2**

Op 12/1/2023 werd aan haast 900 kandidaat-huurders een schrijven over de nieuwe taalkennisvereiste overgemaakt.

Verhuring/onbeheerde nalatenschap

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

In 2023 waren er 2 **dossiers**:

- **Bloemhof xx te Ruisbroek** : op 11/08/2023 werd Lieve Peeters aangesteld met het oog op de aanstelling van een beheerder ad hoc.
- **A. Borghijstraat xx te Ruisbroek** : op 16/10/2023 werd Lieve Peeters aangesteld met het oog op de aanstelling van een beheerder ad hoc.

Onze raadsman polste vóór de opstart van de procedure (neerleggen van een eenzijdig verzoekschrift) telkens 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.

De vordering tot aanstelling van een curator kan pas ingediend worden als alle wettelijke voorwaarden vervuld zijn, met name nadat de huurovereenkomst van rechtswege beëindigd werd, ook al werden de sleutels ingeleverd (wat vaak gebeurde) en alle bekende erfgenamen de nalatenschap hebben verworpen. Bijgevolg kan de procedure pas opgestart worden ten vroegste op het einde van de tweede maand na het overlijden van de laatste huurder, wat impliceert dat de leegstand steeds minstens 3 maanden bedraagt.

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

In 2023 werd met het **OCMW van Puurs-Sint-Amands** geen nieuwe overeenkomst gesloten voor de verhuur van woningen.

In 2023 werd met het oog op de tijdelijke huisvesting van Oekraïense vluchtelingen met het **OCMW van Bornem** een overeenkomst gesloten voor de inhuur van Bolleshof 4 te Mariekerke.

Verhuringen in het kader van het lokaal toewijzingsreglement van Bornem

In het kader van “woonbegeleiding voor sociaal kwetsbare personen met nood aan aanklappende woonbegeleiding” staat het OCMW van Bornem in voor de trajectbegeleiding in het **project Proefwonen**.

De raad besliste om de panden Nieuwe Kouterstraat 105/A2 ([traject 8](#)) en Houtenmolenstraat 36/A4 ([traject 9](#)) te Bornem ter beschikking te stellen.

In het kader van de samenwerking met Pegode (De Steiger) nam de raad dd. 8/3/2023 (conform het lokaal toewijzingsreglement van de gemeente Bornem, dat nog van toepassing is in afwachting van de implementatie van het toewijzingsreglement) een beslissing m.b.t. de toewijzing (op voordracht van Pegode) van de woning Riddermoerstraat 6/gelijkvloers te Branst.

Aan de huurovereenkomst (cf. het betreft de type-huurovereenkomst sociale huur - contract van 9 jaar telkens verlengbaar met 3 jaar indien aan de voorwaarden voldaan is) wordt een ondersteunings- of begeleidingsovereenkomst gekoppeld.

Het lijkt aangewezen om met Pegode (De Steiger) de concrete modaliteiten van de samenwerking te formaliseren in een samenwerkingsovereenkomst.

2. Sociale dienst

Huisbezoeken na 3 maand

De fusie van de huisvestingsmaatschappijen gaf (vanaf 2019) de mogelijkheid om de sociale dienst meer gestalte te geven. Het aantal plaatsbezoeken nam gestaag toe. Zo worden er sinds enkele jaren opnieuw systematisch huisbezoeken afgelegd bij nieuwe huurders (na 3 maanden), wat het voordeel biedt om eventuele risico's snel in te schatten en tijdig te kunnen ingrijpen.

Door de vorming van de woonmaatschappij nam (onder meer door de inhuurname van woningen van private eigenaars) de nood aan het uitvoeren van plaatsbezoeken nog toe.

Tijdens het huisbezoek "nieuwe huurders" bezorgen we hen 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.

Totaal aantal huisbezoeken na 3 maanden = 67 (in 2022: 56)

Plaatsbezoeken in verband met meldingen zoals verwaarlozing tuin, woning ...

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

Totaal aantal plaatsbezoeken verwaarlozing tuin, woning... = 82 (incl. de huisbezoeken van vzw Optrek) (In 2022: 41)

Bemiddeling op kantoor

Bij meldingen in verband met samenlevingsproblemen (burenruzie tot allerhande overlast zoals geur- of geluidsoverlast) zal Woonveer met de betrokken partijen trachten een oplossing te bekomen door middel van een bemiddelingsgesprek.

Bemiddelingen kunnen doorgaan op het kantoor van Woonveer, het OCMW of het politiekantoor.

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

Totaal aantal bemiddelingen op kantoor = 9 (in 2022: 10)

3. Kandidaat-huurders

Per 31/12/2023 bevatte het register der kandidaat-huurders **1.102 geldige kandidaturen** (cf. gelet op de overgang naar het CIR per 17/11/2023 kan voorsnog geen opsplitsing meer gemaakt worden tussen de gewone kandidaat-huurders, mutatie-aanvragen en ambtshalve inschrijvingen omwille van onderbezetting) tegenover 893 (780 gewone, 83 mutatie-aanvragen en 30 ambtshalve inschrijvingen omwille van onderbezetting) op 31/12/2022.

In 2023 werden 360 **nieuwe inschrijvingen** geregistreerd (t.o.v. 403 in 2022).

Vanaf 01/01/2023 zou het CIR (centraal inschrijvingsregister) van toepassing worden, waarbij de inschrijvingsprocedure voor een sociale woning in Vlaanderen via het centraal inschrijvingsregister zou verlopen.

In het CIR zal niet toegewezen worden. Dit zal 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	Bornem	345
2	Puurs	262
3	Sint-Amands	119
4	Willebroek	71
5	Sint-Niklaas	28

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 sindsdien ingeschreven zijn voor alle woningen / appartementen die in Klein-Brabant te koop aangeboden worden, met behoud van hun oorspronkelijke inschrijvingsdatum.

In de loop van 2023 werden **15 nieuwe inschrijvingen** geregistreerd (26 in 2022).

Dit maakt in totaal **132 ingeschreven kandidaat-kopers** per 31/12/2023.

In 2023 werd (in september) een actualisatieprocedure uitgevoerd.

Voor 131 (van de 169) kandidaat-kopers (ingeschreven tot en met 31/12/2021) werd gecontroleerd of ze nog voldeden aan de inkomensvoorwaarde.

Ingeval ze hier niet meer aan voldeden, werden ze op 15/9 verzocht om vóór 30/9 hun aanslagbiljet (inkomen 2022–aanslagjaar 2023) te bezorgen, opdat zou kunnen nagekeken worden of we hun kandidatuur kunnen behouden.

Uiteindelijk werden 9 kandidaat-kopers geschrapt met teruggave van het inschrijvingsgeld.

35 kandidaat-kopers blijken momenteel een eigendom te hebben, maar dat vormt in het kader van de actualisatieprocedure geen schrappingsgrond.

Bij de toewijzing is dit echter wel een probleem.

De toewijzingsprocedure voor de verkoop van 6 woningen te Ruisbroek (Rietveld) werd in oktober 2023 opgestart.

Inschrijvingsvoorwaarden kandidaat-kopers 2023

- Inkomensvoorwaarde (cluster 1 en 2)
 - o minimuminkomen: € 10.795,00
 - o maximum-inkomen voor alleenstaande (zonder personen ten laste): € 45.193,00
 - o maximum-inkomen voor alleenstaande met handicap (zonder personen ten laste): € 49.706,00

- maximuminkomen voor alle andere gevallen: € 67.783,00 per persoon ten laste te verhogen met € 4.513,00 (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 zich (mits betaling van € 50) inschrijven op de wachtlijst 'Register Klein-Brabant' ; dit zowel voor nieuwbouwwoningen als wederverkopen.

Verkoop/aankoop

In de loop van 2023 werd **geen enkele koopwoning verkocht**.

In 2023 werden wel 4 panden wederingekocht (sociale koop) :

- Stationsstraat 7/12 te Puurs
- Keulendam 20/21 te Puurs
- Priesterveld 13 te Bornem
- Klein Broek 44 te Ruisbroek

Controle 20-jarige bewoningsverplichting

In 2020 deed Woonveer voor het eerst een controle op de **20-jarige bewoningsverplichting in hoofde van eigenaars van verkochte koopwoningen**.

Sindsdien gebeurt dit conform de interne procedure elk even jaar.

In 2023 werd dus geen 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 verplichting niet nakomen, moet Woonveer een sanctie opleggen:

- ofwel het decretaal wederinkooprecht (op basis van de Vlaamse Wooncode) uitoefenen
- ofwel de vergoeding (terug te vinden in de akte) opeisen.

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).

Op de raadszitting dd. 8/2/2023 werd de context geschetst en verwezen naar

- ✓ *de eerdere stopzetting van de samenwerkingsovereenkomst m.b.t. de Vlaamse Woonlening door de VMSW*
- ✓ *het afsluiten van een nieuwe samenwerkingsovereenkomst met het Vlaams Woningfonds, die werd goedgekeurd door de raad van bestuur dd. 07/04/2021*
- ✓ *de subsidie kredietbemiddeling 2021*
- ✓ *het overleg dd. 03/02/2023 n.a.v. de intentie van de Vlaamse overheid om de kredietbemiddeling in Vlaanderen te reorganiseren in functie van de toekomstige woonmaatschappijen, waarbij slechts 11 SHM' s / WM volwaardige kredietbemiddelaar blijven of worden.*

De kredietbemiddelaars voeren hun taak uit conform de instructies van het VWF, wat betekent dat de WM in haar rol van VWF-agent het VWF feitelijk lokaal vertegenwoordigt en dus loyaal de VWF-lijn volgt. De relatie tussen VWF en kredietbemiddelaar is in FSMA-termen die tussen kredietgever en verbonden agent. Dit is een exclusieve relatie gebaseerd op samenwerking en vertrouwen.

De andere SHM' s / WM (waaronder Woonveer) krijgen de functie van doorgeefluik :

- ✓ *het VWF kan in deze WM zitdagen organiseren.*
- ✓ *klanten die via een zitdag de lening aanvragen, moeten later niet nog ergens anders langsgaan om hun dossier af te werken.*

De WM kan documenten accepteren en deze klaarleggen voor VWF, als doorgeefluik.

Op 30/6 keurde de Vlaamse Regering in dat verband een besluit principieel goed dat woonmaatschappijen erkent als kredietbemiddelaar van het Vlaams Woningfonds.

Hierdoor kunnen deze woonmaatschappijen bijzondere sociale leningen toekennen. Hetzelfde besluit voerde ook een nieuwe subsidieregeling voor deze kredietbemiddelaars in.

Het betrof een 1^e principiële goedkeuring. Het besluit werd voor advies voorgelegd aan de Raad van State. Het Vlaams Woningfonds zal de Vlaamse Woonlening voortaan via drie kanalen verdelen:

- ✓ de 5 provinciale kantoren in Roeselare, Gent, Antwerpen, Brussel en Hasselt
- ✓ via 11 erkende kredietbemiddelende woonmaatschappijen
- ✓ via zitdagen bij woonmaatschappijen die zelf geen kredietbemiddelaar zijn in functie van de lokale vraag naar bijzondere sociale leningen

De 11 erkende kredietbemiddelende woonmaatschappijen liggen in de werkingsgebieden Oostende-regio, Gent-Stad, Vlaamse Ardennen, Dender-Zuid, Waasland-Midden, Antwerpen-stad, Willebroek/Mechelen, Kempen-Midden, Kempen-Zuid, Oost-Brabant-Oost & Limburg.

In Limburg zal de kredietbemiddeling gebeuren vanuit Beringen, Genk, Pelt, Tongeren & Hasselt.

De 11 erkende woonmaatschappijen zullen een samenwerkingsovereenkomst afsluiten met het Vlaams Woningfonds. De erkenning is voorwaardelijk.

Wonen in Vlaanderen stelt vast of de kredietbemiddelaar financieel gezond is en beschikt over voldoende personeel dat voldoet aan de vereisten van beroepskennis, geschiktheid en professionele betrouwbaarheid. Deze check gebeurt om de 2 jaar.

De minister van Wonen kan na advies van Wonen in Vlaanderen de erkenning intrekken.

De minister van Wonen kan ook een bijkomende kredietbemiddelaar erkennen als dit nodig blijkt na advies van het Vlaams Woningfonds en na een check van Wonen in Vlaanderen.

In de werkingsgebieden van woonmaatschappijen die niet erkend zijn, maar waar er wel een aantoonbare nood is, zal het Vlaams Woningfonds zitdagen houden om burgers te informeren en te begeleiden bij hun aanvraag.

Op 31/8/2023 keurde de Vlaamse Regering het besluit definitief goed dat woonmaatschappijen erkent als kredietbemiddelaar van het Vlaams Woningfonds.

Op 28/9 werd het besluit van de Vlaamse Regering dd. 31/8/2023 gepubliceerd in het Staatsblad.

De vergoeding als kredietbemiddelaar geschiedt via een subsidie ; de vergoeding als doorgeefluik via een vast jaarlijks bedrag.

Om te bepalen wie kredietbemiddelaar wordt, werd door Wonen in Vlaanderen gekeken naar de volumes van het voorbije jaar en de geografische verdeling.

De werking van het Vlaams Woningfonds werd al lang als problematisch ervaren en uit de praktijk bleek dat sociale leningen voor aankoop en/of renovatie van private woningen vooral dienstig bleken voor cliënten woonachtig buiten Klein-Brabant.

Tenslotte werd opgemerkt dat er momenteel slechts één personeelslid (Katleen Van troyen) in contact staat met het publiek (PCP), zodat ze de jaarlijkse bijscholing zou moeten volgen, maar er in onze organisatie niet langer een verantwoordelijke was voor de distributie (VVD).

Bovendien was het -gelet op het zeer beperkt volume aan kredieten (cf. in 2022 kon geen krediet afgesloten worden) en de intentie van de Vlaamse overheid om de kredietbemiddeling in Vlaanderen te reorganiseren- niet langer opportuun om deze opleiding te volgen.

Op haar zitting dd. 13/12/2023 besprak de raad het sjabloon van samenwerkingsovereenkomst met het Vlaams Woningfonds.

Initia beveelde de (erkende en niet-erkende) kredietbemiddelende maatschappijen aan om -in afwachting van verder overleg- de samenwerkingsovereenkomst niet te ondertekenen, zodat de raad dd. 13/12/2023 besliste om de samenwerkingsovereenkomst voorlopig niet te ondertekenen.

Op 13/7/2023 werd aan WIV een gedetailleerde afrekening van alle kosten en tussenkomsten bezorgd van werkingsjaar 2022 die verbonden zijn aan onze opdracht om als kredietbemiddelaar op te treden.

We bezorgden daarbij ook de gehanteerde verdeelsleutel(s) en de opsplitsing van de personeelskost over de dossierbehandelaar(s) en andere personeelsleden.

Uiterlijk op 15/10/2023 zou op voorstel van WIV een afrekening gemaakt worden op basis van onze verantwoordingsstukken.

Er werd in 2022 geen enkele lening afgesloten, ondanks diverse gesprekken.

Op 18/10/2023 ontvingen we het besluit van de administrateur-generaal over de afrekening van de subsidie kredietbemiddeling 2022.

Onze afrekening werd aanvaard voor 13.882,28 €.

Omdat we een subsidie van 69.343,00 € ontvingen, werd het niet aangewende saldo (55.460,72 €) teruggevorderd.



Verberdestede - Liezele

C. Vaste Activa – Patrimonium van Woonveer

1. Inventaris

Bij de bespreking van de nota m.b.t. (het kader van) de werkwijze bij de wederverhuur van woningen besliste de raad van bestuur dd. 7/7/2021 om rekening te houden met de opzegtermijn die de nieuwe huurder dient te respecteren op de private huurmarkt, m.a.w. dat de aanvangsdatum van de huurovereenkomst niet moest opgelegd worden aan een kandidaat-huurder (vb. eerstvolgend begin van de maand), wat een grote impact had op de kost van de leegstand in het patrimonium.

Na de vorming van de woonmaatschappij (waardoor ook woningen op de private huurmarkt ingehuurd en doorverhuurd worden) met garantie op betaling van de huurprijs bij leegstand, achtte de raad het niet langer mogelijk / (financieel) haalbaar om de bestaande werkwijze te handhaven.

Bijgevolg werd op 14/06/2023 beslist om af te wijken van dit principe en niet langer rekening te houden met de opzegtermijn die de nieuwe huurder dient te respecteren op de private huurmarkt.

Bijgevolg wordt de aanvangsdatum van de huurovereenkomst opgelegd aan de kandidaat-huurder, die verplicht wordt om het pand in huur te nemen vanaf de eerstvolgende maand na de datum van de toewijzing.

In prestatieveld 4 (Sociaal Beleid) van het prestatiehandboek voor woonmaatschappijen wordt onder OD 4.1. vermeld dat van de woonmaatschappij verwacht wordt dat ze alert is voor het probleem van de dubbele huurgelden voor de nieuwe huurder en inspanningen levert om dat te vermijden, rekening houdend met de eigen financiële haalbaarheid.

Zo oppert het beleid dat de woonmaatschappij zou kunnen toestaan dat de nieuwe sociale huurder geen huurgeld moet betalen zolang hij/zij nog aan de private verhuurder moet betalen, maar dat zodra die periode is afgerond, hij/zij een huurprijs blijft betalen die gelijk is aan de huurprijs van zijn vorige private woning en dit totdat die eerste maand(en) huur volledig zijn betaald.

Hierover bestond in de raad van bestuur een dubbel gevoel.

We begrijpen de bezorgdheid, maar stellen anderzijds vast dat Vlaanderen (door het creëren van dergelijke verwachtingen in het Prestatiehandboek) de bal graag/vaak in het kamp van de woonmaatschappijen legt. Enerzijds moeten we leegstand (en de kost ervan) vermijden ; anderzijds ligt het risico van deze werkwijze voor 100 % bij de woonmaatschappij.

Maar -vanuit de overweging dat leegstand (door weigeringen van kandidaat-huurders) ook geld kost, er in hoofde van de kandidaat-huurders mogelijk schroom bestaat om aan te kloppen bij het OCMW en dit op basis van onze financiële status haalbaar geacht wordt- besliste de raad dd. 8/11/2023 (nadat uitgebreid van gedachten gewisseld werd over de pro' s en contra' s) om de werkwijze uit het prestatiehandboek toe te passen, al dan niet tijdelijk mits evaluatie.

Heldere communicatie met de kandidaat-huurders is in deze echter onontbeerlijk, zodat kort op de bal moet gespeeld worden en bij misbruik hard moet opgetreden worden.

Vooralsnog zijn er geen woonmaatschappijen die deze werkwijze al toepassen, zodat het moeilijk was om in te schatten wat hun ervaringen / aandachtspunten zijn.

Bijgevolg beschikten we ook nog niet over een sjabloon van overeenkomst met de kandidaat-huurder om ons juridisch in te dekken.

Aan de (kandidaat-) huurder zal gevraagd worden een bewijs voor te leggen van betaling aan de private eigenaar en te opteren voor een variant van het systeem van de gespreide betaling van de huurwaarborg.

Op de raadzitting dd. 07/07/2021 werd afgesproken dat de krijtlijnen (zoals vervat in de nota met het kader van de werkwijze bij de wederverhuur van woningen) nog zou omgezet worden in een checklist.

Het blijkt niet altijd evident om na de uitvoering van werken en vóór de vrijgave van een pand met het oog op wederverhuring nogmaals een bezoek te brengen teneinde na te gaan of effectief voldaan is aan alle krijtlijnen (zoals vervat in de nota).

Het is dan ook essentieel dat de klusjesmannen -ingeval in een pand enkel door hen werken uitgevoerd werden- aan de hand van de checklist controleren dat voldaan is aan de krijtlijnen.

Ingeval in een pand werken uitgevoerd werden door derden, dient vóór de vrijgave van het pand met het oog op wederverhuring door een administratief medewerker van de technische dienst (of een klusjesman die hiervoor gelast wordt) aan de hand van de checklist gecontroleerd te worden dat voldaan is aan de krijtlijnen.

Op de raadzitting dd. 05/07/2023 hechtte de raad haar goedkeuring aan de checklist.

2. Aankopen

Recht van wederinkoop

In de loop van 2023 werden verschillende **dossiers** behandeld in het kader van het **recht van wederinkoop** (conventioneel recht op basis van de 20-jarige bewoningsplicht).

De raad besliste om **3 keer gebruik te maken van dit wederinkooprecht** :

- Verberdestede 41 te Liezele (sociale huur) - raad van bestuur dd. 12/4/2023
- Spoorwegkaai 56 te Puurs (sociale koop) - raad van bestuur dd. 10/5/2023
- Schuttershofstraat 11 te Puurs (sociale koop) - raad van bestuur dd. 13/12/2023

De panden Spoorwegkaai 56 en Schuttershofstraat 11 te Puurs (gerealiseerd door Kleine Landeigendom Klein Brabant) zullen (na de wederinkoop) wederverkocht worden als sociale koopwoning.

Teneinde een beslissing te kunnen nemen over de (weder)verkoopprijs dienen we conform de regelgeving te beschikken over een schatting van de venale waarde.

In dat verband stelde de raad 'bvba Landmeters- en studie bureau Van Opstal' aan voor de opmaak van een schattingsverslag, nodig voor de vaststelling van de verkoopprijs.

Het directiecomité werd gemachtigd om de concrete wederinkoopprijs te bepalen.

M.b.t. het pand Breevenstraat 16 (Bornem) werd beslist om geen gebruik te maken van het wederinkooprecht.

In 2020 werd beslist een **procedure ten gronde** op te starten met het oog op de **wederinkoop van de woning Klein Broek xx (voorheen Leuk xx) 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).

In navolging hiervan werd notarissen VEV aangesteld met het oog op het verlijden van de koopakte.

Omdat lange tijd geen toegang verschaft werd, konden intern geen voorbereidingen getroffen worden opdat het pand kan wederverkocht worden.

De raad dd. 8/3/2023 stelde 'bvba Landmeters- en studie bureau Van Opstal' aan voor de opmaak van een schattingsverslag, nodig voor de vaststelling van de verkoopprijs.

Conventioneel recht van voorkoop

In de loop van 2023 werden verschillende **dossiers** behandeld in het kader van het **conventioneel recht van voorkoop**.

Er werd m.b.t. de onderstaande dossiers geen **gebruik gemaakt van dit voorkeurchrecht**:

- Fabiolapark 88 te Kalfort
- Prins Albertlaan 17 te Bornem
- Sint-Jansplein 10 te Oppuurs
- Berkenlaan 15 te Bornem (perceel tuingrond)
- Veurtstraat 30 te Breendonk
- P. Coomansstraat 61 te Hingene
- Lelielaan 9 te Breendonk
- Kraanweg 9 te Bornem
- Boudewijnhof 15 te Puurs
- E. De Blockstraat 22 te Bornem
- Stationsplein 26 te Bornem

Het **decretaal voorkeurchrecht** is niet langer mogelijk.

Verwerving van 21 appartementen in het Kouterhof te Sint-Amunds

In 2019 werden gesprekken opgestart met de gemeente Puurs-Sint-Amunds voor de verwerving van 21 appartementen in het Kouterhof te Sint-Amunds.

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.

De verkoop werd voorgelegd aan de OCMW-raad dd. 5/9/2022.

Om te vermijden dat asbestattesten dienden opgemaakt te worden en de notariële akte niet meer voor 23/11/2022 kon verleden worden, werd op 22/11/2022 een voorafgaande koop-verkoopbelofte ondertekend.

In principe zou notarissen VEV op 14/2/2023 de koopakte verlijden.

Mits het volgen van de procedure komen we in aanmerking voor een renteloze lening, maar gelet op de problemen met de aanmelding ¹ was de financiering niet in orde, ondanks diverse pogingen daartoe.

Bij de beslissing tot aankoop (cf. raad van bestuur dd. 06/07/2022) baseerde de raad van bestuur zich op het schattingsverslag dd. 21/03/2022 van 'Landmeters- en studie bureau Van Opstal' ².

Daarbij werd ervan uitgegaan dat voor het volledige bedrag een renteloze lening zou bekomen worden.

WIV merkte bij de behandeling van de aanvraag tot financiering op dat een schatting van de sociale venale waarde ontbrak.

¹ Het project werd door Woonveer aangemeld onder de projectnaam 'Verwerving Kouterhof 1 tot en met 21 te 2890 Sint-Amunds' met referte (van Wonen in Vlaanderen) WP1328-V1.

De eigenlijke verrichting verwerving (onroerende transactie) had referte 2022/0445/01.

Door een technisch probleem kon de gemeente Puurs-Sint-Amunds (eigenaar/verkoper en in het Projectportaal 'overdrager') dit project echter niet zien, waardoor het aankoop- en financieringstraject gehypothekeerd werd.

Wonen in Vlaanderen werd (herhaaldelijk) verzocht een oplossing aan te reiken, tevergeefs echter. Bijgevolg kon de koopakte op 14/2/2023 niet verleden worden.

² De gemeente Puurs-Sint-Amunds is bereid om de 21 entiteiten in het Kouterhof te Sint-Amunds te verkopen aan 2.950.000,00 € (de venale waarde ten belope van 2.975.000,00 € verminderd met 25.000,00 € voor de vernieuwing van de lift).

Zonder deze schatting (door Vlabel) vallen de aflossingslasten van de volledige renteloze lening buiten de GSC³.

De renteloze lening wordt namelijk meegerekend voor de GSC ten belope van de sociale venale waarde (verminderd met de over te dragen openstaande leningen bij WIV).

De aflossing van het gedeelte van de renteloze lening dat dit bedrag overstijgt, wordt niet meegerekend voor de GSC.

Om het bedrag van de sociale venale waarde te bepalen, is een schatting van Vlabel nodig.

WIV stelde nog dat ons financieel plan (zoals ingediend bij onze erkenningsaanvraag) en de GSC-berekeningen (cf. de hoge GSC-saldi) uitwijzen dat er geen zicht is op GSC onder de gestelde assumpties, omdat onze vennootschap voldoende financiële draagkracht heeft (cf. we behoren tot categorie 5+).

Een belangrijke opmerking hierbij is dat WIV opmerkt dat, omdat we aankopen tegen de venale schattingswaarde in plaats van aan de veel lagere sociale venale waarde⁴ en uit het schattingsverslag blijkt dat de entiteiten toe zijn aan een grondige renovatie, dit erop wijst dat de huurinkomsten niet voldoende zullen zijn om de aankoop- en renovatiekosten te dragen, zodat werd aanbevolen om voor deze aankoop een schatting van de sociale venale waarde aan te vragen bij Vlabel opdat op die manier mogelijk ooit nog een deel van de renteloze lening (maximaal tot aan de sociale venale waarde) gerecupereerd zou kunnen worden via de GSC (ingeval er in de toekomst toch GSC zou verkregen worden).

Dat kon nog na de ondertekening van de notariële koopakte.

De koopakte werd op 22/6/2023 verleden.

Daarnaast leek het WIV ook aangewezen om een renteloze lening aan te vragen op 33 jaar (in plaats van op 20 jaar) zodat de vrije cashflow minder geïmpacteerd wordt en we een grotere kans zouden hebben om op langere termijn een deel via de GSC te kunnen recupereren.

Teneinde WIV toe te laten de financiering m.b.t. de aankoop te kunnen vastleggen, werd het akkoord gegeven dat er een renteloze lening wordt toegewezen voor de aankoop, waarbij de aflossingslasten van de volledige renteloze lening buiten GSC valt.

Tevens werd een renteloze lening gevraagd op 33 jaar (in plaats van op 20 jaar)

De raad dd. 12/04/2023 besliste om Vlabel aan te stellen met het oog op de opmaak van een schatting van de sociale venale waarde.

De raad dd. 11/01/2023 besliste om de huurprijzen voor alle huurders aan te passen per 1/1/2024 zonder toepassing van de overgangsregeling als het verschil in huurprijs niet groter is dan een bepaald bedrag (eind 2023 te bepalen de raad van bestuur).

De raad dd. 13/12/2023 besliste om de huurprijzen voor alle huurders aan te passen per 1/1/2024 zonder toepassing van de overgangsregeling, vermits het verschil in huurprijs verwaarloosbaar bleek.

De hogere huurprijs van 2 huurders kon verklaard worden door enerzijds de bijwoning van een dochter wiens inkomen in rekening dient gebracht te worden en anderzijds door een opmerkelijk hoger inkomen in het (nieuwe) referentiejaar.

3 Gewestelijke Sociale Correctie

4 Vlabel bepaalt de sociale venale waarde op basis van een wetenschappelijk onderzoeksrapport van de KUL. Zie ook de nieuwsbrief dd. 28 september 2022.

Pagina 35 van het onderzoeksrapport besluit dat de venale waarde van een sociale huurwoning gemiddeld 30,7% bedraagt van de venale waarde van eenzelfde woning waarop geen sociale verhuurverplichtingen rusten.

3. Verkopen

Kooprecht zittende huurder

Het kooprecht zittende huurder werd reeds in 2017 afgeschaft en geldt (door een overgangsregeling) enkel nog voor huurders die aan bepaalde voorwaarden voldeden.

Op haar zitting dd. 8/11/2023 nam de raad nota van het bedrag van de schatting dd. 19/09/2023 van beëdigd landmeter-expert 'Landmeters- en studiebureau Van Opstal' (265.000,00 €) waartegen de woning **Bloemenlaan xx te Sint-Amands** conform het besluit van de Vlaamse regering dd. 29/09/2006 moet verkocht worden aan de huurders van dit pand.

Bijgevolg werd (na hun instemming) de verkoopovereenkomst opgemaakt en werd het dossier overgemaakt aan notaris Johan Van den Nieuwenhuizen met het oog op het verlijden van de verkoopakte.

Op 28/4 werd het ontwerp van verkoopovereenkomst in het kader van de aankoop van de woning **Kruisveld xx te Oppuurs** (kooprecht zittende huurder) overgemaakt aan notarissen VEV (die gelast werd met het verlijden van de notariële koopakte) en de huurder.

Op 10/5 ontvingen we de door huurder ondertekende verkoopovereenkomst.

Op 29/11/2023 heeft notarissen VEV de notariële koopakte verleden.

Op haar zitting dd. 8/11/2023 hechtte de raad haar principiële goedkeuring aan de modaliteiten van de verkoop van de woning **Verberdestede xx te Liezele**.

'Landmeters- en studiebureau Van Opstal bvba' bezorgde het ontwerp van meetplan, waaruit bleek dat de voortuinzone bij bepaalde eerdere verkopen in deze wijk afgesplitst werd en deel uitmaakt van het openbaar domein, wat o.i. niet (langer) de bedoeling kon zijn gelet o.m. op de aanwezigheid van toezichts- en septische putten, riolering ed.

Om die reden (en vanuit praktisch oogpunt) werd aan de gemeentelijke dienst patrimonium voorgesteld om de voortuinzone mee op te nemen in het perceel en het plan in functie van prekadastratie zo over te maken aan het kadaster. De dienst patrimonium kon op 18/06/2020 ons voorstel echter niet bijtreden. Omdat dit dossier om die reden al een hele tijd aansleepte en de huurder bleef aandringen op de aankoop van zijn huurwoning, werd tijdens een overleg afgesproken dat de huurder

- de voortuin van zijn huurwoning zou aankopen van de gemeente
- de woning en achtertuin zou aankopen van Woonveer

Bijgevolg zou 'Landmeters- en studiebureau Van Opstal bvba' een opgesplitste schatting maken. Dit werd afgetoetst bij notarissen VEV, die bereid is om binnen deze krijtlijnen later de koopakte te verlijden.

Bijgevolg kon de raad van bestuur een principiële beslissing nemen m.b.t. de bepaling van de te vervreemden perceeloppervlakte.

'Landmeters- en studiebureau Van Opstal bvba' zal een plan opmaken met een lot A (te verkopen perceel – voortuin) door de gemeente en een lot B (te verkopen woning met achtertuin) door Woonveer evenals een opgesplitst schattingsverslag.

Voor lot A zal de gemeente dan de procedure m.b.t. de desaffectatie van het openbaar domein voeren.

Verkoop leegstaande woningen in Bornem

In navolging van de raad van bestuur dd. 9/2/2022 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 12/12/2023 werden de verkoopsvoorwaarden ondertekend.

Aangezien een openbare verkoop tijdens de feestdagen minder aangewezen was, gingen we akkoord met de onderstaande timing :

- publiciteit vanaf 8 januari 2024 (5 weken);
- aanvang van de biedingen : 5 februari 2024;
- sluiting van de biedingen : 13 februari 2024;
- ondertekening van de akte toewijzing: 15 februari 2024;
- betaling van de prijs : uiterlijk op 28 maart 2024.

Verkoop restperceel grond

Op haar zitting dd. 8/02/2023 stemde de raad principieel in met de verkoop van een perceel grond (cf. het opmetingsplan) teneinde de perceelsgrens tussen de woningen P. Van Kerckhovenwijk 22-23 te Sint-Amands over de volledige lengte van het perceel recht te trekken ⁵

De eigenaar van P. Van Kerckhovenwijk 23 te Sint-Amands engageerde zich om de kosten te betalen m.b.t.

- ✓ *de opmaak van een schattingsverslag, op grond waarvan de raad van bestuur de verkoopprijs zou bepalen.*
- ✓ *de notariële akte houdende de aankoop en alle stukken dienstig voor de aankoop.*

De raad besliste om de verkoopprijs van het perceel restgrond (5^e afdeling sectie A nr. deel 499/F3 met een oppervlakte van 34 m² op het perceel P. Van Kerckhovenwijk 22) vast te leggen op 4.420,00 €, wat overeenstemde met de schattingsprijs zoals vermeld in het schattingsverslag dd. 12/04/2023 van 'Landmeetkunde en expertise buro Teugels nv' uit Temse.

Na de instemming van de eigenaars van P. Van Kerckhovenwijk 23 werd het dossier met het oog op het verlijden van de notariële koopakte overgemaakt aan notaris Ann De Block, Kaai 28 te Puurs-Sint-Amands.

Op haar zitting dd. 8/11/2023 stemde de raad principieel in met de verkoop van een perceel grond in de Mouterijstraat (achter hun pand Stationsstraat 6) te Bornem aan De Doncker-Verhulst, eigenaars van Stationsstraat 6.

⁵ Tijdens de uitvoering van het vervangbouwproject P. Van Kerckhovenwijk te Sint-Amands (° 2016 ; cvba Eigen Woning) creëerde een driehoekig perceel bij de bouw van onze woning P. Van Kerckhovenwijk 22 een moeilijke situatie.

Met name de knik in het perceel was lastig om in onze nieuwbouw te verwerken.

Met de toenmalige eigenaar van P. Van Kerckhovenwijk 23 werd dan ook afgesproken om dit perceeltje te verkopen teneinde zo de perceelsgrens tussen de woningen P. Van Kerckhovenwijk 22-23 over de hele lengte van het perceel recht te trekken.

Wellicht mede door (de nasleep van) de fusie (2017-2018) én het uitblijven van een reactie van de nieuwe eigenaar van P. Van Kerckhovenwijk 23 werd de eigendomsoverdracht nog niet gerealiseerd.

Medio december 2022 werden we gecontacteerd door de nieuwe eigenaar van P. Van Kerckhovenwijk 23 met de vraag om spoedig het nodige te doen, temeer daar ze een omgevingsvergunningaanvraag hadden ingediend.

Zij wensen een aanvraag omgevingsvergunning in te dienen voor de verbouwing van dit pand naar een woongelegenheden.

Het RUP stelt echter als vereiste dat op het gelijkvloers een tuin of terras moet zijn van 30 m², wat op heden niet het geval is.

Bijgevolg waren de eigenaars vragende partij om een strook restgrond (een strook van 3 meter diep ; het perceel zelf is 12 meter diep) aan te kopen teneinde te kunnen voldoen aan de stedenbouwkundige voorwaarde.

De raad stemde in met de vraag.

De eigenaars van Stationsstraat 6 te Bornem engageren zich om de kosten te betalen m.b.t.

- ✓ *de opmaak van het meetplan*
- ✓ *de opmaak van een schattingsverslag door 'Landmeters- en studiebureau Van Opstal bvba', op grond waarvan de raad van bestuur op een latere zitting de verkoopprijs zal bepalen*
- ✓ *de notariële akte houdende de aankoop en alle stukken dienstig voor de aankoop.*

4. Varia

Overdracht naar het publiek domein

In 2022 werd bij de **afdeling Vastgoedtransacties** van de Vlaamse overheid 3 aanvragen ingediend voor het verlijden van akten houdende de overdracht van gronden naar het openbaar domein in Bornem :

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

Op haar zitting dd. 12/04/2023 hechtte de raad haar goedkeuring aan de ontwerpakte houdende de overdracht van de wegenis en groenzones in de wijken Duiventilstraat & Priesterveld (Bornem), die in het verleden door Kleine Landeigendom Klein-Brabant werden gerealiseerd.

De ontwerpakte werd goedgekeurd op de gemeenteraad dd. 14/03/2023.

In navolging werd de akte houdende de overdracht van wegenis- en groenzones in de wijk Priesterveld te Bornem (voorheen gerealiseerd door Kleine Landeigendom) op 4/9 verleden.

Op haar zitting dd. 13/12/2023 hechtte de raad haar goedkeuring aan het plan van overdracht en machtigde het directiecomité om de ontwerpakte houdende de overdracht van de wegenis en groenzones in de wijk Kossaardhof - Vincetstraat te Liezele (in het verleden door Kleine Landeigendom Klein-Brabant gerealiseerd) goed te keuren.



D. Bouwactiviteiten en renovaties in 2023

1. Projecten in nazorg

1.1. Vervangbouwproject J. Van Meerbeecklaan in Mariekerke

Op 21/6/2022 ontvingen we met het oog op de voorlopige oplevering der slecht uitgevoerde werken (VO6) van aannemer xxxxxxxxxx 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. 11/8/2022 deelde aannemer xxxxxxxxxxxx mee dat ze hun standpunt behouden en het dossier overmaken aan hun raadsman.

Op 23/2/2023 ontvingen we een aangetekend schrijven van de raadsman van aannemer xxxxxxxxxx met een voorstel van minnelijke schikking (cf. probleem met de aansluiting van de riolering en de ingebrekestelling die we eerder hebben overgemaakt aan xxxxxxxxxxxxxxx).

In navolging van de raad van bestuur dd. 12/4 werd onze reactie op 14/4/2023 bij aangetekend schrijven overgemaakt.

Op 3/4/2023 werd het document DO1 m.b.t. de definitieve oplevering evenals het document V01 & V02 m.b.t. de oplevering van de uitgestelde werken (V07) ter ondertekening overgemaakt.

Bij aangetekend schrijven dd. 20/9/2023 werd het saldo van de borgstelling vrijgegeven.

2. Projecten in uitvoering

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

Medio maart 2022 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.



Begin oktober 2023 zijn de nutsmaatschappijen gestart en aannemer De Vlieger (infrastructuurwerken) medio oktober met de verdere afwerking.



Rechtbank

Op haar zitting dd. 5/5/2021 besloot het directiecomité om de ontwerpers formeel te betrekken in de procedure (cf. vordering van aannemer xxxxxxxxxxxx m.b.t. de 1^e open aanbesteding) voor de Rechtbank van Eerste Aanleg Antwerpen (afdeling Mechelen).

De Rechtbank was van oordeel dat doordat deskundige xxxxxxxxxxxx reeds in zijn verslag van de aanvangsvergadering een duidelijke mening had gevormd, het tegenstelbaar maken van diens onderzoek de rechten van verdediging van de ontwerpers in het gedrang zou brengen.

De Rechtbank stelde dan ook een nieuwe gerechtsdeskundige aan, die werd belast met dezelfde opdracht als xxxxxxxxxxxx, hetgeen het opnieuw uitvoeren van het rekenkundig nazicht van de offertes veronderstelt.

Op 13/9/2022 vond in Gentbrugge de inleidende expertisevergadering plaats met de tegenpartijen en gerechtsdeskundige xxxxxxxxxxxx, waarop Bart Smets aanwezig was.

Op 12/10/2022 ontvingen we het tussenverslag van xxxxxxxxxx.
Bij schrijven dd. 22/1/2023 bezorgde de gerechtsdeskundige zijn deskundig verslag in prelectuur.
Op- of aanmerkingen werden verwacht tegen 28/2/2023 ; eventuele replieken hierop konden overgemaakt worden tot 31/3/2023.
Na deze termijn zou het eindrapport (rekening houdend met de commentaren) ter griffie neergelegd worden.
In de raad dd. 11/10/2023 werd uitgebreid toelichting verschaft.
We trachten een minnelijk akkoord te bekomen.

2.2. Project Allemanshofstraat in Bornem

Met het oog op de ingebruikname (per 01/05/2023) van de panden Allemanshofstraat 21_0101 en 21_0102 (beide met 1 slaapkamer) stelde de raad op 11/01/2023 de markthuurwaarde vast (cf. tool "Sociale Huurschatter" op basis van de Woningkenmerken).

De voorlopige oplevering vond plaats op 10/3.
Op 19/6 werden de verrekeningaanhangsels en de documenten m.b.t. de voorlopige oplevering (incl. het verslag van de controlerondgang als bijlage van de VO6 -slecht uitgevoerde werken-) ingediend via het Projectportaal.
Bij schrijven dd. 6/7 hechtte WIV haar goedkeuring aan de eindafrekening, die afsloot met 437.510,91 €
Op 20/6/2023 werd de helft van de borgstelling vrijgegeven.
De controlerondgang m.b.t. de slecht uitgevoerde werken vond plaats op 5/9.
Op 5/10 liet aannemer Weckx-Van Pellicom weten dat de resterende punten opgelost zijn, zodat een controle uitgevoerd werd. Het PID werd bezorgd.
Op 4/12/2023 werd het document VO6bis (voorlopige oplevering der slecht uitgevoerde werken -VO6) ondertekend.

2.3. Project Rietveld in Ruisbroek (6 koopwoningen)

De oorspronkelijke uitvoeringstermijn (inclusief de extra termijn van 200 kalenderdagen) liep af op 5/1/2023.
Eerder was met aannemer Hero Construct afgesproken dat de bijkomende termijnen omwille van de langere wachttijden nog niet verrekend zaten in de extra termijn van 200 kalenderdagen.
Op 24/1 werd een verrekeningaanhangsel ondertekend voor een bijkomende termijnverlening van 125 kalenderdagen (83 kalenderdagen voor de schorsing bij aanvang & 42 kalenderdagen voor de vertragingen in de leveringen).
De uitvoeringstermijn verstreek op 10/5/2023.
De voorlopige oplevering vond plaats op 1/6/2023.
Bij schrijven dd. 1/6/2023 werd de helft van de borgstelling vrijgegeven.
Op 8/6 werden de verrekeningaanhangsels en de documenten m.b.t. de voorlopige oplevering (incl. het verslag van de controlerondgang als bijlage van de VO6 -slecht uitgevoerde werken-) overgemaakt aan de ontwerper en aannemer.
Op 5/7 werden de ondertekende documenten ingediend via het projectportaal van WIV.
Bij schrijven dd. 30/8/2023 hechtte WIV hieraan haar goedkeuring.
De eindafrekening sloot af met 1.356.082,94 €.

We ontvingen van studie bureau Van Opstal de schattingsverslagen van de panden Rietveld 1, 3, 5, 5/A, 22 & 24.

De raad van bestuur dd. 10/5/2023 machtigde het directiecomité om een beslissing te nemen m.b.t. de vaststelling van de verkoopprijs van deze 6 woningen.

De regelgeving (cf. de *nieuwe regeling van het Overdrachtenbesluit*) bepaalt dat de verkoopprijs van sociale koopwoningen berekend wordt op basis van (en maximaal gelijk is aan) de venale waarde van de sociale koopwoning (= grond én woning) zoals vastgesteld door de afdeling vastgoedtransacties, een notaris of een landmeter-expert.

Op basis van het rekenblad opteerde het directiecomité dd. 26/09/2023 ervoor om bij de vaststelling van de verkoopprijs een korting van 3 % op de venale waarde (van de grond en de woning) toe te staan én bij een voortijdige verkoop geen sanctie op te leggen conform het kader ⁶.

Het directiecomité besliste dat alle kandidaten dienden aangeschreven te worden ⁷.

Op 14/11/2023 vond een kijkmoment plaats, waaraan in totaal 15 geïnteresseerde kandidaat-kopers deelnamen.

Na controle & bepaling van de rangorde heeft het directiecomité de panden toegewezen.

Er werden 5 (van de 6) woningen toegewezen.

Bijgevolg moet onderzocht worden op welke wijze de resterende koopwoning(en) kunnen omgevormd worden tot huurwoning(en).

In dat verband geldt de Nieuwsflash dd. 30/10/2023 van WIV m.b.t. de overgangsmaatregelen tot aanpassing van het projectportaal voor het uitvoeringsbesluit m.b.t. de subsidiëring en financiering van sociale woonprojecten en wijziging van de programmatiecyclus.

In dat geval zal een bestek moeten opgemaakt worden voor de plaatsing van een keuken, badkamer, vloeren, terras,...wat heel wat extra werk genereert en uiteraard ook leegstand creëert, gelet op het voorbereidend en uitvoerend werk. De raad dd. 13/12/2023 nam hiervan nota.

2.4. Project Nieuwstraat te Ruisbroek

Woonveer voorziet in de Nieuwstraat te Ruisbroek de bouw van 20 sociale woongelegenheden.

Gelet op het arrest van de Raad voor Vergunningsbetwistingen was de omgevingsvergunning voor het lot bouw nog uitvoerbaar.

De omgevingsvergunning voor het lot infrastructuur dd. 26/03/2018 was echter vervallen.

Omdat de bouwwerken binnen de 2 jaar na het verlenen van de omgevingsvergunning moe(s)ten gestart worden, moesten onze bouwwerken ten laatste op 22/02/2023 aangevat worden.

Vanuit die optiek werd (in samenspraak met de VMSW) beslist om eerst de bouwwerken en pas dan de infrastructuurwerken uit te voeren.

Op 24/12/2021 werd de nieuwe aanvraag omgevingsvergunning voor het lot infrastructuur door de VMSW ingediend.

Tevens deed Woonveer het nodige voor de subsidieaanvraag uitbreiding openbare verlichting en uitbreiding van de waterleiding.

Op 11/1 gelastte de VMSW studiebureau Evolta met de opmaak van het (geactualiseerde) uitvoeringsdossier.

Op haar zitting dd. 20/9/2022 had het directiecomité (hiertoe gemachtigd door de raad van bestuur) een gunningsbeslissing genomen.

De VMSW deed nazicht en hechtte haar goedkeuring aan het gunningsvoorstel.

Het CBS nam op 10/1/2023 een beslissing m.b.t. de aanvraag omgevingsvergunning voor de buitenaanleg.

M.b.t. de ingediende plannen werden nog enkele aanpassingen doorgevoerd.

⁶ In punt 1.2.2. van de VMSW Nieuwsflash dd. 16/05/2019 m.b.t. de gewijzigde sanctieregeling sociale koopwoningen wordt verwezen naar de sanctiemogelijkheid van punt 1.2.1.

⁷ Zie K04.2 van onze procedure toewijzing sociale koopwoningen.

Er moet gratis grondafstand gebeuren van het private gedeelte gelegen voor de nieuwe rooilijn rond het meest zuidelijk gelegen bouwvolume en dat niet gelegen is binnen de contour van de nieuwe rooilijn rond het meest noordelijk gelegen bouwvolume en er dient verkoop aan schattingsprijs te gebeuren van het gedeelte dat gelegen is binnen de rooilijn rond het meest noordelijk gelegen bouwvolume en dat zich op het openbaar domein bevindt.

De aanplakking van deze beslissing werd gemeld op het Omgevingsloket.

Op 1/2/2023 werd een beroepschrift ingediend.

Wonen in Vlaanderen (rechtsopvolger van de VMSW en bouwheer van het lot infrastructuur) besliste om in deze procedure tussen te komen en (via GD&A advocaten) een nota in te dienen met een weerlegging van de argumenten van de beroepsindiener.

Op 17/5 werd de nota houdende de weerlegging van de argumenten van de beroepsindiener overgemaakt aan de Deputatie.

Op 25/5 ontvingen we het verslag van de provinciale omgevingsambtenaar (POA), die adviseerde om de vergunning te verlenen.

De hoorzitting vond plaats op 30/5.

De deputatie besloot in zitting dd. 1/6/2023 tot toekenning van de vergunning voor het uitvoeren van wegenis-, riolerings- en omgevingswerken (onder een aantal voorwaarden en lasten).

De vergunningsbeslissing was nog aanvechtbaar middels een beroep tot nietigverklaring met desgevallend een beroep tot schorsing bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen.

De beroepstermijn bedroeg 45 dagen en begon te lopen vanaf de kennisgeving van de beslissing via het omgevingsloket dan wel vanaf de aanplakking.

De beroepstermijn verstreek op 7/8/2023 ; er werd bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen geen beroep aangetekend.

Op 14/12/2022 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 kennisgeving (niet-)gunning en aansluitend de bestelling der (bouw)werken, uiteraard pas van zodra de VMSW onze aanvraag tot toewijzing op het jaarbudget had afgehandeld.

Op haar zitting dd. 16/01/2023 besliste het directiecomité

1. De gunningsbeslissing van het directiecomité dd. 20/9/2022 (inclusief het daarbij horende verslag van nazicht) in te trekken ex tunc.
2. Het verslag van nazicht (zoals opgemaakt door de ontwerper) dd. 13/01/2023 integraal bij te treden en goed te keuren.
3. De opdracht te gunnen aan de economisch meest voordelige regelmatige bieder (rekening houdend met de beste prijs), zijnde Maatschap Gillion (Bouw-Construct), Duffelsesteenweg 164 te 2550 Kontich, tegen het (door de VMSW) nagerekende en verbeterde inschrijvingsbedrag van € 3.542.378,65 (excl. btw).

Bij aangetekend schrijven dd. 16/1/2023 werden de aannemers in kennis gesteld van de (niet-) gunning.

Telkens werd ook het verslag van nazicht van de ontwerpers & verslag van de veiligheidscoördinator bijgevoegd.

Elke inschrijver beschikte over de mogelijkheid om tegen deze beslissing beroep in te stellen bij de Ondernemingsrechtbank Antwerpen (Afdeling Mechelen) overeenkomstig artikel 14, artikel 15 en artikel 24 van de Rechtsbeschermingswet. Hierop kwam geen reactie.

Bijgevolg werd bij aangetekend schrijven dd. 1/2/2023 de bestelbrief overgemaakt aan aannemer Gillion Bouw met aanvangsdatum 9/2/2023.

In de raad van bestuur dd. 13/9/2023 werd dieper ingegaan op het verslag van de plenaire vergadering dd. 8/11/2017, met name op de punten 6 (financiering) & 7 (fasering en timing).

De raad nam toen nota van de (ondertussen gedateerde) kostprijsraming ten belope van 883.913,00 € (excl. Btw) -hetzij in totaal 1.069.534,73 €- en hechtte haar goedkeuring aan de verdeelsleutel zoals opgenomen in het verslag.

WIV bezorgde het ontwerp van samenwerkingsovereenkomst.

De verdeling -zo merkte WIV op- zoals afgesproken op de plenaire vergadering bleef behouden.

De raad dd. 13/12/2023 hechtte haar goedkeuring aan de samenwerkingsovereenkomst.

De werken vlotten goed.

Volgens de planning zouden de gebouwen in mei '24 winddicht zijn, zodat dan de nutsleidingen kunnen binnen gelegd worden.

Op dat moment zullen ook de gevelstellingen verwijderd zijn.

Studiebureau Evolta (ontwerper infrastructuur) werkt verder aan het ontwerpdossier m.b.t. de infrastructuurwerken.

WIV wenst in het voorjaar van 2024 de werken aan te besteden.

3. Geplande bouwprojecten

Op 19/4/2023 vond **met WIV** een **overleg** plaats m.b.t. onze huidige en toekomstige projecten.

Aan de hand van een presentatie werd de stand van zaken, timing en aandachtspunten voor alle lopende projecten (bouw en/of infra) besproken.

Ook toekomstige projecten en verwervingen werden voorgesteld, zodat WIV de hoogte is van wat er bij ons beweegt.

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

Op 14/12/2022 besliste de raad om een vergunningsaanvraag in te dienen m.b.t. het niet uitvoerbare gedeelte.

Tevens werd beslist om het uitvoerbare gedeelte aan te besteden.

Op 2/5/2023 ontvingen we het voorlopige uitvoeringsdossier m.b.t. het (volgens de ontwerpers) uitvoerbaar gedeelte.

Er werd enkel een dossier opgemaakt voor deelproject A, nl. de 3 gezinswoningen en de 12 appartementen die niet onder de hoogspanningsleiding van Elia liggen.

Op 31/5 werden onze opmerkingen overgemaakt.

Het uitvoeringsdossier werd op 25/8 bezorgd.

Tevens werd door de ontwerpers bevestigd dat deelproject C als niet uitvoerbaar beschouwd wordt.

Op 5/10 werden onze opmerkingen op het uitvoeringsdossier overgemaakt aan de ontwerpers.

Het aangepaste uitvoeringsdossier werd op 20/10 bezorgd.

Op 26/10 werden nog enkele opmerkingen hierop overgemaakt aan de ontwerpers.

De raad dd. 11/10/2023 verleende goedkeuring om de procedure m.b.t. de open aanbesteding op te starten.

Het (weliswaar niet volledige) uitvoeringsdossier werd ook voor nazicht ingediend bij WIV.

Op 2/5 ontvingen we ook het ontwerpdossier m.b.t. het niet-uitvoerbaar gedeelte.

Op 28/6 ontvingen we ook de plannen m.b.t. het niet-uitvoerbaar gedeelte, die op 10/7 voor nazicht aan WIV overgemaakt werden en waarvoor een nieuwe aanvraag omgevingsvergunning zal ingediend worden.

Op 5/10 werden onze opmerkingen overgemaakt aan de ontwerpers.

De aangepaste plannen werden op 20/10 bezorgd.

Het nazicht m.b.t. het schetsontwerp (door WIV) evenals onze opmerkingen werden op 26/10 overgemaakt.

Intussen kregen we van de gemeente groen licht om ook op de ééngezinswoningen een plat dak te voorzien.

3.2. Project Spoortuin-Beiaardhof in Puurs

Woonveer beschikt over 40 garages aan het Kerkplein in Puurs.

Op 9/6/2022 hechtte de raad haar goedkeuring aan 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. 14/12/2022 werd de gemeente Puurs-Sint-Amands ervan in kennis gesteld dat nota genomen werd van de gemeenteraadsbeslissing m.b.t. de gunning van de opdracht aan Investpro Projects, Steenweg op Blaasveld 56a te Mechelen.

In deze prijs werd voor lot 2 (Woonveer Klein Brabant) € 800.000 geboden.

Investpro Projects zal bij het verlijden van de akte lot 2 aankopen voor € 800.000,00 en Woonveer zal de ondergrondse garages na de start der werken (stapsgewijs) aankopen voor in totaal € 500.000 incl. Btw (20 x € 25.000 incl. Btw).

Van zodra duidelijk is wanneer de notariële akte wordt verleden, zullen we de huurders van de garages aanschrijven om hen in kennis te stellen van de verkoop, zodat ze na het verlijden van de akte (tot kort voor de start der werken) kunnen huren bij Investpro.

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

Woonveer plant in de J. Hallezlaan (complex 806) & Bloemenlaan (complex 807) te Sint-Amands een vervangbouwproject.

De raad van bestuur dd. 9/11/2022 stelde "Team Kampvuur" uit Gent aan als ontwerpteam.

Op 7/2 vond het startoverleg plaats ; op 19/4 vond een nieuw overleg plaats.

Op 24/5 bezorgde studie bureau Van Opstal de gedetailleerde meetplannen met hoogteprofielen en de profielen van de (naastliggende) woningen.

Op 11/5 werden onze opmerkingen op het basisconcept overgemaakt, waarna Team Kampvuur op 6/6 terugkoppelde.

Op 27/6 volgde een nieuw overlegmoment.

Op 14/7 ontvingen we het schetsontwerp ter nazicht.

Op 27/7 werden onze opmerkingen overgemaakt.

Op 29/8 ontvingen we het aangepaste schetsontwerp, dat op 7/9 aan WIV werd overgemaakt.

Op 30/10/2023 ontvingen we het advies van WIV.

Op de raad dd. 10/05/2023 werd aan de hand van het situatieplan (nieuwe toestand) toelichting verschaft bij het basisconcept, waarbij de volgende uitgangspunten gehanteerd werden : vergroenen, densifiëren en diversifiëren.

Zo wordt voorgesteld om het binnengebied tussen de Bloemenlaan & J. Hallezlaan grondig te ontharden en te vergroenen en het via groene doorsteken visueel te verbinden met de omliggende straten en het bestaande groene speeltuintje ter hoogte van de Kruidtuin.

Teneinde het groengebied te maximaliseren en parkeerhaventjes te kunnen realiseren, worden de tuintjes van de nieuwe woningen minder diep gemaakt dan de huidige toestand.

Er dienen per unit ook nog tuin-, terras- en fietsenbergingen voorzien te worden (cf. de richtlijnen van WIV).

Het ontwerpteam gaf ook nog aan dat de intekening van de units afhankelijk is van de huidige gabariten.

Men had zich gebaseerd op de oude plannen, zodat nazicht van de huidige situatie cruciaal is.

Het overleg met de gemeente Puurs-Sint-Amunds is mogelijk van zodra het ontwerpteam op basis van de plannen van de landmeter de haalbaarheid van haar ontwerp heeft afgetoetst.

3.4. Project appartementen Bloemenlaan in Sint-Amunds

In de Bloemenlaan 52-74 te Sint-Amunds plannen we de vervangbouw van 12 appartementen.

Op 24/2/2022 vond een overleg plaats met de gemeente (diensten RO, patrimonium en mobiliteit) m.b.t. het ontwerp.

Het leek immers 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 vroeg 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 9/3/2022 bij de VMSW ingediend.

Op 9/6/2022 ontvingen we de opmerkingen van de sectorarchitect, waarover werd teruggekoppeld met de ontwerper.

Op 30/8/2022 vond m.b.t. de aangepaste plannen een nieuw overleg plaats met de dienst ruimtelijke ontwikkeling.

Na interne bespreking ging de dienst ruimtelijke ontwikkeling principieel akkoord.

De gewijzigde inplanting zorgt voor een betere oriëntatie van de achterliggende woningen en een kwalitatievere binnentuin.

Op 5/10 werd alvast het aangepaste schetsontwerp bij de VMSW ingediend.

Op 25/10/2022 werd hun advies overgemaakt aan de ontwerper.

De plannen van het voorontwerp zijn nog niet definitief, maar er zullen wellicht geen grote wijzigingen meer gebeuren.

Het ontwerp omvat 18 entiteiten, waarvan de helft op het gelijkvloers met 1 slaapkamer (2 personen) en de helft duplexwoningen op de verdieping met 3 slaapkamers (4 personen).

De regenwater- en septische putten komen in de terras/tuinzones, achteraan de woningen.

Tijdens het overleg dd. 7/3/2023 met de ontwerper werd duidelijk dat het noodzakelijk is om een aparte ontwerper voor het lot infrastructuur aan te stellen.

In principe was het de bedoeling om de omgevingsaanleg onder het lot bouw te vervatten omdat de infrastructuurwerken relatief beperkt leken.

Op de info die we van de gemeente ontvingen m.b.t. de nutsleidingen leek het om aftakkingen of een bypass te gaan en betrof het toen ook enkel privé-tuinen.

Op het klipplan zagen we dat er een gasleiding onder de wegenis zit, die ofwel gesupprimeerd ofwel omgelegd zal moeten worden.

Bovendien dient de riolering richting Kruidtuin georiënteerd te worden, vermits er aan de zijde van de Bloemenlaan geen ruimte is voor regenwater- en septische putten, wat het geheel complexer maakt.

Ook voor de parkeerplaatsen aan de Bloemenlaan (tussen de huidige bomenrij ; openbaar domein) en mogelijk ook de Kruidtuin vindt de ontwerper dit problematisch, omdat hij nog nooit wegenwerken heeft voorzien.

Gelet op de mogelijke aansprakelijkheid was de ontwerper van het lot bouw geen vragende partij om de ontwerper van het lot infrastructuur in onderaanneming te laten werken.

WIV kan op vraag van Woonveer optreden als opdrachtgever voor de infrastructuurwerken.
De verrichting infrastructuur dient aangemeld te worden in het Projectportaal en alle beschikbare informatie dient bezorgd te worden teneinde WIV toe te laten de opdrachtschrijving op te stellen.
De raad dd. 12/04/2023 besliste dat WIV zal optreden als opdrachtgever voor de infrastructuurwerken.

Op 20/7 werd het sonderingsverslag overgemaakt aan de ontwerper.

Op 28/7 werd het (draft rapport van het) technisch verslag milieuhygiënisch grondonderzoek overgemaakt aan de ontwerper.

Medio juli werd advies bekomen van rioolbeheerder Pidpa.

Met het oog op de aanstelling van een ontwerper voor het lot infra (door WIV) werd op 27/7 het (voorlopig) inplantingsplan & funderings- en rioleringsplan overgemaakt aan WIV.

Samengevat zal de opdracht van de ontwerper infrastructuur zijn :

- ✓ *riolering vanaf huisaansluitingen (achter de woningen) tot in de Kruidtuin*
- ✓ *aanleg paden, gemeenschappelijke tuin, parkeerplaatsen, ...*
- ✓ *nieuwe elektriciteitscabine ter hoogte van de fietsenstallingen indien deze op openbaar domein gelegen moet zijn (momenteel is er een 'cabine' aanwezig in de kelder van het bestaande appartementsgebouw)*
- ✓ *andere aanpassingen nutsvoorzieningen (cf. richtlijnen van Pidpa en Fluvius & pré-advies Pidpa).*

Op 28/8 ontvingen we van WIV alvast het ontwerp van opdrachtschrijving.

Op 30/8 werd de infrastructuurverrichting aangemeld.

Op 25/9/2023 vond m.b.t. het latere openbaar domein een overleg plaats met de gemeentelijke diensten.

Op 24/11/2023 ontvingen we terugkoppeling.

Van zodra de krijtlijnen duidelijk zijn, kan dit dossier (lot bouw & lot infra) verder uitgewerkt worden.

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

Op 27/1/2022 werd Net Architectuur bvba aangesteld als **ontwerpteam**.

Op 10/1/2023 werd het voorontwerp voor nazicht ingediend bij WIV.

Op 15/2 ontvingen we het verslag van WIV, dat werd overgemaakt aan de ontwerper.

Het betrof nog geen advies / inhoudelijk nazicht ; de plannen werden inhoudelijk immers nog niet bekeken.

Er werden enkele opmerkingen gemaakt m.b.t. de dossiersamenstelling.

Op 4/4 ontvingen we van de ontwerper het aangepaste voorontwerp.

Onze opmerkingen werden op 6/4 overgemaakt.

Op 2/8 ontvingen we van WIV het advies op het voorontwerp.

We ontvingen weliswaar een gunstig advies, maar er werden nog heel wat opmerkingen geformuleerd.

Op 28/8/2023 werd het advies van WIV overgemaakt aan het ontwerpteam.

In december 2023 hechtte WIV haar goedkeuring aan het voorontwerp.

Ondertussen hebben we ons ook uitgebreid bevraagd over de keuze m.b.t. de technieken.

Op 16/6 werden sonderingswerken uitgevoerd in de Heidestraat te Sint-Amands.

De bewoners werden hiervan bij schrijven dd. 24/5 in kennis gesteld.

Op 29/6/2023 ontvingen we het verslag.

In P. Somerslaan & Molenplein te Breendonk werden eerder (cf. het vervangbouwproject dat na een arrest van de raad voor vergunningsbetwistingen niet kon gerealiseerd worden) al sonderingswerken uitgevoerd.

Bijkomende proeven zijn noodzakelijk.

Deze sonderingswerken werden op 15/6 uitgevoerd.

Op 27/6/2023 ontvingen we het verslag.

3.6. Vrijhalsweg te Breendonk

Op de raadszitting dd. 10/02/2016 werd “Ingenieurs- en architectenbureau Bruno Callaert bvba”, Molenstraat 24 uit 2870 Puurs-Sint-Amunds aangesteld als ontwerper.

De vergoeding van het ereloon geschiedde op basis van barema 2011-A met verhogingscoëfficiënt 1,8. Voor de beide nieuwbouwprojecten (Vrijhalsweg te Breendonk en Kuipersweg te Ruisbroek) werd eerder elk apart de beleidstoets doorlopen middels een bespreking in het lokaal woonoverleg van Puurs-Sint-Amunds.

De beide projecten werden dan ook elk apart op de projectenlijst opgenomen.

De opname op de meerjarenplanning is in behandeling.

De raad dd. 08/03/2023 besliste om de beide dossiers (programmatorisch) niet samen te voegen, wat trouwens enkel mogelijk zou zijn middels een nieuwe beleidstoets door het lokaal woonoverleg van Puurs-Sint-Amunds.

De raad besliste om de beide projecten in één open aanbesteding te gunnen, weliswaar met twee percelen. Omdat de ontwerper voor de beide dossiers één overeenkomst heeft (cf. gezamenlijk contract voor twee verrichtingen), werd op 14/07/2023 een addendum aan de overeenkomst ondertekend.

De omgevingsvergunning werd op 13/12/2022 afgeleverd door het CBS van Puurs-Sint-Amunds, waarna de aanplakking gebeurde (op 21/12/2022 ; tot 21/01/2023).

Er werd geen beroep aangetekend.

De ontwerper, die werkt aan het uitvoeringsdossier, werd eerder verzocht om dit tegen eind september te bezorgen, wat niet gelukt is.

Er werd aangedrongen om dit tegen 6/11 te bezorgen.

Op 5/11 ontvingen we van de ontwerper de hoofddocumenten van het uitvoeringsdossier, waarop we op 16/11/2023 onze opmerkingen hebben geformuleerd.

Op 27/11/2023 werd erop aangedrongen om spoedig het definitieve uitvoeringsdossier te bezorgen.

3.7. Kuipersweg (site Keppel) te Ruisbroek

Op de raadszitting dd. 10/02/2016 werd “Ingenieurs- en architectenbureau Bruno Callaert bvba”, Molenstraat 24 uit 2870 Puurs-Sint-Amunds aangesteld als ontwerper.

De vergoeding van het ereloon geschiedde op basis van barema 2011-A met verhogingscoëfficiënt 1,8. Voor de beide nieuwbouwprojecten (Vrijhalsweg te Breendonk en Kuipersweg te Ruisbroek) werd eerder elk apart de beleidstoets doorlopen middels een bespreking in het lokaal woonoverleg van Puurs-Sint-Amunds.

De beide projecten werden dan ook elk apart op de projectenlijst opgenomen.

De opname op de meerjarenplanning is in behandeling.

De raad dd. 08/03/2023 besliste om de beide dossiers (programmatorisch) niet samen te voegen, wat trouwens enkel mogelijk zou zijn middels een nieuwe beleidstoets door het lokaal woonoverleg van Puurs-Sint-Amunds.

De raad besliste om de beide projecten in één open aanbesteding te gunnen, weliswaar met twee percelen. Omdat de ontwerper voor de beide dossiers één overeenkomst heeft (cf. gezamenlijk contract voor twee verrichtingen), werd op 14/07/2023 een addendum aan de overeenkomst ondertekend.

De omgevingsvergunning werd op 7/2 afgeleverd door het CBS van Puurs-Sint-Amunds, waarna de aanplakking gebeurde (op 13/2 ; tot 15/03/2023) en de foto werd opgeladen.

Er werd geen beroep aangetekend.

De ontwerper, die werkt aan het uitvoeringsdossier, werd eerder verzocht om dit tegen eind september te bezorgen, wat niet gelukt is.

Er werd aangedrongen om dit tegen 6/11 te bezorgen.

Op 5/11 ontvingen we van de ontwerper de hoofddocumenten van het uitvoeringsdossier, waarop we op 16/11 onze opmerkingen hebben geformuleerd.

Op 27/11/2023 werd erop aangedrongen om spoedig het definitieve uitvoeringsdossier te bezorgen.

3.8. Project Tashorik – Schaafstraat in Breendonk

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

Op 2/9/2022 werd de **aanvraag omgevingsvergunning** ingediend.

De omgevingsvergunning werd op 7/2/2023 afgeleverd door het CBS van Puurs-Sint-Amands, waarna de aanplakking gebeurde (op 13/2 ; tot 15/03/2023).

Er werd geen beroep aangetekend.

Jeroen Scholiers (SAN-CMU) werkt het uitvoeringsdossier uit.

De ontwerper bezorgde op 26/6 het voorlopige uitvoeringsdossier (cf. de keuze m.b.t. de technieken moest nog gemaakt worden). Op 26/7 werden onze opmerkingen overgemaakt.

Op 26/10 werd een keuze gemaakt m.b.t. de technieken, waarover we ons uitgebreid bevraagd hebben.

Op 22/6 heeft de VMSW het voorontwerp technisch gunstig geadviseerd.

Bijgevolg kan het voorontwerp uitgewerkt worden tot een basisaanbesteding (uitvoeringsdossier).

3.9. Vervangbouw P. Huveneerstraat – Kon. Astridlaan te Hingene

Ontwerp

Op 26/1/2022 vond de startvergadering m.b.t. de opmaak van de stedenbouwkundige studie plaats, waarop de gemeente, Woonveer, 2DVW Architecten en de VMSW aanwezig waren.

Gelet op de coalitiewissel werd de volgende vergadering uitgesteld.

De startvergadering 2.0 vond plaats op 25/1/2023.

De eerstvolgende vergadering zou plaatsvinden op 15/3, maar werd op vraag van de gemeente geannuleerd. Uiteindelijk werd er door de ontwerper begin april een Doodle verspreid.

De volgende vergadering vond plaats op 2/5. Er werd echter geen vooruitgang geboekt.

Tijdens het overleg bleek dat er nood was aan een tussentijdse aftoetsing van de structuurschets, die zou kunnen dienen als basis voor de verdere uitwerking van het stedenbouwkundig plan.

Bij mail dd. 7/6 heeft de ontwerper de uitgangspunten die volgen uit de startnota gevat in een tekening die de principes van de toekomstige ontwikkeling en de uitwerking van het stedenbouwkundig plan mede bepalen. In de tekening werd de algemene structuur, de parkeeroplossing en het programma op hoofdlijnen bepaald.

Daarnaast werd de startnota (die eerder als uitgangspunt voor de opmaak van het plan werd goedgekeurd) bijgevoegd.

Op 20/9/2023 ontvingen we van de dienst RO de onderstaande terugkoppeling :

Het college van burgemeester en schepenen heeft in zitting van 11/09/2023 de structuurschets van het woonproject van Woonveer in Bornem, Pastoor Huveneersstraat 1-25 – Koningin Astridlaan 82-96 besproken met volgende aandachtspunten/opmerkingen/aanvullingen:

1. *het college van burgemeester en schepenen heeft de startnota goedgekeurd met daarin dat er 'ongeveer 30 woonentiteiten' zouden voorzien zijn, dit standpunt blijft behouden.*
2. *Pastoor Huveneersstraat 27: gezien dit momenteel een aangesloten woning betreft en deze na sloop van Pastoor Huveneersstraat 25 een halfopen bebouwing wordt, vragen we om een strook van 2 m af te staan aan nummer 27, zodat de vrijgekomen zijgevel mogelijks kan afgewerkt worden met ramen en/of isolatie. Dit om een volwaardige kwaliteitsvolle zijgevel te kunnen creëren*
3. *het college van burgemeester en schepenen is van mening dat er kan voldaan worden aan de parkeerverordening als de parkeerplaatsen later worden overgedragen om toegevoegd te worden bij het openbaar domein.*
4. *Er kan slechts één in- en uitrit langs de Pastoor Huveneersstraat voorzien worden voor de geclusterde parkeerplaats*
5. *langsparkeren langs de Pastoor Huveneersstraat zou mogelijk zijn mits er aandacht is voor de verkeersveiligheid en er voldoende (gebruiks)ruimte is in functie van de parkeerplaatsen voor mindervaliden.*
6. *er kan geen passerelle of loopbrug voorzien worden in het project;*
7. *de zadeldaken kunnen maar een maximum helling hebben van 45°.*
8. *er kunnen geen dakkapellen in het voorste dakvlak aan de Koningin Astridlaan voorzien worden.*
9. *tussen de bouwblokken langs de Koningin Astridlaan dient er een open ruimte met een afstand van 6 m te zijn.*
10. *het bouwzone 3, de achtergevels van de woningen moeten op minimum 5m van de achterste perceelsgrens (perceelsgrens van Koningin Astridlaan 98) staan.*
11. *in het project dienen kwaliteitsvolle fietsenstallingen en bergingen (huisvuil, papiercontainer, ...) ondergebracht te worden in de hoofdgebouwen.*
12. *voor de entiteiten met een tuin moeten er een klein geclusterde tuinbergingen voorzien worden, dit om achteraf een mengelmoes van verschillende tuinhuizen te voorkomen.*

Op 22/11, 5 & 21/12/2023 vond een (digitaal) overleg plaats met de ontwerper & WIV.

Bij mail dd. 22/12/2023 werd het voorstel (cf. in het eerste deel worden de randvoorwaarden gesteld, dan volgt de structuurschets met een voorstel voor de toekomstige rooilijn en randvoorwaarden voor de bebouwing van de verschillende bouwzones. Tenslotte wordt de proefverkaveling gepresenteerd) overgemaakt aan de gemeente. Het (fysiek) overleg vindt plaats op 7/2/2024.

(Pas) van zodra de stedenbouwkundige studie is afgerond, kan de procedure voor de aanstelling van het ontwerpteam (bouw én infrastructuur) opgestart worden.

Gelet op de bepalingen van het Procedurebesluit en de gemiddelde doorlooptijd van projecten met infrastructuur, zullen er bijgevolg nog enkele jaren verstrijken vooraleer de 1^e steen van een nieuwbouwproject gelegd wordt.

Aankoop woningen

De raad dd. 14/12/2022 machtigde de directeur om samen met onze raadsman GD&A (vertrouwelijk) onderhandelingen te voeren met de (raadsman van de) eigenaars van het pand Kon. Astridlaan 88. De eigenaars van Kon. Astridlaan 88 bevestigden finaal geen bezwaar te zien in de volgende (door Woonveer bijkomend opgelegde) voorwaarden/clausules in de overeenkomst, met name dat:

- *onmiddellijk de vereiste vergunningen voor zowel sloop als een nieuw project aangevraagd en bekomen kunnen worden, waarin ook deze woning begrepen is.*
- *door tegenzijde afgezien wordt van enig bezwaar en beroep hiertegen.*
- *ook de sloopwerken reeds gestart kunnen worden, uiteraard met uitsluiting van deze en de aanpalende woning in afwachting van de verhuis.*

Het directiecomité dd. 06/02/2023 hechtte haar goedkeuring aan de aankoop van het pand Kon. Astridlaan 88 tegen de onderhandelde voorwaarden en een prijs boven het schattingsverslag van afdeling

Vastgoedtransacties, waardoor afdeling Vastgoedtransacties de akte niet meer kon verlijden en de koopakte door een notaris zou moeten verleden worden.

Op die manier kan het pand op korte termijn verworven worden zonder een onteigeningsprocedure. GD&A maakte de onderhandse overeenkomst op, waarna ze overgemaakt werd aan de raadsman van de eigenaars van Kon. Astridlaan 88.

Op het directiecomité dd. 1/6/2023 werd de onderhandse overeenkomst goedgekeurd, waarna ze op 9/6 werd ondertekend.

Notarissen VEV heeft op 12/9/2023 de notariële koopakte verleden.

Aansluitend werd de kennisgeving verwerving overgemaakt aan WIV.

Teneinde hen de gelegenheid te bieden een andere woning te zoeken en de verhuis voor te bereiden, kunnen de eigenaars vanaf de ondertekening van de onderhandse overeenkomst nog 12 maanden in hun woning blijven wonen, dus tot 06/2024.

Sloop

In navolging van de raad van bestuur dd. 9/2/2022 werd de architectuurovereenkomst m.b.t. de sloop van de 2^e reeks woningen ter ondertekening overgemaakt aan Jeroen Scholiers (SAN-CMU).

Hij werd verzocht om het bestek m.b.t. de sloop uit te werken en de omgevingsvergunning aan te vragen.

Op 30/11 werd de aanvraag omgevingsvergunning ondertekend en ingediend in het Omgevingsloket.

Op 19/12/2023 werd het dossier ontvankelijk en volledig verklaard.

We doen ook het nodige om de SSI-subsidie aan te vragen voor de sloop.

3.10. Puursesteenweg 158/170 te Bornem

De raad dd. 06/04/2022 besliste om t.a.v. de VME Borneo van het pand Puursesteenweg nr. 172 (bij gebreke aan een vrijwillige muurovername) de gedwongen muurovername te vorderen (waarbij de VME aan Woonveer een vergoeding verschuldigd zou zijn).

Woonveer zou nadien afstand doen van haar mandeligheid (waarvoor op basis van de rechtspraak geen instemming van de buur nodig is), hetgeen tot gevolg zou hebben dat de VME de uitsluitende eigenaar van de muur zou worden en alleen zou instaan voor de kosten verbonden aan het onderhoud en de herstellingen van de muur.

De raad dd. 14/09/2022 nam nota van het schrijven van de VME Borneo, waar ermee ingestemd werd om de scheidingsmuur over te kopen aan de helft van de waarde zoals deze zal bepaald worden door een landmeter-expert. De VME was bereid om het ereloon van de landmeter-expert op zich te nemen en verzocht Woonveer 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 wenste 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.

Op 8/2/2023 werd een plaatsbezoek gebracht met ir. stabiliteit Dirk Schillebeeckx.

Hij gaf groen licht voor de schoringswerken zoals voorgesteld in de offerte.

De voorgestelde verankering met speldankers (op 2 niveaus) & 2 dakankers zijn voldoende om de stabiliteit van de gemene muur te garanderen.

In navolging werd m.b.t. de schoringswerken teruggekoppeld met de VME & aannemer Bruno Spiessens, die de afbraakwerken hervatte.

Op 16/8/2023 bezocht aannemer STABIL (schoringswerken) het appartement boven de doorgang, waarna enkele speldankers geplaatst werden. De punt van de oude zijgevel werd opnieuw opgemetst en met EPDM waterdicht gemaakt. Het terrein werd ook opnieuw kort gezet.

In het voorjaar van 2018 (dus vóór de fusie dd. 18/12/2018⁸) besliste cvba Kleine Landeigendom Klein-Brabant om op de site Puursesteenweg 158 - 170 te Bornem (met een perceeloppervlakte van 3.112 m²) een nieuwbouwproject te realiseren. Het (oorspronkelijke) project voorzag (in de fase schetsontwerp⁹) in de realisatie van 17 koopwoningen (11 woningen & 6 appartementen).

Gelet op de (sinds het Vlaams Regeerakkoord 2014-2019 gewijzigde) financiële context voor de realisatie van koopwoningen besliste de raad van bestuur in 2019 principieel om dit nieuwbouwproject te heroriënteren naar een gemengd project (cf. de verdeelsleutel huur - koop diende nog bepaald te worden). In het ontwerp van aangepast bouwprogramma wordt gestreefd naar de realisatie van 18 entiteiten. Alhoewel in navolging van de gunningsbeslissing van cvba Kleine Landeigendom Klein-Brabant enkele overeenkomsten¹⁰ werden gesloten, bleek uit nazicht van het dossier dat in de wedstrijddocumenten¹¹ onomwonden sprake was van een 'contract met een ontwerpteam'. Dit werd echter niet op die manier genotuleerd.

Gelet op de aanvankelijke intentie van cvba Kleine Landeigendom Klein-Brabant en de eerdere raadsbeslissing (incl. motivatiegroond) besliste de raad dd. 13/09/2023 dan ook om

✓ het nieuwbouwdossier (incl. infrastructuur) te herwerken tot een gemengd project (huur - koop ; resp. 80 % - 20 %), waarbij in totaal 18 entiteiten gerealiseerd worden. Bij WIV werd nagevraagd hoe strikt de 20%-regel moet geïnterpreteerd worden, m.a.w. of we afronden naar 3 of 4 koopwoningen.

WIV deelde mee dat er 15 sociale huurwoningen gerealiseerd kunnen worden en 3 koopwoningen.

Artikel 50.60 BVR bepaalt immers het volgende:

*Het **minimumaandeel** sociale huurwoningen van het gemengd sociaal woonproject, vermeld in artikel 5.22, tweede lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, wordt vastgesteld op 80% van het totale aantal te realiseren sociale huurwoningen, sociale koopwoningen of bescheiden huurwoningen van datzelfde project. In dat geval komt het volledige project volgens de voorwaarden, vermeld in deze afdeling, in aanmerking voor de tenlasteneming of subsidiëring van de aanleg of de aanpassing van wooninfrastructuur.*

✓ de bestaande overeenkomst met ontwerper architectuur Raven Rumes (typecontract 98.2_2006 – barema 2006) te wijzigen naar een overeenkomst met ontwerpteam (typecontract 2011, incl. infrastructuur), zoals oorspronkelijk in de wedstrijddocumenten weergegeven.

Het ereloon van het ontwerpteam wordt berekend zoals gewoonlijk : barema 2011-A, nieuwbouw met een verhogingscoëfficiënt van 1,85 voor bijkomende studies (excl. infrastructuur) en geïndexeerd.

✓ de overeenkomst met studie bureau Danafix m.b.t. EPB- en ventilatieverslaggeving evenals veiligheidscoördinatie te vervatten in de nieuwe overeenkomst met het ontwerpteam ;

8 Sinds 18/12/2018 (BAV waar de fusieakte werd verleden) zijn de 3 sociale huisvestingsmaatschappijen van Klein-Brabant (de huurmaatschappijen Eigen Woning en Gezellige Woningen & de koopmaatschappij Kleine Landeigendom Klein-Brabant) gefusioneerd tot Woonveer Klein-Brabant (125/6).

9 Het project werd sindsdien niet verder uitgewerkt.

10 Er bestaat een overeenkomst met ontwerper architectuur architect Raven Rumes, studie bureau Meso (infrastructuur) & studie bureau Danafix (veiligheidscoördinatie, EPB & ventilatie)

11 De wedstrijd betrof een 'openbare prijsvraag', zodat voldaan is aan het grensbedrag.

- ✓ de overeenkomst met studie bureau Meso voor de aanleg van de publieke ruimte en infrastructuur te vervatten in de nieuwe overeenkomst met het ontwerp team ;
- ✓ dat ontwerper architectuur Raven Rumes voor het lot stabiliteit en technieken nog een overeenkomst afsluit met een studie bureau, vermits er voor deze studies nog geen overeenkomst werd afgesloten.

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.

Omdat het er finaal op zou neerkomen dat de onderdelen van het RUP die een verdichting verhinderen (zoals vb. de 10 meter-regel en de dakhelling) zouden moeten aangepast worden (wat ons moet toelaten ons vervangbouwproject te realiseren), was o.i. de kans groot dat het RUP zou moeten herzien worden.

Op 30/11/2022 vond de startvergadering plaats met IGEMO.

Op 26/4/2023 vond m.b.t. het ontwerp onderzoek een overleg plaats met de projectgroep.

Op 1/6 volgde een digitaal overleg met de dienst RO van de gemeente Bornem.

In navolging werden 2 varianten (die we zelf hebben uitgewerkt) overgemaakt.

Het eerstvolgende overleg zou plaatsvinden op 21/6, maar deze vergadering werd geannuleerd.

De gemeente zou de verschillende opties bespreken in het college.

Op 22/9/2023 ontvingen we van de dienst RO terugkoppeling.

Het college van burgemeester en schepenen heeft in zitting van 3/07/2023 de voorgestelde scenario's van het woonproject van Woonveer in de Pieter De Strooperstraat in Bornem besproken met volgende resultaat:

- scenario 3 kan verder uitgewerkt worden.

- naar analogie met het standpunt van het CBS genomen in zitting van 11-09-2023 m.b.t. tot ander project van Woonveer in de Pastoor Huveneersstraat – Koningin Astridlaan is het CBS van mening dat er hier ook kan voldaan worden aan de parkeerverordening als de parkeerplaatsen in het project mee worden opgenomen en dat deze later toegevoegd worden aan het openbaar domein.

De raad dd. 14/06/2023 besliste om de architectuurovereenkomst dd. 26/11/2008 met ontwerper BAI te beëindigen met uitbetaling van een vergoeding voor alle geleverde prestaties.

Op basis van zijn architectuurovereenkomst dd. 26/11/2008 kon de opdracht zonder schadevergoeding beëindigd worden.

In het verlengde besliste de raad dd. 11/10/2023 om -rekening houdend met de evaluatie van het CBS- een nieuwe gunningsprocedure m.b.t. de aanstelling van een ontwerp team op te starten.

Het ereloon van het ontwerp team wordt berekend conform barema 2011-A, nieuwbouw met een verhogingscoëfficiënt van 1,85 voor bijkomende studies (excl. infrastructuur) en geïndexeerd.

Het ereloon voor de ontwerper infrastructuur wordt op een andere manier berekend.

In het 'oude' contract staat 8,8% ; op basis van de formule van WIV bekomen we 9,4 %.

4.2. Meesstraat te Hingene (bejaardenwoningen)

De raad dd. 05/06/2013 besloot -gelet op de opportuniteit van de mogelijke realisatie van een vervangbouwproject (cf. de basisschool had toen bouwplannen op een naastgelegen perceel) in de Dr. W. Meesstraat te Hingene- in navolging van het Lokaal Woonoverleg dd. 24/05/2013 van de gemeente Bornem om in het dossier m.b.t. de vervanging en na-isolatie van de (roofing) dakbedekking enkel werken uit te voeren in de P. Coomansstraat (complex 203-204 ; 17 woningen). Bijgevolg werd vanuit die optiek beslist om geen werken uit te voeren in de Dr. W. Meesstraat te Hingene (8 woningen ; complex 206).

Op de raad dd. 06/07/2022 werd het bestek van het dossier 'aanstelling van het ontwerpteam voor de vervanging van keukens en badkamers & keuring elektriciteit in 210 woningen van de jaren '70' goedgekeurd.

De 8 bejaardenwoningen aan de Dr. W. Meesstraat werden niet in het project betrokken gelet op de mogelijke aankoop van een perceel grond nabij deze bejaardenwoningen.

De raad achtte het aangewezen om te onderzoeken of op termijn voor de 8 bejaardenwoningen (dus zonder bijkomende grondaankoop) een vervangbouwproject met een hogere densiteit zou kunnen gerealiseerd worden, wat begin 2023 gebeurde.

Als bijlage bij de uitnodiging werd een (interne) volumestudie m.b.t. een mogelijk vervangbouwproject gevoegd, dat nog moet afgetoetst worden bij de dienst RO van de gemeente Bornem.

Aanvullend werd verwezen naar het schattingsverslag van Landmeters- en Studiebureau Van Opstal van het naastgelegen perceel hofgrond (ongeveer 2.144,63 m²) te Hingene, dat binnen woongebied ligt en nergens direct paalt aan de openbare weg, zodat dit niet rechtstreeks als bouwgrond kan ontwikkeld worden. Dat laatste is enkel mogelijk als Woonveer (als eigenaar van de naastgelegen 8 bejaardenwoningen) het perceel ontsluit en de nodige weg- en rioleringsinfrastructuur & nutsvoorzieningen laat aanleggen. Recent werd Landmeters- en Studiebureau Van Opstal in het kader van een gerechtelijke verdeling aangesteld om een waardebeoordeling te maken van de eigendom Frans Van Haelenstraat xx te Hingene. Onze interesse werd kenbaar gemaakt en er werd geïnformeerd naar het verdere traject/timing, mede vanuit onze intentie tot realisatie van een (vervang)bouwproject.

4.3. Meesterproef 2022 – Vlaams Bouwmeester – Flierke

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.

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

Op 14/10/2022 werd op de website van het team Vlaams Bouwmeester het bericht gepubliceerd m.b.t. de **oproep aan de ontwerpers** (max. 3 jaar afgestudeerd).

Op 23/11/2022 vond in ons kantoor het selectiemoment plaats, waar drie ontwerpers gekozen werden die uitgenodigd zullen worden om een offerte in te dienen.

Op 18/1/2023 vond een plaatsbezoek en 1^e briefing aan de drie ontwerpers plaats.

Vooraf werd aan de ontwerpers en kunstenaars het projectdossier bezorgd :

- projectdefinitie (missie, ambities, proces, ...)
- programma van eisen / timing / stedenbouwkundige randvoorwaarden
- digitale opmetingsplannen
- bestek / offerteformulier procedure OPZB (volgens model TVB)
- modelovereenkomst voor de architectuuropdracht (volgens model VMSW)

Ook enkele vertegenwoordigers van de gemeentelijke diensten en de (nieuwe) vertegenwoordigers van Wonen in Vlaanderen (Sarah Mellebeek & Ruth Vermoesen) waren aanwezig.

Op 17/2 vond een 1^e overleg plaats met de ontwerpers en de gemeente.

Op 15/3 vond een 1^e uitwisselingsmoment plaats tussen ontwerpers, kunstenaars en opdrachtgever.

De limietdatum voor de indiening van de offertes van de drie ontwerpers was 28/4/2023.

Op 12/5 kwam de gunningscommissie (waaronder Raf De Blaiser, Els De Smedt, Sara Lambrecht, Eva Van den Bergh en Bart Smets) samen in het Atelier Bouwmeester te Brussel om zich te buigen over de presentaties.

De formele aanstelling gebeurde op de raad van bestuur dd. 14/6.

Op 19/6 werd de kennisgeving (incl. de gemotiveerde gunningsbeslissing zoals vervat in het gunningsverslag) bij aangetekend schrijven én mailbericht overgemaakt aan de gekozen en niet gekozen ontwerpers.

Op 5/7 hebben de weerhouden ontwerpers (Linde Redant en Joke Oelbrandt) hun voorstel toegelicht op de raad van bestuur.

Op 13/7 vond een 1e (digitaal) overleg plaats.

In navolging ervan werden op 12/9 onze opmerkingen op het wedstrijdontwerp overgemaakt.

Op 23/10 vond een nieuw overleg plaats.

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

Op de raad van bestuur dd. 09/11/2022 werd 'Landmeters- en studie bureau Van Opstal bvba' aangesteld voor de opmaak van een schattingsverslag m.b.t. de woning **Anjerlaan 11 te Breendonk** met het oog op de mogelijke realisatie van een vervangbouwproject m.b.t. de woningen Vredelaan 25-27-29-31 & Anjerlaan 7-9-11-13 te Breendonk.

De woning Anjerlaan 13 werd eerder al aangekocht middels de uitoefening van een conventioneel voorkeurecht (cf. raad dd. 12/10/2022).

Er kon met de eigenaars een minnelijke verkoopovereenkomst gesloten worden.

De raad dd. 14/06/2023 hechtte hieraan haar goedkeuring.

De gevoerde onderhandelingen met de eigenaars van **Vredelaan 22 te Breendonk** hebben geleid tot de ondertekening van een verkoopbelofte.

Op die manier kan m.b.t. de woningen Vredelaan 22-24 & Krokuslaan 2-4 te Breendonk een vervangbouwproject gerealiseerd worden.

De raad dd. 13/12/2023 hechtte hieraan haar goedkeuring, zodat tot eigendomsverwerving kan worden overgegaan. Bij aangetekend schrijven dd. 21/12/2023 werd de verkoopbelofte betekend aan de eigenaars. De financiering werd aangevraagd bij WIV.

Op 18/12/2023 werd het nodige gedaan voor de betaling van het voorschot.

Op 21/12/2023 werd het dossier overgemaakt aan notarissen VEV, die het bodemattest en de stedenbouwkundige inlichtingen zal opvragen.

We doen het nodige voor een EPC, het keuringsverslag van de elektrisch installatie (AREI) en asbestattest.

4.5. Dahlialaan 17-19-18-20-22-24 in Breendonk

De raad van bestuur dd. 08/03/2023 machtigde het directiecomité om (gelet op de raming van het ereloon, dat gelegen is onder de drempel van 140.000 €) een onderhandelingsprocedure zonder voorafgaande bekendmaking (OPZB) op te starten met het oog op de aanstelling van het ontwerpteam (met ontwerper bouw, EPB-verslaggever, veiligheidscoördinator, ventilatieverslaggever, ingenieur technieken en ingenieur stabiliteit) met het oog op de realisatie van de vervangbouw van 6 woningen (17-19 + 18-20-22-24) in de Dahlialaan te Breendonk (complex 305 ; ° 1977).

Op 28/3 werd het concept/principes overgemaakt aan de gemeentelijke dienst RO, teneinde dit af te toetsen. Op 21/4 deelde de dienst mee dat ze zich voor beide locaties konden vinden in de voorgestelde principes.

In dat verband werd het bestek en begeleidende documenten op 1/6 overgemaakt aan 3 ontwerpers (Net Architectuur bv, SAN-CMU architecten en BOXAR architecten).

De kandidatuur moest bezorgd worden tegen 26/06/2023.

2 ontwerpteams bezorgden hun kandidatuur :

Kandidaat 1: Net Architectuur bv

Kandidaat 2: SAN-CMU architecten

Op basis van het gunningsverslag besloot de raad dd. 5/7 "Net Architectuur bv", Tolhuislaan 29 te 9000 Gent aan te stellen als ontwerpteam.

Eerder werd beslist dat de vergoeding van het ereloon geschiedt op basis van barema 2011-A: nieuwbouw, met een verhogingscoëfficiënt van 1,85 (weliswaar mits geen infrastructuurwerken voorzien moeten worden) geldt als ereloonbarema.

Bij aangetekend schrijven dd. 12/7 werd Net architectuur in kennis gesteld van hun aanstelling als ontwerpteam.

Bij aangetekend schrijven dd. 12/7 werd aan SAN-CMU architecten gemeld dat hun kandidatuur niet werd weerhouden.

Op 29/8 werd de architectuurovereenkomst (ontwerpteam) ter ondertekening overgemaakt aan Net architectuur.

Op 21/9 vond een digitaal overleg plaats met Net architectuur.

Op 25/9 vond m.b.t. de oriëntatie van de site 18-20-22-24 een overleg plaats met de gemeentelijke diensten.

Op 19/10 ontvingen we onderstaande terugkoppeling :

- Er kan verdicht worden, maar er moet herbekeken worden in welke mate.

Een verdichting van 4 woningen naar 12 appartementen is op deze locatie te veel. Omliggend bevinden zich alleen maar eengezinswoningen.

- Een mix van type appartementen is op deze locatie niet geschikt.

De bestaande vier woningen werden vergund als bejaardenwoningen. Appartementen met een beperkt aantal slaapkamers (1-2) zijn op deze locatie meer aangewezen.

- De nokhoogte van 12,30m is niet aanvaardbaar.

Deze nokhoogte wijkt af van de maximale standaard in onze gemeente (11m).

- Een doorsteek naar Klimax is niet wenselijk, er is iets verder al een doorsteek vanaf de parking naar Klimax.

- Het gehele perceel dient in eigendom van Woonveer te blijven.

Dit project moet bijgevolg herwerkt worden en kan nadien opnieuw besproken worden met de dienst RO.

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 2023 registreerde Woonveer **1.793 meldingen**. In totaal spendeerde Woonveer **€ 680.574** aan dringend onderhoud en herstel van het patrimonium.

Aard van de herstelling	Aantal opdrachten	Bedrag
Bouwwerken	119	47.305,78
Sanitair/cv	473	290.259,22
Elektriciteit	97	38.796,06
Schilderwerken	6	63.007,94
Schrijnwerkerij	38	13.240,55
Diverse (ontstopping, tuinonderhoud, poetswerk...)	56	55.426,83
TOTAAL	789	508.036,38

De facturen van de doe-het-zelf zaken (Rosiers, Fera, Derijcke,...) alsook vastgoedexperts(epc), architecten, ... e.d. zitten er niet bij

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 op de raad dd. 8/12/2021 beslist om de centrale verwarming te renoveren en ventilatie-units te plaatsen (studiebureau Otico).

Op 23/2/2022 vond een overleg plaats met studio Klein-Brabant en studiebureau Otico.

Op 6/10/2022 werd het ontwerp dossier voor nazicht overgemaakt aan de VMSW.

De omgevingsvergunning werd op 15/9/2022 afgeleverd door het CBS van Bornem.

Op 16/11/2022 deelde de VMSW mee dat de beleidstoets moet uitgevoerd worden, zodat de vraag werd voorgelegd aan het lokaal woonoverleg dd. 6/12/2022, dat gunstig adviseerde.

Op 12/12/2022 nam het CBS hierover een formele beslissing.
Aansluitend werd de lokale woontoets opgeladen in het projectportaal, waarna de opname op de MJP werd aangevraagd.
Eerder werd de renovatietoets al positief geadviseerd.
Op 17/2/2023 volgde de opname op de MJP.

Op 24/1/2023 werd een prijsvraag opgestart voor de opmaak van een asbestinventaris.
Op 15/2 werd de opdracht besteld bij Stonefisch, die op 29/3 een bezoek bracht.
Na ontvangst van de asbestinventarissen (24/4) kon het uitvoeringsdossier gefinaliseerd worden, waarna de gunningsprocedure kon opgestart worden.
Op 7/7 bezorgde de ontwerper het aangepaste uitvoeringsdossier, dat op 12/7 werd ingediend bij WIV.
Het dossier basis-aanbesteding werd ontvankelijk verklaard, maar werd inhoudelijk niet nagekeken vermits het een melding betreft.
De simulatietabel werd gevalideerd.
Op 12/10 werd de procedure m.b.t. de open aanbesteding opgestart.
Op 20/11/2023 vond de opening bieding plaats.
Er werd echter geen enkele offerte ingediend.

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") vond de voorlopige oplevering der werken plaats op 18/12/2020.
Bij aangetekend schrijven dd. 3/2/2022 werd het saldo van de borgstelling vrijgegeven.

Bij aangetekend schrijven dd. 3/5/2023 kwam de raadsman van aannemer xxxxxxxxxxxxxx terug op de eindafrekening (cf. documenten VO1-VO7 m.b.t. de voorlopige oplevering dd. 23/12/2020), waarbij Woonveer werd aangemaand tot betaling van een saldo van xxx.xxx,28 € tegen 31/5, bij gebreke waaraan zou worden overgegaan tot dagvaarding.
Op 30/5 werd een aangetekend schrijven overgemaakt aan de raadsman van de aannemer, waarbij gemeld werd dat in toepassing van artikel 38/16, 2° AUR xxxxxxxxxxxxxx haar klachten kon laten gelden tot uiterlijk 90 dagen volgend op de datum van de kennisgeving van het proces-verbaal van voorlopige oplevering.
Aangezien het proces-verbaal van voorlopige oplevering op 23/12/2020 werd overgemaakt, verstreek deze termijn op 23/03/2021.
xxxxxxxxxxx heeft haar vorderingsstaat nr. 7 pas op 5/4/2021 overgemaakt, hetgeen laattijdig is.
Met andere woorden is de schuldvordering komen te vervallen.
Er werd dan ook niet overgegaan tot betaling van het (vermeend) openstaand saldo.
Dit standpunt werd reeds te kennen gegeven aan xxxxxxxxxxxxxx middels ons aangetekend schrijven van 30/04/2021.
Op 14/6 werd de dagvaarding van de raadsman van xxxxxxxxxxxxxx betekend.
De inleidingszitting vond plaats op 28/6 in de Ondernemingsrechtbank Antwerpen, afdeling Mechelen.
GD&A vertegenwoordigde ons.
Op deze inleidingszitting werden conclusietermijnen bepaald:

- *Woonveer : 23 augustus 2023*
- *xxxxxxxxxxx : 30 september 2023*
- *Woonveer : 15 november 2023*

De conclusietermijn voor Woonveer werd met één week verlengd.
Onze conclusie werd op 30/8 neergelegd ter griffie.
De rechtsdag zal nog bepaald worden door de rechtbank.

5.4. Renovatieproject Beerdonkstraat 19 – Luipegem 188

Op 22/12/2021 vond de voorlopige oplevering der werken plaats.

Op 10/1/2023 werd het ondertekende document DO1 (m.b.t. de definitieve oplevering der werken) dd. 22/12/2022 opgeladen op het VMSW-portaal.

Ook het saldo van de borgstelling werd vrijgegeven.

5.5. Kruidtuin in Sint-Amands

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

Op 28/11/2022 ontvingen we van architectenbureau Vanhecke en Suls bvba de simulatietabel, tabeloverzicht van de WO-meting en de aangepaste kostenraming. Eerder ontvingen we de plannen en de nota m.b.t. het schetsontwerp.

Op dat moment werd het schetsontwerp nog niet bij de VMSW ingediend.

Wat betreft het 'operationele luik' zijn we er immers van uitgegaan dat de huurders tijdens de werken (in veilige, comfortabele omstandigheden) kunnen blijven wonen en herhuisvesting niet noodzakelijk zou zijn (cf. plan van aanpak, zoals toegelicht in de raad van bestuur dd. 07/07/2021).

Het leek ons aangewezen om eerst aan de ontwerpers te vragen of ze herhuisvesting noodzakelijk achten dan wel ze (vb. ondanks het risico op eventuele schade binnen door de afbraak van de gevelstenen) weinig problemen zien in de werkwijze (cf. afbraak van de gevelsteen), gelet op hun ervaring.

Als de overlast te groot dreigt te worden of de situatie te onveilig is herhuisvesting wellicht wel noodzakelijk.

De gemeenschappelijke buitentrappen worden gedemonteerd en maximaal gerecupereerd, alsook de luifelstructuur.

Er werd dan ook gevraagd om toe te lichten hoe ze een (veilige) toegang tot de studio's (op de 1e verdieping) voorzien.

Op 30/1/2023 ontvingen we de aangepaste nota van de ontwerpers.

Voor de toegang tot de 1^e verdieping zal een tijdelijke trap geplaatst worden cf. de veiligheidsvoorschriften.

De ontwerpers merken op dat ze uit ervaring weten dat -om schade aan de binnenmuren te vermijden- de afbraak van de gevelsteen niet machinaal mag gebeuren, zodat de afbraak manueel moet gebeuren.

De stelling moet ook gesloten zijn (wind- en waterdicht).

Aan de binnenkant voorzien we de nieuwe omkasting rond de ramen, zodat de afwerking gemakkelijker kan uitgevoerd worden. Met alle deze maatregelen wordt de overlast tijdens de werken geminimaliseerd.

De verrassingen die zou kunnen optreden, betreffen de kwaliteit van het binnenspouwblad.

Teneinde op voorhand zo veel mogelijk inschattingen te kunnen maken, stelden ze voor om een uitgebreider destructief onderzoek uit te voeren in een leegstaande woning, wat in juni gebeurde.

Op 23/3/2023 werd het advies van WIV op het schetsontwerp overgemaakt aan architectenbureau Vanhecke en Suls bvba. In principe kon het voorontwerp worden opgemaakt, maar eerst moest de renovatietoets nog ingediend worden en moest geantwoord worden op de bemerkingen van WIV.

Op 23/5 heeft WIV de renovatietoets positief geadviseerd.

Op 13/6 ontvingen we de ondertekende architectuurovereenkomst evenals een uitgebreid antwoord op de vragen / opmerkingen van WIV m.b.t. de renovatiestrategie, zoals geformuleerd in hun adviesnota m.b.t. het schetsontwerp dd. 7/3.

Op 12/6 werden de sonderingen uitgevoerd.

Op 14/6 ontvingen we het sonderingsverslag.

Op 13/6 vond een nieuw overleg plaats met de ontwerper.

Op 19/12/2023 deelde architectenbureau Vanhecke en Suls bvba mee dat het voorontwerp tegen eind 01/2024 zou worden opgemaakt.

5.6. Schilderwerken – programma 2022

De raad dd. 06/04/2022 besliste om ontwerper Stein Michiels (Bornem) aan te stellen en een gunningsprocedure op te starten m.b.t. het **programma schilderwerken 2022** :

- ✓ *complex **610** (24 appartementen in **Eikenlaan 1,2,3,4** te Bornem : schilderen van traphallen en inkomdeuren van appartementen + betonnen oversteken van de terrassen van de voorgevel (raming 34.500,00 €)*
- ✓ *complex **611** (12 appartementen in **Wilgenlaan 9,11** te Bornem (Branst) : schilderen van traphallen en inkomdeuren van appartementen + betonnen oversteken van de terrassen van de voorgevel (raming 17.500,00 €)*
- ✓ *complex **612** (12 appartementen in **Nieuwe Kouterstraat 101,103,105** te Bornem : schilderen van traphallen en inkomdeuren van appartementen (raming 13.500,00 €)*
- ✓ *complex **630** (14 appartementen in **Kraanweg 26-28,30-32,36,38-40** te Bornem : schilderen van traphallen en inkomdeuren van appartementen (raming 14.500,00 €)*

Via mail dd. 24/4 werd de prijsvraag (onderhandelingsprocedure zonder voorafgaandelijke bekendmaking) opgestart. Het bestek werd overgemaakt aan 4 aannemers (Wilcadecor, Vanderbiesen, Dossche & Poppe en Bayerprojecten). De prijsbiedingen werden verwacht tegen 8/5/2023.

We ontvingen twee biedingen, met name van Vanderbiesen BV, 2830 Blaasveld en Bayerprojecten BV, 9100 Sint-Niklaas.

De raad van bestuur hechtte haar goedkeuring aan de aangepaste offerte dd. 07/06/2023 van Vanderbiesen BV ten belope van 105.728,86 € (excl. btw).

Bij aangetekend schrijven dd. 3/8 werd de bestelbrief overgemaakt

Vanaf 1/9 zijn de werken gestart aan Kraanweg en aansluitend in de Nieuwe Kouterstraat 101-103-105.

Op 23/10/2023 zijn de schilderwerken in de traphallen van Wilgenlaan 9-11 gestart.

Wat betreft **programma 2023** besliste de raad dd. 8/2/2023 om Stein Michiels aan te stellen als ontwerper voor de opmaak van het bestek en de opvolging der werken (ereloon conform ereloonbarema 2011 / barema B : herstelling en onderhoud met sterk repetitief karakter) en een prijsvraag op te starten met het oog op de uitvoering der werken, die met eigen middelen gefinancierd zullen worden.

Op basis van de raming der werken (€ 65.000,00) kan alleszins gewerkt worden op basis van aanvaarde factuur (< € 30.000,00).

Uit een plaatsbezoek aan de gemene delen van al onze appartementsgebouwen bleek dat de onderstaande werken noodzakelijk zijn, zodat ze werden opgenomen in het programma schilderwerken 2023 :

- ✓ *Mevisstraat 13-14-15-16 te Mariekerke (4 traphallen - gelijkvloers en 1e verdieping): schilderen van traphallen en eventueel inkomdeuren van appartementen + houtwerk aan het afdak van de inkom voor de appartementen*
- ✓ *Allemanshofstraat 10-12-14 te Bornem (3 traphallen – gelijkvloers en 3 verdiepingen) : schilderen van traphallen en eventueel inkomdeuren van appartementen + betonnen oversteken van de terrassen van de voorgevel.*

De prijsvraag werd via mail dd. 12/6/2023 opgestart.

Het bestek werd overgemaakt aan 3 aannemers (Wilcadecor, Vanderbiesen, Dossche & Poppe).

De prijsbiedingen werden verwacht tegen 27/6/2023.

We ontvingen één biding, met name van Vanderbiesen BV, 2830 Blaasveld.

De offerte van Vanderbiesen BV bedroeg 40.257,56 €.

De raad van bestuur dd. 5/7/2023 hechtte hieraan haar goedkeuring.

Op 6/7/2023 werd de bestelbrief overgemaakt. De schilderwerken zullen uitgevoerd worden in 2024.

Ook het programma schilderwerken 2024 & 2025 werd door de raad dd. 13/12/2023 vastgelegd :

- *Puursesteenweg 5A-5B-7A-7B-7C te Bornem (complex 613 ; in totaal 3 traphallen) : schilderen van wanden en plafonds van de traphal en schilderen van inkomdeuren en deuroplijstingen van de appartementen & bergingen.*
- *Borgstraat 117-119 (2 traphallen) en L. Van der Looystraat 12-14-16 (3 traphallen) te Sint-Amands (complex 811) : schilderen van wanden en plafonds van de traphal en schilderen van inkomdeuren en deuroplijstingen van de appartementen & bergingen.*

In de bovenvermelde 2 dossiers is vooralsnog niet duidelijk wanneer de aanbesteding zal plaatsvinden.

- *Bolleshof 6-16 & 9-19 te Mariekerke (complex 856) : tuinhuisen, houten tuinpoortjes, geveluiken en plafonds van de open traphallen. Onderhoud / herstel en aanbrengen van een beschermende laag op de houten planchetten en schilderen van de deuren.*

De kostprijs van de 3 bovenvermelde werken wordt geraamd op 65.000,00 € (excl. Btw).

- *complex 816 (Kouterhof te Sint-Amands) : behandelen tegen roest en schilderen van metalen buitentrap en leuning.*

5.7. 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 ééengezinswoningen in de Kouterveldweg 2-20** (complex 609) te Bornem (aannemer Hesa) vond de voorlopige oplevering plaats op 19/1/2022.

In sommige woningen werd ook dakisolatie en vervanging van glas voorzien.

De definitieve oplevering der werken diende bijgevolg uiterlijk op 19/1/2023 plaats te vinden.

Op 26/4/2023 werd het document ter ondertekening overgemaakt.

Op 5/5 verwerkte WIV het document m.b.t. de definitieve oplevering der werken en op 9/5 werd het saldo van de borgstelling vrijgegeven.

- In het project m.b.t. de renovatie van de centrale verwarming in **12 appartementen in de Beerdonkstraat** (aannemer Heyndrinckx bvba) vond de voorlopige oplevering plaats op 10/12/2021.

De definitieve oplevering der werken diende bijgevolg uiterlijk op 10/12/2022 plaats te vinden.

Het door alle partners ondertekende document DO1 werd opgeladen in het projectportaal.

Tevens werd bij aangetekend schrijven dd. 6/6/2023 het saldo van de borgstelling vrijgegeven

- 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 gunde de raad dd. 14/12/2022 de werken toe aan aannemer Calinova bv (Sint-Truiden) voor € 298.348,21.

Aansluitend werd het gunningsvoorstel & aanbestedingsverslag ingediend bij Wonen in Vlaanderen.

Op 25/1 werd de aanvraag tot toewijzing op het jaarbudget goedgekeurd.

Op 7/2 werd de kennisgeving gunning overgemaakt aan aannemer Calinova.
Het bijzonder bestek voorzag een uitvoeringstermijn van 84 kalenderdagen.

Op 5/4 werd met de aannemer & studiebureau Otico een bezoek gebracht aan de site.
De bestelbrief werd bij aangetekend schrijven dd. 3/8 overgemaakt.
De huurders werden in kennis gesteld van de start der werken, die tijdelijk hinder zullen veroorzaken.
Er zal immers gedurende 14 dagen geen warm water of verwarming beschikbaar zijn.
Indien gewenst kunnen de huurders tijdelijk gebruik maken van een leegstaand appartement (in een andere traphal) dat Woonveer ter beschikking stelt, zodat ze de keuken en badkamer kunnen gebruiken.
Als compensatie voor de genotsderving besliste het directiecomité ook dat na de werken een financiële tegemoetkoming (met name de reële huur voor de periode dat de huurders hun keuken & badkamer niet kunnen gebruiken) zal uitbetaald worden, mits ze geen huur- of andere schulden hebben en tijdens de werken een positieve ingesteldheid hebben getoond.

Eind 2023 waren de 5 fasen afgewerkt (Houtenmolenstraat 36-38-40-42) en werd aan de betrokken huurders een terugbetaling verricht voor de periode dat ze niet over warm water beschikten (cf. 12 à 14 kalenderdagen).

Op 22/11 werd door Calinova een rooktest uitgevoerd, waarna de installaties in gebruik konden genomen worden en de panden vrijgegeven werden.

Op 28/11 ontvingen we de borgstelling van aannemer Calinova.

De uitvoeringstermijn is op 3/12/2023 verstreken.

De voorlopige oplevering wordt ingepland.

- In het project m.b.t. de renovatie van de technische installaties centrale verwarming van **93 entiteiten (5 percelen – diverse complexen – programma 2022)** werd op 25/1/2023 een prijsvraag opgestart m.b.t. de aanstelling van een veiligheidscoördinator en op 30/1/2023 een prijsvraag voor de opmaak van een asbestinventaris.

- De raad dd. 8/2/2023 machtigde het directiecomité om een gunningsprocedure op te starten voor de renovatie van de technische installaties centrale verwarming in diverse complexen (**programma 2023**).

Het betreft

- *perceel 1: vervanging van gaskachels door centrale verwarming in 9 entiteiten van complex 103 (Kasteelstraat) te Ruisbroek, waar op termijn een vervangbouwproject zal gerealiseerd worden*
- *perceel 2: vervanging van gaskachels door centrale verwarming in 13 entiteiten van complex 105 (Gebr. Van Benedenlaan – Moerplein -Tulpenlaan) te Ruisbroek, waar op termijn een vervangbouwproject zal gerealiseerd worden*
- *perceel 3: vervanging van gaskachels door centrale verwarming in 4 entiteiten van complex 401 (Boudewijnhof) te Puurs, waar op termijn een vervangbouwproject zal gerealiseerd worden*
Voor de percelen 1 tem 3 wordt in onze planning binnen een periode van 7 à 10 jaar voorzien in vervangbouw.
We wensen te voorzien in dakisolatie & de plaatsing van een installatie centrale verwarming en radiatoren (in opbouw). We ondervinden namelijk moeilijkheden bij de verhuring.
Bovendien is het EPC-kengetal zeer slecht. Herhuisvesting is niet noodzakelijk.
- *perceel 4: vervanging van gaskachels door centrale verwarming in 22 entiteiten van complex 607 & 614 (Prins Albertlaan) te Bornem*
- *perceel 5: vervanging van centrale verwarmingsketels in 13 entiteiten van complex 111 (Sint-Katharinastraat & A. Borghijsstraat) te Ruisbroek.*
- *perceel 6: vervanging van centrale verwarmingsketels in 6 entiteiten van complex 702 (Bosweg & P. Ceulemansstraat) te Oppuurs.*

- *perceel 7: vervanging van centrale verwarmingsketels (° 2003) in 15 entiteiten van complex 808/809/810 (Kruidtuin & Valk) te Sint-Amands.*
- *perceel 8: vervanging van centrale verwarmingsketels in 35 entiteiten van complex 853 te Mariekerke (Visserstraat-Legplein-Meivisstraat).*

Er moet ook een renovatietoets gebeuren.

Aansluitend stelde de raad studiebureau Otico bvba aan als ontwerper.

Het dossier wordt wellicht gefinancierd met een FS3-lening .

Studiebureau Otico bracht op 17/7 een bezoek aan de appartementen in de A. Borghijsstraat & Sint-Katharinastraat te Ruisbroek.

In deze complexen werd op 12/7 een bezoek gebracht aan een referentiewoning :

- ✓ complex 103 – Kasteelstraat te Ruisbroek- 9 entiteiten (nog gaskachels aanwezig)
- ✓ complex 105 - Gebr. Van Benedenlaan-Moerplein-Tulpenlaan te Ruisbroek-13 entiteiten (nog gaskachels aanwezig)
- ✓ complex 401 – Boudewijnhof te Puurs- 6 entiteiten (nog minstens 1 gaskachel aanwezig)

Op 31/8/2023 ontvingen we het aanbestedingsdossier van studiebureau Otico.

Onderhoudscontract technische installaties centrale verwarming

Op 9/6/2022 werd **Heyndrickx Service bv** in kennis gesteld van de gunning.

Op 30/8/2022 werd gestart met de onderhoudsbeurten.

In 2022-Q1/2023 voerde aannemer Heyndrickx bvba het onderhoud van de technische installaties centrale verwarming en schouwen uit in haast alle woningen van het patrimonium.

Met het oog op uitvoering in/vanaf 2024 werd beslist om een globale opdracht uit te schrijven (onderhandelingsprocedure zonder voorafgaande bekendmaking ; 2024).

Het ramingsbedrag (< € 140.000,00) laat dit toe.

De huurlast wordt gespreid over een periode van 2 jaar (2023-2024).

De raad dd. 8/2/2023 hechtte hieraan haar goedkeuring en stelde studiebureau Otico, Spoorwegkaai 57/1 te 2870 Puurs-Sint-Amands aan voor de opmaak van het bestek en de technische opvolging van het onderhoudscontract. Het directiecomité werd gemachtigd om de gunningsprocedure op te starten.

In het verlengde stelde de raad dd. 8/11/2023 studiebureau Otico aan voor de opmaak van een bestek m.b.t. het onderhoud van de technische installaties ventilatie (2024-2025).

Het betreft een specifiek werk dat -qua handelingen en benodigdheden- los staat van de reiniging van de technische installaties centrale verwarming.

5.8. (Her)keuring elektrische installaties (AREI)

De raad van bestuur dd. 5/7/2023 besliste om met het oog op de periodieke herkeuring van de elektrische installaties van 97 entiteiten (met bouwjaar na 1/10/1981) een dossier in eigen beheer op te maken en de gunningsprocedure (raamcontract ; onderhandelingsprocedure zonder voorafgaande bekendmaking) op te starten :

- ✓ *210 Duiventilstraat, Ruipenbroekstraat te Wintam (26 woningen; 1984)*
- ✓ *211 Vleminckstraat te Hingene → hier kunnen PV panelen (Aster) geplaatst worden (cf. er is voldoende dakisolatie) (9 woningen; 1986)*
- ✓ *404 Merkenveld te Puurs → hier kunnen PV panelen (Aster) geplaatst worden (cf. de daken werden gerenoveerd via D&I) (12 woningen; 1984)*

- ✓ 613 Allemanshofstraat, Puursesteenweg te Bornem → na de geplande renovatiewerken aan het dak en de technische installaties van Puursesteenweg 5-7 kunnen PV panelen (Aster) geplaatst worden (36 woningen; 1986)
- ✓ 810 Kruidtuin te Sint-Amands → na de renovatiewerken aan de buitenschil kunnen PV panelen (Aster) geplaatst worden (14 woningen; 1986)

De raming der werken bedraagt 136.330,56 €.

Bij mail dd. 10/7 (aan 6 aannemers) werd de gunningsprocedure opgestart.

De biedingen werden verwacht tegen 24/8.

Er werd echter geen enkele bieding ingediend, zodat op 31/8 een nieuwe onderhandelingsprocedure zonder voorafgaande bekendmaking werd opgestart, waar 21 aannemers werden uitgenodigd !

De biedingen werden verwacht tegen 21/9 ; er werden 2 offertes ontvangen.

Het directiecomité dd. 30/11/2023 (hiertoe gemachtigd door de raad dd. 13/09/2023) gunde de werken aan KG-Technics BV, Kongostraat 38 te 2550 Kontich tegen het inschrijvingsbedrag van € 151.040,80 (excl. btw).

Het gunningsvoorstel werd ter kennisgeving overgemaakt aan Wonen in Vlaanderen.

Bij aangetekend schrijven dd. 18/12/2023 werd het nodige gedaan voor de kennisgeving gunning en niet gunning.

Aansluitend werden met KG-Technics verdere afspraken gemaakt met het oog op een opstart eind januari 2024.

5.9. Vervanging van de buitenschrijnwerkerij

In het project m.b.t. de renovatie van de buitenschrijnwerkerij van de gezinswoningen Fabiolapark 16 & 18 te Kalfort gunde het directiecomité op 6/5/2022 de werken aan Van Praet nv.

Op 6/10/2022 werd de bestelbrief overgemaakt.

Gelet op de besteltermijnen zijn de werken op 23/1/2023 gestart.

Op 27/1 werden de werken in Fabiolapark 18 afgerond.

Op 7/2 startte Van Praet nv in Fabiolapark 16.

Op 22/2/2023 vond de voorlopige oplevering der werken plaats.

Het eindbedrag der werken bedroeg 49.404,59 €

Op 28/2 werden de ondertekende documenten VO1-VO4 evenals verrekeningaanhangsel VA2 nr. 1 opgeladen op het portaal.

Eerder werd de VKF-premie-aanvraag goedgekeurd (6.087,00 €) en werd de renovatietoets gunstig geadviseerd.

5.10. Opmaak energiecificaten

Eind 2022 stopte de samenwerking met Energimmo Invest bvba voor de opmaak van energieprestatiecertificaten.

Nieuwe opdrachten worden toebedeeld aan Vastgoedexperts bv, Vlimmersebaan 132 te 2275 Wechelderzande. (cf. groepsaankoop VVH).

In het kader van de berekening van de Energiecorrectie vormt het energieprestatiecertificaat een essentieel element.

Eind 2023 werd het nodige gedaan om ook de EPC' s gemene delen te bestellen bij Vastgoedexperts BV,

5.11. 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.

Per 1/09/2022 ving een nieuwe overeenkomst m.b.t. de keuring van de liften en de wettelijk verplichte risicoanalyse aan.

Deze opdracht werd gegund door de raad aan **O.C.B. vzw**.

Medio september 2023 ontvingen we van O.C.B. de verslagen van de keuringen van de liften (Barelstraat 11, Breevenstraat 81, Nieuwstraat 27 en Puursesteenweg 124 te Bornem).

Dit betreft de tweede keuring voor 2023.

De liften in Bremlaan kregen in maart 2023 een keuring en dienen later op het jaar een tweede keuring te krijgen. Alle liften kunnen verder gebruikt worden.

Voor de liften Barelstraat 11, Breevenstraat 81 en Puursesteenweg 124 dient een risicoanalyse uitgevoerd, omdat de vorige 15 jaar geleden gebeurde.

Vervanging lift

De lift in Begijnhofstraat 14 te Puurs dateert van 1999 en is al een tijd buiten gebruik.

We voorzien de plaatsing van een nieuwe lift met tractie systeem, waarbij de start en aansturing van de lift met een elektronische sturing gebeurt.

Naast het wegnemen van de bestaande lift en de plaatsing van een nieuwe lift zijn er ook bouwkundige werken (bovenaan de liftschacht en bovendaks) nodig.

Hiervoor is een architect en veiligheidscoördinator nodig.

Safe Construct werd eerder aangesteld als veiligheidscoördinator.

Dan Jonckers (projectbureau Signa nv), Willem Herreynsstraat 16 te 2800 Mechelen werd aangesteld als ontwerper.

Voor de (beperkte) stabiliteitsstudie zal wellicht beroep gedaan worden op een extern bureau.

Het directiecomité dd. 31/01/2023 hechtte hieraan haar goedkeuring.

Op basis van het bestek van studiebureau Otico (met toevoeging van het bestek van ontwerper Dan Jonckers en veiligheidscoördinator Safe Construct) zal later een prijsvraag (onderhandelingsprocedure zonder voorafgaande bekendmaking) opgestart worden.

Dan Jonckers acht het aangewezen om de bouwkundige werken apart aan te besteden vermits geen van de liftenbouwers normaal bouwkundige werken uitvoeren.

De aanbesteding van de technische installatie lift zal dus een apart bestek zijn.

Vermits de werken binnen het bestaand volume van het gebouw plaatsvinden, is er geen aanvraag omgevingsvergunning noodzakelijk.

Op 14/7/2023 werd de verrichting opgenomen op de KTP (korte termijnplanning).

5.12. 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** vond op 21/3 een startoverleg plaats met 3D Architecten (cf. gunning door de raad van bestuur dd. 14/12/2022).

Er werd afgesproken dat het ontwerpteam na een eerste inventarisatie (cf. na ontvangst van de plannen zal een theoretisch basisconcept uitgewerkt worden) per woninggroep één woning zou bezoeken.

Op 16/5 vond een vervolgoverleg plaats.

Er werd nog geen algemene brief overgemaakt aan alle bij het project betrokken bewoners.

Immers, van zodra een algemene brief wordt overgemaakt met de concrete intenties, ontstaan in hoofde van de huurder zeer concrete verwachtingen.

Om die reden werd dan ook geopteerd voor een 'individuele' benadering, waar per woninggroep 1 of 2 huurders werden geselecteerd, die de ontwerper zal bezoeken.

Het was dan ook belangrijk dat de ontwerper zich bij het bezoek 'op de vlakte houdt' en niet concreet ingaat op het voorwerp van de opdracht en onze intenties.

Vanuit die optiek werden (onder de algemene noemer van een verkennende voorstudie in het kader van een latere renovatie) de geselecteerde huurders telefonisch gecontacteerd om hen in kennis te stellen van de komst van de ontwerper. De bezoeken werden afgelegd in de 1^e helft van juli.

Op 8/11/2023 vond een digitaal overleg plaats.

5.13. Design & Insulate (VMSW)

In het project m.b.t. de isolatie van daken van 12 bejaardenwoningen in het Merkenveld te Puurs (via Design & Insulate) vond de voorlopige oplevering der werken plaats op 29/04/2022.

Bij schrijven dd. 22/3 werden de huurders verzocht om tegen 5/4 mee te delen of er zich nog technische problemen stellen. De definitieve oplevering der werken vond plaats op 3/7.

Op 5/7 werd het document DO1 opgeladen op het Portaal.

Tevens werd het saldo van de borgstelling vrijgegeven.

Op de raad dd. 09/02/2022 werd beslist om voor complex 610 en 611 te Bornem (plat dak van de appartementen Eikenlaan 1-3 & de bejaardenwoningen van Eikenlaan, Berkenlaan en Wilgenlaan ; bouwjaar 1978) beroep te doen op de Design & Insulate procedure.

Op de raad dd. 12/10/2022 werd beslist om het programma 2022 uit te breiden en ook werken uit te voeren in de Wilgenlaan (Bornem) evenals in P. Ceulemansstraat en Flierke (Puurs-Sint-Amands)

Er werden plaatsbezoeken uitgevoerd.

Zolderse Dakprojecten (= aannemer Design & Insulate) bezorgde een offerte en er vond een overleg plaats op 10/01/2023.

Er werd machtiging verleend aan het directiecomité, dat na ontvangst van de aangepaste meetstaat op 1/3 een beslissing nam m.b.t. de gunning der werken aan Zolderse Dakprojecten.

Eerder werd de renovatietoets & de VKF subsidie reeds goedgekeurd.

Het bedrag van de VKF subsidie wordt geraamd op 136.164,09 euro.

Op 10/3 volgde de opname op de KTP.

Bij schrijven dd. 16/3 registreerde WIV onze melding m.b.t. de gunning der werken.

Op 17/3 werd de toewijzing op het jaarbudget goedgekeurd.

Op 20/3 werd de leningsovereenkomst ondertekend.

Bij aangetekend schrijven dd. 28/3 werd de opdracht besteld aan 720.016.37 €

De aanvangsdatum werd bepaald op 2/5 ; de werken duren 18 maanden (550 kalenderdagen).

Op 4/4 werden we in kennis gesteld van de borgstelling.

ZDP startte op 4/9 in de Wilgenlaan 9 & 11 te Bornem en aansluitend (vanaf 12/10) aan de bejaardenwoningen in de Wilgenlaan (10-12-14-16-18-20).

Bij schrijven dd. 9/11 werden de bewoners van Flierke (complex 402) te Puurs in kennis gesteld van de start der werken (op 13/11).

De raad dd. 8/11/2023 besliste om voor de onderstaande complexen beroep te doen op de Design & Insulate procedure :

- **103 Kasteelstraat te Ruisbroek** (° 1958) : hellende daken aan de binnenzijde isoleren → afbraak gepland op middellange termijn, in afwachting verhuurbaar maken (hier wordt ook centrale verwarming geplaatst)
- **105 Gebroeders Van Benedenlaan te Ruisbroek** (° 1973) : hellende daken aan de binnenzijde isoleren → afbraak gepland op middellange termijn, in afwachting verhuurbaar maken (hier wordt ook centrale verwarming geplaatst)
- **108-109 Bloemhof te Ruisbroek** (° 1984 & 1986) : uit destructief onderzoek is gebleken dat er 10 cm minerale wol zit in het dak en ook 10cm minerale wol in de gevel. Bijgevolg dient hier enkel nog de bergzolder van de eengezinswoningen geïsoleerd te worden (voor zover de huurder dat nog niet zelf zou gedaan hebben). Er moet nog in kaart gebracht worden op welke bergzolders er nog geen isolatie aanwezig is, wat mogelijk is middels een telefonische bevraging.
- **303 Anjerlaan 4, 10 en 12 te Breendonk** (° 1976 ; geen vervangbouw) : hellende daken aan de binnenzijde isoleren (via zolderluik)
- **401 Boudewijnhof te Puurs** (° 1963) : hellende daken aan de binnenzijde isoleren → afbraak gepland op middellange termijn, in afwachting verhuurbaar maken (hier wordt ook centrale verwarming geplaatst)
- **702 Bosweg te Oppuurs** (° 1979) : hellende daken aan de binnenzijde isoleren
- **210 Duiventilstraat te Wintam** (° 1984) : uit destructief onderzoek (dit staat ook zo verwerkt in de beschikbare EPC' s) is gebleken dat er 12cm minerale wol zit in het dak en geen isolatie in de gevels.

Wat betreft isolatie vormt deze woninggroep dus niet noodzakelijk een prioriteit.

Op het dak van deze woninggroep liggen asbest-leien, waar er regelmatig lekken vastgesteld worden ter plaatse van de schouwen.

Bij diverse woningen werden de schouwen dan ook al afgebroken en toegelegd.

→ deze woninggroep vergt nog verder onderzoek :

- Recent nog veel gevallen van lekken om te bepalen of deze wijk prioritair is ?
- Staat van de asbest-leien?
- Als we de asbestleien zouden vervangen,
 - is EPC 100 dan haalbaar met de huidige isolatie?
 - of moet er bijkomende isolatie geplaatst worden?
- **304 Lelielaan te Breendonk** (° 1976) : voor deze woninggroep deden we een aanvraag m.b.t. de sociale energiesprong (SES), zodat we wachten op bevestiging.

Ingeval onze aanvraag (SES) niet weerhouden wordt, kan dit opgenomen worden in D&I (programma 2024 ; mogelijk enkel bergzolders).

Bijgevolg kan aan Zolderse Dakprojecten een offerte gevraagd worden.

5.14. Design & Insulate (spouwmuren 2023)

Op 4/9/2023 lanceerde WIV een Design & Insulate-procedure voor spouwmuren.

Via deze procedure stelt WIV aannemers aan om spouwmuren te isoleren.

Deze procedure lanceerde WIV al in 2022, maar werd toen stopgezet door de gewijzigde marktomstandigheden en door de wens om de concurrentie te vergroten.

Nu herbegint WIV de procedure.

WIV treedt voor deze opdracht op als aankoopcentrale voor de woonmaatschappijen.

De woonmaatschappijen kunnen afnemen van de raamovereenkomst die WIV als aanbestedende overheid afsluit voor het werkgebied waar de woonmaatschappij ligt.

De opening-bieding van de offertes vond plaats op 16/10/2023.

WIV informeert ons van zodra de opdracht gegund wordt en we deelopdrachten kunnen bestellen binnen de raamovereenkomst.

5.15. Design & Renovate (VMSW)

Wonen in Vlaanderen verspreidde een Nieuwsflash dd. 17/02/2023 m.b.t. de interessepeiling om de proefprocedure Design and Renovate 2023 (D&R 2023) op te starten.

Met deze oproep wil WIV private ondernemers aanstellen voor de totaalrenovatie of ingrijpende energetische renovatie (IER) van gebouwen waarvan we eigenaar zijn.

De opdracht bestaat uit de opmaak van een ontwerp voor de renovatiewerken en de uitvoering ervan met als resultaat een woonproject met energielabel A.

De gunningscriteria zullen meer dan (alleen) prijs en kwaliteit van de renovatiewerken bevatten (bv. ook de uitvoeringstermijn).

De ingevulde projectfiche moest ten laatste op 31/03/2023 terugbezorgd worden.

Vermits het een proefprocedure betreft, worden mogelijk niet alle ingediende projecten weerhouden.

De raad dd. 8/3/2023 machtigde het directiecomité om bij WIV een projectfiche in te dienen.

Wonen in Vlaanderen verspreidde een Nieuwsflash dd. 7/7/2023 m.b.t. de oproep van projecten voor Design & Renovate 2023.

Bij interesse moesten we ten laatste op 4/9/2023 een Excel indienen.

Specifiek is WIV zowel voor het perceel Sociale Energiesprong als voor het perceel Ingrijpende Energetische Renovatie op zoek naar telkens een tiental projecten met elk minimaal ongeveer een dertigtal wooneenheden die voldoen aan bovenstaande eigenschappen.

Projecten die niet volledig aan de gestelde voorwaarden voldoen, kunnen ook ingediend worden.

WIV bekijkt dan of het project binnen de huidige oproep haalbaar is.

Voor de **Sociale Energiesprong (SES)**, waar de focus ligt op het snel aanpakken van de buitenschil, inclusief het buitenschrijnwerk en indien nodig een upgrade van de technieken, stelden we de complexen 106, 304 en eventueel 107 voor :

- o complex 106 (Rozenlaan, Irislaan en Seringenlaan te Ruisbroek): bouwjaar 1977, 18 entiteiten, waarvan 2 reeds over dakisolatie beschikken, maar we wensen deze woningen ook mee te nemen voor de uniformiteit.
- o complex 304 (Lelielaan te Breendonk): bouwjaar 1976, 8 entiteiten.
- o complex 107 (Seringenlaan te Ruisbroek): bouwjaar 1981, 8 entiteiten.

- Wat betreft de **Ingrijpende Energetische Renovatie (IER)** werden de woningen in Verberdestede (complex 352) en Kruisveld (complex 703) voorgesteld.

M.b.t. deze 2 complexen had WIV eerder opgemerkt dat het project te complex was voor de SES, maar wellicht in aanmerking zou komen voor een IER.
De raad dd. 13/09/2023 hechtte hieraan haar goedkeuring.

Bij mail dd. 26/10/2023 deelde WIV mee dat ze de projecten geanalyseerd hebben en hiermee naar het kabinet van de minister gaan.

Van zodra WIV een beslissing zou hebben van het kabinet, zou aan de hand van individuele gesprekken teruggekoppeld worden.

Op 8/12/2023 liet WIV weten dat de onderstaande projecten geselecteerd werden :

- *Rozenlaan, Irislaan en Seringenlaan te Ruisbroek (complex 106)*
- *Lelielaan te Breendonk (complex 304)*
- *Seringenlaan te Ruisbroek (complex 107)*

Op 22/12/2023 bezorgde WIV (voor elk geselecteerd project) de projectfiche met de vraag om ze ingevuld terug te bezorgen tegen 12/02.

5.16. Raamovereenkomst WIV modulaire woningen 2023

Op de raad dd. 13/12/2023 werd toelichting verschaft over de Nieuwsflash dd. 24/11/2023 van WIV m.b.t. de raamovereenkomst WIV modulaire woningen 2023

5.17. 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 15/7/2022 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 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.

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 1/7/2022 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 de raad van bestuur dd. 14/09/2022 werd de aangepaste samenwerkingsovereenkomst met Aster cv goedgekeurd.

Op 25/01/2023 werd aan Aster een lijst overgemaakt van complexen die geschikt waren voor de plaatsing van PV panelen.

We wilden starten in de wijken Fabiolapark (42 gezinswoningen ; Kalfort) & Bremlaan (14 gezinswoningen ; Bornem) ; de andere wijken kunnen daarna volgen. Op 15/03/2023 vond een bezoek en startoverleg plaats.

De raad dd. 14/06/2023 hechtte hieraan finaal haar goedkeuring.

Op 10/7 werd teruggekoppeld met Aster.

Van 23 tot 25/8 werden de werken uitgevoerd in de Bremlaan.

M.b.t. de 42 woningen in de wijk Fabiolapark werden de werken van 28/8 tot 8/9 uitgevoerd.

Op 30/8 was een infopunt aanwezig voor de huurders van Fabiolapark.

Een infopunt is enkel aanwezig op grotere projecten, dus niet in de Bremlaan.

De 1e brieven (met stripverhaal) werden op 4/8 bezorgd bij de bewoners van Bremlaan en Fabiolapark.

De brieven m.b.t. de keuring werden (vanuit ASTER) op 21/8 bedeed.

De plaatsing werd gemeld aan onze verzekeringsmaatschappij.

De voorlopige oplevering van Bremlaan vond plaats op 21/9.

Op 3/10 ontvingen we info m.b.t. de

- dataverrijkingvergoeding
- vergoeding inbreng persoonlijke gebruiksrechten
- vergoeding zonnestroom sociale huurders
- verzekering

Op 19/10 werd aan de huurders van de Bremlaan een schrijven overgemaakt m.b.t. de aanrekening van het voorschot (via de huurlasten) voor de zonnestroomvergoeding (vergoeding voor verbruik van elektriciteit op het moment dat de zon schijnt) in de maanden november en december 2023.

Begin 2024 zal er opnieuw een aanpassing gebeuren (via de aangepaste huurprijs).

Het aangerekende bedrag zal voorlopig eerder laag zijn omdat we momenteel nog niet weten welke huurders het statuut van beschermd afnemer genieten).

De voorlopige oplevering van Fabiolapark vond plaats op 24/10.

Op 21/11 ontvingen we info m.b.t. de

- dataverrijkingvergoeding
- vergoeding inbreng persoonlijke gebruiksrechten
- vergoeding zonnestroom sociale huurders
- verzekering

Op 24/11 werd aan de huurders een schrijven overgemaakt m.b.t. de aanrekening van het voorschot (via de huurlasten) voor de zonnestroomvergoeding (vergoeding voor verbruik van elektriciteit op het moment dat de zon schijnt) in de maand december 2023.

De raad dd. 11/10/2023 besliste om via Aster cv PV panelen te plaatsen in complex 701, 812, 813, 814, 815, 852, 857, 858 (programma 2023).

Het betreft een mix van nieuwbouw, renovatie en "oudere nieuwbouw", zodat de elektrische installatie conform het AREI is, wat een vereiste is voor de plaatsing van zonnepanelen.

Bovendien zijn de complexen zowel in Bornem als Puurs-Sint-Amunds en relatief dicht bij elkaar gelegen, wat interessant is voor het infopunt (dat enkel voorzien wordt vanaf een minimale schaal)

Aster bezorgde onze pandenlijst aan EnergyVision, zodat zij voorstellen kunnen doen voor verschillende deelprojecten en technische bezoeken kunnen inplannen. Het bezoek vond plaats op 8/12.

Het bestuur van ASTER besliste op 14/11/2022 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.

In het voorjaar 2023 werd het bestek opgemaakt door Equator Advocaten (administratieve bepalingen) en studie bureau Ingenium (technisch gedeelte). De selectieleidraad werd gepubliceerd op 6/7.

Er werd geopteerd voor een mededingingsprocedure met onderhandeling.

Geïnteresseerden konden zich kandidaat stellen tot 8/9/2023.

Met deze raamovereenkomst krijgen alle woonmaatschappijen de mogelijkheid om laadinfrastructuur te laten plaatsen én te laten exploiteren door de gegunde opdrachtnemer.

Op 7/11 werd het bestek voor de overheidsopdracht 'Raamovereenkomst voor plaatsing en exploitatie van laadinfrastructuur' overgemaakt aan de kandidaten die werden weerhouden na de selectiefase.

De deadline voor het indienen van een offerte was 15/12/2023.

De onderhandelingsfase is gepland begin 2024.

5.18. 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**.

Het beleid stelt voor het klimaatplan 2050 een nieuw en ambitieuzer tijdsplan voorop.

Wonen in Vlaanderen heeft samen met de stuurgroep de visie van het beleid overgezet naar concrete acties, afspraken en doelstellingen voor sociale huisvesting.

Op 23/3 werden deze acties en doelstellingen voor onze sector uitgebreid voorgesteld tijdens een klankbordgroep.

Sara Lambrecht nam hieraan deel.

Het ging concreet om 3 onderwerpen:

- ✓ *het verstrengingspad richting 2050 met tussendoelen*
- ✓ *het opmaken van EPC*
- ✓ *het gebruik van de tool Renovatieplanner*

De Vlaamse Regering actualiseerde op 12/5 het Vlaamse Energie- en Klimaatplan met daarin een aangescherpt EPC-labelpad voor alle Vlaamse woningen.

Hiervoor voegt de Vlaamse Regering een minimale energienorm toe aan de woningkwaliteitsnormen.

Woningen met een slecht(er) energielabel kunnen vanaf bepaalde mijlpalen ongeschikt verklaard worden.

Voor de energetische renovatie van sociale huurwoningen kunnen we u een beroep doen op premies, namelijk de Vlaams Klimaatfonds-subsidies (VKF).

Op 14/7 keurde de Vlaamse Regering een hervorming van dit subsidiestelsel voor de eerste keer principieel goed.

Met deze hervorming willen we de renovatiebeweging van het patrimonium richting 2050 versnellen.

Er wordt een premie met een totaalbedrag per woning voor vervangingsbouw en ingrijpende energetische renovatie geïntroduceerd.

Daarnaast blijft het mogelijk om losse energiebesparende maatregelen uit te voeren.

Hiervoor is het stelsel zo veel mogelijk geënt op het premiesysteem Mijn VerbouwPremie voor burgers.

Dit hervormde subsidiestelsel is nog niet definitief.

Het gaat voor advies naar de Raad van State, waarna de Vlaamse Regering definitief kan goedkeuren.

Het is wel de bedoeling het hervormde subsidiestelsel nog in 2023 in werking te laten treden.

WIV verspreidde een Nieuwsflash met :

- ✓ *Krachtlijnen hervorming VKF-premies*
- ✓ *Overzicht premies*
- ✓ *Vereenvoudiging van de procedure*
- ✓ *Aandachtspunten VKF-aanvraag*
- ✓ *Verder verloop*

Tijdens de klankbordgroep dd. 19/9/2023 werd besproken :

- *het verstrengingspad richting 2050*
- *de hervorming van de energiepremies*

Sara Lambrecht, Eva Van den Bergh, Hans Klinckaert en Dennis Cleymans namen deel.

6. Constructieve Benadering Overheidsopdrachten

In navolging van de raad van bestuur dd. 11/1/2023 werd de VMSW in kennis gesteld van onze deelname aan **CBO 2023**.

De VMSW organiseerde in 2023 twee nieuwe oproepen CBO (in het voorjaar CBO 2023-1 & in het najaar CBO 2023-2).

In dat verband werden de onderstaande documenten bezorgd :

- *de ondertekende lastgeving CBO2023*
- *de aangevulde bijlage 'Werkgebieden en individuele criteria'*
- *de extra bijlage 'Specifieke eisen over mede-eigendom'*

Bij de lastgeving moesten we (voortaan) minstens twee erkende landmeters voordragen om de grondwaarde te laten schatten. De kandidaat-inschrijver is verplicht één van deze landmeter(s) de schattingsprijs van de aangeboden grond te laten bepalen. De schatting maakt deel uit van de in te dienen documenten in fase 2 van de procedure. De raad opteerde voor 'Landmeters- en studie bureau Van Opstal' (Puurs-Sint-Amands) & Landmeetkunde en Expertise buro Teugels nv' (Temse).

Op 6/2 ontvingen we de door WIV ondertekende overeenkomst van lastgeving terug.

In de raad dd. 13/09/2023 werd toelichting verschaft over de Nieuwsflash dd. 4/8/2023 van WIV m.b.t. **CBO 2024** (2 oproepen).

WIV lanceert in 2024 twee nieuwe oproepen CBO (in het voorjaar CBO 2024-1 & in het najaar CBO 2024-2).

Naast nieuwbouw zal ook renovatie van bestaande constructies tot sociale woningen mogelijk zijn.

Daarom spreekt WIV over de innovatieve proefprocedure CBO+.

WIV moest uiterlijk op 31/10/2023 in kennis gesteld worden van onze deelname, waarbij de onderstaande documenten bezorgd werden

- *de ondertekende lastgeving CBO2024*
- *de aangevulde bijlage 'Werkgebieden en individuele criteria'*
- *eventueel de extra bijlage 'Specifieke eisen over mede-eigendom'*

De raad dd. 13/09/2023 stemde in met een deelname aan CBO 2024-1 & 2024-2.

Bij de lastgeving werden (opnieuw) minstens twee erkende landmeters voorgedragen om de grondwaarde te laten schatten.

Op 29/11/2023 ontvingen we de door de administrateur-generaal van Wonen in Vlaanderen ondertekende lastgeving CBO2024.

E. Onze organisatie in beweging

1. Werking Woonveer Klein-Brabant

1.1. Wijzigingen in de raad van bestuur

In navolging van de Buitengewone Algemene Vergadering der Aandeelhouders (notariële akte) dd. 27/06/2023 houdende de statutenwijziging duidde de raad in zijn schoot een voorzitter en een ondervoorzitter aan.

De aanstelling van de voorzitter, de ondervoorzitter en de leden van het directiecomité gebeurt door de raad van bestuur per functie met de helft plus één van de stemmen der aanwezigen in een geldig samengestelde raad van bestuur.

Conform de in het kader van de fusie gemaakte afspraken wordt het ambt van voorzitter en ondervoorzitter afwisselend en telkens gedurende 3 jaar ingevuld door een bestuurder van de gemeente Bornem en een bestuurder van de gemeente Puurs-Sint-Amunds.

Vanuit de fractie Puurs-Sint-Amunds werd Raf De Blaiser eerder voorgedragen als kandidaat–(onder)voorzitter. Bij raadsbeslissing dd. 09/03/2022 werd Raf De Blaiser benoemd tot voorzitter (van de sociale huisvestingsmaatschappij Woonveer Klein-Brabant).

Bij raadsbeslissing dd. 18/05/2022 werd Liesje Pauwels benoemd tot ondervoorzitter (van de sociale huisvestingsmaatschappij Woonveer Klein-Brabant).

Beiden werden op 5/7/2023 door de raadsleden bij unanimitieit (her)verkozen als (onder)voorzitter (van de woonmaatschappij Woonveer Klein-Brabant) voor de resterende ambtstermijn.

Uit de vragen en antwoorden (die door Wonen Vlaanderen werden verspreid) bleek dat er geen overgangsbepaling voorzien was die een tijdelijk overtal aan bestuurders in het directiecomité van een woonmaatschappij mogelijk maakt, met als motivatie dat dit veel moeilijker te verantwoorden is vanuit efficiëntieoverwegingen en de specifieke opdracht / taakstelling van het dagelijks bestuur, die enkel de dringende beslissingen moet nemen die niet kunnen wachten tot de samenkomst van de raad van bestuur en waarvoor aan het directiecomité ook delegatie werd verleend door de raad van bestuur.

Voor de samenstelling van de raad van bestuur is wel een overgangsregeling voorzien, die een overtal aan bestuurders toelaat tot het jaar na de gemeenteraadverkiezingen van 2024, wat het mogelijk maakt om alle bestuurders na de fusie aan boord te houden.

WIV merkt op dat artikel 4.39/5, §5 van de Vlaamse Codex Wonen (VCW) voorziet dat het bestuursorgaan het dagelijks bestuur alsook de vertegenwoordiging van de vennootschap kan opdragen aan een directeur of aan een orgaan van dagelijks bestuur dat uit meerdere personen bestaat, waaronder de door het bestuursorgaan aangestelde directeur.

In het orgaan van dagelijks bestuur zetelen naast de directeur ten hoogste twee leden van het bestuursorgaan¹².

Tevens wees WIV erop dat de notariële akte m.b.t. de BAV dd. 27/06/2023 ook voorziet dat vanaf de eerstvolgende raad van bestuur het directiecomité van de vennootschap blijft bestaan, hetwelk is samengesteld uit de voorzitter en de ondervoorzitter van de raad van bestuur, samen met de algemeen directeur. Ook om die reden bleek een afwijking op het decretale principe niet mogelijk.

¹² In afwijking hiervan zetelen naast de directeur ten hoogste vier leden van het bestuursorgaan in het orgaan van dagelijks bestuur als de woonmaatschappij minstens 5.000 sociale huurwoningen in beheer heeft of een werkingsgebied heeft dat minstens het grondgebied van vijftien gemeenten omvat ; criteria waaraan onze woonmaatschappij niet beantwoordt.

Dat nam echter niet weg dat het directiecomité (als orgaan van dagelijks bestuur) conform artikel 21 van de statuten kon aangevuld worden met andere specialisten of bestuurders, zonder dat deze een mandaat hebben of stemrecht hebben of hiervoor een bezoldiging (cf. zitpenning) kunnen genieten (cf. artikel 22 van de statuten).

Daarmee is voldaan aan de uitgangspunten die aan de basis liggen van de beperking van het aantal (dagelijks) bestuursmandaten, nl. overwegingen van financiële en bestuurlijke efficiëntie.

Op grond hiervan vertrouwt de raad van bestuur het dagelijks bestuur van de vennootschap toe aan een in zijn schoot gevormd directiecomité.

De raad besliste op 5/7/2023 dan ook dat het directiecomité voortaan samengesteld is uit

- ✓ *Raf De Blaiser (voorzitter) ;*
- ✓ *Liesje Pauwels (ondervoorzitter) ;*
- ✓ *Jürgen Buyst (raadslid) - geen stemrecht noch zitpenning, gelet op de krijtlijnen van de werking van een directiecomité in een woonmaatschappij ;*
- ✓ *Ivo Van Aken (raadslid) - geen stemrecht noch zitpenning, gelet op de krijtlijnen van de werking van een directiecomité in een woonmaatschappij ;*
- ✓ *Bart Smets (directeur – enkel met raadgevende stem).*

Op 17/7 werden aan de ondernemingsrechtbank de formulieren (1 & 2) overgemaakt met het oog op de publicatie in het Belgisch Staatsblad van de benoeming van Raf De Blaiser als voorzitter, Liesje Pauwels als ondervoorzitter en de samenstelling van het directiecomité.

Op 28/7/2023 werd dit gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad.

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).

1.2. Financiële planning

De raad van bestuur dd. 08/03/2023 hechtte haar goedkeuring aan de financiële planning opgemaakt door Finpower.

Met het oog op de uitwerking van deze geactualiseerde financiële planning werd het document met de tijdslijn met de vermoedelijke aanvangsdatum van de projecten vooraf overgemaakt aan Finpower. Bij de opmaak van een financiële planning wordt uitgegaan van variabele/ruwe gegevens (en wordt een zekere buffer ingebouwd) en worden de krijtlijnen (met name wat zijn -in absolute bedragen uitgedrukt- de investeringsmogelijkheden van Woonveer) weergegeven.

In dat verband werden aan Finpower de cijfers (onder meer onze leningen, personeelskosten en huurinkomsten incl. de gegevens van vzw Optrek) evenals de geschatte kostprijs van de te realiseren projecten & de vermoedelijke timing ervan bezorgd.

Evident betreft deze tijdslijn een ruwe inschatting op basis van onze praktijkervaring (waarbij we ons gebaseerd hebben op het nog af te leggen traject), zodat ze dynamisch is én absoluut onderhevig zal zijn aan wijzigingen omwille van

- ✓ *de krijtlijnen van het Procedurebesluit : (indien noodzakelijk) de beleidstoets, opname op de projectenlijst, meerjarenplanning en korte termijnplanning – de timing is onzeker omdat de doorlooptijd mede beïnvloed wordt door de beschikbare budgetten*
- ✓ *ongekende factoren, zoals vb. de renovatietoets, juridische procedures m.b.t. de omgevingsvergunning (Deputatie & RVV) of de gunning der werken, het eventueel vertrek van medewerkers ed.*
- ✓ *de moeilijke inschatting van de impact op de (algemene) werklust van de organisatie : projectrealisatie genereert immers niet enkel een impact op de dienst projecten, maar ook op de andere diensten (financiële dienst en -zeker wanneer herhuisvesting van huurders noodzakelijk is- de dienst klanten).*

Hein Daerden (Finpower) verschaftte ter zitting toelichting op basis van een powerpoint.

Aansluitend werd herhaald dat het belangrijk is om zoveel als mogelijk beroep te doen op FS3-leningen (eerder dan eigen middelen te benutten) en tevens te onderzoeken of oude leningen vervroegd kunnen terugbetaald worden.

De financiële planning, die jaarlijks geactualiseerd wordt, werd (na de goedkeuring door de raad van bestuur) ingevolge het Commissiereglement Beheer Rekening-Courant bij Wonen in Vlaanderen ingediend.

1.3. Wijzigingen in de huurprijsberekening

De dienst klanten focuste ook in januari nog volop op de huurprijsherziening per 1/1/2023.

Tot 20/1/2023 konden huurders een aanvraag indienen om op basis van **de 20 % - regel** te genieten van een verminderde huurprijs (cf. de huurprijs wordt in 2023 in principe berekend op basis van het inkomen van 2020 -aj. 2021-, 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 45 aanvragen voor een **herberekening op basis van gedaald inkomen**. In 24 dossiers kon een aanpassing doorgevoerd worden ; 21 huurders ontvingen een negatief antwoord.

Daarnaast kreeg Woonveer van 52 huurders een aanvraag voor **herberekening wegens pensionering**.

In 19 dossiers behielden we het referentie-inkomen (2020) omdat dit gunstiger was voor de huurder.

Alle berekeningen, rechtzettingen en aanpassingen werden afgerond.

In 2023 betalen huurders met een lager inkomen meer als ze een ingehuurde woning huren dan als ze een eigen woning van de woonmaatschappij huren.

Om de huurprijzen die de huurders betalen niet langer afhankelijk te maken van het statuut van de woning die ze huren, wou de Vlaamse Regering maatregelen nemen die voor een harmonisering van de huurprijzen zorgen.

De Vlaamse Regering wou het prijsverschil verkleinen door enerzijds de huursubsidie bij ingehuurde woningen te verhogen en anderzijds de sociale korting bij de eigen woningen te verlagen.

Dat laatste betekent concreet dat de huurprijs stijgt bij huurders die een eigen woning van de woonmaatschappij huren. Het inkomensaandeel en de minimale huurprijs voor de berekening van de sociale korting worden verhoogd.

Het inkomensaandeel wijzigt van 1/55^e naar 1/54^e en verhoogt tot maximaal 1/51^e als het huishouden een jaarinkomen heeft dat gelijk aan of hoger is dan 150 % van de toepasselijke inkomensgrens.

De minimale huurprijs wordt verhoogd met 2%.

De Vlaamse Regering keurde het besluit van de Vlaamse Regering op 14/7 voor een 1^e keer principieel goed.

De bedoeling was om de nieuwe regels in te voeren vanaf 1 januari 2024 voor alle huurders (dus zowel de nieuwe huurders vanaf 1 januari 2024, maar ook voor huurders van eigen en ingehuurde woningen die op dat moment al een sociale woning huren), samen met het centraal inschrijvingsregister en het nieuwe toewijzingsmodel.

1.4. Intern huurreglement

Op de raadszitting dd. 8/02/2023 werd de aangepaste versie van het intern huurreglement goedgekeurd. De wijzigingen hadden (enkel) betrekking op de nieuwe regelgeving m.b.t. de taalkennisvereiste.

Op de raadszitting dd. 12/04/2023 werd de aangepaste versie van het intern huurreglement goedgekeurd. De wijzigingen hadden (enkel) betrekking op de nieuwe regelgeving m.b.t. de huurdersverplichting 'inschrijven bij de VDAB'.

Gelet op de omvorming naar een woonmaatschappij zal het intern huurreglement opnieuw aangepast en goedgekeurd worden door de raad van bestuur.

1.5. Loketwerking

Sinds 01/05/2022 geldt m.b.t. het loket een nieuwe werkwijze, waarbij niet langer enkel op afspraak wordt gewerkt.

Beurtelings (week / week) werd voorzien in een vrij loketmoment, resp. op maandagvoormiddag (Bornem) & donderdagvoormiddag (Puurs). Voor het overige werd de werkwijze (op afspraak) behouden.

De raad dd. 8/11/2023 besliste om de telefonische bereikbaarheid (elke dag tussen 9 & 12 en 14 & 16u) aan te passen, vanuit praktisch oogpunt voor de hele organisatie.

In dat verband werd een beeld van het telefoonverkeer in september 2023 (21 werkdagen) verschaft, zowel voor de dienst klanten, de technische als de financiële dienst.

De cijfers m.b.t. het aantal inkomende telefoons spraken voor zich...

Wat betreft de dienst klanten stelden we vast dat -omdat enkele medewerkers meer aanwezig zijn in het patrimonium (wat in de toekomst nog zal toenemen)- de andere medewerkers op die momenten in die mate belast worden met telefoons dat ze voortdurend gestoord worden in hun werk en niet meer efficiënt kunnen doorwerken.

Eenzelfde bezorgdheid bestond bij de technische dienst (cf. plaatsbeschrijvingen-in en -uit, technische bezoeken in het patrimonium, werfvergaderingen ed.).

Het voorstel bestond erin dat op dinsdag- en donderdagnamiddag geen telefoons meer opgenomen worden. Klanten kunnen op die momenten uiteraard wel een boodschap inspreken op het antwoordapparaat. Als ze dat doen, komt de voicemail binnen in de mailbox van de resp. dienst.

Deze mailbox wordt permanent beheerd.

De berichten worden door een medewerker (met een back-up) vanuit deze mailbox verspreid naar de betrokken medewerker, die zorgt voor verdere afhandeling.

Er kunnen verschillende mensen tegelijk terecht op de voicemail.

Onder meer gelet op de telefonische bereikbaarheid van woonmaatschappijen in de buurt stemde de raad in met het voorstel, mits de op het antwoordapparaat ingesproken boodschappen op korte termijn behandeld worden en de nieuwe werkwijze na enige tijd geëvalueerd wordt.

Tenslotte wordt in onze communicatie ook verwezen naar alternatieve communicatievormen zoals vb. mail.

1.6. Subsidies voor doorverhuuractiviteiten

Sociale verhuurkantoren (SVK' s) hadden recht op verschillende subsidies voor hun doorverhuuringsactiviteiten. Deze subsidiëring blijft grotendeels behouden.

Maar omdat SVK' s samengegaan zijn met SHM' s in woonmaatschappijen werden enkele aanpassingen aan de subsidievoorwaarden en de subsidies doorgevoerd.

Op basis van de rapportering dd. 15/11/2022 (conform artikel 4.160/7 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen) werd een subsidie van 52.618,64 € toegekend voor 48 woningen ; een bedrag dat we op 18/7 hebben ontvangen op onze R/C.

1.7. Interne procedures

Op diverse raadszittingen werden aangepaste interne procedures¹³ goedgekeurd.

Aansluitend werden ze ter kennisgeving overgemaakt aan de commissaris en afdeling Toezicht (Wonen in Vlaanderen).

1.8. Nota met ontwerprichtlijnen voor ontwerpers

Op basis van onze ervaringen werden de ontwerprichtlijnen medio 2013 uitgewerkt en goedgekeurd door de raad van bestuur van cvba Eigen Woning, onder meer omdat werd vastgesteld dat we/de ontwerpers de zaken in gelijkaardige dossiers vaak anders benaderden.

Het betrof vb. het al dan niet volledig betegelen van de badkamer & toilet, de wijze van isoleren van het dak in relatie met de mogelijke subsidies, mechanische of natuurlijke ventilatie, aantal stopcontacten, graad van afwerking,.....

Een uniforme benadering leek toen ook naar de huurders toe absoluut noodzakelijk.

In het verlengde werden ook naar de ontwerpers toe bepaalde eisen opgelegd.

13 Huurprijsherziening, verrekening onroerende voorheffing, einde verhuring (verkorte opzeg), nieuwe verhuring, huurovereenkomst van beperkte duur (9 jaar), toewijzing van panden (sociale koop), opvolging taalkennisvereiste, inschrijving kandidaat-huurders, opvolging huurachterstallen, betaling facturen via Wonen in Vlaanderen, betaling facturen

Er drong zich een nieuwe actualisatie op, zodat de dienst projecten een geactualiseerde versie van de ontwerprichtlijnen uitwerkte.

Aangezien de soepele vloerbekleding (vb. linoleum) op basis van de ZieZo-brochure niet meer ten laste is van de huurder, pleitte de dienst projecten ervoor om voortaan overal (dus ook in de slaapkamers) tegels te voorzien.

Deze zijn immers minder schadegevoelig (cf. slijt- en kleurvaster) en hebben een langere levensduur.

De raad dd. 5/7/2023 hechtte haar goedkeuring aan de geactualiseerde versie van de ontwerprichtlijnen.

1.9. Poetsen van gemene delen in het patrimonium

Op 3/12/2020 werd de opdracht m.b.t. het poetsen van de gemene delen van appartementen in het patrimonium gegund aan A. Crabeels & Zn, Wayenborgstraat 20 te 2800 Mechelen, tegen het nagerekende inschrijvingsbedrag van 31.829,89 € (excl. Btw) per jaar.

De uitvoering moest gebeuren overeenkomstig de lastvoorwaarden vastgelegd in het bestek.

We ontvingen echter (steeds) meer klachten over de kwaliteit en frequentie van het

poetsen. Voor de niet uitgevoerde opdrachten werden creditnota's gevraagd.

Er werd aangedrongen op een overleg en een actieplan van Crabeels om de klachten aan te pakken.

Op 28/8/2023 vond een overleg plaats met Crabeels, waarbij door hen opgemerkt werd dat ze bij hun prijsofferte een foute inschatting hadden gemaakt.

Bij aangetekend schrijven dd. 31/8/2023 werd hen een formele ingebrekestelling overgemaakt.

Op basis van het bestek besloot de raad dd. 13/09/2023 om de overeenkomst met A. Crabeels & Zn nv te beëindigen en een nieuwe gunningprocedure (via E-Procurement) m.b.t. het poetsen van de gemene delen van appartementsgebouwen (vloer en ramen) op te starten.

Bij contracten van onbepaalde duur vormt de prijs op 48 maanden (of 4 jaar) het criterium voor de prijsvergelijking.

Gelet op

- de raming der werken (> 150.000,00 €)
- en de intentie om een contract met een duurtijd van 4 jaar af te sluiten

werd een vereenvoudigde onderhandelingsprocedure met voorafgaande bekendmaking voor diensten (cf. minimumtermijn indiening : 22 kalenderdagen (art. 41, § 2, tweede lid Wet Overheidsopdrachten) gevoerd.

De raad machtigde het directiecomité om deze opdracht te gunnen.

De aankondiging van de opdracht werd gepubliceerd op 02/10/2023.

De offertes dienden ons ten laatste op 06/11/2023 te bereiken.

Er werden 4 offertes ontvangen :

- | | |
|--|---------------------|
| ✓ <i>Freya bv, 1930 Zaventem</i> | € 40.457,17 + 5.500 |
| ✓ <i>MSK Belgium, 1080 Brussel</i> | € 66.521,76 |
| ✓ <i>KOSE Cleaning, 1130 Haren</i> | € 44.421,15 |
| ✓ <i>M&G Cleaning, 1930 Zaventem</i> | € 33.015,72 |

De firma Freya bv voldeed niet aan de selectiecriteria en werd daarom niet geselecteerd.

Na rekenkundig nazicht bedroeg de offerte van M&G Cleaning, 1930 Zaventem € 32.835,72 (in plaats van € 33.015,72).

M.b.t. perceel 14 (Houtenmolenstraat 36-44 te Bornem – complex 621) besliste het directiecomité om voorlopig nog niet te laten poetsen en de betrokken huurders (na een nieuwe controle) desgevallend eerst nog aan te manen om zelf grondig te poetsen ('op straffe van' het aanstellen van een poetsfirma).

Op basis van het rekenkundig nazicht en de beslissing m.b.t. perceel 14 werd de opdracht gegund aan de economisch meest voordelige regelmatige bieder (rekening houdend met de beste prijs), zijnde M&G

Cleaning, Leuvensesteenweg 510-42/6 in 1930 Zaventem tegen het nagerekende inschrijvingsbedrag van € 31.188,48 (excl. Btw) per jaar (= € 32.835,72 -€ 1.647,24).

Ingeval m.b.t. perceel 14 (Houtenmolenstraat 36-44 te Bornem – complex 621) later zou beslist worden om door M&G Cleaning te laten poetsen, kan de opdracht uitgebreid worden met het inschrijvingsbedrag van € 1.647,24 (excl. Btw) per jaar.

Op 6/12/2023 werd overgegaan tot de kennisgeving van (niet-)gunning en de bestelling der werken.

1.10. Bewonersparticipatie & leefbaarheid

Op haar zittingen dd. 13/09/2023 & 11/10/2023 heeft de raad van bestuur zich op basis van een werknota gebogen over de visie m.b.t. de bewonersparticipatie en leefbaarheid.

Bij deze besprekingen werd tevens verwezen naar de (2^e) visitatie, die plaatsvond op 27 en 28/05/2021.

Het 'Draaiboek Prestatiebeoordeling' vermeldt 6 prestatievelden :

- ✓ *Beschikbaarheid van woningen*
- ✓ *Kwaliteit van de woningen en de woonomgeving*
- ✓ *Betaalbaarheid*
- ✓ *Sociaal beleid*
- ✓ *Financiële leefbaarheid*
- ✓ *Klantgerichtheid*

Elk prestatieveld bestaat uit één of meerdere operationele doelstellingen (OD).

Het draaiboek verduidelijkt de vereisten bij elke doelstelling en geeft via de toelichting praktische voorbeelden van wat van sociale huisvestingsmaatschappijen verwacht wordt.

Op 13/10/2021 lichtte de visitatiecommissie het voorlopig visitatierapport toe in onze raad van bestuur.

Aansluitend werd het definitieve visitatierapport overgemaakt.

Op 21/12/2021 hebben we onze reactie op het definitieve visitatierapport bezorgd, waarbij ook werd aangegeven welke initiatieven we zouden nemen om onze prestaties te verbeteren.

Aansluitend nam de Minister van Wonen m.b.t. het definitieve visitatierapport een beslissing, die -samen met het definitieve visitatierapport en onze formele reactie erop- op 26/01/2022 gepubliceerd werd op de website van Wonen-Vlaanderen.

De Minister (en de visitatiecommissie) legde geen verbeterplan op en ging ervan uit dat we de verbeterpunten zelfstandig zouden kunnen wegwerken.

Vaak hebben ze betrekking op visievorming, strategie en de vereiste rapportering.

In dat verband merkte de visitatiecommissie vaak op dat onze benadering van individuele dossiers voldoet, maar werk moest gemaakt worden van een globale strategie.

Na de indiensttreding van een nieuw diensthoofd klanten (op 10/7/2023 ; cf. na de langdurige arbeidsongeschiktheid van het vroegere diensthoofd klanten) startte het team dan ook met de opstart van initiatieven om onze prestaties m.b.t. die operationele doelstellingen die de score 'voor verbetering vatbaar' kregen te verbeteren.

Daarbij lieten we ons (per prestatieveld) inspireren door een analyse van de goede praktijken van de visitatiecommissie.

Op basis van de prestatiebeoordeling gaf de visitatiecommissie -wat betreft bewonersparticipatie- de volgende aanbeveling :

“(OD 4.4) Maak werk van concrete acties om de bewonersbetrokkenheid vorm te geven. Daarbij adviseert de visitatiecommissie de SHM de afgesproken aanwerving van een medewerker voor participatie (of de formele interne aanstelling ervan) te realiseren. Een externe organisatie, zoals bijvoorbeeld Samenlevingsopbouw kan ingeschakeld worden om deze medewerker te begeleiden. Het betrekken van de bewoners bij de evaluatie en verbetering van de dienstverlening zal de algemene werking van de SHM ten goede komen en de relatie met de huurders en de algemene leefbaarheid in de wijken positief beïnvloeden”.

Op 26/9/2023 werd een nota overgemaakt m.b.t. de mogelijke oprichting van een Huurders(advies)raad (HAR).

Er werd in de raad uitgebreid van gedachten gewisseld over de oprichting van een HAR ; een voorstel dat positief onthaald werd, de samenstelling ervan¹⁴ en de graad van participatie (cf. participatieladder). Dit item werd intern verder uitgewerkt met het oog op een nieuwe bespreking in de raad van bestuur dd. 13/12/2023.

In de Nieuwsbrief (editie Winter 2023), waar een artikel gewijd werd aan de oprichting van de HAR, werd middels een wervende tekst kandidaten met een positieve ingesteldheid gezocht.

Op basis van de prestatiebeoordeling gaf de visitatiecommissie -wat betreft leefbaarheid- de volgende aanbeveling :

“(OD. 4.3) Werk een onderbouwde visie en strategie uit op de leefbaarheid binnen het huidige en toekomstige huurpatrimonium. Maak samen met de huurders een analyse op van de leefbaarheidsproblemen en de verwachtingen van de huurders. Neem op basis van die analyse structurele leefbaarheidsinitiatieven in de werking op, zoals bijvoorbeeld eigen preventieve acties met de huurders ter bevordering van de leefbaarheid of aansluiten op acties van de lokale besturen en andere actoren. Dit moet leiden tot een blijvende ondersteuning van de algemene leefbaarheid en van sociale cohesie en tot het verhogen van de betrokkenheid van bewoners daarbij”.

Er werd uitgebreid van gedachten gewisseld over de mogelijke acties.

Dit item werd intern verder uitgewerkt met het oog op een nieuwe bespreking in de raad van bestuur dd. 13/12/2023.

Daar stemde de raad in met het kader / voorstel van werkwijze.

Meteen werd -wat betreft de inzet van personeel- ook duidelijk dat we al de bijkomende inspanningen niet zouden kunnen opnemen binnen het bestaande personeelskader, zodat een bijkomende aanwerving noodzakelijk was.

Als we kijken naar de expertise die we al in huis hebben, leek het ons nuttig om daarbij bij voorkeur te zoeken naar iemand die wat opleiding/affiniteit/ervaring heeft met buurtwerk, samenlevingsopbouw...maar tegelijk ook andere taken wil opnemen op de dienst klanten.

14 De raad acht een representatieve samenstelling van de HAR wenselijk door vb. per deelgemeente (13) een vertegenwoordiger te weerhouden en er ook naar te streven om verschillende bewonersprofielen te betrekken (ouderen-jongeren , mensen van kleur–autochtone bevolking...).

In dat verband acht de raad het alvast niet aangewezen om huurders met huurschulden (vb. LAC Wonen of procedure ten gronde) te weerhouden.

Een vergaderfrequentie van (max.) 3 tot 4 maal / jaar wordt haalbaar geacht.

De aanwezigheid van de directeur (als ‘decisionmaker’) is belangrijk.

Het hoofd van de sociale dienst kan als moderator optreden.

Alleszins moet de dynamiek tussen de woonmaatschappij en de HAR goed zitten.

Omwille van continuïteit en het kunnen delen van ervaringen met collega's gaat de voorkeur ernaar uit dat de drie (bij aanwerving vier) wooncoaches op de diverse basisbegeleidingstaken kunnen ingezet worden ; versterking van het team dus met aanvullende kennis en ervaring, maar geen specialist die vb. enkel de samenlevingsproblemen op zich neemt.
De raad hechtte hieraan haar principiële goedkeuring, zodat dit verder kon uitgewerkt worden.

1.11. Performante rapportering & analyse van goede praktijken

Alhoewel de eerstvolgende visitatie (waarbij onze werking zal geëvalueerd worden op basis van het prestatiehandboek voor woonmaatschappijen) nog veraf is, leek het onder meer in het kader van het monitoren van de werklast aangewezen om op basis van de krijtlijnen van de Nieuwsflash dd. 20/07/2022 een inschatting te maken van de (actuele én toekomstige) werklast/uitdagingen.

Per dienst en/of operationele doelstelling zullen we het prestatiehandboek doornemen om na te gaan of de vereisten gehaald worden. Ook een analyse van goede praktijken verdiende aanbeveling.

In 2023 werd -wat betreft de **goede praktijken van de visitatiecommissie** - de oefening gemaakt voor

- ✓ *prestatieveld 4 (sociaal beleid)*
- ✓ *prestatieveld 5 (financiële leefbaarheid) ; de SHM voorkomt en bestrijdt sociale fraude en domiciliefraude*
- ✓ *Prestatieveld 5 (financiële leefbaarheid) - de SHM voorkomt en bestrijdt huurdersachterstal*

Meer specifiek voor **prestatieveld 5 (financiële leefbaarheid) - de SHM voorkomt en bestrijdt huurdersachterstal** werd op de raad dd. 8/11/2023 een nota besproken met acties van collega WM die in het oog sprongen, de pro' s en contra' s en de mogelijke implicaties voor onze interne werking.
De raad stemde in met het besluit / voorstel van de dienst klanten :

- een samenwerkingsovereenkomst met het CAW wordt niet wenselijk geacht
- wat betreft huurachterstallen wordt communicatie via SMS niet als een meerwaarde gezien
- domiciliëring wordt niet als een meerwaarde gezien
- een interne werkgroep achterstallen is niet noodzakelijk
- Jess Van den bossche (die binnen Woonveer verantwoordelijk is voor de inning van de huurachterstallen) sluit aan bij de toelichting aan de huurders in het kader van de ondertekening van hun huurovereenkomst. Zo wordt extra aandacht gevestigd op dit item en krijgen huurders van meet af aan tip & tricks. Het is ook interessant als de huurders weten bij wie ze terecht kunnen met vragen en problemen op dat vlak.

- Rapportering : de volgende items komen aan bod

- ✓ *aandeel achterstal door onbeheerde nalatenschappen*
- ✓ *aandeel achterstal omwille van leegstand door brand*
- ✓ *afschieden van bedragen die in een collectieve schuldenregeling vervat zijn : voornamelijk is dit een hangend item bij Gash.Net Plus. In afwachting kunnen de bedragen waarvoor een aangifte gebeurde wel 'extracomptabel' (buiten Gash.Net om) geregistreerd worden*
- ✓ *aandeel achterstal waarvoor rechtszaken hangende zijn*
- ✓ *bedrag aan te betalen herstellingen*
- ✓ *te betalen huurgelden (zittende huurders)*
- ✓ *te betalen huurgelden (vertrokken huurders)*
- ✓ *in onze rapportering worden geen taartdiagrammen opgenomen, die 'an sich' geen meerwaarde genereren in hoofde van een beleidsmatige analyse*
- ✓ *in onze rapportering wordt geen opsplitsing gemaakt tussen het aantal huurders met 1, 2 of 3 maand achterstal*

- de overboeking van huurachterstallen naar dubieuze debiteuren heeft geen impact op de saldi.

Wel dient bekeken te worden of we sneller en vaker moeten overgaan tot afboeking van huurachterstallen wegens oninvorderbaarheid, wat de inning nadien niet verhindert (cf. een vonnis is 10 jaar geldig). Revisor Luc Callaert is geen voorstander van een systeem waarbij (enkel) op basis van een interne verklaring wordt overgegaan tot afboeking van huurachterstallen wegens oninvorderbaarheid, zodat de werkwijze (waarbij enkel op basis van een verklaring van een gerechtsdeurwaarder of op basis van een vonnis wordt overgegaan tot afboeking van huurachterstallen wegens oninvorderbaarheid) behouden wordt. Bijgevolg wordt werk gemaakt van de rapportering conform de bovenvermelde wijze. Op de zitting dd. 13/12/2023 werd deze wijze van rapportering geïllustreerd, waarbij nog opgemerkt werd dat achterstallen die het gevolg zijn van de alternatieve werkwijze (probleem van de dubbele huurgelden voor de nieuwe huurder door het opleggen van een vaste startdatum van de huurovereenkomst vanaf 01/07/2023) apart geregistreerd zullen worden in de rapportering.

Ook m.b.t. **prestatieveld 5 (financiële leefbaarheid) ; de SHM voorkomt en bestrijdt sociale fraude en domiciliefraude** werden goede praktijken geanalyseerd.

De raad van bestuur dd. 13/12/2023 besprak een analyzenota.

De raad stemde in met het besluit / voorstel :

- omdat we de huurder de mogelijkheid (willen) bieden om de gewijzigde gezinssamenstelling te regulariseren, wordt bij het plegen van fraude in beginsel geen boete of schadevergoeding aangerekend.

- een periodieke vergadering van een 'Overleg Platform' (bestaande uit OCMW, politie, schepen van bevolking, ambtenaar van de dienst bevolking en de WM) lijkt -gelet op onze samenwerkingsovereenkomst met de politiezone Rivierenland- niet nodig.

Er bestaat momenteel immers al een intensieve samenwerking met de wijkagent, aan wie meldingen van fraude worden doorgegeven.

Bij de periodieke controle van de opname van het waterverbruik dreigt een discriminatie te ontstaan tussen appartementen (waar de meters vrij toegankelijk zijn via vb. de kelder of de teller-ruimte) en gezinswoningen (waar de meters niet vrij toegankelijk zijn, maar de huurder toegang dient te verschaffen).

Bij de nutsmaatschappijen kan wel nagevraagd worden wat de mogelijkheden zijn van digitale meters.

- bij de toelichting in het kader van de ondertekening van de huurovereenkomst wordt het belang van het tijdig en correct doorgeven van wijzigingen in de gezinssamenstelling, domiciliefraude en de mogelijke gevolgen ervan benadrukt.

Het tweejaarlijks bezorgen van een inlichtingenfiche m.b.t. de gezinssamenstelling lijkt niet de meest efficiënte werkwijze.

We opteren ervoor om info te vragen over het bezoekrecht.

Attesten m.b.t. co-ouderschap worden tweejaarlijks opgevraagd met het oog op het bekomen van de gezinskorting.

1.12. Klachtenbehandeling

Het jaarrapport met betrekking tot de klachten geformuleerd in 2023 (in totaal 3 geregistreerde klachten) werd op 1/02/2024 bij de **Vlaamse Ombudsdienst** ingediend. Van de 3 geregistreerde klachten was er geen enkele gegrond (zie verslag in bijlage).

1.13. 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 en een woordpuzzel (met kans op cadeaubon).

Persberichten

Daarnaast worden op regelmatige basis persberichten overgemaakt aan de regionale pers.

In 2023 werd zo de schijnwerper geplaatst op de onderstaande items :

- *Meesterproef 2022 Sociaal Wonen ; project binnengebied Flierke te Puurs (2/2 én 6/7/2023)*
- *de vorming van de woonmaatschappij Woonveer Klein-Brabant (29/06/2023)*
- *plaatsing zonnepanelen (Aster) op 42 woningen in Fabiolapark te Kalfort en 14 woningen in de Bremlaan te Bornem (31/8/2023)*
- *Design & Insulate (10/10/2023)*
- *nieuwbouwproject Nieuwstraat te Ruisbroek (24/11/2023)*
- *oprichting van een Huurdersadviesraad (21/12/2023)*

Website

In de zomer van 2021 lanceerde Woonveer een nieuwe website, die praktische informatie bevat voor huurders en kandidaat-huurders, kandidaat kopers, een inventaris van ons patrimonium, een overzicht van de lopende projecten en regelmatige nieuwsberichten.

1.14. Lokaal woonoverleg met de lokale besturen

Met het lokaal bestuur **Puurs-Sint-Amands** vonden in 2023 3 vergaderingen plaats van het Lokaal Woonoverleg : op 3/3, 23/6 en 17/11.

Met het lokaal bestuur **Bornem** vonden in 2023 eveneens verschillende vergaderingen plaats van het Lokaal Woonoverleg: 17/4, 19/6, 20/11.

2. Rapportering en communicatie met de overheid

2.1. Globaal onderzoek door afdeling Toezicht

In het najaar van 2020 vond een globaal onderzoek plaats door afdeling Toezicht.

Woonveer kreeg voor 6 domeinen een beoordeling 'goed' en voor 2 domeinen een beoordeling 'voor verbetering vatbaar', dus geen enkele beoordeling 'niet goed'.

Dat impliceerde dat we de komende 5 jaar voor elk domein **enkel een basistoezicht** zouden krijgen (en bijgevolg geen verhoogd toezicht).

In het kader van haar basistoezicht verzocht afdeling Toezicht ons om m.b.t. een tiental overheidsopdrachten tegen 22/11 stukken (gunningsverslag, bestelbrief, borgstelling,..) in te dienen, wat gebeurde.

Bij mail dd. 22/12/2023 werd n.a.v. enkele bijkomende vragen nog extra informatie bezorgd.

2.2. Visitatiecommissie

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.

Onze externe DPO (Cranium), die zich ook buigt over onze ICT security, formuleerde 2 'rode' opmerkingen m.b.t. ons ICT-security beleid.

1. Een formeel "informatieveiligheidsbeleid" ontbreekt.
2. Het raadplegen van werkmails via een privé-laptop of GSM moet beveiligd worden door een reglement.

De raad dd. 12/04/2023 besliste om in het bestaande "Intern reglement voor gebruik van gegevens en ICT" een 6^e hoofdstuk toe te voegen over "mobiele apparaten".

Dataprotection Officer DPO/ functionaris Gegevensbescherming AVG

Onze DPO Cranium bezorgde het jaarverslag 2023, met onder andere het Flash Report dat een overzicht bevat van de taken die door de DPO en de Security Officer werden uitgevoerd.

Op haar zitting dd. 8/11/2023 hechtte de raad haar goedkeuring aan het ontwerp van jaaractieplan AVG 2024.

2.4. Onroerende voorheffing

Eind december 2022 ontving Woonveer van de Vlaamse belastingdienst 6 aanslagbiljetten onroerende voorheffing (aanslagjaar 2022). Alle aanslagbiljetten werden betaald.

De dienst klanten stond in voor de controle van de pand- én huurderslijsten.

Een bezwaar moest ingediend worden binnen 3 maanden te rekenen vanaf de derde werkdag volgende op de datum van het aanslagbiljet (= uiterlijk tegen 22/03/2023).

3. Personeel

3.1. In en uit dienst

N.a.v. het vertrek van Ann Scheppers werd een rekruterings- en selectieprocedure afgehandeld voor de functie 'diensthoofd klantenrelaties'.

Er hebben voor de vacante functie slechts 7 kandidaten gesolliciteerd, waarvan er 3 (in min- of meerdere mate) voldeden aan de functievereisten.

Op 1/07/2023 trad **Lut Verbeeck** in dienst als diensthoofd klanten (0,8 VTE ; bediende).

Ze was de meest geschikte kandidaat om deze functie uit te oefenen, zeker gelet op de bijzonder grote voorliggende uitdagingen m.b.t. het opzetten van (bewoners)participatie en het item leefbaarheid, zoals ook vermeld in ons visitatierapport (score 'voor verbetering vatbaar').

In 2023 verlieten twee medewerkers Woonveer (Kim Talboom & Kim Van der Straate).

De raad dd. 13/09/2023 besliste om de arbeidsovereenkomst met Peggy Sordo, ex-werknemer van cvba Eigen Woning en sinds maart 2015 permanent arbeidsongeschikt, op haar vraag in onderling overleg te beëindigen.

In het kader van de vorming van de woonmaatschappij werden gesprekken gevoerd met

- ✓ Maayke Vandeweghe (huurbegeleider) ¹⁵.
- ✓ Annick Janssens (woningprospecteur) ¹⁶.

Beiden beslisten ze om per 30/06/2023 de overstap te maken naar de nieuwe woonmaatschappij.

De nieuwe werknemers moeten de vrije keuze hebben om hun huidige loons- en arbeidsvoorwaarden te behouden, dan wel over te stappen naar de loons- en arbeidsvoorwaarden van de woonmaatschappij.

Verschillende statuten kunnen naast elkaar blijven bestaan.

Annick Janssens besliste om haar loons- en arbeidsvoorwaarden te behouden.

Maayke Vandeweghe stapte over naar de loons- en arbeidsvoorwaarden van de woonmaatschappij (= personeelsstatuut van Woonveer).

Op haar zitting dd. 8/11/2023 besliste de raad om een procedure houdende de aanwerving van 2 arbeiders (klusjesmannen) in vast dienstverband (VTE ; contract van onbepaalde duur) op te starten.

De rekruterings- en selectieprocedure werd in eigen beheer afgehandeld en de jury werd -net zoals bij eerdere aanwervingen- samengesteld uit de voorzitter, de directeur, het hoofd van de technische dienst én raadslid Robbe Cooremans als externe deskundige. Kandidaturen worden verwacht tegen 2/1/2024.

15 Maayke Vandeweghe (° 02/02/2000) : in dienst bij vzw Optrek sinds 12/2021 als 4/5^e werknemer ; vanaf 01/04/2023 voltijds met een tijdelijk contract → 4/5^e tewerkstelling gegarandeerd.

16 Annick Janssens (° 13/01/1962) : 23/38^e ; in dienst bij vzw Optrek sinds 19/10/2020

3.2. Interne dienst Preventie & bescherming op het werk

Jaarverslag IDPBW 2023 – Actieplan 2024

Op 8/12/2023 keurde de raad het **Jaarverslag 2023 IDPBW** en het **actieplan 2024** goed.

Volgende acties werden in 2023 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

Eerder werd een inventaris opgesteld van **Persoonlijke beschermingsmiddelen (PBM)** van onze werkmannen. Deze inventaris houdt rekening met de verschillende taken die onze arbeiders uitvoeren. Waar nodig werden de noodzakelijke PBM's aangekocht en ter beschikking gesteld. De inventaris wordt jaarlijks waar nodig aangepast.

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

Op 8/2/2023 hechtte de raad haar goedkeuring aan het ontwerp van jaarverslag 2022.

3.3. Loonindex & wijziging Vlaams personeelsstatuut

Door de stijging van de sociale gezondheidsindex werd resp. in november 2022 & oktober 2023 de spilindex van PC 339 bereikt, wat betekent dat de lonen in onze sector 2 maanden later (resp. januari & december 2023) 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.

De Vlaamse Regering heeft definitief het BVR tot wijziging van het Vlaams Personeelsstatuut goedgekeurd. Dit besluit zet een aantal van de maatregelen van het sectoraal akkoord 2020-2022 om in regelgeving. Eén van deze maatregelen betreft een baremieke verhoging van alle salarisschalen met 250 € (per jaar) aan 100 % (niet-geïndexeerd).

Omgerekend naar de laatste spilindex van PC 339.01 (januari 2023) gaat het om een bedrag van +/- 500 € (per jaar).

Dit BVR trad retroactief in werking met ingang van 1 januari 2023.

Omdat we voor de verloning van onze medewerkers de barema's en salarisschalen toepassen van het Vlaams Personeelsstatuut heeft de verhoging van de salarisschalen van het Vlaams Personeelsstatuut ook zijn gevolgen voor onze sector.

Gelet op de publicatie ervan in het Belgisch Staatsblad werd dit gemeld aan Acerta.

3.4. Arbeidsdeal & CAO

De Arbeidsdeal van de federale regering bevatte heel wat maatregelen, waaronder het verplicht voorzien vóór 1/4/2023 in een kader voor het recht op deconnectie voor werknemers buiten hun arbeidstijd. Op 30/3 hebben de sociale partners binnen PC 339.01 (VVH langs werkgeverszijde en de drie vakbonden langs werknemerszijde) een collectieve arbeidsovereenkomst (CAO) afgesloten die een kader vastlegt voor het recht op deconnectie binnen de sociale huisvestingsmaatschappijen en woonmaatschappijen: het recht van de werknemer om niet ingelogd te zijn op zijn professionele digitale tools buiten de overeengekomen werkuren.

De sociale partners zijn evenwel enkele uitzonderingen overeengekomen die noodzakelijk zijn voor de goede werking van de onderneming: werknemers die een (op ondernemingsniveau vastgelegde) kritieke functie uitoefenen, afwijkingen die op voorhand via een overeenkomst met de werknemer zijn vastgelegd en overmacht (zoals bepaald door art. 26, §1 van de Arbeidswet van 16 maart 1971).

Er wordt ook voorzien dat werknemers onderling geen contact opnemen met elkaar buiten de werkuren om professionele redenen, tenzij er sprake is van een noodsituatie (een situatie waarbij het functioneren van de onderneming, dienst of personen ernstig kan verstoord raken of potentieel schade kan veroorzaken en een onmiddellijk en snel handelen vereist is).

In het kader van deconnectie is ook het welzijn van de werknemer belangrijk.

Daarom wordt voor een analyse van het risico op overmatige connectie verwezen naar de welzijnswetgeving en CAO nr. 72.

Om enkele richtlijnen te geven wat deconnectie inhoudt, hebben de sociale partners binnen PC 339.01 praktische modaliteiten en richtlijnen meegegeven.

Zo dienen werkgever en werknemers geen contact met elkaar op te nemen buiten de werkuren om professionele redenen, tenzij uitzonderlijke en onvoorzienbare redenen actie vereisen.

Het is aanbevolen dat per afdeling een uitwisseling plaatsvindt over de problematiek van overmatige connectie en het gebruik van digitale communicatiemiddelen.

De Arbeidsdeal voorziet dat er wordt voorzien in vorming en sensibilisering van werknemers en leidinggevenden over digitale tools.

Daarom engageren de sociale partners zich in de CAO om o.a. op ondernemingsniveau regelmatig informatie- en bewustmakingsacties te organiseren voor alle werknemers om hen te informeren over de risico's, problemen en best practices met betrekking tot het gebruik van digitale tools, dat leidinggevenden het gesprek zullen aangaan binnen hun team rond het evenwicht tussen werk en privéleven,...

De CAO is op 30/3 in werking getreden voor onbepaalde duur.

Op 11/5/2023 zijn er twee CAO's afgesloten, namelijk de CAO syndicale premie en de CAO syndicale delegatie.

CAO syndicale premie:

- Werknemers die lid zijn van een erkende vakorganisatie zullen een syndicale premie van € 100 ontvangen;
 - De financiering loopt via het sectoraal sociaal fonds (FBZ), dat de door de sociale woonactoren uitbetaalde premies zal terugbetalen;
 - De eerste uitbetaling van de syndicale premie zal plaatsvinden in 2023 voor het premiejaar 2022;
 - Deze regeling doet geen afbreuk aan bestaande gunstigere regelingen binnen de SHM/ WM.
- Eventueel verschil tussen de € 100 premie en bestaande premies zal worden bijgesteld door de betreffende woonactor.

Om de implementatie van de CAO syndicale delegatie vlot te laten verlopen, vroeg de VVH om de bijbehorende fiche (bijlage 1 bij de CAO) voor de syndicale premie te bezorgen aan alle werknemers, wat gebeurde.

CAO syndicale delegatie : deze CAO treedt in werking op 1/7/2023 en is van toepassing op organisaties met ten minste 30 werknemers, wat bij Woonveer niet het geval is.

3.5. Arbeidsreglement, opleidingsplan & cafetariaplan

In de loop van 2023 werd een kleine wijziging aangebracht aan het arbeidsreglement en/of het handboek arbeidsvoorwaarden :

- 8/02/2023: *aanpassing n.a.v. de wet dd. 3/10/2022 houdende diverse arbeidsbepalingen (Arbeidsdeal)*
- 12/04/2023: *aanpassing n.a.v. de implementatie van het cafetariaplan (infra)*

Op haar zitting dd. 8/2/2023 hechtte de raad ook een bespreking aan het opleidingsplan.

In bedrijven die minstens 20 werknemers in dienst hebben, krijgen werknemers een individueel recht op opleiding aangeboden door de werkgever. Het betreft vijf dagen per jaar.

Werkgevers moesten voor 31/03/2023 een opleidingsplan opstellen, wat moet leiden tot een versterking van de competenties van alle werknemers via een doordacht beleid rond opleiding.

Tevens werd in de raad van gedachten gewisseld over de mogelijke toepassing van een cafetariaplan.

Op haar zitting dd. 8/2/2023 besliste de raad principieel om gebruik te maken van een cafetariaplan en met het oog op de opstart en verdere begeleiding een samenwerking aan te gaan met Acerta.

In dat verband werd met Acerta de opties en voorwaarden (lease, aankoop, leasebedragen, mogelijkheid tot aankoop bij het verstrijken van de leasetermijn) bekeken.

Daarbij werd ernaar gestreefd om het cafetariaplan voor Woonveer budgetneutraal te houden door te opteren voor de beste loonelementen.

Het bleek mogelijk om hiervoor de (buitenwettelijke) 13e maand (= eindejaarspremie) of de (buitenwettelijke) vakantiedagen te gebruiken.

De meest aangeboden voordelen/opties in het cafetariaplan zijn :

- Fietslease
- Multimedia
- Extra vakantiedagen
- Ziekteverzekering
- Terugbetaling van individueel pensioensparen

Vermits het cafetariaplan een groeiproces is, werd het aantal keuzeopties bij de opstart beperkt gehouden.

Bijgevolg werd beslist om 3 opties aan te bieden : fietslease, extra vakantiedagen en multimedia.

De werknemers beschikken over een keuzevrijheid om al dan niet gebruik te maken van het cafetariaplan.

Ingeval men hiervan geen gebruik maakt, wordt de 13^e maand uitbetaald zoals voorheen.

Voor wie hiervan wel gebruik maakt, wordt het jaarbedrag (van vb. de fietslease of multimedia) afgetrokken van de eindejaarspremie of verrekend via de (buitenwettelijke) vakantiedagen.

Acerta beschikt hiervoor over een online applicatie en doet de achterliggende loonverwerking.

Gelet op de goedkeuring door de raad van bestuur volgde een aanpassing van het Handboek arbeidsvoorwaarden (als bijlage bij het arbeidsreglement) –supra- en een toelichting aan de werknemers (over de principes van een cafetariaplan, duiding over de opties in het menu en uitleg over de online tool).

Uiteraard werden ook afspraken gemaakt met leveranciers en diende een addendum aan de arbeidsovereenkomst opgemaakt te worden.

Op haar zitting dd. 20/03/2023 hechtte het directiecomité haar goedkeuring aan de offerte van Acerta (cf. samenwerkingsvoorstel).

3.6. Beloningspakket van de directeur

In uitvoering van het MB dd. 22/10/2008 tot bepaling van nadere regels m.b.t. de interne beheeraspecten 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 (29 jaar per 1/3/2023).

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 omvatte twee hoofdthema's, namelijk het invoeren van een **regelgevend kader voor de woonmaatschappijen** en de geplande **aanpassingen aan het sociale huurstelsel**.

Op 4/2/2022 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 behouden bleef, wat niet onbelangrijk is gelet vb. op de problematiek van overdracht van patrimonium & personeel of werk gerelateerd aan een fusie die ons bespaard zou blijven.

Op 17/12/2021 keurde de Vlaamse Regering het **uitvoeringsbesluit voor de woonmaatschappijen** definitief goed.

In het kader van onze erkenningsaanvraag als woonmaatschappij gaf de gemeenteraad van Puurs-Sint-Amands advies op 5/9/2022 ; de gemeenteraad van Bornem op 13/9/2022.

Nieuwe woonmaatschappijen moeten de modelstatuten aannemen die de Vlaamse Regering heeft vastgelegd (bijlage 10 bij BVCW2).

SHM' s die zich omvormen tot woonmaatschappijen kunnen afzonderlijke modelstatuten (bijlage 11 bij BVCW) gebruiken, maar dat is niet verplicht.

Bij de opmaak van de ontwerpstatuten hebben we ons gebaseerd op de modelstatuten.

De ontwerpstatuten bevatten minimaal de bepalingen van de modelstatuten.

Daarnaast werden nog beperkt aanvullende bepalingen opgenomen die (vermits ze reeds opgenomen werden in onze huidige statuten) niet strijdig geacht werden met de modelstatuten, de Vlaamse Codex Wonen van 2021, de bepalingen van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen of andere dwingende regelgeving.

De aanvullingen werden in de ontwerpstatuten gemarkeerd en op 27/2/2023 (voorafgaand aan onze erkenningsaanvraag) voor advies voorgelegd aan Wonen in Vlaanderen, teneinde het risico van een afkeuring van onze statuten te vermijden.

De tekst van artikel 31 werd nog in overeenstemming gebracht met de versie van het reparatiebesluit, zoals definitief goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 10/11/2022 (cf. de eerder in onze ontwerpstatuten opgenomen bepaling dateerde nog van de eerste principiële goedkeuring van het reparatiebesluit, maar werd nog gewijzigd bij de definitieve goedkeuring).

Wat betreft de bepaling van het voorlaatste lid van artikel 3 ("De vennootschap kan een bescheiden woonaanbod verwerven, verwezenlijken en vervreemden en niet-residentiële ruimten verwerven, realiseren, verhuren en verkopen onder de voorwaarden vastgesteld in artikel 4.42 en 4.43 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 en eventueel nader geregeld door de Vlaamse Regering") werd ook nog een aanpassing doorgevoerd.

WIV merkte in dit verband op dat bij de opmaak van het uitvoeringsbesluit van de nieuwe versie van de Vlaamse Codex Wonen 2021 niet voorzien was dat het bescheiden woonaanbod-stelsel zou worden afgeschaft door de invoering van een geconventioneerd wonen-aanbod, zoals in voorbereiding.

WIV stelde dan ook voor om artikel 3, zevende lid reeds te wijzigen als volgt: *“De vennootschap kan een woonaanbod verwerven, verwezenlijken en vervreemden en niet-residentiële ruimten verwerven, realiseren, verhuren en verkopen onder de voorwaarden vastgesteld in de Vlaamse Codex Wonen van 2021 en eventueel nader geregeld door de Vlaamse Regering.”*

Deze formulering liet toe dat de Vlaamse Regering of de decreetgever regelgevende initiatieven kan nemen zonder dat de modelstatuten en daardoor de erkenningsvoorwaarden van de woonmaatschappijen aan deze wijzigingen dienen aangepast te worden.

Met een dergelijke formulering zou ook vermeden worden dat de statuten bij de inwerkingtreding van het geconventioneerd wonen andermaal zouden moeten aangepast worden en zou op zich geen belemmering vormen voor een positief goedkeuringsadvies aan de minister bij de behandeling van onze erkenningsaanvraag.

Gelet op het gunstig advies en de beperkte aanpassingen werden onze ontwerpstatuten (na de goedkeuring door de raad dd. 8/3/2023) ter goedkeuring voorgelegd aan de minister van Wonen, samen met onze erkenningsaanvraag.

Op 28/2 werd onze erkenningsaanvraag als woonmaatschappij voor het werkingsgebied Rivierenland-West ingediend. Op 10/3 ontvingen we een schrijven m.b.t. de ontvangstmelding.

Artikel 4.98, §1 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 bepaalt welke gegevens en stukken het aanvraagdossier dient te bevatten.

Bij het analyseren van ons dossier werd vastgesteld dat alle gevraagde stukken werden bezorgd.

Op 23/5 ontvingen we de beslissing van de minister van Wonen waarbij de erkenning werd verleend, samen met een begeleidend schrijven.

vzw Optrek evenals de openbare besturen werden hiervan in kennis gesteld.

Op basis van de Nieuwsflash dd. 27/02/2023 van Wonen in Vlaanderen diende ook een beslissing genomen te worden m.b.t. de aanstelling van de algemeen directeur van een woonmaatschappij.

Gelet op onze fusie dd. 18/12/2018 (BAV waar de fusieakte werd verleden en de 3 toenmalige sociale huisvestingsmaatschappijen van Klein-Brabant fuseerden tot Woonveer Klein-Brabant) was er -behoudens de integratie van de pakweg 50 woningen die het (enige) sociale verhuurkantoor vzw Optrek in het werkingsgebied Puurs-Sint-Amands en Bornem in beheer had- bij de vorming van de nieuwe woonmaatschappij geen andere sociale huisvestingsmaatschappij betrokken.

Bovendien zou de coördinator van vzw Optrek tewerkgesteld worden bij een andere woonmaatschappij.

De raad dd. 8/3/2023 bevestigde het vertrouwen in Bart Smets als algemeen directeur van de sociale huisvestingsmaatschappij / te vormen woonmaatschappij Woonveer Klein-Brabant.

Op de raad dd. 12/04/2023 werd verwezen naar de raadszitting dd. 14/09/2022 m.b.t. de goedkeuring van de techniek van de overname van de SVK-activiteiten (op basis van het stappenplan).

Wat betreft de techniek van de overname van de SVK-activiteiten werd in het kader van onze erkenningsaanvraag als woonmaatschappij aan Wonen in Vlaanderen (WIV) gemeld dat geopteerd wordt voor de overdracht (om niet) van bedrijfstak.

Wat betreft de timing van het inbrengvoorstel werd verwezen naar het traject m.b.t. de omvorming tot woonmaatschappij in de Rupelstreek, dat verplaatst werd naar medio juni 2023, wat ook een impact had op het (aanvankelijk voorziene) traject van vzw Optrek.

Op 8/3/2023 vond de Algemene Vergadering van vzw Optrek plaats, waar de jaarrekening en het jaarverslag m.b.t. boekjaar 2022 werd goedgekeurd.

vzw Optrek organiseerde op 17/04/2023 een bestuursvergadering waarop het splitsingsvoorstel werd geagendeerd; dat ook door onze raad van bestuur diende goedgekeurd te worden.

Na goedkeuring en ondertekening van het splitsingsvoorstel diende dit neergelegd te worden bij de griffie van de bevoegde rechtbank.

Vermits de BAV waarop de splitsing zou plaatsvinden gepland was op 15/06/2023, was de uiterste datum voor de neerlegging van het splitsingsvoorstel bij de griffie van de bevoegde rechtbank 3/05/2023.

Gelet op de timing van het bestuursorgaan van vzw Optrek (17/04/2023) en de uiterste datum van neerlegging bij de griffie van de bevoegde rechtbank (3/05/2023) verleende de raad machtiging aan het directiecomité om het splitsingsvoorstel goed te keuren, wat gebeurde op 26/4/2023.

Op haar zitting dd. 14/06/2023

1. nam het bestuursorgaan kennis van het gezamenlijk voorstel van overdracht dd. 12 april 2023 en 17 april 2023 van de bestuursorganen van Woonveer Klein-Brabant en SVK Optrek vzw tot overdracht om niet van de bedrijfstak (Rivierenland-West) door SVK Optrek vzw in Woonveer Klein-Brabant, opgesteld overeenkomstig art. 12:1 WVV jo. art. 12:103 WVV jo. art. 12:93-12:95 en 12:97-12:100 WVV jo. art. 13:10 WVV.
2. stelde het bestuursorgaan vast dat het voorstel in hoofde van Woonveer Klein-Brabant werd neergelegd op de griffie van de ondernemingsrechtbank te Antwerpen, afdeling Mechelen, op 3 mei 2023, en bekendgemaakt in de Bijlagen bij het Belgisch Staatsblad op 12 mei daarna, onder nummer 23063856, conform artikel 12:103 juncto artikel 12:93 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen. Het bestuursorgaan stelt vast dat er tussen de neerlegging van het gezamenlijke voorstel op de bevoegde griffie en de datum van deze vergadering minstens zes weken zijn verlopen.
3. nam het bestuursorgaan kennis van de erkenning van Woonveer Klein-Brabant als woonmaatschappij.
4. besliste het bestuursorgaan tot aanvaarding van de overdracht om niet van de bedrijfstak door SVK Optrek vzw, onder opschortende voorwaarde van goedkeuring van de overdracht door het bestuursorgaan van SVK Optrek vzw, in Woonveer Klein-Brabant met juridische uitwerking op 1 juli 2023, 00u00 en boekhoudkundige uitwerking op 1 januari 2023.
5. besliste het bestuursorgaan om Raf De Blaiser aan te stellen als bijzondere lasthebber, met recht om individueel te handelen en met recht van indeplaatsstelling, om Woonveer Klein-Brabant te vertegenwoordigen bij het verlijden door de notaris Tim Cranewal, Berquin notarissen, in authentieke vorm van de akte tot vaststelling van de overdracht om niet van een bedrijfstak, overeenkomstig artikel 13:10 juncto artikel 12:103 juncto artikel 12:95 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen juncto artikel 212 van het Decreet houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen van 9 juli 2021.
6. verleende het bestuursorgaan volmacht aan de instrumenterende notaris om de genoemde akte tot vaststelling van de overdracht om niet van bedrijfstak die authentiek werd vastgesteld, neer te leggen ter griffie van de ondernemingsrechtbank te Antwerpen, afdeling Mechelen, overeenkomstig artikel 12:95 jo. artikel 13:10 juncto artikel 12:103, in naam en voor rekening van de Vennootschap.

Op de raad dd. 8/03/2023 werden de ontwerpstatuten goedgekeurd.

Wat betreft de goedkeuring van de statutenwijziging door de algemene vergadering merkte WIV op dat een notariële akte vereist was.

Artikel 2:5, §4, eerste lid van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen (WVV) bepaalt immers dat iedere statutenwijziging, op straffe van nietigheid, moet gebeuren in de vorm die voor de oprichtingsakte is vereist.

Besloten vennootschappen worden, op straffe van nietigheid, opgericht bij authentieke akte (artikel 2:5, §1, tweede lid WVV).

Voor de statutenwijziging van een BV is bijgevolg een authentieke akte vereist.

Verder kan de goedkeuring van de statuten door de buitengewone algemene vergadering pas plaatsvinden nadat de minister onze woonmaatschappij ook effectief heeft erkend.

De beslissing tot toekenning van de erkenning als woonmaatschappij geldt als voorafgaande goedkeuring van de statutenwijzigingen die daarmee gepaard zouden gaan (artikel 4.98, §3, tweede lid, eerste zin Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021).

Voor een statutenwijziging is een buitengewone algemene vergadering vereist (cf. artikel 5:100 e.v. WVV).

De raad dd. 12/04/2023 stelde notarissen VEV, Molenstraat 6/B te 2870 Puurs-Sint-Amunds aan met het oog op het verlijden van de notariële akte houdende de statutenwijziging in het kader van de vorming van de woonmaatschappij (BV ; besloten vennootschap), wat gebeurde op 27/6/2023.

Op 13/7 volgde de publicatie in het Belgisch Staatsblad.

In navolging van de notariële akte dd. 27/6 werden de nodige formaliteiten t.a.v. het UBO-register over (elk van) de uiteindelijke begunstigde(n) vervuld.

Op 4/10 vond de buitengewone algemene vergadering van vzw Optrek plaats, waar onder andere de ontbinding van de vzw geagendeerd stond.

Omdat Woonveer Klein-Brabant sinds 1/7/2023 een woonmaatschappij (bv) is, diende de raad van bestuur haar goedkeuring te hechten aan een aangepast huishoudelijk reglement, wat gebeurde op de zitting dd. 13/9/2023.

De aangepaste versie ervan werd opgeladen op het portaal van afdeling Toezicht.

Aansluitend werd de definitieve versie ondertekend door de raadsleden.

Intern werd ook het nodige gedaan voor de datamigratie, waarvan de impact weliswaar beperkter was dan in het gros van de andere SHM/SVK.

Meer concreet moesten de gegevens van huurders (van de door vzw Optrek ingehuurde panden), woningen en kandidaat-huurders van vzw Optrek gemigreerd worden.

Op 17/1 vond in dat verband een 1^e overleg plaats met onze softwareleverancier Gash.Net.

2. Vlaamse codex wonen - Aanpassingen sociale huurstelsel

Aanvankelijk zou het nieuwe toewijzingssysteem vanaf 1/1/2023 in werking treden, maar dit werd uitgesteld.

Het nieuwe toewijzingssysteem brengt heel wat nieuwe termen en invullingen met zich mee.

- ✓ *toewijzingsraad: samenstelling, takenpakket en reglementen die het toewijzingsbeleid vorm zullen geven.*
- ✓ *verschillende toewijzingsmogelijkheden (pijlers) : standaardtoewijzingen, interne mutaties, versnelde toewijzingen en toewijzingen aan specifieke doelgroepen.*

De raad van bestuur (of het directiecomité) zal instaan voor de standaardtoewijzingen en de interne mutaties.

De (inter)gemeentelijke toewijzingsraad zal instaan voor de versnelde toewijzingen en de toewijzingen aan specifieke doelgroepen.

Het puntensysteem van het sociaal verhuurkantoor komt in het nieuwe toewijzingssysteem immers te vervallen.

Om die reden werd ook een vertegenwoordiger van het sociaal verhuurkantoor bij de besprekingen betrokken, teneinde te bekijken of de krijtlijnen van het puntensysteem konden meegenomen worden.

In een ver verleden was met de OCMW' s van Puurs-Sint-Amunds & Bornem afgesproken dat we een werkwijze m.b.t. versnelde toewijzingen (objectief kader) zouden uitwerken, maar die intentie kon tot op heden niet geconcretiseerd worden.

Op 20/06/2023 vond een overleg plaats.

Er moest nog een heel traject gelopen worden, met onder meer de goedkeuring door de gemeenteraden van Puurs-Sint-Amunds & Bornem en de vertaling van het (inter)gemeentelijk toewijzingsreglement in de software.

Vanaf de implementatie van het nieuwe toewijzingssysteem zullen zowel de ingehuurde als niet-ingehuurde woningen onder hetzelfde toewijzingsmodel vallen.

Er wordt bijgevolg niet langer een onderscheid tussen beide gemaakt, ook niet bij woningen die voor bepaalde doelgroepen voorbehouden zouden worden.

De kandidaat-huurder zal wel een maximale huurprijs kunnen opgeven.

De raad van bestuur nam op 13/09/2023 een beslissing over de samenstelling van de toewijzingsraad, waarbij het voorstel van de werkgroep werd gevolgd.

De toewijzingsraad bestaat uit vertegenwoordigers van

- *Woonveer Klein-Brabant (Lut Verbeeck & Lynn Kerremans),*
- *lokaal bestuur Bornem : vertegenwoordiging op politiek niveau,*
- *lokaal bestuur Puurs-Sint-Amands : vertegenwoordiging op politiek niveau,*
- *vertegenwoordiging van sociale dienst OCMW Bornem als welzijnsactor en*
- *vertegenwoordiging van sociale zorg Puurs-Sint-Amands als welzijnsactor.*

De werkgroep nam akte van de vraag van het CAW om deel uit te maken van de toewijzingsraad, maar besliste om twee redenen niet in te gaan op deze vraag : enerzijds beschikken de OCMW' s over voldoende expertise om dak- en thuisloosheid te beoordelen ; anderzijds is het CAW in ons werkingsgebied geen actieve welzijnspartner.

Aansluitend vroeg Woonveer aan de beide gemeenten om hun afgevaardigden aan te duiden, wat kan middels een beslissing van het college van Burgemeester & Schepenen.

De raad dd. 13/09/2023 verleende ook machtiging aan het directiecomité om het (inter)gemeentelijk toewijzingsreglement goed te keuren en aansluitend over te maken aan de beide gemeenten met het oog op goedkeuring door de gemeenteraad.

Op 20/9/2023 vond in dat verband een overleg plaats.

Op haar zitting dd. 26/9/2023 hechtte het directiecomité hieraan haar goedkeuring.

Op vraag van de beide gemeenten vond op 18/10/2023 een nieuw overleg plaats, gelet op enkele onduidelijkheden in de ontwerpbeslissing van WIV die pas op 6/10/2023 werd overgemaakt.

De beide gemeenteraden keurden in november 2023 het toewijzingsreglement goed.

Op de raad dd. 11/10/2023 werd verwezen naar het Ministerieel besluit dd. 27 februari 2023 tot uitvoering van boek 6 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, waar artikel 9 de huurprijsberekening voor ingehuurde woningen vastlegt.

De woonmaatschappij vraagt voor een woning geen onderhuurprijs die lager is dan de huurprijs die ze zelf betaalt aan de verhuurder.

Het bestuursorgaan van de woonmaatschappij kan beslissen om de onderhuurprijs met maximaal 5% te verhogen, zonder hierbij de maximale huurprijs om een huursubsidie te verkrijgen, te overschrijden.

Deze verhoging kan alleen mits een grondige motivatie en kan gelden voor een bepaalde woning, een groep woningen of voor het hele patrimonium.

Leegstand, huurachterstal of andere financiële problemen kunnen gegronde argumenten zijn.

De verhoging van 5% kan toegepast worden op de geïndexeerde onderhuurprijs.

Omdat de motivering mogelijk achterhaald was, konden we ons niet beroepen op een beslissing die door een andere verhuurder (in ons geval het vroegere SVK vzw Optrek) werd genomen en bovendien gaat het om nieuwe verhuringen, zodat een nieuwe beslissing werd genomen.

De raad besliste dan ook om -gelet op de kosten verbonden aan de leegstand, huurachterstal of andere financiële problemen in hoofde van de onderhuurder- de onderhuurprijs van ingehuurde woningen met maximaal 5% te verhogen (t.o.v. de huurprijs die aan de eigenaar betaald wordt), zonder hierbij de maximale huurprijs om een huursubsidie te verkrijgen, te overschrijden.

De raad dd. 13/12/2023 hechtte haar goedkeuring aan het afsprakenkader m.b.t. de conformiteitsonderzoeken (IGEMO – Woonveer Klein-Brabant bv – gemeente Bornem & Puurs-Sint-

Amands), dat besproken werd op het lokaal Woonoverleg van Puurs-Sint-Amands (17/11/2023) & Bornem (20/11/2023).

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. Nadien volgde een nieuw uitstel tot 31/12/2023.

Vanaf 2/1/2024 zouden kandidaat-huurders zich (enkel) kunnen inschrijven via het centraal inschrijvingsregister (CIR).

Voorafgaand aan de lancering van het CIR mochten de woonmaatschappijen gedurende een bepaalde periode (de freezeperiode) niets meer wijzigen aan de kandidatendossiers.

De freezeperiode startte op vrijdag 17/11/2023 (17u) en zou eindigen op 2/01/2024 (8u).

Op 11/10/2023 werd een infosessie georganiseerd, waar onder meer info werd verschaft over nieuwe inschrijvingen en toewijzingen.

Tijdens de freezeperiode werden geen toewijzingen opgestart of afgerond in onze software Gash.Net.

WIV raadde daarom aan om lopende toewijzingen af te ronden vóór de start van de freezeperiode.

Theoretisch hadden we tijdens de freezeperiode manueel *nieuwe toewijzingsprocedures* kunnen opstarten op basis van lijsten wettelijke volgorde die we net voor de start van de freezeperiode uit onze software hadden kunnen trekken, maar deze toewijzingen zouden we dan niet kunnen verwerken in onze software.

De raad oordeelde dat dit voor nieuwe toewijzingsprocedures onbegonnen werk was.

Lopende toewijzingen werden afgerond.

Begin december 2023 volgde de sessie 'werken met het centraal inschrijvingsregister',

Vanaf 2/1/2024 zou de inschrijvingsprocedure voor een sociale woning in Vlaanderen via het centraal inschrijvingsregister (CIR) verlopen.

Op 14/12/2023 deelde WIV mee dat het CIR niet in zijn geheel live zou gaan op 2/1, maar gefaseerd.

Concreet betekende dit dat het CIR vanaf 15/1/2024 live zou gaan voor de woonmaatschappijen.

Daarna zou de lokale software gekoppeld worden en op 18/3/2024 zou het CIR live gaan voor de burger.

Op 19/12/2023 vond een infosessie plaats.

Belangrijk voor de toekomst : als een woonmaatschappij zou beslissen om voor een pand vb. 10 kandidaat-huurders tegelijk aan te schrijven, blokkeer je meteen de (10) kandidaturen in het CIR, wat een ernstige impact kan hebben als één van die (10) kandidaat-huurders bij een andere woonmaatschappij een toewijzing kan krijgen (omdat hij gunstiger gerangschikt is).

Na de start van het CIR zou ook éénmalig een **alternatieve actualisatie** plaatsvinden van 2/1 tot en met 31/03/2024.

Een kandidaat-huurder wiens dossier niet in orde is, moet in het CIR zelf reageren binnen een termijn van 30 kalenderdagen (bij een herinnering geldt een termijn van 2 weken).

Elke kandidaat-huurder die Woonveer als primaire verhuurder heeft aangeduid (= op basis van hun domicilieadres in Bornem of Puurs-Sint-Amands dan wel kandidaat-huurders die meegedeeld hebben dat Woonveer de primaire verhuurder is) moet geïnformeerd worden, waarna ze zelf hun kandidatuur moeten bevestigen in het CIR.

Bij voorkeur starten nieuwe toewijzingen van zodra de kandidaat-huurders hun kandidatuur hebben bevestigd in het CIR.

Nadien volgt een jaarlijkse actualisatie ; niet meer in bulk, maar telkens op de verjaardag van de inschrijving (check door CIR).

Het CIR is er (enkel) om het inschrijvingsdossier van een kandidaat-huurder te starten, te vervolledigen en up-to-date te houden.

Enkel onze keuzes (zonder aantal slaapkamers en type) en de rationele bezetting worden verwerkt.

Het CIR dient niet om woningen toe te wijzen !

Dat gebeurt immers in Gash.Net.

Voor de dossiers wisselt het CIR gegevens uit met onze software, de lokale software van andere woonmaatschappijen, authentieke bronnen, ...

3. Wijzigingen sociale huur vanaf 01/01/2023

In de raad van bestuur dd. 14/12/2022 werd toelichting verschaft over de wijzigingen in de sociale huur vanaf 1 januari 2023.

Het Grondwettelijk Hof vernietigde meerdere bepalingen van het Vlaams decreet dd. 9/7/2021 die het sociaal huurstelsel wijzigen.

Het Hof vernietigde de maatregel waarbij sociale woonbeleidsconvenanten (die voor de realisatie van sociale woningen recht geven op financiering door het Vlaamse Gewest) enkel kunnen worden afgesloten in gemeenten waar het aantal gerealiseerde en de geplande sociale huurwoningen, ten opzichte van het aantal huishoudens in de gemeente, niet meer bedraagt dan 15 %.

Verder achtte het Hof het ongrondwettig dat de huurder, van wie de huurovereenkomst door een rechterlijke tussenkomst is beëindigd wegens ernstige overlast of ernstige verwaarlozing van de sociale woning, zich drie jaar niet meer opnieuw kan inschrijven op de wachtlijst.

Tot slot vernietigde het Hof een aantal bepalingen die betrekking hebben op de gegevensverwerking, omdat geen advies is gevraagd aan een daartoe bevoegde toezichhoudende autoriteit.

Die regeling wordt wel gehandhaafd tot de inwerkingtreding van een regeling die voldoet aan de Algemene Verordening Gegevensbescherming en uiterlijk tot en met 31 december 2023.

De grieven met betrekking tot andere maatregelen werden verworpen.

De verhoging van de taalkennisvereiste voor huurders van een sociale woning en de verplichting voor de huurder om zich in te schrijven bij de VDAB worden grondwettig beoordeeld.

4. Wijzigingen sociale huur vanaf 01/01/2024

Op de raad dd. 13/09/2023 werd toelichting verschaft over de Nieuwsbrief dd. 13/07/2023 van WIV (na de 1^e principiële goedkeuring door de Vlaamse Regering) m.b.t. de wijzigingen sociale huur vanaf 01/01/2024. De geplande wijzigingen aan de regelgeving traden in werking op 1/1/2024, maar door de gefaseerde uitrol van het centraal inschrijvingsregister kwamen er overgangsmaatregelen voor inschrijving, toewijzing, validatie en actualisatie.

Dat wil zeggen dat volgende bepalingen gestart zijn op 1 januari 2024:

- *middelentoets*
- *nieuwe weigeringsgrond voor versnelde toewijzing*
- *vereenvoudiging van de huurdersdefinitie – invoering van het begrip potentiële kandidaat-huurder en definitie kandidaat-huurder*
- *nieuwe regeling voor onderbezetting*
- *harmonisatie van de huurprijzen*

Over de overgangsbepalingen voor inschrijving, toewijzing, validatie en actualisatie werd tijdens de infosessie van 19/12/2023 meer informatie gegeven.

5. Kredietwaardigheid van woonmaatschappijen

Via een Nieuwsflash dd. 11/2/2021 stelde de VMSW ons in kennis van het nieuwe kader voor de beoordeling van de kredietwaardigheid van SHM' s.

Op 25/2/2021 nam het Vastleggingscomité (VLC) van de VMSW een beslissing over de begeleidingscommissie in 2021.

Concreet betekent dit dat alle SHM' s ingedeeld werden in risicocategorieën op basis van financiële criteria.

Op basis van deze risicocategorieën besliste het VLC in welke mate de SHM' s moeten opgevolgd worden.

Bij schrijven dd. 8/3/2021 werd ons de beslissing, de verantwoording hiervoor en de praktische consequenties van dit alles ter kennis gebracht.

(Zoals verwacht) werd Woonveer ingedeeld in categorie 5+.

Op 27/6 nam de Financiële kamer van WIV een beslissing over de opvolging in 2023 door de Begeleidingscommissie (BGC).

(Zoals verwacht) werd Woonveer (opnieuw) ingedeeld in categorie 5+.

6. Geconventioneerd huren

Op 23/12/2022 keurde de Vlaamse regering het BVR geconventioneerd huren voor een 1^e keer principieel goed. Met dit nieuwe systeem wil de Vlaamse regering voorzien in een mogelijkheid om het aanbod van sociale en betaalbare huurwoningen te verhogen.

Zowel private ontwikkelaars als woonmaatschappijen krijgen de mogelijkheid om geconventioneerde huurwoningen te ontwikkelen.

Voor private ontwikkelaars moeten deze geconventioneerde woningen deel uitmaken van gemengde projecten met sociale woningen.

Minstens één derde van de woningen in deze projecten moeten sociale woningen zijn die ingehuurd worden door de woonmaatschappij en minstens één derde zijn geconventioneerde huurwoningen.

Voor woonmaatschappijen komt geconventioneerde huur in de plaats van bescheiden huur.

De huurprijzen voor deze woningen worden gereguleerd.

Voor sociale huur bedraagt de maximale huurprijs 75% van de huurmarktwaarde ; voor de geconventioneerde woningen is dat 85%.

De regering voorziet voor de sociale huurwoningen een subsidie van 40% van de huurmarktwaarde.

Voor de geconventioneerde woningen bedraagt de subsidie 30%.

Deze subsidie wordt per verhuurde woning rechtstreeks uitbetaald aan de private ontwikkelaar gedurende de looptijd van het huurcontract.

Op 27/02/2023 namen we deel aan een webinar over deze nieuwe oproep.

Het Kabinet Wonen verspreidde een schrijven dd. 10/02/2023 m.b.t. de 'nieuwe oproep geconventioneerde huur : beschikbaarheid (semi)publieke gronden en gebouwen'.

WIV lanceerde in de zomer van 2023 een oproep naar de private ontwikkelaars om op (semi)publieke gronden en gebouwen gemengde projecten te realiseren.

WIV treedt in de 1^e fase op als aanbestedende overheid.

Er werd tegen 30/04/2023 een reactie verwacht.

De raad dd. 12/04/2023 besliste om geen gronden en gebouwen ter beschikking te stellen.

Het leek immers aangewezen om de gronden in publieke handen prioritair in te zetten voor de realisatie van sociale woningen in eigendom van woonmaatschappijen.

Bovendien zijn deze gronden nodig om de gevolgen van de bouwshift met de ontwikkelingsstop voor woonuitbreidingsgebieden op te vangen, vermits dat een enorme impact heeft op het ontwikkelingspotentieel van sociale huisvesting.

Bovendien wordt in het rapport 'Investeren in sociaal Wonen : hoe het investeringsritme versnellen en verhogen ?' van het Steunpunt Wonen, dat focust op maatregelen om de doorlooptijd van sociale woonprojecten te verkorten, als aanbeveling voor de Vlaamse en lokale overheid de vraag opgenomen om gronden en panden uit het eigen patrimonium te bestemmen voor sociaal wonen.

7. Diverse initiatieven op Vlaams niveau

✓ Vanaf 18/2/2023 is een **rookmelder** ook verplicht in elke ruimte voor gedeeld gebruik waarin zich een technische installatie bevindt.

Tot dan was dat alleen het geval als die technische installatie in de kelder of op de zolder hing.

Intern werd nagekeken welke complexen voldoen aan dit criterium, waarna het nodige wordt gedaan voor de plaatsing.

✓ De Vlaamse Regering besliste tot bekrachtiging en afkondiging van het **decreet dat diverse decreten rond wonen wijzigt**.

Het gaat onder andere om beperkte aanpassingen aan

- *het stelsel van de woningkwaliteitsbewaking;*
- *het invoeren van een decretale basis voor het stelsel geconventioneerde verhuur;*
- *het decretaal mogelijk maken van de ontzorgingsopdracht van sociale verhuurkantoren;*
- *het hervormen van het recht van voorkoop;*
- *het wijzigen van een aantal bepalingen rond de verwerking van persoonsgegevens;*
- *het uitbreiden van de huidige vermogenstoets van de sociale huur met de beschikbare middelen die de (potentiële) kandidaat-huurders in bezit hebben.*

Dit wijzigingsdecreet werd op 19/4/2023 aangenomen door het Vlaams Parlement.

✓ Om misbruiken in het sociale huurstelsel te voorkomen, wijzigde de Vlaamse Regering principieel haar besluit Vlaamse Codex Wonen 2021.

Het regelt de uitbreiding van de **vermogenstoets** bij (potentiële) kandidaat-huurders voor een sociale huurwoning met de saldi op spaar-, betaal-, termijn- en effectenrekeningen waarover de betrokkene kan beschikken.

Het bepaalt hoe de saldi moeten worden vastgesteld, de toepasselijke middelengrens waaraan de saldi worden getoetst en de maatregelen die de sociale verhuurder kan nemen om misbruik tegen te gaan.

Voortaan zal de (potentiële) kandidaat-huurder niet mogen beschikken over saldi op spaar-, betaal-, termijn- en effectenrekeningen die de door de Vlaamse Regering bepaalde grens overschrijden.

Als de sociale verhuurder een vermoeden van fraude heeft, kan hij de kandidaat-huurder verzoeken hem de nodige bijkomende informatie te bezorgen, bijvoorbeeld na het voorleggen van rekeninguittreksels waaruit betalingen blijken naar een andere niet opgegeven rekening in binnen- of buitenland.

Dit besluit werd voor advies voorgelegd aan de Vlaamse Toezichtcommissie voor de verwerking van persoonsgegevens, de Gegevensbeschermingsautoriteit en de Raad van State.

De Vlaamse Regering keurde de middelentoets op 8/9/2023 definitief goed.

Deze nieuwe inschrijvings- en toelatingsvoorwaarde treedt in werking op 1/1/2024.

Bij inschrijving zal de potentiële kandidaat-huurder in het centraal inschrijvingsregister moeten verklaren dat de saldi op de rekeningen de inkomensgrenzen niet overschrijden.

Bij twijfel contacteert hij de primaire verhuurder.

Bij de toelating tot de sociale huurwoning legt de kandidaat-huurder bewijsdocumenten voor om te bewijzen dat hij voldoet.

✓ Wonen in Vlaanderen verspreide informatie i.v.m. de **wijzigingen aan het recht van voorkoop**. Vanaf 9/6/2023 is het functioneel recht van voorkoop geschrapt (woningen die op het leegstandsregister, het register van verwaarlozing en/of het inventaris van ongeschikte en onbewoonbare woning (VIVOO) staan).

Het territoriaal recht van voorkoop krijgt een nieuwe invulling.

Zo kunnen gemeenten via gemeenteraadsbesluit categorieën van percelen en gebouwen bepalen waarop het voorkooprecht geldt.

Voor gemeenten met bijzondere gebieden (art. 5.209 BVCW) geldt een overgangsfase (tem 31 december 2024).

Begunstigden voorkooprecht: de woonmaatschappijen, Vlabinvest apb en de gemeenten.

Als meerdere begunstigden willen gebruikmaken van dit voorkooprecht, dan heeft de woonmaatschappij voorrang.

Deze wijzigingen hebben een grote impact omdat de bevoegdheid nu volledig bij de lokale besturen ligt.

Zij moeten de gebieden waar een voorkooprecht geldt, afbakenen.

Het zal dus als woonmaatschappij belangrijk zijn om met het lokaal bestuur in dialoog te gaan over het vastleggen van de bijzondere gebieden (territoriaal recht van voorkoop).

✓ Op 24/5/2023 keurde het Vlaams Parlement het Decreet Woonreservegebieden goed. Op 26/5 heeft de Vlaamse regering het decreet bekrachtigd en afgekondigd.

Het Decreet Woonreservegebieden wijzigt de bepalingen uit de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening over de woonuitbreidingsgebieden.

De regeling om deze gebieden nog aan te snijden wordt grondig gewijzigd, om de lange termijn doelstellingen van de bouwshift mee te realiseren.

De nieuwe decretale regeling plaatst een “stolp” over de nog aanwezige woonreservegebieden.

Het aansnijden van een (deel van) een nog onbebouwd woonreservegebied kan pas als de gemeente het gebied “vrijgeeft”.

De belangrijkste wijzigingen ten opzichte van de tot hiertoe geldende regeling zijn:

- *Stedenbouwkundige handelingen of de verkaveling van gronden in woonreservegebied kunnen pas worden toegestaan op grond van een voorafgaand gemeenteraadsbesluit tot de vrijgave van een woonreservegebied (of een samenhangend deel ervan). Dit heet het “Vrijgavebesluit”.*
- *Dit besluit bepaalt de voorwaarden waaraan een ontwikkeling van het gebied kan gebeuren. Het kan ook lasten opleggen.*
- *Het aansnijden van onbebouwde gronden in woonreservegebied is dus niét meer mogelijk via een principiële akkoord of via rechtstreekse aanvragen voor verkavelingen of groepswoningbouw.*
- *Eigenaars van gronden binnen een woonreservegebied kunnen een verzoek tot vrijgavebesluit indienen door een concreet project voor overleg voor te leggen.*
- *Bij een eventuele vrijgave wordt een ruimtelijke kwaliteit geëist die moet opgenomen worden in de voorwaarden van het gemeenteraadsbesluit.*

Het Decreet Woonreservegebieden bevat overgangsbepalingen voor bestaande principiële akkoorden en eerder ingediende vergunningsaanvragen.

Omgevingsvergunningsaanvragen die ontvankelijk en volledig verklaard zijn voor de inwerkingtreding van het decreet kunnen nog verder uitgevoerd worden.

Het voorstel van VVH/HUURpunt om een overgangsmaatregel te voorzien voor projecten die reeds in ontwikkeling zijn, maar waarvoor nog geen omgevingsvergunningsaanvraag werd ingediend, is niet weerhouden.

✓ Op 14/7/2023 keurde de Vlaamse Regering het voorontwerp van besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, wat betreft de **subsiëring en financiering van sociale woonprojecten en tot wijziging van de programmatiecyclus**, een 1^e keer principiëel goed. WIV verspreidde een Nieuwsflash :

- *Gewijzigde berekening subsidiabel prijsplafond bij grondverwerving*
- *Aanpassing renovatietoets*
- *Invoering ristorno*
- *Ad-hoc wijzigingen voor subsidiëring sociale woonprojecten en de programmatiecyclus*

Op 15/9/2023 keurde de Vlaamse Regering het ontwerpbesluit definitief goed.

Bij de definitieve goedkeuring zijn er een aantal wijzigingen tegenover de eerste principiële goedkeuring waarover WIV een nieuwsflash verspreidde.

De wijzigingen uit het besluit treden in werking op 1/11/2023, behalve de bepaling over de GSC die in werking treedt op 1/1/2024.

Voor sommige bepalingen (o.a. aanpassingen renovatietoets, omzetting woningen, ...) past WIV het Projectportaal nog aan.

In de Nieuwsflash dd. 21/09 van WIV werd onder meer dieper ingegaan op de verruiming van de mogelijkheid om sociale koopwoningen om te zetten naar sociale of geconventioneerde huurwoningen.

✓ Vanaf 1/9/2023 gelden **wijzigingen aan de wetgeving overheidsopdrachten**.

Op 16/2 verscheen immers in het Belgisch Staatsblad de wet van 8 februari 2023 tot wijziging van de wet van 17 juni 2016 inzake overheidsopdrachten en de wet van 17 juni 2016 betreffende de concessieovereenkomsten, met betrekking tot bestuur.

Deze wet voert een aantal belangrijke wijzigingen door om meer transparantie te krijgen en om op een meer gestructureerde wijze gegevens te verzamelen.

Vanaf 1/9/2023 wordt het gebruik van elektronische communicatiemiddelen verplicht voor alle overheidsopdrachten die geplaatst worden via de onderhandelingsprocedure zonder voorafgaande bekendmaking.

Voor opdrachten en raamovereenkomsten onder de Europese drempels moeten we vanaf dan een vereenvoudigde aankondiging van gegunde opdracht publiceren, uiterlijk 30 dagen na de sluiting.

✓ Op 7/11/2023 organiseerde WIV de basiscursus overheidsopdrachten
Eva Van den Bergh & Dennis Cleymans volgen deze opleiding.

✓ Op 14/8/2023 ondertekende de minister van Wonen het Ministerieel besluit houdende regels voor het invullen van technische verslagen van het onderzoek van de kwaliteit van woningen door een woningcontroleur.

Daarmee is het nieuwe technisch handboek woningkwaliteit een feit.

Voor de rubrieken waar de voorbije jaren verduidelijkingen bij werden gegeven, zijn in het technisch handboek aangepast en helder verwoord.

Het gaat om de volgende rubrieken:

- *Borstweringen en lage ramen in de rubriek trappen*
- *Toegankelijkheid*
- *Energetische prestaties*
- *Rookmelders*

✓ Vanaf 2/10/2023 is er een belangrijke wijziging in de **regelgeving betreffende hemelwaterhergebruik en -infiltratie**.

Deze is van toepassing op alle aanvragen voor een omgevingsvergunning die vanaf 2/10/2023 ingediend worden.

✓ Sinds 8/6/2023 bundelt Wonen in Vlaanderen al haar **applicaties voor patrimoniumbeheer** onder een nieuwe startpagina 'Mijn Patrimonium'.
Van daaruit kunnen we de aparte toepassingen Woningen, Woningkenmerken en Renovatieplanner bereiken. Samen met deze reorganisatie implementeerde WIV de nieuwe huisstijl en enkele nieuwe functionaliteiten voor de markthuurwaarde en het EPC label.

✓ Wonen in Vlaanderen organiseerde op 21/11/2023 de **inspiratiedag voor sociale diensten** in Brussel. Er vonden diverse workshops plaats

- *Story Weaving*
- *Appreciative Inquiry*
- *Maatschappelijk werkers van vroegere SVK's en SHM's*
- *Operationele doelstellingen van het prestatiehandboek bij visitaties*
- *Buren bemiddeling*
- *Daklozen en thuislozen*
- *Operationele doelstellingen van het prestatiehandboek bij visitaties*
- *Hoe omgaan met zorgmijders?*
- *Verzamelwoede*
- *Project leegstandsbeheer voor dak- en thuislozen Woonboog*

Lynn Kerremans, Maayke Vandeweghe & Ellen De Boeck namen deel.

✓ Wonen in Vlaanderen heeft een raamcontract waarmee we een onderzoeksbureau kunnen aanstellen om te onderzoeken of huurders **eigendom hebben in het buitenland**.
In 2023 deed WIV een grondige evaluatie van dit raamcontract door een bevraging en gesprekken te voeren met de aangestelde onderzoeksbureaus.
Op basis hiervan publiceerde WIV op 22/11/2023 een nieuw bestek.

✓ Op 27/10/2023 keurde de Vlaamse regering een aantal wijzigingen goed aan een aantal besluiten rond woonbeleid.

Na aandringen door VVH en HUURpunt, onder andere via de stuurgroep woonmaatschappijen, werd daarbij ook een **verlenging goedgekeurd van de overgangsfinanciering voor de doorverhuuractiviteiten van de woonmaatschappijen tot en met 2026**.

Vooraf grotere woonmaatschappijen die gevormd werden na een fusie van verschillende SVK's dreigen na deze overgangsregeling een aanzienlijk deel van de huidige financiering te verliezen.

Een verlenging biedt meer tijd voor een fundamentele hervorming van de financiering van de Woonmaatschappijen.

Eveneens op aandringen van de koepelorganisaties is ook voorzien dat woonmaatschappijen met minder dan 50 woningen in beheer vanaf 2024 een erkenningsaanvraag kunnen indienen van zodra ze de grens van 50 woningen bereikt hebben.

Op die manier is de overgangsmaatregel, noch de verlenging ervan, voor hen nog een belemmering om een volwaardige basissubsidiëring te kunnen genieten.

Van zodra ze de benodigde schaal daarvoor behalen kunnen ze aanspraak maken op een volwaardige subsidiëring voor de doorverhuuractiviteiten.

Initia zal er blijven op aandringen dat een nieuw financieringsmodel tijdig kan ingevoerd worden.

✓ De minister van Wonen besloot de tijdelijke verhoging van het prijsplafond bij de bouw en renovatie van sociale huurwoningen met een jaar te verlengen.
Ingeval de opening bieding van een bouw- of investeringsverrichting voor 31/12/2024 valt, wordt het prijsplafond in de simulatietabel 2022 (fase gunning) met 7% verhoogd.

8. Groepsaankopen (VVH & Huurpunt)

In 2023 organiseerde VVH opnieuw (in samenwerking met de aangestelde verzekeringsconsulent) een groepsaankoop verzekeringen.

De opdracht bestaat uit 3 fasen :

- ✓ *fase 1 : auditfase/risicoanalyse van de verzekeringsportefeuille,*
 - ✓ *fase 2 : gunningsprocedure (het vernieuwen van de verzekeringsportefeuille) en*
 - ✓ *fase 3 : dienstverlening verzekeringsconsulent na contract (optioneel).*
-
- o Patrimonium - materiële schade
 - brand en aanverwante risico's
 - alle risico diverse (informatica, kunst, ...)
 - o Aansprakelijkheid
 - algemene burgerlijke aansprakelijkheid
 - bestuurdersaansprakelijkheid
 - objectieve aansprakelijkheid
 - o Auto
 - vloot en individuele auto's
 - omnium dienstverplaatsing
 - o Rechtsbijstand
 - o Alle bouwplaats risico's (ABR)
 - o Arbeidsongevallenverzekering
 - o Hospitalisatieverzekering

Na fase 1 kregen we de keuze om al dan niet deel te nemen aan de gunningsprocedure (fase 2).

Na een infomoment dd. 19/1/2023 besliste het directiecomité op 31/01/2023 om :

- deel te nemen aan fase 1 (risicoanalyse en audit)
- volmacht te geven aan de gegunde verzekeringsconsulent voor het bekomen van een afschrift van de polis, de gedetailleerde schadestatistiek en alle nuttige informatie daarover (studiemandaten).

Op haar zitting dd. 12/04/2023 besliste de raad om deel te nemen aan de samenaankoop verzekeringen De 2^e informatievergadering, waar verzekeringskantoor Van Dessel het bestek toelichtte, vond plaats op 17/04/2023.

De deelname aan de samenaankoop moest bevestigd worden tegen 12/5/2023.

De raad verleende machtiging opdat het directiecomité een beslissing kon nemen m.b.t. de deelname aan de procedure samenaankoop 2024 (VVH & Huurpunt)

- al dan niet voor alle percelen
- of ingetekend wordt op het makelaarschap (Van Dessel)

Het directiecomité dd. 26/04/2023 :

- keurde de deelname aan de occasioneel gezamenlijke opdracht voor het vernieuwen van de verzekeringsportefeuille via onderhandelingsprocedure met Europese bekendmaking goed en tekende daarbij in op de bovenvermelde percelen
- opteerde ervoor om in te tekenen op de optie makelaarschap
- gaf mandaat aan VVH en HUURPUNT (en hun rechtsopvolger) om op te treden als aanbesteder in naam van Woonveer Klein-Brabant tijdens de gunningsprocedure.

Op 6/11/2023 werd de opdracht 'raamovereenkomst voor het afsluiten van diverse verzekeringen voor de deelnemende woonmaatschappijen, Initia vzw en Aster cv' succesvol gegund aan Ethias nv (percelen 1, 2, 3, 5 en 7) en MS Amlin Insurance SE (perceel 6).

Gedurende de wachttermijn van 15 dagen werden geen schorsingsvorderingen ingediend.

De sluiting werd op 23/11/2023 aan de opdrachtnemers bevestigd.

De bevestiging geldt ook voor de deelnemende entiteiten op basis van het mandaat dat VVH heeft ontvangen bij onze inschrijving.

We werden gecontacteerd door makelaar Van Dessel in verband met de opmaak van de polissen.

✓ Op haar zitting dd. 11/10/2023 hechtte de raad haar principiële goedkeuring aan het voorstel om deel te nemen aan de **samenaankoop maaltijdcheques** van de VVH.

9. Nieuwe koepelorganisatie Initia

Alle 41 woonmaatschappijen zijn gevormd.

Bijgevolg zijn er geen sociale huisvestingsmaatschappijen of sociale verhuurkantoren meer.

VVH (koepelorganisatie van de sociale huisvestingsmaatschappijen) en HUURpunt (koepelorganisatie van de sociale verhuurkantoren) hebben sinds 1/7/2023 dezelfde leden.

Samen werkten ze aan de integratie van de organisaties en de vorming van een nieuwe koepel.

In dit traject was een belangrijke rol weggelegd voor de leden van de algemene vergadering.

Teneinde de algemene vergaderingen van beide vzw's rechtsgeldig te kunnen samenroepen, vroeg VVH & HUURpunt om de vertegenwoordiger in de algemene vergadering door te geven.

Deze algemene vergaderingen beslisten over de wijze van totstandkoming van de vzw "nieuwe koepel" en de ontbinding van de bestaande vzw's.

VVH & HUURpunt mikten op 1/10/2023 om het traject af te ronden en te starten met de vzw "nieuwe koepel".

Men wou van de zomermaanden gebruik maken om alles grondig voor te bereiden teneinde in september 2023 de nodige formele stappen te zetten.

Op 28/08/2023 vond een informatie- en discussievergadering plaats.

De raad dd. 5/7/2023 stelde Bart Smets aan als vertegenwoordiger in de algemene vergadering van VVH en van HUURpunt en de nieuwe koepelorganisatie.

Op basis van de info¹⁷ in het kader van de oproep tot kandidaatstelling voor het bestuursorgaan van de nieuwe koepelorganisatie VVH-Huurpunt (Initia) besliste de raad dd. 13/12/2023 dat Woonveer Klein-Brabant bv zich kandidaat stelde als bestuurder van Initia.

Tevens werd Bart Smets (sinds 2007 bestuurder van VVH) aangeduid als vaste vertegenwoordiger.

Op 2/10/2023 vonden de Bijzondere Algemene Vergaderingen van VVH en HUURpunt plaats.

Deze vergaderingen keurden de oprichting van een nieuwe vzw door VVH en HUURpunt goed.

De nieuwe vzw heeft als naam Initia.vlaanderen, afgekort Initia en zal fungeren als koepelorganisatie voor de woonmaatschappijen.

De statuten van Initia.vlaanderen vzw werden eveneens goedgekeurd.

Het voorlopig bestuursorgaan beperkte zijn activiteit tot het starten van het traject om het definitieve bestuursorgaan van de vzw aan te stellen en de Algemene Vergaderingen voor de aanstelling van de definitieve bestuurders te organiseren.

Het mandaat van dit voorlopig bestuursorgaan werd in tijd beperkt tot 31/12/2023.

Bij beslissing van de Algemene Vergadering dd. 14/11/2023 werd dit mandaat verlengd.

De Bijzondere Algemene Vergaderingen keurden de inbreng van VVH vzw en HUURpunt vzw in de nieuwe vzw Initia.vlaanderen principieel goed.

De oprichtingsakte en de statuten van Initia.vlaanderen vzw werden neergelegd ter griffie en daarna bekendgemaakt in de bijlagen van het Belgisch Staatsblad van 14/11/2023.

Tenslotte werd verwezen naar de communicatie van Initia over het sectoroverleg dd. 14/11/2023, waar een standpunt werd ingenomen over een eventuele erkenning en subsidiëring van Initia als ondersteuningsstructuur voor de sector.

17 Een toelichtende nota met de goedgekeurde verdeling van de mandaten, de goedgekeurde procedure, de vraag naar een evenwichtig en representatief samengesteld bestuursorgaan, de structuur en de opdrachten van Initia evenals een model van beslissing.



Rozenlaan - Ruisbroek