

de Thuisb  uwer

Jaarverslag 2024



Inhoud

1	Inhoud	2
2	Voorwoord	4
3	Algemeen – organisatie	6
	Werkinggebied	7
	Missie – visie – doelstelling	8
	Structuur	9
	Raad van bestuur en dagelijks bestuur	10
	Overzicht aandeelhouders	12
	Medewerkers	14
	Overzicht medewerkers	14
	Huisbewaarders	16
	Opleidingen 2024	16
4	Overzicht patrimonium	20
	Patrimoniumbeheer	21
	Wonen met aandacht voor elke doelgroep	25
	Koop en verkoop van woningen	28
	Verkopen	30
	Voorkooprechten	30
5	Doorverhuuractiviteiten	32
	Context	33
	Prospectiestrategie	33
6	Aanbod afgestemd op noden	34
	WachtlIJst en actualisatie	35
	Globaal overzicht van de wachtlIJst	36
	Actualisatie 2024	38
	Het nieuwe toewijzingsstelsel	39
	Overzicht toewijzingen 2024	40
	Pijler 1 > Standaardtoewijzingen	42
	Pijler 2 > Versnelde toewijzingen	42
	Pijler 3 > Doelgroepen	43
	Pijler 4 > Interne verhuizingen	43
	Herhuisvesting	44
	Verhuring buiten sociaal huurstelsel (VBSH)	44
7	Projecten	46
	Realisaties en investeringen	47
	Projecten in de kijker	49
	Vierschaar – gerealiseerd	49
	Moerheide Evangeliestraat	51
	Oostkouterwijk fase 1 – infrastructuur	52
	Project Lange Akker – opgestart	53
	Loystraat – Architectuurwedstrijd	54

Project Tasibel	55
Renovatie Bloemenwijk	56
Project Stokstraat	57
Zilverberk – Acaciastraat	58
Burgemeester Van Ackerwijk – renovatie badkamers	59
8 Kwaliteitsvol wonen	60
Conditie-score	61
Onderhoud en herstel	62
EPC	62
Zonnepanelen	63
Plaatsbeschrijvingen	63
9 Kwaliteitsvolle woonomgeving	66
Garages, staanplaatsen en moestuinen	67
Groenonderhoud patrimonium	68
10 Sociaal beleid en betaalbaarheid	70
Huurdersbestand	71
Huurprijzen	71
Woonquote	73
Jaarlijks ontvangen huur	74
Huisvestingsondersteuning	74
Aanpak bezettingsgraad	74
Huurdersverplichtingen	75
Huurbegeleiding	76
Fraude	78
Uithuiszettingen	78
11 Financiële performantie	80
Jaarrekening	81
Meerwerken	81
Rendementsanalyse	82
Herinvesteringsverplichting	83
Debiteuren	84
Huurachterstallen	84
Reglement	85
12 Klantgerichtheid	88
Communicatiedragers	89
Evenementen	89
Klanttevredenheid	89
Klachtenbeheer	91
13 Infographic cijfers	94

Voorwoord

2



Na de fusie komt onze nieuwe woonmaatschappij operationeel stilaan op kruissnelheid.

Ondanks het debacle van het Vlaams Centraal InschrijvingsRegister werken onze medewerkers naarstig om de achterstand in het toewijzen van woningen weg te werken tot het niveau van de normale frictieleegstand. De uitvoering van het uniforme toewijzingsreglement voor Hamme en Zele wordt na één jaar werking gunstig beoordeeld door de verschillende partners. Het volume aan onderhoud en herstellingen aan onze woningen en de bijhorende groenruimten neemt fors toe en verhoogt in 2024 tot 1,7 miljoen EUR. De gemiddelde EPC-waarde van ons patrimonium daalt verder en situeert zich ruim onder het Vlaamse gemiddelde. De nieuwbouwprojecten van de 9 woongelegenheden in de Vierschaar (Waasmunster), de 3 woningen in de Populieren- en Veldstraat (Hamme), de vernieuwbouw van de (proef)woning in de Tuinbouwlaan (Hamme) alsook de fase 1 van de infrastructuurwerken in de Oostkouterwijk (Hamme) werden afgerond. De werken voor het renovatieproject van de "witte blokken" (Zele) en de nieuwbouwdossiers in de Lange Akker (Zele) en de Stokstraat (Zele) gingen van start. Bovendien investeerde onze woonmaatschappij in de aankoop van een aantal oudere woningen in de Kauterstraat (Moerzeke-Hamme) en verzekerde zich zo van toekomstgerichte projectgrond.

Onze organisatie krijgt steviger vorm en wordt daarbij extern ondersteund middels onder meer een welzijnstraject voor de medewerkers. Door de vele hervormingen kreunt de sector onder een verhoogde werkdruk. Deze evolutie verdient de nodige aandacht van ons als werkgever. Voorliggend jaarverslag is de resultante van het vele werk van iedereen binnen het bedrijf. De financiële resultaten van 2024, het eerste volledige werkjaar van onze woonmaatschappij, bevestigen de gezonde basis voor de planning van de komende jaren.

Er liggen best wat uitdagingen voor ons. Belangrijke investeringen zijn nodig om in lijn met de Vlaamse langetermijndoelstelling 2050 ons hele patrimonium energiezuinig te maken. We dienen te accelereren in de aanpak van de op stapel staande nieuw- en vervangingsbouw en de geplande renovatieprojecten. Er is een actieplan nodig om de doorverhuuractiviteiten in lijn te brengen met de vastgelegde ambitie. De recente telling binnen de regio heeft de dak- en thuisloosheid in kaart gebracht en bevestigt dat er nog beter moet worden samengewerkt met onze welzijnspartners. De jongste Vlaamse cijfers inzake de wachtlijst van kandidaat-huurders voor een sociale woning staven de nood aan bijkomende huisvesting.

In afstemming met de lokale besturen van Hamme en Zele willen wij als "thuisbouwer" verder blijven zorgen voor kwalitatieve en betaalbare sociale huurwoningen in een aangename omgeving. Dit is geen verhaal van "wij" of "zij", dit is een verhaal van "samen".

Johan Anthuenis
voorzitter



Johan Anthuenis

Algemeen Organisatie

3



West-Vlaanderen	Oost-Vlaanderen	Antwerpen	Vlaams-Brabant	Limburg
Vivendo	Stek 92	De Voorkepen - H.E.	Providentia	Wonen in Limburg (WiL)
SW+	de Thuisbouwer	Woonkade Rupelstreek	Gewest. Mij. voor Volkshuisvesting	
Zetus	WM Dender-Zuid	Woonhaven Antwerpen	Inter-Vilvoordse Mij. voor Huisvesting	
Woonstart	WM Meetjesland	Thuisrand	Woonpunt Zennevallei	
Thuiswest	Woonpijler	Woonboog	Dijledal	
Woonsprong	Thuispunt Gent	WM De Noordkerken	KANVAZ	
WM IJzer en Zee	Dimensa	LeefGoed	Woontrots	
Ons Onderdak	WM Vlaamse Ardennen	Woonstroom		
WM Vivus	WoonST	Woonshakel Berg en Nete		
Impuls Mene-Wervik	Woonpunt Waas	Woonveer Klein-Brabant		
WM Flan	Tuinwijk	WM Rivierenland		



Missie – visie – doelstelling

In dit jaarverslag nemen we je graag mee door onze belangrijkste realisaties, de projecten en de strategische doelen die we hebben bereikt in 2024. Voor we hier dieper op ingaan, willen we graag onze missie, visie en doelstellingen onder de aandacht brengen. Deze vormen immers de rode draad door alles wat we ondernemen en is het fundament waarop we verder bouwen aan de toekomst.

Onze missie:

Woonmaatschappij de Thuisbouwer maakt samen met jou werk van betaalbaar, woonzeker, kwaliteitsvol en zorgzaam wonen.

Onze visie:

De Thuisbouwer gaat samen met jou aan de slag. Samen maken we werk van betaalbare woonzekerheid. Het fundament leggen we in een goed open gesprek waarin we jou en je woonwensen beter leren kennen.

We bouwen en verhuren woningen en appartementen waarin jij graag thuiskomt. We zorgen dat jij en de mensen van wie je houdt, zich goed voelen waar ze wonen.

We zorgen voor een plek waar je klaar bent voor de toekomst.

We luisteren naar jou en bieden je ondersteuning. Alles wat we doen, doen we met respect voor elkaar. De Thuisbouwer is klaar voor de toekomst. Jij ook?

Fundamenten van de Thuisbouwer:



samen

Samen met onze klanten en partners bouwen we aan woonprojecten voor vandaag en morgen.



beter

We willen dat de mensen die via ons huren of kopen, zich thuis voelen. In hun woning, in hun buurt en ook bij elk contact met onze organisatie.



wonen

De noden en wensen van de gezinnen en alleenstaanden met en zonder zorgaspect die op ons rekenen staan bij onze projecten centraal.

Bij de Thuisbouwer streven we er actief naar om onze decretaal en statutair bepaalde doelstellingen te realiseren. Deze zijn immers cruciaal in onze missie om betaalbare woonzekerheid te creëren voor de meest kwetsbaren in onze samenleving:

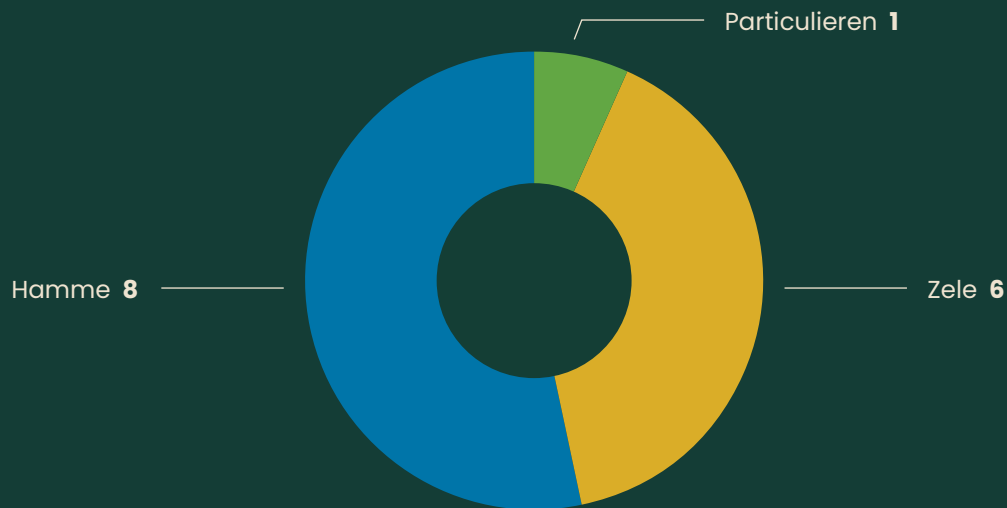
1. Onze belangrijkste taak is het verbeteren van de woonomstandigheden voor gezinnen en alleenstaanden die dringend een thuis nodig hebben. Dit bereiken we door een uitgebreid aanbod van sociale huur- en koopwoningen te verzorgen, met eventueel gemeenschappelijke voorzieningen. We zorgen ervoor dat deze woningen naadloos integreren in de lokale woonstructuur.
2. We zetten ons in om het bestaande woningaanbod te vernieuwen en te verbeteren. Verouderde en ongeschikte woningen worden gerenoveerd, aangepast of indien nodig gesloopt om plaats te maken voor kwalitatieve nieuwe woningen.
3. Voor de ontwikkeling van nieuwe sociale woningen verwerven we actief gronden en panden. Deze zetten we vervolgens in voor nieuwe sociale woonprojecten en het ter beschikking stellen van sociale kavels.
4. We huren woningen of kamers in van de private huurmarkt om deze vervolgens te verhuren aan woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden tegen een redelijke huurprijs en met aandacht voor het bieden van woonzekerheid.
5. Onze sociale huurders begeleiden we en maken we vertrouwd met hun rechten en plichten als huurder.
6. We blijven voortdurend werken aan de uitbreiding van het sociale woonaanbod. Dit doen we door verhuurders en kandidaat-verhuurders te begeleiden en te ondersteunen om de woningkwaliteit te verzekeren conform de daartoe vastgestelde normen.
7. We overleggen en werken samen met lokale besturen en andere woon- en welzijnsactoren. Waar mogelijk en wenselijk, zetten we nieuwe samenwerkingsverbanden op om onze doelen nog beter te kunnen bereiken.

Structuur

Laten we een blik werpen op de aandeelhouderstructuur van de Thuisbouwer.



Raad van bestuur en dagelijks bestuur



In 2024 was de raad van bestuur van de Thuisbouwer als volgt:

- Johan Anthuenis, ondervoorzitter (tot en met 31 maart 2024) voorzitter (vanaf 1 april 2024) – Zele;
- Etienne De Prijcker, voorzitter (tot en met 31 maart 2024) ondervoorzitter (vanaf 1 april 2024) – Hamme.

Bestuurders:

- Filip Boelaert – Hamme;
- Serdar Celik – Zele;
- Hilde Cloostermans-Huwaert – Hamme;
- Marita De Medts – Hamme;
- Kathleen De Munck – Zele;
- Johanna Huylenbroeck – Zele;
- Jan Lateur, bestuurder (tot en met 10 januari 2024) – Hamme;
- Koen Mettepenningen – Hamme;
- Danny Poppe – Hamme;
- Johan Quintelier, bestuurder (tot en met 31 maart 2024) – Zele;
- André Raemdonck – Hamme;
- Tom Schiettecat – Zele;
- Robby Van der Stock, bestuurder (vanaf 11 januari 2024) – Hamme;
- Marleen Van Holewinckel, bestuurder (vanaf 1 april 2024) – Hamme;
- Tamara Van Laere – Zele.

Algemeen directeur:

- Guy Van Gucht.

De raad van bestuur vergaderde in 2024 op:

- 11 januari
- 8 februari
- 14 maart
- 11 april
- 16 mei
- 11 juni
- 4 juli
- 12 september
- 10 oktober
- 14 november
- 12 december

Overzicht aandeelhouders

Naam	Aantal aandelen	% aantal aandelen	Inbreng
De Vlaamse overheid	685.862	11,62%	€ 6.858,62
Provincie Oost-Vlaanderen	785.862	13,32%	€ 7.858,62
Gemeente Berlare	17.931	0,30%	€ 179,31
Gemeente Buggenhout	17.931	0,30%	€ 179,31
Stad Dendermonde	435.862	7,39%	€ 4.358,62
Gemeente Hamme	519.724	8,81%	€ 5.197,24
Gemeente Laarne	896	0,02%	€ 8,96
Gemeente Lebbeke	17.931	0,30%	€ 179,31
Gemeente Temse	250.000	4,24%	€ 2.500,00
Gemeente Waasmunster	17.931	0,30%	€ 179,31
Gemeente Wetteren	17.931	0,30%	€ 179,31
Gemeente Wichelen	23.311	0,40%	€ 233,11
Gemeente Zele	592.931	10,05%	€ 5.929,31
OCMW Hamme	250.000	4,24%	€ 2.500,00
OCMW Lebbeke	896	0,02%	€ 8,96
ACW	17.931	0,30%	€ 179,31
Algemeen Christelijk Vakverbond Oost-Vlaanderen	86.750	1,47%	€ 867,50
Bond Moyson	4.483	0,08%	€ 44,83
BGJG	18.111	0,31%	€ 181,11
SP Dendermonde	2.690	0,05%	€ 26,90
VZW Socialistische Actie Hamme SOCAH	250.000	4,24%	€ 2.500,00
VZW Beweging.net Hamme	250.000	4,24%	€ 2.500,00
VZW Vooruitzicht	250.000	4,24%	€ 2.500,00
VZW Sinte-Christiana en Sint-Michael VMSI	37.500	0,64%	€ 375,00
Anthuenis Maurits	25.000	0,42%	€ 250,00
Bauwens Jurgen	25.000	0,42%	€ 250,00
Boelaert Filip	25.000	0,42%	€ 250,00
Cloostermans-Huwaert Hilde	25.000	0,42%	€ 250,00
De Bondt Kathleen	25.000	0,42%	€ 250,00
De Clercq Koen	25.000	0,42%	€ 250,00
De Cock Guido	25.000	0,42%	€ 250,00
De Craene André	250.000	4,24%	€ 2.500,00

De Geest Ivan	292.500	4,96%	€ 2.925,00
De Geyter Michel	25.000	0,42%	€ 250,00
De Graef François	25.000	0,42%	€ 250,00
De Pillecyn Norbert	25.000	0,42%	€ 250,00
Deprouw Jan	1.793	0,03%	€ 17,93
De Prijcker Etienne	25.000	0,42%	€ 250,00
Eeman Luc	2.690	0,05%	€ 26,90
Geerinck Jaak	142.000	2,41%	€ 1.420,00
Haegens Filip	25.000	0,42%	€ 250,00
Huylebroeck Raoul	25.000	0,42%	€ 250,00
Laureys Jo	25.000	0,42%	€ 250,00
Meert Roger	1.793	0,03%	€ 17,93
Mettepenningen	25.000	0,42%	€ 250,00
Poppe Danny	25.000	0,42%	€ 250,00
Reuse André	25.000	0,42%	€ 250,00
Reyntjens Maria	25.000	0,42%	€ 250,00
Saerens Robert	25.000	0,42%	€ 250,00
Van De Casteele Paul	25.000	0,42%	€ 250,00
Van Den Broeck André	25.000	0,42%	€ 250,00
Van Haver Patrick	7.500	0,13%	€ 75,00
Van Lysebetten Marleen	25.000	0,42%	€ 250,00
Van Vossole Francine	25.000	0,42%	€ 250,00
Verbeke Sabine	25.000	0,42%	€ 250,00
Verschelden Paul	25.000	0,42%	€ 250,00
Vijt Herman	25.000	0,42%	€ 250,00
	5.900.740	100%	€ 59.007,40

De aandeelhouders van de Thuisbouwer maken deel uit van een decretaal uitdovende structuur.

Medewerkers

Overzicht medewerkers

Directie



Guy van Gucht
Algemeen Directeur

Het beloningspakket van de algemeen directeur omvat salarisschaal A288 (48.680 euro – 63.580 euro) van de Vlaamse Overheid, een managementvergoeding, een dienstwagen, maaltijdcheques, ecocheques en een groepsverzekering.

Team Huurbegeleiding, Inschrijving en Toewijzing



Lien Sap | Filip De Ridder | Fien Colman | Mariska De Block

Zij staan in voor:

- een nieuwe inschrijving voor een sociale huurwoning of opvolging van een inschrijving
- vragen over de inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden
- toewijzing van een woning en de communicatie hierover
- de begeleiding van huurders
- verhuur van garages en moestuinen

Team Verhuring



Annelies De Wilde | Mylène De Pillecyn

Zij staan in voor:

- vragen over huurovereenkomsten, de ondertekening of opzeg ervan
- de opvolging van meldingen van wijzigingen in gezinssituatie en gezinsinkomen als huurder
- vragen over de berekening van de huurprijs, maandelijkse betaling of een afbetalingsplan
- de opvolging van meldingen over de woonomgeving
- vragen over de taalkennisvereiste en VDAB verplichting

Team Boekhouding



Nathalie De Bruyne | Veerle Staelen | Dorin Saerens

Zij staan in voor:

- de boekhouding
- de berekening en afrekening van huurlasten

Team Herstellingen en Onderhoud



**Bart De Brandt | Bram Dillen | Erwin Van Puyenbroeck
Jonas Ingels | Chris Christiaens**

Zij staan in voor:

- de verwerking van meldingen en vragen over problemen aan een huurwoning
- praktische vragen over een verhuis
- de opvolging van voorcontroles, plaatsbeschrijvingen en sleuteloverdrachten
- vragen over verzekeringsdossiers m.b.t. schadegevallen

Team Prospectie en Projecten



Jonas Ingels | Kathleen Hoogewys | Claudine Dumon | Bram Dillen

Zij staan in voor:

- vragen over de planning en uitvoering van renovaties
- informatie over nieuwbouwprojecten
- prospectie van private verhuring
- vragen over verkoop van sociale koopwoningen

Team Organisatie



Mylène De Pillecyn | Ward Diependaele | Brent Goossens

Zij staan in voor:

- opvolging van overheidsopdrachten en reglementering
- opvolging van juridische dossiers
- opmaak van brochures, folders en andere communicatiekanalen
- beheer van de website
- verwerking van data en statistieken

Huisbewaarders



Van links naar rechts:

Etienne Colman
Pascale Ysewijn
Maurits Verdonck
Erik Van San
Tina Van Geeteruyen
(niet op foto)
Jeannine De Smet
(niet op foto)

Etienne Colman	residenties 'Le Lis' (Baantje, Burgemeester Louis Baertstraat en Museumstraat) residenties 'Dr. Hylebos' (Schoolstraat)
Pascale Ysewijn	site 'Veldstraat / Populierenstraat / Prieel
Maurits Verdonck	residentie 'Rubso' (Veldstraat)
Erik Van San	residenties 'Merckpoel' (Marktplein) residenties 'Filip de Pillecyn' (Peperstraat en Kleinhulst)
Tina Van Geeteruyen	Dennenstraat
Jeannine De Smet	Posthoorn- en Slangstraat

Opleidingen 2024, investeren in vorming en ontwikkeling bij de Thuisbouwer

Bij de Thuisbouwer hechten we veel waarde aan permanente vorming en ontwikkeling. Dit stelt ons niet alleen in staat om de groei van onze medewerkers te ondersteunen, maar ook om onze organisatie als geheel te versterken. Door gericht te investeren in kennis en vaardigheden, verbeteren we onze diensten en optimaliseren we onze interne processen.

De in 2024 gevolgde opleidingen zijn ingedeeld in diverse categorieën, die elk een specifiek aspect van onze werking weerspiegelen. Deze variëren van algemeen beleidsadvies en kennisdeling tot het ontwikkelen van gespecialiseerde vaardigheden.

1. Algemene infosessies en opleidingen

- Infosessie CIR vs SP
- Infosessie werking CIR WIV
- Digitaal info-uurtje CIR
- Uitwisselingsmoment CIR: inschrijven en toewijzen
- Opleiding Sociopack Patrimonium
- Inspiratiedagen (innovaties wonen, renovatie sociale woonwijken, dak- en thuisloosheid, eenzaamheid, etc.)
- Webinar Asbest



Opleidingsbijeenkomst Wonen in Vlaanderen

2. Coaching & HR

- Team Coaching HIT (sessie 1, 2, 3)
- Team Coaching H&O (sessie 1, 2)
- HR beleid
- Omgaan met agressie
- Well Work bedrijfsstrategie
- Pensioenhervorming

3. Professionele tools & IT

- SharePoint initiatie
- Protime (tijdsplanning, personeelsplanning)
- Sociopack Suite (personen, rappels)
- Fiadpro (basisverrichtingen, BTW-aangifte, betalingsverkeer leveranciers, afschrijvingsmodule)
- Docpro: Algemene werking
- Koppeling Fiadpro-Sociopack

4. Regelgeving en administratie

- Geconventioneerde (ver)huren
- Woninghuurdecreet
- Preventie op het werk
- Melden en voorkomen van woondiscriminatie
- Herinvesteringsplicht
- Pensioenhervorming
- Helder taalgebruik in juridische zaken (Helder Recht)

5. Technische en Inhoudelijke expertise

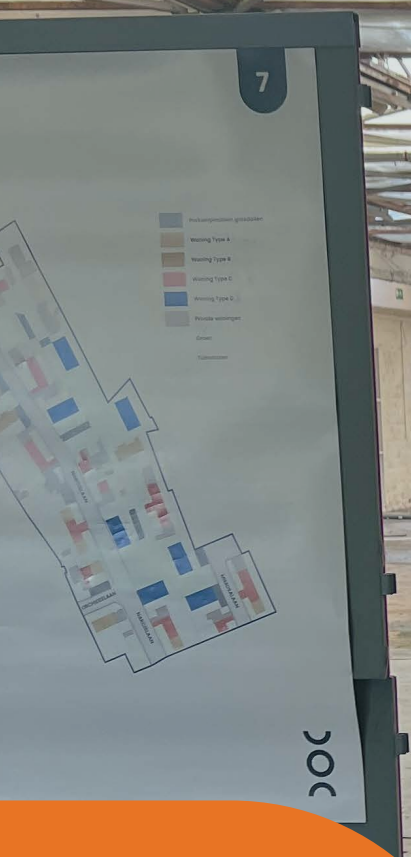
- Technisch Forum
- Warmteworkshop
- Basisopleiding projectfinanciering
- Basiscursus infrastructuuraanleg

6. Veiligheid

- EHBO (2 dagen)
- Omgaan met agressie

Samenvatting

Aantal opleidingen	96
Totale opleidingsuren	468



Overzicht patrimonium

4



Patrimoniumbeheer

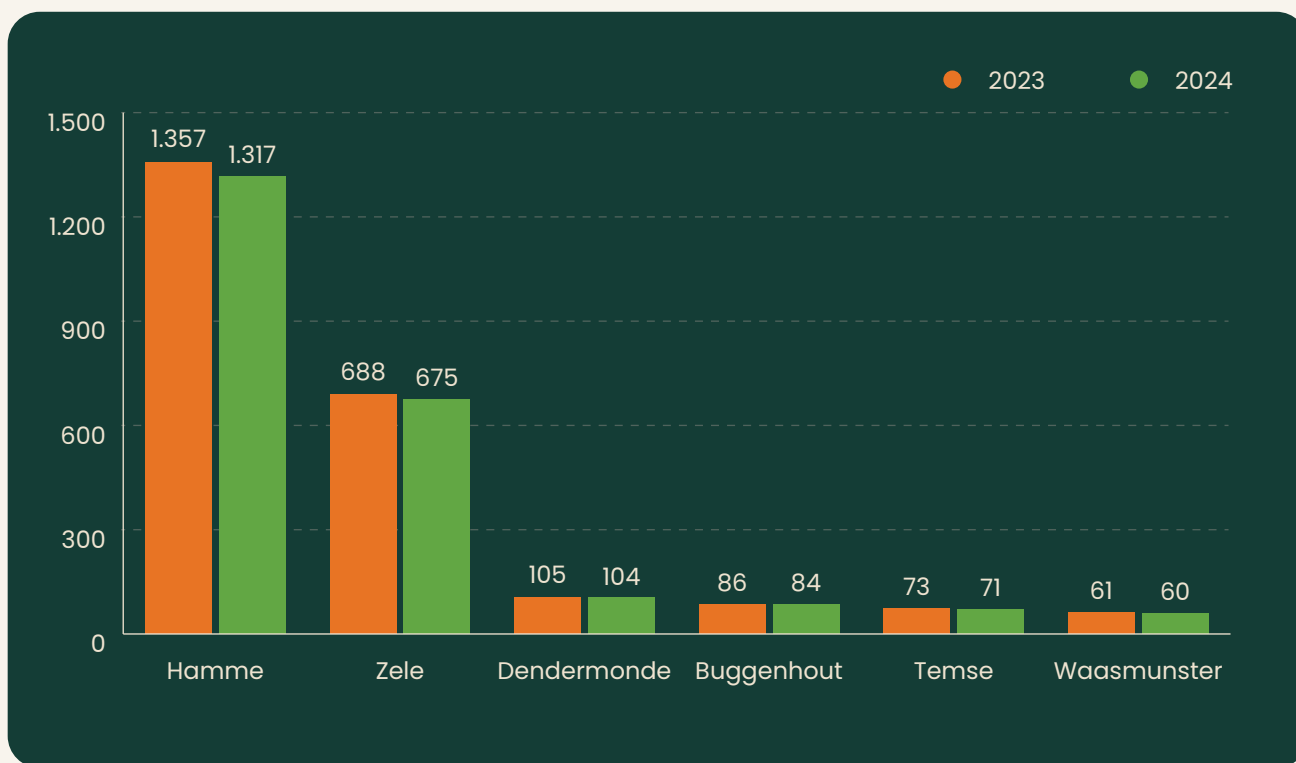
Op 31 december 2024 omvat het patrimonium van de Thuisbouwer **een totaal van 2.358 woningen**. Van deze woningen zijn er **2.311 in eigendom**, terwijl we **47 woningen privaat inhuren**.

Binnen ons werkingsgebied beheren we 1.992 woningen en daarbuiten 319 woningen. Door de jaren heen hebben we ongeveer **3.100 woningen gebouwd**, waaronder koopwoningen en huurwoningen die op basis van oudere wetgeving zijn verkocht aan zittende huurders.

Onderstaand overzicht toont de eigen sociale woningen per gemeente. Let wel, woningen in Dendermonde, Buggenhout, Temse en Waasmunster vallen binnen het werkingsgebied van een andere woonmaatschappij en zullen op termijn worden overgedragen.

Eigen sociale huurwoningen

31/12/2024

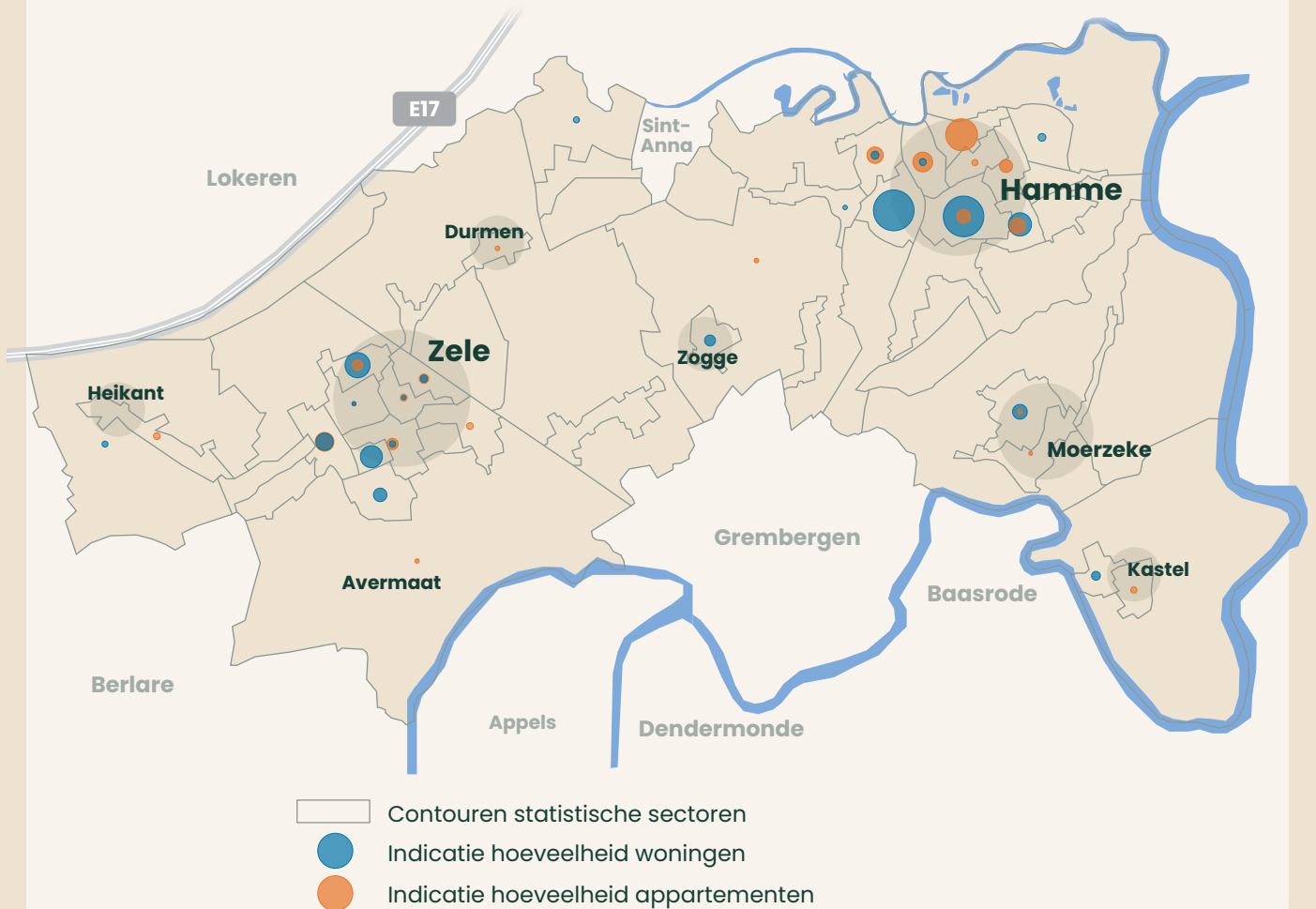


De bovenstaande grafiek toont een momentopname van het aantal sociale huurwoningen per gemeente op 31 december 2023-2024. Zowel in 2023 als in 2024 zien we dat de Thuisbouwer de meeste sociale huurwoningen beheert in Hamme en Zele, waarbij Hamme het meeste sociale huurwoningen telt. Het aantal huurwoningen in de gemeenten buiten ons werkingsgebied is aanzienlijk lager.

De algemene tendens laat een lichte daling in het aantal woningen zien in 2024 ten opzichte van 2023. Deze is te verklaren door geplande renovaties, afbraakwerken, de verkoop van woningen en een eenduidigere definitie van het beheer van een woning.

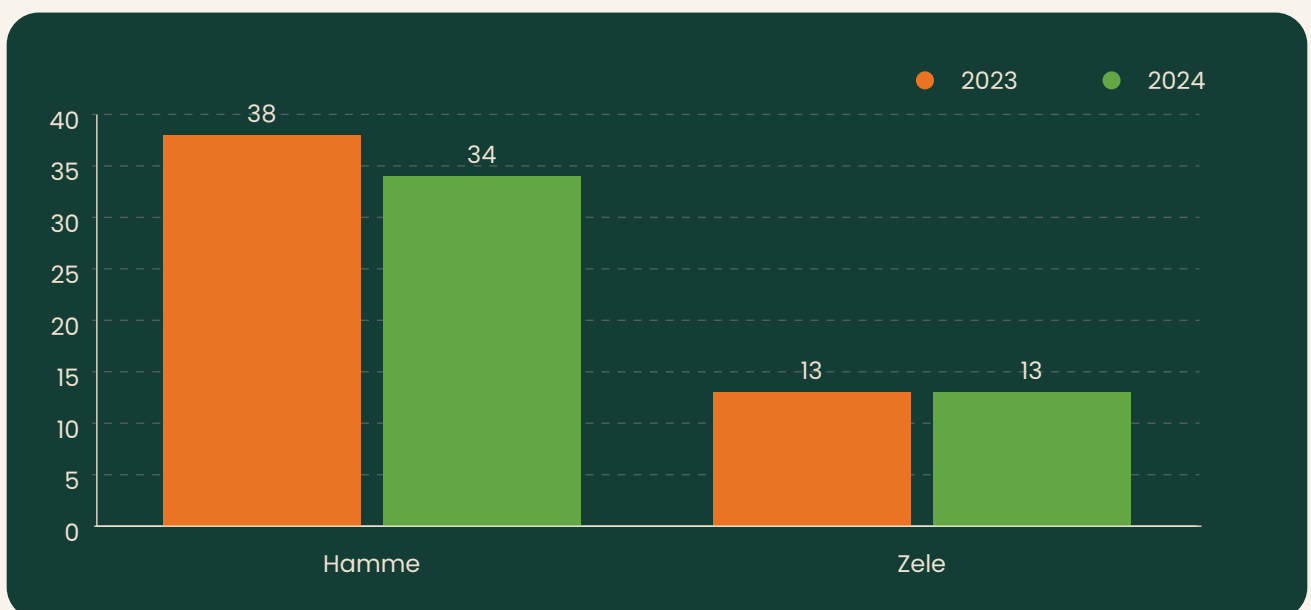
In de centra van Hamme en Zele heeft de Thuisbouwer voornamelijk appartementen in beheer, dichtbij voorzieningen zoals winkels, openbaar vervoer en recreatie. In de buitenwijken hebben we ruimere gezinswoningen met groene buitenruimtes.

Appartementen en huizen



Privaat ingehuurde woningen

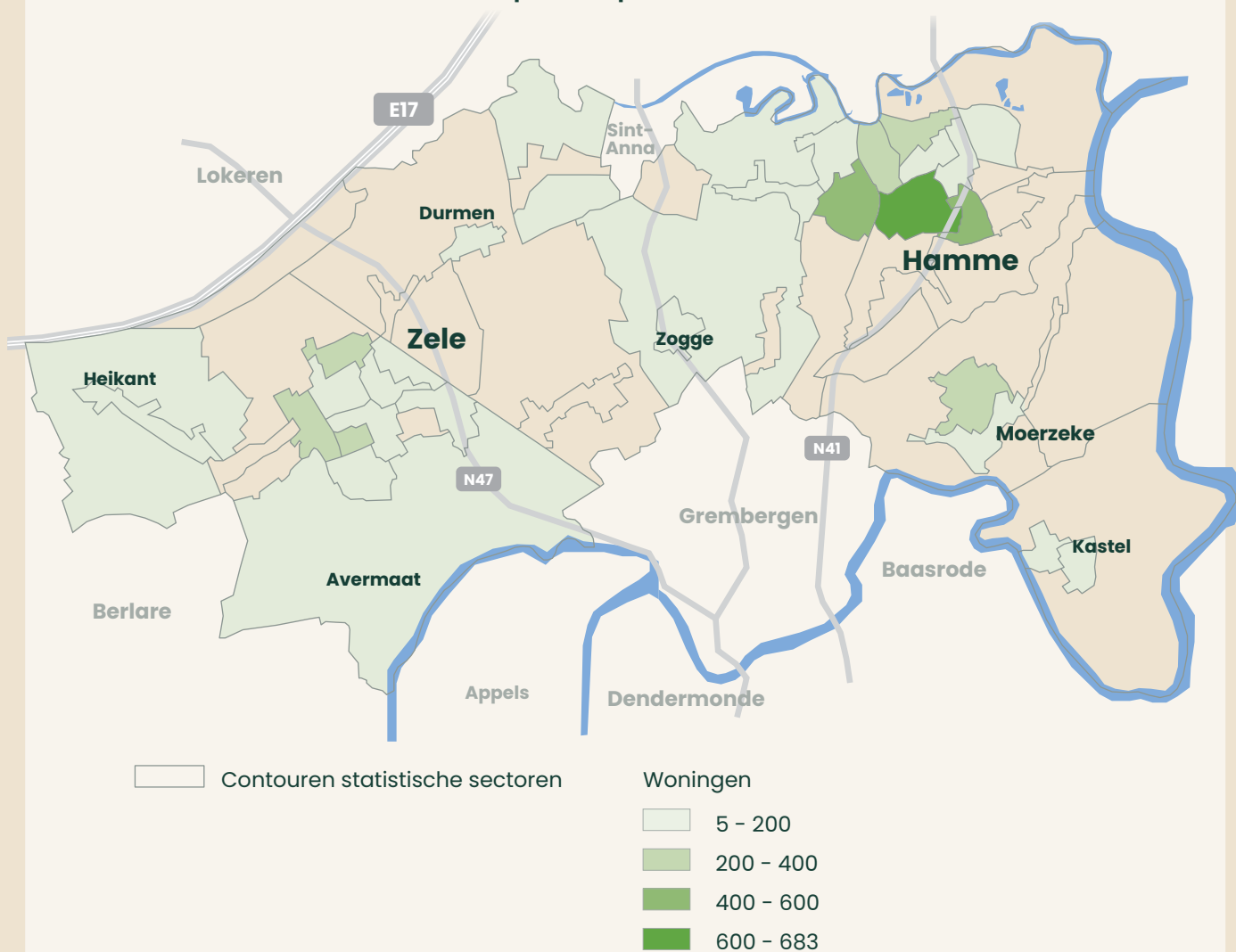
31/12/2024

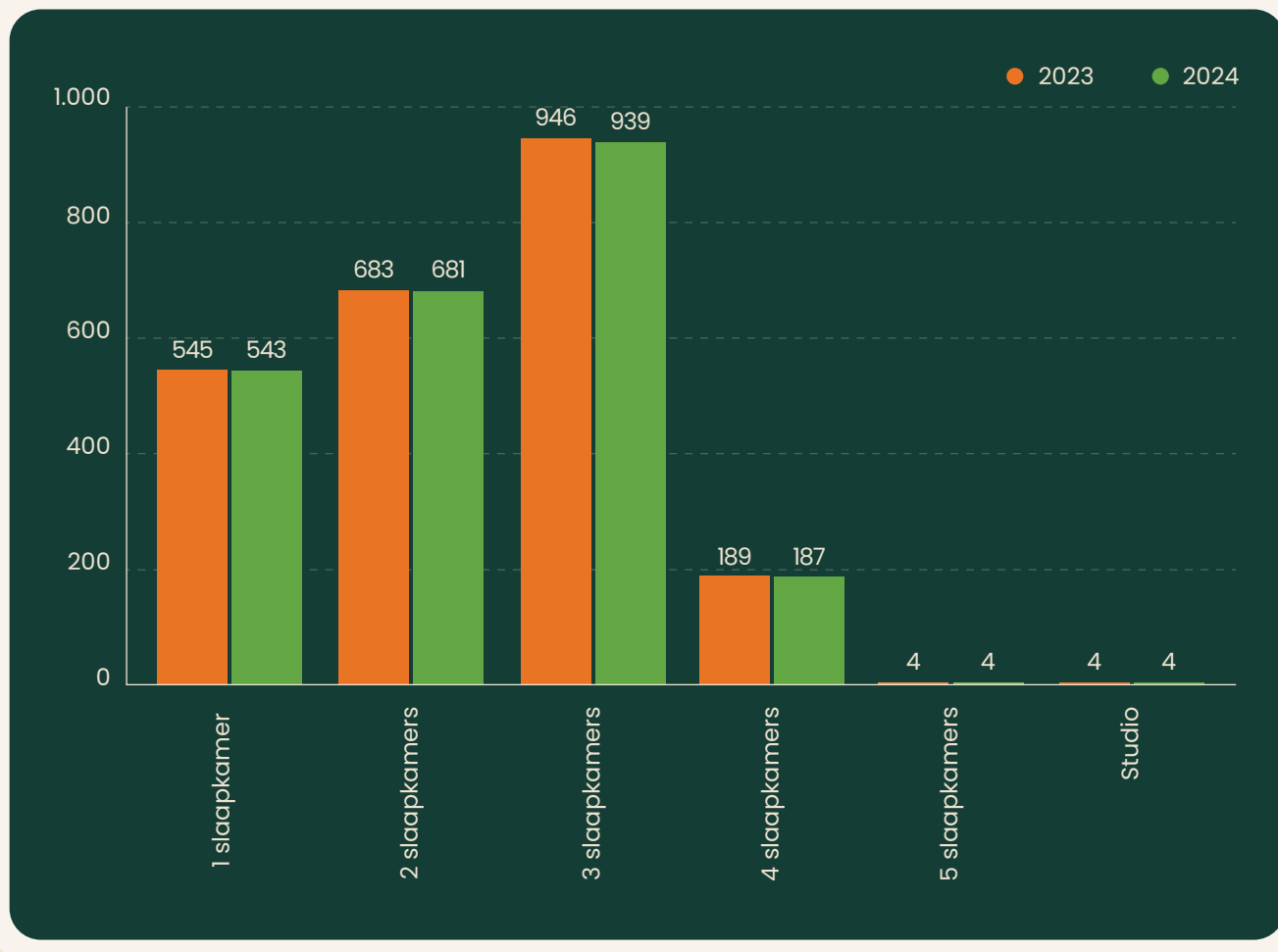


Bij de Thuisbouwer begrijpen we dat elk gezin anders is. Daarom bieden we tevens woningen aan die aangepast zijn aan de behoeften van onze bewoners. Elk type woning is ontworpen met oog voor kwaliteit en leefbaarheid, ongeacht de grootte of ligging.

Voor grote gezinnen hebben we huizen met meerdere slaapkamers, zodat iedereen voldoende privacy heeft. Kleinere gezinnen of alleenstaanden kunnen terecht in onze woningen met minder slaapkamers, maar die wel net zo comfortabel en functioneel zijn.

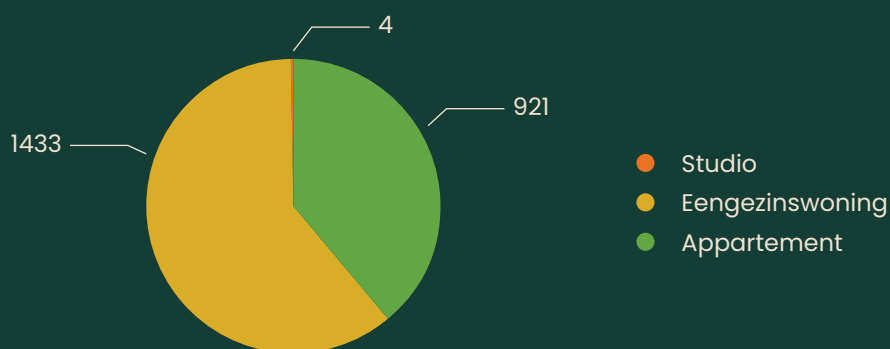
Aantal slaapkamers per statistische sector





De bovenstaande grafiek toont het aantal sociale en ingehuurde woningen, uitgesplitst naar **aantal slaapkamers** per 31 december 2024. De woningen met 3 slaapkamers vormen overduidelijk de meerderheid binnen het type woning. Bij de appartementen beheert de Thuisbouwer vooral één- en tweeslaapkamerappartementen.

Op basis van de vraag bij inschrijving worden de toekomstige ontwikkelingen en ons aanbod afgestemd.

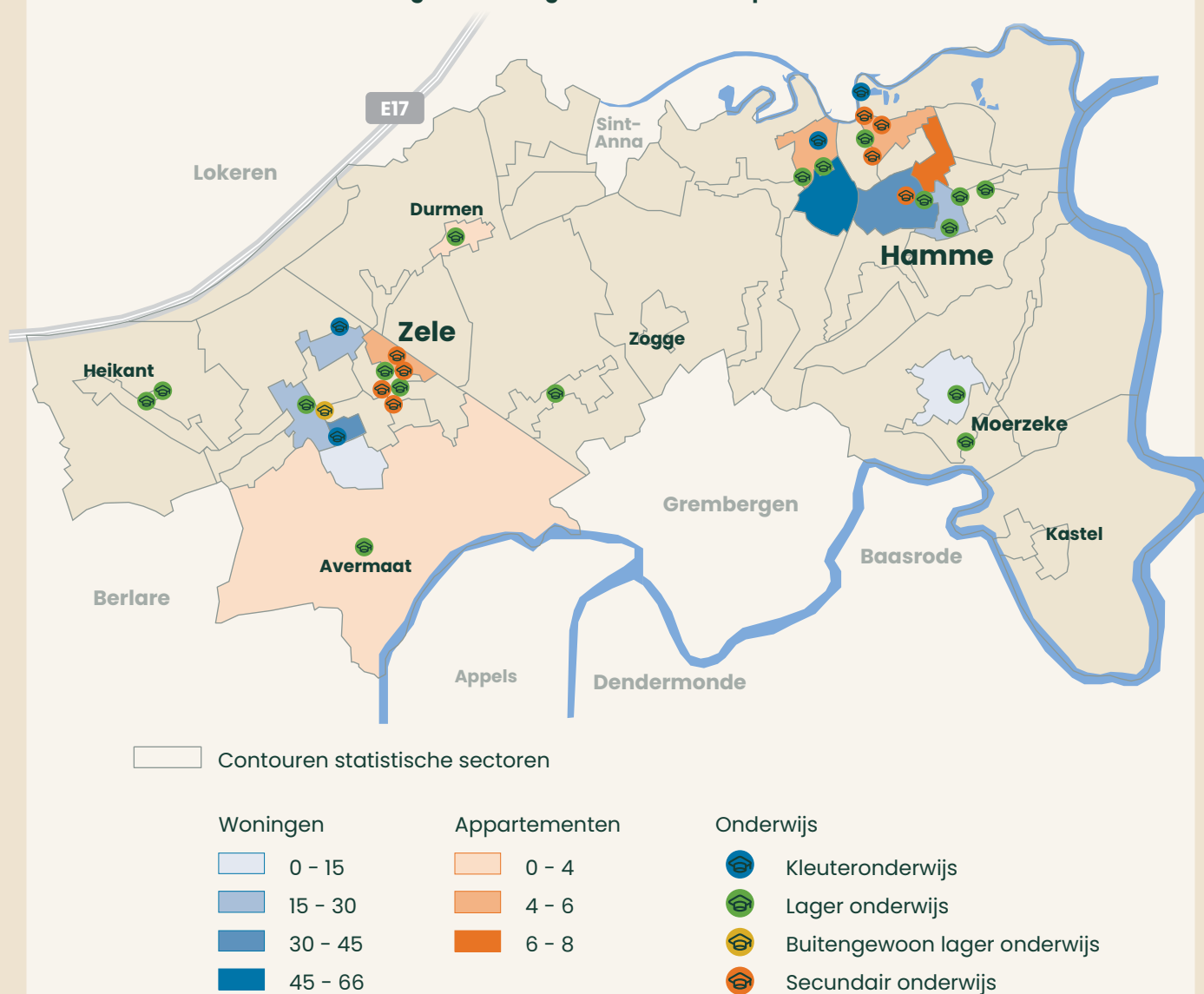


Aansluitend op de vorige grafiek, zien we hierboven een taartdiagram die de **totale weergave** toont van het aantal appartementen, eengezinswoningen en studio's op het einde van 2024. In bovenstaande grafiek zien we duidelijk dat de Thuisbouwer meer eengezinswoningen dan appartementen in beheer heeft. Naast de appartementen en woningen, worden ook enkele studio's verhuurd.

Wonen met aandacht voor elke doelgroep

Bij de Thuisbouwer streven we ernaar om onze woningen te situeren in buurten die passen bij de leefstijl en wensen van onze huurders. Alleenstaande ouders met kinderen krijgen voorrang in kindvriendelijke wijken, dicht bij scholen, speeltuinen en andere voorzieningen. Zo kunnen kinderen veilig buitenspelen en hoeven ouders zich geen zorgen te maken over lange afstanden naar school of sportactiviteiten.

Aantal éénuoudergezinswoningen met kinderlast per statistische sector

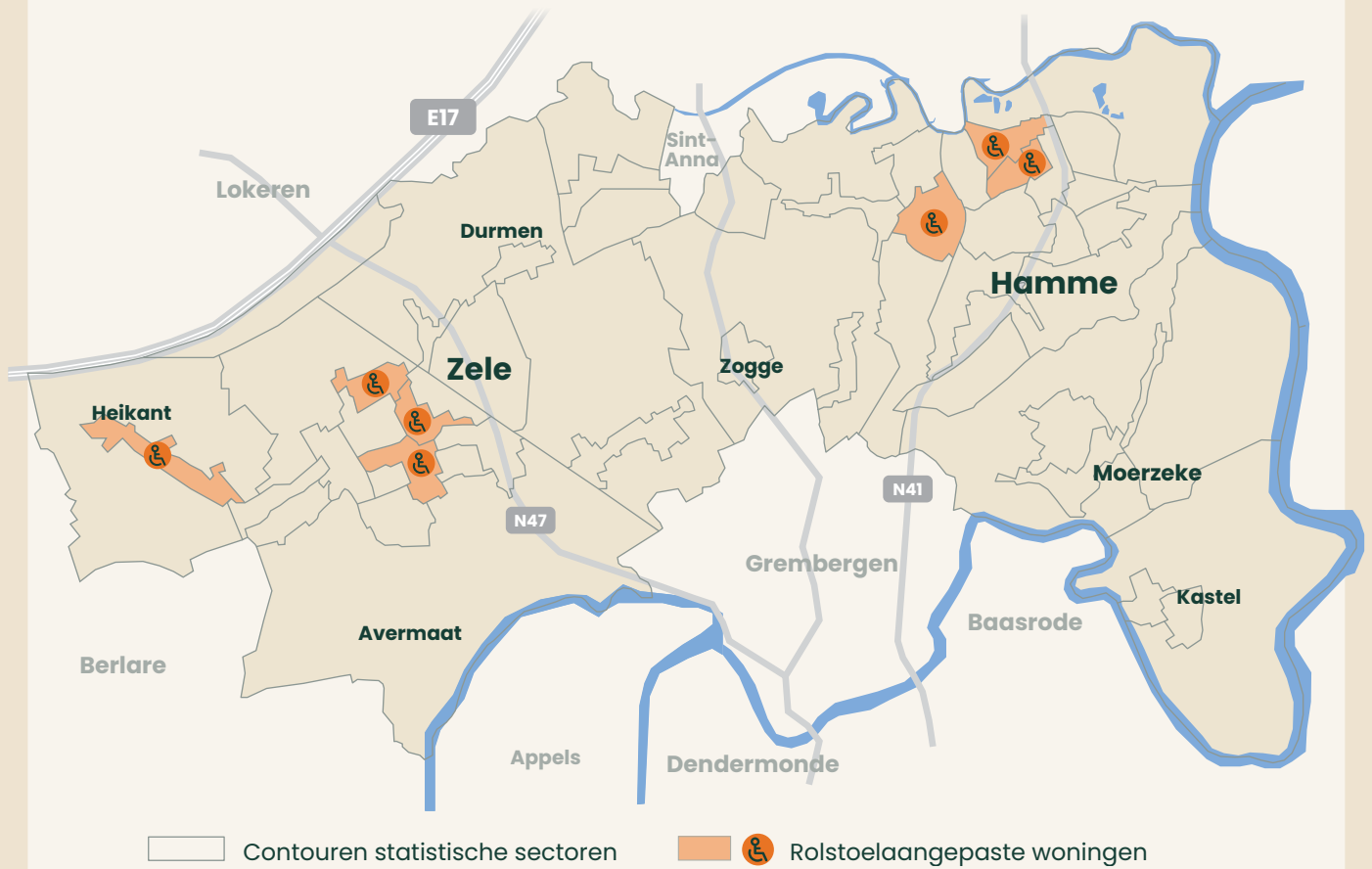


De Thuisbouwer biedt senioren comfortabele en goed gelegen woningen dichtbij voorzieningen zoals buurtwinkels, apotheken en openbaar vervoer. Deze drempelloze woningen zonder trappen en met een douche in plaats van een bad, zijn volledig aangepast aan de behoeften van oudere bewoners. We begrijpen hoe belangrijk het is om zelfstandigheid te behouden, daarom zorgen we ervoor dat onze woningen zo ontworpen zijn dat ze het dagelijks leven vergemakkelijken.

Onze woningen liggen in rustige en veilige buurten, met de focus op sociale cohesie. Door deze woningen te integreren in woonwijken met een mix van jongere en oudere bewoners, stimuleren we interactie tussen generaties en verbeteren we de woonervaring.

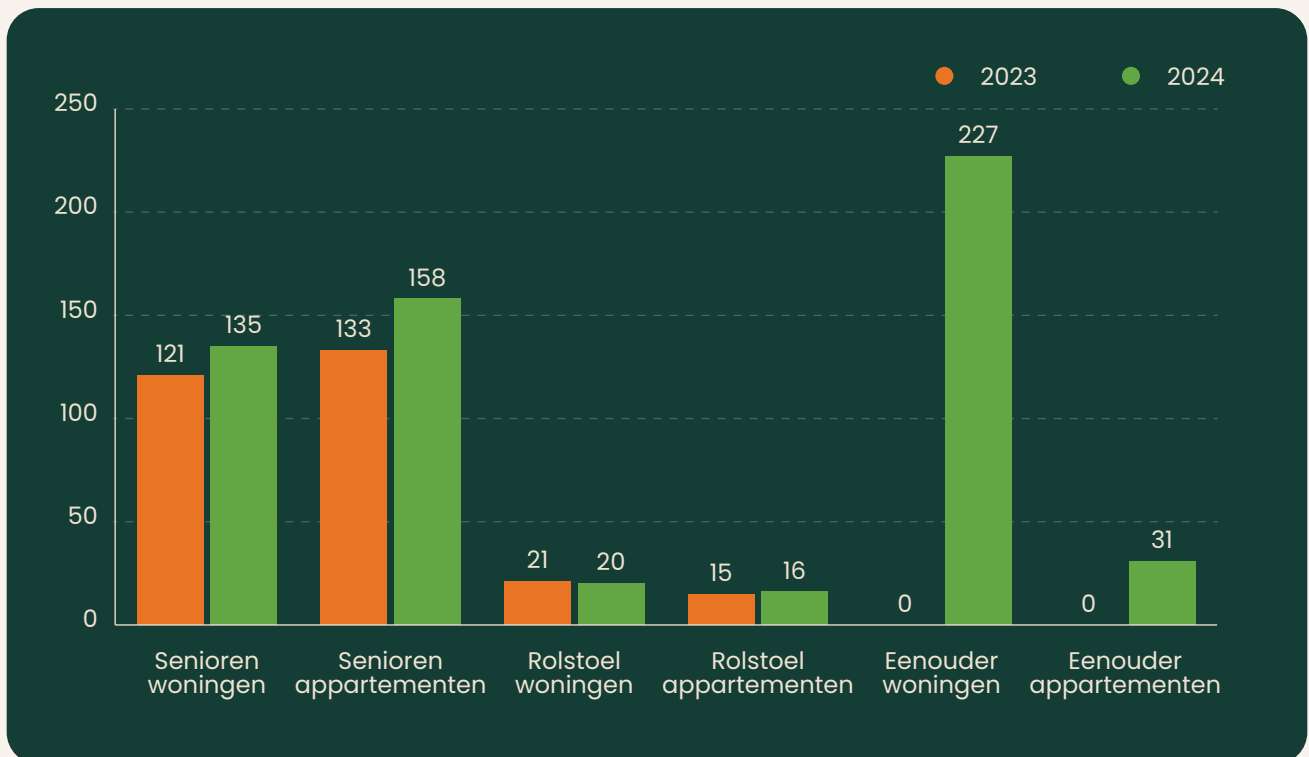
Ons aanbod aan rolstoelaangepaste woningen is ontworpen met brede deuropeningen, verlaagde werkbladen en aangepaste badkamers. We werken samen met architecten en zorgverleners om te voldoen aan de hoogste normen op het gebied van toegankelijkheid.

Rolstoelaangepaste woningen per statistische sector



Aantal eigen en ingehuurde sociale woningen, ingedeeld volgens doelgroep

31/12/2024



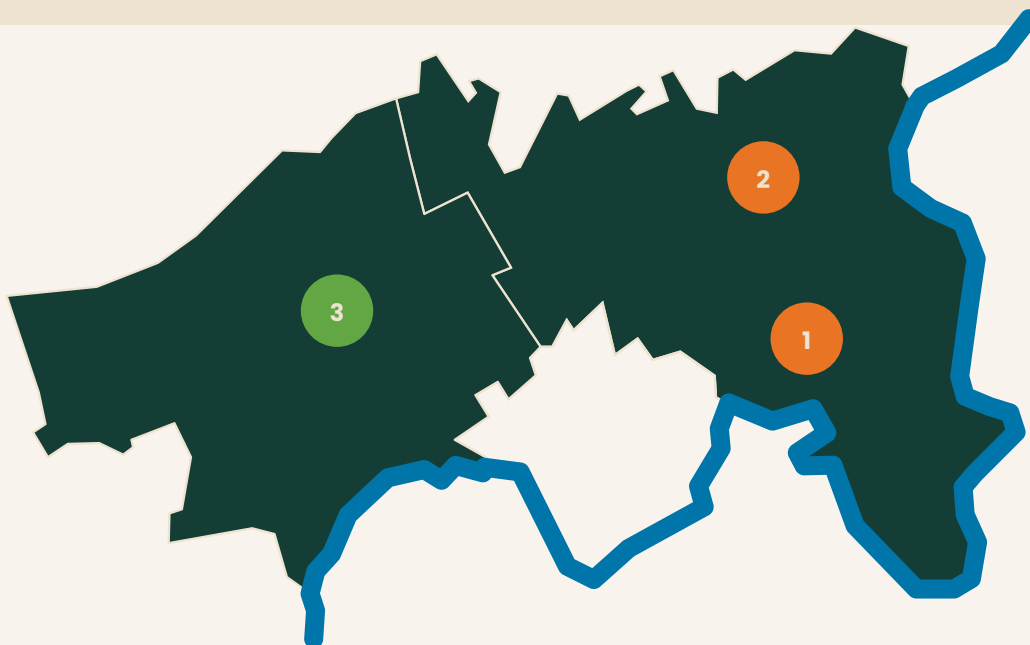
In bovenstaande grafiek brengen we het patrimonium in kaart voor woningen bestemd voor specifieke doelgroepen. Deze grafiek toont de senioren-, rolstoel- en eenouderwoonentiteiten op 31 december 2024. Dit gaat in totaal over 587 woningen, ofwel circa 25% van ons totale patrimonium. Het aantal seniorenwoningen is gestegen ten opzichte van vorig jaar. Dit is te verklaren door het feit dat we bij elk project rekening houden met deze doelgroep. Ook bestaande woningen worden aangepast en krijgen een nieuw 'label'.

Wanneer de Thuisbouwer het label van bepaalde woningen wil aanpassen, moet dit voorstel voorgelegd worden aan de gemeenteraad voor goedkeuring. De categorie eenoudergezinnen is een nieuwe doelgroep sinds 2024, wat verklaart waarom er in 2023 nog geen eenouderwoningen of eenouderappartementen geregistreerd waren.

Koop en verkoop van woningen

In 2024 werden geen wederinkooprechten of voorkooprechten uitgeoefend.

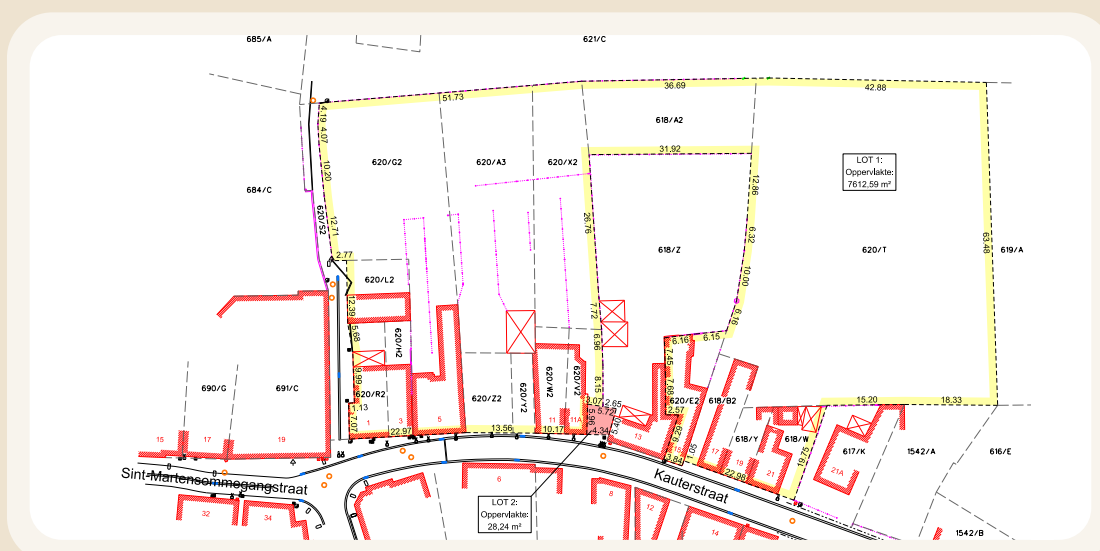
Onze woonmaatschappij blijft alert op potentiële aankopen van percelen grond of volledige projectgebieden om enerzijds het patrimonium verder uit te breiden en anderzijds om over voldoende grondreserves te beschikken.



Aangekochte gronden

1	Kauterstraat, Moerzeke – projectgrond	7.612,58 m ²
2	Loystraat, Hamme – projectgrond	13.105,83 m ²
3	Kouterstraat, Zele – uitbreiding patrimonium	

- 1 In oktober 2024 werden bijvoorbeeld 10 woningen in de **Kauterstraat** te Moerzeke aangekocht met een totale perceeloppervlakte van 7.612,58 m². Een stedenbouwkundig ontwerp/masterplan lijkt hierbij aan te raden, gevolgd door een architectuurwedstrijd in functie van een nieuw woonproject waarbij de beschikbare ruimte zo optimaal en rendabel wordt ingevuld volgens wat stedenbouwkundig toegelaten is.



2

Reeds in september 2023 werd een projectgebied van 13.105,83 m² aangekocht in de **Loystraat** te Hamme. Hier plant de Thuisbouwer de bouw van 45 wooneenheden. Het project maakt deel uit van een masterplan dat al opgemaakt werd voor de gehele site, waarbij zowel de gebouwen als de open ruimte globaal vorm kregen. In functie van dit woonproject werd een convenant betreffende de publiek-private samenwerking binnen het reconversieproject naar een project van duurzame sociale woningbouw en groene parksite ondertekend door beide partijen (Lokaal Bestuur Hamme én de Thuisbouwer) op 26 november 2024.

3

In 2023 werd ook een verkoop-/aankoopbelofte gemaakt voor de aanschaf van een appartement in de **Kouterstraat** te Zele. De effectieve ondertekening was gepland voor eind 2024, maar werd in onderling overleg uitgesteld. De overdracht zal uiterlijk in 2028 plaatsvinden.

Onze visie betreffende het aankopen van gronden en panden blijft vooral de '**strategische aankoop**', waarbij minimaal voldoende schaalgrootte is of er een architecturale optimalisatie mogelijk is.

Verkopen

Er werden 6 **onverhuurbare** sociale huurwoningen verkocht in 2024, aan een gemiddelde verkoopprijs van 205.166,67 EUR. Geografisch werden er twee woningen verkocht in Begijnendreef, één in Grembergen, één in Waasmunster, één in Tielrode en één in Elversele.

In december 2024 werd een bod aanvaard voor een stuk **restgrond** van ca. 163 m² in de Henneplaan. Dit stuk tuinstrook wordt verkocht voor 5.000 EUR aan de nabijgelegen én enige buur van Henneplaan 7. Met deze verkoop verdwijnen zowel onze onderhoudskosten als de onroerende voorheffing. De grond had geen toegevoegde waarde voor onze woonmaatschappij. Daarnaast bevordert deze verkoop het goede nabuurschap.

Voorkooprechten

Wanneer de Thuisbouwer haar voorkooprecht uitoefent, wordt de woning of grond gekocht tegen dezelfde prijs en voorwaarden als overeengekomen met de oorspronkelijke koper.

In 2024 hebben we in totaal 34 **voorkooprechten** ontvangen.

Er waren 11 voorkooprechten voor panden of gronden **buiten ons werkingsgebied**. Hier schrijft onze procedure voor om deze niet uit te oefenen. Met 'werkingsgebied' doelen we op de gemeenten die door de Vlaamse overheid zijn vastgelegd als het gebied waarbinnen de woonmaatschappij actief is, zijnde Hamme en Zele.

Onze woonmaatschappij ontving ook 23 voorkooprechten voor panden of gronden gelegen **binnen ons werkingsgebied**. Deze aangeboden voorkooprechten worden beoordeeld op basis van strategische ligging, type woning, inpasbaarheid en prijs.

Wanneer de voorkooprechten als een **opportuniteit** worden gezien, dient de raad van bestuur de uiteindelijke beslissing te nemen over de uitoefening ervan.



Bij de aangeboden voorkeurechten bleek de **strategische ligging** steeds beperkt (of zelfs slecht). De schaalvergroting in een toekomstig projectgebied of de architecturale optimalisatie was telkens te klein. In combinatie met een beperkte inpasbaarheid en een relatief hoge prijs, heeft dit geleid tot de beslissing om de aangeboden voorkeurechten niet uit te oefenen. De directeur en voorzitter bevestigen steeds de niet-uitoefening van het voorkeurecht.

Tijdens de bestuursvergadering van 10 oktober 2024 werd akkoord gegaan met de onderstaande uitgangspunten en bijbehorende lijst van woningen waarop onze woonmaatschappij een **voorkeurecht** wenste te vestigen. Dit voorstel wordt overgemaakt aan het Lokaal Bestuur Hamme.

Uitgangspunten

De uitgangspunten bij het vestigen van een voorkeurecht op bepaalde panden ter verruiming of ondersteuning van het woonaanbod in eigendom of beheer van onze woonmaatschappij zijn:

- Enerzijds, het vestigen van een voorkeurecht op geïsoleerde eigenaarswoningen in een rij van woningen die wel in onze eigendom zijn, met als doel een groter projectgebied te creëren.
- Anderzijds, het vestigen van een voorkeurecht op bepaalde typen woningen waarvan onze maatschappij nog niet veel entiteiten in bezit heeft, en waar bijgevolg nood aan is om een degelijk woonaanbod te kunnen bieden.

Doorverhuur- activiteiten

5



Context

Op de raad van bestuur werd een procedure goedgekeurd voor het inhuren van nieuwe woningen op de private markt alsook een gemotiveerd groeiplan voor de komende 5 jaar.

Volgens de strategie zal een aangewezen prospectiemedewerker verantwoordelijk zijn voor alle contracten met de verhuurders en zal deze medewerker gesprekken en onderhandelingen voeren.

In deze volledige procedure probeert de Thuisbouwer de doorlooptijd tussen akkoord en start van het huurcontract te beperken.

Prospectiestrategie

Als verhuurder kan men vooraf of tijdens de huurperiode profiteren van de volgende voordelen en services:

Vooraf aan de verhuring

- Renovatieadvies
- Hulp bij renovatiewerken
- Begeleiding bij premieaanvragen
- Begeleiding bij opmaak plaatsbeschrijving en contract
- Begeleiding bij bekomen conformiteitsattest

Tijdens de verhuring

- de Thuisbouwer als rechtstreeks aanspreekpunt voor bewoner
- de Thuisbouwer staat in voor onderhoud en kleine herstellingen
- de Thuisbouwer staat in voor het zoeken naar bewoners
- de Thuisbouwer staat in voor een stipte betaling van de huur
- de Thuisbouwer helpt bij de toekenning van een verlaagd tarief in de onroerende voorheffing
- Bij het einde van het contract: teruggave in oorspronkelijke staat behoudens slijtage

Aanbod afgestemd op noden

6



Wachtlijst en actualisatie

Eind 2023 stonden er 2.381 kandidaten op onze wachtlijst. De invoering van het Centraal Inschrijvingsregister (CIR) leidde tot een daling van het aantal inschrijvingen, maar zorgde ook voor kandidaat-huurders met een sterkere lokale binding.

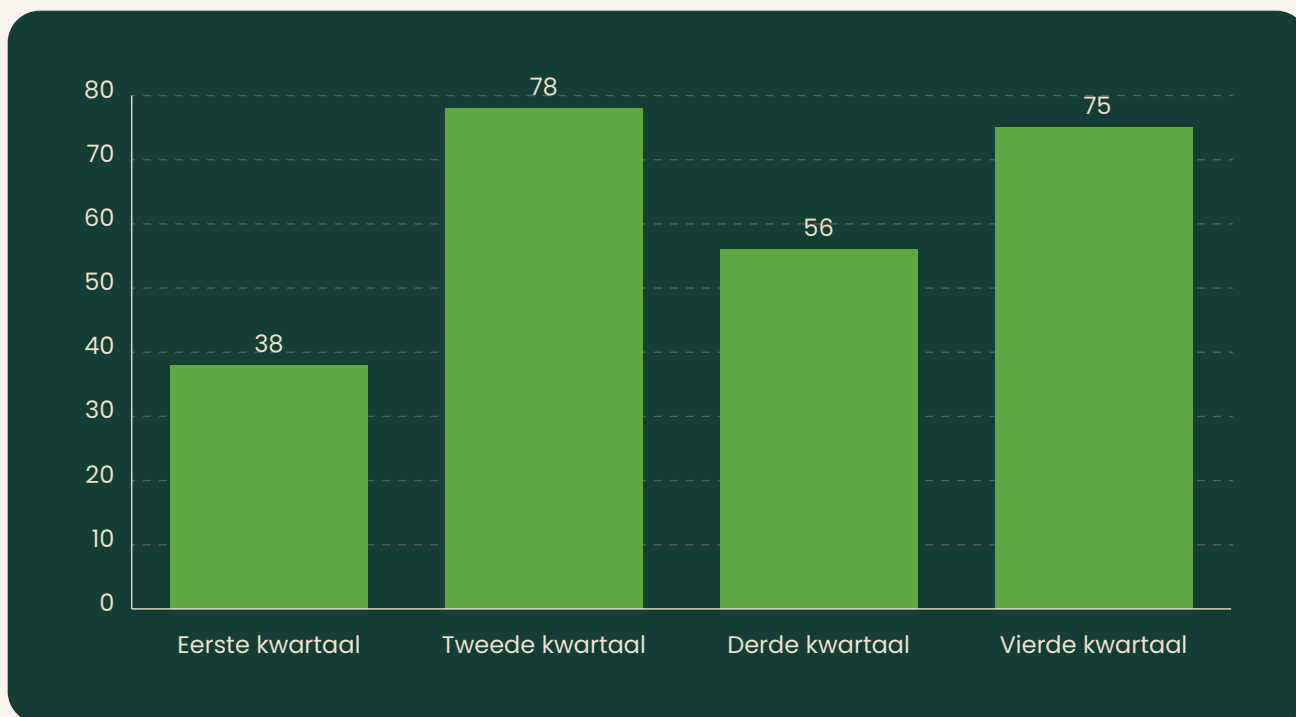
In 2024 waren er in totaal 247 **inschrijvingen** voor de gemeentes Hamme en Zele als primaire verhuurder. In 2023 waren dit er nog 561. Hier zaten toen nog een groot aantal inschrijvingen bij van gemeentes die niet langer tot ons werkgebied behoren en waarvan we nu geen primaire verhuurder meer zijn.

Op **31 december 2024** registreerde de Thuisbouwer 1.106 unieke inschrijvingen als primaire verhuurder. Daarnaast beheren we nog eens 11.092 inschrijvingen als secundaire verhuurder, waarvan het grootste deel (7.505) afkomstig is van aangrenzende woonmaatschappijen zoals WoonST, Tuinwijk en Stek 92. Na de overdracht van woningen aan deze maatschappijen zal een groot deel van deze inschrijvingen uit het segment van secundaire verhuurder verdwijnen.

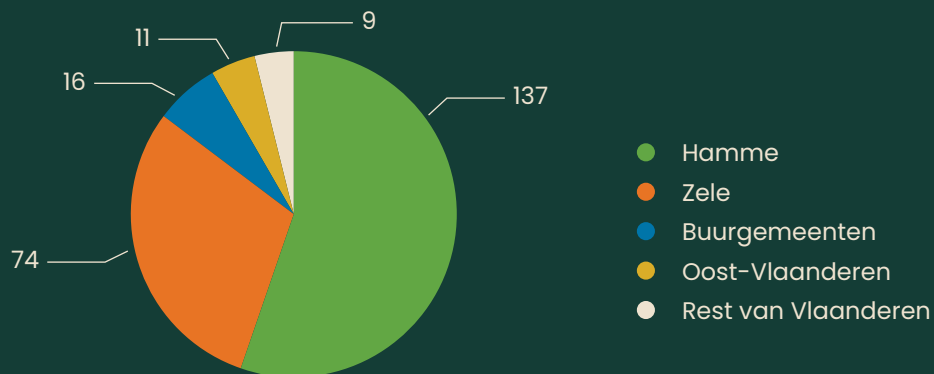
We moedigen kandidaten met een sterke **lokale woonbinding** of hoge nood aan om persoonlijk bij ons op kantoor langs te komen, zodat we hen optimaal kunnen begeleiden. Andere kandidaten stimuleren we om eerst zelf de online toepassing te gebruiken. Ongeveer 60% van de inschrijvingen worden samen met onze diensten uitgevoerd. De overige inschrijvingen worden door de kandidaat-huurders zelf of via externe begeleiders direct in het Centraal Inschrijvingsregister (CIR) gedaan.

Inschrijvingen per kwartaal

2024



In het eerste en derde kwartaal waren er duidelijk minder inschrijvingen. De lagere aantallen in het eerste kwartaal zijn te wijten aan de vertraagde opstart van het CIR. In het derde kwartaal zien we traditioneel minder inschrijvingen vanwege de vakantieperiode.



Globaal overzicht van de wachtlijst

Het aantal kandidaat-huurders op 31 december 2024, onderverdeeld per gemeente in ons werkgebied:

- **Hamme** > 1.307 wachtenden, waarvan 557 kandidaten woonachtig in Hamme zijn en wij voor 457 de primaire verhuurder zijn.
- **Zele** > 1.448 kandidaat-huurders, waarvan 555 woonachtig in Zele en wij voor 616 de primaire verhuurder zijn.
- **Overige gemeenten** > Wij zijn ook de primaire verhuurder voor 33 kandidaten die hun aanvraag niet in Hamme of Zele hebben ingediend.

Overzicht wachtlijsten – gezinssamenstelling en leeftijd

Hamme – primaire verhuurder

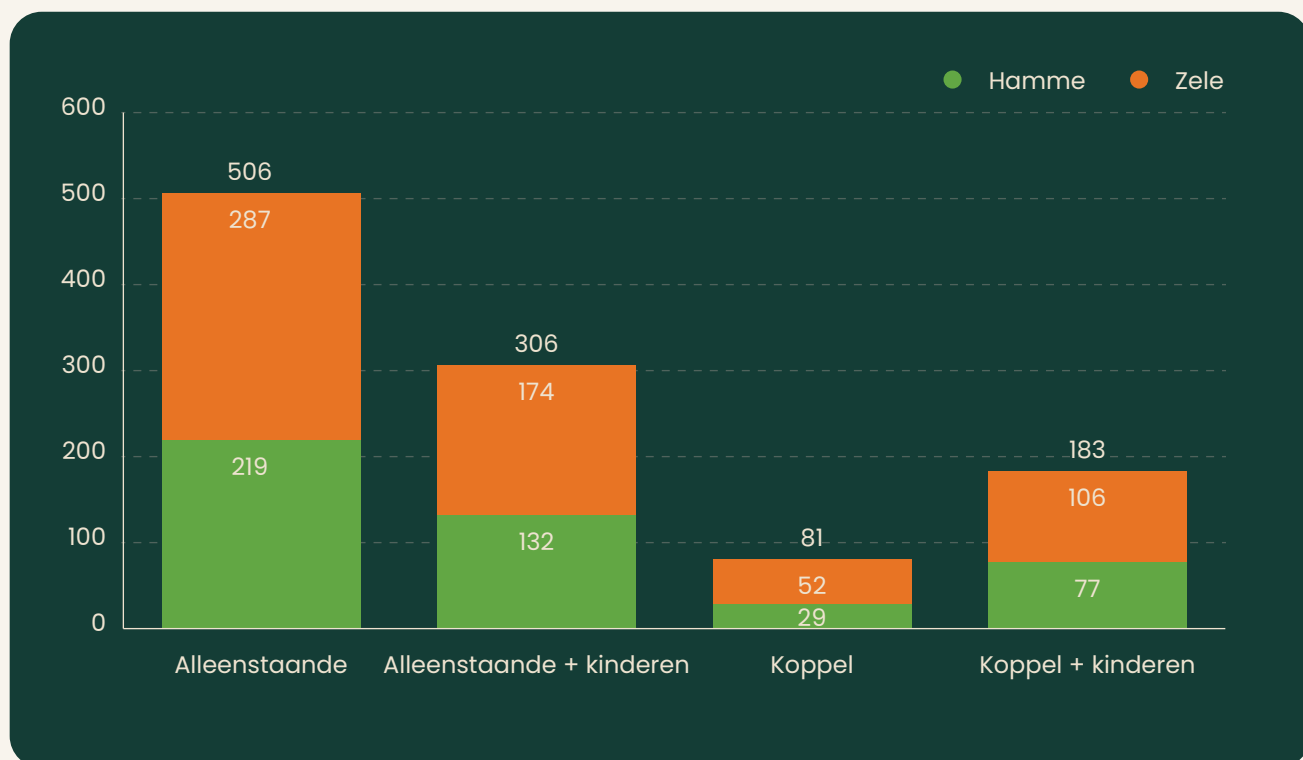
Overzicht wachtlijst	Leeftijdscategorie				Totaal
	18-29	30-54	55-64	65+	
Gezinssamenstelling					
Alleenstaande	72	89	45	13	219
Alleenstaande + 1 kind	6	43	7	0	56
Alleenstaande + 2 kinderen	6	41	0	0	47
Alleenstaande + 3 kinderen	4	20	0	0	24
Alleenstaande + 4 of meer kinderen	0	5	0	0	5
Koppel zonder kind	9	7	7	6	29
Koppel + 1 kind	6	17	2	0	25
Koppel + 2 kinderen	6	14	1	0	21
Koppel + 3 kinderen	2	16	2	0	20
Koppel + 4 of meer kinderen	0	9	2	0	11
Totaal	111	261	66	19	457

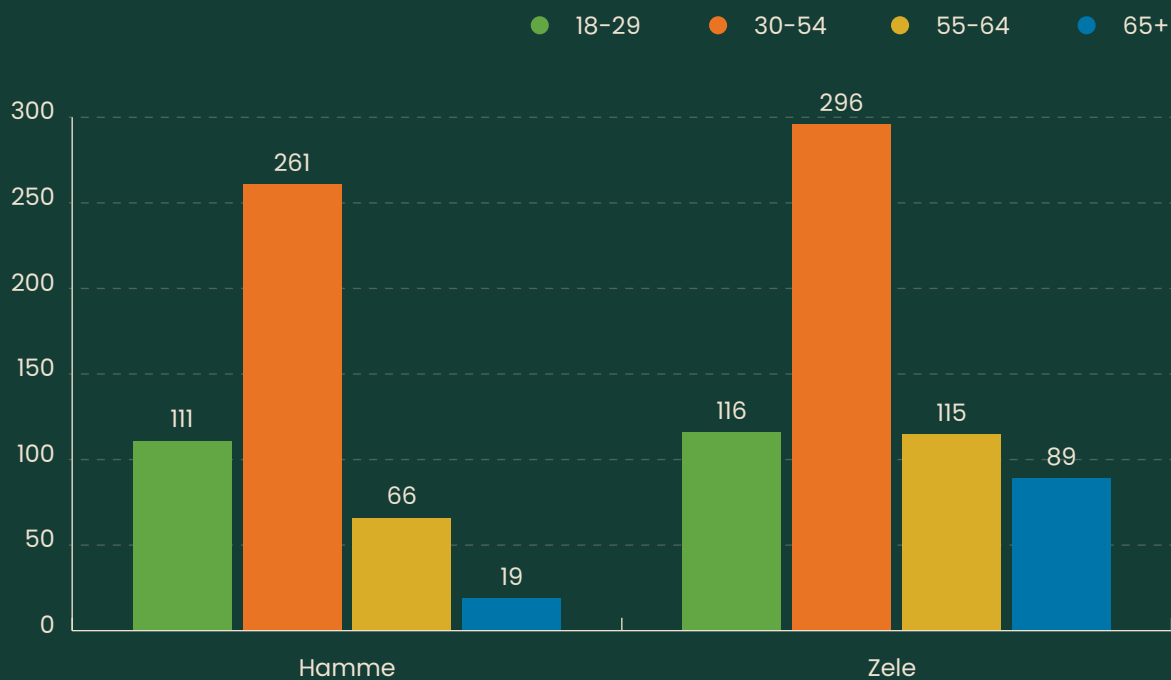
Zele – primaire verhuurder

Overzicht wachtlijst	Leeftijdscategorie				
Gezinssamenstelling	18-29	30-54	55-64	65+	Totaal
Alleenstaande	85	81	61	60	287
Alleenstaande + 1 kind	15	53	10	1	79
Alleenstaande + 2 kinderen	4	34	3	1	42
Alleenstaande + 3 kinderen	0	17	4	1	22
Alleenstaande + 4 of meer kinderen	0	13	15	0	28
Koppel zonder kind	2	14	13	23	52
Koppel + 1 kind	5	20	6	2	32
Koppel + 2 kinderen	2	22	0	0	24
Koppel + 3 kinderen	2	23	3	1	29
Koppel + 4 of meer kinderen	1	19	1	0	21
Totaal	116	296	115	89	616

Kandidaten volgens gezinssamenstelling

2024





- 18-29 > 227
- 30-54 > 557
- 55-64 > 181
- 65+ > 108

Totaal Hamme > 457
 Totaal Zeel > 616
 Algemeen totaal > 1.073

Actualisatie 2024

De jaarlijkse actualisatie van het kandidatenregister in het CIR begon in april 2024 en werd door diverse problemen met het CIR pas eind 2024 afgerond. In totaal werden 1.207 kandidaten aangeschreven om hun dossier te bevestigen en indien nodig aan te passen in het CIR. Na drie brieven, overleg met lokale sociale partners, individuele telefoongesprekken en mails werden uiteindelijk 210 kandidaten **geschrapt** omdat ze niet reageerden. Vergelijken met eerdere actualisaties, voor de fusie van G.M.V.W en De Zonnige Woonst, hebben we nu een veel beter percentage geactualiseerde dossiers. In het verleden werden soms meer dan 40% van de kandidaten geschrapt, terwijl dit nu net geen 20% is. Dit verbeterde resultaat komt waarschijnlijk deels door de aanduiding van de primaire verhuurder, waardoor we meer gemotiveerde kandidaten hebben, en deels door een licht gewijzigde aanpak.

Het nieuwe toewijzingsstelsel

De toewijzingsraad werkte in 2023 in consensus passende maatregelen uit in een toewijzingsreglement voor het werkingsgebied van de Thuisbouwer, waarbij de lokale accenten gelegd worden op de in het Vlaams woonbeleid bepaalde toewijzingsregels. De toewijzingen gebeuren via een systeem van vier pijlers.

Eerste pijler > lokale binding

1. Kandidaat-huurders die minstens 15 jaar in de gemeente woonden, waar de toe te wijzen woning ligt, krijgen voorrang.
2. Kandidaat-huurders die de afgelopen 10 jaar minstens 5 jaar onafgebroken in de gemeente wonen, waar de toe te wijzen woning ligt, krijgen vervolgens voorrang.

Tweede pijler > versnelde toewijzingen

De tweede pijler is de versnelde toewijs. Dit houdt in dat er 20% van de toewijzingen verplicht gebeuren aan een afgebakende groep. Het betreft mensen met (dringende) dak- & thuisloosheid, jongeren die zelfstandig gaan wonen, mensen met geestelijke gezondheidsproblemen en mensen die nu slechte huisvesting hebben. Hiervoor werd in het lokaal toewijzingsreglement een verdeelsleutel bepaald. Versnelde toewijzingen gaan ook steeds gepaard met een begeleidingsovereenkomst.

Derde pijler > specifieke doelgroepen

De derde pijler bestaat eruit dat de Thuisbouwer maximaal één derde van het patrimonium (aantal woningen) kan voorzien voor toewijzingen aan specifieke doelgroepen. Dit zijn woningen die specifiek aangepast zijn aan bepaalde bewonersgroepen, zoals senioren, mindervaliden of personen met specifieke zorg- of begeleidingsnoden. Maar ook woningen die bij voorrang aan een doelgroep worden toegewezen. Voor alleenstaanden met een kinderlast bijvoorbeeld werd een doelgroepenplan opgesteld.

Vierde pijler > gedwongen interne mutaties en andere bijzondere toewijzingsregels

Ten slotte is er de vierde pijler, met name de interne mutaties. Sociale huurders krijgen absolute voorrang wanneer die naar andere sociale huurwoningen verhuizen omwille van bijzondere redenen zoals sloop, renovatie, herhuisvesting, etc...

Het lokaal toewijzingsreglement en het doelgroepenplan werden in het najaar van 2023 in de gemeenteraden van Hamme en Zele goedgekeurd en zijn in werking getreden op 1 januari 2024.

Volgens het huishoudelijk reglement maakt de toewijzingsraad jaarlijks een **evaluatie** van het toewijzingsreglement en de uitvoering van de toewijzingsregels, inclusief versnelde toewijzingen en toewijzingen aan specifieke doelgroepen. Hierbij wordt met name gekeken naar de aanmelding van kandidaat-huurders, de werkwijze rond de coördinatie van hun aanvragen en de begeleiding en ondersteuning van de (kandidaat)-huurders door welzijnsorganisaties.

De toewijzingsraad kwam op 18 december 2024 bijeen voor een eerste evaluatie. Enkele hoogtepunten uit het verslag:

- In 2024 waren er minder toewijzingen dan in voorgaande jaren, maar dit wordt gezien de complexe context als behoorlijk bevredigend beschouwd. De opstart van het nieuwe toewijzingsmodel verliep namelijk moeizaam door nieuwe regelgeving, de lancering van het CIR, de fusie en de vorming van de nieuwe woonmaatschappij.

- 20% van de toewijzingen verliep via pijler 2 (versnelde toewijzingen). De onderlinge verdeling wordt verder nagestreefd doordat niet alle welzijnsactoren als aanmelder hun contingent hebben opgebruikt. Wel streeft de toewijzingsraad naar de nodige pragmatiek en flexibiliteit onder de verschillende subcategorieën en aanmeldende organisaties, uiteraard mits hun onderling akkoord. Hiervoor wordt ingezet op overleg en afstemming tussen de betrokken organisaties.

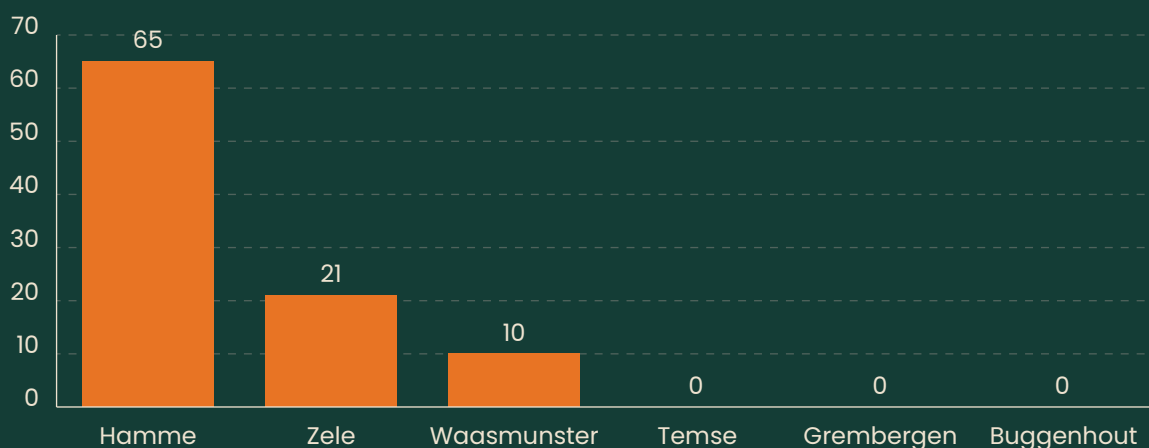
De toewijzingsraad evalueerde het huidige toewijzingsreglement als **gunstig**.

Overzicht toewijzingen 2024

In 2024 werden in totaal 96 panden toegewezen. Een toewijzing betekent de acceptatie van een aanbod dat leidt tot verhuring. Dit cijfer toont dus aan hoeveel panden in 2024 geaccepteerd werden. Het aantal toewijzingen kan echter verschillen van het jaarlijkse aantal verhuringen, aangezien de data van toewijzing en de startdatum van de verhuur doorgaans niet samenvallen.

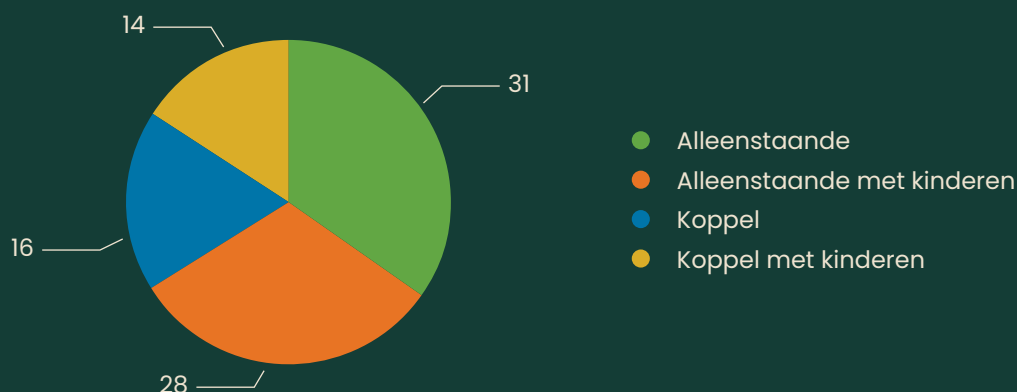
Toewijzingen per gemeente

2024



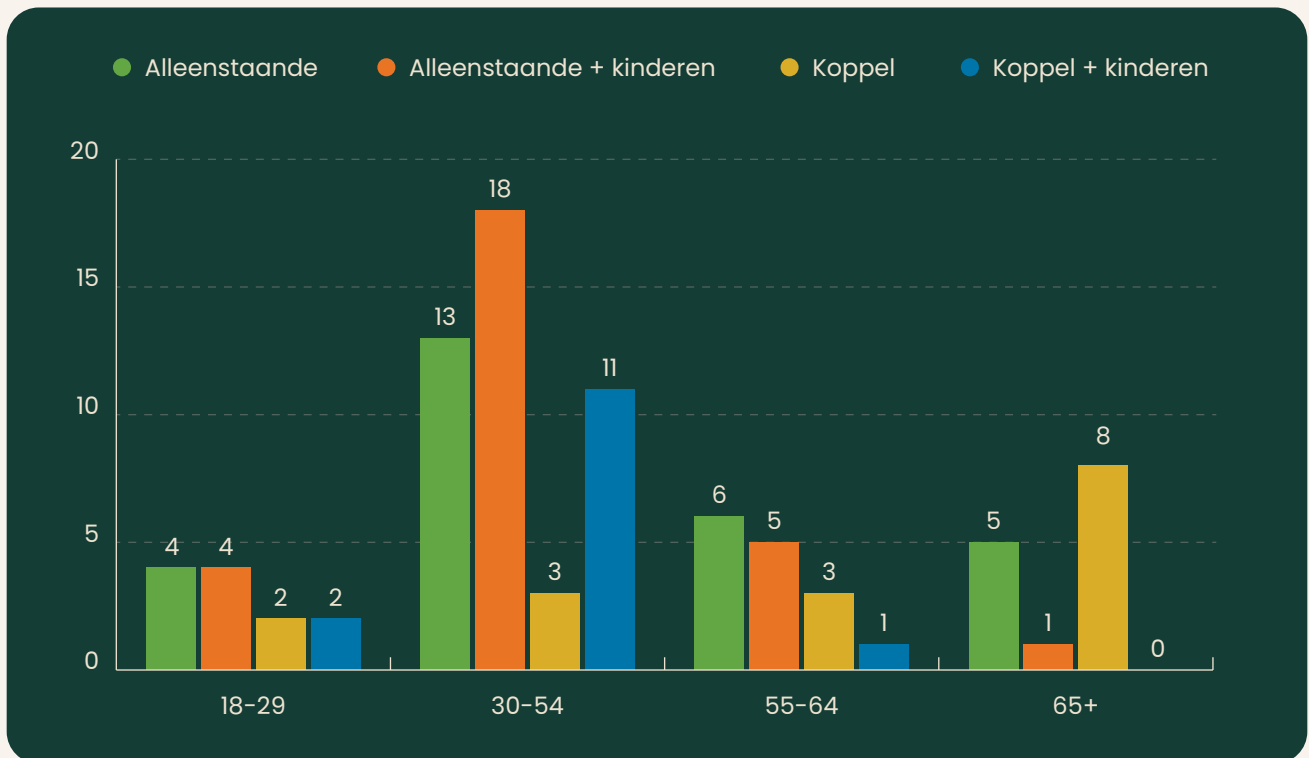
Toewijzingen volgens gezinstype

2024



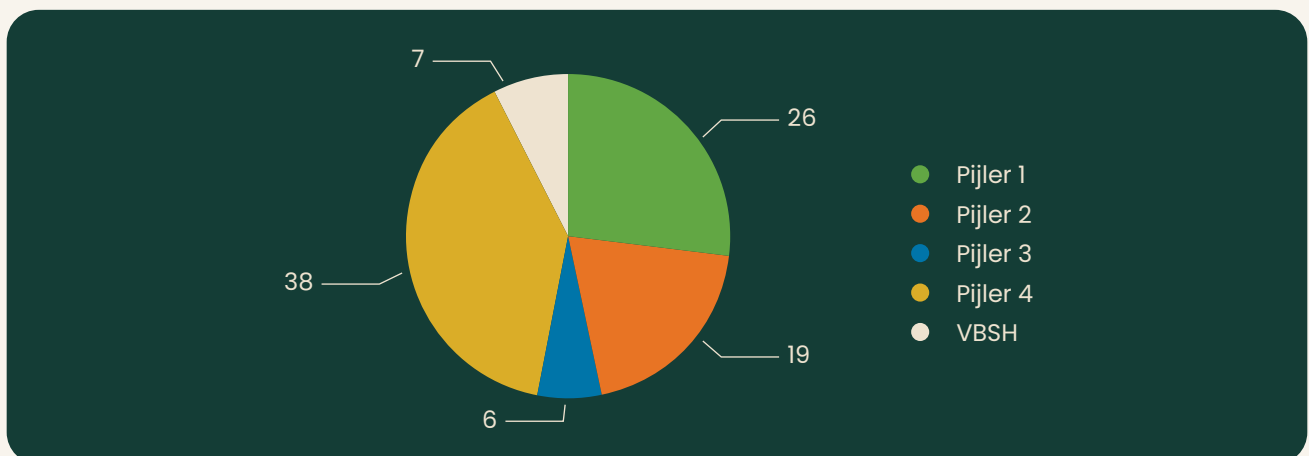
Toewijzingen volgens leeftijd

2024



Toewijzingen volgens pijler

2024



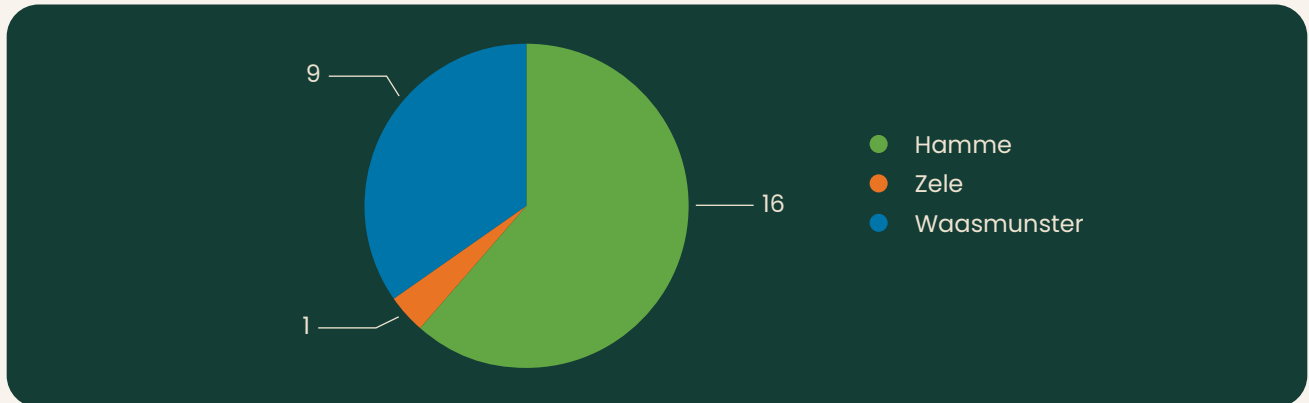
	Hamme	Zele	Waasmunster	Temse	Grembergen	Buggenhout
Pijler 1	16	1	0	0	0	0
Pijler 2	7	12	0	0	0	0
Pijler 3	4	2	0	0	0	0
Pijler 4	33	4	1	0	0	0
Verhuring buiten sociaal huurstelsel	5	2	0	0	0	0
TOTAAL	65	21	10	0	0	0

Pijler 1 > Standaardtoewijzingen

Binnen deze pijler blijkt duidelijk dat de bepalingen van het toewijzingsreglement effectief zijn. In beide gemeenten van ons werkingsgebied werd alleen toegewezen aan kandidaten die voldoen aan de strengere **woonbinding**. Dit wil zeggen dat ze meer dan 15 jaar inwoner zijn van de gemeente of de afgelopen 10 jaar minstens 5 jaar onafgebroken in de gemeente wonen.

Toewijzingen pijler 1

2024



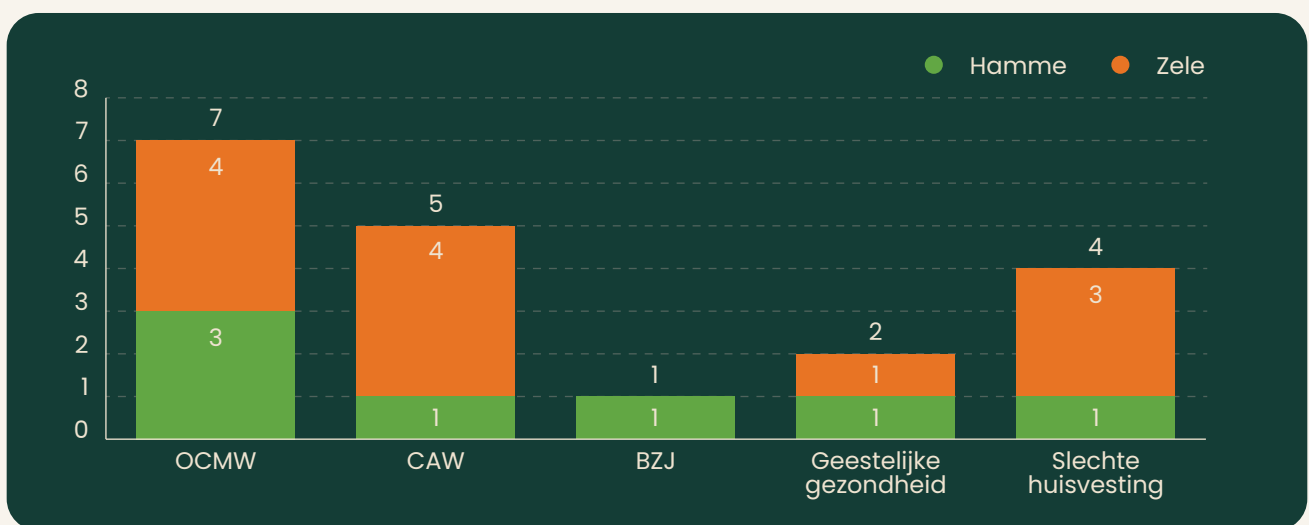
Pijler 2 > Versnelde toewijzingen

In 2024 ontvingen we 22 geldige aanmeldingen in ons werkingsgebied. Van deze aanvragen zijn er al 18 toegewezen in 2024, plus 1 overdracht uit 2023. Dit maakt 20% van de totale toewijzingen. Gemiddeld hadden deze kandidaten een doorlooptijd van 64 dagen, wat betekent dat we binnen 2 maanden vaak een oplossing kunnen bieden voor de meest urgente woonproblematieken.

OCMW	CAW	BZJ	Geestelijke gezondheid	Slechte huisvesting	TOTAAL
7	5	1	2	4	19

Toewijzing pijler 2

2024



Pijler 3 > Doelgroepen

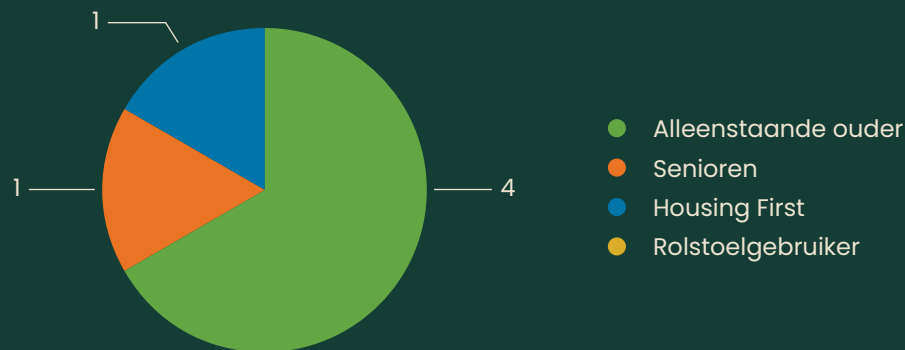
Binnen deze pijler werden 6 panden toegewezen.

Alleenstaand met kinderlast	Senioren	Housing First
4 (H)	1 (Z)	1 (Z)

Softwareproblemen hebben het enige tijd lastig gemaakt om correcte toewijzingslijsten op te stellen. Alleenstaanden met kinderen werden niet als dusdanig geïdentificeerd en senioren kregen niet de juiste priorcode. Desondanks werden enkele gelabelde woningen, voornamelijk seniorenpanen, gebruikt voor de verplichte herhuisvesting (pijler 4). Dit betrof vaak oudere, alleenstaande bewoners met een dringende behoefte aan een aangepaste seniorenwoning.

Toewijzingen per doelgroep

2024



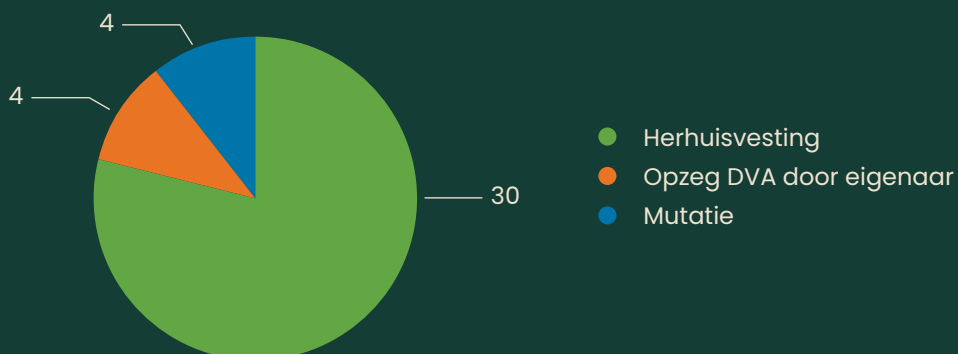
Pijler 4 > Interne verhuizingen

Het merendeel van de toewijzingen gebeurde in pijler 4. Het betreft 38 toewijzingen (40%).

Herhuisvesting	Opzeg DVA door eigenaar	Mutatie	TOTAAL
30	4	4	38

Toewijzingen pijler 4

2024



Herhuisvesting

Gedurende de freezeperiode (17 november 2023 tot 18 maart 2024) konden kandidaat-huurders zich niet inschrijven en werden er ook geen woningen toegewezen via de wachtlijst, vanwege werkzaamheden aan het Centraal Inschrijvingsregister. Tijdens deze freezeperiode heeft de Thuisbouwer intensief gewerkt aan een aantal verplichte **verhuisbewegingen**.

Voor 24 van de 30 bewoners van het project Zilverberk-Acaciastraat-Prieel hebben we al een geschikte oplossing gevonden. Één bewoner is verhuisd naar het WZC, wat betekent dat we voor de resterende vijf bewoners nog naar een passende oplossing zoeken (voorzien in 2025). Daarnaast zijn 2 bewoners van het aangekochte perceel in de Kauterstraat te Moerbeke succesvol **herhuisvest**.

Verder werd er 1 tijdelijke verhuizing georganiseerd vanwege een brand en een tweede vanwege dringende herstellingen in een gehuurde woning, waardoor bewoning niet langer mogelijk was.

In Zele hebben we één bewoner van de 'witte blokken' verplicht moeten verhuizen in verband met de aanstaande werkzaamheden.

In Buggenhout werd de laatste bewoner van het Herfstpark herplaatst.

Verhuring buiten sociaal huurstelsel (VBSH)

In 2024 werden 3 panden buiten sociaal huurstelsel verhuurd aan het lokaal bestuur Hamme, 2 aan OCMW Zele en 2 aan vzw Lia.



Projecten

7

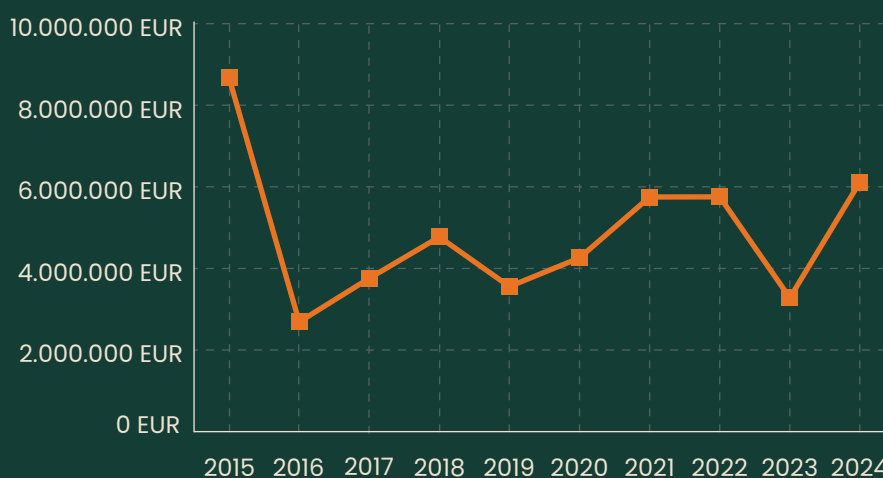


Realisaties en investeringen

Onderliggende grafiek is een weergave van de **investeringen** in alle nieuwbouw- en renovatieprojecten sinds 2015. Dit omvat het eindtotaal van de werken, inclusief boete – waardevermindering – prijssherziening exclusief BTW. De fluctuatie is afkomstig van de aanbiedingen op de markt, de duurtijd van schetsontwerp tot aanbesteding en de uitvoeringstermijn van de werken.

Uitgave projecten

2024



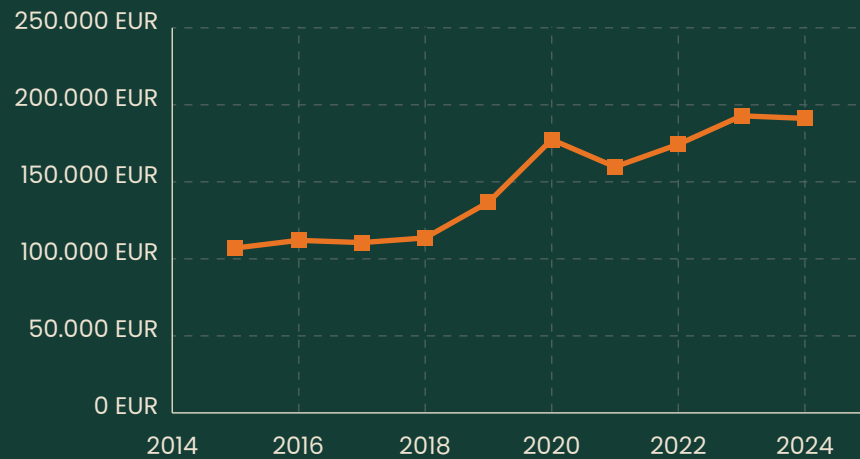
Enige kanttekening dient hier te worden vermeld, er is enkel rekening gehouden met de gekende projecten in voorontwerp. De projecten in kader van onze **ERP2050-visie** zijn hier nog niet opgenomen. Het resultaat hiervan zal zichtbaar zijn in een nog grotere stijging van de investeringskost. De ERP2050-visie staat voor een duurzame en toekomstbestendige aanpak van energiebeheer, waarin de nadruk ligt op hernieuwbare energiebronnen en technologische innovatie. Het doel is om tegen 2050 een koolstofneutraal energiesysteem te bereiken.

De gegevens, die noodzakelijk zijn om de investeringen in kaart te brengen, hebben ons de mogelijkheid gegeven om meerdere resultaten in kaart te brengen. Uit de cijfers kunnen wij besluiten dat de kostprijs per woonentiteit tussen nieuwbouw en totale renovatie enorm verschilt, respectievelijk +/-144.000 EUR voor nieuwbouw en +/-185.000 EUR (exclusief btw) voor totale renovatie. Hiermee dienen we rekening te houden bij de verdere uitwerking en conclusie van de ERP2050 planning. Natuurlijk kan volledige renovatie niet worden uitgesloten, aangezien er rekening moet worden gehouden met de huidige staat en de reeds gemaakte investeringskosten.

Ook kaarten we de algemene evolutie van de kostprijs per woonentiteit graag aan. Onderstaande grafiek is een weergave van de **kostprijs per woonentiteit** rekening houdend met de gerealiseerde projecten. Er is een stijging van de investeringskost per woonentiteit waarneembaar van ±70.000 EUR over een tijdsperiode van 13 jaar.

Kostprijs per woonentiteit

31/12/2024



Projecten in de kijker

Vierschaar – gerealiseerd

De Vierschaar 19 en 21 waren vroeger twee oude woningen binnen het beschermde dorpszicht van Waasmunster, beter bekend als de “Notariswoning”. Dit historische pand, daterend uit 1863 en ooit eigendom van de notarisfamilie Joos, staat bekend om zijn opvallende en karakteristieke voorgevel die zorgvuldig werd behouden.

De Thuisbouwer investeerde in totaal 1.560.000 EUR (exclusief BTW) in dit renovatieproject om de historische waarde van het gebouw te respecteren en tegelijkertijd moderne woonruimte te creëren.



Waasmunster Centrum



9 huurappartementen



0 koopwoningen



1 appartement voor personen met een beperking



4 appartementen met 1 slaapkamer,
5 appartementen met 2 slaapkamers



0 voorzieningen voor senioren



Gemeenschappelijke tuin



Architect: MAN Architecten



Aannemer: Everaert-Cooreman



1.559.192,33 EUR



2021-2024

De werken werden uitgevoerd door Everaert-Cooreman nv uit Berlare. Op 6 september 2024 werd het project officieel ingehuldigd. Deze feestelijke gebeurtenis markeerde de afronding van een renovatie die de rijke geschiedenis en de toekomst van Waasmunster met elkaar verbindt.

De nieuwe wooneenheden werden ontwikkeld met oog voor de lokale noden. Ze richten zich voornamelijk op kleine gezinnen en alleenstaanden die op de wachtlijst van de Thuisbouwer staan. Daarnaast werd een semi-publieke tuin aangelegd, die naadloos aansluit op het nabijgelegen park Blauwendael. Hierdoor kunnen bewoners én omwonenden genieten van extra groen en uitnodigende ontmoetingsplekken. De renovatie, uitgevoerd met aandacht voor erfgoed en duurzaamheid, draagt bij aan de leefbaarheid en het groene karakter van de dorpskern.

Op 6 september 2024 werd het gebouw feestelijk ingehuldigd met een rondleiding door het project. Aansluitend vond een receptie plaats in het nabijgelegen kasteel Blauwendael, waar toespraken werden gehouden door vertegenwoordigers van zowel het lokaal bestuur Waasmunster als de Thuisbouwer. Deze feestelijke gebeurtenis markeerde de afronding van een renovatie die de rijke geschiedenis en de toekomst van Waasmunster met elkaar verbindt.



Inhuldiging Vierschaar

Moerheide Evangeliestraat

De totaalrenovatie van 4 woningen in de Moerheide en Evangeliestraat werd ontworpen door de Hamse architecte Nele Boel.



Hamme - Moerheide - Evangeliestraat



Garage enkel beschikbaar bij Moerheide 6



0 appartementen



Parking enkel beschikbaar bij
Evangeliestraat 170



4 woningen



Geen gemeenschappelijke tuin



3 woningen met 2 slaapkamers,
1 woning met 3 slaapkamers



Architect: Nele Boel



Geen specifieke woning voor personen
met een beperking



Aannemer: PIC Reno Decor



Geen specifieke woning voor senioren

De huurders van de vier woningen verhuisden naar een andere woning binnen ons patrimonium. Eind 2022 startten de renovatiewerken, uitgevoerd door PIC Construct.

Het project voorziet in volgend aanbod: 3 woningen met 2 slaapkamers en 1 woning met 3 slaapkamers. De woningen worden grondig gerenoveerd en voorzien van een nieuwe gelijkvloerse aanbouw. De woningen beschikken allen over een beperkte voortuinstrook die aangewend wordt voor het stallen van een wagen.

Oostkouterwijk fase 1 – infrastructuur

Op 7 november 2024 vond de voorlopige **oplevering** plaats van de eerste fase van de herinrichtingswerken in de Oostkouterwijk. Het project creëert een duurzame en klimaatvriendelijke infrastructuur, met minder verharding, meer groen en innovatieve oplossingen om regenwater te laten infiltreren.



De grote biodiversiteit in de wijk wordt gevormd door groenbermen glooiend aan te leggen en een gevarieerde beplanting toe te passen. Op het gebied van mobiliteit zijn maatregelen genomen om de verkeerscirculatie te beperken. Zo is de verkeersrichting in sommige straten aangepast en maken asverschuivingen sluipverkeer onmogelijk. Deze ingrepen zorgen niet alleen voor meer veiligheid maar hebben ook een visuele impact die een remmend effect creëren. Met deze aanpak realiseert de Thuisbouwer een innovatieve, leefbare **woonomgeving**.

Op basis van de evaluatie van dit project zal het voorontwerp van fase 2 afgerond worden. Dit situeert zich in de Acaciastraat en Zilverberkstraat.

De oplevering werd voorafgegaan door een feestelijke inhuldiging op 21 juni 2024. Tijdens deze dag veranderden de straten in de omgeving in een levendige speelstraat. Kinderen genoten van springkastelen, obstakelruns en het maken van kleurrijke stoepkrijttekeningen. De politie verzorgde een educatieve workshop over veiligheid in en rondom de Oostkouterwijk, die nu is ingericht als woonerfgebied. Buurtbewoners kwamen samen op een gezellige receptie, verzorgd door lokale leveranciers, om het succes van het project te vieren.



Inhuldiging Oostkouterwijk

Project Lange Akker – opgestart

Het project Lange Akker omvat de bouw van 26 huurappartementen, voorzien van zorgmogelijkheden, een collectieve binnentuin en een verbindingsgang naar het naburige woonzorgcentrum.



Zele – Lange Akker



26 appartementen met zorgvoorzieningen



Alle appartementen: 1 slaapkamer



Gemeenschappelijke tuin



Architect: Woonwerk Architecten Antwerpen



Aannemer: Damman NV



4.768.185 EUR (woonentiteiten)
132.556 EUR (infrastructuurwerken)



Bouwwerken in uitvoering

De Thuisbouwer zet graag haar schouders onder projecten voor kwetsbare doelgroepen. Een van de resultaten van deze ondersteuning is het project 'Lange Akker' te Zele. Door de grote vraag op onze wachtlijsten naar seniorenwoningen werd er gekozen voor 26 entiteiten bestaande uit 1 slaapkamer (voor 1 of 2 personen), die volwaardig rolstoelaangepast zijn. De woningen willen we voorbehouden aan de doelgroep 'kandidaat-huurders vanaf 65 jaar' met een cascadesysteem waarbij we voorrang willen geven aan 86-plussers, vervolgens voorrang aan 75-plussers en tot slot aan 65-plussers.

De centrale ligging van dit project geeft de bewoners bovendien de kans zich te richten tot diverse thuis- en ouderenzorgdiensten die actief zijn in Zele, waardoor we inzetten op een duurzame en zorgvriendelijke leefomgeving. Bovendien biedt dit project een kwalitatieve en betaalbare woonoplossing voor senioren.

Loystraat – Architectuurwedstrijd



Hamme – Loystraat



Architect: Bildt



34 appartementen



11 woningen

Na een voorselectie werden op 27 maart 2024 vijf kandidaten uitgenodigd voor een informatievergadering rond het project 'Loystraat'. Tijdens deze bijeenkomst gaven wij een uitgebreide toelichting over de opdracht en kregen de kandidaten de gelegenheid om vragen te stellen, zodat ze hun ontwerpen optimaal konden uitwerken.

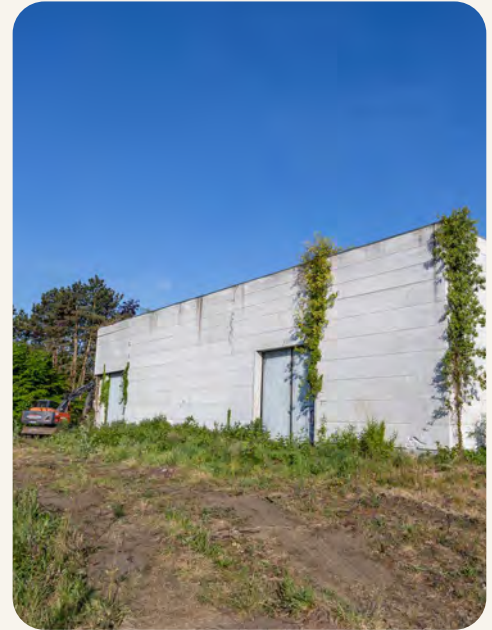
De deadline voor het indienen van schetsontwerpen (fase 2) werd vastgesteld op 10 juni 2024. Op 26 juni 2024 kregen de vijf kandidaten de kans om hun schetsontwerp persoonlijk te presenteren aan de jury. Voor elke presentatie was 20 minuten voorzien, gevolgd door een korte vragenronde van 10 minuten. Na afloop van de presentaties ging de jury in besloten vergadering om tot een eerste besluitvorming te komen.

Het winnende ontwerp kwam uiteindelijk van Bildt Architecten.

Project Tasibel

In oktober gaf Groep Van Roey een uitgebreide toelichting over de meeste recente stand van zaken rond het project Tasibel, inclusief het ontwerp van het masterplan. Vervolgens keurde de raad van bestuur principieel de laatste ontwerpversie van het masterplan goed.

Daarnaast hebben we ons gericht op het invullen van het zorgprogramma om concrete afspraken met geïnteresseerde zorgpartners te realiseren.



Hamme - Tasibel-site



Architect: OSAR Architecten



31 huurappartementen



Aannemer: Groep Van Roey



31 gezinswoningen



Sloopwerken gestart in 2024

Renovatie Bloemenwijk



Zelee – Bloemenwijk



Vervangingsbouw



66 woningen



Architect: TV Van Hecke – Eeckhout

De Thuisbouwer is eigenaar van zo'n zestig gezinswoningen in de Bloemenwijk, die de afgelopen jaren op verschillende vlakken werden gerenoveerd. Toch bleven we geconfronteerd worden met nieuwe technische problemen. Gezien de steeds strenger wordende bouwvoorschriften, zoals eisen rond energie, ventilatie en isolatie, bleek een grondige herziening noodzakelijk. In overleg met Wonen in Vlaanderen hebben we daarom besloten om de bestaande woningen te vervangen door een nieuw, gevarieerd aanbod dat volledig voldoet aan de toekomstige normen.

De huidige wijk bestaat voornamelijk uit grotere woonunits met 3 of 4 slaapkamers. Bij de vervangingsbouw zullen ook kleinere woningen worden voorzien, met een mix van woontypologieën, waaronder 2-, 3- en 4-slaapkamerwoningen.

Dit project beperkt zich echter niet tot enkel de woningen, de volledige wijk wordt opnieuw ingericht. Hierbij zal aandacht worden besteed aan open ruimte, groenzones en mobiliteit, om zo een duurzame en leefbare omgeving te creëren.

Huurderstraject

Een verhuisbeweging van dergelijke omvang heeft uiteraard een grote impact op de bewoners. In juni 2024 organiseerde de Thuisbouwer een informatievergadering. Samen met de architect en medewerkers van de Thuisbouwer werden de plannen uitgebreid toegelicht.



Infomoment Bloemenwijk

Project Stokstraat



Zelee - Tuinwijk



Architect: Woonwerk Architecten Antwerpen



30 appartementen met 2 slaapkamers



Aannemer: nog niet gekend



8 woningen met 4 slaapkamers



7.045.722 EUR (woningen)
1.608.718 EUR (infrastructuurwerken)



Gemeenschappelijke tuin en volkstuinen



Bouwwerken gestart in 2024

De Thuisbouwer zal 8 nieuwe woningen, 30 appartementen en infrastructuurwerken realiseren in de Stokstraat te Zelee. De nieuwe sociale woningen zullen deel uitmaken van een grotere ontwikkeling van het gebied omsloten door de Kastanjelaan, de Eikenlaan, de Stokstraat en de Driesstraat. Tussen deze twee kavels ligt een zone die ook onderdeel uitmaakt van het overkoepelende plan. Daar zal mooi op aangesloten worden, zodat een heldere ontsluitingsstructuur ontstaat, met in het binnengebied veel groen. Dit groene karakter en de informele sfeer zullen behouden blijven in het project. Dit doen we door de voetafdruk van de gebouwen te beperken, door de volkstuinjes te behouden en door het creëren van ruimte voor water.

Zilverberk – Acaciastraat



Voor het aanvangen van het project Zilverberk-Acaciastraat hanteren we een verhuisbewegingsstrategie waarbij we een gezonde balans zoeken tussen verschillende aspecten. Een belangrijke prioriteit is het correct en voldoende informeren en bevragen van de bewoners en de buurt. Dit stelt ons in staat om in de mate van het mogelijke te anticiperen op hun noden en wensen.

We streven ernaar de verhuisbeweging zo vroeg mogelijk op te starten, zodat het project volgens planning kan worden uitgevoerd. Voor het project Zilverberk-Acaciastraat-Prieel werd inmiddels reeds een oplossing gevonden voor 24 van de 30 bewoners. Eén bewoner stroomde door naar het woonzorgcentrum (WZC), waardoor er momenteel nog voor 5 resterende bewoners een passende oplossing gezocht moet worden.

Burgemeester Van Ackerwijk – renovatie badkamers



Zele – Burgemeester Van Ackerwijk



637.963,89 EUR



80 woningen



Voorlopige oplevering: 8 november 2024



Aannemer: P.I.C. bv

In het afgelopen jaar werden 138 badkamers gerenoveerd in 80 woningen in de Burgemeester Van Ackerwijk in Zele. Deze renovatie was nodig vanwege de vele problemen die gemeld werden met de oude douchecabines en de vloerbekleding. De aanneming werd gegund aan P.I.C. bv uit Laarne voor een aanvankelijk bestelbedrag van 538.265,15 EUR exclusief BTW.

Bij aanvang van de werken bleek echter dat de ondervloeren meer aangetast waren dan eerst verwacht. Dit vereiste het volledig vernieuwen van veel OSB-vloeren om toekomstige problemen te voorkomen. Dit zorgde voor enige vertraging en een hogere kostprijs. Daarnaast waren er enkele kleinere verrekeningen zowel in 'meer' als in 'min'. Het eindbedrag bij voorlopige oplevering kwam uiteindelijk uit op 637.963,89 EUR. De werken werden voorlopig opgeleverd op 8 november 2024.

Kwaliteitsvol wonen

8





De woningen van de Thuisbouwer voldoen aan de hoge bouwkwiteit die Vlaanderen ambieert voor sociale woningbouw. Ze voldoen aan strenge eisen op vlak van duurzaamheid, energiezuinigheid en comfort. We zetten extra in op **kwalitatieve isolatie en efficiënte verwarmingssystemen**. Bovendien worden nieuwe woningen gebouwd volgens **de strengste ventilatie- en akoestieknormen**. Dit zorgt ervoor dat bewoners niet alleen kunnen genieten van een aangenaam binnenklimaat, maar ook van een stille en rustige leefomgeving.

Conditie score

Wat is de conditiescore?

De conditiescore is een **maatstaf** geïntroduceerd door Wonen in Vlaanderen en wordt gebruikt om de staat van onze gebouwen en woningen te beoordelen. Deze score, uitgedrukt in een percentage, geeft een algemeen beeld van de kwaliteit van ons patrimonium.

De conditiescore wordt berekend aan de hand van een **scorekaart met 17 parameters**. Deze parameters omvatten onder andere de staat van beglazing, dakisolatie, gevelisolatie, EPC-klasse, vloerafwerking, badkamer en toilet, keuken, verwarmingstoestel, sanitair, warmwaterbereiding, ventilatiesysteem en elektrische installatie.

Het uiteindelijke cijfer wordt aangepast door aftrek van **minpunten** voor gezondheids- en veiligheidsproblemen zoals instabiliteit, brandveiligheid, conformiteit van elektrische installaties, CO-risico's, gasinstallaties, aanwezigheid van asbest, loden leidingen en vochtproblemen.

Eind 2024 bedroeg de **gemiddelde** conditiescore voor het sociale patrimonium in het Vlaams Gewest ongeveer **62%**, met een woningscore van 69% na aftrek van 7% voor minpunten.

Hoe scoort de Thuisbouwer?

In 2019 werd tijdens een samenkomst van de Raad van Bestuur voor het eerst gesproken over de conditiescore bij zowel de voormalige GMVW als DZW. Op dat moment had ons patrimonium een gemiddelde score van 59,50%.

Beide maatschappijen besloten, onafhankelijk van elkaar, dat het belangrijk was om eerst alle cijfers correct in de conditiescore op te nemen. Er waren immers verschillende hiaten, zoals het niet meenemen van gesloopte panden, lopende projecten en gerealiseerde nieuwbouw.

In de tabel hieronder kunt u zien hoe deze verbeteringen in de loop der jaren een positieve invloed op de score hebben gehad. Eind 2024 hebben we een score van 71,2% bereikt. Dit ligt dus boven het gemiddelde van woonmaatschappijen in het Vlaamse Gewest, dat ongeveer 62% bedraagt.

Jaar	Conditie score
2019	59,50%
2021	69,75%
2023	69,50%
2024	71,20%

Onderhoud en herstel

Herstellingen

- **Dringende herstellingen** zoals waterlekken, elektriciteitsproblemen en defecte verwarmingsinstallaties krijgen absolute prioriteit met een snelle responstijd. Dit doen we om grotere schade te voorkomen en uiteraard voor de veiligheid en gezondheid van onze huurders.
- **Niet-dringende herstellingen** worden binnen een redelijke termijn gepland en uitgevoerd, rekening houdend met spreiding en efficiëntie. Hiervoor doet de Thuisbouwer beroep op enerzijds de eigen techniek en anderzijds op lokale aannemers én maatwerkbedrijven. In 2024 werkten we op deze manier samen met een 80-tal aannemers/leveranciers. We maakten hiervoor in totaal **3.151 werkopdrachten** aan voor een totaal budget van 1.664.391,05 EUR. (BTW incl.)
- **De verantwoordelijkheid** van de huurder versus de verhuurder wordt duidelijk gecommuniceerd op basis van wettelijke en contractuele afspraken. Een goede handleiding voor het team Onderhoud & Herstellingen is de ZieZo! brochure. Deze brochure legt de regels voor het onderhoud en de herstellingen aan privaat ingehuurde woningen en het eigen patrimonium uit en stelt duidelijk welke ten laste van de huurder én welke ten laste van de verhuurder zijn. Iedere huurder krijgt deze brochure mee bij het ontvangen van de sleutels.

Onderhoud

- **Periodiek** onderhoud van gemeenschappelijke installaties en infrastructuur zoals hallen van appartementsgebouwen wordt systematisch ingepland.
- **Planmatig** onderhoud aan daken, gevels, riolering en nutsvoorzieningen verlengt de levensduur van het patrimonium en voorkomt onverwachte kosten. Zowel periodiek als planmatig onderhoud trachten we accuraat op te volgen.
- Samenwerking met **lokale aannemers** wordt gestimuleerd om efficiëntie en kwaliteit te garanderen.

EPC

Het EPC vormt een belangrijke parameter om de inspanningen rond de klimaatdoelstellingen in kaart te brengen, verder te plannen en op te volgen.

De **gemiddelde EPC-waarde** is in 2024 gedaald naar 212. In 2023 stelden we nog een gemiddelde EPC-waarde vast van 234. We merken een algemeen dalende trend op in deze waarde. Hoe lager de waarde, hoe energiezuiniger de woning is. Ter vergelijking, het Vlaams gemiddelde bedraagt een epc-waarde van 347 (bron: VEKA).

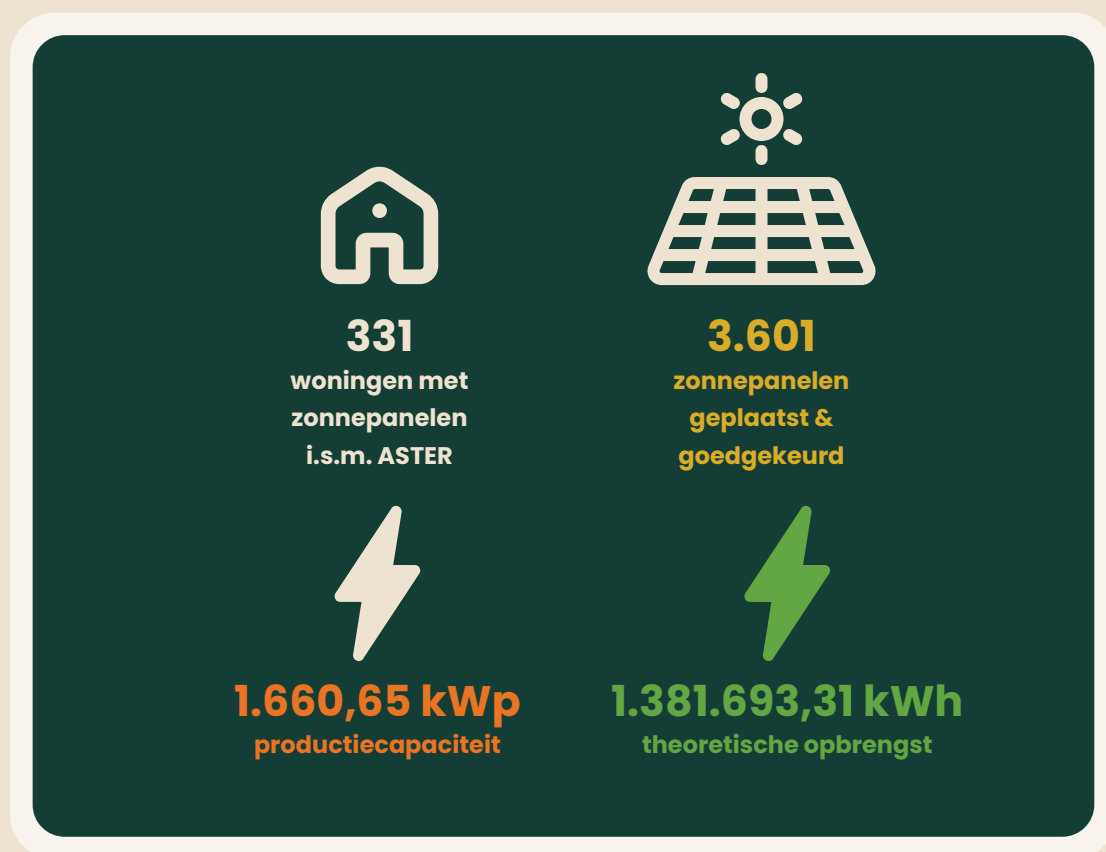
We blijven in de toekomst verder investeren in ons patrimonium en de energiezuinigheid van onze woningen.

Zonnepanelen

Woonmaatschappijen bezitten aanzienlijk veel vastgoed en daarmee een groot potentieel voor zonne-energie. Om deze mogelijkheid optimaal te benutten is ASTER, een coöperatieve vennootschap, opgericht door verschillende woonmaatschappijen. In februari 2023 begonnen we met het installeren van zonnepanelen.

Bij het plaatsen van zonnepanelen ontvangen we positieve reacties van zowel huidige huurders als potentiële nieuwe huurders. Men merkt de voordelen van lagere energiekosten en een duurzamer huis op, wat de **tevredenheid** van onze huidige bewoners verhoogt en onze woningen aantrekkelijker maakt voor nieuwe huurders. We zijn trots op de positieve impact van deze initiatieven op zowel het milieu als de woonervaring.

Op dit moment zijn 383 woningen in Hamme en Zele uitgerust met zonnepanelen. Hiervan werden er al 52 vóór 2023 geïnstalleerd, zonder tussenkomst van ASTER.



Plaatsbeschrijvingen

Een plaatsbeschrijving, ook wel "staat van bevinding" genoemd, is een gedetailleerde vaststelling van de feitelijke toestand van een onroerend goed op een bepaald moment. Dit document vermeldt alle bijzonderheden en kenmerken van het goed en wordt doorgaans aangevuld met verduidelijkende foto's. Een plaatsbeschrijving wordt altijd opgesteld bij het begin en het einde van het huurcontract.

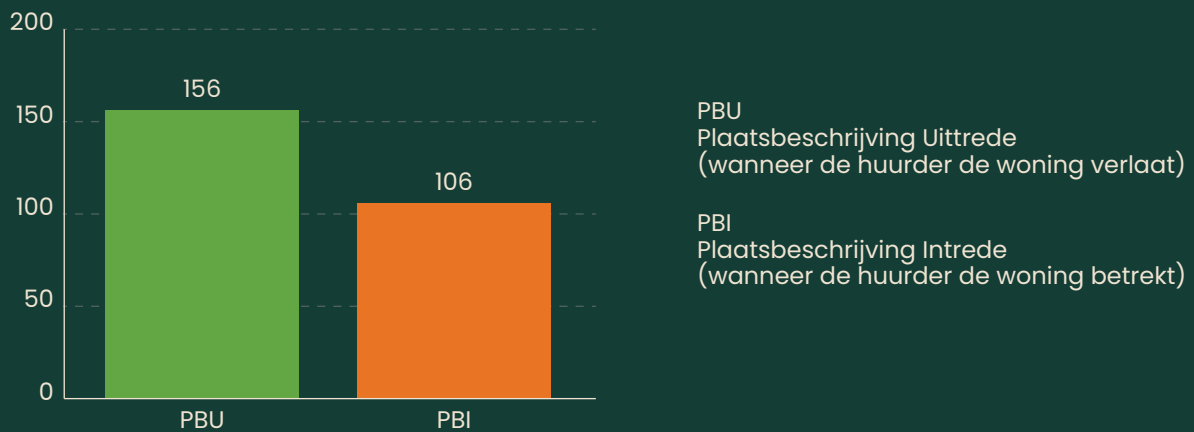
De opmaak van de intredende plaatsbeschrijving is gratis, terwijl voor de uittredende plaatsbeschrijving de maximale wettelijke kost wordt gerekend.

We streven ernaar plaatsbeschrijvingen zo zorgvuldig en nauwkeurig mogelijk op te maken, wat de nodige **tijd en inspanning vraagt**. Het proces van opzeg naar nieuwe verhuuring bevat vele stappen, zoals het organiseren van voorcontroles, bezoeken met huurders, het plannen van herstellingswerken, het conform maken van de elektriciteit, en het opmaken van het EPC. Daarnaast omvat het de administratieve verwerking van het voorcontroledocument en de plaatsbeschrijving, samen met de overnamedocumenten voor alle nutsvoorzieningen, en het vastleggen van foto's.

Overzicht aantal plaatsbeschrijvingen (PB):

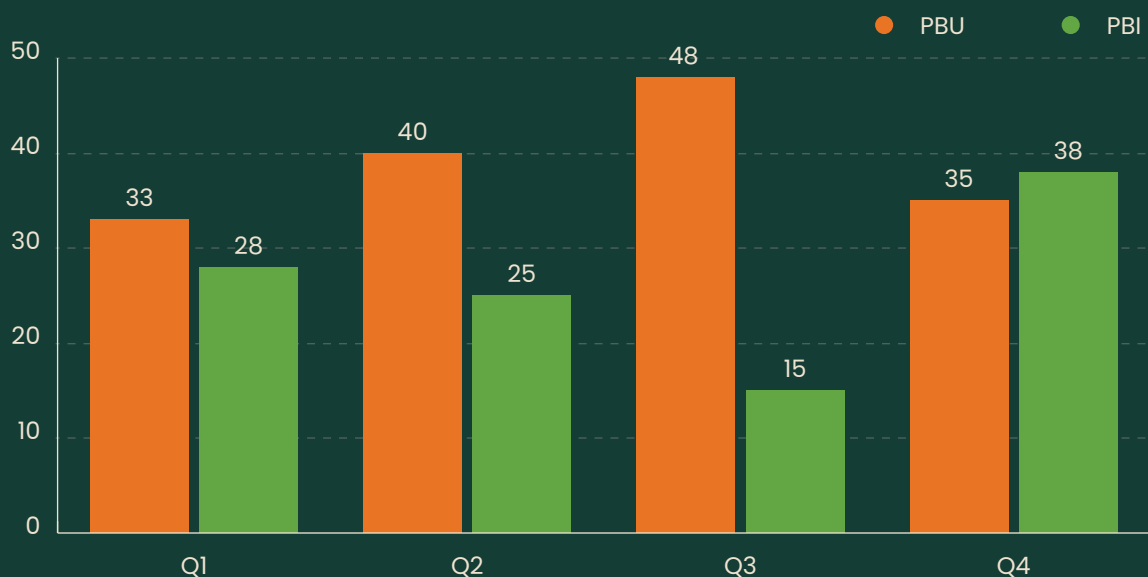
Uitgevoerde plaatsbeschrijvingen

2024



Aantal plaatsbeschrijvingen per kwartaal

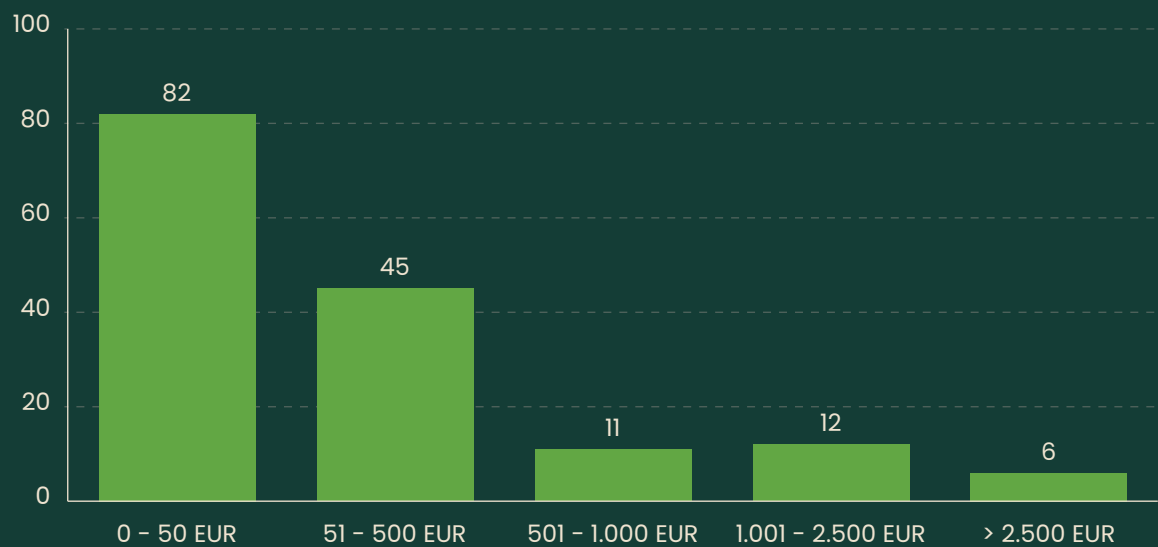
2024



Overzicht van de huurschade per uittredende plaatsbeschrijving:

Huurschade per uittredende plaatsbeschrijving

2024



We kunnen uit bovenstaande grafiek vaststellen dat er in meer dan 50% van de uittredende plaatsbeschrijvingen geen huurschade is (behoudens de wettelijke kost van 41 EUR voor de opmaak van de plaatsbeschrijving).

De som van de laatste categorie (> 2.500 EUR) bedraagt net geen 50% van alle huurschade.

Kwaliteitsvolle woonomgeving

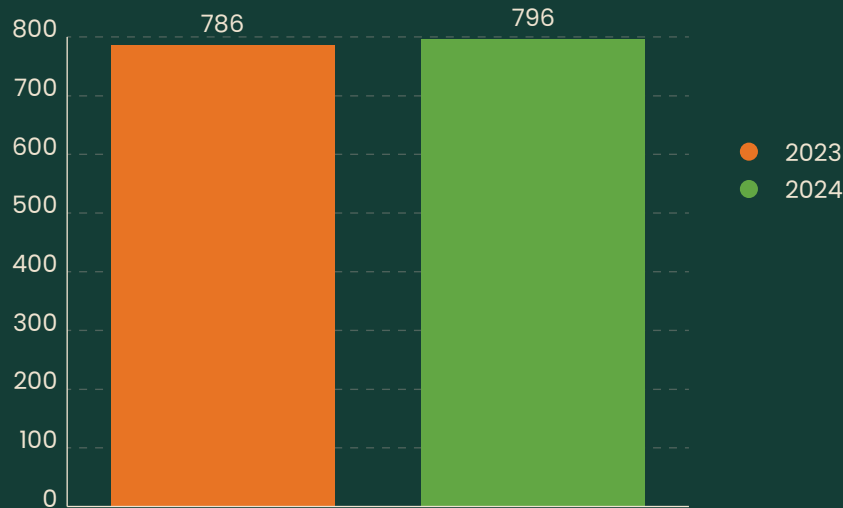
9



Garages, staanplaatsen en moestuinen

Aantal garages, autostaanplaatsen en carports

31/12/2024



In de grafiek hierboven zien we een lichte toename in het totaal aantal garages, autostaanplaatsen en carports. Op basis van de momentopname van 31/12/2024 zien we het totaal met 10 stijgen.

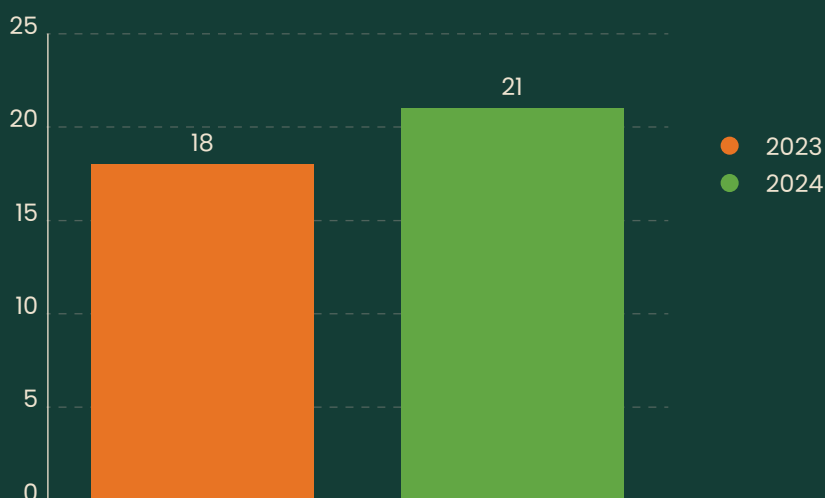
In totaal verhuurt de Thuisbouwer 796 garages, autostaanplaatsen en carports. We hanteren een wachtlijst waarbij bewoners van de complexen en de buurt voorrang krijgen.

- Hiervan wordt een beperkt aantal aangeboden als fietsstalplaatsen.
- 1 garage in de Tuinwijk wordt als stockage door de Thuisbouwer zelf gebruikt.
- 1 garage wordt gratis ter beschikking gesteld aan het Tuinwijkcomité.
- 1 garage wordt gratis ter beschikking gesteld van Mama's in Nood, een hulporganisatie voor mensen in armoede, gevestigd in Zele.

De toewijzing van een garage, carport of autostaanplaats gebeurt volgens de volgende rangorde:

1. Sociale huurders uit hetzelfde project of in dezelfde wijk, met een voertuig;
2. Andere sociale huurders met een voertuig;
3. Niet-sociale huurders met een voertuig;
4. Sociale huurders voor stockage;
5. Niet-sociale huurders voor stockage.

De huurders betalen een waarborg voor de garage, ondergrondse staanplaats of overdekte staanplaats die afgesloten kan worden. Het bedrag van deze waarborg wordt jaarlijks bepaald in de algemene prijslijst.



De Thuisbouwer verhuurt 21 volkstuintjes. De toewijzing van een moestuin vindt plaats op basis van de onderstaande rangorde:

1. Een sociale huurder van de woonmaatschappij;
2. Een niet-sociale huurder.

Groenonderhoud patrimonium

Voor het groenonderhoud binnen het patrimonium van de Thuisbouwer, waaronder de kantoren in Hamme en Zele, verschillende groenzones in beide gemeenten en enkele andere locaties, werd besloten de opdracht conform de wet op de overheidsopdrachten aan te besteden. Deze open aanbesteding vond plaats op donderdag 22 februari 2024 via het online E-Procurement platform.

Alle percelen werden gegroepeerd en gegund aan één inschrijver, met de voorwaarde dat prijsopgaven en facturatie per perceel afzonderlijk moesten gebeuren. Er werd slechts één offerte ingediend, afkomstig van Kiemkracht vzw. Na controle van de offerte werd de inschrijving als regelmatig beoordeeld en de opdracht gegund aan Kiemkracht vzw. De onderhoudswerken gingen van start op 1 mei 2024.



Sociaal beleid en betaalbaarheid

10



Huurdersbestand

Onderstaand geven we een overzicht mee van het huurdersbestand van de Thuisbouwer.

Huurders volgens gezinsgrootte	2023	2024
alleenstaand	1085	1064
andere	1124	1096
TOTAAL	2209	2160

Huurders volgens inkomens	2023	2024
0 tot 20000 EUR	1120	1013
20000 tot 50000 EUR	1015	1048
50000 tot 100000 EUR	74	99
TOTAAL	2209	2160

Huurders volgens leeftijd	2023	2024
lager of gelijk aan 65	1313	1255
meer dan 65	896	905
TOTAAL	2209	2160

Algemeen profiel van onze huurders :

- 49,26 % van onze huurders zijn alleenstaanden
- 41,90 % van onze huurders is ouder dan 65 jaar
- 46,90 % heeft een gezamenlijk belastbaar inkomen onder de 20.000 EUR

De meerderheid van onze huurders is 65 jaar of ouder, terwijl het aantal huurders jonger dan 25 jaar beperkt is tot slechts 25 personen.

Door de fusie in 2023 van GMVW en De Zonnige Woonst naar de Thuisbouwer, zijn er momenteel enkel cijfers beschikbaar voor 2023 en 2024, wat nog onvoldoende is om **tendensen** af te leiden. We zien een lichte daling van het aantal huurders in de laagste inkomensgroep en een lichte stijging van het aandeel 65+ huurders. Deze cijfers kunnen als basis dienen voor toekomstige analyses, zodra er gegevens over meerdere jaren beschikbaar zijn. Het is belangrijk om mogelijke tendensen te identificeren voor langetermijnplanning bij projecten.

Huurprijzen

Eind 2023 en begin 2024 werden de huurprijzen voor 2024 vastgesteld. Dit hoofdstuk presenteert de resultaten van deze berekeningen. Voor de werkelijke huurinkomsten verwijzen we naar de jaarrekening van 2024.

Reële huur versus basishuur

De totale te ontvangen reële huur per maand bedraagt 60,12% van de totale basishuur (de theoretische maximumhuurprijs) per maand.

Percentage reëel te ontvangen huur t.o.v. basishuur

	totale basishuur (EUR) per maand	totale reële huur (EUR) per maand	%
1 januari 2024	1.615.044,00 EUR	970.921,20 EUR	60,12 %
1 januari 2023	1.543.485,00 EUR	902.552,68 EUR	58,47 %
1 januari 2022	1.401.922,00 EUR	811.297,83 EUR	57,87 %

In de bovenstaande grafiek zien we een overzicht van de verwachte maandelijkse reële huuropbrengsten (exclusief vergoedingen en huurlasten) en de totale maandelijkse basishuren op basis van de verhuurde eenheden sinds 2022.

We merken op dat het percentage van de daadwerkelijk betaalde **huurprijzen** ten opzichte van de basishuur is gestegen. De totale basishuur voor 2024 is ten opzichte van 2023 minder gestegen dan de basishuur van 2023 ten opzichte van 2022. Deze eerdere toename was te wijten aan inflatie en de verbeterde kwaliteit van ons patrimonium door recente renovaties en nieuwbouwprojecten. Ook de sociale huur werd niet gespaard van de algemene kostenstijging. We zijn verplicht het schattingsmodel van Wonen in Vlaanderen te volgen voor het bepalen van de huurprijs, dat gedeeltelijk wordt berekend op basis van inflatie.

Reële huur

De totaal te ontvangen reële huurgelden stegen van 902.552,68 EUR naar **970.921,20 EUR**. De stijging is procentueel lager dan bij het jaar 2023 t.o.v. het jaar 2022.

Totale reële huur t.o.v. vorig jaar

	totale reële huur (EUR) per maand	% tov vorig jaar
1 januari 2024	970.921,20 EUR	107,58 %
1 januari 2023	902.552,68 EUR	111,25 %
1 januari 2022	811.297,83 EUR	

Evolutie gemiddelde reële huur en gemiddeld gezinsinkomen

	gemiddelde reële huur (EUR) per woning per maand	evolutie t.o.v. 2022 (%)	gemiddeld geïndexeerd gezinsinkomen (EUR) per jaar	evolutie t.o.v. 2022 (%)
1 januari 2024	440,53 EUR	117,54 %	28.311,49 EUR	116,94 %
1 januari 2023	411,43 EUR	109,78 %	26.626,48 EUR	109,98 %
1 januari 2022	374,78 EUR	100 %	24.210,96 EUR	100 %

De gemiddelde reële huurprijs en het gemiddeld geïndexeerd **gezinsinkomen** steeg in zelfde lijn. Indien het inkomen stijgt noteren wij bijgevolg ook een stijging van de reële huur aangezien het inkomen deel uitmaakt van de huurprijsberekening. Ook hier is de stijgende kwaliteit van ons patrimonium door recente renovaties en nieuwbouwprojecten een factor in de stijging van de gemiddelde reële huur. Ter vergelijking, de gemiddelde reële huurprijs van alle sociale woningen over heel Vlaanderen in 2022 bedroeg 340 EUR (geen recentere cijfers beschikbaar).

278 huurders (12,61 % van ons totaal huurdersbestand) betalen de **maximale huurprijs**. **166 huurders** (7,53 %) betalen de **minimale huurprijs**. 79,86 % betaalt een huurprijs tussen de minimum en maximum huur. Dit is het gevolg van toegekende verminderingen (personen ten laste, patrimoniumkorting, inkomen). De laagst betaalde maandelijkse reële huurprijs (exclusief huurlasten) bedraagt 182 EUR (Prieel), de hoogste 935 EUR (B. Van Ackerwijk).

Woonquote

Percentage reëel te ontvangen huur t.o.v. geïndexeerd gezinsinkomen

	gemiddelde reële huur (EUR) per woning per maand	gemiddeld geïndexeerd gezinsinkomen (EUR) per maand	woonquote: verhouding huurprijs/ inkomen per maand
1 januari 2024	440,53 EUR	2.359,29 EUR	18,67 %
1 januari 2023	411,43 EUR	2.218,87 EUR	18,54 %
1 januari 2022	374,78 EUR	2.017,58 EUR	18,58 %

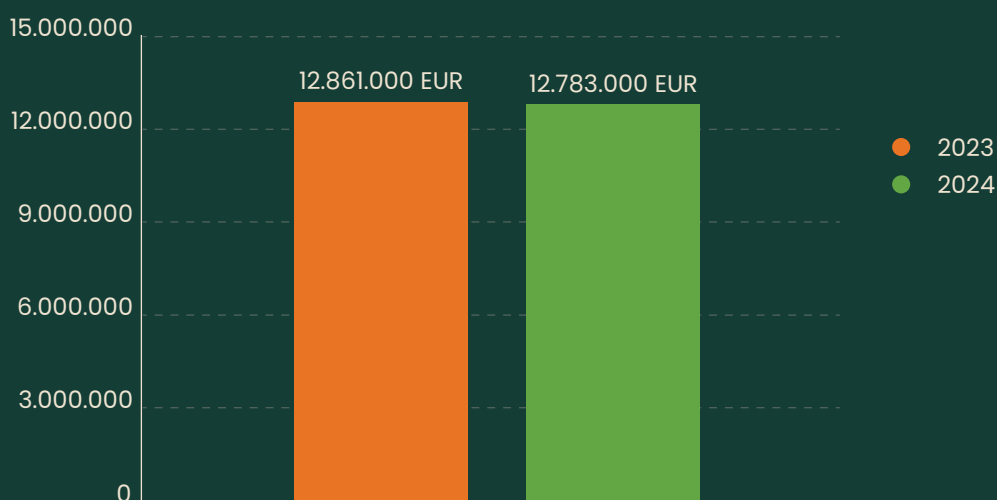
De woonquote geeft de verhouding weer tussen het inkomen van de huurders en het percentage dat zij daarvan gemiddeld spenderen aan de huishuur. Voor de woonquote met enkel naakte woonuitgaven (kosten voor huur of afbetaling van de woonlening) wordt de 30%-norm gehanteerd om huishoudens met een betaalbaarheidsrisico te onderscheiden. Met een gemiddelde van 18,67% zit de Thuisbouwer hier ruim onder.

De Thuisbouwer heeft van de visitatiecommissie een beoordeling van "zeer goed" gekregen voor zijn prijsbewuste verhuurbeleid. De verhouding tussen inkomen en uitgaven is vastgesteld op 30% met een **betaalbaarheidsrisico**, maar de Thuisbouwer blijft hier ruimschoots onder.

Gemiddeld besteden onze huurders 18,67% van hun maandinkomen aan huur. Dit is consistent met de vorige visitatieverslagen van De Zonnige Woonst en GMVW, waarin dit percentage ook rond de 18% lag. De operationele doelstelling dat de woonmaatschappij (toen SHM) prijsbewust verhuurt, werd dan ook beoordeeld als "zeer goed" (laatste: DZW in 2018).

Jaarlijks ontvangen huur

Ontvangen huurinkomsten voor woningen, garages, autoboxen en bergplaatsen 31/12/2024



Huisvestingsondersteuning

Aanpak bezettingsgraad

We streven naar een **optimale bezetting** van ons patrimonium. Hierbij houden we rekening met de typologie van ons vastgoed, geplande renovaties en nieuwbouwprojecten, evenals de kenmerken van kandidaat-huurders op de wachtlijst.

Onze **sociale visie**, met respect voor de keuzevrijheid en autonomie van de huurder, blijft hierbij centraal staan.

In het verleden hebben we onze huurders meerdere malen benaderd om zich **vrijwillig** in te schrijven voor een aangepaste woning. Toch blijft het aantal spontane inschrijvingen beperkt, aangezien veel huurders hechten aan levenslang wonen in hun huidige woning en buurt, wat hen vaak weerhoudt van een verhuizing naar een andere aangepaste woning.

Bezettingsgraad slaapkameraanbod

	2023	2024
Bezettingsgraad 1-slaapkameraanbod	114%	113%
Bezettingsgraad 2-slaapkameraanbod	73%	74%
Bezettingsgraad 3-slaapkameraanbod	86%	85%
Bezettingsgraad 4-slaapkameraanbod	89%	90%
Bezettingsgraad 5-slaapkameraanbod	120%	113%

In deze grafiek zien we vooral een hogere bezetting bij het aanbod van woningen met 1 en 5 slaapkamers. Bij het aanbod van woningen met 2, 3 en 4 slaapkamers zien we dan weer een lagere bezetting. Wanneer een koppel kiest voor een woning met 1 slaapkamer, zorgt dit voor een stijging van de bezettingsgraad. Daarentegen zien we bij 2-slaapkamerwoningen vaak alleenstaanden die hier ook in aanmerking voor komen, wat het percentage in bezetting in deze categorie verlaagt.

De bezettingsgraad van woningen met 3 en 5 slaapkamers is licht gedaald. Dit komt door gewijzigde regelgeving met betrekking tot een lagere bezetting en veranderingen in de gezinssamenstelling, zoals gezinsleden die het huis verlaten, overlijden van een gezinslid of veranderingen in de relatie tussen partners.

Huurdersverplichtingen

VDAB

Sinds 1 januari 2023 moeten alle niet-beroepsactieve burgers met arbeidspotentieel zich inschrijven bij de VDAB. Het gaat om alle niet-werkende huurders met een beroepsactieve leeftijd (tot de leeftijd van 64 jaar), tenzij men door billijkheidsredenen of uitzonderingsvoorwaarden niet in staat is om te werken of actief naar werk te zoeken.

De personen die niet aan de voorwaarde moeten voldoen, beschikken (tijdelijk) niet over arbeidspotentieel:

- uitkeringsgerechtigde personen voor wie een uitzondering geldt door billijkheidsredenen, nl. personen die een leefloon ontvangen en over wie het OCMW beslist dat zij door billijkheidsredenen niet kunnen werken,
- personen die niet kunnen werken door arbeidsongeschiktheid, invaliditeit of een erkende handicap.

In september 2024 werden alle huurders via het KSZ gecontroleerd op verschillende domeinen, waaronder gezinssituatie, inkomsten, invaliditeitsattesten, eigendoms- en VDAB-voorwaarden. Na deze algehele controle werd op 28 november 2024 een nieuwe lijst opgesteld met betrekking tot de VDAB-verplichting. Op deze lijst staan de resterende huurders en hun partners die nog niet aan de VDAB-verplichting voldeden. Deze lijst, die in totaal 39 dossiers bevatte, is voor verdere opvolging overgedragen aan **Toezicht Wonen in Vlaanderen**.

Taalkennisverplichting

De taalkennisverplichting werd ingevoegd op 1 november 2017 (niveau A1). Vanaf 1 januari 2023 werd het niveau van de taalkennis opgetrokken naar **niveau A2** van het Europees Referentiekader voor Moderne Vreemde Talen. Alleen huurders met wie een huurovereenkomst werd gesloten vanaf die datum moeten hieraan voldoen. Huurders met een oudere huurovereenkomst volstaan nog steeds met een niveau A1. De nieuwe huurders moeten aan de voorwaarde voldoen **2 jaar na aanvang** van de huurovereenkomst (in tegenstelling tot de huurders van voor 1 januari 2023, die moesten voldoen na 1 jaar).

Er werd een nieuwe lijst opgesteld. Alle huurders die nog niet voldeden aan de taalkennisverplichting hebben een laatste oproep ontvangen om zich in regel te stellen. Huurders die binnen de gestelde termijn geen geldig bewijs kunnen voorleggen, worden doorgegeven aan Toezicht Wonen in Vlaanderen voor verdere opvolging. Het betreft nog 34 dossiers. Daarnaast hebben 7 huurders een vrijstelling gekregen.

Helaas moeten we constateren dat er in ons werkingsgebied geen mogelijkheid is om Nederlandse lessen te volgen, wat de drempel voor onze huurders verhoogt. De dichtstbijzijnde locaties waar zij lessen kunnen volgen, bevinden zich in de steden Lokeren en Dendermonde.

Huurbegeleiding

Momenteel hanteren we binnen de huurbegeleiding voornamelijk een curatieve aanpak. Samenwerking met externe partijen is vaak essentieel om de beëindiging van huurovereenkomsten te voorkomen en het welzijn van huurders en hun omgeving te optimaliseren. Hiervoor onderhouden we nauwe contacten met wijkagenten, huisbewaarders, en welzijnspartners zoals het OCMW en het CAW.

Bij meldingen van overlast, verwaarlozing van woning of tuin, of andere klachten volgen we een **gerichte werkwijze**. We plannen o.a. **periodieke huisbezoeken** in en zoeken samen met de huurder naar de juiste vorm van begeleiding.

Voor huurders met **specifieke begeleidingsbehoeften** vinden er meerdere huisbezoeken plaats en starten we **samenwerkingen** met andere diensten om de begeleiding optimaal te laten verlopen. Bij versnelde aanvragen voor pijler 2 (versnelde toewijzing) of het Housing First-traject (aanpak waarbij een kwetsbaar persoon, in plaats van huisvesting afhankelijk te maken van het eerst oplossen van andere problemen, direct een veilige woonplek krijgt aangeboden), moet de organisatie die de aanmelding doet, ook de begeleiding op zich nemen. Deze begeleiding wordt vastgelegd in een **begeleidingsovereenkomst**. In de toekomst zullen er nog ongeveer 300 woningen worden overgedragen, waardoor we meer kunnen inzetten op een **proactieve aanpak**.

Als huurbegeleider gaan we bij de huurders langs om inzicht te krijgen in hun begeleidingsbehoeften, problemen, en onderliggende oorzaken. Samen met de huurder pakken we zaken aan die binnen de basisbegeleidingstaken vallen. Indien de begeleidingsbehoeften van de huurder verder reiken en huurdersverplichtingen niet worden nagekomen, verwijzen we bijvoorbeeld door naar het CAW in het kader van preventie van uithuiszetting.

Daarnaast blijven we inzetten op **collectieve huurdersbegeleiding**, waarbij we ons richten op het **algemeen welzijn van de bewoners**. Zo werd er vorig jaar, op initiatief van de seniorenraad

van gemeente Hamme, een 'Buren Koffieklots' georganiseerd tijdens de 'Dag van de Buren 2024.' Hierbij kwamen bewoners op twee locaties van de Thuisbouwer samen voor koffie en gebak om informeel contact te hebben, te luisteren naar wat er leeft in de buurt, en gezellig te babbelen. Dit bevordert de samenhang en creëert informele contactmomenten tussen de Thuisbouwer en de huurders.



Koffieklots Schoolstraat



Koffieklots Populierenstraat

Fraude

De overgrote meerderheid van onze huurders en kopers heeft terecht toegang tot sociale huisvesting en houdt zich aan de vooropgestelde verplichtingen.

Jammer genoeg is er een klein aantal dat door middel van fraude en bedrog toegang krijgt tot een sociale woning. De woonmaatschappij heeft daarom niet alleen een preventieve en sensibiliserende rol, maar ook een controlerende en **signalerende functie**. We werken daarbij vaak samen met diensten zoals de politie, de toezichthouder van Wonen in Vlaanderen en/of de wooninspectie. Dossiers kunnen uiteindelijk ook in de rechtbank eindigen.

Wat **eigendomsfraude** betreft, kunnen we via de KSZ enkel binnenlands onroerend bezit controleren. Om ook buitenlandse eigendommen na te gaan, mogen we sinds kort samenwerken met private onderzoeksbureaus die hierin gespecialiseerd zijn. Tot nu toe gebeurde dit vooral bij sociale huur. In 2024 hebben we echter ook bij een geval van sociale koop een fraudedossier behandeld. De Thuisbouwer nam dit specifiek dossier over ingevolge de splitsing van het SBK Dendermonde.

In dit specifieke geval hebben we bij de rechtbank de vernietiging van een sociale koopovereenkomst van 25 juni 2015 gevorderd, omdat de kopers bedrog pleegden door een valse verklaring op eer af te leggen. Ze beweerden geen eigenaar te zijn van onroerende goederen in het buitenland, terwijl het onderzoeksrapport het tegendeel aantoonde. Ook bij sociale koop is het cruciaal dat de kopers geen andere onroerende eigendommen hebben.

De betrokkenen konden geen tegenbewijs aanleveren tegen het onderzoeksrapport. De rechtbank oordeelde dan ook dat de **verklaring op eer** bedrieglijk was. Had de woonmaatschappij geweten dat de kopers eigendommen in het buitenland bezaten, dan was de verkoop nooit doorgegaan. Daarom besloot de rechtbank tot nietigverklaring van de verkoopovereenkomst. Dit betekent dat de situatie wordt teruggedraaid: de koper geeft de woning terug aan de Thuisbouwer, en de Thuisbouwer betaalt de koopprijs terug (aan het hypotheekkantoor, voor het deel van de hypotheeklening dat nog niet is afbetaald).

De belangrijkste vaststelling uit dit vonnis is dat het bedrieglijk invullen van een verklaring op eer over één van de belangrijkste voorwaarden bij sociale koop kan leiden tot **nietigverklaring** van de verkoopovereenkomst. Naast de teruggave van de woning, moesten de betrokkenen ook nog diverse schadeposten vergoeden.

Intussen hebben we de sleutels van het pand opnieuw in ons bezit.

Uithuiszettingen

In uiterst zeldzame gevallen is een uithuiszetting onvermijdelijk wanneer alle andere vormen van begeleiding ontoereikend zijn.

Een uithuiszetting gebeurt steeds op basis van een **vonnis** uitgesproken door de vrederechter en wordt uitgevoerd door de deurwaarder.



Een uithuiszetting kan om **diverse redenen** gebeuren:

- uithuiszetting voor huurachterstal;
- uithuiszetting voor domiciliefraude;
- uithuiszetting voor de leefbaarheid;
- uithuiszetting voor gebrekkig onderhoud van de woning;
- uithuiszetting andere redenen (o.a. buitenlandse eigendom);

In 2024 waren er **15 uithuiszettingen**:

- in 9 dossiers werd de huurovereenkomst ontbonden omwille van huurachterstal;
- in 4 dossiers moest de huurder de woning verlaten omwille van domiciliefraude;
- in 1 dossier werd de huurovereenkomst ontbonden wegens fraude buitenlandse eigendom;
- 1 dossier werd ontbonden omwille van de combinatie van huurachterstal en niet-bewoning.

Het aantal uithuiszettingen is t.o.v. 2023 **gestegen**. De redenen hiervoor zijn zeer uiteenlopend:

- meer meldingen van domiciliefraude en niet-bewoning waarbij de huurder verplicht de woning moet verlaten;
- complexere dossiers van huurachterstallen die uiteindelijk leiden tot de ontbinding (o.a. de collectieve schuldenregeling wordt stopgezet, geen financiële tussenkomst door het OCMW, afspraken die bij de vrederechter worden gemaakt worden niet nagekomen);
- multi-problem dossiers die we vaker moeten overmaken aan een raadsman.

Financiële performantie

11



Jaarrekening

Het **gedetailleerde financiële inzicht** en de **volledige jaarrekening** kan je op de website van de Thuisbouwer (www.dethuisbouwer.be) terugvinden. Door de QR code hieronder te scannen, kan je deze meteen online inkijken.



Meerwerken

Bij de Thuisbouwer leveren we een **grote inspanning** om tijdens het bouwproces zo min mogelijk extra meerwerk te genereren. Voor elk renovatie- of nieuwbouwproject hanteren we de financiële doelstelling om de kosten onder het maximumbedrag van de VMSW-simulatietabel te houden.

Kostenoverzicht

Sinds 2015 is de totale gemiddelde **meerkost** per project 4,35%, gebaseerd op voltooide projecten vanaf dat jaar. Er zit een merkbaar verschil tussen nieuwbouw en renovatie: bij nieuwbouwprojecten ligt het gemiddelde meerwerk per woonentiteit op 5.103,64 EUR, terwijl dit bij renovaties 14.875,25 EUR bedraagt. Deze hogere kosten bij renovaties ontstaan door onverwachte en onvermijdelijke omstandigheden die bij het behoud van de draagstructuur pas zichtbaar worden tijdens afbraakwerken.

Uit ons huidige overzicht blijkt dat de gemiddelde **verhouding** tussen het maximumbedrag uit de FS3-tabel en de werkelijke uitvoeringskosten (inclusief min- en meerwerken, waardevermindering, boetes en prijsaanpassingen) 102% bedraagt bij nieuwbouw en 128% bij volledige renovaties. Deze percentages worden beïnvloed door meerdere factoren zoals min- en meerwerken en prijsherzieningen, die sinds 2021 enorm positief evolueren.

Ontwerp, uitvoering en nacalculatie

Tijdens de **ontwerpfase** trachten we de kostenraming van de ontwerper tot 95% van de FS3-maximalen te beperken. Ontwerpers ontvangen een uitgebreide nota met uitgangspunten, specifieke wensen en eerder opgedane ervaringen. Dit ontwerp wordt, alvorens het in aanbesteding gaat, kritisch beoordeeld op duurzaamheid, materiaalkwaliteit en logica, wat de prijsbepaling van het project reguleert.

Tijdens **de uitvoering** zoeken we samen met de ontwerper en aannemer naar alternatieven voor materialen en systemen die kosten compenseren zonder concessies te doen aan onze hoge standaarden voor kwaliteit en duurzaamheid.

Na oplevering maken we een **nacalculatie** om terugkerende meerwerken te vermijden. De ontwerpnota fungeert als een levend document dat voortdurend wordt aangepast op basis van ervaring en nacalculatie.

Rendementsanalyse

De Thuisbouwer voerde een **rendementsanalyse** uit waarbij de ruwe bouwkosten, zoals vermeld in de simulatietabel van VMSW (zie hieronder), zijn vergeleken met de werkelijke huurprijzen.

Voor deze analyse gebruiken we de ruwe **bouwkosten**, wat inhoudt dat we uitgaan van een geïndexeerde bouwkost ten opzichte van 2022. Hierbij zijn kosten voor afbraakwerken, liften, fietsenbergingen, regenwaterputten, ondergrondse parkings, tellerlokalen, tuin-bergingen, en btw buiten beschouwing gelaten.

Bouwkost t.o.v. reële huurprijs

2024

	Gem. bouwkost (volgens sim. tabel VMSW)	Gem. reële huurprijs	Terugverdientijd (in maanden)	Terugverdientijd (in jaren)
Woning 1 slaapkamer	144.625 EUR	320 EUR	452	37,6
Woning 2 slaapkamers	161.980 EUR	448 EUR	362	30,16
Woning 3 slaapkamers	190.905 EUR	518 EUR	369	30,75
Woning 4 slaapkamers	208.260 EUR	508 EUR	410	34,17
Woning 5 slaapkamers	237.185 EUR	524 EUR	453	37,75
App. 1 slaapkamer	109.915 EUR	331 EUR	332	27,67
App. 2 slaapkamers	127.270 EUR	383 EUR	332	27,67
App. 3 slaapkamers	144.625 EUR	408 EUR	354	29,5
App. 4 slaapkamers	164.294 EUR	406 EUR	405	33,75

Uit het overzicht van de bouwkost ten opzichte van de reële huurprijs kunnen we concluderen dat de terugverdientijd bij woningen met 2 slaapkamers het laagst ligt. Het realiseren van deze typologie is het financieel voordeligst.

Reële huurprijs t.o.v. marktwaarde

2024

	Gem. reële huurprijs	Gem. marktwaarde	Verhouding
Woning 1 slaapkamer	320 EUR	514 EUR	62.26%
Woning 2 slaapkamers	448 EUR	649 EUR	69.03%
Woning 3 slaapkamers	518 EUR	677 EUR	76.51%
Woning 4 slaapkamers	508 EUR	724 EUR	70.17%
Woning 5 slaapkamers	524 EUR	916 EUR	57.21%
App. 1 slaapkamer	331 EUR	541 EUR	61.18%
App. 2 slaapkamers	383 EUR	628 EUR	60.99%
App. 3 slaapkamers	408 EUR	695 EUR	58.71%
App. 4 slaapkamers	406 EUR	706 EUR	57.51%

Uit onze analyse blijkt dat als we de huidige gemiddelde reële huurprijs vergelijken met de gemiddelde marktwaarde, de reële huurprijs van woningen met drie en vier slaapkamers het dichtst in de buurt komen van de marktwaarde. Met andere woorden, deze woningen genereren de hoogste inkomsten.

Herinvesteringsverplichting

Verantwoording evolutie herinvesteringsverplichting

2024

Saldo herinvesteringsverplichting 31/12/2023	2.120.137,93
Opbouw herinvesteringsverplichting 2024	1.231.000,00
Verkoop sociale huurwoningen (venale waarde = verkoopprijs)	1.231.000,00
Verkoop geconventioneerde huurwoning (venale waarde = verkoopprijs)	0,00
Erfpacht huurwoningen (venale waarde)	0,00
Herbestemming / stopzetting sociale verhuur (venale waarde)	0,00
Andere.....	0,00
Besteding herinvesteringsverplichting 2024	218.208,43
Realisatie en instandhouding van sociale huurwoningen	
Aanleg of aanpassing van wooninfrastructuur	0,00
Investering in de werkings- en onderhoudskosten van de woonmaatschappij	0,00
Versterking van de financiële leefbaarheid van de woonmaatschappij	0,00
De vervroegde terugbetaling van de leningen	218.208,43
Saldo herinvesteringsverplichting 31/12/2024	3.132.929,50

Debiteuren

Huurachterstallen

Onze procedure huurachterstal voorziet, sinds de fusie van GMVW en De Zonnige Woonst in de Thuisbouwer, in een vrij **aanklampende en persoonlijke benadering** van de huurders met betalingsmoeilijkheden. Binnen deze procedure hebben we sinds juli 2020 het project 'betalingsondersteuning' opgenomen, waarbij huurders een traject op maat volgen.

We steven ernaar de huurder met betalingsproblematieken zo snel mogelijk te bereiken en de nodige **betalingsafspraken** te maken.

Aan de hand van een checklist beoordelen we of een **huurder betalingsondersteuning** nodig heeft. De Thuisbouwer plant een intakegesprek op kantoor, waarbij zowel de huurder als een externe medewerker aanwezig zijn. Tijdens dit gesprek analyseren we de volledige situatie van de huurder en maken we concrete afspraken om de financiële situatie te verbeteren. Vaak is verdere opvolging noodzakelijk.

Door deze ondersteuning vermindert de huurachterstand van gezinnen en ontstaat er een vertrouwensband tussen huurder en medewerker. Dit zorgt ervoor dat huurders bij toekomstige problemen sneller contact opnemen met de Thuisbouwer.

Huurders die begeleiding ontvangen van **andere instanties** (zoals OCMW, CAW, of bewindvoering) komen niet in aanmerking voor ons betalingsondersteuningsproject.

Eind 2023 bedroeg de huurachterstal bij onze zittende huurders van de woningen in eigen beheer ruim **80.281 EUR**.

Van de ingehuurde woningen bedroeg deze **27.559 EUR**.

Eind 2024 zien we de huurachterstal dalen naar **47.743 EUR** bij huurders van eigen woningen. Hiervan zit ruim 35.000 EUR in 48 afbetalingsplannen. Er zijn 15 gerechtelijke dossiers voor huurachterstal bij deze huurders voor ongeveer 12.000 EUR.

De huurachterstal voor de ingehuurde woning bedraagt **5.128 EUR**. Er zijn 3 lopende afbetalingsplannen voor ongeveer 2.000 EUR en 2 lopende gerechtelijke dossiers voor bijna 3.000 EUR.

Het project betalingsondersteuning werd in 2024 ingezet voor **90 gezinnen**.

Reglement

Door de fusie van de Zonnige Woonst en de GMVW werden met ingang van 2024 de waarderingsregels aangepast en goedgekeurd door de raad van bestuur op 16 mei 2024. De nieuwe waarderingsregels zijn:

Waarderingsregels dubieuze vorderingen

Zittende huurders

1. Op het einde van elk boekjaar wordt gekeken of de vordering van meer dan 10 EUR langer openstaat dan 1 jaar. Indien dit het geval is wordt de vordering overgeboekt naar dubieuze vordering.
2. Bij vorderingen van minder dan 10 EUR wordt de waarde onmiddellijk afgeboekt.
3. Op het einde van elk boekjaar wordt gekeken of de vordering van meer dan 10 EUR langer openstaat dan 2 jaar. Indien dit het geval is wordt de vordering afgeboekt behoudens advies van de raadsman dat er nog kans is op invorderbaarheid.

Vertrokken huurders

1. Schulden van vertrokken huurders wegens huurachterstal, worden onmiddellijke dubieus gesteld, gevolgd door een 100% waardevermindering.
2. Schulden als gevolg van onbeheerde nalatenschappen, verworpen erfenissen, onvermogene bejaarden opgenomen in een rusthuis waarbij de Thuisbouwer melding ontvangt dat er geen gelden ter beschikking meer zijn, worden onmiddellijk binnen het jaar van de afrekening als dubieuze vordering geboekt. Afhankelijk van de berichtgeving van de curator wordt dit al dan niet in minwaarde genomen.
3. Openstaande schulden van vertrokken huurders, na hun afrekening van de huurwaarborg met de openstaande huurdersschuld en de kosten van de plaatsbeschrijving (administratie en schade aan de woning ten laste van de huurder), worden definitief afgeboekt wanneer de volledige afrekening huurlasten zijn afgewerkt.
4. Inzake vorderingen die betrekking hebben op vertrokken huurders, worden alle openstaande vorderingen op huurders die op het einde van het boekjaar sedert minimaal 6 maanden geen huurder van de woonmaatschappij meer zijn, beschouwd als dubieuze vordering.
5. Alle openstaande schulden die ouder zijn dan 1 jaar op 31 december van het af te sluiten boekjaar worden 100% in waardevermindering geboekt.

Waarderingsregels afschrijvingstermijnen

Omschrijving	Afschrijvingstermijn in jaren
Woningen vóór 1997	66
Woningen vanaf 1997	50
Woningen vanaf 2010	30
Woningen vanaf 2011	50
Administratieve gebouwen	30
Dakbedekking	33
Buitenschrijnwerk	33
Volledige parement van buitengevels	33
Voetpaden	33
Keukenmeubilair en toestellen	15
Badkamermeubilair en toestellen	15
Binnenschrijnwerk	15
Vloerbekleding	15
Elektrische uitrusting	15
Sanitaire uitrusting	15
Tuinhuizen	10
CV-ketels hoog rendement	15
Installaties CV leidingen	25
Boilers/ badverwarmers	15
Liftinstallaties	25
Kantoorinrichting	10
Machines, meubilair en kantoormaterieel	10
Meubilair	10
Kantoormateriaal	10
Rollend materieel	5
Garages en autobergplaatsen	50
Informaticamaterieel hardware	3
Informaticamaterieel software	3
Zonnepanelen	20
Omvormer	10
Hydrofoorgroep	10

Andere materiële VA	20
Warmtepomp	15
Ventilatie	15
Fietsenstalling (vanaf 2011)	10
KS en UB op KS	50

Klantgerichtheid

12



Communicatiedragers

	01/06/2023 – 31/12/ 2023	2024
Aantal zoekopdrachten website	1.246	5.338
Inge vulde contactformulieren website	429	693

In 2024 zijn er ongeveer 8.000 bezoeken aan de website vastgesteld.

In 2024 zijn er **693 contactformulieren** ingevuld, een aanzienlijke toename ten opzichte van de 429 in 2023. Dit laat zien dat onze klanten steeds vaker via onze website contact met ons opnemen, een digitale communicatiemethode die we graag stimuleren. Het contactformulier is ontworpen om gebruikers snel naar het juiste e-mailadres te leiden, afhankelijk van het type vraag dat zij stellen.

Evenementen

In 2024 organiseerde de Thuisbouwer een reeks evenementen voor klanten en andere betrokkenen uit de sector. Met deze initiatieven wouden we niet alleen informeren, maar ook de banden met ons netwerk versterken.

Hieronder volgt een overzicht van de belangrijkste activiteiten doorheen 2024:

- 7 februari 2024 > Luistermoment eigenaars **Bloemenwijk**
- 21 maart 2024 > Bewonersvergadering **Acacia-Zilverberk-Prieel**
- 31 mei 2024 > Buren Koffieklets
- 19 juni 2024 > Participatiemoment **Bloemenwijk**
- 21 juni 2024 > Inhuldiging infrastructuur **Oostkouterwijk**
- 6 september 2024 > Inhuldiging project **Vierschaar**

Klanttevredenheid

Bij de Thuisbouwer staat klanttevredenheid centraal. In alles wat we doen, vragen we ons af: "Wat is de impact op de klant?" en "Hoe kunnen we hun klantenervaring optimaliseren?"

Onze dienstverlening is op verschillende manieren afgestemd op de behoeften van onze klanten. Ten eerste bevragen wij onze klanten bij de normale activiteiten van de maatschappij. Ten tweede organiseren we specifieke momenten om te peilen naar de tevredenheid van onze klanten.

Afstemming bij normale activiteiten:

Begeleiding voor kandidaat-huurders: We helpen waar nodig bij de inschrijving, en bieden persoonlijke afspraken op kantoor aan voor degenen die extra ondersteuning nodig hebben.

Duidelijke communicatie: Onze uitgebreide brochures leggen helder uit wat belangrijk is bij het huren van een sociale woning.

Checklist voor huurders: We verstrekken duidelijke lijsten met taken die moeten worden uitgevoerd bij woningintrede of -uittrede, zodat onze klanten alles rustig kunnen doornemen.

Klanttevredenheid na herstellingen: Om de tevredenheid van klanten na een herstelling effectief te meten, maken we gebruik van de Net Promoter Score (NPS). Dit is een systeem waarbij klanten via een eenvoudige online bevraging hun mening delen. De resultaten worden verwerkt tot één totaalscore, die ons inzicht geeft in de mate van klanttevredenheid en als benchmark kan dienen. Onze huidige NPS bedraagt +22. Daarnaast luisteren we actief naar onze klanten door mondeling na te vragen hoe we hun tevredenheid verder kunnen verbeteren.

Hulp bij betalingsproblemen: We ondersteunen klanten die moeite hebben om hun huur op tijd te betalen en hebben een begeleidingstraject voor hen. Over deze aanpak zijn de huurders unaniem zeer tevreden.

Afstemming bij specifieke activiteiten:

Door het jaar heen organiseren we verschillende **evenementen om specifiek de tevredenheid van onze klanten te meten** en te horen welke verbeterpunten zij hebben. Deze feedback gebruiken we om onze dienstverlening continu te verbeteren.

Hierna enkele beproefde recepten, georganiseerd in 2024, die we in de toekomst willen blijven **organiseren**, met het oog op continu afstemming van onze dienstverlening aan de behoeften van onze huurders.

23/08/2024

Onze huisbewaarders als hefboom naar meer tevreden huurders

Tijdens deze bijeenkomst bleek dat de contacten tussen burens vooral positief zijn, een compliment aan onze toegewijde **huisbewaarders**. Onze huisbewaarders spelen natuurlijk ook een grote rol in het stimuleren van spontane ontmoetingen en het vormen van een hechtere buurt. Door hun informele praatjes dragen ze sterk bij aan de huurderstevredenheid. Wij ondersteunen hun initiatieven graag door bijvoorbeeld koffie en taart aan te bieden tijdens ontmoetingen. De unaniem positieve feedback van onze huisbewaarders bevestigt dat deze informele aanpak werkt.

15/11/2024

Begrijpen onze huurders de huurprijsberekening?

Het is essentieel voor ons dat alle huurders helder inzicht hebben in hoe de **huurprijzen worden berekend**. We organiseren specifieke sessies waarin we alle communicatiedragers aan onze huurders voorleggen. Hierin wordt de begrijpelijkheid van onze communicatie onder de loep genomen en gaan we na of onze klanten de website voldoende gemakkelijk vinden. Onze inspanningen hebben geresulteerd in een NPS van 60. Als aanbeveling krijgen we de opdracht om enkele moeilijke woorden eenvoudiger te formuleren.

November 2024

Bereiken we met betalingsondersteuning het beoogde doel?

We bevragen onze huurders die moeite hebben met betaling. We willen nagaan wat ze binnen het proces minder goed begrijpen en we willen onze werkwijze nog beter uitleggen. Met een NPS van 63 blijkt de tevredenheid met onze betalingsondersteuning hoog. We ontvangen slechts weinig verbeterpunten.

Klachtenbeheer

Een goed werkende woonmaatschappij beschikt over een laagdrempelige **klachtenprocedure** en zet in op de correcte verwerking en behandeling van deze klachten. Zo is decretaal vastgelegd dat iedereen het recht heeft om kosteloos een klacht in te dienen bij een overheidsinstantie (waaronder ook de woonmaatschappijen). Tijdens de raad van bestuur van 22 juni 2023 werd het klachtenmanagementsysteem in een procedure goedgekeurd, volgens de richtlijnen uit het bestuursdecreet.

Een **klacht** wordt gedefinieerd als een expliciete uiting van ontevredenheid over de handelingen of de werking van de Thuisbouwer. Dit gaat dan bijvoorbeeld van een kandidaat-huurder die zich onheus behandeld voelt, tot een huurder die maanden heeft moeten wachten op een herstel.

Elke klacht wordt serieus genomen. Elke klacht is immers een kans en een bron van informatie om onze klantgerichte dienstverlening te kunnen verbeteren. In eerste instantie wordt de klacht gecapteerd en indien nodig wordt bijkomende toelichting over de omstandigheden gevraagd. Dit laat toe om de klacht grondig te **onderzoeken** en eerlijk te behandelen. Klachten zijn in vele gevallen ook gediend met een persoonlijke aanpak. We voeren, indien nodig geacht, een persoonlijk gesprek met de betrokkene. Soms kan men namelijk via een gesprek al tot een vergelijk komen. Vervolgens krijgt de betrokkene een gemotiveerd antwoord. Ook dit kan in een persoonlijk gesprek verder toegelicht worden.

Dagelijks worden wij via allerlei kanalen gecontacteerd met vragen, meldingen, herstellingen, etc. Dit valt zelden te definiëren als klachten in de zin van het bestuursdecreet, zoals blijkt uit onderstaande statistiek. Onderstaande gegevens zijn gebaseerd op de referentieperiode van 1 januari 2024 tot en met 31 december 2024:

Klachtenrapportage

Totaal aantal klachten	20
Waarvan eigenlijke klachten in de zin van het bestuursdecreet (klachten ten aanzien van de woonmaatschappij)	19
Aantal ontvankelijke klachten:	20
Aantal (deels) gegronde klachten	14
Aantal (deels) opgeloste klachten	11

Er werden ook 2 **verhaaldossiers** ingediend met betrekking tot ongegronde weigering van een woningaanbod, mede waardoor de huurpremie ingetrokken werd. In één geval betrof het een technisch probleem met het CIR, in het andere geval werd het verhaal gegronnd verklaard door Toezicht Wonen in Vlaanderen. Beide dossiers werden rechtgezet.



441 EUR

gemiddelde
huurprijs



21

volkstuintjes



47

woningen
ingehuurd



796

garages,
autostaanplaatsen
en carports



3.601

zonnepanelen



2.160

huurders



212
gemiddelde
EPC-waarde

2.355.000 EUR
investerings in nieuwbouwprojecten

1.073
kandidaat-huurders
op de wachtlijst



5.338
nieuwe
zoekopdrachten
op de website



2.358
woningen in
patrimonium



de Thuisbouwer

de Thuisbouwer

✉ info@dethuisbouwer.be
🌐 www.dethuisbouwer.be
☎ 052 470 471

📍 kantoor Hamme

Rozenhoed 1
9220 Hamme

📍 kantoor Zele

Acacialaan 49/w13
9240 Zele

☎ Telefonisch bereikbaar op

Ma: 13u30 - 15u30
Di: 9u - 12u & 13u30 - 18u00
Wo: 9u - 12u & 13u30 - 15u30
Do: 9u - 12u & 13u30 - 15u30
Vr: 9u - 12u & 13u30 - 15u30
Za: 9u - 12u

📍 De balie is open op

Ma: gesloten
Di: 13u30 - 18u > Zele
Wo: 9u - 12u > Hamme
Do: 9u - 12u > Zele
Vr: 9u - 12u > Hamme
Za: 9u - 12u > Hamme