

JAARVERSLAG

2023

Sint-Martens-Latem, Open Veld



WOONMAATSCHAPPIJ ERKEND DOOR WONEN
IN VLAANDEREN ONDER NR. 41600



Jaarverslag Dimensa Woonmaatschappij

96^e BOEKJAAR

Gewestelijke Bouwmaatschappij tot nut van het algemeen

Onderworpen aan de Huisvestingscode

Burgerlijke vennootschap die de vorm van een coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid en sociaal oogmerk heeft aangenomen.

Register der Burgerlijke Vennootschappen Gent, nr. 11

Aangenomen door de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting op 1 december 1927 (416)

Aangenomen door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij op 19 maart 1991 (416)

Maatschappelijke zetel: Ravensteinstraat 12, 9000 Gent

Gesticht te Gent op 3 januari 1928
Belgisch Staatsblad 20 januari 1928 onder nummer 827

Laatste wijziging der statuten op 30 mei 2023
Belgisch Staatsblad van 14 juni 2023 onder nummer 23356070

Colofon

Dimensa Woonmaatschappij bv

Ravensteinstraat 12

9000 Gent

09 223 50 45

www.dimensa.be

info@dimensa.be

Vormgeving: Anne Van Hootegem

Druk en realisatie: www.drukdemeyer.be

Inhoudstafel

Bestuursorgaan	4	Deel 3: Huur	27
Dank	4	Patrimonium	27
Mandaten	4	Ingehuurde woningen	40
Deel 1: Algemeen	5	Kandidatenwerking	42
Woonmaatschappij	5	Bewonerswerking	43
Een nieuwe naam: Dimensa	6	Huurachterstallen	44
Algemeen Beleid	8	Huurwaarborgen	45
Dienst Patrimonium	8	Onderhoud en herstellingen	45
Dienst Klantenwerking	9		
Ondersteunende diensten	11	Deel 4: Koop	47
Leegstand	12	Verkopen	47
Werking Auditcomité	13	Wederinkopen	50
ESG-doelstellingen	13	Vroegtijdige verkopen/verhuringen & geïnde boetes	50
Deel 2: Projecten	15	Leningen	51
Bouwwerken	15	Aantal kandidaten per gemeente	52
Nieuwbouw huur	15	Profiel van de kopers	53
Renovaties huur	18	Resultaten tevredenheidsmeting	54
Nieuwbouw koop	20		
Projectwerking	22	Bijlage 1: Klachtenrapportage	55
Innovatie, kwaliteit en duurzaamheid	23	Bijlage 2: Vorming medewerkers	57
Gronden	24	Balans en resultatenrekening na winstverdeling	61
		Verslag van het Bestuursorgaan	69
		Verslag van de commissaris	72

Bestuursorgaan

VOORZITTER Louis Vervloet

ONDERVOORZITTER Mario Pauwels

BESTUURDERS Mireille Buyck
Hilde De Graeve
Annemie De Gussem
Luc De Meyer
Davine De Ronne
Marc De Schrijver
Frank De Vis
Natasja De Vos
Peggy Demoor
Bruno Dhaenens
Michiel Geers
Nathalie Lambrecht
Guido Mortier
Sven Roegiers
Eva Rombaut
Janine Stadeus
Emmanuel Van Daele
Marleen Van De Populiere
Isabelle Van De Steene
Daniël Verbeken
Jean-Benoît Verhaegen
Wilfried Verspeeten

COMMISSARIS-REVISOR EY bedrijfsrevisoren BV
Lieve Cornelis, vaste vertegenwoordiger van BVBA Cornelis (B00653) (bedrijfsrevisor)
Pauline van Pottelsberghelaan 12,
9051 Gent/Sint-Denijs-Westrem, België
Lidmaatschapsnummer: A01539

DIRECTIE Hans Heyse,
algemeen directeur

Guido Lenaert,
senior directeur

Dank

Het realiseren van een dergelijk mooi jaarresultaat is enkel maar mogelijk dankzij de steun, het vertrouwen en de inzet van velen.

We willen dan ook de medewerkers, de directie en de leden van het Bestuursorgaan en het Auditcomité van harte danken voor de geleverde prestaties, hun inzet en hun enthousiasme.

Onze dank gaat ook uit naar de gemeentebesturen, de leden van de verschillende administratieve en bestuurlijke diensten en de sociale organisaties waarmee we samenwerken.

Mandaten

Op 1 december 2023 eindigt het mandaat van de heer Rutger De Reu.

Deel 1: Algemeen

In 2021 besliste de Vlaamse Regering dat er per stad of gemeente maar één maatschappij meer mag zijn die sociale woningen bouwt, verhuurt en verkoopt: de woonmaatschappij.

Die beslissing was voor de Raden van Bestuur van Habitare+, Kleine Landeigendom Het Volk en Volkshaard het signaal om de fusiegesprekken op te starten. Op 15 december 2021 volgde een intentie tot fusie. Op 30 juni 2022 werd de juridische fusie officieel bekrachtigd.

De fusie van de drie maatschappijen gebeurde via een overname van Habitare+ en KLE Het Volk door Volkshaard en ging voorlopig onder die laatste naam verder.

Maar daar stopte de transitie niet. In 2023 ging niet alleen de praktische fusie van deze huisvestingsmaatschappijen verder, maar kantelden ook de SVK's (sociale verhuurkantoren) uit ons werkingsgebied in. We vormden ons om tot woonmaatschappij, mét een nieuwe naam: Dimensa.

Woonmaatschappij

Erkenning tot woonmaatschappij & inkanteling SVK Leie en Schelde

In de eerste maand van 2023 stond de verdere voorbereiding van onze erkenningsaanvraag tot woonmaatschappij centraal. Die werd uiteindelijk ingediend op 17 februari 2023.

Op **dinsdag 30 mei 2023** werd de omvorming van Volkshaard naar Dimensa Woonmaatschappij bekrachtigd in een Buitengewone Algemene Vergadering. Sindsdien zijn we dus **officieel erkend** als woonmaatschappij voor de regio 'Gent-Zuid'.

Op datzelfde moment kantelde ook het sociaal verhuurkantoor SVK Leie en Schelde in in onze organisatie – inclusief 7 personeelsleden – en namen we de contracten van RSVK Waregem in ons werkingsgebied over. Op 1 juli 2023 kwamen ook de huurcontracten van SVK OCMW Destelbergen, SVK Domus Donza en SVK Meetjesland in ons werkingsgebied over.

Werkingsgebied & overdracht patrimonium

Het werkingsgebied van onze woonmaatschappij bestaat uit **11 steden en gemeenten**: Aalter, Deinze, De Pinte, Destelbergen, Gavere, Lievegem, Melle, Merelbeke, Nazareth, Sint-Martens-Latem en Zulte.

Momenteel zijn we echter ook nog actief in Eeklo, Evergem, Gent, Kaprijke, Lochristi, Maldegem, Oosterzele, Sint-Laureins en Wachtebeke. Dit zal zo blijven tot de overdracht van ons patrimonium aan de woonmaatschappijen uit deze werkingsgebieden is afgerond. In 2023 werden de gesprekken hierover opgestart.

In elk werkingsgebied moeten alle bestaande woonactoren immers samengaan, volgens een welbepaald stappenplan, vastgelegd door de minister.

- 1 Vooreerst moet een fusie nagestreefd worden. Dit is uiteraard enkel mogelijk voor woonactoren die in hetzelfde werkingsgebied actief zijn.
- 2 Waar een fusie niet mogelijk is, moet onderzocht worden in welke mate de bestaande vennootschappen gesplitst kunnen worden. Het beleid gaat ervan uit dat bepaalde woningen worden overgedragen naar een andere vennootschap, in ruil voor aandelen. Hiervoor zijn echter geen bestuursmandaten voorzien.
- 3 Als fusie of splitsing niet gerealiseerd kunnen worden, zal het patrimonium verkocht moeten worden aan de actieve woonmaatschappij in het werkingsgebied. Dit kan via onderhandelingen. Als er geen akkoord bereikt wordt over de prijs, moet er een aanvraag ingediend worden bij de minister, die de prijs zal bepalen. Elke opbrengst uit deze verkopen moet sowieso opnieuw geïnvesteerd worden in sociale nieuwbouw- of renovatieprojecten, binnen de 5 jaar.

Tot aan de overdracht van het patrimonium buiten ons werkingsgebied zullen we blijven instaan voor het beheer van meer dan 7.100 woongelegenheden (eigen woningen + ingehuurde woningen).

De personeelsploeg van Dimensa bestaat uit 102 vaste en tijdelijke medewerkers en zit voorlopig verdeeld over vier kantoorlocaties: twee in Gent, één in Deinze en één Merelbeke. We zijn echter wel actief op zoek naar een nieuwe locatie binnen ons nieuwe werkingsgebied.

Gevolgen voor huurders en kopers?

De afgelopen twee jaar merkten we een zekere ongerustheid bij onze (kandidaat-)huurders en (kandidaat-)kopers, omwille van de fusie en omvorming tot woonmaatschappij. Dit zal echter **geen invloed hebben op de woonsituatie van de huurders**. De lopende huurcontracten worden voor iedereen gewoon verder gezet. Ook de woningen die niet in ons nieuwe werkingsgebied liggen, zullen we als een goede huisvader verder blijven onderhouden.

De fusie en de omvorming tot woonmaatschappij zullen op termijn zelfs heel wat voordelen hebben voor zowel de huidige als de toekomstige (kandidaat-)huurders en (kandidaat-)kopers.

Zo zal een huurder zich bijvoorbeeld maar één keer moeten inschrijven, wat het administratief veel eenvoudiger maakt. Bovendien zullen we ook veel bereikbaarder zijn: er zal slechts één aanspreekpunt zijn bij vragen en problemen rond sociaal wonen, dicht bij huis.

Ook op het vlak van kennis zullen we onze krachten bundelen, waardoor onze maatschappij veel efficiënter zal werken. Dit alles zal de dienstverlening alleen maar ten goede komen. Denk maar aan snellere renovaties, meer nieuwe woningen, meer mogelijkheden voor bewonersparticipatie, ...

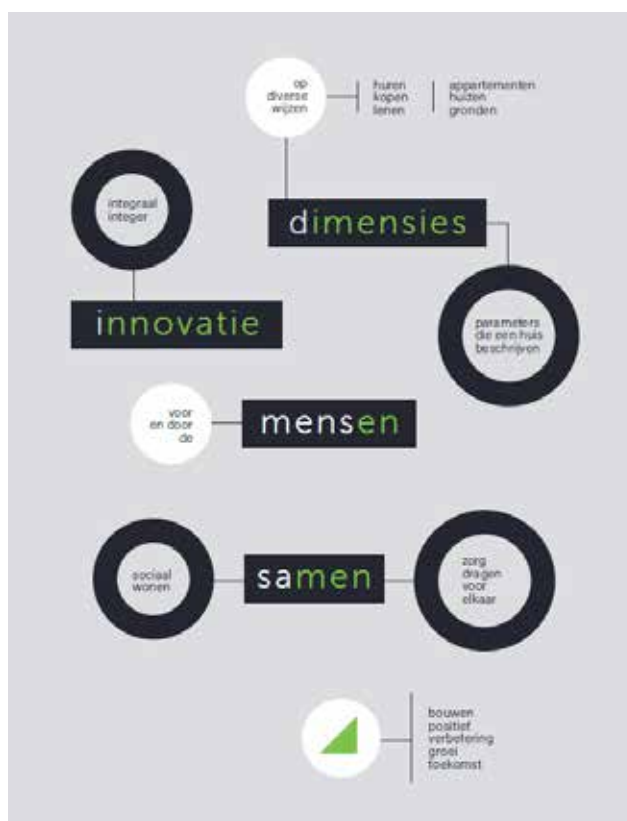
Een nieuwe naam: Dimensa

De omvorming tot woonmaatschappij betekende voor Volkshaard een nieuwe start. Onvermijdelijk hoorde daar ook een nieuwe naam bij. In oktober 2022 werd al een externe partner gecontacteerd om een aantal voorstellen uit te werken. In december 2022 kwam de werkgroep tot een gedragen voorstel: Dimensa Woonmaatschappij.

In januari 2023 werd deze naam goedgekeurd in het Orgaan van Dagelijks Bestuur. Aansluitend werd deze beslissing bekrachtigd door het Bestuursorgaan. Sinds de omvorming tot woonmaatschappij op 30 mei 2023 wordt de naam ook officieel gebruikt, inclusief nieuw logo en nieuwe huisstijl.



Synthese



Onze bouwstenen

De naam 'Dimensa' verwijst enerzijds naar de dimensies of parameters die een huis beschrijven. Dit 'huis' komt ook terug in ons logo en geeft de 'mens' als het ware een dak boven zijn hoofd. **De mens staat centraal in onze naam én in alles wat we doen.**

We bieden zowel sociale huurwoningen als koopwoningen aan. Sociale woonmaatschappij Dimensa bouwt, renoveert, onderhoudt, verhuurt en verkoopt woningen en appartementen aan mensen met een bescheiden inkomen. We zijn actief in 20 gemeenten van het arrondissement Gent-Eeklo. Vanaf nu zijn we hét aanspreekpunt voor het integrale aanbod van sociaal wonen in ons werkingsgebied.

Kernopdracht

Onze kernopdracht is het aanbieden van duurzame, kwalitatieve woningen aan mensen met een bescheiden inkomen. **We richten ons op alle sociale doelgroepen met woonnoden en helpen hen bij het creëren van een thuis.** Op die manier dragen we ons steentje bij tot het recht op menswaardig wonen in eigen streek, zoals ook in de Vlaamse Wooncode staat.

De groene pijl of de 'schouw' van het huis in ons logo staat symbool voor duurzaamheid, voor onze positieve blik op de toekomst en voor de groei en verbetering die we nastreven.

Aanpak

De kwaliteit van onze woningen bepaalt voor een groot deel het woonplezier van onze bewoners, dus maken we een **bewuste keuze voor duurzame materialen en innovatieve concepten**. Daarnaast beseffen we ook het belang van goede samenwerkingen, zowel intern als extern. Constructieve samenwerkingen met de steden en gemeenten in ons werkingsgebied, OCMW's en andere welzijnsactoren zorgen voor een nog betere dienstverlening.

Samen dragen we zorg voor onze bewoners.

D-i-mens-a

D De 'd' verwijst naar de **duurzaamheid**, die als een rode draad door onze organisatie loopt. We zetten in op duurzaam bouwen en duurzaam onderhouden, maar ook op een duurzaam financieel beleid en duurzame relaties met anderen.

I De 'i' verwijst in de eerste plaats naar **innovatie**: we zoeken naar vernieuwende oplossingen voor een groter en kwaliteitsvoller woonaanbod.

De 'i' verwijst ook naar '**integraal**', want we zorgen voor het volledige aanbod van sociaal wonen in onze regio. We zijn het aanspreekpunt voor zowel huurwoningen als koopwoningen.

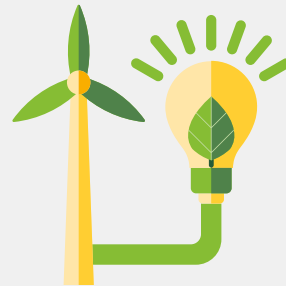
Daarnaast zijn we ook '**integer**': we vinden betrouwbaarheid heel belangrijk.

Mens Helemaal centraal in onze naam – en in alles wat we doen – staat de **mens**. Dimensa is er voor de mensen die het nodig hebben. Want dat is en blijft onze kernopdracht: het aanbieden van kwalitatieve woningen aan mensen met een bescheiden inkomen.

Sa We werken hiervoor natuurlijk niet alleen, maar **samen**. Samen met onze stakeholders, zoals gemeenten en OCMW's. Maar ook samen met alle collega's van de nieuwe woonmaatschappij. Omdat we onze krachten bundelen, zullen we in de toekomst efficiënter kunnen werken.



DUURZAAMHEID



INNOVATIE



MENS

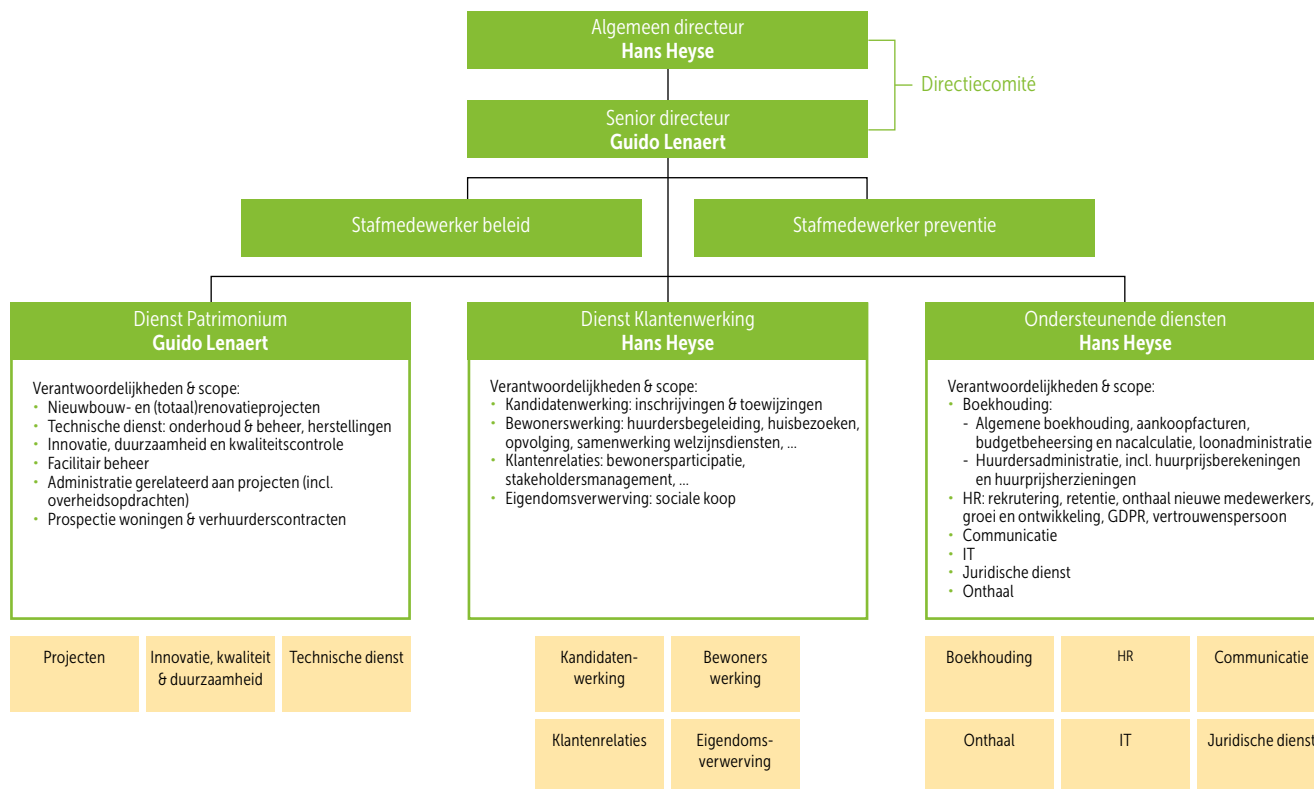


SAMEN

Algemeen Beleid

Door de fusie werd in 2022 een volledig nieuw organogram uitgetekend, die als basis voor de nieuwe organisatie dient. Daarin kreeg ook de werking van de sociale verhuurkantoren - die in 2023 inkantelden - een plaats.

Een nieuw strategisch beleidsplan zal in 2024 uitgerold worden.



Dienst Patrimonium

Projecten

De verantwoordelijkheid van de Dienst Projecten bestaat uit het opstarten en opvolgen van nieuwbouw- en (totaal)renovatieprojecten (cf. Deel 2: Projecten - Projectwerking).

In 2022 werd reeds een nieuwe structuur voor deze dienst uitgewerkt, waarbij de projectleiders een bepaalde regio toebedeeld kregen. In deze gemeenten zijn ze van begin (lees: van bij de opmaak van ontwerpen) tot einde verantwoordelijk voor de projecten. In 2023 werden de lopende werven van de projectleiders aan elkaar overgedragen volgens deze regioverdeling, om de continuïteit te verzekeren.

Wijzigende woningkwaliteitsnormen

Het toekomstige Vlaams beleid is er op gericht om tegen 2050 alle woongelegenheden over een EPC-label A te laten beschikken. Om dit te bewerkstelligen werd destijds het EPC toegevoegd aan de minimale woningkwaliteitseisen uit de Vlaamse Wooncode en werd hieraan een verstrengingspad gekoppeld met tussendoelen tot 2050.

De Vlaamse Regering actualiseerde het Vlaamse Energie- en Klimaatplan op 12 mei 2023. Hierin staat een aangescherpt EPC-labelpad voor alle Vlaamse woningen.

Om aan voornoemd – voor sociaal wonen verstrengd – EPC-tijdspad tegemoet te komen, zal de renovatiestrategie eruit bestaan om voorrang te geven aan de slechtste labels (E- en F-labels) en deze meteen te renoveren naar een A-label, al dan niet met blijvende bewoning. Hierbij zal er in studiefase een individuele afweging gemaakt worden per (deel van een) wijk tussen renovatie of vervangingsbouw, al dan niet met verdichting.

Impact nieuw decreet m.b.t. woonreservegebieden

Op 24 mei 2023 keurde het Vlaams Parlement het decreet woonreservegebieden goed. Dit decreet wijzigt de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening. De regeling over woonuitbreidingsgebieden die tot hertoe van toepassing was, werd opgeheven. De nieuwe regeling trad in werking op 7 juli 2023.

Deze regeling heeft i.c. een enorme impact op het ontwikkelingspotentieel van sociale huisvesting. Er is geen uitzondering meer voorzien voor gronden van woonmaatschappijen (WM) in woonuitbreidingsgebied. Dit principe maakt dat deze gronden moeilijker aansnijdbaar zijn geworden voor woonmaatschappijen.

Betreffend decreet plaatst namelijk een “stolp” op de onbebouwde delen van woonreservegebieden, waardoor de ontwikkelingsmogelijkheden van deze gebieden onzeker zijn. Er kunnen voortaan slechts vergunningen verleend worden nadat een gebied (of een deel ervan) door de gemeenteraad is vrijgegeven, via een vastgelegde procedure.

Innovatie, kwaliteit en duurzaamheid

Met de vorming van de woonmaatschappij werd in 2023 beslist om binnen Dimensa ook vol in te zetten op **innovatieve duurzame projecten**. Zo werd de dienst “innovatie, kwaliteit en duurzaamheid” – binnen de Afdeling Patrimonium – geboren.

Vertrekkend van vernieuwende samenwerkingen, technieken, bouwmethodes en woonconcepten wil Dimensa een antwoord bieden op de uitdagingen waarvoor het zowel op heden als in de toekomst zal komen te staan. Het einddoel is om op hoog tempo betaalbare, duurzame, toekomstbestendige wooneenheden te ontwikkelen. Dit als combinatie van nieuwbouw, vervangingsbouw en renovatie, waarbij ook in het ruimere plaatje gestreefd wordt naar het creëren van klimaatadaptatieve wijken.

Door middel van enkele proefprojecten – waarbij steeds doordacht wordt ingezet op enkele specifieke innovatieve thema’s – wil Dimensa als “frontrunner” de nodige kennis opbouwen om de “good practices” mee te nemen naar volgende projecten. Zo moeten we geleidelijk aan tot een duurzaam en betaalbaar woonmodel komen. Hierbij willen we onder andere samenwerkingen aangaan met steden en gemeenten, overheden, kennisinstellingen en collega-woonmaatschappijen.

In 2023 werden de eerste proefprojecten opgestart (cf. Deel 2: Projecten – Innovatie, kwaliteit en duurzaamheid). De resultaten daarvan worden verwacht in 2024.

Technische Dienst

De Technische Dienst staat nog steeds in voor **het onderhoud, het facilitair beheer en de herstellingen van ons patrimonium**. De onderhoudsploeg nam in de loop van 2023 ook de herstellingen in ingehuurde woningen (vroegere SVK-woningen) mee op in haar planning.

Naast het beheer van het patrimonium, blijft de Technische Dienst ook verantwoordelijk voor de opmaak van plaatsbeschrijvingen, EPC-attesten en het magazijnbeheer.

Prospectie ingehuurde woningen

Sinds de inkanteling van SVK Leie en Schelde zijn binnen de Dienst Patrimonium ook **prospectors** aan de slag. Zij zijn verantwoordelijk voor het aanbrengen van **nieuwe ingehuurde woningen**, maar onderzoeken ook **nieuwe grondposities**. Ze verzorgen bijvoorbeeld de contacten met kandidaat-verhuurders, bezichtigen ze de voorgestelde panden en voeren ze onderhandelingen met de eigenaar over de contractvoorwaarden.

Daarnaast verzorgen zij ook haalbaarheidsstudies rond aangeboden gronden, in overleg met de gemeentebesturen.

Dienst Klantenwerking

Kandidaten- en bewonerswerking (Sociale Dienst)

Binnen de Sociale Dienst dienden er administratief nog heel wat zaken op orde worden gezet, als gevolg van de fusie tussen Volkshaard en Habitare+ in 2022. Hiervoor werden de nodige aanpassingen gedaan in ons softwareprogramma **Sociopack**.

Vanaf juni kwamen daar ook de vroegere SVK-dossiers bij. De medewerkers van SVK Leie en Schelde kantelden in in de werking, en de dossiers van de andere SVK’s (Deinze, Destelbergen, Meetjesland, Zulte) werden overgedragen. Onvermijdelijk bracht dit ook heel wat extra administratief werk met zich mee.

Door de inkanteling van SVK Leie en Schelde werd ook een nieuwe organisatiestructuur voor de Sociale Dienst uitgetekend. Het overkoepelende diensthoofd blijft de kandidatenwerking aansturen, maar voor de bewonerswerking werd intern een celverantwoordelijke aangesteld.

Nadat in 2022 de ambitie werd uitgesproken om in elk van de 11 steden en gemeenten uit ons werkingsgebied fysiek aanwezig te zijn, werden in 2023 onze zitdagen op locatie verder uitgebreid. In elke gemeente is een medewerker van Dimensa minstens één keer per maand fysiek aanwezig, meestal in het Sociaal Huis. De opkomst naar deze zitdagen wordt periodiek geëvalueerd en bijgestuurd waar nodig.

In de tweede helft van het jaar werd de focus gelegd op de oprichting van de toewijzingsraad en de opmaak van het nieuwe huishoudelijk reglement en toewijzingsreglement (cf. Deel 3 – Huur – Kandidatenwerking). Dit zal in 2024 verder uitgerold worden, bij de opstart van het centraal inschrijvingsregister.

| Kandidatenwerking

In de eerste helft van 2023 werden door de kandidatenwerking alvast de nodige voorbereidingen getroffen voor het centraal inschrijvingsregister (CIR), dat op 1 oktober 2023 gelanceerd zou worden. Het gaat om een online loket voor alle inschrijvingen voor een sociale woning, dat beheerd wordt door het agentschap Wonen-in-Vlaanderen.

Uiteindelijk werd de lancering nogmaals uitgesteld – naar 1 januari 2024, maar moesten we wel rekening houden met een freezeperiode vanaf 17 november 2023. Vanaf dat moment mochten we geen nieuwe inschrijvingen meer doen in onze lokale software. Ook aanpassingen van dossiers of toewijzingen waren onmogelijk in Sociopack. Uiteraard bracht dit opnieuw heel wat extra administratie met zich mee.

De backoffice van het centraal inschrijvingsregister zal vanaf half januari 2024 beschikbaar zijn voor de woonmaatschappijen. Half maart 2024 zou het CIR volledig live moeten gaan.

| Bewonerswerking

Op 1 januari 2023 werden door de Vlaamse Regering twee nieuwe huurdersverplichtingen ingevoerd, die gecontroleerd moeten worden door onze bewonerswerking:

- Huurders moeten twee jaar na de start van het huurcontract aantonen dat ze voldoende Nederlands kunnen (niveau A2).
- Huurders tussen 18 en 65 jaar die niet studeren of werken, moeten verplicht ingeschreven zijn bij VDAB.

Daarnaast zorgde de inkanteling van de huurbegleiters van SVK Leie en Schelde voor een herschikking in de regioverdeling van onze wooncoördinatoren.

2023 was ook het jaar waarin onze woonmaatschappij uitvoerig werd geconfronteerd met krakers en de bijbehorende problematiek. Meerdere panden die klaar stonden om te verhuren werden vlak voor de verhuur gekraakt, waardoor wij deze niet in gebruik konden nemen. Met alle gevolgen van dien:

- lagere huurinkomsten doordat we de panden niet in gebruik konden nemen,
- extra kosten door herstellingen die we na de uithuiszettingen moesten uitvoeren, gezien vele panden in zeer slechte staat werden achtergelaten,

→ extra kosten vanwege de inschakeling van deurwaarder en advocaten,

→ daarbovenop is er een zekere imagoschade voor onze woonmaatschappij.

Omwille van al deze redenen hebben wij onze interne werking aangepast en werd de celverantwoordelijke van de bewonerswerking ook aangesteld als kraakcoördinator. Hierdoor kunnen wij sneller inspelen op meldingen van kraken en kunnen wij eveneens de lokale politiek en vooral ook onze bewoners informeren.

Klantenrelaties

Binnen de Dienst Klantenwerking werd in 2023 een vacature gelanceerd voor een '**diensthooft klantenrelaties**'. Deze persoon is verantwoordelijk voor het ontwikkelen en implementeren van strategieën en systemen om de kwaliteit van onze dienstverlening te optimaliseren en de tevredenheid van al onze klanten te verhogen.

Dit zal zich intern vertalen in een doorgedreven klantenservice in alle afdelingen en extern in de uitbouw van een breed netwerk van stakeholders (huurders, toekomstige huurders, (kandidaat-)kopers, welzijnsactoren, steden en gemeenten, OCMW's en bovenlokale overheden).

De vacature werd op 1 december 2023 ingevuld en zal dus verder vorm krijgen in 2024.

Eigendomsverwerving

Onder eigendomsverwerving vallen de activiteiten die voor de fusie door Kleine Landeigendom Het Volk opgenomen werden.

We bleven ook in 2023 volop inzetten op het bouwen van betaalbare **sociale koopwoningen**, bestemd voor mensen met een bescheiden inkomen. Een analyse van onze kandidaat-kopers bevestigt deze strategie: onze kopers bevinden zich in de laagste inkomstenquintielen (cf. Deel 4 – Koop – Profiel van de kopers).

Ook op het vlak van sociale leningen bleven we tot de koplopers behoren, met maar liefst 97 afgewerkte dossiers in 2023, goed voor een bedrag van 24.281.168 euro. Helaas vernamen wij, in september 2023, dat wij niet meer erkend worden als kredietbemiddelaar voor de Vlaamse Woonlening en kunnen we onze mooie cijfers van de afgelopen jaren niet verderzetten. Dimensa woonmaatschappij is enkel nog erkend als facilitator rond kredietbemiddeling.

De twee medewerkers die hier verantwoordelijk voor waren binnen Dimensa, kregen een andere functie binnen onze maatschappij

Ondersteunende diensten

Boekhouding

De boekhouding is een apart luik binnen de 'ondersteunende diensten' en spitst zich vooral toe op **algemene boekhouding, aankoopfacturen, huurachterstallen, huurlasten** en dergelijke. We merken dat het opvolgen van huurachterstallen en huurwaarborgen een steeds nauwere opvolging nodig heeft, gezien er steeds meer huurders zijn met betalingsproblemen (cf. Deel 3 – Huur – Huurachterstallen en Huurwaarborgen).

De boekhouding van de SVK-werking wordt nog steeds apart opgevolgd. Er werd hiervoor één medewerker verantwoordelijk gesteld. Sinds november werkt ook een gekwalificeerd student mee aan de verwerking van deze boekhouding.

De mogelijkheden voor een diepgaandere financiële planning en controlling werden in 2023 verder verkend. Het is de bedoeling dat hier de komende jaren verder op ingezet zal worden.

In dit jaarverslag kunnen we nog geen melding maken van representatieve liquiditeits- en solvabiliteitsratio's, gezien een vergelijking met voorgaande jaren nog niet mogelijk is door de fusie en inkanteling. We zullen deze volgend jaar opnieuw opnemen in ons jaarverslag.

HR

Op het vlak van human resources werden ook in 2023 de nodige stappen gezet. Door de fusie en onze omvorming tot woonmaatschappij moesten een aantal policies aangemaakt of aangepast worden en werd ook het **arbeidsreglement herwerkt**.

| Personeelsbezetting

Daarnaast kwamen er in 2023 opnieuw een groot aantal nieuwe medewerkers in dienst. Dimensa telde in 2023 **102,7 VTE** waarvan 52,3 VTE mannen en 50,4 VTE vrouwen.

In 2023 hebben 4,4 VTE personeelsleden de organisatie verlaten en mochten we eveneens 19,4 VTE personeelsleden verwelkomen. 3 medewerkers gingen aan de slag met een contract van bepaalde duur, 16 medewerkers kregen een contract van onbepaalde duur. De andere 2 personen kregen een vervangingscontract.

| Opleidingen

We bieden een ruim scala aan opleidingen aan aan onze medewerkers. Een overzicht van alle gevolgde opleidingen wordt als bijlage toegevoegd aan dit jaarverslag (cf. bijlage 2).

PARTICIPATIEGRAAD

Deze indicator geeft de verhouding van het aantal personeelsleden dat aan minstens één vormingsac-

tiviteit heeft deelgenomen dat jaar ten opzichte van het totaal aantal personeelsleden dat op 31 december van dat betreffende jaar in dienst was.

De participatiegraad toont aan hoe de deelname over de personeelsleden gespreid is en of elke medewerker de mogelijkheid heeft gekregen om aan één of meerdere vormingsactiviteiten deel te nemen.

De participatiegraad bedroeg in 2023 **100%**. Dit is een verdubbeling in vergelijking met het percentage van 55,21 % in 2022. Zowel voor de functiecategorieën bedienden, arbeiders als poetspersoneel werden aan de hand van onder meer een personeelsvergadering en een conciërgedag alle medewerkers uitgenodigd om minstens aan één activiteit van VTO (Vorming, Training en Opleiding) te participeren.

DUUR

De duur van de vorming, training en opleiding (VTO) geeft de verhouding weer van het totaal aantal uren dat besteed werd aan vorming ten opzichte van het totaal te presteren arbeidsuren in datzelfde jaar.

Het geeft een indicatie van de intensiteit van de door de personeelsleden geleverde inspanningen met betrekking tot vorming ten opzichte van het totaal aantal gepresteerde arbeidsuren.

In 2023 bedroeg het aantal uren besteed aan VTO 955 uren. Ten opzichte van een totaal van 131.447 geleverde arbeidsuren, geeft dit een verhouding van 0,73%. Dit is een lichte stijging in vergelijking met 2022.

| GDPR

Omdat we werken met heel wat gevoelige informatie, werd ook in 2023 verder ingezet op de **sensibilisering** van onze medewerkers op het gebied van GDPR (gegevensbescherming van persoonsgegevens). Er werden ook nieuwe protocollen uitgewerkt met externe partners.

Daarnaast werd er – in samenwerking met onze functionaris gegevensbescherming – een gegevensbeschermingseffectbeoordeling (GEB) uitgevoerd. Dat is een instrument om vooraf de privacyrisico's van een gegevensverwerking in kaart te brengen en om maatregelen te kunnen nemen om de risico's te verkleinen.

Communicatie



Een nieuwe naam brengt onvermijdelijk heel wat veranderingen op het vlak van communicatie teweeg. Zo rolden we vanaf juni 2023 een volledig nieuwe huisstijl – met bijpassend logo – uit.

In samenwerking met een externe partner werd ook een nieuwe website gelanceerd: **www.dimensa.be**. Deze kreeg een update qua inhoud en vormgeving, zonder daarbij de klantvriendelijkheid uit het oog te verliezen. Zo is het nog steeds mogelijk voor huurders om via de website technische meldingen door te geven of een afspraak voor een zitdag van de Sociale Dienst te maken. Kandidaat-huurders kunnen ook nog steeds het patrimonium in ons (nieuwe) werkingsgebied bekijken, inclusief foto's van de projecten.

De nieuwe naam en huisstijl zorgden er ook voor dat in de eerste helft van 2023 de laatste twee edities van 'VOLuit' verschenen. Onze huurderskrant onderging eveneens een metamorfose volgens de nieuwe huisstijl én kreeg een nieuwe naam: Divers. Divers verscheen al twee keer in 2023 en wordt ook verstuurd naar de verhuurders en huurders van ingehuurde woningen (vroegere SVK-woningen).

Uiteraard bleven we ook inzetten op: nieuwsbrieven naar huurders in het kader van projecten, persberichten, ...

Onthaal

Op het vlak van onthaal werd in 2023 een **nieuw telefonesysteem** uitgerold, waarbij gewerkt wordt met een keuzemenu. Dit moet niet alleen de onthaalmedewerkers ontlasten, maar moet het ook voor de (kandidaat-) huurders en (kandidaat-)kopers eenvoudiger maken om onmiddellijk de juiste dienst te bereiken.

Daarnaast werd in 2023 ook geëxperimenteerd met digitale postverwerking. We lanceerden een proefproject waarbij brieven opgeladen worden via een online platform, om vervolgens afgedrukt en verstuurd te worden door een externe partner. Dit zal in 2024 verder bekeken worden.

IT

Op het vlak van IT werd in 2023 verder ingezet op de uitrol van **Sharepoint** binnen onze organisatie. We lieten ons hiervoor begeleiden door POLIS (Provinciale Ondersteuning voor Lokale Instanties). Het doel is om uiteindelijk zo efficiënt en veilig mogelijk documenten met elkaar te delen en hieraan samen te werken.

In de eerste helft van 2023 werden de eerste stappen gezet om een generieke structuur voor onze Sharepoint-omgeving vast te leggen. Omwille van enkele vragen rond privacy, werd het project daarna tijdelijk stilgelegd.

In 2024 zal het project opnieuw verdergezet worden. De generieke structuur zal afgewerkt worden, om daarna de Sharepoint-pagina's per dienst uit te werken. Er zal ook een intranet ontwikkeld worden.

Leegstand

Elk jaar ontvangen wij ook heel wat vragen over de leegstand van ons patrimonium. Het is immers mogelijk dat er – ondanks de lange wachtlijsten – woningen van Dimensa leegstaan. We onderscheiden hierbij twee soorten leegstand:

Structurele leegstand

We spreken over 'structurele leegstand' als woningen langdurig leegstaan omwille van grondige renovatiewerken in een grootschalig project.

Eind 2023 stonden 176 woningen structureel leeg, als gevolg van enkele grootschalige renovatieprojecten (cf. Projectwerking – pagina 22). We verwachten hiervan de oplevering in 2024.

Daarnaast stonden ook zo'n 100-tal onverhuurbare woningen leeg in afwachting van verkoop of sloop.

Frictieleegstand

We spreken over 'frictieleegstand' als het gaat om tijdelijke leegstand tussen twee verhuringen in.

Enkele mogelijke oorzaken:

| Verhuus van een huurder

Als een huurder verhuist, gaat onze Sociale Dienst op zoek naar een nieuwe huurder. Dit vraagt de nodige tijd. Er moet veel gebeuren: het onderzoek van de wachtlijst, de toewijzing, bezichtiging, aanvaarding door de kandidaten, contractopmaak, sleutelafgifte, ... Het is niet eenvoudig om dit allemaal geregeld te krijgen in de (verkorte) opzegperiode van de vertrekkende huurder.

| Overlijden van een huurder

Als de laatste overblijvende huurder overlijdt, stopt de huurovereenkomst automatisch. Dit gebeurt op het einde van de tweede maand na het overlijden. Terwijl de Sociale Dienst een nieuwe huurder zoekt, staat de woning leeg.

| Weigering van toewijzing

Er zijn ook heel wat kandidaat-huurders die een toewijzing weigeren. Als dat gebeurt, moet de Sociale Dienst het proces opnieuw in gang zetten. Dat zorgt voor een langere leegstandsperiode.

| Kleinere herstellingswerken

Een woning kan ook leegstaan omdat onze Technische Dienst herstellingswerken moet uitvoeren. Denk maar aan een nieuw terras of zelfs een nieuwe keuken.

Eind 2023 stonden 305 woningen leeg in afwachting van een toewijzing door de Sociale Dienst, terwijl 201 woningen leeg stonden in afwachting van herstellingswerken.

Werking Auditcomité

Het Auditcomité kwam in 2023 twee keer samen, op 30 maart en 13 november. Volgende zaken werden besproken:

Omvorming tot woonmaatschappij

Het Auditcomité werd op de hoogte gebracht van het transitieproces van sociale huisvestingsmaatschappij naar woonmaatschappij. Er werd daarbij onder andere gereflecteerd over de inkanteling (of overname van huurcontracten) van de sociale verhuurkantoren.

Opstelling auditcharter

Er werd een voorstel van auditcharter opgesteld en goedgekeurd. Dit is een aanvulling en concrete uitwerking van de artikelen uit de statuten en uit het intern reglement van de woonmaatschappij die betrekking hebben op het Auditcomité. Onder andere de rol en de werking van het Auditcomité werden hierin opgenomen.

Klokkenluidersregeling

Tegen 17/12/2023 moesten ondernemingen een klokkenluidersprocedure uitwerken. Er moest een intern meldkanaal voorzien worden voor allerlei soorten fraude. Het Auditcomité boog zich over het voorstel van procedure en deed de nodige aanbevelingen inzake de opmaak en inwerkingtreding van deze regeling.

Opdracht voor vastleggen nieuwe strategie + risicoanalyse

In 2024 zal een nieuw beleidsplan worden opgesteld, met bijhorende risicoanalyse. De timing hiervoor werd besproken met het Auditcomité. In functie van de opgemaakte risicoanalyse zullen in 2024 nieuwe agendapunten worden opgesteld voor het Auditcomité.

Rapportering woningkenmerken

Er werd bij de dienst projecten een geactualiseerde versie opgevraagd van de scorecard woningkenmerken. De verschillende punten waarop gescoord wordt, werden in detail overlopen om te duiden waar de risico's zich bevinden. Het Auditcomité wenst de evolutie van de scorecard verder op te volgen.

Opvolging aanbeveling eerder uitgevoerde audits:

| Beheersing interventietijden technische dienst

De interventietijden werden aangepast gezien er sinds de oprichting van de woonmaatschappij een 300-tal SVK-woningen zijn bijgekomen, die vaak meer aandacht vragen. Het plan zal moeten herschreven worden volgens de nieuwe situatie waarin de technische dienst zich bevindt.

| ICT-beveiliging

De stand van zaken betreft ICT-beveiliging werd besproken. In 2024 zullen AVG, awareness en toegangsbeheer aan bod komen in de vergaderingen van het Auditcomité.

Planning volgende vergaderingen

Ten slotte werden de vergaderingen voor 2024 vastgelegd. Ook de prioritair te behandelen onderwerpen werden vastgelegd.

ESG-doelstellingen

In het kader van de Green Deal lanceerde de Europese Unie de **CSRD**, of voluit: de **Corporate Sustainability Reporting Directive**. Die richtlijn verplicht bedrijven om op een gestandaardiseerde manier te rapporteren over hun prestaties op het vlak van milieu, maatschappij en goed bestuur (ESG, cf. infra). Wat er exact in de rapportering moet staan, wordt per thema bepaald door de European Sustainability Reporting Standards (ESRS).

Het doel van de CSRD zijn gestandaardiseerde, betrouwbare en vergelijkbare duurzaamheidsrapportages. Niet onlogisch in onze snel veranderende wereld, met steeds meer sociale en ecologische uitdagingen.

Vanaf 2026 is het voor grote ondernemingen verplicht om hierover te rapporteren (boekjaar vanaf 1 januari 2025). Omdat Dimensa Woonmaatschappij veel belang hecht aan duurzaamheid, willen we in dit jaarverslag echter al een eerste inleiding geven.

Wat zijn de ESG-doelstellingen?

ESG verwijst naar de drie pijlers die de rapportering vraagt: **Environment** (milieu), **Social** (maatschappij) en **Governance** (goed bestuur). Deze manier van rapporteren zorgt ervoor dat een onderneming rapporteert over de ecologische en sociale impact van haar activiteiten en over haar manier van besturen.



ENVIRONMENT – MILIEU

De criteria op het vlak van milieu gaan onder meer over afvalbeheer, broeikasgassen, verontreiniging en klimaatverandering.

Het is één van de doelstellingen van Dimensa om onze milieu-impact bij bouwprojecten te verminderen. Hiervoor werd ook een aparte dienst binnen onze Afdeling Patrimonium opgericht, die zich specifiek bezighoudt met duurzaamheid, innovatie en kwaliteit van het patrimonium.

In het licht van de klimaatdoelstellingen voor 2050 en de veranderende demografische trends - in combinatie met de toenemende schaarste aan bouwgrond - is het essentieel om ons bestaande patrimonium met een kritische blik te herbekijken. In samenspraak met onze stakeholders zullen daarom masterplannen opgemaakt worden voor elk van deze sites.

Deze plannen zullen zich richten op het creëren van duurzame woonoplossingen binnen een klimaatbestendige omgeving. Hierbij staat een gezonde balans tussen groen, bebouwing en verschillende woontypologieën centraal, gecombineerd met een strategisch grondgebruik.

Daarnaast hebben we het afgelopen jaar geïnvesteerd in enkele speedpedelecs, die vrij beschikbaar zijn voor onze medewerkers, en werd er een nieuw fietsleaseplan uitgerold. Ook bij de zoektocht naar een hoofdzetel voor onze organisatie, streven we naar de realisatie van een duurzaam, state-of-the-art kantoorgebouw.

SOCIAL – MAATSCHAPPELIJK



De sociale criteria spitsen zich toe op de relatie tussen de onderneming en haar medewerkers. Denk maar aan bescherming en preventie, diversiteit, gelijke kansen en werkomstandigheden.

Op het vlak van personeel heeft Dimensa de afgelopen jaren al heel wat stappen gezet, met extra aandacht voor alles wat met welzijn op het werk te maken heeft. Denk maar aan glijdende uren, de mogelijkheid tot telewerk, een interne vertrouwenspersoon, ... Sinds de fusie in

2022 werd de HR-afdeling verder uitgebouwd. Er worden ook maandelijks vergaderingen van het CPBW (Comité voor Preventie en Bescherming op het Werk) gehouden.

Dimensa streeft overigens naar het optimaliseren van onze relaties met alle belanghebbenden. Dit doen we onder andere door het creëren van een nieuwe functie van 'diensthoofd klantenrelaties'. Daarnaast zijn er ook diverse initiatieven vanuit onze bewonerswerking rond participatie en het opbouwen van een uitgebreid netwerk van gespecialiseerde welzijnsdiensten ter ondersteuning van onze huurders.

GOVERNANCE – GOED BESTUUR



Onder 'governance' of 'goed bestuur' wordt gekeken naar de manier waarop een onderneming wordt bestuurd en gecontroleerd.

Zoals elke woonmaatschappij zijn wij verplicht om te rapporteren aan de Afdeling Toezicht van het Agentschap Wonen in Vlaanderen.

Daarnaast werd in 2015 ook al een intern auditcomité opgericht, dat zich buigt over specifieke procedures.

De komende jaren zullen we hier nog verder op inzetten, via diverse organen.



Gent, Hogeweg (Bernmaaiweg, Scheepsllossers en Zeemanstuin)

Deel 2: Projecten

Bouwwerken

Nieuwbouw huur

In gebruik genomen in 2023

- **Evergem/Ertvelde, Hoge Wal (Ringmuurstraat):**
6 woningen – ARKS Architecten



TYPE	AANTAL
Woning 3 slaapkamers	2
Woning 4 slaapkamers	4

- **Gent/Sint-Amandsberg, Lijnmolenstraat II (Korte Straatje):**
4 woningen + 6 appartementen – B2Ai



TYPE	AANTAL
Appartement 1 slaapkamer	3
Appartement 3 slaapkamers	3
Woning 3 slaapkamers	4

- **Lievegem/Lovendegem, Verkortingsweg (Robunder):**
6 woningen – GDR-Architecten



TYPE	AANTAL
Woning 3 slaapkamers	6

- **Melle, Mussenbos:**
13 woningen + 12 appartementen + 2 transitwoningen – Buro56



TYPE	AANTAL
Appartement 1 slaapkamer	12
Woning 2 slaapkamers	13
Transitwoning 2 slaapkamers	2

- **Nazareth, Stropstraat (Gezusters Kervynstraat):**
16 woningen – Luc Bosschem



TYPE	AANTAL
Woning 1 slaapkamer	16

- **Sint-Martens-Latem, Open Veld:**
12 appartementen – Rudy De Zitter



TYPE	AANTAL
Appartement 2 slaapkamers	12

Opgeleverd in 2023

- **De Pinte, Moerkensheide II (Moortelbos):**
16 woningen – GDR-Architecten



TYPE	AANTAL
Woning 2 slaapkamers	16

In opbouw op 31/12/2023

- **Deinze/Landegem, Poeldendries en Moorstraat:**
10 + 1 appartementen & 2 woningen – Buro 56



- **Gent/Gentbrugge, Treillarmé:**
16 woningen + 7 appartementen – Buro 56



- **Maldegem/Adegem, Adegem-Dorp:**
21 appartementen – B-juxta architecten



- **Melle, Caritasstraat:**
10 appartementen – Bressers Architecten



- **Merelbeke, Dijsegem:**
25 appartementen – Claeys Architectuurbureau



- **Merelbeke, Gontrode Heirweg (Borms):**
6 appartementen – BoDe Architecten



- **Merelbeke, Gontrode Heirweg (Novus):**
6 appartementen – BoDe Architecten



- **Zulte/Machelen, Veer- en Dorpsstraat:**
16 woningen – Bressers Architecten



Aanbesteed of aan te besteden in 2024

- **Aalter/Lotenhulle, Congostraat (fase 2):**
9 woningen – Buro 56



- **Deinze, Cantecleerwijk (Cobbestraat, Hermeleinstraat en Tijbaartstraat):**
31 appartementen – Design & Build procedure
- **Deinze/Vinkt, Aarseleweg**
14 appartementen – Design & Build procedure
- **Zulte, Maïsstraat (binnengebied):**
10 wooneenheden – Vandriessche Architecten

Toekomstige projecten

- **Aalter/Knesselare, Sport- en Kloosterstraat:**
21 woningen – Urbain Architecten Collectief
- **Aalter/Lotenhulle, Guldensporenplein en Lomolenstraat:**
9 woningen – ARKS Architecten
- **Aalter/Lotenhulle, Lomolenstraat:**
sloop schooltje
- **Aalter/Lotenhulle, Congo-/Pittemstraat (fase 3):**
16 woningen
- **Deinze, Bertin De Kimpestraat en Gentstraat (rijkswachtkazerne):**
46 wooneenheden
- **Deinze, Tolpoortstraat 141:**
7 appartementen – ArQ architectenstudio
- **Deinze, Cantecleerwijk:**
21 appartementen – Design & Build procedure
- **Deinze, Cantecleerwijk-Kuwaardestraat:**
vervangingsbouw van 8 woningen naar 20 appartementen
- **Deinze/Astene, Pontstraat:**
42 wooneenheden – masterplan
- **Deinze/Astene, Pont- en Visserstraat:**
vervangingsbouw van 16 woningen naar 20 woningen

- **Deinze/Bachte-Maria-Leerne, Leernsesteenweg:**
19 woningen – Guy De Muynck
- **Deinze/Merendree, Veld- en Heilige Geeststraat:**
48 wooneenheden – masterplan
- **Deinze/Nevele, Kerrebroek – wijk “Molenkouter”:**
12 woningen
- **Deinze/Petegem-aan-de-Leie, Oostkouter en Ginstbulk:**
42 wooneenheden – masterplan
- **Deinze/Vinkt, Aarseleweg:**
vervangingsbouw van 7 woningen naar 14 wooneenheden – Sielegem & Partners
- **Gavere, Sint-Amandswijk:**
17 woningen - Urbain Architectencollectief
- **Gavere/Asper, Luxemburg- en Nieuwlandstraat en Pontweg:**
22 woningen + 36 appartementen
- **Melle, Gontrode Heirweg (fase 3):**
2 x 18 appartementen (gefaseerd) – GDR-architecten
- **Merelbeke, Leopold III-laan (rijkswachtkazerne):**
18 appartementen – ArQ architectenstudio
- **Merelbeke, Ringvaartstraat 107:**
6 woningen & 12 appartementen – Design & Build procedure
- **Merelbeke, Ringvaarstraat:**
3 woningen – Buro 56
- **Merelbeke, Rodenbachlaan en Hundelgemsesteenweg:**
7 woningen – Buro 56
- **Merelbeke, Tramstelplaats:**
11 appartementen – Design & Build procedure
- **Nazareth, Deinzestraat:**
8 appartementen – GDR-architecten
- **Nazareth, Steenweg 90:**
2 appartementen
- **Sint-Martens-Latem/Deurle, Brandstraat:**
vervangingsbouw van 5 naar 10 wooneenheden
- **Sint-Martens-Latem/Deurle, Lijnstraat:**
18 geconventioneerde woningen
- **Sint-Martens-Latem, Moeistraat:**
vervangingsbouw van 6 naar 12 wooneenheden

- **Sint-Martens-Latem, Priesterage:**
12 woningen (in erfpacht van gemeente)
- **Zulte, Petegemstraat:**
CBO in selectiefase
- **Zulte, Wolspinnerij:**
30 woongelegenheden
- **Zulte, Lys Yarns:**
aantal te bepalen
- **Zulte, Kleine Moerweg:**
3 innovatieve woningen
- **Zulte, Staatsbaan (Wybo):**
15 appartementen

Renovaties huur

Opgeleverd in 2023

- **Deinze/Landegem, Pr. Cocquytstraat:** renovatie en na-isolatie gevels, renovatie buitenschrijnwerk, elektriciteit, ventilatie, renovatie daken en zolderisolatie van 38 woningen – GDR architecten



- **Gent, Koggestraat:** totaalrenovatie van 18 woningen + 24 appartementen – Volt architecten



In uitvoering op 31/12/2023

- **Gent, H. Van Wittenberghestraat:** totaalrenovatie van 10 naar 9 appartementen – GDR architecten



- **Gent, Malem:** totaal- en deelrenovatie van 102 woonegelegenheden (exclusief reeds gerenoveerde daken) – Buro 56



- **Gent/Wondelgem, Viermeersen:** totaal- en deelrenovatie van 113 woningen + renovatie 12 seniorenwoningen (exclusief reeds gerenoveerde daken) – Volt architecten



- **Gent/Zwijnaarde, Hekers:** renovatie en na-isolatie gevels, renovatie buitenschrijnwerk, elektriciteit, ventilatie, renovatie daken en zolderisolatie van 98 woonegelegenheden – GDR architecten



- **Gent/Zwijnaarde, Hertooiebos:** totaal- en deelrenovatie van 68 woonegelegenheden (exclusief reeds gerenoveerde daken) – GDR architecten



- **Sint-Martens-Latem, Open Veld:** totaalrenovatie van 15 woningen – Rudy De Zitter



Aanbesteed of aan te besteden en te starten in 2024

- **Melle, Dageraad- en Kloosterstraat:** renovatie en na-isolatie gevels, renovatie buitenschrijnwerk, plaatsen ventilatie, aanpassen elektriciteit en renovatie & isolatie platte daken van 11 woningen – GDR architecten
- **Gent/Ledeberg, H. Arendtstraat (Blok A en B):** renovatie gevels blok A + daken blok A en B – Bressers architecten
- **Gent, Europalaan:** plaatsen van nieuwe keukens, vernieuwen collectief verwarmingssysteem, dakisolatie en -vernieuwing, ventilatiesysteem, te treffen maatregelen m.b.t. brandpreventie – Bressers architecten

Toekomstige renovaties

- **Aalter, Brug:** renovatie daken
- **Aalter/Bellem:** omschakeling van elektrische verwarming van 6 woningen
- **Gent, Nieuw Gent, residentie Windekind (90 appartementen):** renovatie gevels, balkons, te treffen maatregelen m.b.t. brandpreventie
- **Gent/Sint-Amandsberg, Hippodroomlaan, residenties Wederik en Zonnedaauw (2 x 70 appartementen):** te treffen maatregelen m.b.t. brandpreventie
- **Melle, Dageraadstraat:** renovatie badkamers en keukens, energetische maatregelen en veiligheidsmaatregelen van 60 appartementen
- **Nazareth, Noël Schoorensstraat 9:** restauratie pastorie naar 4 appartementen

Nieuwbouw koop

In het werkjaar 2023 werden 27 woningen verkocht die al in 2022 afgewerkt werden. 6 andere woningen werden zowel afgewerkt als verkocht in 2023. Daarnaast werden er ook 11 appartementen doorverkocht voor de private sector.

Verkocht in 2023

- **Evergem/Ertvelde, Hoge Wal (fase 3):** 6 woningen – ARKS Architecten



De derde fase van de woningen aan de Hoge Wal in Ertvelde bestond uit 6 koop- en 6 huurwoningen. De koopwoningen in de Ridderzaalstraat werden opgeleverd in mei 2023. De aktes werden ondertekend in september 2023.

VERKOOPPRIJS (EXCL. BTW):

- Type halfopen 3/4: € 227.900
- Type rijwoning 3/5: € 231.400
- Type halfopen 3/5: € 243.200

GRONDPRIJS: € 180/m²

TOTALE VERKOOPPRIJS in dit project schommelt tussen € 282.222,17 en € 317.198,61, afhankelijk van het type en de grootte van het lot.

- **Nazareth, Stropstraat**
26 woningen – Bureau Bosschem



De 26 woningen in de nieuwe verkaveling aan de Stropstraat werden reeds in september 2021 opgeleverd. De wegenis van de twee nieuwe straten – de Gezusters Kervynstraat en de Godelieve Van Pouckestraat – moest daarna nog gebeuren, waardoor de woningen pas in

2023 verkocht konden worden. De aktes werden ondertekend in april en juni 2023.

VERKOOPPRIJS (EXCL. BTW):	
• Type rijwoning 14-17:	€ 159.500
• Type rijwoning 2-5+8-11:	€ 160.500
• Type koppelwoning 3+8:	€ 164.400
• Type koppelwoning 1-2 + 4-7:	€ 165.100
• Type halfopen:	€ 166.500
GRONDPRIJS: € 225/m²	
TOTALE VERKOOPPRIJS in dit project schommelt tussen € 213.378,44 en € 263.363,00, afhankelijk van het type woning en de grootte van het lot.	

- **Oosterzele/Balegem, Huckerstraat:**
1 woning – Buro 56

De 7 woningen in dit project werden voorlopig opgeleverd in december 2021. 6 woningen werden verkocht in 2022. De akte van deze laatste woning werd ondertekend in april 2023.

VERKOOPPRIJS (EXCL. BTW):	
• Type A rijwoning 4/5:	€ 224.300
• Type A halfopen 4/5:	€ 234.400
• Type B halfopen 3/4:	€ 196.200
GRONDPRIJS: € 185/m²	
TOTALE VERKOOPPRIJS in dit project schommelt tussen € 281.083,25 en € 326.232,64, afhankelijk van het type woning en de grootte van het lot.	

Doorverkocht in 2023

- **Gent, Academiestraat**
11 appartementen – private sector

In 2023 werden ook enkele sociale appartementen van 'De Academie' – aan de Gentse Academiestraat – verkocht. 11 appartementen – gelegen in de Brandweerstraat – werden gebouwd door de private sector (3d real estate) en door Dimensa doorverkocht. De verkoopaktes werden in september 2023 ondertekend.

Te verkopen in 2024

- **Gent, Hogeweg (Sapinière):**
1 appartement – Bressers Architecten (Gent)
- **Gent/Mariakerke, Zuidbroek:**
25 woningen – GDR-architecten

In opbouw op 31/12/2023

Er zijn momenteel geen koopwoningen in opbouw.

Aanbesteed of aan te besteden om aan te vatten in 2024

- **Aalter/Lotenhulle, Congostraat (fase 2):**
9 woningen – Buro 56
- **Gent, Hogeweg (Bernmaaiweg, Scheepsllossers en Zeemanstuin):**
23 woningen – Bressers Architecten + 14 woningen & 13 appartementen – Buro 56

Toekomstige projecten

- **Aalter, Oostmolenstraat:**
14 woningen
- **Aalter/Lotenhulle, Congo- en Pittemstraat (fase 3):**
16 woningen
- **Aalter/Lotenhulle, Heir- en Melkerijstraat:**
9 woningen
- **Deinze/Hansbeke, Merendreestraat**
18 woningen
- **Deinze/Hansbeke, Doornbosstraat**
11 woningen
- **Gent/Drongen/Baarle, Noordhout:**
11 appartementen
- **Melle, Gontrode Heirweg (fase 4):**
2 x 16 woningen – GDR-Architecten
- **Nazareth, Roombaardstraat:**
18 appartementen
- **Oosterzele/Balegem, Nederstenberg:**
7 woningen – Buro 56
- **Wachtebeke, Groen- en Sperwerstraat**
sociale kavels
- **Zulte/Machelen, Veer- en Dorpsstraat:**
sociale kavels

Projectwerking

Personeel

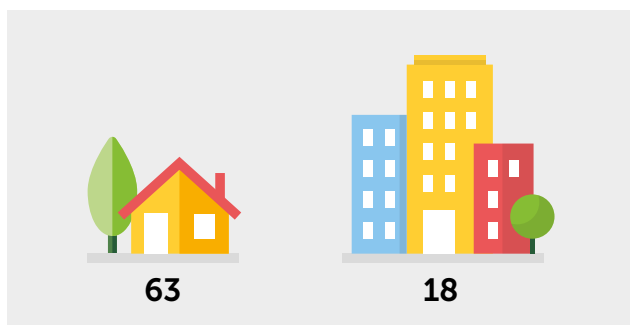
De Dienst Projecten, verantwoordelijk voor de nieuwbouw- en renovatieprojecten, zowel in de huur-als koopsector, bestaat uit 8 bedienden, namelijk:

- 1 diensthoofd,
- 1 celverantwoordelijke nieuwbouw,
- 1 celverantwoordelijke renovatie,
- 4 projectleiders, en
- 1 administratief medewerker.

Nieuwbouwprojecten

In 2023 werden er binnen Dimensa Woonmaatschappij **7 nieuwbouwprojecten** opgeleverd met in totaal **81 woongelegenheden** en een gezamenlijke kostprijs van 20.078.256 euro exclusief btw.

Het gaat binnen het huursegment om 63 woningen en 18 appartementen, met een gezamenlijke kostprijs van 14.374.715 euro exclusief btw.



Bovendien waren er op 31/12/2023 nog eens 118 huurwoongelegenheden in opbouw binnen de Cel Nieuwbouw. Hierbij gaat het om 88 appartementen en 30 woningen, verspreid over 8 werven. Deze vertegenwoordigen een gezamenlijk bestelbedrag van 23.447.673 euro exclusief btw.

Wat betreft de koopsector spreken we in 2023 over de realisatie van 31 woningen, verspreid over 2 werven, met een gezamenlijke kostprijs van 5.703.540 euro exclusief btw.



Nazareth, Stropstraat

Renovatieprojecten

Naast onze nieuwbouwprojecten zijn er ook in 2023 heel wat renovatiewerken uitgevoerd aan het bestaande patrimonium van Dimensa Woonmaatschappij.

Er werden **2 renovatieprojecten** opgeleverd, met in totaal **80 woongelegenheden**. De totale kostprijs hiervan bedroeg 5.337.988 euro exclusief btw.

Eén hiervan is een totaalrenovatieproject op wijkniveau en omvat 42 woongelegenheden. Dit betreft de wijk "Gent, Koggestraat".

Het tweede in 2023 opgeleverde renovatieproject is dit in de wijk "Deinze/Landegem, Prosper Cocquytstraat", omvat 38 woningen en werd uitgevoerd met blijvende bewoning.

Bijkomend waren er op 31/12/2023 diverse renovatiewerkzaamheden in uitvoering aan nog eens 405 woongelegenheden, verspreid over 6 projecten. Deze vertegenwoordigen een gezamenlijk bestelbedrag van 31.176.618 euro exclusief btw.

Hieronder vallen 5 totaalrenovatieprojecten op wijkniveau, goed voor gezamenlijk 307 woongelegenheden met een voorziene voorlopige oplevering in 2024! Het betreft de volgende wijken:

- Gent, Malem,
- Gent/Zwijnaarde, Hertooiebos,
- Gent/Wondelgem, Viermeersen,
- Gent, H. Van Wittenberghestraat en
- Sint-Martens-Latem, Open Veld.



Na een ingrijpende totaalrenovatie kunnen deze voornoemde woongelegenheden de komende jaren probleemloos herverhuurd worden, zonder risico op ongeschiktverklaring. Deze voldoen opnieuw aan de huidige comfort-, energie- en veiligheidseisen conform de Wooncode én aan de geldende normen van Wonen in Vlaanderen.

Door de impact en omvang van deze werken was het echter niet mogelijk om de woningen te laten bewonen tijdens die renovatie.

De werken verliepen gefaseerd door een continu doorschuifstelsel met een eenmalige verhuisbeweging van zittende huurders. Op die manier konden zoveel mogelijk mensen in hun vertrouwde buurt blijven wonen. Dit werkte echter noodgedwongen een tijdelijke verhoging van de structurele leegstand in de hand.



Innovatie, kwaliteit en duurzaamheid

In 2023 werden de eerste projecten gelanceerd, in totaliteit goed voor **62 wooneenheden**, verdeeld over **5 projecten** in ontwerpfasen:

- Een eerste project van 18 meergezinswoningen op de site van de oude Rijkswachtkazerne in Merelbeke werd weerhouden bij de eerste subsidieoproep "Innovatieve Projecten" van de VMSW (nu Wonen in Vlaanderen). Hierbij wordt ingezet op flexibiliteit van het ontwerp en herbruikbaarheid van de materialen.
- In de Kleine Moerweg in Zulte zullen 3 "identieke" proefwoningen worden opgebouwd met een verschillende off-site bouwmethodiek. Hier ligt de focus op het vergelijken van de verschillende bouwmethododes naar bouwsnelheid, bouwkost en wooncomfort.
- In de Ringvaartstraat te Merelbeke zullen 21 wooneenheden voorzien worden, verdeeld over 2 projecten.
 - Een eerste project van 3 grondgebonden woningen zal gerealiseerd worden in het kader van het VLAIO Living Lab Leemsteen en heeft als hoofddoel de winst op de milieu-impact van de materialen te berekenen wanneer de traditionele dragende en niet-dragende wanden worden vervangen door leemsteenwanden.
 - Het tweede project omvat de bouw van 6 grondgebonden woningen en 12 meergezinswoningen waar de limieten worden opgezocht qua bouwsnelheid.
- Ten slotte werd een sociaal innovatief project opgestart in de Visserstraat in Deinze/Astene, waar wordt ingezet op het toekomstbestendig maken van de woonomgeving. In dit project, dat een combinatie is van nieuwbouw en totaalrenovatie, wordt het openbaar domein aangepakt en worden de woontypologieën aangepast naar de noden van de huidige bewoners. Dat moet resulteren in 20 duurzame wooneenheden in een duurzame omgeving. Voor dit – door de Provincie Oost-Vlaanderen gesubsidieerd project – werd een samenwerking aangegaan met Labland vzw. Hun coöperatieve burens-concept biedt een perfect antwoord op onze noden in deze wijk.

In 2024 hopen we de eerste resultaten te zien van deze innovatieve projecten.

Gronden

Grondaankopen in 2023

Aalter/Lotenhulle, Heirstraat 18	Gemeente Aalter	1.472,21 m ²
Deinze/Petegem-aan-de-Leie, Kortrijksesteenweg 226-228	private personen	1.997,32 m ²
Melle, Caritasstraat 10	Karus (erfpachtakte)	2.404,12 m ²
Merelbeke/Melsen, Kerkwegel	Vzw Parochiale Werken	808,77 m ²
Merelbeke/Melsen, Kerkwegel	Private personen	1.657,29 m ²

Grondverkoppen in 2023

Evergem/Ertvelde, Ridderzaalstraat	Percelen grond verkocht bij 6 koopwoningen	1.550,91 m ²
Nazareth, Ommegangstraat	Gemeente Nazareth	39.824 m ²
Nazareth, Stropstraat	Percelen grond verkocht bij 26 koopwoningen	6.161,71 m ²
Oosterzele/Balegem, Huckerstraat	Perceel grond verkocht bij 1 koopwoning	391,90 m ²

Grondreserve op 31/12/2023

LIGGING	BRUTO (M ²)
AALTER	
· Aalter, Oostmolenstraat	6.441
· Knesselare, Kloosterstraat	53.112
· Lotenhulle, Congo- en Pittemstraat	27.493
· Lotenhulle, Heirstraat 18	2.254
· Lotenhulle, Lomolenstraat	1.806
· Poeke, Poekedorpstraat 39 (achterliggend gebouw)	2.215
· Poeke, Poekedorpstraat 59 (school)	1.017
DEINZE	
· Astene, Pontstraat (Baars-, Snoeck-, Kromme- en Visserstraat)	8.658
· Bachte-Maria-Leerne, Meirebeekstraat	10.415
· Deinze, Berten De Kimpestraat 1-2-3-4-5 en Gentstraat 72	2.864
· Deinze, Kerrebroek, wijk "Molenkouter"	43.126
· Hansbeke, Doornbosstraat	6.027
· Hansbeke, Merendreestraat	7.240
· Landegem, Moorstraat-Poeldendries	1.896
· Merendree, Veld- en Heilige Geeststraat	52.666
· Petegem-aan-de-Leie, Kortrijksesteenweg 226-228	1.997
· Petegem-aan-de-Leie, Oostkouter	14.475
· Vinkt, Sint-Pieterslaan, Aarseleweg (Stagge- en Pypaertstraat)	11.931

DE PINTE	
· De Pinte, Moerkensheide II	4.945
· De Pinte, Spoorweglaan	3.350
DESTELBERGEN	
· Destelbergen, Berendries	48.238
· Destelbergen, Rendekensstraat	13.670
· Heusden, Prinsenhof	56.064
· Heusden, Stylvoorde	10.136
EVERGEM	
· Ertvelde, Kluizen*	2.796
· Evergem, Spoorwegstraat	2.456
· Sleidinge, Oostveld	65.809
GAVERE	
· Asper, Luxemburgstraat/Nieuwlandstraat/Pontweg	37.578
· Gavere, Sint-Amandswijk	10.821
GENT	
· Hoge Weg	5.511
GENT/DRONGEN	
· Baarle, Noordhout	109.990
GENT/GENTBRUGGE	
· L. Van Houttestraat (Treillarmée)	3.944
GENT/OOSTAKKER	
· Wolfputstraat	5.075
GENT/SINT-AMANDSBERG	
· Ledestraat*	63.617
GENT/WONDELGEM	
· Silcose	3.550
GENT/SINT-DENIJS-WESTREM	
· "De Vennen"	2.289
KAPRIJKE	
· Lembeke, Aveschoot	17.390
LIEVEGEM	
· Waarschoot, Consciencelaan	3.080
LOCHRISTI	
· Beervelde, Kloosterstraat	17.444
· Lochristi, Vaarlaars	2.901
· Zaffelare, Vaardeken	46.297

MALDEGEM	
· Adegem, Waleweg	17.441
· Maldegem, Brielstraat-Nieuwstraat	583
· Maldegem, Edestraat	350
· Maldegem, Staatsbaan	3.476
· Maldegem, Westeindestraat/Bogaerdestraat	4.246
MELLE	
· Melle, Caritasstraat 10 (erfpacht)	2.404
· Melle, Gontrode Heirweg	37.862
· Melle, Wautersdreef	4.759
MERELBEKE	
· Dijsegem	2.446
· Melsen, Kerkwegel	2.466
· Merelbeke, Gontrode Heirweg 142	878
· Merelbeke, Gontrode Heirweg "Borms"	933
· Merelbeke, Hundelgemsesteenweg/Rodenbachlaan	1.510
· Merelbeke, Peter Benoitlaan - Leopold III-laan (rijkswachtkazerne)	3.496
· Merelbeke, Ringvaartstraat 107 (Habitare+)	5.598
· Merelbeke, Tramstelplaats	1.112
NAZARETH	
· Nazareth, Bijloke Eede – Drapstraat III (VH)	28.404
· Nazareth, Deinzestraat 34b	711
· Nazareth, Drapstraat	6.625
· Nazareth, Noël Schoorensstraat 9 (pastorij)	2.658
· Nazareth, Roombaardstraat	2.763
· Nazareth, Steenweg 90	420
OOSTERZELE	
· Balegem, Nederstenberg	2.185
· Scheldewindeke, Groot Bewijk	17.458
SINT-LIEVENS-HOUTEM	
· Vlierzele, Oordegemstraat	4.097
WACHTEBEKE	
· Wachtebeke, Groenstraat	41.370
· Wachtebeke, Merelstraat*	21.205
ZULTE	
· Machelen, Dorpstraat 7	590
· Machelen, Dorpstraat/Veerstraat	3.896
· Zulte, "Ellegem"	14.315
· Zulte, Maïsstraat (binnengebied)	3.350
· Zulte, Moerbeekstraat	879
· Zulte, Staatsbaan	1.642
TOTAAL	1.034.712

* niet-bebouwbaar

Deel 3: Huur

Patrimonium

1. Woningen verhuurd volgens Besluit V.E. dd 28/11/1990

AALTER	1 ^E JAAR BEWONING	# WON.	# APP.
Aalter - Brug I	1977	32	
Aalter - Brug II	1979	26	
Aalter - Kouter I	1988	51	
Aalter - Kouter II (A.F.)	1994	5	
Aalter - Kouter III	1997	8	
Aalter - Kouter IV	2005	17	
Aalter - Kerkem I	2007	10	
Aalter - Kerkem II	2008	27	
Bellem - Lotenhullestraat I	2007	10	
Bellem - Lotenhullestraat/Ommegangstraat II (ex OCMW)	2008	4	
Bellem - Lotenhullestraat III	2015		14
Lotenhulle - Lomolenstraat	2008	10	
Lotenhulle - Sperrestraat/Congostraat	2017	10	
Poeke - Poekedorpstraat I	2008	2	
Poeke - Poekedorpstraat II	2012		8
Sint-Maria-Aalter - Wingenestraat	2014	3	4
TOTAAL AALTER		215	26

DEINZE	1 ^E JAAR BEWONING	# WON.	# APP.
Astene - Baarsstraat I	1985	14	
Astene - Baarsstraat II	1985	5	
Astene - Baarsstraat III	1994	18	
Astene - Baarsstraat IV	1995	8	
Astene - Baarsstraat V	2011	11	6
Deinze - August Pienstraat	1951	8	
Deinze - Berten De Kimpestraat	2018	4	33
Deinze - Canteclaerwijk I	1975	5	
Deinze - Canteclaerwijk II	1979	22	

Deinze - Cantecleerwijk III	1982	10	
Deinze - Cantecleerwijk IV	1983	10	
Deinze - D. Delcroixstraat	2003		39
Deinze - Donzapark	2018		51
Deinze - Mouterijdreef	2014		18
Deinze - Ommegangstraat	2011		7
Hansbeke - De Cluyse	1982	38	
Landegem - Dorp	2012	6	37
Landegem - P. Cocquytstraat I	1984	38	
Landegem - P. Cocquytstraat II	2002	12	
Landegem - P. Cocquytstraat III	2010	11	
Merendree - Veldestraat	2005	4	
Merendree - Veldestraat/Hammeken	2008	2	17
Nevele - De Akker I	1955	5	
Nevele - De Akker II	1959	16	
Nevele - De Akker III	2022		25
Nevele - Wallenbulk	2007		21
Petegem - Poelstraat	2007		5
Petegem - Rodenbosstraat	2021	25	
Petegem - Stijn Streuvelsstraat	2009	19	
Petegem - Tussenweg	2014		6
Vinkt - Sint-Pieterslaan I	1979	10	
Vinkt - Sint-Pieterslaan II	2001	10	9
TOTAAL DEINZE		311	274

DESTELBERGEN	1^E JAAR BEWONING	# WON.	# APP.
Destelbergen - TAE-site	2016		14
Heusden - Neerheide	2004	15	
TOTAAL DESTELBERGEN		15	14

DE PINTE	1^E JAAR BEWONING	# WON.	# APP.
De Pinte - Lusthof	2019		10
De Pinte - Moerkensheide	2015	14	
De Pinte - Spoorweglaan	2022		21
TOTAAL DE PINTE		14	31

EVERGEM	1^E JAAR BEWONING	# WON.	# APP.
Ertvelde - Hoge Wal I	2008	18	
Ertvelde - Hoge Wal II	2012	20	
Ertvelde - Hoge Wal III	2023	6	
Evergem - Christoffelweg	2014	5	24
Evergem - Kerkbrugge I	1972	20	
Evergem - Kerkbrugge II	1973	20	8
Evergem - Langerbrugge	1983	22	
Evergem - Vierlinden I	1978	40	
Evergem - Vierlinden II	1981	3	
Evergem - Vierlinden III	1989	11	
Evergem - Vierlinden IV	2005	7	
Sleidinge - Bernt I	1964	1	
Sleidinge - Bernt II & III	1972	19	
Sleidinge - Bernt IV	1977	13	
Sleidinge - Kaaistraat	2012	12	12
Sleidinge - Oostveld I (A.F.)	1994	7	
Sleidinge - Oostveld II	1995	7	
Sleidinge - Oostveld III	1999	8	
Sleidinge - Oostveld IV	2003	12	
Sleidinge - Oostveld V	2011	11	
Sleidinge - Oostveld VI	2017	14	
TOTAAL EVERGEM		276	44

GAVERE	1^E JAAR BEWONING	# WON.	# APP.
Asper - Biesstraat	2006	4	14
Asper - Stationsstraat	2004		20
TOTAAL GAVERE		4	34

GENT - STADSKERN	1^E JAAR BEWONING	# WON.	# APP.
Gent - Alsberghe-Van Oost	2015		70
Gent - Biezenstuk	2012		23
Gent - Boederijstraat	1996		22
Gent - Brugse Poort	2001	5	58
Gent - Brugse Poort / Zwaluwstraat	2012	1	11
Gent - Brusselsepoortstraat	2013		14

Gent - Dok Noord	2015		30
Gent - Einde Were	2015		15
Gent - Elsstraat / Wilgestraat	2000		4
Gent - Europalaan	1961		264
Gent - Gasmeterlaan I	1995	33	
Gent - Gasmeterlaan II	1997		31
Gent - Gasmeterlaan	1999		24
Gent - Gerststraat	1998	6	
Gent - Geuzenberg	1984		60
Gent - Glasgowstraat	1959	7	32
Gent - Gordunakaai	2005		7
Gent - Goudvinkstraat	1955		33
Gent - H. Van Wittenberghestraat	2002		10
Gent - Ijskelderstraat	1995		8
Gent - Karperstraat	2011		6
Gent - Kempstraat I	1997		18
Gent - Kempstraat II	1998		40
Gent - Kempstraat III	1999		40
Gent - Kempstraat IV/Manilastraat	2000	2	
Gent - Kempstraat V	2001	19	
Gent - Kempstraat VI	2002		32
Gent - Kempstraat VII	2003		6
Gent - Kempstraat VIII	2007-08	10	14
Gent - Kempstraat IX	2007		60
Gent - Koggestraat	1955	18	24
Gent - Kongostraat/Nieuwland	2003		43
Gent - Lange Violettestraat (Begijnhof)	1999	35	33
Gent - Loodsenstraat/Suikerijsteeg	2000-01	7	7
Gent - Malem I	1953	78	24
Gent - Malem II	1954		12
Gent - Molenaarsstraat	1998		47
Gent - Nieuw Gent I	1974 en 78		138
Gent - Nieuw Gent II	1978	31	12
Gent - Nieuw Gent III	1978		90
Gent - Nieuw Gent IV	1981	63	48
Gent - Nieuw Gent V	2016	24	
Gent - Nieuw Gent VI	2022		42
Gent - Nieuwbrugkaai	2000		22
Gent - N. Zannekinstraat	1969		69

Gent - Pannestraat	1994	3	
Gent - Peerstraat	2007		12
Gent - Prinsenhof	1994	13	15
Gent - Spitaalpoortstraat	2010		10
Gent - Stropkaai	2000	1	15
Gent - Zwijnaardsesteenweg	1951	21	
TOTAAL GENT - STADSKERN		377	1.595

GROOT GENT	1^E JAAR BEWONING	# WON.	# APP.
Drongen - Congregatiestraat	2006		10
Drongen - Hof van Eden/Paradijskouter I	1981	33	
Drongen - Hof van Eden/Paradijskouter II	1981	9	
Drongen - Hof van Eden/Paradijskouter III	1981	8	
Drongen - Hof van Eden/Paradijskouter IV	1981	2	
Gentbrugge - A. Van Laethemstraat	2001		6
Gentbrugge - Sas- en Bassijnwijk I	2001		24
Gentbrugge - Sas- en Bassijnwijk II	2002	16	
Gentbrugge - Tweekapellenstraat	2004		3
Ledeberg - H. Arendtstraat	1998		62
Ledeberg - Hoveniersstraat	2009		9
Ledeberg - Hundelgemsesteenweg	1994	10	
Ledeberg - Posthoornstraat	2006	6	
Mariakerke - Planetenwijk I	1980	27	
Mariakerke - Planetenwijk II	1985	54	
Mariakerke - Planetenwijk III	1995		32
Mariakerke - Planetenwijk IV	2006		16
Mariakerke - Planetenwijk V	2011		11
Mariakerke - Planetenwijk VI / Zuidbroek	2020		15
Mariakerke - Volkshaardstraat	1958	1	
Oostakker I	1976	20	
Oostakker II	1980	40	8
Oostakker III	1981	42	4
Oostakker - Wolfputstraat/Stokt	2019		25
Sint-Amandsberg - Heyveld I	1981	1	140
Sint-Amandsberg - Heyveld II	1995		43
Sint-Amandsberg - Heyveld III	1995		43
Sint-Amandsberg - Lijnmolenstraat I	2018		5
Sint-Amandsberg - Lijnmolenstraat II	2023	4	6

Sint-Amandsberg - Waterstraat I	2018		8
Sint-Amandsberg - Waterstraat II	2022	4	
Sint-Amandsberg - Westveld I	1956/2010	160	52
Sint-Amandsberg - Westveld/Paradijsvogelplein II	2006		30
Sint-Denijs-Westrem - Lauwstraat	2015		12
Sint-Denijs-Westrem - Vennewijk I	1968		12
Sint-Denijs-Westrem - Vennewijk II	1968		20
Sint-Denijs-Westrem - Vennewijk III	1977	10	
Sint-Denijs-Westrem - Vennewijk IV	2003	18	
Sint-Denijs-Westrem - Vennewijk V	1987	22	
Sint-Denijs-Westrem - Vennewijk VI	1968	4	
Sint-Denijs-Westrem - Vennewijk VII	1977	7	
Sint-Denijs-Westrem - Vennewijk VIII	1968	2	
Sint-Denijs-Westrem - Vennewijk IX	1977	8	
Sint-Denijs-Westrem - Vennewijk X	1968	9	
Wondelgem - Fabriekstraat	1934	19	
Wondelgem - Lange Velden	2012		48
Wondelgem - Oogststraat	2009		7
Wondelgem - Silcose	2018		31
Wondelgem - Sint-Godelievestraat	2002		21
Wondelgem - Viermeersen	1965	105	28
Zwijnaarde - Achterhekers I	1983	56	
Zwijnaarde - Achterhekers II	1986	42	
Zwijnaarde - Hertooiebos	1961	32	36
Zwijnaarde - Laurierstraat	2008		6
TOTAAL GENT - RANDGEMEENTEN		771	773
SUBTOTAAL GENT (GROOTSTAD)		1.148	2.368

KAPRIJKE	1^E JAAR BEWONING	# WON.	# APP.
Lembeke - Dorp	2010		13
TOTAAL KAPRIJKE		0	13

LIEVEGEM	1^E JAAR BEWONING	# WON.	# APP.
Lovendegem - Kerkelare	2016	11	
Lovendegem - K. Triest I	1975	35	
Lovendegem - K. Triest II	1980	40	4

Lovendegem - K. Leopoldstraat	2010		9
Lovendegem - Robunder (Verkortingsweg)	2023	6	
TOTAAL LIEVEGEM		92	13

LOCHRISTI	1^E JAAR BEWONING	# WON.	# APP.
Beervelde - Beervelde-Dorp	2008		10
Lochristi - Azalealaan I	1955	15	
Lochristi - Azalealaan II	1963	9	
Lochristi - Kapelleken I	1979	37	
Lochristi - Kapelleken II	1981	20	8
Lochristi - Kapelleken III	1986	32	
Lochristi - Kapelleken IV	2000	6	
Lochristi - Kapelleken V	2002	7	
Lochristi - Kapelleken VI	2004	3	
Lochristi - Kapelleken VII	2005	11	
Lochristi - Vaarlaars	2016	14	
Zaffelare - Berkenstraat I	1969	38	
Zaffelare - Berkenstraat II	1980	40	
Zaffelare - Pachtgoed	2006	10	
Zaffelare - Vaardeken	2013	28	
Zeveneken - Tuinwijk I	1958	25	
Zeveneken - Tuinwijk II	1967	28	4
Zeveneken - Tuinwijk III / Kallestraat	1976	7	
TOTAAL LOCHRISTI		330	22

MALDEGEM	1^E JAAR BEWONING	# WON.	# APP.
Adegem I	1965	17	
Adegem II	1971	9	4
Adegem - Canadezenlaan/Deisterweg	2010	16	
Maldegem - Brielstraat	2011		11
Maldegem - Paardekerkhof	1997	12	
Maldegem - K. Fabiolalaan	2005	3	14
Maldegem - Vakekerkweg	2008		10
Maldegem - Vakekerkweg (wederengek. won KLE)	2014	3	
Maldegem - Gasmeterstraat/Westeindestraat I	2013	8	14
Maldegem - Gasmeterstraat/Westeindestraat II	2016	4	11
TOTAAL MALDEGEM		72	64

MELLE	1 ^E JAAR BEWONING	# WON.	# APP.
Melle - Dageraadstraat	1979	11	60
Melle - Driebunderputlaan I	2001		36
Melle - Driebunderputlaan II	2006		36
Melle - Kloosterstraat	2009		31
Melle - Mussenbos/Wautersdreef	2023	15	12
TOTAAL MELLE		26	175

MERELBEKE	1 ^E JAAR BEWONING	# WON.	# APP.
Bottelare - Edelarendries	2009		44
Bottelare - Rid. A. Stas de Richellelaan	2008		14
Merelbeke - Bergbosstraat	2022		36
Merelbeke - Geraadsbergsevoetweg/Chrysantenstraat	2009	4	
Merelbeke - Geraadsbergsevoetweg/Roskamstraat	2004	5	
Merelbeke - Gontrode Heirweg	2021		15
Merelbeke - Herman Teirlinckstraat	2003	20	
Merelbeke - Hundelgemsesteenweg 235-237	2008		13
Merelbeke - Hundelgemsesteenweg 82	2009		10
Merelbeke - Klarenhof	2020		10
Merelbeke - Kottem	2017		5
Merelbeke - Melkerij	2015		5
Merelbeke - Muitevijver	2014		16
Merelbeke - Schepperstede	2015		5
Merelbeke - Tuinwijk Jan Verhaegen	1954	20	
Merelbeke - Varendries	2019	13	
Merelbeke - Witte Wijk	1957	30	
Schelderode - Bosstraat/Pilaarstraat	2004	10	2
TOTAAL MERELBEKE		102	175

NAZARETH	1 ^E JAAR BEWONING	# WON.	# APP.
Eke - Dorp	2008		30
Eke - Nova	2011		7
Nazareth - Bijlokestraat I	2017	8	
Nazareth - Bijlokestraat II	2017	8	
Nazareth - Lindendreef	1995	11	
Nazareth - Stropstraat	2023	16	

Nazareth - Wielkine	2019		30
Nazareth - Zwanestraat	2006	19	
TOTAAL NAZARETH		62	67

OOSTERZELE	1^E JAAR BEWONING	# WON.	# APP.
Balegem - Pastorieberg	2006	5	4
Balegem - Rooigemstraat	2004		8
Landskouter - Lembergestraat	2005	6	2
Landskouter - Rooberg	2013	6	
Oosterzele - Bavegemstraat	2018		4
Oosterzele - Geraardsbergsesteenweg	2015		7
Scheldewindeke - Bloemenwijk I	1981	50	
Scheldewindeke - Bloemenwijk II	1999	4	
Scheldewindeke - Bloemenwijk III	2021	12	8
Scheldewindeke - Pelgrim	2014		21
Scheldewindeke - Streekt	2017		4
TOTAAL OOSTERZELE		83	58

SINT-LAUREINS	1^E JAAR BEWONING	# WON.	# APP.
Waterland-Oudeman - Ter Vaerent	2007	10	
Sint-Jan-In-Eremo - Bentille	2020	14	
Sint-Laureins - Rommelsweg	2009	5	
TOTAAL SINT-LAUREINS		29	0

SINT-MARTENS-LATEM	1^E JAAR BEWONING	# WON.	# APP.
Deurle - Brandstraat	2004	5	
Deurle - Bijlden Bos	2014	10	
Sint-Martens-Latem - Moeistraat	1995	6	
Sint-Martens-Latem - Open Veld I	1979	15	
Sint-Martens-Latem - Open Veld II	2023		12
Sint-Martens-Latem - Priesterage	2012	17	
TOTAAL SINT-MARTENS-LATEM		53	12

WACHTEBEKE	1^E JAAR BEWONING	# WON.	# APP.
Wachtebeke - EGKS (invulwon.)	2019	12	
Wachtebeke - Godshuisstraat	2015		20
Wachtebeke - Verbeuldestraat	1957	36	
Wachtebeke - Warande I (A.F.)	1994	6	
Wachtebeke - Warande II	2000	9	
Wachtebeke - Warande III	2003	15	
Wachtebeke - Warande IV	2004	18	
TOTAAL WACHTEBEKE		96	20

ZULTE	1^E JAAR BEWONING	# WON.	# APP.
Machelen - Leihoekstraat	2017		13
Machelen - Tuinwijk/Heremietlos	2007	11	
Machelen - Veerstraat	2017		6
Olsene - Vogelzang I	1978	9	
Olsene - Vogelzang II	1981	21	
Olsene - Vogelzang III	1995	6	
Zulte - Anglo	2010	6	
Zulte - Anglo 52/74/76	2012		32
Zulte - Ellegemwijk I	1977	37	
Zulte - Ellegemwijk II	1981	19	
Zulte - Ellegemwijk III	1998	28	
Zulte - Ellegemwijk IX	2006	2	7
Zulte - Rozenlaan I	1955	20	
Zulte - Rozenlaan II	2015	4	
Zulte - Rozenlaan III	1972	2	
Zulte - Zaubeeekstraat	2006	3	5
TOTAAL ZULTE		168	63

AANTAL WONINGEN	3.096		
AANTAL APPARTEMENTEN		3.473	
TOTAAL HUURWONINGEN VOLGENS KSH			6.569

2. Winkels

	1 ^E JAAR BEWONING	# WON.	# APP.	# WINKELS
Gent - Brusselsepoortstraat	2013	0	0	1
Gent - Malem II	1954	0	0	2
Gent - Nieuwbrugkaai	2000	0	0	3
		0	0	6
TOTAAL WINKELS				6

AANTAL WOONGELEGENHEDEN DIMENSA WOONMAATSCHAPPIJ	6.575
---	--------------

3. Woningen in beheer

	1 ^E JAAR BEWONING	# WON.	# APP.	
GEMEENTE NAZARETH				
Eke - Steenweg 128 en 130	2000	2		
VMSW				
Wachtebeke - EGKS-wijk	1969	247		
Wachtebeke - EGKS-wijk (OCMW Wachtebeke-Vinkenstraat 22 Wachtebeke)	1969	1		
Wachtebeke - EGKS-wijk (passiefwoningen)	2012	5		
TOTAAL		255	0	
TOTAAL WONINGEN IN BEHEER				255

TOTAAL AANTAL WOONGELEGENHEDEN	6.830
---------------------------------------	--------------



Zulte, Maisstraat



4. Woningen verhuurd als privé-woningen of aan OCMW

	# won.	# app.	# diverse
De Pinte - Spoorweglaan 19/0007: Broeders van Liefde		1	
Deinze - Berten De Kimpestraat 2-3-4-5 (rijkswachtwon.)	4		
Gavere - Kloosterstraat 6 (Mariahuis): Zonnehoeve vzw (appartementengebouw)			1
Gent - Berkhoutsheide 47: Broeders van Liefde (ortho-agogisch centrum)		1	
Gent - Edelsteenstraat 21: Broeders van Liefde (ortho-agogisch centrum)		1	
Gent - Geuzenberg 64: Steevliet vzw		1	
Gent - Ijskelderstraat 1-3F: OCMW Gent		8	
Gent - Jaspisstraat 1: Broeders van Liefde (ortho-agogisch centrum)	1		
Gent - Kikvorsstraat 324: Broeders van Liefde (ortho-agogisch centrum)	1		
Gent - Lange Violettestraat 115+115A+115B+115C (Begijnhof): vzw Zagan		4	
Gent - Molenaarsstraat 36-38: vzw RVT Sint-Jozef (polyvalente zalen)			2
Gent - Molenaarsstraat 44-46: vzw RVT Sint-Jozef (kortverblijven)			2
Gent - Molenaarsstraat 88: vzw RVT Sint-Jozef		1	
Gent - Robijnstraat 14: Broeders van Liefde (ortho-agogisch centrum)	1		
Gent - Smaragdstraat 9: OCMW Gent	1		
Gent - Stropkaai 47: vzw Zagan	1		
Gent - Stropkaai 48B: vzw Zagan		1	
Gentbrugge - Tweekapellenstraat 1/001 + 1/101 + 1/201: OCMW Gent		3	
Gent/Sint-Amandsberg - Hippodroomlaan 142: conciërgewoning	1		
Ledeberg - Posthoornstraat 4: OCMW Gent	1		
Ledeberg - Posthoornstraat 10: OCMW Gent	1		
Lievegem/Lovendegem - K. Triestlaan 31: OCMW Lievegem	1		
Lievegem/Lovendegem - K. Triestlaan 82: vzw Dienstencentrum De Triangel	1		
Lochristi - Boekweitlaan 6: OCMW Lochristi	1		
Lochristi - Boekweitlaan 29: Wiegwijs	1		
Lochristi - Hijftestraat 42: OCMW Lochristi	1		
Lochristi - Vaarlaars 42: OCMW Lochristi	1		
Lochristi/Zaffelare - Berkenstraat 53: OCMW Lochristi	1		
Lochristi/Zeveneken - Tuinwijk 22: OCMW Lochristi	1		
Lochristi/Zeveneken - Tuinwijk 32: OCMW Lochristi		1	
Maldegem - Brielstraat 24/2-03: OCMW Maldegem		1	
Maldegem - Paardekerkhof 4: dienstencentrum			1
Merelbeke - Bergbosstraat 33 bus 0001: rijkswachter		1	
Merelbeke - Sint-Michielslaan 7: OCMW Merelbeke	1		
Oostakker - E. Ronsestraat 17: vzw Mozaïek	1		
Oostakker - E. Ronsestraat 60: vzw Mozaïek		1	

Oostakker - J. Cardijnlaan 3: vzw Mozaïek	1		
Oostakker - J. Cardijnlaan 40: vzw Mozaïek	1		
Oosterzele/Scheldewindeke - Korenbloemstraat 4: OCMW Oosterzele	1		
Oosterzele/Scheldewindeke - Korenbloemstraat 34: OCMW Oosterzele	1		
Zulte - Heremietlos 7: OCMW Zulte	1		
Zulte - Roggestraat 7: OCMW Zulte	1		
Zulte - Roggestraat 27: OCMW Zulte	1		
Zulte - Roggestraat 29: OCMW Zulte	1		
Zulte - Roggestraat 31: OCMW Zulte	1		
Zulte - Vlasstraat 77: OCMW Zulte	1		
Zulte - Vlasstraat 81: OCMW Zulte	1		
Zwijnaarde - Hertooiebos 59: Broeders van Liefde (ortho-agogisch centrum)		1	
	33	26	6
Totaal privé-woonegelegenheden			65



Gent/Mariakerke, Zuidbroek

Ingehuurde woningen

Op dinsdag 30 mei 2023 werd de omvorming van Volkshaard naar Dimensa Woonmaatschappij bekrachtigd. Op datzelfde moment kantelde ook het sociaal verhuurkantoor SVK Leie en Schelde in in onze organisatie – inclusief 7 personeelsleden – en namen we de contracten van RSVK Waregem in ons werkingsgebied over. Op 1 juli 2023 kwamen ook de huurcontracten van SVK OCMW Destelbergen, SVK Domus Donza en SVK Meetjesland in ons werkingsgebied over. Deze vroegere 'SVK'-woningen gaan in de woonmaatschappij verder onder de noemer 'inge huurde woningen'.

Ingehuurde woningen?

Deze 'inge huurde' woningen worden door de woonmaatschappij gehuurd op de private huurmarkt. De woningen of appartementen worden vervolgens verder verhuurd aan personen met een bescheiden inkomen.

Als woonmaatschappij onderhandelen wij met de eigenaar van een woning, om een zo laag mogelijke huurprijs te verkrijgen. De afspraken worden vastgelegd in een 'hoofdhuurcontract'. In ruil ontzorgen we de verhuurder en bieden we de garantie dat hij elke maand betaald wordt én dat de woning goed onderhouden wordt. Bovendien kunnen eigenaars ook genieten van een aantal voordelen: een verlaagd tarief op de onroerende voorheffing, renovatiepremies, ...

De huurder betaalt aan de woonmaatschappij dezelfde huurprijs als de maatschappij aan de eigenaar betaalt. Deze afspraken worden vastgelegd in een 'onderhuurcontract'. Huurders die op deze manier huren bij een woonmaatschappij, kunnen ook in aanmerking komen voor een huursubsidie.

Personeel & werking

Omdat de oude SVK-werking verschilt van de oude SHM-werking, hielden we deze in eerste instantie volledig apart. Er werd een SVK-coördinator aangesteld, die het overzicht over de inkanteling moest bewaken. Het overnemen van de huurcontracten had immers een grote impact op alle diensten van Dimensa en bracht heel wat extra administratie met zich mee.

De verschillende SVK-medewerkers kregen een plaats binnen het – naar aanleiding van de fusie in 2022 – uitgetekende organogram. Daarbij werd reeds rekening gehouden met de SVK-inkanteling.

- De prospector – die verantwoordelijk is voor het inhuren van de woningen – valt onder de Dienst Patrimonium. Deze medewerker verzorgt de contacten met kandidaat-verhuurders, bezichtigt de voorgestelde panden en voert onderhandelingen met de eigenaar over de contractvoorwaarden.
- De vier huurbegeleiders volgden de eerste maanden nog hun eigen huurdersdossiers op. Tegen het einde van het jaar werden ze als wooncoördinator samengevoegd met de bewonerswerking (Sociale Dienst). Dit wil zeggen dat elke wooncoördinator in zijn regio zowel huurders in ons eigen patrimonium als in een inge huurde woning begeleidt.
- De boekhouding van de SVK-werking wordt nog steeds apart opgevolgd. Er werd hiervoor één medewerker van de boekhouding van het vroegere Volkshaard vrijgesteld. Sinds november werkt ook een gekwalificeerde student mee aan de verwerking van deze boekhouding.



De Pinte, Moerkensheide

Enkele cijfers

Hoofdhuurcontracten

Aangezien het gaat om private woningen, kunnen we – omwille van de privacy – voor onze ingehuurde woningen geen patrimoniumlijst met locaties weer-geven. In totaal gaat het om **333 woningen**, verdeeld over de 11 gemeenten in ons werkingsgebied.

GEMEENTE	AANTAL OP 31/12/2023
Aalter	36
Deinze	53
De Pinte	33
Destelbergen	55
Gavere	43
Lievegem	1
Melle	23
Merelbeke	48
Nazareth	28
Sint-Martens-Latem	7
Zulte	6
Totaal actieve hoofdhuurcontracten op 31/12/2023	333

In 2023 werden 10 hoofdhuurcontracten stopgezet, waarvan 4 door het SVK of de woonmaatschappij en 6 door de verhuurder van het pand.

REDENEN VAN STOPZETTING

Stopgezet door SVK/woonmaatschappij	
Einde hoofdhuurcontract	1
Kwaliteit woning	1
Huurprijs	1
Andere	1
TOTAAL	4

Stopgezet door verhuurder	
Einde hoofdhuurcontract	3
Renovatiewerken	1
Eigen gebruik	1
Ongemotiveerd	1
TOTAAL	6

Onderhuurcontracten

Op 31/12/2023 waren **326 van de 333 panden verhuurd**, wat een leegstand van 9 panden betekent.

Actieve onderhuurcontracten op 31/12/2023	326
--	------------

In de loop van het jaar werden 20 onderhuurcontracten stopgezet. 4 daarvan werden beëindigd door het SVK of de woonmaatschappij, de overige 16 door de huurder zelf.

REDENEN VAN STOPZETTING

Stopgezet door SVK/woonmaatschappij	
Einde hoofdhuurcontract	2
Huurachterstal	2
TOTAAL	4

Stopgezet door verhuurder	
Verhuis naar woning SHM of VWF	5
Verhuis naar particuliere huurwoning	5
Mutatie	4
Opname instelling	1
Andere	1
TOTAAL	16

Wachtlijst

Net als bij het eigen patrimonium bestaat er ook voor de ingehuurde woningen een wachtlijst. In de loop van 2023 werden **54 kandidaten geschrapt**, door een toewijzing, het uitblijven van reactie op onze brieven, het niet voldoen aan de toelatingsvoorwaarden of op eigen verzoek van de kandidaat. Het totale aantal kandidaten wordt weergegeven op 17 november 2023, de start van de freezeperiode naar aanleiding van het centraal inschrijvingsregister.

Totaal kandidaten op de wachtlijst op 17/11/2023	4.304 kandidaten
---	-------------------------

Kandidatenwerking

Inschrijvingen

Tot 17 november 2023 konden kandidaten zich inschrijven via ons inschrijvingsformulier, digitaal of op papier. Na die datum ging de 'freezeperiode' van het centraal inschrijvingsregister in. Vanaf dat moment mochten we geen nieuwe inschrijvingen meer doen in onze lokale software.

Nieuwe inschrijvingen van kandidaten van wie wij de primaire verhuurder waren, werden daarom bijgehouden op papier en via de 'backoffice' van het centraal inschrijvingsregister ingevoerd. Voor de volgorde werd rekening gehouden met de datum van inschrijving.

AANTAL INSCHRIJVINGEN IN 2023

Tot 17/11/2023	2.048 inschrijvingen
Tussen 17/11/2023 en 31/12/2023	83 inschrijvingen
TOTAAL	2.131 inschrijvingen Gemiddeld 178 per maand

Meer dan waarschijnlijk was dit de laatste keer dat we zoveel inschrijvingsdossiers moesten verwerken. Door de invoering van het centraal inschrijvingsregister zullen nieuwe kandidaten zich meestal tot hun primaire verhuurder richten. Zolang we nog actief zijn in ons huidige werkingsgebied blijven we uiteraard ter beschikking van de kandidaten, maar wijzigingen zullen ze zelf moeten doen in het centraal inschrijvingsregister of via hun primaire verhuurder.

Wachtlijst

Het totale aantal kandidaten op onze wachtlijst blijft – zoals steeds – oplopen. Deze cijfers gelden voor de 20 steden en gemeenten waarin we momenteel nog actief zijn:

TOTAAL KANDIDATEN OP DE WACHTLIJST OP 31/12/2023

25.725 kandidaten

Door de vorming van onze woonmaatschappij zullen wij op termijn enkel nog actief zijn in de 11 steden en gemeenten uit ons werkingsgebied. Voor deze kandidaten zijn wij de primaire verhuurder:

AANTAL KANDIDATEN OP DE WACHTLIJST OP 31/12/2023

4.169 kandidaten

De gemiddelde wachttijd bleef stijgen. In vergelijking met 2022 – toen de wachttijd 2.478 dagen of 6,79 jaar bedroeg – zien we een verschil van bijna 200 dagen.

GEMIDDELDE WACHTTIJD OP 31/12/2023

2.638 dagen (7,23 jaar)

Mijn plaats op de wachtlijst

De meest gestelde vraag van kandidaat-huurders gaat over wanneer ze aan de beurt zijn op onze wachtlijst. Wij willen hier zo transparant mogelijk over communiceren, zodat kandidaten (en welzijnsorganisaties) weten waar ze aan toe zijn. In 2022 lanceerden we daarom een nieuwe functionaliteit op onze website, waarbij kandidaten aan de hand van hun inschrijvings- en rijksregisternummer hun plaats op de wachtlijst konden opzoeken. Na de fusie met Habitare+ moesten we deze functionaliteit echter offline halen, omdat de resultaten een vertekend beeld gaven door de samenvoeging van de dossiers.

In 2023 konden we dit opnieuw lanceren en merkten we dat hier veel gebruik van gemaakt werd door onze kandidaat-huurders. Vanaf de start van de freezeperiode in november moesten we dit opnieuw offline halen, omdat er voor de functionaliteit geen gegevens meer uit onze lokale software gehaald konden worden.

In 2024 zal het consulteren van de plaats op de wachtlijst via het centraal inschrijvingsregister verlopen.

Verhuringen

Qua verhuringen bleven we ongeveer op hetzelfde niveau als in 2022 (met 597 nieuwe verhuringen, waarvan 506 wooneenheden en 91 garages en dergelijke).

TOTAAL AANTAL NIEUWE VERHURINGEN VAN WONINGEN EN GARAGES 2023

590 nieuwe verhuringen

473 woningen en appartementen

117 garages en dergelijke

Oprichting toewijzingsraad en opmaak reglementen

Onze woonmaatschappij heeft in 2023 ook enorm veel tijd gespendeerd aan de oprichting van de toewijzingsraad en het uitschrijven en uitwerken van de bijhorende reglementen.

We startten met 2 werkgroepen:

- 1) **Een technische werkgroep**, waarbij alle welzijnsdiensten die actief zijn in ons werkingsgebied werden uitgenodigd en de directeurs en vertegenwoordigers van de woonmaatschappij.

In deze werkgroep lag de focus op het uitwerken van de versnelde toewijzingen binnen pijler 2.

In een kleinere groep werd een werktekst voorbereid om die te laten uitmonden in een gedragen voorstel, met als topics:

- doelgroep
- wijze van aanmelding
- huurbegeleiding versus woonbegeleiding
- focus op behoud van de woning met respect voor de huurdersverplichtingen

Dit voorstel werd uiteindelijk de basis van het huishoudelijk reglement.

- 2) **Een politieke werkgroep**, met politieke vertegenwoordigers van elke gemeente uit ons werkingsgebied en de directeurs en medewerkers van de woonmaatschappij.

In deze werkgroep werd de basis besproken over de lokale binding, de binding met het werkingsgebied uit pijler 1 en de verschillende doelgroepen uit pijler 3. De vertegenwoordigers gingen met deze werktekst naar hun respectievelijke gemeenteraden om hiermee terug te koppelen.

Al deze beslissingen werden samengevat in het toewijzingsreglement.

Deze documenten willen wij definitief laten goedkeuren in 2024 om alles dan samen te vatten in het intern huurreglement.

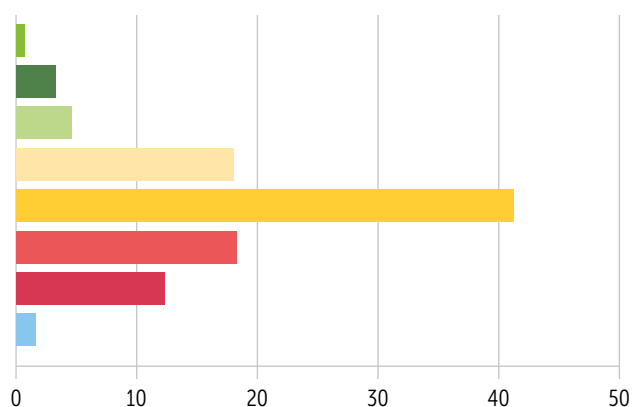
Bewonerswerking

Opzeggingen en uithuiszettingen

In 2023 noteerden we de opzeg van **432 huurders**.

REDENEN VAN OPZEG

Opzeg door Dimensa	3	0,71%
Uithuiszetting na uitspraak door vrederechter	14	3,24%
Herhuisvesting	20	4,63%
Opname woon- en zorgcentrum	78	18,05%
Gewone opzeg	178	41,19%
Overlijden hoofdhuurder	79	18,29%
Mutatie	53	12,27%
Gezinswijziging	7	1,62%
TOTAAL	432	100%



Bewonersparticipatie

Huurders die een receptie, eetfeest of feestje organiseren voor alle huurders in de wijk, kunnen hiervoor één keer per jaar financiële ondersteuning krijgen. Dit bedrag hangt af van het aantal woongelegenheden in de wijk.

Eind 2023 werd een Wij de Wijk-traject opgestart in de Gezusters Kervynstraat en Stropstraat in Nazareth. Dit zal verder uitgerold worden in 2024. Daarnaast werden nog enkele losse acties op wijkniveau georganiseerd.

Flatwachter

Sinds enkele jaren zijn er flatwachters aan de slag in enkele Gentse wijken, gefinancierd door Stad Gent. De rechtstreekse financiering voor Stad Gent aan Dimensa liep af in juni 2023, maar de subsidies voor onze flatwachter verlopen nu via Thuispunt Gent. Hierdoor kan hij voltijds aan de slag blijven in de wijken 'Rabot' en 'Muide-Meulestede'.

Verhuisbewegingen

De herhuisvesting van de bewoners in Viermeersen (Gent, Wondelgem) werd volledig afgerond, gezien de laatste renovatiefase daar aangebroken is. Daarnaast werd ook de herhuisvesting van de bewoners uit de Brandstraat en Moeistraat in Sint-Martens-Latem opgestart.

Procedures

In de loop van 2023 werden vier procedures uitgewerkt en goedgekeurd:

- Controle op eigendom
- Controle op taalkennisvereiste
- Controle op inschrijving bij VDAB
- Woonaanpassingen

Controle VDAB

Op 1 januari 2023 werden door de Vlaamse Regering een **nieuwe huurdersverplichting** ingevoerd: huurders tussen 18 en 65 jaar die niet studeren of werken, moeten verplicht ingeschreven zijn bij VDAB.

In 2023 werden al onze huurders gecontroleerd op deze VDAB-verplichting, op basis van onze goedgekeurde procedure. Alle huurders ontvingen een brief over de verplichting, inclusief uitleg over hoe ze zich kunnen inschrijven bij VDAB. Ook in onze huurderskrant werd de nieuwe verplichting aangekondigd en uitgelegd.

Alle huurders die niet reageerden, werden nadien nogmaals aangeschreven per brief. De namen van de 224 huurders die ook op deze brief niet reageerden, werden overgemaakt aan de afdeling Toezicht van het agentschap Wonen in Vlaanderen.

Controle op eigendom in het buitenland

In 2021 keurde de Vlaamse Regering de wetgeving goed voor de controle op eigendom in het buitenland, waarbij er ook subsidies worden uitgekeerd om deze controle uit te voeren.

Onze bewonerswerking voert – gezien de financiële impact – geen standaardcontroles uit. Maar van zodra wij meldingen ontvangen, worden bewoners ermee geconfronteerd. Als er voldoende signalen zijn die wijzen op een mogelijke eigendom in het buitenland, wordt er een eigendomscontrole uitgevoerd, conform de Vlaamse raamovereenkomst.

In 2023 werden twee controles uitgevoerd, één daarvan was positief. Ook in de toekomst zullen we hier aandacht aan blijven besteden.

Huurachterstallen

Ook in 2023 bleef het onder controle houden van de huurachterstallen een aandachtspunt. In vergelijking met 2022 zagen we een stijging van de huurachterstal, zowel bij de zittende als de vertrokken huurders. We merken dat steeds meer huurders het moeilijk hebben om hun huur correct te blijven betalen, als gevolg van de vele prijsstijgingen in het dagelijkse leven.

We vergelijken niet meer met de jaren ervoor, omdat de cijfers door de fusie – en dus ook door de samenvoeging van onze huurachterstallen – een vertekend beeld zouden kunnen geven.

	DECEMBER 2022	DECEMBER 2023
Totale huurachterstal zittende huurders	€ 164.021,55	€ 219.935,45
Totale huurachterstal vertrokken huurders	€ 67.194,40	€ 75.307,95
Totale huurachterstal	€ 231.215,95	€ 295.243,40
Percentage t.o.v. totale omzet	0,76%	0,86%

In vergelijking met 2022 zijn er zo'n 100 meer – zittende en vertrokken – huurders met achterstal, met een **totaal van 524 huurders**. Ten opzichte van het totale aantal huurders geeft dit een percentage van 7,60%, ten opzichte van 6,22% in 2022. Alarmerend is dit niet: het gaat vooral om huurders met minder dan één maand of één tot drie maanden achterstal. Door de onmiddellijke vaststelling en opvolging van deze huurders, kan het verder oplopen van de huurachterstal vaak vermeden worden.

	DECEMBER 2022	DECEMBER 2023
Aantal zittende huurders met achterstal:		
· minder dan 1 maand	198	272
· tussen 1 en 3 maanden	148	138
· meer dan 3 maanden	23	43
Aantal vertrokken huurders met achterstal	53	71
Totaal aantal huurders (zittend en vertrokken) met achterstal	422	524
Percentage zittende huurders t.o.v. totale aantal huurders	6,22%	7,60%

AANTAL AFLOSSINGEN HUURWAARBORG PER MAAND

DATUM	TOTAAL	DATUM	TOTAAL
1/01/2022	111	1/01/2023	146
1/02/2022	116	1/02/2023	153
1/03/2022	121	1/03/2023	158
1/04/2022	128	1/04/2023	169
1/05/2022	117	1/05/2023	173
1/06/2022	120	1/06/2023	182
1/07/2022	125	1/07/2023	183
1/08/2022	126	1/08/2023	177
1/09/2022	129	1/09/2023	183
1/10/2022	123	1/10/2023	182
1/11/2022	117	1/11/2023	191
1/12/2022	138	1/12/2023	202
	1.471		2099

Huurwaarborgen

Een andere uitdaging die we jaarlijks moeten opvolgen, is de afbetaling van de huurwaarborg. Die waarborg bedraagt twee keer de basishuur.

Sinds de invoering van de mogelijkheid om de waarborg af te lossen over maximaal 18 maanden in 2014, zien we dat heel wat van onze huurders hier gebruik van willen maken.

Net als in 2022, bleven we geen enkele maand onder de 100 aflossingen. Meer nog: in 2023 bleven we enkel in januari onder de 150 aflossingen. We eindigden in december zelfs op 202 lopende aflossingen per maand.

Deze stijging verwondert ons absoluut niet, gezien het steeds duurder wordende leven. Voor veel huurders is het dan ook moeilijk om de waarborg in één keer te betalen en is zo'n afbetaling een welgekomen oplossing. Voor onze boekhouding betekent dit echter wel heel wat extra administratieve nazorg.

Onderhoud en herstellingen

Als gevolg van de fusie met Habitare+, de overname van de SVK-werking en enkele nakende pensioneringen mochten we 2 bedienden en 4 arbeiders verwelkomen in 2023. De dienst was eind 2023 als volgt samengesteld:

- 25 technische medewerkers,
- 24 conciërges, vast aan het gebouw verbonden of inwonend,
- 8 bedienden.

Naast de conciërges werken wij ook met **25 gebouwverantwoordelijken**.

Gebouwverantwoordelijken zijn huurders die vrijwillig een aantal taken op zich nemen, gaande van het buitenzetten van de afvalcontainers tot het schoonmaken van de algemene delen. Het gegeven dat één of meerdere bewoners een aantal taken op zich wil nemen heeft een positief effect op de huurlasten in het betrokken gebouw. Een aantal gebouwen worden volledig door de bewoners onderhouden en zelfs in grotere appartementsgebouwen werkt deze formule.

Onderhoud en herstellingen

De uitvoering van het onderhoud, zowel technisch als schoonmaak, gebeurt in hoofdzaak met eigen personeel, waar nodig ondersteund door externe aannemers. Het groenonderhoud wordt dan weer volledig uitbesteed, met een zeer belangrijk aandeel voor de sociale economie. Hetzelfde principe van volledige uitbesteding geldt ook voor alle gespecialiseerde onderhoud op bijvoorbeeld liften, verwarmingsketels, branddetectie...

We noteerden via e-mail, website en telefoon over het volledige jaar **8.877 herstellingsaanvragen**. Met inbegrip van de 1.595 werkopdrachten voor het opknappen van leegstaande woningen staat de teller op **10.472 werkopdrachten** in 2023.

Frictieleegstand

De frictieleegstand bleef opnieuw één van de aandachtspunten in 2023. Ondanks de inspanningen (er werden 310 wooneenheden klaargezet voor verhuur – een stijging met 23% ten opzichte van 2022!), zien we de leegstand toch oplopen.

Er blijkt een nog grotere inzet van middelen nodig om het hoofd te bieden aan het grote aantal huuropzettingen, om zo de leegstand naar het streefcijfer te brengen én te houden. Om dit te bereiken wordt in 2024 werk gemaakt van extra capaciteit, gefinancierd met FS3-leningen.

Kostprijs onderhoud

De inspanning op het vlak van de frictieleegstand heeft, naast de inflatie en bijkomend personeel, uiteraard ook een invloed op de onderhoudskosten: de totale onderhoudskost voor het jaar 2023 steeg naar 6.495.555 euro of **951 euro per wooneenheid**.

Een greep uit enkele grotere werken die uitgevoerd werden:

- Keuringen op elektrische installaties ouder dan 25 jaar en uitvoeren van de nodige werken om de installaties conform te brengen.
- Buitenschilderwerken in enkele wijken.
- Renovatie van standleidingen cv in het appartementsgebouw Windekind in Gent.
- Renovatie van de wandketels in het appartementsgebouw D. Delcroixstraat in Deinze.

EPC gemene delen

Overeenkomstig de regelgeving moesten wij in aanloop naar 1 januari 2024 de EPC's gemene delen laten berekenen voor de kleinere appartementen uit ons patrimonium die uit 2 tot 4 wooneenheden bestaan.



Gent, Koggestraat



Evergem/Ertvelde, Hoge Wal

Deel 4: Koop

Verkopen

In de loop van 2023 werden de verkoopakten verleden voor:

WERF	AANTAL	VERKOOPPRIJS WONING (BTW NIET INBEGREPEN)	VERKOOPPRIJS GROND PER M ²
Evergem/Ertvelde , Hoge Wal (fase 3), Ridderzaalstraat	6	Type halfopen 3/4: € 227.900 Type rijwoning 3/5: € 231.400 Type halfopen 3/5: € 243.200	€ 180/m ²
Gent , Academiestraat (Doorverkocht private sector)	11	Appartement B: € 161.197,59 Appartement C: € 188.494,86 Appartement D: € 191.807,88 Appartement E: € 192.181,28 Appartement F: € 192.690,13	
Nazareth , Stropstraat	26	Type rijwoning 14-17: € 159.500 Type rijwoning 2-5+8-11: € 160.500 Type koppelwoning 3+8: € 164.400 Type koppelwoning 1-2 + 4-7: € 165.100 Type halfopen: € 166.500	€ 225/m ²
Oosterzele/Balegem , Huckerstraat	1	Type A halfopen 4/5: € 234.400	€ 185/m ²
TOTAAL	44 woongelegenheden (50 woongelegenheden in 2022)		

Sedert de stichting in 1936 tot en met 31/12/2023 werden de volgende groepswoningen verkocht:

GEMEENTE	AANTAL	JAAR VAN UITVOERING
Aalter		
· Knokkeweg	4	1949
· Tervennelaan	30	1953
Aalter/Kouter , Europalaan	9	2000
Aalter/Lotenhulle	28	1997 – 2004 – 2017
Deinze/Astene , Snoekstraat	38	2004 – 2019
Deinze/Bachte-Maria-Leerne , Leernsesteenweg	33	2020
Deinze/Hansbeke		
· Cardijnlaan	72	1972 – 1974 – 1976
· De Cluyse	15	2000 – 2003
Deinze/Landegem	36	1997 – 2005 – 2009
Deinze/Merendree	6	2002
Deinze/Petegem		
· Leie	81	1959 – 1961
· Stijn Streuvels	55	1994 – 2000 – 2009 – 2015

De Pinte	106	1974 – 1976 – 1978
Destelbergen “De Borrems”	126	1978 – 1980 – 1985 – 1986 – 1988
Destelbergen/Heusden	124	1986 – 1989 – 1990 – 1992 – 1995 – 1999 – 2004 – 2008
Eeklo	157	1965 – 1967 – 1969 – 1977 – 1979 – 1981
Eeklo/Zandvleuge	16	2002
Eeklo/Raamstraat	4	2005
Eeklo/Stassano	9	2005
Evergem · Doornzele · Kerkbrugge · Christoffelweg	2 42 11	1938 1952 – 1958 2015
Evergem/Ertvelde · Kluizen · Hoge Wal	145 18 + 6	1973 – 1977 – 1980 – 1985 – 1990 – 1994 – 2002 – 2011 – 2015 2008 – 2012 – 2023
Evergem/Sleidinge , Oostveld	42	2002 – 2005 – 2017
Evergem , Vierlinden	21	2004
Gavere/Asper , St. Janswijk	157	1970 – 1973 – 1978 – 1980 – 1982 – 1987 – 1988
Gavere , Middelwijk	16	2008
Gent, Academiestraat	11	2023 (doorverkocht – private sector)
Gent , Biezenstuk	12	2012
Gent , Dok Oost, Kompasplein	6	2020 (doorverkocht – private sector)
Gent , Gasmeterlaan	2	1998
Gent , Elsstraat	1	2000
Gent , Kemp- en Virginiastraat	65	1996 – 1997 – 1999 – 2003 – 2008
Gent , Hekelaarsstraat	5	2001
Gent , Hogeweg · Kerktuin · Sapinière	23 33	2021 – 2022 2022
Gent , Loodsenstraat	2	2003
Gent , Einde Were, Overzet	2	2015
Gent , Tussen 't Pas	3	2002
Gent , Sint-Theresiastraat	13	2009
Gent , Achtermuide, Vorkstraat	21	2015
Gent/Drongen · Rozenlaan · Luchteren	40 76	1958 1968
Gent/Gentbrugge · Gentbruggekouder · Sas en Bassijn · Trefil Arbed	141 12 7	1986 – 1989 – 1990 – 1991 – 1992 – 1994 2003 2014

Gent/Mariakerke	19	1997
Gent/Oostakker , Wolfputstraat	36	2020
Gent/Sint-Amandsberg		
· Achterstraat	6	1994 – 2006
· Aannemerstraat	1	2004
· Hippodroomlaan	14	1998
· Draverstraat	47	1999 – 2003 – 2004
· Waterstraat	3	2022
Gent/Wondelgem		
· Oogststraat	20	2007
· Viermeersen	19	2013
· Lange Velden	48	2018 – 2021
Gent/Nieuw Gent	5	2005
Gent/Desteldonk	5	2005
Kaprijke/Lembeke	57	1978 – 1981 – 2014
Kaprijke , Zuidstraat	8	1994
Lievegem/Lovendegem		
· Kerkelare	6	2016
· Schoordam	10	2018
Lievegem/Waarschoot		
· Bellebargie	10	2021
· Krakeelhoek	10	2020 - 2021
Lochristi/Zaffelare	16	1949 - 2014
Lochristi , Kapelleken	24	1996 - 2007
Lochristi/Beervelde	17	2007
Maldegem , Tuinwijk	30	1957
Maldegem/Adegem	71	1985 – 1988 – 1991 – 1998 – 2007 – 2014
Maldegem , Vakekerkweg	3	2008
Maldegem , Mottedreef	6	2016
Melle , Gontrode Heirweg	67	1997 – 2008 - 2011
Merelbeke , Melsen	20	1948 – 1956
Merelbeke , Dijsegem	28	2005 - 2019 (doorverkocht – private sector)
Nazareth	27	1954 - 1958
Nazareth		
· Drapstraat	24	2017
· Stropstraat	26	2023
Oosterzele/Scheldewindeke	24	1947 - 2021
Oosterzele/Balegem	82	1981 – 1986 – 1989 – 1992 – 1995 – 2001 – 2005 – 2010
· Huckerstraat	6 + 1	2022 – 2023
Oosterzele/Gijzenzele	51	1981 – 1987 – 1989 – 2013

Sint-Laureins · Rommelsweg · Beukenhof	14 31	1956 1973 – 1979
Sint-Laureins/Sint-Jan-In-Eremo, Vlasbloem	4	2020
Wachtebeke · Bloemenwijk · Groenstraat	124 28	1973 – 1978 – 1980 – 1983 – 1987 – 1989 – 1990 – 1992 2000 – 2006 – 2018
Zulte · Biriwijk · Anglo Belge	63 14	1976 – 1980 – 1982 – 1985 2010
Zulte/Machelen · Tuinwijk · Dorp · Veerstraat	81 8 18	1977 – 1982 – 1986 – 1989 – 1991 – 2002 1996 2021 – 2022
Zulte/Olsene, Vogelzang	10	1996
TOTAAL	3.092 + 44 = 3.136 woningen	

Wederinkopen

In 2023 werden geen koopwoningen wederingekocht.

Vroegtijdige verkopen/verhuringen & geïnde boetes

Wie een sociale woning koopt, moet 20 jaar in de woning wonen. Tijdens deze periode mag de woning ook niet verhuurd worden. Wie zich niet aan deze verplichting houdt, moet een schadevergoeding betalen.

In 2023 werden 10 woningen vroegtijdig verkocht of verhuurd:

	BOETE	
Gent, Vorkstraat 8 bus 203	€ 15.680	controle bewoningsplicht
Gent, Vorkstraat 8 bus 305	€ 13.440	
Gent/Sint-Amandsberg, Draverstraat 31	€ 938	
Kaprijke/Lembeke, Boterstraat 1	€ 6.816	
Kaprijke/Lembeke, Suikerstraat 53	€ 9.982	
Lochristi/Beervelde, Kijkdorp 17	€ 13.326	controle bewoningsplicht
Lochristi, Azaleastraat 12	€ 3.570	
Nazareth, Bijlokestraat 3	€ 9.712,30	
Zulte, Biestweg 15	€ 17.199	
Zulte, Biestweg 6	€ 17.199	

Leningen

Tussen 1 januari en 31 december 2022 werden 85 nieuwe dossiers opgestart, goed voor een bedrag van 18.539.054 euro.

In totaal werden 97 akten verleden in 2023. Dat was goed voor een bedrag van 24.281.168 euro.

Van de 97 afgewerkte dossiers waren er 47 ontle-ners (of 48,45%) met de Belgische nationaliteit en 47 ontle-ners (of 48,45%) met een buitenlandse nationaliteit. 3 ontle-ners (of 3,09%) hadden een vluchtelingenstatuut.

De intrestvoeten schommelden – afhankelijk van de duurtijd van de lening, de ligging van de woning en de gezinssamenstelling van de ontlen-er – tussen 1,80 en 3,00%.

De 97 dossiers waarvan de leningsakten in 2023 werden getekend, lagen verspreid over de volgende gemeenten:

79 BINNEN ONS WERKGEBIED

REGIO	AANTAL WONINGEN
Gent (centrum)	23
Randgemeenten Gent	
Gentbrugge	2
Ledeberg	1
Mariakerke	4
Oostakker	1
Sint-Amandsberg	7
Sint-Denijs-Westrem	1
Wondelgem	6
Buiten Gent	
Deinze	3
Destelbergen	1
Eeklo	8
Evergem	6
Gavere	2
Lievegem	1
Maldegem	2
Merelbeke	3
Wachtebeke	3
Zelzate	5
TOTAAL	79

18 BUITEN ONS WERKGEBIED

REGIO	AANTAL WONINGEN	PERCENTAGE
Antwerpen		11,11%
Antwerpen	2	
Oost-Vlaanderen		50,00%
Denderhoutem	1	
Herzele	1	
Laarne	1	
Lokeren	2	
Ninove	2	
Temse	1	
Wetteren	1	
West-Vlaanderen		38,89%
Brugge	1	
De Haan	1	
Harelbeke	1	
Menen	1	
Waregem	2	
Wingene	1	
TOTAAL	18	100%

De maximale leningsbedragen werden als volgt vast-gesteld:

Voor de groepsbouw:

- Maximum 100% van de verkoopprijs (woning + grond + BTW).
- De prijs van de grond + woning + BTW wordt ontleend aan de rentevoet afhankelijk van het NBI van het laatst gekende aanslagbiljet der belas-tingen.
- Er kan ook 24.000 euro geleend worden voor de afwerking van de woning voor keuken, vloeren en badkamer.

Deze regelgeving is en blijft van toepassing op de projecten die opgenomen zijn op de overgangslijst koop én op de projecten waar ooit subsidies voor werden toegekend (zoals SV, SBE en SSI). Voor de projecten die daar niet onder vallen, zijn de maximale verkoopwaarden vastgelegd op basis van het nieuwe overdrachten- en leningenbesluit en opgedeeld in drie clusters (zie hier-onder).

Voor de individuele verrichtingen:

Aankoop- en saneringsleningen: sinds 1 september 2019 worden de steden en gemeenten in Vlaanderen onder-verdeeld in 3 clusters. De maximale verkoopwaarde per cluster werd vastgelegd in het nieuwe leningenbesluit. Dit bedrag kan verhoogd worden, afhankelijk van het aantal kinderen.

De maximale verkoopwaarde voor individuele verrichtingen en groepsbouw (grond + woning) werd als volgt vastgesteld:

- Voor cluster 0: € 275.500
- Voor cluster 1: € 303.000 (= cluster 0 + 10%)
- Voor cluster 2: € 330.600 (= cluster 0 + 20%)

Er geldt voor elk kind jonger dan 6 jaar een verhoging:

- bij individuele verrichtingen: vanaf het derde kind
- bij groepsbouw: vanaf het eerste kind

- Voor cluster 0 bedraagt dit € 13.800
- Voor cluster 1 bedraagt dit € 15.200
- Voor cluster 2 bedraagt dit € 16.600

VOLGENDE LENINGSAKTEN WERDEN VERLEDEN:

	HOOFDSOMMEN	LEVENSVZER- ZEKERINGS- PREMIE
97 leningen voor privébouw	€ 24.281.168,00	-
44 leningen voor groepsbouw	€ 11.193.420,45	-
TOTAAL: 141	€ 35.474.588,45	-

SINDS DE STICHTING IN 1936 TOT 31/12/2023 WERDEN 8.083 LENINGEN TOEGESTAAN VOOR:

a) hoofdsommen lening	€ 731.753.407,52
b) levensverzekeringspremie	€ 4.747.425,00
TOTAAL	€ 736.500.832,52

Aantal kandidaten per gemeente

Op 31/12/2023 stonden 2.817 kandidaat kopers ingeschreven op de geopende wachtlijsten in Vlareko.

PROJECTOMSCHRIJVING INSCHRIJVING	AANTAL
Aalter/Knesselare	68
Assenede/Moerbeke/Zelzate	3
De Pinte	99
Deinze	87
Deinze/Astene	57
Destelbergen	199
Eeklo	11

Ertvelde	19
Ertvelde/Hoge Wal	24
Evergem	109
Gans werkgebied/wederinkopen	25
Gavere	40
Gent	165
Gent/Brugse Poort	36
Gent/Gentbrugge	131
Gent/Mariakerke	172
Gent/Muide-Meulestede	17
Gent/Oostakker	109
Gent/Sint-Amandsberg	257
Gent/Wondelgem	131
Kaprijke	11
Lembeke/Kavels	0
Lijst Kavels (uitgezonderd Lembeke, Lochristi, Melle)	7
Lochristi	99
Lochristi/Beervelde	53
Lochristi/Kavels	4
Lovendegem/Zomergem	84
Maldegem	8
Maldegem/Adegem	7
Melle	182
Melle/Kavels	7
Merelbeke	188
Nazareth	93
Nevele	46
Oosterzele	49
Sint-Laureins	5
Sint-Martens-Latem	77
Waarschoot	57
Wachtebeke	31
Zulte	50
TOTAAL	2.817

Profiel van de kopers

Gezinssituatie van de kopers

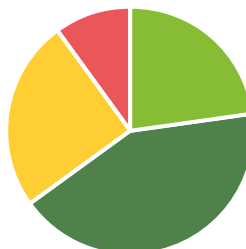


● 1 persoon = alleenstaande	23%
● 2 personen = alleenstaande met 1 kind	9%
● 2 personen = koppel	11%
● 3 personen = alleenstaande met 2 kinderen	9%
● 3 personen = koppel met 1 kind	5%
● 4 personen = alleenstaande met 3 kinderen	0%
● 4 personen = koppel met 2 kinderen	23%
● 5 personen = koppel met 3 kinderen	9%
● 6 personen en meer = koppel met 4, 5 en 6 kinderen	11%

41% van de kopers is alleenstaand, waarvan 23% zonder kinderen. 59% van de kopers is een koppel, 48% is een koppel met kinderen.

Conclusie: De koopwoningen die in 2023 verkocht werden, gingen vooral naar koppels met één of meerdere kinderen.

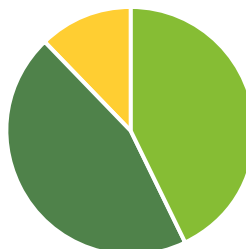
Leeftijd van de kopers



● 20-30-jarigen	23%
● 31-40-jarigen	42%
● 41-50-jarigen	25%
● 51 jaar en ouder	10%

Conclusie: De koopwoningen gingen in 2023 vooral naar de leeftijdsgroep van de 31-tot-40-jarigen. 77% van de koopwoningen gingen naar mensen ouder dan 31.

Inkomensquintiel van de kopers



● 1 ^e quintiel = NBI € 17.000	43%
● 2 ^e quintiel = NBI € 27.000	45%
● 3 ^e quintiel = NBI € 42.500	12%
● 4 ^e quintiel = NBI € 66.000	0%

Conclusie: De koopwoningen werden in 2023 hoofdzakelijk verkocht aan de twee laagste inkomstenquintielen.

Van de kopers heeft 37% het statuut van 'bediende', 40% is 'arbeider', 7% is 'huisvrouw' en 2% gepensioneerd. 8% heeft het statuut van 'invalide', 2% dat van student, en 4% dat van zelfstandige.

Resultaten tevredenheidsmeting

Op het moment dat de akte verleden wordt, krijgt elke koper de vraag om een tevredenheidsmeting in te vullen. In 2023 vulden alle kopers van de 44 verkochte woningen en appartementen de vragenlijst in, zodat onze resultaten 100% representatief zijn. Het gaat om:

- Evergem/Ertvelde, Hoge Wal (fase 3) – 6 woningen
- Gent, Academiestraat – 11 appartementen (doorverkocht private sector)
- Nazareth, Stropstraat – 26 woningen
- Oosterzele/Balegem, Huckerstraat – 1 woning

1 = ONTEVREDEN 2 = MINDER TEVREDEN 3 = MIDDELMATIG TEVREDEN 4 = GOED 5 = ZEER TEVREDEN

VRAAG	1	2	3	4	5	TOTAAL	GEMIDDELDE
Verstaanbaarheid inschrijvingsdocumenten koopwoningen	0	0	1	9	34	44	4,75
Gunstige ligging WM	0	3	0	9	32	44	4,59
Openingsuren WM	0	1	4	7	32	44	4,59
Telefonisch onthaal	0	0	2	12	30	44	4,64
Onthaal ter plaatse	0	0	0	11	33	44	4,75
Behandeling van e-mailverkeer	0	1	1	7	35	44	4,73
Duidelijk verstaanbare uitleg brochure koopwoningen	0	0	1	9	34	44	4,75
Volledigheid toewijzingsprocedure koopwoningen	0	1	0	9	34	44	4,72
Vriendelijkheid personeel bij persoonlijk bezoek	0	0	3	7	34	44	4,70
Professionaliteit bij de WM	0	0	0	9	35	44	4,84
Tevredenheid m.b.t. de afwerkingsgraad/bouwkwaliteit	2	0	5	6	31	44	4,41
Algemene tevredenheid WM	0	0	1	9	34	44	4,75
TOTAAL	2	6	18	104	398	528	4,68
75,40% is zeer tevreden 19,70% is goed tevreden 3,41% is middelmatig tevreden 1,49% is minder tevreden							

De conclusie is dat 95,10% goed tot zeer tevreden is over de dienstverlening van onze maatschappij.

De 4,90% die minder tevreden is, klaagt vooral over:

- De afwerkingsgraad of bouwkwaliteit (hoofdzakelijk van de 11 doorverkochte appartementen).
- De gebrekkige communicatie over de technische problemen (hoofdzakelijk van de 11 doorverkochte appartementen).

De algemene conclusie is dat we de laagste score halen met betrekking tot de afwerkingsgraad/bouwkwaliteit (hoofdzakelijk van de 11 doorverkochte appartementen) en de hoogste score met betrekking tot de professionaliteit van de woonmaatschappij.

Bijlage 1: Klachtenrapportage

In 2023 ontving Dimensa Woonmaatschappij in totaal 163 klachten. 132 van deze klachten waren ontvankelijk.

De klachten werden genoteerd per dienst:

- **De sociale dienst** ontving in totaal 60 ontvankelijke klachten 24 klachten waren gegrond. 56 klachten werden inmiddels (deels) opgelost. Het merendeel van de klachten ging over leefbaarheidsproblemen (geluidsoverlast, burenruzies, ...). De ombudsnormen die het meest geschonden werden, waren 'redelijke behandeltermijn' en 'goede uitvoeringspraktijk en nauwkeurigheid'. Het hoge aantal klachten is grotendeels te wijten aan een verdriedubbeling t.o.v. 2022 van het aantal klachten afkomstig van kandidaat-huurders die niet akkoord gingen met de beslissing van Dimensa om een 1ste of 2de weigering (schrapping) te registreren in hun dossier (in totaal gaat dit om 24 ontvankelijke klachten, waarvan 5 gegrond).
- **De technische dienst** ontving in totaal 58 ontvankelijke klachten. 48 klachten waren gegrond. 50 klachten werden inmiddels (deels) opgelost. De ombudsnormen die het vaakst geschonden werden, waren 'een redelijke behandeltermijn' voor herstellingen (vochtschade, verwarming, ...) en 'efficiënte coördinatie'. Een minderheid van de klachten ging over de kwaliteit van de geleverde prestaties. De technische dienst stond in 2023 onder druk door een sterke aangroei van het te onderhouden patrimonium (door o.a. inkanteling van +/- 380 SVK-woningen), waardoor de termijn om een herstelling uit te voeren niet altijd gerespecteerd kon worden.
- **De dienst boekhouding** ontving in totaal 9 klachten. Deze waren allemaal ontvankelijk. 2 klachten waren gegrond. Alle klachten werden inmiddels opgelost. De klachten hadden voornamelijk betrekking op de afrekening van de huurlasten en de hoge kosten voor energie.
- **De dienst projecten** ontving 4 klachten. Deze waren allemaal ontvankelijk. 3 klachten waren gegrond. 2 klachten werden inmiddels opgelost. De klachten hadden voornamelijk betrekking op de goede uitvoeringspraktijk en efficiënte coördinatie.
- **De koopsector** ontving in 2023 1 klacht. Deze was ontvankelijk, maar ongegrond. Het betrof incorrecte bejegening.

Om het aantal klachten te reduceren, werden volgende acties ondernomen in 2023:

- In 2022 vond de fusie plaats tussen Volkshaard, Kleine Landeigendom Het Volk en Habitare+. In 2023 stond de omvorming van sociale huisvestingsmaatschappij naar woonmaatschappij centraal. De inkanteling van +/- 380 svk-woningen en de integratie van deze werking binnen de diensten had hierbij de grootste impact.
- Voornamelijk voor de technische dienst vormde dit een uitdaging, gezien er maar 1 technische medewerker overkwam. Om de vele meldingen van defecten (zowel telefonisch als via e-mail) voldoende te kunnen blijven opvolgen, werd hiervoor in 2023 een extra medewerker aangeworven. Ook werd er een vacature geplaatst voor een patrimoniumbeheerder en een medewerker plaatsbeschrijvingen. Daarnaast werd er een plan van aanpak ontwikkeld om tegemoet te komen aan de te lange behandeltermijn van herstellingswerken (o.a. door in te zetten op uitbesteding aan externe aannemers). Hiervan hopen we in 2024 de effecten te mogen zien.
- We hebben doorheen het jaar de (kandidaat-) huurders en (kandidaat-)kopers steeds zo correct mogelijk proberen informeren over de veranderingen ten gevolge van de omvorming naar woonmaatschappij. De relevante wijzigingen werden steeds op de website, per nieuwsbrief of via de huurderskrant verspreid.
- Ook zijn we blijven inzetten op onze fysieke bereikbaarheid door een groot aantal zitdagen te voorzien in elke gemeente van ons werkingsgebied. De telefonische bereikbaarheid hebben we grondig aangepakt door het uitwerken van een aangepast telefoniesysteem.
- De vele wijzigingen binnen het landschap zorgden ervoor dat onze diensten zich continu moeten blijven professionaliseren. De verschillende processen werden dan ook van dichtbij opgevolgd en geoptimaliseerd waar nodig. We blijven hier verder op inzetten om onze klanten zo goed mogelijk van dienst te zijn.
- Om de klachtenprocedure binnen Dimensa voldoende bekend te maken bij onze huurders, werd deze het voorbije jaar vermeld in de huurderskrant. De contactgegevens van de klachtenbehandelaar worden in elke editie en op de website vermeld.

Om het aantal klachten verder aan te pakken, staan volgende acties gepland in 2024:

- Er wordt binnen de technische dienst verder ingezet om de gewenste resultaten te bereiken op vlak van interventietijden. Eind 2023 werd de vraag goedgekeurd om het bestaande personeelskader van de technische dienst uit te breiden met drie VTE's. Daarnaast werd beslist om in te zetten op meer externe ondersteuning die toekomstig, indien de noodzaak zich stelt, eenvoudig weer kan worden afgebouwd. Deze initiatieven zouden in 2024 toch een effect moeten hebben op de behandeltermijn van herstellingswerken.
- Binnen de kandidatenwerking en bewonerswerking werd eind 2023 beslist om de telefonische bereikbaarheid uit te breiden vanaf 2024 (meer medewerkers op meer dagen bereikbaar). Dit om een oplossing te bieden voor de vaak lange wachttijden en om te anticiperen op alle vragen die er zullen zijn naar aanleiding van de invoering van het centraal inschrijvingsregister.



Deinze/Vinkt, Aarseleweg

Bijlage 2: Vorming medewerkers

Vorming Dimensa Woonmaatschappij 2023

DATA	OPLEIDING	LESGEVER	DOOR WIE GEVOLGD	AANTAL UREN
COLLECTIEVE OPLEIDINGEN				
28/02/2023	Sharepoint	Provincie Oost-Vlaanderen	Bedienden	34 x 1u
02/05/2023	Personeelsvergadering	Dimensa Woonmaatschappij	Alle personeelsleden	55 x 2u
04/05/2023	Conciërgedag	Dimensa Woonmaatschappij	Conciërges	16 x 8u
INDIVIDUEEL GEVOLGDE OPLEIDINGEN				
30/01/2023	Basisnormen, nieuwigheden K.B. 20.05.2022 + specifieke kenmerken voor branddetectie en -blussing	Luc De Ketelaere, project manager inspectie ANPI	Tom Battiau David De Smeyter Erwin Vermeir	3 x 2u
31/01/2023	Overzicht Vennootschapsrecht (webinar)		Magda De Winter	1,5u
31/01/2023	Renovatie in sociale woningbouw	Architectura	David De Smeyter Tjomme Therry	2 x 1,5u
02/02/2023	Sociale Verkiezingen		Magda De Winter	4,5u
14/02/2023	Opleiding MS Teams		Jeroen De Cocker	1u
02/03/2023	FoxBoek: opleiding dagelijkse verrichtingen 1	Cipal Schaubroeck	Cindy De Schinkel	7u
09/03/2023	FoxBoek: opleiding dagelijkse verrichtingen 2	Cipal Schaubroeck	Cindy De Schinkel	7u
14/03/2023	Neem uw talent onder de loep	Deloitte	Hans Heyse	1,5u
15/03/2023	Is jouw onderneming klaar voor 2023 - infosessie	Group S	Hans Heyse	3,5u
21/03/2023	Kick-off sessie Wonen in Vlaanderen	Wonen in Vlaanderen	Hans Heyse	2,5u
21/03/2023	Toelichting Mpleo	Mpleo	Magda De Winter Kathleen Mous	2 x 2,5u
22/03/2023	Gasvormige brandstof Niveau G1	Syntra	Dimitri Props	8u
23/03/2023	Infosessie Toewijzingsregels sociale huur	Dimensa Woonmaatschappij	Hans Heyse Lien Buyck Jeroen De Cocker Bart De Keyser Kathleen Mous Martine Osselaer Tine Pollet Koen Van de Velde Gert Van Doorselaere Emma Van der Heyden	10 x 1u
23/03/2023	Opleiding Alfa	Cipal Schaubroeck	Cindy De Schinkel	7u
31/03/2023	Gasvormige brandstof Niveau G1	Syntra	Dimitri Props	8u
19/04/2023	Recente wijzigingen aan de wet op de overheidsopdrachten	Escala	Hans Heyse	1,5u
25/04/2023	Fioloa: voorstelling en toelichting nieuwe werking	Fiola	Lotte Oosterlynck	2u
26/04/2023	Etion captains table: trend wolves	Laure De Paepe	Hans Heyse	3u
26/04/2023	Cybersecurity en Cloud	Proximus	Hans Heyse	3,5u
27/04/2023	Contractrecht en verkoopcompromis	Insert	Hans Heyse Chantal Sysmans	2 x 3u
02/05/2023	Omgaan met alcoholmisbruik en intrafamiliaal geweld	ELZ Gent	Ben Wouters	2u

10/05/2023 - 12/05/2023	EFL conference: elderly in social housing	EFL	Hans Heyse	14u
12/05/2023	Refresh Vertrouwenspersoon	Skilliant	Kathleen Mous	3u
16/05/2023	Infosessie sociale economie	Groep Intro	Hans Heyse	2,5u
23/05/2023	Infosessie over Wonen in Vlaanderen	Wonen in Vlaanderen	Hans Heyse Tom Battiau Lien Buyck Magda De Winter Kathleen Mous Emma Van der Heyden Sven Van de Vijver	7 x 8,5u
01/06/2023	Innovatie en duurzaamheid	Kamp C en woonmaatschappij Zonnige Kempen	Hans Heyse Guido Lenaert Tom Battiau Martine De Schepper David De Smeyter Therry Tjomme Sven Van de Vijver Sven De Keukelaere Peter Vermaercke Jens Willemijns	10 x 8u
05/06/2023	Omgaan met bewoners met verzamelstoornis	Wonen in Vlaanderen	Koen Van de Velde Jessie Vervelghe	2 x 6u
05/06/2023	Is het een façade of een bouwschil? Esthetiek versus functionaliteit	De 5de gevel	Tom Battiau David De Smeyter Erwin Vermeir Jens Willemijns	4 x 4u
14/06/2023	De levensverzekering - deel 1 – FSMA opleiding	Insert	Hans Heyse Chantal Sysmans	2 x 6u
19/06/2023	IT Centraal – Smart Energy flow: inspiratie om de Europese bouwambities in 2050 te behalen	B2Build Academy	Tom Battiau	4u
26/06/2024	Levensverzekeringen – deel 2 - FSMA	Insert	Chantal Sysmans	6u
27/06/2023	Demo CIR (Centraal Inschrijvingsregister)	Wonen in Vlaanderen	Jeroen De Cocker Lotte Oosterlynck	2 x 2u
17/07/2023	Toekennen gebruiksrechten Vlaams gebruikersbeheer	Wonen in Vlaanderen	Jeroen De Cocker	1u
01/08/2023	Infosessie sociale verkiezingen	Securex	Hans Heyse	2u
30/08/2023	DBME bij bouwprojecten	Fexpro	Hans Heyse	11,5
11/09/2023	Wet Breyne	Fexpro	Hans Heyse	3,5u
18/09/2023 26/10/2023 27/10/2023	Aan de slag als werknemersvertegenwoordiger in het CPBW	ACV	Danny De Jaeger	3 x 8u
19/09/2023 - 23/12/2023	Initiatie Eerste Hulp via Gamebased learning	Securex	Martine De Schepper Koen Van de Velde Gert Van Doorselaere Kim Vispoel	4 x 2u
19/09/2023	Zo bereid je je lokaal bestuur voor op de nieuwe klokkenluidersregeling (webinar)	Politeia	Emma Van der Heyden	2u
19/09/2023	Klimaat 2050 Klankbordgroep	Wonen in Vlaanderen	Tom Battiau David De Smeyter Erwin Vermeir	3 x 2u
20/09/2023	Boost je communicatie met AI	Erov	Lien Buyck	1u
28/09/2023	Infosessie ADKAR raamwerk	Wonen in Vlaanderen	Kathleen Mous Emma Van der Heyden	2 x 1u

29/09/2023	ACV Startdag	ACV	Isabelle Lievens Brenda Rickaert	7,5u
03/10/2023	BIM: toepassingen in de praktijk: het digitaal bouwteam	Claerhout	Hans Heyse	2,5u
05/10/2023	Verandering begeleiden en verankeren	Wonen in Vlaanderen	Kathleen Mous Emma Van der Heyden	2 x 7u
12/10/2023	HR policy en arbeidsrelaties	Group S	Kathleen Mous	3,5u
16/10/2023	Brand – gebruik van kleine blusmiddelen	Securex	Hans Heyse Isabelle Lievens Chantal Sysmans Therry Tjomme Martine De Schepper Leen Van Deynze	6 x 3u
16/10/2023	Opleiding renovatieplanning	Wonen in Vlaanderen	Tom Battiau David De Smeyter Sven Van De Vijver Martine Osselaer	4 x 7u
18/10/2023	Brand – gebruik van kleine blusmiddelen	Securex	Tom Battiau David De Smeyter Gauthier Elebaut Lotte Oosterlynck Emma Van der Heyden Koen Van de Velde Sven Van de Vijver Peter Vermaercke	8 x 3u
19/10/2023	De bouwshift: stand van zaken en operationalisering	KUL	Hans Heyse	4u
27/10/2023	Kick-off Sociale verkiezingen	Accent Jobs	Kathleen Mous	3u
27/10/2023 30/10/2023	Kennisoverdracht Excel - collega		Brenda Rickaert Christelle Steurbaut	2 x 6u
30/10/2023	Opleiding RTH Project Zonnehoeve vzw	RTH Zonnehoeve	Lotte Oosterlynck	1u
07/11/2023	Toepassing gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake hemelwater in praktijk	Ecobeton	Tom Battiau Erwin Vermeir	2 x 1u
09/11/2023	Weg met papier: tips en tricks	EROV	Tom Battiau	1u
14/11/2023	Vragenuur en uitwisseling nieuw toewijzingsmodel		Koen Van de Velde	3u
14/11/2023	Opfriscursus EHBO	Securex	Isabelle Lievens	4u
14/11/2023	Online opleiding gezonde binnenlucht	Wonen in Vlaanderen	Lotte Oosterlynck	2u
16/11/2023	Najaarsforum NKKCLE	NKKCLE	Tom Battiau	8u
21/11/2023	Inspiratiedag sociale diensten		Jeroen De Cocker Lotte Oosterlynck Koen Van de Velde	3 x 5,5u
21/11/2023	Bijscholing EHBO	Securex	Chris Galler Chantal Sysmans	2 x 4u
22/11/2023	Werken in het CIR		Koen Van de Velde	2,5u
23/11/2023	EROV: personeelsbeleid 2.0	EROV	Kathleen Mous	1u
23/11/2023	Sociale kaart live on stage	ELZ Gent	Lotte Oosterlynck Leen Van Deynze Emmy Van Wettere Ben Wouters	4 x 4u
27/11/2023	Basiscursus projectontwikkeling deel 1	Wonen in Vlaanderen	Tom Battiau David De Smeyter Erwin Vermeir	3 x 3,5u
28/11/2023	Vernieuw je HR-cyclus	Dialog	Kathleen Mous	3u

30/11/2023	Risk Management (1/2)	Securex	Hans Heyse Guido Lenaert Tom Battiau Lien Buyck Magda De Winter Kathleen Mous Emma Van der Heyden Koen Van de Velde Sven Van de Vijver Peter Vermaercke	10 x 3u
04/12/2023	Excel basis (1/2)	CVO	Evert Kennes Kathleen Mous Dimitri Props Lieselot Roegiers Wendy Van Hoorde Emmy Van Wettere Kimberley Vispoel Ben Wouters	8 x 4u
07/12/2023	EHBO Opfrissingscursus	Securex	Hans Heyse	4u
07/12/2023	Basiscursus projectontwikkeling deel 2	Wonen in Vlaanderen	Tom Battiau David De Smeyter Erwin Vermeir	3 x 3,5u
08/12/2023	Actualisatie sociale verkiezingen	Securex	Hans Heyse	1u
18/12/2023	Excel basis (2/2)	CVO	Evert Kennes Dimitri Props Kimberley Vispoel Ben Wouters	4 x 4u
21/12/2023	Risk Management (2/2)	Securex	Hans Heyse Guido Lenaert Tom Battiau Lien Buyck Rutger De Reu Magda De Winter Kathleen Mous Emma Van der Heyden Koen Van de Velde Sven Van de Vijver Peter Vermaercke	11 x 3u
31/12/2023	Initiatie Eerste Hulp via Gamebased learning	Securex	Emma Van der Heyden	2u
TOTAAL AANTAL UREN: 955				

We houden eraan onze oprechte dank te betuigen aan Wonen in Vlaanderen voor de goede en vlotte samenwerking en aan de directie en het personeel voor de voorbeeldige wijze waarop zij hun omvangrijke taak vervuld hebben.

De cijfers van de jaarrekening op de volgende pagina's werden toegelicht aan de leden van het CPBW op dinsdag 14 mei 2024.



Balans en
resultatenrekening
na winstverdeling

JAARREKENING

BALANS NA WINSTVERDELING

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
ACTIVA				
Oprichtingskosten	6.1	20	.....	.....
VASTE ACTIVA		21/28	553.181.420,18	529.293.718,49
Immateriële vaste activa	6.2	21	199.943,10	158.814,00
Materiële vaste activa	6.3	22/27	552.948.399,71	529.102.570,82
Terreinen en gebouwen		22	475.509.164,26	453.273.082,00
Installaties, machines en uitrusting		23	91.257,33	91.579,44
Meubilair en rollend materieel		24	533.403,69	366.768,55
Leasing en soortgelijke rechten		25	1.185.800,00	1.212.400,00
Overige materiële vaste activa		26	19.243,05	24.398,25
Activa in aanbouw en vooruitbetalingen		27	75.609.531,38	74.134.342,58
Financiële vaste activa	6.4/6.5.1	28	33.077,37	32.333,67
Verbonden ondernemingen	6.15	280/1	.....	.....
Deelnemingen		280	.....	.....
Vorderingen		281	.....	.....
Ondernemingen waarmee een deelnemingsverhouding bestaat	6.15	282/3	.....	.....
Deelnemingen		282	.....	.....
Vorderingen		283	.....	.....
Andere financiële vaste activa		284/8	33.077,37	32.333,67
Aandelen		284	1.743,70	1.000,00
Vorderingen en borgtochten in contanten		285/8	31.333,67	31.333,67

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
VLOTTENDE ACTIVA		29/58	85.387.689,02	96.357.555,30
Vorderingen op meer dan één jaar		29	1.592.960,00	.....
Handelsvorderingen		290	.....	.....
Overige vorderingen		291	1.592.960,00	.....
Vorraden en bestellingen in uitvoering		3	26.996.655,82	31.230.336,58
Vorraden		30/36	26.996.655,82	31.230.336,58
Grond- en hulpstoffen		30/31	229.003,21	260.502,41
Goederen in bewerking		32	.....	.....
Gereed product		33	.....	.....
Handelsgoederen		34	.....	.....
Onroerende goederen bestemd voor verkoop		35	26.767.652,61	30.969.834,17
Vooruitbetalingen		36	.....	.....
Bestellingen in uitvoering		37	.....	.....
Vorderingen op ten hoogste één jaar		40/41	2.025.430,63	2.460.292,09
Handelsvorderingen		40	470.341,54	329.994,48
Overige vorderingen		41	1.555.089,09	2.130.297,61
Geldbeleggingen	6.5, 1/6, 6	50/53	.....	.....
Eigen aandelen		50	.....	.....
Overige beleggingen		51/53	.....	.....
Liquide middelen		54/58	51.500.168,38	60.008.854,21
Overlopende rekeningen	6.6	490/1	3.272.474,19	2.658.072,42
TOTAAL VAN DE ACTIVA		20/58	638.569.109,20	625.651.273,79

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
PASSIVA				
EIGEN VERMOGEN		10/15	181.320.664,28	175.678.836,48
Inbreng	6.7.1	10/11	158.055,57	158.055,57
Kapitaal		10	158.055,57	158.055,57
Geplaatst kapitaal		100	254.210,28	254.210,28
Niet-opgevraagd kapitaal ⁴		101	96.154,71	96.154,71
Buiten kapitaal		11	.....	.....
Uitgiftepremies		1100/10	.....	.....
Andere		1100/19	.....	.....
Herwaarderingsmeerwaarden		12	.....	.....
Reserves		13	135.217.224,52	128.256.625,52
Onbeschikbare reserves		130/1	127.243.336,70	120.282.737,70
Wettelijke reserve		130	25.925,85	25.925,85
Statutair onbeschikbare reserves		1311	127.217.410,85	120.256.811,85
Inkoop eigen aandelen		1312	.....	.....
Financiële steunverlening		1313	.....	.....
Overige		1319	.....	.....
Belastingvrije reserves		132	7.973.887,82	7.973.887,82
Beschikbare reserves		133	.....	.....
Overgedragen winst (verlies)(+)/(-)		14	.....	.....
Kapitaalsubsidies		15	45.945.384,19	47.264.155,39
Voorschot aan de vennoten op de verdeling van het netto-actief ⁵		19	.....	.....
VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN		16	8.351.077,56	9.200.381,47
Voorzieningen voor risico's en kosten		160/5	5.895.965,59	6.673.665,27
Pensioenen en soortgelijke verplichtingen		160	.....	.....
Belastingen		161	.....	.....
Grote herstellings- en onderhoudswerken		162	5.046.974,01	5.899.745,58
Milieuverplichtingen		163	.....	.....
Overige risico's en kosten	6.8	164/5	848.991,58	773.919,69
Uitgestelde belastingen		168	2.455.111,97	2.526.716,20

⁴ Bedrag in mindering te brengen van het geplaatste kapitaal

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

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
SCHULDEN		17/49	448.897.367,36	440.772.055,84
Schulden op meer dan één jaar	6.9	17	419.552.047,55	414.620.736,96
Financiële schulden		170/4	415.041.338,79	410.183.103,57
Achtergestelde leningen		170	.....	.....
Niet-achtergestelde obligatieleningen		171	.....	.....
Leasingschulden en soortgelijke schulden		172	235.600,00	.....
Kredietinstellingen		173	414.805.738,79	410.183.103,57
Overige leningen		174	.....	.....
Handelsschulden		175	.....	.....
Leveranciers		1750	.....	.....
Te betalen wissels		1751	.....	.....
Vooruitbetalingen op bestellingen		176	.....	.....
Overige schulden		178/9	4.510.708,76	4.437.633,39
Schulden op ten hoogste één jaar	6.9	42/48	25.822.271,86	23.446.147,91
Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen		42	17.844.961,60	14.603.935,87
Financiële schulden		43	.....	.....
Kredietinstellingen		430/8	.....	.....
Overige leningen		439	.....	.....
Handelsschulden		44	3.169.148,40	3.899.770,43
Leveranciers		440/4	3.169.148,40	3.899.770,43
Te betalen wissels		441	.....	.....
Vooruitbetalingen op bestellingen		46	.....	.....
Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	6.9	45	3.118.011,77	3.104.468,90
Belastingen		450/3	2.390.848,12	2.590.146,38
Bezoldigingen en sociale lasten		454/9	727.163,65	514.322,52
Overige schulden		47/48	1.690.150,09	1.837.972,71
Overlopende rekeningen	6.9	492/3	3.523.047,95	2.705.170,97
TOTAAL VAN DE PASSIVA		10/49	638.569.109,20	625.651.273,79

RESULTATENREKENING

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Bedrijfsopbrengsten		70/76A	53.301.279,17	59.417.429,14
Omzet	6.10	70	42.630.345,99	39.106.730,57
Voorraad goederen in bewerking en gereed product en bestellingen in uitvoering: toename (afname)		71	.....	.....
Geproduceerde vaste activa		72	296.711,32	.....
Andere bedrijfsopbrengsten	6.10	74	3.361.014,37	2.321.129,91
Niet-recurrente bedrijfsopbrengsten	6.12	76A	7.013.207,49	17.989.568,66
Bedrijfskosten		60/66A	45.740.907,17	40.347.792,49
Handelsgoederen, grond- en hulpstoffen		60	8.378.289,40	9.457.493,99
Aankopen		600/8	5.480.059,97	7.045.680,59
Voorraad: afname (toename)		609	2.898.229,43	2.411.813,40
Diensten en diverse goederen		61	12.274.239,63	11.962.284,41
Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen	6.10	62	7.716.042,71	6.067.804,65
Afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële vaste activa		630	15.013.852,43	13.367.255,40
Waardeverminderingen op voorraden, op bestellingen in uitvoering en op handelsvorderingen: toevoegingen (terugnemingen)	6.10	631/4	11.878,59	1.798,19
Voorzieningen voor risico's en kosten: toevoegingen (bestedingen en terugnemingen)	6.10	635/8	-777.699,68	-2.874.989,38
Andere bedrijfskosten	6.10	640/8	3.120.969,26	2.353.645,23
Als herstructureringskosten geactiveerde bedrijfskosten ..		649	.....	.....
Niet-recurrente bedrijfskosten	6.12	66A	3.334,83	12.500,00
Bedrijfswinst (Bedrijfsverlies)		9901	7.560.372,00	19.069.636,65

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Financiële opbrengsten		75/76B	7.772.063,10	6.707.457,41
Recurrente financiële opbrengsten		75	7.772.063,10	6.707.457,41
Opbrengsten uit financiële vaste activa		750	.....	.....
Opbrengsten uit vlottende activa		751	423.200,08	99.752,07
Andere financiële opbrengsten	6.11	752/9	7.348.863,02	6.607.705,34
Niet-recurrente financiële opbrengsten	6.12	76B	.....	.....
Financiële kosten		65/66B	8.182.323,45	7.633.380,36
Recurrente financiële kosten	6.11	65	8.182.323,45	7.633.380,36
Kosten van schulden		650	8.181.828,16	7.633.245,15
Waardeverminderingen op vlottende activa andere dan voorraden, bestellingen in uitvoering en handels- vorderingen: toevoegingen (terugnemingen)		651	.....	.....
Andere financiële kosten		652/9	495,29	135,21
Niet-recurrente financiële kosten	6.12	66B	.....	.....
Winst (Verlies) van het boekjaar vóór belasting		9903	7.150.111,65	18.143.713,70
Onttrekking aan de uitgestelde belastingen		780	71.604,23	74.720,58
Overboeking naar de uitgestelde belastingen		680	.....	.....
Belastingen op het resultaat	6.13	67/77	382.480,09	1.040.594,21
Belastingen		670/3	478.357,48	1.040.594,21
Regularisering van belastingen en terugneming van voorzieningen voor belastingen		77	95.877,39	.....
Winst (Verlies) van het boekjaar		9904	6.839.235,79	17.177.840,07
Onttrekking aan de belastingvrije reserves		789	.....	.....
Overboeking naar de belastingvrije reserves		689	.....	.....
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar		9905	6.839.235,79	17.177.840,07

RESULTAATVERWERKING

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Te bestemmen winst (verlies)(+)/(-)	9906	6.839.235,79	17.177.840,07
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar(+)/(-)	(9905)	6.839.235,79	17.177.840,07
Overgedragen winst (verlies) van het vorige boekjaar(+)/(-)	14P	.....	.....
Onttrekking aan het eigen vermogen	791/2	.....	.....
aan de inbreng	791	.....	.....
aan de reserves	792	.....	.....
Toevoeging aan het eigen vermogen	691/2	6.832.931,55	17.171.535,83
aan de inbreng	691	.....	.....
aan de wettelijke reserve	6920	.....	.....
aan de overige reserves	6921	6.832.931,55	17.171.535,83
Over te dragen winst (verlies)(+)/(-)	(14)	.....	.....
Tussenkoms van de vennoten in het verlies	794	.....	.....
Uit te keren winst	694/7	6.304,24	6.304,24
Vergoeding van de inbreng	694	6.304,24	6.304,24
Bestuurders of zaakvoerders	695	.....	.....
Werknemers	696	.....	.....
Andere rechthebbenden	697	.....	.....

Jaarverslag van het bestuursorgaan op 13 mei 2024 aan de gewone Algemene Vergadering van vennoten

Geachte vennoten,

Overeenkomstig de wettelijke en statutaire verplichtingen, brengen wij u hiermede verslag uit over de uitoefening van ons mandaat over het boekjaar afgesloten op 31 december 2023.

Wij hebben de eer de jaarrekening betreffende het boekjaar 2023 aan uw goedkeuring voor te leggen.

1. Commentaar bij de jaarrekening waarbij een getrouw overzicht wordt gegeven van de gang van zaken en de positie van de vennootschap, alsmede een beschrijving van de voornaamste risico's en onzekerheden waarmee de onderneming geconfronteerd wordt.

Deze commentaar gaat uit van de balans na winstverdeling en geldt bijgevolg onder voorbehoud van goedkeuring van de voorgestelde resultaatverwerking door de jaarvergadering.
Het ontwerp van jaarrekening werd opgesteld overeenkomstig de geldende wettelijke bepalingen.

Belangrijk om weten bij de commentaar van deze cijfers is dat er tijdens het boekjaar van 2023 een inkanteling van de SVK-werking heeft plaatsgevonden waarbij de cijfers over het volledige boekjaar werden geconsolideerd.

In de eerste maand van 2023 stond de verdere voorbereiding van onze **erkenningaanvraag** tot woonmaatschappij centraal. Die werd uiteindelijk ingediend op 17 februari 2023.

Op **dinsdag 30 mei 2023** werd de omvorming van Volkshaard naar Dimensa Woonmaatschappij bekrachtigd in een Buitengewone Algemene Vergadering. Sindsdien zijn we dus **officieel erkend** als woonmaatschappij voor de regio 'Gent-Zuid'.

Op datzelfde moment kantelde ook het **sociaal verhuurkantoor** SVK Leie en Schelde in in onze organisatie – inclusief 7 personeelsleden – en namen we de contracten van RSVK Waregem in ons werkingsgebied over. Op 1 juli 2023 kwamen ook de huurcontracten van SVK OCMW Destelbergen, SVK Domus Donza en SVK Meetjesland in ons werkingsgebied over.

Uit de jaarrekening blijkt :

Opbrengsten

De totale bedrijfsopbrengsten, met inbegrip van de niet-recurrente bedrijfsopbrengsten, daalden van € 59.417.429,14 naar € 53.301.279,17.

De omzet steeg van € 39.106.730,57 naar € 42.630.345,99 ten gevolge van de inkanteling van de SVK werking verder wordt dit de doorverhuuractiviteit genoemd. De stijging is verder ook te wijten aan de indexatie van de huurprijzen. Hierin zit er eveneens omzet van de verkoop van woningen die gebouwd werden om te verkopen.

De andere bedrijfsopbrengsten stegen van € 2.321.129,91 naar € 3.361.014,37 door ontvangen subsidies van de doorverhuuractiviteit en subsidies voor renovaties.

De niet-recurrente bedrijfsopbrengsten daalden fors van € 17.989.568,66 naar € 7.013.207,49 doordat er minder woongelegenheden werden verkocht dan in het jaar 2022 en dus minder meerwaarden werden gerealiseerd op verkopen van woningen aan derden en aan zittende huurders.

De financiële opbrengsten stegen van € 6.707.457,41 naar € 7.772.063,10 deze omvatten voornamelijk kapitaal- en interestsubsidies, ontvangen intresten op rekening-courant bij Wonen in Vlaanderen en intresten ten gevolge van de FS3-leningen.

Kosten

De bedrijfskosten, met inbegrip van de niet-recurrente bedrijfskosten, stegen van € 40.347.792,49 naar € 45.740.907,17. Deze stijging is te wijten aan de opname van voorraden van gronden en werven in aanbouw.

Daarnaast zien we een stijging in de diensten en diverse goederen voornamelijk ten gevolge van de huur die moet betaald worden aan de eigenaars van de doorverhuuractiviteit.

Wat de personeelskosten betreft zien we een stijging door indexatie van lonen en wedden maar ook door een uitbreiding in het aantal personeelsleden door de inkanteling van de doorverhuuractiviteit.

De niet-recurrente bedrijfskosten daalden van € 12.500 naar € 3.334,83 door een minderwaarde gerealiseerd op verkoop van materiële vaste activa.

De financiële kosten stegen van € 7.633.380,36 naar € 8.182.323,45 als gevolg van de nieuwe verhuurde en opgeleverde projecten.

Resultaat

Het boekjaar sluit af met een te bestemmen winst van € 6.839.235,79.

Balans

Het balanstotaal bedraagt € 638.569.109,20 of een stijging van 2.06% t.o.v. 2022. Het materieel vast actief is gestegen van € 529.102.570,82 naar € 552.948.399,71 of een stijging van 4.51%.

Het eigen vermogen (incl. kapitaalsubsidies) is gestegen van € 175.678.836,48 naar € 181.320.664,28 en bedraagt thans 28.39 % van het totaal vermogen.

De beschikbare geldmiddelen bedroegen op 31/12/2023 € 51.500.168,38.

2. Belangrijke gebeurtenissen na jaarafsluiting

Er hebben zich na de jaarafsluiting per 31 december 2023 geen belangrijke gebeurtenissen voorgedaan.

3. Omstandigheden die de ontwikkeling van de vennootschap aanmerkelijk kunnen beïnvloeden:

Er zijn geen omstandigheden te melden die de ontwikkeling van de vennootschap aanmerkelijk kunnen beïnvloeden.

4. Onderzoek en ontwikkeling

Er zijn geen onderzoek- en ontwikkelingsactiviteiten te melden.

5. Bestaan van bijkantoren van de vennootschap

De vennootschap heeft sinds de fusie bijkantoren in de Tolpoortstraat 141, 9800 Deinze en op de Gaversesteenweg 510, 9820 Merelbeke.

6. Tegenstrijdig belang

Het bestuursorgaan heeft geen kennis van tegenstrijdige belangen.

7. Bijzondere verrichtingen

Nihil.

8. Inzake het gebruik van financiële instrumenten door de vennootschap en voor zover zulks van betekenis is voor de beoordeling van activa, passiva, financiële positie en resultaat

Niet van toepassing.

9. Beloningspakket van de directeurs

De salarisschaal van de directeurs zijn A 288 (min. € 48.430,00 - max. € 63.330,00) De directeurs beschikken over een dienstwagen. Hiervoor werd een car-policy afgesloten. Daarenboven genieten zij van een groepsverzekering. De in het kader van deze groepsverzekering voorziene waarborgen worden exclusief gefinancierd door de Inrichter. Werkgeversbijdrage tot maximaal niveau wat een Vlaams ambtenaar kan genieten in deze loonschaal. De bruto jaarbezoldiging wordt gedefinieerd als 12 maal het bruto maandsalaris van de maand januari van het verzekeringsjaar.

10. Sociaal oogmerk

Het bestuursorgaan heeft vastgesteld dat de uitgaven inzake investeringen, inzake de werkingskosten en bezoldigingen bestemd waren om de verwezenlijking van het sociaal oogmerk van de vennootschap te bevorderen. Voor meer informatie over de werking van de maatschappij verwijzen wij naar ons uitgebreid jaarverslag op onze website : www.dimensa.be.

11. Goedkeuring jaarrekening en kwijting aan de bestuurders en de commissaris

Ten slotte verzoeken wij u de jaarrekening per 31 december 2023 goed te keuren en kwijting te verlenen aan de bestuurders en de commissaris voor het uitoefenen van hun mandaten tijdens het afgelopen boekjaar.

Gent, 13 mei 2024.

Voor het bestuursorgaan,

H. HEYSE
Algemeen directeur

L. VERVLOET
Voorzitter

Verslag van de commissaris aan de algemene vergadering van Dimensa Woonmaatschappij BV over het boekjaar afgesloten op 31 december 2023

In het kader van de wettelijke controle van de jaarrekening van Dimensa Woonmaatschappij BV (de "Vennootschap"), brengen wij u verslag uit in het kader van ons mandaat van commissaris. Dit verslag omvat ons oordeel over de balans op 31 december 2023, de resultatenrekening van het boekjaar afgesloten op 31 december 2023 en over de toelichting (alle stukken gezamenlijk de "Jaarrekening") en omvat tevens ons verslag betreffende overige door wet- en regelgeving gestelde eisen. Deze verslagen zijn één en ondeelbaar.

Wij werden als commissaris benoemd door de algemene vergadering op 30 juni 2022, overeenkomstig het voorstel van het bestuursorgaan. Ons mandaat loopt af op de datum van de algemene vergadering die zal beraadslagen over de Jaarrekening afgesloten op 31 december 2024. We hebben de wettelijke controle van de Jaarrekening van de Vennootschap uitgevoerd gedurende minstens 10 opeenvolgende boekjaren.

Verslag over de controle van de Jaarrekening

Oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben de wettelijke controle uitgevoerd van de Jaarrekening van Dimensa Woonmaatschappij BV, die de balans op 31 december 2023 omvat, alsook de resultatenrekening van het boekjaar afgesloten op die datum en de toelichting, met een balanstotaal van € 638.569.109,20 en waarvan de resultatenrekening afsluit met een winst van het boekjaar van € 6.839.235,79.

Naar ons oordeel geeft de Jaarrekening een getrouw beeld van het vermogen en van de financiële toestand van de Vennootschap per 31 december 2023, alsook van haar resultaten over het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel.

Basis voor ons oordeel zonder voorbehoud

We hebben onze controle uitgevoerd in overeenstemming met de International Standards on Auditing ("ISA's") die van toepassing zijn in België. Wij hebben bovendien de door International Auditing and Assurance Standards Board ("IAASB") goedgekeurde ISA's toegepast die van toepassing zijn op huidige afsluitingsdatum en nog niet goedgekeurd zijn op nationaal niveau. Onze verantwoordelijkheden uit hoofde van die standaarden zijn nader beschreven

in het gedeelte "Onze verantwoordelijkheden voor de controle van de Jaarrekening" van ons verslag.

Wij hebben alle deontologische vereisten die relevant zijn voor de controle van de Jaarrekening in België nageleefd, met inbegrip van deze met betrekking tot de onafhankelijkheid.

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

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

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan voor het opstellen van de Jaarrekening

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

In het kader van de opstelling van de Jaarrekening is het bestuursorgaan verantwoordelijk voor het inschatten van de mogelijkheid van de Vennootschap om haar continuïteit te handhaven, het toelichten, indien van toepassing, van aangelegenheden die met continuïteit verband houden en het gebruiken van de continuïteitsveronderstelling tenzij het bestuursorgaan het voornemen heeft om de Vennootschap te vereffenen of om de bedrijfsactiviteiten stop te zetten of geen realistisch alternatief heeft dan dit te doen.

Onze verantwoordelijkheden voor de controle over de Jaarrekening

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

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

Als deel van een controle uitgevoerd overeenkomstig de ISA's, passen wij professionele oordeelsvorming toe en handhaven wij een professioneel-kritische instelling gedurende de

controle. We voeren tevens de volgende werkzaamheden uit:

- ▶ het identificeren en inschatten van de risico's dat de Jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of fouten, het bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden die op deze risico's inspelen en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Het risico van het niet detecteren van een van materieel belang zijnde afwijking is groter indien die afwijking het gevolg is van fraude dan indien zij het gevolg is van fouten, omdat bij fraude sprake kan zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten om transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van het systeem van interne beheersing;
- ▶ het verkrijgen van inzicht in het systeem van interne beheersing dat relevant is voor de controle, met als doel controlewerkzaamheden op te zetten die in de gegeven omstandigheden geschikt zijn maar die niet zijn gericht op het geven van een oordeel over de effectiviteit van het systeem van interne beheersing van de Vennootschap;
- ▶ het evalueren van de geschiktheid van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van de door het bestuursorgaan gemaakte schattingen en van de daarop betrekking hebbende toelichtingen;
- ▶ het concluderen van de aanvaardbaarheid van de door het bestuursorgaan gehanteerde continuïteitsveronderstelling, en op basis van de verkregen controle-informatie, concluderen of er een onzekerheid van materieel belang bestaat met betrekking tot gebeurtenissen of omstandigheden die significante twijfel kunnen doen ontstaan over de mogelijkheid van de Vennootschap om de continuïteit te handhaven. Als we besluiten dat er sprake is van een onzekerheid van materieel belang, zijn wij ertoe gehouden om de aandacht in ons commissarisverslag te vestigen op de daarop betrekking hebbende toelichtingen in de Jaarrekening of, indien

deze toelichtingen inadequaat zijn, om ons oordeel aan te passen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot op de datum van ons commissarisverslag. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat de continuïteit van de Vennootschap niet langer gehandhaafd kan worden;

- het evalueren van de algehele presentatie, structuur en inhoud van de Jaarrekening, en

of deze Jaarrekening de onderliggende transacties en gebeurtenissen weergeeft op een wijze die leidt tot een getrouw beeld.

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

Verslag betreffende de overige door wet- en regelgeving gestelde eisen

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan

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

Verantwoordelijkheden van de commissaris

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

Aspecten betreffende het jaarverslag over de Jaarrekening

Naar ons oordeel, na het uitvoeren van specifieke werkzaamheden op het jaarverslag over de Jaarrekening, stemt dit jaarverslag over de Jaarrekening overeen met de Jaarrekening voor hetzelfde boekjaar, enerzijds, en is dit jaarverslag over de Jaarrekening opgesteld overeenkomstig artikels 3:5 en 3:6 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, anderzijds.

In de context van onze controle van de Jaarrekening, zijn wij tevens verantwoordelijk

voor het overwegen, op basis van de kennis verkregen in de controle, of het jaarverslag over de Jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat, hetzij informatie die onjuist vermeld is of anderszins misleidend is. In het licht van de werkzaamheden die wij hebben uitgevoerd, hebben wij geen afwijking van materieel belang te melden.

Vermeldingen betreffende de sociale balans

De sociale balans, neer te leggen overeenkomstig artikel 3:12, § 1, 8° van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, bevat, zowel qua vorm als qua inhoud, de door de wet vereiste inlichtingen, en bevat geen van materieel belang zijnde inconsistenties op basis van de informatie waarover wij beschikken in ons controledossier.

Vermeldingen betreffende de onafhankelijkheid

Ons bedrijfsrevisorenkantoor en ons netwerk hebben geen opdrachten verricht die onverenigbaar zijn met de wettelijke controle van de Jaarrekening en zijn in de loop van ons mandaat onafhankelijk gebleven tegenover de Vennootschap.

De honoraria voor de bijkomende opdrachten die verenigbaar zijn met de wettelijke controle van de Jaarrekening bedoeld in artikel 3:65 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen werden correct vermeld en uitgesplitst in de toelichting bij de Jaarrekening.

Andere vermeldingen

- ▶ Onverminderd formele aspecten van ondergeschikt belang en de vermelding in de waarderingsregels van de jaarrekening inzake de toepassing van MB van 15 december 2020 (BS 22 december 2020) werd de boekhouding gevoerd overeenkomstig de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften.
- ▶ De resultaatverwerking, die aan de algemene vergadering wordt voorgesteld, stemt overeen met de wettelijke en statutaire bepalingen.
- ▶ In het kader van ons mandaat voerden wij een opdracht uit in toepassing van art 5:143 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, inzake uitkering van een dividend van € 6.304,24 dat werd goedgekeurd door de Algemene Vergadering gehouden op 30 mei 2023.
- ▶ Wij hebben geen kennis van verrichtingen of beslissingen die in overtreding met de statuten of Wetboek van vennootschappen en verenigingen zijn gedaan of genomen en die in ons verslag zouden moeten vermeld worden.

Gent, 13 mei 2024

EY Bedrijfsrevisoren BV
Commissaris
vertegenwoordigd door

Lieve Cornelis *

Partner

* Handelend in naam van een BV

24LC0118

