

JAARVERSLAG 2025

Oosterzele/Balegem, Huckerstraat



 woonmaatschappij
dimensa

WOONMAATSCHAPPIJ ERKEND DOOR WONEN
IN VLAANDEREN ONDER NR. 4160



Jaarverslag Dimensa Woonmaatschappij 98^e BOEKJAAR

Besloten vennootschap

Aangenomen door de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting
op 1 december 1927 (4160)

Aangenomen door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij
op 19 maart 1991 (4160)

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	5	DEEL 4: KOOP	42
Dank	5	Verkopen	42
Mandaten	5	Wederinkopen	45
.....			
DEEL 1: ALGEMEEN	6	Vroegtijdige verkopen/verhuringen & geïnde boetes	45
Nieuw bestuur	6	Leningen	46
Woonmaatschappij	7	Aantal kandidaten per gemeente	46
Algemeen Beleid	8	Profiel van de kopers	47
Beleidsplan 2025-2030	8	Resultaten tevredenheidsmeting	48
Globaal onderzoek	9	.....	
Dienst Patrimonium	10	Bijlage 1: Klachtenrapportage	49
Dienst Klantenwerking	11	Bijlage 2: Vorming medewerkers	50
Ondersteunende diensten	12	Balans en resultatenrekening na winstverdeling	55
Leegstand	15	Verslag van het Bestuursorgaan	63
Werking auditcomité	16	Verslag van de commissaris	68
ESG-doelstellingen	16		
.....			
DEEL 2: PROJECTEN	18		
Bouwwerken	18		
Nieuwbouw huur	18		
Renovaties huur	21		
Nieuwbouw koop	22		
Projectwerking	24		
Innovatie, kwaliteit en duurzaamheid	24		
Gronden	25		
.....			
DEEL 3: HUUR	28		
Patrimonium	28		
Doorverhuuractiviteit	35		
Kandidatenwerking	36		
Bewonerswerking	37		
Huurachterstallen	39		
Huurwaarborgen	39		
Onderhoud en herstellingen	41		



Bestuursorgaan

VOORZITTER

- Mario Pauwels

ONDERVOORZITTERS

- Alexander Adams (Deinze)
- Pascal Rousseaux (Merelbeke-Melle)

BESTUURDERS

- Christoph Mouton (Aalter)
- Nathalie Lambrecht (Deinze)
- Michaël Vercruyssen (Destelbergen)
- Davy Tuytens (Gavere)
- Hilde De Graeve (Lievegem)
- Caroline Fredrick (Lievegem)
- Sara Waeytens (Merelbeke-Melle)
- Viviane De Preester (Nazareth – De Pinte)
- Griet Embo (Sint-Martens-Latem)
- Berkan Nalli (Zulte)

COMMISSARIS-REVISOR

- EY bedrijfsrevisoren BV
- Line Vyvey (bedrijfsrevisor)
Pauline van Pottelsberghelaan 12, 9051 Gent/
Sint-Denijs-Westrem, België
Lidmaatschapsnummer: A02501

ALGEMEEN DIRECTEUR

- Hans Heyse

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

Het Bestuursorgaan stelt voor om de volgende personen aan te stellen als onafhankelijke bestuurders:

- Vicky Coryn
- Christine Van der Hoogerstraete



Dagelijks bestuur

DEEL 1: ALGEMEEN

Nieuw bestuur

Met de Algemene Vergadering van 27 mei 2025 eindigde het mandaat van 23 bestuurders en werden **13 nieuwe bestuurders benoemd**.

In juni ging de eerste vergadering door van de nieuwe bestuursploeg en werden voorzitter, ondervoorzitters en de leden van het orgaan van dagelijks bestuur aangeduid.

Het orgaan van dagelijks bestuur bestaat uit:

VOORZITTER:

- Mario Pauwels (privé)

ONDERVOORZITTERS:

- Alexander Adams (Deinze)
- Pascal Rousseaux (Merelbeke-Melle)

BESTUURDER:

- Michaël Vercruyssen (Destelbergen)

Het bestuursorgaan bestaat uit het Dagelijks Bestuur en vertegenwoordigers uit elke gemeente van ons (nieuwe) werkingsgebied:

- Christoph Mouton (Aalter)
- Nathalie Lambrecht (Deinze)
- Davy Tuytens (Gavere)
- Hilde De Graeve (Lievegem)
- Caroline Fredrick (Lievegem)
- Sara Waeytens (Merelbeke-Melle)
- Viviane De Preester (Nazareth – De Pinte)
- Griet Embo (Sint-Martens-Latem)
- Berkan Nalli (Zulte)

In het najaar deed het bestuursorgaan een oproep tot aanstelling van twee onafhankelijke bestuurders, waarna beslist werd om volgende personen voor te dragen aan de Algemene Vergadering:

- Vicky Coryn
- Christine Van der Hoogerstraete

Woonmaatschappij

Werkingsgebied

Sinds **dinsdag 30 mei 2023** is Dimensa Woonmaatschappij **officieel erkend** als woonmaatschappij voor de regio 'Gent-Zuid'.

Het werkingsgebied van onze woonmaatschappij bestaat uit **9 steden en gemeenten**: Aalter, Deinze, Destelbergen, Gavere, Lievegem, Merelbeke-Melle, Nazareth-De Pinte, Sint-Martens-Latem en Zulte. Door de fusies van Nazareth & de Pinte en Melle & Merelbeke gingen we in 2025 **van 11 naar 9 steden en gemeenten**.

Overdracht tussen woonmaatschappijen

Dimensa is momenteel nog actief in Eeklo, Evergem, Gent, Kaprijke, Lochristi, Maldegem, Oosterzele, en Sint-Laureins. Conform de regelgeving dient het patrimonium in deze gemeenten **uiterlijk tegen 1 januari 2028** te worden **overgedragen** aan de woonmaatschappijen die actief zijn binnen de respectieve werkingsgebieden. In 2025 werden de overlegmomenten met Woonpijler, Woonmaatschappij Vlaamse Ardennen, Woonmaatschappij Meetjesland en Thuispunt Gent hieromtrent verdergezet.

Het bestuursorgaan van Dimensa besliste om dit patrimonium niet over te dragen via een inbreng in aandelen (partiële splitsing), maar via **een te onderhandelen overnamewaarde**. In de loop van 2025 werd hierover nog geen finaal akkoord bereikt met de betrokken woonmaatschappijen, waardoor de besprekingen in 2026 zullen worden voortgezet.

Tot aan de overdracht van het patrimonium buiten ons werkingsgebied zullen we blijven instaan voor het **beheer van meer dan 7.000 woongelegenheden** (eigen woningen + ingehuurde woningen, cf. Deel 3: Huur - Patrimonium).

Overdracht gemeentelijk patrimonium & woningen in beheer

Wij zijn als woonmaatschappij verplicht om de **rechten op sociaal woonpatrimonium** dat in ons werkingsgebied ligt en die de gemeenten en OCMW's ons aanbieden, over te nemen. In 2024 besliste het bestuursorgaan van Dimensa om 24 appartementen van **gemeente Lievegem** en 21 appartementen van **gemeente Zulte** aan te kopen. Beide beslissingen werden evenwel vernietigd door de toezichthouder. Het bestuursorgaan tekende tegen deze vernietigingen beroep aan, maar deze beroepen werden ongegrond verklaard.

Vervolgens besliste het bestuursorgaan om voor beide dossiers een procedure op te starten bij de **Raad van State**. In 2025 werd hierover nog geen uitspraak gedaan.

Begin 2025 werden **253 woningen in de EGKS-wijk in Wachtebeke** (Lochristi) **overgedragen aan Woonpijler**, de woonmaatschappij die actief is in Lochristi. Deze woningen waren voorheen eigendom van de VMSW en werden door Dimensa beheerd. In januari 2025 verkocht de VMSW het patrimonium aan Woonpijler. De bewoners werden tijdig geïnformeerd over deze overdracht en ondervonden hiervan geen hinder.

Nieuw kantoor

De **personeelsploeg** van Dimensa zit voorlopig **verdeeld** over vier kantoorlocaties: twee in Gent, één in Deinze en één in Merelbeke. We zijn echter nog steeds op zoek naar een nieuwe locatie binnen ons werkingsgebied.

Bij deze zoektocht vinden we het belangrijk om onder andere '**innovatie**' en '**regeneratieve duurzaamheid**' als kernwaarden op te nemen. Daarom lieten we in 2025 een **haalbaarheidsanalyse** uitvoeren door een externe partner, om hierrond bewuste keuzes te kunnen maken. De financiële, organisatorische en technische impact van verschillende duurzaamheidsstrategieën en – certificeringen werden hierin geanalyseerd. De output van deze haalbaarheidsanalyse zal de basis vormen voor ons nieuwe kantoorgebouw.

In de loop van 2026 zal een keuze gemaakt worden voor de locatie van de nieuwe hoofdzetel.

Algemeen Beleid

Beleidsplan 2025-2030

Begin 2025 werd het beleidsplan 2025–2030 aan het bestuursorgaan voorgesteld en goedgekeurd. Dit meerjarenplan vormt het **strategisch kader voor de werking van Dimensa** in de komende beleidsperiode.

De strategie wordt visueel samengebracht in een **strategiekaart** (pagina's 8 en 9), waarin de strategische doelstellingen worden weergegeven vanuit **vier perspectieven**: klanten, interne processen, leren & groeien en financieel. Deze strategiekaart toont de onderlinge samenhang tussen missie, waarden, strategische speerpunten en concrete doelstellingen.

ONZE WAARDEN ↓	→ Wij nemen initiatief → Wij zijn klantgericht → Wij zijn professioneel en kwaliteitsgedreven → Wij werken samen en zijn een loyale partner
ONZE MISSIE ↓	→ Dimensa Woonmaatschappij biedt kwalitatieve woningen aan en draagt bij tot het creëren van een thuis voor mensen met een bescheiden inkomen
ONZE STRATEGISCHE SPEERPUNTEN ↓	→ We zijn dé referentie in sociale huisvesting → We zijn een voorzichtig en redelijk persoon en een solide organisatie
KLANTEN ↓	K1: Tevreden en verbonden bewoners K2: Kwaliteitsvol wonen: comfort, duurzaamheid en leefbaarheid van woning en omgeving K3: Woonaanbod op maat en doelgerichte dienstverlening K4: Uitbouwen en onderhouden van duurzame partnerschappen met andere actoren K5: Actief relatiebeheer: samenwerking op diverse bestuursniveaus
INTERNE PROCESSEN ↓	P1: Interne robuustheid en operationele efficiëntie P2: Onderhoud en herstellingen P3: Communicatie en samenwerking P4: Digitalisering en vlotte interne informatiedoorstroming P5: Onze duurzaamheidsambities en voetafdruk
LEREN EN GROEIEN ↓	L1: Een gezonde werkomgeving L2: Persoonlijke ontwikkeling en groei L3: De toekomstgerichte organisatie: innovatie als motor voor waardecreatie en langetermijnsucces
FINANCIEEL	F1: Een duurzaam, financieel gezonde onderneming F2: Overdracht patrimonium binnen en buiten Gent F3: Aansnijden van grondreserves en realisatie van groeipotentieel

Het beleidsplan werd vertaald in een **uitgebreid jaaractieplan**. Binnen elk perspectief werd voor de verschillende domeinen een verantwoordelijke aangeduid die instaat voor de opvolging van de acties en de voortgang ervan. De stand van zaken van het jaaractieplan wordt regelmatig geagendeerd en besproken binnen het managementteam. Daarnaast plannen we minstens één keer per jaar een grondige tussentijdse evaluatie, in 2025 gebeurde dit in september.

Globaal onderzoek

In 2024 werden we onderworpen aan een globaal onderzoek door de afdeling Toezicht van Wonen in Vlaanderen. In januari 2025 mochten we het **eindverslag** ontvangen. Er werden acht domeinen onderzocht. Op basis van de vaststellingen werd **per onderzoeksdomein een beoordeling** gegeven.

Er zijn drie mogelijke beoordelingen:

- **Goed:** er werden geen of enkel lichte inbreuken vastgesteld waarbij de belangen van de (kandidaat)huurders/kopers niet geschaad worden en/of de WM handelt volgens de wettelijke voorschriften.
- **Voor verbetering vatbaar:** er werden enkel lichte of niet-substantiële inbreuken vastgesteld waarbij de impact op de belangen van de (kandidaat)huurders/kopers gering is en/of de WM niet steeds handelt volgens de wettelijke voorschriften.
- **Niet goed:** er werden inbreuken vastgesteld waarbij de belangen van de (kandidaat)huurders/kopers geschaad worden en/of de WM structureel niet handelt volgens de wettelijke voorschriften.

Afhankelijk van de beoordeling wordt een vorm van toekomstig toezicht bepaald (basis of verhoogd toezicht).

Overzicht van de beoordeling:

ONDERZOEKSDOMEIN	BEOORDELING	TOEKOMSTIG TOEZICHT
Interne controle	Voor verbetering vatbaar	Basistoezicht
Administratief beheer	Goed	Basistoezicht
Financieel beheer	Goed	Basistoezicht
Overheidsopdrachten	Goed	Basistoezicht
Inschrijvingen en toewijzingen sociale huurwoningen	Goed	Basistoezicht
Huurprijsberekening	Goed	Basistoezicht
Huurlasten	Goed	Basistoezicht
Inschrijvingen en toewijzingen sociale koopwoningen	Goed	Basistoezicht

We kregen per domein een overzicht van de aanbevelingen, aandachts- en actiepunten. In de eerste helft van 2025 werd **reeds het merendeel van de actiepunten en aandachtspunten weggewerkt**. Een groot deel van de procedures werd grondig gereviseerd naar aanleiding van de gedane vaststellingen, en aansluitend op de fusie en de omvorming naar woonmaatschappij.

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 2025 bleef de **onzekerheid rond de overdrachten van patrimonium** een aanzienlijke impact hebben op de planning en uitvoering van projecten, in het bijzonder in de regio's waar onze werking na 1 januari 2028 wordt stopgezet. De noodzaak om binnen deze context strategisch vooruit te plannen vereiste dan ook **extra flexibiliteit en doordachte besluitvorming**. Conform de bestuursbeslissing werd - voor wat de renovatieplanning betreft - prioriteit gegeven **aan renovatieprojecten waarbij veiligheidsproblemen een onmiddellijke aanpak vereisten**, ongeacht of de betrokken eenheden binnen of buiten het toekomstige werkingsgebied vallen.

Tegelijk werd binnen de dienst projecten verder gebouwd aan de **vernieuwde interne structuur**. Deze steunt op een **sterke communicatie en nauwe samenwerking tussen experts en projectleiders**, waarbij de laatsten zich verder kunnen verdiepen in het ontwerpproces van sociale woningbouwprojecten. Door hun kennis en ervaring actief te delen, ondersteunen experts de projectleiders in hun groei en dragen ze bij aan een verhoging van het algemene kennisniveau binnen de dienst. Deze evolutie versterkt de samenwerking en bevordert een toekomstgerichte werking.

In datzelfde kader werd een traject opgestart voor de **actualisatie van de voorschriften voor architecten**, met als doel deze beter af te stemmen op de huidige noden en verwachtingen. De afronding hiervan is voorzien in 2026.

Daarnaast bracht 2025 ook perspectief. Het vooruitzicht van het **nieuwe Bindend Sociaal Objectief (BSO)** vormde een belangrijke **stimulus voor lokale besturen** om in gesprek te gaan over de ontwikkeling van bijkomende sociale eenheden. Voor onze organisatie betekende dit een duidelijke opportuniteit om onze expertise verder in te zetten en bij te dragen aan de realisatie van extra sociale woonprojecten.

Verder onderging ook de bestaande **grondenbank** een grondige analyse. Onder andere de woonuitbreidingsgebieden werden aan een kritisch oog onderworpen, in het kader van een mogelijke procedure tot vrijgave bij de gemeentebesturen.

Innovatie, kwaliteit en duurzaamheid

Na de opstartfase in 2023 en de verdere uitbouw van haar strategische rol in 2024, stond 2025 voor de dienst Innovatie, Kwaliteit en Duurzaamheid in het teken van **concretisering en uitvoering**. De opgebouwde kennis en ontwerpervaring uit de voorgaande periode werden vertaald naar **tastbare resultaten en nieuwe initiatieven** binnen de patrimoniumwerking van Dimensa.

Een belangrijke mijlpaal in 2025 was de **oplevering van het eerste modulaire bouwproject én de afronding van de onderhandelingen binnen de eigen Design & Build-procedures**. Doordat de verschillende D&B-teams effectief werden gegund, werd de overgang gemaakt van aanbestedingsfase naar ontwerpfase, wat een cruciale stap betekent in het verankeren van innovatieve en duurzame bouwprincipes in concrete projecten.

Parallel hieraan bleef de dienst actief inzetten op **kennisdeling binnen de sector**. Via diverse lezingen en presentaties, werden de opgedane ervaringen gedeeld met de sector. Hierbij ging bijzondere aandacht naar de eigen ervaringen met onder andere modulair bouwen, dat zich bevestigd heeft als een efficiënte en toekomstgerichte bouwmethode binnen de sociale huisvesting.

De succesvolle realisaties met modulaire woningen vormden bovendien de basis voor **verdere opschaling**. In 2025 werden bijkomende projecten volgens een gelijkaardige aanpak opgestart, met als doel de voordelen op het vlak van snelheid, betaalbaarheid en kwaliteit structureel te verankeren binnen de projectwerking.

Daarnaast werd in 2025 ook een nieuw project voorbereid rond het **ondersteunen van huurders in hun energieverbruik**. Deze begeleiding, met focus op laagdrempelige en opschaalbare (low-tech) oplossingen, zal voor het eerst concreet worden toegepast binnen het project Kleine Moerweg in Zulte, waarvan de uitvoering voorzien is in 2026. Hiermee zet Dimensa een belangrijke stap richting het versterken van niet alleen de **energetische performantie** van haar patrimonium, maar ook het **bewust en efficiënt energieverbruik** door haar huurders.

Met deze initiatieven bevestigde de dienst Innovatie, Kwaliteit en Duurzaamheid in 2025 haar rol als motor van vernieuwing binnen Dimensa. Door in te zetten op realisatie, kennisdeling en toekomstgerichte ondersteuning blijft de organisatie bijdragen aan een sociaal woonmodel waarin duurzaamheid, betaalbaarheid en kwaliteit hand in hand gaan.

Technische Dienst

De Technische Dienst staat in voor het **onderhoud, het facilitair beheer en de herstellingen van ons patrimonium**. Sinds 2023 neemt de onderhoudsploeg ook de herstellingen van ingehuurd woningen mee op in haar planning. De staat van deze woningen zorgt voor een **zware extra workload**. Zo waren er in 2025 **gemiddeld 2,34 werkopdrachten per doorverhuurde wooneenheid**, ten opzichte van 1,7 per wooneenheid uit ons eigen patrimonium (cf. Deel 3: Huur – Onderhoud en herstellingen).

Bovendien zorgt de Technische Dienst ook voor het opnieuw verhuurbaar maken van **leegstaande panden**. In 2025 werden hiervoor **1.678 werkopdrachten** aangemaakt.

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

Prospectie

Binnen de Dienst Patrimonium zijn ook **prospectors** aan de slag. Zij zijn verantwoordelijk voor het aanbrengen van **nieuwe woningen om door te verhuren**, wat een zeer arbeidsintensieve taak is. In 2025 werden 19 nieuwe woningen ingehuurd, ten opzichte van maar liefst **102 prospecties** (cf. Deel 3: Huur – Doorverhuuractiviteit).

De prospectors zijn ook verantwoordelijk voor het **onderzoeken van nieuwe grondposities**, mede in overleg met de gemeentebesturen.

Dienst Klantenwerking

Kandidaten- en bewonerswerking (Sociale Dienst)

De afgelopen jaren werd er fors ingezet op een administratieve inhaalbeweging, die het resultaat was van de fusie en de overname van de SVK-dossiers. De kandidatenwerking slaagde erin om de opgelopen achterstand qua verhuringen goed te maken. De bewonerswerking werkte in 2025 verder aan het inbrengen van de SVK-huurdersdossiers in ons softwarepakket. Daarnaast werden ook de voorbereidingen getroffen voor een uitgebreide **intranet-pagina voor de Sociale Dienst**, zodat alle dossiers en nuttige informatie terug te vinden zijn op één centrale locatie.

Nadat de **eigendomsvoorwaarde** door de Raad van State in oktober 2024 **gedeeltelijk vernietigd** werd, moest de Vlaamse Regering de wetgeving hieromtrent aanpassen. Sinds 1 oktober 2025 telt een gedeeltelijke eigendom niet meer mee. Wie slechts een deel van een

woning of bouwgrond bezit (bijvoorbeeld via erfenis of schenking), kan toch kandidaat-huurder of huurder blijven. Het aandeel hoeft dus niet meer verkocht of weggeschonken te worden. Deze aanpassing zorgde intern uiteraard voor **extra administratie**.

Daarnaast blijven de kandidaten- en bewonerswerking inzetten op **bereikbaarheid** voor kandidaat-huurders en huurders. Zo waren we nog steeds minstens één keer per maand fysiek aanwezig in elke gemeente van ons werkingsgebied, door de zittingen op locatie. In 2026 plannen we een tevredenheidsenquête die zal peilen naar onze dienstverlening.

Kandidatenwerking

De kandidatenwerking zag de **eerste actualisatie** gebeuren sinds de invoering van het **Centraal Inschrijvingsregister** op 18 maart 2024. De actualisatie gebeurt nu jaarlijks automatisch. Door softwareproblemen ging de actualisatie echter pas in oktober 2025 echt van start.

Daarnaast werd in 2025 de **toewijzingsprocedure aangepast**. De bezichtigingen verlopen individueel of per groep, afhankelijk van het pand en de locatie. Bij een groter aantal toe te wijzen panden, werken we met kijkdagen en nodigen we de reservekandidaten ook mee uit. Dankzij deze inspanningen konden we ons aantal verhuringen het afgelopen jaar fors zien stijgen (cf. Deel 3: Huur – Kandidatenwerking).

Bewonerswerking

De bewonerswerking wordt de laatste jaren met heel wat **extra administratie** geconfronteerd. Vaak wordt onderschat hoeveel tijd er kruipt in het controleren van de huurdersverplichtingen rond taalniveau en inschrijving bij VDAB.

Wie niet voldoet, moet immers herinneringsbrieven krijgen, opgevolgd worden en mogelijks in gebreke gesteld worden. Bovendien zijn er momenteel verschillende taalkennisvereisten in omloop, afhankelijk van de contractdatum van de huurder. Dit maakt het allemaal nog complexer (cf. Deel 3: Huur – Bewonerswerking).

In 2025 werd ook een **nieuwe procedure rond overlast** uitgewerkt en goedgekeurd. De bedoeling van deze procedure is niet om mensen uit hun woning te zetten, maar om situaties van overlast of verwaarlozing tijdig aan te pakken, zodat iedereen in een veilige, leefbare en kwaliteitsvolle woonomgeving kan verblijven.

Net als de voorbije jaren, werd onze bewonerswerking opnieuw uitvoerig 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. Dankzij onze aangepaste interne werking konden

we snel handelen bij meldingen van kraken. Alle diensten werken samen om de krakers zo snel mogelijk uit huis te zetten, maar ook om onze bewoners te informeren.

Klantenrelaties

Na de verkiezingen en de daaropvolgende aanstelling van nieuwe gemeenteraadsleden in 2024, deden we in 2025 een **update van onze database van stakeholders**. Het is de bedoeling dat we dit netwerk in 2026 verder zullen uitbouwen en informeren, onder meer door een **digitale nieuwsbrief** die zich richt op gemeenteraadsleden, ambtenaren en OCMW's uit ons werkingsgebied.

Daarnaast organiseerden we begin 2025 ook een **infosessie**, in 2 delen. Het eerste deel was voor **medewerkers van sociale huizen**, voor wie we ons toespitsten op de inschrijvingsvoorwaarden, het centraal inschrijvingsregister en het nieuwe toewijzingssysteem op basis van 4 pijlers. Voor het tweede deel nodigden we **gemeenteraadsleden en de gemeentelijke administraties** uit. Zij kregen eveneens meer informatie over het nieuwe toewijzingssysteem, maar ook meer uitleg over woonuitbreidingsgebieden, het voortraject van projecten en een presentatie van enkele innovatie pilootprojecten.

Eigendomsverwerving

We bouwden ook in 2025 verder aan betaalbare **sociale koopwoningen**, bestemd voor mensen met een bescheiden inkomen. We konden opnieuw 7 woningen en 1 appartement verkopen en 9 woningen opleveren. Op het einde van het jaar waren nog eens 35 woningen en 34 appartementen in opbouw. Dat blijft ook nodig, gezien er op het einde van het jaar 2.950 kandidaat-kopers ingeschreven waren in onze registers (cf. Deel 4: Koop – Aantal kandidaten per gemeente).

Sinds september 2023 is Dimensa woonmaatschappij **niet meer erkend als kredietbemiddelaar** voor de Vlaamse Woonlening. We zijn enkel nog aangesteld als facilitator rond kredietbemiddeling.

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 nauwe opvolging nodig heeft, gezien er nog steeds veel huurders zijn met betalingsproblemen (cf. Deel 3: Huur – Huurachterstallen & Huurwaarborgen).

In 2025 werden analyses uitgevoerd om de **werking van de boekhouding te optimaliseren**. Het is de bedoeling dat hier de komende jaren verder op ingezet zal worden. In 2026 zal een werkgroep opgestart worden voor de verdere analyse van de kosten.

De **boekhouding van de doorverhuuractiviteit** wordt nog steeds apart opgevolgd. In 2025 werd deze boekhouding geïntegreerd in het algemene softwarepakket.

Voor een uitgebreide toelichting van de cijfers verwijzen we naar het financiële werkingsverslag (cf. Verslag van het Bestuursorgaan).

We geven in dit jaarverslag ook graag opnieuw **de liquiditeits- en solvabiliteitsratio's** mee.

A. Liquiditeitsratio

Voor de onmiddellijke liquiditeitsratio hanteren we volgende formule:

$$\frac{\text{(Liquide middelen + geldbeleggingen - correctie voor waarborgen in handen van de woonmaatschappij gestort)}}{\text{(Korte termijn passiva, exclusief overlopende rekeningen passief - correctie voor huurwaarborgen in handen van de woonmaatschappij gestort)}}$$

Op die manier komen we tot de volgende ratio's:

ONMIDDELLIJKE LIQUIDITEITSRATIO		
2023	2024	2025
1,83	1,60	1,53

Gezien deze ratio groter is dan 1 betekent dit dat het netto bedrijfskapitaal positief is en dat de onderneming dus in staat is om haar schulden tijdig te betalen.

B. Solvabiliteitsratio

Voor de solvabiliteitsratio kijken we onder andere naar de graad van financiële onafhankelijkheid. Daarvoor gebruiken we de volgende formule:

$$\frac{\text{Eigen vermogen}}{\text{Totaal vermogen}}$$

Hoe groter deze verhouding, hoe groter de bescherming van de schuldeisers.

Op die manier komen we tot de volgende percentages:

GRAAD VAN FINANCIËLE ONAFHANKELIJKHEID		
2023	2024	2025
28,39 %	28,31 %	28,98 %

HR

Na de gerealiseerde fusie tot woonmaatschappij en door de spreiding over meerdere locaties blijft het, op het vlak van human resources, een uitdaging om de samenhang en het **'wij-gevoel'** te versterken. Dimensa zet daarom in op initiatieven die de **verbinding** tussen collega's stimuleren, zoals regelmatige teamoverleggen, een nieuwjaarsdiner en een afsluitende drink aan het einde van het werkjaar, waarbij telkens alle personeelsleden worden uitgenodigd.

In september 2025 stond opnieuw een **teambuilding** op de agenda. De teams werden zo samengesteld dat er een mix was tussen bedienden, arbeiders en poetspersoneel. Tijdens een volledige dag konden alle medewerkers zich uitleven in een ludieke quiz, gevolgd door diverse activiteiten in de namiddag, zoals initiaties kleiduifschieten, schermen of het (met succes!) ontmantelen van een 'gigantische bom' om de mensheid te redden. Een dag die door alle collega's bijzonder werd gesmaakt.

In 2025 werden de resultaten van de eerder uitgevoerde **psychosociale welzijnsonquête** per team verder geanalyseerd. De bevindingen worden opgevolgd en vertaald naar acties. In dat kader werden ook verschillende **vormingsinitiatieven** opgezet rond het omgaan met verbale en/of fysieke agressie, een problematiek waarmee onze medewerkers helaas regelmatig worden geconfronteerd.

Daarnaast werd in 2025 het **agressieprotocol** uitgerold. Hierdoor kan er in de toekomst nog sneller en consequenter worden opgetreden bij elke vorm van agressie. De **veiligheid** van onze medewerkers en omwonenden staat meer dan ooit centraal. Medewerkers kregen bovendien de kans om zich bij te scholen tot bedrijfshulpverlener (EHBO) en/of een brandblusopleiding te volgen.

Vanuit de overkoepelende belangenorganisatie **Initia** (Vlaams kennis- en expertisecentrum voor sociaal wonen) werd de **personeelsbezetting** binnen de verschillende woonmaatschappijen in kaart gebracht. Dimensa nam deel aan deze pilootgroep. Daarnaast rolt Initia in 2026 een project uit rond **absenteïsme** binnen de woonmaatschappijen. Het bijhorende rapport zal dienen als benchmark voor de cijfers van Dimensa.

Op het vlak van digitalisering werd de **onboardingsmodule** binnen Mpleo verder uitgewerkt. Nieuwe medewerkers kunnen hun documenten in het digitaal personeelsdossier nu online ondertekenen of valideren. In 2026 wordt bekeken of een gelijkaardige module kan worden ontwikkeld voor uitrusting en ter beschikking gesteld materiaal.

Tot slot werd de samenwerking met het vormingsplatform **GoodHabit** verlengd. Met de assessments en online trainingen van GoodHabit kunnen onze medewerkers de vaardigheden ontwikkelen die ze nodig hebben om zowel professioneel als persoonlijk te blijven groeien.

Personeelsbezetting

Dimensa telde in 2025 **103,1 VTE** waarvan 53,1 VTE mannen en 50,0 VTE vrouwen.

In 2025 verlieten 12,9 VTE personeelsleden de organisatie en mochten we eveneens 11 VTE nieuwe personeelsleden verwelkomen. 6 medewerkers begonnen met een vol- of deeltijds contract van bepaalde duur, 5 medewerkers kregen een vol- of deeltijds contract van onbepaalde duur.

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: Vorming medewerkers).

Participatiegraad

Deze indicator geeft de verhouding van het aantal personeelsleden dat aan **minstens één vormingsactiviteit** 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 ook in 2025 **100%**.

Zowel voor de functiecategorieën bedienden, arbeiders als poetspersoneel werden aan de hand van o.m. een conciërgedag alle medewerkers uitgenodigd om ten minste aan één activiteit van VTO (Vorming, Training en Opleiding) te participeren.

Daarnaast werd er door Dimensa ook geïnvesteerd in het online opleidingsplatform **Goodhabit**. Dit platform is voor alle medewerkers toegankelijk en zij kunnen hierop de meest uiteenlopende trainingen, assessments en masterclasses – die van toepassing kunnen zijn in de werksfeer, maar ook op privévlak – volgen.

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 uren 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 uren.

In 2025 bedroeg het aantal uren besteed aan VTO **1.373,5 uren**. Ten opzichte van een totaal van 133.033,5 geleverde uren, geeft dit een verhouding van **1,03 %**.

Dit is exclusief het aantal uren individueel gevolgdde trainingen, assessments en masterclasses op het opleidingsplatform Goodhabit.

Het betekent echter een **daling** ten opzichte van 2024. In dat jaar werden er 1.670 uren aan VTO besteed, wat een verhouding van 1,26% betekende.

Er werd in 2025 geen personeelsvergadering georganiseerd wat een verklaring is voor dit minder aantal uren VTO. Begin 2026 zal er opnieuw een personeelsvergadering plaatsvinden.

I GDPR en cybersecurity

Op het vlak van **GDPR** werden op 25 februari en 4 december 2025 **evaluatie van het actieplan** uitgevoerd. Op de meeste onderdelen behaalt Dimensa intussen een goede maturiteitsscore van 3 op 5. Dankzij de actualisering van het verwerkingsregister worden in 2026 de relaties met verwerkingsverantwoordelijken en verwerkers verder uitgewerkt. Daarnaast blijft de organisatie inzetten op communicatie en transparantie, duidelijke rollen en verantwoordelijkheden en een verdere beveiliging van de verwerking.

Voor het luik **cybersecurity** werd eind 2025 een samenwerking opgestart met Cingulum, een dochteronderneming van Cranium. In de praktijk ontving Cranium steeds meer vragen rond security, terwijl deze expertise binnen Cranium niet altijd in voldoende mate aanwezig was.

Begin 2026 zal Cingulum een doorlichting en maturiteitsbeoordeling uitvoeren. Op basis daarvan wordt een gerichte implementatie opgestart, afgestemd op de vastgestelde verbeterpunten.

Communicatie

Op het vlak van communicatie werden voor verschillende diensten nieuwsbrieven opgemaakt, brieven herschreven en uitnodigingen opgemaakt. Er werden ook verschillende **persmomenten** georganiseerd, met als hoogtepunt de plaatsing van de 7 modulaire woningen in de Huckerstraat in Oosterzele/Balegem – in aanwezigheid van minister van Wonen Melissa Depraetere.

Uiteraard verschenen er ook opnieuw 4 edities van ons magazine, **Divers**. Sinds midden 2023 wordt dit magazine verstuurd naar onze huurders én naar de verhuurders van de ingehuurde woningen. Elke editie wordt zorgvuldig voorbereid door een redactieraad, waarin medewerkers van de verschillende diensten zitten.



Begin 2025 werd onze **bedrijfsvideo** gelanceerd. Die geeft een mooi overzicht van waar wij werken, wat we doen, hoe we werken, hoe we onze projecten zo duurzaam mogelijk maken, ... In samenwerking met een externe partner werd het scenario en de teksten uitgeschreven, interviews afgenomen en buitenopnames gedraaid. Het finale resultaat is te bekijken via de QR-code hiernaast.

Daarnaast werden ook de voorbereidingen getroffen voor de opbouw van een **intranet**, in samenwerking met een externe partner. Omdat we werken vanop verschillende locaties, willen we onze medewerkers digitaal kunnen bereiken, zodat alle relevante informatie de verschillende groepen op hetzelfde moment bereikt. Het intranet zal bestaan uit algemene pagina's (rond beleid en communicatie, HR, preventie en IT), maar ook een aparte pagina voor elke dienst. Het intranet zal begin 2026 gelanceerd worden.

Onthaal

De werking van het onthaal werd in 2025 geoptimaliseerd door een verdere verfijning van het in 2024 geïmplementeerde systeem voor **digitale postverwerking**. Daarbij worden brieven via een online platform geüpload, waarna een externe partner instaat voor het afdrucken en versturen. Dit leidde tot een aanzienlijke tijdswinst en een efficiëntere communicatie met (kandidaat-)huurders.

Door de recente fusie tot woonmaatschappij en de aanwezigheid van verschillende hubkantoren blijft **communicatie** een dagelijks aandachtspunt. Om de onderlinge samenwerking te versterken en een uniforme onthaalwerking te waarborgen, wordt er op regelmatige basis samengezeten met de onthaalmedewerkers. Verbeter- en aandachtspunten worden hierbij opgelijst door de leidinggevende en, waar nodig, aangekaart tijdens de samenkomst van het managementteam. Gezien de verschillende werklocaties blijft dit een continu aandachtspunt.

IT

De voorbije jaren werd ingezet op de uitrol van **Sharepoint** binnen onze organisatie. We vonden in 2025 een nieuwe partner om ons hierin te begeleiden, met als resultaat de opbouw van het intranet. We hopen hier in 2026 ook op dienstniveau opnieuw stappen in te zetten. Het doel is om uiteindelijk zo efficiënt en veilig mogelijk documenten met elkaar te delen en hieraan samen te werken, zowel over de volledige organisatie als per dienst.

Daarnaast werden ook de voorbereidingen getroffen om te werken met een **specifieke vergader- en notuleringssoftware**. Die moet het mogelijk maken om agendapunten digitaal in te dienen en te verwerken. Begin 2026 zullen de eerste vergaderingen van het Dagelijks Bestuur en het Bestuursorgaan op deze manier verlopen.

Leegstand

Een algemeen aandachtspunt in onze woonmaatschappij is en blijft de leegstand van ons patrimonium. Het is immers mogelijk dat er – ondanks de lange wachtlijsten – woningen van Dimensa leegstaan.

De rapportering over de leegstand gebeurt maandelijks intern. Daarnaast wordt twee keer per jaar gerapporteerd over leegstand aan het Dagelijks Bestuur en Bestuursorgaan.

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 2025 stonden **101 woningen structureel leeg**. Ter vergelijking: eind 2024 ging het nog om 168 woningen. Een groot deel daarvan zijn de leegstaande appartementen in de Europalaan in Gent, waar we bewoners geherhuisvest hebben om te kunnen starten met de renovatie (cf. Deel 2: Projecten – Projectwerking).

Daarnaast stonden ook **144 onverhuurbare woningen** leeg in afwachting van:

- Verkoop: 7 woningen
- Sloop: 43 woningen
- Overdracht: 94 woningen.

Om de structurele leegstand zo laag mogelijk te houden, verhuren we sinds 2025 ook woningen aan **private leegstandsbeheerders**. Daarnaast verhuren we ook woningen aan de politie, die deze leegstaande panden gebruikt om oefeningen in uit te voeren.

Frictieleegstand

We spreken over 'frictieleegstand' als het gaat om tijdelijke leegstand tussen twee verhuringen in. Eind 2025 stonden **434 woningen leeg ten gevolge van deze frictieleegstand**. Ter vergelijking: eind 2024 stonden nog 514 woningen leeg.

Enkele mogelijke oorzaken:

A) Verhuis 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.

Bovendien zijn een aantal termijnen decretaal vastgelegd: zo krijgt een kandidaat-huurder 15 dagen bedenktijd.

B) 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.

Indien de erfgenamen onvoldoende of niet gekend zijn, spreken we van een '**onbeheerde nalatenschap**'. Hier geldt een 'stand-still'-periode van 3 maanden en 10 dagen.

C) Ongegronde weigering van een aanbod

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 leegstandperiode. Meer en meer kandidaat-huurders weigeren een eerste aanbod om veelal onduidelijke redenen.

D) 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 (cf. Deel 3: Huur – Onderhoud en herstellingen).

In 2022 werd, in overleg met Trifinance, een planning opgemaakt voor de mogelijke evolutie van de leegstand. Voorlopig zit onze leegstand op een **lager niveau dan gepland**. Toch blijft er nog veel ruimte om de leegstand verder af te bouwen, bijvoorbeeld door het opstarten van herstellingen via FS4-leningen en verhuringen buiten het stelsel van langdurig leegstaande woningen.

Desalniettemin moeten we waakzaam blijven. Het aantal **opzeggingen** blijft een onzekere factor, die uiteraard invloed heeft op het aantal leegstaande panden. Voor elke dienst is ook **blijvende personeelsinzet** van cruciaal belang om de leegstand te doen dalen.

Werking auditcomité

Het auditcomité kwam in 2025 drie keer samen, op 10 maart, 23 april en 22 december.

Volgende onderwerpen werden besproken:

Personeelsverloop en absenteïsme

Het auditcomité nam kennis van de cijfers inzake personeelsverloop en ziekteverzuim, met aandacht tussen functiegroepen (arbeiders/bedienden) en de evolutie over meerdere jaren. Er werd vastgesteld dat benchmarking met sectorgemiddelden wenselijk is, Initia (koepelvereniging) zal dit verder uitwerken. Het auditcomité beveelt aan om een structureel absenteïsmebeleid te ontwikkelen en om de analyse van de cijfers verder te verfijnen.

GDPR-actieplan

In samenwerking met onze DPO (Cranium) werd een actieplan opgesteld, dat uitgebreid werd besproken. Het auditcomité stelde vast dat er duidelijke vooruitgang werd geboekt op het vlak van maturiteit, bewustmaking en interne procedures. De resterende aandachtspunten worden opgevolgd en gerapporteerd aan het bestuursorgaan.

Controle op de jaarrekening van 2024

De bedrijfsrevisor gaf in een vergadering duiding bij de jaarrekening van 2024. Het auditcomité besprak onder meer de niet-recurrente bedrijfskosten en -opbrengsten, de evolutie van de rendabiliteit in functie van de stijgende kosten, en de verdere integratie van de SVK-werking (nu 'doorverhuuractiviteit') in de jaarrekening. Het auditcomité formuleerde aanbevelingen aan het bestuursorgaan, onder andere met betrekking tot kostenstructuren en de opvolging van arbeidsintensieve processen binnen de doorverhuuractiviteit.

In juni 2025 werd een nieuw bestuursorgaan en dus ook een **nieuw auditcomité** samengesteld. In het auditcomité zetelen 3 bestuursleden: Hilde De Graeve, Griet Embo en Christoph Mouton, en 1 extern lid: Louis Vervloet; hij werd aangeduid als voorzitter.

Het nieuw samengestelde auditcomité kwam voor het eerst samen op 22 december. Tijdens deze vergadering werd een overzicht gegeven van de bestaande procedures, de rapporteringsverplichtingen binnen de woonmaatschappij en de resultaten van eerdere audits. Daarnaast werden ook het beleidsplan en de daaraan voorafgaande risicoanalyse toegelicht tijdens een vergadering.

De planning voor de vergaderingen in 2026 werd vastgelegd en de voorzitter deed een oproep naar **voorstellen voor toekomstige audits**. Er werden diverse thema's met verhoogd risicoprofiel aangehaald,

waaronder leegstand, toewijzingen, telefonische bereikbaarheid, informatieveiligheid en GDPR, herinvesteringsverplichtingen, telewerk, en de strategie rond doorverhuuractiviteit.

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.

Als woonmaatschappij zijn wij nog **niet verplicht** om hierover te rapporteren. Omdat Dimensa Woonmaatschappij echter veel belang hecht aan duurzaamheid, vermelden we al enkele jaren onze ontwikkelingen hieromtrent.

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.

Dimensa heeft de afgelopen jaren al heel wat stappen gezet rond duurzaam en energiezuinig bouwen. Een belangrijke mijlpaal in 2025 was de **oplevering van het eerste modulaire bouwproject** én de **afronding van de onderhandelingen binnen de eigen Design & Build-procedures** (cf. Algemeen Beleid – Dienst Patrimonium – Innovatie, Kwaliteit en Duurzaamheid).

Bovendien zorgden de eerste succesvolle realisaties ervoor dat we **bijkomende projecten met een gelijkaardige aanpak** opgestart hebben. Op die manier willen we de voordelen op vlak van snelheid, betaalbaarheid en kwaliteit volledig verankeren in onze projectwerking. Deze – voorlopig nog – innovatieve projecten moeten op termijn onze norm worden.

Daarnaast werd in 2025 ook een nieuw project voorbereid rond het **ondersteunen van huurders in hun energieverbruik** (binnen het project Kleine Moerweg in Zulte, cf. Algemeen Beleid – Dienst Patrimonium – Innovatie, Kwaliteit en Duurzaamheid).

Daarnaast zijn we ook volop bezig met het **herbekijken van ons bestaande patrimonium**. In samenspraak met onze stakeholders zullen masterplannen opgemaakt worden voor verschillende sites. We zullen geval per geval een gefundeerde keuze maken voor nieuwbouw, vervangingsbouw, renovatie of een combinatie van voorgaande.



Oosterzele/Balegem, Huckerstraat - modulaire woningen

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**. In 2025 werden de resultaten van de eerder uitgevoerde **psychosociale welzijnsenquête** per team verder geanalyseerd. De bevindingen worden opgevolgd en vertaald naar acties.

In dat kader werden ook verschillende **vormings-initiatieven** opgezet rond het omgaan met verbale en/of fysieke agressie, een problematiek waarmee onze medewerkers helaas regelmatig worden geconfronteerd.

Daarnaast werd in 2025 het **agressieprotocol** uitgerold. Hierdoor kan er in de toekomst nog sneller en consequenter worden opgetreden bij elke vorm van agressie (cf. Algemeen Beleid – Ondersteunende Diensten – HR).

Er worden ook nog steeds maandelijks vergaderingen van het **CPBW** (Comité voor Preventie en Bescherming op het Werk) gehouden. De vertegenwoordigers van de werknemersdelegatie kunnen hier vragen en bezorgdheden van het personeel op aankaarten.

GOVERNANCE – GOED BESTUUR

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

Begin 2025 werd het **nieuwe beleidsplan 2025–2030** aan het bestuursorgaan voorgesteld en goedgekeurd. Het beleidsplan werd vertaald in een **uitgebreid jaaractieplan**, waarover regelmatig gerapporteerd wordt door de verantwoordelijken binnen het managementteam. Er is ook jaarlijks een grondige tussentijdse evaluatie van de acties voorzien (cf. Algemeen Beleid – Beleidsplan 2025–2030).

Zoals elke woonmaatschappij zijn wij ook verplicht om te rapporteren aan de Afdeling Toezicht van het Agentschap Wonen in Vlaanderen. In 2024 werden we onderworpen aan een **volledig globaal onderzoek (GLOBO)**. Het rapport volgde in 2025. Naar aanleiding daarvan werd een groot deel van de procedures grondig gereviseerd. Er werd ook een planning opgesteld voor de jaarlijkse rapporteringen hiervan aan het bestuursorgaan (cf. Algemeen Beleid – Globaal onderzoek).

Daarnaast werd in 2015 ook al een **intern auditcomité** opgericht, dat zich buigt over specifieke procedures. In 2025 werd een nieuw auditcomité samengesteld.

DEEL 2: PROJECTEN

Bouwwerken

Nieuwbouw huur

Opgeleverd en in gebruik genomen
in 2025

Aalter/Lotenhulle, Congostraat (fase 2):



Nieuwbouw van 9 woningen – Buro 56

TYPE	AANTAL
Woning met 1 slaapkamer	5
Woning met 3 slaapkamers	4

Merelbeke-Melle/Melle, Caritasstraat:



Nieuwbouw van 10 appartementen – Bressers
Architecten

Deze appartementen worden voorbehouden voor psychisch kwetsbare mensen, van wie de toestand stabiel is. Om in aanmerking te komen, moet de kandidaat-huurder zorg krijgen en begeleid worden door een erkende zorgverstrekker.

Karus vzw zal verschillende bewoners in het project begeleiden.

TYPE	AANTAL
Appartement met 1 slaapkamer	8
Appartement met 2 slaapkamers	2

Merelbeke-Melle/Merelbeke, Dijsegem:



Nieuwbouw van 25 appartementen – Claeys
Architectuurbureau

TYPE	AANTAL
Appartement 1 slaapkamer	8
Appartement 2 slaapkamers	14
Appartement 3 slaapkamers	3

Merelbeke-Melle/Merelbeke, Gontrode Heirweg (Borms):



Nieuwbouw van 6 appartementen – BoDe Architecten

TYPE	AANTAL
Appartement met 2 slaapkamers	6

Merelbeke-Melle/Merelbeke, Gontrode Heirweg (Novus):



Nieuwbouw van 6 appartementen – BoDe Architecten

TYPE	AANTAL
Appartement met 1 slaapkamer	6

In opbouw op 31/12/2025

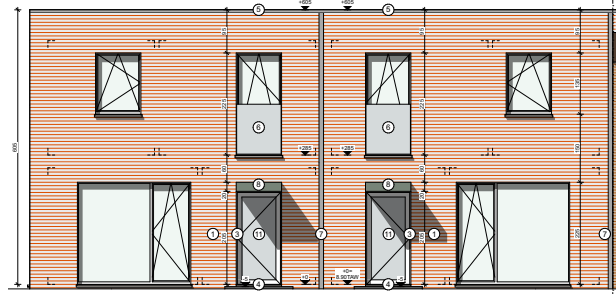
Deinze, Cantecleerwijk (Cobbestraat, Hermeleinstraat & Tijbaartstraat) – fase 1:



Vervangingsbouw van 12 woningen naar 21 appartementen – Design & Build met Damman

Aanbesteed of aan te besteden en/of te starten in 2026

Deinze, Cantecleerwijk (Cobbestraat, Hermeleinstraat & Tijbaartstraat) – fase 2:



Vervangingsbouw van 6 naar 7 woningen – Design & Build met Damman

Deinze/Vinkt, Aarseleweg



Vervangingsbouw van 6 woningen naar 14 appartementen – Design & Build met Damman

Merelbeke-Melle/Merelbeke, Koning Leopold III-laan/Peter Benoitlaan:



Vervangingsbouw van 18 appartementen – ArQ architectuurstudio

Sint-Martens-Latem, Moeistraat:

Vervangingsbouw van 6 naar 12 wooneenheden – Design & Build met Damman

Zulte, Kleine Moerweg:

Nieuwbouw van 3 woningen - Design & Build met Furnibo

Zulte, Maïsstraat:

Nieuwbouw van 10 wooneenheden – Vandriessche Architecten

Toekomstige projecten**Aalter/Knesselare, Sport- & Kloosterstraat:**

Nieuwbouw van 21 woningen - Urbain Architecten Collectief

Aalter/Lotenhulle, Heir- en Melkerijstraat:

Nieuwbouw van 10 woningen – ARKS Architecten

Aalter/Lotenhulle, Guldensporenplein & Lomolenstraat:

Nieuwbouw van 9 woningen – ARKS Architecten

Aalter/Ursel, Saterstraat:

Nieuwbouw van 2 woningen en 6 appartementen – Cruysweegs-Halsberghe Architectenbureau

Deinze, Berten De Kimpestraat & Gentstraat (rijkswachtkazerne):

Vervangingsbouw van 48 wooneenheden – aantal nog definitief te bepalen

Deinze, Kortrijksesteenweg 226-228:

Vervangingsbouw van 2 woningen en 9 appartementen – Berkein architecten

Deinze, Kuwaardestraat:

Vervangingsbouw van 8 wooneenheden naar 12 wooneenheden – aantal nog definitief te bepalen

Deinze, Tolpoortstraat 141:

7 appartementen – ArQ architectuurstudio

Deinze/Bachte-Maria-Leerne, Leernsesteenweg:

Nieuwbouw van 19 woningen – De Muynck-Vertongen

Deinze/Petegem-aan-de-Leie, Vlasschaard:

Nieuwbouw van 24 wooneenheden – aantal nog definitief te bepalen

Gavere, De Lorck:

Vervangingsbouw van 26 appartementen

Gavere, Sint-Amandswijk:

Nieuwbouw van 17 woningen - Urbain Architectencollectief

Gavere/Asper Luxemburgstraat & Nieuwlandstraat:

Nieuwbouw van in totaal 9 appartementen en 44 woningen – aantal huur/koop nog definitief te bepalen

Lievegem/Lovendegem, Kanunnik Triestlaan:

Vervangingsbouw van 26 wooneenheden naar 58 wooneenheden – aantal nog definitief te bepalen

Merelbeke-Melle/Melle, Gontrode Heirweg/ Driebunderputlaan (fase 3 & 4):

Nieuwbouw van 70 appartementen – GDR-Architecten – aantal te bepalen

Merelbeke-Melle/Merelbeke, Ringvaartstraat:

Nieuwbouw van 6 woningen & 12 appartementen – Design & Build met Democo

**Merelbeke-Melle/Merelbeke, Ringvaartstraat/
Rodenbachlaan:**

Nieuwbouw van 10 woningen – Buro 56

Merelbeke-Melle/Merelbeke, Sallemeulekouter:

Nieuwbouw van 7 woningen

**Nazareth-De Pinte/Eke, Steenweg 88 en 90 +
uitbreiding CC Nova:**

Vervangingsbouw 2 woningen naar 5 wooneenheden
– Buro56

Nazareth-De Pinte/Nazareth, Roombaardstraat:

Nieuwbouw van 18 appartementen – In en Out
Architecten

Sint-Martens-Latem, Brandstraat:

Vervangingsbouw van 5 naar 10 wooneenheden –
Design & Build met Damman

Zulte, Azalealaan:

Nieuwbouw van 4 appartementen

Zulte, Leeuwerikstraat:

Nieuwbouw van 4 woningen

Zulte, Lys Yarns:

Nieuwbouw van 42 appartementen

Zulte, Mauwbeekweg:

Nieuwbouw van 12 woningen en 10 appartementen –
aantal nog definitief te bepalen

Zulte, Wolspinnerij:

Nieuwbouw van 28 appartementen – aantal nog
definitief te bepalen

Renovaties huur

Opgeleverd in 2025

Gent, Malem:



Totaal- en deelrenovatie van 102 woongelegenheden
(exclusief reeds gerenoveerde daken) – Buro 56

Gent/Zwijnaarde, Hekers:



Renovatie en na-isolatie gevels, renovatie buiten-
schrijnwerk, elektriciteit, ventilatie, renovatie daken
en zolderisolatie van 98 woongelegenheden – GDR
architecten

Aanbesteed of aan te besteden en te starten in 2026

Gent, Europalaan:

Plaatsen van nieuwe keukens, vernieuwen collectief
verwarmingssysteem, dakisolatie en -vernieuwing,
ventilatiesysteem, te treffen maatregelen m.b.t.
brandpreventie – Bressers architecten

Gent/Ledeberg, H. Arendtstraat (blok A en B):



Renovatie gevels blok A + daken blok A en B –
Bressers architecten

**Merelbeke-Melle/Melle, Dageraad- &
Kloosterstraat:**

Renovatie en na-isolatie gevels, renovatie
buitenschrijnwerk, plaatsen ventilatie, aanpassen
elektriciteit en renovatie & isolatie platte daken van 11
woningen – GDR architecten

Toekomstige renovaties

Aalter, Brug:

Renovatie daken

Aalter/Bellem:

Omschakeling van elektrische verwarming van 6 woningen

Deinze, Visserstraat:

Grondige energetische renovatie van 5 woningen, sloop van 4 woningen en totale renovatie van 10 woningen naar 18 appartementen (participatietraject toekomstbestendige wijk)

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 en elektrische installatie

Lievegem/Lovendegem, Kanunnik Triestlaan:

Totaalrenovatie van 44 woningen

Merelbeke-Melle/Melle, Dageraadstraat:

Renovatie badkamers en keukens, energetische maatregelen en veiligheidsmaatregelen van 60 appartementen, brandveiligheid, dakisolatie

Nieuwbouw koop

In het werkjaar 2025 werden onze eerste 7 modulaire woningen verkocht. Daarnaast werd ook nog 1 appartement uit een project van 2022 verkocht.

Verkocht in 2025

Gent, Hogeweg (Sapinière):

1 appartement – Bressers Architecten (Gent)

De 27 appartementen van het project 'Sapinière' aan de Hogeweg in Gent werden reeds afgewerkt in 2022. 26 appartementen werden op dat moment verkocht, maar het kredietdossier bij het Vlaams Woningfonds van de laatste koper stond 'on hold'. Na de beslissing van de Raad van State kon de akte van dit laatste appartement in 2025 verleden worden.

Oosterzele/Balegem, Huckerstraat:

7 modulaire woningen – Wolfe

De 7 woningen in de Huckerstraat in Balegem (Oosterzele) waren de eerste in uitvoering binnen de raamovereenkomst 'Modulair Wonen 2023-2027' van het agentschap Wonen in Vlaanderen. De modules werden vooraf in het atelier van Skilpod afgewerkt. De plaatsing van de modules gebeurde in april en mei, de laatste in het bijzijn van minister van Wonen, Melissa Depraetere. De voorlopige oplevering vond plaats in augustus, waarna de akten verleden konden worden in september.

	VERKOOPPRIJS (EXCL. BTW):
Type A Halfopen – 2 slaapkamers:	€ 231.500
Type B Halfopen – 3 slaapkamers:	€ 245.000
Type B Rijwoning – 3 slaapkamers:	€ 239.500
GRONDPRIJS:	€ 185/m ²
TOTALE VERKOOPPRIJS in dit project schommelt tussen € 286.369,60 en € 328.524,17, afhankelijk van het type woning en de grootte van het lot.	

Opgeleverd in 2025

Aalter/Lotenhulle, Congostraat (fase 2):

9 woningen – Buro 56

In opbouw op 31/12/2025

Gent, Hogeweg (Bernmaaiweg, Scheepsllossers & Zeemanstuin):



Nieuwbouw van 23 woningen – Bressers Architecten + nieuwbouw van 12 woningen & 13 appartementen – Buro 56

Merelbeke-Melle/Merelbeke, Tramstelplaats:



Nieuwbouw van 11 appartementen - Design & Build met Durabrik

Aan te besteden om aan te vatten in 2026

Lochristi/Zaffelare, Vaardeken:

Nieuwbouw van 34 woningen – Design & Build met Dethier



Lochristi/Zaffelare, Vaardeken

Toekomstige projecten

Aalter, Oostmolenstraat:

Nieuwbouw van 14 woningen – Claey's Architecten

Deinze/Petegem-aan-de-Leie, Oostkouter/Ginstbulk:

Nieuwbouw van 13 modulaire woningen – Design & Build met Wolfe

Gavere/Asper Luxemburgstraat & Nieuwlandstraat:

Nieuwbouw van in totaal 9 appartementen en 44 woningen – aantal huur/koop nog definitief te bepalen

Kaprijke/Lembeke, Aveschoot:

Nieuwbouw van 10 modulaire woningen – Design & Build met Wolfe

Projectwerking

Personeel

De Dienst Projecten, verantwoordelijk voor de realisatie van nieuwbouw- en renovatieprojecten, binnen zowel de huur-als koopsector, bestond in 2025 uit 11 medewerkers:

- 1 coördinator projecten
- 4 projectleiders
- 1 administratief medewerker
- 1 expert nieuwbouw
- 1 expert renovatie
- 1 expert financiële projectopvolging en overheidsopdrachten
- 1 expert projectontwikkeling
- 1 prospector

Nieuwbouwprojecten

In 2025 werden binnen Dimensa Woonmaatschappij **7 nieuwbouwprojecten** opgeleverd, goed voor een totaal van 72 wooneenheden, waarvan 56 gelegen binnen het huursegment en 26 gelegen binnen het koopsegment. De gezamenlijke kostprijs bedroeg 14.114.194,22 euro (exclusief btw).

Op 31 december 2025 bevonden zich daarnaast nog 21 huurwoongelegenheden en 59 koopwoongelegenheden in opbouw binnen de Cel Nieuwbouw, verdeeld over 3 werven (21 appartementen huur, 24 appartementen koop en 35 woningen koop), met een gezamenlijk bestelbedrag van 13.233.361,42 euro (exclusief btw).

Renovatieprojecten

Naast de nieuwbouwactiviteiten werden in 2025 ook belangrijke renovatiewerken uitgevoerd aan het bestaande patrimonium van Dimensa Woonmaatschappij.

Er werden 2 renovatieprojecten opgeleverd, samen goed voor 200 woongelegenheden. De totale kostprijs hiervan bedroeg 16.534.944,53 euro (exclusief btw).

- Gent, Malem: totaal- en deelrenovatie van 102 woongelegenheden (exclusief reeds gerenoveerde daken)
- Gent/Zwijnaarde, Hekers: renovatie en na-isolatie gevels, renovatie buitenschrijnwerk, elektriciteit, ventilatie, renovatie daken en zolderisolatie van 98 woongelegenheden

Innovatie, kwaliteit en duurzaamheid

In 2025 werd het **eerste innovatieve project opgeleverd**, goed voor 7 modulaire koopwoningen en een bestelbedrag van 1.557.700,57 euro (exclusief btw). Hierdoor was Dimensa ineens de eerste woonmaatschappij die modulaire wooneenheden plaatste en opleverde via de raamovereenkomst "modulair wonen 2023" van Wonen In Vlaanderen.

Daarnaast liepen er in totaal **9 innovatieve projecten in ontwerpfase**, samen goed voor 132 extra wooneenheden, waarvan 75 huureenheden en 59 koopeenheden. Naast 3 projecten die gebruik maken van de innovatieve raamovereenkomst voor het bouwen van modulaire wooneenheden – die vanuit Wonen In Vlaanderen wordt gefaciliteerd (goed voor in totaal 59 eenheden) – werd de volledige cyclus van **3 eigen innovatieve aanbestedingsprocedures** tot aanstelling van een D&B-team afgerond (goed voor in totaal 44 eenheden).

De doelstelling is om tegen eind 2026 vier van deze projecten effectief in uitvoering te hebben en voor de overige vijf projecten minstens een aanvraag voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning lopende te hebben.

Met deze innovatieve projecten zet Dimensa Woonmaatschappij haar koers verder met een duidelijke **focus op innovatie** als blijvende drijvende kracht binnen de organisatie. Door in te zetten op nieuwe technieken, weloverwogen materiaalgebruik en sterke participatieve processen, wil Dimensa blijven bijdragen aan betaalbare, duurzame en toekomstgerichte woonoplossingen. Een bijkomende focus voor 2026 is het **onderzoek naar extra financieringsmiddelen** vanuit Vlaanderen of Europa.

Gronden

Grondaankopen in 2025

Gavere, Pontweg 92	Privépersoon	540 m ²
Merelbeke-Melle/Merelbeke, Sallemulekouter	Corfamo - Corburohe	1.432 m ²
Nazareth-De Pinte/Eke, Steenweg 88a	Privépersoon	296 m ²
Sint-Martens-Latem, Moeistraat	Gemeentebestuur (deel openbaar domein)	471 m ²

Grondverkoop in 2025

Deinze, Tonnestraat	Privépersoon	157,89 m ²
Deinze/Merendree, Veldestraat	Aanpalende eigenaars	1.561 m ²
Destelbergen, Berendries	Fluvius	18,27 m ²
Gent, Hogeweg (Sapinière)	Grondaandeel bij koopappartement	Grondaandeel
Gent/Sint-Amandsberg, Ledestraat	VLM	66.164,53 m ²
Lochristi/Wachtebeke, Merelstraat	Privépersoon	9.479 m ²
Merelbeke-Melle/Melsen (parochiezaal)	Gemeente Merelbeke-Melle	808,77 m ²
Oosterzele/Balegem, Huckerstraat	Percelen grond bij 7 koopwoningen	1.604,18 m ²

Grondreserve op 31/12/2025

LIGGING	BRUTO (M ²)
AALTER	
· Aalter, Oostmolenstraat	6.441
· Knesselare, Kloosterstraat	53.112
· Lotenhulle, Congo- & Pittemstraat	24.518
· Lotenhulle, Heirstraat 18	2.254
· Lotenhulle, Lomolenstraat	1.806
· Poeke, Poekedorpstraat 39 (achterliggend gebouw)	2.215
· Ursel, Saterstraat	2.450
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
· Hansbeke, Doornbosstraat	6.027
· Hansbeke, Merendreestraat	7.240
· Merendree, Velde- en Heilige Geeststraat	52.666
· Nevele, Kerrebroek, wijk "Molenkouter"	43.126
· Petegem-aan-de-Leie, Kortrijksesteenweg 226-228	1.839
· Petegem-aan-de-Leie, Oostkouter	14.475
· Vinkt, Sint-Pieterslaan, Aarseleweg (Stagge- en Pypaertstraat)	11.931

DESTELBERGEN	
· Destelbergen, Berendries	48.220
· 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	38.118
· Gavere, Sint-Amandswijk	10.821
GENT	
· Hoge Weg	5.511
GENT/DRONGEN	
· Baarle, Noordhout	109.990
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
· Wachtebeke, Groenstraat	41.370
· Wachtebeke, Merelstraat*	11.726
· Zaffelare, Vaardeken	46.297
MALDEGEM	
· Adegem, Waleweg	17.441
· Maldegem, Brielstraat-Nieuwstraat	583
· Maldegem, Edestraat	350
· Maldegem, Westeindestraat/Bogaerdestraat	4.246
MERELBEKE-MELLE	
· Melle, Gontrode Heirweg	37.862
· Melsen, Kerkwegel	2.466
· Merelbeke, Hundelgemsesteenweg/Rodenbachlaan	1.510
· Merelbeke, Ringvaartstraat 107	5.598
· Merelbeke, Sallemeulekouter	1.432
· Merelbeke, Tramstelplaats	1.112

NAZARETH-DE PINTE	
· Nazareth, Bijloke Eede – Drapstraat III	28.404
· Nazareth, Deinzestraat 34b	711
· Nazareth, Noël Schoorensstraat 9 (pastorij)	2.658
· Nazareth, Roombaardstraat	2.763
· Nazareth, Steenweg 88a & 90	716
OOSTERZELE	
· Scheldewindeke, Groot Bewijk	17.458
WACHTEBEKE	
· Wachtebeke, Groenstraat	41.370
· Wachtebeke, Merelstraat*	21.205
ZULTE	
· Machelen, Dorpstraat/Veerstraat	3.896
· Zulte, "Ellegem"	14.315
· Zulte, Maïsstraat (binnengebied)	3.350
· Zulte, Moerbeekstraat	879
· Zulte, Staatsbaan	1.642
TOTAAL	911.067



Oosterzele/Balegem, Huckerstraat – Minister Depraetere

DEEL 3: HUUR

Patrimonium

1. Woongelegenheden in eigendom van Dimensa

AALTER	GEBOUWD TUSSEN:	# WON.	# APP.	# WINKELS	# DIVERSE
Aalter - Brug	1977-1979	58			
Aalter - Kouter	1988-2005	81			
Aalter - Kerkem	2007-2008	37			
Bellem - Lotenhullestraat	2007-2015	14	14		
Lotenhulle - Lomolenstraat	2008	10			
Lotenhulle - Sperrestraat/Congostraat	2017-2025	19			
Poeke - Poekedorpstraat	2008-2012	2	8		
Sint-Maria-Aalter - Wingenestraat	2014	3	4		
TOTAAL AALTER		224	26	0	0

DEINZE	GEBOUWD TUSSEN:	# WON.	# APP.	# WINKELS	# DIVERSE
Astene - Baarsstraat	1985-2011	56	6		
Deinze - August Pienstraat	1951	8			
Deinze - Berten De Kimpestraat	2018	4	33		
Deinze - Canteclaerwijk	1975-1983	34			
Deinze - D. Delcroixstraat	2003		39		
Deinze - Donzapark	2018		75		
Deinze - K. Picquélaan	1999-2013	1	10		
Deinze - Kalkhofstraat	2021		6		
Deinze - Mouterijdreef	2014		18		
Deinze - Ommegangstraat	2011-2017		12		
Grammene - Oude Heirbaan	2001		8		
Hansbeke - Doornbosstraat (De Cluyse)	1982	38			
Landegem - Dorp	2012	6	37		
Landegem - P. Cocquytstraat	1984-2010	61			
Landegem - Vierhekkens/Roelstraat	2024	2	11		
Merendree - Veldestraat	2005-2008	5	18		
Nevele - De Akker	1955-2022	21	25		
Nevele - Wallenbulk	2007		21		
Petegem - Driesstraat	2007		3		
Petegem - Poelstraat	2007		5		

Petegem - Rodenbosstraat	2021	25			
Petegem - Stijn Streuvelsstraat	2009	19			
Petegem - Tussenweg	2014		6		
Vinkt - Lotenhullestraat	2017		3		
Vinkt - Sint-Pietersstraat	1979-2001	19	9		
TOTAAL DEINZE		299	345	0	0

DESTELBERGEN	GEBOUWD TUSSEN:	# WON.	# APP.	# WINKELS	# DIVERSE
Destelbergen - TAE-site	2016		14		
Heusden - Neerheide	2004	15			
TOTAAL DESTELBERGEN		15	14	0	0

EVERGEM	GEBOUWD TUSSEN:	# WON.	# APP.	# WINKELS	# DIVERSE
Ertvelde - Hoge Wal	2008-2023	44			
Evergem - Christoffelweg	2014	5	24		
Evergem - Kerkbrugge	1972-1973	40	8		
Evergem - Langerbrugge	1983	22			
Evergem - Vierlinden	1978-2005	61			
Sleidinge - Bernt	1964-1977	33			
Sleidinge - Kaaistraat	2012	12	12		
Sleidinge - Oostveld	1994-2017	59			
TOTAAL EVERGEM		276	44	0	0

GAVERE	GEBOUWD TUSSEN:	# WON.	# APP.	# WINKELS	# DIVERSE
Asper - Biesstraat	2006	4	14		
Asper - Stationsstraat	2004		20		
TOTAAL GAVERE		4	34	0	0

GENT - STADSKERN	GEBOUWD TUSSEN:	# WON.	# APP.	# WINKELS	# DIVERSE
Gent - Alsberghe-Van Oost	2015		70		
Gent - Biezenstuk	2012		23		
Gent - Boederijstraat	1996		22		
Gent - Brugse Poort	2001-2012	6	69		
Gent - Brusselsepoortstraat	2013		14	1	
Gent - Dok Noord	2015		30		
Gent - Einde Were	2015		15		
Gent - Elsstraat / Wilgestraat	2000		4		
Gent - Europalaan	1961		264		
Gent - Gasmeterlaan	1995-1999	33	55		
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	2024		9		
Gent - Ijskelderstraat	1995		8		
Gent - Karperstraat	2011		6		
Gent - Kempstraat	1997-2008	31	210		
Gent - Koggestraat	1955	18	24		
Gent - Kongostraat/Nieuwland	2003		43		
Gent - Lange Violettestraat (Begijnhof)	1999	35	33		
Gent - Loodsenstraat/Suikerijsteeg	2000-2001	7	7		
Gent - Malem	1953-1954	78	36	2	
Gent - Molenaarsstraat	1998		47		4
Gent - Nieuw Gent	1974-2022	118	330		
Gent - Nieuwbrugkaai	2000		22	3	
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	1.594	6	4

GROOT GENT	GEBOUWD TUSSEN:	# WON.	# APP.	# WINKELS	# DIVERSE
Drongen - Congregatiestraat	2006		10		
Drongen - Hof van Eden/Paradijskouter	1981	52			
Gentbrugge - A. Van Laethemstraat	2001		6		
Gentbrugge - Sas- & Bassijnwijk	2001-2002	16	24		
Gentbrugge - Treillarmée	2024	16	7		
Gentbrugge - Tweekapellenstraat	2004		3		
Ledeberg - H. Arendtstraat	1998		62		
Ledeberg - Hoveniersstraat	2009		9		
Ledeberg - Hundelgemsesteenweg	2009	10			
Ledeberg - Posthoornstraat	2006	6			
Mariakerke - Planetenwijk	1980-2020	81	74		
Mariakerke - Volkshaardstraat	1958	1			
Oostakker	1976-1981	102	12		

Oostakker - Wolfputstraat/Stokt	2019		25		
Sint-Amandsberg - Heyveld	1981-1995	1	226		
Sint-Amandsberg - Lijnmolenstraat	2018-2023	4	11		
Sint-Amandsberg - Waterstraat	2018-2022	4	8		
Sint-Amandsberg - Westveld	1956/2010	160	82		
Sint-Denijs-Westrem - Lauwstraat	2015		12		
Sint-Denijs-Westrem - Vennewijk	1968-2003	79	32		
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	1983-1986	98			
Zwijnaarde - Hertooiebos	1961	32	36		
Zwijnaarde - Laurierstraat	2008		6		
TOTAAL GENT - RANDGEMEENTEN		786	780	0	0
SUBTOTAAL GENT (GROOTSTAD)		1.163	2.374	6	4

KAPRIJKE	GEBOUWD TUSSEN:	# WON.	# APP.	# WINKELS	# DIVERSE
Lembeke - Dorp	2010		13		
TOTAAL KAPRIJKE		0	13	0	0

LIEVEGEM	GEBOUWD TUSSEN:	# WON.	# APP.	# WINKELS	# DIVERSE
Lovendegem - Kerkelare	2016	11			
Lovendegem - K. Triest	1975-1980	75	4		
Lovendegem - K. Leopoldstraat	2010		9		
Lovendegem - Robunder (Verkortingsweg)	2023	6			
TOTAAL LIEVEGEM		92	13	0	0

LOCHRISTI	GEBOUWD TUSSEN:	# WON.	# APP.	# WINKELS	# DIVERSE
Beervelde - Beervelde-Dorp	2008		10		
Lochristi - Azalealaan	1955-1963	24			
Lochristi - Kapelleken	1979-2005	116	8		
Lochristi - Vaarlaars	2016	14			
Wachtebeke - EGKS (invulwon.)	2019	12			
Wachtebeke - Godshuisstraat	2015		20		

Wachtebeke - Verbeuldestraat	1957	36			
Wachtebeke - Warande	1994-2004	48			
Zaffelare - Berkenstraat	1969-1980	78			
Zaffelare - Pachtgoed	2006	10			
Zaffelare - Vaardeken	2013	28			
Zeveneken - Tuinwijk	1958-1976	60	4		
TOTAAL LOCHRISTI		426	42	0	0

MALDEGEM	GEBOUWD TUSSEN:	# WON.	# APP.	# WINKELS	# DIVERSE
Adegem - AdegemDorp (Elisabethstraat)	2024		21		
Adegem - Kalewijk	1965-1971	24	4		
Adegem - Canadezenlaan/Deisterweg	2010	16			
Maldegem - Brielstraat	2011		11		
Maldegem - Paardekerkhof	1997	12			1
Maldegem - K. Fabiolalaan	2005	3	14		
Maldegem - Vakekerkweg	2008-2014	3	10		
Maldegem - Gasmeterstraat/Westeindestraat	2013-2016	12	25		
TOTAAL MALDEGEM		70	85	0	1

MERELBEKE-MELLE	GEBOUWD TUSSEN:	# WON.	# APP.	# WINKELS	# DIVERSE
Bottelare - Edelarendries	2009		44		
Bottelare - Rid. A. Stas de Richellelaan	2008		14		
Melle - Caritasstraat	2025		10		
Melle - Dageraadstraat	1979	11	60		
Melle - Driebunderputlaan	2001-2006		72		
Melle - Kloosterstraat	2009		31		
Melle - Mussenbos/Wautersdreef	2023	15	12		
Merelbeke - Bergbosstraat	2022		36		
Merelbeke - Dijsegem	2025		25		
Merelbeke - Geraadsbergsevoetweg/Chrysantenstraat	2009	4			
Merelbeke - Geraadsbergsevoetweg/Roskamstraat	2004	5			
Merelbeke - Gontrode Heirweg	2021		15		
Merelbeke - Gontrode Heirweg (Borms & Novus)	2025		12		
Merelbeke - Herman Teirlinckstraat	2003	20			
Merelbeke - Hundelgemsesteenweg	2008-2009		23		
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	14			
Merelbeke - Varendries	2019	13			
Merelbeke - Witte Wijk	1957	20			
Schelderode - Bosstraat/Pilaarstraat	2004	10	2		
TOTAAL MERELBEKE-MELLE		112	397	0	0

NAZARETH-DE PINTE	GEBOUWD TUSSEN:	# WON.	# APP.	# WINKELS	# DIVERSE
De Pinte - Lusthof	2019		10		
De Pinte - Moerkensheide	2015-2024	30			
De Pinte - Spoorweglaan	2022		21		
Eke - Dorp	2008		30		
Eke - Nova	2011		7		
Nazareth - Bijlokestraat	2017	16			
Nazareth - Lindendreef	1995	11			
Nazareth - Stropstraat	2023	16			
Nazareth - Wielkine	2019		30		
Nazareth - Zwanestraat	2006	19			
TOTAAL NAZARETH-DE PINTE		92	98	0	0

OOSTERZELE	GEBOUWD TUSSEN:	# WON.	# APP.	# WINKELS	# DIVERSE
Balegem - Pastorieberg	2006	5	4		
Balegem - Rooigemstraat	2004-2016		8		
Landskouter - Lembergestraat	2005	6	2		
Landskouter - Rooberg	2013	6			
Oosterzele - Bavegemstraat	2018		4		
Oosterzele - Geraardsbergsesteenweg	2015		7		
Scheldewindeke - Bloemenwijk	1981-2021	66	8		
Scheldewindeke - Pelgrim	2014		21		
Scheldewindeke - Streekt	2017		4		
TOTAAL OOSTERZELE		83	58	0	0

SINT-LAUREINS	GEBOUWD TUSSEN:	# WON.	# APP.	# WINKELS	# DIVERSE
Waterland-Oudemans - Ter Vaerent	2007	10			
Sint-Jan-In-Eremo - Bentille	2020	14			
Sint-Laureins - Rommelsweg	2009	5			
TOTAAL SINT-LAUREINS		29	0	0	0

SINT-MARTENS-LATEM	GEBOUWD TUSSEN:	# WON.	# APP.	# WINKELS	# DIVERSE
Deurle - Brandstraat	2004	5			
Deurle - Bijlden Bos	2014	10			
Sint-Martens-Latem - Moeistraat	1995	6			
Sint-Martens-Latem - Open Veld	1979-2023	15	12		
Sint-Martens-Latem - Priesterage	2012	17			
TOTAAL SINT-MARTENS-LATEM		53	12	0	0

ZULTE	GEBOUWD TUSSEN:	# WON.	# APP.	# WINKELS	# DIVERSE
Machelen - Leihoekstraat	2017		13		
Machelen - Tuinwijk/Heremietlos	2007	11			
Machelen - Veerstraat	2017-2024	12	10		
Olsene - Vogelzang	1978-1995	36			
Zulte - Anglo	2010-2012	6	32		
Zulte - Ellegemwijk	1977-2006	85	7		
Zulte - Rozenlaan	1955-2015	26			
Zulte - Zaubeeckstraat	2006	3	5		
TOTAAL ZULTE		179	67	0	0

AANTAL WONINGEN		3.117			
AANTAL APPARTEMENTEN			3.622		
AANTAL WINKELS				6	
AANTAL DIVERSE					5
TOTAAL AANTAL IN EIGENDOM VAN DIMENSA					6.750

3. Woningen in beheer

	GEBOUWD TUSSEN:	# WON.	# APP.	# WINKELS	# DIVERSE
GEMEENTE NAZARETH					
Eke - Steenweg 128 en 130	2000	2	0		
TOTAAL GEMEENTE NAZARETH		2	0	0	0
TOTAAL WONINGEN IN BEHEER					2

TOTAAL AANTAL	6.752
----------------------	--------------

Doorverhuuractiviteit

Sinds de vorming van de woonmaatschappij en de inkanteling en overname van de contracten van de sociale verhuurkantoren, beschikken we ook over 'ingehuurde woningen'. Deze woningen worden door de woonmaatschappij gehuurd op de private huurmarkt. De woningen of appartementen worden vervolgens verder verhuurd aan personen met een bescheiden inkomen.

De prijs wordt bepaald door een interne huurschatter. Hierbij wordt rekening gehouden met de staat en het comfort van de woning, de ligging, de grootte, ... De huurprijs ligt lager dan op de private huurmarkt. 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 btw-tarief, renovatiepremies, ... De afspraken worden vastgelegd in een 'hoofdhuurcontract'.

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

Het personeel dat mee overkwam van SVK Leie en Schelde werden reeds in 2023 ingekanteld in de diensten van Dimensa. Alleen de boekhouding van de doorverhuuractiviteit wordt nog steeds onafhankelijk opgevolgd. Er werd hiervoor één medewerker van de boekhouding aangesteld.

Om de efficiëntie te verhogen, werden in 2025 enkele jobstudenten en interims ingeschakeld om documenten te digitaliseren. Aangezien we actief zijn op verschillende locaties, moeten alle betrokken medewerkers de gegevens digitaal kunnen raadplegen.

Enkele cijfers

Hoofdhuurcontracten

Aangezien het gaat om private woningen, kunnen we – omwille van de privacy – voor onze ingehuurde woningen geen patrimoniumlijst met locaties weergeven. In totaal gaat het om **312 woningen**, verdeeld over de 9 gemeenten in ons werkingsgebied.

Ter vergelijking: eind 2024 hadden we 323 actieve hoofdhuurcontracten. Eind 2023 waren dat er nog 333.

GEMEENTE	AANTAL OP 31/12/2025
Aalter	37
Deinze	57
Destelbergen	57
Gavere	35
Lievegem	1
Merelbeke-Melle	56
Nazareth-De Pinte	55
Sint-Martens-Latem	10
Zulte	4
Totaal actieve hoofdhuurcontracten op 31/12/2025	312

In 2025 werden **102 prospecties** voor nieuwe woningen uitgevoerd. Soms kan er veel tijd verstrijken voor een inhuring daadwerkelijk rond is. Zo zijn er gevallen waarbij het eerste contact al in 2023 werd gelegd, maar waarbij de inhuring pas in 2025 begon. In totaal konden we in 2025 **19 nieuwe woningen inhuren**.

Daarnaast werden ook **33 hoofdhuurcontracten stopgezet**, waarvan 6 door Dimensa woonmaatschappij en 27 door de eigenaar van het pand.

REDENEN VAN STOPZETTING

Stopgezet door Dimensa	
Kwaliteit woning	4
Minnelijke schikking	2
Totaal	6

Stopgezet door eigenaar	
Einde hoofdhuurcontract na 9 jaar	14
Eigen gebruik	6
Kwaliteit woning	5
Renovatiewerken	2
Totaal	27

Onderhuurcontracten

Op 31/12/2025 waren **279** van de 312 panden verhuurd, wat een **leegstand van 33 panden** betekent. Ter vergelijking: eind 2024 stonden 37 van de 323 panden leeg.

De voornaamste redenen voor deze leegstand zijn mutaties (onder andere door gezinswijzigingen), noodzakelijke renovaties en het groot aantal weigeringen van kandidaat-huurders.

Actieve onderhuurcontracten op 31/12/2025	279
---	------------

In de loop van het jaar werden **51 onderhuurcontracten stopgezet**. 25 daarvan werden van rechtswege beëindigd, 18 werden stopgezet door Dimensa Woonmaatschappij, de overige 8 door de huurder zelf.

REDENEN VAN STOPZETTING

Stopzetting van rechtswege	
Mutatie	18
Huurachterstand	4
Domiciliefraude	1
Overlijden	1
Slecht onderhouden woning	1
Totaal	25

Stopzetting door Dimensa	
Mutatie door verhuurder (omwille van opzeg hoofdhuurcontract of renovatie)	17
Overlast	1
Totaal	18

Stopzetting door huurder	
Mutatie door huurder (zelf aangevraagd)	1
Verhuis naar privémarkt	6
Verhuis naar woonzorgcentrum	1
Totaal	8

Kandidatenwerking

Wachtlijst

Het totale aantal kandidaten op onze wachtlijst blijft – zoals steeds – oplopen. Ter vergelijking: eind 2024 hadden we in totaal 26.290 kandidaten. Het gaat dus om een stijging van 4.639 kandidaten.

Totaal kandidaten op de wachtlijst op 31/12/2025	30.929 kandidaten
---	--------------------------

Deze cijfers gelden voor alle steden en gemeenten waarin we momenteel nog actief zijn, met een hoog aandeel voor Gent. Tot de overdracht volledig afgerond is, blijven dit echter potentiële “klanten” die ons kunnen aanspreken.

Door de vorming van onze woonmaatschappij zullen wij op termijn enkel nog actief zijn in de 9 steden en gemeenten uit ons werkingsgebied. Dit zijn de kandidaten die ons aangeduid hebben als **primaire verhuurder**. Dat wil echter niet noodzakelijk zeggen dat ze ook in ons werkingsgebied wonen:

Aantal kandidaten op de wachtlijst op 31/12/2025	4.510 kandidaten
---	-------------------------

De gemiddelde wachttijd ging met 3.041 dagen opnieuw een heel stuk naar omhoog in vergelijking met 2024. Toen bedroeg de wachttijd 2.615 dagen.

Gemiddelde wachttijd op 31/12/2025	3.041 dagen (8,33 jaar)
---	--------------------------------

Actualisatie

Sinds de invoering van het Centraal Inschrijvingsregister (CIR) gebeurt de actualisatie jaarlijks. Aangezien het CIR ingevoerd werd op 18 maart 2024, zou de actualisatie van start gaan op 18 maart 2025. Door softwareproblemen ging de actualisatie pas in **oktober 2025** effectief van start.

De actualisatie gebeurt automatisch. De tussenkomst van de woonmaatschappij is enkel noodzakelijk als er handmatige tussenkomst nodig is bij het aftoetsen van de voorwaarden. In 2025 was dit het geval bij **121 dossiers**.

Verhuringen

Bij onze verhuringen zagen we een **forse stijging** in vergelijking met 2024. Toen konden we 426 woningen en appartementen verhuren, in 2025 waren het er 553. Dat zijn er 127 of een kwart meer dan vorig jaar, dankzij de inspanningen van de kandidatenwerking.

Totaal aantal nieuwe verhuringen	553 woningen en appartementen
---	--------------------------------------

We blijven echter nog steeds geconfronteerd worden met een **groot aantal weigeringen**. Om de 553 huurcontracten te kunnen afsluiten, moesten maar liefst 2.351 kandidaten aangeschreven worden.

Ter vergelijking: in 2024 schreven we 1.523 kandidaten aan en konden we 426 huurcontracten afsluiten.

We moeten dan ook blijvend **extra inspanningen** doen om de verhuringen zo snel mogelijk te laten verlopen. Daarom pasten we in 2025 onze toewijzingsprocedure aan. De bezichtigingen verlopen individueel of per groep, afhankelijk van het pand en de locatie. Bij een groter aantal toe te wijzen panden, werken we met kijkdagen en nodigen we de reservekandidaten ook mee uit.

Bewonerswerking

Huurdersverplichtingen

Taalkennisvereiste

Er zijn momenteel verschillende taalkennisvereisten in omloop, afhankelijk van de contractdatum van de huurder:

- Voor 01/11/2017: taalbereidheidsverplichting
- Tussen 01/11/2017 en 01/12/2022: taalkennisverplichting niveau A1 – Europees referentiekader voor Moderne Vreemde Talen, 1 jaar na de contractdatum
- Vanaf 01/01/2023: niveau A2, 2 jaar na de contractdatum

Deze verschillende vereisten maken het **zeer complex** om alles op te volgen. Bovendien zal het nog complexer worden door de aangekondigde verstrenging (naar mondeling niveau B1, vermoedelijk vanaf 2027).

Bovendien zorgt deze verplichting voor een **grote administratieve nazorg**. Er bestaan veel verschillende soorten attesten, waardoor er veel tijd kruipt in het opzoekwerk.

In 2025 werden 109 controlebrieven na 1 jaar verstuurd en 81 brieven na 2 jaar. Daarnaast werden ook 70 ingebrekestellingen verstuurd. 5 dossiers werden doorgestuurd naar Toezicht ter opvolging.

VDAB-inschrijving

Sinds 1 januari 2023 moeten niet-beroepsactieve huurders met arbeidspotentieel zich verplicht inschrijven bij VDAB. Nieuwe huurders moeten 15 dagen na de contractdatum ingeschreven zijn en worden na 3 maanden in gebreke gesteld. Zittende huurders worden driejaarlijks gecontroleerd.

In 2025 controleerde onze bewonerswerking **alle nieuwe huurders**. 21 huurders werden extra aangespoord om zich in te schrijven. Er moesten geen dossiers doorgestuurd worden naar Toezicht. Eén huurder kreeg wel een boete.

Controles

I Eigendom

Een huurder die een woning of bouwgrond (gedeeltelijk) in eigendom of in vruchtgebruik krijgt, moet de woonmaatschappij hierover informeren. De huurder is ook verplicht om dit op korte termijn te verkopen, weg te schenken of te ruilen.

In 2025 werden **6 huurcontracten opgezegd** omdat de huurder een eigendom bezit. Er is ook één juridische procedure lopende tegen een huurder met eigendom in het buitenland.

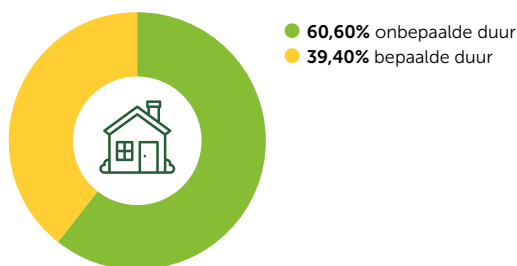
I Domiciliefraude

We spreken van domiciliefraude als de huurder niet in zijn sociale huurwoning blijkt te wonen of als er meer mensen in de woning wonen zonder deze bijwoning te melden. In 2024 werd hiervoor een nieuwe procedure uitgeschreven, waardoor er meer controles gebeurden in 2025.

In totaal werden **39 dossiers afgerond**. Dit resulteerde in 2 gevallen tot een opzeg van de huurovereenkomst. 23 andere dossiers worden nog verder onderzocht.

I Woonrecht

Tot 1 maart 2017 kregen huurders een contract van onbepaalde duur (levenslang). Sindsdien krijgen huurders een contract van bepaalde duur.



Het gaat om een **woonrecht van 9 jaar**, dus lopen de eerste contracten af op 31 maart 2026. Aangezien de controle 6 maanden voor het aflopen moet gebeuren, werd hiermee gestart in september 2025. Ook de nieuwe procedure rond deze controle werd uitgeschreven en goedgekeurd.

Opzeggingen en uithuiszettingen

In 2025 noteerden we de **opzeg van 377 huurders** (ongeveer even veel als het aantal van 372 huurders in 2024).

REDENEN VAN OPZEG		
Opzeg door Dimensa of uithuiszetting	26	6,90%
Herhuisvesting	34	9,02%
Opname woon- en zorgcentrum	69	18,30%
Gewone opzeg	107	28,38%
Overlijden hoofdhuurder	78	20,69%
Mutatie	62	16,45%
Opzeg verhuring buiten sociaal huurstelsel	1	0,27%
Totaal	377	100%

Bewonersparticipatie

WIJ DE WIJK

Het Wij de Wijk-traject in de Molenkouter in **Aalter** werd in februari 2025 afgerond met een ontmoetingsmoment tussen de bewoners, de verschillende diensten van Dimensa en een vertegenwoordiger van het College van Burgemeester en Schepenen.

Eind 2025 werd een nieuw traject opgestart in Priesterage in **Sint-Martens-Latem**.

Er werden ook enkele **losse acties** rond luchtkwaliteit georganiseerd in:

- Gent, Malem
- Nazareth, Bijlokestraat

TAFEL 10

In 2025 werd het nieuwe bewonersproject uit 2024 verder gezet: **Tafel 10**. Daarmee willen we onze bewoners op een laagdrempelige manier met elkaar in contact brengen.

Het is de bedoeling dat **bewoners zelf het initiatief nemen** om een 'Tafel 10' te organiseren. Daarvoor contacteren ze hun wooncoördinator en gaan ze samen aan de slag. De wooncoördinator zorgt voor de uitnodigingen, de bewoner nodigt enkele – bekende en onbekende – burens uit.

Op de dag zelf brengt onze wooncoördinator alle benodigdheden mee naar de wijk: tafels, stoelen, en koffie & taart, ijsjes of soep. In 2025 werd geïnvesteerd in materiaal voor deze ontmoetingsmomenten, zodat we hier de komende jaren verder op kunnen inzetten.

Herhuisvesting

In de loop van het jaar 2025 werden **157 bewoners geherhuisvest**, om verschillende redenen.

REDENEN VAN HERHUISVESTING		
Opzeg hoofdhuurcontract ingehuurde woning	24	15,29%
Onderbezetting (bij huurcontract onbepaalde duur)	120	76,43%
Renovatie, sloop, verkoop	13	8,28%
Totaal	157	100%

Opvallend is de sterke stijging van het aantal herhuisvestingen bij onderbezetting: van 43 in 2024 naar 120 in 2025. Dat hoeft niet te verwonderen, aangezien we het afgelopen jaar veel huurders aangeschreven hebben hieromtrent. Ook de komende jaren zullen we hier verder op inzetten.

Huurachterstallen

Ook in 2025 bleef het onder controle houden van de huurachterstallen een aandachtspunt. Door onze **nauwgezette opvolging** konden we het aantal huurders met achterstal verder doen dalen. We zetten dan ook fors in op het vroeg detecteren van en reageren op achterstal om het aantal advocatendossiers en collectieve schuldenregelingen tot een minimum te beperken.

	DECEMBER 2022	DECEMBER 2023	DECEMBER 2024	DECEMBER 2025
Aantal zittende huurders met achterstal:				
- minder dan 1 maand	198	272	258	230
- tussen 1 en 3 maanden	148	138	199	161
- meer dan 3 maanden	23	43	59	45
Aantal vertrokken huurders met achterstal	53	71	59	65
Totaal aantal huurders (zittend & vertrokken) met achterstal	422	524	575	501
Percentage zittende huurders t.o.v. totale aantal huurders	6,22%	7,60%	8,49%	7,26%

	DECEMBER 2022	DECEMBER 2023	DECEMBER 2024	DECEMBER 2025
Totale huurachterstal zittende huurders	€ 164.021,55	€ 219.935,45	€ 330.201,15	€ 265.079,36
Totale huurachterstal vertrokken huurders	€ 67.194,40	€ 75.307,95	€ 76.995,59	€ 90.054,80
Totale huurachterstal	€ 231.215,95	€ 295.243,40	€ 407.196,74	€ 355.134,16
Percentage t.o.v. totale omzet	0,76%	0,86%	1,09%	0,91%

Huurwaarborgen

Een andere uitdaging die we jaarlijks moeten opvolgen, is de afbetaling van de huurwaarborgen. Die waarborg bedraagt twee keer de basishuur, met een maximum van 1.211 euro in 2025.

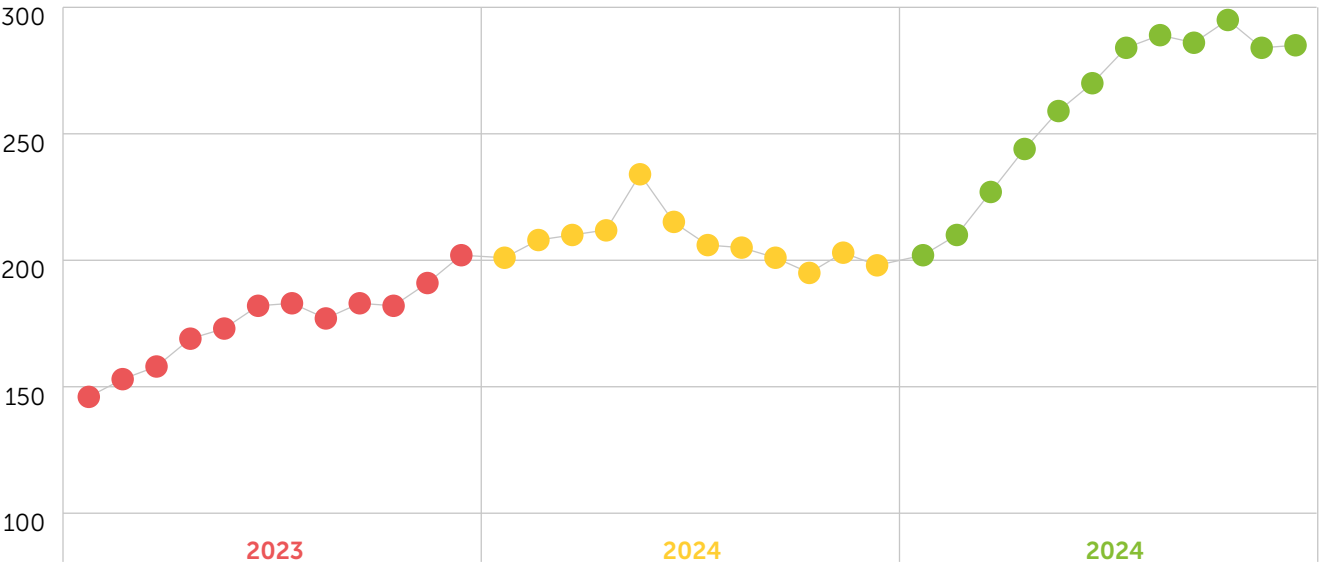
Sinds de invoering van de mogelijkheid om de **waarborg af te lossen over maximaal 18 maanden** in 2014, zien we dat heel wat van onze huurders hier gebruik van willen maken. De laatste jaren gaat het aantal zelfs exponentieel de lucht in.

In 2023 gingen we in december voor de eerste keer boven de 200 aflossingen per maand. In 2024 zagen we al dat die trend zich verder zette: we bleven maar 2 maanden nét onder de 200 aflossingen per maand. In mei 2024 was er een uitschieter tot 234 aflossingen per maand.

Die uitschieter werd echter een constante in 2025. We bleven het afgelopen boekjaar geen enkele maand onder de 200 aflossingen per maand en flirtten zelfs met de kaap van de 300 aflossingen per maand. **Gemiddeld** waren er **261,25 aflossingen per maand**.

De stijging is niet verrassend, want ook in 2025 zagen we heel wat prijsstijgingen in het dagelijkse leven. Voor veel huurders is het dan ook moeilijk om de huurwaarborg in één keer te betalen en is een afbetaling op 18 maanden een welgekomen oplossing. Voor de medewerkers van onze huuradministratie kruipt er echter **veel tijd en administratieve nazorg** in deze afbetalingen.

DATUM	TOTAAL	DATUM	TOTAAL	DATUM	TOTAAL
1/01/2023	146	1/01/2024	201	1/01/2025	202
1/02/2023	153	1/02/2024	208	1/02/2025	210
1/03/2023	158	1/03/2024	210	1/03/2025	227
1/04/2023	169	1/04/2024	212	1/04/2025	244
1/05/2023	173	1/05/2024	234	1/05/2025	259
1/06/2023	182	1/06/2024	215	1/06/2025	270
1/07/2023	183	1/07/2024	206	1/07/2025	284
1/08/2023	177	1/08/2024	205	1/08/2025	289
1/09/2023	183	1/09/2024	201	1/09/2025	286
1/10/2023	182	1/10/2024	195	1/10/2025	295
1/11/2023	191	1/11/2024	203	1/11/2025	284
1/12/2023	202	1/12/2024	198	1/12/2025	285
Totaal	2.099	Totaal	2.488	Totaal	3.135



Onderhoud en herstellingen

Gedurende 2025 werden door pensionering of stopzetting van de arbeidsovereenkomst 5 personeelsleden vervangen bij de **technische dienst**. Eén van hen wordt ingezet als extra ondersteuning bij de werking rond de ingehuurde woningen.

De dienst telde eind 2025 56 medewerkers en was als volgt samengesteld:

- 24 technische medewerkers,
- 19 conciërges, vast aan het gebouw verbonden of inwonend,
- 13 bedienden.

Naast de conciërges werken wij ook met 26 **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**. Als er te veel herstellingsaanvragen zijn, is er ondersteuning 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 (hoofdzakelijk via mail en telefoon) over het volledige jaar **10.201 herstellingsaanvragen**, waarvan 579 voor de doorverhuurwoningen. Met inbegrip van de 1.678 werkopdrachten voor het opknappen van leegstaande woningen staat de teller in totaal op **11.879 werkopdrachten**, een stijging met 6% t.o.v. 2024.

Opvallend is het aantal werkopdrachten voor de ingehuurde woningen: gemiddeld 2,34 per wooneenheid t.o.v. 1,7 per wooneenheid voor het eigen patrimonium.

Frictieleegstand

De frictieleegstand is blijvend één van de aandachtspunten. Door de aangehouden inspanningen (er werden opnieuw 312 wooneenheden klaargezet voor verhuur) is in de loop van 2025 het **omslagpunt bereikt** en daalde het aantal wooneenheden dat leeg staat in afwachting van herstelling.

Kostprijs onderhoud

De totale onderhoudskost voor het jaar 2025 bedroeg **7.532.140 euro** of **1.067 euro per wooneenheid**, een stijging van 4% t.o.v. 2024. Door het grote aantal herstellingsaanvragen blijft het volume herstellingswerk dat extern wordt uitbesteed hoog.

Een greep uit enkele grotere werken:

- Modernisatiewerken aan liften
- Herstelwerken brandschades
- Aanpassingswerken in functie van de woningkwaliteit



Gent/Zwijnaarde, Hekers

DEEL 4: KOOP

Verkopen

In de loop van 2025 werden de verkoopakten verleden voor:

WERF	AANTAL	VERKOOPPRIJS WONING (BTW NIET INBEGREPEN)	VERKOOPPRIJS GROND PER M ²
Gent, Hogeweg (Sapinière)	1	Appartement 2 slaapkamers: € 151.700	€ 240/m ²
Oosterzele/Balegem, Huckerstraat	7	Type A - Halfopen – 2 slaapkamers: € 231.500 Type B – Halfopen – 3 slaapkamers: € 245.000 Type B – Rijwoning – 3 slaapkamers: € 239.500	€ 185/m ²
TOTAAL	8 woonegelegenheden (27 woonegelegenheden in 2024)		

Sedert de stichting in 1936 tot en met 31/12/2025 werden de volgende groepswoningen verkocht:

GEMEENTE	AANTAL	JAAR VAN UITVOERING
Aalter · Knokkeweg · Tervennelaan	4 30	1949 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 · De Cluyse	72 15	1972 – 1974 – 1976 2000 – 2003
Deinze/Landegem	36	1997 – 2005 – 2009
Deinze/Merendree	6	2002
Deinze/Petegem · Leie · Stijn Streuvelsstraat	81 55	1959 – 1961 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 24	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 + 1	2021 – 2022 2022 – 2025
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/Ledeberg · Keizerpoort	1	2024 (doorverkocht – private sector)
Gent/Mariakerke · Planetenwijk · Zuidbroek	19 25	1997 2024
Gent/Oostakker , Wolfputstraat	36	2020
Gent/Sint-Amandsberg · Achterstraat · Aannemerstraat · Hippodroomlaan · Draverstraat · Waterstraat	6 1 14 47 3	1994 – 2006 2004 1998 1999 – 2003 – 2004 2022

Gent/Wondelgem · Oogststraat · Viermeersen · Lange Velden	20 19 48	2007 2013 2018 – 2021
Gent/Nieuw Gent	5	2005
Gent/Desteldonk	5	2005
Kaprijke/Lembeke	57	1978 – 1981 – 2014
Kaprijke, Zuidstraat	8	1994
Lievegem/Lovendegem · Kerkelare · Schoordam	6 10	2016 2018
Lievegem/Waarschoot · Bellebargie · Krakeelhoek	10 10	2021 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 · Stropstraat	24 26	2017 2023
Oosterzele/Scheldewindeke	24	1947 - 2021
Oosterzele/Balegem · Huckerstraat	82 7 + 7	1981 – 1986 – 1989 – 1992 – 1995 – 2001 – 2005 – 2010 2022 – 2023 – 2025
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		3.162 + 8 = 3.170 woningen

Wederinkopen

In 2024 werden geen woningen 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 2025 werden 13 woningen vroegtijdig verkocht of verhuurd:

	BOETE
Aalter/Lotenhulle , Sperrestraat 3	€ 15.925
Deinze/Astene , Snoekstraat 9	€ 10.790
Deinze/Landegem , Prosper Cocquytstraat 78	€ 17.248
Eeklo , Melkerij 4	€ 3.151,96
Evergem , Ahlhornstraat 13	€ 16.800
Evergem/Ertvelde , Baljuwstraat 42	€ 11.280
Gent , Bernmaaieplein 4	€ 13.090
Gent , Biezenstuk 73	€ 6.804
Gent , Marcelle-Defay Wibierstraat 33 bus 105	€ 12.248,50
Gent , Meulesteedsesteenweg 174	€ 9.144
Gent , Vorkstraat 8 bus 301	€ 11.200
Maldegem , Adriaalaan 23	€ 8.785,70
Maldegem/Adegem , Dappersbroekelken 44	€ 17.280

Leningen

Sinds 31 augustus 2023 is Dimensa Woonmaatschappij **niet meer erkend als kredietbemiddelaar** voor de Vlaamse Woonlening van het Vlaams Woningfonds.

We gingen daarom een samenwerking aan met Woonmaatschappij Denderstreek voor het afsluiten van leningen. Via deze samenwerking werden de 7 dossiers in Oosterzele/Balegem, Huckerstraat afgewerkt.

Het dossier van het appartement in Gent, Hogeweg, Sapinière werd via het Vlaams Woningfonds geregeld.

Volgende leningsakten werden verleden:

	HOOFDSOMMEN	LEVENSVZERKERINGS- PREMIE
0 leningen voor privébouw	0	-
8 leningen voor groepsbouw	€ 1.886.257,28	-
TOTAAL: 8	€ 1.886.257,28	-

Sinds de stichting in 1936 tot 31/12/2025 werden **8.115 leningen** toegestaan voor:

a) hoofdsommen lening	€ 745.044.331,77
b) levensverzekeringspremie	€ 4.747.425,00
TOTAAL	€ 749.791.756,77

Aantal kandidaten per gemeente

Op 31/12/2025 stonden **2.950 kandidaat** kopers ingeschreven op de geopende **wachlijsten** in Vlareko.

REGISTER	AANTAL
Aalter/Knesselare	68
Assenede/Moerbeke/Zelzate	3
De Pinte	112
Deinze	94
Deinze/Astene	71
Destelbergen	227
Eeklo	10
Ertvelde	16
Ertvelde/Hoge Wal	20
Evergem	93
Gans werkggebied/wederinkopen	29
Gavere	52
Gent	151
Gent/Brugse Poort	32
Gent/Gentbrugge	119
Gent/Mariakerke	155
Gent/Muide-Meulestede	16
Gent/Oostakker	97
Gent/Sint-Amandsberg	268
Gent/Wondelgem	116
Kaprijke	11
Lembeke/Kavels	0
Lijst Kavels (uitgezonderd Lembeke, Lochristi, Melle)	9
Lochristi	102
Lochristi/Beervelde	49
Lochristi/Kavels	4
Lovendegem/Zomergem	101
Maldegem	8
Maldegem/Adegem	9
Melle	210
Melle/Kavels	8
Merelbeke	222
Nazareth	113
Nevele	51
Oosterzele	53
Sint-Laureins	4
Sint-Martens-Latem	102
Waarschoot	59
Wachtebeke	26
Zulte	60
TOTAAL	2.950

Profiel van de kopers

Gezinssituatie van de kopers

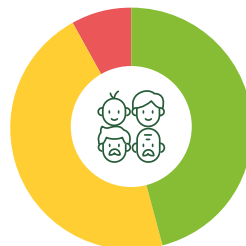


● 1 persoon = alleenstaande	37,5%
● 2 personen = alleenstaande met 1 kind	25%
○ 2 personen = koppel	0%
○ 3 personen = alleenstaande met 2 kinderen	0%
● 3 personen = koppel met 1 kind	12,5%
○ 4 personen = alleenstaande met 3 kinderen	0%
○ 4 personen = koppel met 2 kinderen	0%
● 5 personen = koppel met 3 kinderen	12,5%
● 6 personen en meer = koppel met 4, 5 en 6 kinderen	12,5%

62,5% van de kopers is **alleenstaand**, waarvan 37,5% zonder kinderen. **37,5%** van de kopers is een **koppel**, waarvan 100% met kinderen.

Conclusie: Het merendeel van de koopwoningen die in 2025 verkocht werden, gingen naar alleenstaanden met en zonder kinderen.

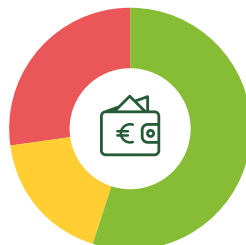
Leeftijd van de kopers



○ 20-30-jarigen	0%
● 31-40-jarigen	46%
● 41-50-jarigen	46%
● 51 jaar en ouder	8%

Conclusie: De koopwoningen gingen in 2025 vooral naar de leeftijdsgroepen van de 31-tot-50-jarigen. Maar liefst 100% van de koopwoningen gingen naar mensen ouder dan 31.

Inkomensquintiel van de kopers



● 1e quintiel = NBI € 17.000	55%
● 2e quintiel = NBI € 27.000	18%
● 3e quintiel = NBI € 42.500	27%
○ 4e quintiel = NBI € 66.000	0%

Conclusie: Meer dan de helft van de koopwoningen werden in 2025 verkocht aan het laagste inkomstenquintiel.

Van de kopers heeft 36,3% het statuut van 'bediende', 18,2% is 'arbeider', 18,2% is 'huisvrouw'. 27,3% heeft het statuut van 'invalide'.

Resultaten tevredenheidsmeting

Op het moment dat de akte verleden wordt, krijgt elke koper de vraag om een tevredenheidsmeting in te vullen. In 2025 vulden alle kopers van de verkochte woningen de vragenlijst in. Het gaat om:

- **Oosterzele/Balegem**, Huckerstraat - 7 woningen
- **Gent, Hogeweg**, Sapinière - 1 appartement

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	3	4	8	4,38
Gunstige ligging WM	0	0	0	4	4	8	4,50
Openingsuren WM	0	0	0	3	5	8	4,63
Telefonisch onthaal	0	0	0	1	7	8	4,88
Onthaal ter plaatse	0	0	0	0	8	8	5,00
Behandeling van e-mailverkeer	0	0	0	0	8	8	5,00
Duidelijk verstaanbare uitleg brochure koopwoningen	0	0	0	2	6	8	4,75
Volledigheid toewijzingsprocedure koopwoningen	0	0	0	2	6	8	4,75
Vriendelijkheid personeel bij persoonlijk bezoek	0	0	0	2	6	8	4,75
Professionaliteit bij de WM	0	0	0	1	7	8	4,88
Tevredenheid m.b.t. de afwerkingsgraad/ bouwkwiteit	0	0	0	0	8	8	5,00
Algemene tevredenheid WM	0	0	0	0	8	8	5,00
TOTAAL	0	0	1	18	70	96	4,79
82,24 % is zeer tevreden 16,94 % is goed tevreden 0,82 % is middelmatig tevreden 0 % is ontevreden							

De conclusie is dat **99,18%** goed tot zeer tevreden is over de dienstverlening van onze woonmaatschappij.

De **0,82%** die niet tevreden is, vindt vooral het volgende voor verbetering vatbaar:

- De verstaanbaarheid van de inschrijvingsdocumenten voor koopwoningen,
- De communicatie met betrekking tot de afwerking van de tuin, die uitzonderlijk bij de modulaire woningen werd aangelegd.

De algemene conclusie is dat we de laagste score halen met betrekking tot de verstaanbaarheid van de inschrijvingsdocumenten en de hoogst mogelijke scores halen voor onthaal op kantoor, behandeling van mailverkeer, afwerkingsgraad en bouwkwiteit van de woningen en algemene tevredenheid over de woonmaatschappij.

Bijlage 1: Klachtenrapportage

In 2025 ontving Dimensa Woonmaatschappij in **totaal 166 klachten**. **135** van deze klachten waren **ontvankelijk**.

De klachten werden genoteerd per dienst:

De **sociale dienst** ontving in totaal 122 klachten, waarvan 88 ontvankelijk. 60 klachten waren gegrond. Deze werden inmiddels (deels) opgelost.

De **kandidatenwerking** ontving in 2025 60 klachten 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 38 ontvankelijke klachten, waarvan 10 gegrond). De ombudsnorm die hier geschonden werd, is "goede uitvoeringspraktijk en nauwkeurigheid".

De stijging van het aantal klachten is mede te verklaren doordat er in 2025 800 kandidaten meer aangeschreven werden t.o.v. 2024, wat de kans op het indienen van een klacht doet toenemen. Voor de **bewonerswerking** hadden alle klachten (50) betrekking op ernstige leefbaarheidsproblemen (geluidsoverlast, burenruzies, ...). Hiervoor werd de overlastprocedure opgestart en deze resulteerde in een aantal gevallen uiteindelijk tot een uithuiszetting.

De **technische dienst** ontving in totaal 46 klachten, waarvan er 40 als ontvankelijk beschouwd konden worden en 28 hiervan als (deels) gegrond.

De geschonden ombudsnorm had voornamelijk betrekking op de lange behandeltermijn.

Voor al deze klachten werd reeds een oplossing gevonden of is er gestart met het zoeken naar een oplossing (bv. door het installeren van meetapparatuur om de temperatuur en luchtvochtigheid vast te stellen bij klachten van schimmel en condensatie).

De **dienst financiën** registreerde 5 ontvankelijke klachten, waarvan er 2 gegrond waren. Deze werden inmiddels opgelost. De geschonden ombudsnormen hadden betrekking op "redelijke behandeltermijn" en "goede uitvoeringspraktijk en nauwkeurigheid".

De **dienst projecten** ontving 3 klachten, waarvan er 2 als ontvankelijk en gegrond beschouwd konden worden. Eén van deze klachten is inmiddels deels opgelost.

Om het aantal klachten te reduceren, werden volgende acties ondernomen in 2025:

In 2023 werd ons patrimonium uitgebreid met ongeveer 380 gehuurde woningen, en in 2024 kwamen daar nog 60 woningen bij die werden overgenomen van een lokaal bestuur. De integratie van dit nieuwe patrimonium was binnen de technische dienst in 2024 nog steeds merkbaar, aangezien het tijd kost om dit 'nieuwe' patrimonium volledig te leren kennen. Om deze uitdaging beheersbaar te maken, werd begin 2024 **een patrimoniumbeheerder** aangeworven.

Daarnaast werden er in 2024 meer werken uitbesteed aan **externe aannemers** om de lange behandeltermijnen voor herstellingen aan te pakken. Hoewel deze maatregel al werd ingevoerd, zijn de positieve effecten hiervan helaas nog niet direct zichtbaar in een vermindering van het aantal klachten.

Op technisch vlak werd er verder gewerkt aan de uitbreiding van de **softwareapplicatie** Trello. Via dit platform – dat zowel toegankelijk is voor de technische, sociale als klachtendienst – worden de **technische klachten geregistreerd**. Op deze manier kan er vrij snel duiding gegeven worden m.b.t. de stand van zaken aangaande geplande technische herstellingen.

Tevens wordt er verder ingezet op de ter beschikkingstelling van de **flatwachter** in een aantal wijken. De flatwachter is vlot bereikbaar en kan kort op de bal spelen bij meldingen van sociale of technische aard. Daarnaast zijn er ook verschillende **participatie-initiatieven**, zoals "Tafel 10" en "Wij de Wijk".

Om het aantal klachten verder aan te pakken, staan volgende acties gepland in 2025:

Kandidaat-huurders zullen in 2026 via de website (opnieuw) hun **plaats op de wachtlijst** kunnen terugvinden.

Eveneens zal er in 2026 een **agressieprotocol** worden uitgerold zodat er onmiddellijk actie wordt ondernomen bij uitingen van elke vorm van agressie. Hierdoor wordt er extra ingezet op de veiligheid van zowel onze personeelsleden als onze bewoners.

Ten slotte zal er in 2026 ook een **evaluatie** van de **softwareapplicatie** Trello gebeuren.

Bijlage 2: Vorming medewerkers

Vorming Dimensa 2025

DATA	OPLEIDING	LESGEVER	AANTAL UREN
COLLECTIEVE OPLEIDINGEN			
Goodhabitiz			

DATA	OPLEIDING	LESGEVER	AANTAL UREN
INDIVIDUEEL GEVOLGDE OPLEIDINGEN			
07/01/2025	Verplichte e-facturatie vanaf 2026	Erov	3 x 2u
15/01/2025 19/02/2025 22/04/2025	Gewestelijk hoofdbestuur	ACV	3,5u
21/01/2025	Asbest: stof tot nadenken (webinar)	Initia	2 x 3,5u
22/01/2025 26/08/2025 13/11/2025	Themaplatform HR	Initia	18u
23/01/2025	HR alert breakfast: Talent Management: Aantrekken, inzetten en behouden in 2025	Securex	2u
23/01/2025	ACV Sectorcomité	ACV	3 x 2u
29/01/2025	Kwartaalupdate Etion	Etion	1,5u
30/01/2025	Aansprakelijkheid van werknemers (webinar)	Commit Advocaten	2 x 1u
31/01/2025	Update Sociaal Recht 2024 – Q3/4	Eubelius	2 x 1,25u
06/02/2025	Het nieuwe federaal regeerakkoord	Attentia	1,25u
10/02/2025 28/03/2025 02/10/2025 09/12/2025	Wegwijs in het comité (CPBW)	ACV	3 x 32u
13/02/2025 05/06/2025	Politisering van het sociaal werk	UGent	61u
13/02/2025	Toelichting klachtenbehandeling en softwareprogramma Trello	Intern	6 x 1u
14/02/2025	Plaatsbezoek NIBE	NIBE	5 x 2u
20/02/2025	GDPR – Verwerkingsregister opmaken	Cranium	1u
20/02/2025	Overleg SVK-werking	Intern	3u
20/02/2025	Teamoverleg Sociale dienst – kandidatenwerking	Intern	14 x 1,5u
20/02/2025	Loontransparantie: wat de EU verwacht van de werkgevers	Mpleo	1u
24/02/2025	Fexpro: diverse onderwerpen (opleidingen, pacht- en voorkooprecht etc)	Fexpro	5,5u
25/02/2025	Sneller, slim, betaalbaar: hoe modulair bouwen de sector transformeert	Mobble Eeklo	4u

25/02/2025	HR to grow: L&D, opleidingsplannen	Voka	4u
26/02/2025	AI in de financiële sector	Febelfin	2,5u
03/03/2025	Vochtbeheersing	Syntra midden-Vlaanderen	6u
11/03/2025	Intervisie leefbaarheid	Wonen in Vlaanderen	2 x 6,5u
18/03/2025	Houtbouw	Faculteit Ingenieurswetenschappen en Architectuur van UGent	10 x 4u
18/03/2025	Opendeurdag CAW-huis in Gent	CAW	8 x 3,5u
18/03/2025	Febelfin – verzekeringen en fraude	Febelfin	2 x 3u
18/03/2025	Van stress naar veerkracht: weerbaarheid opbouwen in veranderende tijden (webinar)	Probis	1u
18/03/2025	KMO tastings rond verzuim en re-integratie	Attentia	1u
24/03/2025 01/04/2025	Intervisies Wonen in Vlaanderen	Wonen in Vlaanderen	14u
25/03/2025	Studiedag rond mini-warmtenetten: Actief met Klein Collectief	Provincie Oost-Vlaanderen	3 x 8u
25/03/2025	Webinar modulair wonen 2023 - 2027	Embuild	1u
27/03/2025	Aankoop van nieuwbouwwoningen	Wonen in Vlaanderen	2 x 2u
28/03/2025	HR to grow: Recruitering, retentie, vergrijzing	Voka	4u
03/04/2025	De psychologie van leren en "how do we make it stick?"	Poolstok	4u
03/04/2025	Boek 7 BW: Nieuwe regels voor bijzondere contracten op komst (webinar)	Eubelius	1u
18/04/2025 25/04/2025 06/05/2025 08/08/2025	Coaching	Bottomline Coaching	8u
22/04/2025	Webinar Human intelligence	Erov	4 x 1u
22/04/2025	Zorgsymposium Zorgzame buurten	Vlaamse overheid	2 x 8u
24/04/2025 05/06/2025 03/07/2025 25/09/2025 04/12/2025	Teamoverleg dienst Projecten	Intern	11 x 10u
24/04/2025	GDPR awareness sessie	Cranium	2u
29/04/2026	Masterclass omgeving: meergezinswoningen/ analyse van een complexe stedenbouwkundige regelgeving	Escala	3u
06/05/2025	HR to grow: HR-missie en visie – rol van HR	Voka	4u
06/05/2025	Ergonomie kantoor	Intern	1u
08/05/2025	Wijziging huurders	Intern	2,5u
08/05/2025	Heldere brieven	De Zuidpoort	18 x 3u
08/05/2025	GDPR – workshop	Cranium	5u
09/05/2025	Omgevingsvergunning fundamenteën: totaaltraject omgeving stedenbouw (module 1 – 4)	Escala	8u

13/05/2025	7 low-budget tips voor employer marketing (webinar)	Jobat	0,5u
13/05/2025	Congres betaalbaar wonen	Embuild	6,25u
15/05/2025	Opleiding BTW soc. DVA (webinar)	Wonen in Vlaanderen	2u
15/05/2025	Vakbeurs openbare ruimte	Vakbeurs openbare ruimte	7u
15/05/2025	Legal Insights voor payrollers	Attentia	1u
19/05/2025	Basisopleiding projectfinanciering	Wonen in Vlaanderen	4 x 2u
19/05/2025	Febelfin – opheffing bankgeheim	Febelfin	3,5u
20/05/2025 26/05/2025	Rijopleiding BE	Rijschool VAB	5,75u
22/05/2025	BTW op de sociale doorverhuuractiviteit	Wonen in Vlaanderen	2u
03/06/2025	HR to grow: Motivatie & positieve sfeer op het werk	Voka	4u
03/06/2025	Febelfin – interacties toezichthouders FMSA en FOD economie	Febelfin	3,5u.
04/06/2025	Fraudebestrijding binnen verzekeringen	Febelfin	2 x 8u
05/06/2025	Brandpreventie		13 x 3u
12/06/2026	Studiebezoek “Innovatief bouwen”	VIBE	2 x 8u
12/06/2025	Copilot voor beginners	Escala	3u
13/06/2025	Update sociaal recht	Eubelius	1,5u
16/06/2025	AI awareness	Deloitte	26 x 2u
17/06/2025	Huursubsidie	Intern	11 x 1u
17/06/2025	Vertrouwenspersoon – refresh	Securex	7u
18/06/2025	Omgaan met verbale agressie	Initia	4 x 6,5u
18/06/2025	Alternatieve financieringsvormen	Febelfin	3,5u
19/06/2025	De nieuwe AI act in klare taal: verplichtingen, risico's en deadlines (webinar)	Accent jobs	1u
20/06/2025	Omgaan met verbale agressie	Escala	6,5u
24/06/2025	Infovergadering raamcontracten en asbestinventarissen (webinar)	Initia	1u
26/06/2025 04/09/2025 12/11/2025	Intranet: art of the possible	Savaco	9 x 9u
03/07/2025	Workshop Teamdynamiek	Bottomline Coaching	10 x 3u
07/07/2025 15/10/2025	Overleg DVA	Intern	5u
18/08/2025	Slimmer werken met Copilot	Savaco	7u
19/08/2025	Van vacature naar sollicitatie: hoe social media jouw hiring versnelt (webinar)	Enplooi	1u
21/08/2025	Aan de slag met Canva	Escala	6,5u
26/08/2025	Studiedag maatschappelijk werk	Escala	2 x 8u
28/08/2025	Bespreking en demonstratie cafetariaplan	Attentia	1,5u

08/09/2025	Intervisie verhuurdiensten	Intern	7u
16/09/2025	Uitwisselingsmoment verhuisbewegingen bij renovatieprojecten	Wonen in Vlaanderen	5,5u
19/09/2025	Update sociaal recht	Eubelius	1,5u
22/09/2025	Slimme gebouwen: energie en AI	Brainbuildings	2,5u
23/09/2025	De AI act in de praktijk (webinar)	Xylos	1,5u
23/09/2025	EHBO bedrijfshulpverlening: opfrissing	Securex	4u
25/09/2025 23/10/2025	Gewestelijk hoofdbestuur	ACV	2u
26/09/2025	Febelfin – update Europese agenda & impact op financiële sector	Febelfin	3,5u
30/09/2025	Notula	Intern	3 x 3,5 10 x 1,5
02/10/2025	Masterclass omgeving: meergezinswoningen – analyse van een complexe stedenbouwkundige regelgeving	Escala	3u
14/10/2025	Extern feitenregister – IT (teams)	Intern	2 x 1u
14/10/2025	Welzijnsbevraging: van analyse naar actie (webinar)	Probis	1u
16/10/2025	Intervisie Sociale dienst	Intern	22 x 3,5u
17/10/2025	Kennisdelingsmoment landmeters GRB-conforme as-builtplannen	Digitaal Vlaanderen	1u
03/11/2025	Samen naar het sociaal wonen van morgen	Politeia	6,25u
04/11/2025	PVT Warmtepomppanelen	Ecopuur	9 x 3u
05/11/2025 12/11/2025	Bemiddelingsgericht werken bij burencconflicten	Escala	2 x 12u
11/12/2025	ICT-contracten: proces van A tot Z	Escala	6,5u
20/11/2025	Najaarsforum NKKCLE	NKKCLE	8u
20/11/2025	BIWO-event:Hörman, Holcim, Vandersanden & TKE	Hörman, Holcim, Vandersanden & TKE	2u
20/11/2025	Advisering van de klant naar een gepast krediet	Febelfin	3u
24/11/2025	Presentaties maken en geven met Canva	Escala	2 x 3u
25/11/2025	Masterclass actualiteiten inzake ontslag 2025	Randstad en Claeys & Engels	2u
27/11/2025	EHBO bedrijfshulpverlener	Securex	15 x 4u
01/12/2025	Brandpreventie	Securitas	15 x 3u
08/12/2025	Infosessie nieuwe simulatietabel en bouwtechnisch bestek woningbouw 2025	Wonen in Vlaanderen	8 x 3,5u
15/12/2025	Webinar praktische opleiding verkoopfacturen via Peppol	Amista	3 x 0,75u
16/12/2025	Cyberveiligheid	NKKCLE	1u

Oosterzele/Balegem, Huckerstraat



We houden eraan onze oprechte dank te betuigen aan het agentschap 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.

Balans en resultatenrekening na winstverdeling

De cijfers van de jaarrekening op de volgende pagina's werden voorafgaand aan deze vergadering toegelicht aan de leden van het CPBW.

JAARREKENING

BALANS NA WINSTVERDELING

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
ACTIVA				
Oprichtingskosten	6.1	20	.....	.....
VASTE ACTIVA		21/28	557.792.269,55	563.339.200,51
Immateriële vaste activa	6.2	21	303.076,80	223.859,69
Materiële vaste activa	6.3	22/27	557.456.115,38	563.082.263,45
Terreinen en gebouwen		22	513.023.752,30	485.363.361,70
Installaties, machines en uitrusting		23	121.044,61	102.079,17
Meubilair en rollend materieel		24	367.986,90	429.886,10
Leasing en soortgelijke rechten		25	1.132.600,00	1.159.200,00
Overige materiële vaste activa		26	9.290,05	14.400,80
Activa in aanbouw en vooruitbetalingen		27	42.801.441,52	76.013.335,68
Financiële vaste activa	6.4/6.5.1	28	33.077,37	33.077,37
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	33.077,37
Aandelen		284	1.743,70	1.743,70
Vorderingen en borgtochten in contanten		285/8	31.333,67	31.333,67

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
VLOTTENDE ACTIVA		29/58	75.735.669,74	82.166.135,63
Vorderingen op meer dan één jaar		29	1.194.720,00	1.393.840,00
Handelsvorderingen		290	.....	.....
Overige vorderingen		291	1.194.720,00	1.393.840,00
Vorraden en bestellingen in uitvoering		3	26.986.163,98	20.732.621,60
Vorraden		30/36	26.986.163,98	20.732.621,60
Grond- en hulpstoffen		30/31	224.183,07	211.828,24
Goederen in bewerking		32	.....	.....
Gereed product		33	.....	.....
Handelsgoederen		34	.....	.....
Onroerende goederen bestemd voor verkoop		35	26.761.980,91	20.520.793,36
Vooruitbetalingen		36	.....	.....
Bestellingen in uitvoering		37	.....	.....
Vorderingen op ten hoogste één jaar		40/41	2.675.513,39	2.031.222,25
Handelsvorderingen		40	838.860,77	698.996,00
Overige vorderingen		41	1.836.652,62	1.332.226,25
Geldbeleggingen	6.5.1/6.6	50/53	.....	.....
Eigen aandelen		50	.....	.....
Overige beleggingen		51/53	.....	.....
Liquide middelen		54/58	40.819.166,68	54.369.440,61
Overlopende rekeningen	6.6	490/1	4.060.105,69	3.639.011,17
TOTAAL VAN DE ACTIVA		20/58	633.527.939,29	645.505.336,14

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
PASSIVA				
EIGEN VERMOGEN		10/15	183.607.951,34	182.717.463,66
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	140.111.372,42	137.936.663,20
Onbeschikbare reserves		130/1	132.137.484,60	129.962.775,38
Wettelijke reserve		130	25.925,85	25.925,85
Statutair onbeschikbare reserves		1311	132.111.558,75	129.936.849,53
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	43.338.523,35	44.622.744,89
Voorschot aan de vennoten op de verdeling van het netto-actief ⁵		19	.....	.....
VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN		16	6.539.741,81	7.400.302,64
Voorzieningen voor risico's en kosten		160/5	4.226.172,64	5.017.005,04
Pensioenen en soortgelijke verplichtingen		160	.....	.....
Belastingen		161	.....	.....
Grote herstellings- en onderhoudswerken		162	3.377.181,06	4.168.013,46
Milieuverplichtingen		163	.....	.....
Overige risico's en kosten	6.8	164/5	848.991,58	848.991,58
Uitgestelde belastingen		168	2.313.569,17	2.383.297,60

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	443.380.246,14	455.387.569,84
Schulden op meer dan één jaar	6.9	17	415.590.031,56	420.358.516,70
Financiële schulden		170/4	410.681.063,44	415.643.339,81
Achtergestelde leningen		170	.....	.....
Niet-achtergestelde obligatieleningen		171	.....	.....
Leasingschulden en soortgelijke schulden		172	220.400,00	235.600,00
Kredietinstellingen		173	410.460.663,44	415.407.739,81
Overige leningen		174	.....	.....
Handelsschulden		175	.....	.....
Leveranciers		1750	.....	.....
Te betalen wissels		1751	.....	.....
Vooruitbetalingen op bestellingen		176	.....	.....
Overige schulden		178/9	4.908.968,12	4.715.176,89
Schulden op ten hoogste één jaar	6.9	42/48	23.677.378,32	31.250.171,63
Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen		42	17.866.003,13	24.132.644,77
Financiële schulden		43	.....	.....
Kredietinstellingen		430/8	.....	.....
Overige leningen		439	.....	.....
Handelsschulden		44	557.723,08	2.299.241,76
Leveranciers		440/4	557.723,08	2.299.241,76
Te betalen wissels		441	.....	.....
Vooruitbetalingen op bestellingen		46	.....	.....
Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	6.9	45	3.037.384,92	2.830.195,63
Belastingen		450/3	2.208.542,02	2.128.574,54
Bezoldigingen en sociale lasten		454/9	828.842,90	701.621,09
Overige schulden		47/48	2.216.267,19	1.988.089,47
Overlopende rekeningen	6.9	492/3	4.112.836,26	3.778.881,51
TOTAAL VAN DE PASSIVA		10/49	633.527.939,29	645.505.336,14

RESULTATENREKENING

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Bedrijfsopbrengsten		70/76A	44.514.980,75	50.079.304,88
Omzet	6.10	70	39.356.345,79	43.540.751,20
Voorraad goederen in bewerking en gereed product en bestellingen in uitvoering: toename (afname)(+)/(-)		71	.....	.....
Geproduceerde vaste activa		72	141.308,45	457.395,96
Andere bedrijfsopbrengsten	6.10	74	2.847.750,72	2.490.835,77
Niet-recurrente bedrijfsopbrengsten	6.12	76A	2.169.575,79	3.590.321,95
Bedrijfskosten		60/66A	42.977.873,10	47.686.180,59
Handelsgoederen, grond- en hulpstoffen		60	2.030.306,65	7.361.723,22
Aankopen		600/8	8.283.849,03	1.916.349,93
Voorraad: afname (toename)(+)/(-)		609	-6.253.542,38	5.445.373,29
Diensten en diverse goederen		61	14.318.018,69	13.711.739,36
Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen(+)/(-)	6.10	62	7.872.132,87	7.450.247,96
Afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële vaste activa		630	16.301.111,02	15.831.794,46
Waardeverminderingen op voorraden, op bestellingen in uitvoering en op handelsvorderingen: toevoegingen (terugnemingen)(+)/(-)	6.10	631/4	-78.973,37	85.387,87
Voorzieningen voor risico's en kosten: toevoegingen (bestedingen en terugnemingen)(+)/(-)	6.10	635/8	-790.832,40	-878.960,55
Andere bedrijfskosten	6.10	640/8	3.295.850,01	3.002.591,75
Als herstructureringskosten geactiveerde bedrijfskosten ..(-)		649	.....	.....
Niet-recurrente bedrijfskosten	6.12	66A	30.259,63	1.121.656,52
Bedrijfswinst (Bedrijfsverlies)(+)/(-)		9901	1.537.107,65	2.393.124,29

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Financiële opbrengsten		75/76B	9.566.996,79	8.982.633,25
Recurrente financiële opbrengsten		75	9.566.996,79	8.982.633,25
Opbrengsten uit financiële vaste activa		750	.....	.....
Opbrengsten uit vlottende activa		751	513.003,69	655.160,13
Andere financiële opbrengsten	6.11	752/9	9.053.993,10	8.327.473,12
Niet-recurrente financiële opbrengsten	6.12	76B	.....	.....
Financiële kosten		65/66B	8.893.327,78	8.602.363,65
Recurrente financiële kosten	6.11	65	8.893.327,78	8.602.363,65
Kosten van schulden		650	8.892.858,21	8.600.023,34
Waardeverminderingen op vlottende activa andere dan voorraden, bestellingen in uitvoering en handels- vorderingen: toevoegingen (terugnemingen)		651	.....	.....
Andere financiële kosten		652/9	469,57	2.340,31
Niet-recurrente financiële kosten	6.12	66B	.....	.....
Winst (Verlies) van het boekjaar vóór belasting		9903	2.210.776,66	2.773.393,89
Onttrekking aan de uitgestelde belastingen		780	69.728,43	71.814,37
Overboeking naar de uitgestelde belastingen		680	.....	.....
Belastingen op het resultaat		67/77	99.491,63	119.465,34
Belastingen	6.13	670/3	99.491,63	95.631,27
Regularisering van belastingen en terugneming van voorzieningen voor belastingen		77	.....	-23.834,07
Winst (Verlies) van het boekjaar		9904	2.181.013,46	2.725.742,92
Onttrekking aan de belastingvrije reserves		789	.....	.....
Overboeking naar de belastingvrije reserves		689	.....	.....
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar		9905	2.181.013,46	2.725.742,92

RESULTAATVERWERKING

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Te bestemmen winst (verlies)(+)/(-)	9906	2.181.013,46	2.725.742,92
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar(+)/(-)	(9905)	2.181.013,46	2.725.742,92
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	2.174.709,22	2.719.438,68
aan de inbreng	691	.....	.....
aan de wettelijke reserve	6920	.....	.....
aan de overige reserves	6921	2.174.709,22	2.719.438,68
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	.....	.....

Dimensa Woonmaatschappij BV
Ravensteinstraat 12
9000 Gent

Jaarverslag van het bestuursorgaan op 28 april 2026 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 2025.

Wij hebben de eer de jaarrekening betreffende het boekjaar 2025 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.

Uit de jaarrekening blijkt :

Opbrengsten

De totale bedrijfsopbrengsten, met inbegrip van de niet-recurrente bedrijfsopbrengsten, daalden van € 50.079.304,88 naar € 44.514.980,75.

De omzet daalde van € 43.540.751,20 naar € 39.356.345,79. Deze daling is het gevolg van een lager aantal verkochte woningen vanuit de koopsector m.a.w. woningen die gebouwd werden om te verkopen. Voor wat de huur betreft is de omzet licht gestegen door de indexatie van de huurprijzen gecombineerd met een daling van het aantal leegstaande panden, samen goed voor een stijging van 5,88%.

De andere bedrijfsopbrengsten stegen van € 2.490.835,77 naar € 2.847.750,72. Hierin zitten voornamelijk ontvangen subsidies van de doorverhuuractiviteit en subsidies voor renovatie vervat alsook recuperatie van gemaakte kosten ten laste van de huurders.

De niet-recurrente bedrijfsopbrengsten daalden van € 3.590.321,95 naar € 2.169.575,79 door een lager aantal verkochte woningen aan derden en aan zittende huurders, dus minder meerwaarde werd gerealiseerd.

De financiële opbrengsten stegen van € 8.982.633,25 naar € 9.566.996,79 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, dalen van € 47.686.180,59 naar € 42.977.873,10. Deze beweging komt voornamelijk door de stijging in voorraden van gronden en werven in aanbouw voor de koopsector.

Daarnaast zien we een stijging in de diensten en diverse goederen voornamelijk ten gevolge van een stijging in de gewone onderhouds- en herstellingskosten, een stijging van de door te rekenen huurlasten en een stijging in de kosten van de doorverhuuractiviteit.

De stijging van de personeelskost is het gevolg van de indexaanpassingen in 2025.

De niet-recurrente bedrijfskosten daalden van € 1.121.656,52 naar € 30.259,63 en betreft een minderwaarde die werd gerealiseerd op verkoop van materiële vaste activa.

De financiële kosten stegen van € 8.602.363,65 naar € 8.893.327,78 als gevolg van de nieuwe verhuurde en opgeleverde projecten.

Resultaat

Het boekjaar sluit af met een te bestemmen winst van € 2.181.013,46.

Balans

Het balanstotaal bedraagt € 633.527.939,29 of een daling van 1,86 % t.o.v. 2024. Het materieel vast actief is eveneens gedaald van € 563.082.263,45 naar € 557.456.115,38 of een daling van 1,00 %.

Het eigen vermogen (incl. kapitaalsubsidies) is gestegen van € 182.717.463,66 naar € 183.607.951,34 en bedraagt thans 28,98 % van het totaal vermogen.

De beschikbare geldmiddelen bedroegen op 31/12/2025 € 40.819.166,68.

Een analyse van de jaarrekening per 31/12/2025 geeft ons de volgende ratio's

	2023	2024	2025
Liquiditeitsratio	1,83	1,60	1,53
Solvabiliteitsratio	28,39	28,31	28,98

De financiële positie van de vennootschap wordt weergegeven door de liquiditeits- en solvabiliteitsratio.

De liquiditeit bedraagt 1,53. Gezien deze ratio groter is dan 1 betekent dit dat het netto bedrijfskapitaal positief is en dat de onderneming dus in staat is haar schulden tijdig te betalen.

De solvabiliteit geeft de algemene graad van financiële onafhankelijkheid weer en wordt uitgedrukt als de verhouding van het eigen vermogen t.o.v. het totale vermogen. Hoe groter deze verhouding, hoe groter de bescherming van de schuldeisers.

2. Belangrijke gebeurtenissen na jaarafsluiting

Er hebben zich na de jaarafsluiting per 31 december 2025 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. Wijzigingen van het vermogen en overige (vermogens)verklaringen

Er zijn wijzigingen van het vermogen tijdens het boekjaar

De woonmaatschappij is niet in hoofdzaak gericht op het uitkeren of bezorgen van een rechtstreeks of onrechtstreeks vermogensvoordeel aan haar aandeelhouders en houdt zich dus aan de volgende uitkeringsbeperkingen:

1° een vermogensvoordeel dat de woonmaatschappij aan haar aandeelhouders uitkeert, in welke vorm ook, mag op straffe van nietigheid niet hoger zijn dan de rentevoet die vastgesteld wordt door de Koning ter uitvoering van de wet van 20 juli 1955 houdende instelling van een Nationale Raad voor de Coöperatie, het Sociaal Ondernemerschap en de Landbouwonterneming, toegepast op de nominale waarde van de door de aandeelhouders werkelijk gestorte en nog niet terugbetaalde inbreng in het vermogen van de woonmaatschappij zoals geboekt op het ogenblik van de inbreng;

2° winstuitkering is alleen mogelijk op voorwaarde dat, boven op de voorwaarde, vermeld in punt 1°, is voldaan aan de voorwaarde dat het bedrag van het maximaal uit te keren dividend aan de aandeelhouders alleen kan worden bepaald nadat een bedrag is bepaald dat de woonmaatschappij voorbehoudt aan projecten of bestemmingen die nodig of geschikt zijn om haar voorwerp te verwezenlijken;

3° bij uittreding of uitsluiting, zowel ten laste van het vennootschapsvermogen als ten gevolge van de toepassing van de geschillenregeling, vermeld in boek 2, titel 7, van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, ontvangt de uittredende of uitgesloten aandeelhouder maximum de nominale waarde van zijn werkelijke gestorte en nog niet terugbetaalde inbreng in het vermogen van de woonmaatschappij zoals geboekt op het ogenblik van de inbreng;

het bestuursorgaan brengt hierbij bovenstaand verslag van naleving uit, aldus opgenomen in het jaarverslag;



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 directeur

De salarisschaal van de algemeen directeur is A 288 (min. € 48.430,00 - max. € 63.330,00) De algemeen directeur beschikt over een dienstwagen. Hiervoor werd een car-policy afgesloten. Daarenboven geniet hij 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. Er wordt geen managementtoelage toegekend.

10. Rechtstreeks of onrechtstreeks belangen nemen in rechtspersonen

Dimensa Woonmaatschappij participeert in Aster en Poolstok. Aster heeft als doel bij te dragen tot een duurzame sociale woninghuurmarkt voor de samenleving.

Poolstok ontzorgt publieke en non-profitorganisaties bij de invulling en uitvoering van hun P&O-beleid door waardevolle publiek-private samenwerkingen te faciliteren.

11. Herinvesteringsplicht

Op basis van de onderstaande berekening wordt de herinvesteringsplicht nagegaan voor 2025. Hierbij bevestigen wij dat de huidige verantwoording van de herinvesteringsverplichting, op basis van de onderstaande berekeningsmethode een getrouw beeld weergeeft:

Verantwoording evolutie herinvesteringsverplichting	2025
Saldo herinvesteringsverplichting 31/12/2024	25.547.658,00
Opbouw herinvesteringsverplichting 2025	2.373.000,00
Verkoop sociale huurwoningen (venale waarde = verkoopprijs)	2.373.000,00
Verkoop geconventioneerde huurwoning (venale waarde = verkoopprijs)	0,00
Erfpacht huurwoningen (venale waarde)	0,00
Herbestemming / stopzetting sociale verhuur (venale waarde)	0,00
Andere.....	0,00
Besteding herinvesteringsverplichting 2025	110.763,07
realisatie en instandhouding van sociale huurwoningen	15.775,49
aanleg of aanpassing van wooninfrastructuur	94.987,58
investering in de werkings- en onderhoudskosten van de woonmaatschappij	0,00
versterking van de financiële leefbaarheid van de woonmaatschappij	0,00
de vervroegde terugbetaling van de leningen	0,00
een inbreng in de woonmaatschappij	0,00
een investering die voor financiering cf. art. 4.60, 1ste lid, 2°, in aanmerking komt	0,00
Saldo herinvesteringsverplichting 31/12/2025	27.809.894,93



12. Overzicht van opgelegde verklaringen inzake Vlaamse Codex Wonen alsook ingevolge de opgenomen verplichtingen in artikel 29 van de gecoördineerde statuten van de vennootschap.

1° de wijze van toezicht op de naleving van de erkenningsvoorwaarden; Hierbij bevestigt het bestuursorgaan dat tijdens het boekjaar 2025, regelmatig toezicht werd uitgeoefend op de naleving van de erkenningsvoorwaarde als sociale huisvestingsmaatschappij. Het bestuursorgaan bevestigt hierbij dat de erkenningsvoorwaarden zijn nageleefd.

2° de activiteiten ter verwezenlijking van haar voorwerp en de daarvoor ingezette middelen; Inzonderheid heeft het bestuursorgaan vastgesteld dat de uitgaven inzake investeringen, inzake de werkingskosten en bezoldigingen bestemd waren om het doel en voorwerp van de maatschappij, zoals beschreven in artikel 4 van de statuten, te verwezenlijken. De activiteiten van onze woonmaatschappij worden uitgebreid toegelicht in de jaarbrochure 2025.

3° de verzoeken tot uittreding gedurende het voorgaande boekjaar.

a) het aantal uitgetreden aandeelhouders en de soort aandelen waarmee ze zijn uitgetreden;
NIHIL

b) het betaalde scheidingsaandeel en de eventuele andere modaliteiten;

NIHIL

c) het aantal geweigerde verzoeken en de reden daarvoor;

NIHIL

4° de door de Vlaamse Regering bepaalde rubrieken die ten minste moeten worden opgenomen: Hierbij bevestigt het bestuursorgaan dat zij tijdens het boekjaar 2025, bovenstaande heeft nageleefd.

13. Bestemming van het resultaat

We stellen voor om het resultaat van het boekjaar als volgt te verwerken:

A Te bestemmen winstsaldo	2.174.709,22
1 Te bestemmen winst van het boekjaar	2.174.709,22
C Toevoeging aan het eigen vermogen	2.174.709,22
Aan de wettelijke reserves	-
Aan de onbeschikbare reserves	2.174.709,22
F Uit te keren winst	6.304,24
1 Vergoeding van de inbreng	6.304,24

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

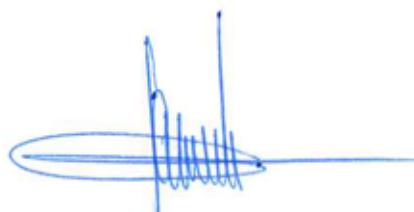
Ten slotte verzoeken wij u de jaarrekening per 31 december 2025 goed te keuren en kwijting te verlenen aan de bestuurders en de commissaris voor het uitoefenen van hun mandaten tijdens het afgelopen boekjaar.

Gent, 28 april 2026.

Voor het bestuursorgaan,



H. HEYSE
Algemeen directeur



M. PAUWELS
Voorzitter

Verslag van de commissaris aan de algemene vergadering van Dimensa Woonmaatschappij BV over het boekjaar afgesloten op 31 december 2025

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 2025, de resultatenrekening van het boekjaar afgesloten op 31 december 2025 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 27 mei 2025, 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 2027. We hebben de wettelijke controle van de Jaarrekening van de Vennootschap uitgevoerd gedurende 11 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 2025 omvat, alsook de resultatenrekening van het boekjaar afgesloten op die datum en de toelichting, met een balanstotaal van € 633.527.939 en waarvan de resultatenrekening afsluit met een winst van het boekjaar van € 2.181.013.

Naar ons oordeel geeft de Jaarrekening een getrouw beeld van het vermogen en van de financiële toestand van de Vennootschap per 31 december 2025, 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.

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

Andere vermeldingen

- ▶ Onverminderd formele aspecten van ondergeschikt belang, werd de boekhouding gevoerd 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.
- ▶ 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.
- ▶ Wij hebben de historische en prospectieve boekhoudkundige en financiële gegevens van het verslag van het bestuursorgaan in de context van de uitkering beslist door de algemene vergadering van 27 mei 2025 beoordeeld overeenkomstig artikel 5:143 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen en ons besluit aan het bestuursorgaan bekendgemaakt.

Gent, 5 mei 2026

EY Bedrijfsrevisoren BV
Commissaris
Vertegenwoordigd door



Line Vyvey *
Partner

* Handelend in naam van een BV

26LV0105

