

ACTIVITEITENVERSLAG

2024

Resultaten 2024

Een woordje van de voorzitter	3
Ambitieuus sociaal wonen	5
Onze (kandidaat-) huurders	27
Zorgen voor onze (kandidaat-) huurders	36
Onze (kandidaat-) kopers	49
Klachten	50
Het hart van onze woonmaatschappij	52
Woonmee in de kijker	61
Jaarrekening	63

Woordje van de voorzitter

2024 was een jaar van doorgroeien en bijsturen. Na de fusie die in 2023 werd voltrokken, liepen onze agenda's in 2024 vol met de vele gevolgen daarvan. Procedures werden op elkaar afgestemd, workflows uitgeschreven en het arbeidsreglement werd grondig herbekeken. Daarnaast kregen we als één van de eerste nieuw gevormde woonmaatschappijen een globaal toezicht, de zogenaamde "globo" van de afdeling Toezicht van Wonen in Vlaanderen. De werking van onze maatschappij werd daarbij grondig geëvalueerd op diverse domeinen. We zijn trots op het resultaat van dit uitgebreide onderzoek.

Maar één van de grootste uitdagingen bleek zich achter de schermen te bevinden: onze IT-structuur. De integratie van de verschillende databanken vroeg heel wat inspanning en tegelijk werd ook het Centraal Inschrijvingsregister, zogenaamde CIR, operationeel voor onze kandidaat-huurders. Het CIR is een belangrijke vooruitgang voor kandidaat-huurders. Dankzij dit systeem hoeven ze zich nog maar één keer in te schrijven om in aanmerking te komen voor een sociale woning, waar die zich ook bevindt in Vlaanderen. In de praktijk bleek de opstart echter niet zonder uitdagingen. Door de vele kinderziektes verliep het verhuren van onze woningen een stuk trager dan gehoopt, wat leidde tot een stijgende leegstand.

De komende jaren zetten we sterk in op het terugdringen van die leegstand. Op dit moment zijn we volop bezig met een inhaalbeweging bij het verhuren en met de realisatie van 97 nieuwbouwwoningen en appartementen, waarvan 71 als vervangingsbouw dienen. En ook daarna blijven we vernieuwen: in de komende jaren zullen nog eens een 400-tal verouderde woningen afgebroken en vervangen worden door moderne, kwaliteitsvolle nieuwbouw.

Naast nieuwbouw zetten we ook volop in op de renovatie van bestaande woningen. Daarmee bereiden we ons voor op de klimaatdoelstellingen van 2050. Tegen dan moet elke woning klimaatneutraal zijn, oftewel: een A-label behalen met een EPC-score onder de 100.

We testen momenteel nieuwe technieken in een proefwoning in de Varensaan 2 te Eeklo. Wat daar

werkt, rollen we geleidelijk uit over ons patrimonium. Daarnaast blijven we investeren in hernieuwbare energie: intussen liggen er al zonnepanelen op 900 sociale woningen, waarmee we huurders helpen hun energiefactuur te verlagen én bijdragen aan een duurzamer energieverbruik.

2024 was een jaar van hard werken, maar ook van veel zorg. Zorg voor onze huurders, voor onze woningen en voor onze medewerkers.

We gingen meer dan 1250 keer op huisbezoek en onze eigen onderhoudsploeg nam ongeveer 5500 herstellingen voor haar rekening. Op die manier bleven we dicht bij onze huurders en deden we er alles aan om onze woningen in orde te houden. Toch moeten we eerlijk zijn: net zoals de kwetsbaarheid van onze doelgroep toeneemt, stijgen ook de eisen waaraan onze woningen moeten voldoen. Soms voelt het alsof we water naar de zee dragen.

Juist daarom is het, tussen al deze veranderingen, extra belangrijk om ook tijd te maken voor elkaar. Eén jaar na de fusie spraken we met al onze medewerkers. We

blikten in de individuele gesprekken terug, maar richtten vooral onze blik op de toekomst. Wat daaruit voortkwam, zal de basis vormen voor een globaal preventieplan. Zo blijven we samen bouwen aan een sterke en toekomstgerichte woonmaatschappij.

Beste leden van de algemene vergadering en bestuursorgaan, de woonmaatschappij kende ik al langer, via zowel mijn politieke als professionele achtergrond. Maar de voorbije twee jaar heb ik ook de mensen leren kennen die elke dag opnieuw in het werkveld staan. De gedrevenheid die van hen uitstraalt heeft er alleen maar voor gezorgd dat mijn bewondering groter is geworden en dat ik met veel voldoening mijn taak als voorzitter heb kunnen doen. Ik wil hen dan ook graag bedanken voor hun inzet in het boekjaar 2024 en veel succes toewensen voor de toekomst!

Luc Vandevelde
voorzitter

"We blijven samen
bouwen aan een sterke
en toekomstgerichte
woonmaatschappij"



Ambitieuus sociaal wonen

Samenstelling patrimonium

Gronden

Verkoop van gronden in 2024

Er werden in 2024 geen gronden verkocht.

Aankoop van gronden in 2024

Er werden in 2024 geen gronden aangekocht.

RESERVEGRONDEN

Locatie		Oppervlakte (m²)
Assenede	· Kallaers	21.016
	· Sportstraat	3.660
	· St. Bernardus F3	2.748
	· St. Bernardus F4	6.791
	· Oosthoek	42.339
	· Bommels	54.977
Maldegem	· Oude Molenweg	2.371
	· Kapelaanstraat/Bloemestraat	44.722
	· Hillestraat	1.735
Eeklo	· Stuifzandstraat	5.259
	· Wilgenpark	512
	· Lekestraat	5.881
	· Leopoldlaan	2.391
	· Brugsesteenweg	801
	· Gentsesteenweg	5.248
Evergem	· Biezenkouter	37.216
	· G. Minnestraat	2.261
	· Belzele	28.446
Aalter	· Onderdale	17.754
	· Saterstraat	1.060
	· Kwadamstraat	27.380
Sint-Laureins	· Dorpsstraat 146 (woning voor afbraak)	280
Waarschoot	· Akkerstraat	8.195
	· Jagerpad	22.660
	· Patronagiestraat	29.886
Kaprijke	· Kleine Zuidstraat	8.348
Zelzate	· Krekelmuyter/Groene Briel	5.894

GRONDEN IN GEBRUIK ALS SPEELPLEIN:

Locatie		Oppervlakte (m²)
Boekhoute	· Ter Pietestraat	4.040
Eeklo	· Schipdonkstraat	2.388
Evergem - Ertvelde	· A. Saverijsstraat	3.067
Knesselare - Ursel	· Cardijnlaan	1.071

Gebouwen

Aankoop via stelsel voorkooprecht

1 sociale huurwoning werd in 2024 aangekocht: Albrecht Rodenbachstraat 16, Eeklo.

Verkoop onverhuurbare sociale huurwoningen

Datum verkoop	Adres
17 juli	Korteboeken 100, Zomergem
17 juli	Slachthuisstraat 19, Eeklo
20 november	Gentstraat 14, Lembeke
20 november	Gentstraat 16, Lembeke
20 november	Gentstraat 18, Lembeke
20 november	Gentstraat 20, Lembeke
18 december	Nijverheidskaai 10, Eeklo
18 december	Oostwinkeldorp 57, Zomergem

Overzicht sociale woningen

WOONMEE (INCL. OCMW WONINGEN IN BEHEER)

Type woning	Aantal	%	Meer informatie
Studio	15	0,49	
Appartement 1 slaapkamer	181	5,87	· Appartement = 161 · Duplex gelijkvloers = 2 · Mindervalide = 18
Appartement 2 slaapkamers	513	16,63	· Appartement = 396 · Duplex gelijkvloers = 32 · Duplex verdiep = 34 · Mindervalide = 51
Appartement 3 slaapkamers	338	10,95	· Appartement = 315 · Duplex gelijkvloers = 7 · Duplex verdiep = 16
Huis 1 slaapkamer	260	8.43	· Seniorenwoning = 260
Huis 2 slaapkamers	505	16.37	· Woning = 502 · Mindervalide = 3
Huis 3 slaapkamers	1.100	35,66	· Woning = 1090 · Mindervalide = 10

WOONMEE (INCL. OCMW WONINGEN IN BEHEER) *vervolg*

Huis 4 slaapkamers	147	4,76	
Huis 5 slaapkamers	24	0,78	
Huis 6 slaapkamers	2	0,06	
TOTAAL	3.085	100	

Overzicht ingehuurdde woningen

Type woning	Aantal	%
Studio	9	3,95
Appartement 1 slaapkamer	47	20,62
Appartement 2 slaapkamers	82	35,96
Appartement 3 slaapkamers	22	9,65
Huis 1 slaapkamer	7	3,07
Huis 2 slaapkamers	26	11,40
Huis 3 slaapkamers	26	11,40
Huis 4 slaapkamers	7	3,07
Huis 5 slaapkamers	2	0,88
TOTAAL	228	100

Wooneenheden op 31.12.2024 per gemeente

WOONMEE

Assenede:	91
Bassevelde:	45
Boekhoute:	55
Eeklo:	792
Ertvelde:	140
Kaprijke:	28
Knesselare:	118
Lembeke:	17
Maldegem:	96
Ursel:	56
Waarschoot:	270
Zomergem:	211
Sleidinge:	20
Moerbeke:	237
Oosteeklo:	16
Zelzate:	893
Totaal	3.085 (incl. 94 woningen van OCMW's)

WONINGEN VAN OCMW'S

OCMW Assenede:	17
OCMW Evergem:	16
OCMW Zelzate:	61
Totaal	94

INGEHUURDE WONINGEN

Assenede:	16
Eeklo:	130
Evergem:	3
Kaprijke:	6
Maldegem:	34
Sint-Laureins:	18
Zelzate:	22
Totaal	229

Totaal 2023 = 234

In 2024:

- hebben 5 eigenaars het huurcontract stopgezet,
- heeft Woonmee 2 huurcontracten stopgezet,
- zijn 2 huurcontracten in onderling overleg stopgezet,
- zijn er in totaal 4 nieuwe huurcontracten.

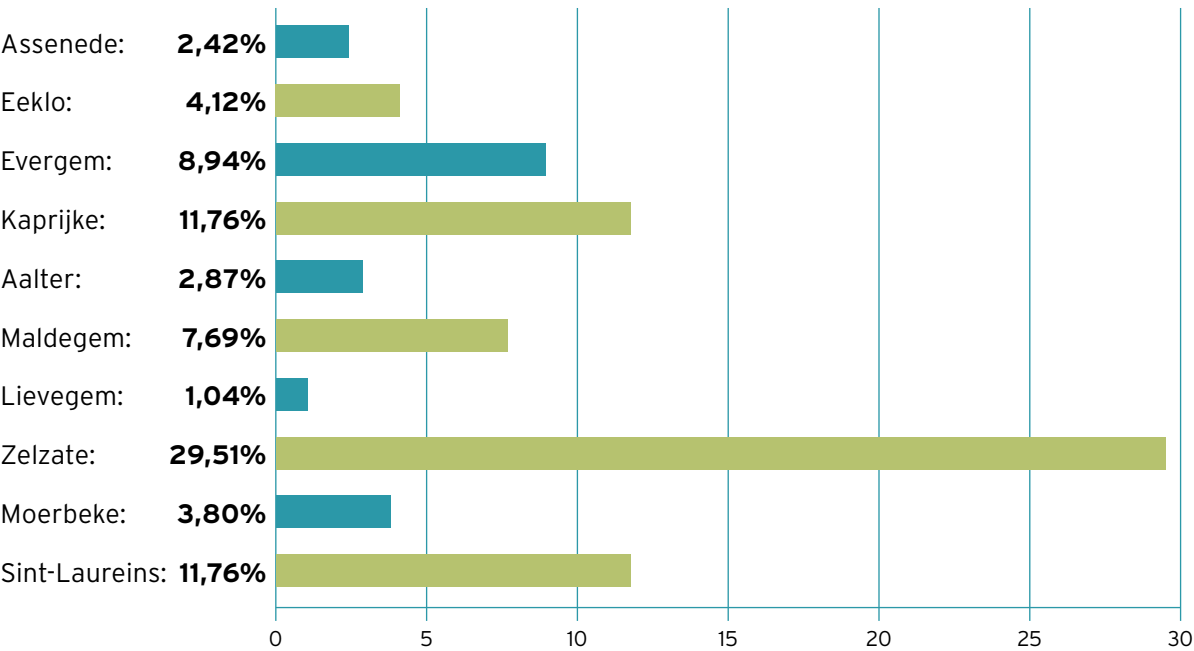
Ingebruikname nieuwe projecten

In 2024 werden geen nieuwe projecten opgeleverd.

Leegstand

	< 12 maanden		> 12 maanden				
Leegstand 31.12.2024	Eigen woningen	Ingehuurde woningen	Eigen woningen	Ingehuurde woningen	Samen	Aantal woningen	Verhouding leegstand/woning
Assenede (incl. Boekhoute, Bassevelde, Oosteeklo)	2	1	-	2	5	207	2,42 %
Eeklo	16	11	9	2	38	922	4,12 %
Evergem (incl. Ertvelde)	6	-	10	-	16	179	8,94 %
Kaprijke (incl. Lembeke)	2	-	4	-	6	51	11,76 %
Aalter (incl. Knesselare, Ursel)	5	-	-	-	5	174	2,87 %
Maldegem	1	6	2	1	10	130	7,69 %
Lievegem (incl. Waarschoot & Zomergem)	4	-	1	-	5	481	1,04 %
Zelzate	30	-	240	-	270	915	29,51 %
Moerbeke	6	-	3	-	9	237	3,80 %
Sint-Laureins	-	2	-	-	2	17	11,76 %
TOTAAL	72	20	269	5	366	3.313	11,05 %

VERHOUDING LEEGSTAND/WONING



Totale leegstand bedraagt 341 voor eigen woningen en 25 voor ingehuurde woningen, samen zijn dit 366 woningen. De leegstand in 2023 bedroeg 344 waarvan er 219 langer dan 12 maanden leeg stonden.

Patrimoniumbeheer

Overzicht werkopdrachten patrimonium

Onderhoud en herstellingen

	2020	2021	2022	2023	2024
Conformiteit				4	34
Dakwerken	326	278	281	243	499
Elektriciteit	446	281	203	449	763
Gemene delen (+ noodverlichting)	221	268	177	329	510
Inrichting v/d woning	442	508	471	182	45
Metselwerk / ruwbouw	117	98	54	970	726
Omgeving / groenonderhoud	320	614	440	399	510
Sanitair	960	925	816	1.142	1.422
Schrijnwerk	550	595	490	873	1.022
TOTAAL	3.382	3.567	2.932	4.587	5.497

Er werden 5.497 werkopdrachten aangemaakt in 2024.

Vaststelling kostprijs per gepresteerd uur

Voor de berekening van de kostprijs wordt één administratief medewerker van de dienst patrimonium voor 75% meegerekend.

Personeelskost	€ 679.601,54
Gereedschappen	€ 17.566,99
Wagenpark	€ 22.126,90
Huisvesting	€ 15.205,07
TOTAAL	€ 721.015,79
Gepresteerde uren	13.557 u
Prijs per uur	€ 53/u





Sparrenstraat, Zelzate

Deelsaneringen via aanbesteding

Uitgevoerd

ELEKTRICITEITSKEURINGEN

Er werden in totaal 38 elektrische installaties herkeurd; de keuring blijft 25 jaar geldig tot in het jaar 2049.

In uitvoering

VERNIEUWEN BUITENSCHRIJNWERK GALGENAKKER FASE 10, 11 EN 12 TE EEKLO



Vervangen van het oud houten buitenschrijnwerk door nieuw PVC schrijnwerk met hoogrendementsbeglazing in 59 woningen in de Meibloemstraat, Pinksterbloemstraat, Boterbloemstraat, Paardebloemstraat, Elfenbloemstraat en Hoefbladstraat te Eeklo.

ONTWERPER: Woonmee

AANNEMER: Veisters-Durabrik

FASE: in uitvoering

INVESTERING: fase 1: € 344.664,23

Fase 2: € 288.168,97

LEVEREN EN PLAATSEN VAN 5 CV-KETELS MET LEIDINGEN EN RADIATOREN IN OPDEK IN 5 WONINGEN IN DE IJZERSTRAAT TE EEKLO

ONTWERPER: Woonmee

AANNEMER: Jens Teerlinck

FASE: in uitvoering

INVESTERING: € 44.526,25

In voorbereiding

VERNIEUWEN BUITENSCHRIJNWERK IN ALBIJN VAN DEN ABEELESTRAAT EN VALERIUS DE SAEDELEERSTRAAT TE ERTVELDE



Vervangen van het oud houten buitenschrijnwerk door nieuw PVC schrijnwerk met hoogrendementsbeglazing in 20 woningen in Albijn Van den Abeelestraat en Valerius De Saedeleerstraat te Ertvelde.

ONTWERPER: Woonmee

FASE: opmaak dossier aanbesteding

INVESTERING: nog niet gekend

RENOVATIE GEVELS IN VARENSLAAN EN SCHIPDONKSTRAAT TE EEKLO



Wegnemen buitenspouwblad + plaatsen nieuwe gevelisolatie en nieuwe gevelsteen bij 17 eengezinswoningen in Varenslaan en Schipdonkstraat te Eeklo (Galgenakker Fase 6)

ONTWERPER: Woonmee

FASE: opmaak dossier aanbesteding

INVESTERING: nog niet gekend

NA ISOLEREN VAN DE SPOUWMUREN EN GEVELBEPLEISTERING OP DIVERSE LOCATIES

- Abdijstraat, Lariksstraat en Brugsesteenweg te Eeklo (Galgenakker Fase 1)
- Bremstraat en Doornstraat te Eeklo (Galgenakker Fase 2)
- Doornstraat te Eeklo (Galgenakker Fase 3)

VERVANGEN DAKGOTEN IN WIJK GALGENAKKER TE EEKLO



Vervangen van dakgoten van 67 woningen in wijk Galgenakker fase 7-8-11-12 te Eeklo
ONTWERPER: Woonmee
FASE: opmaak dossier aanbesteding
INVESTERING: nog niet gekend

Deelsaneringen via raamcontract

Uitgevoerd

VERNIEUWEN VERWARMING

Oude en defecte ketels worden systematisch vervangen door energiezuinige modellen. Hierbij een overzicht voor 2024:

- 6 cv-ketels in Assenede
- 6 cv-ketels in Eeklo
- 2 cv-ketels in Kaprijke
- 2 cv-ketels in Lievegem
- 3 cv-ketels in Maldegem
- 13 cv-ketels in Zelzate
- 2 cv-ketels in Moerbeke

VERNIEUWEN KEUKENS

Bij de grote renovatieprojecten werden steeds de keukens vervangen via het raamcontract. Los daarvan werden er nog 10 keukens vervangen binnen het patrimonium.

PLAATSSEN SOEPELE VLOERBEKLEDING

Er werd vinyl geplaatst in 25 woningen binnen het raamcontract soepele vloerbekleding.

PLAATSSEN VAN ZONNEPANELEN

• Toverhekswijk te Assenede - 84 woningen

ONTWERPER: Woonmee

AANNEMER: Energy Vision/Aster

OPLEVERING: juli 2024

INVESTERING: eenmalige opstartkosten: € 69.180,74

TOTAAL GEÏNSTALLEERD VERMOGEN: 417,38 kWp

Geraamde inkomsten over 20 jaar	€ 940.648,11
Geraamde vergoeding over 20 jaar	€ 890.167,20
Saldo over 20 jaar	€ 50.480,91

Geraamde inkomsten over 25 jaar	€ 1.180.015,24
Geraamde vergoeding over 25 jaar	€ 984.077,70
Saldo over 25 jaar	€ 195.937,54

• Kerkeland en Kroonstraat te Evergem - 37 woningen

ONTWERPER: Woonmee

AANNEMER: Energy Vision/Aster

OPLEVERING: mei 2024

INVESTERING: eenmalige opstartkosten: € 39.823,10

TOTAAL GEÏNSTALLEERD VERMOGEN: 240,26 kWp

Geraamde inkomsten over 20 jaar	€ 524.368,32
Geraamde vergoeding over 20 jaar	€ 512.414,52
Saldo over 20 jaar	€ 11.953,80

Geraamde inkomsten over 25 jaar	€ 657.804,55
Geraamde vergoeding over 25 jaar	€ 566.473,02
Saldo over 25 jaar	€ 91.331,53

• **Galgenakker te Eeklo - 4 installaties**



ONTWERPER: Woonmee

AANNEMER: Energy Vision/Aster

OPLEVERING: augustus 2024

INVESTERING: eenmalige opstartkosten: € 9.785,88

TOTAAL GEÏNSTALLEERD VERMOGEN: 59,04 kWp

Geraamde inkomsten over 20 jaar	€ 135.204,55
Geraamde vergoeding over 20 jaar	€ 125.917,56
Saldo over 20 jaar	€ 9.286,99

Geraamde inkomsten over 25 jaar	€ 169.610,11
Geraamde vergoeding over 25 jaar	€ 139.201,56
Saldo over 25 jaar	€ 30.408,55

• **Polydoor Lippenslaan en Blommekens te Eeklo - 100 woningen**

ONTWERPER: Woonmee

AANNEMER: Energy Vision/Aster

OPLEVERING: mei 2024

INVESTERING: eenmalige opstartkosten: € 73.462,06

TOTAAL GEÏNSTALLEERD VERMOGEN: 443,21 kWp

Geraamde inkomsten over 20 jaar	€ 1.003.641,63
Geraamde vergoeding over 20 jaar	€ 945.256,13
Saldo over 20 jaar	€ 58.385,50

Geraamde inkomsten over 25 jaar	€ 1.259.038,75
Geraamde vergoeding over 25 jaar	€ 1.044.978,38
Saldo over 25 jaar	€ 214.060,37

• **Kerkstraat te Zelzate - 36 woningen**

ONTWERPER: Woonmee

AANNEMER: Energy Vision/Aster

OPLEVERING: mei 2024

INVESTERING: eenmalige opstartkosten: € 15.766,14

TOTAAL GEÏNSTALLEERD VERMOGEN: 95,12 kWp

Geraamde inkomsten over 20 jaar	€ 219.975,66
Geraamde vergoeding over 20 jaar	€ 202.867,18
Saldo over 20 jaar	€ 17.108,48

Geraamde inkomsten over 25 jaar	€ 275.952,96
Geraamde vergoeding over 25 jaar	€ 224.269,18
Saldo over 25 jaar	€ 51.683,78

• **Boekhoutte te Assenede - 54 woningen**

ONTWERPER: Woonmee

AANNEMER: Energy Vision/Aster

OPLEVERING: augustus 2024

INVESTERING: eenmalige opstartkosten: € 47.175,96

TOTAAL GEÏNSTALLEERD VERMOGEN: 281,010 kWp

Geraamde inkomsten over 20 jaar	€ 683.300,28
Geraamde vergoeding over 20 jaar	€ 607.004,08
Saldo over 20 jaar	€ 76.296,20

Geraamde inkomsten over 25 jaar	€ 860.797,21
Geraamde vergoeding over 25 jaar	€ 670.231,33
Saldo over 25 jaar	€ 190.565,88

• **Oudstrijderslaan te Maldegem - 8 appartementen**

ONTWERPER: Woonmee

AANNEMER: Energy Vision/Aster

OPLEVERING: juli 2024

INVESTERING: eenmalige opstartkosten: € 4.892,86

TOTAAL GEÏNSTALLEERD VERMOGEN: 29,145 kWp

Geraamde inkomsten over 20 jaar	€ 68.535,85
Geraamde vergoeding over 20 jaar	€ 62.955,53
Saldo over 20 jaar	€ 5.580,32

Geraamde inkomsten over 25 jaar	€ 86.339,01
Geraamde vergoeding over 25 jaar	€ 69.513,16
Saldo over 25 jaar	€ 16.825,85

• **Lembeke Dorp te Kaprijke - 5 appartementen**

ONTWERPER: Woonmee

AANNEMER: Energy Vision/Aster

OPLEVERING: juni 2024

INVESTERING: eenmalige opstartkosten: € 1.460,56

TOTAAL GEÏNSTALLEERD VERMOGEN: 8,700 kWp

Geraamde inkomsten over 20 jaar	€ 21.401,01
Geraamde vergoeding over 20 jaar	€ 18.792,70
Saldo over 20 jaar	€ 2.608,31

Geraamde inkomsten over 25 jaar	€ 26.960,22
Geraamde vergoeding over 25 jaar	€ 20.750,20
Saldo over 25 jaar	€ 6.210,02

• **Kerkeland en Kroonstraat te Evergem - 2 woningen**

ONTWERPER: Woonmee

AANNEMER: Energy Vision/Aster

OPLEVERING: oktober 2024

INVESTERING: eenmalige opstartkosten: € 1.533,58

TOTAAL GEÏNSTALLEERD VERMOGEN: 9,135 kWp

Geraamde inkomsten over 20 jaar	€ 22.471,06
Geraamde vergoeding over 20 jaar	€ 19.732,33
Saldo over 20 jaar	€ 2.738,73

Geraamde inkomsten over 25 jaar	€ 28.308,23
Geraamde vergoeding over 25 jaar	€ 21.787,71
Saldo over 25 jaar	€ 6.520,52

• **Tuinwijklaan te Eeklo - 32 woningen**

ONTWERPER: Woonmee

AANNEMER: Energy Vision/Aster

OPLEVERING: oktober 2024

INVESTERING: eenmalige opstartkosten: € 27.458,45

TOTAAL GEÏNSTALLEERD VERMOGEN: 163,560 kWp

Geraamde inkomsten over 20 jaar	€ 370.085,41
Geraamde vergoeding over 20 jaar	€ 353.302,68
Saldo over 20 jaar	€ 16.782,73

Geraamde inkomsten over 25 jaar	€ 466.220,34
Geraamde vergoeding over 25 jaar	€ 390.103,68
Saldo over 25 jaar	€ 76.116,66

• **Azalea- en Pinksterbloemstraat te Eeklo - 61 woningen**

ONTWERPER: Woonmee

AANNEMER: Energy Vision/Aster

OPLEVERING: oktober 2024

INVESTERING: eenmalige opstartkosten: € 63.315,10

TOTAAL GEÏNSTALLEERD VERMOGEN: 377,145 kWp

Geraamde inkomsten over 20 jaar	€ 869.120,67
Geraamde vergoeding over 20 jaar	€ 814.663,37
Saldo over 20 jaar	€ 54.457,30

Geraamde inkomsten over 25 jaar	€ 1.094.887,08
Geraamde vergoeding over 25 jaar	€ 899.521,00
Saldo over 25 jaar	€ 195.336,08

• **Biezenkouter te Evergem - 20 woningen**

ONTWERPER: Woonmee

AANNEMER: Energy Vision/Aster

OPLEVERING: januari 2025

INVESTERING: eenmalige opstartkosten: € 16.285,20

TOTAAL GEÏNSTALLEERD VERMOGEN: 97,005 kWp

Geraamde inkomsten over 20 jaar	€ 221.921,44
Geraamde vergoeding over 20 jaar	€ 209.538,56
Saldo over 20 jaar	€ 12.382,88

Geraamde inkomsten over 25 jaar	€ 279.568,68
Geraamde vergoeding over 25 jaar	€ 231.364,69
Saldo over 25 jaar	€ 48.203,99

• **Aveschoot te Kaprijke - 11 woningen**

ONTWERPER: Woonmee

AANNEMER: Energy Vision/Aster

OPLEVERING: januari 2025

INVESTERING: eenmalige opstartkosten: € 7.448,84

TOTAAL GEÏNSTALLEERD VERMOGEN: 44,370 kWp

Geraamde inkomsten over 20 jaar	€ 109.145,14
Geraamde vergoeding over 20 jaar	€ 95.842,75
Saldo over 20 jaar	€ 13.302,39

Geraamde inkomsten over 25 jaar	€ 137.497,14
Geraamde vergoeding over 25 jaar	€ 105.826,00
Saldo over 25 jaar	€ 31.671,14

• **Nieuwe Boekhoutestraat te Assenede - 23 appartementen**

ONTWERPER: Woonmee

AANNEMER: Energy Vision/Aster

OPLEVERING: januari 2025

INVESTERING: eenmalige opstartkosten: € 5.038,92

TOTAAL GEÏNSTALLEERD VERMOGEN: 30,015 kWp

Geraamde inkomsten over 20 jaar	€ 73.833,48
Geraamde vergoeding over 20 jaar	€ 64.834,80
Saldo over 20 jaar	€ 8.998,68

Geraamde inkomsten over 25 jaar	€ 93.012,77
Geraamde vergoeding over 25 jaar	€ 71.588,18
Saldo over 25 jaar	€ 21.424,59

- **Koning Albertstraat te Eeklo - 23 wooneenheden**

ONTWERPER: Woonmee

AANNEMER: Energy Vision/Aster

OPLEVERING: januari 2025

INVESTERING: eenmalige opstartkosten: € 11.611,42

TOTAAL GEÏNSTALLEERD VERMOGEN: 69,165 kWp

Geraamde inkomsten over 20 jaar	€ 162.630,12
Geraamde vergoeding over 20 jaar	€ 149.401,93
Saldo over 20 jaar	€ 13.228,19
Geraamde inkomsten over 25 jaar	€ 204.875,60
Geraamde vergoeding over 25 jaar	€ 164.964,06
Saldo over 25 jaar	€ 39.911,54

DAKWERKEN

- **Vervangen en isoleren hellende daken van 11 woningen in Aveschoot te Lembeke Kaprijke**



ONTWERPER: Woonmee

AANNEMER: Zolderse Dakprojecten

OPLEVERING: april 2024

INVESTERING: € 338.053,44 (eindafrekening)

- **Vervangen en isoleren hellende daken in Ijzerstraat te Eeklo**



ONTWERPER: Woonmee

AANNEMER: Zolderse Dakprojecten

OPLEVERING: augustus 2024

INVESTERING: € 548.188,12 (eindafrekening)

NA ISOLATIE SPOUWMUREN

- **Na isoleren van de spouwmuren van 53 eengezinswoningen in Albrecht Rodenbachstraat, Pieter Ecrevissestraat, Spoorwegstraat en Legeweg te Eeklo**

ONTWERPER: Woonmee

AANNEMER: Isolblow

OPLEVERING: juli 2024

INVESTERING: € 79.171,41

In uitvoering

DAKWERKEN - PLATTE DAKEN

- **Vervangen en isoleren platte daken van 32 eengezinswoningen en 3 groepswoningen in 't Veldeken te Maldegem (Fase 3)**



ONTWERPER: Woonmee

AANNEMER: Bouwwerken Deruyck

FASE: in uitvoering

OPLEVERING: maart 2025

INVESTERING: € 892.726,58

DAKWERKEN - HELLENDE DAKEN

- Vervangen en isoleren hellende daken van 26 woningen in 't Veldeken te Maldegem (Fase 1)



ONTWERPER: Woonmee

AANNEMER: Zolderse Dakprojecten

FASE: in uitvoering

INVESTERING: € 352.930,73

NA ISOLATIE SPOUWMUREN

- Na isoleren van de spouwmuren van 11 eengezinswoningen in Aveschoot te Lembeke Kaprijke.



ONTWERPER: Woonmee

AANNEMER: Isolblow

FASE: in uitvoering

OPLEVERING: februari 2025

INVESTERING: € 13.778,76

- Na isoleren van de spouwmuren van 42 eengezinswoningen en één gemeenschapshuis in het Zonnepark te Eeklo

ONTWERPER: Woonmee

AANNEMER: Isolblow

OPLEVERING: februari 2025

INVESTERING: € 43.041,50

In voorbereiding

VERVANGEN EN ISOLEREN VAN PLATTE DAKEN OP VERSCHILLENDE LOCATIES:

- Oosteeklodorp 5 te Oosteeklo
- Burggravenstraat te Eeklo
- Zuidmoerstraat te Eeklo
- Kattenstraat te Eeklo
- Stuifzandstraat te Eeklo
- Melkerij/Raamstraat te Eeklo
- Kroonstraat: garages te Ertvelde
- Europaplein te Zelzate

NA ISOLATIE SPOUWMUREN OP VERSCHILLENDE LOCATIES:

- Boomwijk fase 1 te Ertvelde
- Boomwijk fase 2 te Ertvelde
- Kroonstraat te Ertvelde
- Tuinwijklaan en Brugsesteenweg te Eeklo
- Pinksterbloemstraat, Boterbloemstraat, Paardebloemstraat te Eeklo (Galgenakker fase 11)
- Schipdonkstraat en Wilgenpark te Eeklo (Galgenakker fase 9)
- Veldeken fase 1, 2 en 3 te Maldegem

PLAATSEN VAN ZONNEPANELEN

- Galgenakker fase 2 te Eeklo - 128 wooneenheden

ONTWERPER: Woonmee

AANNEMER: Energy Vision/Aster

INVESTERING: eenmalige opstartkosten: € 97.711,20

TOTAAL GEÏNSTALLEERD VERMOGEN: 582,030 kWp

Geraamde inkomsten over 20 jaar	€ 1.388.714,93
Geraamde vergoeding over 20 jaar	€ 1.257.231,36
Saldo over 20 jaar	€ 131.483,56
Geraamde inkomsten over 25 jaar	€ 1.749.453,31
Geraamde vergoeding over 25 jaar	€ 1.388.188,11
Saldo over 25 jaar	€ 361.265,20

- **Bernardinnestraat en Oosteeklo-Dorp te Assenede - 20 woningen en 8 appartementen**

ONTWERPER: Woonmee

AANNEMER: Energy Vision/Aster

INVESTERING: eenmalige opstartkosten: € 15.774,00

TOTAAL GEÏNSTALLEERD VERMOGEN: 93,960 kWp

Geraamde inkomsten over 20 jaar	€ 223.646,38
Geraamde vergoeding over 20 jaar	€ 202.961,12
Saldo over 20 jaar	€ 20.685,26

Geraamde inkomsten over 25 jaar	€ 281.741,70
Geraamde vergoeding over 25 jaar	€ 224.102,12
Saldo over 25 jaar	€ 57.639,58

- **Kerkstraat te Eeklo - 4 appartementen**

ONTWERPER: Woonmee

AANNEMER: Energy Vision/Aster

INVESTERING: eenmalige opstartkosten: € 1.168,44

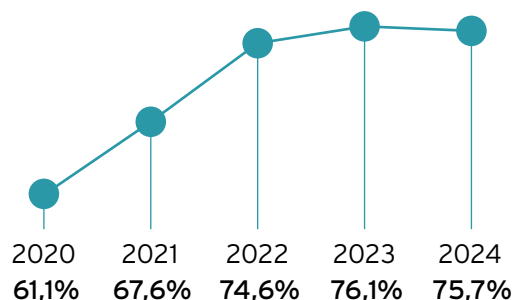
TOTAAL GEÏNSTALLEERD VERMOGEN: 6,960 kWp

Geraamde inkomsten over 20 jaar	€ 16.372,36
Geraamde vergoeding over 20 jaar	€ 15.034,16
Saldo over 20 jaar	€ 1.338,20

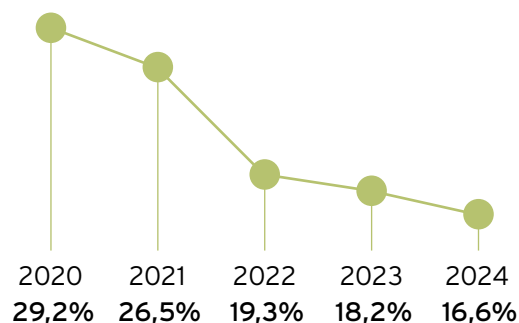
Geraamde inkomsten over 25 jaar	€ 20.625,31
Geraamde vergoeding over 25 jaar	€ 16.600,16
Saldo over 25 jaar	€ 4.025,15

Overzicht evolutie verwarmingsinstallaties binnen het patrimonium

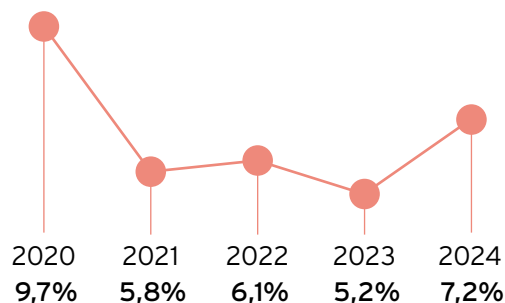
- **Condenserende hoogrendement gasketel**



- **Hoogrendement gasketel**



- **Kachel/convector/anders**



In 2024 zijn zowel de woningen van het toenmalige MBV als van Wonen opgenomen. In voorgaande jaren ging het enkel om de woningen van MBV.

Afgesloten contracten in 2024

Raamcontract CV Eeklo

INHOUD: Onderhoud, herstelling en vervanging van centrale verwarming en sanitair warm water op gas - regio Eeklo

AANNEMER: Jens Teerlinck

LOOPTIJD: 15/01/2025 tot max. 15/01/2027

Raamcontract CV Lievegem

INHOUD: Onderhoud, herstelling en vervanging van centrale verwarming en sanitair warm water op gas
- regio Lievegem
AANNEMER: Jens Teerlinck
LOOPTIJD: 15/01/2025 tot max. 15/01/2027

Raamcontract CV Assenede-Evergem-Kaprijke

INHOUD: Onderhoud, herstelling en vervanging van centrale verwarming en sanitair warm water op gas
- regio Assenede-Evergem-Kaprijke
AANNEMER: Jens Teerlinck
LOOPTIJD: 15/01/2025 tot max. 15/01/2027

Raamcontract CV Maldegem

INHOUD: Onderhoud, herstelling en vervanging van centrale verwarming en sanitair warm water op gas
- regio Maldegem
AANNEMER: Jens Teerlinck
LOOPTIJD: 15/01/2025 tot max. 15/01/2027

Raamcontract CV Aalter

INHOUD: Onderhoud, herstelling en vervanging van centrale verwarming en sanitair warm water op gas
- regio Aalter
AANNEMER: Van Cauter Multi Technieken
LOOPTIJD: 15/01/2025 tot max. 15/01/2027

Raamcontract CV Zelzate/Moerbeke

INHOUD: Onderhoud, herstelling en vervanging van centrale verwarming en sanitair warm water op gas
- regio Zelzate/Moerbeke
AANNEMER: Van Cauter Multi Technieken
LOOPTIJD: 15/01/2025 tot max. 15/01/2027

Contract levering energiemodule (proefmodel)

INHOUD: Levering van energiemodule van het merk Litobox type L1 in de proefwoning energetische sanering in Varensaan 2 te Eeklo
FIRMA: Litobox uit Alken

Contract asbestdeskundige

INHOUD: Opmaak van asbestinventarissen van 22 te renoveren woningen verspreid over het patrimonium
FIRMA: Adviesbureau Tauw uit Lokeren

Contract deskundige veiligheidscoördinator

INHOUD: Opmaak van veiligheids- en gezondheidsplan van 28 te renoveren woningen verspreid over het patrimonium
FIRMA: VBC-Fanny Verstraete uit Kaprijke

Deelsaneringen in voorbereiding voor 2026

Dakwerken

- Vervangen dakgoten in wijk Kroonstraat te Ertvelde

Na isolatie spouwmuren op diverse locaties

- Schipdonkstraat, Begoniastraat, Azaleastraat, Meibloemstraat te Eeklo (Galgenakker fase 7)
- Varensaan, Abdijstraat te Eeklo (Galgenakker fase 5)

Omgevingswerken bij de woningen

- Vervangen opritten en paden in de Kroonstraat te Ertvelde
- Vervangen paden en terrassen in Zonnepark te Eeklo
- Vervangen opritten, paden en terrassen in de Albijn Van den Abeelestraat en Valerius De Saedeleerstraat te Evergem

Diverse raamcontracten:

- Groenonderhoud
- Soepele vloerbekleding
- Onderhoud groendaken
- Onderhoud ventilatie
- Levering en plaatsing van beglazing op afroep
- Levering en plaatsing van binnendeuren
- Levering en plaatsing van keukens
- Vernieuwen paden, opritten en terrassen
- Schilderwerken

Projecten

Nieuwbouwprojecten

Nieuwbouwprojecten: opgeleverd

Geen opgeleverd.

Nieuwbouwprojecten: in uitvoering

HILLESTRAAT - DE GEUZEN, ADEGEM



Nieuwbouw 9 huurwoningen

ARCHITECT: Architectenburo Lievens & De Craemer

AANNEMER: Recon Bouw

FASE: aanvang grondwerken

INVESTERING: € 1.857.880,00

DEBBAUTSHOEK - FASE 2, ZELZATE



Sloop 21 woningen + nieuwbouw 23 wooneenheden (incl. 5 koop)

ARCHITECT: Cnockaert Architecture

AANNEMER: Bouwonderneming Damman

FASE: in uitvoering, gevelmetselwerk

INVESTERING: € 3.925.716,78

Nieuwbouwprojecten: in voorbereiding

SPORTSTRAAT, ASSENEDE (HEROPSTART)



Nieuwbouw 4 huurwoningen en 4 koopwoningen

ARCHITECT: Dossier wordt overgedragen

FASE: intern nazicht voorontwerp versie 2

INVESTERING: € 1.530.606,00

SINT-BERNARDUS, ASSENEDE (BASSEVELDE)

Nieuwbouw 20-tal huurwoningen gemeenschappelijk wonen

ARCHITECT: nog te bepalen

FASE: wedstrijddossier in voorbereiding

INVESTERING: nog te bepalen

OOSTHOEK, ASSENEDE (OOSTEEKLO)



Nieuwbouw 40 koopwoningen, 42 huurwoningen en 28 seniorenwoningen

ARCHITECT: Architectenbureau Claeys

FASE: aanvraag vrijgave woonuitbreidingsgebied

INVESTERING: nog te bepalen

BOMMELS, ASSENEDE (OOSTEEKLO)



Nieuwbouw 40 huurappartementen, 23 koopwoningen en 18 koopkavels
ARCHITECT: Atelier 4 Architecten
FASE: voorbereiding indienen omgevingsvergunning, aanvraag vrijgave woonuitbreidingsgebied
voorontwerp infrastructuur besteld
INVESTERING: € 6.930.874,00

STUIFZANDSTRAAT, EEKLO



Nieuwbouw ± 20 huur- en koopwoningen
ARCHITECT: Architectenbureau Claey's
FASE: in voorontwerp
INVESTERING: 4.196.400,00

OOSTVELDSTRAAT, EEKLO

Nieuwbouw 15 huurappartementen en 6 koopwoningen
ARCHITECT: wedstrijd nog uit te schrijven
FASE: conceptstudie opgemaakt, stad heeft Veneco aangeduid om een RUP op te maken, bevindingen op studie door WOONMEE overgemaakt
INVESTERING: nog te bepalen

COCQUYTSTRAAT, EEKLO

Nieuwbouw 12 huurwoningen
ARCHITECT: wedstrijd nog uit te schrijven
FASE: architectuurwedstrijd uitsturen zomer 2025
INVESTERING: nog te bepalen

BRUGSESTEENWEG, EEKLO



Nieuwbouw 10-tal huurappartementen
ARCHITECT: Objekt Architecten
FASE: herwerking schetsontwerp + opmaak bouwaanvraag
INVESTERING: € 2.159.353,00

LEOPOLDLAAN, EEKLO

Nieuwbouw: 25 huurappartementen
ARCHITECT: wedstrijd nog uit te schrijven
FASE: architectuurwedstrijd uitsturen eind 2025
INVESTERING: nog te bepalen

BIEZENKOUTER MASTERPLAN + FASE I, EVERGEM (ERTVELDE)



Nieuwbouw ± 66 huurwoningen en 43 koopwoningen
ARCHITECT: Architectenbureau Claey's
FASE: aanvraag vrijgave woonuitbreidingsgebied
INVESTERING: 15.232.225,00

G. MINNESTRAAT, EVERGEM (ERTVELDE)

Nieuwbouw 10 koopwoningen
ARCHITECT: Architectenbureau Claey's
FASE: aanvraag vrijgave woonuitbreidingsgebied
INVESTERING: nog te bepalen

KAPELAANSTRAAT MASTERPLAN, MALDEGEM



Nieuwbouw ± 88 huurwoningen en 22 koopwoningen

ARCHITECTENBUREAU: Architectenbureau Claey's

FASE: vrijgave woonuitbreidingsgebied ingediend

INVESTERING: € 9.530.125,00

OUDE MOLENWEG, MALDEGEM

Nieuwbouw 8 koopwoningen

ARCHITECT: Design & Build voorstel Wonen in Vlaanderen

FASE: schetsontwerp

INVESTERING: nog te bepalen

KLEINE ZUIDSTRAAT, KAPRIJKE



Nieuwbouw 20 huurwoningen en 5 koopwoningen

ARCHITECT: Architectenbureau Claey's

FASE: voorontwerp in opmaak, wegenis in voorontwerpfase

INVESTERING HUUR: € 2.850.000,00

INVESTERING KOOP: € 720.000,00

DORPSSTRAAT, SINT-LAUREINS



Nieuwbouw 3 huurappartementen

ARCHITECT: Hannelore Dekoninck

FASE: bouwaanvraag

INVESTERING: € 553.460,64

DEBBAUTSHOEK - FASE 3, ZELZATE



Sloop 30 woningen en nieuwbouw 6 koopwoningen en 24 huurappartementen.

ARCHITECT: Cnockaert Architecture

FASE: bouwvergunning

INVESTERING: € 5.531.000,00

DEBBAUTSHOEK - FASE 4 EN 5, ZELZATE



Sloop 181 woningen en 12 appartementen + nieuwbouw 73 woningen (incl. 19 koop) en 152 appartementen

ARCHITECT: Cnockaert Architecture

FASE: fase 2 in uitvoering

Fase 3 bouwvergunning

Fase 4 & 5 in voorbereiding architect

INVESTERING: € 30.605.055,00

WITTOUCK - FASE 2 EN 3, ZELZATE



Sloop 50 woningen en nieuwbouw 28 woningen
(incl. 5 koop) en 37 appartementen
ARCHITECT: 2DVW Architecten bv
AANNEMER: Wyckaert bouwonderneming
FASE: startvergadering 2024
INVESTERING: € 14.302.872,00

GROENE BRIEL - FASE 2, ZELZATE



Nieuwbouw 26 huurappartementen
ARCHITECT: Atelier 4 Architecten
AANNEMER: Recon bouw
FASE: in aanbesteding
INVESTERING: € 3.775.322,00

De ontwikkeling van verschillende nieuwbouw-projecten loopt vertraging op aangezien deze zich bevinden in woonuitbreidingsgebied. Hiervoor is een aanvraag tot vrijgave noodzakelijk alvorens verdere stappen kunnen worden ondernomen.



Oosthoek, Oosteklo

Renovatieprojecten

Renovatieprojecten: opgeleverd

Er zijn geen opgeleverd.

Renovatieprojecten: in uitvoering

VARENSLAAN 2, EEKLO



Interne energetische renovatie van 1 huurwoning, proefproject

ONTWERPER: WOONMEE

FASE: in uitvoering

INVESTERING: € 120.000,00

Renovatieprojecten: in voorbereiding

LARIKSSTRAAT 1, 2, 7, 11, ABIJSTRAAT 4 EN 20, BRUGSESTEENWEG 197, VARENSLAAN 14 EN 20 EEKLO



Interne energetische renovatie van 9 huurwoningen

ONTWERPER: WOONMEE

FASE:

- Definitief ontwerpdocument Wonen in Vlaanderen is in opmaak
- Aanvraag omgevingsvergunning is in opmaak
- Aanbestedingsdossier is in opmaak

INVESTERING: € 1.080.000,00

AVESCHOOT 91 EN 109, LEMBEKE



Interne klassieke renovatie van 2 huurwoningen

ONTWERPER: WOONMEE

FASE: Aanbestedingsdossier is in opmaak

INVESTERING: € 240.000,00

PATER TUYPENSLAAN EN KALLESTRAAT TE ADEGEM-MALDEGEM:



Energetische renovatie van 20+4 huurwoningen

ONTWERPER: Buro 56

FASE: in voorontwerp

INVESTERING: nog niet gekend

NOG OP TE STARTEN ENERGETISCHE RENOVATIES

- Eeklo wijk Galgenakker: 117 woningen
- Maldegem wijk 't Veldeken: 58 woningen
- Kaprijke wijk Alfred De Taeyestraat: 29 woningen
- Ertvelde Boomwijk: 64 woningen
- Zelzate Debbautshoek 2: 118 woningen
- Zelzate Europaplein: 64 appartementen

NOG OP TE STARTEN KLASSIEKE RENOVATIES

- Elzenstraat 1, 9, 11 en Populierstraat 11 (OVD-huurwoningen) te Evergem
- 't Veldeken 71 Maldegem (OVD-huurwoning)

Infrastructuurwerken

Infrastructuurwerken: opgeleverd

Geen opgeleverd.

Infrastructuurwerken: in uitvoering

Geen in uitvoering.

Infrastructuurwerken: in voorbereiding

BIEZENKOUTER FASE 1, EVERGEM

ONTWERP: studiebureau BVP

BETREFT: Wegen-, riolerings-, en omgevingswerken

FASE: voorontwerp

INVESTERING: nog te bepalen

KLEINE ZUIDSTRAAT, KAPRIJKE

ONTWERP: Studiegroep Irtas

BETREFT: wegen-, riolerings-, en omgevingswerken

FASE: voorontwerp

INVESTERING: nog te bepalen

BOMMELS, ASSENEDE

ONTWERP: Studiebureau S.W.B.-ontwerpen

BETREFT: wegen-, riolerings-, en omgevingswerken

FASE: voorontwerp

INVESTERING: nog te bepalen

DEBBAUTSHOEK - FASE 2 T/M 5, ZELZATE

ONTWERP: Studiebureau BVP

BETREFT: wegen-, riolerings-, en omgevingswerken

FASE: voorontwerp

INVESTERING: nog te bepalen

GROENE BRIEL - FASE 2, ZELZATE

ONTWERP: Studiebureau S.W.B.-ontwerpen

BETREFT: wegen-, riolerings-, en omgevingswerken

FASE: voorontwerp

INVESTERING: nog te bepalen

WITTOUCK - FASE 2 EN 3, ZELZATE

ONTWERP: Studiebureau Goegebeur-Van Den

Bulcke BV

BETREFT: wegen-, riolerings-, en omgevingswerken

FASE: voorontwerp

INVESTERING: nog te bepalen

SPORTSTRAAT, ASSENEDE

ONTWERP: Studiebureau BVP

BETREFT: wegen-, riolerings-, en omgevingswerken

FASE: ontwerp

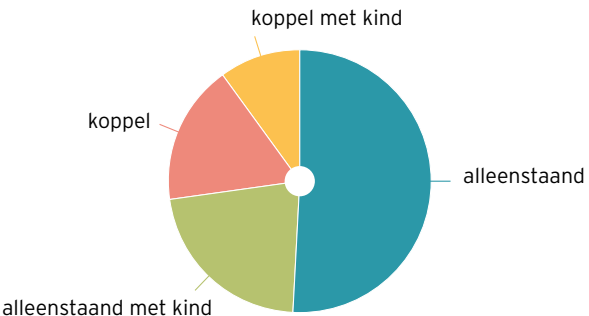
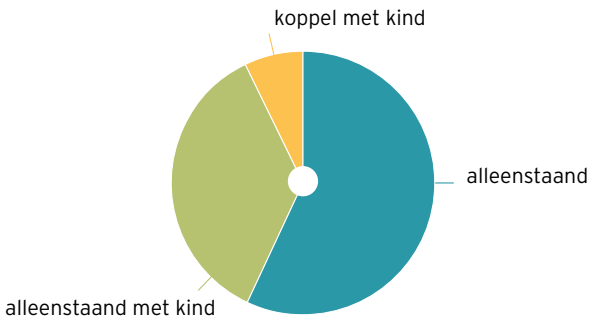
INVESTERING: nog te bepalen



Debbautshoek, Zelzate

Onze (kandidaat-) huurders

Profiel huurders

EIGEN WONINGEN	INGEHUURDE WONINGEN (op 1/6/2024)
2.720 AANTAL HUURDERS 5.152 AANTAL BEWONERS	218 AANTAL HUURDERS 453 AANTAL BEWONERS
GEÏNDEXEERD INKOMEN: 8% ≤ € 15.000 36% ≤ € 20.000	GEÏNDEXEERD INKOMEN: Huurprijs wordt niet gebaseerd op het inkomen.
PROFIEL HUURDERS:  51%  22%  17%  10%  76% > 50 jaar	PROFIEL HUURDERS:  57%  36%  0%  7%  30% > 50 jaar

Profiel kandidaat-huurders

Primaire en secundaire maatschappij binnen het werkingsgebied.

4.273 AANTAL KANDIDAAT-HUURDERS

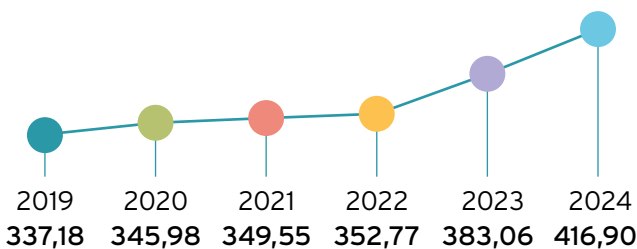
PROFIEL KANDIDAAT-HUURDERS:



Huurprijs

EIGEN WONINGEN (incl. OCMW)	INGEHUURDE WONINGEN
Huurprijsberekening o.b.v. inkomen APPARTEMENTEN (26%) - Gemiddelde basishuurprijs: € 736 - Mediaan basishuurprijs: € 726 - Gemiddelde reële huurprijs: € 373 - Mediaan reële huurprijs: € 322	Huurprijsvermindering door huursubsidie APPARTEMENTEN (63%) - Gemiddelde basishuurprijs: € 572 - Mediaan basishuurprijs: € 584 - Gemiddelde reële huurprijs: € 350 - Mediaan reële huurprijs: € 363
HUIZEN (74%) - Gemiddelde basishuurprijs: € 704 - Mediaan basishuurprijs: € 716 - Gemiddelde reële huurprijs: € 432 - Mediaan reële huurprijs: € 372	HUIZEN (32%) - Gemiddelde basishuurprijs: € 531 - Mediaan basishuurprijs: € 535 - Gemiddelde reële huurprijs: € 305 - Mediaan reële huurprijs: € 279

Gemiddelde reële huurprijs evolutie



Huurders en kandidaten

Er is één online loket voor alle inschrijvingen voor een sociale woning. Dit loket wordt beheerd door het agentschap Wonen in Vlaanderen en heet het centraal inschrijvingsregister, het zogenaamde CIR.

Inschrijven kan wanneer er sprake is van een beperkt inkomen, beperkte middelen en geen eigendom. Na inschrijving komt de kandidaat-huurder op een wachtlijst, die online aangepast kan worden bij wijzigingen in de situatie.

Door verschillende problemen in het systeem is het momenteel nog niet mogelijk om de plaats op de wachtlijst te raadplegen. Elke kandidaat krijgt een primaire verhuurder toegewezen. Doorgaans is dit de woonmaatschappij die actief is in de domiciliégemeente van de kandidaat, tenminste als de kandidaat zich inschrijft voor die gemeente. De kandidaat kan zelf kiezen welke woonmaatschappij primaire verhuurder is, het kan enkel een woonmaatschappij zijn die werkzaam is in één van de gemeentes van inschrijving. De woonmaatschappij die primaire verhuurder is, kan het dossier van de kandidaat beheren en aanpassen.

Als een kandidaat is ingeschreven in ons werkingsgebied en onze woonmaatschappij is geen primaire verhuurder, dan worden we secundaire verhuurder zodat we het dossier kunnen raadplegen en een eventuele toewijzing doen.

Aantal kandidaat-huurders

- Het aantal kandidaat-huurders op 31/12/2024 als primaire woonmaatschappij bedraagt **3.008**.
 - Het aantal kandidaat-huurders op 31/12/2024 als secundaire woonmaatschappij bedraagt **7.643**.
- Totaal aantal kandidaat-huurders bedraagt 10.651.**

- Kandidaat-huurders van **binnen het werkgebied**: 2.718 (primair) + 1.555 (secundair) = **4.273**
- Kandidaat-huurders van **buiten het werkgebied**: 290 (primair) + 6088 (secundair) = **6.378**

Aantal nieuwe inschrijvingen in 2024

- Aantal nieuwe inschrijvingen als primaire woonmaatschappij: **643**
 - Aantal nieuwe inschrijvingen als secundaire woonmaatschappij: **537**
- Totaal aantal nieuwe inschrijvingen: 1.180**

Aantal huurders

- Het aantal huurders van **eigen woningen** op 01/01/2024 bedraagt **2.720**, het aantal bewoners bedraagt **5.152**.
 - Het aantal huurders van **ingehuurde woningen** op 01/01/2024 bedraagt 218, het aantal bewoners bedraagt **453**.
- Totaal aantal huurders bedraagt 2.938.**

VERHOUDING TUSSEN AANTAL KANDIDATEN EN WONINGEN PER DOMICILIEGEMEENTE

Incl. eigen woningen, ingehuurde woningen en woningen van OCMW.

Gemeente	Aantal kandidaten	Aantal woningen	Verhouding KH/woning
Assenede (Boekhoute, Bassevelde)	240	207	1/0.86
Eeklo	986	922	1/0.94
Evergem (Ertvelde)	688	179	1/0.26
Kaprijke (Lembeke)	103	51	1/0.50
Aalter (Knesselare, Ussel)	452	174	1/0.38
Maldegem	417	130	1/0.31
Lievegem (Waarschoot, Zomergem)	420	481	1/1.15
Sint-Laureins	67	17	1/0.25
Zelzate	562	915	1/1.63
Moerbeke	338	237	1/0.70
Buiten werkgebied	6.378	-	-
TOTAAL	10.651	3.313	1/0.32

Samenstelling gezin

EIGEN WONINGEN

	Huurders			Kandidaat-huurders		
Gezinstype	Aantal	%	Cum. %	Aantal	%	Cum. %
Alleenstaande	1.387	50,99	50,99	2102	49,19	49,19
Volwassene + kind(eren)	594	21,84	72,83	1558	36,46	85,65
2 volwassenen	451	16,58	89,41	210	4,92	90,57
2 volwassenen + kind(eren)	288	10,59	100	403	9,43	100
TOTAAL	2.720	100	-	4.273	100	-

Leeftijd

HUURDERS

	Eigen woningen			Ingehuurde woningen		
Leeftijd	Aantal	%	Cum. %	Aantal	%	Cum. %
< 21	1	0,04	0,04	3	1,38	1,38
21 - 30	54	1,99	2,03	41	18,80	20,18
31 - 40	238	8,75	10,78	65	29,82	50
41 - 50	369	13,56	24,34	43	19,72	69,72
51 - 60	514	18,89	43,23	52	23,85	93,57
61 - 70	712	26,18	69,41	11	5,05	98,62
> 70	832	30,59	100	3	1,38	100
TOTAAL	2.720	100	100	218	100	100

KANDIDAAT-HUURDERS

	Kandidaat-huurders		
Leeftijd	Aantal	%	Cum. %
< 21	68	1,59	1,59
21 - 30	726	16,99	18,58
31 - 40	1.037	24,27	42,85
41 - 50	839	19,63	62,48
51 - 60	717	16,78	79,26
61 - 70	601	14,07	93,33
> 70	285	6,67	100
TOTAAL	4.273	100	100

Inkomen

HUURDERS EIGEN WONINGEN

Inkomen in €	Huurders		
	Aantal	%	Cum. %
0 - 7.500	32	1,18	1,18
7.501 - 10.000	25	0,92	2,10
10.001 - 12.500	32	1,18	3,28
12.501 - 15.000	137	5,04	8,32
15.001 - 17.500	188	6,91	15,23
17.501 - 20.000	560	20,59	35,82
20.001 - 22.500	332	12,20	48,02
22.501 - 25.000	312	11,47	59,49
25.001 - 27.500	176	6,47	65,96
27.501 - 30.000	147	5,40	71,36
30.001 - 32.500	104	3,82	75,18
32.501 - 35.000	85	3,13	78,31
35.001 - 37.500	83	3,05	81,36
37.501 - 40.000	114	4,19	85,55
40.001 - 42.500	64	2,35	87,90
42.501 +	329	12,10	100
TOTAAL	2.720	100	100

Alle schrappingen kandidaat-huurders CIR volgens reden (tot 31/12/2024)

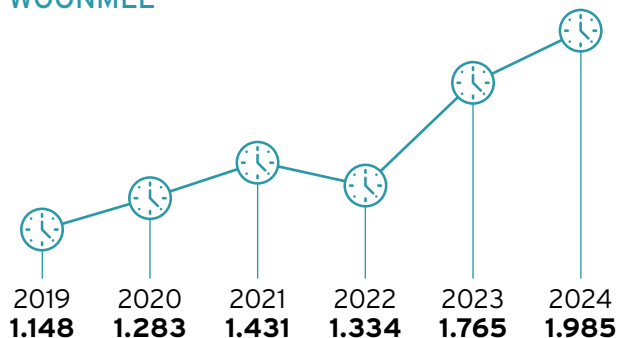
Totaal geschrapt	3.099
2e weigering	104
Eigen verzoek (CIR)	532
Overlijden	41
Niet voldoen aan voorwaarden rond inkomen en eigendom	277
Geen reactie voor de 2e keer	18
Toewijzing	498
Actualisatie (CIR)	1.457
Schrapping vanwege splitsing dossier	124
Schrapping vanwege niet meer primair of secundaire verhuurder	48

Gemiddelde wachttijd als kandidaat-huurder

Renovatieprojecten met verhuisbeweging kunnen invloed hebben op de wachttijd.

De cijfers van Woonmee tot en met 2023 is een gemiddelde van de cijfers van MBV en Wonen Zelzate.

WOONMEE



Gemiddelde wachttijd in dagen per gemeente

Assenede Bassevelde Boekhoute Oosteklo	226
Eeklo	2.296
Evergem Ertvelde Sleidinge	1.550
Kaprijke Lembeke	4.894
Maldegem Adegem	2.371
Sint-Laureins	-
Zelzate	1.968
Knesselare Ursel	1.793
Waarschoot Zomergem Lovendegem	1.818
Moerbeke	813

Nieuwe huurcontracten

In 2024 zijn er 164 nieuwe huurcontracten afgesloten voor de eigen woningen. In 37 gevallen ging het om een mutatie.¹

Voor de ingehuurde woningen werden er 11 nieuwe huurcontracten afgesloten. In 1 geval ging het om een mutatie.

Woonnood

Woonnood nieuwe huurders op moment van toewijzing	Aantal
Opzeg huurovereenkomst eigenaar opzegperiode < 3m	1
Overschrijding onaangepast bezettingsnorm	-
Verblijf in noodwoning, crisisopvang, andere	4
Verlaten instelling, opvangtehuis, andere	-
Verlies woonrecht en opvang bij vrienden of familie	3
Geen huisvesting	2
Gerechtelijke uithuiszetting betekend	-
Gerechtelijke Uithuiszetting	-
Huurprijs Meer Dan 35 Procent Van Het ABI (actueel besteedbaar inkomen)	-
Huurprijs Meer Dan 50 Procent Van Het ABI	1
TOTAAL	11

In deze cijfers zit ook 1 interne mutatie omwille van stopzetting huurcontract.

Aantal afgesloten huurcontracten in 2024

EIGEN WONINGEN (INCL. OCMW)

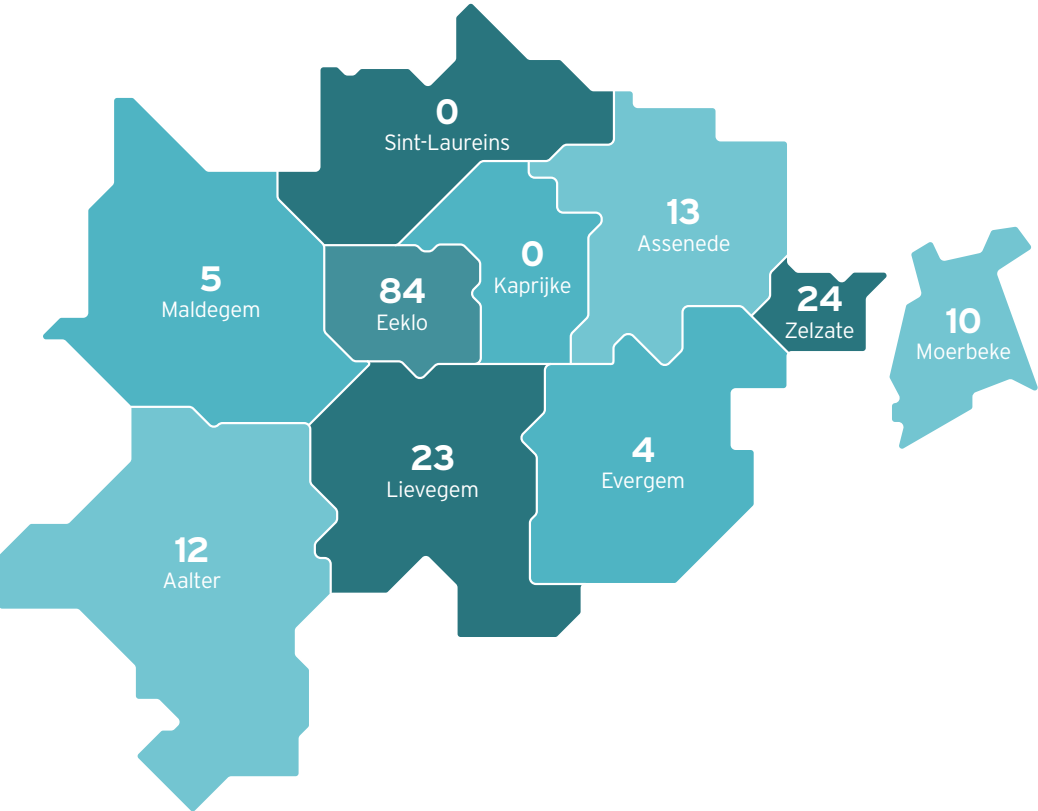
Gemeente	Aantal gewoon afgesloten huurcontracten	Aantal afgesloten huurcontracten: mutaties
Assenede	3	-
Eeklo	68	10
Kaprijke	-	-
Knesselare	6	1
Lembeke	-	-
Maldegem	4	-
Ursel	5	-
Waarschoot	10	2
Ertvelde	3	-
Boekhoute	4	-
Zomergem	8	3
Bassevelde	1	1
Oosteeklo	1	-
Evergem	1	-
Moerbeke	6	4
Zelzate	7	16
TOTAAL	127	37

INGEHUURDE WONINGEN

Gemeente	Aantal gewoon afgesloten huurcontracten	Aantal afgesloten huurcontracten: mutaties
Eeklo	6	-
Kaprijke	-	-
Maldegem	-	1
Bassevelde	1	-
Zelzate	1	-
Assenede	2	-
Sint-Laureins	-	-
TOTAAL	10	1

¹ Mutatie = eigen huurders die van een woongelegenhed van de woonmaatschappij verhuisden naar een andere.

Toewijzingen totaal per gemeente



Toewijzing volgens nationaliteit

EIGEN WONINGEN

Nationaliteit	Toewijzingen 2024	Mutaties 2024
Belg	105	32
Niet-Belg, wel EU-burger	4	4
Niet EU-burger	18	1
TOTAAL	127	37

INGEHUURDE WONINGEN

Nationaliteit	Toewijzingen 2024	Mutaties 2024
Belg	4	1
Niet-Belg, wel EU-burger	1	-
Niet EU-burger	5	-
TOTAAL	10	1

Toewijzing volgens gezinssamenstelling

EIGEN WONINGEN

Gezinstype	Toewijzing 2024	Mutatie 2024
Alleenstaande	72	15
Volwassene + kind(eren)	34	13
2 volwassenen + kind(eren)	12	7
2 volwassenen	9	2
TOTAAL	127	37

INGEHUURDE WONINGEN

Aantal	Toewijzing 2024	Mutatie 2024
1 gezinslid	4	1
2 gezinsleden	1	-
3 gezinsleden	4	-
4 gezinsleden	-	-
5 gezinsleden	1	-
6 gezinsleden	-	-
TOTAAL	10	1

Toewijzing volgens leeftijd

EIGEN WONINGEN (EN OCMW)

Leeftijd	Toewijzing 2024	Mutatie 2024
< 21	-	-
21 - 30	13	2
31 - 40	21	3
41 - 50	19	10
51 - 60	11	8
61 - 70	21	10
> 70	42	4
TOTAAL	127	37

INGEHUURDE WONINGEN

Leeftijd	Toewijzing 2024	Mutatie 2024
< 21	-	-
21 - 30	2	-
31 - 40	4	-
41 - 50	1	-
51 - 60	3	1
61 - 70	-	-
> 70	-	-
TOTAAL	10	1

Huurprijs

EIGEN WONINGEN (EN OCMW)

Huurprijs in €	Aantal	%	Cum. %
0 - 150	-	-	-
151 - 200	23	0,85	0,85
201 - 250	235	8,63	9,48
251 - 300	613	22,54	32,02
301 - 350	457	16,80	48,82
351 - 400	310	11,40	60,22
401 - 450	198	7,28	67,50
451 - 500	143	5,26	72,76
501 - 550	112	4,12	76,88
551 - 600	117	4,30	81,18
601 - 650	117	4,30	85,48
651 - 700	132	4,85	90,33
701 - 750	146	5,37	95,70
751 - 800	72	2,65	98,35
801+	45	1,65	100
TOTAAL	2.720	100	

INGEHUURDE WONINGEN

Huurprijs in €	Aantal	%	Cum. %
0 - 150	7	3,21	3,21
151 - 200	7	3,21	6,42
201 - 250	32	14,68	21,10
251 - 300	36	16,51	37,61
301 - 350	32	14,68	52,29
351 - 400	48	22,02	74,31
401 - 450	30	13,76	88,07
451 - 500	13	5,96	94,04
501 - 550	5	2,29	96,33
551 - 600	6	2,75	99,08
601 - 650	2	0,92	100
651 - 700	-	-	100
701 - 750	-	-	100
751 - 800	-	-	100
801+	-	-	100
TOTAAL	218	100	

Verhuringen in en uit

EIGEN WONINGEN (EN OCMW)	INGEHUURDE WONINGEN
In: 164	In: 11
Uit: 160	Uit: 32
37 al huurder	1 al huurder
127 nieuwe huurder	10 nieuwe huurder

Waarborgen

In het verleden werden de huurwaarborgen gedeponeerd op geblokkeerde rekeningen bij verschillende banken. In 2014 waren er verschillende systemen en bleek dat er heel wat tijd werd verloren bij de deblokkering van deze waarborgen bij de beëindiging van de huurcontracten. Indien een huurder overlijdt zijn er ook extra kosten bij het deblokken van de waarborg. In 2014 werd beslist om deze verschillende systemen terug te brengen tot één systeem, namelijk de doorstorting naar Wonen in Vlaanderen. Het grootste voordeel van dit systeem is dat de huurder niet meer hoeft te tekenen noch bij het doorstorten van de waarborg, noch bij het vrijmaken van de waarborg. Ook zijn er geen

bijkomende kosten en kan de waarborg héél snel worden vrijgemaakt, waardoor de eindafrekening bij de beëindiging van een huurcontract snel kan worden opgemaakt.

AANTAL WAARBORGEN VMSW

Totaal aantal waarborgen eind 2023	2.603
Betaling volledig bedrag waarborg	51
Afbetaling waarborg op 18 maanden	128
Beëindiging waarborg	-174
Totaal aantal waarborgen bij VMSW eind 2024	2.608



Stuifzandstraat, Eeklo

Zorgen voor onze (kandidaat-) huurders

Huisbezoeken

Alle nieuwe huurders worden na 1 maand door de woonbegeleider van Woonmee gecontacteerd. Voor huurders van woningen in eigendom, gebeurt dit telefonisch. Huurders van particulier ingehuurde woningen krijgen na 1 maand een huisbezoek. Aan de hand van een vragenlijst wordt nagegaan of de verhuis vlot is verlopen, er huisdieren zijn, begeleidende diensten zijn betrokken, er vragen zijn over de huurprijs of waarborg, technische vragen, er reeds een energiecontract is opgestart en dergelijke. Na ongeveer 6 maanden krijgen alle nieuwe huurders een huisbezoek. Opnieuw aan de hand van een vragenlijst, overloopt de woonbegeleider de bezetting van de woning, de orde en netheid, de dienstverlening van Woonmee... Bij huurders van ingehuurde woningen, wordt standaard jaarlijks een huisbezoek ingepland.

Als er zich tijdens de huurperiode problemen stellen (vb. huurachterstal, overlast, slecht onderhoud,...), dan worden deze door de woonbegeleider opgevolgd.

Na de huisbezoeken krijgen de huurders een kleurcode toegekend. Huurders die een groene kleur krijgen, vergen geen verdere opvolging. Bij huurders met kleurcode oranje, wordt na 6 maanden een nieuw huisbezoek ingepland. Huurders met code rood worden op korte termijn opgevolgd door de woonbegeleider.

Reden huisbezoeken	Aantal huisbezoeken		
	Aangekondigd	Onaangekondigd	Totaal
1 maand	21	-	21
6 maand	171	-	171
Jaarlijks	103	4	107
Burenruzies	28	13	41
Onderhoud	225	56	281
Huurachterstal	159	27	186
Herhuisvesting	15	2	17
Leefbaarheid/overlast	62	56	118
Welzijn	39	16	55
Divers	116	59	175
Overbewoning	-	-	-
Onderbezetting	-	-	-
Domiciliefraude	10	25	35
Vraag van huurder	5	2	7
Ondertekening HC	40	0	40
TOTAAL	994	260	1.254

Er gingen in de loop van het jaar 1.254 huisbezoeken door bij onze huurders. Hiervan waren er 994 aangekondigde huisbezoeken en 260 onaangekondigde huisbezoeken. Dit betekent een toename van circa 270 huisbezoeken ten opzichte van 2023.

Bijna 1/3 van de aangekondigde huisbezoeken was omwille van een periodiek huisbezoek na 1 maand, 6 maanden of op jaarlijkse basis. Bij 23% van de aangekondigde huisbezoeken was slecht onderhoud de reden van de afspraak en de woonbegeleiders gingen bij 16% van de aangekondigde huisbezoeken langs om de huurachterstal op te volgen.

De onaangekondigde huisbezoeken zijn meestal het gevolg van onderhoud (22%) en leefbaarheid/overlast (22%) of omwille van diverse redenen (technische zaken, herinschrijving wachtlijst...).

Bij een kleine groep (15) huurders zien we een opvallend hoge intensiteit in begeleiding met gemiddeld maandelijks een bezoek. Het gaat om zeer kwetsbare huurders met vaak meerdere problemen.

Nieuwe huurders worden steeds op kantoor uitgenodigd om hun huurovereenkomst te ondertekenen, maar in de zomer van 2024 maakten we een uitzondering. Door de aankoop van het gebouw waar het Zonneheem in Eeklo is gevestigd, kwamen er op hetzelfde moment heel wat nieuwe huurders bij. Hierdoor gingen we met enkele medewerkers langs waardoor 40 huurders uit de Schietspoelstraat bij hen thuis de huurovereenkomst konden ondertekenen met onze woonmaatschappij.

Huurprijsberekening en huurachterstallen

Reeds in de aanbodbrief (als een kandidaat in aanmerking komt voor een sociale woning en die mag gaan bezichtigen) wordt de kandidaat-huurder geïnformeerd over de maandelijkse huurprijs van dat pand. Bij ontvangst van de toewijsbrief (voor de kandidaat die het pand effectief zal huren), wordt de toekomstige huurder duidelijk uitgelegd wat de te betalen huurprijs is, huurlasten en hoeveel de waarborg bedraagt (huurder kiest zelf tussen betaling in 1 bedrag of maandelijkse afbetaling waarbij de 1ste schijf wordt betaald voor de aanvang van de huurovereenkomst). Op moment van ondertekening van de huurovereenkomst, worden deze zaken ook mondeling toegelicht door de woonbegeleiders. Ook na de 1ste maand huur, polst de woonbegeleider of alles duidelijk is in verband met de huurbetalingen.

De woonbegeleiders volgen de procedure huurachterstal op voor de regio waar ze actief zijn. Dit betekent dat minstens maandelijks de huurachterstal van alle huurders wordt gecontroleerd.

Zittende huurder

HUURACHTERSTAL MBV 2014-2023

Jaar	Aantal huurders	Totale achterstal	Door de huurders te betalen huur	% van te betalen huur
2014	141	€ 54.412,68	€ 6.254.752,21	0,86
2015	163	€ 66.382,69	€ 6.496.833,76	1,02
2016	137	€ 62.503,51	€ 6.674.620,00	0,94
2017	155	€ 59.672,37	€ 6.585.088,42	0,87
2018	187	€ 51.714,37	€ 7.149.690,06	0,72
2019	176	€ 52.629,60	€ 7.416.132,31	0,71
2020	146	€ 52.165,90	€ 7.675.113,80	0,68
2021	163	€ 71.998,81	€ 7.822.575,12	0,92
2022	201	€ 59.872,41	€ 8.175.777,44	0,73
2023	166	€ 78.848,67	€ 9.099.900,31	0,87

HUURACHTERSTAL WONEN 2014-2023

Jaar	Totale achterstal	Door de huurders te betalen huur	% van te betalen huur
2014	€ 72.348,79	€ 3.075.917,56	2,35
2015	€ 89.187,44	€ 3.113.517,89	2,86
2016	€ 79.884,80	€ 3.185.424,87	2,51
2017	€ 96.620,00	€ 3.803.779,79	2,54
2018	€ 95.005,00	€ 3.834.283,00	2,48
2019	€ 92.918,00	€ 3.796.712,00	2,45
2020	€ 60.004,00	€ 3.790.042,00	1,58
2021	€ 43.587,00	€ 3.871.407,00	1,13
2022	€ 41.030,99	€ 3.896.874,00	1,05
2023	€ 45.333,47	€ 4.393.404,14	1,03

HUURACHTERSTAL WOONMAATSCHAPPIJ MEETJESLAND IN 2024

Jaar	Aantal huurders	Totale achterstal	Door de huurders te betalen huur	% van te betalen huur
2024	344	€ 219.836,40	€ 16.012.828,68	1,37

Op 31/12/2024 hebben 344 huurders een huurachterstal. Bij 74 van deze huurders is er een afbetalingsplan lopende op het einde van het jaar.

In de loop van het jaar werden ongeveer 850 brieven opgestuurd in verband met huurbetalingen.

Vertrokken huurders (naast huurachterstal ook facturen, gerechtskosten...)

2024		
Soort achterstal	Bedrag in €	Aantal huurders
Administratief kost afbetaling	12,00	1
Openstaande bedrag CSR (collectieve schuldenregeling)	764,56	1
Factuur	51.231,50	51
Gerechtskosten	13.375,01	19
Huur	119.688,60	83
Huurlast	7.812,99	45
Onroerende voorheffing	128,17	1
Plaatbeschrijvingskosten	1.203,00	32
Afboeking eind 2024 volgens debiteurenreglement	64.035,80	28

De totale huurachterstal van vertrokken huurders bedroeg eind 2024 262.833,66 euro. Van dit bedrag werd 64.035,80 euro afgeboekt, conform het debiteurenreglement, omdat dit deel als niet meer recupereerbaar wordt beschouwd. Na deze afboeking blijft er een openstaande achterstal van 195.276,89 euro over op de vertrokken huurders.

Opzeggen door de woonmaatschappij

Het dagelijks bestuur van Woonmaatschappij Meetjesland besliste in volgende dossiers om de huurovereenkomst met de sociale huurder op te zeggen, rekening houdend met (minstens) 3 maanden opzegtermijn:

Reden opzeg	Aantal	Stand van zaken op 31/12
Niet bewoning	2	In een dossier werd alsnog een gerechtelijke uithuiszettingsprocedure opgestart, terwijl in het andere dossier de opzeg nog loopt.
Niet voldoen aan toelatingsvoorwaarden	0	
Fraude	1	Huurder gaf sleutels af bij einde opzegtermijn en is ingetrokken bij zijn vrouw die ook een sociale woning huurt van Woonmee.
Ernstige tekortkomingen aan huurdersverplichtingen	1	Huurder bezet de woning nog steeds na einde van de opzegperiode, gerechtelijke procedure tot uithuiszetting opgestart (zitting 2025).
Stopzetting hoofdhuurcontract	3	2 huurders intern herhuisvest in 2024, 1 huurder verhuisde naar een pand op de particuliere huurmarkt.
Totaal	7	

Vredegerecht

Aantal lopende dossiers 2024	Verzoening	Procedure ten gronde	Nieuwe dossiers PUH (ter preventie uithuiszetting)
Huurachterstal	6	14	6
Huurachterstal gecombineerd met andere problematiek	4	7	9
Wooncultuur	1	0	7
Onderhoud woning	1	0	3
Onrechtmatige bezetting	0	0	0
Leefbaarheidsproblemen	1	1	2
TOTAAL	13	22	27

De procedure huurachterstal van Woonmee stelt dat er steeds een verzoeningsprocedure wordt opgestart, vooraleer een procedure ten gronde wordt ingediend. Op die manier proberen we nog een minnelijke schikking te treffen met de huurders om de problemen op te lossen. De directie kan beslissen om in uitzonderlijke situaties meteen een procedure ten gronde op te starten (vb. bij niet-afgifte sleutels na opzeg).

Van de 13 verzoeningszittingen zijn 11 zaken opgestart in de loop van 2024. Er werden 8 procedures ten gronde ingeleid, 14 zaken waren nog lopende uit vorige jaren.

Woonmee diende 27 aanvragen in bij het CAW om de preventie van uithuiszetting op te starten. Dit is een aanklappende begeleiding, teneinde de huurder te helpen en dakloosheid te voorkomen. Bij 9 dossiers betreft het een heraanmelding (er was voorheen ook al een begeleiding van PUH lopende). Er waren in totaal 56 begeleidingen lopende doorheen het jaar.

Overzicht zittingen

Overzicht verzoeningszittingen	2024
Aantal ingediende verzoekschriften	11
PV's van verzoening	6 (2x zaak opgestart in 2023)
PV's van niet-verzoening	7
Dossiers nog lopende op 31 december	0
Lopende dossiers uit vorige jaren	1

Van de 10 nieuw opgestarte verzoeningspogingen, zijn 8 ten gevolge van huurachterstal, waarvan 3 in combinatie met een andere problematiek.

Bij een huurder uit Eeklo die onder bewindvoering staat, is er geen huurachterstal, maar sprake van ernstige verwaarlozing en vervuiling van de woning. Er werden reeds eerder gerechtelijke stappen ondernomen in het dossier door onze woonmaatschappij, waarna de huurder zich tijdelijk herpakte maar de huurder vervalt in zijn slechte gewoontes. Een alcoholverslaving lijkt de oorzaak van zijn nalatigheid te zijn. Zowel de huurder als zijn bewindvoerder waren aanwezig tijdens de verzoeningszitting. Er wordt beslist om de woning opnieuw te laten opruimen en poetsen door een professionele firma en daarna een huisbezoek in te plannen met een huisarts in kader van een gedwongen opname. Amper enkele weken na de opkuis van de woning is deze opnieuw sterk vervuild, waardoor Woonmee in 2025 in overleg met de bewindvoerder verdere stappen onderneemt.

Overzicht procedures ten gronde	2024
Aantal ingediende verzoekschriften	8
Aantal vonnissen uitgesproken	8 (5x zaak lopende uit vorige jaren)
Dossiers nog lopende op 31 december	12
Dossiers doorgehaald doordat tijdens de procedure een oplossing is gevonden	2

2 lopende zaken uit vorige jaren zijn stopgezet omdat de huurschuld volledig is afbetaald.

5 huurders werden uithuisgezet in 2024. Er werden 4 vonnissen uitgevoerd uit het voorgaande jaar, 1 keer was de uithuiszetting ten gevolge van een vonnis uit 2024. Bij 4 van deze ex-huurders verliep ook de communicatie heel slecht. In deze dossiers was er telkens een hoge huurachterstal en 3 huurders woonden er al geruime tijd niet meer vooraleer de uithuiszetting doorging.

1 vonnis werd niet uitgevoerd omdat de huurster zich herpakte en de huurachterstal afbetaalt. 1 huurder was al verhuisd op het moment dat het vonnis inzake huurachterstal werd geveld en 1 huurster overhandigde in minnelijk akkoord haar sleutels, waardoor de uithuiszetting kon worden geannuleerd.

Loketbezoeken en bezoeken tijdens zitdagen

LOKETBEZOEKEN EEKLO

jan/24	131
feb/24	88
mrt/24	103
apr/24	202
mei/24	278
jun/24	113
jul/24	79
aug/24	116
sep/24	114
okt/24	207
nov/24	104
dec/24	99
TOTAAL:	1.634

LOKETBEZOEKEN ZELZATE

jan/24	113
feb/24	53
mrt/24	82
apr/24	84
mei/24	154
jun/24	69
jul/24	44
aug/24	53
sep/24	59
okt/24	94
nov/24	50
dec/24	64
TOTAAL:	919

BEZOEKEN ZITDAG MOERBEKE

jan/24	-
feb/24	3
mrt/24	-
apr/24	3
mei/24	-
jun/24	-
jul/24	-
aug/24	2
sep/24	-
okt/24	-
nov/24	1
dec/24	-
TOTAAL:	9

BEZOEKEN ZITDAG ZOMERGEM

jan/24	-
feb/24	1
mrt/24	-
apr/24	2
mei/24	-
jun/24	-
jul/24	-
TOTAAL:	3

Deze zitdag is in augustus
geschrapt.

BEZOEKEN ZITDAG EVERGEM

jan/24	3
feb/24	2
mrt/24	2
apr/24	1
mei/24	10
jun/24	2
jul/24	-
aug/24	2
sep/24	2
okt/24	-
nov/24	2
dec/24	2
TOTAAL:	28

BEZOEKEN ZITDAG MALDEGEM

jan/24	3
feb/24	5
mrt/24	8
apr/24	3
mei/24	10
jun/24	-
jul/24	-
aug/24	-
sep/24	2
okt/24	-
nov/24	-
dec/24	-
TOTAAL:	31

Bewonersparticipatie

Bewonersparticipatie is een onderdeel van de werking van Woonmee waarop we actief inzetten.

Door in gesprek te gaan met onze huurders en naar hun mening te luisteren, willen we onze dienstverlening en woningen beter afstemmen op de wensen en behoeften van de bewoners. Dankzij hun ervaringen, krijgen we waardevolle inzichten in wat goed verloopt en waar er ruimte is voor verbetering. Door het samenbrengen van bewoners, groeit ook de sociale cohesie in onze wijken. Bovendien biedt het ons de kans om op een informele manier contact te leggen met huurders, waardoor we de drempel naar onze dienstverlening en medewerkers kunnen verlagen.

Er ontstaat een wisselwerking tussen de reguliere woonbegeleidingen en de bewonersparticipatieprojecten. Doorheen de verschillende projecten worden immers contacten gelegd met diverse organisaties en instanties: de wijkagent, stedelijke diensten, psychiatrie, Wijkcentrum De Kring, lokale verenigingen, stadswachten, scholen,... Deze contacten kunnen meegenomen worden in de reguliere woonbegeleidingen waardoor een ruimer netwerk kan worden aangesproken.

Huurders in een begeleidingstraject (bv rond huurachterstal/problematische wooncultuur) worden actief toegeleid naar lopende projecten binnen de bewonersparticipatie zodat ze zich geaccepteerd voelen in hun woonomgeving.

Op deze manier fungeert de bewonersparticipatie als brug tussen de huurders en de woonmaatschappij en tussen welzijnspartners en de woonmaatschappij.

De bewonersparticipatie wordt in Woonmee opgevolgd door een team van medewerkers die afdelingsoverschrijdend samenwerken om het beste resultaat te bekomen. Vanuit de dienst 'Wonen en Samenleven' worden de verschillende projecten bedacht, uitgewerkt en uitgevoerd. Het team van de 'ondersteunende diensten' zorgt voor de creatieve afwerking van en de communicatie over de verschillende activiteiten en projecten. Vanuit de dienst 'patrimonium' wordt gezorgd voor de technische en logistieke ondersteuning. Deze momenten worden

ook vanuit de directie aangegrepen om voeling te houden met de bewoners en te detecteren wat er leeft binnen de wijken.

In volgende gemeentes gingen er activiteiten door in kader van bewonersparticipatie: Assenede, Eeklo, Kaprijke en Zelzate.

Nieuwjaarsrecepties (Zelzate) + huurdersbevragingen (Zelzate-West)



We vingen het jaar aan met nieuwjaarsrecepties in Zelzate Oost en Zelzate West. Voor de receptie in Zelzate-Oost die doorging in een feestzaal The Club in de Cesenaticolaan, telden we 55 inschrijvingen. Voor de receptie in Zelzate-West, maakten we gebruik van onze polyvalente zaal op het Hoogbouwplein. Maar liefst 77 huurders schreven zich in. Bij een drankje en een hapje, konden de medewerkers op een informele manier luisteren naar de huurders hun mening en hun vragen. Telkens werden er frietjes voorzien.

De nieuwjaarsrecepties waren een jarenlange traditie bij Wonen Zelzate. In de fusiemaatschappij is het echter niet opportuun om dergelijke recepties in het volledige werkingsgebied te organiseren. Graag willen we op een meer interactieve manier aan de slag gaan met onze bewoners.

De daad werd meteen bij het woord gevoegd en in de periode maart - juni werden in 4 wijken in Zelzate-West korte bevestigingen geflyerd waarbij werd gepolst naar de kwaliteit van de woning, herstellingswerken en de tevredenheid over de buurt. De bewoners werden ook uitgenodigd om een tas soep te drinken in onze polyvalente zaal in het Hoogbouwplein om de bevestigingen te overlopen en te luisteren naar hun ervaringen en verzuchtingen. De soep werd gemaakt door het sociaal restaurant 'Het Slakkenhuisje' uit Zelzate.

We ontvingen 30 ingevulde vragenlijsten. 3 van de huurders uit zowel het Kastanjeplein als Klein Rusland, 18 vragenlijsten van de huurders uit de wijken Debbautshoek I en II en 6 bevestigingen uit het Hoogbouwplein werden ingediend. In totaal mochten we 45 bewoners verwelkomen tijdens de gezellige samenkomsten. Vanuit de wijk Klein Rusland en Kastanjeplein waren er telkens 4 aanwezigen, 15 huurders uit Debbautshoek I en II kwamen langs en de grootste respons kwam van de huurders uit het appartementsgebouw aan het Hoogbouwplein zelf, met 22 aanwezigen.

Afsluitende activiteit 'Laat de zon in het park' en nieuwe initiatieven in 2024 (Eeklo)



Het Zonnepark is een sociale woonwijk in Eeklo bestaande uit 42 seniorenwoningen. De bejaarde, vaak alleenstaande, bewoners van deze wijk zijn kwetsbaar voor sociaal isolement en eenzaamheid. In 2023 sloeg Woonmaatschappij Meetjesland met

enkele enthousiaste bewoners de handen in elkaar om, met financiële middelen van het Lokaal Sociaal Beleid van Stad Eeklo, de uitbouw van een sociaal buurtnetwerk in de wijk op te zetten, waardoor het project 'Laat de zon in het park' ontstond. Er werden verschillende activiteiten georganiseerd.

In januari 2024 werd het project 'Laat de zon in het park' afgerond met een nieuwjaarsdrink, waarbij een overzicht van de resultaten van het voorbije projectjaar werd voorgesteld. Het project werd positief geëvalueerd. Bij het afsluiten van het project beslisten verschillende partners aanwezig te blijven in de wijk. De zaadjes die we plantten voor de uitbouw van een sociaal buurtnetwerk zijn ontkiemd en groeiden verder in 2024.

Vanuit Boezjeern werden er ook in 2024 beweegactiviteiten georganiseerd (vb. stoelyoga) en enkele schoolkinderen van Basisschool De Wegel bezorgden hun nieuwjaarswensen aan de bewoners van de wijk. In de nasleep van het project werd er ook een nieuwe activiteit georganiseerd: 'Dansen in het Zonnepark. In samenwerking met het wijkcentrum de Kring, sportclub Boezjeern, zorgzame buurten, stad Eeklo en Woonmee, werden de bewoners in juni uitgenodigd om al dansend de zomer in te zetten. Ook enkele kinderen van De Wegel waren present. De initiatie dans was voorzien voor iedereen, ook wie nog nooit had gedanst of minder mobiel was. De activiteit werd afgesloten met soep en sandwiches.

Huurdersbevraging - PartiBUS (Eeklo, Kaprijke, Lembeke en Boekhoute)



PartiBUS is een samenvoegsel van participatie en (mobiele) brievenbus. Onze PartiBUS reist van wijk tot wijk. Per wijk verdelen medewerkers van Woonmaatschappij Meetjesland een vragenlijst door persoonlijk de vragenlijst af te geven bij de huurders. Bewoners krijgen dan de mogelijkheid om deze vragenlijst op papier of online in te vullen. De papieren versies worden verzameld in de PartiBUS die gedurende een tweetal weken centraal in de wijk wordt geplaatst. Kort na het invullen van de vragenlijsten, wordt een wijkbabbel georganiseerd. Daarbij gaan we samen met de huurders in gesprek over de voornaamste algemene conclusies die uit de bevraging komen. Dat doen we steeds met een verwelkoming, een voorstelling van de resultaten en het formuleren van actiepunten. Achteraf bezorgen we alle bewoners ook nog eens een overzicht van de actiepunten die uit de vragenlijst kwamen en die tijdens de wijkbabbel aan bod kwamen.

In 2022-2023 is de PartiBUS reeds langs geweest in Bassevelde, Maldegem en 4 wijken in Eeklo: Zonnepark, Oostveld, Crielkens en Wilgenpark. In 2024 stonden de gemeentes Kaprijke en Lembeke,

Boekhoute en het centrum van Eeklo op de planning.

In Kaprijke en Lembeke kozen we voor een gezamenlijk traject, waarbij 56 vragenlijsten werden verdeeld bij sociale huurders uit Kaprijke en Lembeke, maar er vonden wel 2 afzonderlijke wijkbabbels plaats: één in een leegstaande woning in Aveschoot te Lembeke en één in een bergruimte van een appartementsgebouw in de Alfred De Taeyestraat.

In Eeklo-centrum werden 237 vragenlijsten uitgedeeld. De opkomst tijdens deze wijkbabbels lag niet zo hoog, ook al organiseerden we er 2 op verschillende locaties, namelijk in de appartementen in de Melkerij en aan de Koning Albertstraat.

In Boekhoute werden 51 vragenlijsten bezorgd aan de sociale huurders. De wijkbabbel ging door in een leegstaande woning in de Ter Pietestraat.

We hadden op de vragenlijst een respons van 30% in Kaprijke, 25% in Lembeke, 15% in Eeklo-centrum en 33% in Boekhoute. Samen met de bewoners formuleerden we verschillende actiepunten waarvan intussen enkele werden gerealiseerd.

Deelname Zorgzame buurten Sint-Jozef (Eeklo)



Het lokaal bestuur van stad Eeklo zet in op de evolutie naar Zorgzame Buurten. Zorgzame Buurten zijn buurten waar inwoners er zijn voor en met elkaar en waar formele en informele hulp naadloos op elkaar kunnen aansluiten. Binnen een

Zorgzame Buurt wil men stimuleren dat zowel inwoners als professionele partners stappen zetten naar elkaar. Het betrekken van de inwoners staat centraal. Er werd vanuit stad Eeklo een project rond Zorgzame Buurten ingediend en goedgekeurd voor Sint-Jozef. Dit betreft 1 van de grootste sociale woonwijken binnen ons patrimonium. We werkten mee als partner aan dit project. In 2024 werden in de schoot van Zorgzame Buurten verschillende activiteiten georganiseerd binnen de wijk Sint-Jozef: nieuwjaarsdrink, Galgenbosfeest en maandelijkse buurtsoepés. Iedere activiteit kende een mooie opkomst: van gemiddeld 30-40 bezoekers op de maandelijkse buurtsoepés, meer dan 100 aanwezigen op de nieuwjaarsdrink tot 500 aanwezigen op het Galgenbosfeest. Vanuit de reguliere woonbegeleiding werden huurders actief toegeleid naar deze activiteiten. Sommigen vinden intussen zelfstandig goed hun weg naar de activiteiten of helpen zelfs mee activiteiten organiseren.

Straatambassadeurs (Eeklo)

De buurt Sint-Jozef fungeert als pilootproject voor het LEADER-project Meetjeslandse Straatambassadeurs, samen met Plattelandscentrum Meetjesland, Landelijke Gilden vzw en stad Eeklo. Dit project werd uitgerold in de wijk Sint-Jozef omdat het andere project 'Zorgzame Buurten' reeds heel wat nuttige formele en informele netwerken heeft gecreëerd. Inwoners van Sint-Jozef kunnen de straatambassadeurs aanspreken wanneer ze praktische vragen of hulp nodig hebben of als ze gewoon nood hebben aan een babbel. De straatambassadeurs bieden een luisterend oor en voelen wat er leeft in de buurt en wat inwoners nodig hebben. Meer dan de helft van de straatambassadeurs zijn huurders van Woonmaatschappij Meetjesland. Zij zetten zich vrijwillig in voor het welzijn van hun buurtbewoners en andere sociale huurders. Bij vragen voor specifieke diensten verwijst de straatambassadeur waar mogelijk door. Er is hier een mooie samenwerking tussen de straatambassadeurs en Woonmaatschappij Meetjesland. Door dit directe contact kan er snel ingespeeld worden op eventuele problemen of bezorgdheden. Bovendien kon Woonmaatschappij Meetjesland ook al beroep

doen op de straatambassadeurs voor bijvoorbeeld het bezoeken van eenzame huurders en het ondersteunen van huurders bij het zetten van de stap naar formele hulp (vb. bezoek OCMW).

We hopen deze (samen)werking verder uit te werken. Dit project breidde alvast uit waardoor nu ook in het Zonnepark straatambassadeurs actief zijn waar onze huurders beroep kunnen op doen.

Buur(t)seizoenen in wijk Crielkens (Eeklo)



Na de opfrissing van het buurthuis 't Roze Blommeke, zat Woonmee niet stil. Samen met de bewonersraad die werd opgericht voor de werking van het buurthuis, werd eind 2023 een subsidie aangevraagd bij het Lokaal Sociaal Beleid Eeklo voor het project Buur(t)seizoenen. Begin 2024 ontvingen we het goede nieuws dat de aanvraag was goedgekeurd en er 7.000 euro subsidie kon worden toegekend.

Via het project wilden we de sociale contacten tussen de buurtbewoners versterken, buurtbewoners met elkaar verbinden en samen een warme, hechte buurt creëren. Hiervoor organiseerden we activiteiten doorheen de seizoenen, met als hoogtepunt het maken van een buurtkunstwerk. Dit kunstwerk moest niet alleen het buurthuis opfleuren, maar ook de samenhang vergroten. Buurtbewoners konden hun talenten ontdekken, hun interesses aanwakkeren en actief meewerken aan dit gezamenlijke project. Het eindresultaat is een kunstwerk dat niet alleen voor, maar vooral door de buurtbewoners is gemaakt.

Om het project in de kijker te zetten, startten we met een opfleuractie, waarbij viooltjes werden uitgedeeld in de wijk. De reacties daarop waren heel positief: de buurtbewoners vertelden dat het initiatief mensen uitnodigde voor een praatje. In het najaar herhaalden we dit succes met het uitdelen van chrysanten en halloweenversieringen en tijdens de kerstperiode werden herbruikbare raamstickers uitgedeeld bij de bewoners. Ook het buurthuis werd versierd.

Onze paasactiviteit richtte zich vooral op kinderen. Zij werden op een vrijdagnamiddag tijdens de paasvakantie uitgenodigd om paasmandjes te versieren en paaseieren te zoeken. Ondertussen konden buurtbewoners genieten van een drankje en een gesprek. Zo wilden we op een laagdrempelige manier het buurthuis openstellen voor iedereen in de wijk.

Het weekend van 1 en 2 juni stond in teken van de dag van de burens. Er werd een 'dag van de burens pakket' aangevraagd bij Stad Eeklo. Dit was een mooie basis om mee aan de slag te gaan. Zowel op zaterdag als op zondag was het buurthuis open in de namiddag en konden burens langskomen voor een praatje.

In juli stonden de lessen fotografie op de kalender en begin augustus ging de garageverkoop door. De ingeschreven buurtbewoners ontvingen promo-materiaal en hun standje werd opgenomen op een plannetje dat werd uitgedeeld aan de ingangen van de wijk. De reacties nadien waren uitermate positief. De dag werd afgesloten met de mogelijkheid om frietjes te eten in/aan het buurthuis. Dit was een betalende activiteit.



Tijdens het najaar stonden er spelletjesnamiddagen en een creanamiddag theelichtjes knutselen op de agenda. De theelichtjes werden daarna verkocht tijdens de warmste markt in het LDC Zonneheem ten voordele van De Warmste Week.

Vanaf halverwege november stonden de activiteiten volledig in het licht van de uitwerking van het kunstwerk. Samen met buurtbewoners selecteerden we de foto's voor het kunstwerk in het buurthuis, via een oproep aan de huurders werden fotokaders ingezameld en was er een activiteit om de kaders in hetzelfde kleur te schilderen om een mooi geheel te vormen.

Begin februari 2025 wordt het buurtkunstwerk feestelijk onthuld.

Partners

Ook partners organiseerden het voorbije jaar activiteiten in het buurthuis, namelijk:

- Een maandelijkse buurtsoepé door de senioren- en buurtzorgconsulente.
- Tweewekelijks digispreekuur door 'Allemaal digitaal' waarbij bezoekers met digitale vragen terecht konden.
- Digispreekuur en digicafé door wijkcentrum De Kring. Tijdens het spreekuur konden mensen langskomen met hun digitale vragen en tijdens de digicafés werd er rond bepaalde digitale thema's les gegeven.
- Wekelijks Cornhole door Wijkcentrum De Kring: een spel dat vanwege succes steeds werd verlengd.

- Rap op stap en vrijetijdsbabbel van Wijkcentrum De Kring was soms aanwezig op door hen georganiseerde activiteiten.
- Woonmee werkte ook samen met de school 'De Kleine Helden'. Zo namen we onder andere deel aan de 'halloweentocht' van de school. Ons buurthuis was één van de stops tijdens de wandeling.

Tijdens het voorbije jaar ontstond een versterkt partnerschap tussen de buurtbewoners, partners (Wijkcentrum De Kring, Zonneheem, senioren- en buurtzorgconsulent, jeugddienst, school de Kleine Helden,...) en Woonmaatschappij Meetjesland. De bewoners van de wijk gaven het project vorm.

Via deze samenwerkingen werkten we aan een warme buurt voor alle burens en zullen we ook blijven inzetten op sociale cohesie, buurtverbondenheid en participatie. Zo staan er ook de komende maanden digipunten op de kalender in 't Roze Blommeke, blijft de cornhole doorgaan, komt de senioren- en buurtzorgconsulente langs voor de Buurtsoepé en gaat er een buurtloket van Woonmee door.

Op initiatief van de senioren- en buurtzorgconsulente en in samenwerking met de gemeenschapswacht, wijkagent en Woonmee, vond er tijdens het najaar een bevraging plaats in de wijk Crielkens. We belden aan bij alle huizen om te polsen of het buurthuis en de werking gekend is en hoe de buurtbewoners hun buurt ervaren.

2025

We kunnen alvast meegeven dat ook in 2025 lopende projecten verder worden gezet en dat er nieuwe projecten in de pijplijn zitten. We pikken de draad weer op en stippelen een nieuwe route uit voor onze PartiBUS. Ook volgende zaken staan op de planning:

SUBSIDIEAANVRAAG ARRANGEER-BIBLIOTHEEK MET EEN KNIPOOG NAAR JE HUIS EN TUIN (EEKLO)

Sommige huurders van Woonmee hebben het moeilijk om hun tuin en woning te onderhouden. Met de arrangeerbibliotheek willen we enerzijds een

uitleendienst zijn voor poets- en klusmateriaal maar anderzijds ook een "kennis"bibliotheek waarin de huurders begeleid worden om een gezellige thuis te creëren. De subsidie werd in 2024 goedgekeurd en zal volgend jaar verder worden uitgewerkt.

SUBSIDIEAANVRAAG PETANQUEBAAN IN DE RUSTHUISLAAN (ZELZATE)

Op vraag van enkele sociale huurders in deze wijk werd een subsidie aangevraagd voor de aanleg van een petanquebaan en het plaatsen van 2 zitbanken op de groene zone voor het appartementsgebouw in de Rusthuislaan. Bedoeling is om er een ontmoetingsplaats te creëren voor buurtbewoners om op die manier de sociale cohesie te verhogen en vereenzaming tegen te gaan. In 2025 worden de uitvoermogelijkheden verder onderzocht.





Buurthuis 't Roze Blommeke

Onze (kandidaat-) kopers

GEMIDDELDE LEEFTIJD

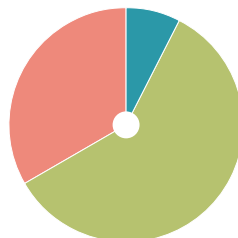


Alleenstaand: **28**



Samenwonend of gehuwd: **23**

Schrappingen



- Privé woning gekocht: **3**
- Toewijzing: **23**
- Op vraag van kandidaat-koper: **13**

Inschrijvingen

In 2024 werden er 75 nieuwe inschrijvingen geregistreerd in 9 gemeenten en zijn er 39 inschrijvingen geschrapt.

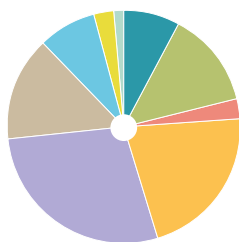
De 75 inschrijvingen gebeuren door in totaal 51 kandidaten. Een kandidaat kan zich immers inschrijven in meerdere registers. De schrappingen uit de registers gebeurden om verschillende redenen.

Verkoop sociale koopwoningen

Verkoopaktes verleden in 2024

- Tieltsesteenweg, Eeklo: **1** appartement.
- 't Akkerken, Lievegem: **9** woningen.

AANTAL INSCHRIJVINGEN PER GEMEENTE



- Lievegem: **6**
- Maldegem: **10**
- Kaprijke: **2**
- Evergem: **16**
- Eeklo: **21**
- Zelzate: **11**
- Assenede: **6**
- Sint-Laureins: **2**
- Moerbeke: **1**

Aankoop sociale koopwoningen

WEDERINKOOP

2 sociale koopwoningen werden in 2024 weder ingekocht: Geetdam 22, Lievegem (Zomergem) & Hoveniershof 18, Moerbeke-Waas.



Zuidstraat, Kaprijke

Klachten

Totaal aantal klachten: **31** waarvan **24** ontvankelijk.

(Deels) Gegronde klachten: **17**

(Deels) Opgeloste klachten: **17**

Concrete realisaties en voorstellen

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

- **Domiciliefraude:** De nauwere samenwerking maar ook het preventief actief zijn op vlak van domiciliefraude werpt zijn vruchten af. In Eeklo en Maldegem wordt goed samengewerkt met de (wijk)politie. Zo zijn de wijkagenten in Eeklo goed op de hoogte wat mag/niet mag rond bijwoning. Als ze personen inschrijven op een adres in een sociale woning of tijdens hun huisbezoeken dat ze bewoners ook aanzetten om de woonmaatschappij te contacteren inzake bijwoning. Soms gaan de woonbegeleiders hier rond ook samen met de wijkagent op huisbezoek zodat ze samen de bewoners kunnen informeren. Deze actieve communicatie blijft zeker nodig.

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

- **Domiciliefraude:** We blijven verder inzetten op het (proactief) bestrijden van domiciliefraude. We zullen bekijken de preventieve acties verder zetten om op een avond in een bepaalde wijk overal te gaan aanbellen, samen met de politie, om te zien wie in de woning verblijft. Zo'n preventieve actie toont aan dat we dit vanuit Woonmee serieus nemen/opvolgen. Er zal ook actiever gecommuniceerd worden rond domiciliefraude in onze nieuwsbrief, facebookpagina... We hopen dat dergelijke acties ontradend werken.

- **Sociale cohesie:** Om de sociale cohesie te bevorderen wordt er verder ingezet om samenwerkingen te zoeken in gemeenten. Zo zijn er de buurtsoepés, buurthuizen, parkingacties, wijkbabbels, ... We brengen de bewoners samen wat goed is voor de verbondenheid wat zorgt voor meer verdraagzaamheid en hopelijk minder burenruzies. Bovendien zorgt onze aanwezigheid in de wijken er ook voor dat we aanspreekbaar zijn, voeling houden met wat er leeft in de wijk waardoor we ook kort op de bal kunnen spelen bij eventuele leefbaarheidsproblemen.
- **Eigendomsfraude:** Het actief inzetten op eigendomsfraude blijft een verwachting van de Vlaamse Overheid. Door actiever te communiceren rond eigendomsfraude in onze nieuwsbrief, facebookpagina... willen we hieraan meer bekendheid geven. Alle meldingen omtrent eigendomsfraude worden consequent onderzocht door eigen personeel of voor het buitenland door een gespecialiseerd bureau.
- **Onderhoud gemeenschappelijke delen:** We willen blijven inzetten op een goed onderhoud en vinden het belangrijk dat bij het poetsen ons ook problemen worden gesignaleerd in de gemeenschappelijke delen.



Wijk Crielkens, Eeklo

Het hart van onze woonmaatschappij

Werknemers

Gesprekken blijven centraal staan

Waar er in 2023 oriënterende gesprekken werden gevoerd met de medewerkers om de functie-verdeling te kunnen maken, werden er in 2024 groeigesprekken gehouden met de medewerkers. Een jaar later dus gingen we het gesprek opnieuw aan met de medewerkers. Er werd gevraagd naar hun mening over de organisatiestructuur, jobinhoud, interne communicatie en samenwerking, omgeving en algemeen welbevinden in de organisatie. Tijdens een groepsgesprek werden de resultaten van deze gespreksronde teruggekoppeld en eventueel werkpunten per afdeling geformuleerd.

Het eerste werkjaar

In 2023 werd de onboarding van nieuwe medewerkers bijgestuurd. Er kwam een onthaalbrochure en na de eerste maand werd een gesprek ingepland. In 2024 werd het traject van de nieuwe medewerkers verder uitgebreid met een gesprek na 6 maand en na 1 jaar. We merken in de loop van het jaar wel dat we hier nog iets meer structuur in moeten brengen. We willen dit in 2025 op punt kunnen zetten.

Preventie en veiligheid

In 2024 werd ingezet op het inventariseren van alle documenten en procedures in kader van veiligheid en preventie van Wonen, SVK en MBV. Deze kunnen als infobron dienen of als basis om op verder te werken. Voor de medewerkers van de herstellingsdienst werd een opleiding BA4 georganiseerd. Alle medewerkers behaalden hiervan hun attest. 3 medewerkers zijn gestart met de opleiding interne preventie-adviseur die verder loopt in 2025.

Verzuimbeleid

In functie van het uitwerken van een verzuimbeleid werd in 2024 gestart met het bijhouden en opvolgen van het verzuimpercentage binnen de organisatie en op individueel vlak. We gaan hier in 2025 verder mee aan de slag.

Cafetariaplan

Voor het eerst konden medewerkers van het eenheidsstatuut gebruik maken van het cafetariaplan. Het beoogde doel van de organisatie was een betere work-life balance voor de medewerkers en meer gepresteerde uren in de organisatie. In het cafetariaplan kunnen extralegale vakantiedagen en anciënniteitsvakantiedagen ingeruild worden voor een ander voordeel zoals bijvoorbeeld het leasen van een fiets of de aankoop van een GSM / Laptop,... Wie niet meer dan 3 dagen van deze verlofdagen opnam kon ook zijn eindejaarspremie inzetten in het cafetariaplan. Van de 53 medewerkers konden er 32 medewerkers instappen. 11 van hen deden dit ook. Verder in dit jaarverslag kan je meer info terugvinden over de gekozen voordelen.

Start traject elk talent aan boord

Het project ElkTalent aan Boord is een HR-begeleidingstraject waar de instroom en het behoud van talenten met een afstand tot de arbeidsmarkt centraal staan. Er wordt gekeken naar onze noden als onderneming op vlak van personeel en diversiteit en inclusie. Er wordt samen een actieplan opgesteld met verschillende experts die elk hun verantwoordelijkheid hebben om de noden van de onderneming in kaart te brengen. Zo realiseren we als team een duurzame impact en verankeren we diversiteit en inclusie in onze onderneming. We creëren een werkvloer die futureproof is!

Werknemers (op 31.12.24) En datum indiensttreding

Directie



Patricia De Meyer: 01/08/1999



Isabelle Verwilt: 01/04/2003



Luc Verschoote: 01/12/2012



Henk De Wispelaere: 06/01/2014



Kurt De Wispelaere: 05/10/1992



Steven De Witte: 26/09/2022



Christof Debruyne: 17/10/2022



Robby Dhondt: 07/04/2015



Igwen Dobbelaere: 19/08/2024



Jurgen Moens: 03/08/2010



Peter Morre: 01/07/2008



Chris Van De Voorde: 01/10/2019

Afdeling patrimonium



Xavier Ally: 01/10/2024



Dorien Bauwens: 16/01/2017



Lien De Schepper: 12/09/2022



Didier Jacobs: 07/11/2022



Jan Lannoo: 01/08/2024



Arnaud Marchal: 01/02/2016



Sharon Van Rie: 20/11/2023



Jinske Van Wynsberge: 01/10/2012

Afdeling patrimonium (vervolg)



Filip Van Vooren: 01/08/2007



Nick Willems: 27/03/2023



Tamara Schots: 10/11/2020



Linda Vonck: 12/06/2018

Afdeling ondersteuning



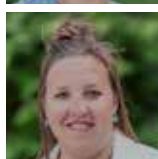
Nelly Aper: 01/03/2007



Natacha Beelaert: 31/07/2008



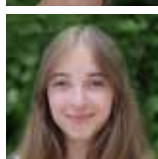
Vanessa De Letter: 02/05/2007



Joyce Lamon: 01/02/2023



Nadine Martens: 05/12/2022



Shauni Tytgat: 06/06/2023



Astrid Willems: 25/01/2021

Afdeling wonen en samenleven



Ilse Baert: 01/07/2004



Julie Collier: 03/01/2024



Delphine Dauwens: 11/01/2010



Angelique De Cock: 17/01/2017



Ruben De Geeter: 01/09/2011



Veerle De Sloover: 01/09/1996



Justine Fordyn: 01/02/2024



Ybe Gies: 01/07/2024



Kiani Pleune: 01/12/2012



Tineke Rollier: 01/04/2021

Afdeling wonen en samenleven (vervolg)



Heleen Thybaert: 03/06/2024



Ran Van De Veire: 02/09/2018



Lynne Wright: 16/11/2005

Uit dienst in 2024

Leen Vertriest: 20/04/2009 - 28/01/2024

Ann Van Den Bossche: 07/08/2000 - 05/04/2024

Luca Devos: 01/09/2021 - 31/05/2024

Carine De Wispelaere: 16/05/2016 - 28/06/2024

Nathan Ingels: 01/02/2024 - 20/09/2024

Johan Deliaert: 06/10/2010 - 12/10/2024

Hejran Rahimi: 03/06/2024 - 25/11/2024

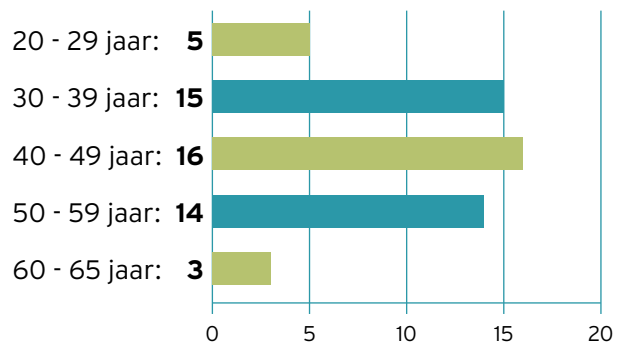
Ennio Buysse: 01/10/2018 - 29/11/2024

Xana Meirte: 17/10/2024 - 29/11/2024



Op 7 juni vierden we de start van Carine's pensioen. Na 12 jaar als maatschappelijk werker, waarvan 8 jaar bij het voormalige SVK en daarna bij Woonmee, heeft zij haar pensioen meer dan verdiend!

Leeftijd werknemers



Totaal: **53** werknemers

1 medewerker ging op **pensioen**

8 medewerkers gingen **uit dienst**

10 medewerkers werden **nieuw** aangeworven

Op 31/12/2024: **47** werknemers

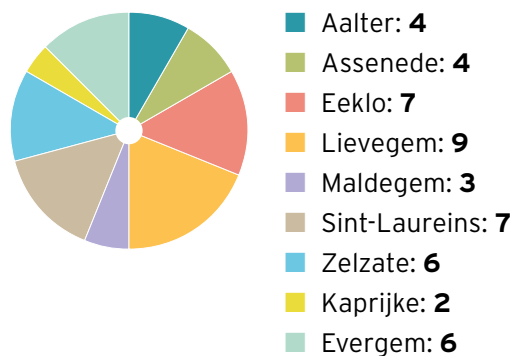
Geslacht werknemers

♀ Zij/haar: **58,5%** (31 vrouwen)

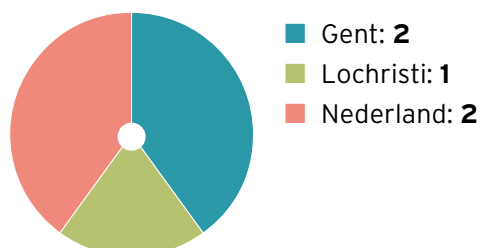
♂ Hij/hem: **41,5%** (22 mannen)

Woonplaats werknemers

BINNEN WERKINGSGBIED



BUITEN WERKINGSGBIED



Ancienniteit in de organisatie

0 - 5 jaar	23
5 - 10 jaar	10
10 - 15 jaar	8
15 - 20 jaar	6
20 - 25 jaar	3
25 - 30 jaar	1
30 - 35 jaar	2
35 - 40 jaar	0
40 - 45 jaar	0

Formele gesprekken

Groeigesprekken	30
Gesprekken 1 maand in dienst	8
Gesprekken 6 maand in dienst	3
Gesprekken 1 jaar in dienst	1
Gesprekken langdurige afwezigheid	2
TOTAAL	44

Cafetariaplan in cijfers

Aantal medewerkers dat gebruik maakte van het cafetariaplan	11
Aantal uur verlof ingewisseld in het cafetariaplan	375 uur

HOEVEEL WERD ER VAN WELK VOORDEEL GEBRUIK GEMAAKT?

Voordeel	Aantal personen
Fietslease	4
Smartphone	8
Tablet	3
Laptop	4
Desktop	1
Terugbetaling persoonlijk pensioensparen	6
Uitbetaling rest = geen verlof nemen en geen extra keuzes meer maken	1
Terugbetaling aansluiting familieleden hospitalisatieverzekering	2
Terugbetaling bureaumateriaal	2

Bestuursorgaan



Dagelijks bestuur en bestuursorgaan

Luc Vandevælde	Voorzitter	Stad Eeklo
Brent Meuleman (tot juli 2024)	Ondervoorzitter	Gemeente Zelzate

Bestuursorgaan

Dominique Buysse	Bestuurder	Gemeente Assenede
Leandra Decuyper	Bestuurder	Gemeente Maldegem
Elle De Kuyper	Bestuurder	Gemeente Zelzate
Steven De Vuyst	Bestuurder	Gemeente Zelzate
Antoon Devaere	Bestuurder	Gemeente Evergem
Patrick Hugaert	Bestuurder	Gemeente Kaprijke
Tom Lacres	Bestuurder	Gemeente Sint-Laureins
Hilde Lampaert	Bestuurder	Gemeente Eeklo
Joke Schauvliege	Bestuurder	Gemeente Evergem
Stefaan Standaert	Bestuurder	Gemeente Maldegem
Odette Van Hamme	Bestuurder	Gemeente Eeklo
Filip Van Laecke	Bestuurder	Provincie Oost-Vlaanderen
Josse Verdegem	Bestuurder	Gemeente Evergem

Directeurs

Patricia De Meyer	Directeur
Isabelle Verwilt	Directeur

Verslag algemene vergadering

Op 28 mei 2024 om 19.30 uur, op de zetel van de maatschappij te 9900 Eeklo, Gentsesteenweg 46, is bijeengekomen het bureau van de gewone algemene vergadering der aandeelhouders van Woonmaatschappij Meetjesland BV.

1) Samenstelling van het bureau en vaststelling van de vertegenwoordigde aandelen.

De zitting wordt geopend te 19.30 uur, onder het voorzitterschap van de heer Luc Vandevelde. De voorzitter duidt aan als secretaris mevrouw Isabelle Verwilt.

De vergadering kiest tot stemopnemers: Brent Meuleman en Antoon Devaere.

De naam van de aanwezige of vertegenwoordigde leden en het aantal aan ieder van hen toebehorende aandelen, alsook het aantal stemmen dat met dit aantal overeenstemt, worden vermeld op een aanwezigheidslijst. Deze aanwezigheidslijst, ondertekend door de leden of hun vertegenwoordigers zal gehecht blijven aan onderhavig proces-verbaal.

Na telling van het aantal aandelen van de aanwezige leden komt men tot de som van 29.514 aandelen ingediend via een stemformulier, volmacht met steminstructies en aanwezig van de 35.070 uitgegeven aandelen.

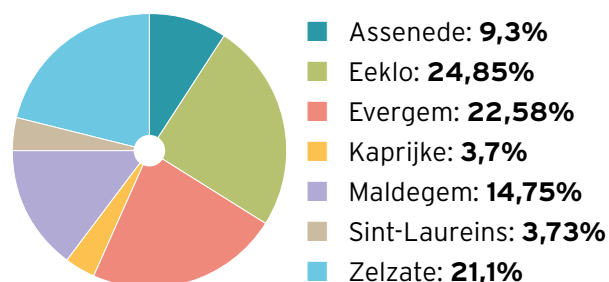
UITEENZETTING DOOR DE VOORZITTER

De voorzitter verklaart dat:

- alle aandeelhouders uitgenodigd werden per brief, houdende vermelding van de agenda, en toegestuurd aan alle leden op 13 mei 2024.
- Als het totale aantal stemmen verbonden aan de aandelen van de gemeenten en OCMW's die in het werkingsgebied van de woonmaatschappij liggen, 50% of minder dan het totale aantal stemmen verbonden aan de aandelen van de woonmaatschappij bedraagt, wordt het totale aantal stemmen verbonden aan de aandelen van

die gemeenten en OCMW's vermeerderd tot 50% + 1 van het totale aantal stemmen verbonden aan alle aandelen van de woonmaatschappij.

- De stemverhouding tussen de gemeenten en OCMW's die liggen in het werkingsgebied van de woonmaatschappij, is onderling vastgesteld bij of krachtens besluit van de Vlaamse Regering.



Afspraken die tot doel of gevolg hebben dat van deze bepaling wordt afgeweken, zijn nietig.

- Andere aandeelhouders dan het Vlaamse Gewest en de provincies, gemeenten en OCMW's die in het werkingsgebied van de woonmaatschappij liggen, nemen niet deel aan de stemming in de algemene vergadering van de vennootschap met meer dan een tiende van het aantal aanwezige of vertegenwoordigde stemmen.
- Andere aandeelhouders dan gemeenten en OCMW's die in het werkingsgebied van de woonmaatschappij liggen, mogen gezamenlijk alleen aan de stemming in de algemene vergadering deelnemen met maximaal de stemmen die noodzakelijk zijn voor de vereiste meerderheid min één. Bij de stemming wordt rekening gehouden met gedeelten van stemmen, tot twee cijfers na de komma. Gedeelten van stemmen behouden hun fractiewaarde en geven geen aanleiding tot een afronding tot een volle stem.

Na de echtheid van de uiteengezette feiten te hebben erkend, gaat de vergadering over tot de agenda en neemt, na beraadslaging, de volgende beslissingen:

2) Akte name verslag gewone algemene vergadering van 25 mei 2023.

De algemene vergadering neemt akte van het verslag van de gewone statutaire vergadering dd. 25 mei 2023.

3) Kennisname en bespreking van het verslag van de raad van bestuur over de verrichtingen van het boekjaar 2023 en het bijzonder verslag m.b.t. het toezicht op haar sociaal oogmerk en de klachtenrapportering.

De vergadering hoort het jaarverslag van de raad van bestuur m.b.t. de verrichtingen tijdens het boekjaar 2023 en de daarbij gegeven toelichting door de algemene directeur van de vennootschap.

De algemene vergadering neemt kennis van het jaarverslag 2023.

4) Kennisname, bespreking en goedkeuring van de balansrekening, de resultatenrekening en de sociale balans op 31.12.2023. Goedkeuring van de bestemming van het resultaat.

De jaarrekening, bestaande uit de balans, de resultatenrekening en sociale balans op 31.12.2023 wordt eenparig goedgekeurd. De te bestemmen winst van € 4.867.026,03 wordt toegevoegd aan de reserves.

5) Kennisname en bespreking van het verslag van de commissaris "A&C, Bedrijfsrevisor BV".

De commissaris, A&C, Bedrijfsrevisor BV, vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger Dhr. Bert De Clercq, geeft lezing van zijn verslag. Er wordt kennis genomen van dit verslag over het nazicht van de jaarrekening van het boekjaar 2023.

6) Kwijting aan de bestuurders voor de periode van 01.01.2023 t.e.m 31.12.2023.

De algemene vergadering verleent met eenparigheid van stemmen kwijting aan de bestuurders voor de periode van 01.01.2023 t.e.m 31.12.2023.

7) Kwijting aan de commissaris voor de periode van 01.01.2023 t.e.m 31.12.2023.

De algemene vergadering verleent met eenparigheid van stemmen kwijting aan de commissaris voor de periode van 01.01.2023 t.e.m 31.12.2023.

8) Vaststelling bedrag vergoeding van de bestuurders.

De buitengewone algemene vergadering van 31 mei 2023 besliste een presentiegeld ten bedrage van tweehonderd euro (€ 200,-) per zitting toe te kennen aan de leden en een dubbel presentiegeld ten bedrage van vierhonderd euro (€ 400,-) per zitting toe te kennen aan de voorzitter.

De algemene vergadering beslist:

- deze beslissing te bevestigen;
- dit telkens op 1 januari aan de spilindex aan te passen.

9) Sociale balans als onderdeel van de jaarrekening bij de NBB.

De algemene vergadering gaat akkoord dat de sociale balans opgenomen wordt als onderdeel van de neergelegde jaarrekening bij de Nationale Bank.

10) Varia

Geen variapunten.

De voorzitter stelt vast dat de agenda volledig is afgewerkt en sluit de vergadering.

Opgemaakt in twee originelen, op 28 mei 2024 te Eeklo.

Aandeelhouders

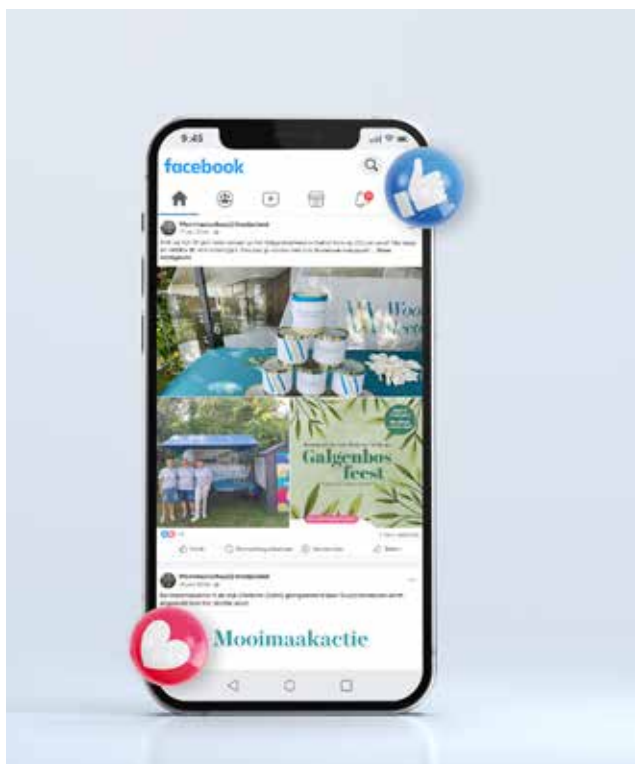
Nummer	Naam aandeelhouder	Aantal aandelen
1	Vlaams Gewest	3.876
2	Provincie Oost-Vlaanderen	4.402
3	Stad Eeklo	1.000
57	Gemeente Aalter	200
58	Gemeente Maldegem	4.471
59	Gemeente Assenede	4.684
61	Gemeente Kaprijke	180
71	Gemeente Evergem	547
74	OCMW Evergem	63
92	Gemeente Sint-Laureins	5
93	Gemeente Lievegem	920
94	OCMW Lievegem	328
114	Gemeente Zelzate	3.155
115	OCMW - Zelzate	1.116
116	Gemeente Moerbeke-Waas	3.279
117	OCMW - Moerbeke-Waas	992
	Particulieren	5.852
Totaal		35.070

Woonmee in de kijker

In 2024 werkten we hard aan de **nieuwe website www.woonmee.be**. Deze werd operationeel in juni. Zo houden we de bezoekers op de hoogte met blogberichten of kunnen huurders snel hun woonbegeleider vinden per gemeente. Een kijkje nemen in ons patrimonium kan ook, elke huur- en koopwoning, renovatie en nieuw project kan je bekijken via <https://www.woonmee.be/onze-woningen-en-projecten>.



Op **Facebook** zijn we ook actief! In totaal werden er 103 posts gepubliceerd in 2024 met een gemiddelde van 8.5 posts per maand. In oktober waren we heel actief, met zo'n 13 berichten. Dit was een populair bericht op Facebook:



De **interne nieuwsbrief Mee met Woonmee**, die we in 2023 voor de eerste keer verzonden, bleef een constante factor van interne informatie in 2024. Zo verstuurden we deze elke eerste maandag van de nieuwe maand. De brief wordt via Mailchimp verstuurd naar de e-mailadressen van de collega's. Naast de standaard onderwerpen, brengen we soms ook tips & tricks aan.

De **huurdersnieuwsbrief WOON MEER** werd in 2024 verstuurd in september en december. Ons doel voor 2025 is om deze 3 à 4 keer te versturen naar de huurders. In 2024 verstuurden we deze enkel mee met grote mailingen zoals actualisatie en nieuwe huurprijsberekeningen.



De **pers** heeft Woonmee ook enkele keren uitgelicht, zo hadden we verschillende artikels over:

- Het leggen van zonnepanelen in Eeklo
- De eerstesteenlegging van Debbautshoek I in Zelzate
- De opstart van het project in de Brugsesteenweg in Eeklo
- De aankoop van het Zonneheem in Eeklo





Bijkantoor Woonmee in Zelzate



Pieter Van Deputtestraat, Eeklo

 **Woonmaatschappij
Meetjesland**

Sociaal wonen in het Meetjesland

Gentsesteenweg 46, 9900 Eeklo / Marcel Mollelaan 17, 9060 Zelzate / +32 9 432 20 00 / www.woonmee.be