

JAAR- EN ACTIVITEITENVERSLAG DIENSTJAAR 2022

TIELTSE BOUWMAATSCHAPPIJ

Inhoudsopgave

Situering.....	0
Bestuursorganen	1
1. Raad van bestuur.....	2
2. Toezichthouder	2
3. Dagelijkse werking.....	2
Kennisname verslag raad van bestuur over de verrichtingen van het dienstjaar 2022	3
Projecten en patrimonium.....	4
1. Patrimonium.....	5
• Verkoop huurwoningen.....	5
• Toewijzing koopwoningen.....	5
• Herstellingen aan eigen patrimonium.....	6
2. Grondvoorraad	7
• Wingensesteenweg	7
• Hoogmolenweg	7
• Egemsesteenweg.....	7
• Ieperstraat	8
• Bedevaartstraat - verwerving.....	8
• Baudeloostraat	8
3. Projecten in uitvoering.....	9
• Keidamstraat - renovatie.....	9
• Vernieuwing van de CLV installatie in 2 appartementsgebouwen – renovatie	9
4. Projecten in ontwerpfase	10
• Klijtenstraat – Vervangingsbouw	10
• Wingensesteenweg – Fase I	11
• Egemsesteenweg – nieuwbouw.....	12
• Hoogmolenweg – nieuwbouw	13
5. Raamcontracten	14
• Raamcontract sanitair	14
• Raamcontract groenonderhoud.....	14
Sociale Woonprojecten.....	15
1. Preventieve woonbegeleiding bij sociale huurders – Preventie van thuisloosheid.....	15
2. Proefwonen	15
• Doelstellingen project Proef-wonen	15
• Werkingsgebied – partners project Proef-wonen.....	16

• Project Proef-Wonen concreet.....	16
3. Woonzorgbegeleiding en bewonersbetrokkenheid.....	17
• Woonzorgbegeleiding	17
• Bewonersbetrokkenheid	17
Aster	18
Actualisatie	19
Subsidies.....	19
Klachtenbehandeling	20
• 1. Cijfergegevens	20
• 2. Klachtenbeeld 2022.....	20
• 3. Concrete realisaties en voorstellen	20
Huur.....	22
• Huurontvangsten.....	22
• Evolutie huurachterstallen overeenkomstig Sociopack	22
• Huurprijsberekening.....	23
Woonmaatschappij.....	24
• Traject.....	24
• Doelstellingen.....	25
Boekhouding.....	27
1. Jaarrekening	27
• Resultaat – winstverdeling	27
2. Financiële Planning.....	27
Kwijting	28
Aftreding en benoeming van de leden van de raad van bestuur	29
1. Benoeming lid van de raad van bestuur.....	29
Bijlage 1: Het jaarverslag van de raad van bestuur aan de Algemene Vergadering.....	30
Bijlage 2: Verslag omtrent het toezicht op het sociaal oogmerk	32
Bijlage 3: Jaarrekening 2022	33
Bijlage 4: Verslag Commissaris.....	35
Bijlage 5: Financiële planning en analyse VMSW	37

Situering

De Tieltse Bouwmaatschappij is een sociale huisvestingsmaatschappij met de rechtsvorm van een coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid en met maatschappelijke zetel te Tielt, Sint-Michielstraat 1A.

De vennootschap is ingeschreven in het rechtspersonenregister te Brugge onder het ondernemingsnummer BE 0405.220.963 en is erkend door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen onder het nummer 338.

De statuten werden bekend gemaakt op 30.08.1923 en verschenen in de bijlagen van het Belgisch Staatsblad van 15.09.1923 onder nr. 9720.

De statuten werden gewijzigd door de buitengewone Algemene Vergaderingen van 23.07.1953; 06.07.1983; 05.05.1986; 03.07.1986; 01.06.1989; 24.06.1991, 30.10.1993 en 06.02.2002 en 29.03.2012, wijzigingen gepubliceerd in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 15.08.1953 N 20416, 17.08.1983 N 2115-1, 03.07.1986 N 860703-346, 06.08.1986 N 800806-346, 23.06.1989 N 890623-266, 11.07.1991 N 910711-419, 25.11.1993 N 931125-304, 07.03.2002 N 20020307 – 181 en 24.05.2012 N12082998.

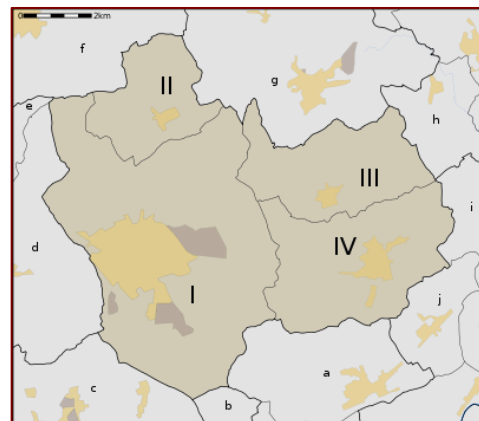
Voorzitter: Luc Vannieuwenhuyze



Directeur: Kris Verwaeren



De Tieltse Bouwmaatschappij is actief in de stad Tielt, provincie West – Vlaanderen.



I = Tielt; II = Schuiferskapelle, III = Kanegem; IV = Aarsele

Bestuursorganen

In onderstaande tabel vindt u een overzicht van de aandeelhouders en hun vertegenwoordigers van de Tieltse Bouwmaatschappij vanaf 15 april 2019:

Aandeelhouders	Aantal aandelen*	Aantal stemmen**
OCMW <i>(Vertegenwoordigd door mevr. Pascale Baert in de raad van bestuur en door mevr. Jasminka Poppe in de Algemene Vergadering)</i>	1273	1273
Stadsbestuur Tielt – <i>(vertegenwoordigd door mevr. Hedwig Verdoodt in de raad van bestuur en door dhr. Christophe Capoen in de Algemene Vergadering)</i>	1273	1273
Provincie West-Vlaanderen <i>(vertegenwoordigd door dhr. Simon Bekaert)</i>	1273	1273
Vlaams Gewest	713	713
Simon Bekaert	5	5
Martine Devliegere	5	5
Jaqueline Maene	32	32
Piet Rotsaert	1078	752**
Birger De Coninck	2	2
Herlinde Verleye	1070	752**
Luc Vannieuwenhuyze	800	752**
Vincent Byttebier	1	1
TOTAAL	7525	

*Nominale waarde van de aandelen: € 6,20

** Maximaal aantal stemmen bij aanwezigheid van alle aandeelhouders.

1. Raad van bestuur

Sinds 15 april 2019 is de raad van bestuur als volgt samengesteld:

Voorzitter:	Luc Vannieuwenhuyze
Ondervoorzitter:	Pascale Baert
Bestuurders:	Hedwig Verdoodt, Vincent Byttebier, Simon Bekaert
Directeur:	Kris Verwaeren

In 2022 is de raad van bestuur 13 keer samengekomen.

2. Toezichthouder

Het departement Wonen in Vlaanderen is belast met het toezicht op de sociale huisvestingsmaatschappijen.

3. Dagelijkse werking

In 2022 werd de dagelijkse werking van de Tieltse Bouwmaatschappij verzorgd door:

Kris Verwaeren	Directeur
Annelies Verlinden	Stafmedewerker sociale huur
Britt Vervelghe	Medewerker sociale huur en communicatie
Thalia de Schuymer*	Medewerker sociale huur en communicatie
Ward Timmerman	Projectadviseur
Rudolf Sander	Technisch medewerker
Carine Vanryckeghem:	Huisbewaarder residentie Donseghem (Aarsele)
Nelly Struyve	Stafmedewerker onthaal

*Thalia de Schuymer kwam voltijds in dienst op basis van een contract van bepaalde duur op 07/02/2022 ter versterking van de cel verhuur naar aanleiding van het zwangerschapsverlof van een collega en de langdurige afwezigheid van een andere collega.

Na een uitgebreide selectieprocedure via Ascento werd Thalia de Schuymer op 1 september 2022 aangeworven op basis van een contract onbepaalde duur.

Verloning directeur (sinds 1 oktober 2020):	Salarisschaal: A212
	Vakantiegeld en eindejaarstoelage: nvt
	Dienstwagen: ja
	Managementtoelage: neen
	Groepsverzekering: neen

Kennisname verslag raad van bestuur over de verrichtingen van het dienstjaar 2022

In overeenkomst met de wet en de statuten hebben wij de eer u verslag uit te brengen over de werking van de Tieltse Bouwmaatschappij tijdens haar 99^{ste} dienstjaar.

De Tieltse Bouwmaatschappij voorziet in huur- en koopwoningen en sociale kavels. Op 31 december 2022 had de Tieltse Bouwmaatschappij 535 huurwoningen in haar patrimonium.

In 2022 werden 23 woningen toegewezen. Op 31/12/2022 stonden 731 kandidaten op de wachtlijst voor een sociale huurwoning. 44 daarvan zijn kandidaten die op vandaag reeds huurder zijn bij de Tieltse Bouwmaatschappij.

Hierna volgt een beknopt activiteitenverslag van de Tieltse Bouwmaatschappij voor het jaar 2022. Volgende documenten vindt u terug in bijlage:

- de jaarrekening van het boekjaar 2022 van de Tieltse Bouwmaatschappij;
- het jaarverslag van de raad van bestuur aan de algemene vergadering van de Tieltse Bouwmaatschappij;
- Verslag omtrent het toezicht op het sociaal oogmerk
- het verslag van de commissaris aan de algemene vergadering van de Tieltse Bouwmaatschappij;
- Financiële planning en analyse VMSW

Projecten en patrimonium

Verder geven wij een overzicht van de projecten die in 2022 gepland stonden, in uitvoering waren of afgerond zijn, alsook eventuele wijzigingen aan het patrimonium van de Tieltse Bouwmaatschappij.

1. Patrimonium

Verkoop huurwoningen

In 2022 werden geen huurwoningen van het patrimonium verkocht.

Sinds 29 mei 2022 geldt een moratorium op de verkoop van verhuurbare sociale huurwoningen dat loopt tot 01 januari 2028. Dit betekent dat gedurende deze periode er geen (rechten op) verhuurbare sociale huurwoningen mogen overgedragen worden buiten de sociale huursector.

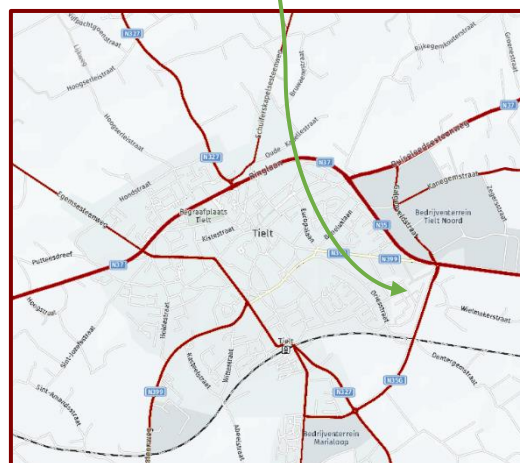
Toewijzing koopwoningen

In 2022 werden de aktes ondertekend voor 14 koopwoningen binnen project “De Meerlaantjeswijk”.

3 daarvan waren sociale koopwoningen uit de eerste fase. Deze werden verkocht met een korting van **20%** op de geschatte marktwaardes.

8 daarvan waren sociale koopwoningen uit de tweede fase. Deze werden verkocht met een korting van **10%** op de geschatte marktwaardes.

3 daarvan waren bescheiden koopwoningen uit de tweede fase. Deze worden verkocht aan de geschatte marktwaardes.



Herstellingen aan eigen patrimonium

Meldingen of vragen van huurders betreffende herstellingen bereiken de Tieltse Bouwmaatschappij via verschillende kanalen. Het grootste aandeel van de meldingen komt nog steeds telefonisch of per mail binnen.

Er kan verder vastgesteld worden dat de huurder zich vlot aanpast aan de actuele communicatievormen.

In toenemende mate gebeuren deze meldingen dan ook via (nieuwe) kanalen zoals email, Facebook Messenger en Whatsapp of via het contactformulier op de website. In de toekomst zal de Tieltse Bouwmaatschappij nog meer in te zetten op communicatie via digitale kanalen zoals whatsapp, zonder daarbij haar kenmerkende laagdrempeligheid uit het oog te verliezen.

Daarnaast beschikt de website van de Tieltse Bouwmaatschappij over een infomodule waarbij per categorie een overzicht van de meest courante meldingen wordt opgesomd. Hierbij vindt de bezoeker meer informatie over een mogelijke oorzaak of oplossing en wie er voor verantwoordelijk is. Ook deze aanpak leidt tot een vermindering van het aantal meldingen. Deze informatie vindt de huurder ook terug in het ZIEZO-boekje dat Wonen in Vlaanderen mee ontwikkelde.

Deze meldingen worden waar mogelijk in eerste instantie telefonisch behandeld. Wanneer een interventie nodig is, wordt een werkbbon opgemaakt voor een interne medewerker of externe firma.

Sinds de aanbesteding van het raamcontract voor het onderhoud van cv-ketels, in oktober 2020 gegund aan de firma SIX bvba uit Izegem (zie ook verder in dit verslag), kunnen de huurders bij problemen met de cv-ketel rechtstreeks contact opnemen met de onderhoudsfirma. Zo kan de tijd tussen melding en bijstand of interventie beperkt worden.

In 2022 ontving de Tieltse Bouwmaatschappij 257 meldingen waarvoor een werkbbon werd opgemaakt.

157 daarvan werden door de interne medewerker van de Tieltse Bouwmaatschappij behandeld. 100 interventies werden door een externe firma uitgevoerd.

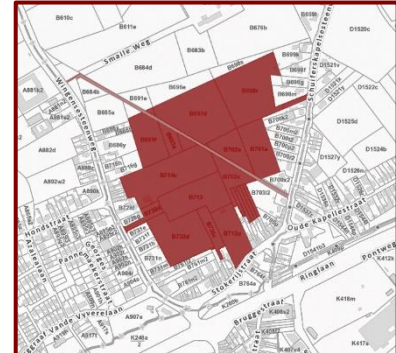
2. Grondvoorraad

Wingensesteenweg

De totale oppervlakte van deze site, op 31/12/2022 in eigendom van de Tieltse Bouwmaatschappij, bedraagt 10 ha 09 a 59 ca. Volgens het gewestplan heeft het grootste deel van dit gebied "Reservegebieden voor woonwijken" als bestemming. In 2021 bleef deze grondvoorraad ongewijzigd.

Doorheen deze site loopt de oude trambedding, met een oppervlakte van 25a 37ca, die momenteel nog eigendom is van de Stad Tielt. Deze grond dient nog verworven te worden.

De ontwikkeling van dit project wordt verder in dit verslag besproken.



Hoogmolenweg

De totale oppervlakte van deze site, op 31/12/2022 in eigendom van de Tieltse Bouwmaatschappij, bedraagt 77 a 86 ca. In 2020 bleef deze grondvoorraad ongewijzigd. De ontwikkeling van dit project wordt verder in dit verslag besproken.

Egemsesteenweg

De totale oppervlakte van deze site, op 31/12/2022 in eigendom van de Tieltse Bouwmaatschappij, bedraagt 79 a 97 ca. In 2022 bleef deze grondvoorraad ongewijzigd. De ontwikkeling van dit project wordt verder in dit verslag besproken.



Ieperstraat

Na de sloopwerken van de opstallen, is dit terrein braakliggend en afgebakend door middel van een panelenrij met een fotoreportage van de 1e Wereldoorlog. De oppervlakte van deze site is 30a 27ca en bleef ongewijzigd in 2022.



Bedevaartstraat - verwerving



In 2020 verwierf de Tieltse Bouwmaatschappij een perceel grond aan uitgeruste weg voor de oprichting van een meergezinswoning gelegen te Tiel Bedevaartstraat 105/107.

De bestaande opstallen werden gesloopt door en voor rekening van de partij die het achterliggende perceel aankocht.

Deze site van 1.925,69m² is verworven voor de prijs van 395.000,- EUR.

In het kader van het project rond innovatieve woonvormen van de provincie West Vlaanderen, is het de intentie voor deze grond een ruilvereenkomst aan te gaan met de WVI. Deze grond zou geruild worden tegen een perceel projectgrond in de Kasteelstraat te Tiel. Hiertoe werden de nodige principebeslissingen genomen en werd de Tieltse Bouwmaatschappij betrokken bij de voorselectie van architectenbureaus.

Baudelostraat

De Tieltse Bouwmaatschappij beschikt over een historische grondvoorraad in de Baudelostraat te Aarsele met een oppervlakte van 2,5 hectare aan reservegebieden voor woonwijken.

In 2015 en 2016 besliste de toenmalige directie en raad van bestuur in onderhandeling te treden met de eigenaars van de omliggende percelen. Uit deze onderhandelingen kwamen 2 verwervingen voort: 1 perceel van een 4.400m² in tweede lijn met een uitweg via de Vinkstraat en 1 ingesloten perceel van 3.000m². De ontwikkeling op de percelen met een oppervlakte van 2,5ha staat momenteel on hold.



3. Projecten in uitvoering

Keidamstraat - renovatie

Na het afwickelen van het faillissementsdossier van de firma Frans Verhelst werden de resterende werken aan de hand van een onderhandelingsprocedure zonder voorafgaande bekendmaking gegund aan de firma recon Bouw uit Adegem (Maldegem) voor een bedrag van 1.316.981,92- EUR.

Deze werken gingen op 1 maart 2022 van start, met een geplande uitvoeringstermijn tot 14 februari 2023.



Vernieuwing van de CLV installatie in 2 appartementsgebouwen – renovatie

Twee van de appartementsgebouwen (Schependomstraat en Stationsplein) beschikken over een CLV-installatie waarop de individuele CV-ketels destijds werden aangesloten. Deze ketels zijn echter nog geen condenserende ketels waardoor de nieuwe condensatieketels niet compatibel zijn met het rookgasafvoersysteem.

De bestaande ketels zijn op het einde van hun levensduur waardoor de herstelling niet langer opportuun is voor wat kosten/baten betreft of zelfs niet meer mogelijk zijn door ontbrekende wisselstukken.

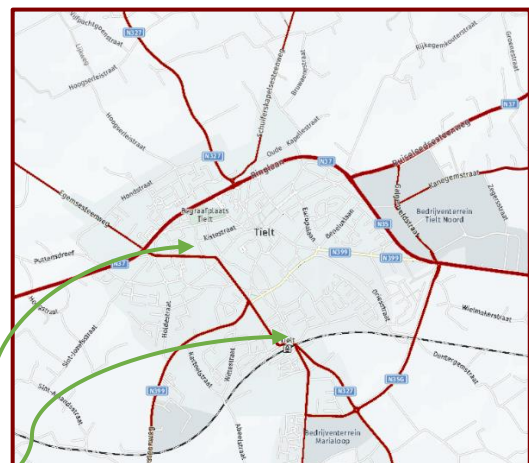
Een vernieuwing van de volledige installatie drong zich dus op.

Gezien de techniciteit van de materie, werd studiebureau De Klerck nv aangesteld. De voorbereiding van het dossier en de opvolging van de werken gebeurt in samenwerking met de diensten van de TBM.

Op 12 oktober 2022 werd het dossier aanbesteed volgens een vereenvoudigde onderhandelingsprocedure met voorafgaande bekendmaking.

In haar zitting van december 2022 werden de werken gegund aan de firma Viaene Tielit bv uit Tielit voor een bedrag van € 259.570,74-.

De start van de werken is voorzien voor maart 2023.



4. Projecten in ontwerpfase

Klijtenstraat – Vervangingsbouw

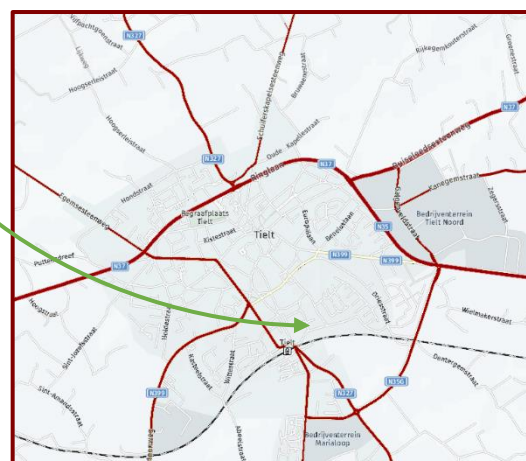
In 2017 verwief de Tieltse Bouwmaatschappij twee aangrenzende eigendommen gelegen in de Klijtenstraat 15/17 te Tielt voor de oprichting van een meergezinswoning.

In 2020 werd na een ontwerpwedstrijd architectenbureau Claeys Architecten uit Roeselare als winnaar geselecteerd. Zij ontwierpen een compacte en toch lichte meergezinswoning van 15 wooneenheden. De verdeling van het aantal type-appartement komt voort uit de analyse van de wachtlijst die een noodzaak aan 2 slaapkamertypes in het centrum van Tielt aantoont.



Na de noodzakelijke sloopwerken van de bestaande gebouwen en het afhandelen van de procedure voor het schrappen van de grond als risicogrond kon de omgevingsvergunning verkregen worden op 21 september 2022.

Op 22 november 2022 werd het aanbestedingsdossier gepubliceerd op basis van een openbare procedure. De gunning en start van de werken is voorzien voor het de tweede helft van 2023.



Wingensesteenweg – Fase I

In 2020 werden, waar mogelijk, de archeologische vooronderzoeken uitgevoerd voor deze site. Bij de ontwikkeling van elke deelfase kunnen deze onderzoeken gebruikt worden ter motivatie van de al dan niet opgelegde maatregelen binnen elk bouwdoossier.

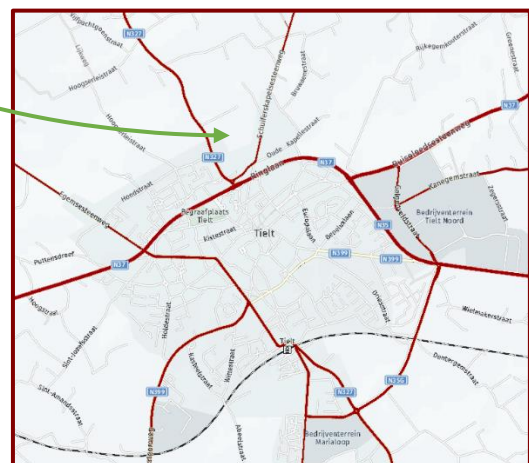
De focus wordt momenteel gelegd op de oostzijde van dit project, met zijn ontsluiting via de Schuiferskapelsesteenweg.

Hierbij dient onderzocht te worden welke zone van de omgeving reeds dient aangelegd te worden om fase 1 uit te rusten (nutsvoorzieningen, afwatering van hemelwater, riolering, etc.), zonder ook de volgende fases te hypothekeren.

Naast Plantec die instaat voor de ontwikkeling van de infrastructuur en omgeving, werden 2 architectenbureau's aangesteld voor het ontwerpen van de woningbouw:

GC-architecten uit Meulebeke en WE-S architecten uit Gentbrugge.

WE-S architecten staan in voor het ontwerpen van een meergezinswoning met 38 appartementen. GC architecten staat in voor het ontwerpen van 18 grondgebonden woningen en 20 stapelwoningen.



Egemsesteenweg – nieuwbouw

In 2018 verwierf de Tieltse Bouwmaatschappij een perceel gelegen langs de Egemsestraat met een oppervlakte van 79 a 97ca.

Cas Architecten ontwierp hiervoor een meergezinswoning met 21 wooneenheden. Net zoals bij het project De Klijtenstraat, ligt de focus hier op appartementen met 1 of 2 slaapkamers.

Het gebouw werd ontworpen als 2 volumes op een doorlopende sokkel.

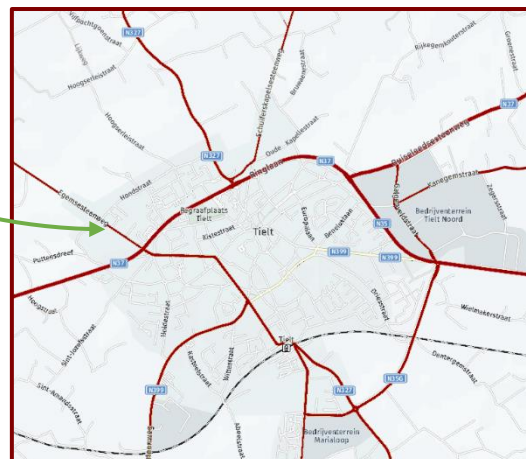
De groteerde dakvlakken, de open ruimte tussen de volumes en het teruggetrokken middenvolume zorgt voor een open uitstraling.

De doorlopende sokkel op het gelijkvloers en terugkerend materiaalgebruik zorgt dan weer voor de eenheid en rustige uitstraling.

Op 14 maart 2022 werd de aanvraag voor de omgevingsvergunning ingediend. Na het voorwaardelijk gunstig advies van Fluvius werd het dossier aangepast en werd een hoogspanningscabine voorzien in het project. Verder ontving het dossier gunstig advies van de Woonwinkel, brandweer, Proximus, Telenet, Fluvius en De Watergroep.

Op 09 augustus 2022 werd de stilzwijgende weigering (dd. 13 juli 2022) van het dossier geregistreerd.

Op 07 september 2022 ging de Tieltse Bouwmaatschappij met juridische bijstand in beroep.



Hoogmolenweg – nieuwbouw

In 2014 en 2015 verwierf de Tielse bouwmaatschappij een binnengebied begrensd door de Hoogmolenweg, Sterrestraat en de Deinsteenweg.

Hier ontwerpt aHa-architecten een project van 36 woningen verdeeld over beperkte volumes van 2 of 4 wooneenheden.

Op 18 mei 2022 werd de omgevingsaanvraag ingediend voor de bouw van de woningen. Na het ongunstig advies met betrekking tot de waterinfiltratie (cf. het infrastructuurdossier) werd het dossier ingetrokken.

Op 7 april 2022 werd door de VMSW de omgevingsaanvraag ingediend voor de aanleg van de infrastructuur. Na contact met de stadsdiensten werd het dossier ingetrokken op 14 september 2022.

Naar aanleiding van de geformuleerde adviezen werd het dossier aangepast. Zo werden ondermeer de infiltratievoorzieningen grondig uitgebreid door een getrappt infiltratiesysteem onder de straatkolken. De indiening van het aangepaste dossier is voorzien voor januari 2023.



5. Raamcontracten

Na de eerdere (her-)aanbesteedde raamcontracten voor het onderhoud van de lift-installaties en de opmaak van EPC-attesten, werden in 2022 volgende opdrachten uitgeschreven:

Raamcontract sanitair

Tot op heden werden voor vervanging van individuele verwarmingsketels telkens 3 offertes opgevraagd. Om de administratieve werklast te beperken en om betere voorwaarden te bekomen, werd via een onderhandelingsprocedure zonder voorafgaande bekendmaking volgende werken aanbesteed:

- Het vervangen van individuele CV-ketels
- Het vervangen van keukenboilers
- Het vervangen van (manuele) regenwaterpompen
- Het wegnemen van elektrische voorraadboilers (warm water) en de aansluiting op de bestaande CV-ketel

Deze werken werden gegund aan de firma Deconynck-Ampe uit Tielt.

Raamcontract groenonderhoud

Het lopende onderhoudscontract voor het groen van de gemeenschappelijke delen diende heraanbesteed.

De Tieltsse Bouwmaatschappij maakte van de gelegenheid gebruik om enkele terugkerende werken onder te brengen in dit raamcontract:

- Periodiek onderhoud:
 - o Maaien en onderhoud van braakliggende terreinen
 - o Onderhoud groen gemeenschappelijke delen bij appartementen
- Opdrachten op afroep:
 - o Inzaaien van (kale plekken) bij grasperken
 - o Bijkomend verwijderen van zwerfvuil (naast het periodiek onderhoud)
 - o Eenmalig onderhoud van de tuin van een (leegstaande) woning
 - o Snoeien/vellen van bomen
 - o Aanplanten/vervangen van beplanting
 - o Vernieuwen van klinkerverharding (opritten, paadjes, opmetsen van putten in opritten)

In haar zitting van december 2022 werd hiervoor het bestek en de procedure goedgekeurd. De werken worden aanbesteed volgens een onderhandelingsprocedure zonder voorafgaande bekendmaking. De gunning van de werken is voorzien in de zitting van de raad van bestuur van februari 2023.

Sociale Woonprojecten

In het afgelopen jaar werd ook aandacht geschonken aan de sociale aspecten van het wonen.

1. Preventieve woonbegeleiding bij sociale huurders – Preventie van thuisloosheid

Minister Vandeurzen gaf destijds aan het CAW de opdracht gegeven om een regiodekkend aanbod van preventieve woonbegeleiding uit te bouwen in het kader van de preventie van thuisloosheid. In die zin heeft de minister aan het CAW middelen toegekend om door middel van een samenwerkingsovereenkomst met de regionale sociale huisvestingsmaatschappijen en de sociale verhuurkantoren deze preventieve woonbegeleiding te organiseren.

Deze begeleiding is kosteloos voor de huurders.

De Tieltse Bouwmaatschappij is partner binnen dit project. In 2022 werden geen nieuwe dossiers binnen de preventieve woonbegeleiding aangemeld.

2. Proefwonen

Het experiment Proef-wonen is 1 van de 11 goedgekeurde experimenten in het kader van de ‘open oproep experimentenprogramma Wonen-Welzijn’ van oktober 2010, gelanceerd door toenmalig Vlaams minister van wonen Freya Van den Bossche en toenmalig Vlaams minister van Welzijn Jo Vandeurzen.

Doelstellingen project Proef-wonen

Via Proef-wonen wil men mensen met onvoldoende woonervaring én mensen die problemen hebben met het zelfstandig wonen en leven de kans bieden om binnen het kader van de sociale huisvesting via begeleiding op maat en met een voorwaarden gebonden karakter, de nodige (woon)vaardigheden aan te leren. Het is uitdrukkelijk de bedoeling om de intensiteit van de begeleiding te doen afnemen naarmate het leertraject vordert. Voor de doelgroep proef-wonen wordt uitgegaan van het principe : ‘denken over sectoren heen’, niet vanuit een specifiek label of ticket, ...

De hulp- en zorgvraag zijn het uitgangspunt en niet zozeer de doelgroep waartoe men behoort. Het antwoord op de vraag of men aan de vooropgestelde selectiecriteria beantwoordt, zal bepalend zijn om al dan niet met proef-wonen te kunnen starten.

De eerste doelgroep (onvoldoende woonervaring) kan via proef-wonen dus letterlijk ‘proeven van’ zelfstandig wonen. We beschouwen een leertraject ook als geslaagd als hierdoor een andere, meer gepaste woonvorm werd gevonden (oriëntatiefunctie).

Voor de tweede doelgroep gaat het vaak om een laatste, m.a.w. unieke kans om via sociale huisvesting in (onlosmakelijke) combinatie met intensieve en integrale begeleiding tot een stabiele woonsituatie te komen.

Werkingsgebied – partners project Proef-wonen

Werkingsgebied: regio Midden West-Vlaanderen: omvat 17 gemeenten met 3 stedelijke kernen (Roeselare, Izegem en Tielt) en 14 kleine(re) gemeenten, samen goed voor meer dan 243.671 inwoners (dd. 1/1/2017).

Breed partnerschap:

Huisvestingssector: de drie intergemeentelijke samenwerkingsverbanden lokaal woonbeleid (en dus ook de 17 gemeenten en OCMW's van Midden West-Vlaanderen), 5 (van de 6) sociale huisvestingsmaatschappijen werkzaam in deze regio (De Mandel, IZI, Tieltse Bouwmaatschappij, Helpt Elkander en Mijn Huis) en de sociale verhuurkantoren uit het werkingsgebied.

Welzijnssector: Regionale Welzijnsraad Roeselare – Tielt en diverse diensten uit sectoren: algemeen welzijnswerk, VAPH, geestelijke gezondheidszorg, jongerenwelzijn en de thuiszorgsector.

Provincie West-Vlaanderen, vnl. vanuit de gebiedsgerichte werking.

Project Proef-Wonen concreet

Selectie van de kandidaten gebeurt a.d.h.v. concreet uitgewerkte criteria (o.a. voldoen aan inschrijvingsvoorwaarden sociale huur, bereidheid begeleiding te aanvaarden, zeker leerpotentieel, zelfinzicht en gebrek aan alternatief).

Na doorlopen selectieprocedure: toekenning prioriteitscode Proef-wonen (= specifieke voorrangmaatregel binnen sociale huisvesting in kader van dit experiment).

Multidisciplinaire teams proef-wonen als motor: de teams hebben een vaste samenstelling van woon- en welzijnsactoren en staan in voor de selectie van kandidaten en het goedkeuren en evalueren van leertrajecten. Ze worden aangevuld door 'ad-hoc-leden' die een relevante inbreng omtrent een dossier kunnen doen .

Woonaanbod: 20 woningen ter beschikking gesteld door de participerende sociale huisvestingsmaatschappijen. De Tieltse Bouwmaatschappij stelt 2 woningen ter beschikking. De woningen liggen niet op voorhand vast. Er wordt immers gestreefd naar een zo goed mogelijke match tussen 'mens en baksteen'. Dit impliceert een mix van woontypes en een regionale spreiding.

Aangepaste contracten sociale huisvesting: binnen Proef-wonen gaat het om tijdelijke overeenkomsten (max. 2 jaar), gekoppeld aan een leertraject (om te werken aan woonvaardigheden). Proef-woners die hun leertraject positief beëindigen kunnen in de woning blijven wonen en worden dan 'reguliere sociale huurder'.

Leertrajecten: hiertoe wordt de welzijnsdienst ingezet die een aanbod op maat kan voorzien, rekening houdend met de specifieke problematiek van de kandidaat-huurder(s). Het leertraject maakt integraal en onlosmakelijk deel uit van de overeenkomst Proef-wonen.

Cijfers werkingsjaar 2022: Bij de opmaak van het jaarverslag waren nog geen globale cijfers beschikbaar voor 2022. De laatste globale gegevens die werden overgemaakt dateren van 2020. In het jaar 2020 werden over de 3 regio's 34 dossiers aangemeld via Proef-Wonen, 5 daarvan in de regio Tielt. Van de 5 dossiers in de regio Tielt waren er 3 via CAW en 2 via het VAPH.

Cijfers werkingsjaar 2022 – Tieltsse Bouwmaatschappij: De laatste actieve dossiers werden in 2019 beëindigd na een succesvol begeleidingstraject. De Tieltsse Bouwmaatschappij startte in 2022 één nieuw dossier op via Proef-wonen.

Evaluatie Proef-Wonen:

In 2022 zijn teams proef-wonen verder blijven samenkomen zijn. Sinds het einde van de coronapandemie gebeurde dit opnieuw met “fysieke” bijeenkomsten.

3. Woonzorgbegeleiding en bewonersbetrokkenheid

Woonzorgbegeleiding

Sinds 1 oktober 2020 werd een en ander geregeld in het “Tielts samenwerkingsakkoord Wonen-Welzijn”. Het sociaal woonbeleid kent verschillende kernspelers in de regio, bestaande uit enerzijds de sociale huisvestingsmaatschappijen: de Tieltsse Bouwmaatschappij, Helpt Elkander en het SVK regio Tielt en anderzijds de welzijnsdiensten: het OCMW, het CAW en De Woonwinkel. Deze instanties besloten de handen in elkaar te slaan om zo de woonzorgbegeleiding te optimaliseren.

Daarnaast werkt de cel Sociale Huur nauw samen met andere diensten in de regio zoals Welzijn Tielt, Mivalti, De Luifel,...

Twee belangrijke instanties waar er periodiek mee in overleg wordt getreden om grote huurachterstallen te vermijden en/of samenlevingsproblematieken tot het minimum te herleiden, zijn het OCMW van Tielt en de politie.

Met het OCMW wordt op maandelijkse basis overlegd. Voornamelijk de dossiers in verband met huurachterstallen en andere problematieken worden hier besproken. Ook informatie over dreigende moeilijkheden worden aangekaart om zo samen naar oplossingen te zoeken en concrete afspraken te maken. Op deze manier engageren alle partners zich om elkaars aanbod te kennen en maximaal samen te werken.

In 2022 kwam het politiekorps drie maal samen met de directeur en de cel sociale huur om de meest problematische situaties te bespreken en info uit te wisselen in een vroeg stadium. Er wordt ook steeds een concrete aanpak van de problematieken afgesproken.

Bewonersbetrokkenheid

In maart 2022 organiseerde de Tieltsse Bouwmaatschappij, in samenwerking met enkele vrijwilligers uit de wijk Zwartegevelstraat – Dierdonk, een soepnamiddag in Het Buurthuis.

Alle inwoners van de wijk werden uitgenodigd om op woensdagmiddag een tas soep te komen drinken in het buurthuis samen met de personeelsleden van de Tieltsse Bouwmaatschappij. Nadien was er de mogelijkheid om in dialoog te gaan over problemen, bezorgdheden in de wijk of om andere informatie uit te wisselen. De aangekaarte problemen werden vervolgens binnen het team besproken om deze zo efficiënt en vlot mogelijk op te lossen. Naar aanleiding van dit initiatief en de gesignaleerde themat's werden niet alleen enkele individuele problematieken bespreekbaar gemaakt en/of aangepakt en opgelost, maar werd bijvoorbeeld ook initiatief genomen om de vogelnesten in diverse schoorstenen professioneel te verwijderen.

De Vlaamse Sociale Huisvestingsmaatschappijen hebben (samen), op de daken van 63.659 gebouwen binnen hun bestaande patrimonium het potentieel om jaarlijks meer dan 455 MW zonne-energie op te wekken. Dit heeft een geraamd investeringsvolume van 460 miljoen euro. Met dit potentieel kunnen de SHM's jaarlijks de uitstoot van CO2 met 78.000 ton verminderen. Dit is vergelijkbaar met de CO2 opslagcapaciteit van 4 miljoen bomen.

De toepassing van hernieuwbare energie onder de vorm van PV-panelen is op lange termijn belangrijke tool in de strijd voor een duurzaam energiebeleid. Binnen de (sociale) verhuurmarkt blijft de oefening echter om de toepassing van deze installaties ook voor de verhuurder (zijnde de bouwmaatschappij) rendabel en financieel leefbaar te houden. De Vlaamse Wooncode, in haar huidige vorm, voorziet de dat Aster cv op basis van de wetgeving overheidsopdrachten, afsluit met een energieleverancier. Dit kan ongeacht of hun woning voorzien is van dergelijke installatie. mogelijkheid om onder bepaalde voorwaarden, deze investeringskost door te rekenen aan de sociale huurders, waarbij de winst voor sociale huurder altijd groter moet blijven dan hun investeringsbijdrage.

Naast het financiële aspect, is niet elk dak geschikt voor een PV-installatie. Dit zou een ongelijke behandeling voor huurders kunnen betekenen of zelfs tot weigeringen van woningen zonder PV-installatie door kandidaat-huurders kunnen leiden.

Naar aanleiding hiervan werd, mede onder begeleiding van de VVH, project "ASTER cv" opgezet. Betrokken SHM's stellen, als aandeelhouder van Aster cv, daken van woningen beschikbaar aan het project om PV-panelen te installeren. Huurders van de betrokken SHM's kunnen intekenen op het tariefplan Ook huurders die er niet voor kiezen om in te tekenen op dit tariefplan, maar waarvan de woning wel voorzien is van een PV-installatie, betalen maximaal de vergoeding die reeds voorzien is in de Vlaamse Wooncode (echter mét een gegarandeerde korting).

Daarnaast bepaalt Aster cv de jaarlijkse bijkomende korting of "Zonnebonus" die zij willen toekennen aan de betrokken huurders. Deze budgetten worden gevormd door de verkoop van stroom die opgewerkt wordt door de PV-installaties van woningen die een periode leeg staan. Daarnaast kan de SHM de PV-installaties mee opnemen in de EPB-berekening van de woningen om zo tot een gunstig E-peil te komen.

De raad van bestuur van de Tieltse Bouwmaatschappij besliste in haar zitting van 9 januari 2020 om als aandeelhouder en mede-oprichter deel te nemen aan het Aster cv-project. Hiervoor verwierf de Tieltse Bouwmaatschappij 1 A-aandeel voor een bedrag van 1.000,- EUR.

Aster cv is opgericht op 26 oktober 2020. De kosten voor de oprichting werden gedragen door Europese middelen uit het ELENA-programma.

Actualisatie

In 2022 vond de tweejaarlijkse actualisatie van de kandidatenlijst plaats. Hierdoor werd het aantal kandidaten van 784 (op het moment van de actualisatie) op 602 (op het moment van de actualisatie) gebracht.

Subsidies

Algemeen kan gesteld worden dat daar waar mogelijk, een beroep werd gedaan op de subsidiëring vanwege de Vlaamse of andere overheden.

Klachtenbehandeling

Vragenlijst klachtenmanagement 2022

Naam van uw maatschappij: Tieltse Bouwmaatschappij
Naam van de klachtenbehandelaar + emailadres: Annelies Verlinden –
Annelies.Verlinden@tieltsebouwmij.be

1. Cijfergegevens

	Aantal
Totaal aantal klachten	5
Aantal ontvankelijke klachten:	2
Aantal (deels) gegronde klachten:	2
Aantal (deels) opgeloste klachten:	2

2. Klachtenbeeld 2022

Bespreek en evalueer de klachten die u behandeld hebt in 2022

De TBM kreeg een melding van technische aard. Er was sprake van waterinfiltratie in twee appartementen in een appartementsgebouw. Dit gaat over twee appartementen met platte daken waarbij er vochtproblemen ontstaan. De aannemer werd op de hoogte gebracht en is meerdere keren ter plaatse geweest om het probleem op te lossen. Na regenval werd de situatie steeds opnieuw geëvalueerd. Na het uitvoeren van een lekdetectie werd beslist om de desbetreffende daken volledig te vernieuwen. Deze werken zullen in het voorjaar van 2023 uitgevoerd worden.

3. Concrete realisaties en voorstellen

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

Bij aanvang van de huurovereenkomst worden de huurders nog nadrukkelijker gewezen op de huurdersverplichting die bij het niet nakomen ervan tot klachten kunnen leiden.

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

Er zal verder ingezet worden op het uitschrijven en opvolgen van procedures op verschillende domeinen waarna een betere evaluatie en verbeterproces kan opgesteld worden en eventuele leemtes vastgesteld en ingevuld kunnen worden.

Gestructureerd overleg met de woon- en welzijnspartners moet verder uitgebouwd worden. Op deze manier kunnen een aantal klachten multidisciplinair gedetecteerd worden alvorens ze escaleren.

In de loop van 2021 werd de maandelijkse melding via mail van potentieel problematische huurachterstallen aan het OCMW uitgebreid tot het signaleren van samenlevingsproblematieken of situaties die tot klachten hierover zouden kunnen leiden.

Deze meldingen zullen ook in 2022 op systematische manier en via mail (om te anticiperen op mogelijke klachten bij acute problematieken zal dit zo nodig telefonisch gebeuren) ten aanzien van de lokale politie gebeuren.

Met de diensten van het OCMW en de lokale politie werd met betrekking tot samenlevingsproblemen periodiek (4 x per jaar) telkens een fysiek overleg georganiseerd waarbij de belangrijkste samenlevingsproblemen worden overlopen om zo op klachten te kunnen anticiperen of ze zelfs te vermijden.

Met betrekking tot technische problemen blijft de TBM inzetten op onderhouds- en renovatieplanning en de communicatie hierover zodat ook hier kan geanticipeerd kan worden op problematieken en klachten kunnen vermeden.

In 2022 werd een gepersonaliseerde uitgave van de ZieZo brochure voorzien op maat van de TBM in samenwerking met VVH. De ZieZo brochure maakt duidelijk wie in de verhouding huurder/verhuurder verantwoordelijk is voor welke vormen van onderhoud en/of herstelling en heeft dus een preventief karakter met betrekking tot klachten of meldingen.

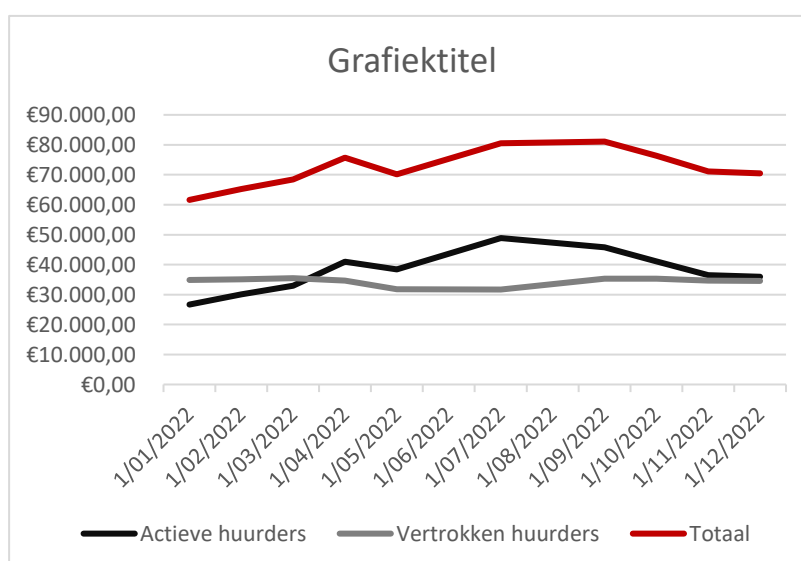
Huurontvangsten

Gedurende 2022 bedroegen de huurontvangsten:

Basishuren	€ 3.706.903,27
Huuropbrengsten - compensatie	€ 30.493,02
Garages, Staan- en bergplaatsen (privé-verhuring)	€ 51.281,00
Vergoedingen	€ 80.204,84
Verhuur buiten sociaal huurstelsel	€ 15.387,58
Allerhande huurverminderingen (inkomen, ... ;)	€ 1.817.942,67
Totaal	€ 2.066.327,04

Evolutie huurachterstallen overeenkomstig Sociopack

	Actieve huurders	Vertrokken huurders	Totaal
01/01/2022	€26.679,70	€34.929,39	€61.609,09
01/02/2022	€30.106,36	€35.142,11	€65.248,47
01/03/2022	€32.928,06	€35.485,41	€68.413,47
01/04/2022	€40.968,42	€34.702,48	€75.670,90
01/05/2022	€38.413,98	€31.774,37	€70.188,35
01/07/2022	€48.871,65	€31.691,37	€80.563,02
01/09/2022	€45.790,12	€35.281,93	€81.072,05
01/10/2022	€41.096,88	€35.266,74	€76.363,62
01/11/2022	€36.470,26	€34.638,97	€71.109,23
01/12/2022	€35.949,63	€34.538,97	€70.488,60



Huurprijsberekening

De maandelijkse huurprijzen wijzigen steeds op 1 januari.

Hieronder de nieuwe huurprijzen voor 2023, de huidige huurprijzen van 2022 en het procentueel verschil tussen de twee jaren. Dit geeft de prognose weer voor 2023.

	2023	2022	% verschil
Basishuurprijs (Indien elke huurder het maximum zou betalen)	€ 305.161,00	€ 283.722,00	7,3%
Minimale huurprijs (Indien elke huurder het minimum zou betalen)	€ 110.183,00	€ 102.384,00	7,08%
Bovengrens inkomen (vertrekbasis 1/55 van de inkomens)	€ 236.064,49	€ 215.203,87	8.84%
Patrimoniumkorting	€ -28.004,00	€ -25.545,00	8.78%
Gezinskorting	€ -9.030,00	€ -8.780,00	2.77%
Aangepaste huurprijs	€ 199.720,10	€ 181.377,33	9.18%
Begrenzing (Vermindering) (De huurder is beschermd door de bovengrens)	€ -26.695,85	€ -25.074,84	6.07%
Begrenzing (Verhoging) (minimum te betalen voor de huurder)	€ 6.003,29	€ 7.381,25	22.95%
Reële huur (netto te ontvangen huur)	€ 179.027,54	€ 163.689,74	8.57%

Garages

Tijdens de Raad van Bestuur van 9 december 2021 werd beslist om voor het jaar 2023 de huurprijzen voor de garages met €5 per maand te verhogen.

Bovengrondse garagebox	€35
Ondergrondse garagebox	€45
Staanplaats	€20
Verhuur garagebox buiten het sociaal stelsel	€55

Woonmaatschappij

Overeenkomstig het Besluit van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 moeten op 1 januari 2023 alle sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) en sociale verhuurkantoren (SVK's) één woonactor vormen met maar één woonmaatschappij per gemeente. Na een eenduidig en gedragen advies heeft de Vlaamse Regering het op 4 februari 2022 het werkingsgebied vastgelegd op de gemeenten Meulebeke, Pittem, Ruiselede, Tielt en Wingene. Het werkingsgebied werd door de Vlaamse Regering benoemd als het werkingsgebied Midwest-Oost.

Dit betekent dat de sociale huisvestingsmaatschappijen SHM De Tieltse Bouwmaatschappij en SHM IZI Wonen en het sociaal verhuurkantoor SVK Regio Tielt die allen actief zijn in deze regio, samen één woonmaatschappij zullen vormen, bevoegd voor voormeld werkingsgebied.

Traject

Er werd samen met Mondea (partner voor organisatie-ontwikkeling) en Vandelanotte een traject opgestart zodat op 1 juli 2023 de nieuwe Woonmaatschappij van start kan gaan. Hiertoe zal de huidige vennootschap (TBM) via een statutenwijziging omgevormd worden.

Concreet zullen de drie organisaties de creatie van de woonmaatschappij realiseren:

- deels door middel van een splitsing van SHM IZI WONEN waarbij een deel zal worden overgenomen door SHM De Tieltse Bouwmaatschappij, en een deel door SHM De Mandel (werkingsgebied Midwest-West) waarbij de overnemende vennootschap de nieuwe woonmaatschappij (BV) zal vormen;
- gevolgd door een omzetting van de CVBA De Tieltse Bouwmaatschappij in een BV (woonmaatschappij)
- deels door middel van een overdracht om niet van een algemeenheid van SVK Regio Tielt;

De splitsing zal gebeuren in toepassing van de artikelen 12:12 tot en met 12:23 en 12:59 tot en met 12:73 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en brengt volgende rechtsgevolgen met zich mee:

- het gehele vermogen van de over te nemen vennootschap, zowel de rechten als de verplichtingen, gaat over op de overnemende vennootschappen, volgens de vooraf vastgestelde verdeling;
- voortvloeiend uit de ontbinding zonder vereffening van de over te nemen vennootschap;
- tegen uitreiking van aandelen in de overnemende vennootschappen, aan de aandeelhouders van de over te nemen vennootschap.

De omzetting van de verkrijgende vennootschap 'De Tieltse Bouwmaatschappij in een BV (woonmaatschappij) zal gebeuren middels een gewone statutenwijziging waarbij de omzettingsprocedure niet dient te worden nageleefd. De CVBA Tieltse Bouwmaatschappij is immers een coöperatieve vennootschap die niet aan de definitie van een coöperatieve vennootschap in de zin van artikel 6:1 WVV voldoet, zodat artikel 41, §4 van de overgangsbepaling toepassing vindt, welk artikel bepaalt dat de (complexe) omzettingsprocedure voorzien in het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen in dergelijk geval niet moet worden nageleefd.

Een overdracht om niet van een algemeenheid zal gebeuren in toepassing van artikel 212 §1 en 213 §1 van het Decreet van 9 juli 2021, Decreet houdende wijziging van diverse bepalingen met betrekking tot wonen, en in toepassing van de artikelen 13:10 en 12:103 Wetboek van

vennootschappen en verenigingen en zal worden onderworpen aan de regeling omschreven in de artikelen 12:93 tot 12:95 en 12:97 tot 12:100 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, zodanig dat de overdracht de volgende rechtsgevolgen voorziet in artikel 12:96 Wetboek van Vennootschappen en verenigingen met zich meebrengt:

- de activa en passiva die aan de overgedragen algemeenheid zijn verbonden, worden overgedragen aan de verkrijgende vennootschap;
- zonder dat dit de ontbinding van de overdragende entiteit tot gevolg heeft;
- en zonder uitreiking van aandelen in de overnemende vennootschap (gezien overdracht om niet).

In samenspraak met de lokale besturen uit het werkingsgebied werd reeds in 2021 een projectteam (bestaande uit de leidinggevend en Mondea die de lead heeft binnen het projectteam) en een stuurgroep (bestaande uit het projectteam, de burgemeesters uit het werkingsgebied en de schepenen bevoegd voor Wonen) opgericht.

Zij sturen het proces aan en hakken de knopen door waar nodig.

Doelstellingen

De doelstellingen van de Woonmaatschappij werden als volgt geformuleerd:

1. Realiseren van betaalbaar, kwaliteitsvol, duurzaam en aangenaam wonen
2. Realiseren van woonzekerheid, zelfredzaamheid en tevredenheid bij de klanten
3. Realiseren van een financieel gezonde, performante organisatie met gemotiveerde medewerkers.

De drie doelstellingen zijn sterk met elkaar verweven. De realisatie van woningen (doelstelling 1) draagt bij en bepaalt in belangrijke mate het geluk, de autonomie en het welbevinden van mensen (doelstelling 2). Daarnaast zullen deze twee doelen maar op een succesvolle manier kunnen worden behaald als medewerkers gemotiveerd zijn en als de organisatie performant en (ook op de langere termijn) financieel gezond is (doelstelling 3).

De eerste doelstelling omschrijft best hoe de woonmaatschappij ingebed en verankerd wordt in het lokale netwerk: Realiseren van betaalbaar, kwaliteitsvol, duurzaam en aangenaam wonen. Met de woonmaatschappij willen de lokale besturen voldoende sociale huisvesting in en oordeelkundig gespreid over de verschillende gemeenten van het werkingsgebied realiseren. Het finale streefdoel is het wegwerken van de wachtlijsten m.b.t. sociaal wonen, maar binnen haar projecten en activiteiten denkt en werkt de maatschappij ruimer mee aan de realisatie van het gemeentelijk beleid op vlak van duurzaamheid, ruimte, mobiliteit, zorg en welzijn, diversiteit en inclusie etc.

De verschillende adjectieven bij de doelstelling zijn bewust gekozen:

- Betaalbaar, zowel in functie van een klanten met een bescheiden inkomen, als in functie van een efficiënte inzet van de publieke middelen;
- Kwaliteitsvol, de woningen zijn goed onderhouden, veilig en gezond en voldoen aan de wettelijke woningkwaliteitsnormen (conformiteitsattest);
- Duurzaam, staat voor woningen in leefbare buurten met groenzones, minder verharding en aandacht voor energetische renovaties (isolatie), nieuwbouw en vervanging huurpatrimonium;
- Aangenaam: wonen is meer dan een huis of een dak boven je hoofd. We bouwen mee aan een woon- en leefomgeving waar mensen op een gezellige en veilige manier in hun gezin en buurt kunnen samenleven. De woonmaatschappij stelt zich daarbij tot doel om niet alleen de woonvoorwaarden van haar klanten te verbeteren, maar ook het samenleven in de buurt te verbeteren

Er zal dus worden ingezet op klantgerichtheid naar (kandidaat-)huurders en – kopers. Er zal verder worden ingezet op een vlotte samenwerking en goede synergie tussen de woonmaatschappij, haar partners en lokale besturen uit het werkingsgebied om zo de beoogde aanbodverruiming te realiseren. Onze woonmaatschappij zal actief zijn en evenwichtig optreden binnen een netwerk van welzijnsorganisaties en andere partners, elk met hun eigen expertise en kerntaken.

De tweede doelstelling van de woonmaatschappij, zoals voormeld onder punt 2.4, met name ‘Realiseren van woonzekerheid, zelfredzaamheid en tevredenheid bij de klanten’ zal zorgen voor een voldoende laagdrempelige bereikbaarheid voor de doelgroep van de woonmaatschappij. De woonmaatschappij Midwest-Oost wil immers niet alleen een dynamisch en service-gericht maar ook een sociaal en laagdrempelig bedrijf zijn. Naast een hoge klanttevredenheid willen we dat onze klanten gelukkiger en zelfbewust in het leven staan.

De woonmaatschappij zal de huurders als klant centraal stellen en inzetten op begeleiding en sociale ondersteuning van de (kandidaat-)huurders. Elke mens moet een kans krijgen om vanuit een stabiele woonsituatie een menswaardig leven uit te bouwen. Die ambitie zal gerealiseerd worden vanuit een sociaal engagement samen met de klanten en graag met andere (sociale) partners en organisaties die de klanten begeleiden.

Sociale huur of koop is idealiter een opstap naar de reguliere woningmarkt, ook al zal dit niet voor alle klanten gerealiseerd kunnen worden. Door binnen de nieuwe woningmaatschappij de verschillende woonformules aan te bieden zijn we ervan overtuigd dat er een betere (interne) doorstroom kan worden gerealiseerd, met positief effect op de wachtlijsten.

De woonmaatschappij zal onder meer inzetten op de volgende activiteiten om deze doelstelling te behalen:

- Sociale begeleiding en ondersteuning van de huurder (preventief, curatief, bemiddelend, reactief, controleren huurdersverplichtingen);
- Ontzorgende huisvestingsondersteuning (informatie, advies, participatie);
- Preventie rond leefbaarheid en sociale begeleiding van klanten;
- Samenwerken met en doorverwijzen naar welzijnsactoren.

Tenslotte spreekt het voor zich dat de Woonmaatschappij **financieel leefbaar** moet zijn. Het financieel plan dat bijgevoegd is bij dit activiteiten- en jaarverslag toont de financiële leefbaarheid van de woonmaatschappij voor de komende 10 jaar aan.

De huidige financiële planning van de betrokken SHM’s vormden het vertrekpunt om deze financiële planning op te stellen. De SVK-werking m.b.t. het toekomstig werkingsgebied van de woonmaatschappij werd toegevoegd, gebaseerd op de desbetreffende cijfers van SVK Regio Tielt.

Deze planning werd voorbereid door de verschillende partners met ondersteuning van VDL Accountancy en in samenwerking met de VMSW geïntegreerd tot één financiële planning. Op het moment van de erkenningsaanvraag is er nog geen duidelijkheid over de wijze waarop en tegen welke voorwaarden de verplichte overdracht van de onroerende goederen van Helpt Elkander, Vivendo en De Mandel, gelegen zijn in het werkingsgebied, zal gebeuren. Omdat er voor deze overdrachten tijd is tot 31.12.2027 en de uiteindelijke financiële consequenties nog niet bekend zijn werd bij de financiële planning uitgegaan van de eerste stap van het cascade-scenario dat in het draaiboek voorzien wordt. Concreet wil dit zeggen dat er nog geen uitgaven werden voorzien voor de inbreng van deze woningen.

1. Jaarrekening

Wij hebben de eer u de jaarrekening per 31.12.2022 nagezien door de commissaris, ter goedkeuring voor te leggen.

De jaarrekening maakt integraal deel uit van dit jaarverslag.

Resultaat – winstverdeling

De resultatenrekening sluit met negatief resultaat van -932.775,84 euro blijkt uit voornoemde stukken en rekeningen. Het verlies wordt overgedragen naar het volgende boekjaar.

2. Financiële Planning

De VMSW stelt jaarlijks samen met de sociale huisvestingsmaatschappijen een financiële planning op. Dit behoort tot het takenpakket van de VMSW, vastgelegd in het financierings- en procedurebesluit.

In bijlage kan u de financiële planning en analyse terugvinden die samen met de VMSW werd opgemaakt en door de Stuurgroep Woonmaatschappij werd goedgekeurd om gevoegd te worden bij het dossier erkenningsaanvraag Woonmaatschappij.

Kwijting

De Algemene Vergadering verleent met eenparigheid van stemming kwijting aan bestuurders en aan de commissaris.

Aftreding en benoeming van de leden van de raad van bestuur

1. Benoeming lid van de raad van bestuur

Tijdens de Algemene Vergadering van 2 juni 2022 dient het mandaat van dhr. Vincent Byttebier, als private aandeelhouder, lid van de Raad van Bestuur van de Tieltse Bouwmaatschappij, vernieuwd te worden. Dit mandaat vervalt in 2027.

Opgemaakt te Tielt, 2 juni 2022

de bestuurders,

Pascale Baert (ondervoorzitter), Hedwig Verdoodt, Simon Bekaert, Vincent Byttebier (bestuurders).

Luc Vannieuwenhuyze
Voorzitter

Kris Verwaeren
Directeur

Bijlage 1: Het jaarverslag van de raad van bestuur aan de Algemene Vergadering

CVBA/Soc Tieltse Bouwmaatschappij

RPR Gent, afdeling Brugge BE 0405.220.963

Jaarverslag van de Raad van Bestuur

Van de coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid met sociaal oogmerk "Tieltse bouwmaatschappij" aan de Algemene Vergadering der Aandeelhouders te houden op 1 juni 2023

Geachte,

Overeenkomstig de wettelijke en statutaire verplichtingen, brengen wij u hiermede verslag uit over de uitoefening van ons mandaat over het boekjaar van 1 januari 2022 tot 31 december 2022.

1. Wij hebben de eer de jaarrekening betreffende het boekjaar 2022 aan uw goedkeuring voor te leggen.
2. Commentaar op de jaarrekening

Uit de jaarrekening blijkt dat het voorbije boekjaar afsluit met een te bestemmen verlies van 932.775,84 EUR.

De omzet over het boekjaar bedraagt 5.652.027,04 EUR tegenover 3.592.406,68 EUR in het vorig boekjaar.

De waarderingsregels werden ten opzichte van vorig jaar niet gewijzigd qua toepassing.

3. Bestemming van het resultaat

Wij stellen u voor het resultaat als volgt te bestemmen:

-	Overgedragen verlies:	- 932.775,84 EUR
		932.775,84 EUR

4. Risico's en onzekerheden

Bij toepassing van artikel 3:6 §1, 1^o van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen delen wij u mede dat er geen belangrijke risico's en onzekerheden zijn die een negatieve invloed zouden kunnen hebben op de ontwikkeling, de financiële resultaten of de marktpositie van de vennootschap, Aanwezige risico's zijn de normale economische factoren (zoals bv. dubieuze debiteuren en verhuurbaarheid van het vastgoed).

Gebeurtenissen na balansdatum

Overeenkomstig het Besluit van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 moeten op 1 januari 2023 alle sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) en sociale verhuurkantoren (SVK's) één woonactor vormen met maar één woonmaatschappij per gemeente.

Concreet zullen de drie organisaties de creatie van de woonmaatschappij realiseren:

- deels door middel van een splitsing van SHM IZI WONEN waarbij een deel zal worden overgenomen door SHM De Tieltse Bouwmaatschappij, en een deel door SHM De Mandel (werkingsgebied Midwest – West) waarbij de overnemende vennootschap de nieuwe woonmaatschappij (BV) zal vormen;
- gevolgd door een omzetting van de CVBA De Tieltse Bouwmaatschappij in een BV (woonmaatschappij);

- deels door middel van een overdracht om niet van een algemeenheid van SVK Regio Tielt;
- 5. Gezien de eigen aard en de specifieke activiteit van de vennootschap worden er geen werkzaamheden op het gebied van onderzoek en ontwikkeling doorgevoerd.
- 7. De vennootschap bezit geen eigen aandelen.
- 8. In de loop van het voorbije boekjaar werden geen converteerbare obligaties uitgegeven.
- 9. De vennootschap heeft geen bijkantoren.
- 10. Het risico op wisselkoersen en interestwijzigingen is minimaal, bijgevolg werden geen overeenkomsten of contracten afgesloten met financiële instellingen om deze risico's te beperken. Het insolventierisico op klanten is eveneens beperkt.
- 11. Gelet op de artikelen 164 bis, 6^{de} van de gecoördineerde wetten op de handelsvennootschappen en art. 661, 6^{de} van de wet van 7 mei 1999 houdende het Wetboek van vennootschappen zoals aangepast door de wet van 23 januari 2001.

Verwijzend naar de gecoördineerde statuten van de vennootschap opgemaakt door notaris Godelieve Monballyu op 29 maart 2012, bekend gemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 02/05/2012 onder nummer 12082998, bevestigen de leden van de Raad van Bestuur en de commissaris revisor dat tijdens het dienstjaar 2022 regelmatig toezicht werd uitgeoefend op het sociaal oogmerk dat zij overeenkomstig artikel 14 van haar statuten heeft bepaald.

Inzonderheid heeft de raad van bestuur vastgelegd dat de uitgaven inzake investeringen, werkingskosten en bezoldigingen bestemd waren om de verwezenlijking van het sociaal oogmerk van de vennootschap te bevorderen.

Ook in 2022 werden de nieuwe investeringen gericht én op de uitbreiding van het aanbod van sociale huurwoningen én op de grondige renovatie van de huidige woningen.

VERANTWOORDING VAN DE WAARDERINGSREGELS IN DE VERONDERSTELLING VAN CONTINUÏTEIT - Uit de jaarrekening per 31/12/2022 blijkt dat de vennootschap in boekjaar 2022 een verlies noteert ad. 932.775,84 €, waarna per 31/12/2022 het overgedragen verlies 932.775,84 € bedraagt. Het bestuursorgaan besluit dat de continuïteit van de vennootschap niet in het gedrang komt en behoudt de waarderingsregels inzake continuïteit.

- 12. Wij verzoeken u kwijting te willen verlenen aan de bestuurders en aan de commissaris voor de uitoefening van hun mandaat.

Opgemaakt op 11 mei 2023
Namens de Raad van Bestuur

L. Vannieuwenhuyze

Voorzitter

Bijlage 2: Verslag omtrent het toezicht op het sociaal oogmerk

TIELTSE BOUWMAATSCHAPPIJ
Coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid
Sint-Michielstraat 1, bus A
8700 Tielt
BTW BE 0405.220.963
RPR Gent (afdeling Brugge)

VERSLAG OMTRENT HET TOEZICHT OP HET SOCIAAL OOGMERK opgesteld met het oog op de jaarvergadering van 1 juni 2023

Art. 164 bis, 6^{de} van de gecoördineerde wetten op de handelsvennootschappen
Art. 661, 6^{de} van de wet van 7 mei 1999 houdende het Wetboek van vennootschappen zoals aangepast door de wet van 23 januari 2001

Verwijzend naar de gecoördineerde statuten van de vennootschap opgemaakt door notaris Godelieve Monballyu op 29 maart 2012, bekend gemaakt in de bijlagen bij het Belgisch Staatsblad van 02/05/2012 onder nummer 12082998, bevestigen de leden van de Raad van Bestuur en de commissaris revisor dat tijdens het dienstjaar 2019 regelmatig toezicht werd uitgeoefend op het sociaal oogmerk dat zij overeenkomstig artikel 14 van haar statuten heeft bepaald.

De leden van de Raad van Bestuur hebben vastgesteld dat de uitgave inzake investeringen, werkingskosten en bezoldigingen bestemd waren om de verwezenlijking van het sociale oogmerk van de vennootschap te bevorderen.

De noodzakelijke herstellingswerken werden uitgevoerd voor de instandhouding van het bestaande patrimonium. Het gaat hier over een totaalbedrag €221.027,77. Bovendien werd er geïnvesteerd in nieuwbouw, renovatie en aankoop van gebouwen om tegemoet te komen aan de kandidaat-huurders. De vraag voor het huren van een sociale woning overtreft nog steeds ruimschoots het aanbod. Er zijn 731 kandidaat-huurders op de wachtlijst op 31/12/2022. De totale investering bedroeg € 63.870,39.

Er werd op toegekeken dat de werkingskosten en lonen, noodzakelijk voor de goede uitvoering van het doel van de maatschappij, goed werden besteed. De loonkost bedroeg in totaliteit € 429.381,22

De beheersvergoeding VMSW bedroeg € 15.104,67; de beheersvergoeding VMSW op verkoopactiviteiten bedroeg € 23.720,66

In de loop van 2022 werden 13 sociale koopwoningen en 3 bescheiden koopwoningen verkocht. Er werden geen (on-)verhuurbare woningen verkocht in de loop van 2022.

Opgesteld te Tielt op datum van 11 mei 2023

De voorzitter
Luc Vannieuwenhuyze

Bijlage 3: Jaarrekening 2022

Bijlage 4: Verslag Commissaris

Bijlage 5: Financiële planning en analyse

VMSW
