



**De Zonnige  
Woonst**

# **JAARVERSLAG 2022**

*algemene vergadering 8 juni 2023*



# Inhoud

---

Voorwoord	1
2022- visueel overzicht	3
Doel van de vennootschap	4
Organisatie	10
Bestuur	10
Personeel	13
Grond- en pandenbeleid	19
Verwerving	19
Vervreemding	19
Grondreserve	20
Samenvatting patrimonium	20
Verhuur	21
Huurwoningen	21
Verhuringen	24
Huurders	28
Hurgelden	32
Sociaal beleid	36
Lokaal woonbeleid	40
Kandidaat-huurders	40
Onderhoud en herstellingen	44
Leegstand	46
Verkoop	48
Sociale koop	48
Projecten	49
Overzicht nieuwe realisaties en totaalrenovaties - opgeleverd en gepland	49
Residentie Merckpoel: Marktplein en Peperstraat	50
Renovatie	54
Klimaatdoelstellingen - Actieplan 2050	55
Overzicht projecten	59
Investerings	66
Klantgerichtheid	67
Evenementen en huurdersactiviteiten	67
Klantentevredenheid	71
Klachtenbehandeling	74
Communicatie	76

Jaarrekening	79
Cijfers uit de jaarrekening	79
Evaluatie financiële leefbaarheid	79
Verslag van de commissaris	81
Verslag omtrent het toezicht op het sociaal oogmerk	87
Beslissingen van de algemene vergadering 8 juni 2023	88

# Voorwoord

---

*Ik heb het genoeg een laatste voorwoord te schrijven voor de huisvestingsmaatschappij De Zonnige Woonst.*

*Vanaf 8 juni 2023 is de nieuwe maatschappij de Thuisbouwer een feit. Directies en bestuur hebben elkaar gevonden. Dank ook aan Johan en Glen van het GMVW om dit positief verhaal verder te ondersteunen. Een speciaal woord van dank aan onze directeur om dit alles te stroomlijnen met de hulp van tal van externe medewerkers. Ook het personeel van De Zonnige woonst gaat volop deze nieuwe uitdaging aan.*

*In 2022 stond de zorg van betaalbare en genietbare woningen centraal. De nieuwe huisbezoekers, Sissi Van Hecke en Erik Van San, hebben hieraan hun steentje bijgedragen. Hun aanstelling was het gevolg van een constructief overleg met de betrokken huurders.*

*In 2022 stond er in de Slangstraat nog een sociale koopwoning om toe te wijzen. We zijn verheugd om te melden dat dit laatste appartement in het voorjaar van 2023 kan toegewezen worden.*

*De inhuldiging van het project op de hoek van het Marktplein en de Peperstraat (met de naam residentie Merckpoel) was een groot succes.*

*Tasibel is de grootste uitdaging naar de toekomst toe. Recent sloten we een overeenkomst af met aannemer Van Roey om de site af te breken. De vergunning is al lang in orde en de onderaannemer die deze werken dient uit te voeren, is gekend. Onze zorgpartner Astor probeert de zorgverleners op dezelfde golflengte te krijgen. Met dank aan de gemeente en burgemeester Herman Vijt in het bijzonder om dit te ondersteunen.*

*We blijven verder niet stilzitten.*

*Zo was er het infomoment in de Loerstraat in Hamme waarbij we de buurtbewoners en geïnteresseerden informeerden over de ontwikkeling van een mooie bijkomende groene site in samenwerking met het GO!*

*Ook kregen we positieve signalen vanuit Trento en de gemeente om in de toekomst een gevarieerde woonsite nabij het woonzorgcentrum in het centrum van Moerzeke te ontwikkelen.*



*De renovatie van bestaande woningen in de Tuinbouwlaan en in de Moerheide kunnen de kwaliteit van deze woningen nog meer verhogen.*

*Ik ben verheugd deze boodschap te kunnen brengen bij het jaarverslag van 2022.*

*Op ons kunnen jullie rekenen.*

*Welgemeende groeten*



*Etienne De Prijcker  
Voorzitter De Zonnige Woonst*

# 2022 - visueel overzicht



**15**  
nieuwe woningen  
gebouwd



Hamme  
Temse  
Waasmunster



**877** huizen  
te huur

**540** appartementen  
te huur



**1374**  
huurders



**547**  
garages en  
autostaanplaatsen



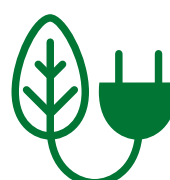
**18**  
volkstuintjes



**€ 363**  
gemiddelde  
huurprijs

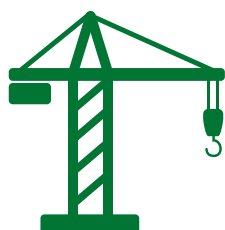


Woningen met  
EPC-certificaat  
**832**



gemiddelde  
EPC  
**259**

**677**  
kandidaat-huurders  
op de wachtlijst



Projecten  
gerealiseerd  
€ 3.054.157,05  
in uitvoering  
€ 9.082.803,20  
in ontwerp  
€ 32.586.602,68

Klantencontact



**11.496**  
bezoekers website

- folders, brochures  
- evenementen huurdersparticipatie

# Doel van de vennootschap

---

Op basis van de modelstatuten uit het Besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van de aanvullende voorwaarden en de procedure voor de erkenning als sociale huisvestingsmaatschappij en tot vaststelling van de procedure voor de beoordeling van de prestaties van sociale huisvestingsmaatschappijen heeft De Zonnige Woonst, zoals beschreven in artikel 4 van haar statuten, als doel:

- *de woonvoorwaarden van de woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden te verbeteren, inzonderheid van de meest behoeftige gezinnen en alleenstaanden, door te zorgen voor een voldoende aanbod van sociale huurwoningen of sociale koopwoningen, eventueel met inbegrip van gemeenschappelijke voorzieningen, met aandacht voor hun integratie in de lokale woonstructuur;*
- *bij te dragen tot de herwaardering van het woningbestand, door ongeschikte woningen of ongeschikte gebouwen te renoveren, te verbeteren en aan te passen of ze zo nodig te slopen en te vervangen;*
- *gronden en panden te verwerven voor de realisatie van sociale woonprojecten en de terbeschikkingstelling van percelen in sociale verkavelingen. Een gedeelte van de sociale huurwoningen moet aangepast zijn aan de behoeften van grote gezinnen, bejaarden en personen met een beperking;*
- *de vennootschap kan een bescheiden woonaanbod verwerven, verwezenlijken en vervreemden en niet-residentiële ruimten verwerven, realiseren, verhuren en verkopen onder de voorwaarden, vastgelegd in artikel 41,§2 en §3, van de Vlaamse Wooncode en eventueel nader geregeld door de Vlaamse Regering.*



## Missie

De Zonnige Woonst biedt betaalbare en kwaliteitsvolle woningen aan in een aangename buurt voor mensen met een woonneed.

## Visie

Samen bouwen aan een goede thuis.

De Zonnige Woonst wil een goede huisbaas zijn en streeft naar een continue tevredenheid van haar bewoners. Zij is een betrouwbare partner die klantgericht te werk gaat. De (kandidaat-)huurders en kopers staan centraal en kunnen rekenen op een correcte dienstverlening. Een gedreven team van enthousiaste medewerkers staat paraat om eenieders vragen te beantwoorden.

De Zonnige Woonst wil een dynamische en financieel gezonde huisvestingsmaatschappij zijn die actief op zoek gaat naar nieuwe opportuniteiten om haar patrimonium uit te breiden en om toekomstige uitdagingen succesvol aan te gaan.



## 2022: een aanloop naar ‘de woonmaatschappij’

### Van SHM naar woonmaatschappij

De Vlaamse Regering wil dat de activiteiten van sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) en sociale verhuurkantoren (SVK's) tegen 30 juni 2023 geïntegreerd worden tot één woonactor per gemeente of meerdere gemeenten samen: de woonmaatschappij. Op 9 juli 2021 bekrachtigde de Vlaamse Regering het decreet dat deze uitdaging vorm moest geven.

Elke woonmaatschappij moet in een uniek, niet-overlappend werkingsgebied opereren. Om deze werkingsgebieden te bepalen, kregen de lokale besturen een trekkersrol. Uit de gesprekken tussen de lokale besturen bleek dat de visie op sociaal wonen in Hamme en Zele complementair is. In het kader van de vorming van deze woonmaatschappij doorlopen de lokale besturen van Hamme en Zele dan ook samen met de betrokken sociale huisvestingsmaatschappijen en het sociaal verhuurkantoor een gezamenlijk traject. Bij besluit van de gemeenteraden van Hamme en Zele werd geopteerd voor een werkingsgebied Hamme-Zele. Dit werkingsgebied werd op 4 februari 2022 vastgelegd door de Vlaamse Regering: ‘Denderregio-Noord’.

In ons werkingsgebied zijn momenteel de volgende actoren actief:

- De Zonnige Woonst (DZW);
- De Gewestelijke Maatschappij voor Woningbouw (GMVW);
- Sociaal Verhuurkantoor Woonaksent;
- SBK Dendermonde.

Na de verkenningsfase en (tussentijdse) beleidskeuzes werd het traject voor ‘de vorming van de woonmaatschappij’ bepaald. In eerste instantie werd opdracht gegeven aan de betrokken sociale huisvestingsmaatschappijen om samen met het sociaal verhuurkantoor de gekozen richting vorm te geven. De voorzitters en directeurs van DZW en GMVW zijn ‘als stuurgroep’ de trekkers in dit uitdagend traject.

De lokale besturen en algemene directie van beide sociale huisvestingsmaatschappijen en het sociaal verhuurkantoor willen een nieuwe en toekomstgerichte organisatie voor de woonmaatschappij. De woonmaatschappij moet een professionele organisatie zijn met aandacht voor de huurders, de stakeholders en de medewerkers. Dit is een essentiële voorwaarde om tot efficiëntiewinsten en schaalvoordelen te komen.

Het uitgangspunt: dit traject realiseren op de meest optimale juridische, financiële, technische en operationele wijze. Dit werd op 4 juli 2022 geformaliseerd in een fusieprotocol: partijen beklemtonen dat ze de woonmaatschappij SAMEN als partners oprichten. Bij dit fusietraject vormen de door de voormalige Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (nu Wonen in Vlaanderen) vooropgestelde 'prestatievelden' van de woonmaatschappij als kapstok gebruikt voor de vorming op strategisch en operationeel niveau. De stuurgroep en projectgroep werken tegelijk aan het feitelijk (operationeel) traject en het juridisch traject i.f.v. de vorming van een woonmaatschappij met één visie/missie en een nieuwe gedeelde bedrijfscultuur. Daarnaast werden verschillende thematische werkgroepen georganiseerd en werden ook externe partijen betrokken bij dit traject. Op basis van hun expertise versterken ze de thematische werkgroepen:

- missie, visie en branding;
- organisatiestructuur en -ontwikkeling, HRM, processen en procedures;
- juridische begeleiding;
- financieel advies en consultatie in samenwerking met de bedrijfsrevisoren van de betrokken fusiepartners;
- de coördinatie en de opvolging van het gehele fusietraject verloopt via een stuurgroep.

### **Samen naar de Thuisbouwer**

De toekomstige woonmaatschappij maakte het afgelopen jaar werk van de ontwikkeling van haar 'merk'. Dit deed ze op basis van strategische oefeningen, zoals workshops met de raden van bestuur, directeurs en medewerkers, en bevragingen bij huurders en stakeholders. Deze participatieve oefening resulteerde in:

- een visie en missie;
- een nieuwe naam;
- een nieuw logo en een nieuwe huisstijl.

De naam voor de woonmaatschappij voor het werkingsgebied Hamme en Zele is '**de Thuisbouwer**'.

**Missie:** de Thuisbouwer bouwt aan betaalbaar, woonzeker, kwaliteitsvol en zorgzaam wonen.

**Visie:** samen met onze klanten en partners bouwen we aan woonprojecten voor vandaag en morgen. De noden en wensen van de gezinnen en alleenstaanden met en zonder zorgaspect die op ons rekenen staan daarbij centraal. We kiezen voor projecten met een focus op sociale integratie en duurzaamheid. De Woonmaatschappij wil een dynamische en financieel gezonde organisatie zijn. We willen dat de mensen die via ons huren of kopen, zich thuis voelen. In hun woning, in hun buurt... en ook bij elk contact met onze organisatie.

Momenteel wordt o.a. werk gemaakt van een nieuwe website en de uitwerking van andere communicatiemiddelen.

### Organisatorisch en juridisch traject



In functie van een optimale integratie van de SVK- en SHM-activiteiten in onze toekomstige woonmaatschappij, wordt bijzondere aandacht besteed aan het aspect 'personeel'. Er werd en wordt gestreefd naar een optimaal evenwicht en onderlinge interactie tussen SHM- en SVK-activiteiten én -expertise, op korte én lange termijn. Dit betekent niet alleen het binnenhalen van SVK-expertise (en -personeel), maar ook het verder ontwikkelen en behouden van zowel de SVK- als SHM-medewerkers en -expertise.

Een fusie van twee sociale huisvestingsmaatschappijen met elk een omvangrijk patrimonium is een grote uitdaging en een arbeidsintensief proces. De fusie van De Zonnige Woonst en Gewestelijke Maatschappij voor Woningbouw wil niet raken aan de **werkzaamheid van de huidige medewerkers**. De toekomstige organisatie wordt bepaald aan de hand van een nieuwe organisatiestructuur, organigram, uniforme processen, procedures en taken, hedendaagse werkmiddelen en HRM-beleid. De vorming van het nieuwe team wordt aldus afgestemd op de verwachtingen die aan de nieuwe woonmaatschappij worden gesteld.

Vanuit juridisch-technisch oogpunt en omwille van de efficiëntie (o.a. werkvolume, operationele impact, duurtijd traject, kosten/baten...) werd geopteerd voor de volgende juridische procedures:

- een fusie tussen DZW en GMVW 'door overname van GMVW door DZW';
- de omvorming van de cvba naar een besloten vennootschap (BV) en woonmaatschappij;
- de 'inkanteling van een bedrijfstak' van SVK Woonaksent (voor wat betreft het werkingsgebied) in de woonmaatschappij;
- de 'inkanteling van een bedrijfstak' van SBK Dendermonde (voor wat betreft het werkingsgebied) in de woonmaatschappij.

In de praktijk betekent dit dat enkel de rechtspersoon (ondernemingsnummer BE0405.085.262) van de overnemende maatschappij (DZW) wordt behouden en dat hierop een nieuwe organisatie ('de woonmaatschappij' met een nieuwe naam, nieuwe statuten, een nieuwe werking, ...) wordt gecreëerd.

Eind 2022 werd de aanvraag tot erkenning als woonmaatschappij ingediend bij Wonen in Vlaanderen. **De erkenning als woonmaatschappij werd door de Minister verleend op 31 maart 2023.** Deze gaat in na de juridische vorming / statutaire omvorming.

### **Klaar voor de toekomst in Hamme én Zele**

Het is de beleidsintentie dat de woonmaatschappij voor Hamme en Zele dé referentiepartner voor wonen wordt in beide gemeenten. Het samenbrengen van expertise en efficiëntie zorgt voor **een professionele en klantvriendelijke dienstverlening, dicht bij de inwoners van Zele en Hamme.** Bovendien beschikken beide sociale huisvestingsmaatschappijen over de deskundigheid om een actieve woonpartner te zijn voor de lokale besturen, én eveneens voor private actoren en zorg- en welzijnsvoorzieningen.

**SAMEN zorgen we ervoor dat – tijdens én na de vorming van de woonmaatschappij – onze kandidaten, huurders en kopers de garantie hebben op een uitstekende dienstverlening en de nabijheid en bereikbaarheid van woonmaatschappij de Thuisbouwer.**



# Organisatie

## Bestuur

### Raad van bestuur



#### Vertegenwoordigers openbare sector

Etienne De Prijcker, <i>voorzitter</i>	<i>gemeente Hamme</i>
Jan Laceur, <i>tweede ondervoorzitter</i>	<i>gemeente Hamme</i>
André Raemdonck	<i>gemeente Hamme</i>
Filip Boelaert	<i>gemeente Hamme</i>
Hilde Van de Voorde	<i>gemeente Temse</i>

#### Vertegenwoordigers andere inschrijvers

Koen Mettepenningen, <i>eerste ondervoorzitter</i>	<i>particulier</i>
Danny Poppe	<i>particulier</i>
Marita De Medts	<i>particulier</i>
Hilde Cloostermans - Huwaert	<i>particulier</i>

#### Directeur

Guy Van Gucht

#### De raad van bestuur vergaderde in 2022 op:

10 januari	14 februari	14 maart
11 april	9 mei	13 juni
4 juli	12 september	4 oktober
10 oktober	14 november	12 december

De zitpenning was in 2022 onderhevig aan heel wat indexaanpassingen:

- 1 januari 2022 – 204,25 euro
- 1 februari 2022 – 208,35 euro
- 1 april 2022 – 212,51 euro
- 1 juni 2022 – 216,76 euro
- 1 september 2022 – 221,09 euro
- 1 december 2022 – 225,51 euro

### Directiecomité

Etienne De Prijcker	<i>voorzitter</i>
Koen Mettepenningen	<i>eerste ondervoorzitter</i>
Jan Laceur	<i>tweede ondervoorzitter</i>
Maria De Medts	<i>directielid</i>
André Raemdonck	<i>directielid</i>
Guy Van Gucht	<i>directeur</i>

### Het directiecomité vergaderde in 2022 op:

6 januari	3 februari	3 maart
31 maart	28 april	2 juni
30 juni	1 september	29 september
27 oktober	1 december	

### Aandeelhouders

Naam aandeelhouder	Nominale waarde kapitaal in euro	Aandelen	Gestort in euro
<b><i>Aandeelhouders openbare sector</i></b>			
Ministerie Vlaamse Gemeenschap	2.500,00	200	625,00
Provincie Oost-Vlaanderen	2.500,00	200	625,00
Gemeente Hamme	5.000,00	400	1.250,00
Gemeente Temse	2.500,00	200	625,00
OCMW Hamme	2.500,00	200	625,00
<b><i>Aandeelhouders sociale organisaties</i></b>			
Beweging.net Hamme	2.500,00	200	625,00
vzw Socialistische Aktie Hamme	2.500,00	200	625,00
vzw Vooruitzicht Liberale Werken Hamme	2.500,00	200	625,00



Naam aandeelhouder	Nominale waarde kapitaal in euro	Aandelen	Gestort in euro
<i>Particuliere aandeelhouders</i>			
Bauwens Jurgen	250,00	20	62,50
Boelaert Filip	250,00	20	62,50
Cloostermans-Huwaert Hilde	250,00	20	62,50
De Bondt Kathleen	250,00	20	62,50
De Clercq Koen	250,00	20	62,50
De Cock Guido	250,00	20	62,50
De Geyter Michel	250,00	20	62,50
De Grave Paula	250,00	20	62,50
De Graef François	250,00	20	62,50
De Pillecyn Norbert	250,00	20	62,50
De Prijcker Etienne	250,00	20	62,50
Huylebroeck Raoul	250,00	20	62,50
Laureys Jo	250,00	20	62,50
Mettepenningen Koen	250,00	20	62,50
Poppe Danny	250,00	20	62,50
Reuse André	250,00	20	62,50
Reyntjens Marie-Jeanne	250,00	20	62,50
Saerens Robert	250,00	20	62,50
Van de Castele Paul	250,00	20	62,50
Van Den Broeck André	250,00	20	62,50
Van Haver Patrick	75,00	6	18,75
Van Lysebetten Marleen	250,00	20	62,50
Van Vossole Francine	250,00	20	62,50
Verbeke Sabine	250,00	20	62,50
Verschelden Paul	250,00	20	62,50
Vijt Herman	250,00	20	62,50
<b>Totaal</b>	<b>28.825,00</b>	<b>2306</b>	<b>7.206,25</b>

De nominale waarde van één aandeel bedraagt 12,50 euro.

De openbare sector vertegenwoordigt 52% van de aandelen, de particulieren 48%.



## Personeel

### Algemene leiding



Guy Van Gucht

*directeur*

Het beloningspakket omvat salarisschaal A 288 (48.430 euro – 63.330 euro) van de Vlaamse Overheid, een dienstwagen, maaltijdcheques en een groepsverzekering.

### Administratief personeel

#### Sociale dienst



De medewerkers van de sociale dienst zijn **Mylène De Pillecyn** (adjunct-directeur), **Lien Sap** (4/5 tewerkstelling) en **Veerle Staelen**.

Hun takenpakket omvat o.a.:

- de verwerking van nieuwe inschrijvingen en de opvolging van het inschrijvingsregister;
- het begeleiden van huurders bij de keuze van een andere (eventueel aangepaste) huurwoning;
- de opstart van nieuwe verhuringen: aanbod en opmaak van de huurovereenkomst, betaling van de huurwaarborg;

- de verwerking van stopzettingen van huurovereenkomsten;
- de verwerking van wijzigingen in gezinssituaties of inkomsten van huurders;
- de (her)berekening van huurprijzen;
- de opvolging van huurwaarborgen;
- de opvolging van meldingen over de woonomgeving;
- de herhuisvesting van huurders bij een totaalrenovatie.

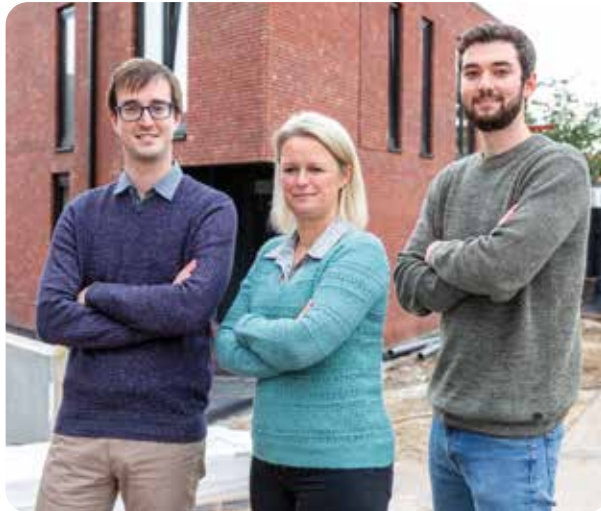
### Technische dienst



De medewerkers van de technische dienst zijn **Jonas Ingels**, **Claudine Dumon** en **Erwin Van Puyenbroeck**. Zij staan in voor:

- de opvolging van meldingen van problemen aan of in de huurwoningen;
- de opmaak van plaatsbeschrijvingen bij vertrekkende huurders;
- de begeleiding van nieuwe huurders bij de intrek in hun huurwoning;
- de planning en opvolging van de renovaties;
- de planning en opvolging van de nieuwbouwprojecten;
- de verwerking van inschrijvingen voor sociale koopwoningen en kavels.

## Interne dienst



De medewerkers van de interne dienst zijn **Brent Goossens**, **Nathalie de Bruyne** en **Ward Diependaele**. Zij zijn verantwoordelijk voor:

- de boekhouding en de financiële planning;
- de berekening en de afrekening van de huurlasten;
- de opvolging van overheidsopdrachten en verzekeringen;
- de communicatie;
- de verslaggeving van de bestuursorganen;
- de behandeling van opmerkingen en suggesties ten aanzien van de maatschappij;
- de uitwerking en opvolging van procedures en interne controle;
- de opvolging van verzekeringsdossiers.

## Huisbewaarders

Als aanvulling op het interne team van medewerkers, werkt De Zonnige Woonst ook met een aantal gemotiveerde huisbewaarders. Huisbewaarders zijn verantwoordelijk voor één specifieke of voor meerdere woonsites. Huurders kunnen bij hun huisbewaarder terecht met al hun vragen en/of meldingen over de gemeenschappelijke delen (ondergrondse parking, fietsenberging, lift, hallen, groenzone...). De huisbewaarders houden een oogje in het zeil en signaleren ons grote technische problemen. Het is ook hun taak om bewoners aan te spreken wanneer afspraken niet worden nageleefd, bv. bij lawaai, overlast, vandalisme... Op die manier dragen ze bij tot een aangename en prettige woonomgeving voor alle bewoners.





De huurdersbijeenkomsten voor de residenties 'Merckpoel' en 'Filip De Pillecyn', en de woonsites in de Slangstraat en Posthoornstraat werden deels georganiseerd om huurders te motiveren om zich kandidaat te stellen voor de functie van huisbewaarder. Een huisbewaarder is voor de betrokken woonsites namelijk een brug naar De Zonnige Woonst. Zij staan het dichtst bij de huurders. Daarom zoeken wij onze huisbewaarders in de eerste plaats onder de huurders zelf. Over de huurdersbijeenkomsten kan je meer lezen in de rubriek 'klantgerichtheid'.

Zowel voor de bewoners als voor De Zonnige Woonst zijn zij een belangrijke informatiebron en aanspreekpunt. Uit beide huurdersbijeenkomsten kwamen een aantal gemotiveerde kandidaten naar voren. Alle kandidaten werden vervolgens voor een gesprek bij ons op kantoor uitgenodigd. Daarna werden de nieuwe huisbewaarders geselecteerd. Wij danken alle kandidaten voor hun enthousiasme.

Voor de residenties 'Merckpoel' en 'Filip De Pillecyn' werd Erik Van San geselecteerd. Voor de woonsites in de Slangstraat en Posthoornstraat werd Sissi Van Hecke geselecteerd.



Het huidige team van huisbewaarders ziet er als volgt uit:

- **Maurits Verdonck** – residentie ‘Rubso’ (Veldstraat).
- **Etienne Colman** – residenties ‘Le Lis’ (Baantje, Burgemeester Louis Baertstraat en Museumstraat) en ‘Dr. Hylebos’ (Schoolstraat).
- **Erik Van San** – residenties ‘Merckpoel’ (Marktpllein) en ‘Filip de Pillecyn’ (Peperstraat en Kleinhulst).
- **Pascale Ysewijn** – site Veldstraat / Populierenstraat / Prieel.
- **Sissi Van Hecke** – sites Slangstraat en Posthoorn.



### Opleidingen gevolgd door het personeel

Opleiding	Datum	Duur (uren)	Aantal personen
Sociopack 2020 - Gebruikers, uitvoerders, afwezigheden, planning & facturatie werk-opdrachten	13/01/2022	3u	1
Webinar communicatiecampagne woon-maatschappij	13/01/2022	4u	1
HR selfservice	20/01/2022	3u	1
Sociopack 2020 - Workflowbeheer, configuraties & rollen	1/02/2022	3u	1
Excel gevorderd	7/03/2022	3u	1
Studienamiddag - Wonen als kwetsbare oudere	8/03/2022	4u	3
Excel gevorderd	14/03/2022	3u	1
Webinar huurovereenkomsten/huurprijs	17/03/2022	3u	1
Klimaat 2050 - klankbordgroep	18/03/2022	2u	2

Opleiding	Datum	Duur (uren)	Aantal personen
Vragenronde - nieuw toewijzingssysteem	21/03/2022	1u	5
Excel gevorderd	21/03/2022	3u	1
Webinar centraal inschrijvingsregister deel 1	22/03/2022	1u	4
Excel gevorderd	28/03/2022	3u	1
Webinar Ethias: brandverzekering	28/04/2022	2u	1
Woonforum	6/05/2022		9
Intervisie projectontwikkeling en energie	18/05/2022	6u	2
Infosessie protocollen informatieuitwisseling	14/06/2022	3u	1
Opleiding domiciliëringen (module SDD)	21/06/2022	1u	3
Infosessie e-invoicing aanbestedende organisaties	23/06/2022	1,5u	1
Webinar SD welzijn op het werk/Bloomup	25/08/2022	1u	1
Intervisie rampencoördinatie	15/09/2022	7u	1
VGD - opmaken jaarrekening	22/09/2022	2u	2,5
Infosessie informatieveiligheid	22/09/2022	2u	1
Studiedag leegstand	27/09/2022	6u	1
SD webinar arbeidsdeal	28/09/2022	3,5u	1
Kennisprogramma circulariteit - lessons learned	29/09/2022	2u	1
VMSW - Renovatieplanning	29/09/2022	4u	2
Webinar voorstelling van het centraal inschrijvingsregister deel 2	4/10/2022	2u	3
Omgaan met verbale agressie	27/10/2022	6u	1
Wegwijs in schulden	17/11/2022	2u	1
VMSW - Infrastructuurdossiers	18/11/2022	6u	2
Opleiding interne communicatie VMSW	22/11/2022	3u	1
Wegwijs in budget	24/11/2022	2u	1

# Grond- en pandenbeleid

## Verwerving

Onze maatschappij houdt permanent het aanbod van onroerende goederen binnen de regio in de gaten. De directieraad evalueert alle aangeboden **voorkoop- en wederinkoop-rechten**. In 2022 beoordeelden we **33** voorkoop- en wederinkooprechten.

In twee gevallen werd er beslist om het voorkoop- of wederinkooprecht uit te oefenen.

## Vervreemding

### Onverhuurbare woningen

Aangezien onze maatschappij door o.a. de nieuwbouwprojecten en de klimaatambities 2050 met een grote investeringskost zit op zowel korte, middellange als lange termijn, werd in de raad van bestuur van 12 oktober 2020 beslist om te onderzoeken of het in bepaalde gevallen niet interessanter is om  **sociaal onverhuurbare woningen** te verkopen en met deze opbrengst onze balans op te bouwen.

Wat zijn voor ons (mogelijks) **onverhuurbare sociale huurwoningen**? Dit zijn sociale huurwoningen die men niet meer kan verhuren omdat ze niet meer voldoen aan de vereisten van artikel 5 van de Vlaamse Wooncode: elementaire veiligheid, gezondheid, woonkwaliteit, brandveiligheid & minimale omvang van de woning. Als een renovatie van dergelijke woningen niet meer wenselijk is, kunnen deze woningen onmiddellijk openbaar verkocht worden, bv. via een notaris.

In 2022 werden **negen** onverhuurbare sociale huurwoningen verkocht.

### Koopaanvragen zittende huurders

Het **kooprecht van zittende huurders** verviel op 31 december 2021. Vóór die datum konden ze nog een koopaanvraag indienen. Ze hebben dit recht als zij op 24 april 2017 voldeden aan bepaalde voorwaarden.

Voorwaarden:

- de Zonnige Woonst verhuurde op 24 april 2017 de woning al vijftien jaar als een sociale huurwoning;
- de huurder woonde op 24 april 2017 vijf jaar ononderbroken in de woning;
- de huurder voldoet op het ogenblik van de aankoop aan de eigendomsvoorwaarde.

In 2022 werd op deze manier nog één woning verkocht.

## Grondreserve

Inventaris onbebouwde gronden	Oppervlakte (in m <sup>2</sup> )	Waarde (in euro)
<i>Hamme</i>		
Oostkouterwijk	466	5.277,06
Posthoorn - Gasmeterstraat	2230	6.374,27
Gasmeterstraat 44	501	255.000,00
Tasibel*	47.876	3.525.000,00
Kruisbeeldstraat	2520	126.000,00
Neerlandt	5408	270.000,00
<b>Totaal</b>	<b>59.001</b>	<b>4.187.651</b>

\*Waarde inclusief gebouwen

## Samenvatting patrimonium

Tot en met 31 december 2022 werden in totaal **2161** woningen gerealiseerd of aangekocht:

- 1682 huurwoningen, waarvan
  - > 1367 huurwoningen;
  - > 59 gesloopte huurwoningen;
  - > 246 verkochte woningen.
- 479 koopwoningen (waarvan 2 nog niet verkocht)
  - > 50 teruggekochte woningen die nu verhuurd worden.

Het patrimonium bestaat op 31 december 2022 uit 1417 huurwoningen en 1 nog te verkopen sociale koopwoning.



## Huurwoningen

In dit hoofdstuk staat de verhuring van 2022 in cijfers samengevat. Deze cijfers geven steeds de situatie weer op 31 december 2022 (tenzij expliciet anders vermeld).

### Sociale huur

Het patrimonium bestaat uit **1417 sociale huurwoningen**, tegenover 1412 in 2021.

Hiervan worden er **1374 verhuurd** aan sociale huurders.

We verhuren:

- 1292 woningen in Hamme;
- 73 woningen in Temse;
- 52 woningen in Waasmunster.

Het huurpatrimonium bestaat uit:

- 877 woningen;
- 540 appartementen.

### Verhuring buiten sociaal stelsel

Nog eens **vijf** woningen worden verhuurd **buiten sociaal stelsel**.

De reglementering van het sociaal huurstelsel is van toepassing op alle sociale huurwoningen. Echter, een sociale verhuurder kan beslissen om sociale woningen buiten het sociaal huurrecht te verhuren. Dit kan enkel in het geval van:

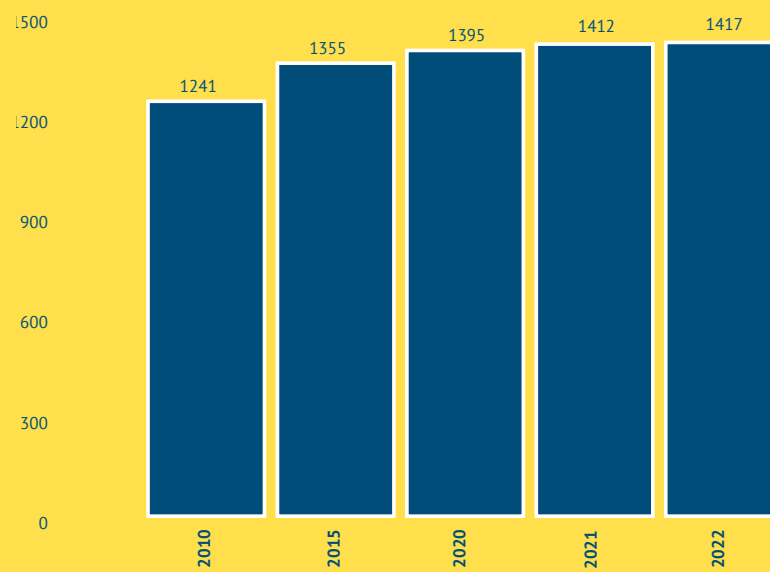
- verhuring buiten het sociale huurstelsel met het oog op de huisvesting van een **bijzondere doelgroep**. Dat kan alleen als wordt aangetoond dat die verhuring niet mogelijk is binnen het sociale huurstelsel; **(1)**
- verhuring buiten het sociale huurstelsel met het oog op de tijdelijke opvang van personen die in een **noodsituatie** verkeren; **(1)**
- verhuring buiten het sociale huurstelsel met het oog op het onderbrengen van **gemeenschapsvoorzieningen** in het kader van de leefbaarheid;
- verhuring buiten het sociale huurstelsel met het oog op het **vermijden van leegstand** in afwachting van renovatie, sloop of verkoop; **(1)**
- verhuring buiten het sociale huurstelsel aan **huisbewaarders**; **(1)**
- verhuring buiten het sociale huurstelsel aan personen met een **ondersteunende functie** die de leefbaarheid en sociale veiligheid kunnen bevorderen; **(1)**
- verhuring buiten het sociale huurstelsel met het oog op de bevordering van de bewonersparticipatie.

## Andere

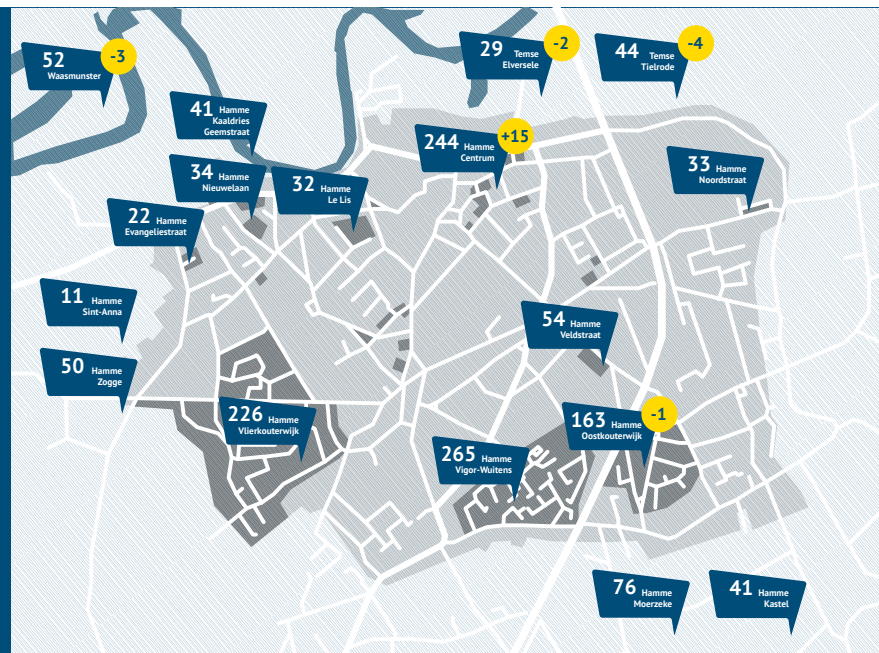
We verhuren **547 garages, autostaanplaatsen of carports**. Daarvan zijn er 11 voorbehouden als fietsenberging.

We verhuren **18 groente- en fruittuinen**.

## Evolutie van het aantal huurwoningen



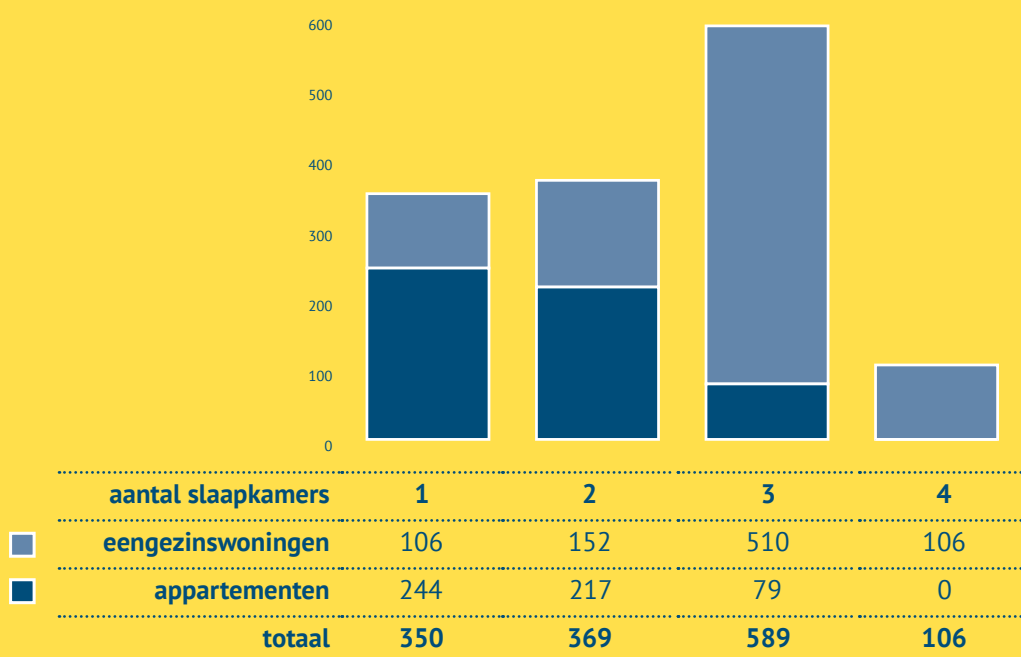
## Aantal woningen in huur per regio



In Hamme centrum werden vijftien appartementen gebouwd (residentie Merckpoel).  
In de Oostkouterwijk werd één woning verkocht.

Negen onverhuurbare sociale huurwoningen werden verkocht in 2022 (zie de rubriek over de verkoop van onverhuurbare sociale huurwoningen).

### Type huurwoning op basis van het aantal slaapkamers



We hebben **drie vijfslaapkamerwoningen**. Hiervoor werd geen extra kolom in de tabel aangemaakt.

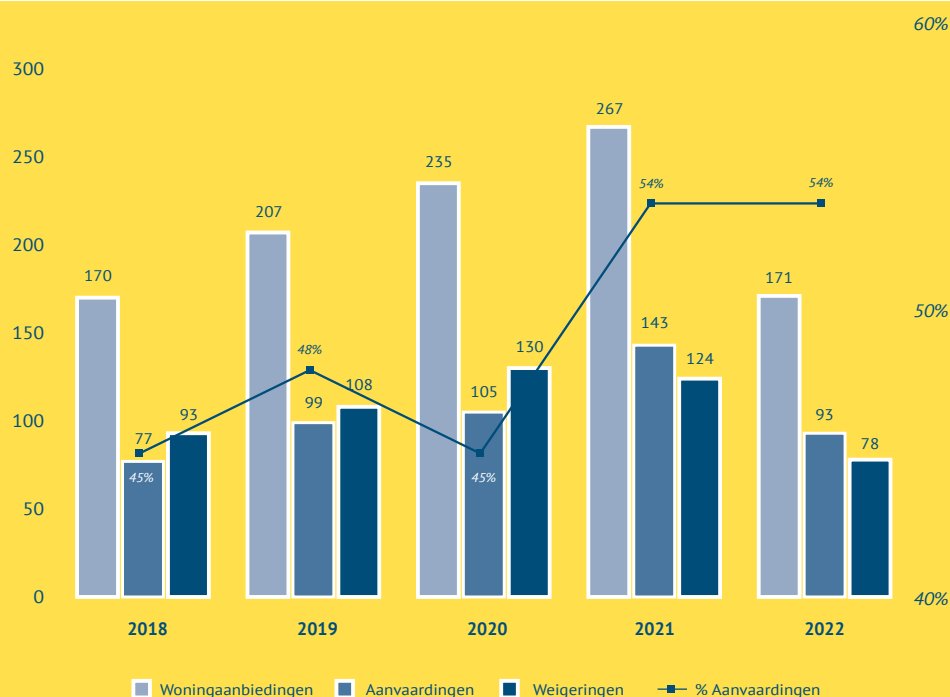
De vraag naar tweeslaapkamerwoningen blijft ook in 2022 het hoogst. We blijven in onze projecten vooral op dit type woningen inzetten.

## Verhuringen

### Toewijzingen

In 2022 lieten we **171** keer een kandidaat weten dat deze van ons een woning aangeboden kreeg. 93 keer werd dit aanbod **aanvaard** en leidde dit tot een toewijzing van de woning. 78 keer werd het aanbod **geweigerd**. Dit is een aanvaardingspercentage van 54%. Enkel aanvaardingen leiden tot een toewijzing.

Op basis van samenwerkingsovereenkomsten met het OCMW Hamme en het kindertehuis Dageraad (Spoor 56) kan aan specifieke doelgroepen een woning versneld toegewezen worden. In 2022 werd tweemaal een versnelde toewijzing toegepast.



In 2022 werden opnieuw meer woningen aanvaard dan geweigerd (54%). De klantgerichte benadering bij inschrijving en bij toewijzing werpt opnieuw zijn vruchten af. Deze aanpak houdt in dat we inzetten op een sterke persoonlijke begeleiding op het moment dat een kandidaat zich inschrijft en wanneer een woning wordt aangeboden of toegewezen. Een persoonlijke begeleiding bij de inschrijving helpt een kandidaat om onmiddellijk de juiste woningvoorkeuren door te geven. Zo is de kans groter dat de woningen die aangeboden worden passen bij de kandidaat in kwestie.

De persoonlijke begeleiding bij het woningaanbod houdt in dat er bij elke bezichting

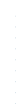
van de aangeboden woning een medewerker van De Zonnige Woonst aanwezig is. Deze kan de vragen van de kandidaat ofwel rechtstreeks beantwoorden ofwel doorgeven aan de juiste collega.

In 2022 keerde het aantal aangeboden woningen terug naar het 'normale aantal' van voor de coronaperiode. In deze periode vielen jammer genoeg een groter aantal overlijdens te betreuren, **met bovendien ook een groter aantal verhuizingen naar woonzorgcentra**. Dit leidde op zijn beurt tot een groter aantal vrijgekomen woningen. In 2020 en 2021 werden bovendien een aantal grote nieuwbouw- en renovatieprojecten opgeleverd. Dit draagt bij tot het hogere aantal aanbiedingen van die jaren. In 2022 werden ook minder huurcontracten opgezegd, waardoor er ook weer minder woningen konden aangeboden worden.

### Nieuwe huurovereenkomsten

Deze tabel omvat enkel de huurovereenkomsten met officiële startdatum binnen het jaar 2022. Dit staat los van het aantal toewijzingen.

	aantal nieuwe huurovereenkomsten	aantal eenheden	verhouding
Hamme	102	1114	9%
Moerzeke	9	76	12%
Kastel	0	41	0%
Zogge	7	50	14%
Sint-Anna	1	11	9%
Tielrode	0	44	0%
Elversele	0	29	0%
Waasmunster	2	52	9%
<b>TOTAAL</b>	<b>121</b>	<b>1417</b>	<b>9%</b>



## Nieuwe huurovereenkomsten per type

	2021	2022
A1	17	11
A1 senior	16	17
A2	44	35
A3	11	9
H1	2	1
H1 senior	8	8
H2	20	8
H2 roelstoelgebruiker	1	0
H3	34	24
H4	6	8
H5	0	0

A = appartement

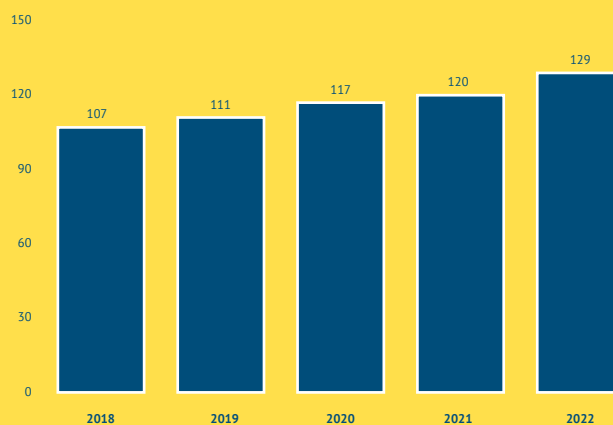
H = huis, eengezinswoning

1 – 5 = aantal slaapkamers

## Nieuwe huurovereenkomsten per type versus huurpatrimonium

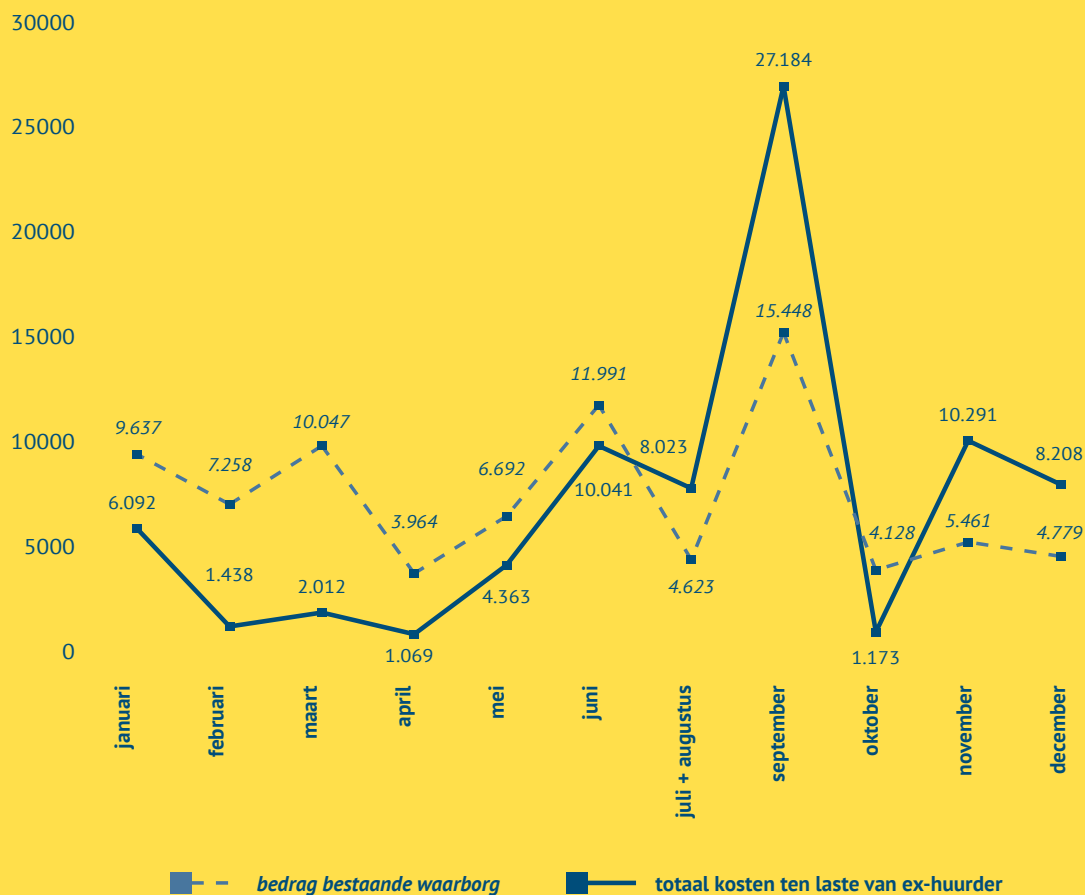
	aantal nieuwe huurovereenkomsten	aantal eenheden	verhouding
1 slaapkamer	37	350	11%
2 slaapkamers	43	369	12%
3 slaapkamers	33	589	6%
4 slaapkamers	8	106	8%
5 slaapkamers	0	3	0%

## Aantal opgezegde huurovereenkomsten



Het aantal opgezegde huurcontracten is sterk gedaald tegenover de voorgaande twee jaren. Dit is meteen ook de verklaring voor het gedaalde aantal aangeboden woningen in 2022 (zie hierboven).

### Afrekening huurwaarborgen



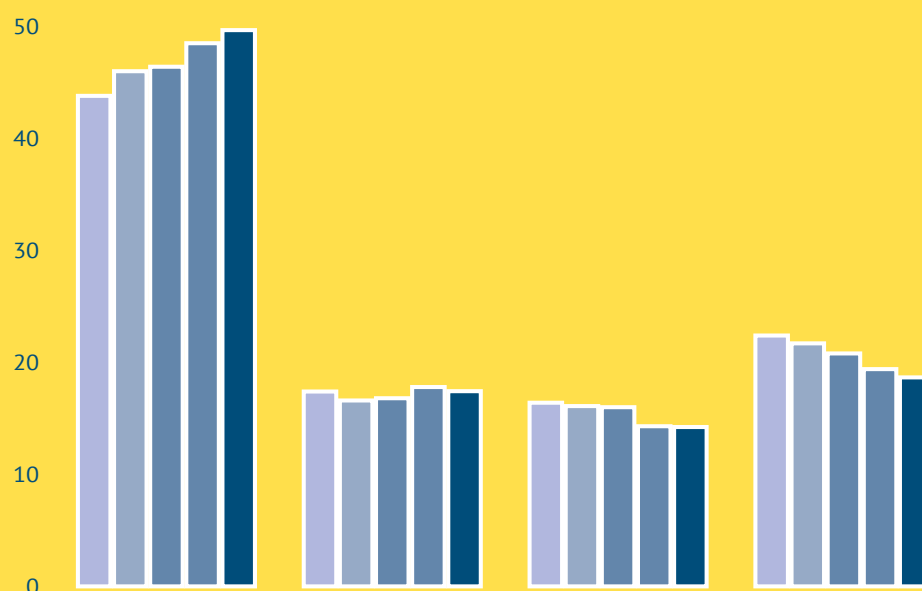
In de eerste helft van het jaar, zien we dat de opgenomen huurwaarborgen, onder normale omstandigheden, voldoende zijn om de kosten van de vertrekkende huurder te dekken. Uitschieters in de cijfers zijn te verklaren door gevallen van extreme huurschade, gerechtelijke dossiers of de terugvordering van de sociale korting bij fraude. In september, november en december hadden we een aantal gevallen van extreme huurschade.

## Huurders

### Algemeen profiel van onze huurders

- 67,10% van onze huurders zijn alleenstaanden (al dan niet met kinderen). Dit is opnieuw een stijging ten aanzien van de vorige jaren (zie grafiek);
- 50,1% van onze huurders is ouder dan 60 jaar. Dit kent al een aantal jaren een lichte daling;
- 49,2% heeft een gezamenlijk belastbaar gezinsinkomen tussen de 10.001 en 20.000 euro (tegenover 64,9% in 2021).

### Overzicht aantal huurders volgens gezinstype

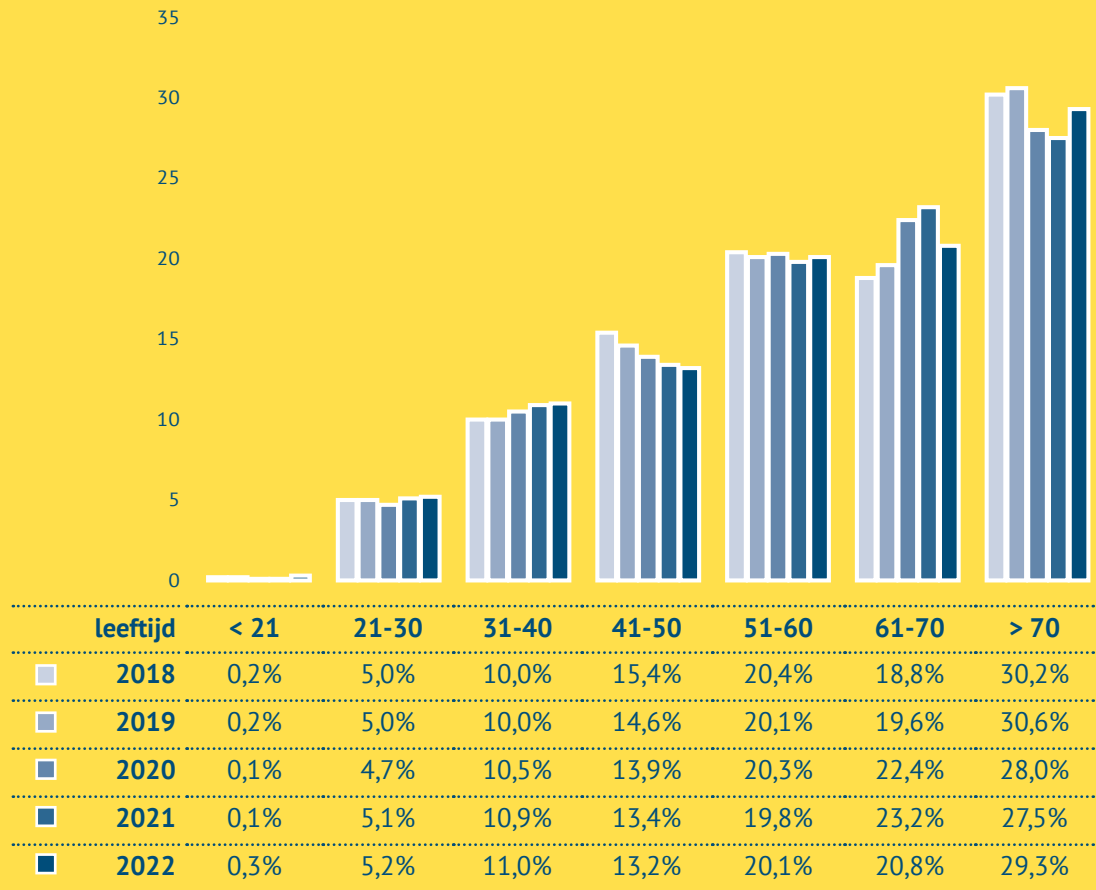


	alleenstaande	eenoudergezin	paar met kinderen	paar zonder kinderen
2018	43,8%	17,4%	16,4%	22,4%
2019	46,0%	16,6%	16,1%	21,7%
2020	46,4%	16,8%	16,0%	20,8%
2021	48,5%	17,8%	14,3%	19,4%
2022	49,7%	17,4%	14,2%	18,6%

Het aandeel alleenstaanden stijgt in vergelijking met vorige jaren. Zij vormen nog steeds de grootste groep. De andere gezinstypes stagneren of dalen.

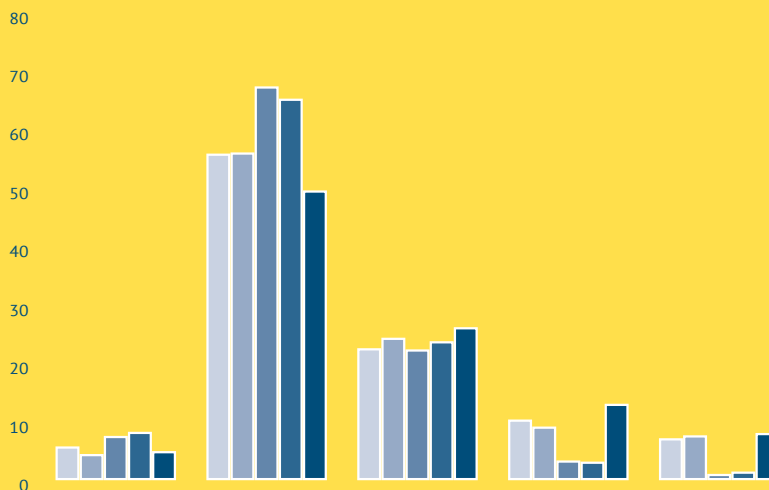


## Overzicht aantal huurders volgens leeftijd



Het huurdersbestand blijft over het algemeen hetzelfde, met de huurders ouder dan 60 jaar als grootste groep, en een miniem aantal huurders jonger dan 21 jaar. De groep boven de leeftijd van 60 jaar vertegenwoordigt de helft van onze huurders. De groep onder die leeftijd vertegenwoordigt de andere helft.

## Inkomen huurders



Inkomen in euro	0	10.001	20.001	30.001	40.001
	- 10.000	- 20.000	- 30.000	- 40.000	en meer
2018	5,4%	55,5%	22,2%	10,0%	6,8%
2019	4,1%	55,7%	24,0%	8,8%	7,3%
2020	7,2%	67,0%	22,0%	3,0%	0,7%
2021	7,9%	64,9%	23,4%	2,8%	1,1%
2022	4,6%	49,2%	25,8%	12,7%	7,7%

Terwijl in 2020 en 2021 het aantal huurders met een inkomen hoger dan 30.000 euro nog daalde omwille van een wijziging in de wetgeving omtrent de berekeningswijze van het referentie-inkomen, doet zich in 2022 het omgekeerde voor. Het aantal huurders met een inkomen hoger dan 30.000 euro is opnieuw sterk gestegen.

In 2020 startte de coronacrisis, waardoor veel huurders hun job kwijtgeraakt zijn, of het moesten stellen met een lager inkomen. In 2021 werden de maatregelen tegen het coronavirus verlengd, met de nodige impact op de inkomens. Begin 2022 waren de meeste coronamaatregelen verdwenen of sterk versoepeld. Op die manier kon de economische activiteit zich voor velen normaliseren.

2022 stond ook in het teken van een andere crisis: de energiecrisis. Door de oorlog in Oekraïne stegen de gasprijzen enorm. In eerste instantie had dit vooral een rechtstreekse invloed op de energieprijzen, maar vervolgens leidde dit tot een hoge inflatie en een stijging van de index. Deze indexatie werd ook toegepast op de lonen van werknemers, waardoor deze een pak hoger kwamen te liggen.

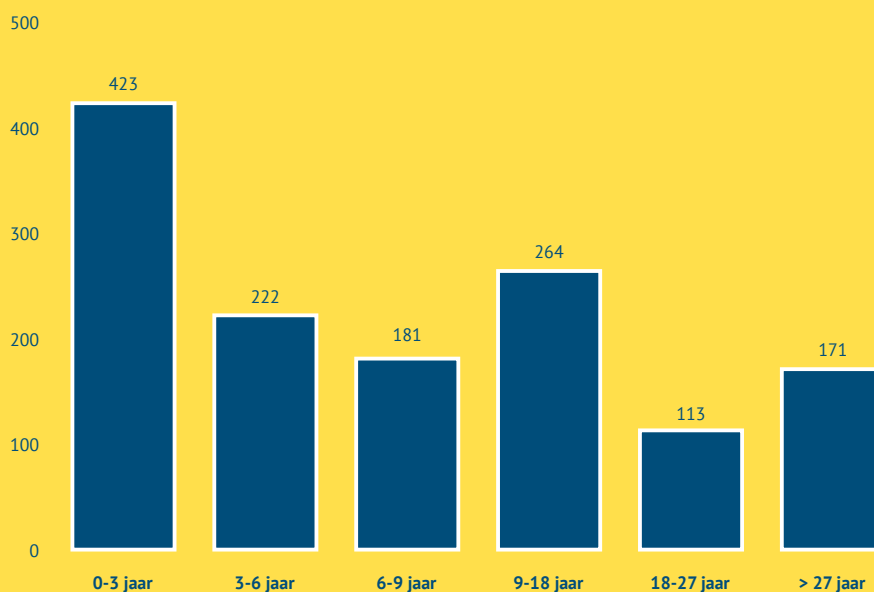
## Huurders op basis van gezinsgrootte

Aantal gezinsleden	Aantal gezinnen
1	675
2	398
3	136
4	93
5	59
6	12
7	4
8	1
<b>Totaal</b>	<b>1377</b>

## Overzicht huurovereenkomsten op basis van huurperiode 2022

Sinds 1 maart 2017 hebben de nieuwe huurovereenkomsten een bepaalde duur van negen jaar. Na de eerste negen jaar (en dus ten vroegste in 2026) wordt de overeenkomst telkens automatisch voor drie jaar verlengd, tenzij er een opzeggingsgrond is op basis van een te hoog inkomen of omwille van onderbezetting.

Voor huurovereenkomsten die vóór 1 maart 2017 werden ondertekend, verandert er niets.



Bovenstaande grafiek geeft het aantal huurders weer volgens het aantal jaren dat hun huurcontract loopt.

## Huurgelden

### Huurprijzen

148 huurders (11,26 % van ons totaal huurdersbestand) betalen de maximum huurprijs voor een woning. 88,74 % betaalt een lagere huurprijs door toegekende verminderingen (personen ten laste, patrimoniumkorting, laag inkomen). Deze cijfers zijn vergelijkbaar met de vorige jaren. De laagst betaalde maandelijkse reële huurprijs (exclusief huurlasten) bedraagt 162 euro, de hoogste 783 euro.

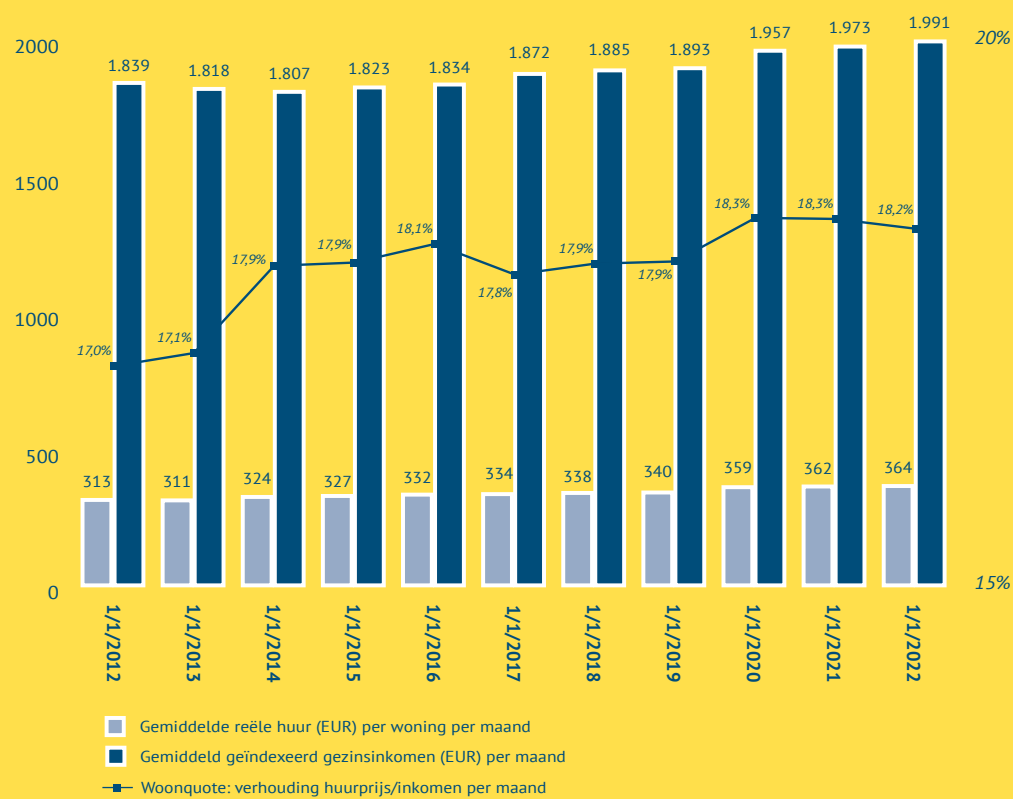
### Woonquote

De woonquote is het percentage dat een huishouden van haar besteedbaar inkomen uitgeeft aan naakte woonkosten. Het gaat om de uitgaven voor huur of afbetaling van de woonlening, zonder de bijkomende uitgaven voor verzekering, taksen, onderhoud of nutsvoorzieningen.

De woonquote is daarom voor een sociale huisvestingsmaatschappij een belangrijke prestatie-indicator voor de betaalbaarheid van wonen.

	Gemiddelde reële huur (EUR) per woning per maand	Gemiddeld geïndexeerd gezinsinkomen (EUR) per maand	Woonquote: verhouding huurprijs/inkomen per maand
1/1/2022	363,68	1991,41	18,26%
1/1/2021	362,00	1972,56	18,35%
1/1/2020	359,47	1957,29	18,36%
1/1/2019	340,02	1893,33	17,96%
1/1/2018	338,31	1885,36	17,94%
1/1/2017	334,09	1872,35	17,84%
1/1/2016	332,24	1833,58	18,12%
1/1/2015	327,28	1822,85	17,95%
1/1/2014	323,70	1806,82	17,92%
1/1/2013	311,13	1817,50	17,12%
1/1/2012	312,76	1839,38	17,00%

De Zonnige Woonst kreeg van de visitatiecommissie een beoordeling 'zeer goed' voor het prijsbewust verhuren. De verhouding inkomen/uitgaven is door de visitatiecommissie vastgelegd op 30% met betaalbaarheidsrisico. De Zonnige Woonst zit hier ruim onder. Gemiddeld besteden onze huurders 18,26% van hun maandelijks inkomen aan huurgeld. Bij meer dan 60% van de SHM'S lag dit aandeel hoger.



## Rendementsanalyse

De Zonnige Woonst voerde een **rendementsanalyse** uit waarbij we de ruwe bouwcost (volgens de simulatietabel van VMSW) vergeleken met enerzijds de marktwaarde en anderzijds de reële huurprijs.

In deze oefening rekenen we met de ruwe **bouwcost**. Dit is de bouwcost zonder eventuele afbraakwerken, liften, fietsenbergingen, regenwaterputten, ondergrondse parkings, tellerlokalen, tuinbergingen, btw, erelonen van de ontwerper...

Bouwcost t.o.v. marktwaarde	Gemiddelde bouwcost (volgens simulatietabel VMSW)	Gemiddelde marktwaarde	Terugverdientijd (in maanden)
Woning 1 slaapkamer	125.000 EUR	503 EUR	249
Woning 2 slaapkamers	140.000 EUR	628 EUR	223
Woning 3 slaapkamers	165.000 EUR	677 EUR	244
Woning 4 slaapkamers	180.000 EUR	675 EUR	267
App. 1 slaapkamer	95.000 EUR	532 EUR	179
App. 2 slaapkamers	110.000 EUR	609 EUR	181
App. 3 slaapkamers	125.000 EUR	669 EUR	187

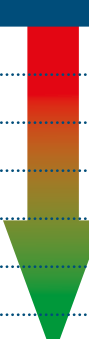
Bouwkost t.o.v. reële huurprijs	Gemiddelde bouwkost (volgens simulatie-tabel VMSW)	Gemiddelde reële huurprijs	Terugverdientijd (in maanden)
Woning 1 slaapkamer	125.000 EUR	259 EUR	483
Woning 2 slaapkamers	140.000 EUR	343 EUR	408
Woning 3 slaapkamers	165.000 EUR	431 EUR	383
Woning 4 slaapkamers	180.000 EUR	429 EUR	420
App. 1 slaapkamer	95.000 EUR	273 EUR	348
App. 2 slaapkamers	110.000 EUR	320 EUR	344
App. 3 slaapkamers	125.000 EUR	349 EUR	358

Volgens de gemiddelde marktwaarde is de bouw van een woning met twee slaapkamers economisch gezien de voordeligste keuze. Echter, we merken dat de gemiddelde reële huurprijs een pak hoger ligt bij woningen met drie slaapkamers die bijgevolg de kortste terugverdientijd hebben.

Het valt op dat de gemiddelde marktwaarde voor een woning met vier slaapkamers lager is dan de gemiddelde marktwaarde voor een woning met drie slaapkamers. Hetzelfde fenomeen stellen we vast bij de gemiddelde reële huurprijs. Aangezien de gemiddelde bouwkost van een vierslaapkamerwoning wél hoger, is het economisch niet zo interessant om vierslaapkamerwoningen te bouwen. Sociaal blijft de nood wel bestaan. Bij de appartementen zijn de verschillen kleiner.

Een rangschikking van de terugverdientijd bouwkost t.o.v. de reële huurprijs:

Bouwkost t.o.v. reële huurprijs	Gemiddelde bouwkost (volgens simulatie-tabel VMSW)	Gemiddelde reële huurprijs	Terugverdientijd (in maanden)
Woning 1 slaapkamer	125.000 EUR	259 EUR	483
Woning 4 slaapkamers	180.000 EUR	429 EUR	420
Woning 2 slaapkamers	140.000 EUR	343 EUR	408
Woning 3 slaapkamers	165.000 EUR	431 EUR	383
App. 3 slaapkamers	125.000 EUR	349 EUR	358
App. 1 slaapkamer	95.000 EUR	273 EUR	348
App. 2 slaapkamers	110.000 EUR	320 EUR	344

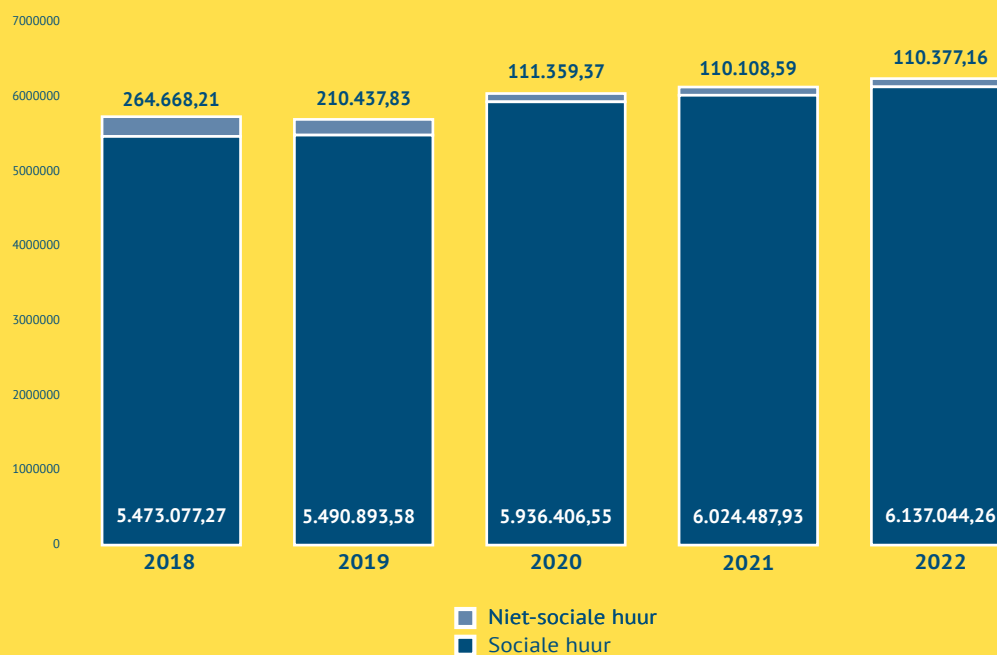


Als we de gemiddelde reële huurprijs t.o.v. de gemiddelde marktwaarde zetten, stellen we vast dat de gemiddelde reële huurprijs bij woningen met drie en vier slaapkamers het dichtst bij de marktwaarde ligt. Financieel gezien zijn dit dus voordeligste types.

Reële huurprijs t.o.v. marktwaarde	Gemiddelde reële huurprijs	Gemiddelde marktwaarde	Verschil
Woning 1 slaapkamer	259 EUR	503 EUR	51,49%
Woning 2 slaapkamers	343 EUR	628 EUR	54,62%
Woning 3 slaapkamers	431 EUR	677 EUR	<b>63,66%</b>
Woning 4 slaapkamers	429 EUR	675 EUR	<b>63,56%</b>
App. 1 slaapkamer	273 EUR	532 EUR	51,32%
App. 2 slaapkamers	320 EUR	609 EUR	52,55%
App. 3 slaapkamers	349 EUR	669 EUR	52,17%

We kunnen stellen dat bij onze afgewerkte projecten, lopende projecten én architectuurwedstrijden goede keuzes gemaakt zijn op zowel het vlak van rendabiliteit als op het vlak van het verwachtingspatroon van onze kandidaat-huurders.

### Jaarlijks ontvangen huur



## Sociaal beleid

### Dubieuze vorderingen en oninvorderbare bedragen

In de jaarrekening is een waarderingsregel opgenomen die zegt dat vorderingen op vertrokken en zittende huurders dubieus worden op het einde van het jaar zodra deze ouder zijn dan zes maanden. Op deze vordering wordt een waardevermindering van 100% geboekt.

Op 31 december 2022 werd een waardevermindering van **30.619,24 euro** geboekt voor dubieuze vorderingen. Van de twaalf dubieuze dossiers is er één dossier waardoor dit bedrag zo hoog ligt, namelijk 10.596,76 euro voor een fraudedossier, waarbij de sociale korting teruggevorderd werd.

Ter vergelijking, in 2021 werd er 39.244,69 euro afgeboekt.

De openstaande bedragen worden nog zoveel mogelijk teruggevorderd via een lopende procedure van huurachterstal en gerechtelijke opvolging. Zodra wij een schriftelijk bericht krijgen dat deze vordering als oninbaar moet beschouwd worden, zal deze afgeboekt worden.

indien de betrokken (ex-)huurder niet meer solvabel is of niet meer opgespoord kan worden, bepaalt het debiteurenreglement dat we de vordering definitief als oninvorderbaar moeten beschouwen en zelf ten laste moeten nemen. Deze boeking wordt gedocumenteerd met een document van een extern persoon (advocaat, deurwaarder, vonnis vrederechter...).

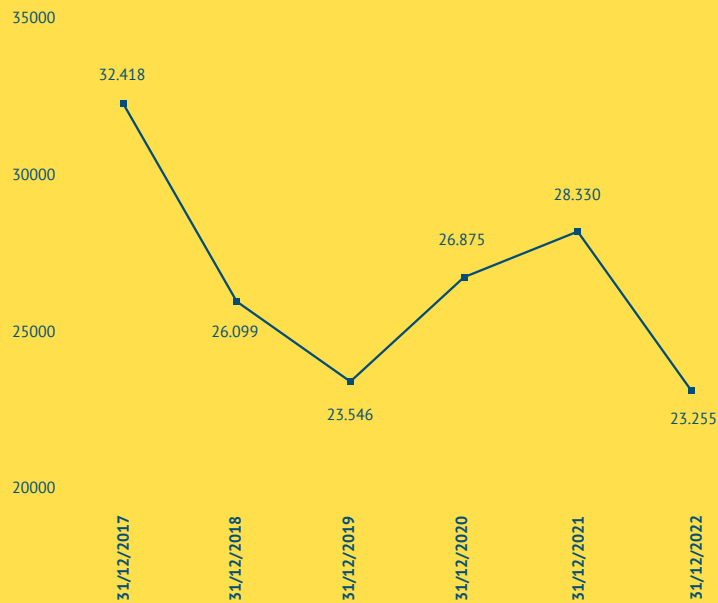
Bij de afsluiting van het boekjaar 2022 werd een bedrag van **14.196,72 euro** uitgeboekt als oninvorderbaar.

Wat betreft de collectieve schuldenregeling, hebben we ons gebaseerd op de vonnissen uitgesproken door de rechtbank. Het gedeelte dat niet werd opgenomen in de collectieve schuldenregeling (CSR), wordt ook als oninvorderbaar uitgeboekt. Voor 2022 gaat het om een bedrag van **2.412,27 euro**.



## Betalingsachterstand

Op 31 december 2021 bedroeg de openstaande huurachterstal **23.255 euro**.



## Duurzaam incasso

Ondertussen maakt het project 'Duurzaam Incasso' een wezenlijk onderdeel uit van de activiteiten van de sociale dienst. Huurders die moeilijkheden ondervinden om de maandelijkse huur te betalen, krijgen op een persoonlijke en intensieve manier begeleiding. Tijdens individuele gesprekken gaan we samen met de huurder na welke concrete oplossingen er zijn om de financiële situatie te verbeteren. Inkomsten en uitgaven worden opgeschreven en vergeleken, en samen met de huurder zoeken we naar structurele oplossingen.

In 2022 is het project sterk uitgebreid en begeleiden we ongeveer een vijftigtal huurders. Een aantal huurders volgen we al lange tijd op, een kleine helft bestaat uit nieuwe huurders. De uitbreiding heeft niets te maken met het aantal huurders dat betalingsproblemen heeft, maar zodra huurders een afbetalingsplan vragen aan de sociale dienst, worden zij intensief begeleid. Op die manier kunnen we nog meer proactief inspelen op de noden van de huurder en structurele oplossingen aanbieden. Een aantal huurders wordt maandelijks opgevolgd en die intense opvolging werpt zijn vruchten af.

De positieve resultaten van Duurzaam Incasso werden bevestigd in 2022. Eind 2022 noteerden we een daling van 18% in de huurachterstand, en dat in een periode waarin steeds meer mensen hun rekeningen moeilijk kunnen betalen.

De kosten voor gerechtelijke aanmaningen, opzeg of uithuiszetting zijn sterker gedaald dan de projectinvestering die op hetzelfde niveau is gebleven, ondanks het grotere aantal huurders die begeleid worden. Dit heeft te maken met de aanpassingen die in het project zijn doorgevoerd (meer telefonische opvolging, kortere en efficiëntere afspraken...).

De samenwerking met andere ondersteuningsinstanties blijft de rode draad doorheen het project. Huisbezoeken versterken de relatie met de huurder en zorgen voor meer praktische structurele oplossingen. Ten slotte helpen we zowel huurder als maatschappij bij het innen van de huurgelden.

### **Problematische verhuringen**

Op 31 december 2022 zijn nog 31 dossiers lopende bij de raadsman. Hier wordt in eerste instantie advies gevraagd, maar indien nodig worden de dossiers ingeleid bij het vrederecht voor een poging tot verzoening of voor de ontbinding van de huurovereenkomst.

Het gaat vooral over:

- het niet reageren op de rappelprocedure van de achterstal;
- het niet naleven van het afgesproken afbetalingsplan;
- het betwisten van de afrekening van de huurwaarborg;
- het niet onderhouden van de woning;
- domiciliefraude, niet-bewoning of eigendomsbezit.

In 2022:

- werden 25 nieuwe dossiers van domiciliefraude geopend;
- zitten er 13 huurders met achterstal in een collectieve schuldenregeling;
- lopen er 51 afbetalingsplannen.

### **Fraudebestrijding**

De Zonnige Woonst blijft elke vorm van fraude systematisch bestrijden. Een sociale huisvestingsmaatschappij ziet erop toe dat de huurders de voorwaarden van het sociale huurstelsel naleven, dit vanuit haar opdracht van algemeen belang die zij vervult. Zo kan ze vermijden dat een kleine minderheid van sociale huurders het systeem misbruiken, wat niet alleen ten koste gaat van sociale huurders die wel de regels volgen, maar op termijn ook van het sociale huurstelsel zelf. Fraude schaadt namelijk het imago van het sociale huurstelsel.

De bestrijding van fraude begint bij het voorkomen ervan. Fraude kan in de eerste plaats voorkomen worden door kandidaten duidelijk te informeren en huurders te wijzen op de mogelijke gevolgen bij het niet naleven van de huurdersverplichtingen. De Zonnige Woonst informeert haar huurders over hun plichten via verscheidene kanalen: brochures, folders, brieven en de website. Ook tijdens persoonlijke contacten worden de huurders eraan herinnerd dat bepaalde zaken wel of niet toegelaten zijn.

Een specifieke verplichting van sociale huurders is het effectief bewonen van de sociale huurwoning. Het valt maatschappelijk niet te verantwoorden dat er erg lange wachtlijsten zijn voor sociale huur, terwijl bepaalde woningen niet bewoond worden door de sociale huurder.

De Zonnige Woonst levert de nodige inspanningen om te achterhalen of de huurder voldoet aan zijn huurdersverplichtingen (zoals het melden van bijwoonst, het effectief bewonen van de woning, het doorgeven van alle inkomsten...). Wanneer er vermoedens bestaan van niet-bewoning doet De Zonnige Woonst een beroep op de lokale politiediensten om een woonstcontrole uit te voeren. De Zonnige Woonst sloot met Wonen Vlaanderen een uitwisselingsprotocol af om de verbruiksgegevens van de nutsvoorzieningen van de huurders na te gaan.

Een andere vorm van fraude is het bezit van een of meerdere eigendommen. Sociale woningen dienen voor de doelgroep die er effectief recht op heeft. Zo mag je als sociale huurder o.a. geen eigendom bezitten in binnen- of buitenland. Deze eigendomsvoorwaarde kan, voor wat betreft het binnenland, makkelijk gecontroleerd worden door het kadaster te raadplegen.

Voor de controle van buitenlands eigendomsbezit hadden we lange tijd geen toegang tot de nodige gegevens. In 2021 sloot de VMSW voor de hele sector een raamovereenkomst af om buitenlandse eigendommen op te sporen. De raamovereenkomst geldt voor 41 landen. Onze sector kan nu een beroep doen op de geselecteerde private onderzoeksbureaus voor dat land. De VMSW voorziet daarbij een gedeeltelijke of volledige vergoeding om de kosten te dekken. Levert het vooronderzoek geen bewijs van buitenlandse onroerende goederen, dan krijgt men 75% van het factuurbedrag van het vooronderzoek vergoed. Levert het vooronderzoek wél bewijs op van buitenlandse onroerende goederen, dan wordt het volledige factuurbedrag (vooronderzoek en onderzoek ten gronde) terugbetaald.



De Zonnige Woonst deed in 2022 vier keer een beroep op de raamovereenkomst. In alle gevallen was dit onderzoek negatief.

## Lokaal woonbeleid

### Lokaal woonoverleg

In 2022 namen we op de volgende momenten deel aan het lokaal woonoverleg (LWO):

- 6 mei 2022: Hamme
- 18 november 2022: Hamme

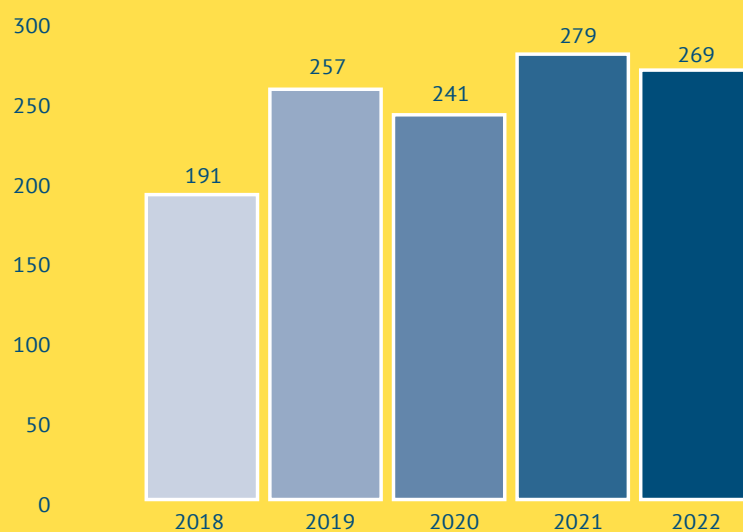
### Overlegorganen en lokale samenwerking

Onze diensten werken frequent samen met verschillende lokale organisaties: OCMW Hamme, vzw Kiemkracht, OCMW Temse, Sociaal Huis Waasmunster, Habitar, dienst Huisvesting en dienst Welzijn van de gemeente Hamme, CAW/PWB, gevangeniswezen, psychiatrie, sociale dienst van De Kemphaan, thuiszorgorganisaties... Deze samenwerkingen dragen bij tot een vlottere invulling van de woonbehoeften van (kandidaat-)huurders.

## Kandidaat-huurders

### Wachlijst

#### Nieuwe inschrijvingen

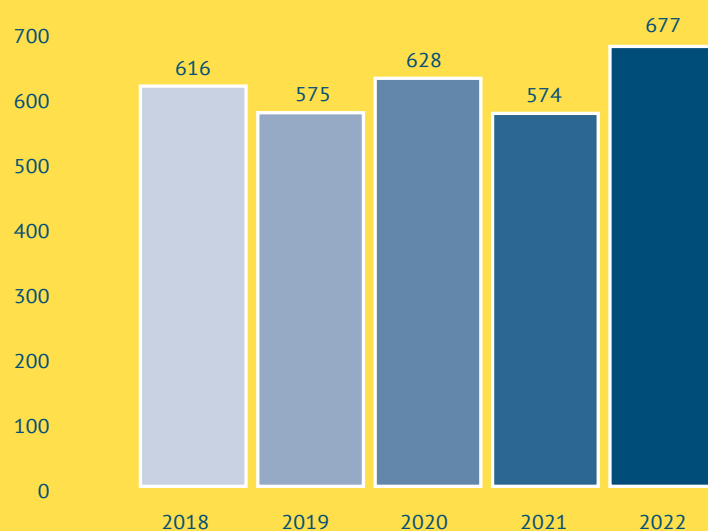


In 2022 werden er **269 kandidaten** ingeschreven op de wachtlijst. Er is een trend dat er in het jaar van de actualisatie (de oneven jaren) meer inschrijvingen zijn dan in de jaren

waarin er geen actualisatie is. Het is onduidelijk of er een verband is tussen beide. Bij een actualisatie wordt een groot aantal kandidaten geschrapt omdat ze niet reageren, of om andere redenen. Vaak willen deze personen zich nadien opnieuw inschrijven.

Over een langere termijn gezien merken we een langzame stijging van het aantal inschrijvingen.

### **Evolutie wachtlijst (gemiddeld aantal kandidaten)**

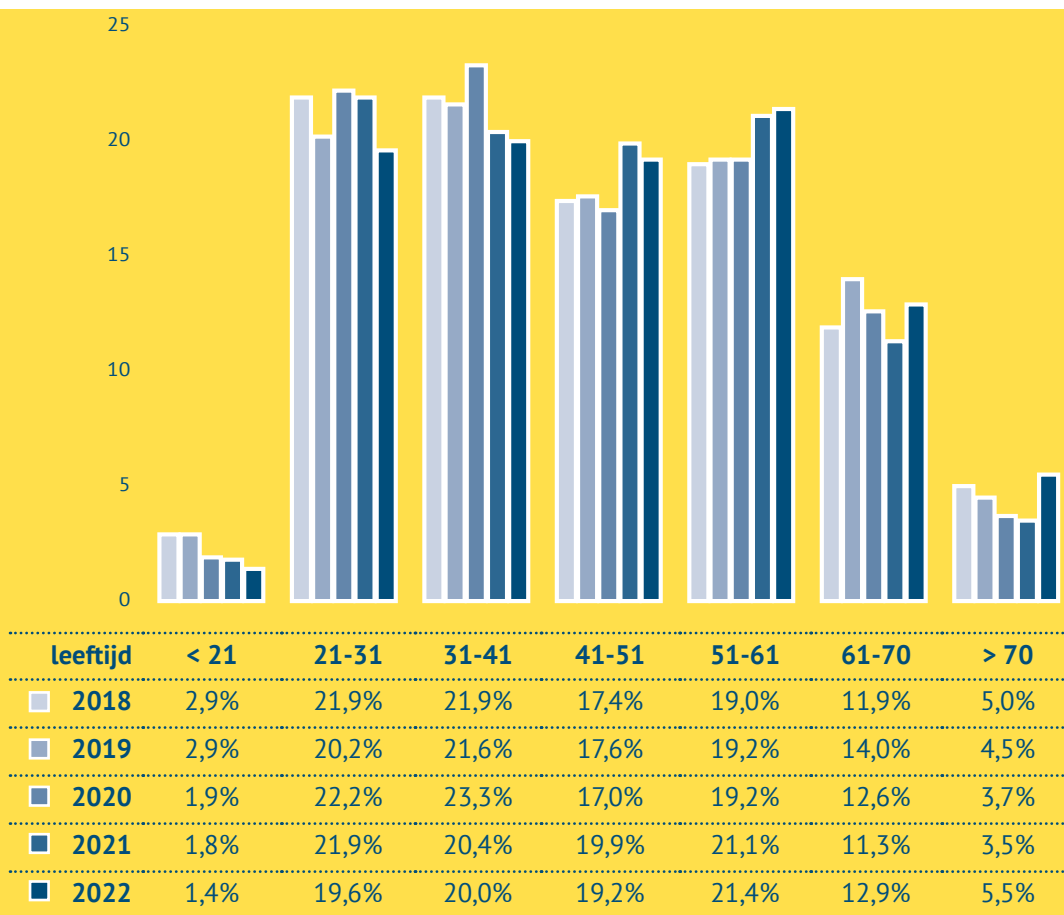


In 2022 stonden er gemiddeld **677 kandidaat-huurders** ingeschreven op onze wachtlijsten.

Onze wachtlijst volgt hetzelfde patroon als het totaal aantal kandidaten over heel Vlaanderen: een dip of stagnering tijdens het actualisatiejaar, maar een algemeen stijgende lijn in de piekjaren.

## Profiel van onze kandidaat-huurders

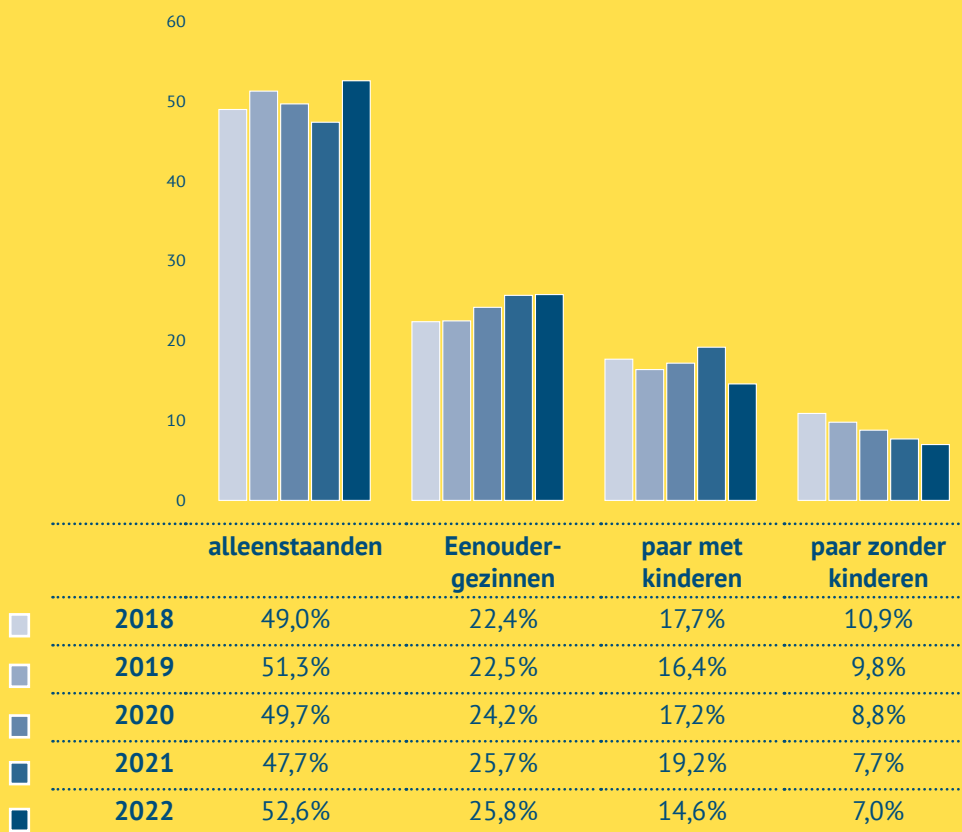
### Indeling volgens leeftijd



In tegenstelling tot het profiel van de huurders is maar 18,5% van de kandidaat-huurders ouder dan zestig jaar. De helft van onze huurders is ouder dan zestig jaar. Dat komt omdat senioren voorrang hebben en omdat ons patrimonium uit veel seniorenwoningen bestaat.

80% van de kandidaten is egaal verdeeld over de leeftijden tussen 21 en 60 jaar. Een minimum aantal kandidaat-huurders is jonger dan 21 jaar.

## Indeling volgens gezinsgrootte



Net als onze zittende huurders, zijn ook de kandidaat-huurders in hoofdzaak alleenstaanden. De vraag naar woningen met twee slaapkamers is bijgevolg het grootst.

Minstens drie kwart van onze kandidaat-huurders zijn alleenstaanden of eenoudergezinnen. Dit legt een enorme druk op de vraag naar tweeslaapkamerappartementen of -woningen. Dit type woningen komen het meest voor in onze huidige projecten.

## Onderhoud en herstellingen

Het budget voor bescheiden investeringen in 2022 was 600.000,00 euro. Uiteindelijk zijn we voor deze post beland op een bedrag van 416.239,95 euro. Hier hebben we een overschot op het budget van 183.760,05 euro.

	Budget 2022 (EUR)	Budgetoverschot (+)/overschrijding (-)(EUR)	%
Onderhoud en herstel	900.000,00	292.045,11	21%
Bescheiden investeringen	600.000,00	-183.760,05	-31%
<b>Totaal</b>	<b>1.500.000,00</b>	<b>8.285,06</b>	<b>+0,01%</b>
Recuperatie verzekering		24.178,778	
Recuperatie waarborg		69.191,79	
<b>Totaal na aftrek gerecupereerde bedragen</b>	<b>1.500.000,00</b>	<b>-85.085,50</b>	<b>-6%</b>

Wanneer we de gerecupereerde bedragen verrekenen, komen we in totaal op een budgetoverschot van 85.085,50 EUR voor 2022.

In 2022 spendeerde De Zonnige Woonst 1.092.045,11 EUR aan onderhoud en herstel van haar patrimonium. De technische dienst maakte hiervoor 1663 (tegenover 1634 in 2021) werkbonden op. In 2021 bedroegen de kosten voor onderhoud en herstellingen 1.044.523,97 EUR.

Het grootste aandeel van de herstellingsopdrachten wordt ingenomen door bouwwerken (afbraakwerken, aanpassingen rioleringen, herstelling daken, septische putten...), gevolgd door de andere werkzaamheden (opkuiswerken individuele woningen zowel in de woning als de tuin, rookmelders...)



Aard van de herstelling	2021	2022	%
Cv/sanitair	205.115,23	161.933,45	14,83%
Bouwwerken	207.679,84	263.865,37	24,16%
Schrijnwerkerij	74.620,38	106.699,13	9,77%
Elektriciteit	71.810,76	142.252,02	13,03%
Groenonderhoud	47.173,88	161.654,10	14,80%
Schilderwerken	243.922,37	45.879,58	4,20%
Andere	194.201,51	209.761,46	19,21%
<b>Totaal</b>	<b>1.044.523,97</b>	<b>1.092.045,11</b>	

Een deel van de kosten wordt gerecupereerd via:

- de huurschade door het inhouden van de huurwaarborg: in 2022 ging dit over 69.191,79 EUR;
- de gedekte schade door de brandpolis;
- de huurlasten (dit zijn de maandelijkse bijdragen die de huurder betaalt voor taken die De Zonnige Woonst voor haar huurders gemeenschappelijk laat uitvoeren, zoals groenonderhoud, onderhoud cv, lediging septische putten, elektriciteit en water voor gemeenschappelijke delen, onderhoud gemeenschappelijke hallen). We inden 171.074,17 EUR. De afrekening volgt in 2023.



## Leegstand

Type leegstand	Aantal 31/12/2019	Aantal 31/12/2020	Aantal 31/12/2021	Aantal 31/12/2022	% t.o.v. totale patrimonium (1416)
<b>Verhuurbare panden</b>					
In toewijzing of reeds toegewezen	5	4	5	10	0,70%
<b>Niet-verhuurbare panden</b>					
Verhuurbaar maar beperkte herstellingen nodig	7	7	8	8	0,60%
Gerechtelijke procedure	0	0	0	0	0,00%
Renovatie in voorbereiding of sloop gepland	32	25	21	17	1,20%
Leegstand omwille van verkoop	/	/	6	/	0,00%
<b>Totaal</b>	<b>44</b>	<b>36</b>	<b>40*</b>	<b>35*</b>	<b>2,50%</b>

*\*Dit cijfer verschilt van het aantal vermeld in de tabel 'algemene cijfers verhuur' omdat dit gebaseerd is op een leegstandanalyse van een ander referentiemoment (1 oktober 2022 i.p.v. 31 december 2022). Omwille van een rapportageverplichting zijn wij sinds 2021 verplicht om op een eerder moment een leegstandsanalyse te doen.*

### Verhuurbare panden

Sommige leegstaande woningen zijn verhuurbaar, maar staan tijdens het reguliere toewijzingstraject leeg door weigeringen of door mutaties van huurders binnen het patrimonium. De betreffende huurder krijgt veertien dagen de tijd om te verhuizen. De woning staat bijgevolg geen volledige maand leeg.

### Niet-verhuurbare panden

Andere kortstondig leegstaande woningen zijn **verhuurbaar** maar hebben herstellingen nodig. Soms erg beperkt, maar bij oudere woningen kan dit uitgebreider zijn: een nieuwe keuken of badkamer, een nieuwe vloer, nazicht van de elektriciteit... We voeren deze werken bij voorkeur uit wanneer de woning leeg staat. Zo beperken we de hinder voor de huurder zo veel mogelijk. Bovendien compenseert dit een eventuele opzegperiode in de huidige woning van de nieuwe huurder en kan de periode van betaling van dubbele huur beperkt worden.



De technische dienst waakt erover dat werken op een zo kort mogelijke tijdspanne worden uitgevoerd. De **voorcontrole** bij de vertrekkende huurder draagt hiertoe bij. Op dat moment kan ingeschat worden welke werken nodig zijn en kunnen de werken reeds administratief voorbereid worden. Zodra de vertrekkende huurder de woning verlaat, kunnen de aannemers aan de slag. Door gebruik van werfcilinders kunnen verschillende werken tegelijkertijd uitgevoerd worden.



## Sociale koop

In 2022 werden geen sociale koopprojecten opgeleverd.

Van het sociale koopproject in de Slangstraat werd in 2022 één appartement verkocht. Er is op 31/12/2022 dus maar één pand meer te koop.

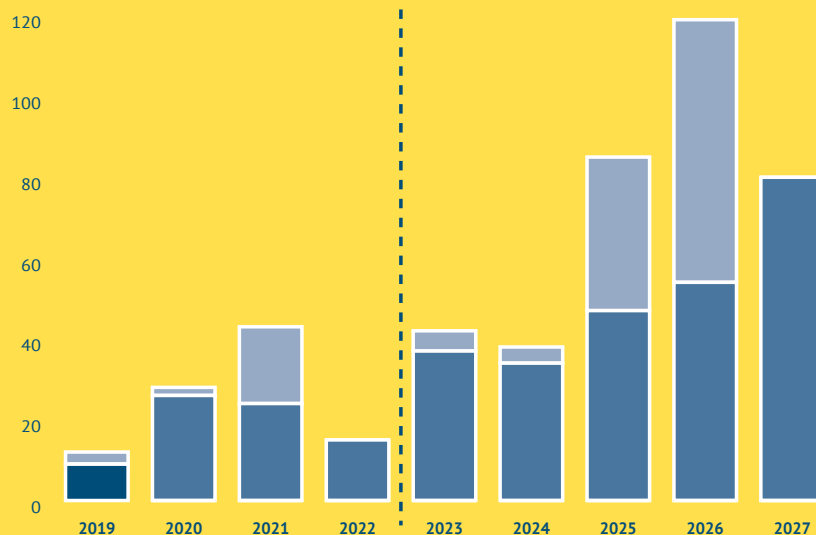
We hanteren in het verkoopproces de volgende procedure:

- de raad van bestuur legt de verkoopprijzen vast;
- we informeren de eerste tien kandidaten over het aanbod en de verkoopprijzen;
- we nodigen geïnteresseerde kandidaat-kopers uit op een kijkdag;
- de aanwezigen krijgen voldoende tijd om de woningen te bekijken en om vragen te stellen aan de medewerkers;
- de kandidaten geven hun interesse en voorkeuren door;
- we onderzoeken nogmaals of de kandidaten voldoen aan de voorwaarden;
- de raad van bestuur wijst de woningen toe op basis van rangschikking en voorkeur;
- bij de aanvaarding van het aanbod wordt een aankoopbelofte ondertekend, kort daarna kan ook de aankoopakte verleden worden;
- in het geval van weigering schrijven we een nieuw aanbod uit voor een volgende kandidaat.

Adres	#slaapkamers	Totale prijs (afgerond)	status
Slangstraat 20/1	2	210.000,00	verkocht
<b>Slangstraat 20/2</b>	<b>2</b>	<b>204.300,00</b>	<b>verkocht</b>
Slangstraat 20/11	2	174.600,00	verkocht
Slangstraat 20/12	1	143.100,00	verkocht
Slangstraat 20/13	1	149.000,00	verkocht
Slangstraat 20/14	1	143.700,00	verkocht
Slangstraat 20/21	2	174.200,00	verkocht
<b>Slangstraat 20/22</b>	<b>2</b>	<b>183.500,00</b>	<b>te koop</b>
Slangstraat 20/23	2	171.000,00	verkocht

In 2022 werd nog 1 persoon ingeschreven op de wachtlijst voor een sociale koopwoning. Potentiële inschrijvers worden geïnformeerd dat er momenteel geen koopprojecten lopende zijn. Hierdoor zijn er weinig inschrijvingen.

## Overzicht nieuwe realisaties en totaalrenovaties - opgeleverd en gepland



■	<b>koopwoningen</b>	9	0	0	0	0	0	0
■	<b>nieuwe huurwoningen</b>	0	26	24	15	37	34	47
■	<b>totaalrenovatie huurwoningen</b>	3	2	19	0	5	4	38

## Residentie Merckpoel: Marktplein en Peperstraat

### Ontwerp en bouw

In een eerste fase organiseerden we voor dit project een architectuurwedstrijd. Deze werd gewonnen door architectenbureau Nero. Na de aanbestedingsprocedure werd er gekozen voor de firma Everaert-Cooreman om de werken uit te voeren.





De vijftien nieuwe appartementen voldoen aan alle hedendaagse normen van comfort en energiezuinigheid. Als sociale huisvestingsmaatschappij besteden we bij al onze woonprojecten heel veel aandacht aan toegankelijkheid en comfort. Ook energiezuinigheid staat hoog op de agenda. Zo besparen sociale huurders niet alleen op hun budget qua huurgeld maar ook qua energieverbruik. De appartementen zijn allemaal vlot bereikbaar met de lift of bevinden zich op het gelijkvloers.

Eén gelijkvloers appartement is volledig ingericht als rolstoelwoning met één slaapkamer. Dit betekent dat er geen drempels zijn om de woning te betreden, dat er voldoende ruimte voorzien is in de gangen en dat er brede deuren geïnstalleerd werden. Ook de badkamer is speciaal ingericht met beugels aan het toilet en met een zitje en een beugel in de inloopdouche.

Eén appartement werd ingericht als éénslaapkamerappartement. De dertien andere appartementen (gelijkvloers of bereikbaar met lift) werden, omwille van de grote vraag, ingericht als tweeslaapkamerappartementen.



Het complex heeft een mooi ingerichte binnentuin met een pad door een bloemenweide dat leidt naar een gemeenschappelijk terras met zitbanken. Tussen de beplanting ligt een evenwichtsparcours, bestaande uit stappalen. De binnentuin van de aanpalende huurwoningen in de Peperstraat grenst aan het complex en is ook heraangelegd. Het project kreeg de naam 'residentie Merckpoel', genoemd naar de fotograaf die op deze locatie vroeger een fotografiewinkel had.

### Archeologie



Bij de vergunning voor de bouw van vijftien appartementen op de hoek van het Marktpllein en de Peperstraat legde de deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen bijzondere voorwaarden op in verband met de archeologische prospectie voor een bodemingreep. Deze opdracht werd, conform de wet op overheidsopdrachten, toevertrouwd aan de projectvereniging **Erfpunt** uit Sint-Niklaas. Uit het sleuvenonderzoek blijkt dat er wellicht geen intacte graven meer te verwachten zijn in de nabijheid van de kerk. Wel is er in de zone achteraan op het terrein een plattegrond van een gebouw teruggevonden die wellicht uit de ijzertijd dateert, zo'n 800 v.Chr. In de buurt daarvan lag een gracht die ofwel de begrenzing vormde van het erf dat bij het gebouw hoorde, ofwel een nog oudere grafheuvel omgaf.



In het finale rapport werd gestipuleerd dat De Zonnige Woonst eigenaar werd van de vondsten en deze zelf als een goede huisvader in bewaring mocht nemen. Er werd bovendien vermeld dat de stukken van geringe geldelijke waarde zijn. Het bestuur van het archeologisch **museum van Bogaert-Wauters** (in Hamme) toonde interesse om de vondsten in bewaring te nemen.

Het museum van Bogaert-Wauters stelde voor om de archeologische vondsten van zowel het project op het Markplein-Peperstraat als het project in de Veldstraat in hun collectie op te nemen. De raad van bestuur stemde hiermee in. Het digitale dossier met betrekking tot het archeologisch onderzoek is verbonden aan de fysieke stukken. De vondsten werden aan het museum overgedragen.

### **Inhuldiging en fotowedstrijd**

Op 11 maart 2022 huldigden we het project officieel in. De genodigden kregen de gelegenheid om het project te bezichtigen. Na de verwelkoming door de voorzitter en directeur konden ze genieten van een hapje en een drankje in een naburige zaal. Aan de familie van fotograaf Merckpoel werd gevraagd om een toespraak te geven.

De dag nadien, op 12 maart, werd het project ook opengesteld voor het grote publiek.

Een aantal weken voor de inhuldiging schreven we een fotowedstrijd uit, als hommage aan de fotografie. Hammenaars konden foto's binnen drie thema's indienen: Hamme, architectuur in Hamme en sociaal wonen in Hamme.



Een jury, bestaande uit leden van de fotoclub Imago en medewerkers van De Zonnige Woonst kozen de beste foto's. Deze werden tentoongesteld tijdens de inhuldiging en op de opendeurday. De winnaars kregen een prijs.

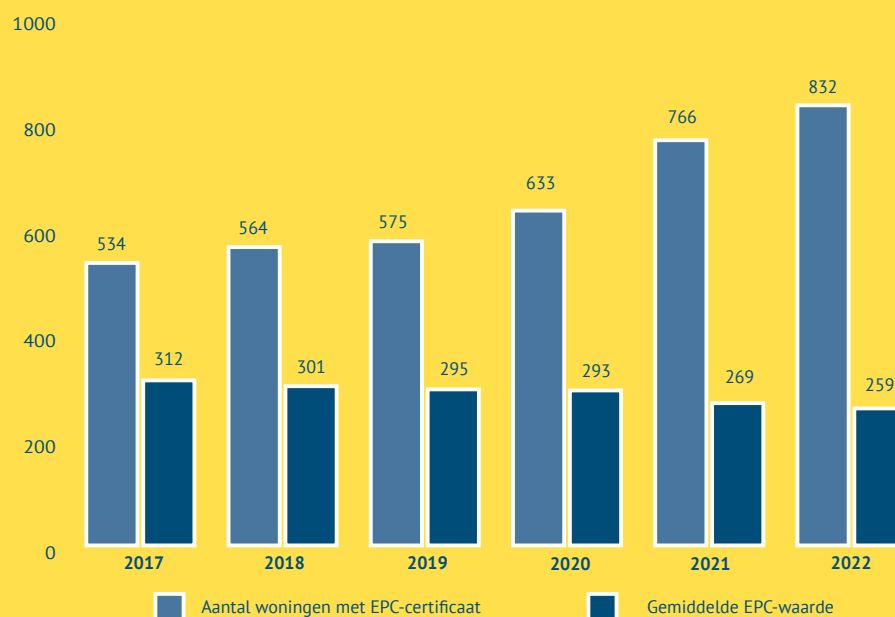


## Renovatie

De Zonnige Woonst investeert in het energiezuinig maken van haar patrimonium. Intussen zijn alle woningen voorzien van geïsoleerd buitenschrijnwerk (cfr. dubbel glas) en vernieuwde (extra) dakisolatie. 97% van onze woningen zijn voorzien van centrale verwarming van het type hoogrendement. De resterende woningen zijn al opgenomen in een toekomstig project.

### Energieprestatie

In 2022 is de gemiddelde EPC-waarde van ons patrimonium verder gedaald tot 259 kWh/m<sup>2</sup> per jaar. Hiermee zitten we ruim onder het Vlaamse gemiddelde van 372 kWh/m<sup>2</sup> per jaar voor alle bestaande woningen in het Vlaams Gewest waarvoor een geldig energieprestatiecertificaat beschikbaar is.



Bovenstaande grafiek toont aan dat we ons jaar na jaar blijven inzetten om onze EPC-waarden te verbeteren, en ook om voor zoveel mogelijk van onze woningen een EPC-certificaat te bekomen.

Door totaalrenovatie of vervangingsbouw stoppen we oude woningen in een nieuw jasje en wordt ons patrimonium heropgewaardeerd. De kwaliteit van onze woningen gaat er hiermee continu op vooruit.

## Klimaatdoelstellingen – Actieplan 2050

Volgens de Vlaamse renovatiestrategie 2050 zouden alle woningen klimaatneutraal moeten zijn tegen 2050. Dit betekent dat elke woning een EPC-waarde van minder dan 100 of een A-label zal hebben. Om dit te bereiken zou jaarlijks 3% (gemiddelde voor Vlaanderen) van de woningen worden omgevormd tot een A-label.

In 2021 werd dit voor De Zonnige Woonst berekend op 2,3% te renoveren woningen per jaar. Vervolgens werkten we een actieplan uit om de slechtste woningen eerst aan te pakken (om zo eerst de F-, E-, D- en C-labels weg te werken, terwijl parallel ook de B-labels met een beperkte ingreep konden omgezet worden naar een A-label). In de praktijk zullen de projecten op wijkniveau of op basis van woninggroepen geselecteerd worden voor uitvoering.

Voor woninggroepen die een **E- of F-label** hebben stellen we voor om resoluut voor een totaalrenovatie of vervangingsbouw te gaan. Dit zijn veelal de oudste en slechte woningen op het gebied van energie. In totaal hebben we 55 woningen met een E-label en 27 woningen met een F-label.

De woninggroepen met E- of F-label die op korte termijn worden aangepakt, zijn:

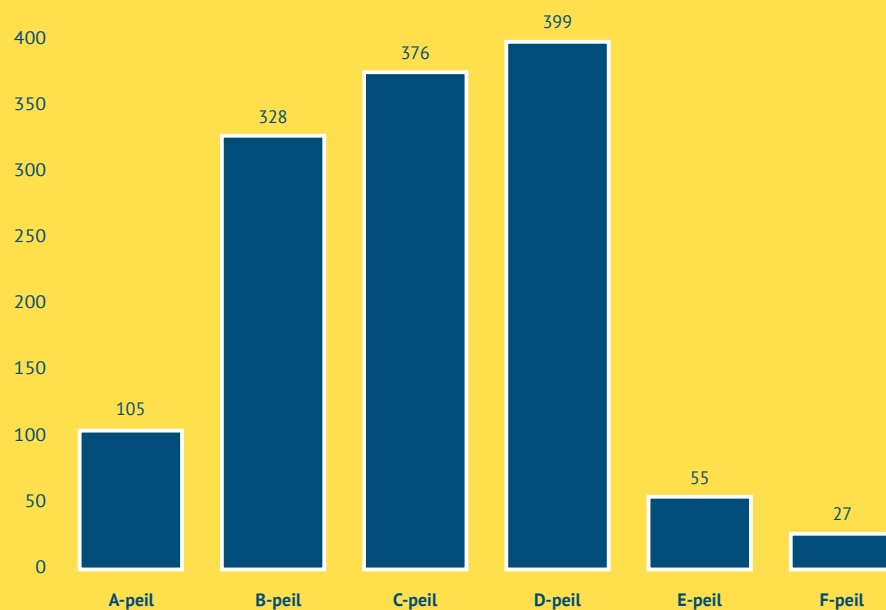
- 27 Acaciastraat, Veldstraat, Zilverberkstraat (F) + 18 Prieel (E)
  - Vervangingsbouw – architectenbureau aangesteld
- 3 Populierenstraat (E)
  - vervangingsbouw – werken in uitvoering
- 35 Landbouwstraat (E)
  - totaalrenovatie – fase 1 werken in uitvoering
  - totaalrenovatie – fase 2 architect aangesteld
  - totaalrenovatie – fase 3 opstart in 2023
  - totaalrenovatie – fase 4 opstart in 2024
- 2 Oostkouterstraat (E)

Voor alle woninggroepen die vandaag een **D-label** hebben (bv. woningen in de Vlierkouterwijk of in de Mandemakerstraat/Kleinhulst), willen we eerst een grondige voorstudie organiseren om de ouderdom én de staat van de woning te onderzoeken in functie van een verticale óf een horizontale renovatie. In totaal hebben we 399 woningen met een D-label.



Voor woninggroepen die een **C-label** hebben stellen we voor om een studie uit te voeren om na te gaan in hoeverre enkel een horizontale renovatie voldoende is (gevelisolatie, ventilatiesysteem en zonnepanelen). In totaal hebben we 376 woningen met een C-label.

Voor woninggroepen met een B-label lijkt het ons voldoende om zonnepanelen te installeren (zoveel mogelijk binnen het ASTER-verhaal). Indien nodig bekijken we welke extra inspanningen nog nodig zijn. Op dit moment hebben we 328 woningen met een B-label.



### Vlierkouterwijk

De meeste woningen in de **Vlierkouterwijk** in Hamme hebben een D-label. Voor deze woningen werd er reeds een voorstudie uitgevoerd waarvoor we ondertussen het verslag hebben ontvangen. In totaal zijn er 219 woningen met een D-label.

Om te bepalen welke ingrepen gecombineerd zullen worden, kijken we naar:

- De impact van de verschillende ingrepen: het EPC-peil willen we serieus naar omlaag, ingrepen met een beperkte impact zijn relevant maar in eerste instantie niet interessant omdat we met grote stappen naar beneden willen.
- De haalbaarheid: Zijn de ingrepen technisch uitvoerbaar? Is bijvoorbeeld het dak voldoende groot om zonnepanelen te installeren? Zijn de ingrepen realistisch bij dit type verbouwingen en wat zijn de gevolgen naar woonbaarheid toe?
- Duurzaamheid & onderhoud: zijn de oplossingen die worden aangeboden gebruiksvriendelijk of vragen ze periodiek onderhoud en dus een bijkomende last?
- Het financiële aspect, waarbij rekening wordt gehouden met financiële optimalisatie.

ties t.o.v. de reeds gepresteerde energetische investeringen.

Het is raadzaam om al deze werken te faseren. De raad van bestuur besliste om de woningen op te splitsen in vier fasen; waarbij elk jaar één fase kan opgestart worden:

- Fase 1: 32 woningen met een gemiddelde kost van 67.000 euro/woning (project ca. 2,1 mio)
- Fase 2: 65 woningen met een gemiddelde kost van 52.500 euro/woning (project ca. 3.4 mio)
- Fase 3: 63 woningen met een gemiddelde kost van 55.000 euro/woning (project ca. 3.5 mio)
- Fase 4: 59 woningen met een gemiddelde kost van 65.000 euro/woning (project ca. 3.8 mio)

In de raad van bestuur van 13 juni 2022 werd beslist om kandidaturen op te vragen bij verschillende architecten voor de gefaseerde **energetische renovaties** van de woningen in de Vlierkouterwijk.

Er werd gestart met fase 1 (32 woningen / raming ca. 2 mio euro). Op 20 juni 2022 schreven we drie architectenbureaus aan om hun kandidatuur te stellen voor het ontwerp van dit project en naderhand voor de leiding over de te realiseren werken.

Eveneens in juni 2022 werd de opdracht uitgeschreven voor het klimaatneutraal maken van 59 woningen in de **Vlierkouterwijk**. In november 2022 stelden we een architect voor deze opdracht aan. De uiteindelijke uitvoering zal in de komende jaren plaatsvinden. De werken worden geraamd op ongeveer 3 miljoen euro.

### **ASTER CV - Zonnepanelen**

Om de woningen met een B- en C-label naar een hoger niveau te brengen, wordt gedacht aan ingrepen zoals de plaatsing van zonnepanelen (hoofdzakelijk in samenwerking met ASTER) of zonneboilers. De Zonnige Woonst en 63 andere sociale huisvestingsmaatschappijen participeren in de coöperatieve vennootschap ASTER om het zonnepotentieel te activeren.

In 2022 werd de samenwerkingsovereenkomst met ASTER CV uitgewerkt en ondertekend. De Zonnige Woonst machtigt ASTER om op de door haar aangewezen daken fotovoltaïsche zonne-energiesystemen (zonnepanelen) te plaatsen. De daken worden bepaald tijdens de uitvoering van de overeenkomst en door middel van fiches per deelproject, zoals omschreven in de samenwerkingsovereenkomst.



De Zonnige Woonst beslist wanneer deze zonnepanelen worden geplaatst en wat het vermogen van de fotovoltaïsche zonne-energiesystemen zal zijn. ASTER CV ontzorgt De Zonnige Woonst maximaal bij de levering, de plaatsing, de monitoring en het onderhoud van de zonnepanelen. Zij stellen ook alle data ter beschikking om het gelijktijdig verbruik van de geproduceerde zonnestroom op een correcte manier aan te rekenen aan de sociale huurder. In dat kader wordt het recht om dergelijke fotovoltaïsche zonne-energiesystemen op de daken te plaatsen ingebracht in de vennootschap ASTER CV tegen B-aandelen. Op basis daarvan kan De Zonnige Woonst een rendement behalen op de aandelen die zij in haar bezit heeft. De Zonnige Woonst zal ASTER CV tevens machtigen om in haar naam en voor haar rekening de niet-gelijktijdig verbruikte zonnestroom die wordt geïnjecteerd op het net, te verkopen.

De eerste zonnepanelen worden geplaatst in 2023.



## Overzicht projecten

### Renovatie - in uitvoering

#### Totaalrenovatie Landbouwstraat fase 1

5 woningen

Aanvangsdatum 30/12/2021

Raming 872.419,65 euro (excl. btw)

Bestelbedrag 847.822,88 euro (excl. btw)

Ontwerper Architectuur- en studiebureau Rombouts bv,  
Hamme

Aannemer Van den Bosch-De Keersmaeker, Bazel

Stand van zaken 31/12/2022 In uitvoering



#### Totaalrenovatie Tuinbouwlaan 51 (proefwoning)

1 woning

Aanvangsdatum 5/9/2022

Raming 236.609,57 euro (excl. btw)

Bestelbedrag 275.673,11 euro (excl. btw)

Ontwerper Architect Joke Van den Broeck, Hamme

Aannemer Van den Bosch-De Keersmaeker, Bazel

Stand van zaken 31/12/2022 In uitvoering



### **Totaalrenovatie Moerheide - Evangeliestraat**

4 woningen

Aanvangsdatum	12/12/2022
Raming	639.038,01 euro (excl. btw)
Bestelbedrag	643.661,80 euro (excl. btw)
Ontwerper	Nele Boel Architect bvba, Hamme
Aannemer	P.I.C. Reno decor
Stand van zaken 31/12/2022	In uitvoering



### **Renovatie - In ontwerp**

#### **Totaalrenovatie Landbouwstraat fase 2**

6 woningen

Planning	2023-2025
Raming	1.250.000,00 euro (excl. btw)
Ontwerper	Architectuur- en studiebureau Rombouts bv, Hamme
Stand van zaken 31/12/2022	In ontwerp





### **ERP-renovatie Vlierkouterwijk fase 1**

32 woningen

Planning

2024-2026

Raming

2.626.000,00 euro (excl. btw)

Ontwerper

Schulte-Van Royen BV

Stand van zaken 31/12/2022

In ontwerp



### **ERP-renovatie Vlierkouterwijk fase 2**

59 woningen

Planning

2024-2027

Raming

2.950.000,00 euro (excl. btw)

Stand van zaken 31/12/2022

Kandidatuurstelling ontwerper



## Nieuwbouw - gerealiseerd

### Huurappartementen Marktplein 46 – Peperstraat 1 en 5

15 appartementen

Aanvangsdatum	21/01/2019
Datum voorlopige oplevering	30/03/2022
Raming	2.583.111,00 euro (excl. btw)
Bestelbedrag	2.475.853,33 euro (excl. btw)
Eindbedrag	3.054.157,05 euro (excl. btw)
Ontwerper	NERO Architecten bvba, Gent
Aannemer	Everaert-Cooreman nv, Overmere



## Nieuwbouw - in uitvoering

### Vervangingsbouw appartementen Dennen- en Populierenstraat

27 appartementen

Aanvangsdatum	21/09/2020
Raming	4.997.891,00 euro (excl. btw)
Bestelbedrag	4.906.283,31 euro (excl. btw)
Ontwerper	S3 Architecten, Mechelen
Aannemer	Everaert-Cooreman nv, Overmere
Stand van zaken 31/12/2022	In uitvoering



### **Vervangingsbouw Vierschaar 19-21**

9 appartementen

Aanvangsdatum	08/11/2021
Raming	1.301.498,00 euro (excl. btw)
Bestelbedrag	1.559.192,33 euro (excl. btw)
Ontwerper	MAN architecten, Sint-Niklaas
Aannemer	Everaert-Cooreman nv, Overmere
Stand van zaken 31/12/2022	In uitvoering



### **Vervangingsbouw Populierenstraat en Veldstraat**

3 woningen

Aanvangsdatum	28/11/2022
Raming	681.986,00 euro (excl. btw)
Bestelbedrag	800.169,77 euro (excl. btw)
Ontwerper	S3 Architecten, Mechelen
Aannemer	Hero Construct
Stand van zaken 31/12/2022	In uitvoering



## Nieuwbouw - in ontwerp

### Infrastructuur Oostkouterwijk fase 1 (ter hoogte van Dennen- en Populierenstraat)

Heraanleg openbaar domein: Dennenstraat, Populierenstraat, Oostkouterstraat, Veldstraat

Planning	2023- 2024
Raming	1.538.606,22 euro (excl. btw)
Ontwerper	Studio Sterio
Stand van zaken 31/12/2022	Aanbestedingsdossier

### Huurwoningen Posthoorn - Gasmeterstraat

16 woningen	
Planning	2024 - 2026
Raming	3.874.680,00 euro (excl. btw)
Ontwerper	Architect Kris Cornelis, Hamme
Stand van zaken 31/12/2022	In schetsontwerp

### Huurwoningen Tasibel

62 woningen	
Planning	2023- 2025
Raming	9.690.396,00 euro (excl. btw)
Ontwerper	Osar Architecten
Stand van zaken 31/12/2022	In ontwerp





### **Vervangingsbouw Priel, Zilverberk-, Acacia- en Veldstraat**

53 woningen

Planning	2025-2030
Raming	10.656.920,46 euro (excl. btw)
Ontwerper	2DVW
Stand van zaken 31/12/2022	In ontwerp

### **Infrastructuur Marktplein**

Heraanleg openbaar domein Marktplein-Peperstraat

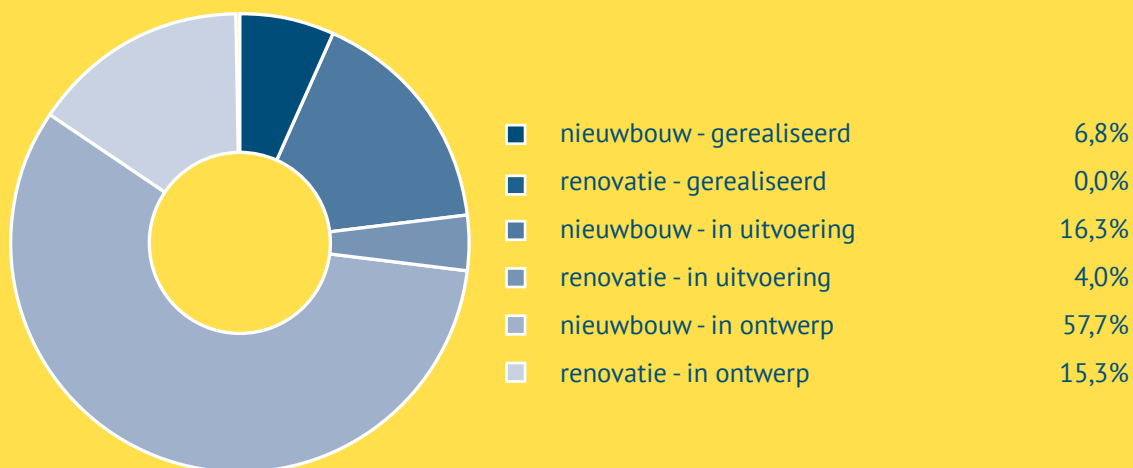
Planning	2023-2024
Raming	-
Ontwerper	Irtas, Sint-Niklaas
Stand van zaken 31/12/2022	In ontwerp



## Investerings

In 2022 werd er **44.673.562,93 euro (excl. btw)** besteed en gebudgetteerd aan gerealiseerde en/of geplande projecten.

• Nieuwbouw - gerealiseerd	3.054.157,05 euro
• Renovatie - gerealiseerd	0,00 euro
• Nieuwbouw - in uitvoering	7.265.645,41 euro
• Renovatie - in uitvoering	1.767.157,79 euro
• Nieuwbouw - in ontwerp	25.760.602,68 euro
• Renovatie - in ontwerp	6.826.000,00 euro



### Afrekening gerealiseerd project

Project	aantal woningen	bestelbedrag	eindbedrag	wijziging	wijziging (%)
Huurappartementen Marktpllein 46 – Peperstraat 1 en 5)	15	2.475.853,33	3.054.157,05	578.303;72	23,36%

*Alle bedragen staan in euro excl. btw*

Onder wijziging kan verstaan worden:

- onvoorzienbare omstandigheden bij de werken;
- aanpassingen gevraagd door De Zonnige Woonst (voor de steeds hoger liggende comforteisen die wij stellen ten gunste van onze huurders vragen wij af en toe aanpassingen in de bouwwerken aan, dit wordt verrekend);
- wijzigingen wegens fouten in het dossier.

# Klantgerichtheid

---

## Evenementen en huurdersactiviteiten

Met het versoepelen en het uiteindelijk verdwijnen van de coronamaatregelen konden wij opnieuw evenementen in normale omstandigheden organiseren voor onze huurders, partners en anderen.

Zoals eerder vermeld, vond in maart de officiële inhuldiging en de opendeurdag van het nieuwe project 'Merckpoel' plaats.

### Infomoment Loystraat



De Zonnige Woonst plant in de Loystraat, naast de school- en sportaccomodaties, een nieuwe woonsite. Om buurtbewoners en geïnteresseerden de kans te geven om kennis te maken met de plannen, organiseerden wij hiervoor een infomoment ter plaatse op 29 maart 2022. Buurtbewoners ontvingen een flyer en het infomoment werd geadverteerd in de lokale krant De Kleine Wuiten.

Vragen over het project konden gedeponereerd worden in de vragenbus, of konden op het moment zelf gesteld worden.

## Tasifest



De Tasibelsite is een locatie boordevol historiek en anekdotes. De site wordt een inspirerende plek in een groene omgeving, toegankelijk voor iedereen. Er is een breed aanbod van betaalbare woonvormen: van een kleine studio tot een ruime assistentiewoning of zelfs een groepswoning. Overal is de mogelijkheid tot zorg onzichtbaar geïntegreerd. Een inclusieve buurt, waar jong en oud samenleven, waar bewoners en omwonenden elkaar kennen en helpen, waar zorgbehoevende personen en mantelzorgers ondersteuning krijgen en waar zorggarantie en zorgcontinuïteit voor de hele buurt geboden wordt. Diverse aanvullende functies zoals een dienstencentrum, een bistro, kinderopvang, een therapeutisch bad... zorgen voor extra ontmoetingskansen en een levendige buurtwerking.

Het is net deze buurtwerking die we met het Tasifest-event in de startblokken wilden zetten. Het event ging door op 2 april 2022 en startte met een buurtontbijt, aangeboden door De Zonnige Woonst. Alle buurtbewoners, de voormalige medewerkers van Tasibel afdeling Hamme, en bij uitbreiding alle inwoners van de gemeente waren uitgenodigd om mee aan de feestelijke ontbijttafel te schuiven.

Na het buurtontbijt was er in de Tasibelhallen een concert voorzien. Verschillende lokale bands kwamen de feesthallen muzikaal leven in blazen. Voor de kinderen was er een kinderdorp met springkastelen en kinderspeelplaatsen. Bezoekers konden met hun eet- en drankbonnen op de dag zelf ook terecht bij de lokale horeca.



Naast het muzikale gedeelte werd een bijkomende hal ingericht als tentoonstelling, waarbij we op artistieke wijze lokale fotografen en kunstenaars een forum boden.

Het evenement stond uiteraard ook in het teken van de toekomstige plannen voor de site. Astor vzw was aanwezig met een infostand en een grote maquette van de ontworpen woonsite.



*Tasifest werd bijgewoond door minister van Binnenlandse Zaken Annelies Verlinden*

### **Infomoment aangepaste woningen**

Als sociale huisvestingsmaatschappij vinden wij het belangrijk een gepast woningaanbod te voorzien voor mensen die baat hebben bij een aangepaste woning. Deze mensen hebben vaak nood aan een betaalbare woning, die is aangepast aan hun situatie. Het gaat hierbij om meer dan alleen rolstoelwoningen.

Vaak weet men niet dat De Zonnige Woonst ook woningen verhuurt die aangepast zijn voor senioren of personen met een fysieke beperking. Daarom nodigden we op 7 juni 2022 een aantal lokale zorgverleners uit de lokale welzijns- en zorgsector uit. Zij spelen immers een belangrijke rol bij het doorverwijzen van mensen met een woonneed voor specifiek aangepaste woningen.

## City Nightrun

Op 3 december ging de City Nightrun voor de tweede keer door in Hamme. De lopers en wandelaars passeerden doorheen verschillende interessante gebouwen en locaties in Hamme. Zo ging het parcours ook door verschillende projecten en gebouwen van De Zonnige Woonst, telkens voorzien van leuke spektakels of animaties.

De City Nightrun ging door op de volgende locaties van De Zonnige Woonst:

- de ondergrondse parking van het varkensmarktje (Schoolstraat);
- de gebouwen van Tasibel;
- de in 2022 afgewerkte residentie Merckpoel;
- de binnentuin van residentie Le Lis.

## Huurdersvergaderingen

Huurdersvergaderingen zijn belangrijke momenten om in contact te blijven met de huurders. De eerste bijeenkomst was ter gelegenheid van de afwerking en de verhuring van residentie 'Merckpoel' op de hoek van het Marktpllein en de Peperstraat. De tuin van deze residentie wordt gedeeld met de naburige residentie 'Filip De Pillecyn'. Wij zagen hierin een ideale gelegenheid om de nieuwe bewoners kennis te laten maken met elkaar. Tegelijk konden we een aantal afspraken maken rond het gebruik van de gemeenschappelijke delen.

De bewoners werden willekeurig verdeeld over verschillende tafels. Er zat ook telkens een medewerker van De Zonnige Woonst mee aan tafel. Met een interactief kaartspel maakten we een aantal onderwerpen bespreekbaar. Zo werden onder andere de tuin, de ondergrondse garages, het afvalbeleid en de aanwezigheid van huisdieren besproken. De bijeenkomst werd afgesloten met de vraag wie van de bewoners zich kandidaat wou stellen om de taak van huisbewaarder van de twee residenties op zich te nemen. Hierover verder meer. Onze medewerkers noteerden technische meldingen, die na de bijeenkomst door de technische dienst meteen werden aangepakt.

De tweede bijeenkomst werd georganiseerd voor de bewoners van de residenties in de Posthoornstraat en de Slangstraat. Deze verliep op dezelfde manier als de eerste bijeenkomst, met uitzondering van een aantal kleine aanpassingen. Zo maakten we het kaartspel gebruiksvriendelijker en plaatsten we een brievenbus waarin de technische meldingen konden gedeponereerd worden. Ook hier werd gevraagd wie zich kandidaat wou stellen voor de functie van huisbewaarder.

## Klantentevredenheid

Op 1 april 2022 startte De Zonnige Woonst met een schone lei voor de **klantentevredenheidsbevragingen** voor inschrijvingen en herstellingen. Tegelijkertijd startten we ook de enquête over de tevredenheid van ons verhuisproces op.

Vóór de hernieuwing van de bevragingen, werden de resultaten van voorgaande bevragingen uitvoerig geanalyseerd en geëvalueerd. Een expert stelde, in samenspraak met de medewerkers, concrete actiepunten op.

Om de **huidige resultaten** beter in kaart te brengen, bespreken we eerst kort de eindresultaten van de vorige bevragingen.

Om meer perspectief te bieden op onderstaande scores kunnen we de vergelijking maken met het globaal gemiddelde dat gemeten is op SurveyMonkey (analysetool).

### Klantbevraging bij inschrijving

Tijdens de klantentevredenheidsbevraging voor de **inschrijvingen** tussen 2019-2021 vulden in totaal 302 personen de bevraging in. We behaalden toen een NPS-score van 44. De huidige bevraging resulteerde op 31/12/2022 in een **NPS-score** van 41. Tegenover de vorige bevraging is dit een lichte daling. De bevraging telde 124 respondenten. Op zich is dit nog steeds een heel goed resultaat want de gemiddelde NPS gemeten via SurveyMonkey bij andere bedrijven bedraagt 32.

### Analyse open vragen

Vaak voorkomende antwoorden:

- Heel vriendelijk onthaal, ontvangen met de glimlach.
- Duidelijke informatie in verstaanbare taal.
- Goed bezig.

Belangrijke antwoorden:

- Ook al ben je huurder, je krijgt voldoende uitleg.
- Het sneller repareren van het huis.



### Opvolging actiepunten

Nr	Wat?	Concreet	Status
1	Persoonlijk contact	Na corona is er terug persoonlijk contact om de inschrijving te doen.	Uitgevoerd
2	Plannetjes	Er worden terug plannetjes toegevoegd wanneer de kandidaat-huurder ernaar vraagt.	Uitgevoerd
3	Tijd nemen voor gesprek	Standaard worden er 30' voorzien per gesprek. We passen ons aan zodat het gesprek verteerbaar is en vertellen enkel de meest noodzakelijke zaken.	Uitgevoerd
4	Brief plaats op de lijst	Bij de brief waarop de plaats vermeld staat, enkele 'wist-je-datjes' vermelden, zodat enkele topics uit de klantenbevraging al kunnen beantwoord worden Bv. Waarom duurt het zo lang alvorens je een huis toegewezen krijgt? Waarom is er niet altijd een tuin bij een huis? Enzovoort...	Te starten
5	Optimalisatie gesprek	Iemand volgt een voormiddag enkele inschrijvingsgesprekken mee, zodat er vanuit een neutrale houding even kan meegeluisterd worden.	Uitgevoerd
6	Workshop cocreatie	Met enkele kandidaat-bewoners een workshopnamiddag cocreatie organiseren om na te gaan wat er op het vlak van communicatie nog verder kan geoptimaliseerd worden.	Te starten

### Klantbevraging bij herstelling

De eerste enquête in functie van de **herstellingen** werd begin 2021 opgestart. Op het einde van deze bevraging telden we 118 respondenten en eindigden we op een NPS-score van 26. Deze NPS-score lag onder het toenmalig gemiddelde (32) waardoor er ruimte was voor verbetering.

De huidige bevraging telt op dit moment 56 respondenten waarbij we momenteel een **NPS-score** hebben van 55. Dit is een enorme stijging in vergelijking met de eindscore van de vorige bevraging. Echter, het aantal respondenten ligt aan de lage kant, waardoor de score makkelijk beïnvloed kan worden.

### Analyse open vragen

Vaak voorkomende antwoorden:

- Alles verloopt snel en correct.
- Geen opmerkingen.
- De huurder verwittigen van de werken en luisteren naar de huurder.

### Opvolging actiepunten na bevraging 2021

Nr	Wat?	Concreet	Status
1	Problemen op het moment van de klantenbevraging	Nog altijd problemen wanneer een huurder de klantbevraging invult? Link op de website naar een meldingsformulier in de klantenbevraging.	Uitgevoerd
2	Duurtijd herstelling	De duurtijd van de herstelling in de mail vermelden.	Uitgevoerd
3	Bereikbaarheid buiten de uren	Vermelden dat wij ook bereikbaar zijn buiten de uren.	Uitgevoerd
4	Monitoring aannemers	Via een 'slimme' excel ervoor zorgen dat we een beter inzicht krijgen in de kwaliteit van de aannemers en sneller de 'knipperlichten' eruit kunnen halen.	Uitgevoerd

### Klantbevraging bij het verhuringsproces

Voor de klantentevredenheidsbevraging van het **verhuringsproces** is het de eerste keer dat De Zonnige Woonst een enquête verstuurt. Dit is een bevraging over het proces van bezichtiging tot aanvaarding van de sleutels. Bij deze data kunnen we dus nog geen vergelijking maken aangezien er geen voorgaande data beschikbaar zijn.

Op dit moment hebben 31 personen de bevraging ingevuld en hebben we een **NPS-score** van 45.

### Analyse open vragen

Vaak voorkomende antwoorden:

- Werken snel uitvoeren zodat nieuwe huurders meteen fatsoenlijk wonen.
- Zeer tevreden over de dienstverlening van De Zonnige Woonst.

### Actiepunten

Met de woonmaatschappij in het vooruitzicht, werden tot nu toe enkel de quick wins uitgevoerd. De nog op te starten optimalisatieacties zijn vaak omvangrijker waardoor er geopteerd werd om hier nog even mee te wachten. Echter, we kunnen aan de bovenstaande scores zien dat de quick wins nu al zorgen voor een beter resultaat.

We nemen de opgestelde actiepunten mee naar de toekomst en blijven nadenken over de optimalisatie van de klantenservice.



## Klachtenbehandeling

Conform het Bestuursdecreet van 7 december 2018 (art. II.74 tot en met II.88) dient elke sociale huisvestingsmaatschappij een **klachtenregister** bij te houden. Door een vaste procedure te volgen willen we controleren of en in welke mate de bewoners respons krijgen op de door hen gemelde problemen. De klachtenprocedure van onze maatschappij werd laatst goedgekeurd door beslissing van de raad van bestuur op 8 november 2021. Met de registratie van klachten willen we werken aan een beter woongenot.

We maken een duidelijk onderscheid tussen **klachten** ten aanzien van de maatschappij enerzijds en klachten gerelateerd aan (al dan niet) verrichte handelingen van huurders (gewone klachten). Deze laatste worden behandeld door onze sociale dienst. De meldingen met betrekking tot fraude worden afzonderlijk behandeld en geregistreerd (zie cijfertabel kwartaalrapportering). Klachten die louter betrekking hebben op een technisch gebrek aan een woning worden behandeld als technische melding door de technische dienst.

Onderstaande tabel toont de cijfergegevens van de klachten ten aanzien van de maatschappij, met een verwijzing naar voorgaande jaren.

	2018	2019	2020	2021	2022
<b>Totaal aantal klachten t.a.v. de maatschappij (klachtendecreet)</b>	8	12	9	5	6
<b>Klachten volgens ontvankelijkheid</b>					
ontvankelijke klachten	7	9	8	5	6
onontvankelijke klachten	1	3	1	0	0
<b>Ontvankelijke klachten volgens gegrondheid</b>					
gegronde / deels gegronde klachten	4	9	7	5	3
ongegronde klachten	3	0	1	0	3
<b>Gegronde en deels gegronde klachten volgens oplossing</b>					
opgelost / deels opgelost	4	9	7	5	3
onopgelost	0	0	0	0	0
<b>Gegronde en deels gegronde klachten volgens categorie</b>					
administratieve klacht	1	2	0	1	1
sociale klacht	1	0	0	0	0
technische klacht	2	7	7	4	2

#### Analyse van de klachten:

- Bij twee gegronde klachten meldden de huurders een technisch probleem aan hun woning, dat na een lange wachttijd niet opgelost werd. Huurder en aannemer werden gecontacteerd om de werken in orde te brengen;
- Bij één deels gegronde klacht betwist de huurder de plaatsbeschrijving en vervolgens ook de afrekening van de huurwaarborg via de Vlaamse Ombudsdienst. Een aantal kosten werden niet aangerekend omdat de indiener van de klacht voldoende bewijs kon aanleveren dat deze schade al bij de start van de huur aanwezig was. Voor de overige kosten stelde de ombudsdienst dat De Zonnige Woonst correct gehandeld heeft;
- Bij één ongegronde klacht betwist de huurder via de Vlaamse Ombudsdienst de energiefactuur van haar energieleverancier. Het betreft de energiekosten voor de periode waarin ze nog niet in de huidige woning verbleef. Hoge energiekosten waren te verklaren door enorm hoge stijgingen van de energieprijzen op dat moment. De ombudsdienst stelt dat we correct gehandeld hebben;
- Bij één ongegronde klacht betwist een kandidaat-huurder de schrapping van de kandidatenlijst omwille van de tweede weigering van een woningaanbod. Er vond een bezichtiging plaats. In de weken daarna werd de betrokkene herhaaldelijk gecontacteerd over het aanbod. De beslissing om het stilzwijgen van de kandidaat als een weigering te aanzien is wettelijk correct. Het feit dat hij op reis vertrokken is, doet hier geen afbreuk aan. Ondertussen heeft de betrokken kandidaat zich opnieuw ingeschreven op de wachtlijst;
- Bij één ongegronde klacht vraagt een huurder om te verhuizen naar een aangepaste woning omwille van slaapapneu. Hiervoor legt hij een doktersattest voor dat hij in een verwarmde ruimte moet kunnen slapen. In de woning is een centrale kachel in de woonkamer aanwezig, niet in de slaapkamers. In ons patrimonium hebben wij geen specifiek aan deze aandoening aangepaste woningen en kunnen wij de wettelijke voorrang niet toekennen. Bovendien had de betrokkene de woning kort hiervoor in deze staat aanvaard. Verhuizen is mogelijk, maar de betrokkene moet zich hiervoor inschrijven op de wachtlijst. De huurder legde de klacht ook voor aan de Vlaamse Ombudsdienst, die ons in het gelijk stelde.



## Communicatie

### Drukwerk

Naar jaarlijkse gewoonte werd begin 2022 onze infobrochure herwerkt en bezorgd aan onze huurders. De infobrochure bevat essentiële informatie die voor een (kandidaat-) huurder van belang kan zijn. Ook onze inschrijvingsbrochure werd in 2022 herwerkt. Deze brochure legt van A tot Z uit wat er allemaal komt kijken bij het traject van inschrijving tot het huren van een woning.

We blijven ook folders uitdelen over bepaalde specifieke onderwerpen:

- infolder huurprijsberekeningen;
- infolder kopzorgen bij de betaling van je huur.



### Website

In 2022 bezochten 11.496 personen onze website. Dit is een daling ten opzichte van 2021. Toen bezochten er 13.898 personen onze website. Dit is mogelijk te verklaren door het heropenen van onze balie en de vermindering van de nood aan de website door het verdwijnen van de coronamaatregelen.

### Rubriek huuropzeg

In 2022 pasten we de rubriek 'Opzeg woning of garage' op onze website grondig aan. Bij onze huurders merkten we soms wat onduidelijkheid over de procedure die wij toepassen bij de opzeg van een woning. Daarom stelden we een nieuwe rubriek op volgens een duidelijk stappenplan:

1. Ik zeg op.
2. Voorcontrole.
3. Sleutelafgifte met eindcontrole.
4. Afrekening huurwaarborg.

Bij elke stap leggen we duidelijk uit wat er van de vertrekkende huurder verwacht wordt. De informatie op deze pagina kunnen we bovendien organisatiebreed gebruiken bij alle communicatie over de huuropzeg.



## Foto's brengen Hamme in beeld



© jrdv

HAMME /

Zondag 13 maart 2022 om 13:36



Sociale huisvestingsmaatschappij De Zonnige Woonst en de Koninklijke Fotokring Imago sloegen de handen in elkaar voor een fotografiewedstrijd met mooie gebouwen en plekjes in Hamme als onderwerp. Uit 201 inzendingen werden de foto's van Dirk Hutsebaut (Priester Poppekapel), Marita Van Daele (Durmedijk), Patrick De Smet (nieuw wooncomplex Populierenstraat) en Guy Vertongen (veerboot Driegoten) geselecteerd als winnende kiekjes. (Jan Van de Velde)



© Geert De Rycke

## Zonnige woonst opent vijftien nieuwe betaalbare appartementen in residentie Merckpoel

**HAMME** Sociale Huisvestingsmaatschappij De Zonnige Woonst opent dit weekend officieel hun nieuwe residentie op de hoek van het Marktpllein en de Peperstraat. Op deze locatie was vroeger de fotografiewinkel van familie Merckpoel en daarom werd de residentie naar hun vernoemd. Aan het gebouw is zelf een werk voorzien dat verwijst naar fotografie.



De gemeenten richten samen een woonmaatschappij op. © Gwopix

## Sociale woonmaatschappijen uit Hamme en Zele bundelen krachten en worden samen 'De Thuisbouwer'

**HAMME/ZELE** De sociale woonmaatschappij de Zonnige Woonst uit Hamme en de GMVW uit Zele zullen binnenkort de krachten bundelen en samenwerken. Beide gemeenten hebben een fusieaanvraag gedaan die moet rond zijn tegen 1 juli 2023. Bij de fusie hoort ook een naamsverandering, beide maatschappijen zullen dan onder de naam 'De Thuisbouwer' verdergezet worden. "Deze synergie zal de dienstverlening ten goede komen", klinkt het bij beide partijen.

Koen Baten 23-12-22, 11:10



© Geert De Ryckie

## Laatste festival in Tasibelsite voor gebouwen afgebroken worden

**HAMME** De Zonnige Woonst heeft zaterdag met 'Tasifest' een groots afscheidsfeest georganiseerd in de gebouwen van Tasibel. Na dit laatste evenement zullen de gebouwen immers afgebroken worden en verdwijnt er een stukje geschiedenis.

# Jaarrekening

## Cijfers uit de jaarrekening

Activa		Boekjaar 2021	Boekjaar 2022
Vaste activa	21/28	103.204.723,95	105.239.072,50
Vlottende activa	29/58	8.331.671,14	9.199.432,54
<b>Totaal van de activa</b>	<b>20/58</b>	<b>111.536.395,09</b>	<b>114.438.505,00</b>

Passiva		Boekjaar 2021	Boekjaar 2022
Eigen vermogen	10/15	34.679.117,19	36.548.773,27
Vorzieningen en uitgestelde belastingen	16	985.831,98	826.829,46
Schulden	17/49	75.871.445,92	77.062.902,26
<b>Totaal van de passiva</b>	<b>10/49</b>	<b>111.536.395,09</b>	<b>114.438.505,00</b>

Resultatenrekening		Boekjaar 2021	Boekjaar 2022
Bedrijfsopbrengsten	70/76A	8.674.910,47	9.047.687,98
Bedrijfskosten	60/66A	6.561.707,34	6.581.800,39
Bedrijfswinst	9901	2.113.203,13	2.465.887,59
<b>Te bestemmen winst van het boekjaar</b>	<b>9905</b>	<b>1.572.951,03</b>	<b>1.086.126,92</b>

## Evaluatie financiële leefbaarheid

De Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en het Agentschap inspectie hebben in 2014 samen een gedeelde visie ontwikkeld om de financiële situatie van een sociale huisvestingsmaatschappij na te gaan. Het resultaat van die samenwerking is de **financiële gezondheidsindex (FiGi)**.

Het vertrekpunt bestaat uit tien financiële kengetallen of ratio's, die elk voor drie opeenvolgende boekjaren berekend worden. De kengetallen omvatten de vier belangrijkste aspecten van de financiële gezondheid van een onderneming: liquiditeit, solvabiliteit, rentabiliteit en kostenbeheersing. Via een systeem van scores en wegingen bevat het eindresultaat een score op 60 punten. Hoe hoger de score, hoe beter de indicatie van de financiële gezondheid.



Het globale bedrag dat De Zonnige Woonst dient te herinvesteren binnen de vijf jaar, bedraagt 1.933.337,93 EUR per 31 december 2022.

Jaarlijks zal gerapporteerd worden over het globale bedrag dat we moeten herinvesteren en de evolutie ervan.

### **Renovatie Dennenstraat (stopgezet) – afrekening vonnis**

Kort na de start van de voorbereidende afbraakwerken (juni 2016) werden ernstige stabiliteitsproblemen vastgesteld waardoor een uitvoering van de renovatie, zoals oorspronkelijk voorzien en begroot, niet mogelijk zou zijn. Aanzienlijke meerwerken bleken noodzakelijk waardoor het initiële budget met meer dan 50% zou overschreden worden. Omdat het juridisch niet mogelijk was om deze werken binnen de lopende aanbesteding te laten uitvoeren met alle meerkosten en tijdverlies tot gevolg, de totale kostprijs zeer hoog werd en het onzeker was of de verdere uitvoering geen bijkomende problemen zou opleveren, werd uiteindelijk beslist om de werken stop te zetten en de opdracht van Vandenbussche nv te beëindigen, en in de plaats daarvan een nieuwbouwproject uit te werken.

Op 2 juni 2022 heeft de rechtbank uitspraak gedaan betreffende het renovatieproject Dennenstraat.

De rechtbank volgde het advies van de gerechtsdeskundige en meent dat Evolta exclusief aansprakelijk is omdat fouten werden begaan in de uitvoering van diens ontwerp-opdracht : Evolta moest voorafgaand de stabiliteit onderzoeken en heeft dit onzorgvuldig gedaan, hoewel zij hiertoe alle mogelijkheid had.

Samengevat ligt de uitspraak wat de aansprakelijkheden betreft dus in de lijn van wat gehoopt werd, met name dat Evolta exclusief aansprakelijk is en ertoe gehouden is om 1) de schade van DZW zelf te vergoeden en 2) DZW te vrijwaren voor de vergoedingen die ze zelf aan Vandenbussche nv zou moeten betalen.

Concreet in cijfers, werden volgende bedragen in resultaat geboekt in boekjaar 2022:

- Schadevergoeding ontvangen voor een bedrag van 432K
- Terugname van eerder aangelegd provisie voor 200K
- Ontvangen kredietnota voor 271K





## **Verslag van de commissaris aan de algemene vergadering van de cv De Zonnige Woonst over het boekjaar afgesloten op 31 december 2021 (RPR Gent, afdeling Dendermonde – BTW BE 0405.085.262)**

In het kader van de wettelijke controle van de jaarrekening van De Zonnige Woonst CVBA (de “Vennootschap”), leggen wij u ons commissarisverslag voor. Dit bevat ons verslag over de jaarrekening alsook de overige door wet- en regelgeving gestelde eisen. Dit vormt een geheel en is ondeelbaar.

Wij werden benoemd in onze hoedanigheid van commissaris door de algemene vergadering van 13 juni 2022, overeenkomstig het voorstel van het bestuursorgaan. Ons mandaat loopt af op de datum van de algemene vergadering die beraadslaagt over de jaarrekening afgesloten op 31 december 2024. Wij hebben de wettelijke controle van de jaarrekening van de Vennootschap uitgevoerd gedurende 16 opeenvolgende boekjaren.

### **Verslag over de jaarrekening - Oordeel zonder voorbehoud**

Wij hebben de wettelijke controle uitgevoerd van de jaarrekening van de Vennootschap, die de balans op 31 december 2022 omvat, alsook de resultatenrekening van het boekjaar afgesloten op die datum en de toelichting, met een balanstotaal van € 114.438.505 en waarvan de resultatenrekening afsluit met een te bestemmen winst van het boekjaar van € 1.086.127.

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van het vermogen en de financiële toestand van de Vennootschap per 31 december 2022, alsook van haar resultaten over het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel.

### **Basis voor het oordeel zonder voorbehoud**

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens de internationale controlestandaarden (ISA's) zoals van toepassing in België. Onze verantwoordelijkheden op grond van deze standaarden zijn verder beschreven in de sectie “Verantwoordelijkheden van de commissaris voor de controle van de jaarrekening” van ons verslag. Wij hebben alle deontologische vereisten die relevant zijn voor de controle van de jaarrekening in België nageleefd, met inbegrip van deze met betrekking tot de onafhankelijkheid.

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

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

### **Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan voor het opstellen van de jaarrekening**

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

Bij het opstellen van de jaarrekening is het bestuursorgaan verantwoordelijk voor het inschatten van de mogelijkheid van de Vennootschap om haar continuïteit te handhaven, het toelichten, indien van toepassing, van aangelegenheden die met continuïteit verband houden en het gebruiken van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuursorgaan het voornemen heeft om de Vennootschap te liquideren of om de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of geen realistisch alternatief heeft dan dit te doen.

### **Verantwoordelijkheden van de commissaris voor de controle van de jaarrekening**

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

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





- Als deel van een controle uitgevoerd overeenkomstig de ISA's, passen wij professionele oordeelsvorming toe en handhaven wij een professioneel-kritische instelling gedurende de controle. We voeren tevens de volgende werkzaamheden uit:
  - het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten, het bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden die op deze risico's inspelen en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Het risico van het niet detecteren van een van materieel belang zijnde afwijking is groter indien die afwijking het gevolg is van fraude dan indien zij het gevolg is van fouten, omdat bij fraude sprake kan zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten om transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
  - het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle, met als doel controlewerkzaamheden op te zetten die in de gegeven omstandigheden geschikt zijn maar die niet zijn gericht op het geven van een oordeel over de effectiviteit van de interne beheersing van de Vennootschap;
  - het evalueren van de geschiktheid van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van de door het bestuursorgaan gemaakte schattingen en van de daarop betrekking hebbende toelichtingen;
  - het concluderen of de door het bestuursorgaan gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is, en het concluderen, op basis van de verkregen controle-informatie, of er een onzekerheid van materieel belang bestaat met betrekking tot gebeurtenissen of omstandigheden die significante twijfel kunnen doen ontstaan over de mogelijkheid van de Vennootschap om haar continuïteit te handhaven. Indien wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij ertoe gehouden om de aandacht in ons commissarisverslag te vestigen op de daarop betrekking hebbende toelichtingen in de jaarrekening, of, indien deze toelichtingen inadequaat zijn, om ons oordeel aan te passen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controleinformatie die verkregen is tot de datum van ons commissarisverslag. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat de Vennootschap haar continuïteit niet langer kan handhaven;
  - het evalueren van de algehele presentatie, structuur en inhoud van de jaar-

rekening, en van de vraag of de jaarrekening de onderliggende transacties en gebeurtenissen weergeeft op een wijze die leidt tot een getrouw beeld.

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

## **Overige door wet- en regelgeving gestelde eisen**

### **Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan**

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

### **Verantwoordelijkheden van de commissaris**

In het kader van onze opdracht en overeenkomstig de Belgische bijkomende norm (herziene versie 2020) bij de in België van toepassing zijnde internationale controlestandaarden (ISA's), is het onze verantwoordelijkheid om, in alle van materieel belang zijnde opzichten, het jaarverslag, alsook de naleving van bepaalde verplichtingen uit het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en van de statuten te verifiëren, alsook verslag over deze aangelegenheden uit te brengen.

### **Aspecten betreffende het jaarverslag**

Na het uitvoeren van specifieke werkzaamheden op het jaarverslag, zijn wij van oordeel dat dit jaarverslag overeenstemt met de jaarrekening voor hetzelfde boekjaar en is opgesteld overeenkomstig de artikelen 3:5 en 3:6 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

In de context van onze controle van de jaarrekening, zijn wij tevens verantwoordelijk voor het overwegen, in het bijzonder op basis van de kennis verkregen in de controle, of het jaarverslag een afwijking van materieel belang bevat, hetzij informatie die onjuist vermeld is of anderszins misleidend is. In het licht van de werkzaamheden die wij hebben uitgevoerd, dienen wij u geen afwijking van materieel belang te melden.



### **Vermelding betreffende de sociale balans**

De sociale balans neer te leggen bij de Nationale Bank van België overeenkomstig artikel 3:12; § 1, 8° van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, bevat, zowel qua vorm als qua inhoud alle door dit Wetboek voorgeschreven inlichtingen, waaronder deze betreffende de informatie inzake de lonen en de vormingen, en bevat geen van materieel belang zijnde inconsistenties ten aanzien van de informatie waarover wij beschikken in het kader van onze opdracht.

### **Vermeldingen betreffende de onafhankelijkheid**

Ons bedrijfsrevisorenkantoor en ons netwerk hebben geen opdrachten die onverenigbaar zijn met de wettelijke controle van de jaarrekening verricht, en ons bedrijfsrevisorenkantoor is in de loop van ons mandaat onafhankelijk gebleven tegenover de Vennootschap. De honoraria voor de bijkomende opdrachten die verenigbaar zijn met de wettelijke controle van de jaarrekening bedoeld in artikel 3:65 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen werden correct vermeld en uitgesplitst in de toelichting bij de jaarrekening.

### **Andere vermeldingen**

- Onverminderd formele aspecten van ondergeschikt belang, werd de boekhouding gevoerd in overeenstemming met de in België van toepassing zijnde wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften.
- Er werd per 31 december 2022 en 2021 een dividenduitkering voorgesteld voor telkens een bedrag van 288,25 EUR. De procedure voorzien in artikel 6:116 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen werd hierbij niet nageleefd. Wij dienen u voor het overige geen andere verrichtingen of beslissingen mede te delen die in overtreding met de statuten of het Wetboek van vennootschappen en verenigingen zijn gedaan of genomen.
- De resultaatverwerking, die aan de algemene vergadering wordt voorgesteld, stemt overeen met de wettelijke en statutaire bepalingen.

*Sint-Niklaas, 25 mei 2023*

*VGD Bedrijfsrevisoren BV*

*Commissaris*

*Vertegenwoordigd door*

*Jurgen Lelie*

*Bedrijfsrevisor*

# Verslag omtrent het toezicht op het sociaal oogmerk (art.8 van de statuten)

---

De leden van de raad van bestuur hebben vastgesteld dat de uitgaven in 2022 inzake investeringen, werkingskosten en bezoldigingen bestemd waren om de verwezenlijking van het sociale oogmerk van de vennootschap te bevorderen. Hiervoor kan naar het jaarverslag en de jaarrekening verwezen worden.

# Beslissingen van de algemene vergadering

## 8 juni 2023

---

### 1. Goedkeuren van het jaarverslag van de raad van bestuur over het dienstjaar 2022, inclusief het activiteitenverslag, het bijzonder verslag over het sociaal oogmerk en de klachtenrapportering

In overeenstemming met de wettelijke bepalingen verzoekt de raad van bestuur de algemene vergadering van aandeelhouders om het jaarverslag over 2022 goed te keuren.

### 2. Goedkeuren van de jaarrekening afgesloten op 31 december 2022 en bestemming van het resultaat

In overeenstemming met de wettelijke bepalingen verzoekt de raad van bestuur de algemene vergadering om de jaarrekening afgesloten op 31 december 2021 goed te keuren.

#### Winstverdeling 2022 (in euro)

692 100	toevoeging overige reserves	1.085.838,67 euro
694 000	vergoeding van het kapitaal	288,25 euro
	à 131 100 bijzondere reserves	1.085.838,67 euro
	à 471 000 te betalen dividend	288,25 euro

### 3. Kwijting te verlenen aan de bestuurders en de commissaris voor hun opdracht gedurende het jaar 2022.

In overeenstemming met de wettelijke bepalingen verzoekt de raad van bestuur om kwijting te verlenen aan de bestuurders van de vennootschap en aan de commissaris-revisor voor het uitoefenen van deze opdracht tijdens het boekjaar 2022.

### 4. Ontslag/herbenoeming bestuurders

In overeenstemming met de wettelijke en statutaire bepalingen verzoekt de raad van bestuur de algemene vergadering om het mandaat van de hieronder vermelde bestuurders te vernieuwen voor een duur van drie jaar, eindigend op de algemene vergadering van de aandeelhouders in 2026, of tot de benoeming van een nieuw bestuur door de buitengewone algemene vergadering:

- **Filip Boelaert**, afgevaardigde van de gemeente Hamme;
- **Etienne De Prijcker**, afgevaardigde van de gemeente Hamme;
- **Hilde Van de Voorde**, afgevaardigde van de gemeente Temse.

*Residentie Merckpoel*











## **De Zonnige Woonst**

*Coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid met een sociaal oogmerk*

<i>Maatschappelijke zetel</i>	Rozenhoed 1 9220 Hamme
<i>Erkenningsnummer</i>	4190
<i>Telefoon</i>	052-470 471
<i>E-mail</i>	<a href="mailto:info@dezonnigewoonst.be">info@dezonnigewoonst.be</a>
<i>Website</i>	<a href="http://www.dezonnigewoonst.be">www.dezonnigewoonst.be</a>

*Tekst: [www.schrijfhuis.be](http://www.schrijfhuis.be)*

*Ontwerp: [www.flesinzee.be](http://www.flesinzee.be)*