



# 2022

## **ACTIVITEITENVERSLAG**

**ALGEMENE VERGADERING  
DER AANDEELHOUDERS**



**PROVIDENTIA cvba**  
Brusselsesteenweg 191  
1730 ASSE  
[www.providentia.be](http://www.providentia.be)



## Providentia

Burgerlijke vennootschap welke de rechtsvorm heeft aangenomen van een coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid met sociaal oogmerk

Register der Burgerlijke Vennootschappen Brussel: 97  
Erkend door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen onder nummer 222/8

### Opricht op 19 oktober 1955



De oprichtingsakte verscheen in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 27 oktober 1955 onder nummer 26.547 waarvan de statuten meerdere malen gewijzigd werden, voor het laatst op 7 mei 2015 waarbij de geconsolideerde tekst verscheen in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad op 2 juni 2015 onder nr. 15077166

### Zetel van de vennootschap:

Brusselsesteenweg 191 - 1730 Asse

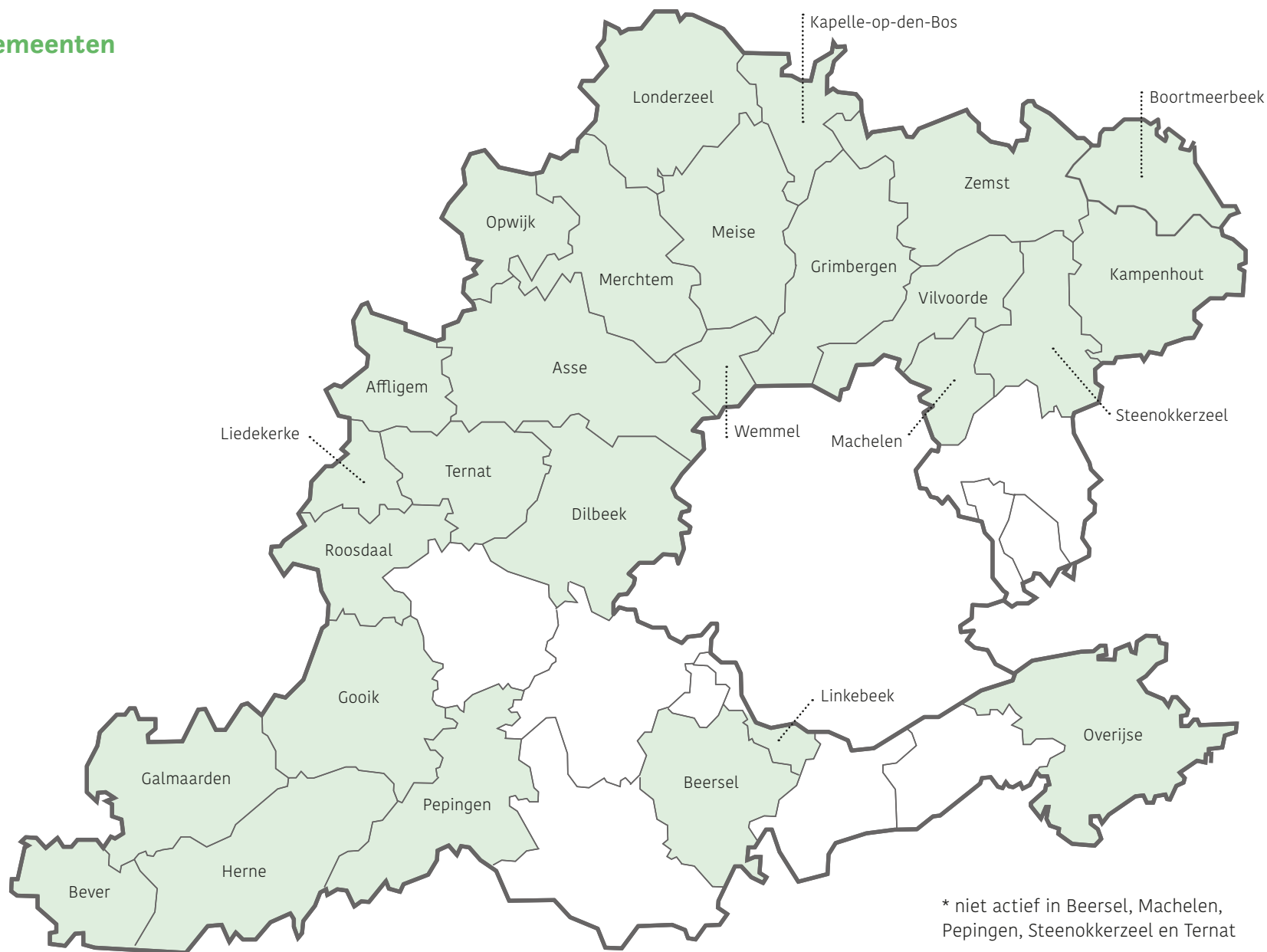
### Algemene contactgegevens:

02/452 72 43 | [info@providentia.be](mailto:info@providentia.be) | [www.providentia.be](http://www.providentia.be)

Volg Providentia op:  

## 27 aangesloten gemeenten

- Affligem
- Asse
- Bever
- Beersel
- Boortmeerbeek
- Dilbeek
- Galmaarden
- Gooik
- Grimbergen
- Herne
- Kampenhout
- Kapelle-op-den-Bos
- Liedekerke
- Linkebeek
- Londerzeel
- Machelen
- Meise
- Merchtem
- Opwijk
- Overijse
- Pepingen
- Roosdaal
- Steenokkerzeel
- Ternat
- Vilvoorde
- Wemmel
- Zemst



\* niet actief in Beersel, Machelen, Pepingen, Steenokkerzeel en Ternat

## Samenstelling raad van bestuur op 31/12/2022

### 6 mandaten vanuit de openbare sector:

- BIESEMANS Armand (gemeente Galmaarden)
- CASIER Lien (gemeente Merchtem)
- DE BOECK Simon (gemeente Gooik)
- DE WIT Edward (gemeente Kapelle-op-den-Bos)
- VAN DEN SPIEGEL An (gemeente Roosdaal)
- WILLEMS Greet (gemeente Kampenhout)

### 1 mandaat vanwege de provincie Vlaams-Brabant:

- ZELDERLOO Elke

### 6 mandaten vanuit de private sector:

- DE POTTER Alfons
- HERMANS Armand
- MATTHEUS Pieter-Jan (ondervoorzitter)
- OLBRECHTS Jean Paul
- TORDEUR Guy
- VAN LANGENHOF Ann (voorzitter)

### 1 expert:

- GAUBLOMME Kristof (adviserende stem)

## Samenstelling directiecomité op 31/12/2022

### 2 mandaten vanuit de openbare sector:

- CASIER Lien (gemeente Merchtem)
- DE BOECK Simon (gemeente Gooik)

### 2 mandaten vanuit de private sector:

- MATTHEUS Pieter-Jan (ondervoorzitter)
- VAN LANGENHOF Ann (voorzitter)

## Toezicht

### Wonen Vlaanderen

Afdeling Toezicht  
Herman Teirlinckgebouw  
Havenlaan 88 bus 22  
1000 Brussel

### Algemeen directeur

DERAEDT Leen

### Bedrijfsrevisor

MOORE STEPHENS

BDC

Esplanade 1 bus 96 – 1020 Brussel

Vertegenwoordigd door DE BOM VAN DRIESSCHE Jan

## Vooraf

Ook het voorbije jaar stond ‘de vorming van de woonmaatschappij’ hoog op de agenda van alle huisvestingsmaatschappijen.

Providentia vroeg in september 2022 haar verlenging als huisvestingsmaatschappij tot 30 juni 2023 aan en heeft deze verlenging ook gekregen.

In tussentijd is er al een intensief parcours afgelegd: voorbereiding van fusie en afsplitsingen, overdrachten van projecten, inkanteling van de vier SVK's, implementatie van de nieuwe regelgeving en ondertussen ook nog de dagdagelijkse werking operationeel houden.

Het is eveneens duidelijk dat het werkingsgebied Halle/Vilvoorde-Noord door de Gewestelijke Maatschappij voor Volkshuisvesting (Sint-Pieters-Leeuw) zal worden overgenomen.

De stuurgroep Halle/Vilvoorde-Midden werd in het leven geroepen. Vertegenwoordigers uit de 14 gemeenten die in de toekomst tot het werkingsgebied zullen behoren, buigen zich sinds oktober 2022 over de toekomst van de woonmaatschappij tijdens de maandelijkse vergaderingen. Beslissingen dienden genomen te worden om de optimale werking van de omvorming tot woonmaatschappij te waarborgen.

Op de buitengewone algemene vergadering van 15 juni 2023 valt dus definitief het doek over Providentia als huisvestingsmaatschappij en wordt Providentia samen met de vier ingekantelde SVK's omgevormd tot woonmaatschappij van het werkingsgebied Halle/Vilvoorde-Midden.

Ook nadien ligt er nog heel wat werk op de plank. Iedereen die een beetje kaas heeft gegeten van jaarrekeningen ontkracht onmiddellijk de mythe dat de huisvestingsmaatschappijen op een berg geld zitten. Integendeel. Indien wonen een grondrecht is, zullen alle partners samen hun verantwoordelijkheid moeten nemen.

*“Een betaalbare woning is de eerste schakel om de cirkel van generatiearmoede te doorbreken en creëert kansen op een kwaliteitsvol leven waarop iedereen in België recht heeft.”*

De NIMBY-mentaliteit zorgt niet alleen voor vertraging van projecten, maar heeft ook al heel wat financiële middelen gekost aan onze huisvestingsmaatschappij die haar inkomsten genereert via de huurinkomsten. Dit heeft tevens tot gevolg dat gezinnen nog langer op de wachtlijst moeten staan, dat gezinnen moeten aankloppen bij het OCMW voor bijkomende steun of dat er kinderen zonder brooddoos naar school moeten vertrekken. Iedereen kent de schrijnende verhalen.

Een betaalbare woning is de eerste schakel om de cirkel van generatiearmoede te doorbreken en creëert kansen op een kwaliteitsvol leven waarop iedereen in België recht heeft.

Een opdracht voor het nieuwe bestuur om dit onder de aandacht te brengen in hun eigen gemeente.

**Ann Van Langenhof**  
voorzitter Providentia

<b>Overzicht</b> .....	<b>2</b>		
Bedrijfsinfo .....	2		
Aangesloten gemeenten .....	3		
Samenstelling raad van bestuur op 31/12/2022 .....	4		
Samenstelling directiecomité op 31/12/2022 .....	4		
Toezicht .....	4		
Algemeen directeur .....	4		
Bedrijfsrevisor .....	4		
Vooraf .....	5		
<b>Inhoudstafel</b> .....	<b>6</b>		
<b>Hoofdstuk 1: Bijzonder in 2022</b> .....	<b>11</b>		
1.1 De woonmaatschappij .....	12		
1.1.1 Indeling werkingsgebieden – 04/02/2022 .....	12		
1.1.2 Verlenging erkenning Providentia t.e.m. 30/06/2023 .....	14		
1.1.3 Traject naar de woonmaatschappij .....	14		
1.1.4 Erkenningsaanvraag tot woonmaatschappij in Halle/Vilvoorde-Midden .....	15		
1.1.5 De woonmaatschappij en haar aandeelhouders .....	16		
1.1.5.1 Wettelijk kader .....	16		
1.1.5.2 Aandeelhouders van de woonmaatschappij .....	16		
1.1.5.3 Impact op de huidige aandeelhouders .....	16		
1.1.6 Procedure Grondwettelijk Hof .....	17		
1.1.7 Lokaal toewijzingsreglement Halle/Vilvoorde-Midden .....	18		
1.1.7.1 Uitstel nieuwe toewijzingsregels en CIR naar 01/10/2023 .....	18		
1.1.7.2 Start voorbereiding Lokaal Toewijzingsreglement (LTR) Halle/Vilvoorde-Midden .....	18		
1.1.8 Tot slot .....	18		
1.2 Focus in 2022 .....	19		
1.2.1 Visitatiecommissie .....	19		
1.2.1.1 Visitatie 2021 .....	19		
1.2.1.2 Goede praktijk .....	20		
1.2.2 ASTER cv – VVH-project .....	20		
1.2.3 Oorlog Rusland-Oekraïne .....	21		
1.2.4 Kredietbemiddeling .....	21		
1.2.5 Wetgeving sociaal huurstelsel .....	22		
1.2.5.1 Herschikking en wijziging aan de bepalingen in verband met verhuring buiten sociaal huurstelsel en leegstandsbeheer .....	22		
1.2.5.2 Wijziging van de termijn van beëindiging van rechtswege bij overlijden van de laatste huurder .....	23		
1.2.5.3 Wijziging bij ontruimen woning na overlijden laatste huurder .....	23		
1.2.5.4 Plaatsbeschrijving .....	23		
1.2.5.5 Opzeg .....	23		
1.2.5.6 Definitie gezinsbijslagen en persoon ten laste .....	23		
1.2.5.7 Herhuisvesting wegens sloop, renovatie of verkoop .....	23		
1.2.5.8 Inkomen .....	24		
1.2.5.9 Wijzigingen voorwaarden huursubsidie .....	24		
1.2.6 Raamcontracten en aankoopcentrales .....	24		
1.2.6.1 Raamcontracten .....	24		
1.2.6.2 Aankoopcentrales .....	24		
1.2.7 Procedure leegstand .....	25		
1.2.8 Afvalproblematiek .....	26		
1.2.9 Meesterproef 2022 ‘Sociaal Wonen’ .....	26		
1.2.10 Infomomenten .....	27		
1.2.10.1 Opwijk, Konkelgoed 49, 51, 53, 55 en 57 .....	27		
1.2.10.2 Dilbeek (Groot-Bijgaarden), Reinaertstraat 64 .....	27		
1.2.10.3 Bever, Akrenbos 72 .....	27		
1.2.11 Centraal Inschrijvingsregister .....	28		

1.3 Personeelsbeleid	29
1.3.1 Organogram Providentia	29
1.3.2 Aanwervingen	30
1.3.3 Loonindexaties	30
1.3.4 Teambuilding	30
1.3.5 Wachtdienst buiten de kantooruren	30
1.3.6 Medische check-up en griepvaccinatie	31
1.3.7 Youca Action Day	31
1.3.8 Tweede poolwagen	31
1.3.9 Vlaams opleidingsverlof	31
1.3.10 Nood- en interventieplan Brand/Evacuatieoefening	31
1.3.11 Jubileum	31
1.3.12 Jobstudenten	32
1.3.13 Re-integratietraject	32
1.3.14 Woon-werkverkeer openbaar vervoer	32
1.3.15 Controlebezoeken bij arbeidsongeschiktheid	32
1.3.16 Arbeidsdeal	32
1.3.16.1 Vierdagenwerkweek	32
1.3.16.2 Wisselende werkweek	32
1.3.16.3 Afschaffing ziektebriefje voor één dag ziekte	32
1.4 Informatie en communicatie	33
1.4.1 Telefooncentrale	33
1.4.2 Sociale media	33
1.4.2.1 Facebook	33
1.4.2.2 LinkedIn	33
1.4.3 Externe nieuwsbrief	33
1.4.4 Communicatie Nieuwe Joen in Gooik	34
1.4.5 De warmste weken bij Providentia	34

<b>Hoofdstuk 2: Gebouwen en klanten</b>	<b>35</b>
2.1 Patrimonium: overzicht	36
2.2 Patrimonium: onderverdeling volgens aantal slaapkamers	36
2.3 Patrimonium: typologie per gemeente en per wijk	37
2.4 Woongelegenheden voor de eerste keer verhuurd	45
2.5 Woongelegenheden in beheer	46
2.6 Woongelegenheid verkocht aan zittende huurder	46
2.7 Verhuringen binnen het sociaal huurstelsel	47
2.8 Verhuringen buiten het sociaal huurstelsel	48
2.8.1 Aantal verhuringen buiten het sociaal huurstelsel	48
2.8.2 Motivering verhuringen buiten het sociaal huurstelsel	48
2.8.2.1 Verhuringen binnen de 1%	48
2.8.2.1.1 Verhuring aan een bijzondere doelgroep indien niet mogelijk via een lokaal toewijzingsreglement – huurprijs op basis van inkomen	48
2.8.2.1.2 Verhuring aan een bijzondere doelgroep indien niet mogelijk via een lokaal toewijzingsreglement – vaste huurprijs	48
2.8.2.1.3 Verhuring voor tijdelijke opvang van personen in een noodsituatie	48
2.8.2.1.4 Verhuring in het kader van gemeenschapsvorming ter voorkomen van leefbaarheidsproblematieken	48
2.8.2.2 Verhuringen buiten de 1% (in afwachting van renovatie of sloop)	50
2.9 Aantal opzeggingen	51
2.9.1 Uithuiszettingen	53
2.10 Kenmerken huurders	53
2.10.1 Overzicht per gezinstype	53
2.10.2 Overzicht per nationaliteitsgroep	54
2.10.3 Gemiddelde reëel betaalde huurprijs	54
2.10.4 Huurprijsberekening	55

2.10.5	Inkomen	56
2.10.6	Toegestane kortingen	57
2.10.6.1	Gezinskorting	57
2.10.6.2	Patrimoniumkorting	57
2.10.7	Verzoeken tot huurprijsherzelingen en huurprijs-herberekeningen	58
2.11	Tussenkomst deurwaarder/rechtbank	59
2.12	Huurachterstallen	59
2.13	Opvolging taalkennisvereiste	60
2.14	Opvolging eigendomsvoorwaarde	61
2.15	Sociale meldingen	62
2.15.1	Aantal meldingen per gemeente	62
2.15.2	Soorten meldingen	63
2.15.3	Huisbezoeken i.k.v. sociale meldingen en volgens procedure nieuwe huurder	64
2.16	Overleggen i.f.v. bevorderen leefbaarheid	65
2.17	Nieuwe samenwerkingsverbanden	66
2.17.1	Omtrent huurachterstal	66
2.17.2	Omtrent leefbaarheid	66
2.17.3	Voor individuele woonbegeleiding	67
2.17.4	Voor de opmaak van een doelgroepenplan	67
2.17.5	Wijkambassadeurs	68
2.17.6	Woonomgeving Merchtem	68
2.17.7	Buurtwerking	69
2.17.7.1	Buurtwerking Meise	69
2.17.7.2	Buurtwerking Dilbeek (Reinaertwijk)	69
2.17.7.3	Buurtwerking Grimbergen (Borrekensveld)	70
2.17.8	Sociaal-ruimtelijk onderzoek Meise	70
2.18	Tevredenheidsbevraging nieuwe huurders	71

## Hoofdstuk 3: Klanten: Verhuringen in de loop van 2022... 73

3.1	Aantal inschrijvingen	74
3.1.1	Sociaal	74
3.1.2	Vlabinvest	74
3.2	Aantal schrappingen	75
3.2.1	Sociaal	75
3.2.1.1	Buiten actualisatie	75
3.2.1.2	Binnen actualisatie	75
3.2.2	Vlabinvest	75
3.3	Keuzes van kandidaat-huurders volgens domicilie	76
3.3.1	Sociaal	76
3.3.2	Vlabinvest	78
3.4	Behoeften van kandidaat-huurders volgens keuzegemeente en aantal slaapkamers	80
3.4.1	Sociaal	80
3.4.2	Vlabinvest	82
3.5	Lokale binding met de gemeente	82
3.5.1	Sociaal	82
3.6	Sociale verhuringen per gemeente	84
3.7	Sociale verhuringen i.k.v. onderbezetting	90
3.8	Sociale verhuringen per jaar vanaf 2013	91
3.9	Versnelde toewijzingen	91

## Hoofdstuk 4: Klanten: Verkoop van woningen..... 93

4.1	Verkoop sociale koopwoningen	94
4.1.1	Nieuwbouw	94
4.1.2	Wederverkoop	94
4.1.3	Kandidaat-kopers	95



4.2 Verkoop sociale huurwoningen.....	100
4.2.1 Verhuurbare sociale huurwoningen - decretaal kooprecht.....	100
4.2.2 Onverhuurbare sociale huurwoningen.....	100
4.3 Overzicht inkomensgrenzen sociaal stelsel versus Vlabinvest stelsel.....	101
4.4 Historiek.....	102
4.4.1 Verkoop van gronden en woningen.....	102
4.4.1.1 Verkoop van sociale koopwoningen.....	102
4.4.1.1.1 Nieuwbouw.....	102
4.4.1.1.2 Wederverkoop.....	103
4.4.1.2 Verkoop van sociale huurwoningen.....	104
4.4.1.3 Verkoop van sociale kavels.....	105

## Hoofdstuk 5: Klanten: Vlaamse woonlening..... 107

5.1 Samenwerking.....	108
5.2 Woonlening bij Providentia 2022.....	109
5.2.1 In 2022.....	109
5.2.2 Laatste 3 jaar.....	109
5.3 Historiek.....	110

## Hoofdstuk 6: Gebouwen: Onderhoud en renovatie van het huurpatrimonium..... 111

6.1 Regulier dagelijks onderhoud.....	112
6.2 Renovatieprojecten.....	114
6.2.1 Renovatiewerken in leegstaande woningen.....	114
6.2.1.1 Via het raamcontract – interne renovatie.....	114
6.2.1.2 In eigen beheer.....	115
6.2.2 Aanleg gasaansluiting voor installatie van nieuwe cv-installatie.....	115

6.2.3 Reconversie centrale verwarmingsinstallaties.....	115
6.2.4 Vervanging verwarmingsinstallatie.....	116
6.2.5 Geplande renovatieprojecten in 2023.....	116
6.2.5.1 Vervanging van buitenschrijnwerk in diverse woningen.....	116
6.3 Conditie patrimonium.....	117
6.3.1 Stand van zaken Energierenovatieprogramma (ERP) 2020.....	117
6.3.2 Gebouwstaat patrimonium via scorecard op 31/12/2022.....	118
6.3.2.1 Strategische werkgroep patrimonium fase 1 en 2: nieuwbouw- en renovatieplanning 2050.....	119
6.3.3 HVAC en sanitaire installaties.....	120
6.3.3.1 Contract HVAC en sanitaire installaties.....	120
6.3.3.2 Onderhouden en interventies HVAC en sanitaire installaties.....	121
6.3.4 EPC-attesten.....	123
6.3.5 Brandbestrijding.....	123
6.3.6 Liften.....	124
6.3.6.1 Modernisering van liften.....	124
6.3.6.2 Raamcontract onderhoud van liften.....	124
6.3.7 Schoonmaak van gemeenschappelijke delen.....	124
6.4 Noodnummer – permanentie buiten de kantooruren.....	125
6.5 Overzicht schadegevallen.....	126

## Hoofdstuk 7: Bouwprojecten en gronden..... 127

7.1 Projecten definitief opgeleverd in 2022.....	130
7.1.1 Dilbeek (Groot-Bijgaarden), Muzelaan (CBO nr. 10).....	130
7.1.2 Liedekerke, Heidestraat.....	132
7.2 Projecten in fase van definitieve oplevering in 2022.....	134
7.2.1 Asse (Krokegem), Mergelweg.....	134
7.2.2 Asse (Relegem), Guldenkouter en Kazernestraat.....	136

7.2.3 Merchtem, Harmonieblock.....	138	7.8 CBO 2022 - lastgeving aan de VMSW.....	189
7.2.4 Roosdaal (Onze-Lieve-Vrouw-Lombeek), Derrevoortstraat en Halleweg (fase 1).....	140	7.9 Verkoop en aankoop van gebouwen en gronden.....	190
7.3 Projecten in uitvoering in 2022.....	142	7.9.1 Vrijwillige verkoop van onverhuurbare sociale huurwoningen.....	190
7.3.1 Linkebeek, Molenstraat.....	142	7.9.2 Verkoop van laatste sociale huurwoning via decretaal kooprecht.....	190
7.4 Projecten: omgevingsvergunning rechtsgeldig in 2022.....	144	7.9.3 Verkoop van sociale nieuwbouwoopwoningen.....	190
7.4.1 Galmaarden (Vollezele), Oudstrijdersplein.....	144	7.9.4 Verkoop van wederingekochte sociale koopwoningen.....	191
7.5 Projecten: omgevingsvergunning geweigerd in 2022.....	146	7.9.5 Wederinkoop van sociale koopwoningen.....	191
7.5.1 Kampenhout (Zuurhage), Tiendeschuurstraat.....	146	7.9.6 Aankoop van gebouwen en grond.....	192
7.5.2 Opwijk, Fabriekstraat, site Vanbreuze (CBO 2020).....	148	7.9.7 Verkoop van gebouwen en grond.....	192
7.5.3 Opwijk, Wallekensweg, site Floris (CBO 2021).....	150	7.10 Onderzoek opportuniteiten tot aankoop van gronden.....	192
7.6 Projecten in voorbereiding in 2022.....	152	7.10.1 Beslissing: geen bod.....	192
7.6.1 Affligem (Hekelgem), Brusselbaan en Pastorijweg.....	152	7.10.1.1 Merchtem, Drypikkel.....	192
7.6.2 Asse (Relegem), Veldstraat.....	154	7.10.1.2 Opwijk, Specht.....	192
7.6.3 Asse (Walfergem), Heilig Hartlaan en Stevensveld.....	156	7.10.1.3 Roosdaal (Pamel), Molenveld.....	192
7.6.4 Bever, Plaats.....	158	7.10.2 Beslissing: verder te onderzoeken/te onderhandelen.....	193
7.6.5 Dilbeek (Groot-Bijgaarden), Reinaertstraat 62 (renovatie).....	160	7.10.2.1 Asse, hoek Prielstraat/Mollestraat.....	193
7.6.6 Galmaarden, Oude Cité.....	162	7.10.2.2 Herne, site Fondatel.....	193
7.6.7 Gooik (Kester), Nieuwe Joen.....	164	7.10.2.3 Galmaarden, Kapellestraat.....	193
7.6.8 Grimbergen, Spiegelhofvoetweg.....	166	7.11 Grondreserves – bouwgronden.....	194
7.6.9 Grimbergen (Strombeek-Bever), Luitberg.....	168		
7.6.10 Londerzeel, Argo-site.....	170		
7.6.11 Merchtem, Clerenblock.....	172		
7.6.12 Merchtem (Peizegem), Groenstraat.....	174		
7.6.13 Opwijk, Konkelgoed 49, 51, 53, 55 en 57 (renovatie).....	176		
7.6.14 Opwijk (Mazenzele), Molenstraat.....	178		
7.6.15 Roosdaal, Gasthuisstraat (vervangingsbouw).....	180		
7.6.16 Roosdaal, Lombeekstraat (vervangingsbouw).....	182		
7.6.17 Roosdaal (Onze-Lieve-Vrouw-Lombeek), Halleweg (fase 2).....	184		
7.6.18 Zemst (Laar), Laremolenweg.....	186		
7.7 Design & Build (D&B).....	188		
		<b>Woord van dank.....</b>	<b>196</b>



**1**

**Bijzonder  
in 2022**

Na een intensief en gezamenlijk traject met SHM Gewestelijke Maatschappij voor Volkshuisvesting (GMV) uit Sint-Pieters-Leeuw in 2020 en 2021, stond het hele jaar 2022 in het teken van de omvorming van Providentia tot woonmaatschappij.

De doelstellingen van Vlaanderen voor deze hervorming waren initieel:

- slechts 1 sociale woonactor binnen nieuw afgebakende werkingsgebieden
- inkanteling SVK's
- geen doublures meer tussen SHM's
- schaalvergroting en professionalisering
- 1 aanspreekpunt voor de klant

### 1.1.1 Indeling werkingsgebieden – 04/02/2022

Op 04/02/2022 stelde de Vlaamse Regering de werkingsgebieden voor de woonmaatschappijen vast. Deze beslissing betekent een hertekening van het woonlandschap, met een bijzondere impact op Providentia.

De Vlaamse Regering deelde Vlaanderen op in 42 werkingsgebieden op basis van de adviezen die lokale besturen indienden in oktober 2021. De Vlaamse Regering heeft in deze niet alle adviezen gevolgd.

Voor Providentia heeft de indeling van de werkingsgebieden in eerste instantie al zeker tot gevolg dat 4 gemeenten moeten overgedragen worden aan een andere woonmaatschappij: Boortmeerbeek, Linkebeek, Overijse en Vilvoorde.

De rest van het werkingsgebied wordt in 2 werkingsgebieden gesplitst:

1. werkingsgebied Halle/Vilvoorde-Midden omvat 14 gemeenten: Affligem, Asse, Bever, Dilbeek, Galmaarden, Gooik, Lennik, Liedekerke, Herne, Merchtem, Opwijk, Roosdaal, Ternat en Wemmel
2. werkingsgebied Halle/Vilvoorde-Noord omvat 7 gemeenten: Grimbergen, Kapelle-op-den-Bos, Kampenhout, Londerzeel, Meise, Steenokkerzeel en Zemst

Per werkingsgebied kan er slechts 1 woonmaatschappij worden erkend, ten laatste eind juni 2023, en bij voorkeur zijn de woonmaatschappijen al eind 2022 actief.

Omwille van de unieke situatie waarin Providentia zich bevindt door de grootste actor te zijn in beide werkingsgebieden, besliste de raad van bestuur eerst om in de 2 werkingsgebieden het initiatief te nemen voor de opstart van het traject naar de vorming van de woonmaatschappij met alle woonactoren. Er ging een start- en infovergadering door voor elk werkingsgebied.

Op basis van het nadien verder ingewonnen juridisch advies besliste de raad van bestuur van Providentia in de zomer van 2022:

- om in eerste instantie vanuit Providentia een woonmaatschappij op te richten in het werkingsgebied Halle/Vilvoorde-Midden en de inkanteling van de SVK's binnen dit werkingsgebied voor te bereiden
- vervolgens een beslissing te nemen m.b.t. het vervolgtraject waar een fusie en/of nadien een splitsing (of omgekeerd) met andere woonmaatschappijen tot de mogelijkheden behoort, in functie van overdrachten patrimonium
- en om toekomstige samenwerkingsvormen (joint venture, onderbouw) tussen woonmaatschappijen verder te onderzoeken in functie van efficiëntiewinsten

In onze 6 gemeenten Halle/Vilvoorde-Noord en in Boortmeerkeek, Linkebeek, Overijse en Vilvoorde blijft Providentia voorlopig verantwoordelijk voor het patrimonium en de dienstverlening tot uiterlijk eind 2027. Tegen dan moet ook daar het patrimonium overgedragen zijn.

## Werkingsgebieden woonmaatschappijen met aantal woningen per werkingsgebied



### 1.1.2 Verlenging erkenning Providentia t.e.m. 30/06/2023

Alles rond krijgen tegen 01/01/2023 was niet realistisch en er werd vóór 30/09/2022 uitstel gevraagd, zijnde de verlenging van onze erkenning als SHM tot 30/06/2023. De gemeenteraden uit ons werkingsgebied Halle/Vilvoorde-Midden dienden hierover ook hun advies te geven.

Op 30/11/2022 kwam er dan het ministerieel besluit tot tijdelijke verlenging van de erkenning van CVBA Providentia vanaf 01/01/2023 t.e.m. 30/06/2023. De minister vraagt ons in zijn begeleidend schrijven specifiek bijzondere aandacht te hebben voor en medewerking bij de geplande omvorming van de Gewestelijke Maatschappij voor Volkshuisvesting tot woonmaatschappij in het werkingsgebied Halle/Vilvoorde-Noord. Vraag tot maximaal faciliterend optreden.

Verder stelt de minister ook het volgende: *“In het belang van de sociale huurders in alle werkingsgebieden van Vlaams-Brabant wil ik u dan ook uitdrukkelijk vragen om de overdrachten van patrimonium zo snel mogelijk te willen organiseren, waarbij u ook voldoende aandacht heeft om ervoor te zorgen dat in elk van de werkingsgebieden minstens de bestaande expertise maximaal wordt verspreid over de verschillende werkingsgebieden, om de overgang van de SHM- en SVK-werking naar de geïntegreerde woonmaatschappij in elk van de werkingsgebieden zo vlot mogelijk te laten verlopen.”*

### 1.1.3 Traject naar de woonmaatschappij

Providentia bereidt in het kader van de vorming van een woonmaatschappij een **juridisch traject** voor:

- de omzetting van de rechtsvorm van Providentia CVBA naar een besloten vennootschap (voorgeschreven vorm voor een woonmaatschappij) en de wijziging van het voorwerp (juni 2023)
- de overdrachten van de sociale verhuurkantoren SVK Webra (bedrijfstak), RSVK De Woonkoepel (algemeenheid), SVK Zuidkant (Gooik) en SVK OCMW Wemmel (individuele overdrachten) aan Providentia BV (juni 2023)
- de overdrachten/overnames van woningen (en grondreserves) naar/van de woonmaatschappijen in de andere werkingsgebieden, lokale besturen en het Vlaams Woningfonds zullen worden uitgevoerd, zo mogelijk sneller dan de decretale voorziene uiterste datum (i.e. 31/12/2027)

De **ontwerpstatuten** en het **intern reglement** werden in overleg met de betrokken lokale besturen en Providentia aangepast op maat en conform de regelgeving ter zake door het advocatenkantoor Liedekerke. De ontwerpstatuten bevatten minimaal de bepalingen van de modelstatuten die het Vlaamse Gewest oplegt.

Daarnaast werden aanvullende statutaire bepalingen opgenomen die niet strijdig zijn met de modelstatuten, de Vlaamse Codex Wonen van 2021, de bepalingen van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen of andere dwingende regelgeving.

Het collegiaal bestuursorgaan van de woonmaatschappij wordt een **raad van bestuur** met 15 bestuurders:

- 13 bestuurders namens de lokale bestuurders
- 1 bestuurder namens de provincie/Vlabinvest apb
- 1 bestuurder namens de private aandeelhouders

Naast het juridisch traject wordt tevens werk gemaakt van het **operationeel traject**:

- communicatie naar en overleg met personeel, lokale besturen en betrokken actoren

- het bewaken van de reguliere en actuele operationele werking van Providentia gedurende de transitieperiode
- de opmaak en invulling van het organisatiemodel, de werkingsprincipes en organogram van de toekomstige organisatie

**De impact op de organisatie is enorm:** enerzijds beheren we nog tijdelijk woningen en bedienen we klanten in het ene (voormalige) werkingsgebied en anderzijds doen we de voorbereiding van en daarna het effectief beheer van woningen en de bediening van klanten in het nieuwe, wettelijk afgebakende werkingsgebied. We willen dit effectief en efficiënt aanpakken.

Deze trajecten verlopen via een **stuurgroep** (met vertegenwoordigers met een uitvoerend mandaat uit elke gemeente, Providentia, de SVK's met personeelsoverdracht en de externe consultants) en thematische werkgroepen (o.a. patrimonium, personeel, klanten, nieuw toewijzingsysteem, ...). Parallel hieraan wordt (verder) in overleg gegaan met andere SHM's en/of woonmaatschappijen i.f.v. een optimale regionale aanpak en/of mogelijke win-win afspraken.

Doel stuurgroep:

- het orgaan waarbinnen het juridisch en organisatorisch traject, die deel uitmaken van de transitieopdracht, besproken wordt
- een klankbordgroep waarin informatiedoorstroming en kennisdeelname centraal staat
- de wieg voor de toekomstige raad van bestuur van de woonmaatschappij Halle/Vilvoorde-Midden

In het traject naar de woonmaatschappij werden ook de volgende **externe experts** aangesteld en uitgenodigd op de stuurgroep:

- Advocatenkantoor Liedekerke
- Notarissen De Puydt en Taelmans
- Tom Vanpoucke consulting (erkenningdossier, nieuw lokaal toewijzingsreglement, adviseur, planning, ...)
- Revisor Moore

Providentia zal 7 SVK-medewerkers overnemen met hun huidige arbeidsvoorwaarden/cao32bis (van RSVK De Woonkoepel en SVK Webra).

### 1.1.4 Erkenningaanvraag tot woonmaatschappij in Halle/Vilvoorde-Midden

De minister van Wonen moet via de erkenningaanvraag kunnen nagaan of de kandidaat-woonmaatschappij de doelstellingen kan realiseren die met de hervorming worden nagestreefd. De woonmaatschappij focust dan ook op haar klantgerichtheid (naar (kandidaat-)huurders, (kandidaat-)kopers, ontleners, maar ook naar partners en lokale besturen uit het werkingsgebied), alsook op de samenwerking en synergie in de verschillende deelopdrachten om zo de beoogde aanbodverruiming te realiseren.

Ook wordt bijzondere aandacht besteed aan onze medewerkers, het behoud en de verdere ontwikkeling van kennis en expertise. We wensen een integrale werking (sociale/Vlabinvest huur, sociale/Vlabinvest koop en sociaal krediet) aan te bieden aan onze doelgroep.

Het dossier bevat de statuten en het intern reglement, een toelichting over het werkingsgebied en de toekomstige organisatie, een financieel plan.

De erkenningaanvraag wordt het best uiterlijk midden februari ingediend bij het Agentschap Wonen in Vlaanderen. De stuurgroep, de raad van bestuur van Providentia en alle gemeenteraden van het werkingsgebied dienen een gunstig advies uit te brengen.

De buitengewone algemene vergadering met het oog op deze omvorming tot woonmaatschappij zal in principe doorgaan op donderdag 15/06/2023.

### 1.1.5 De woonmaatschappij en haar aandeelhouders

#### 1.1.5.1 Wettelijk kader

De Vlaamse Codex Wonen van 2021 en het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 regelen o.a. de stemrechtenverdeling in de algemene vergadering van de woonmaatschappij. Ook het Wetboek van vennootschappen en verenigingen is van toepassing. De Vlaamse regelgeving m.b.t. de woonmaatschappij specificereert de regeling uit het Wetboek van vennootschappen en Verenigingen en wijkt daarbij af van bepaalde principes in het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

#### 1.1.5.2 Aandeelhouders van de woonmaatschappij

Met het oog op het verkrijgen van de erkenning als woonmaatschappij in het werkingsgebied Halle/Vilvoorde-Midden, moeten alle gemeenten binnen de grenzen van het nieuwe werkingsgebied aandeelhouder zijn van Providentia.

Bovendien geldt dat, in overeenstemming met artikel 205, §1, derde lid van het decreet van 09/07/2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen, andere aandeelhouders dan de provincies, gemeenten en OCMW's (de zogenaamde "private aandeelhouders") hun participatie in bestaande SHM's niet kunnen uitbreiden of nieuwe aandelen verwerven vanaf de inwerkingtreding van dit decreet op 01/01/2023.

Op het moment van de erkenning, moeten alle woonmaatschappijen onmiddellijk voldoen aan de regel dat meer dan 50% van het totaal aantal stemrechten in handen moet zijn van de gemeenten die in het werkingsgebied van de woonmaatschappij liggen.

#### 1.1.5.3 Impact op de huidige aandeelhouders

Doordat de lokale besturen altijd over minstens de vereiste meerderheid van de stemrechten moeten beschikken voor het nemen van een beslissing, worden de resterende stemrechten verdeeld onder de overige aandeelhouders, zoals het Vlaamse Gewest, de provincies en de private aandeelhouders, en dit in verhouding tot het aantal aandelen dat zij aanhouden.

Bestaande private aandeelhouders van SHM's hebben twee mogelijkheden:

1. Ze hebben het recht om lastens het vennootschapsvermogen uit te treden. Ze doen dit ofwel via een uittreding (vóór de omvorming naar een besloten vennootschap), ofwel via een inkoop van eigen aandelen door de woonmaatschappij (na de omvorming naar een besloten vennootschap). Zij hebben dan recht op maximaal de nominale waarde van hun werkelijk gestorte en nog niet terugbetaalde inbreng in het vermogen van de woonmaatschappij, zoals boekt op het ogenblik van de inbreng.
2. Ze behouden hun participatie. Dan moeten die woonmaatschappijen en de private aandeelhouders rekening houden met een aantal beperkingen:
  - De private aandeelhouders kunnen geen effecten verwerven of op een andere wijze meer stemrechten verkrijgen. Zowel de toetreding van nieuwe aandeelhouders (bijvoorbeeld via overdracht aandelen, uitgifte nieuwe aandelen, uitoefening rechten/effecten die recht geven op aandelen) als de uitbreiding van participaties van bestaande aandeelhouders vallen hieronder. Hetzelfde geldt voor statutenwijzigingen die de stemrechten die aan de aandelen verbonden zijn, zouden wijzigen.
  - Elke overdracht van effecten wordt betekend aan de woonmaatschappij. Deze voorwaarde zorgt ervoor dat private aandeelhouders hun participatie niet kunnen uitbreiden.
  - De private aandeelhouders mogen aan de stemming in de algemene vergadering niet deelnemen met meer dan een tiende van het aantal aanwezige of vertegenwoordigde stemmen (ongeacht het aantal aandelen waarover ze beschikken in de vennootschap).



- De private aandeelhouders mogen samen alleen maar aan de stemming in de algemene vergadering deelnemen met maximaal de stemmen die noodzakelijk zijn voor de vereiste meerderheid min één. Dit wil zeggen dat zij maximaal 50% - 1 stem kunnen uitbrengen (ongeacht het aantal aandelen waarover ze beschikken in de vennootschap).
- Het toekomstig bestuursorgaan bestaat uit (maximaal) 15 leden. De statuten en het intern reglement van de woonmaatschappij bepalen dat de private aandeelhouders samen maximum één bestuurder mogen voordragen. De andere bestuurders worden altijd voorgedragen door de provincie en de gemeenten in het werkingsgebied.

In het kader van de continuïteit van het bestuur stelt de raad van bestuur voor om vanuit de huidige raad van bestuur een private aandeelhouder (dus zittende private bestuurder) voor te dragen om te zetelen in de raad van bestuur van de woonmaatschappij.

### 1.1.6 Procedure Grondwettelijk Hof

Op donderdag 24/11/2022 publiceerde het Grondwettelijk Hof het arrest over de sociale woonmaatschappijen. Het arrest is ongunstig voor alle verzoekers, aangezien het Hof helaas besliste om het vernietigingsberoep geheel te verwerpen. De kern van de beoordeling door het Hof is dat de gekozen maatregelen pertinent zijn in het licht van de doelstellingen van het decreet en dat de kern van de vrijheid van vereniging niet wordt aangetast, mede omdat het (althans volgens het Hof) “geen onevenredige gevolgen” zou hebben. Advocatenkantoor Liedekerke heeft het arrest verder bestudeerd.

Tegen het arrest is geen hoger beroep meer mogelijk. Hoewel een procedure nog zou kunnen worden ingeleid bij het Europees Hof voor de Rechten van de Mens, werd dit ons afgeraden door de advocaat.

De uitspraak van de Raad van State inzake de beroepen (niet ingediend door Providentia) tegen de vastlegging van bepaalde werkingsgebieden wordt pas eind 2023 verwacht.

### 1.1.7 Lokaal toewijzingsreglement Halle/Vilvoorde-Midden

#### 1.1.7.1 Uitstel nieuwe toewijzingsregels en CIR naar 01/10/2023

Samen met de lokale besturen, en via de igs'en, moeten we er wel naar streven om een toewijzingsraad en toewijzingsreglement op te stellen en maximaal te stroomlijnen in functie van ook de implementatie in ICT-systemen en dit tegen 01/10/2023. Doelstelling is dat het toewijzingsreglement er begin oktober 2023 is zodat het CIR (Centraal Inschrijvingsregister) en de toewijzingen goed kunnen verlopen.

Taalkennis A2 en verplichte inschrijving bij de VDAB gingen wel in op 01/01/2023.

#### 1.1.7.2 Start voorbereiding Lokaal Toewijzingsreglement (LTR) Halle/Vilvoorde-Midden

Een werkgroep van SHM en SVK's start in de loop van het voorjaar 2023 met de voorbereidingen. De intergemeentelijke woonwinkels worden ook gehoord en de stuurgroep wordt nauw betrokken. Na de omvorming tot woonmaatschappij wordt de toewijzingsraad samengesteld.

31/12/2022	Uiterste datum voor aansluiting op het CIR
01/01/2023	Inwerkingtreding nieuwe sociale huurregeling met uitzondering van: <ul style="list-style-type: none"> <li>• het nieuwe toewijzingsmodel</li> <li>• het centrale inschrijvingsregister (CIR)</li> </ul>
30/06/2023	Uiterste datum voor de vorming van de woonmaatschappij
01/10/2023	Inwerkingtreding van het nieuwe toewijzingsmodel en het CIR

### 1.1.8 Tot slot

VVH en HUURpunt zullen samensmelten tot 1 nieuwe koepel en werkgeversorganisatie, nadat de woonmaatschappijen allemaal zijn opgericht. Paritair comité 339 wordt bevoegd voor de woonmaatschappijen.

Het nieuwe agentschap Wonen in Vlaanderen, fusie van de VMSW en Wonen Vlaanderen, gaat van start op 01/01/2023.

Momenteel is Providentia dus nog zeer actief buiten haar toekomstige werkingsgebied (opvolging projecten in voorbereiding (Grimbergen, Kampenhout, Londerzeel), investeringen (Grimbergen, Londerzeel, ...), onderhoud en herstellingen).

Dienstverlening (klanten, onderhoud) en communicatie blijft gegarandeerd buiten het werkingsgebied. We proberen de continuïteit van de lopende projecten (nieuwbouw, renovatie) zoveel mogelijk te bewaken.

### 1.2.1 Visitatiecommissie

#### 1.2.1.1 Visitatie 2021

Iedere 6 jaar beoordeelt een onafhankelijke visitatiecommissie (aangesteld door de visitatieraad) de prestaties van de sociale huisvestingsmaatschappijen in Vlaanderen. De eerste visitatieronde bij Providentia ging door in 2015, de tweede, als één van de laatste visitaties net voor het jaareinde van 2021, op 16 en 17 december. Omwille van de coronamaatregelen gingen de gesprekken digitaal door.

Voorafgaandelijk werd er heel wat informatie opgevraagd en tijdens de visitatiedagen gingen gesprekken door met het bestuur, de medewerkers, verschillende huurders, beleidsverantwoordelijken, woon- en welzijnspartners en ambtenaren. Nadien werd er nog bijkomende informatie overgemaakt aan de visitatiecommissie. Zo kreeg deze een goed algemeen beeld om de werking van Providentia te kunnen beoordelen.

De operationele doelstellingen van volgende zes prestatievelden werden beoordeeld:

1. beschikbaarheid van woningen
2. kwaliteit van de woningen en de woonomgeving
3. betaalbaarheid
4. sociaal beleid
5. financiële leefbaarheid
6. klantgerichtheid

In juni 2022 mochten we het definitieve visitatierapport ontvangen. Voor een groot deel van de operationele doelstellingen levert Providentia goede prestaties. De tabel hierna geeft het overzicht weer van de beoordelingen.

Dit rapport geeft ons een inzicht in onze prestaties en geeft ook ondersteuning in de verbetering van de werking van onze organisatie. Het volledige rapport, samen met de formele reactie van Providentia, is openbare informatie en kan geraadpleegd worden op onze website onder het luik 'publicaties'.

We kunnen stellen dat dat het team en de raad van bestuur van Providentia ook deze tweede visitatieronde als zeer positief heeft ervaren. Met de resultaten zijn we aan de slag gegaan om onze dienstverlening op de meest optimale manier voort te zetten.

De onderstaande tabel bevat de opeenvolgende Prestatievelden (PV) en geeft per Operationele Doelstelling (OD) een samenvatting van de beoordeling.

(v.v.v. = voor verbetering vatbaar, n.v.t. = niet van toepassing)

De SHM ...		Beoordeling	
		Huur	Koop
<b>1. BESCHIKBAARHEID VAN WONINGEN</b>			
OD 11.	... realiseert nieuwe sociale huurwoningen	Goed	n.v.t.
OD 12.	... biedt vormen van sociale eigendomsvererving aan	n.v.t.	Goed
OD 14.	... verwerft gronden en panden om sociale woonprojecten te realiseren	Goed	
OD 15.	... stemt haar aanbod af op de noden van verschillende groepen	Goed	v.v.v.
<b>2. KWALITEIT VAN DE WONINGEN EN DE WOONOMGEVING</b>			
OD 21.	... staat in voor het onderhoud, herstel, renovatie, verbetering, aanpassing of vervanging van het sociaal woningpatrimonium waar nodig	Goed	n.v.t.
<b>3. BETAALBAARHEID</b>			
OD 3.1.	... bouwt prijsbewust	v.v.v.	Goed
OD 3.2.	... verhuurt prijsbewust	Goed	n.v.t.
<b>4. SOCIAAL BELEID</b>			
OD 4.1.	... biedt huisvestingsondersteuning aan bewoners	Goed	n.v.t.
OD 4.2.	... zet zich in voor een zo goed mogelijke woonzekerheid	Goed	n.v.t.
OD 4.3.	... voorkomt leefbaarheidsproblemen en pakt ze aan	Goed	n.v.t.
OD 4.4.	... betreft bewonersgroepen bij sociale huurprojecten en bij wijkbeheer	v.v.v.	n.v.t.
<b>5. FINANCIËLE LEEFBAARHEID</b>			
OD 5.1.	... is financieel leefbaar.	Goed	
OD 5.2.	... beheerst haar kosten goed	v.v.v.	v.v.v.
OD 5.3.	... voorkomt en bestrijdt huurdersachterstal, sociale fraude en domiciliefraude	Goed	n.v.t.
OD 5.4.	... heeft en gebruikt een goed financieel plan	Goed	
<b>6. KLANTGERICHTHEID</b>			
OD 6.1.	... informeert burgers snel en duidelijk	Goed	Goed
OD 6.2.	... informeert beleidsinstanties en andere belanghebbende organisaties snel en duidelijk	Goed	
OD 6.3.	... meet de tevredenheid van klanten	v.v.v.	Onvolgende

Tabel 1 overzicht van de beoordelingen – huur- en koopactiviteiten)

### 1.2.1.2 Goede praktijk

Een goede praktijk is een interessant project van een SHM dat inspirerend kan zijn voor andere woonactoren. Op basis van de prestatiebeoordelingsmethodiek heeft de visitatiecommissie volgende werkwijze geïdentificeerd als ‘goede praktijk’: “Maandelijks nieuwsbrief voor stakeholders van Providentia: transparante communicatie bevordert samenwerking”. Om de externe communicatie met gemeenten, OCMW’s, woonwinkels, intergemeentelijke samenwerkingsprojecten en andere actoren te bevorderen, ging Providentia al in 2015 van start met het versturen van doelgerichte nieuwsbrieven op relevante tijdstippen. In de jaren nadien werd de werkwijze steeds verder geoptimaliseerd en sinds 2022 wordt de nieuwsbrief maandelijks verstuurd, nu al naar bijna 400 contactpersonen, waarvan gemiddeld 30% de nieuwsbrief ook effectief leest.

### 1.2.2 ASTER cv – VVH-project

ASTER cv was initieel een VVH-project, een initiatief van de Vlaamse sociale huisvestingssector. Het doel was en is nog steeds: investeren in duurzaam sociaal wonen. De raad van bestuur van Providentia nam in maart 2020 de beslissing als aandeelhouder toe te treden tot ASTER cv.



Na de oprichting wijzigde de regelgeving over het opwekken van zonne-energie echter ingrijpend. De bestuursorganen van VVH en ASTER cv beslisten bovendien midden 2022 om als zusterorganisaties een horizontale publieke samenwerking op te zetten en ondertekenden een samenwerkingsovereenkomst. Beide organisaties werken sinds dan onafhankelijk van elkaar, maar met een zeer nauwe verbondenheid bij de ondersteuning en de belangenverdediging van de sociale huisvestingsmaatschappijen. ASTER cv zal zich, naast de installatie van zonnepanelen op sociale woningen, meer in het bijzonder toeleggen op de verduurzaming van het sociaal woonpatrimonium.

Tevens was door de hervorming van de sociale huisvestingssector naar 1 woonmaatschappij per gemeente onduidelijkheid over de impact.

Midden 2022 adviseerde de VMSW de uitrol van zonnepanelen (middels een systeem waarbij we niet direct eigenaar zijn van die panelen ongeacht de derde partij die eigenaar is van de zonnepanelen) als financieel té risicovol voor onze organisatie.

Al deze factoren resulteerden in een stand-still van het ASTER-project voor Providentia in 2022.

Eind 2022 wijzigde de VMSW haar standpunt en werd positief advies gegeven voor het plaatsen van zonnepanelen door onze organisatie.

Op basis van de gedane voorbereidingen zal in 2023 door de dienst Gebouwen (team Projecten) van Providentia verder bekeken worden wat praktisch en financieel mogelijk is om in de toekomst daken van Providentia van zonnepanelen te voorzien.

### 1.2.3 Oorlog Rusland-Oekraïne

In maart 2021 gaf de Russische president V. Poetin zijn leger de opdracht voor een grote militaire mobilisatie aan de Russisch-Oekraïense grens. Door deze oorlog moest Vlaanderen een grote stroom vluchtelingen opvangen en werd er vanuit de overheid ook richting sociale huisvestingssector gekeken.

Nog voor de definitieve beslissing van de Vlaamse Regering, ontvingen we al vragen van enkele lokale besturen over de manier waarop Providentia hen zou kunnen ondersteunen.

Gezien de reeds lange reguliere wachtlijst om een sociale woning te huren, besliste de Vlaamse Regering dat Oekraïense vluchtelingen op de volgende manieren konden opgevangen worden binnen de sociale huisvesting:

1. verhuur buiten het sociaal huurstelsel aan een intermediaire instelling of aan particulieren (van woningen die leegstaan in afwachting van sloop of renovatie)
2. verhuur buiten het sociaal huurstelsel aan een intermediaire instelling in het kader van noodopvang (van woningen die leegstaan in afwachting van sloop of renovatie)
3. bijwoning bij een sociale huurder

Via een digitale huisvestingstool van de VMSW werden vanuit Providentia panden voor huisvesting aangemeld en de gemeentelijke coördinator kon de geregistreerde huisvestingsplaatsen in de tool consulteren, valideren en toekennen aan Oekraïense vluchtelingen.

Een sociale huisvestingsmaatschappij of woonmaatschappij kan, mits akkoord van het lokaal bestuur, een subsidie ontvangen voor het opknappen van leegstaande sociale huurwoningen in afwachting van sloop, renovatie of verkoop, als die woning wordt aangeboden voor de tijdelijke opvang van vluchtelingen uit Oekraïne.

Het gaat telkens om een terugbetaling van de effectief gemaakte kosten aan die woningen met het oog op de verhuring aan vluchtelingen uit Oekraïne. Deze subsidie bedraagt maximaal € 10.000.

De cijfers over de verhuring aan Oekraïense vluchtelingen door Providentia in 2022 zijn opgenomen in *hoofdstuk 2, Gebouwen en klanten*, in het overzicht bij 2.8.2.2 *Verhuringen buiten de 1% (in afwachting van renovatie of sloop)*.

### 1.2.4 Kredietbemiddeling

Tot eind 2020 konden kandidaat-ontleners een sociale hypothecaire lening aanvragen bij de VMSW, waarbij Providentia optrad als bemiddelaar. Een vereiste om als bemiddelaar te mogen optreden is dat de betrokken personeelsleden jaarlijks opleidingen volgen en slagen voor de testen. SHM's die optreden als bemiddelaar kunnen een subsidie bekomen.

Vanaf 2021 ging de samenwerking over naar het Vlaams Woningfonds (VWF), Providentia trad in 2021 en 2022 nog steeds op als bemiddelaar. Men wenst in de nabije toekomst de kredietbemiddeling te reorganiseren met minder kredietbemiddelende maatschappijen.

Reeds vele jaren heeft Providentia geïnvesteerd in het opleiden van de betrokken medewerkers en kunnen we in onze regio het totaalaanbod aanbieden van:

- huurwoningen (sociaal en Vlabinvest)
- koopwoningen (sociaal en Vlabinvest)
- sociale hypothecaire leningen

Het zou zeer jammer zijn, voor zowel geïnteresseerde kandidaten (nabijheid) als voor onze organisatie (opgeleid personeel en financieel), dat we na de omvorming tot woonmaatschappij niet langer meer zouden kunnen optreden als kredietbemiddelaar.

De cijfers van de Vlaamse woonlening in 2022 door Providentia als kredietbemiddelaar zijn te vinden in *hoofdstuk 5, Klanten – Vlaamse woonlening*.

### 1.2.5 Wetgeving sociaal huurstelsel

De Vlaamse Regering keurde het ontwerpbesluit tot wijziging van het Besluit Vlaamse Codex Wonen 2021, wat betreft sociale huur, definitief goed. Dit besluit regelt de wijzigingen rond sociale huur.

De meeste wijzigingen treden in werking op 01/01/2023, en moeten toegepast worden als toekomstige woonmaatschappij.

Een aantal wijzigingen gingen reeds in vanaf 01/03/2022, deze worden hierna weergegeven:

#### 1.2.5.1 Herschikking en wijziging aan de bepalingen in verband met verhuuring buiten sociaal huurstelsel en leegstandsbeheer

Volgende artikels worden gewijzigd in het Besluit Vlaamse Codex Wonen:

- Art. 6.71 herneemt de bestaande regels van verhuuring buiten het sociaal huurstelsel aan een doelgroep. Er is 1 wijziging: het is niet langer nodig dat de gemeente bevestigt dat de verhuuring past binnen het lokaal doelgroepenbeleid.
- Art 6.72 herneemt de bestaande regels van verhuuring buiten het sociaal huurstelsel voor de opvang van personen die zich in een noodsituatie bevinden. Er is 1 wijziging: het is niet langer nodig de huurprijs te herzien als de verhuuring langer duurt dan 6 maanden.
- Art. 6.73 herneemt de bestaande regels over de verhuuring voor het onderbrengen van gemeenschapsvoorzieningen in het kader van de leefbaarheid. Ook hier is de verplichting van de gemeente die het doel (= gemeenschapsvoorziening in kader van leefbaarheid) van de verhuuring moet bevestigen, geschrapt.
- Art. 6.74 regelt het leegstandsbeheer. Er zijn een aantal nieuwe bepalingen:
  - §1 bepaalt een aantal nieuwe definities:
    - ▶ Wanneer in het kader van leegstandsbeheer, de uiteindelijke gebruiker zijn hoofdverblijfplaats vestigt in de woning zijn de bepalingen van art. 2 of 3 van het Vlaams woninghuurdecreet van toepassing.
    - ▶ Maar, niet allemaal! Sommige regels zijn niet bruikbaar zoals bijvoorbeeld de duur van de huur. Alle bepalingen die niet van toepassing zijn in het kader van het leegstandsbeheer zijn opgesomd in paragraaf 1.

- ▶ Daarnaast zijn er ook bepalingen die net wel van toepassing zijn wanneer het gaat om een verhuuring in het kader van leegstandsbeheer. Ook deze specifieke bepalingen zijn opgesomd in paragraaf 1. Bijvoorbeeld:
  - minimum duur 6 maanden
  - opzegmogelijkheden en -termijnen
  - kosten en lasten moeten altijd in vaste bedragen aangerekend worden
  - de minister heeft de mogelijkheid om de maximum huurprijs en bijdrage in kosten en lasten te bepalen
  - als een natuurlijke persoon gaat inwonen, dan zijn ook de bepalingen i.v.m. woonkwaliteit van toepassing (= boek 3 van de Vlaamse Codex Wonen) – dus niet als de woning gebruikt wordt als atelier, buurtlokaal, ...

§2 bevat de erkenningsvoorwaarden om als organisatie leegstandsbeheerder te worden

§3 bevat de procedure voor aanvraag erkenning leegstandsbeheerder

- Art. 6.74/1 herneemt bestaande regels over verhuuring buiten het sociaal huurstelsel aan huisbewaarders (geen inhoudelijke wijzigingen).
- Art. 6.74/2 herneemt bestaande regels over verhuuring buiten het sociaal huurstelsel aan personen met een ondersteunende functie in kader van leefbaarheid (geen inhoudelijke wijzigingen).
- Art. 6.74/3 herneemt bestaande regels over verhuuring buiten het sociaal huurstelsel in kader van bewonersparticipatie (geen inhoudelijke wijzigingen).
- Art. 6.74/4 herneemt bestaande regels over het maximum percentage van het aantal woningen dat buiten het sociaal huurstelsel verhuurd mag worden. Hier is wel een toevoeging:
  - ▶ Ook verhuuring aan personen met ondersteunende functie in kader van leefbaarheid telt niet mee in dit percentage.
  - ▶ Verhuuring buiten het sociaal huurstelsel aan personen met ondersteunende functie in kader van leefbaarheid: max. 3% van de woningen in die wijk.

Ook zijn er een aantal wijzigingen in het decreet van de Vlaamse Codex Wonen zelf:

- ▶ Leegstandsbeheer is nu ook mogelijk als we van plan zijn de woning te verkopen.

- Sociale verhuurder kan ook rechtstreeks verhuren aan particulier, zonder tussenkomst van intermediaire instelling. We kunnen dan zelf een woning ter beschikking stellen aan een natuurlijk persoon i.k.v. het leegstandsbeheer. Is deze persoon ook ingeschreven op de wachtlijst? Dan geldt dit niet als een toewijzing en heeft dit geen invloed op zijn plaats op de wachtlijst.

### 1.2.5.2 Wijziging van de termijn van beëindiging van rechtswege bij overlijden van de laatste huurder

- Geen bijwoners die bezettingsovereenkomst willen: laatste dag tweede maand na datum vernemen overlijden. Bijvoorbeeld: laatste huurder overlijdt op 16/11 – verhuurder verneemt dit overlijden op 26/11 – huurovereenkomst eindigt 31/01.
- Wel bijwoners die bezettingsovereenkomst willen: laatste dag van de maand na datum vernemen overlijden. Bijvoorbeeld: laatste huurder overlijdt op 16/11 – verhuurder verneemt dit overlijden op 26/11 – huurovereenkomst eindigt 31/12 – bezettingsovereenkomst start op 01/01.

De termijn wijzigt dus enkel indien er wel bijwoners zijn die een bezettingsovereenkomst willen. *Art. 6.35 Vlaamse Codex Wonen*

### 1.2.5.3 Wijziging bij ontruimen woning na overlijden laatste huurder

- De verhuurder moet de erfgenamen niet langer aanschrijven om de woning te ontruimen bij een overlijden van de laatste huurder.
- Er geldt hiervoor ook geen aparte termijn meer. De erfgenamen moeten de woning leegmaken voor het einde van de huurovereenkomst. Als de woning niet leeg is bij het einde van de huurovereenkomst, dan mag de verhuurder de woning zelf ontruimen en eventuele opslagkosten aanrekenen aan de erfgenamen op basis van het gemeen recht rond bewaarneming.

*Art. 6.69 Besluit Vlaamse Codex Wonen*

### 1.2.5.4 Plaatsbeschrijving

- Schrapping verplichte plaatsbeschrijving bij uittrede. Is niet altijd opportuun, bijvoorbeeld als de woning wordt gesloopt.
- Enkel plaatsbeschrijving bij intrede is verplicht.

*Art. 6.18 Vlaamse Codex Wonen*

### 1.2.5.5 Opzeg

Huurder die naar een woonzorgcentrum gaat, kan kiezen voor een opzegtermijn van 1 maand of van 3 maanden. Bijvoorbeeld als er nog bijwoners zijn (die geen rechten op het contract hebben) kan dit wel handig zijn.

*Art. 6.34 Vlaamse Codex Wonen*

### 1.2.5.6 Definitie gezinsbijslagen en persoon ten laste

- Gezinsbijslag is de nieuwe term en vervangt de kinderbijslag.
- Voor de bepaling van een persoon ten laste: we kijken voortaan naar wie recht heeft op gezinsbijslag eerder dan wie gezinsbijslag uitbetaald gekregen heeft.

*Art. 6.1 Besluit Vlaamse Code Wonen*

### 1.2.5.7 Herhuisvesting wegens sloop, renovatie of verkoop

- Ook mogelijk in mobiele woonunits. Deze moet dan wel voldoen aan de minimale kwaliteitsnormen.
- 2 ongegronde weigeringen in het kader van herhuisvesting kan leiden tot het einde van de huurovereenkomst i.p.v. leidt automatisch tot het einde van de huurovereenkomst.

*Art. 6.43 Besluit Vlaamse Codex Wonen*

**1.2.5.8 Inkomen**

- Ook op het huidige inkomen gelden dezelfde uitzonderingen als op het referentie inkomen:
  - ▶ Geen rekening houden met personen ten laste a) en b).
  - ▶ Voor het inkomen van familieleden van de 1<sup>ste</sup> tot de 3<sup>de</sup> graad, die erkend zijn met ernstige handicap, geldt een vrijstelling (volledig of gedeeltelijk tot maximum bedrag). Als de vrijstelling groter is dan het huidige inkomen van het familielid, wordt ze begrensd tot het huidige inkomen van dat familielid.

Art. 6.52 Besluit Vlaamse Codex Wonen

Ter info, personen ten laste a) en b):

- a) het kind dat bij de potentiële kandidaat-huurder, de kandidaat-huurder of huurder gedomicilieerd is en dat minderjarig is of dat recht geeft op gezinsbijslagen
- b) het kind van de potentiële kandidaat-huurder, de kandidaat-huurder, de huurder of van een van de gezinsleden dat niet gedomicilieerd is bij de potentiële kandidaat-huurder, de kandidaat-huurder, de huurder of bij een van de gezinsleden, maar er op regelmatige basis verblijft en dat minderjarig is of dat recht geeft op gezinsbijslagen

**1.2.5.9 Wijzigingen voorwaarden huursubsidie**

- Wie wordt gezien als huurder, in kader van de voorwaarden voor het krijgen van een huursubsidie, wijzigt.
- Huurder:
  - ▶ Persoon die de huurovereenkomst ondertekent.
  - ▶ En de partner met wie ze wettelijk samenwonen of met wie ze gehuwd zijn als de partner de woning mee bewoont.

**1.2.6 Raamcontracten en aankoopcentrales**

Ook in 2022 zette Providentia in op het afsluiten van raamcontracten en het samenwerken met aankoopcentrales, cfr. de Wet Overheidsopdrachten.

**1.2.6.1 Raamcontracten**

Een raamcontract kan best omschreven worden als een contract tussen één of meer aanbestedende overheden en één of meer opdrachtnemers met als doel gedurende een bepaalde periode de voorwaarden (onder andere de prijs) over te plaatsen opdrachten vast te leggen. Raamovereenkomsten kunnen zowel voor werken, leveringen als diensten afgesloten worden en komen uitgebreid aan bod in zowel *hoofdstuk 6, Gebouwen – Onderhoud en renovatie van het huurpatrimonium* als in *hoofdstuk 7, Bouwprojecten en gronden*.

**1.2.6.2 Aankoopcentrales**

Een aankoopcentrale is een aanbestedende overheid die gecentraliseerde aankoopactiviteiten en eventueel aanvullende aankoopactiviteiten verricht. De aanbestedende overheid die beroep doet op een aankoopcentrale is vrijgesteld van de verplichting om zelf een plaatsingsprocedure te organiseren. Providentia is aangesloten bij het VEB, Creat, VERA en IT-punt. Daarnaast is Providentia sinds 2021 eveneens vennoot bij Poolstok. Providentia is sinds 2019 aangesloten bij Creat. Sindsdien sloten we volgende contracten af:

Contract	Startdatum	Einddatum
Asbestonderzoek en -inventarisatie	03/08/2021	16/05/2024
Brandbestrijdingsmiddelen	03/12/2021	17/01/2025
Hardware, software, lic. aankoop	15/12/2020	31/10/2024
ICT snelle interventies	15/12/2020	31/10/2024
Kantoorbenodigdheden	15/02/2021	01/02/2025
Koffie- en waterautomaten en verbruiksartikelen	17/02/2020	29/02/2024
Landmeter	24/01/2022	31/05/2024
Papieraankoop	15/02/2021	01/02/2025
Scanning en archivering	02/08/2021	31/10/2025
Schoonmaak- en hygiënische producten	11/10/2021	01/09/2025



## 1.2.7 Procedure leegstand

Het procesmatig verbeteren en digitaliseren van de procedure leegstand was één van de focuspunten in 2022. Deze procedure heeft namelijk rechtstreeks een grote impact op verschillende interne diensten:

- dienst Gebouwen (teams Onderhoud en Projecten): organisatie van onderhouds- en renovatiewerken, inschatten van leegstandstermijn
- dienst Klanten: organisatie verhuur panden aan kandidaat-huurders, leegstandstermijn kennen
- Financiële dienst: uiteindelijke kost bewaken, financiering met FS3-leningen in plaats van eigen middelen in geval van renovatie

Daarnaast heeft de procedure ook een impact op de werking met onze externe partners, zoals aannemers, plaatsbeschrijvers, ...

Hieronder wordt de vernieuwde procedure weergegeven.

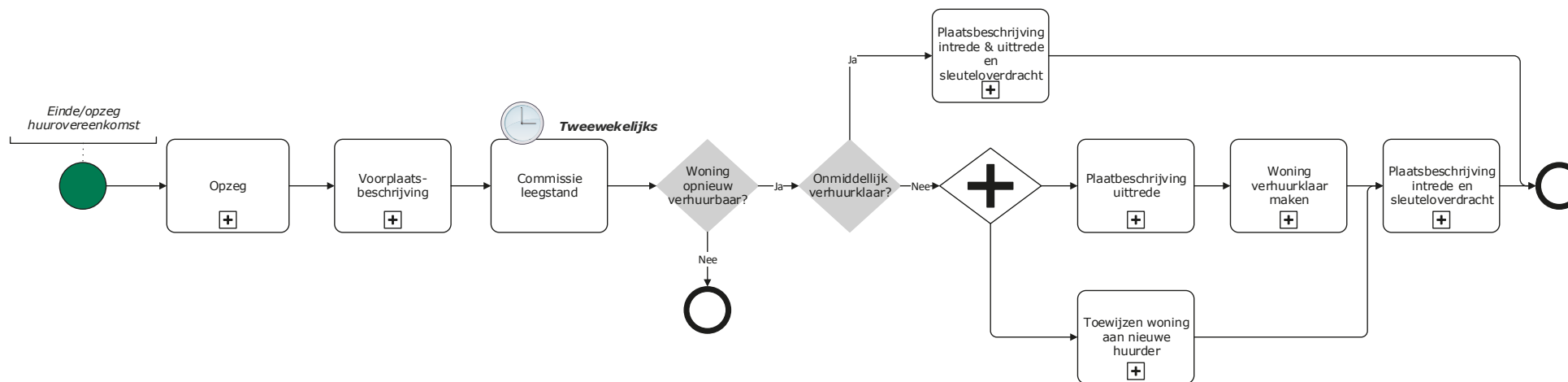
Nieuw binnen deze procedure is de opstart van de commissie leegstand die sinds april 2022 tweewekelijks bij elkaar komt. In deze commissie zit de

teamleider van de dienst Onderhoud, de medewerker die verantwoordelijk is voor de opvolging van het verhuurklaar maken van leegstaande panden, de projectleider renovaties en het diensthoofd van de dienst Klanten.

Deze commissie beslist in onderling overleg om wel of niet over te gaan tot bepaalde onderhouds- of renovatiewerken en dit vanuit financieel, organisatorisch en structureel oogpunt.

De tweede vernieuwing binnen deze procedure is het gebruik van een sjabloon voor de zogenaamde voorplaatsbeschrijving. Van zodra een huurder zijn opzeg geeft, wordt er een ‘opzegbezoek’ ingepland om een analyse te maken van de werken die gedaan moeten worden om het pand opnieuw te kunnen verhuren. Ook de potentiële kost wordt vervolgens berekend.

In het totaal vonden er 108 opzegbezoeken plaats, waarvoor vervolgens de kostprijs werd berekend voor de werken die dienen te gebeuren om het pand opnieuw verhuurklaar te maken.



### 1.2.8 Afvalproblematiek

In 2022 bleef de afvalproblematiek, ondanks vele inspanningen van onze organisatie i.s.m. de betrokken gemeente en buurtwerking, hardnekkig aanwezig in de omgeving van enkele appartementsgebouwen. Het afval regelmatig zelf laten opruimen, zorgde slechts voor een tijdelijk effect, biedt geen duurzame oplossing en heeft zijn kostprijs. Ook de buurtwerking had slechts weinig impact.

Aan de huurders van de appartementsgebouwen werd meermaals per brief gevraagd om geen afval achter te laten in de woonomgeving en om alert te zijn voor personen die dat wel doen, zowel medehuurders als personen van buiten het gebouw.

Het gaat over het bewust ontwijken van huisvuilophaling, het storten of achterlaten van afvalstoffen op plaatsen waar het niet toegelaten is en/of in verkeerde afvalbakken of containers en/of op momenten dat het niet toegestaan is.

We merken een onderscheid tussen twee categorieën op:

- afval achterlaten n.a.v. een verhuisbeweging
- huisvuil achterlaten

Voor elke categorie wordt een procedure uitgewerkt waarbij we op zoek gaan naar zowel preventieve als curatieve oplossingen en waar een samenwerking met de huurders, de gemeente, de buurtwerking en de intercommunales standaard deel van uitmaakt. De betrokkenheid van en de opvolging door alle partijen zal noodzakelijk zijn om de afvalproblematiek te stoppen.

De raad van bestuur beslist in 2022 ook om te voorzien in cameratoezicht. Dit is in eerste instantie gericht op het aanpakken van de afvalproblematiek, maar kan breder ingezet worden: vandalisme voorkomen, beveiligen toegangen, veiligheidsgevoel huurders verhogen, algemene leefbaarheid verbeteren, enz. We starten op proef in de Gasthuisstraat in Asse en in Borrekenveld te Grimbergen (Strombeek-Bever).

In 2023 zullen beide beslissingen verder worden uitgewerkt en geconcretiseerd, alsook geëvalueerd.

### 1.2.9 Meesterproef 2022 ‘Sociaal Wonen’

Met de Meesterproef 2022 willen het Team Vlaams Bouwmeester, de VMSW, de VVH, het Platform Kunst in Opdracht en kabinet Diependaele recent afgestudeerde architecten en beloftevolle jonge kunstenaars de kans bieden om een publieke opdracht te realiseren en kennis te laten maken met het thema sociaal wonen. De opdrachtgevers en de jonge deelnemers worden hierbij intensief begeleid door het Team Vlaams Bouwmeester en een aantal ervaren ‘meters en peters’.

Begin mei diende Providentia haar kandidatuur in met het project “Galmaarden, Oude Cité: renovatie of vervangingsbouw van 14 woonentiteiten en herwaardering van de gemeenschappelijke buitenruimte”.

Providentia heeft in de jaren ‘80 de woningen van Oude Cité aangekocht. De oudste gebouwen dateren uit het midden van de 19<sup>de</sup> eeuw en werden opgericht als bijgebouwen van een hoeve (Kappellestraat 37). In de loop der jaren zijn ze omgebouwd tot arbeiderswoningen voor de mijnwerkers. Na aankoop heeft Providentia de panden verbouwd tot 11 eengezinswoningen en 3 appartementen. De hoofdgebouwen van Oude Cité zijn opgenomen op de lijst van vastgesteld bouwkundig erfgoed, ze zijn echter geen beschermd monument.

De woningen voldoen niet meer aan de huidige normen van kwaliteit, comfort en energie en kampen met stabiliteitsproblemen. De huidige buitenruimtes worden niet benut volgens hun potentieel.

De Oude Cité is echter wel een zeer eigen en herkenbare plek met een aangename woonomgeving en charmante sfeer die Providentia wenst te behouden en versterken. Door haar eigenheid is het geen project waarbij Providentia de kortste weg van afbreken en heropbouwen zomaar wil bewandelen. De oproep tot deelname aan de meesterproef 2022 leek het uitgewezen moment om een visie te ontwikkelen voor de site.

Ingenieur-architect Femke Timbermont, bestuurder bij KRAS architecten uit Gent, werd geselecteerd als meter van de opdracht om de jonge ontwerpers te begeleiden.

In november 2022 werden 3 teams van 2 jonge ontwerpers geselecteerd om een offerte in te dienen. De projectjury zal doorgaan op 26/05/2023.

Het gebouw, Kapellestraat 11, een handelsruimte met woonst, gelegen op het naastgelegen perceel staat te koop. Providentia onderzoekt de mogelijkheid om het pand aan te kopen. Het pand kan bijkomende mogelijkheden bieden voor de ontwikkeling van de site Oude Cité.

De meesterproef zet ook in op jonge kunstenaars. Kunst in opdracht maakt deel uit van het denk- en ontwerpproces van dit project en heeft in samenspraak met Providentia 3 jonge kunstenaars geselecteerd om een conceptvoorstel te ontwikkelen voor een kunstwerk met een permanent karakter als herdenking van de site.

Eén van deze kunstenaars zal gekozen worden om een kunstwerk te realiseren. Een kunstwerk kan de culturele en maatschappelijke context van het project versterken. Het kunstwerk zal altijd geplaatst worden in de publieke (zowel de buitenruimte als de collectieve binnenruimte vallen hieronder) en/of openbare ruimte.

### 1.2.10 Infomomenten

#### 1.2.10.1 Opwijk, Konkelgoed 49, 51, 53, 55 en 57

Naar aanleiding van de structurele renovatie van het appartementsgebouw in Konkelgoed vond op 13/09/2022 een infomoment plaats in Opwijk om de bewoners te informeren over de geplande herhuisvestingen. Het infomoment was erop gericht te verduidelijken waarom de renovatie moet plaatsvinden en om meteen eventuele bezorgdheden weg te nemen. Maar uiteraard ook om alle mogelijkheden tot herhuisvesting voor de bewoners uitgebreid toe te lichten. De bewoners toonden zich achteraf tevreden over de transparante communicatie en de ondersteuning waarop ze mogen rekenen. Als de herhuisvesting vlot verloopt en we omwille van technische redenen geen vertraging oplopen, verwachten we de werken te kunnen opstarten na het bouwverlof in 2023.

#### 1.2.10.2 Dilbeek (Groot-Bijgaarden), Reinaertstraat 64

Daarnaast vond op 15/10/2022 een infomoment plaats om de bewoners van het appartementsgebouw Reinaertstraat 64 te Dilbeek te informeren over de geplande herhuisvestingen. De herhuisvestingen zijn noodzakelijk om de volgende stap te kunnen zetten in de herontwikkeling van de Reinaertwijk. Net zoals de infovergadering voor de bewoners van Opwijk had dit infomoment een drieledig doel: verduidelijken waarom de herhuisvesting noodzakelijk is, eventuele bezorgdheden wegnemen en de opties tot herhuisvesting uitgebreid toelichten.

#### 1.2.10.3 Bever, Akrenbos 72

We ontvingen de vraag van de gemeente Bever om 2 gebouwen in beheer te nemen, namelijk Akrenbos 72 en Plaats 14. Gezien de zeer slechte staat van het pand gelegen te Plaats 14, beslisten we om enkel het pand, gelegen te Akrenbos 72, in beheer te nemen. De 3 appartementen waren al sociaal verhuurd, maar om de huurders te informeren over het in beheer nemen van de appartementen door Providentia organiseerden we op 21/12/2022 een infomoment. Het pand blijft eigendom van de gemeente, maar de verhuring en het onderhoud zal vanaf 01/01/2023 door Providentia gebeuren. Tijdens dit infomoment gingen we hier dieper op in.

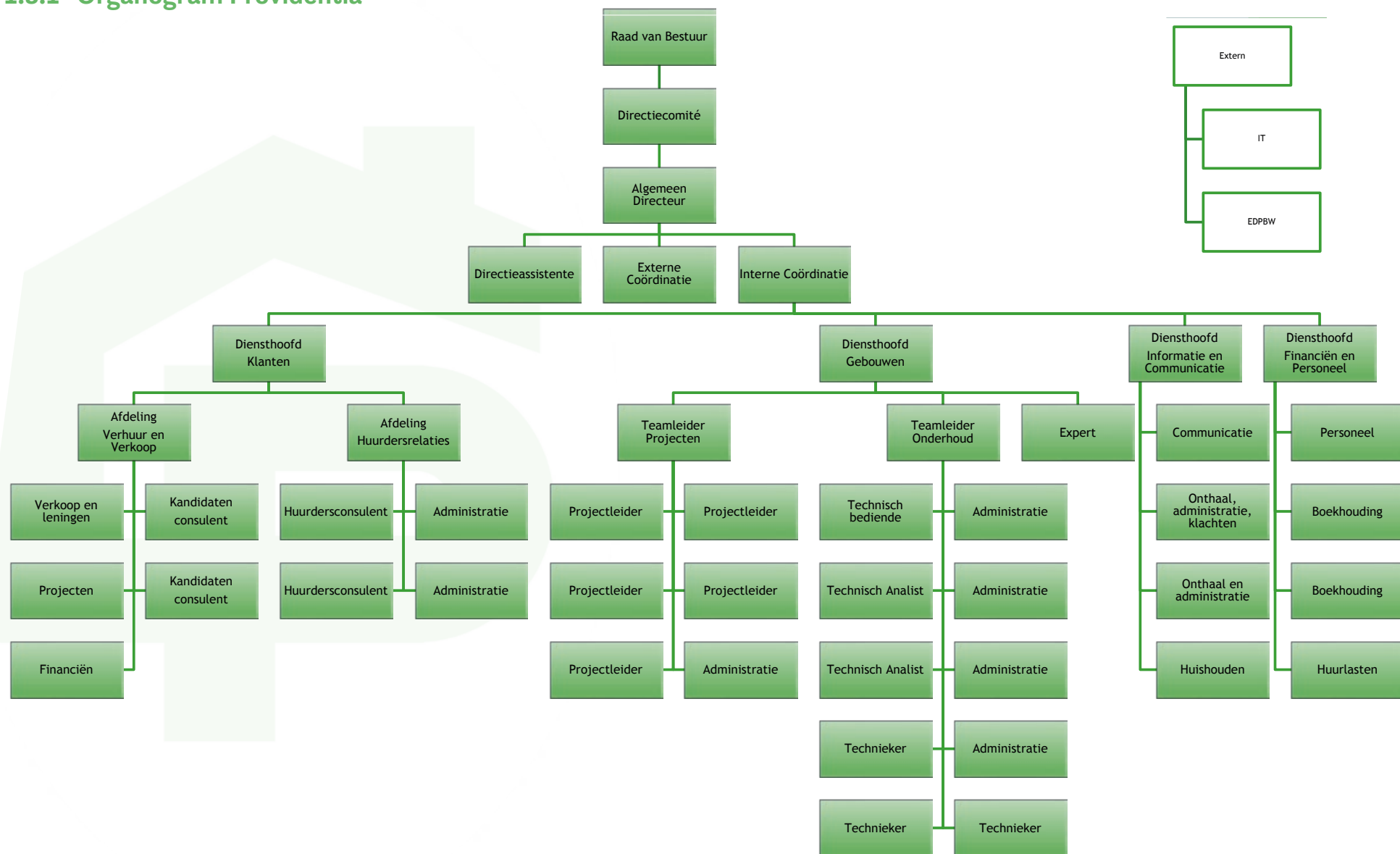
Daarnaast zullen we ook in Herne vanaf 01/01/2023 het pand gelegen te Assesteeweg 231 in beheer nemen. Aangezien het pand (2 appartementen met telkens 2 slaapkamers) niet bewoond is, dienden we hier geen infomoment te voorzien.

### 1.2.11 Centraal Inschrijvingsregister

Samen met de komst van de woonmaatschappij wordt ook een Centraal Inschrijvingsregister (CIR) ingevoerd, één Vlaamse wachtlijst om het zo te zeggen. De invoering ervan is voorlopig voorzien voor 01/10/2023. Vanaf dan kan een potentiële kandidaat-huurder zijn inschrijving voor een sociale woning zelf digitaal aanvragen. Een kandidaat-huurder zal dus niet langer bij elke organisatie afzonderlijk een aanvraag moeten indienen, maar kan zich op een overkoepelende website inschrijven. De primaire woonmaatschappij (veelal de maatschappij waar de kandidaat-huurder gedomicilieerd is) toetst de potentiële kandidaat-huurder aan de inschrijvingsvoorwaarden. Elke woonmaatschappij die voorkomt in de keuzes van de potentiële kandidaat-huurder verwerkt de gegevens in de eigen software.

Voor de opmaak en implementatie van het CIR richtte Vlaanderen een werkgroep binnen de sector op. Providentia nam in 2022 deel aan deze werkgroep.

## 1.3.1 Organogram Providentia



### 1.3.2 Aanwervingen

In 2022 werden 15 nieuwe werknemers aangeworven, hoofdzakelijk om het personeelsverloop van 14 uitdiensttredingen op te vangen. De invulling van de 15 vacatures gebeurde binnen verschillende diensten:

- dienst Gebouwen (8 vacatures): 1 diensthoofd, 1 technisch analist, 1 projectleider, 1 onderhoudsmedewerker en 4 administratief medewerkers team Onderhoud
- dienst Klanten (4 vacatures): 2 huurdersconsulenten, 1 financieel-juridisch medewerker en 1 financieel medewerker
- dienst Informatie en Communicatie (2 vacatures): 2 onthaalmedewerkers
- dienst Financiën en Personeel (1 vacature): 1 administratief medewerker boekhouding

### 1.3.3 Loonindexaties

In het paritair comité 339.01 werd een algemene indexatie van 2% toegepast in de maanden februari, april, juni, september en december.

### 1.3.4 Teambuilding

Vanwege het coronavirus werd de teambuilding enkele jaren uitgesteld. Maar op 23/06/2022 stond het voltallig team paraat voor een fantastische dag. In de voormiddag hebben we 2 projecten van Providentia bezocht: Steenbakkerijweg en Muzelaan te Dilbeek. 's Middags zijn we naar een gezellig restaurantje gegaan in het hart van Gent voor een leuke dinerquiz.



### 1.3.5 Wachtdienst buiten de kantooruren

De interne wachtdienst wordt verzekerd door 1 techniekier en 1 technisch bediende, die via een beurtroolsysteem afwisselend een week van wacht zijn. In 2022 werden 51,07 interventie-uren genoteerd t.o.v. 120,88 interventie-uren in 2021.

### 1.3.6 Medische check-up en griepvaccinatie

Om de 2 jaar hebben onze werknemers de mogelijkheid om een volledige medische check-up met bloedafname te laten doen. 22 werknemers hebben zich hiervoor ingeschreven. In het najaar hebben 15 werknemers zich ook ingeschreven voor de jaarlijkse griepvaccinatie.

### 1.3.7 Youca Action Day

Voor het tweede jaar op rij nam Providentia deel aan de Youca Action Day op 20/10/2022. We kregen veel aanmeldingen, waaruit uiteindelijk 2 scholieren uit het zesde middelbaar werden geselecteerd. Zij konden een dag meedraaien bij de dienst Klanten. Hiertegenover stond een storting van € 55 per deelnemer aan Youca vzw ter ondersteuning van sterke jongerenprojecten.



### 1.3.8 Tweede poolwagen

Voor dienstverplaatsingen kunnen de werknemers een poolwagen gebruiken. Aangezien dit een geliefd voordeel is, werd in juni een tweede poolwagen “Volkswagen Caddy” aangekocht.

### 1.3.9 Vlaams opleidingsverlof

Twee werknemers hebben een erkende opleiding gevolgd. Er werden in totaal 102 uren Vlaams opleidingsverlof geregistreerd aan een onbegrensd brutoloon. De afspraken omtrent het Vlaams opleidingsverlof werden opgenomen in een onderling akkoord. Om de verworven kennis binnen Providentia te houden, werd ook een scholingsbeding opgemaakt.

### 1.3.10 Nood- en interventieplan Brand/evacuatieoefening

Samen met de externe preventiedienst IDEWE werd een nood- en interventieplan Brand opgemaakt. De algemene richtlijnen hangen uit in het kantoorgebouw en werden afgetoetst bij de evacuatieoefening in december. We konden rekenen op de medewerking van alle werknemers en iedereen bereikte snel en veilig het verzamelpunt.

### 1.3.11 Jubileum

Dit jaar mochten we opnieuw een werknemer met 25 jaar anciënniteit in de bloemetjes zetten. De werknemer ontving een jubileumpremie.

### 1.3.12 Jobstudenten

In de vakantieperiodes was er weer een talrijke opkomst van jobstudenten, voornamelijk bij de dienst Klanten en bij de dienst Gebouwen (team Onderhoud). De nieuwe jobstudenten werden verloond aan het barema uurloon volgens leeftijd van paritair comité 339.01.

### 1.3.13 Re-integratietraject

Voor 1 langdurige arbeidsongeschikte werknemer werd een re-integratietraject opgestart en succesvol afgerond via de externe preventiedienst IDEWE.

### 1.3.14 Woon-werkverkeer openbaar vervoer

Er werden interne afspraken gemaakt rond de toekenning van woon-werkverkeer met het openbaar vervoer. Vanaf nu hebben werknemers die met de bus of de trein naar het werk komen, ook recht op een woon-werkvergoeding.

### 1.3.15 Controlebezoeken bij arbeidsongeschiktheid

In 2022 werden er 2 controlebezoeken ingepland bij arbeidsongeschikte werknemers. Hiervoor werd beroep gedaan op de diensten van Mediwe.

### 1.3.16 Arbeidsdeal

#### 1.3.16.1 Vierdagenwerkweek

Aangezien Providentia een kleine organisatie is met een dienstverlenend karakter, werd beslist om niet over te stappen naar een vierdagenwerkweek. Zo zijn de langere werkdagen en vaste uurrooster bij een vierdagenwerkweek niet in overeenstemming met de worklife-balans die Providentia nastreeft, namelijk de glijdende werkuren die dan wegvallen en het structureel telewerken.

#### 1.3.16.2 Wisselende werkweek

De wisselende werkweek is al van toepassing binnen de organisatie, door de toepassing van glijdende werkuren. De werknemers hebben de mogelijkheid om hun arbeidstijd flexibeler in te vullen door de ene week meer en de andere week minder te werken.

#### 1.3.16.3 Afschaffing ziektebriefje voor één dag ziekte

Aangezien Providentia minder dan 50 werknemers tewerkstelt, is deze maatregel niet van toepassing op onze organisatie. De huidige ziekteprocedure, zoals omschreven in het arbeidsreglement, blijft behouden.



## 1.4.1 Telefooncentrale

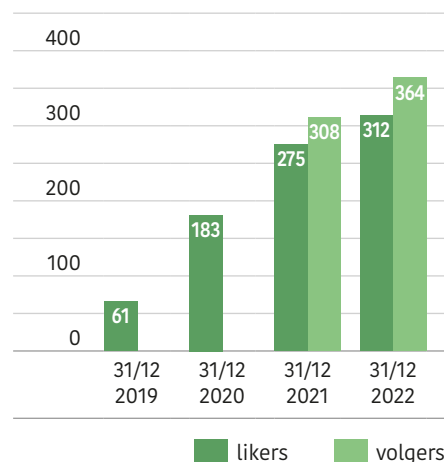
Providentia ondervond hinder met de telefonische bereikbaarheid. Door technische problemen geraakte niet elke beller vlot binnen op onze lijnen en kwamen sommige bellers herhaaldelijk op het keuzemenu terecht. Dit strookt niet met de klantvriendelijke dienstverlening die we elke dag opnieuw voorop willen stellen. Daarom werd een analyse uitgevoerd op de telefooncentrale om de technische oorzaken te achterhalen.

Uit de analyse bleek dat bellen over het internet (VOIP) een oplossing zou kunnen bieden. De implementatie volgt in het eerste kwartaal van 2023. We zullen ook een vereenvoudigd keuzemenu introduceren, zodat een beller sneller bij de juiste contactpersoon terecht komt.

## 1.4.2 Sociale media

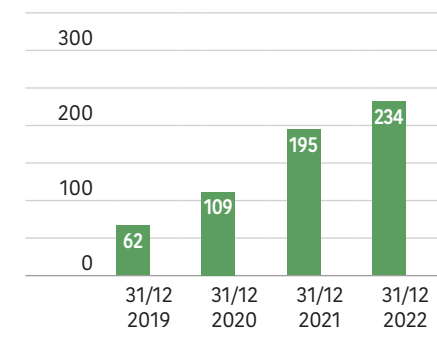
### 1.4.2.1 Facebook

Op 31/12/2021 had Providentia 275 likers op Facebook, op 31/12/2022 waren dit er 312. Aan het begin van 2022 telden we daarnaast 308 volgers. En ook dat aantal steeg; op 31/12/2022 zaten we aan 364 volgers. Net zoals de voorbije jaren werd Facebook voornamelijk ingezet om snel te communiceren over onze dienstverlening, onze projecten en publicaties.



### 1.4.2.2 LinkedIn

Op 31/12/2021 telde de LinkedIn-pagina 195 volgers, op 31/12/2022 waren dit er 234. Op 1 jaar tijd kregen we er dus 39 volgers bij. In 2022 zetten we LinkedIn vooral in om te communiceren over onze werking, projecten, publicaties en openstaande vacatures.



## 1.4.3 Externe nieuwsbrief

Om onze dienstverlening en externe communicatie verder aan te scherpen, staken we onze externe nieuwsbrief aan het begin van 2022 in een nieuw jasje. We versturen onze nieuwsbrief sindsdien maandelijks (behalve in de zomervakantie) naar gemeenten, OCMW's, woonwinkels, intergemeentelijke samenwerkingsprojecten, ... zodat we kort op de bal kunnen spelen. Zo blijven onze lezers beter op de hoogte van de recente ontwikkelingen op het vlak van sociale huisvesting, de omvorming tot woonmaatschappij en de werking van Providentia. En vervolgens kunnen onze partners op hun beurt de eventuele vragen over sociaal wonen op een vlotte manier beantwoorden. Zoals reeds vermeld bij puntje 1.2.1.2 *Goede praktijk* heeft de visitatiecommissie het versturen van onze externe nieuwsbrief als goede praktijk geïdentificeerd. De visitatiecommissie oordeelde dat deze vorm van transparante communicatie de samenwerking met onze stakeholders bevordert. Begin 2022 verstuurd we de maandelijkse externe nieuwsbrief al naar een 350-tal contacten en dat aantal groeide eind 2022 aan tot bijna 400 contacten.

### 1.4.4 Communicatie Nieuwe Joen in Gooik

In Kester (Gooik) ontwikkelt Providentia, in samenwerking met Vlabinvest, de VMSW en de gemeente Gooik, een nieuwbouwproject van 30 woningen (24 huurwoningen en 6 koopwoningen). Dit project kadert in een groter geheel, namelijk de inrichting van het binnengebied grenzend aan de Bruneastraat en de Cypriaan Verhavertstraat. Uiteraard met respect voor de groene omgeving van Kester (Gooik).

De communicatie aan de buurtbewoners over de plannen gebeurde via twee flyers in de bus.

**Beste buurtbewoner,**

In mei 2022 hebben we u geïnformeerd over onze plannen voor het project Nieuwe Joen. Uit de daaruit volgende besprekingen hebben we het inplantingsplan licht gewijzigd. Hieruit volgt een compactere invulling met meer aandacht voor open ruimte en een zuivere ontsluiting. Maak kennis met het vernieuwde project:

Voor reacties, vragen of meer informatie kan je terecht op: [www.providentia.be/nieuwejoen](http://www.providentia.be/nieuwejoen)

Een samenwerking tussen:






### 1.4.5 De warmste weken bij Providentia

‘De Warmste Week’, de jaarlijkse solidariteitsactie van Studio Brussel en MNM, stond in 2022 in het teken van kansarmoede. Een uitgelezen kans voor Providentia om haar schouders onder dit mooie initiatief te zetten! Om geld in te zamelen voor dit goede doel organiseerden we op kantoor verschillende acties. We verkochten niet alleen hotdogs, croque monsieurs en zelfgemaakte soep, maar ook plantjes en een snoepzak. Dankzij al deze verkoopacties haalden we het mooie bedrag op van € 750. Het ingezamelde geld gaat naar het DWW Fonds. Dit fonds wordt beheerd door de Koning Boudewijnstichting, dat speciaal is opgericht om projecten te steunen die passen in het jaarthema, namelijk kansarmoede.

Niet alleen waren we zeer blij met het resultaat, daarnaast zorgden ‘de warmste weken bij Providentia’ ook voor een warme samenhang en een positief gevoel omdat alles in het teken van een goed doel stond.





# 2

**Gebouwen  
en klanten**

Eengezinswoningen	1.321
Appartementen	2.001
<b>Totaal</b>	<b>3.322</b>

In dit totaal zijn de 2 appartementen, die Providentia van de gemeente Asse in beheer heeft, eveneens opgenomen.

## 2.2 PATRIMONIUM: ONDERVERDELING VOLGENS AANTAL SLAAPKAMERS

	0 slpk.	1 slpk.	2 slpk.	3 slpk.	4 slpk.	5 slpk.	Totaal
Eengezinswoningen en appartementen	45	521	1.208	1.184	217	147	3.322
	1,35%	15,68%	36,36%	35,64%	6,53%	4,43%	100,00%

## 2.3 PATRIMONIUM: TYPOLOGIE PER GEMEENTE EN PER WIJK

Complex	Gemeente (deelgemeente)	Straatnaam	Type	Aantal app.	Aantal won.	Bouwjaar	Renovatiejaar	Doelgroep	0 slpk.	1 slpk.	2 slpk.	3 slpk.	4 slpk.	5 slpk.
AFF015	Affligem (Essene)	Bocht	won.		26	1974						22	4	
AFF016	Affligem (Essene)	Bocht	app.	24		1979					24			
AFF056	Affligem (Essene)	Bocht	won.		4	1981						4		
AFF024	Affligem (Teralfene)	Aarhulst	won.		21	1978						13	6	2
<b>Totaal Affligem</b>		<b>75</b>		<b>24</b>	<b>51</b>				<b>0</b>	<b>0</b>	<b>24</b>	<b>39</b>	<b>10</b>	<b>2</b>
ASS018	Asse	Fossestraat, Grobbe, Langeuzel, Meersstraat, Smoutberg, Vijverstraat, Witteramsdal	won.		80	1974						50	26	4
ASS039	Asse	Boonlochten, Grobbe	app.	30		1980					30			
ASS039	Asse	Boonlochten, Grobbe	won.		19	1980							19	
ASS046	Asse	Gasthuisstraat	app.	76		1981			21		4	51		
ASS084	Asse	Woestijnweg	app.	6		1992					6			
ASS085	Asse	Krom Dagwand, Woestijnweg	app.	12		1993					12			
ASS172	Asse	Molenstraat (eigendom OCMW)	app.	2		1997		in beheer			1	1		
ASS054	Asse (Asse-ter-Heide)	Baandaal, Oostkouter, Woestijnweg	won.		19	1982						19		
ASS083	Asse (Asse-ter-Heide)	Driest, Treurweg	app.	12		1988					12			
ASS083	Asse (Asse-ter-Heide)	Driest, Treurweg	won.		14	1988						14		
ASS123	Asse (Asse-ter-Heide)	Ter Poten	app.	12		2008					12			
ASS123V	Asse (Asse-ter-Heide)	Ter Poten	app.	6		2008		Vlabinvest			6			
ASS152	Asse (Krokegem)	Mergelweg	app.	32		2020		2 aangepast rolstoel		2	26	4		
ASS152V	Asse (Krokegem)	Mergelweg	app.	4		2020		Vlabinvest			4			
ASS017	Asse (Mollem)	Haagbeuk, Kouter, Pastoor De Munterstraat, Ursulinenstraat	won.		38	1973						34	4	
ASS124	Asse (Relegem)	Guldenkouter, Kazernestraat, Relegemsestraat	app.	48		2014				7	38	3		
ASS124	Asse (Relegem)	Guldenkouter, Kazernestraat, Relegemsestraat	won.		9	2014		4 VAPH + 7 aan. rolstoel				9		
ASS088B	Asse (Walfergem)	Lindendries	app.	55		1999		65+ woning		28	27			
ASS107	Asse (Walfergem)	Brusselsesteenweg	app.	7		2005					7			
ASS125	Asse (Zellik)	Cesar Van Malderenstraat	app.	10		2010		1 aangepast rolstoel		1	9			
ASS125V	Asse (Zellik)	Cesar Van Malderenstraat	app.	9		2011		Vlabinvest			9			
<b>Totaal Asse</b>		<b>500</b>		<b>321</b>	<b>179</b>				<b>21</b>	<b>38</b>	<b>203</b>	<b>185</b>	<b>49</b>	<b>4</b>

Complex	Gemeente (deelgemeente)	Straatnaam	Type	Aantal app.	Aantal won.	Bouwjaar	Renovatiejaar	Doelgroep	0 slpk.	1 slpk.	2 slpk.	3 slpk.	4 slpk.	5 slpk.
BEV032	Bever	Freest	won.		6	1978						6		
BEV178	Bever	Plaats	won.		6	onb.			6					
<b>Totaal Bever</b>		<b>12</b>		<b>0</b>	<b>12</b>				<b>6</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>6</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
BOO144	Boortmeerbeek	Passerstraat, Winkelhaakstraat	app.	26		2019		4 aangepast rolstoel			26			
BOO165	Boortmeerbeek	Hertogin Van Brabantplein	app.	10		2016					10			
BOO174	Boortmeerbeek	Kouter	app.	8		2019					8			
BOO081	Boortmeerbeek (Hever)	Smisstraat	won.		10	1988						6	4	
<b>Totaal Boortmeerbeek</b>		<b>54</b>		<b>44</b>	<b>10</b>				<b>0</b>	<b>0</b>	<b>44</b>	<b>6</b>	<b>4</b>	<b>0</b>
DIL030	Dilbeek	Herderstasje, Klapproos	won.		2	1978								2
DIL045	Dilbeek	Dotterbloem, Heiblok, Klein Hoefblad, Koekoeksbloem	app.	6		1978						6		
DIL045	Dilbeek	Dotterbloem, Heiblok, Klein Hoefblad, Koekoeksbloem	won.		35	1978						16		19
DIL145	Dilbeek	Eekhoortjeserf, Hermelijnlaan, Tuinslaper	app.	18		2016		6 aangepast rolstoel			18			
DIL145V	Dilbeek	Tuinslaper	app.	4		2016		Vlabinvest			4			
DIL161	Dilbeek	Bessenlaan	app.	10		1973				2	8			
DIL173	Dilbeek	Muzelaan	app.	26		2019		4 VAPH		7	12	7		
DIL126	Dilbeek (Itterbeek)	Oude Ninoofsebaan	app.	12		2012				6	6			
DIL023	Dilbeek (Groot-Bijgaarden)	Canteclerstraat, Reinaertstraat	app.	225		1976	2013 + 2017	10 aan. rolstoel		65	120	40		
DIL164	Dilbeek (Groot-Bijgaarden)	Steenbakkerijweg	app.	12		2019					10	2		
DIL031	Dilbeek (Schepdaal)	Akkerstraat, Biesbeekstraat, Dorsvlegelstraat, Ploegstraat, Sikkelstraat, Zaaistraat	won.		39	1980						27	12	
DIL049	Dilbeek (Schepdaal)	Akkerstraat, Egstraat, Gaffelstraat, Kleiveld, Schuurstraat, Spadestraat, Wanmolenstraat	won.		105	1981						59	46	
DIL157	Dilbeek (Schepdaal)	Gaffelstraat, Potaardestraat, Sikkelstraat	app.	32		2017		9 aangepast rolstoel		18	14			
DIL157V	Dilbeek (Schepdaal)	Potaardestraat, Sikkelstraat	app.	8		2017		Vlabinvest		2	6			
DIL119	Dilbeek (Sint-Ulriks-Kapelle)	Brusselstraat	app.	8		2007				4	4			
<b>Totaal Dilbeek</b>		<b>542</b>		<b>361</b>	<b>181</b>				<b>0</b>	<b>104</b>	<b>202</b>	<b>157</b>	<b>58</b>	<b>21</b>

## 2.3 PATRIMONIUM: TYPOLOGIE PER GEMEENTE EN PER WIJK

Complex	Gemeente (deelgemeente)	Straatnaam	Type	Aantal app.	Aantal won.	Bouwjaar	Renovatiejaar	Doelgroep	0 slpk.	1 slpk.	2 slpk.	3 slpk.	4 slpk.	5 slpk.
GAL013	Galmaarden	Avondvrede	won.		16	1973				6		4	6	
GAL080	Galmaarden	Oude Cité	app.	3		1993			1	1	1			
GAL080	Galmaarden	Oude Cité	won.		11	1993					10	1		
GAL127	Galmaarden	De Roen	app.	12		2012					12			
GAL111	Galmaarden (Tollembeek)	Carlierhoeve	app.	10		2004				5		5		
GAL111	Galmaarden (Tollembeek)	Carlierhoeve	won.		5	2004				1		4		
GAL022	Galmaarden (Vollezele)	Beukenlaan	won.		1	1976							1	
GAL059	Galmaarden (Vollezele)	Beukenlaan	won.		2	1980							2	
GAL044	Galmaarden (Vollezele)	Beukenlaan	app.	6		1981					6			
GAL087	Galmaarden (Vollezele)	Oudstrijdersplein	app.	5		1998				2	1	2		
<b>Totaal Galmaarden</b>		<b>71</b>		<b>36</b>	<b>35</b>				<b>1</b>	<b>15</b>	<b>30</b>	<b>16</b>	<b>9</b>	<b>0</b>
G00043	Gooik (Kester)	Mierenberg, Patattestraat	won.		8	1981						4	4	
<b>Totaal Gooik</b>		<b>8</b>		<b>0</b>	<b>8</b>				<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4</b>	<b>4</b>	<b>0</b>
GRI055	Grimbergen	Jozef Van Den Berghestraat	won.		5	1994				1	3	1		
GRI090	Grimbergen	Jan Jozef Van Engelgomstraat	app.	34		1970	2005			10	19	5		
GRI091	Grimbergen	Verbindingsweg	app.	31		1973	2005			1	18	12		
GRI092	Grimbergen	Tweelindendreef	app.	67		1980				1	66			
GRI093	Grimbergen	Houtstraat, Tweelindendreef	won.		33	1977							33	
GRI094	Grimbergen	Gaston Devoswijk	won.		11	1983						10	1	
GRI098	Grimbergen	Ruwaal	app.	36		2002				18	18			
GRI099	Grimbergen	Frans en Jozef Belstraat, Jan Jozef Van Engelgomstraat	app.	5		2003				2	1	2		
GRI099	Grimbergen	Frans en Jozef Belstraat, Jan Jozef Van Engelgomstraat	won.		7	2003				1	5	1		
GRI128	Grimbergen	Frans en Jozef Belstraat, Jozef Van Den Berghestraat	app.	2		2012				2				
GRI128	Grimbergen	Frans en Jozef Belstraat, Jozef Van Den Berghestraat	won.		1	2012						1		
GRI129	Grimbergen	Koveris	app.	6		2011				3		3		
GRI129	Grimbergen	Koveris	won.		2	2011								2
GRI129V	Grimbergen	Koveris	app.	4		2011		Vlabinvest		2		2		
GRI095	Grimbergen (Humbeek)	Dokter Carlierstraat	won.		14	1983						14		
GRI020	Grimbergen (Strombeek-Bever)	Borrekensveld	app.	16		1977					16			

Complex	Gemeente (deelgemeente)	Straatnaam	Type	Aantal app.	Aantal won.	Bouwjaar	Renovatiejaar	Doelgroep	0 slpk.	1 slpk.	2 slpk.	3 slpk.	4 slpk.	5 slpk.
GRI035	Grimbergen (Strombeek-Bever)	Borrekenveld	app.	88		1979			12	11	50	15		
GRI075	Grimbergen (Strombeek-Bever)	Tramstraat	app.	11		1986				5	6			
GRI082	Grimbergen (Strombeek-Bever)	Pastoor Claeshof	app.	22		1988				15	4	2	1	
GRI082	Grimbergen (Strombeek-Bever)	Pastoor Claeshof	won.		8	1988		ADL				8		
GRI109	Grimbergen (Strombeek-Bever)	Jozef Van Elewijckstraat	app.	10		2002					10			
<b>Totaal Grimbergen</b>		<b>413</b>		<b>332</b>	<b>81</b>				<b>12</b>	<b>72</b>	<b>216</b>	<b>76</b>	<b>35</b>	<b>2</b>
HER135	Herne	Frans Minnaertstraat	app.	16		2014					16			
HER135	Herne	Frans Minnaertstraat	won.		6	2014						6		
<b>Totaal Herne</b>		<b>22</b>		<b>16</b>	<b>6</b>				<b>0</b>	<b>0</b>	<b>16</b>	<b>6</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
KAM034	Kampenhout (Berg)	Loverdal	app.	22		1979						22		
KAM131	Kampenhout (Buken)	Bukenhof	app.	8		2013		4 aangepast rolstoel		4		4		
KAM131	Kampenhout (Buken)	Bukenhof	won.		5	2013						3	2	
KAM176	Kampenhout (Buken)	Bukenstraat	app.	6		2006				6				
<b>Totaal Kampenhout</b>		<b>41</b>		<b>36</b>	<b>5</b>				<b>0</b>	<b>10</b>	<b>0</b>	<b>29</b>	<b>2</b>	<b>0</b>
KAP060	Kapelle-op-den-Bos	Begonialaan	app.	12		1996					12			
KAP066	Kapelle-op-den-Bos	Sint-Niklaaswijk	won.		7	1951	1989				1	3	3	
KAP067	Kapelle-op-den-Bos	Kerselaarlaan	won.		5	1955						5		
KAP068	Kapelle-op-den-Bos	Kerselaarlaan	won.		10	1959						9	1	
KAP069	Kapelle-op-den-Bos	Kerselaarlaan	won.		2	1963						2		
KAP070	Kapelle-op-den-Bos	Kerselaarlaan	app.	4		1967				2	2			
KAP071	Kapelle-op-den-Bos	Dom Verhaegenstraat, Evert Larockstraat	won.		12	1970				4		8		
KAP072	Kapelle-op-den-Bos	Albrecht Rodenbachlaan, Mim Van Keerlaan, Guido Gezellelaan, Kard. J. Cardijnlaan, Sasstraat	app.	44		1972				22	22			
KAP072	Kapelle-op-den-Bos	Albrecht Rodenbachlaan, Mim Van Keerlaan, Guido Gezellelaan, Kard. J. Cardijnlaan, Sasstraat	won.		11	1972						11		
KAP073	Kapelle-op-den-Bos	Azalealaan, Boneveldstraat, Krokuslaan, Rozenlaan, Tulpenlaan	app.	48		1978				24	24			
KAP073	Kapelle-op-den-Bos	Azalealaan, Boneveldstraat, Krokuslaan, Rozenlaan, Tulpenlaan	won.		26	1978						25		1
KAP132	Kapelle-op-den-Bos	Verbindingsweg	app.	13		2012				5		8		



## 2.3 PATRIMONIUM: TYPOLOGIE PER GEMEENTE EN PER WIJK

Complex	Gemeente (deelgemeente)	Straatnaam	Type	Aantal app.	Aantal won.	Bouwjaar	Renovatiejaar	Doelgroep	0 slpk.	1 slpk.	2 slpk.	3 slpk.	4 slpk.	5 slpk.
KAP132V	Kapelle-op-den-Bos	Verbindingsweg	app.	6		2012		Vlabinvest		3		3		
KAP147	Kapelle-op-den-Bos	Kerselaarlaan	app.	12		2011		2 aangepast rolstoel			12			
KAP048	Kapelle-op-den-Bos (Ramsdonk)	A. Preud'Hommelaan, Peter Benoitlaan	won.		9	1981						8	1	
<b>Totaal Kapelle-op-den-Bos</b>		<b>221</b>		<b>139</b>	<b>82</b>				<b>0</b>	<b>60</b>	<b>73</b>	<b>82</b>	<b>5</b>	<b>1</b>
LIE137	Liedekerke	Heidestraat	app.	18		2014				9	9			
LIE137V	Liedekerke	Heidestraat	app.	6		2014		Vlabinvest		3	3			
LIE146	Liedekerke	Lindebergstraat	app.	20		2019				10	10			
LIE146V	Liedekerke	Lindebergstraat	app.	4		2019		Vlabinvest		2	2			
LIE163	Liedekerke	Verlorenkoststraat	app.	12		1999			1	7	4			
<b>Totaal Liedekerke</b>		<b>60</b>		<b>60</b>	<b>0</b>				<b>1</b>	<b>31</b>	<b>28</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
LON063	Londerzeel	De Spoelberchstraat	won.		1	1995							1	
LON074	Londerzeel	A. Lambertsstraat, Koolmeesstraat, Leeuwerikstraat	won.		19	1984						16	3	
LON079	Londerzeel	De Spoelberchstraat, Lunderstraat, Nachtegaalstraat	won.		59	1970						50	4	5
LON138	Londerzeel	Valkenstraat	won.		15	2012						15		
LON166	Londerzeel	Begoniastraat	app.	6		2017				1	4	1		
LON171	Londerzeel	Eikenveld	app.	9		2017					9			
LON051	Londerzeel (Malderen)	Zandvat	app.	12		1982					12			
LON051	Londerzeel (Malderen)	Zandvat	won.		8	1982						6	2	
LON139B	Londerzeel (Malderen)	Karreveld	app.	9		2008		65+ woning		9				
LON156	Londerzeel (Malderen)	Schuttersstraat	won.		4	2014						4		
LON105	Londerzeel (Sint-Jozef)	Doofmeer	app.	16		2003				8	8			
LON106	Londerzeel (Sint-Jozef)	Biezenwei, Hooiveld	app.	14		2003				6	8			
LON057	Londerzeel (Steenhuffel)	Sint Genovevastraat	app.	12		1995				2	6	4		
<b>Totaal Londerzeel</b>		<b>184</b>		<b>78</b>	<b>106</b>				<b>0</b>	<b>26</b>	<b>47</b>	<b>96</b>	<b>10</b>	<b>5</b>
MEI041	Meise	Zerlegem	won.		3	1981						3		
MEI042	Meise	Helder Camaralaan, Jan Van den Eyndelaan, Jozef Cardijnlaan	won.		36	1972						36		
MEI052	Meise	Zerlegem	app.	12		1994		2 aangepast rolstoel			12			

Complex	Gemeente (deelgemeente)	Straatnaam	Type	Aantal app.	Aantal won.	Bouwjaar	Renovatiejaar	Doelgroep	0 slpk.	1 slpk.	2 slpk.	3 slpk.	4 slpk.	5 slpk.
MEI112	Meise	Kapittellaan, Oratoriënlaan	app.	6		2002				2	4			
MEI026	Meise (Oppem)	Gudrunlaan, Halewijnweg, Heliandweg, Kardinaal Sterckxlaan, Merlijnweg, Reinaertweg	app.	56		1979						56		
MEI026	Meise (Oppem)	Gudrunlaan, Halewijnweg, Heliandweg, Kardinaal Sterckxlaan, Merlijnweg, Reinaertweg	won.		44	1979								44
MEI065	Meise (Oppem)	Gudrunlaan	won.		1	1995							1	
MEI025	Meise (Wolvertem)	Adriaan Brouwerweg, Antoon Van Dijkweg, Barend van Orleylaan, David Teniersweg, Jacob Jordaensweg, Jan van Eycklaan, Pieter Paul Rubenslaan, Quinten Metsijslaan, Vlietenlaan	won.		77	1979				14		20		43
MEI061	Meise (Wolvertem)	Constant Permekeweg	won.		1	1998								1
MEI143	Meise (Wolvertem)	Hoogstraat	app.	3		2009				1	2			
MEI148	Meise (Wolvertem)	Quinten Metsijslaan	app.	12		2014				6		6		
<b>Totaal Meise</b>		<b>251</b>		<b>89</b>	<b>162</b>				<b>0</b>	<b>23</b>	<b>18</b>	<b>121</b>	<b>1</b>	<b>88</b>
MER027	Merchtem	Lombardenveld, Mandsteenweg	app.	16		1976					16			
MER027	Merchtem	Lombardenveld, Mandsteenweg	won.		30	1976						30		
MER047	Merchtem	Hutttert	app.	8		1980					8			
MER047	Merchtem	Hutttert	won.		19	1980						18	1	
MER058	Merchtem	Hutttert	app.	6		1995					6			
MER076	Merchtem	Hutttert	won.		1	1982						1		
MER097	Merchtem	Hutttert	won.		1	2001						1		
MER104	Merchtem	Hutttert	app.	18		2003		3 aangepast rolstoel		3	15			
MER169	Merchtem	Harmonieblock	app.	18		2020				3	6	9		
<b>Totaal Merchtem</b>		<b>117</b>		<b>66</b>	<b>51</b>				<b>0</b>	<b>6</b>	<b>51</b>	<b>59</b>	<b>1</b>	<b>0</b>
OPW021	Opwijk	Konkelgoed	app.	12		1979					12			
OPW040	Opwijk	Konkelgoed	app.	31		1980			4	3	15	9		
OPW133	Opwijk	Den Bogaard	app.	12		2012				6	6			
OPW134	Opwijk	Blockswede	app.	20		2011				10		10		
OPW167	Opwijk	Smidseweg	app.	14		2017				6	2	2	4	
OPW167	Opwijk	Smidseweg	won.		2	2017						2		
<b>Totaal Opwijk</b>		<b>91</b>		<b>89</b>	<b>2</b>				<b>4</b>	<b>25</b>	<b>35</b>	<b>23</b>	<b>4</b>	<b>0</b>

## 2.3 PATRIMONIUM: TYPOLOGIE PER GEMEENTE EN PER WIJK

Complex	Gemeente (deelgemeente)	Straatnaam	Type	Aantal app.	Aantal won.	Bouwjaar	Renovatiejaar	Doelgroep	0 slpk.	1 slpk.	2 slpk.	3 slpk.	4 slpk.	5 slpk.
OVE028	Overijse	Scherendelle	app.	16		1976						16		
OVE028	Overijse	Scherendelle	won.		37	1976				11		26		
OVE053	Overijse	Tersputland	won.		44	1982						41	3	
OVE089	Overijse	Sint-Annastraat	won.		3	2000						3		
OVE096V	Overijse	Sint-Annastraat	won.		7	2000		Vlabinvest				7		
OVE101V	Overijse	Fezelarenstraat	app.	8		2002		Vlabinvest		4	4			
OVE102	Overijse	Fezelarenstraat	app.	6		2003				3	3			
OVE102	Overijse	Fezelarenstraat	won.		3	2003						1	2	
OVE149	Overijse	Drogenberg	app.	20		2015				2	18			
OVE149V	Overijse	Drogenberg	app.	8		2015		Vlabinvest		2	6			
OVE177	Overijse	Drogenberg	app.	24		2018				2	22			
OVE177V	Overijse	Drogenberg	app.	4		2018		Vlabinvest		2	2			
<b>Totaal Overijse</b>		<b>180</b>		<b>86</b>	<b>94</b>				<b>0</b>	<b>26</b>	<b>55</b>	<b>94</b>	<b>5</b>	<b>0</b>
ROO121	Roosdaal (Kattem)	Pastoor J. De Bondterf	app.	25		2007				13	7	5		
ROO122	Roosdaal (OLV)	Halleweg	won.		6	2021						6		
ROO122V	Roosdaal (OLV)	Halleweg	won.		1	2021		Vlabinvest				1		
ROO010	Roosdaal (Pamel)	Steenmeersstraat	won.		10	1926	1981				10			
ROO012	Roosdaal (Pamel)	Lombeekstraat	won.		6	1926	1983					6		
ROO014	Roosdaal (Pamel)	Gasthuisstraat	won.		10	1929	1983					10		
ROO019	Roosdaal (Pamel)	Omer De Vidtslaan	won.		10	1924	1985					4	6	
ROO029	Roosdaal (Pamel)	Hoogstraat	won.		4	1926	1985					4		
ROO036	Roosdaal (Pamel)	Steenmeersstraat	app.	12		1978						12		
ROO036	Roosdaal (Pamel)	Steenmeersstraat	won.		17	1978						3	14	
ROO037	Roosdaal (Pamel)	Tuinwijk	won.		20	1951	1988				20			
ROO153	Roosdaal (Strijtem)	Rombautsstraat, Strijtemplein	app.	10		2015					4	6		
ROO153	Roosdaal (Strijtem)	Rombautsstraat, Strijtemplein	won.		2	2015					2			
<b>Totaal Roosdaal</b>		<b>133</b>		<b>47</b>	<b>86</b>				<b>0</b>	<b>13</b>	<b>43</b>	<b>57</b>	<b>6</b>	<b>14</b>
VIL011	Vilvoorde (Peutie)	Bloemenlaan	app.	24		1972					24			
VIL011	Vilvoorde (Peutie)	Bloemenlaan	won.		6	1972						2		4
<b>Totaal Vilvoorde</b>		<b>30</b>		<b>24</b>	<b>6</b>				<b>0</b>	<b>0</b>	<b>24</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>4</b>

## 044 | 2.3 PATRIMONIUM: TYPOLOGIE PER GEMEENTE EN PER WIJK

Complex	Gemeente (deelgemeente)	Straatnaam	Type	Aantal app.	Aantal won.	Bouwjaar	Renovatiejaar	Doelgroep	0 slpk.	1 slpk.	2 slpk.	3 slpk.	4 slpk.	5 slpk.
WEM050	Wemmel	Is. Meyskensstraat, P. Lauwersstraat, Steenweg op Brussel	won.		16	1925	1988				1	15		
WEM108	Wemmel	J. De Ridderlaan	app.	4		2001				3	1			
WEM117V	Wemmel	A. Verhasseltstraat	app.	2		2003		Vlabinvest			2			
WEM117V	Wemmel	A. Verhasseltstraat	won.		2	2003		Vlabinvest				1		1
WEM118V	Wemmel	Reigerslaan	app.	4		2004		Vlabinvest				4		
WEM141	Wemmel	L. Vander Zijpenstraat	app.	12		2015		2 aangepast rolstoel		6	1	3	2	
WEM141V	Wemmel	L. Vander Zijpenstraat	app.	6		2015		Vlabinvest		3			3	
<b>Totaal Wemmel</b>		<b>46</b>		<b>28</b>	<b>18</b>				<b>0</b>	<b>12</b>	<b>5</b>	<b>23</b>	<b>5</b>	<b>1</b>
ZEM033	Zemst	Emiel Hullebroecklaan, Felix Timmermanslaan, Guldenboomlaan	won.		18	1978						12	4	2
ZEM038	Zemst	Guldenboomlaan	app.	36		1979				12	24			
ZEM078	Zemst	Ernest Claeslaan, Peter Benoitlaan	won.		42	1971						39		3
ZEM116	Zemst	Spiltstraat	app.	4		2006					4			
ZEM142	Zemst	Achter de Melkerij	app.	12		2013				1	9	2		
ZEM142	Zemst	Achter de Melkerij	won.		2	2013		5 aangepast rolstoel				2		
ZEM159	Zemst	Jef Denijnlaan	app.	8		2015				4	4			
ZEM064	Zemst (Elewijt)	Bonekruidstraat, Marjoleinstraat, Saliestraat	app.	12		1982					12			
ZEM064	Zemst (Elewijt)	Bonekruidstraat, Marjoleinstraat, Saliestraat	won.		33	1982						29	4	
ZEM151	Zemst (Elewijt)	Beukenhaagstraat, Solariumlaan	won.		32	2012		camping-bewoners		32				
ZEM103	Zemst (Epegem)	Grimbergsesteenweg, Kortestraat, Rekelstraat	app.	6		2003				3	3			
ZEM103	Zemst (Epegem)	Grimbergsesteenweg, Kortestraat, Rekelstraat	won.		7	2003						7		
ZEM086	Zemst (Hostade)	Ambroossteenweg, Muizenstraat	app.	11		1997				2	8	1		
ZEM115	Zemst (Hostade)	Muizenstraat	app.	6		2006					6			
ZEM062	Zemst (Weerde)	Kerselarenweg	app.	18		1982				6	12			
ZEM062	Zemst (Weerde)	Kerselarenweg	won.		12	1982						11	1	
ZEM114	Zemst (Weerde)	Kerselarenweg, Paul van Ostaijenstraat	app.	12		2006					12			
<b>Totaal Zemst</b>		<b>271</b>		<b>125</b>	<b>146</b>				<b>0</b>	<b>60</b>	<b>94</b>	<b>103</b>	<b>9</b>	<b>5</b>

Complex	Gemeente (deelgemeente)	Straatnaam	Type	Aantal app.	Aantal won.	Bouwjaar	Renovatiejaar	Doelgroep	0 slpk.	1 slpk.	2 slpk.	3 slpk.	4 slpk.	5 slpk.
ALGEMEEN TOTAAL		3.322		2.001	1.321				45	521	1.208	1.184	217	147

## 2.4 WOONGELEGENHEDEN VOOR DE EERSTE KEER VERHUURD

In tegenstelling tot in 2021, verhuurden we in 2022 geen enkele woning of appartement een eerste keer. Dit omdat er geen nieuwbouw werd opgeleverd in 2022.

Gemeente	Ligging	App.	Aantal slpks.	1 <sup>ste</sup> bewoning
Asse	Molenstraat	1	2	01/10/2017
Asse	Molenstraat	1	3	01/10/2017

2 appartementen, gelegen in de Molenstraat in het centrum van Asse, zijn eigendom van het OCMW en worden beheerd (verhuring en onderhoud) door Providentia.

Deze zijn opgenomen in het overzicht bij 2.3 *Typologie per gemeente en per wijk*.

## 2.6 WOONGELEGENHEID VERKOCHT AAN ZITTENDE HUURDER

Gemeente	Ligging	Type	Aantal slpks.
Grimbergen	Gaston Devoswijk 70	woning	3

In 2022 werd via het decretaal kooprecht 1 huurwoning verkocht aan een zittende huurder. De aanvraag werd nog in 2021 gedaan. Dit was het laatste jaar dat het decretaal kooprecht van toepassing was.

Sinds 24/04/2017 voorziet de Vlaamse Codex Wonen geen rechtsbasis meer voor het kooprecht. De zittende huurders die op 24/04/2017 aan de voorwaarden voldeden, konden het kooprecht nog uitoefenen t.e.m. 31/12/2021. Momenteel zijn er geen aanvraagdossiers meer in behandeling.

Overzicht patrimonium	Leegstand	Verhuurd
Verhuringen binnen het sociaal huurstelsel		2.923
Verhuringen buiten het sociaal huurstelsel		46
Verhuringen volgens het Vlabinvest huurstelsel		86
Verhuringen garages en staanplaatsen binnen het sociaal huurstelsel		941
Verhuringen garages en staanplaatsen volgens het Vlabinvest huurstelsel		39
Verhuringen garages en staanplaatsen aan private personen		16
Verhuringen kantoor		1
Frictieleegstand binnen het sociaal huurstelsel	101	
Structurele leegstand binnen het sociaal huurstelsel	177	
Leegstand volgens het Vlabinvest huurstelsel	7	
Leegstand garages en staanplaatsen	237	

De leegstand van een woongelegenheden kan verschillende redenen hebben. Vaak is de leegstand een gevolg van onderhoudswerken of het verhuurklaar maken voor een nieuwe verhuring (frictieleegstand). In heel wat panden, die leegkomen na vertrek van de huurder, is meer nodig dan enkel opfrissingswerken om te voldoen aan de procedure verhuurklaar en/of de technische normering (structurele leegstand).

De overige en meer reguliere redenen voor de leegstand waren:

- wegens een gerechtelijke procedure van een onbeheerde nalatenschap
- door de verkorte opzeg omwille van de verhuis van de huurder naar een woonzorgcentrum
- omdat het een moeilijk te verhuren pand is

Er wordt ook vastgesteld dat panden die verhuurd worden volgens het Vlabinvest huurstelsel of aan een specifieke doelgroep (zoals bijvoorbeeld de ADL-woningen<sup>1</sup>) gemiddeld langer blijven leegstaan door de specifieke voorwaarden die aan de verhuring verbonden zijn.

Wat de leegstand van garages en staanplaatsen betreft, moet dit aantal genuanceerd worden. Zo zijn er ook huurders die betalen voor een garage of staanplaats, zonder dat er een link met een garage/staanplaats terug te vinden is. Om dit in kaart te brengen en de leegstand te verhuren, werd in 2022 een werkgroep opgericht. We merken dat de situatie op het terrein ook soms verschilt met de beschikbare data. Dit maakt dat aan het einde van het project, voorzien in 2023, nog een wijziging kan zijn in het totaal aantal garages en staanplaatsen.

<sup>1</sup> **ADL:** Activiteiten Dagelijks Leven. De vzw IZW werkt samen met Providentia om aangepaste woningen te voorzien voor hun cliënten die fysiek beperkt zijn. De panden zijn gelegen te Grimbergen (Strombeek-Bever), Pastoor Claeshof.

### 2.8.1 Aantal verhuringen buiten het sociaal huurstelsel

Een sociale huisvestingsmaatschappij mag 1% van haar sociaal huurpatrimonium gemotiveerd verhuren buiten het sociaal huurstelsel. Voor Providentia komt dit neer op 32 verhuringen. Op 31/12/2022 verhuurde Providentia 30 woonegelegenheden buiten het sociaal huurstelsel. De verhuringen in afwachting van renovatie vallen buiten dit aantal. Dat kwam eind vorig jaar op 16 verhuringen.

### 2.8.2 Motivering verhuringen buiten het sociaal huurstelsel

#### 2.8.2.1 Verhuringen binnen de 1%

##### ***2.8.2.1.1 Verhuring aan een bijzondere doelgroep indien niet mogelijk via een lokaal toewijzingsreglement – huurprijs op basis van inkomen***

Providentia verhuurt 6 woonegelegenheden aan een openbaar bestuur, een welzijnsorganisatie of een door de Vlaamse Regering erkende organisatie teneinde deze als hoofdverblijfplaats onder te verhuren aan een bijzondere doelgroep met een huurprijs op basis van het inkomen van de onderhuurder.

##### ***2.8.2.1.2 Verhuring aan een bijzondere doelgroep indien niet mogelijk via een lokaal toewijzingsreglement – vaste huurprijs***

Providentia verhuurt 1 woonegelegenheid aan, in dit geval, een openbaar bestuur teneinde deze als hoofdverblijfplaats onder te verhuren aan een bijzondere doelgroep, als de woning wordt beschouwd als een groepsgebouw waarin verschillende onderhuurders onafhankelijk van elkaar kunnen huren met een vaste huurprijs. Dergelijke verhuring is ook toegestaan aan een welzijnsorganisatie of aan een door de Vlaamse Regering erkende organisatie. Dit contract is echter niet meer conform huidige wetgeving en loopt in 2023 af.

##### ***2.8.2.1.3 Verhuring voor tijdelijke opvang van personen in een noodsituatie***

Providentia verhuurt 18 woonegelegenheden aan een openbaar bestuur, een welzijnsorganisatie of een door de Vlaamse Regering erkende organisatie voor de tijdelijke opvang van personen die in een noodsituatie verkeren. Dit is met een vaste huurprijs voor zover die opvang niet langer dan 6 maanden

duurt. Na 6 maanden inwonen als onderhuurder wordt de huurprijs berekend op basis van het inkomen van de onderhuurder.

##### ***2.8.2.1.4 Verhuring in het kader van gemeenschapsvorming ter voorkomen van leefbaarheidsproblematieken***

Providentia verhuurt 5 woonegelegenheden aan een openbaar bestuur, een welzijnsorganisatie of een door de Vlaamse Regering erkende organisatie voor het onderbrengen van een gemeenschapsvoorziening in het kader van de leefbaarheid.



Binnen de 1%-regel	Gemeente	Ligging	Huurder	Type buiten sociale verhuuring	Type huurprijs	Start contract
1	Asse	Fossestraat 5	OCMW Wemmel	noodwoning	volgens inkomen	01/08/2020
2	Asse	Gasthuisstraat 7/7	vzw Hopperank	leefbaarheid	vaste huurprijs	01/01/1999
3	Asse	Gasthuisstraat 7/10	vzw Hopperank	leefbaarheid	vaste huurprijs	01/10/2002
4	Asse	Gasthuisstraat 7/9	vzw Hopperank	leefbaarheid	vaste huurprijs	01/02/2021
5	Asse	Gasthuisstraat 3/10	vzw Ter Linde	doelgroep	volgens inkomen	01/01/2021
6	Asse	Gasthuisstraat 3/13	vzw Ter Linde	doelgroep	volgens inkomen	01/01/2021
7	Asse	Grobbe 18/05	CAW Halle-Vilvoorde	noodwoning	vaste huurprijs	01/04/2022
8	Bever	Freest 11	OCMW Bever	doelgroep	vaste huurprijs	01/12/1999
9	Boortmeerbeek	Winkelhaakstraat 2/0001	OCMW Boortmeerbeek	doelgroep	volgens inkomen	01/10/2019
10	Boortmeerbeek	Winkelhaakstraat 2/0101	OCMW Boortmeerbeek	doelgroep	volgens inkomen	01/10/2019
11	Grimbergen	Tweelindendreef 10	OCMW Grimbergen	noodwoning	vaste huurprijs	01/08/2001
12	Grimbergen	Pastoor Claeshof 15	vzw IZW	leefbaarheid	vaste huurprijs	01/07/1997
13	Kampenhout	Loverdal 27	OCMW Kampenhout	noodwoning	vaste huurprijs	01/07/2006
14	Kapelle-op-den-Bos	Mim Van Keerlaan 24/102	OCMW Kapelle-op-den-Bos	noodwoning	vaste huurprijs	01/05/2001
15	Kapelle-op-den-Bos	Tulpenlaan 11/ver	OCMW Kapelle-op-den-Bos	noodwoning	vaste huurprijs	01/11/2002
16	Kapelle-op-den-Bos	Begonialaan 12/2	OCMW Kapelle-op-den-Bos	noodwoning	vaste huurprijs	01/01/2006
17	Kapelle-op-den-Bos	Azalealaan 7/ver	OCMW Kapelle-op-den-Bos	noodwoning	vaste huurprijs	01/01/2021
18	Kapelle-op-den-Bos	Azalealaan 15/ver	OCMW Kapelle-op-den-Bos	noodwoning	vaste huurprijs	01/08/1992
19	Liedekerke	Lindebergstraat 3/1	vzw De Valier	doelgroep	volgens inkomen	01/04/2020
20	Liedekerke	Lindebergstraat 3/2	vzw De Valier	doelgroep	volgens inkomen	01/11/2020
21	Liedekerke	Verlorenkoststraat 58/0013	gemeente Liedekerke	noodwoning	vaste huurprijs	01/12/2022
22	Londerzeel	Doofmeer 12	OCMW Londerzeel	noodwoning	vaste huurprijs	01/01/2003
23	Londerzeel	Zandvat 33	OCMW Londerzeel	noodwoning	vaste huurprijs	01/04/2004
24	Londerzeel	Lunderstraat 30	OCMW Londerzeel	noodwoning	vaste huurprijs	01/07/2001
25	Meise	Gudrunlaan 90	OCMW Meise	noodwoning	vaste huurprijs	01/07/2007
26	Meise	Pieter Paul Rubenslaan 7	OCMW Meise	noodwoning	vaste huurprijs	01/01/2021
27	Meise	Gudrunlaan 80	OCMW Meise	noodwoning	vaste huurprijs	01/01/2021
28	Meise	Reinaertweg 9	OCMW Meise	noodwoning	vaste huurprijs	01/01/2021
29	Meise	Merlijnweg 9	gemeente Meise	leefbaarheid	vaste huurprijs	01/02/2022
30	Zemst	Guldenboomlaan 35	OCMW Zemst	noodwoning	vaste huurprijs	01/04/2005

**2.8.2.2 Verhuringen buiten de 1% (in afwachting van renovatie of sloop)**

Providentia verhuurt met een vaste huurprijs 16 woonegelegenheden aan een openbaar bestuur, een welzijnsorganisatie of een door de Vlaamse Regering erkende organisatie voor het vermijden van leegstand in afwachting van renovatie of sloop.

10 verhuringen zijn afgesloten met het oog op opvang van Oekraïense vluchtelingen. Deze verhuringen kunnen zowel aan de gemeente als rechtstreeks aan het gezin voorzien worden. Vlaanderen voorzorg voor dit type verhuringen in de loop van 2022 een aangepaste wetgeving, alsook type huurcontracten en subsidiemogelijkheden.

Buiten de 1%-regel	Gemeente	Ligging	Huurder	Type buiten sociale verhuring	Type huurprijs	Start contract
1	Asse	Witteramsdal 51	Oekraïense vluchteling	preventie leegstand - vluchtelingen	volgens gezinssamenstelling	01/11/2022
2	Asse	Gasthuisstraat 5/9	Oekraïense vluchteling	preventie leegstand - vluchtelingen	volgens gezinssamenstelling	01/12/2022
3	Asse	Gasthuisstraat 5/19	Oekraïense vluchteling	preventie leegstand - vluchtelingen	volgens gezinssamenstelling	01/12/2022
4	Kapelle-op-den-Bos	Evert Larockstraat 51	Oekraïense vluchteling	preventie leegstand - vluchtelingen	volgens gezinssamenstelling	01/11/2022
5	Merchtem	Huttert 103	gemeente Merchtem	preventie leegstand - vluchtelingen	vaste huurprijs	01/11/2022
6	Merchtem	Lombardenveld 18	gemeente Merchtem	preventie leegstand - vluchtelingen	vaste huurprijs	01/11/2022
7	Opwijk	Konkelgoed 53/211	gemeente Opwijk	preventie leegstand	vaste huurprijs	01/11/2021
8	Opwijk	Konkelgoed 53/213	gemeente Opwijk	preventie leegstand	vaste huurprijs	01/12/2021
9	Opwijk	Konkelgoed 53/203	gemeente Opwijk	preventie leegstand	vaste huurprijs	01/02/2022
10	Opwijk	Konkelgoed 53/209	Oekraïense vluchteling	preventie leegstand - vluchtelingen	volgens gezinssamenstelling	01/10/2022
11	Opwijk	Konkeloed 55	Oekraïense vluchteling	preventie leegstand - vluchtelingen	volgens gezinssamenstelling	01/11/2022
12	Roosdaal	Steenmeersstraat 66	MFC Levenslust	preventie leegstand	vaste huurprijs	01/03/2021
13	Roosdaal	Steenmeersstraat 62	gemeente Liedekerke	preventie leegstand	vaste huurprijs	01/04/2021
14	Roosdaal	Steenmeersstraat 68	gemeente Roosdaal	preventie leegstand	vaste huurprijs	01/10/2022
15	Vilvoorde	Bloemenlaan 39	gemeente Vilvoorde	preventie leegstand - vluchtelingen	vaste huurprijs	01/10/2022
16	Vilvoorde	Bloemenlaan 46	gemeente Vilvoorde	preventie leegstand - vluchtelingen	vaste huurprijs	01/10/2022

	Opzeg door de huurder			Ontbinding door Providentia					Ontbinding van rechtswege
	Aankoop woning, verhuis buiten patrimonium	Verhuis naar woonzorgcentrum	Verhuis binnen patrimonium (mutatie)	Voorlopige of definitieve herhuisvesting	Buiten het sociaal huurstelsel	Omwille van leefbaarheidsproblematiek	Bezettingsovereenkomst	Uithuiszetting	N.a.v. overlijden
Januari	4	2	2	2	1	1	4	1	15
Februari	7	3	0	0	0	0	3	4	6
Maart	15	2	2	2	0	0	1	2	4
April	7	1	10	0	0	0	0	1	2
Mei	9	1	7	2	0	0	0	2	4
Juni	6	2	2	0	0	0	1	1	4
Juli	10	2	1	0	0	0	1	0	5
Augustus	5	4	10	0	3	1	0	1	2
September	5	0	11	2	1	0	0	3	2
Oktober	3	8	5	1	1	0	0	2	2
November	8	3	2	0	0	0	2	1	4
December	4	0	2	0	1	0	3	0	2
Totaal	83	28	54	9	7	2	15	18	52
Percentage	30,97%	10,45%	20,15%	3,36%	2,61%	0,75%	5,60%	6,72%	19,40%

In de loop van 2022 verhuisden in het totaal 54 huurders naar een andere woning binnen het patrimonium van Providentia. Deze verhuisbeweging heet een mutatie.

Er werden slechts 9 huurders voorlopig of definitief herhuisvest naar aanleiding van renovatie van het pand dat gehuurd werd.

52 contracten werden ontbonden van rechtswege wegens overlijden van de huurder.

Enkele contracten via de verhuring buiten het sociaal huurstelsel, die opgezegd waren in 2021 door Providentia na nazicht, namen een einde in 2022.

Door een goede opvolging van de huurachterstallen en individuele bespreking tijdens de huisbezoeken tracht Providentia het aantal uithuiszettingen te reduceren. In sommige gevallen zijn uithuiszettingen helaas niet te vermijden. Slechts 6,72% van de stopzettingen van een huurcontract werd via juridische weg ingeleid door Providentia. Dit komt neer op 18 stopzettingen.

Om uithuiszettingen te beperken, werkt Providentia nauw samen met het plaatselijke OCMW, CAW (i.k.v. preventieve woonbegeleiding) en/of andere welzijnspartners. Daarnaast staat ze individuele afbetalingsplannen toe als dit een uithuiszetting kan voorkomen.

Vanaf 2018 werd in dit kader een overleg opgestart vanuit de Interlokale Vereniging Regionaal Woonbeleid Noordwest-Brabant<sup>1</sup> om samen met de betrokken OCMW's, sociale huisvestingsmaatschappijen en sociale verhuurkantoren een afsprakennota op te maken omtrent de opvolging van de huurachterstallen bij de huurders.

Vanuit de Woonwinkel KLM<sup>2</sup> werden de eerste stappen gezet in de richting van een LAC Wonen<sup>3</sup>, waardoor er in 2021 voor het eerst een LAC Wonen kon opgestart worden in Londerzeel.

Tot slot werd in een aantal gemeenten officieel van start gegaan met een sociaal actoren overleg om leefbaarheidsproblematieken gezamenlijk aan te pakken met een aantal gemeentelijke en/of externe diensten.

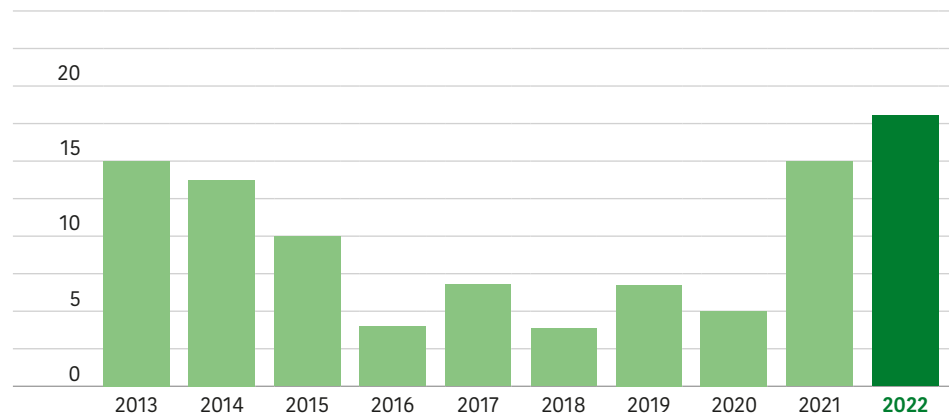
<sup>1</sup> **Regionaal Woonbeleid Noordwest-Brabant:** interlokale vereniging dat het samenwerkingsverband organiseert tussen de gemeenten Asse, Dilbeek, Kapelle-op-den-Bos, Londerzeel, Meise en Opwijk. Door de toetreding van Merchtem voortaan gesplitst in West-Brabant en KLM.

<sup>2</sup> **Woonwinkel KLM:** inwoners van de gemeenten Kapelle-op-den-Bos, Londerzeel en Meise kunnen bij de woonconsulenten van deze Woonwinkel terecht met vragen rond wonen, premies, huur en woonkwaliteit. Verder worden de gemeenten ondersteund door een stedenbouwkundige en een jurist.

<sup>3</sup> **LAC Wonen:** Lokale Adviescommissie Wonen, opgericht om de bestaande samenwerking tussen de woonactoren en de gemeente beter te structureren en actiever uithuiszettingen te kunnen voorkomen. Het LAC Wonen heeft volgende taken: voorkomen dat inwoners van de gemeente uit hun huis worden gezet, uitnodigen van huurders die het huurgeld niet kunnen betalen voor een hoorzitting om samen een oplossing te zoeken en schriftelijk adviseren van huurders met een afbetalingsplan voor de achterstallige huur en dat nadien ook controleren.

## 2.9.1 Uithuiszettingen

## Uithuiszettingen 2013-2022



In 2022 werden 18 huurders uit hun woning of appartement gezet via een gerechtelijke procedure. 16 uithuiszettingen hadden te maken met het niet betalen van huurachterstal. In 2 gevallen werden bijwoners uit hun woning gezet na het overlijden van de referentiehuurder.

Door betaling konden 9 uithuiszettingen vermeden worden, meestal met behulp van het OCMW, die een deel of het volledige bedrag van de achterstal op zich nam.

## 2.10.1 Overzicht per gezinstype

Gezinstype	Percentage
Alleenstaande hoofdhuurder	51,05%
Eenoudergezin	
• 1 volwassene + kind(eren)	24,14%
• 1 volwassene + kind(eren) + ascendent(en)	0,37%
• 1 volwassene + ascendent(en)	0,33%
Gezin met kinderen	
• 2 volwassenen + kind(eren)	12,06%
• 2 volwassenen + kind(eren) + ascendent(en)	0,23%
Gezin zonder kinderen	
• 2 volwassenen	11,79%
• 2 volwassenen + ascendent(en)	0,03%
<b>Totaal</b>	<b>100,00%</b>

We merken op dat ongeveer 75% van de huurders bij Providentia in 2022 alleenstaande is. Ongeveer 51% van deze alleenstaanden hebben geen kinderen. 38% van de huurders van Providentia zijn ouder dan 65 jaar.

## 2.10.2 Overzicht per nationaliteitsgroep

Nationaliteitsgroep	2019	2020	2021	2022
Belg	92,82%	90,48%	87,36%	92,52%
EU	2,88%	2,84%	3,55%	2,67%
Niet EU	3,67%	6,28%	8,70%	4,48%
Nationaliteit niet gekend	0,63%	0,40%	0,39%	0,33%

Het grootste aandeel van de huurders bij Providentia is inwoner met een Belgische nationaliteit en dit aandeel is flink gestegen in 2022. Het aantal huurders met een niet-Belgische nationaliteit, maar een nationaliteit van binnen Europa, is licht gedaald. Er is eveneens een daling van het aantal huurders met een nationaliteit van buiten Europa.

## 2.10.3 Gemiddelde reël betaalde huurprijs (excl. de huurlasten)

Aard	Minimum	Maximum	Gemiddeld
<b>Sociaal</b>			
Appartement	€ 174,00	€ 981,00	€ 332,86
Woning	€ 186,00	€ 1.029,00	€ 433,54
<b>Vlabinvest</b>			
Appartement	€ 524,58	€ 970,67	€ 764,55
Woning	€ 520,68	€ 1.133,18	€ 797,93
<b>Panden buiten sociaal huurstelsel</b>			
Appartement (huurprijs volgens inkomen)	€ 227,42	€ 704,83	€ 424,04
Woning (huurprijs volgens inkomen)	€ 222,51	€ 1.136,35	€ 483,10

Er is een grote kloof tussen de laagste en de hoogste reële huurprijs. Dit is hoofdzakelijk te verklaren door de hoogte van het gezinsinkomen bij de zittende huurders. Inwonende kinderen die al aan het werk zijn, blijven langer thuis wonen en dit heeft een hogere reële huurprijs tot gevolg.

### 2.10.4 Huurprijsberekening

Tegen 01/01/2022 ontvingen onze huurders naar jaarlijkse gewoonte hun nieuwe huurprijs voor 2022. De wijzigingen ten opzichte van vorig jaar zijn vooral te wijten aan een stijging van het gezinsinkomen en een verlaging van de patrimoniumkorting. Toch blijft de te betalen huurprijs over het algemeen gelijk. Dit betekent dat de huurlasten in vergelijking met vorig jaar een stuk lager liggen.

Op 01/01/2022 bedroeg de gemiddelde sociale huurprijs € 379,30. Vermeerderd met de huurlasten komt dit neer op € 416,13.

Sociaal huurstelsel	Gemiddelde basishuurprijs	Gemiddelde reële huurprijs	Gemiddelde te betalen huurprijs
Affligem	€ 680,99	€ 388,49	€ 418,38
Asse	€ 747,88	€ 382,22	€ 458,81
Bever	€ 919,60	€ 363,44	€ 372,42
Boortmeerbeek	€ 785,75	€ 433,50	€ 471,19
Dilbeek	€ 858,72	€ 384,14	€ 420,95
Galmaarden	€ 688,49	€ 335,81	€ 360,39
Gooik	€ 758,00	€ 460,90	€ 469,84
Grimbergen	€ 780,89	€ 389,59	€ 471,61
Herne	€ 895,09	€ 363,40	€ 376,53
Kampenhout	€ 813,79	€ 346,59	€ 386,78
Kapelle-op-den-Bos	€ 725,70	€ 390,06	€ 412,60
Liedekerke	€ 619,78	€ 318,63	€ 399,23
Londerzeel	€ 725,57	€ 387,22	€ 388,09
Meise	€ 875,64	€ 428,16	€ 462,82
Merchtem	€ 762,08	€ 398,69	€ 429,92
Opwijk	€ 666,05	€ 320,86	€ 376,61
Overijse	€ 929,88	€ 406,76	€ 473,90
Roosdaal	€ 732,96	€ 348,28	€ 329,06
Vilvoorde	€ 694,83	€ 338,49	€ 379,48
Wemmel	€ 796,99	€ 375,19	€ 439,40
Zemst	€ 775,62	€ 404,88	€ 440,69

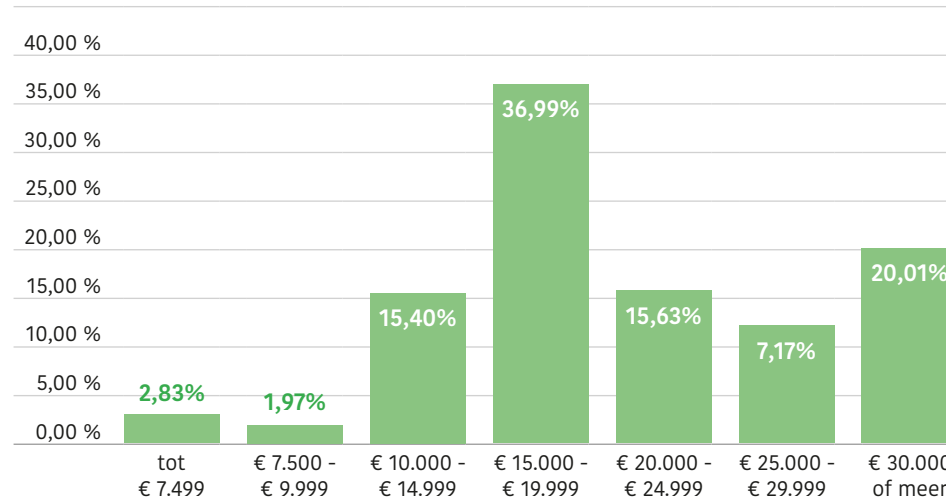
De huurprijzen volgens het Vlabinvest huurstelsel kwamen neer op een gemiddelde van € 682,88. Vermeerderd met de huurlasten komt dit neer op € 723,02.

Vlabinvest huurstelsel	Gemiddelde basishuurprijs	Gemiddelde reële huurprijs	Gemiddelde te betalen huurprijs
Asse	€ 573,03	€ 607,54	€ 669,09
Dilbeek	€ 696,07	€ 696,07	€ 726,59
Kapelle-op-den-Bos	€ 555,40	€ 640,06	€ 660,21
Liedekerke	€ 601,58	€ 601,58	€ 656,31
Overijse	€ 570,05	€ 648,08	€ 715,69
Roosdaal	€ 803,00	€ 803,00	€ 821,28
Wemmel	€ 752,30	€ 781,15	€ 824,71

De gemeenten met de hoogste sociale reële huurprijzen zijn Gooik, Boortmeerbeek, Meise en Overijse. Voor onze Vlabinvest panden zijn de huurprijzen in Roosdaal het hoogst. Deze zijn dan ook het meest recent in verhuring gegaan (01/10/2021).

## 2.10.5 Inkomen

## Onderverdeling aantal sociale huurders volgens inkomen in 2022



Het gemiddelde inkomen per gezin, dat in rekening werd gebracht voor de huurprijsberekening in 2022, bedraagt € 22.427,53.

Ook hier is de kloof groot tussen het laagste inkomen (€ 0,00) en het hoogste gezinsinkomen (€ 93.582,90). Over het algemeen kan gesteld worden dat ongeveer 57% van onze huurders een gezinsinkomen heeft van minder dan € 20.000 op jaarbasis. 20% heeft een gezinsinkomen van meer dan € 30.000.

197 van onze huidige huurders zaten in 2022 boven de geldende inkomensgrenzen, waardoor hun huurprijs volgens de solidariteitsbijdrage werd berekend. Deze huurders zouden tegenwoordig niet meer geregistreerd kunnen worden als kandidaat-huurder, omdat ze vandaag boven de barema's voor toewijzing liggen met hun inkomen.

Inkomensbarema	Categorie (boven inkomensgrens)	Aantal
€ 28.105,00	alleenstaanden, zonder personen ten laste	69
€ 30.460,00	alleenstaanden met handicap	6
€ 42.156,00	anderen - zonder personen ten laste	39
€ 44.512,00	anderen - met 1 persoon ten laste	46
€ 46.868,00	anderen - met 2 personen ten laste	25
€ 49.224,00	anderen - met 3 personen ten laste	7
€ 51.580,00	anderen - met 4 personen ten laste	4
€ 53.936,00	anderen - met 5 personen ten laste	1



## 2.10.6 Toegestane kortingen

	Gezinskorting			Patrimoniumkorting		
	Aantal huurders	Gemiddelde korting per maand	Toegestane gezinskorting	Aantal huurders	Gemiddelde korting per maand	Toegestane patrimoniumkorting
Januari	1.290	€ 33,34	€ 37.014,95	1.201	€ 25,72	€ 35.416,00
Februari	1.295	€ 33,23	€ 37.196,13	1.198	€ 25,65	€ 35.500,00
Maart	1.293	€ 33,31	€ 37.478,00	1.191	€ 25,63	€ 35.781,00
April	1.278	€ 33,26	€ 37.802,49	1.192	€ 25,46	€ 36.081,00
Mei	1.275	€ 33,27	€ 37.940,73	1.191	€ 25,38	€ 36.234,00
Juni	1.273	€ 33,24	€ 38.168,58	1.184	€ 25,17	€ 36.315,00
Juli	1.269	€ 33,25	€ 38.373,38	1.179	€ 25,16	€ 36.460,00
Augustus	1.264	€ 33,20	€ 38.529,23	1.177	€ 25,06	€ 36.508,00
September	1.258	€ 33,17	€ 38.681,23	1.179	€ 25,11	€ 36.473,00
Oktober	1.257	€ 33,11	€ 38.983,45	1.180	€ 25,04	€ 37.119,00
November	1.253	€ 33,10	€ 39.396,51	1.174	€ 24,96	€ 37.258,00
December	1.250	€ 33,04	€ 39.729,69	1.172	€ 24,77	€ 37.771,00
	<b>Totaal gezinskorting: € 506.618,44</b>			<b>Totaal patrimoniumkorting: € 359.155,00</b>		

## 2.10.6.1 Gezinskorting

De gezinskorting wordt berekend op basis van de gezinssamenstelling van 1 januari van het kalenderjaar (of datum toewijzing bij een nieuwe huurder) en bedroeg € 21 per persoon ten laste in 2022. Worden er kinderen geboren, verhuizen er gezinsleden of wordt er een handicap toegekend? Dan wijzigt de huurprijs enkel als ook het gezinsinkomen wijzigt.

In 2022 werd bij 1.271 huurdersdossiers een gezinskorting toegestaan.

De gemiddelde korting op jaarbasis bedroeg € 33,21. In het totaal werd er in 2022 voor € 506.618,44 aan gezinskorting toegestaan, wat neerkomt op een gemiddelde van € 42.218,20 op maandbasis.

## 2.10.6.2 Patrimoniumkorting

Huurders met eenzelfde inkomen zouden normaal gezien eenzelfde huurprijs betalen, ongeacht de aard van de woning. Om de huurprijs toch afhankelijk te maken van de aard van de woning, wordt een patrimoniumkorting toegekend. Bijvoorbeeld: een sociale huurder die een kleine, oudere gezinswoning huurt, zal minder huur betalen dan een sociale huurder met hetzelfde inkomen die een grotere, nieuwe woning huurt.

De gemiddelde patrimoniumkorting per woning of appartement bedroeg € 25,26 op jaarbasis.

In het totaal werd er in 2022 voor € 359.155,00 aan patrimoniumkortingen toegestaan, wat neerkomt op een gemiddelde van € 29.929,58 op maandbasis.

In 2021 bedroeg de toegestane korting nog € 436.916,00 Er is dus een daling op jaarbasis van € 77.761.

## 2.10.7 Verzoeken tot huurprijsherzieningen en huurprijsberekeningen

	Verzoek huurprijsherziening door huurder								Huurprijsberekening door Providentia			Totaal
	Bijwoning	Gezins-korting	Gezinslid vertrokken / overleden	Handicap	Lager inkomen -20%	Pensioen	Andere	Ongeldige geen lager inkomen	Recenter aanslagbiljet	Herziening huurlasten	Herziening marktwaarde	
Januari	23	3	21	10	7	9	1		3		4	81
Februari	5	1	11		4				2		1	24
Maart	1	1	11	1	5	1			1			21
April	4		17	1	4	1						27
Mei	4		12		3	1						20
Juni	7		14	1	3	2	2					29
Juli	2	3	8		1		2		3			19
Augustus	7		13		1							21
September	1		8		2	3						14
Oktober	5		10		2	3	1		1		1	23
November	7		12	1	4	1	1		2		3	20
December	4	1	4			1			1			11
	70	9	141	14	36	22	7	0	13	0	9	321

In 2022 werden 299 verzoeken tot huurprijsherziening aangevraagd door de huurder. Meestal was dit naar aanleiding van een wijziging in de gezinssituatie. Providentia voerde bijkomend 22 huurprijsberekeningen van de huurprijs door.

In 2022 was er in 80 dossiers een gerechtelijke tussenkomst of een tussenkomst van een gerechtsdeurwaarder nodig. Er liepen nog 24 dossiers collectieve schuldenregeling en er kwamen 3 dossiers bij waar we een bedrag ter waarde van € 2.058,06 oninbaar moesten zetten.

## 2.12 HUURACHTERSTALLEN

Op 31/12/2022 waren er 433 zittende huurders met een achterstand in hun betalingen, samen goed voor € 355.213,12.

	31/06/2021	31/12/2021	31/06/2022	31/12/2022
Aantal zittende huurders in achterstal	422	462	450	433
Bedrag in achterstal	€ 439.338,69	€ 365.696,72	€ 390.899,72	€ 355.213,12
Aantal vertrokken huurders in achterstal	277	456	432	426
Bedrag in achterstal	€ 545.106,02	€ 934.900,15	€ 830.686,67	€ 899.410,03
Huurders met een afbetaalplan	177	13	147	161
Bedrag in afbetaalplan	€ 160.591,87	€ 19.804,60	€ 113.373,53	€ 131.590,86

Vanaf 01/11/2017 maakte de taalbereidheid plaats voor de taalkennisvereiste (art 6.20, eerste lid 5° en 6° Vlaamse Codex Wonen van 2021).

Zo moeten nieuwe huurders 1 jaar nadat zij huurder werden over een basistaalvaardigheid Nederlands beschikken. Het is dus geen inschrijvings- of toelatingsvoorwaarde meer, enkel nog een huurdersverplichting.

De opvolging is er voornamelijk op gericht de huurders proactief aan te sporen zich in regel te stellen. Dit wordt besproken tijdens een huisbezoek. De procedure om de taalkennisvereiste op te volgen werd vernieuwd in 2021 en maakt sindsdien deel uit van de algemene procedure huurdersbegeleiding.

Er diende een inhaalbeweging te gebeuren en bijkomend werd de software aangepast om de opvolging efficiënter te laten verlopen.

951 huurders bezorgden in 2022 een geldig attest Nederlandse taal, waardoor 5.541 huurders (referentiehurder en partner) in regel zijn met de taalkennisvereiste. 444 huurders werden eind 2022 nog aangeschreven met de vraag een attest te bezorgen om aan de taalkennisvereiste te voldoen.

Providentia heeft de eigendomsvoorwaarde van de sociale huurder steeds streng gecontroleerd en daar ook in het verleden telkens de nodige acties aan gekoppeld.

De controle op de onroerende bezitsvoorwaarde is opgenomen in de Vlaamse Codex Wonen van 2021. Als een sociale huurder niet (meer) voldoet aan de onroerende bezitsvoorwaarde, moet de huurder dat onmiddellijk melden aan de verhuurder. Bij toewijzing wordt een verklaring op eer ondertekend door de huurder dat hij geen eigendom in het binnen- en/of buitenland bezit.

De raad van bestuur van 01/04/2021 besliste om in te tekenen op het raamcontract van de VMSW. Via dit raamcontract kan Providentia onderzoeken naar buitenlandse eigendom opstarten indien er aan 2 voorwaarden is voldaan:

- een vermoeden van eigendomsfraude
- aanwijzingen in welk land de eigendom zich zou bevinden

De opvolging van de eigendomsvoorwaarde kwam verschillende keren in de media in 2021 als zagezegd nieuw. Deze controle bestaat echter al lang en Providentia maakt al jaren werk van de controle op de eigendomsvoorwaarde op binnenlandse eigendommen (via KSZ-stroom).

Gelet op de afwezigheid van een databank van eigendommen in het buitenland verloopt deze controle anders.

Begin 2020 werd gestart met de optimalisering van de software om de controle op de eigendomsvoorwaarde bij de zittende huurders goed te laten verlopen, gelet op de gewijzigde wetgeving sinds 01/01/2020. In 2021 werd de procedure voor de controle op zowel de binnenlandse als de buitenlandse eigendom geactualiseerd.

Om de controles goed te kunnen opvolgen, werd een procedure opgemaakt waarin beide types (binnen- en buitenland) zijn opgenomen. Het zijn immers dezelfde voorwaarden en uitzonderingen voor een eigendom in het binnen- en het buitenland.

Via de huurderskrant kregen de huurders extra informatie over de eigendomsvoorwaarde in het binnen- en buitenland. Dit werd beschouwd als een eerste waarschuwing voor de huurder voor het doorlopen van de procedure. De huurders kregen de kans om de eigendom vrijwillig aan te geven.

Meldingen over mogelijke eigendom werden onderzocht als de melding niet anoniem werd ingediend. Bij een tweede ongegronde melding van eenzelfde persoon was er de mogelijkheid om de gemaakte financiële kosten, die niet kunnen gerecupereerd worden bij de Vlaamse overheid, door te rekenen.

Gezien de complexiteit van de eigendomsvoorwaarde is het namelijk goed mogelijk dat een eigendom niet (onmiddellijk) aanleiding geeft tot de opzeg. Bij de analyse van de controle op eigendom in het binnenland werd vastgesteld dat minder dan 1% van de huurders met eigendom dreigden opgezegd te worden.

Het resultaat na het eerste nazicht gaf aan dat in het totaal 89 huurders van Providentia in 2022 een eigendom hadden, namelijk:

- 62 huurders met een aandeel in blote eigendom<sup>1</sup> die reeds in regel waren met de verklaring op eer eigendom
- 10 huurders met een aandeel in blote eigendom moeten de verklaring nog bezorgen
- 17 huurders met een aandeel in volle eigendom<sup>2</sup>/vruchtgebruik<sup>3</sup> voor bouwland/bos/woning/...

5 huurders hadden begin 2023 nog een niet toegestaan aandeel in volle eigendom. Zij krijgen de opzeg in 2023 tenzij ze de eigendom verkopen binnen een gestelde termijn.

8 huurders krijgen meer tijd om hun eigendom te verkopen, aangezien de eigendom via erfenis werd verkregen.

2 huurders hebben naar aanleiding van onze controle ondertussen zelf de opzeg gegeven.

De lijsten van eigendom worden periodiek opgevolgd. Op deze manier kan Providentia nog sneller wijzigingen en ongeoorloofde eigendommen opsporen bij zittende huurders en hen ook onmiddellijk informeren over hun rechten en plichten als sociale huurder.

<sup>1</sup> *Blote eigendom*: beperkte eigendom van een goed, terwijl een ander een beperkt zakelijk recht op dat goed heeft.

<sup>2</sup> *Volle eigendom*: dit is zowel de blote eigendom als het vruchtgebruik van een goed.

<sup>3</sup> *Vruchtgebruik*: een zakelijk recht om gebruik te maken van het goed van iemand anders.

## 2.15.1 Aantal meldingen per gemeente

Gemeente	2020		2021		2022	
	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
Affligem	3	1,18%	1	0,69%	3	1,36%
Asse	47	18,43%	15	10,34%	24	10,91%
Boortmeerbeek	6	2,35%	8	5,52%	3	1,36%
Dilbeek	26	10,20%	26	17,93%	17	7,73%
Galmaarden	2	0,78%	2	1,38%	10	4,55%
Gooik	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%
Grimbergen	37	14,51%	24	16,55%	38	17,27%
Herne	3	1,18%	0	0,00%	0	0,00%
Kampenhout	12	4,71%	4	2,76%	4	1,82%
Kapelle-op-den-Bos	26	10,20%	10	6,90%	22	10,00%
Liedekerke	6	2,35%	4	2,76%	1	0,45%
Londerzeel	13	5,10%	15	10,34%	16	7,27%
Meise	29	11,37%	7	4,83%	23	10,45%
Merchtem	6	2,35%	6	4,14%	1	0,45%
Opwijk	13	5,10%	5	3,45%	7	3,18%
Overijse	13	5,10%	2	1,38%	17	7,73%
Roosdaal	3	1,18%	0	0,00%	5	2,27%
Vilvoorde	0	0,00%	2	1,38%	1	0,45%
Wemmel	2	0,78%	1	0,69%	3	1,36%
Zemst	8	3,14%	13	8,97%	25	11,36%
	<b>255</b>	<b>100,00%</b>	<b>145</b>	<b>100,00%</b>	<b>220</b>	<b>100,00%</b>

1 melding kan meerdere problematieken omvatten. In 2022 werden 220 sociale meldingen geregistreerd. Dit is een stijging van 65% ten opzichte van 2021. Het aantal sociale meldingen in 2022 is vergelijkbaar met het aantal in 2020. In 2022 werden ook kleinere meldingen effectief als melding geregistreerd, vandaar vermoedelijk deze verhoging.

Noot: in de weergave wordt het aantal sociale meldingen natuurlijk sterk beïnvloed door het aantal sociale woningen in een gemeente.

## 2.15.2 Soorten meldingen

	Hygiëne	Inbreuken	Geluids- overlast	Overlast huisdieren	Overige	Sociale pro- blematiek	Burenruzie	Vandalisme/ diefstal	Domicilie- fraude	Totaal
Affligem	2	0	0	0	1	0	0	0	0	3
Asse	7	0	4	0	0	4	5	1	3	24
Boortmeerbeek	0	0	0	0	1	1	0	0	1	3
Dilbeek	6	1	0	0	6	1	3	0	0	17
Galmaarden	0	0	0	0	2	8	0	0	0	10
Grimbergen	5	0	2	2	6	5	10	1	7	38
Kampenhout	2	0	0	0	0	2	0	0	0	4
Kapelle-op-den-Bos	6	0	3	1	2	2	5	1	2	22
Liedekerke	0	0	1	0	0	0	0	0	0	1
Londerzeel	1	0	1	0	4	5	5	0	0	16
Meise	4	0	2	1	4	4	4	1	3	23
Merchtem	1	0	0	0	0	0	0	0	0	1
Opwijk	3	0	1	0	2	1	0	0	0	7
Overijse	3	0	0	0	4	3	4	0	3	17
Roosdaal	1	0	0	0	0	0	0	0	0	1
Vilvoorde	1	0	0	0	2	2	0	0	0	5
Wemmel	0	0	0	0	1	0	2	0	0	3
Zemst	2	0	0	0	5	5	7	1	5	25
	44	1	14	4	40	43	45	5	24	220

## 2.15.3 Huisbezoeken i.k.v. sociale meldingen en volgens procedure nieuwe huurder

Gemeente	Sociale meldingen	Nieuwe huurder	Totaal
Affligem	2	6	8
Asse	5	13	18
Boortmeerbeek	0	1	1
Dilbeek	11	13	24
Galmaarden	6	4	10
Gooik	0	0	0
Grimbergen	10	5	15
Herne	0	0	0
Kampenhout	1	0	1
Kapelle-op-den-Bos	14	7	21
Liedekerke	0	1	1
Londerzeel	3	4	7
Meise	3	10	13
Merchtem	1	1	2
Opwijk	2	1	3
Overijse	1	6	7
Roosdaal	0	13	13
Vilvoorde	0	0	0
Wemmel	1	0	1
Zemst	4	10	14
	<b>64</b>	<b>95</b>	<b>159</b>

In totaal werden er 159 huisbezoeken uitgevoerd door de huurdersconsulenten van Providentia in 2022:

- 64 n.a.v. sociale meldingen die Providentia ontving
- 95 n.a.v. het afsluiten van een nieuw huurcontract om het huurdersprofiel van de nieuwe huurder te kennen, dergelijk huisbezoek wordt ingepland binnen de 3 maanden na de intrede

Het grootste aantal huisbezoeken ging door in Asse, Dilbeek, Grimbergen en Kapelle-op-den-Bos (eveneens de gemeenten waar we de meeste sociale huurwoningen verhuren). In het kader van sociale meldingen gingen de meeste huisbezoeken door in Kapelle-op-den-Bos.

21 huurders werden aangemeld bij het Centrum Algemeen Welzijnswerk (CAW)<sup>1</sup> en/of Bijstand Aanklampende Zorg (BAZ)<sup>2</sup>.

30 huurders werden doorverwezen naar de dienst burenbemiddeling<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> **CAW:** Het Centrum Algemeen Welzijnswerk helpt mensen met al hun vragen en problemen die te maken hebben met welzijn. Bijvoorbeeld een moeilijke relatie, persoonlijke moeilijkheden, financiële/administratieve/juridische/materiële problemen, problemen in het gezin, de familie of ruimere sociale omgeving.

<sup>2</sup> **BAZ:** het BAZ-team richt zich tot sociale huurders (vanaf 18 jaar) met een vermoeden van een ernstige psychische en/of psychiatrische kwetsbaarheid waarbij adequate hulpverlening en/of netwerk afwezig of niet toereikend is. Het gaat om zorgmijders die een toeleiding naar de gepaste zorg nodig hebben en/of zorgmijders die omwille van hun psychisch disfunctioneren hun woonsituatie op de helling zetten.

<sup>3</sup> **Dienst burenbemiddeling:** de dienst burenbemiddeling focust op het herstel van de communicatie tussen conflicterende burens om van daaruit verder te zoeken naar een oplossing. Burenbemiddeling vermijdt dat conflicten escaleren, of de politie of vrederechter moeten tussenkomen. Indien deze dienst niet lokaal georganiseerd is in de gemeente, kan men terecht bij de provinciale dienst.



In functie van het bevorderen van leefbaarheid in onze wijken onderhielden we in 2022 ook volgende (structurele) overleggen:

- Sociaal woonoverleg Overijse
- Sociaal woonoverleg Kampenhout
- Sociaal woonoverleg Opwijk
- Stuurgroep buurtwerking Dilbeek – Reinaertwijk
- Stuurgroep buurtwerking Asse – Gasthuisstraat
- Stuurgroep buurtwerking Meise – Oppem
- Stuurgroep buurtwerking Grimbergen – Borrekensveld
- Overleg doorverwijzingen Bijstand Aanklampende Zorg
- Overleg beleidsnota Affligem – Bocht
- Overleg MPC Roosdaal en vzw Zonnelied
- Overleg woningkwaliteit Meise
- Overleg woningkwaliteit Roosdaal
- Overleg woningkwaliteit Galmaarden
- Overleg leefbaarheid Londerzeel – Doofmeer en Hooiveld
- Overleg leefbaarheid Liedekerke – Verlorenkoststraat
- Overleg werking versnelde toewijzing – Boortmeerbeek
- Overleg in functie van eventuele verhuringen aan Oekraïense vluchtelingen – Asse, Dilbeek, Gooik, Grimbergen, Kapelle-op-den-Bos, Londerzeel, Merchtem, Opwijk, Vilvoorde
- Overleg CAW – verhuring crisiswoning, Housing First, Inloopteams, begeleiding Oekraïense vluchtelingen
- Overleg huurachterstallen Grimbergen
- Overleg huurachterstallen Londerzeel (LAC)
- Overleg Away Home
- Overleg Groep Intro – wijkambassadeurs en lopende buurtwerkingen
- Overleg advocaat – opvolging juridische dossiers
- Overleg in functie van Sociaal Ruimtelijk onderzoek Opwijk – Konkelgoed
- Overleg in functie van Sociaal Ruimtelijk onderzoek Meise – Oppem
- Informatie onderbezetting Zemst
- Informatie onderbezetting Overijse
- Informatie onderbezetting Londerzeel
- Overleg aanpak sluikstort Asse
- Kennismaking EKC (Eigen Kracht Centrale)
- Overleg Saamo

Snelle doorverwijzing van kandidaat-huurders en huurders naar individuele (woon)begeleiding is voor Providentia enorm belangrijk. Door uitbreiding van de dienst Klanten kon Providentia de voorbije jaren nog meer investeren in samenwerkingen zoals verhuringen buiten het sociaal huurstelsel, het faciliteren van buurtwerking en het organiseren van structureel overleg met sociale woonactoren.

De stand van zaken van de bestaande samenwerkingen, opgemaakt op 31/12/2022, detecteerde de noden om eventueel nieuwe samenwerkingen op te starten.

Bij de reeds aanwezige samenwerkingsverbanden kan Providentia een verbindende rol spelen om de samenwerking tussen de woon- en welzijnsactoren te intensiveren om de dienstverlening voor de huurders en kandidaat-huurders te optimaliseren.

### 2.17.1 Omtrent huurachterstal

Met betrekking tot de opvolging van huurachterstal zijn er bewegingen aan de gang op verschillende niveaus. Providentia stuurt reeds jaren een maandelijks overzicht van huurders met achterstal naar de betrokken OCMW's. In een aantal gemeenten vindt er bijkomend een maandelijks overleg plaats tussen een maatschappelijk werker van het OCMW en de huurdersconsulent van Providentia.

Dergelijk overleg werd al opgestart in de gemeente Grimbergen en Londerzeel. Het voordeel is dat hierdoor dubbel werk wordt vermeden, voor zowel het OCMW als voor Providentia.

Tijdens dit maandelijks overleg wordt er heel snel feedback gegeven over de mogelijkheden vanwege het OCMW. De goede samenwerking tussen de diensten van het OCMW en Providentia komt ten goede van de huurders, wat het uiteindelijke doel is.

### 2.17.2 Omtrent leefbaarheid

In het kader van concrete leefbaarheidsproblematieken werd in het verleden ad hoc een overleg ingepland tussen de dienst Klanten van Providentia, het betrokken OCMW, de politie en eventueel de gemeentelijke dienst bevolking. Providentia is echter meer voorstander van een structureel overleg dat bij voorkeur twee keer per jaar doorgaat.

Dergelijk overleg werd al opgestart in de gemeente Grimbergen, Kampenhout, Liedekerke, Londerzeel, Opwijk en Overijse. Op deze overleggen kunnen de verschillende diensten van elkaar leren en vooral inzicht geven in ieders mogelijkheden. De mogelijkheden van Providentia blijven immers vaak beperkt tot het informeren van onze (kandidaat-)huurders en het controleren en opvolgen van sociale huurdersverplichtingen.

Een onmisbare partner in het aanpakken van leefbaarheidsproblematieken is de buurtwerking. De aanwezigheid van buurtwerking is echter afhankelijk van noodzaak, de mogelijkheden en de visie van de gemeente.

Providentia werkt faciliterend en ondersteunend i.k.v. buurtwerkingen en stelt, daar waar het mogelijk is, een locatie ter beschikking. Volgens de meest recente gegevens zijn er 8 buurtwerkingen aanwezig in 5 gemeenten waar Providentia actief is. 2 ervan maken gebruik van een locatie van Providentia. Onder impuls van Providentia startte Groep Intro in 2022 met een buurtwerking in de Gasthuisstraat in Asse. Onze huurdersconsulenten hebben nauw contact met de buurtwerkers. Daar waar mogelijk organiseren we ook een tweemaandelijks zitdag in het buurtlokaal om huurders laagdrempelig te kunnen antwoorden op hun (administratieve) vragen.

### 2.17.3 Voor individuele woonbegeleiding

De voornaamste partner van Providentia voor de individuele woonbegeleiding is het CAW.

In de gemeenten van het Pajottenland zijn er naast het CAW nog meerdere actoren actief, voornamelijk binnen de werking van de rechtstreekse toegankelijke hulp voor personen met een handicap (RTH)<sup>1</sup>. Daaruit volgde bijvoorbeeld al de verhuring van de 4 appartementen volgens doelgroepenplan in de Muzelaan in Dilbeek (Groot-Bijgaarden) en 4 in de Kazernestraat in Asse (Relegem). Maar ook in Liedekerke verhuurt Providentia 2 panden buiten het sociaal huurstelsel.

In de andere gemeenten is het vaak het OCMW die deze taak op zich neemt. Vanuit Providentia worden echter ook in deze regio aanmeldingen bij het CAW gedaan. Aanmeldingen bij BAZ gebeuren sinds 2020 steeds via het CAW door middel van een aanmeldingsformulier en op basis van eventueel huisbezoek van het CAW.

We informeren ons graag over de mogelijkheden in het sociale landschap. Daarom kwamen organisaties zoals EKG en Saamo in 2022 hun werking voorstellen. We werden ook geïnformeerd door het CAW over housing first.

Tot slot verhuren we sinds 2022 een woning aan het CAW dat zij inrichtten als crisiswoning.

### 2.17.4 Voor de opmaak van een doelgroepenplan

Een doelgroepenplan geeft de mogelijkheid om bij de verhuring van welbepaalde panden voorrang te geven aan kandidaat-huurders van een specifieke doelgroep. De werking van Providentia kent 6 doelgroepenplannen en er is de samenwerking met vzw IZW voor de ADL-woningen.

De aard van de doelgroepen varieert. Een doelgroepenplan is een goede basis voor structurele samenwerking, niet enkel tussen Providentia en een begeleidende instantie, maar ook tussen de begeleidende instanties onderling. Het doelgroepenplan voor de verhuring van de appartementen in de Muzelaan te Dilbeek (Groot-Bijgaarden) toont dit mooi aan.

---

<sup>1</sup> RTH: Rechtstreeks Toegankelijke Hulp is een vorm van beperkte ondersteuning tegen een voordelig tarief waarvoor geen goedkeuring van het Vlaams Agentschap voor Personen met een Handicap (VAPH) nodig is. De rechtstreeks toegankelijke hulp bestaat uit (groeps)begeleiding, dagopvang of verblijf (of een combinatie).

### 2.17.5 Wijkambassadeurs

De raad van bestuur van Providentia keurde op 07/10/2021 de implementatie van het functieprofiel “wijkambassadeur” goed. Met het nieuwe functieprofiel “wijkambassadeur” willen we graag enkele van bovenstaande ideeën bundelen, alsook de mogelijkheid creëren om huurders die zich kandidaat stellen niet enkel in te zetten in appartementsgebouwen (als blokverantwoordelijke zoals voorheen), maar ook ruimer, op wijkniveau.

We stappen af van het idee dat slechts 1 persoon verantwoordelijk is voor een wijk, maar zetten in op de talenten en mogelijkheden van onze vrijwillige huurders. Er werd beslist om geleidelijk en gefaseerd op te starten, te beginnen met de regio Asse, Dilbeek, Merchtem, Opwijk en Wemmel.

Op 06/09/2022 ging er een infomoment door waarbij 10 geïnteresseerden uit deze regio aanwezig waren. In samenwerking met Groep Intro werd een opleidingsparcours uitgeschreven voor de geïnteresseerde kandidaten:

- 4 workshops waarin thema's aan bod komen zoals communicatie, diversiteit, omgaan met conflicten en kennis van de procedures en diensten van Providentia
- 1 teambuildingsmoment, waarbij de deelnemers het Providentia label “wijkambassadeur” ontvangen (vanaf dan gaan ze van start met hun nieuwe functie)
- 4 coachingmomenten waarin er ruimte is om casussen te bespreken en intervisie

Het doel van de wijkambassadeur functie is om nieuwe huurders laagdrempelig en vriendelijk te onthalen en te informeren over het reilen en zeilen in de wijk. Zij zijn tevens tussenpersoon voor het melden van problemen in de algemene delen of op het openbaar domein. Zij dragen het ambassadeurschap van Providentia in de wijk en helpen huurders bij het vinden van de juiste informatie. Zij werken nauw samen met eventuele buurtwerkers.

### 2.17.6 Woonomgeving Merchtem

De gemeente Merchtem vroeg de subsidie woonomgeving bij de provincie Vlaams-Brabant aan om twee pleintjes in de sociale woonwijk Mandsteen-Lombardenveld op te waarderen. In samenwerking met Providentia werd een buurtbevraging georganiseerd waarbij alle huurders werden uitgenodigd. Er waren 15 mensen aanwezig en deze kwamen samen tot een voorstel van invulling van de twee grasterreintjes.



### 2.17.7 Buurtwerking

#### 2.17.7.1 Buurtwerking Meise

De gemeente Meise startte samen met Groep Intro en Providentia een buurtwerking op voor twee wijken (in Oppem en in de Vlieten) waar ze geconfronteerd worden met leefbaarheidsproblematieken. Providentia stelde een pand in Oppem ter beschikking aan de gemeente en dit pand werd omgevormd tot buurthuis (De Merlijn). De buurtwerker organiseert verschillende activiteiten in beide wijken (opening buurthuis, nieuwjaarsreceptie, sinterklaasfeest, voetbaltoernooi, ...) waarbij de bewoners van de wijken zo goed mogelijk worden betrokken. Maandelijks komt de stuurgroep bij elkaar om het verloop te evalueren en de te nemen stappen te bespreken.

#### 2.17.7.2 Buurtwerking Dilbeek (Reinaertwijk)

Dankzij de buurtwerking in de Reinaertwijk gaan er heel wat activiteiten door en ontstaan er verschillende vrijwilligersgroepjes. Zo nemen de moestuiniers de serres onder handen, doen de petanquers mee aan het Brussels toernooi, worden er uitstappen georganiseerd, ... Ook komen burensamen om te haken of om samen gezelschapsspelletjes te spelen. Ook de cleancrew doet regelmatig haar ronde in de wijk (niettegenstaande er nog steeds sluikstortproblemen zijn in de gemeenschappelijke delen) en elke dinsdag is er soep van 10.00u tot 13.00u. Tijdens de soepmomenten worden afwisselend het CAW, de wijkagent, de huurdersconsulent en de welzijnsschakel verwelkomd. Er is een goede mix aanwezig tussen professionele dienstverlening en initiatieven vanuit de bewoners.

We mogen ook spreken van een vlotte samenwerking tussen de buurtwerking en Providentia, zowel op sociaal als op technisch vlak. Maar er zijn nog meer plannen. De buurtwerking zou graag uitbreiden met een kookploeg en zou het buurtlokaal dat ze van ons ter beschikking krijgen, willen verbeteren en gezelliger inrichten. Zo kochten ze reeds een nieuwe keuken aan, nieuwe kasten en voorzien ze verf om samen met de burensamen het buurtlokaal in een nieuw jasje te steken. Ze zullen meerdere “hoekjes” maken, waardoor de verschillende soorten activiteiten op een aangename manier kunnen verlopen. Indien gewenst kan ook Providentia gebruik maken van het buurtlokaal voor gesprekken met huurders en/of andere organisaties.

Providentia zal ook verschillende werken aan het buurtlokaal voor haar rekening nemen. Voor dit project zijn er dan ook subsidies aangevraagd bij de provincie Vlaams-Brabant binnen “het provinciaal reglement Woonomgeving in kwetsbare buurten”.

*Buurtwerking Grimbergen (Borrekenstveld)*



### 2.17.7.3 Buurtwerking Grimbergen (Borrekenveld)

Sinds 01/05/2020 startte Groep Intro een buurtwerking in Borrekenveld 25, een initiatief vanuit de gemeente. Op dinsdag en donderdag tussen 14.00u en 17.00u is de buurtwerker aanwezig in ons lokaal. Daar organiseert zij samen met heel wat buurtbewoners allerlei activiteiten. Denk maar aan workshops graffiti en schmink, het vieren van bepaalde feestdagen (bijvoorbeeld Valentijn), activiteiten rond nieuwjaar, halloween, tuinieren, barbecueën en zoveel meer.



### 2.17.8 Sociaal-ruimtelijk onderzoek Meise

Zowel de wijk in Oppem (Meise) als de wijk Konkelgoed (Opwijk) werden na onze kandidaatstelling geselecteerd door de provincie Vlaams-Brabant om er een sociaal-ruimtelijk onderzoek uit te voeren. De bedoeling is om tot een paar voorstellen te komen die het samenleven in de wijk voor de bewoners optimaliseert.

Om tot die voorstellen te komen leveren Providentia en de gemeente enerzijds documenten aan bij de onderzoekers. Dit gaat over bestaande ruimtelijke of sociale gegevens, relevant voor dit onderzoek. Anderzijds worden de buurtbewoners ook betrokken bij dit onderzoek. Providentia zorgt ervoor dat de onderzoekers op huisbezoek kunnen bij een viertal huurders en nodigt een tiental bewoners uit voor een groepsgesprek over het leven in de wijk. Op een overleg met diverse organisaties die in de wijk actief zijn (huurdersconsulent, woonconsulent, buurtwerker, jeugdwerker, thuisdienst, dokter, ...) verzamelen de onderzoekers verdere informatie m.b.t. de wijk.

Vervolgens presenteren de onderzoekers hun vaststellingen en voorstellen aan de beleidsmakers (schepenen, betrokken ambtenaren en een afvaardiging van Providentia).

Het sociaal-ruimtelijk onderzoek in Meise vond in november 2022 plaats. Het onderzoek in Opwijk werd verplaatst naar het voorjaar van 2023. De resultaten zullen in de loop van 2023 gekend zijn.

In de loop van 2022 werden nieuwe huurders, bij wie het huisbezoek kon doorgaan, gevraagd naar hoe tevreden ze zijn over verschillende aspecten van de verhuring.

101 nieuwe huurders vulden deze bevraging in, waarbij een score gegeven kon worden van 0 tot en met 10.

De nieuwe huurders gaven over het algemeen een heel goede score, wat aantoont dat ze erg tevreden zijn om bij Providentia te huren.

Gemeente	Ontvangen bevragingen	Woonst	Buurt	Correcte Huurprijs	Contact met burens	Dienstverlening Providentia
Affligem	7	9,40	9,60	9,80	9,80	9,20
Asse	12	8,42	7,92	8,50	7,58	6,75
Boortmeerbeek	2	7,00	9,00	9,00	9,00	8,00
Dilbeek	13	7,78	7,67	8,22	6,44	7,44
Galmaarden	4	9,00	9,00	8,75	8,00	8,75
Grimbergen	5	8,40	7,60	8,40	8,40	7,00
Kapelle-op-den-Bos	8	8,88	8,38	9,38	8,38	8,50
Liedekerke	1	10,00	10,00	10,00	5,00	6,00
Londerzeel	4	10,00	10,00	8,00	9,25	8,50
Meise	13	8,80	8,80	8,50	7,90	8,00
Opwijk	1	9,00	8,00	8,00	8,00	3,00
Overijse	6	7,80	8,60	8,80	9,00	6,60
Roosdaal	15	9,00	8,80	8,00	9,07	8,07
Zemst	10	8,40	8,60	8,40	8,30	6,40
<b>Gemiddelde</b>		<b>8,70</b>	<b>8,71</b>	<b>8,70</b>	<b>8,15</b>	<b>7,30</b>







# 3

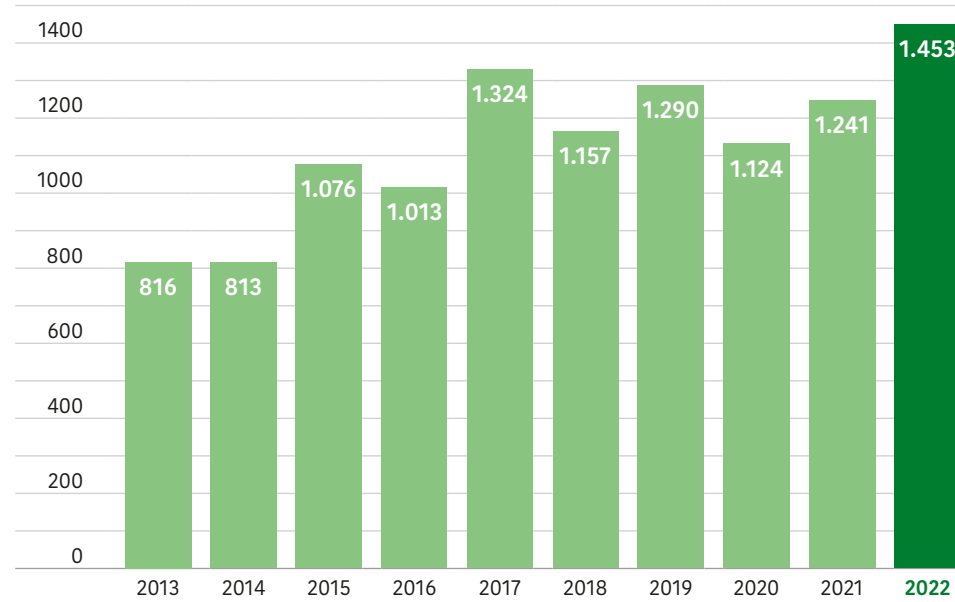
## **Klanten**

**Verhuringen in de  
loop van 2022**

### 3.1.1 Sociaal

Op 31/12/2022 waren er in totaal 5.693 kandidaat-huurders ingeschreven voor een sociale woonegelegenheid. Onderstaande grafiek geeft een overzicht van de afgelopen 10 jaar van de nieuwe inschrijvingen op jaarbasis.

#### Overzicht nieuwe inschrijvingen per jaar voor sociale woningen



In 2022 werden er 1.453 nieuwe inschrijvingen geregistreerd. Dit resulteerde in een toename van 17% op één jaar tijd.

### 3.1.2 Vlabinvest

75 nieuwe kandidaat-huurders werden ingeschreven voor het Vlabinvest huurstelsel in 2022.

Eind 2022 bevatte de wachtlijst om een woning te huren volgens het Vlabinvest huurstelsel 310 kandidaat-huurders.

### 3.2.1 Sociaal

#### 3.2.1.1 Buiten actualisatie

Schrappingen gedurende hele jaar (buiten actualisatie)	
Omwille van overlijden	5
2x een voorstel geweigerd, zonder geldige reden	76
Op eigen verzoek	29
Definitieve toewijzing	104
<b>Totaal aantal schrappingen buiten actualisatie</b>	<b>214</b>

In 2022 werden 214 kandidaat-huurders geschrapt van de wachtlijst. Bij 46% van de schrappingen was dit omwille van de toewijzing van een sociale woning.

#### 3.2.1.2 Binnen actualisatie

De Vlaamse Regering besliste op 04/06/2021 om de verplichte tweejaarlijkse actualisatie van 2021 uit te stellen naar 2022 omwille van de coronamaatregelen.

Providentia heeft het register van de kandidaat-huurders bijgevolg in 2022 geactualiseerd.

De kandidaten ingeschreven tot en met 31/12/2020 werden geactualiseerd, wat neerkwam op 4.975 kandidaten.

Er werden 1.824 kandidaten geschrapt wegens geen reactie (na herinneringsbrief) en 245 kandidaten wensten zelf geschrapt te worden of voldeden niet langer aan de inschrijvingsvoorwaarden.

In totaal gaat het over 2.069 schrappingen of 41,59% van de aangeschreven kandidaten.

In vergelijking met de vorige actualisatie in 2019 ligt het aandeel van geschrapte kandidaten veel hoger. Toen werden er 3.300 kandidaten aangeschreven en 1.128 geschrapt (34%). In 2017 werd tijdens de actualisatieperiode 36% van de aangeschreven kandidaten geschrapt.

Actualisatiejaar	Aantal aangeschreven kandidaten	Aantal geactualiseerde kandidaten	Aantal geschrapte kandidaten	% geschrapte kandidaten
2017	2.585	1.643	942	36,00%
2019	3.300	2.172	1.128	34,00%
2022	4.975	2.906	2.069	41,59%

### 3.2.2 Vlabinvest

1 kandidaat-huurder werd op eigen verzoek van de lijst geschrapt, wegens geen verdere interesse. 2 dossiers werden op inactief gezet wegens een toewijzing van een woning in de loop van 2022.

## 3.3.1 Sociaal

	Gemeente			Werkgebied			Vlaams Gewest			Waals Gewest			Brussels Gewest		
	31/12/2021	31/12/2022	%	31/12/2021	31/12/2022	%	31/12/2021	31/12/2022	%	31/12/2021	31/12/2022	%	31/12/2021	31/12/2022	%
Affligem	72	67	-6,94%	843	753	-10,68%	538	659	22,49%	23	17	-26,09%	265	240	-9,43%
Asse	625	524	-16,16%	1.375	1.206	-12,29%	750	868	15,73%	48	30	-37,50%	520	479	-7,88%
Bever	3	4	33,33%	383	418	9,14%	334	458	37,13%	11	12	9,09%	139	161	15,83%
Boortmeerbeek	90	63	-30,00%	557	512	-8,08%	493	580	17,65%	18	12	-33,33%	171	174	1,75%
Dilbeek	400	368	-8,00%	1.379	1.177	-14,65%	729	870	19,34%	51	37	-27,45%	546	510	-6,59%
Galmaarden	44	53	20,45%	506	444	-12,25%	439	553	25,97%	17	15	-11,76%	186	169	-9,14%
Gooik	56	51	-8,93%	435	445	2,30%	392	567	44,64%	14	12	-14,29%	142	167	17,61%
Grimbergen	384	360	-6,25%	1.541	1.296	-15,90%	683	791	15,81%	50	30	-40,00%	495	443	-10,51%
Herne	31	29	-6,45%	433	423	-2,31%	370	509	37,57%	15	15	0,00%	144	155	7,64%
Kampenhout	83	68	-18,07%	609	558	-8,37%	478	611	27,82%	19	13	-31,58%	175	192	9,71%
Kapelle-op-den-Bos	125	110	-12,00%	822	712	-13,38%	530	595	12,26%	24	15	-37,50%	219	214	-2,28%
Liedekerke	175	140	-20,00%	697	619	-11,19%	520	674	29,62%	22	14	-36,36%	214	228	6,54%
Linkebeek	27	30	11,11%	490	466	-4,90%	382	499	30,63%	21	16	-23,81%	211	231	9,48%
Londerzeel	226	190	-15,93%	1.017	890	-12,49%	595	679	14,12%	29	17	-41,38%	277	281	1,44%
Meise	167	166	-0,60%	1.475	1.318	-10,64%	626	741	18,37%	40	26	-35,00%	413	391	-5,33%
Merchtem	211	209	-0,95%	1.221	1.111	-9,01%	582	696	19,59%	34	19	-44,12%	319	325	1,88%
Opwijk	163	126	-22,70%	860	805	-6,40%	510	601	17,84%	25	15	-40,00%	225	242	7,56%
Overijse	127	128	0,79%	537	468	-12,85%	462	546	18,18%	26	15	-42,31%	230	232	0,87%
Roosdaal	76	74	-2,63%	783	646	-17,50%	546	696	27,47%	25	17	-32,00%	215	221	2,79%
Vilvoorde	286	299	4,55%	973	834	-14,29%	571	710	24,34%	31	24	-22,58%	351	344	-1,99%
Wemmel	170	169	-0,59%	1.476	1.328	-10,03%	601	706	17,47%	49	30	-38,78%	489	464	-5,11%
Zemst	160	123	-23,13%	1.051	905	-13,89%	655	740	12,98%	28	19	-32,14%	256	255	-0,39%
Gemiddelde	168	152	-5,87%	885	788	-9,53%	536	652	23,05%	28	19	-29,04%	282	278	1,11%

	Totaal			Aantal huishoudens per gemeente		Gemeente / totaal aantal inschrijvingen			Gemeente / totaal aantal huishoudens		
	31/12/2021	31/12/2022	%	2021	2022	31/12/2021	31/12/2022	%	31/12/2021	31/12/2022	%
	1.741	1.736	-0,29%	5.303	5.352	4,14%	3,86%	-6,68%	1,36%	1,25%	-7,80%
	3.318	3.107	-6,36%	14.453	13.611	18,84%	16,87%	-10,47%	4,32%	3,85%	-10,97%
	870	1.053	21,03%	891	918	0,34%	0,38%	10,16%	0,34%	0,44%	29,41%
	1.329	1.341	0,90%	5.168	5.275	6,77%	4,70%	-30,63%	1,74%	1,19%	-31,42%
	3.105	2.962	-4,61%	17.717	17.776	12,88%	12,42%	-3,56%	2,26%	2,07%	-8,31%
	1.192	1.234	3,52%	3.592	3.593	3,69%	4,29%	16,35%	1,22%	1,48%	20,42%
	1.039	1.242	19,54%	3.792	3.861	5,39%	4,11%	-23,81%	1,48%	1,32%	-10,56%
	3.153	2.920	-7,39%	15.899	16.051	12,18%	12,33%	1,23%	2,42%	2,24%	-7,14%
	993	1.131	13,90%	2.709	2.730	3,12%	2,56%	-17,87%	1,14%	1,06%	-7,17%
	1.364	1.442	5,72%	4.957	4.968	6,09%	4,72%	-22,50%	1,67%	1,37%	-18,25%
	1.720	1.646	-4,30%	4.120	4.147	7,27%	6,68%	-8,04%	3,03%	2,65%	-12,57%
	1.628	1.675	2,89%	5.456	5.514	10,75%	8,36%	-22,24%	3,21%	2,54%	-20,84%
	1.131	1.242	9,81%	1.985	1.980	2,39%	2,42%	1,18%	1,36%	1,52%	11,39%
	2.144	2.057	-4,06%	7.913	7.970	10,54%	9,24%	-12,37%	2,86%	2,38%	-16,53%
	2.721	2.642	-2,90%	8.052	8.159	6,14%	6,28%	2,37%	2,07%	2,03%	-1,90%
	2.367	2.360	-0,30%	7.308	7.476	8,91%	8,86%	-0,65%	2,89%	2,80%	-3,17%
	1.783	1.789	0,34%	6.045	6.076	9,14%	7,04%	-22,96%	2,70%	2,07%	-23,09%
	1.382	1.389	0,51%	10.104	10.182	9,19%	9,22%	0,28%	1,26%	1,26%	0,02%
	1.645	1.654	0,55%	4.656	4.701	4,62%	4,47%	-3,16%	1,63%	1,57%	-3,56%
	2.212	2.211	-0,05%	17.143	17.312	12,93%	13,52%	4,59%	1,67%	1,73%	3,52%
	2.785	2.697	-3,16%	6.841	6.808	6,10%	6,27%	2,66%	2,49%	2,48%	-0,11%
	2.150	2.042	-5,02%	9.304	9.333	7,44%	6,02%	-19,06%	1,72%	1,32%	-23,36%
	1.899	1.890	-0,48%	7.428	7.537	7,68%	7,03%	-8,46%	2,04%	1,85%	-9,31%

	dec/21	dec/22	%
Aantal geldige kandidaten	6.454	5.683	-12%

De daling is voornamelijk te wijten aan de verplichte actualisatie.

De rijen geven de keuzes van de kandidaat-huurders weer. De kolommen geven aan uit welke gemeente zij afkomstig zijn.

Opgelet, de rijen mogen niet opgeteld worden, omdat kandidaat-huurders zich voor meerdere gemeenten kunnen inschrijven.

## 3.3.2 Vlabinvest

	Gemeente			Werkgebied			Vlaams Gewest			Waals Gewest			Brussels Gewest		
	31/12/2021	31/12/2022	%	31/12/2021	31/12/2022	%	31/12/2021	31/12/2022	%	31/12/2021	31/12/2022	%	31/12/2021	31/12/2022	%
Asse	22	20	-9,09%	27	22	-18,52%	11	24	118,18%	1	1	0,00%	16	25	56,25%
Dilbeek	11	14	27,27%	12	9	-25,00%	5	10	100,00%	0	0		11	20	81,82%
Grimbergen	19	20	5,26%	36	28	-22,22%	15	39	160,00%	0	0		14	23	64,29%
Kapelle-op-den-Bos	4	5	25,00%	23	22	-4,35%	11	23	109,09%	0	0		8	8	0,00%
Liedekerke	9	10	11,11%	11	12	9,09%	4	5	25,00%	0	0		6	7	16,67%
Linkebeek	1	3	200,00%	4	6	50,00%	2	2	0,00%	0	0		4	5	25,00%
Overijse	23	25	8,70%	26	25	-3,85%	18	29	61,11%	0	0		10	15	50,00%
Roosdaal	3	3	0,00%	29	26	-10,34%	5	16	220,00%	0	0		9	10	11,11%
Wemmel	10	17	70,00%	59	50	-15,25%	14	45	221,43%	1	1	0,00%	24	40	66,67%
Zemst	1	1	0,00%	10	4	-60,00%	6	16	166,67%	0	0		3	4	33,33%
Gemiddelde	10	12	33,83%	24	20	-10,04%	9	21	118,15%	0	0	0,00%	11	16	40,51%

	Totaal			Aantal huishoudens per gemeente		Gemeente / totaal aantal inschrijvingen			Gemeente / totaal aantal huishoudens		
	31/12/2021	31/12/2022	%	2021	2022	31/12/2021	31/12/2022	%	31/12/2021	31/12/2022	%
	77	92	19,48%	14.453	13.611	28,57%	21,74%	-23,91%	0,15%	0,15%	-3,47%
	39	53	35,90%	17.717	17.776	28,21%	26,42%	-6,35%	0,06%	0,08%	26,85%
	84	110	30,95%	15.899	16.051	22,62%	18,18%	-19,62%	0,12%	0,12%	4,27%
	46	58	26,09%	4.120	4.147	8,70%	8,62%	-0,86%	0,10%	0,12%	24,19%
	30	34	13,33%	5.456	5.514	30,00%	29,41%	-1,96%	0,16%	0,18%	9,94%
	11	16	45,45%	1.985	1.980	9,09%	18,75%	0,00%	0,05%	0,15%	0,00%
	77	94	22,08%	10.104	10.182	29,87%	26,60%	-10,96%	0,23%	0,25%	7,86%
	46	55	19,57%	4.656	4.701	6,52%	5,45%	-16,36%	0,06%	0,06%	-0,96%
	108	153	41,67%	6.841	6.808	9,26%	11,11%	20,00%	0,15%	0,25%	70,82%
	20	25	25,00%	9.304	9.333	5,00%	4,00%	-20,00%	0,01%	0,01%	0,00%
	54	69	27,95%	9.054	9.010	17,78%	17,03%	-8,00%	0,11%	0,14%	13,95%

	31/12/21	31/12/22	%
Aantal geldige kandidaten	236	307	+30%

De rijen geven de keuzes van de kandidaat-huurders weer. De kolommen geven aan uit welke gemeente zij afkomstig zijn.

Opgelet, de rijen mogen niet opgeteld worden, omdat kandidaat-huurders zich voor meerdere gemeenten kunnen inschrijven.

## 3.4.1 Sociaal

Gemeente	Studio					1 slpk.					2 slpk.				
	31/12/2021	31/12/2022	%	Aanbod	%	31/12/2021	31/12/2022	%	Aanbod	%	31/12/2021	31/12/2022	%	Aanbod	%
Affligem	191	287	50,26%	0	0,00%	404	531	31,44%	0	0,00%	832	870	4,57%	24	2,76%
Asse	264	463	75,38%	19	4,10%	688	1.032	50,00%	38	3,68%	986	1.426	44,62%	202	14,17%
Bever	148	230	55,41%	6	2,61%	289	393	35,99%	0	0,00%	394	537	36,29%	0	0,00%
Boortmeerbeek	166	253	52,41%	0	0,00%	357	462	29,41%	0	0,00%	709	726	2,40%	42	5,79%
Dilbeek	74	375	406,76%	0	0,00%	600	938	56,33%	104	11,09%	883	1.347	52,55%	202	15,00%
Galmaarden	228	262	14,91%	1	0,38%	468	487	4,06%	15	3,08%	608	664	9,21%	30	4,52%
Gooik	159	249	56,60%	0	0,00%	335	460	37,31%	0	0,00%	450	643	42,89%	0	0,00%
Grimbergen	383	418	9,14%	12	2,87%	996	948	-4,82%	72	7,59%	1.348	1.310	-2,82%	216	16,49%
Herne	153	235	53,59%	0	0,00%	313	427	36,42%	0	0,00%	559	633	13,24%	16	2,53%
Kampenhout	177	262	48,02%	0	0,00%	550	556	1,09%	10	1,80%	513	688	34,11%	0	0,00%
Kapelle-op-den-Bos	189	273	44,44%	0	0,00%	583	588	0,86%	60	10,20%	819	818	-0,12%	71	8,68%
Liedekerke	303	333	9,90%	1	0,30%	652	658	0,92%	29	4,41%	899	905	0,67%	28	3,09%
Linkebeek	156	238	52,56%	0	0,00%	409	461	12,71%	0	0,00%	572	647	13,11%	0	0,00%
Londerzeel	220	316	43,64%	0	0,00%	710	716	0,85%	25	3,49%	981	988	0,71%	46	4,66%
Meise	250	363	45,20%	0	0,00%	857	862	0,58%	23	2,67%	1.157	1.195	3,28%	18	1,51%
Merchtem	62	345	456,45%	0	0,00%	492	817	66,06%	6	0,73%	658	1.129	71,58%	51	4,52%
Opwijk	156	349	123,72%	4	1,15%	384	673	75,26%	25	3,71%	481	885	83,99%	35	3,95%
Overijse	174	264	51,72%	0	0,00%	511	537	5,09%	26	4,84%	666	717	7,66%	55	7,67%
Roosdaal	182	280	53,85%	0	0,00%	565	604	6,90%	13	2,15%	824	883	7,16%	43	4,87%
Vilvoorde	233	332	42,49%	0	0,00%	526	667	26,81%	0	0,00%	1.054	1.046	-0,76%	24	2,29%
Wemmel	241	358	48,55%	0	0,00%	861	871	1,16%	12	1,38%	1.229	1.238	0,73%	5	0,40%
Zemst	225	320	42,22%	0	0,00%	786	736	-6,36%	60	8,15%	996	988	-0,80%	94	9,51%
Gemiddelde	197	309	83,51%	2	0,52%	561	656	21,28%	24	3,14%	801	922	19,29%	55	5,11%

In de tabel worden de behoeften weergegeven. Sinds 2020 kunnen kandidaten zich ook inschrijven voor type panden die nog niet aanwezig zijn binnen een bepaalde gemeente. Zij kunnen zich ook inschrijven buiten hun rationele bezetting. Op die manier krijgen we nog een beter beeld van de werkelijke behoefte.



## 3.4 BEHOEFTE VAN KANDIDAAT-HUURDERS VOLGENS KEUZEGEMEENTE EN AANTAL SLAAPKAMERS | 081

	3 slpk.					4 slpk.					5 slpk.				
	31/12/2021	31/12/2022	%	Aanbod	%	31/12/2021	31/12/2022	%	Aanbod	%	31/12/2021	31/12/2022	%	Aanbod	%
	647	647	0,00%	39	6,03%	468	446	-4,70%	10	2,24%	239	233	-2,51%	2	0,86%
	849	1.165	37,22%	184	15,79%	610	784	28,52%	49	6,25%	320	412	28,75%	4	0,97%
	380	407	7,11%	6	1,47%	186	221	18,82%	0	0,00%	101	120	18,81%	0	0,00%
	476	467	-1,89%	6	1,28%	328	306	-6,71%	4	1,31%	118	141	19,49%	0	0,00%
	834	1.162	39,33%	157	13,51%	577	781	35,36%	58	7,43%	319	425	33,23%	21	4,94%
	374	418	11,76%	16	3,83%	267	271	1,50%	9	3,32%	101	133	31,68%	0	0,00%
	414	454	9,66%	4	0,88%	301	306	1,66%	4	1,31%	108	143	32,41%	0	0,00%
	1.191	1.134	-4,79%	76	6,70%	846	788	-6,86%	34	4,31%	410	399	-2,68%	2	0,50%
	356	399	12,08%	6	1,50%	177	220	24,29%	0	0,00%	88	121	37,50%	0	0,00%
	510	533	4,51%	28	5,25%	347	344	-0,86%	2	0,58%	135	167	23,70%	0	0,00%
	599	576	-3,84%	82	14,24%	422	413	-2,13%	5	1,21%	225	219	-2,67%	1	0,46%
	438	538	22,83%		0,00%	292	342	17,12%	0	0,00%	154	189	22,73%	0	0,00%
	412	454	10,19%		0,00%	239	291	21,76%	0	0,00%	115	152	32,17%	0	0,00%
	766	747	-2,48%	95	12,72%	541	519	-4,07%	10	1,93%	292	279	-4,45%	5	1,79%
	1.015	1.001	-1,38%	121	12,09%	712	705	-0,98%	1	0,14%	390	380	-2,56%	87	22,89%
	602	868	44,19%	59	6,80%	453	610	34,66%	1	0,16%	134	268	100,00%	0	0,00%
	451	651	44,35%	23	3,53%	258	411	59,30%	4	0,97%	83	195	134,94%	0	0,00%
	470	478	1,70%	94	19,67%	338	334	-1,18%	5	1,50%	129	156	20,93%	0	0,00%
	529	561	6,05%	56	9,98%	375	377	0,53%	6	1,59%	205	209	1,95%	14	6,70%
	902	887	-1,66%	2	0,23%	448	521	16,29%	0	0,00%	349	343	-1,72%	4	1,17%
	1.080	1.061	-1,76%	23	2,17%	690	700	1,45%	5	0,71%	269	335	24,54%	1	0,30%
	754	747	-0,93%	103	13,79%	532	509	-4,32%	9	1,77%	286	277	-3,15%	5	1,81%
	639	698	10,56%	54	6,88%	428	464	10,43%	10	1,67%	208	241	24,69%	7	1,93%

De cijfers voor 2021 wijken voor bepaalde gemeenten af van de gepubliceerde cijfers in ons activiteitenverslag van 2021. Dit is enerzijds te verklaren door de actualisatie die plaatsvond in 2022 en anderzijds door een meer gedetailleerde lijst uit onze software.

## 3.4.2 Vlabinvest

Gemeente	Studio			1 slpk.			2 slpk.			3 slpk.			4 slpk.			5 slpk.		
	31/12/21	31/12/22	%	31/12/21	31/12/22	%	31/12/21	31/12/22	%	31/12/21	31/12/22	%	31/12/21	31/12/22	%	31/12/21	31/12/22	%
Asse	0	0		16	24	50,00%	47	65	38,30%	26	25	-3,85%	0	0		0	0	
Dilbeek	0	0		13	21	61,54%	31	43	38,71%	0	0		0	0		0	0	
Grimbergen	0	0		18	31	72,22%	44	57	29,55%	55	60	9,09%	0	0		0	0	
Kapelle-op-den-Bos	0	0		10	15	50,00%	0	0		39	42	7,69%	0	0		0	0	
Liedekerke	0	0		13	19	46,15%	22	24	9,09%	0	0		0	0		0	0	
Linkebeek	0	0		4	9	125,00%	11	9	-18,18%	0	0		0	0		0	0	
Overijse	0	0		18	24	33,33%	40	48	20,00%	49	55	12,24%	0	0		0	0	
Roosdaal	0	0		0	0		13	19	46,15%	39	43	10,26%	0	0		0	0	
Wemmel	0	0		20	40	42,86%	49	70	42,86%	73	78	6,85%	48	59	22,92%	0	5	220,00%
Zemst	0	0		0	0		20	25	25,00%	0	0		0	0		0	0	
Gemiddelde	0	0	0,00%	11	18	53,82%	28	36	23,15%	28	30	4,23%	5	6	2,29%	0	1	22,00%

In tegenstelling tot het sociale verhuurstelsel, kan men zich in het Vlabinvest stelsel enkel inschrijven voor de panden die actueel aanwezig zijn binnen het patrimonium van Providentia en/of voor geplande nieuwbouwprojecten.

## 3.5 LOKALE BINDING MET DE GEMEENTE

## 3.5.1 Sociaal

	31/12/21	31/12/22
Aantal geldige kandidaten	6.454	5.683

	Prioriteit	1	2	3	4	5	6	7	8
	Samenwerkingsverband (swv)	Sinds geboorte in de gemeente	Min. 18 jaar in de gemeente	10 jaar in de gemeente voor 18 jaar	Min. 10 jaar in de gemeente	Afgelopen 3 jaar in de gemeente	Min. 3 jaar in de afgelopen 6 jaar in de gemeente	Min. 3 jaar van de afgelopen 6 jaar in 1 van de gemeenten van het swv	Afgelopen 1 jaar in de gemeente
Affligem	Regionaal Woonbeleid Noord-Pajottenland	1			46		29	151	
Asse	Woonbeleid Regio West-Brabant	17			263		229	383	
Bever	Woonwinkel Pajottenland				3		3	40	
Boortmeerbeek		2			45		29		7
Dilbeek	Woonbeleid Regio West-Brabant	7			193		196	392	
Galmaarden	Woonwinkel Pajottenland	3			26		21	73	
Gooik	Woonwinkel Pajottenland	2			23		14	83	
Grimbergen	Woonbeleid Regio Noord	4			154		191		
Herne	Woonwinkel Pajottenland	1			24		14	71	
Kampenhout	Woonbeleid Regio Noord	2			28		42		
Kapelle-op-den-Bos	Regionaal Woonbeleid Noord-West Brabant	4			59		59	252	
Liedekerke	Regionaal Woonbeleid Noord-Pajottenland	5			75		61	138	
Linkebeek					7	11	3		
Londerzeel	Regionaal Woonbeleid Noord-West Brabant	6			107		83	325	
Meise	Regionaal Woonbeleid Noord-West Brabant	5			99		73	403	
Merchtem	Woonbeleid Regio West-Brabant	1			79	96	15		42
Opwijk	Woonbeleid Regio West-Brabant	9			64		52	304	
Overijse			52	2	22		53		
Roosdaal	Regionaal Woonbeleid Noord-Pajottenland				60		30	156	
Vilvoorde	Regionaal Woonbeleid Vilvoorde-Machelen				184		132		
Wemmel	Woonbeleid Regio Noord	1			96		75		
Zemst	Woonbeleid Regio Noord	5			77		54		

Dit overzicht geeft de lokale binding weer van de kandidaat-huurders volgens de goedgekeurde lokale toewijzingsreglementen. En geeft dus weer hoeveel kandidaten prioriteit hebben bij een toewijzing en hoe hoog deze prioriteit is.

Gemeente	Ligging	Wacht- periode in maanden	Plaats op wachtljst	Type toewijzing					Aantal toewijzin- gen
				Prior mutatie	Mutatie	Definitieve herhuis- vesting	Reguliere toewijzing	Priorregel	
Affligem	Bocht 73	3	1				X	Q	
	Bocht 4/1	76	3				X	4	
	Aarhulst 6	67	2				X	4	
		49	2	0	0	0	3		3
Asse	Gasthuisstraat 1/7	76	6				X	4	
	Gasthuisstraat 5/10	80	3				X	4	
	Gasthuisstraat 5/21	119	2				X	4	
	Woestijnweg 30	19	8	X				FL	
	Meersstraat 4	17	1				X	Q6	
	Gasthuisstraat 5/6	8	1				X	QR6	
	Lindendries 41/002	41	22				X	NR4M	
	Lindendries 45A/001	48	25				X	NR4M	
	Lindendries 47/015	14	15	X				FNR7M	
	Lindendries 49A/004	159	18				X	4MRW	
	Kazernesstraat 8/3	129							
	Treurweg 6/1	15	3	X				FNR4	
	Krom Dagwand 6	9	4	X				FLR1M	
	Gasthuisstraat 1/12	62	7				X	4RW	
	Lindendries 49/012	55	1				X	6MR	
	Guldenkouter 6	12	1				X	QR	
	Kazernesstraat 25	13	1				X	QRW4	
	Gasthuisstraat 7/3	138	1				X	R4	
	56	7	4	0	0	14		18	
Bever		/	/	0	0	0	0		0

## 3.6 SOCIALE VERHURINGEN PER GEMEENTE

Gemeente	Ligging	Wacht- periode in maanden	Plaats op wachtljst	Type toewijzing					Aantal toewijzin- gen
				Prior mutatie	Mutatie	Definitieve herhuis- vesting	Reguliere toewijzing	Priorregel	
Boortmeerbeek	Winkelhaakstraat 16/0101	19	3				X	1	
	Kouter 33/0101	45	4				X	4	
	Winkelhaakstraat 14/0101	41	1				X	Q	
	Passerstraat 7/0101	7	3	X				FLR	
		28	3	1	0	0	3		4
Dilbeek	Wanmolenstraat 7	12	2				X	4F	
	Reinaertstraat 60/103	17	20				X	4M	
	Cantecleerstraat 2/106	9	10				X	4	
	Brusselstraat 642/A	48	9				X	4M	
	Bessenlaan 2/10	13	1				X	Q4	
	Schuurstraat 3	4	2	X				4FP	
	Zaaistraat 17	12	3	X				6FP	
	Muzelaan 2/002	16	2				X	4M	
	Potaardestraat 8	4	1				X	NWY	
	Reinaertstraat 58/102	29	1	X				4FLM	
	Sikkelstraat 6A	5	10	X				4FLM	
	Wanmolenstraat 1	69	1				X	QR7	
		20	5	4	0	0	8		12
Galmaarden	Avondvrede 83	60	2				X	4M	
	Oudstrijdersplein 26/005	147	8				X	T	
	De Roen 43/1	4	1				X	1	
		70	4	0	0	0	3		3
Gooik	Mierenberg 6	82	10				X	7	
		82	10	0	0	0	1		1

Gemeente	Ligging	Wacht- periode in maanden	Plaats op wachtlijst	Type toewijzing					Aantal toewijzin- gen
				Prior mutatie	Mutatie	Definitieve herhuis- vesting	Reguliere toewijzing	Priorregel	
Grimbergen	Jan Jozef Van Engelgomstraat 60/021	9	11				X	4	
	Pastoor Claeshof 11	4	1				X	ADL	
	Verbindingsweg 10/023	10	9				X	M	
	Ruwaal 20/002	-	-			X			
	Verbindingsweg 10/063	12	8				X	4	
	Borrekensveld 25/0309	7	16				X	4	
	Borrekensveld 25/0304	16	4				X	4	
	Borrekensveld 25/0404	10	11				X	4	
	Jan Jozef Van Engelgomstraat 60/032	3	1				X	Y	
	Tweelindendreef 78/010	62	1				X	Q	
	Tweelindendreef 78/031	10	1				X	Y	
	Borrekensveld 25/0106	6	1				X	Q	
	Borrekensveld 25/0118	59	1				X	Q	
	Borrekensveld 25/0305	12	2				X	4W	
	Tramstraat 8/1	27	6			X		4MRX	
	Borrekensveld 25/0317	24	4			X		4MRX	
	Borrekensveld 28	25	2			X		RX1M	
	Frans en Jozef Belstraat 46/001	55	4				X	RW4M	
	Borrekensveld 20/11	8	10				X	R4	
	Tweelindendreef 78/007	10	20				X	R4	
	Tweelindendreef 80/060	52	2				X	RT4	
		21	6	0	3	1	17		21
Herne	Frans Minnaertstraat 2E	40	11				X	4	
		40	11	0	0	0	1		1

## 3.6 SOCIALE VERHURINGEN PER GEMEENTE

Gemeente	Ligging	Wacht- periode in maanden	Plaats op wachtljst	Type toewijzing					Aantal toewijzin- gen
				Prior mutatie	Mutatie	Definitieve herhuis- vesting	Reguliere toewijzing	Priorregel	
Kampenhout	Bukenhof 16/0001	12	10				X	6	
	Loverdal 48	30	3				X	4	
		21	7	0	0	0	2		2
Kapelle-op-den-Bos	Krokuslaan 20	18	1		X			4X	
	Verbindingsweg 13	48	1				X	-	
	Verbindingsweg 9	11	2				X	4W	
	Begonialaan 12/1	10	22				X	4NM	
	Azalealaan 1	27	29				X	4M	
	Tulpenlaan 3	22	3				X	4X	
	Tulpenlaan 14	-	-			X			
	Mim Van Keerlaan 11/1	-	-	X					
	Mim Van Keerlaan 13/2	7	1	X				FLR4M	
	Tulpenlaan 8	35	2				X	4RM	
	Kerselaarlaan 58/004	4	1	X				FLR7	
		20	7	3	1	1	6		11
Linkebeek				0	0	0	0		0
Londerzeel	Lunderstraat 27	125	4				X	4	
	Valkenstraat 47	21	4	X				4FP	
	Hooiveld 63/001	4	1				X	QR4	
		50	3	1	0	0	2		3
Liedekerke	Heidestraat 18/2	14	1	X				FNR4M	
	Lindenbergstraat 1/14	121	2				X	RTW4	
		68	2	1	0	0	1		2

Gemeente	Ligging	Wacht- periode in maanden	Plaats op wachtljst	Type toewijzing					Aantal toewijzin- gen
				Prior mutatie	Mutatie	Definitieve herhuis- vesting	Reguliere toewijzing	Priorregel	
Meise	Gudrunlaan 38	-	-			X			
	Gudrunlaan 32	6	4				X	4	
	Jozef Cardijnlaan 73	125	1				X	Q	
		66	4	0	0	1	2		3
Merchtem	Huttert 4	16	4	X				4FN	
	Lombardenveld 35	137	7				X	4R	
	Huttert 65	141	4				X	4R	
	Huttert 49	11	2	X				FLR	
		76	4	2	0	0	2		4
Opwijk									
				0	0	0	0		0
Overijse	Terspoutland 33	10	2				X	2	
	Drogenberg 86/201	49	3				X	4W	
		30	3	0	0	0	2		2
Roosdaal	Pastoor J. De Bondterf 24	51	5				X	7	
	Rombautstraat 1G	14	1				X	1	
	Pastoor J. De Bondterf 4	9	9				X	7	
	Pastoor J. De Bondterf 5	4	1	X					
		20	4	1	0	0	3		4
Vilvoorde	Bloemenlaan 35	-	-			X			
	Bloemenlaan 31	57	8				X	4	
		57	8	0	0	1	1		2



Gemeente	Ligging	Wacht- periode in maanden	Plaats op wachtljst	Type toewijzing					Aantal toewijzin- gen
				Prior mutatie	Mutatie	Definitieve herhuis- vesting	Reguliere toewijzing	Priorregel	
<b>Wemmel</b>		/		0	0	0	0		0
<b>Zemst</b>	Bonekruidstraat 68	50	1				X	4	
	Jef Denynlaan 25/0101	75	7				X	4	
	Solariumlaan 26	30	6				X	4	
	Kerselarenweg 76/1	3	4				X	1	
	Spilstraat 73	9	2	X				4FN	
	Solariumlaan 59	3	2				X	1	
	Peter Benoitlaan 55	-	-			X		-	
	Solariumlaan 53	16	1	X				FNR4M	
	Ambrossteenweg 8D	14	9				X	RW4	
	Bonekruidstraat 59	58	1				X	RY6	
	Jef Denynlaan 21/0001	8	1				X	1R	
		27	3	2	0	1	8		11

### Legende

I	Onbewoonbaarheid	T	Type 2/4
F	Gewettigde prioritaire mutatie volgens rationele bezetting	Y	Versnelde toewijzing via organisatie
FL	Gewettigde prioritaire mutatie i.k.v. vrijwillige inschrijving onderbezetting	W	Priorregel sociaal-Vlabinvest
FP	Gewettigde prioritaire mutatie i.k.v. vrijwillige inschrijving overbezetting	1	Wonen sinds geboorte in de gemeente
M	Priorregel bejaarden	2	Wonen minimum 18 jaar in de gemeente
N	Gelijkvloers (medisch attest gespecialiseerde arts)	4	Wonen meer dan 10 jaar in de gemeente
O	Priorregel campingbewoner Solarium	6	Wonen minimum 3 jaar in de gemeente (in de periode 6 jaar voor toewijzing)
Q	Versnelde toewijzing - bijzondere omstandigheden	7	Wonen minimum 3 jaar in het werkingsgebied (in de periode 6 jaar voor toewijzing)

In 2022 werden 107 nieuwe contracten afgesloten voor een sociale woning.

De gemiddelde wachttijd van inschrijving tot effectieve toewijzing bedroeg 43 maanden of 3,6 jaar. In de gemeente Gooik was de wachttijd in 2022 het hoogst met gemiddeld 82 maanden. In de gemeenten Dilbeek, Kapelle-op-den-Bos en Roosdaal was de wachttijd in 2022 het laagst met gemiddeld 20 maanden.

De wachttijd wordt beïnvloed door het beschikbaar sociaal patrimonium in een gemeente.

Een woning is onderbezet als het verschil tussen het aantal slaapkamers en het aantal bewoners groter is dan 1. Dit is zo bepaald in artikel 6.57 van de Vlaamse Codex Wonen 2021. Het hoofddoel is om zoveel mogelijk huurders te motiveren om hun te grote pand vrij te maken voor grote gezinnen en om te ruilen voor een kleiner pand. Pas in tweede instantie en na twee niet geoorloofde weigeringen van valabele aanbiedingen, met tussen elk valabel aanbod een wachtermijn van 3 maanden, zal een bezettingsvergoeding aangerekend worden voor de extra kamers of zal de woning worden opgezegd.

#### Wat is een valabel aanbod?

1. De woning heeft de juiste grootte. Als de huurder en zijn gezinsleden er wonen, is de woning niet onderbezet of overbezet.
2. De woning ligt op maximaal 5 kilometer afstand van de huidige woning.
3. De nieuwe huurprijs is even hoog of lager dan de huidige reële huurprijs (excl. de huurlasten). Dit is de huurprijs, verhoogd met de huurlasten en het individueel verbruik.

#### Wat als de huurder elk valabel aanbod weigert?

Als de huurder twee keer een valabel aanbod weigert, volgt er een sanctie voor de huurder. Huurders met een huurovereenkomst vóór 1 maart 2017 (zijnde een overeenkomst van onbepaalde duur) moeten verplicht een onderbezettingsvergoeding betalen. Deze onderbezettingsvergoeding bedraagt € 32 per maand voor elke slaapkamer te veel (bedrag anno 2022).

Huurders met een huurovereenkomst na 1 maart 2017 (zijnde een overeenkomst van bepaalde duur van 9 jaar) krijgen 6 maanden voor het einde van hun contract de opzeg indien zij op dat moment nog steeds onderbezet wonen én reeds 2 valabele aanbiedingen hebben geweigerd.

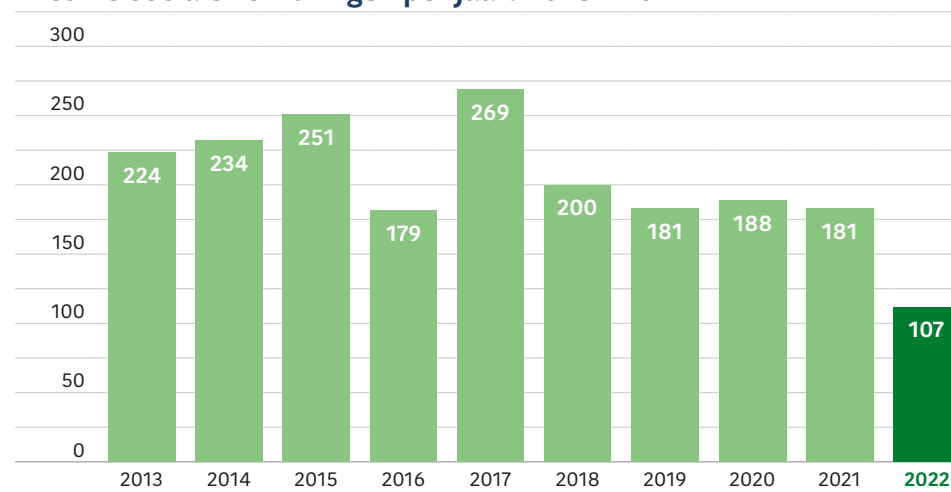
In 2020 werden de huurders met meer dan 2 slaapkamers te veel aangeschreven. In 2021 werden de huurders met exact 2 slaapkamers te veel aangeschreven, dit zowel voor huurders met een contract van bepaalde duur als met een contract van onbepaalde duur.

In de zomer van 2022 hernamen we deze oefening en werden de nieuwe huurders die onderbezet wonen ook aangeschreven met de vraag zich vrijwillig in te schrijven op onze wachtlijst.

Gemeente	Aangeschreven	Intussen in nieuw pand	2x geweigerd (vergoeding aangerekend)
Affligem	17	1	0
Asse	79	1	3
Bever	1	0	0
Boortmeerbeek	2	0	0
Dilbeek	61	3	0
Galmaarden	11	0	0
Gooik	3	1	0
Grimbergen	31	1	1
Herne	1	0	0
Kampenhout	9	0	0
Kapelle-op-den-Bos	21	2	0
Londerzeel	35	3	0
Meise	77	1	0
Merchtem	15	0	0
Opwijk	4	0	0
Overijse	35	0	0
Roosdaal	18	0	0
Vilvoorde	2	1	0
Wemmel	5	0	0
Zemst	37	1	0
<b>Totaal</b>	<b>464</b>	<b>15</b>	<b>4</b>

De tabel geeft een weergave van onze onderbezette woningen op 17/10/2022. Van alle 464 huurders die de voorbije jaren werden aangeschreven hebben we er 15 kunnen laten verhuizen naar een kleinere woning.

### Nieuwe sociale verhuringen per jaar: 2013 - 2022



Het aantal verhuringen in 2022 lag opmerkelijk lager dan de jaren voordien. Dit is het gevolg van veel structurele leegstand (in afwachting van renovatie), maar ook van actualisatie. Daardoor hebben we enkele maanden voornamelijk op versnelde toewijzingen en herhuisvestingen ingezet. Verschillende panden werden daarnaast gereserveerd voor de herhuisvesting van 2 grotere appartementsgebouwen die zullen gerenoveerd worden (in Opwijk en in Dilbeek).

## 3.9 VERSNELDE TOEWIJZINGEN

Conform artikel 6.25 van het Besluit tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen 2021 kan Providentia een versnelde toewijzing toepassen. Hierbij kunnen kandidaat-huurders absolute voorrang krijgen op de wachtlijst door af te wijken van de reguliere toewijzingsregels.

We moeten onderscheid maken tussen 2 types:

### 1. Artikel 6.25 § 1: Bijzondere omstandigheden van sociale aard

Bij Providentia moet een aanvraag altijd gebeuren door een OCMW, CAW of begeleidende dienst en wordt het gekoppeld aan een begeleidingsovereenkomst. Een begeleidingsovereenkomst kan pas een einde nemen na minstens 1 jaar en na een huisbezoek bij de huurder samen

met de begeleidingsinstantie. De veiligheid van de kandidaat-huurder moet in het gedrang zijn. Als de aanvraag via het CAW of een andere begeleidende dienst ingediend wordt, dan moet dit steeds in samenspraak met het OCMW van de betrokken gemeente.

Providentia besliste dat jaarlijks in elke gemeente voor 1% van het patrimonium dat Providentia in beheer heeft in die gemeente een versnelde toewijzing kan plaatsvinden. Dit met een minimum van 1.

Een aanvraag wordt steeds voorzien van een sociaal verslag en een begeleidingsovereenkomst. Wordt de aanvraag ingediend door het CAW of een andere begeleidende dienst, dan moet het OCMW van de betrokken gemeente dit mee onderschrijven.

**2. Artikel 6.25 § 2: Jongeren die zelfstandig gaan wonen en dakloze personen**

Deze toewijzing kan aangevraagd worden door volgende instanties:

1. Het OCMW kan voor de volgende personen een versnelde toewijzing van een woning vragen, in voorkomend geval in overleg met het OCMW van de gemeente waar de betrokken woning ligt:
  - een jongere die zelfstandig woont of gaat wonen onder begeleiding van het OCMW
  - een dakloze
2. Een erkende dienst voor begeleid zelfstandig wonen kan voor een persoon die, met toepassing van het decreet van 12/07/2013 betreffende de integrale jeugdhulp, zelfstandig woont of gaat wonen onder begeleiding van die erkende dienst, een versnelde toewijzing van een woning vragen.
3. Een centrum voor algemeen welzijnswerk (CAW) kan voor de volgende personen een versnelde toewijzing vragen:
  - een jongere die zelfstandig woont of gaat wonen onder begeleiding van dat centrum
  - een dakloze
4. Een erkend initiatief beschut wonen, een project psychiatrische zorg in de thuissituatie of een ambulante intensief behandelteam kan ten behoeve van een persoon met een geestelijk gezondheidsprobleem die zelfstandig woont of gaat wonen, een versnelde toewijzing van een woning vragen.

Een aanvraag wordt steeds voorzien van een sociaal verslag en een begeleidingsovereenkomst, hieronder verder gespecificeerd.

Het aantal toewijzingen volgens art 6.25 §2 is jaarlijks geplafonneerd tot 5%

van het rekenkundig gemiddelde van het aantal toewijzingen van de vijf jaren die voorafgaan aan dat jaar. De toewijzingen in het kader van de herhuisvesting omwille van renovatie worden niet mee in aanmerking genomen voor de berekening van het aantal toewijzingen.

De begeleidingsovereenkomst is een voorwaarde opdat een versnelde toewijzing kan aangevraagd worden. Hierin worden de begeleidende maatregelen opgenomen tussen de kandidaat-huurder en de aanvrager.

De begeleidende maatregelen kunnen aangeboden worden door de aanvrager of door een andere welzijns- of gezondheidsvoorziening op initiatief van de aanvrager.

Uit de begeleidingsovereenkomst moet blijken dat de kandidaat-huurder met de begeleidende maatregelen in staat is om zelfstandig te wonen en ook in staat zal zijn om zelfstandig te wonen zonder begeleidende maatregelen binnen een duidelijk afgebakende termijn. Als voor een persoon voor wie een versnelde toewijzing is gevraagd op het einde van een begeleidingsovereenkomst wordt vastgesteld dat een voortzetting van de begeleidende maatregelen noodzakelijk is, wordt de begeleidingsovereenkomst verlengd voor een duidelijk afgebakende termijn.

De overeenkomst kan enkel ontbonden worden na akkoord door de drie partijen (dit gaat standaard vergezeld met een plaatsbezoek) of bij het beëindigen van de huurovereenkomst. Indien de overeenkomst niet wordt nageleefd, staat dit gelijk aan een tekortkoming in de huurdersverplichtingen, die de ontbinding van de huurovereenkomst tot gevolg heeft.

De versnelde toewijzing kan alleen als er een sociale huurwoning vrijkomt die voldoet aan de voorwaarde van rationele bezetting.

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de versnelde toewijzingen in 2022.

Bijzondere omstandigheden van sociale aard			Jongeren die zelfstandig gaan wonen en daklozen			Totaal		
Aanvragen	Maximum	Toewijzingen	Aanvragen	Maximum	Toewijzingen	Aanvragen	Maximum	Toewijzingen
40	39	15	19	10	8	59	49	23



4

**Klanten**

Verkoop van woningen

## 4.1.1 Nieuwbouw

Verkoop nieuwbouw - laatste 5 jaar		
2018	-	0
2019	Boortmeerbeek (Hever)	12
2020	Dilbeek (Groot-Bijgaarden)	7
2021	Dilbeek (Groot-Bijgaarden)	1
2021	Asse (Krokegem)	6
2022	Roosdaal (Onze-Lieve-Vrouw-Lombeek)	16
	<b>Totaal</b>	<b>42</b>

*Historiek: sinds de oprichting verkocht Providentia samen met de gefusioneerde ondernemingen 1.123 nieuwbouwwoningen.*

## 4.1.2 Wederverkoop

Dit gaat over woningen die verkocht werden na wederinkoop, wanneer de oorspronkelijke kopers niet voldeden aan de woonplicht.

Verkoop wederinkoop - laatste 5 jaar		
2018	Londerzeel	1
2018	Kampenhout (Buken)	1
2018	Dilbeek (Schepdaal)	1
2019	-	0
2020	-	0
2021	-	0
2022	Asse (Relegem)	3
	<b>Totaal</b>	<b>6</b>

*Historiek: sinds de oprichting van Providentia werden 12 woningen verkocht na wederinkoop.*

### 4.1.3 Kandidaat-kopers

Sinds de opening van het register en over de jaren heen werden 10.362 inschrijvingen geregistreerd op de algemene lijst van Vlareko. Op 31/12/2022 waren er nog steeds 420 kandidaat-kopers via onze lijst op zoek naar een woning.

Via Vlareko, een online tool van de VMSW, kunnen sociale huisvestingsmaatschappijen inschrijvingslijsten van kandidaat-kopers bijhouden volgens het overdrachtenbesluit.

Vlareko gebruikt de Kruispuntbank Sociale Zekerheid (KSZ) om persoonsgegevens van kandidaat-kopers op te zoeken. De huisvestingsmaatschappijen kunnen via dit systeem ook de inkomens- en de eigendomsgegevens nagaan.

Volgende tabel geeft de keuzes weer van onze kandidaat-kopers op 31/12/2022.

Kandidatuur voor		Kandidaat is inwoner van						Totaal
Gemeente	Register	Gemeente	Werkgebied Providentia	Vlaams Gewest	Brussels Gewest	Waals Gewest	Onbekend / Buitenland	
Affligem								
	Essene	3	9	0	0	0	0	12
	Hekelgem	9	18	9	2	0	0	38
	Teralfene	2	5	1	0	0	0	8
Asse								
	Asse	39	27	11	14	0	0	91
	Bekkerzeel	5	2	1	0	0	0	8
	Kobbegem	11	1	2	2	0	0	16
	Mollem	5	1	2	0	0	0	8
	Relegem	27	16	6	10	0	0	59
	Walfergem	25	16	5	5	0	0	51
	Zellik	22	9	3	7	0	0	41
Beersel								
	Alsemberg	0	0	1	0	0	0	1
	Beersel	0	0	1	1	0	0	2
	Dworp	0	0	1	0	0	0	1
	Huizingen	0	0	1	2	0	0	3
	Lot	0	0	1	1	0	0	2

Kandidatuur voor		Kandidaat is inwoner van						Totaal
Gemeente	Register	Gemeente	Werkgebied Providentia	Vlaams Gewest	Brussels Gewest	Waals Gewest	Onbekend / Buitenland	
Bever								
	Bever	0	0	0	0	0	0	0
Boortmeerbeek								
	Boortmeerbeek	7	1	2	0	0	0	10
	Hever	5	1	1	0	0	0	7
Dilbeek								
	Dilbeek	11	14	3	8	0	0	36
	Dilbeek - kavel	1	0	0	0	0	0	1
	Groot-Bijgaarden	16	25	8	12	0	0	61
	Itterbeek	7	3	3	2	0	0	15
	Schepdaal	4	3	0	0	0	0	7
	Sint-Ulriks-Kapelle	2	3	2	0	0	0	7
	Sint-Martens-Bodegem	2	5	2	0	0	0	9
Galmaarden								
	Galmaarden	0	0	2	0	0	0	2
	Tollembeek	0	0	0	0	0	0	0
	Vollezele	0	0	0	0	0	0	0
Gooik								
	Gooik	2	2	2	0	0	0	6
	Kester	4	5	3	0	0	0	12
	Leerbeek	2	0	1	0	0	0	3
	Oetingen	1	0	1	0	0	0	2
Grimbergen								
	Beigem	3	4	0	1	0	0	8
	Grimbergen	18	32	9	6	0	0	65
	Humbeek	3	5	0	0	0	0	8
	Strombeek-Bever	4	9	1	2	0	0	16



Kandidatuur voor		Kandidaat is inwoner van						Totaal
Gemeente	Register	Gemeente	Werkgebied Providentia	Vlaams Gewest	Brussels Gewest	Waals Gewest	Onbekend / Buitenland	
Herne								
	Herfelingen	0	0	0	0	0	0	0
	Herne	0	2	1	0	0	0	3
	Sint-Pieters-Kapelle	0	0	0	0	0	0	0
Kamphenhout								
	Berg	2	0	1	0	0	0	3
	Buken	2	0	0	0	0	0	2
	Kamphenhout	7	5	3	1	0	0	16
	Nederokkerzeel	1	0	1	0	0	0	2
Kapelle-op-den-Bos								
	Kapelle-op-den-Bos	5	6	3	0	0	0	14
	Nieuwenrode	4	4	2	1	0	0	11
	Ramsdonk	3	4	1	1	0	0	9
Liedekerke								
	Liedekerke	10	7	5	1	0	0	23
Linkebeek								
	Linkebeek	0	0	0	0	0	0	0
Londerzeel								
	Londerzeel	18	23	4	6	0	0	51
	Malderen	2	1	1	0	0	0	4
	Steenhuffel	3	1	0	0	0	0	4
Machelen								
	Diegem	0	2	2	0	1	0	5
	Machelen	1	4	2	3	1	0	11
Meise								
	Meise	11	14	2	7	0	0	34
	Wolvertem	8	16	1	3	0	0	28

Kandidatuur voor		Kandidaat is inwoner van						Totaal
Gemeente	Register	Gemeente	Werkgebied Providentia	Vlaams Gewest	Brussels Gewest	Waals Gewest	Onbekend / Buitenland	
Merchtem								
	Brussegem	3	2	1	2	0	0	8
	Hamme	1	0	0	0	0	0	1
	Merchtem	7	19	6	1	0	0	33
Opwijk								
	Opwijk	4	5	0	0	0	0	9
	Mazenzele	1	3	0	0	0	0	4
Overijse								
	Overijse	1	0	6	2	1	0	10
Pepingen								
	Beert	0	0	2	0	0	0	2
	Bellingen	0	0	2	0	0	0	2
	Bogaarden	0	0	1	0	0	0	1
	Elingen	0	0	2	0	0	0	2
	Heikruis	0	0	2	0	0	0	2
	Pepingen	0	0	2	1	0	0	3
Roosdaal								
	Borchtlombeek	4	3	2	1	0	0	10
	Onze-Lieve-Vrouw-Lombeek	10	17	7	2	0	0	36
	Pamel	3	2	3	0	0	0	8
	Strijtem	5	2	1	0	0	0	8
Steenokkerzeel								
	Melsbroek	0	0	1	0	0	0	1
	Perk	1	1	1	0	0	0	3
	Steenokkerzeel	1	1	3	1	0	0	6

Kandidatuur voor		Kandidaat is inwoner van						Totaal
Gemeente	Register	Gemeente	Werkgebied Providentia	Vlaams Gewest	Brussels Gewest	Waals Gewest	Onbekend / Buitenland	
Ternat								
	Sint-Katharina-Lombeek	8	2	1	0	0	0	11
	Ternat	8	9	3	3	0	0	23
	Wambeek	7	5	0	0	0	0	12
Vilvoorde								
	Peutie	1	2	1	1	0	0	5
	Vilvoorde	2	9	3	3	0	0	17
Wemmel								
	Wemmel	3	18	3	9	0	0	33
Zemst								
	Elewijt	6	2	3	0	0	0	11
	Eppegem	6	0	0	0	0	0	6
	Hofstade	2	2	0	0	0	0	4
	Weerde	7	0	0	0	0	0	7
	Zemst	13	9	6	2	0	0	30
								1.144

### 4.2.1 Verhuurbare sociale huurwoningen - decretaal kooprecht

Dit gaat over woningen die verkocht werden aan zittende huurders volgens het decretaal kooprecht. Van de 2 aanvragen die we eind 2021 nog kregen, is er 1 akte verleden in 2022, de andere aanvraag werd geannuleerd.

Verkoop sociale huurwoningen - laatste 5 jaar		
2018	Affligem	1
2019	-	0
2020	Merchtem	1
2021	Meise - Dilbeek - Zemst	3
2022	Grimbergen	1
	<b>Totaal</b>	<b>6</b>

**Wetgeving:** Sinds 24/04/2017 voorziet de Vlaamse Codex Wonen geen rechtsbasis meer voor het kooprecht van zittende huurders. Er gold een overgangsbepaling voor de huurders die op 24/04/2017 voldeden aan de voorwaarden. Zij konden hun kooprecht nog uitoefenen t.e.m. 31/12/2021.

### 4.2.2 Onverhuurbare sociale huurwoningen

Dit betreft woningen waarbij de renovatiekosten te hoog zouden oplopen om ze weer verhuurbaar te maken. Deze woningen werden daarom openbaar verkocht. Er werd één pand verkocht in De Spoelberchstraat te Londerzeel en één pand in de Peter Benoitlaan te Zemst.

Verkoop onverhuurbare sociale huurwoningen - laatste 5 jaar		
2018	-	0
2019	-	0
2020	-	0
2021	-	0
2022	Londerzeel - Zemst	2
	<b>Totaal</b>	<b>2</b>

Inkomensgrenzen 2022		
	Sociale huur	Vlabinvest huur
Alleenstaande zonder persoon ten laste	€ 25.850	€ 42.214
Alleenstaande andersvalide	€ 28.015	€ 46.659
Anderen	€ 38.773	€ 61.099
Persoon ten laste	€ 2.167	€ 4.444
	Sociale koop	Vlabinvest koop
Minimuminkomen	€ 9.929	€ 11.109
Alleenstaande zonder persoon ten laste	€ 41.566	€ 48.880
Alleenstaande andersvalide	€ 45.717	€ 53.323
Anderen	€ 61.343	€ 71.098
Persoon ten laste	€ 4.151	€ 4.444

### 4.4.1 Verkoop van gronden en woningen

#### 4.4.1.1 Verkoop van sociale koopwoningen

##### 4.4.1.1.1 Nieuwbouw

De maatschappij Eigen Doening cv heeft vanaf haar stichting tot aan de fusie met onze maatschappij 719 woningen in groepsbouw verkocht.

Dilbeek, Renbaan	207
Affligem (Hekelgem), De Mattein	148
Affligem (Essene), Boonhof	70
Londerzeel (Sint-Jozef)	64
Ternat (Sint-Katherina-Lombeek), Bosstraat	73
Ternat (Sint-Katherina-Lombeek)	54
Gooik (Oetingen), Hazelaar	39
Liedekerke, Bosland	64
	<b>719</b>

Vanaf de fusie werden volgende sociale koopwoningen verkocht:

1994	Liedekerke	20	2013	Kampenhout (Buken)	4
1995	Liedekerke	4	2013	Zemst	7
1996	Asse (Asse-ter-Heide)	14	2013	Opwijk	16
1997	Meise (Wolvertem)	10	2013	Asse (Zellik)	5
1997	Zemst (Elewijt)	29	2013	Liedekerke	4
1998	Dilbeek	32	2014	Kampenhout (Buken)	2
1999	Dilbeek	24	2014	Gooik (Oetingen)	6
2000	Dilbeek	24	2014	Herne	15
2001	Dilbeek	20	2016	Asse (Relegem)	29
2002	Kapelle-op-den-Bos	9	2017	Liedekerke	16
2003	Zemst (Epepegem)	3	2019	Boortmeerbeek (Hever)	12
2004	Zemst (Epepegem)	1	2020	Dilbeek (Groot-Bijgaarden)	7
2004	Zemst (Hofstade)	5	2021	Dilbeek (Groot-Bijgaarden)	1
2004	Londerzeel	12	2021	Asse (Krokegem)	6
2004	Dilbeek (Schepdaal)	14	2022	Roosdaal (Onze-Lieve-Vrouw-Lombeek)	16
2004	Galmaarden (Tollenbeek)	3			<b>416</b>
2006	Grimbergen (Borgt)	10			
2010	Zemst (Elewijt)	10			
2011	Opwijk	1			
2012	Opwijk	1			
2012	Liedekerke	13			
2012	Asse (Zellik)	11			

#### 4.4.1.1.2 Wederverkoop

Sociale koopwoningen die door Providentia opnieuw werden verkocht na wederinkoop:

2000	Asse (Asse- ter-Heide)	1
2000	Dilbeek	1
2002	Dilbeek	2
2007	Kapelle-op-den-Bos	1
2017	Liedekerke	1
2018	Dilbeek (Schepdaal)	1
2018	Kampenhout (Buken)	1
2018	Londerzeel	1
2022	Asse (Relegem)	3
		12

Sociale koopwoning die door Providentia opnieuw werd verhuurd na wederinkoop:

2009	Galmaarden (Tollembeek)	1
		1

**4.4.1.2 Verkoop van sociale huurwoningen**

Verkochte huurwoningen door maatschappijen gefusioneerd of overgenomen door Providentia:

Wemmel	74
Kapelle-op-den-Bos	172
Grimbergen	179
	<b>425</b>

Verkochte huurwoningen door Providentia van 1961 tot en met 2022:

1961	1	1983	33	2005	2		
1962	69	1984	10	2006	0		
1963	10	1985	5	2007	5	2007	4
1964	3	1986	9	2008	9	2008	9
1965	0	1987	13	2009	0	2009	0
1966	30	1988	11	2010	6	2010	6
1967	39	1989	12	2011	2	2011	2
1968	153	1990	6	2012	0	2012	0
1969	52	1991	15	2013	3	2013	3
1970	85	1992	8	2014	3	2014	3
1971	41	1993	4	2015	4	2015	4
1972	145	1994	1	2016	2	2016	1
1973	54	1995	0	2017	0	2017	0
1974	104	1996	0	2018	1	2018	1
1975	73	1997	4	2019	3	2019	0
1976	71	1998	1	2020	1	2020	1
1977	139	1999	2	2021	3	2021	3
1978	130	2000	0	2022	3	2022	1
1979	144	2001	1		<b>1.862</b>		<b>38</b>
1980	124	2002	2				
1981	89	2003	4				
1982	118	2004	0				

Waarvan verkopen in het kader van het decretaal kooprecht van de zittende huurder:

2007	4
2008	9
2009	0
2010	6
2011	2
2012	0
2013	3
2014	3
2015	4
2016	1
2017	0
2018	1
2019	0
2020	1
2021	3
2022	1
	<b>38</b>

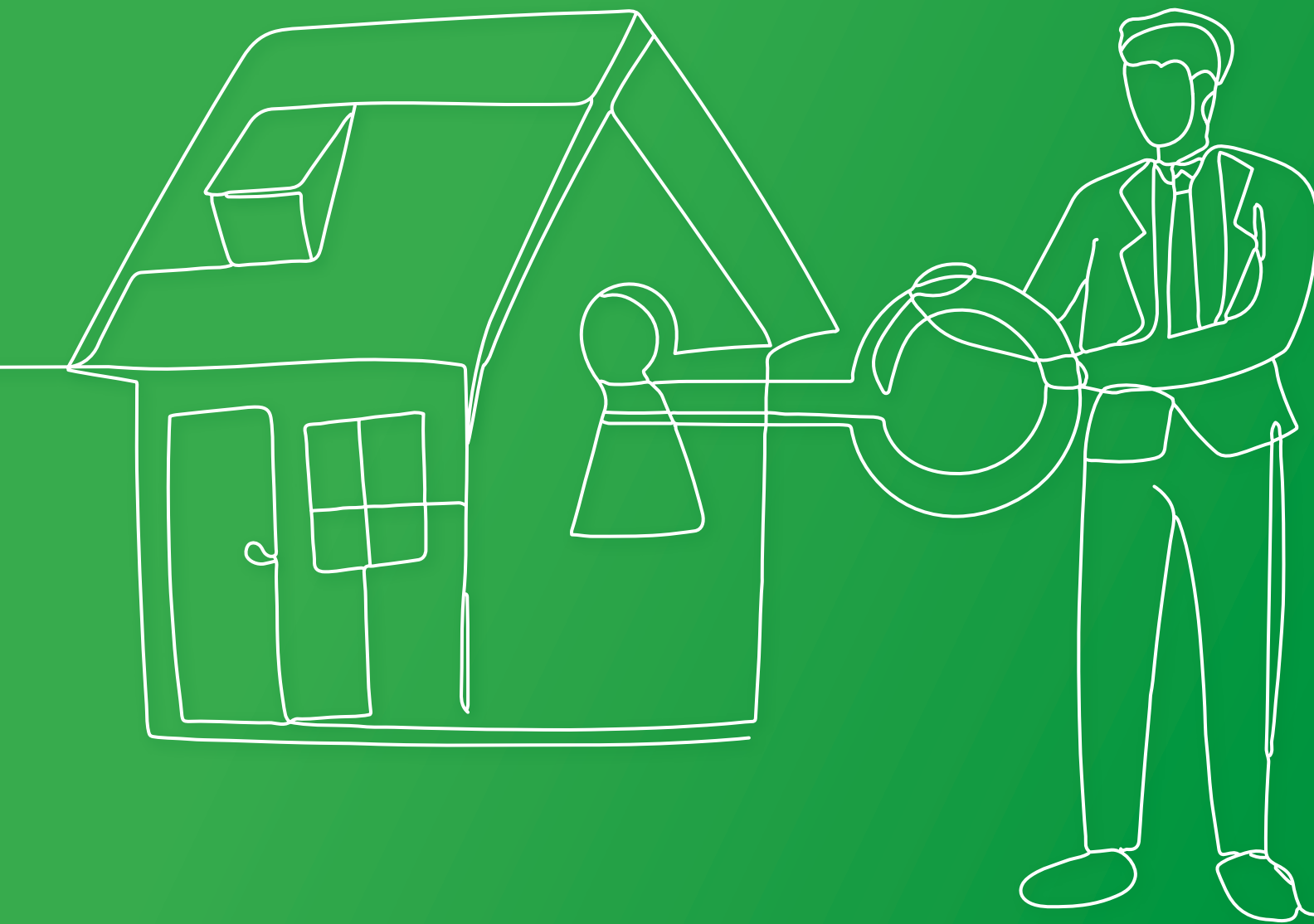


**4.4.1.3 Verkoop van sociale kavels**

Sinds 2002 verkochten we geen kavels meer. In het verleden werden er 422 percelen verkocht, waarvan 16 percelen wederingekocht en opnieuw verkocht.

Affligem (Essene)	16
Asse (Asse-ter-Heide)	5
Bever	15
Boortmeerbeek (Hever)	32
Dilbeek	19
Galmaarden (Vollezele)	3
Kapelle-op-den-Bos	11
Liedekerke	29
Londerzeel	22
Londerzeel (Malderen)	35
Opwijk (Mazenzele)	4
Meise	35
Merchtem	12
Merchtem (Peizegem)	37
Zemst (Elewijk)	82
Zemst (Weerde)	49
	406





# 5

**Klanten**  
Vlaamse woonlening

Kandidaat-ontleners konden tot eind 2020 een sociale hypothecaire lening aanvragen bij de VMSW, waarbij Providentia optrad als bemiddelaar.

Vanaf 2021 is deze samenwerking overgegaan naar het Vlaams Woningfonds (VWF). Kandidaat-ontleners kunnen vanaf 01/01/2021 enkel nog een sociale hypothecaire lening aanvragen bij het VWF, waarbij Providentia nog steeds optreedt als bemiddelaar. Dit nog steeds zowel voor sociale of Vlabinvest koopwoningen als voor aankopen op de private markt, met of zonder werken. Wederopnames worden voortaan door de VMSW zelf geregeld als de lening via de VMSW afgesloten werd. Daarom zijn er geen cijfers voor wederopnames voor de eerstkomende jaren.

De overstap naar het VWF heeft een impact gehad op de dienstverlening. De samenwerking met VWF verloopt niet zo vlot als met de VMSW.

Onze collega SHM, Woonpunt Zennevallei uit Halle, heeft eind 2022 een Vlabinvest verkoopproject gestart. In december werden door 3 kopers leningen aangevraagd bij Providentia aangezien Woonpunt Zennevallei zelf geen bemiddelaar is.

### 5.2.1 In 2022

Verrichting	Aantal	Budget
Vlabinvest koopwoning zonder werken	3	€ 877.905,00
Aankoop sociale koopwoning (wederverkoop)	3	€ 690.200,00
Sociale koopwoning met werken	8	€ 2.124.087,11
Sociale koopwoning zonder werken	0	-
Aankoop zonder werken	4	€ 974.450,00
Aankoop met werken	8	€ 1.944.750,00
Werken	0	€ 0,00
Werken via wederopname	0	€ 0,00
Behoud bij relatiebreuk	0	€ 0,00
	26	€ 6.611.392,11

In 2022 werden er 85 simulaties gemaakt. In totaal werden 31 dossiers geopend bij het Vlaams Woningfonds. Hiervan werden 5 dossiers geannuleerd omwille van diverse redenen (schulden, te hoge waarde van de woning, te laag inkomen, ...).

Mensen vragen meestal op voorhand om te berekenen hoeveel ze zouden kunnen lenen vooraleer ze op zoek gaan naar een woning. We hebben doorgaans gemerkt dat deze kandidaat-ontleners afgeschrikt worden door de te lange doorlooptijd voor goedkeuring door het Vlaams Woningfonds. Bij de meeste aankoopbeloftes (compromissen) is de overeenkomst slechts geldig voor zover de koper een schriftelijk aanbod van een lening kan verkrijgen bij een kredietgever binnen de 4 à 6 weken na datum van ondertekening van de overeenkomst.

We hebben echter gemerkt dat de tijd, die het Vlaams Woningfonds neemt, hierbij het dubbele is. De meeste mensen zijn daarom genoodzaakt om via de bank te lenen of een andere oplossing te zoeken.

Het aantal leningen in 2022 die werden bemiddeld voor aankopen die geen sociale koopwoningen betroffen, is daarom zeer laag.

Bij verkoop van onze eigen sociale koopwoningen vormde de doorlooptijd geen probleem omdat we zelf de nodige flexibiliteit konden inbouwen.

Van de 31 aangevraagde woonleningen in 2022 werden 20 dossiers goedgekeurd tijdens het jaar zelf (€ 4.971.537,11). Na het jaareinde bleven nog 6 dossiers in behandeling voor een totaal kredietbedrag ter waarde van € 1.639.855.

### 5.2.2 Laatste 3 jaar

*Historiek: Providentia bemiddelde reeds 2.805 leningen sinds de oprichting.*

	Sociale woning		Privéwoning					Vlabinvest woning	Totaal
	Aankoop zonder werken	Aankoop met werken	Aankoop zonder werken	Aankoop met werken	Werken	Werken wederopname	Behoud na relatiebreuk	Aankoop zonder werken	
2020	5	2	7	14	1	3	2	0	34
2021	0	6	4	8	1	0	2	0	21
2022	3	8	4	8	0	0	0	3	26

Vanaf haar stichting tot eind 1977 heeft de maatschappij Eigen Doening cv 542 leningen aan particulieren toegekend. De tabel hierna geeft een overzicht van de individuele leningen verleden van 1978 tot eind 2022.

	Verrichtingen							Totaal
	Groeps- bouw	Nieuw- bouw	Aankoop/ renvatie	E.G.K.S. <sup>1</sup>	Extra lening	Behoud	Herfi- nan- ciering	
1978	0	12	5	0	0	0	0	17
1979	0	11	6	0	0	0	0	17
1980	0	23	6	0	0	0	0	29
1981	57	22	8	0	0	0	0	87
1982	34	39	8	0	0	0	0	81
1983	12	69	9	0	0	0	0	90
1984	92	63	10	0	0	0	0	165
1985	36	56	11	0	0	0	0	103
1986	20	18	4	0	0	0	0	42
1987	1	9	2	1	0	0	0	13
1988	45	13	3	0	0	0	0	61
1989	5	16	8	0	0	0	0	29
1990	2	13	10	0	0	0	0	25
1991	12	11	7	0	0	0	0	30
1992	9	6	1	0	0	0	0	16
1993	16	11	9	0	0	0	0	36
1994	20	6	11	0	0	0	0	37
1995	4	7	43	0	6	0	0	60
1996	23	5	39	0	5	0	0	72
1997	27	4	29	0	4	3	0	67
1998	32	7	23	0	4	2	0	68
1999	24	4	26	0	6	2	0	62

2000	26	9	24	0	0	0	0	59
2001	22	6	41	0	0	0	0	69
2002	10	2	24	0	1	2	0	39
2003	3	3	33	0	2	3	0	44
2004 <sup>2</sup>	48	0	18	0	5	1	0	72
2005	0	0	7	0	5	1	0	13
2006	10	7	24	0	2	2	0	45
2007	1	1	17	0	3	1	0	23
2008	0	1	26	0	0	1	0	28
2009	0	0	24	0	1	1	0	26
2010	7	0	26	0	2	1	0	36
2011 <sup>3</sup>	9	3	31	0	0	3	0	46
2012	23	2	31	0	0	0	0	56
2013	36	3	43	0	0	2	0	84
2014	22	0	71	0	2	1	2	98
2015	28	0	40	0	1	2	0	71
2016	0	0	32	0	4	2	0	38
2017	16	0	28	0	1	3	0	48
2018	23	0	18	0	1	5	0	47
2019	15	0	18	0	1	1	0	35
2020	7	0	27	0	1	1	1	37
2021	6	1	12	0	0	2	0	21
2022 <sup>4</sup>	10	1	15	0	0	0	0	26
	<b>793</b>	<b>464</b>	<b>908</b>	<b>1</b>	<b>57</b>	<b>42</b>	<b>3</b>	<b>2.268</b>

<sup>1</sup> Een E.G.K.S.-lening: was een lening van de Europese Gemeenschap voor Kolen en Staal

<sup>2</sup> Waarvan 13 koopwoningen gerealiseerd door Woonpunt Zennevallei Halle

<sup>3</sup> Waarvan 9 koopwoningen gerealiseerd door Woonpunt Zennevallei Halle

<sup>4</sup> Waarvan 2 Vlabinvest koopwoningen gerealiseerd door Woonpunt Zennevallei Halle



# 6

## Gebouwen

Onderhoud en  
renovatie van het  
huurpatrimonium

Het team Onderhoud maakt deel uit van de dienst Gebouwen en bestaat eind 2022 uit 2 administratieve medewerkers voor de dagelijkse meldingen, 1 medewerker voor de opvolging van het verhuurklaar maken van leegstaande panden, 3 techniekers, 2 technische analisten en 1 teamleider.

Het team behandelt alle meldingen in verband met herstellingen aan het bestaande patrimonium. Onderstaande tabel geeft een overzicht van alle meldingen in 2022, opgesplitst per maand en status van de melding. In het totaal werden 3.499 meldingen behandeld gedurende het hele jaar.

#### Aantal technische meldingen in 2022

Status	01/2022	02/2022	03/2022	04/2022	05/2022	06/2022	07/2022	08/2022	09/2022	10/2022	11/2022	12/2022	Tot. 2022	% 2022
Open	138	147	178	79	81	182	133	81	141	112	122	132	1.526	44%
Afgesloten	206	282	215	118	147	164	136	171	186	106	122	120	1.973	56%
Totaal	344	429	393	197	228	346	269	252	327	218	244	252	3.499	100%

Onze 3 eigen techniekers doen niet alleen het nazicht van de panden, ze voeren ook kleinere herstellingswerken uit. Voorbeelden hiervan zijn: vervangen van rookmelders, bijregelen van deuren, vervangen van cilinders van inkomdeuren, enz. Hierbij een overzicht van het aantal interventies die in 2022 door onze eigen techniekers uitgevoerd werden.

#### Aantal interne technische interventies in 2022

Status	01/2022	02/2022	03/2022	04/2022	05/2022	06/2022	07/2022	08/2022	09/2022	10/2022	11/2022	12/2022	Tot. 2022	% 2022
Open	47	46	35	11	17	90	50	32	72	59	92	130	681	42%
Afgesloten	103	77	71	60	65	75	61	81	104	52	83	111	943	58%
Totaal	150	123	106	71	82	165	111	113	176	111	175	241	1.624	100%



Herstellingswerken die onze eigen techniekers niet zelf kunnen uitvoeren, worden uitbesteed aan gespecialiseerde aannemers. Denk maar aan het plaatsen van nieuwe ramen, herstellingen aan daken, conform maken van elektrische installaties, enz.

Volgende tabel geeft een overzicht van het aantal interventies die in 2022 door gespecialiseerde aannemers uitgevoerd werden.

### Aantal externe technische interventies in 2022

Status	01/2022	02/2022	03/2022	04/2022	05/2022	06/2022	07/2022	08/2022	09/2022	10/2022	11/2022	12/2022	Tot. 2022	% 2022
Open	122	149	171	80	79	150	125	82	133	85	60	59	1.295	37%
Afgesloten	343	370	299	139	162	228	136	137	155	88	93	67	2.217	63%
Totaal	465	519	470	219	241	378	261	219	288	173	153	126	3.512	100%

In 2022 vonden er in het totaal 5.136 technische interventies plaats, waarvan 31,6% door onze eigen techniekers uitgevoerd werden en 68,4% door gespecialiseerde aannemers.

Als we een opsplitsing maken van de uitbesteede werken in 2022 krijgen we onderstaande resultaat. De werken die het meest worden uitbesteed zijn herstellingen aan sanitair, schrijnwerk, elektriciteit, daken en ontstoppingen.

Sanitair	20%
Schrijnwerk	19,8%
Elektriciteit	14,7%
Dak	12%
Ontstoppingen	10,9%
EPC	8%
Renovatie	5,2%
Groen	4,3%
Liften	1,9%
Schilderen	1,5%
Vloerbekleding	1%
Metselwerk	0,7%

### 6.2.1 Renovatiewerken in leegstaande woningen

#### 6.2.1.1 Via het raamcontract – interne renovatie

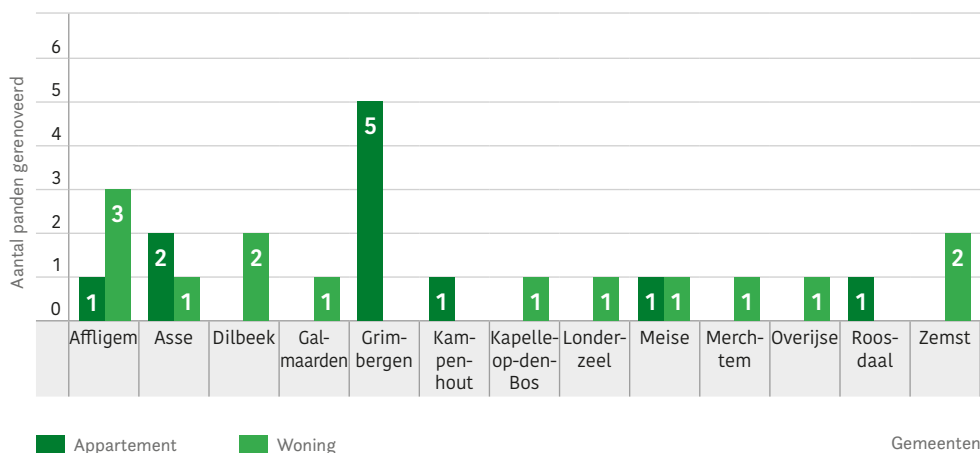
In 2020 werd opnieuw een “*raamovereenkomst renovatiewerken huurpatrimonium*” voor één jaar aangegaan met de firma Alltech’s bvba uit Kapelle-op-den-Bos. Het gaat om renovatiewerken die worden uitgevoerd in woningen die leegkomen na vertrek van de huurders en waarbij een grondige renovatie noodzakelijk is vooraleer de woning opnieuw verhuurd kan worden.

In 2021 en in 2022 werd de raamovereenkomst, conform het bestek, met één jaar verlengd. De nieuwe raamovereenkomst loopt tot 06/11/2023.

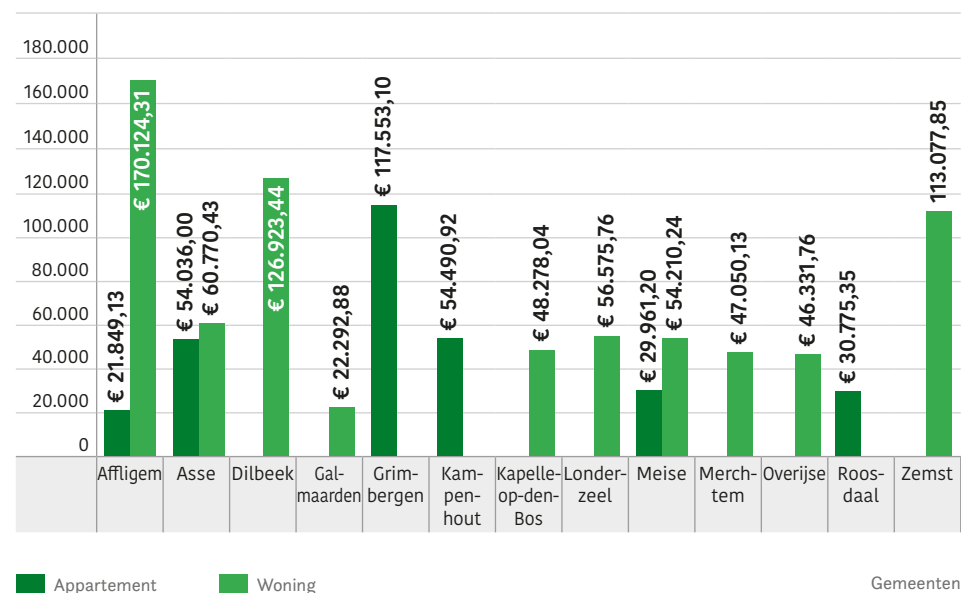
In 2022 werden 25 panden, die intern gerenoveerd werden via het raamcontract, opnieuw verhuurd. Het gaat om 14 eengezinswoningen en 11 appartementen.

Totale kostprijs interne renovaties in woningen	€ 744.634,90 (excl. btw)
Totale kostprijs interne renovaties in appartementen	€ 308.665,70 (excl. btw)
Gemiddelde kostprijs bij interne renovatie voor een woning	€ 53.188,21 (excl. btw)
Gemiddelde kostprijs bij interne renovatie voor een appartement	€ 28.060,52 (excl. btw)

Interne renovatie via raamcontract



Totale kostprijs per gemeente van intern gerenoveerde panden via raamcontract



### 6.2.1.2 In eigen beheer

Op het moment dat een woning vrijkomt en de renovatie eerder beperkt is, wordt er geen beroep gedaan op de interne renovatie via de afgesloten raamovereenkomst. De dienst Gebouwen (team Onderhoud) voert dan de onderhoudswerken, en/of de coördinatie ervan, in eigen beheer uit.

Als leidraad voor deze werken wordt de procedure “standaard verhuurklaar” gevolgd. Op deze manier trachten we om een zekere uniformiteit van afwerking in de panden te creëren, wat belangrijk is naar de huurders toe. De kwaliteit van de gekozen materialen speelt hierbij een belangrijke rol.

In 2022 hebben we op deze manier 124 panden verhuurklaar afgeleverd na het uitvoeren van onderhoudswerken in eigen beheer. De gemiddelde kostprijs voor een renovatie in eigen beheer bedroeg € 8.000.

### 6.2.2 Aanleg gasaansluiting voor installatie van nieuwe cv-installatie

Bij de woning gelegen te Avondvrede 43 in Galmaarden werd bij een defect aan het met olie gestookte verwarmingstoestel besloten om het te vervangen door een gasgestookt verwarmingstoestel. Ter voorbereiding op de installatie van deze nieuwe verwarmingsinstallatie heeft de woning een gasaansluiting gekregen.

### 6.2.3 Reconversie centrale verwarmingsinstallaties

Voor de woningen in de wijk Loveld in Dilbeek (Scheepdaal) stond een cv-reconversie op de renovatieplanning. De gegunde werken hielden in dat de bestaande warme luchtinstallatie met een atmosferische gasketel en afzonderlijke gasgeiser voor het warm water werd vervangen door een centraal verwarmingssysteem met een hoogrendement condenserende gaswandketel met radiatoren.

Naargelang de urgentie van uitvoering werden de werken opgesplitst in twee projecten:

- **Project 1: urgente uitvoering van cv-reconversie in 14 diverse woningen**  
Deze cv-reconversie werd reeds in 2021 uitgevoerd.
- **Project 2: uitvoering van cv-reconversie in de overige 115 woningen**  
Na een openbare aanbesteding werd voor de uitvoering van de cv-reconversie de opdracht gegund aan de firma AG-Thermoservice. Deze firma werd ook geselecteerd voor de levering van de cv-ketels. De werken zijn van start gegaan in het vierde kwartaal van 2021 en werden eind 2022 afgerond.

Alle woningen in de wijk zijn nu voorzien van een energiezuinige gasgestookte centrale verwarmingsinstallatie.

Projectfinanciering:

- FS3-leningsbedrag<sup>1</sup> (levering en plaatsing): € 1.166.833,80 (incl. btw)
- VKF-premiebedrag<sup>2</sup> : € 92.000 (incl. btw)

<sup>1</sup> **FS3-lening:** Als je huurwoningen bouwt of renoveert, kun je via de VMSW een FS3-lening krijgen. Dat is een -1%-lening die je aflost op 33 jaar. Deze FS3-lening is een marktconforme lening met een tussenkomst van de Vlaamse overheid. Op de datum van de jaarlijkse aflossing geniet je zo van -1% rente.

<sup>2</sup> **VKF of Vlaams Klimaatfonds:** In 2012 besliste de Vlaamse Regering om het Vlaams Klimaatfonds op te richten in de vorm van een organiek begrotingsfonds. Het VKF wordt gevoed met de veilingopbrengsten uit het EU ETS (European Union Emission Trading System) die naar Vlaanderen vloeien. Deze middelen kunnen aangewend worden voor het voeren van Vlaams klimaatbeleid, het betalen van compensaties voor indirecte emissiekosten, bijdragen aan internationale klimaatfinanciering en de aankoop van flexibiliteit voor het realiseren van de broeikasgasreductiedoelstellingen.

### 6.2.4 Vervanging verwarmingsinstallatie

Er waren vaak interventies nodig om de verouderde verwarmingsinstallatie in de Tweelindendreef 80 in Grimbergen operationeel te houden. Daarnaast werd het steeds moeilijker om reserveonderdelen te vinden, waardoor het risico bestond dat de installatie voor een lange periode buiten werking zou zijn.

Om te vermijden dat de huurders in dit gebouw gedurende langere tijd zonder verwarming en warm water zouden zitten én omdat de installatie zelf ook aan vernieuwing toe was, werd de centrale verwarmingsinstallatie in november 2022 vervangen door de firma Van Cauter BVBA Multitechnieken.

Projectfinanciering:

- FS3-leningsbedrag (levering en plaatsing): € 36.080,92 (incl. btw)
- VKF-premiebedrag : € 16.900,00 (incl. btw)

### 6.2.5 Geplande renovatieprojecten in 2023

#### 6.2.5.1 Vervanging van buitenschrijnwerk in diverse woningen

Bij de uitvoering van schilderwerken aan het buitenschrijnwerk tijdens de afgelopen jaren werd een inventaris bijgehouden van houten ramen en deuren die aan vervanging toe zijn. Ook komen er regelmatig technische meldingen van huurders over de staat van het houten buitenschrijnwerk. Meestal is de ouderdom van de materialen hiervan de oorzaak en is herstel niet meer mogelijk.

Om de vervanging op een efficiënte manier aan te pakken werd in 2022 de raamovereenkomst “*vervanging buitenschrijnwerk bij diverse huurwoningen - perceel vervanging van diverse ramen- en (schuif)deuren bij een groep van woningen per deelopdracht*” gepubliceerd. Deze raamovereenkomst laat toe om het buitenschrijnwerk in een hele wijk te vervangen. Zo zullen alle woningen in een wijk over uniform buitenschrijnwerk beschikken, zowel op het vlak van kwaliteit als uitzicht. De werken zijn voor een tweede maal toegewezen aan de firma Winsol nv uit Sint-Denijs-Westrem. Het contract startte op 01/11/2022 en heeft een duur van 2 jaar en kan indien gewenst verlengd worden.

In 2022 werden volgende werken gegund (met uitvoering begin 2023):

- Dilbeek: wijk Wolsemveld: vervanging van houten ramen en deuren door pvc ramen en deuren bij 40 woningen

Projectfinanciering:

- FS3-leningsbedrag (levering en plaatsing): € 178.975,37 (incl. btw)
- VKF-premiebedrag : € 108.168,00 (incl. btw)

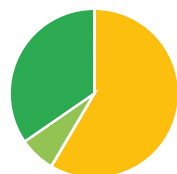
### 6.3.1 Stand van zaken Energierenovatieprogramma (ERP) 2020<sup>1</sup>

Om meer inzicht te krijgen in de verschillende kenmerken van het patrimonium van sociale huisvestingsmaatschappijen, werkte de VMSW de tool “woningkenmerken” uit. De grafieken hierna zijn gegenereerd via deze tool en geven de stand van zaken van het patrimonium van Providentia eind 2022 weer op het gebied van isolatie (beglazing, dak en verwarming). Alle werken, uitgevoerd in 2022 in het kader van het ERP 2020-programma, zijn hierin opgenomen.

Dit geeft de volgende grafieken:

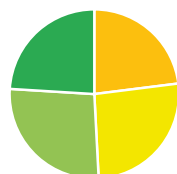
#### BEGLAZING

	#WON	%
ERP-score enkel - overwegend	0	0.0
ERP-score gemengd enkel - dubbel	2	0.1
ERP-score dubbel - overwegend	1957	58.5
ERP-score gemengd dubbel - HR	2	0.1
ERP-score HR-glas overwegend	230	6.9
ERP-score HR1.1 of 3D overwegend	1160	34.7



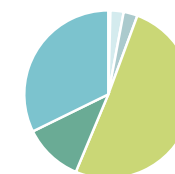
#### DAK

	#WON	%
ERP-score geen isolatie	0	0.0
ERP-score dikte onbekend	0	0.0
ERP-score <6 cm	771	23.1
ERP-score 6-10 cm	877	26.2
ERP-score 10-16 cm	898	26.8
ERP-score >16 cm	805	24.1



#### VERWARMING

	#WON	%
geen/door huurder	0	0.0
kachels-andere	0	0.0
kachels-gas/open	0	0.0
kachels-gas/gesloten	14	0.4
elektrisch accumulatie/weerstand	85	2.5
CV-stookolie	90	2.7
passiefstandaard	0	0.0
Warmtenet	0	0.0
Warmtekrachtkoppeling WKK	0	0.0
Gasabsorptiewarmtepomp	0	0.0
Warmtepomp L/L	0	0.0
Warmtepomp W/W (KWO)	0	0.0
Warmtepomp B/W (BEO)	0	0.0
Warmtepomp L/W	0	0.0
CV/gas/cond.	1698	50.7
CV/gas-HR	383	11.4
CV/gas	1081	32.3



<sup>1</sup> ERP 2020 of Energierenovatieprogramma 2020: een urgentieprogramma van de Vlaamse overheid om iedere woning in Vlaanderen tegen 2020 te voorzien van dakisolatie, isolerend glas en een energiezuinige condensatieketel.

### 6.3.2 Gebouwstaat patrimonium via scorecard op 31/12/2022

De scorecard geeft de huidige gebouwstaat weer van een woning of van een groep van woningen. Deze scorecard wordt gegenereerd via de softwaretool van de VMSW.

Hiernaast een overzicht van de actuele gebouwstaat van het totale patrimonium van Providentia. De gebouwonderdelen krijgen elk een score van 1 tot en met 6, waarbij 1 staat voor “uitstekend” en 6 voor “zeer slecht”. Bij de verschillende onderdelen staat telkens het aantal woningen dat een bepaalde score kreeg. De resultaten van de eerste vier onderdeelgroepen geven een conditiescore in plus. Deze van de groep “veiligheid en gezondheid” geven een score in min. Hieronder vallen bijvoorbeeld ook de reconversie van cv-installaties en het wegnemen van vochtproblemen.

In het totaal geeft dat uiteindelijk een conditiescore (tussen -50% en 100%) voor het volledige patrimonium van Providentia.

Eind 2022 krijgt het patrimonium van Providentia een score van 57,6%.

In 2021 stelde Providentia, op algemeen verzoek van de VMSW aan de sector, een plan van aanpak op over de te behalen minimale kwaliteitsnormen betreffende de veiligheids- en gezondheidsaspecten van de huurwoningen.

In dit plan van aanpak wordt er per woninggroep aangegeven bij hoeveel woningen een inbreuk op de veiligheid of gezondheid van toepassing is. Dit zijn de woningen die rood scoren op de scorecard. Voor die woningen wordt aangegeven wat de te ondernemen acties zijn om aan de minimale kwaliteitsnormen te voldoen en binnen welke uitvoeringsperiode dit dient te gebeuren.

In afwachting van goedkeuring van het plan van aanpak door de VMSW worden intussen, waar mogelijk, diverse inbreuken weggewerkt tijdens de reeds geplande renovatiewerken.

EXTERN		SCORE	#1	#2	#3	#4	#5	#6	RESULTAAT	WEGING	
Gevels	Geveloppervlak	2,09	684	1699	966				79%		8%
Gevelopeningen	Raam- en deurprofielen	2,03	1072	1661	282	138	196		80%		6%
Daken	Dakoppervlak	2,22	822	1050	1405	72			76%	77,3%	10%
	Hemelwaterafvoer	2,13	674	1594	1063	18			78%		2%
	Dakranden en kroonlijsten	2,23	845	921	1565	18			76%		4%
ISOLATIE		SCORE	#1	#2	#3	#4	#5	#6	RESULTAAT	WEGING	
Isolatie gebouwschil	Beglazing	2,83	1160	230	2	1957			64%		8%
	Dakisolatie	2,49	805	898	875	771			71%	56,2%	8%
	Gevelisolatie	4,21	405	140	26	576	2202		36%		8%
Energieprestatie	EPC klasse	3,32	332	853	705	735	456	137	55%		6%
INTERN		SCORE	#1	#2	#3	#4	#5	#6	RESULTAAT	WEGING	
Binnenafwerking	Vloerafwerking	2,76	748	579	790	1203	28	1	65%		6%
Binnenuitrusting	Badkamer en toilet	2,64	770	611	1044	904	20		68%	66,4%	7%
	Keuken	2,67	859	520	863	1100	6	1	67%		7%
TECHNIEKEN		SCORE	#1	#2	#3	#4	#5	#6	RESULTAAT	WEGING	
Verwarming en SWW	Verwarmingstoestel	2,39	1557	475	370	487	353	107	73%		6%
	Sanitair warmwaterbereiding	2,15	1553	788	371	365	165	107	78%		3%
Ventilatie en rookgasafvoer	Ventilatiesysteem	2,62	630	1401	694	210	94	320	68%	70,2%	5%
Elektro en liften	Elektrische installatie	2,69	677	828	826	925	93		67%		6%
<b>GEWOGEN CONDITIESCORE GEBOUWSTAAT</b>									<b>67,4%</b>	<b>100%</b>	

VEILIGHEID EN GEZONDHEID		#1	#2	#3	#4	#5	#6	% (-)	WEGING		
Stabiliteit	Stabiliteit algemeen	1839	1035	475				19%	-2%	-10%	-10%
Brandveiligheid	Brandweerverslag	792		272	2285			9%		-2%	
	Brandblusvoorzieningen	694	244	70	2341			6%	-1%	-4%	-10%
	Branddetectie	3184		165				5%		-4%	
Veiligheid installaties	Conformiteit elektrische installatie	1739		1609	1			49%		-5%	
	CO-risico	2479	482	193	195			13%	-4%	-5%	-15%
	Gasinstallatie	1858	914	204	150	223		15%		-5%	
Gevaarlijke stoffen	Aanwezigheid asbest	197	30	1090	902	1130		51%	-2%	-3%	-5%
	Loden leidingen	3140	209					7%		-2%	
Valbeveiliging	Borstsweringen en leuningen	1455	1331	20	543			21%	-2%	-5%	-5%
Binnenklimaat	Vocht	2393	727	227	2			18%	-1%	-5%	-5%
<b>MINPUNTEN CHECKLIST</b>									<b>-9,8%</b>	<b>-50%</b>	
<b>CONDITIESCORE NA AFTREK MINPUNTEN</b>									<b>57,6 %</b>		

LEGEND	#1	#2	#3	#4	#5
Stabiliteit	geen gebreken	plaatselijke zettingsbarsten	plaatselijke gebreken zonder gevaar	ernstige problemen	
Brandweerverslag	zonder opmerkingen	met opmerkingen	geen verslag	NVT (thutzen)	
Brandblusvoorzieningen	gedige keuring	keuring vervallen	ontbrekende toestellen	NVT (thutzen)	
Branddetectie	op elk niveau	ontbreken of werken niet	ontbreken thoogbouw		
Conform eiek installatie	attest zonder opmerkingen	attest met opmerkingen	geen attest	attest niet verplicht	
CO-risico	geen risico	zeer beperkt risico	potentieel risico	NVT	
Gasinstallatie	gekeurd - goede staat	gekeurd - lichte slijtage	gekeurd - gevorderde slijtage	utgebreed of niet gekeurd	NVT
Aanwezigheid asbest	inventaris - geen asbest	inventaris - asbest aanwezig	geen inventaris - asbest aanwezig	geen inventaris (BI-1995)	geen inventaris (BI-1995)
Loden leidingen	niet aanwezig	aanwezig			
Borstsweringen	voldoen aan eisen	voldoen niet 100%			NVT
Vocht	geen probleem	beperkte problemen	ernstige problemen	schimmelvorming in meerdere lokalen	

### 6.3.2.1 Strategische werkgroep patrimonium fase 1 en 2: nieuwbouwen en renovatieplanning 2050

#### Fase 1

Midden 2020 ging de strategische werkgroep, bestaande uit de kwaliteitsbewaker/expert, de algemeen directeur en team Projecten, van start voor de 22 gemeenten waar Providentia actief is. De technische medewerkers werden hier nauw bij betrokken. Het resultaat van de strategische werkgroep fase 1 werd in het voorjaar van 2021, samen met de analyse en visie omtrent het patrimonium van Providentia, in een eindrapport omschreven. Dit rapport werd opgemaakt op basis van het integrale nulstaattrapport en behandelde volgende zaken:

- wat is Providentia?
- Providentia en de andere SHM's
- grondbank en ontwikkelingsbank
- bindend sociaal objectief (BSO)
- BSO-raming en opmaak planning behalen klimaatdoelstellingen
- ouderdom en leegstand
- ontwikkelingssnelheid en bouwsnelheid

De strategische werkgroep hield van bij het begin rekening met de vorming van één woonmaatschappij per gemeente tegen initieel 01/01/2023 in die zin dat ook andere actieve sociale huisvestingsmaatschappijen werden vernoemd met hun patrimonium en grondreserve om op die manier een volledig beeld te geven van die gemeente. De hoofdpdracht was enerzijds het documenteren, inclusief financieel, van de staat van het patrimonium/grondreserves van Providentia via de strategische werkgroep en anderzijds het mee onderzoeken van de perspectieven voor iedere gemeente om deze nadien ook toe te lichten aan de gemeentebesturen via een roadshow.

#### Fase 2

In 2022 werd de 2<sup>de</sup> fase van deze strategische oefening afgerond. Er werd een meerjarenplanning tot 2050 (i.f.v. ook de klimaatdoelstellingen) opgemaakt voor wat betreft renovatie/vervanging van het bestaande patrimonium, alsook de grote financiële impact ervan. In die zin is het ook een nuttig instrument

naar beleidsmakers toe in functie van een evaluatie van de financiering van sociale huisvesting. Naar aanleiding van de toekomstige splitsing van het werkingsgebied zal deze planning geactualiseerd worden. Het is intern momenteel al een handige basis om beslissingen te nemen inzake renovatie van individueel leeggekomen panden (frictie- of structurele leegstand).

### 6.3.3 HVAC<sup>1</sup> en sanitaire installaties

#### 6.3.3.1 Contract HVAC en sanitaire installaties

Sinds 01/01/2022 staat de firma Van Cauter BVBA Multitechnieken in voor het onderhouden en herstellen van HVAC en sanitaire installaties van perceel 1. De firma Equans staat in voor perceel 2. De kaart hiernaast geeft weer welke gemeenten tot perceel 1 en welke gemeenten tot perceel 2 behoren.

Zowel de firma Van Cauter BVBA Multitechnieken als de firma Equans staan – voor hun perceel van de raamovereenkomst – rechtstreeks in contact met de huurders voor wat betreft het onderhoud en de interventies van het sanitair met toebehoren, centrale verwarming, ventilatie en individuele verwarming.

De huurders bellen rechtstreeks naar hen voor technische meldingen en in onderling overleg wordt er een interventiedatum afgesproken. De datum van het jaarlijks onderhoud wordt door beide firma's rechtstreeks gecommuniceerd aan de huurders.

De dienst Gebouwen (team Onderhoud) ontvangt ook bijna dagelijks rechtstreeks meldingen in verband met HVAC. We informeren de huurders dat, indien ze hierover in de toekomst nog een melding willen doen, ze rechtstreeks contact kunnen opnemen met de firma Van Cauter BVBA Multitechnieken en de firma Equans. Vervolgens geven we deze meldingen door aan de desbetreffende firma.

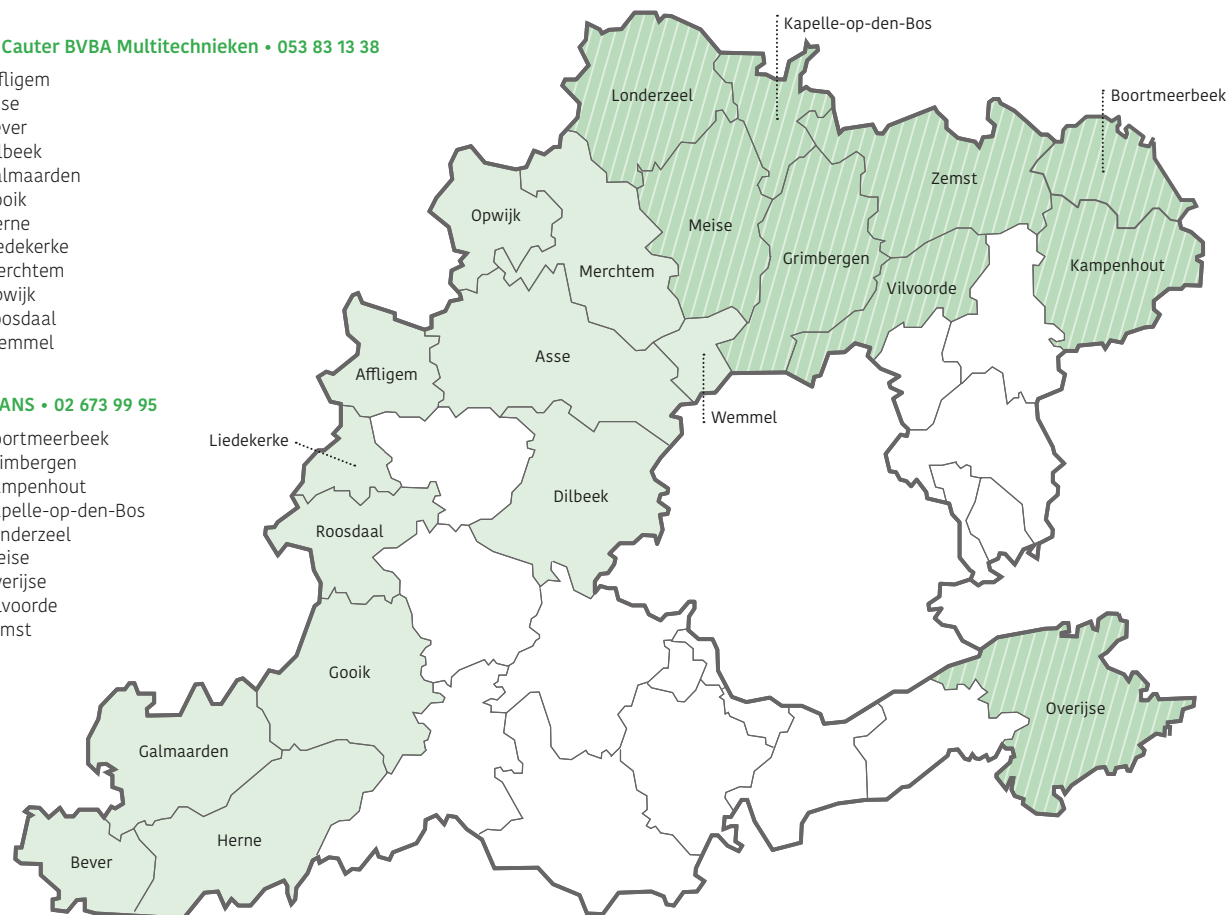
Daarnaast inventariseren we alle klachten over de firma Equans en de firma Van Cauter BVBA

#### Van Cauter BVBA Multitechnieken • 053 83 13 38

- Affligem
- Asse
- Bever
- Dilbeek
- Galmaarden
- Gooik
- Herne
- Liedekerke
- Merchtem
- Opwijk
- Roosdaal
- Wemmel

#### EQUANS • 02 673 99 95

- Boortmeerbeek
- Grimbergen
- Kampenhout
- Kapelle-op-den-Bos
- Londerzeel
- Meise
- Overijse
- Vilvoorde
- Zemst



Multitechnieken voor wat betreft het niet naleven van afspraken en/of het niet goed uitvoeren van opdrachten. Deze lijst wordt gedeeld met de respectievelijke firma en maandelijks wordt deze lijst besproken met de projectleider en het management van de firma's Equans / Van Cauter BVBA Multitechnieken.

<sup>1</sup> HVAC: is de Engelse afkorting van heating (verwarming), ventilation (ventilatie) en air conditioning (airconditioning of koeling), de drie deelgebieden van huiscomfort.



### 6.3.3.2 Onderhouden en interventies HVAC en sanitaire installaties

#### Equans

In 2021 vonden de meeste onderhouden voornamelijk plaats in de laatste maanden van het jaar. De verklaring van de firma Equans voor die uitgestelde onderhouden is enerzijds een personeelstekort en anderzijds het feit dat sommige huurders niet thuis waren op de dag van de eerste afspraak. Deze inhaalbeweging werd vervolgens deels verder gezet in 2022.

Tot 31/12/2021 stond Equans volledig in voor het onderhouden en herstellen van HVAC en sanitaire installaties van alle sociale huurwoningen in zowel perceel 1 als perceel 2.

De tabel hierna geeft een overzicht van alle interventies en onderhouden HVAC en sanitaire installaties die de firma Equans zowel preventief als curatief uitvoerde in 2021 en 2022, opgemaakt met cijfers aangeleverd door Equans.

Het aantal interventies ligt in 2022 aanzienlijk lager dan in 2021. Het aantal uitgevoerde onderhouden ligt dan weer opmerkelijk hoger, maar dit heeft te maken met de reeds aangehaalde inhaalbeweging na de achterstand die werd opgelopen in 2021. Het aantal nieuwe installaties is stabiel.

Volgens de vorderingsstaten factureerde Equans 3.562 interventies in 2022 voor een bedrag van € 176.461,48. Daarnaast werd er ook voor € 42.779,68 aan wisselstukken gefactureerd. Er werden geen onderhouden gefactureerd conform de gemaakte afspraak in verband met het einde van het vorige contract. Daarnaast plaatsten ze voor € 189.673,47 aan nieuwe installaties. Dat brengt ons op een totaalbedrag van € 287.395,47 voor het jaar 2022 (na aftrek van eventuele creditnota's en herzieningen).

Werkzaamheden Equans in 2021	01/2021	02/2021	03/2021	04/2021	05/2021	06/2021	07/2021	08/2021	09/2021	10/2021	11/2021	12/2021	Totaal
Onderhoud (gasketel/sanitair)	4	7	15	6	7	15	1	1	4	92	42	42	236
Interventie	254	268	236	182	160	176	111	156	47	219	189	250	2.249
Nieuwe installatie (boiler/ketel)	7	8	7	9	3	5	9	2	8	17	3	7	85
Totaal	267	283	258	197	170	196	121	159	59	330	234	296	2.570

Werkzaamheden Equans in 2022	01/2022	02/2022	03/2022	04/2022	05/2022	06/2022	07/2022	08/2022	09/2022	10/2022	11/2022	12/2022	Totaal
Onderhoud (gasketel/sanitair)	0	0	0	2	273	262	211	45	2	0	202	7	1.002
Interventie	41	36	35	95	78	94	61	79	124	131	136	160	1.072
Nieuwe installatie (boiler/ketel)	0	0	5	8	4	12	7	3	13	10	5	6	73
Totaal	0	0	40	105	355	368	279	127	139	141	343	173	2.147

**Van Cauter BVBA Multitechnieken**

De tabel hieronder geeft een overzicht van alle interventies en onderhouden HVAC en sanitaire installaties die de firma Van Cauter BVBA Multitechnieken zowel preventief als curatief uitvoerde in 2022, opgemaakt met cijfers aangeleverd door Van Cauter BVBA Multitechnieken.

Volgens de vorderingsstaten factureerde Van Cauter BVBA Multitechnieken 3.394 interventies in 2022 voor een bedrag van € 152.562,28. Daarnaast werd er ook voor € 46.964,73 aan wisselstukken gefactureerd. Er werden 848 onderhouden gefactureerd voor een bedrag van € 63.980. Daarnaast plaatsten ze voor € 334.684,72 aan nieuwe installaties. Dat brengt ons op een totaalbedrag van € 567.886,96 voor het jaar 2022 (na aftrek van eventuele creditnota's en herzieningen).

**Werkzaamheden Van Cauter BVBA Multitechnieken in 2022**

	01/2022	02/2022	03/2022	04/2022	05/2022	06/2022	07/2022	08/2022	09/2022	10/2022	11/2022	12/2022	Totaal
Onderhoud (gasketel/sanitair)	0	0	0	84	84	0	160	271	35	109	105	848	236
Interventie	169	142	107	96	121	115	102	197	179	212	288	1.939	2.249
Nieuwe installatie (boiler/ketel)	10	8	4	11	7	2	5	9	9	9	4	90	85
Totaal	223	179	150	111	191	212	117	267	477	223	330	397	2.877

### 6.3.4 EPC-attesten

Het EPC-atteest of energieprestatiecertificaat is een document dat aangeeft hoe energiezuinig een gebouw is. Het EPC-atteest dient in eerste instantie als informatiemiddel om woningen met elkaar te kunnen vergelijken. Het certificaat wordt opgemaakt door een erkende en gecertificeerde energiedeskundige zodat de kandidaat-koper of kandidaat-huurder een idee krijgt van het energieverbruik.

Sinds 2009 is het verplicht om bij een nieuwe verhuring een EPC-atteest te hebben. Sinds 2022 komt hier de verplichting bij om een EPC-atteest te hebben voor de gemeenschappelijke delen van een gebouw.

In juli 2022 werd de opdracht “*raamovereenkomst EPC residentieel en EPC gemene delen ten behoeve van de leden van VVH*” door het bestuur van de VVH<sup>1</sup> gegund aan Vastgoedexperts BV, de inschrijver met de meest interessante offerte. Sinds 26/07/2022 kan Providentia ook bij hen een bestelling plaatsen.

Providentia laat de gegunde inschrijver in eerste instantie de EPC's voor de gemeenschappelijke delen opmaken. Vervolgens zal Providentia beroep doen op de inschrijver om de ontbrekende EPC's te laten opmaken voor de woning zelf. Nadien zal de opmaak van de reguliere EPC's bij een nieuwe verhuring aan de inschrijver toevertrouwd worden.

In 2022 werden 190 EPC-attesten aangevraagd.

### 6.3.5 Brandbestrijding

In de appartementsgebouwen van Providentia zijn brandblussers, brandhaspels, noodverlichting en branddeuren aanwezig. De plaatsing van deze preventiemiddelen gebeurde volgens het originele ontwerp van de architecten. De toestellen worden preventief onderhouden. Als toestellen of onderdelen worden weggenomen of door slijtage of vandalisme beschadigd zijn, worden deze vervangen of hersteld.

De firma Somati Fie uit Erembodegem stond in 2022 in voor het onderhoud van de brandblussers, brandhaspels, noodverlichting en branddeuren. Aan het begin van het jaar volgde een eerste analyse van de onderhoudswerken, vervolgens werd met de implementatie ervan gestart.

Zo werden alle brandblussers nagekeken en vervangen door nieuwe poederbrandblussers, indien vervanging nodig was. Deze nieuwe brandblussers voldoen aan de wettelijke vereisten, hebben een goed bluseffect, er kan mee onder spanning geblust worden en zijn vorstbestendig. In het totaal werden 361 brandblussers vervangen. De kostprijs bedroeg € 22.150,08.

Een tweede belangrijk aspect in het kader van brandbestrijding is het op punt zetten van noodverlichting. In oktober 2022 zijn we met een inhaalbeweging gestart, die nog voortgezet wordt in 2023.

<sup>1</sup> *VVH: De Vereniging van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen is de koepelorganisatie van de sociale huisvestingsmaatschappijen die in Vlaanderen sociale woningen verhuren.*

### 6.3.6 Liften

#### 6.3.6.1 Modernisering van liften

Studiebureau Objectief Liftadvies uit Waregem voerde in 2020 een analyse uit van de liften. Hieruit bleek dat bij volgende 4 liften het risico bestaat dat deze onverwachts kunnen uitvallen:

- Grimbergen, Tweelindendreef 78
- Grimbergen, Tweelindendreef 80
- Grimbergen, Verbindingsweg 10
- Opwijk, Konkelgoed 53

De aanbesteding voor de modernisering van de 3 liften in Grimbergen werd begin 2022 gepubliceerd. De opdracht voor het vervangen van de lift in de Tweelindendreef 78 en Tweelindendreef 80 te Grimbergen werd gegund aan de firma KONE. Het moderniseren van de lift in de Verbindingsweg 10 te Grimbergen zal gebeuren door de firma Coopman Orona.

Deze 3 liften zullen begin 2023 gemoderniseerd worden. Na modernisering wordt de levensduur geschat op 20-25 jaar.

Voor het appartementsgebouw Konkelgoed in Opwijk wordt een totaalrenovatie voorbereid. De modernisering van die lift zal dan ook integraal deel uitmaken van het renovatiedossier, de lift wordt niet afzonderlijk vernieuwd. De aanvraag van de vergunning voor de totaalrenovatie is voorzien in het voorjaar van 2023.

Projectfinanciering:

- FS3-leningsbedrag (levering en plaatsing): € 202.606,28 (incl. btw)

#### 6.3.6.2 Raamcontract onderhoud van liften

Voor de 40 liften die aanwezig zijn in ons patrimonium publiceerden we op 05/01/2022 de opdracht “*raamovereenkomst voor een beperkt omnium onderhoudscontract voor liften*”. In deze raamovereenkomst namen we de reguliere en meest voorkomende herstellingswerken op, zoals bijvoorbeeld het reinigen van de schachtput.

4 firma's schreven in met geldige offertes. Op basis van de beoordeling naar prijs en kwaliteit van de offertes werd de opdracht gegund aan firma De Lift. Het raamcontract is ingegaan op 02/06/2022, behalve voor de 5 liften van de Mergelweg in Asse. Deze liften werden later in het contract opgenomen, omdat ze nog onder garantie waren bij een andere firma. Sinds de start van het raamcontract bedraagt de gemiddelde kostprijs per lift op jaarbasis € 1.040 t.o.v. de gemiddelde kostprijs van € 2.000 (toen de onderhoudscontracten nog bij verschillende liftfirma's zaten).

### 6.3.7 Schoonmaak van gemeenschappelijke delen

Het onderhoud van de gemeenschappelijke delen in de appartementsgebouwen gebeurde tot in 2021 ofwel door de huurders zelf (in kleinere appartementsgebouwen) ofwel door diverse poetsfirma's (in de grotere appartementsgebouwen). Bij schoonmaak door een firma worden de kosten aan de huurders doorgerekend via de huurlasten.

Om de opvolging van het schoonmaken efficiënter te laten verlopen en de poetsopdrachten te structureren werd eind 2021 in eigen beheer een bestek gepubliceerd via mededingingsprocedure met onderhandeling. In april 2022 werd de raamovereenkomst voor het schoonmaken van gemeenschappelijke delen gegund aan AG Multi-Services SPRL uit Brussel. De opdracht omvat het periodiek poetsen van de gemeenschappelijke delen van de appartementsblokken van Providentia. De raamovereenkomst is gestart op 01/07/2022 (looptijd van 24 maanden). De overeenkomst kan 1 keer stilzwijgend verlengd worden.

In het kader van permanentie in geval van noodsituaties na de kantooruren, in weekends, tijdens de collectieve sluitingsweek en op feestdagen is er een interne wachtdienst bij Providentia, die bereikbaar is via een noodnummer. Dit noodnummer werd gecommuniceerd aan de politiediensten, gemeentebesturen en brandweerkorpsen binnen ons werkingsgebied zodat, in geval van nood, dit nummer kan gecontacteerd worden. Deze werking garandeert bijstand voor technische meldingen waarvoor een dringende interventie noodzakelijk is.

In 2022 werden 172 schadedossiers geopend bij P&V Verzekeringen, waarvan:

- 22 dossiers afgesloten zijn
- 148 dossiers nog in behandeling zijn
- 2 dossiers geweigerd werden omdat:
  - ▶ er geen voorwerp was voor een verzekeringsdossier
  - ▶ het over een niet-verzekerd schadegeval ging
  - ▶ het bedrag van de schade kleiner was dan € 1.000

Schadegevallen 2022	Aantal schadegevallen		
	Afgesloten	In behandeling	Geweigerd of geen verzekeringsdossier
Andere	8	3	1
Brand	2	0	0
Glasbreuk	7	6	0
Inbraak	1	6	0
Stormschade	0	124	1
Tussenkost hulpdiensten	0	1	0
Vandalisme	1	0	0
Waterlek/waterschade	3	8	0
<b>Totaal</b>	<b>22</b>	<b>148</b>	<b>2</b>

De gemiddelde kostprijs van een schadegeval in 2022 bedroeg € 11.819,00. Dit bedrag ligt aanzienlijk hoger dan de gemiddelde kostprijs per schadegeval van € 2.809,54 van vorig jaar. De reden hiervoor is dat de schade, die veroorzaakt werd door storm Eunice (februari 2022), door de verzekeringsmaatschappij als 1 dossier behandeld wordt hoewel het om 124 aparte schadegevallen gaat.

Categorie	Gemiddelde kostprijs schadegeval
Andere	€ 8.525,52
Brand	€ 11.630,62
Glasbreuk	€ 9.875,00
Inbraak	€ 1.418,09
Stormschade	€ 61.843,40
Tussenkost hulpdiensten	€ 0,00
Vandalisme	€ 648,65
Waterlek/waterschade	€ 610,70
<b>Totaal</b>	<b>€ 11.819,00</b>

Naar aanleiding van de opzegging van onze lopende brandverzekering door P&V met ingang vanaf 01/01/2023 gingen we in dialoog met onze makelaar WDR om onze mogelijkheden te bespreken. P&V besliste in 2022 namelijk om meer dan 7.000 polissen in de publieke sector op te zeggen. De raad van bestuur besliste in oktober 2022 om de brandverzekering voor één jaar te gunnen aan AXA.

# 7

## Bouwprojecten en gronden



De voortgang van projecten (nieuwbouw, renovaties en vervangingsbouw) wordt in een overzichtsfiche per project en per fase weergegeven:

**Projecten definitief opgeleverd in 2022:**

- Dilbeek (Groot-Bijgaarden), Muzelaan (CBO nr. 10)
- Liedekerke, Heidestraat

**Projecten in fase van definitieve oplevering in 2022:**

- Asse (Krokegem), Mergelweg
- Asse (Relegem), Guldenkouter en Kazernestraat
- Merchtem, Harmonieblock
- Roosdaal (Onze-Lieve-Vrouw-Lombeek), Derrevoortstraat en Halleweg (fase 1)

**Projecten in uitvoering in 2022:**

- Linkebeek, Molenstraat

**Projecten: omgevingsvergunning rechtsgeldig in 2022:**

- Galmaarden (Vollezele), Oudstrijdersplein

**Projecten: omgevingsvergunning geweigerd in 2022:**

- Kampenhout (Zuurhage), Tiendeschuurstraat
- Opwijk, Fabriekstraat, site Vanbreuze (CBO 2020)
- Opwijk, Wallekensweg, site Floris (CBO 2021)

**Projecten in voorbereiding in 2022:**

- Affligem (Hekelgem), Brusselbaan en Pastorijweg
- Asse (Relegem), Veldstraat
- Asse (Walfergem), Heilig Hartlaan en Stevensveld
- Bever, Plaats
- Dilbeek (Groot-Bijgaarden), Reinaertstraat 62 (renovatie)
- Galmaarden, Oude Cité
- Gooik (Kester), Nieuwe Joen
- Grimbergen, Spiegelhofvoetweg
- Grimbergen (Strombeek-Bever), Luitberg
- Londerzeel, Argo-site
- Merchtem, Clerenblock
- Merchtem (Peizegem), Groenstraat
- Opwijk, Konkelgoed 49, 51, 53, 55 en 57 (renovatie)
- Opwijk (Mazenzele), Molenstraat
- Roosdaal, Gasthuisstraat (vervangingsbouw)
- Roosdaal, Lombeekstraat (vervangingsbouw)
- Roosdaal (Onze-Lieve-Vrouw-Lombeek), Halleweg (fase 2)
- Zemst (Laar), Laremolenweg



Voor een vlotte leesbaarheid, hierna de verklaring van de gebruikte afkortingen in de fiches:

typologie A, E of D	typologie van het appartement	RVB & DC	raad van bestuur & directiecomité van Providentia (maandelijkse vergaderingen)
type A	niet grondgebonden woongelegenheden, bereikbaar via gemeenschappelijke delen	CBS	College van Burgemeester en Schepenen
type E	grondgebonden eengezinswoning, geen gemeenschappelijke delen	CBO	Constructieve Benadering Overheidsopdrachten: procedure om sociale woningen te laten bouwen door een private ontwikkelaar op grond van de ontwikkelaar; na onderhandeling met de SHM (SHM koopt grond na rechtsgeldige vergunning en volgt het bouwproject vervolgens op) selectie en gunning via een 3-fasige mededingingsprocedure met onderhandeling conform de Europese bekendmakingsregels
type D	gestapelde woning, elke woning heeft een eigen privaatieve toegang en er zijn geen gemeenschappelijke delen; deze categorie wordt door de VMSW in nieuwbouwprojecten niet meer gehanteerd (type D werd gevoegd bij type A)	GDP	Grond- en Pandendecreet, trad in werking op 01/09/2009
MV	aangepaste woongelegenheden voor minder mobiele gebruikers	DbA	Dossier basisaanbesteding
type 1/2	woongelegenheden met 1 slaapkamer, geschikt voor 2 personen	D&B	Design & Build is een mededingingsprocedure op basis van de wet inzake overheidsopdrachten; via deze procedure stelt de VMSW een ondernemer aan die sociale woningen ontwerpt en bouwt op grond van een sociale woonactor; de VMSW sluit met deze ondernemer een raamovereenkomst waarbinnen de sociale woonactor een opdracht kan gunnen. Deze beschrijving van D&B geldt enkel voor de procedure D&B 2019. De VMSW is hieraan zet om de mededingingsprocedure op te starten en de raamovereenkomst te sluiten. We gebruiken ook de D&B procedure voor het project op de Argo-site in Londerzeel. Dit is eenzelfde type procedure maar waarbij de SHM zelf steeds aan zet is en waar het niet gaat over een raamovereenkomst.
type 2/3	woongelegenheden met 2 slaapkamers geschikt voor 3 personen, enz.		
BeCo	Beoordelingscommissie van de VMSW: orgaan dat minstens 3 x per kalenderjaar beslist over de programmering van sociale woonprojecten, de projecten worden geprogrammeerd op de meerjarenplanning (MJP) en op de korte termijnplanning (KTP)		
FS3	financieringssysteem voor sociale huurwoningen; gesubsidieerde -1% leningen		
BP	bouwprogramma, financieringssysteem voor koopwoningen		
SSI	subsidie sloop- en infrastructuurwerken, werken aan toekomstig openbaar domein		

7.1.1 Dilbeek (Groot-Bijgaarden), Muzelaan (CBO nr. 10)



	Algemene informatie
Programma	Bouwen van 26 huurappartementen
Typologie	7 x A 1/2 + 11 x A 2/3 + 8 x A 2/4
Stand van zaken	Definitief opgeleverd
Partners	CBO-procedure via de VMSW

### Toelichting dossiervoortgang in 2022

Op 31/05/2022 werd het project definitief opgeleverd. Enkele punten werden met voorbehoud opgeleverd. De aannemer heeft verzekerd dat hij zijn bijstand zal verlenen indien er voor deze punten in de toekomst problemen zouden opduiken.

	Woningbouw • opdrachtgever Providentia
Ontwerper woningen	OSK-AR architecten cvba uit Dilbeek
Stedenbouwkundige vergunning	11/09/2017 • rechtsgeldig
Beoordelingscommissie	MJP • KTP 20/06/2017 FS3
Aanbesteding & bestelbedrag	CBO-procedure • € 4.063.500,00 excl. btw
Aannemer woningen	Durabrik Bouwbedrijven nv uit Drongen
Aanvang & uitvoeringstermijn	02/02/2018 • 535 kalenderdagen
Verlenging & verrekening	32 kalenderdagen • € 22.151,86 excl. btw in meer
Voorlopige & definitieve oplevering	08/11/2019 • 31/05/2022

	Infrastructuur • inbegrepen in aanneming CBO
Ontwerper infrastructuur	Inbegrepen in aanneming CBO
Aannemer infrastructuur	Inbegrepen in aanneming CBO

### 7.1.2 Liedekerke, Heidestraat



Algemene informatie	
Programma	Bouwen van 16 koopwoningen
Typologie	16 x E 3/5
Stand van zaken	definitief opgeleverd (stilzwijgend)
Partners	VMSW (infrastructuur)
Woningbouw • opdrachtgever Providentia	
Ontwerper woningen	TH Coppens & Coen – Pascal François architecten uit Aalst
Stedenbouwkundige vergunning	12/09/2013 • rechtsgeldig
Beoordelingscommissie	MJP 26/02/2014 BP • KTP 21/10/2014 BP
Aanbesteding & bestelbedrag	09/09/2016 • € 2.461.482,35 excl. btw korting 4% verrekend
Aannemer woningen	Algemene Bouwonderneming Keppens nv uit Merchtem
Aanvang & uitvoeringstermijn	10/09/2015 • 480 kalenderdagen
Verlenging & verrekening	108 kalenderdagen • € 89.553,98 excl. btw in meer
Voorlopige & definitieve oplevering	05/05/2017 • 10/08/2018 (resterende borg volledig vrijgegeven)
Infrastructuur • opdrachtgever VMSW	
Ontwerper infrastructuur	Ingenieursbureau SWBO uit Dendermonde
Aannemer infrastructuur	Openbare werken Tavernier bvba uit Sint-Lievens-Houtem (infra) • Krinkels nv uit Londerzeel (omgeving)

### Toelichting dossiervoortgang in 2022

Uit de plaatsbezoeken en audits die doorgingen in 2021 en 2022 kwamen er zowel lichte als ernstige verborgen gebreken aan het licht, al dan niet in het kader van de tienjarige aansprakelijkheid. Het gaat zonder twijfel over ernstige uitvoerings- en conceptfouten van de aannemer en de ontwerper. Om de kopers bij te staan, maar ook als eigenaar / gedupeerde van de wederingekochte woning nr. 11, heeft Providentia door middel van een aangetekend schrijven in de zomer van 2022 van de aannemer en de ontwerper een ernstig schikkingsvoorstel geëist. Providentia organiseerde in samenwerking met haar raadsman op 30/08/2022 ook een infomoment om de kopers uitgebreid te informeren. Elf eigenaars namen het initiatief om zich gemeenschappelijk te laten bijstaan door een advocatenkantoor. Vier eigenaars zullen zelf hun eigen belangen verdedigen.

De aannemer en de ontwerper lieten weten bereid te zijn mee te werken aan een minnelijke oplossing. Er werd een tegensprekelijke expertise georganiseerd, als finale rondgang, waarbij alle betrokken partijen een plaatsbezoek brachten aan alle 16 woningen, gespreid over 2 dagen: 05/10/2022 en 26/10/2022. Het schikkingsvoorstel van de aannemer en de ontwerper wordt begin 2023 verwacht. De raad van bestuur van Providentia besliste reeds op 04/11/2021 dat, indien de aannemer en de ontwerper geen afdoend en ernstig schikkingsvoorstel voorleggen, Providentia bereid is mee in te stappen in een gerechtelijke procedure en dagvaarding, samen met de kopers. Deze beslissing werd nog eens bekrachtigd door de raad van bestuur van 07/07/2022 waar de stand van zaken nog eens werd meegegeven. Op 07/07/2022 nam de raad van bestuur ook kennis van het advies van onze raadsman om te wachten met de wederverkoop van woning nr. 11 tot er meer duidelijkheid is over het schadedossier.

### 7.2.1 Asse (Krokegem), Mergelweg



	Algemene informatie
Programma	Bouwen van 36 huurappartementen en 6 koopwoningen
Typologie	Huur: 2 x A 1/2 + 9 x A 2/3 + 21 x A 2/4 Koop: 6 x E 3/5
Stand van zaken	Voorlopig opgeleverd • waarborgperiode
Partners	Vlabinvest • VMSW (infrastructuur)
	Woningbouw • opdrachtgever Providentia
Ontwerper woningen	Filip De Mulder bvba uit Wemmel
Stedenbouwkundige vergunning	04/04/2016 • rechtsgeldig
Beoordelingscommissie	KTP 21/02/2017
Aanbesteding & bestelbedrag	06/09/2017 • € 6.181.686,54 excl. btw
Aannemer woningen	nv Algemene Ondernemingen Robert Wyckaert uit Gent
Aanvang & uitvoeringstermijn	09/04/2018 • 570 kalenderdagen
Verlenging & verrekening	307 kalenderdagen • € 104.037,11 excl. btw in meer
Voorlopige & definitieve oplevering	16/09/2020 • waarborgperiode
	Infrastructuur • opdrachtgever VMSW
Ontwerper infrastructuur	D+A Consult nv uit Halle
Aannemer infrastructuur	SOGA nv uit Verrebroek

**Toelichting dossiervoortgang in 2022**

Op 16/09/2021 werd de definitieve oplevering van het gebouw geweigerd door een probleem van waterinfiltratie in de parkeergarage die te wijten zou zijn aan een hoge grondwaterstand. De aannemer heeft verschillende interventies uitgevoerd waarbij de bekistingsgaten en de zettingsvoegen van het gebouw werden geïnjecteerd. Begin 2022 werd vastgesteld dat het water ook via de doorvoeren van de nutsleidingen naar binnen sijpelt. De nutsmaatschappijen werden gecontacteerd om de doorvoeren waterdicht te maken. Ondanks alles blijft er water, weliswaar in kleinere hoeveelheden, binnendringen. In samenwerking met de ontwerper en de aannemer wordt verder onderzocht welke bijkomende acties nodig zijn om de waterproblematiek te verhelpen.

### 7.2.2 Asse (Relegem), Guldenkouter en Kazernestraat





	Algemene informatie
Programma	Bouwen van 57 huurwoonegelegenheden en 29 koopwoningen
Typologie	Huur: 7 x A 1/2 + 10 x A 2/3 + 28 x A 2/4 + 3 x A 3/4 + 9 x E 3/5 Koop: 25 x E 3/5 + 4 x E 3/6
Stand van zaken	Voorlopig opgeleverd • waarborgperiode
Partners	VMSW (infrastructuur) • provincie Vlaams-Brabant
	Woningbouw • opdrachtgever Providentia
Ontwerper woningen	Tom Thys Architecten uit Brussel en Bureau Bouwtechniek uit Antwerpen (voor de werfopvolging)
Stedenbouwkundige vergunning	01/02/2010 • rechtsgeldig
Aanbesteding & bestelbedrag	17/06/2011 • € 10.107.466,46 excl. btw
Aannemer woningen	Bouwonderneming Damman nv uit Deerlijk
Aanvang & uitvoeringstermijn	01/03/2012 • 700 kalenderdagen
Verlenging & verrekening	274 kalenderdagen • € 91.450,96 excl. btw in meer
Voorlopige & definitieve oplevering	24/11/2014 • in aanvraag
	Infrastructuur • opdrachtgever VMSW
Ontwerper infrastructuur	Fris in het Landschap uit Gent en SWBO bvba uit Dendermonde (voor de technische uitwerking)
Aannemer infrastructuur	SOGA nv uit Verrebroek

### Toelichting dossiervoortgang in 2022

De vochtproblemen bij dit project zijn nog steeds niet van de baan, ondanks meerdere interventies. Het blijft zoeken naar de oorzaak. De aannemer heeft nog een aantal aanpassingen gedaan om het probleem op te lossen, maar zonder succes. Om een globaal beeld te bekomen, hebben we alle meldingen van de bewoners gebundeld en in kaart gebracht. Na een nieuw overleg met de directie van bouwonderneming Damman is gevraagd om een concreet actieplan op te stellen en waar nodig het advies van externe experts in te winnen.

### 7.2.3 Merchtem, Harmonieblock



	Algemene informatie
Programma	Bouwen van 18 huurappartementen
Typologie	3 x A 1/2 + 6 x A 2/3 + 9 x A 3/4
Stand van zaken	Voorlopig opgeleverd • waarborgperiode
Partners	VMSW (infrastructuur)
	Woningbouw • opdrachtgever Providentia
Ontwerper woningen	TV Rossaert-Thiers architecten, LAUd-Living F01 uit Schaarbeek
Stedenbouwkundige vergunning	22/09/2016 • rechtsgeldig
Beoordelingscommissie	MJP 23/02/2016 • KTP 05/07/2017
Aanbesteding & bestelbedrag	18/04/2018 • € 2.345.137,06 excl. btw
Aannemer woningen	nv Elpers uit Merchtem
Aanvang & uitvoeringstermijn	17/09/2018 • 460 kalenderdagen
Verlenging & verrekening	290 kalenderdagen • € 4.287,62 excl. btw in meer
Voorlopige & definitieve oplevering	19/10/2020 • waarborgperiode
	Infrastructuur • opdrachtgever VMSW
Ontwerper infrastructuur	Studiebureau BVP uit Destelbergen
Aannemer infrastructuur	Ondernemingen De Jonghe en Zoon uit Aalst

### Toelichting dossiervoortgang in 2022

Na een laatste rondgang en kleinere herstelingswerken, vond op 17/01/2023 de definitieve oplevering plaats.

7.2.4 Roosdaal (Onze-Lieve-Vrouw-Lombeek), Derrevoortstraat en Halleweg (fase 1)



	Algemene informatie
Programma	Bouwen van 7 huur- en 16 koopwoningen (fase 1)
Typologie	Huur: 7 x E 3/5 Koop: 16 x E 3/6
Stand van zaken	Voorlopig opgeleverd • waarborgperiode
Partners	Vlabinvest • VMSW (infrastructuur)
	Woningbouw • opdrachtgever Providentia
Ontwerper woningen	Pajo Plan architecten bv-bvba uit Pepingen • dossier overgedragen aan Filip De Mulder bvba uit Wemmel vanaf aanbestedingsdossier
Stedenbouwkundige vergunning	28/12/2017
Beoordelingscommissie	MJP 26/02/2014 • KTP 09/07/2018
Aanbesteding & bestelbedrag	24/10/2018 • € 3.829.691,57 excl. btw
Aannemer woningen	Nv Bouwonderneming Damman uit Deerlijk
Aanvang & uitvoeringstermijn	18/02/2019 • 500 kalenderdagen
Verlenging & verrekening	374 kalenderdagen • € 33.241,24 excl. btw in meer
Voorlopige & definitieve oplevering	01/07/2021 • waarborgperiode
	Infrastructuur • opdrachtgever VMSW
Ontwerper infrastructuur	Studiebureau BVP uit Destelbergen
Aannemer infrastructuur	Pevenage & Zn uit Zottegem

**Toelichting dossiervoortgang in 2022**

De 23 woningen van fase 1 werden op 01/07/2021 voorlopig opgeleverd.

De 7 huurwoningen (6 sociale huur en 1 Vlabinvest huur) werden verhuurd per 01/11/2021.

De 16 koopwoningen werden begin 2022 toegewezen. De eerste aktes werden ondertekend op 10/05/2022.

Op 30/06/2022 werd de definitieve oplevering geweigerd. De termijn tussen het ondertekenen van de aktes en de voorziene datum van definitieve oplevering was te kort om de gemelde verborgen gebreken op te lossen. Op 06/07/2022 werd een klusdag georganiseerd waarbij het grootste deel van de meldingen weggewerkt werd. Er diende echter glas vervangen te worden. Gezien de lange leveringstermijn, werd een tweede klusdag georganiseerd op 22/11/2022. Het geleverde glas was echter verkeerdelijk besteld of geleverd waardoor het glas opnieuw besteld moest worden. Een derde klusdag wordt georganiseerd in 2023. In tussentijd werden er nieuwe meldingen, die onder de waarborgperiode vallen, opgenomen. Zolang er geen duidelijkheid is over de openstaande punten die onder de verantwoordelijkheid van de aannemer vallen, zal de definitieve oplevering geweigerd worden.

De infrastructuurwerken werden op 02/09/2022 voorlopig opgeleverd.

### 7.3.1 Linkebeek, Molenstraat



	Algemene informatie
Programma	Bouwen van 19 huurappartementen
Typologie	6 x A 1/2 + 3 x A 2/3 + 5 x A 2/4 + 3 x A 3/4 + 2 x A 3/5
Stand van zaken	In uitvoering
Partners	Vlabinvest (eigenaar van de grond)
	Woningbouw • opdrachtgever Providentia
Ontwerper woningen	Filip De Mulder bvba uit Wemmel
Stedenbouwkundige vergunning	12/07/2018 • na beroep 06/02/2019 rechtsgeldig
Beoordelingscommissie	MJP 13/11/2017 • KTP 25/02/2020
Aanbesteding & bestelbedrag	26/08/2020 • € 3.014.965,12 excl. btw
Aannemer woningen	Nv Recon Bouw uit Adegem
Aanvang & uitvoeringstermijn	18/01/2021 • 550 kalenderdagen
	Infrastructuur • niet van toepassing (uitgeruste weg)

**Toelichting dossiervoortgang in 2022**

De werken voor de bouw van dit nieuwe woonproject werden gestart op 18/01/2021. De uitvoeringstermijn bedraagt 550 kalenderdagen. De uitvoeringstermijn werd via een dading verlengd tot 20/02/2023.

### 7.4.1 Galmaarden (Vollezele), Oudstrijdersplein





Algemene informatie	
Programma	Bouwen van 10 huurwoongelegenheden
Typologie	5 x A 1/2 + 5 x A 2/3
Stand van zaken	Omgevingsvergunning • rechtsgeldig
Woningbouw • opdrachtgever Providentia	
Ontwerper woningen	Architectenvereniging THV Devriendt - Cassiman uit Asse
Stedenbouwkundige vergunning	15/12/2022 • rechtsgeldig
Beoordelingscommissie	MJP 26/02/2019
Infrastructuur • opdrachtgever Providentia	
Ontwerper infrastructuur	Studiebureau BVP uit Destelbergen

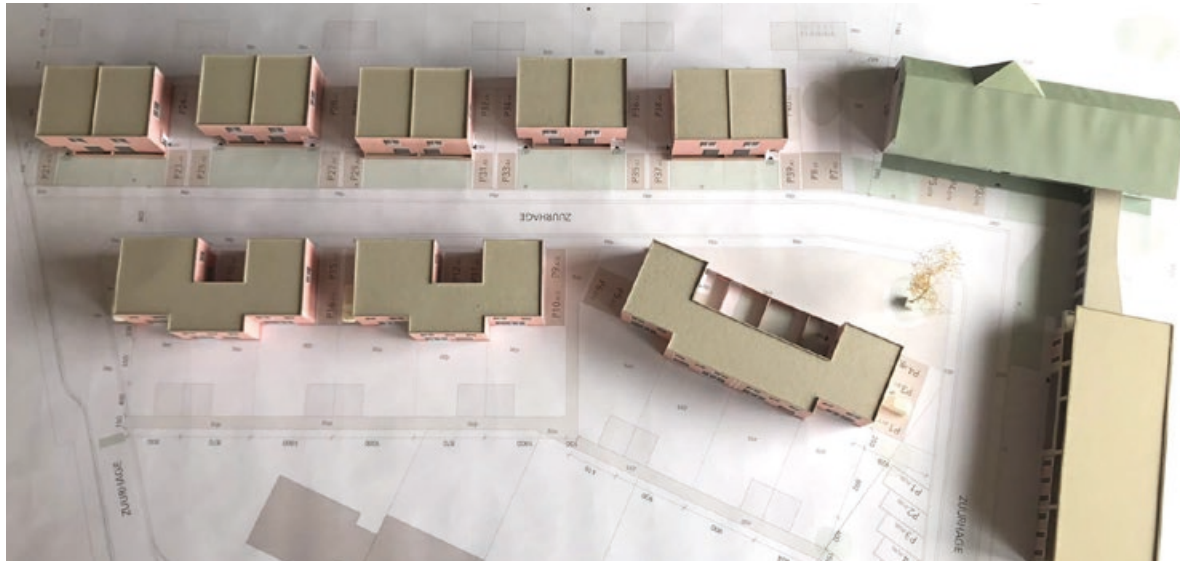
**Toelichting dossiervoortgang in 2022**

Nadat begin 2022 alle onduidelijkheden/moeilijkheden omtrent het rioleringsstelsel, de aansluiting tegen het bestaande gebouw, de Oude Pastorij, en het grillige reliëf van het terrein, doorgesproken waren, werd op 01/06/2022 de omgevingsvergunning (woningbouw + infrastructuur en omgeving) aangevraagd.

De vergunning werd door het college van burgemeester en schepenen verleend op 26/10/2022. Er werd geen beroep aangetekend tegen het project. De vergunning is rechtsgeldig sinds 15/12/2022.

In 2023 zal het uitvoeringsdossier opgemaakt worden.

### 7.5.1 Kampenhout (Zuurhage), Tiendeschuurstraat



Algemene informatie	
Programma	Bouwen van 20 koopwoningen en zorgwoning
Typologie	Koop Vlabinvest: 2 x E 3/4 + 18 x E 3/5 Zorgwoning voor 10 cliënten en 1 begeleider
Stand van zaken	Omgevingsvergunning geweigerd
Partners	Vlabinvest (eigenaar grond) • Ons Tehuis Brabant <sup>1</sup>
Woningbouw • opdrachtgever Providentia	
Ontwerper woningen	Vermeiren - De Coster architecten uit Antwerpen
Infrastructuur • niet van toepassing (uitgeruste weg)	

#### Toelichting dossiervoortgang in 2022

De draagkracht van het project “Zuurhage” werd eind 2020 afgetoetst aan de hand van een bewonersparticipatie. In samenwerking met de gemeente Kampenhout en de ontwerper werden verschillende aanpassingen meermaals doorgevoerd en besproken.

Met Ons Tehuis Brabant werd een financiering overeengekomen voor de realisatie van de zorgwoning. De financiering dient verder afgetoetst te worden in functie van de VIPA-subsidies en bijkomende bouweisen, alsook de te verwachten stijging van de bouwkost.

Op 22/12/2021 werd een omgevingsvergunningsaanvraag ingediend via het omgevingsloket.

Het college van burgemeester en schepenen heeft op 02/05/2022 een weigering van de omgevingsvergunning afgeleverd. Een deel van de uitbreiding van het zorgcentrum is gelegen in een niet vervallen verkaveling, in een zone bestemd voor tuinen. Het valt te betreuren dat ondanks alle voorafgaande besprekingen met de gemeente dit gegeven nooit gemeld geweest is.

Providentia en Vlabinvest hebben daarop beslist om een beroepschrift in te dienen tegen de beslissing van het college van burgemeester en schepenen met als aanpassing het weglaten van de uitbreiding van het zorgcentrum en enkel een vergunning aan te vragen voor de bouw van de 20 koopwoningen. Na overleg met onze raadsman werd beslist om het beroepschrift weer in te trekken.

Na overleg met de gemeente en volgens advies van de raadsman is er beslist om de omgevingsvergunningsaanvraag met enkele bijstellingen opnieuw in te dienen na 07/04/2023, wanneer de verkaveling 15 jaar oud zal zijn. De verkavelingsvoorschriften vormen dan geen weigeringsgrond meer.

<sup>1</sup> **Ons Tehuis Brabant (OTB):** Ons Tehuis Brabant vzw is een vergunde zorgaanbieder die instaat voor de zorg en de begeleiding van volwassenen met een mentale beperking. OTB beschikt over 9 woningen en een dagcentrum op de hoofdcampus aan de Perksesteenweg te Kampenhout gelegen op een ruim domein, omringd door natuur en bos. Voor de meer zelfstandige cliënten beschikt OTB over een inclusieve woning te Kampenhout (Zuurhage).

7.5.2 Opwijk, Fabriekstraat, site Vanbreuze (CBO 2020)



	Algemene informatie
Programma	Bouwen van 29 huurappartementen
Typologie	7 x A 1/2 + 6 x A 2/3 + 8 x A 2/4 + 8 x A 3/5
Stand van zaken	Omgevingsvergunning geweigerd
Partners	CBO-procedure via de VMSW
	Woningbouw • opdrachtgever Providentia
Inschrijver CBO	TMS Ibens-Blockmans uit Antwerpen
Ontwerper woningen	AREAL-Architecten uit Antwerpen

**Toelichting dossiervoortgang in 2022**

Het projectgebied is gelegen in de Fabriekstraat nabij de spoorweg en de kern van Opwijk. Op 16/11/2021 werd het voorontwerp gunstig gerangschikt door de raad van bestuur van de VMSW. Begin december werd Providentia door de initiatiefnemer TMS Ibens-Blockmans uitgenodigd voor een kennismakingsgesprek over de bouwplannen. Eind december 2021 werd de omgevingsvergunningsaanvraag ingediend. Het project maakt deel uit van een grotere projectontwikkeling. Beide ontwikkelingen werden gezamenlijk ingediend. De vergunning werd echter geweigerd door het college van burgmeester en schepenen.

7.5.3 Opwijk, Wallekensweg, site Floris (CBO 2021)



	Algemene informatie
Programma	Bouwen van 12 huurwoningen
Typologie	6 x E 3/4 + 6 x E 4/5
Stand van zaken	Omgevingsvergunning geweigerd
	Woningbouw • opdrachtgever Providentia
Inschrijver CBO	Durabrik Bouwbedrijf nv uit Drongen
Ontwerper woningen	Ontwerpatelier Peter Jannes bv uit Olen
Aannemer woningen	Durabrik Bouwbedrijf nv uit Drongen

**Toelichting dossiervoortgang in 2022**

Het projectgebied is gelegen op de hoek van de Fabriekstraat en de Wallekensweg, nabij de spoorweg en de kern van Opwijk.

Op 22/11/2022 werd het voorontwerp gunstig gerangschikt door de raad van bestuur van de VMSW. Providentia treedt nu op als bouwheer. De CBO-procedure voorziet dat we de ondernemer uitnodigen tot het toetreden van de volgende fase van de procedure, waarbij onderhandeld wordt om tot een definitief akkoord te komen over het ontwerp en de prijs. Het project maakt deel uit van een grotere projectontwikkeling, de verkaveling "Floris". Een omgevingsvergunningsaanvraag werd in 2022 ingediend. De vergunning werd echter geweigerd door het college van burgmeester en schepenen.

### 7.6.1 Affligem (Hekelgem), Brusselbaan en Pastorijweg





	Algemene informatie
Programma	Bouwen van 28 huurappartementen, 9 huurwoningen en 18 koopwoningen
Typologie	20 x A 2/3 + 4 x A 3/4 + 4 x A 3/5 + 20 x E 3/5 + 7 x E 3/6
Stand van zaken	Stedenbouwkundige vergunning geweigerd • herwerken voorontwerp
Partners	Vlabinvest • VMSW (infrastructuur)
	Woningbouw • opdrachtgever Providentia
Ontwerper woningen	Coppens & Coen architecten uit Aalst
Beoordelingscommissie	MJP 27/10/2015
	Infrastructuur • opdrachtgever VMSW
Ontwerper infrastructuur	Studiebureau BVP uit Destelbergen

**Toelichting dossiervoortgang in 2022**

De stedenbouwkundige vergunning voor zowel de wegenis-, infrastructuur- en omgevingswerken als de eerste fase van 27 grondgebonden woongelegenheden werd afgeleverd door het gemeentebestuur op 06/02/2018. De 28 appartementen van fase 2 werden uit de vergunning geschrapt.

De deputatie wees op 17/06/2018 het ingediende beroep af.

Op 05/11/2019 vernietigde de Raad voor Vergunningsbetwistingen de beslissing van de deputatie. In een arrest van 15/12/2020 vernietigde de Raad van State het besluit van de gemeenteraad in verband met de goedkeuring van de 'zaak der wegen' voor het project.

In 2022 zijn er verdere gesprekken geweest met de ontwikkelaar van de links gelegen eigendommen. Voor het ontwikkelen van deze percelen, dient de problematiek van de ontsluiting (via de Pastorijweg) gezamenlijk aangepakt te worden. De ontwikkelaar zal begin 2023 een omgevingsvergunningsaanvraag indienen rekening houdend met de ontsluiting van ons project.

In 2023 zal het project herwerkt worden rekening houdend met de bezwaren opgenomen door de deputatie en door de Raad van State. Het aantal woningen en typologieën zal eveneens herbekeken worden.

7.6.2 Asse (Relegem), Veldstraat

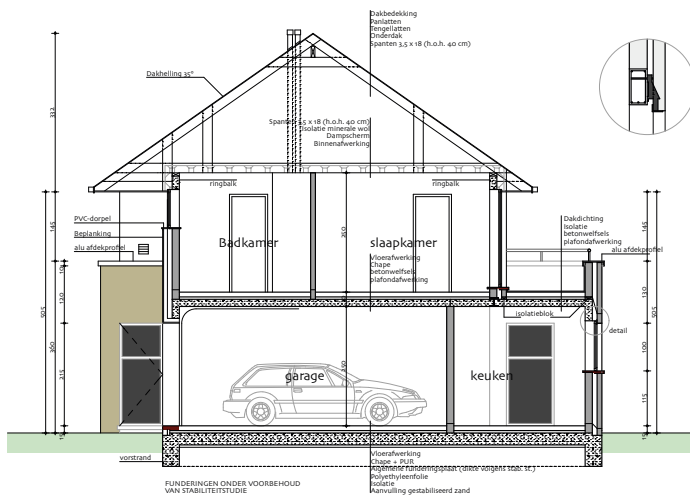


vooraanzicht woning

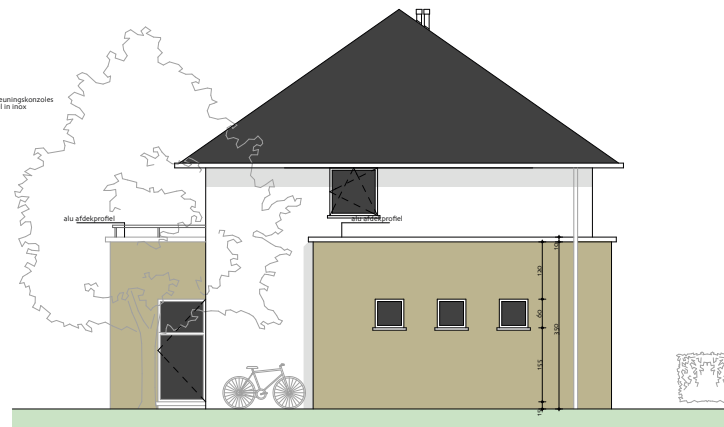
vooraanzicht woning

achteraanzicht woning

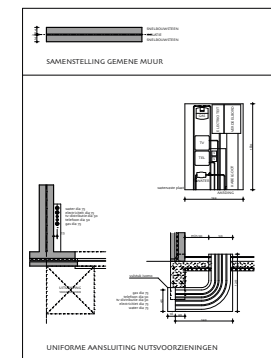
achteraanzicht woning



doorsnede WONING



zijaanzicht woning



	Algemene informatie
Programma	Bouwen van 8 huurappartementen en 6 koopwoningen
Typologie	Huur: 4 x A 1/2 + 4 x A 2/4 Koop: 2 x E 3/4 + 4 x E 3/5
Stand van zaken	Stedenbouwkundige vergunning vernietigd • herwerken voorontwerp
Partners	VMSW (infrastructuur)
	Woningbouw • opdrachtgever Providentia
Ontwerper woningen	Desinjee uit Ninove (voorheen Kris Torrekens)
	Infrastructuur • opdrachtgever VMSW
Ontwerper infrastructuur	Arcadis VDS bvba uit Haaltert

**Toelichting dossiervoortgang in 2022**

Na vele jaren van procedures oordeelde de deputatie in juni 2020 dat de aanvraag niet in aanmerking komt voor een vergunning. De niveaus van het maaiveld worden te grondig geprofileerd. Het project dient helemaal opnieuw herwerkt te worden.

7.6.3 Asse (Walfergem), Heilig Hartlaan en Stevensveld



Algemene informatie	
Programma	Bouwen van 22 huurappartementen, 23 huurwoningen en 11 koopwoningen
Typologie	4 x A 1/2 + 16 x A 2/3 + 2 x A 3/4 + 1 x E 1/2MV + 1 x E 2/4 + 24 x E 3/4 + 8 x E 3/5
Stand van zaken	Stedenbouwkundige vergunning geweigerd • herwerken voorontwerp
Partners	Vlabinvest • VMSW (infrastructuur)
Woningbouw • opdrachtgever Providentia	
Ontwerper woningen & stedenbouw	THV Comodo architecten / BUUR / ARA uit Leuven
Beoordelingscommissie	MJP 26/02/2014
Infrastructuur • opdrachtgever VMSW	
Ontwerper infrastructuur	THV Comodo architecten / BUUR / ARA uit Leuven

#### Toelichting dossiervoortgang in 2022

Na heel wat procedures en bezwaren werd eind 2018, op aangeven van de ontwerpers, beslist om het bestaande project te herbekijken. Onder motivatie van 'gewenste beleidsmatige ontwikkeling' biedt de nieuwe Vlaamse Codex Wonen mogelijkheden aan vergunningverlenende overheden om af te wijken van een vergunde niet vervallen verkaveling van meer dan 15 jaar oud, zoals hier het geval.

De gemeente Asse bevestigde in deze denkpiste te willen meegaan.

Op 02/05/2022 werden Providentia en de ontwerpers bouw en infrastructuur uitgenodigd om het project toe te lichten aan het college van burgemeester en schepenen. De ontwerpers lichtten de historiek en alle aanpassingen aan het project toe. Het college stelde dat het project niet meer strookt met hun visie van sociale bouw op de site. Gezien het besluit van de deputatie expliciet vermeldt dat de bouwdensiteit en de architecturale vormgeving geen inbreuk vormen op de goede ruimtelijke ordening heeft de raad van bestuur beslist om verder in dialoog te gaan met de gemeente met het oog om het project verder uit te werken.

Eind 2022 liet het studiebureau infrastructuur weten niet langer interesse te hebben om aan het project verder te werken. Nadat de afdeling infrastructuur van de VMSW deze kwestie heeft uitgeklaard, zal het ontwerp verder uitgewerkt worden tot een omgevingsvergunningsaanvraag, rekening houdend met de opmerkingen van de deputatie omtrent mobiliteit en waterhuishouding.

### 7.6.4 Bever, Plaats



Algemene informatie	
Programma	Bouwen van 6 à 8 huurentiteiten
Typologie	A 1/2 en/of A 2/3
Stand van zaken	Opmaak bestek Design & Build
Partners	Niet van toepassing – gemeente Bever (erfpachtgever)
Infrastructuur	
Ontwerper infrastructuur	Niet van toepassing

#### Toelichting dossiervoortgang in 2022

Op 24/04/2019 werd de akte verleden voor het in erfpacht nemen van de goederen gelegen Plaats 21 t.e.m. 24 te Bever. Het project voorziet de volledige sloop van de gebouwen. Gezien de zeer slechte staat van de gebouwen en de ligging in de dorpskern is het nuttig om het project zo snel mogelijk te realiseren.

Gezien de eigenschappen en de ligging van het terrein, die heel specifiek zijn, stelde het team Projecten in 2022 voor om de piste van modulair bouwen te onderzoeken. Na goedkeuring door de raad van bestuur en het college van burgemeester en schepenen, werd een marktonderzoek georganiseerd om de haalbaarheid van het project af te toetsen. Verschillende firma's van modulair bouwen hebben interesse getoond.

In 2023 zal een bestek opgemaakt worden onder de vorm van een Design & Build, waarbij zowel de ontwerper als de aannemer/bouwfirma in een procedure worden aangesteld. De bouwfirma's van modulair bouwen werken namelijk nauw samen met ontwerpers die hun modules en werkmethodes kennen en beheersen.

7.6.5 Dilbeek (Groot-Bijgaarden), Reinaertstraat 62 (renovatie)





	Algemene informatie
Programma	Renovatie van 30 naar 25 huurappartementen
Typologie	5 x A 1/2MV + 5 x A 1/2 + 10 x A 2/3 + 5 x A 3/4
Stand van zaken	Basisaanbesteding
Partners	Niet van toepassing
	Woningbouw • opdrachtgever Providentia
Ontwerper woningen	Prisma Architecten uit Aalst (voorheen Coppens & Coen)
Stedenbouwkundige vergunning	11/03/2019 • vervallen

#### Toelichting dossiervoortgang in 2022

Na de gunstige adviezen schetsontwerp van 15/12/2017 en het voorontwerp van 17/07/2018 werd een aanvraag tot omgevingsvergunning ingediend. De vergunning werd verleend op 11/03/2019. Naar aanleiding van de opmaak van het dossier basisaanbesteding werd er een grondige studie van de bestaande structurele elementen uitgevoerd. Naar aanleiding van deze studie werd de vooropgestelde aanbestedingsprocedure uitgesteld.

In 2021 werd een gezamenlijke studieopdracht voorbereid en opgestart door Providentia en de Gewestelijke Maatschappij voor Volkshuisvesting (GMV) voor de opmaak van een sociale woonontwikkelingsstrategie in de gemeente Dilbeek. De resultaten van dit onderzoek zouden begin 2022 bekend gemaakt worden. De resultaten van deze studieopdracht vormen de basis voor volgende beslissingen in functie van de visie en verdere ontwikkeling van de wijk. De resultaten zijn echter nog niet gefinaliseerd. Naar aanleiding hiervan zullen er verdere beslissingen genomen worden in functie van de visie en mogelijke ontwikkelingen van de wijk.

### 7.6.6 Galmaarden, Oude Cité



© Olmo Peeters

	Algemene informatie
Programma	Stedenbouwkundige studie + uitwerken eerste fase architectuur
Typologie	Bestaande typologieën: 10 x E 2/3 + 1 x E 3/4 + 1 x A 0/1 + 1 x A 1/2 + 1 x A 2/3
Stand van zaken	Aanstellen ontwerper via Meesterproef 2022 Sociaal Wonen
Partners	Team Vlaams bouwmeester (aanstellen ontwerpers) • VMSW (infrastructuur)

#### Toelichting dossiervoortgang in 2022

In 2022 lanceerde het team Vlaams bouwmeester de oproep “Meesterproef 2022 Sociaal Wonen”. De Meesterproef daagt publieke opdrachtgevers uit om jonge ontwerpers en kunstenaars een kans te geven een eerste overheidsopdracht uit te voeren. Meer info over de Meesterproef is te vinden in *hoofdstuk 1, Bijzonder in 2022*, onder het punt *1.2.9 Meesterproef 2022 ‘Sociaal Wonen’*.

Op 06/05/2022 diende Providentia haar kandidatuur “Galmaarden, Oude Cité: renovatie of vervangingsbouw van 14 woonentiteiten en herwaardering van de gemeenschappelijke buitenruimte” in om deel te nemen aan het initiatief met de site Oude Cité te Galmaarden. Hierbij werd aangegeven dat Providentia graag Kunst in opdracht wenst te betrekken in het project. De kandidatuur van Providentia werd geselecteerd.

Providentia heeft samen met het team Vlaams bouwmeester, de meter van het project en de gemeente, een projectfiche uitgeschreven. Aan de hand van deze fiche konden jonge ontwerpers zich kandidaat stellen. 3 teams van telkens 2 jonge ontwerpers werden in november 2022 geselecteerd.

Op basis van de projectfiche werd het bestek “integrale studieopdracht voor de ontwikkeling van een totaalvisie en het ontwerpen en uitvoeren van een eerste fase voor de site Oude Cité te Galmaarden” uitgeschreven. Zo kunnen de geselecteerde jonge ontwerpers een offerte indienen in mei 2023. De opdracht is tweedelig. Het eerste deel omvat een stedenbouwkundige studie om een totaalvisie voor de gehele site te ontwikkelen. Het tweede luik bestaat uit het uitwerken en realiseren van een eerste fase van de stedenbouwkundige studie.

Het bouwprogramma behelst de bouw/herbouw/verbouwing van 21 woonentiteiten. De eerste fase zal een 7-tal woningen omvatten die de mogelijkheid moet bieden tot herhuisvesting van de huidige bewoners. Het naastgelegen gebouw, Kapellestraat 11, staat te koop. Providentia onderzoekt deze opportuniteit verder.

Kunst in opdracht heeft in samenspraak met Providentia 3 jonge kunstenaars geselecteerd om een conceptvoorstel te ontwikkelen voor een kunstwerk met een permanent karakter als herdenking van de site.

7.6.7 Gooik (Kester), Nieuwe Joen



- Nieuwe hoogtepunten
- Bestaande bebouwing
- Werfgrens
- Rooilijn
- Nieuwe grondgebonden eengezinswoningen
- Nieuwe gestapelde meergezinswoningen
- Betonverharding, grijs
- Betonverharding, grijs met oppervlaktebehandeling
- Molgoot, beton, grijs
- Betontegels, grijs met oppervlaktebehandeling, 2x2m, met groene vöeg (plein)
- Gestaalstraalde betonstraatstenen, grijs, 220x110x100mm, halssteensverband
- Gestaalstraalde betonstraatstenen, zwart, 220x110x100mm, halssteensverband
- Gestaalstraalde betonstraatstenen, zwart, 220x110x100mm, elleboogverband
- Betonstraatstenen, uit herbruik, elleboogverband
- Grasbetontegels type 1, 58x39x12cm, ingezaaid (Openbaar)
- Grasbetontegels type 2, 25x25x10cm, ingezaaid (Privaat)
- Schors (Finse piste)
- Boordsteen ID1
- Boordsteen ID1 - verzonken
- Wadi / Bufferbekken
- Bestaande gracht
- Bloembollen
- Vaste planten en siergrassen
- Heesters
- Intensief gazon
- Extensief gazon met bloemenmengsel
- Nieuwe boom
- Bestaande boom - te behouden (schematische aanduiding)
- Ingemeten bomenrand bestaande bomen

Algemene informatie	
Programma	Bouwen van 24 huurappartementen en 6 koopwoningen
Typologie	Huur: 12 x A 1/2 + 6 x A 2/3 + 3 x A 2/4 + 3 x A 3/4 Koop: 6 x E 3/5
Stand van zaken	Voorontwerp
Partners	VMSW (infrastructuur) • Vlabinvest
Woningbouw • opdrachtgever Providentia	
Ontwerper woningen	Architectenvereniging THV Devriendt - Cassiman uit Asse
Beoordelingscommissie	MJP 22/06/2021
Infrastructuur • opdrachtgever VMSW	
Ontwerper infrastructuur	Studiebureau BVP uit Destelbergen

#### Toelichting dossiervoortgang in 2022

Bij verdere bespreking met de ontwerper, het studiebureau infrastructuur- wegenis- en omgeving, de afdeling infrastructuur van de VMSW en de gemeente zijn er een paar knelpunten aan het licht gekomen die verdere aanpassingen vergden.

Op 01/06/2022 vond een overleg plaats met alle betrokken partijen waarbij de inplanting van de gebouwen en de inrichting van de wegenis opnieuw in vraag werden gesteld. De gemeente heeft hierbij een duidelijk standpunt ingenomen om een van de gebouwen met huurentiteiten weg te laten door de woonentiteiten onder te brengen in de overige gebouwen die op hun beurt dan breder werden.

Het project werd in zijn totaliteit herwerkt.

Op 25/11/2022 vond de plenaire vergadering plaats.

Bij het verder uitwerken van de plannen naar omgevingsvergunning werd er vastgesteld dat een zone van het project zich in een niet vervallen verkaveling bevindt. Er werd in 2011 een bijstelling van de verkaveling aangevraagd in functie van de ontwikkeling van het project, maar de aanpassingen komen niet overeen met het huidige project. Een nieuwe bijstelling is dan ook nodig. Gezien voorafgaande negatieve ervaring met rechtsgeldigheid van dergelijke aanvragen werd juridisch advies ingewonnen zodat de juiste stappen kunnen ondernomen worden.

In de loop van 2023 zal de bijstelling van de verkaveling aangevraagd worden. Nadien zullen de omgevingsvergunningsaanvragen voor de bouw van de sociale woningen en voor de aanleg van de infrastructuur ingediend worden.

7.6.8 Grimbergen, Spiegelhofvoetweg



	Algemene informatie
Programma	Bouwen van 29 huurappartementen en 16 koopwoningen
Typologie	Huur: 4 x A 1/2 + 17 x A 2/3 + 3 x A 3/4 + 3 x D 3/4 + 2 x A 4/5 Koop: 16 x E 3/4
Stand van zaken	Stedenbouwkundige vergunning geweigerd • herwerken voorontwerp
Partners	Vlabinvest (6 huur) • VMSW (infrastructuur)
	Woningbouw • opdrachtgever Providentia
Ontwerper woningen	Studiebureau W.J. & M.V. Van Campenhout nv uit Grimbergen (Strombeek-Bever)
Stedenbouwkundige vergunning	28/12/2018 geweigerd
Beoordelingscommissie	MJP 26/02/2014
	Infrastructuur • opdrachtgever VMSW
Ontwerper infrastructuur	Studiebureau Quadrant uit Kortenberg

**Toelichting dossiervoortgang in 2022**

Als gevolg van een geweigerde omgevingsvergunning in 2018 werd beslist om een nieuwe bouwaanvraag in te dienen op basis van een herwerkt ontwerp, hierbij rekening houdend met de opmerkingen die geformuleerd werden door de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar.

Het aangepaste voorontwerp werd in oktober 2021 besproken met de ontwerper, de sector-architecte van de VMSW en Providentia. Ter verduidelijking werden intern schetsen opge maakt om aan de ontwerper aan te geven in welke richting het dossier dient bijgestuurd te worden.

Zodra het voorontwerp deel woningbouw afgerond is, zal de VMSW het ontwerp infrastructuur bijsturen. Gezien het verouderd contract en de te hoge kostprijsraming van de infrastructuur zal de VMSW wellicht voorafgaand nieuwe afspraken maken met het studiebureau Quadrant.

De gemeente heeft Providentia uitdrukkelijk gevraagd om het project verder af te werken en de omgevingsaanvraag in te dienen.

### 7.6.9 Grimbergen (Strombeek-Bever), Luitberg





	Algemene informatie
Programma	Bouwen van 54 huurappartementen
Typologie	21 x A 1/2 + 33 x A 2/3
Stand van zaken	Stedenbouwkundige vergunning geweigerd • herwerken voorontwerp
Partners	Vlabinvest • VMSW (infrastructuur)
	Woningbouw • opdrachtgever Providentia
Ontwerper woningen	Studiebureau W.J. & M.V. Van Campenhout nv uit Grimbergen (Strombeek-Bever)
Stedenbouwkundige vergunning	18/04/2016 geweigerd
Beoordelingscommissie	MJP 26/06/2014
	Infrastructuur • opdrachtgever Providentia
Ontwerper infrastructuur	Studiebureau Meso uit Grimbergen (Strombeek-Bever)

**Toelichting dossiervoortgang in 2022**

Gelet op de geweigerde bouwvergunning na een beroepsprocedure in 2020 en gelet op het advies van onze raadsman om een nieuwe aangepaste vergunningsaanvraag in te dienen, werd in 2021 een nieuwe start gegeven aan het project.

Bijgevolg werd het ontwerp door studie bureau Van Campenhout herwerkt in functie van de opmerkingen van de provinciaal stedenbouwkundig ambtenaar en voorgelegd aan de sectorarchitecte van de VMSW. Het ontwerp beantwoordde niet aan de wensen, noch van Providentia, noch van de VMSW. Intern werden er schetsen opgemaakt om aan de ontwerper aan te geven in welke richting het dossier diende bijgestuurd te worden.

Bij het verdere nazicht van het project, is een hele reeks vragen naar boven gekomen. Onder andere rond de ligging van septische putten en regenwaterputten in toekomstig openbaar domein en de overdracht naar openbaar domein van de zone gelegen boven de ondergrondse parkeergarage. Al deze vragen dienen verder onderzocht te worden en wanneer nodig zullen de bevoegde instanties hierbij betrokken worden. Intussen is er eveneens een nieuwe gemeentelijke verordening van toepassing. Ook hiermee zal rekening worden gehouden bij de verdere uitwerking van het project.

De gemeente heeft Providentia uitdrukkelijk gevraagd om het project verder af te werken en een nieuwe omgevingsaanvraag in te dienen.

### 7.6.10 Londerzeel, Argo-site



	Algemene informatie
Programma	Bouwen van 31 huurappartementen, 5 huurwoningen en 9 koopwoningen Aanstelling van 1 ontwerp- en bouwteam door middel van de Design & Build-procedure.
Typologie	9 x A 1/2 + 10 x A 2/3 + 1 x A 3/4 + 1 x A 3/5 + 14 x E 3/4 + 10 x E 3/5
Stand van zaken	Voorontwerp
Partners	Vlabinvest (eigenaar van de grond) • VMSW (infrastructuur + begeleiding grote Design & Build-procedure) • gemeente Londerzeel (infrastructuur)
	Woningbouw • opdrachtgever Providentia
Ontwerper woningen	A C H Bouw nv uit Antwerpen in samenwerking met A2D Architects uit Tervuren
Aannemer woningen	A C H Bouw nv uit Antwerpen
Beoordelingscommissie	opname op MJP - BeCo 23/02/2021
	Infrastructuur • opdrachtgever Providentia
Ontwerper infrastructuur	A C H Bouw nv uit Antwerpen in samenwerking met D+A Consult uit Halle
Aannemer infrastructuur	A C H Bouw nv uit Antwerpen in samenwerking met Van Buggenhout Gebr. Bvba uit Tisselt

**Toelichting dossiervoortgang in 2022**

Het project Londerzeel Argo-site is een samenwerking tussen de gemeente Londerzeel, de VMSW, Vlabinvest en Providentia en werd als pilootproject ontwikkeld onder de procedure “Design & Build grote projecten”.

In 2022 werd er verder gewerkt aan het finaliseren van het project om de omgevingsvergunningsaanvraag in te dienen. Eind 2022 werd er vastgesteld dat een deel van de projectzone als bebost beschouwd wordt. Dit diende uitgeklaard te worden eer de aanvraag ingediend kan worden.

In 2023 zal de omgevingsvergunning aangevraagd worden.

### 7.6.11 Merchtem, Clerenblock



Voorgevel



Achtergevel

	Algemene informatie
Programma	Bouwen van 6 huurappartementen door middel van de procedure Design & Build 2019
Typologie	3 x A 1/2 + 3 x A 2/3
Stand van zaken	Voorontwerp
	Woningbouw • opdrachtgever Providentia
Ontwerper woningen	Bouwonderneming Damman nv uit Deerlijk in samenwerking met Sileghem & Partners uit Zwevegem
Aannemer woningen	Bouwonderneming Damman nv uit Deerlijk

**Toelichting dossiervoortgang in 2022**

Het projectgebied is gelegen in de verkaveling “Clereblock” nabij de kern van Merchtem.

Volgens de verkavelingsvoorschriften is het lot bestemd voor een bebouwing van 9 woonentiteiten. Gezien de eisen opgenomen in de verordening inzake meergezinswoningen, is het ontwerpen van een gebouw met 9 wooneenheden niet haalbaar. Het aantal woonentiteiten kan gewijzigd worden via een bijstelling van de verkavelingsvoorschriften.

Via de procedure Design & Build 2019 werd in 2021 een schetsontwerp opgemaakt.

In 2022 werd het ontwerp voor het bouwen van 3 gebouwen met telkens 2 woonentiteiten verder uitgewerkt. Eind 2022 werd het schetsontwerp besproken met de dienst ruimtelijke ordening van de gemeente om na te gaan hoe het ontwerp kan voldoen aan de voorschriften uit het BPA en de gemeentelijke verordeningen.

In 2023 zal het ontwerp verder uitgewerkt worden om een omgevingsvergunningaanvraag in te dienen.

7.6.12 Merchtem (Peizegem), Groenstraat



	Algemene informatie
Programma	Bouwen van 12 huurentiteiten en 10 koopwoningen
Typologie	Huur: types A of E 1/2 + A of E 2/3 + A of E 2/4 + of A of E 3/4 Koop: types E 3/4 + E 3/5 of E 4/5
Stand van zaken	Aanstellen ontwerper
Partners	Vlabinvest (eigenaar van de grond) • VMSW (infrastructuur)

#### Toelichting dossiervoortgang in 2022

De projectzone is eigendom van Vlabinvest. Op 10/07/2019 werd een principiële akkoord (PriAK) verleend door de deputatie voor de ontwikkeling van een deel van het woonuitbreidingsgebied Merchtem (Peizegem), Leireken – Groenstraat. Dit PriAK vormt de leidraad van het ontwerpplan.

Op 15/12/2022 werd het bestek voor het aanstellen van een opdrachthouder/ontwerper architectuur en infrastructuur gepubliceerd. De opening is voorzien op 15/02/2023.

### 7.6.13 Opwijk, Konkelgoed 49, 51, 53, 55 en 57 (renovatie)





Algemene informatie	
Programma	Totale renovatie van een gebouw met 31 appartementen
Typologie	Bestaande toestand: 4 x A 0/2 + 3 x 1/2 + 15 x A 2/3 + 9 x A 3/4 Na renovatie: 4 x A 0/2 + 5 x A/2 + 13 x A 2/3 + 9 x A 3/4
Stand van zaken	Voorontwerp
Woningbouw • opdrachtgever Providentia	
Ontwerper woningen	Prisma architecten uit Aalst
Infrastructuur • opdrachtgever VMSW	
Ontwerper infrastructuur	Nog aan te stellen

#### Toelichting dossiervoortgang in 2022

Na het negatief advies van de VMSW op het voorontwerp in januari 2020, werd er verder gewerkt aan de plannen. De typologieën werden aangepast om te voldoen aan de oppervlakenormen, de gevels werden hertekend, de terrassen werden verder uitgewerkt, fietsenbergingen werden voorzien, tuinzones werden beter ingedeeld en ook het rioleringsstelsel werd herzien.

In november 2022 werd een aangepast voorontwerp ingediend bij de VMSW. Het dossier is echter onvolledig door het ontbreken van een destructief onderzoek stabiliteit. Dit onderzoek kan echter maar pas plaatsvinden wanneer 2 boven elkaar liggende appartementen in leegstand komen. Het uitgebrachte advies is dan ook ongunstig. Qua plannen en gevels is het advies positief en is er een afwijking toegekend om de typologieën van de appartementen met 3 kamers te behouden.

De omgevingsvergunningsaanvraag zal begin 2023 ingediend worden.

Op 13/09/2022 werd een informatievergadering met de bewoners gehouden over de herhuisvesting. Op deze datum werd dan ook de start gegeven voor het actief leegmaken van het gebouw.

In 2023 zal een overleg ingepland worden met de gemeente en met de VMSW afdeling infrastructuur om de mogelijkheid van het herinrichten van het openbaar domein rondom het gebouw te bespreken. Bij een totaalrenovatie kunnen hiervoor subsidies bekomen worden volgens dezelfde voorwaarden als bij nieuwbouw.

Deze gesprekken houden het indienen van de omgevingsvergunningsaanvraag voor de renovatie van het gebouw niet tegen.

### 7.6.14 Opwijk (Mazenzele), Molenstraat



Algemene informatie	
Programma	Bouwen van 6 huurwoningen
Typologie	6 x E 3/5
Stand van zaken	Voorontwerp
Partners	VMSW (infrastructuur)
Woningbouw • opdrachtgever Providentia	
Ontwerper woningen	Architecten Jan Thiers en Chris Rossaert uit Brussel (onder de vorm van een tijdelijke vereniging met studie-bureau Meso bvba uit Grimbergen)
Beoordelingscommissie	MJP 22/06/2021
Infrastructuur • opdrachtgever Providentia	
Ontwerper infrastructuur	Meso bvba uit Grimbergen (onder de vorm van een tijdelijke vereniging met architecten Jan Thiers en Chris Rossaert uit Brussel)

### Toelichting dossiervoortgang in 2022

Het voorontwerp woningbouw kreeg een gunstig advies van de VMSW op 27/04/2021 en werd tijdens de BeCo van 22/06/2021 opgenomen op de meerjarenplanning.

In 2022 werd er verder gewerkt aan de plannen infrastructuur. Door de ondiepe ligging van de riolering in de Molenstraat, werd een preadvies gevraagd aan de rioolbeheerder en werd in overleg met de gemeente een akkoord gevonden voor wat betreft de rioleringsaanleg. Het schetsontwerp infrastructuur werd op 07/07/2022 ingediend bij de VMSW en kreeg op 25/08/2022 een gunstig advies.

Tijdens een overleg in oktober 2022 met de gemeente werd vastgesteld dat de rooilijn op het opmetingsplan niet duidelijk aangeduid was en daarmee niet overeen kwam met de vastgelegde rooilijn. Twee woningen zijn getroffen door de rooilijn. De plannen dienen bijgevolg ingrijpend bijgestuurd te worden. In 2023 zal, nadat de plannen verder afgestemd zijn, een infomoment en aansluitend een plenaire vergadering worden georganiseerd. De omgevingsvergunningaanvraag zal hierna ingediend kunnen worden.

7.6.15 Roosdaal, Gasthuisstraat (vervangingsbouw)



	Algemene informatie
Programma	Vervangingsbouw • afbreken van 10 huurwoningen • bouwen van 12 huurappartementen en 3 huurwoningen door middel van de procedure Design & Build 2019
Typologie	6 x A 1/2 + 6 x A 2/3 + 2 x E 3/4 + 1 x E 3/5
Stand van zaken	Voorontwerp
	Woningbouw • opdrachtgever Providentia
Ontwerper woningen	Bouwonderneming Damman nv uit Deerlijk in samenwerking met Sileghem & Partners uit Zwevegem
Aannemer woningen	Bouwonderneming Damman nv uit Deerlijk

**Toelichting dossiervoortgang in 2022**

Gezien de ouderdom (1929) van de woningen is er beslist om over te gaan tot vervangingsbouw. De gemeentelijke verordening laat dankzij de ligging nabij de kern van de gemeente een verdichting van het perceel toe. De kenmerken van het perceel en het type bebouwing die hieruit voortkomt, maken dat dit project ontwikkeld kan worden onder de procedure Design & Build 2019.

Op 03/05/2021 werd het schetsontwerp aan de dienst stedenbouw voorgesteld. Het project is qua vormgeving, aantal woningen en typologieën haalbaar voor de gemeente.

Na het verkrijgen van een gedetailleerd opmetingsplan werd het project verder verfijnd, rekening houdend met de aandachtspunten die ons werden meegegeven door de dienst stedenbouw.

In januari 2022 werd het voorontwerp verder besproken met de dienst stedenbouw. Het ontwerp dient verder uitgeklaard te worden ten opzicht van de relatief sterke helling van het terrein. Eens de terreinprofielen uitgewerkt zijn, kan de omgevingsvergunning aangevraagd worden.

7.6.16 Roosdaal, Lombeekstraat (vervangingsbouw)



	Algemene informatie
Programma	Vervangingsbouw • afbreken van 6 huurwoningen • bouwen van 8 à 9 huurentiteiten door middel van de procedure Design & Build 2019
Typologie	Mix van A 1/2 + A 2/3 + eventueel E 3/5
Stand van zaken	Voorontwerp
	Woningbouw • opdrachtgever Providentia
Ontwerper woningen	Bouwonderneming Damman nv uit Deerlijk in samenwerking met Sileghem & Partners uit Zwevegem
Aannemer woningen	Bouwonderneming Damman nv uit Deerlijk

#### Toelichting dossiervoortgang in 2022

Gezien de ouderdom (1926) van de woningen is er beslist om over te gaan tot vervangingsbouw. De gemeentelijke verordening laat een verdichting van het perceel toe.

De haalbaarheid van het ontwikkelen van het perceel onder de procedure Design & Build 2019 werd onderzocht. De ontwerper heeft de haalbaarheid van het project geschetst. Naargelang de mogelijkheid om te bouwen tot tegen de woning rechts gelegen van het perceel, kan het project 8 of 9 woonentiteiten tellen.

Begin 2022 werd een gedetailleerd opmetingsplan opgevraagd met aanduiding van het statuut van de scheimuur gelegen aan de rechterperceelgrens (aanwezigheid van raam en schouw).

In juni 2022 werd het schetsontwerp besproken met de dienst stedenbouw van de gemeente. Zowel de gemeente als Providentia zijn van mening dat de ruimtelijke vormgeving van het ontwerp best herwerkt wordt. De gemeente gaat ermee akkoord om een voorstel uit te werken waarbij de inplanting van de gebouwen afwijkt van de lintbebouwing langs de straat. Hierbij zal geëvalueerd worden of de formule van Design & Build nog steeds opportuun is.

7.6.17 Roosdaal (Onze-Lieve-Vrouw-Lombeek), Halleweg (fase 2)





	Algemene informatie
Programma	Bouwen van 20 huurappartementen
Typologie	10 x A 2/3 + 10 x A 2/4
Stand van zaken	Voorontwerp
Partners	Vlabinvest
	Woningbouw • opdrachtgever Providentia
Ontwerper woningen	Filip De Mulder bvba uit Wemmel

#### Toelichting dossiervoortgang in 2022

Op 09/07/2017 hebben Providentia en de VMSW een aanvraag ingediend voor een stedenbouwkundige vergunning voor het bouwen van 47 woon-eenheden en het aanleggen van infrastructuur.

Op 11/12/2017 werd er een vergunning afgeleverd voor een eerste fase van het project uit de vergunningsaanvraag. De 24 woonentiteiten onder de vorm van gestapelde woningen die uit de vergunning werden gehaald zouden gebouwd worden in een tweede fase, na afwerking van de woningen van de eerste fase.

De eerste fase van het project met haar 23 woningen werd voorlopig opgeleverd op 01/07/2021. De huurwoningen werden in november 2021 verhuurd. De aktes van de koopwoningen werden verleend in mei en juni 2022.

In 2021 vonden verschillende overlegmomenten met de gemeente plaats om het project verder af te stemmen. Het aantal woningen werd hierbij herleid naar 20 woonentiteiten. Op 27/10/2021 bracht de Gecoro (Gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening) een gunstig advies uit. Het project voorziet woonentiteiten met een kleinere bezetting (2 kamers) om de sociale mix in de nieuwe wijk te verruimen. Deze typologie beantwoordt ook aan de nood in de gemeente.

Op vraag van de gemeente werd het indienen van de vergunningsaanvraag uitgesteld. De gemeente wenste te wachten totdat de woningen van fase 1 allemaal bewoond waren en dat de buurt ingelicht werd van de bouwplannen voor de tweede fase.

Providentia voorziet de inhuldiging van de wijk begin 2023 waarbij de plannen van de tweede fase toegelicht zullen worden. Hierna kan de omgevingsvergunningsaanvraag ingediend worden.

## 7.6.17 Zemst (Laar), Laremolenweg



Inplanting van woonvolumes

## A/ SCHETSVOORSTEL

## Types van de voorgestelde wooneenheden

Woningtypes.

Er worden **24 woontentiteiten** ontworpen binnen

**4 afzonderlijke volumes.** Dit omvat

- 4 sociale koopwoningen, grondgebonden, gekoppeld, type 3/4 of 3/5, t.h.v. Spiltstraat
- 4 sociale huurwoningen, grondgebonden, gekoppeld, type 3/4 of 3/5, t.h.v. Laremolenweg
- 16 gestapelde woningen waarvan
  - o 8 op het gelijkvloers (seniorens), type 1/2 of 2/3
  - o 8 op de verdiepingen, type 2/3 of 2/4

Elke woontentiteit is apart toegankelijk, waardoor er geen gemeenschappelijke delen zijn en dus ook geen liften. De sociale koopwoningen, huurwoningen en 8 gestapelde woningen zijn rolstoelbezoekbaar.

De gelijkvloerse verdieping voorziet ook voor de gestapelde woningen een gemeenschappelijke tellerbergings, welke afzonderlijk te bereiken is.

De 4 hoofdvolumes zijn te onderscheiden in 3 types:**Woonblok 1:**

**4 sociale koopwoningen, grondgebonden**

**type 3/4: 2 stuks - type 3/5: 2 stuks** (type kan variëren i.f.v. SHM)

Deze woonblok situeert zich aan de **Spiltstraat**.

Bestaat uit gelijkvloers, eerste verdieping en hellend dak.

- Afmetingen van de footprint van het gebouw: 15 m x 28 m.
- mogelijkheid van het type doorzon.
- elke woning heeft een private tuin.

**Woonblok 2:**

**4 sociale huurwoningen, grondgebonden**

**type 3/4: 2 stuks - type 3/5: 2 stuks** (type kan variëren i.f.v. SHM)

Deze woonblok situeert zich aan de **Laremolenweg**.

Bestaat uit gelijkvloers, eerste verdieping en hellend dak.

- Afmetingen van de footprint van het gebouw: 15 m x 28 m.
- mogelijkheid van het type doorzon.
- elke woning heeft een private tuin.

**Woonblok 3 - 4:**

**8 gestapelde woningen**

**type 1/2: 2 stuks      type 2/3: 4 stuks**

**type 2/4: 2 stuks** (type kan variëren i.f.v. SHM)

Deze woonblokken situeren zich het dichtst bij het parkgebied.

Bestaat uit gelijkvloers en eerste verdieping met plat dak.

- Afmetingen van de footprint van het gebouw: 15 m x 36 m.
- de wooneenheden zijn van het type doorzon.
- elke woning heeft een private tuin en/of terras, al dan niet inpandig.

	Algemene informatie
Programma	Bouwen van 20 huurappartementen en 4 koopwoningen
Typologie	Huur: 4 x E 3/4 of 4 x E 3/5 + 8 x A 1/2 of 8 x A 2/3 (gelijkvloers senioren) + 8 x A 2/3 of 8 x A 2/4 (verdieping) Koop: 4 x E 3/4 of 4 x E 3/5
Stand van zaken	Aanstelling ontwerper
Partners	VMSW (infrastructuur) • gemeente Zemst

	Woningbouw • opdrachtgever Providentia
Ontwerper woningen	S3Architecten bvba uit Mechelen

	Infrastructuur • opdrachtgever gemeente Zemst
Ontwerper infrastructuur	S3Architecten bvba uit Mechelen

**Toelichting dossiervoortgang in 2022**

Dit dossier is stop gezet door de gemeente Zemst, mogelijk met de bedoeling tot schrapping.

In 2019 publiceerde de VMSW een bestek voor de uitrol van de Design & Build 2019-procedure. Via deze procedure stelt de VMSW een bouwteam (aannemer en architect) aan die sociale woningen ontwerpt en bouwt op de grond van een sociale huisvestingsmaatschappij. De VMSW sluit met deze ondernemer een raamovereenkomst waarbinnen de sociale huisvestingsmaatschappij een opdracht kan gunnen.

Eens de raamovereenkomst gegund wordt, is de sociale huisvestingsmaatschappij aan zet en wordt deze de bouwheer. De raamovereenkomst werd in Vlaams-Brabant gegund aan het bouwteam samengesteld door aannemer Damman nv en ontwerper Sileghem & Partners.

Voor het inschrijven op de raamovereenkomst heeft het bouwteam standaardwoningen van 3 verschillende types ontworpen:

- een eengezinswoning type 3/4
- een eengezinswoning type 3/5
- een gestapelde woning met 2 wooneenheden van het type 1/2 en 2/3

De woningen kunnen beschikken over een hellend of een plat dak. Bij het hellend dak kunnen de eengezinswoningen uitgebreid worden naar een type 5/6 of 5/7. De woningen kunnen geschakeld worden zodat het project beantwoordt aan het programma van eisen, kenmerken van de grond en stedenbouwkundige voorschriften. Dankzij de talrijke mogelijkheden tot schakelen en de vrije keuze aan materialen zal er voor ieder project toch een eigen identiteit kunnen ontstaan. Dankzij de D&B 2019-procedure kan de doorlooptijd tussen het aanstellen, ontwerpen en verhuren van de woningen aanzienlijk ingekort worden.

Providentia heeft in 2021 de haalbaarheid van het realiseren van sociale woonprojecten via de D&B 2019-procedure voor verschillende van haar gronden onderzocht. Er werd aan het bouwteam gevraagd om een schetsontwerp op te maken voor volgende projecten:

- Merchtem, Clerenblock
- Roosdaal, Gasthuisstraat (vervangingsbouw)
- Roosdaal, Lombeekstraat (vervangingsbouw)

De komende jaren zullen hiervoor vermoedelijk nog meer projecten in aanmerking komen.

Het doel van de procedure Constructieve Benadering Overheidsopdrachten (CBO) is sociale woningen laten bouwen door private ondernemers op gronden van deze ondernemer. De opdracht bestaat uit het ontwerp en de bouw van sociale woningen, samen met de verkoop aan de SHM van de grond die bij deze woningen hoort.

Aan deze procedure zijn zowel voordelen voor de sociale huisvestingssector als voor de ondernemer zelf verbonden:

- een toenemende interesse van de bouwsector voor sociale woningbouw
- verkoop van private gronden voor realisatie van sociale woningen
- kostenbesparing door een procedure in fasen
- een beperkte prefinanciering voor de ondernemer: tijdens het bouwen wordt de ondernemer door de SHM betaald via maandelijkse vorderingsstaten

Wanneer de raad van bestuur van de VMSW de ingediende offerte gunstig beoordeelt, kan er overgegaan worden tot de onderhandelingsfase van de procedure. De sociale huisvestingsmaatschappij (SHM) treedt vanaf dan op als bouwheer. De onderhandelingen resulteren in een uitvoeringsdossier waarin het advies van de projectjury en van de projectverantwoordelijke architectuur van de VMSW verwerkt is, alsook de door de sociale huisvestingsmaatschappij gevraagde aanpassingen.

Providentia neemt reeds jaren deel aan de CBO-procedure en geeft jaarlijks door in welke gemeenten van haar werkingsgebied een CBO wenselijk/aangewezen is.

### **CBO 2020**

Voor de CBO 2020-procedure diende TMs Ibens-Bolckmans een voorontwerp in voor de bouw van 29 huurwoningen in Opwijk, Fabriekstraat, site Vanbreuze.

In november 2021 beoordeelde de raad van bestuur van de VMSW deze offerte als gunstig.

Eind december 2021 werd een omgevingsvergunning voor het verkavelen aangevraagd voor de hele site Vanbreuze. De vergunning werd in de loop van 2022 geweigerd door het college van burgemeester en schepenen van Opwijk.

Het initiatief om een nieuwe aanvraag in te dienen ligt in handen van de projectontwikkelaar.

### **CBO 2021**

In 2021 schreef Providentia zich in voor de CBO 2021-procedure.

Voor deze procedure ontving de VMSW de inschrijving voor de bouw van 12 eengezinswoningen in Opwijk, hoek van de Fabriekstraat en de Wallekensweg, site Floris.

In november 2022 oordeelde de raad van bestuur van de VMSW dat deze offerte gunstig was.

In 2022 werd een omgevingsvergunning voor het verkavelen aangevraagd voor de hele site Vanbreuze. De vergunning werd geweigerd door het college van burgemeester en schepenen van Opwijk.

Ook voor dit project ligt het initiatief om een nieuwe aanvraag in te dienen in handen van de projectontwikkelaar.

### 7.9.1 Vrijwillige verkoop van onverhuurbare sociale huurwoningen

In 2022 waren er 2 verkopen van onverhuurbare sociale woningen. Voor deze woningen waren de renovatiekosten te hoog om ze nog verhuurklaar te maken en was er sprake van een ongunstige ligging. Daarom werd er beslist deze woningen te verkopen via openbare verkoop.

#### - Zemst, Peter Benoitlaan 106

De woning werd geschat op € 185.000. Dit werd de instelprijs voor het starten van de biedingen. Op 19/09/2022 is de akte verleden voor een bedrag van € 243.000.

#### - Londerzeel, De Spoelberchstraat 11

De woning werd geschat op € 195.000. Dit werd de instelprijs voor het starten van de biedingen. Op 07/12/2022 is de akte verleden voor een bedrag van € 236.000.

### 7.9.2 Verkoop van laatste sociale huurwoning via decretaal kooprecht

#### - Grimbergen, Gaston Devoswijk 70

De akte voor de verkoop van de laatste woning, die kon genieten van het decretaal kooprecht, werd verleden op 22/09/2022. De woning werd verkocht voor € 230.000 (schattingsprijs).

### 7.9.3 Verkoop van sociale nieuwboukoopwoningen

In 2022 werden 16 sociale koopwoningen verkocht in Roosdaal (Onze-Lieve-Vrouw-Lombeek) in de Derrevoortstraat en de Halleweg. Elke woning is voorzien van 3 slaapkamers, een tuin en een carport. Dankzij de zonnepanelen op het dak draagt dit project bovendien bij aan een ecologische manier van wonen.

Gemeente (deelgemeente)	Ligging	Datum akte	Verkoopprijs
Roosdaal (Onze-Lieve-Vrouw-Lombeek)	Derrevoortstraat 6	16/05/2022	€ 281.435,48
	Derrevoortstraat 8	18/05/2022	€ 267.717,91
	Derrevoortstraat 10	18/05/2022	€ 267.932,42
	Derrevoortstraat 12	16/05/2022	€ 263.255,06
	Derrevoortstraat 14	18/05/2022	€ 263.255,06
	Derrevoortstraat 16	18/05/2022	€ 277.301,66
	Halleweg 2	16/05/2022	€ 276.429,09
	Halleweg 4	10/05/2022	€ 263.429,08
	Halleweg 6	30/05/2022	€ 264.342,14
	Halleweg 8	18/05/2022	€ 265.100,20
	Halleweg 10	21/06/2022	€ 265.758,25
	Halleweg 12	18/05/2022	€ 266.301,79
	Halleweg 14	21/06/2022	€ 264.342,14
	Halleweg 16	10/05/2022	€ 264.671,17
	Halleweg 18	18/05/2022	€ 265.214,71
	Halleweg 20	10/05/2022	€ 280.677,43

### 7.9.4 Verkoop van wederingekochte sociale koopwoningen

Drie sociale koopwoningen gelegen te Asse (Relegem) werden respectievelijk wederingekocht door Providentia. De wederingekochte woningen werden vervolgens opnieuw verkocht en de aktes gingen door op 30/05/2022.

Gemeente (deelgemeente)	Ligging	Datum akte	Verkoopprijs
Asse (Relegem)	Kazernestraat 6	30/05/2022	€ 230.100,00
	Kazernestraat 9	30/05/2022	€ 230.000,00
	Kazernestraat 13	30/05/2022	€ 230.100,00

Twee van de drie kopers zijn alleenstaand, waarvan 1 koper kinderen heeft. Alle kopers hebben ervoor gekozen om een sociale lening aan te gaan. Alle kopers hebben een band met de gemeente Asse.

### 7.9.5 Wederinkoop van sociale koopwoningen

Op 22/11/2014 verkochten we het goed, gelegen in de Frans Minnaertstraat 20 te Herne, als 1 van de 15 nieuwe sociale koopwoningen van de wijk 'Hernekouter'.

Bij de oorspronkelijke verkoop werd nog de oude regelgeving toegepast in verband met de verplichtingen van de kopers. Dit hield in dat de koper of één van zijn wettelijke erfgenamen gehouden werd tot het effectief en gewoonlijk verblijf als volle eigenaar in de gekochte woning gedurende een termijn van 20 jaar.

In februari 2022 bracht de oorspronkelijke koper ons op de hoogte van haar wens om deze woning te verlaten. Bijgevolg konden we het recht van wederinkoop of het recht van schadevergoeding (niet afgeschreven overheidsinvestering) uitoefenen volgens artikel 84, §1 van het decreet van 15/07/1997 van de Vlaamse Codex Wonen.

De staat van de woning werd geëvalueerd en volgende berekening werd opgemaakt:

Indexering wederinkoopprijs	
Jaar oorspronkelijke verkoop woning	2014
Jaar wederinkoop woning	2022
Gezondheidsindex juni (jaar voorafgaand aan oorspronkelijke verkoop)	121,01
Gezondheidsindex juni (jaar voorafgaand aan jaar aankoopbeslissing)	134,43
Oorspronkelijke verkoopprijs (1)	€ 164.826,04
Kosten van de koop (2)	€ 3.635,12
Totaal (1+2)	€ 168.461,16
Indexatie (3)	€ 187.143,49
Verbeterings- en herstellingswerkzaamheden (4)	€ 9.719,51
<b>Totaal</b>	<b>€ 296.863,00</b>

Op 21/04/2022 besliste de raad van bestuur van Providentia om deze woning weder in te kopen voor een bedrag van € 296.863. De akte werd verleden door een commissaris van de Vlaamse dienst Vastgoedtransacties en vond plaats op 17/11/2022. De wederverkoop is gepland voor 2023.

### 7.9.6 Aankoop van gebouwen en grond

In 2022 waren er geen aankopen van gebouwen of gronden voor nieuwe projecten. Wel zijn er aankopen in voorbereiding en werden er ook een aantal opportuniteiten onderzocht (opgenomen bij 7.10 *Onderzoek opportuniteiten tot aankoop van gronden*), waar het uiteindelijk niet haalbaar bleek om tot aankoop over te gaan.

### 7.9.7 Verkoop van gebouwen en grond

In 2022 waren er geen andere verkopen van gebouwen, woningen of gronden dan deze hiervoor vermeld.

## 7.10 ONDERZOEK OPPORTUNITEITEN TOT AANKOOP VAN GRONDEN

Bij opportuniteiten tot aankoop van gronden, al dan niet bebouwd, gaat Providentia telkens na of het wenselijk is om de opportuniteit aan te kopen. De optie van erfpacht of recht van opstal wordt steeds mee onderzocht.

De opportuniteiten worden reeks door projectontwikkelaars, privé-eigenaars, door gemeenten of OCMW's, door publieke instellingen maar ook via de weg van het voorkeepsrecht aangeboden.

In 2022, werden onder andere volgende opportuniteiten onderzocht:

### 7.10.1 Beslissing: geen bod

#### 7.10.1.1 Merchtem, Drypikkel

In december 2021 bood Matexi ons een opportuniteit aan. Het ging om een perceel gelegen aan de Drypikkel te Merchtem, gekoppeld aan een rechtsgeldige vergunning voor het bouwen van een meergezinswoning met 48 wooneenheden en met een ondergrondse parkeergarage.

Gezien onder andere de ligging van het perceel onder hoogspanningslijnen, de overschrijding van de oppervlakenormen die niet in verhouding staat

met betaalbare woningen, de ingrijpende wijzigingen die aan de plannen dienen aangebracht te worden én de wens van de gemeente om een mix van koop en huur te voorzien, heeft Providentia beslist om geen bod uit te brengen.

#### 7.10.1.2 Opwijk, Specht

Begin 2022 bood de gemeente Opwijk een aankoopoptie aan voor 4 woningen gelegen Specht in Opwijk. De woningen zijn eigendom van het OCMW. De woningen voldoen niet meer aan de geldende kwaliteitsnormen en komen niet in aanmerking voor renovatie.

Gezien de te hoge schattingsprijs volgens het financieringskader van de VMSW en het negatief advies van de gemeente omtrent een mogelijke verdichting, werd er beslist om geen bod uit te brengen.

#### 7.10.1.3 Roosdaal (Pamel), Molenveld

Begin 2022 werd een perceel, gelegen op de hoek van de Gasthuisstraat en de Hoogstraat in Roosdaal (Pamel), door een privé-eigenaar aangeboden. Het perceel is gelegen in woonuitbreidingsgebied.

Gezien de beperkte mogelijkheden tot ontwikkelen van het perceel hebben we beslist om geen bod uit te brengen.



### 7.10.2 Beslissing: verder te onderzoeken/te onderhandelen

#### 7.10.2.1 Asse, hoek Prieelstraat/Mollestraat

In februari 2022 werden 3 percelen, gelegen op de hoek van de Prieelstraat en de Mollestraat in Asse, aangeboden als voorkeurecht. In december 2021 werd door het college van burgemeester en schepenen reeds een omgevingsvergunning afgeleverd. Vlabinvest besliste om het voorkeurecht uit te oefenen en vroeg aan Providentia om als bouwheer op te treden voor de realisatie van een gemengd project.

Het perceel is volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse gelegen in woongebied met bijzondere bepalingen. Dit betekent dat er tot 5 bouwlagen hoog gebouwd kan worden, met een maximum van 4 woonlagen. De gemeentelijke parkeerverordening is van toepassing. Dit houdt in dat er 1/2 parkeerplaatsen en 2 fietsstelplaatsen per appartement dienen voorzien te worden.

De raad van bestuur van Providentia besliste op 05/05/2022 om het bouwheerschap te aanvaarden voor het project te Asse, Prieelstraat/Mollestraat, maar de realisatie ten vroegste te voorzien ná het project Heilig Hartlaan en voor het aantal Vlabinvest appartementen niet te veel af te wijken van de courante 1/4<sup>de</sup> verhouding.

#### 7.10.2.2 Herne, site Fondatel

In december 2015 werd het Ruimtelijk UitvoeringsPlan (RUP) Fondatel door de gemeenteraad van Herne voorlopig vastgesteld. De gemeente wenste van de gelegenheid gebruik te maken om er een deel van het Bindend Sociaal Objectief te realiseren. De gemeente liet daartoe een eenzijdige verkoopbelofte tekenen door de eigenaar van de site, de NV Fondatel, ten gunste van Providentia.

In 2016 aanvaardde Providentia de belofte, zonder zich tot kopen te verbinden. In april 2021 besliste Providentia principieel om de belofte te aanvaarden.

De eigenaar liet een schattingsverslag opmaken. Providentia kon echter niet akkoord gaan met het zeer hoge schattingsbedrag. Providentia heeft een tweede schattingsbedrag aangevraagd dat slechts de helft bedraagt van de eerste schatting. Providentia onderhandelt nu met de eigenaar over de prijs en bekijkt met de gemeente wat er kan gerealiseerd worden gelet op het RUP.

#### 7.10.2.3 Galmaarden, Kapellestraat

Het gebouw (handelsruimte met woonst met bijhorende grond) gelegen Kapellestraat 11 te Galmaarden, aansluitend aan onze eigendom Oude Cité, staat te koop.

Gezien de ligging van het gebouw in het centrum van Galmaarden, de ligging aansluitend aan de projectsite Oude Cité én de mogelijkheden tot verdichting (over de hele site, op te nemen bij de ontwikkeling van de site Oude Cité), onderzoeken we de mogelijke aankoop van het gebouw. Door de ouderdom van het gebouw, de indeling van de ruimtes en de nood aan het behalen van de energetische doelstellingen 2050, wordt het best gesloopt. Bij afbraak moet de nieuwe bebouwing 8 meter naar achter opgericht worden. Hierdoor is de prijsvraag aan de hoge kant en moet deze prijs verder onderhandeld worden.

Gemeente	Straat ("wijk")	Onbebouwd uitgerust perceel			Onbebouwd niet-uitgerust perceel		
		ha	a	ca	ha	a	ca
Affligem (Hekelgem)	Brusselbaan, Pastorijweg				1	58	30
Asse	"Bergestraat"					79	65
Asse	Heilig Hartlaan "Stevensveld"		9	56	1	31	46
Asse (Relegem)	Veldstraat		7	3		36	63
Asse (Zellik)	"Meiboomstraat"					22	11
Bever	Freest					21	11
Bever	Plaats (erfpacht)		3	61			
Boortmeerbeek (Hever)	Slagveldweg "Heverveld"				2	28	86
Dilbeek	"Wolsemveld"		53	65			
Dilbeek (Groot-Bijgaarden)	Canteclerstraat, Reinaertstraat				1	42	47
Dilbeek (Itterbeek)	Oude Ninoofsebaan					77	20
Dilbeek (Sint-Ulriks-Kapelle)	Brusselstraat					28	4
Galmaarden	"Centrum", Dorp					62	90
Galmaarden	Oudstrijdersplein (erfpacht)		17	32			
Galmaarden (Tollembeek)	"Flieterkouter"				1	30	81
Gooik (Kester)	Nieuwe Joen		28	0	3	65	62
Grimbergen	"Luitberg"					95	86
Grimbergen	Oude Mechelstraat, "Potaarde"		33	20			
Grimbergen	"Spiegelhofvoetweg"				1	39	67
Grimbergen (Humbeek)	Dr. Carlierstraat, Kerkveldweg					46	86
Grimbergen (Humbeek)	"Kruisstraat"				1	10	44
Kapelle-op-den-Bos (Ramsdonk)	Preud'hommelaan					38	72
Liedekerke	Jagerspad, Slochtestraat, "Bosland"				8	1	99
Liedekerke	"Monnikbos"	3	70	28			

Gemeente	Straat ("wijk")	Onbebouwd uitgerust perceel			Onbebouwd niet-uitgerust perceel		
		ha	a	ca	ha	a	ca
Londerzeel	Stationsstraat					7	45
Londerzeel	De Spoelberchstraat, Lunderstraat		1	89			
Londerzeel (Malderen)	Hazenpad					44	56
Meise	Zerlegem "Manke Vos"	1	87	59			
Meise (Wolvertem)	"De Vlieten"		15	68			
Merchtem	"Clerenblock"		7	73			
Merchtem	"Molenblock"		10	17			
Merchtem (Peizegem)	Huibout				1	54	78
Opwijk (Mazenzele)	Molenstraat		14	88			
Overijse	"Terspauwt"				3	90	58
Roosdaal (Borchtlombeek)	Abeelstraat, Kapelleweg		43	98			
Roosdaal (Onze-Lieve-Vrouw-Lombeek)	Derrevoortstraat		43	78			
Roosdaal	"Steenmeersstraat"		50	0		50	93
Roosdaal	Hoogstraat, Pinijekets				2	11	96
Zemst (Elewijt)	Bonekruidstraat, Marjoleinstraat "Dries"		46	18			
Zemst (Weerde)	Hertevoetweg		64	81			
		10	9	34	35	78	96

## Woord van dank

Een aantal gemeenten behoren voortaan tot een ander werkingsgebied en nieuwe gemeenten zullen aansluiten bij ons werkingsgebied gelegen in Halle/Vilvoorde-Midden.

Onze raad van bestuur bestond voor de helft uit private aandeelhouders. Ik wens hen uitdrukkelijk te bedanken voor hun inzet van de afgelopen jaren. Het waren niet altijd gemakkelijke discussies, maar in een forum waar geen achterhoedegevechten worden gevoerd, maar men altijd het belang van 'de mensen voor wie we het doen' voor ogen houdt, komt men meestal tot goed gefundeerde oplossingen.

Dank aan al onze aandeelhouders, private en publieke, die steeds op een constructieve manier met ons hebben samengewerkt en de waarden van onze maatschappij samen met ons hoog in het vaandel hebben gedragen.

Dank aan ons personeel dat in de voorbije moeilijke jaren het geloof in Providentia niet is verloren en zich is blijven inzetten voor onze kandidaten, huurders en kopers.

Een speciaal woordje van dank aan onze directeur, mevrouw Leen Deraedt. Een dag heeft 24 uur, maar ik denk dat zij een afspraak heeft met vaders tijd. Ze zet zich onvermoeibaar in bij de omvorming naar de woonmaatschappij en houdt tegelijkertijd de dagdagelijkse werking operationeel. Haar inzet grenst aan het onmogelijke!

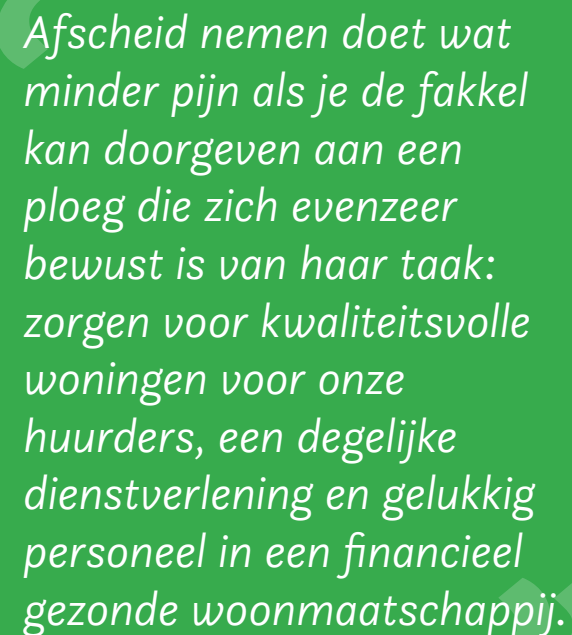
Dank ook aan de leden van de stuurgroep die sinds oktober 2022 tijdens de maandelijkse vergaderingen op een collegiale wijze meewerken aan de voorbereiding van de omvorming tot de woonmaatschappij van het werkingsgebied Halle/Vilvoorde-Midden.

Afscheid nemen doet altijd een beetje pijn... maar is inherent aan ons leven.

Het doet wat minder pijn als je de fakkel kan doorgeven aan een ploeg die zich evenzeer bewust is van haar taak: zorgen voor kwaliteitsvolle woningen voor onze huurders, een degelijke dienstverlening en gelukkig personeel in een financieel gezonde woonmaatschappij.

Dank u wel!

**Ann Van Langenhof**  
voorzitter Providentia



*Afscheid nemen doet wat minder pijn als je de fakkel kan doorgeven aan een ploeg die zich evenzeer bewust is van haar taak: zorgen voor kwaliteitsvolle woningen voor onze huurders, een degelijke dienstverlening en gelukkig personeel in een financieel gezonde woonmaatschappij.*





**PROVIDENTIA cvba**  
Brusselsesteenweg 191  
1730 ASSE  
[www.providentia.be](http://www.providentia.be)

