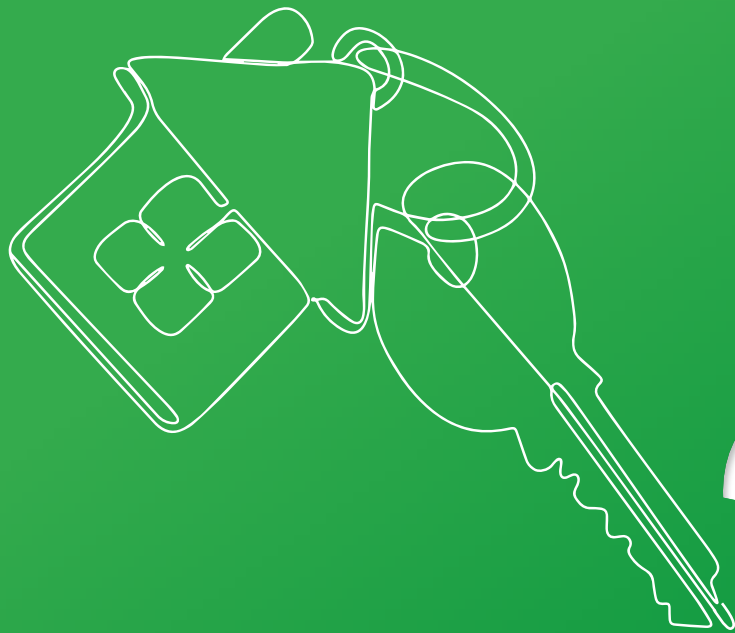




2023

ACTIVITEITENVERSLAG

ALGEMENE VERGADERING DER AANDEELHOUDERS



Woonmaatschappij Providentia bv
Brusselsesteenweg 191 - 1730 ASSE
www.providentia.be



Providentia

Rechtsvorm

Besloten vennootschap

Providentia is ingeschreven in de KBO met ondernemingsnummer 0403.320.060

Erkend als woonmaatschappij voor het werkingsgebied Halle/Vilvoorde-Midden, cfr. ministerieel besluit d.d. 22/05/2023.

Wijziging statuten op 15/06/2023 waarbij de geconsolideerde tekst verscheen in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad op 28/06/2023 onder nr. 23362893 m.b.t. de omvorming van sociale huisvestingsmaatschappij tot woonmaatschappij, inclusief de gedeeltelijke en volledige inkanteling van vier sociale verhuurkantoren (RSVK De Woonkoepel, SVK OCMW Wemmel, SVK Webra en SVK Zuidkant) en wijziging van de rechtsvorm.

De initiële oprichtingsakte van Providentia verscheen in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad van 27/10/1955 onder nummer 26.547 waarvan de statuten meerdere malen gewijzigd werden.

Zetel van de vennootschap:

Brusselsesteenweg 191 – 1730 Asse

Algemene contactgegevens:

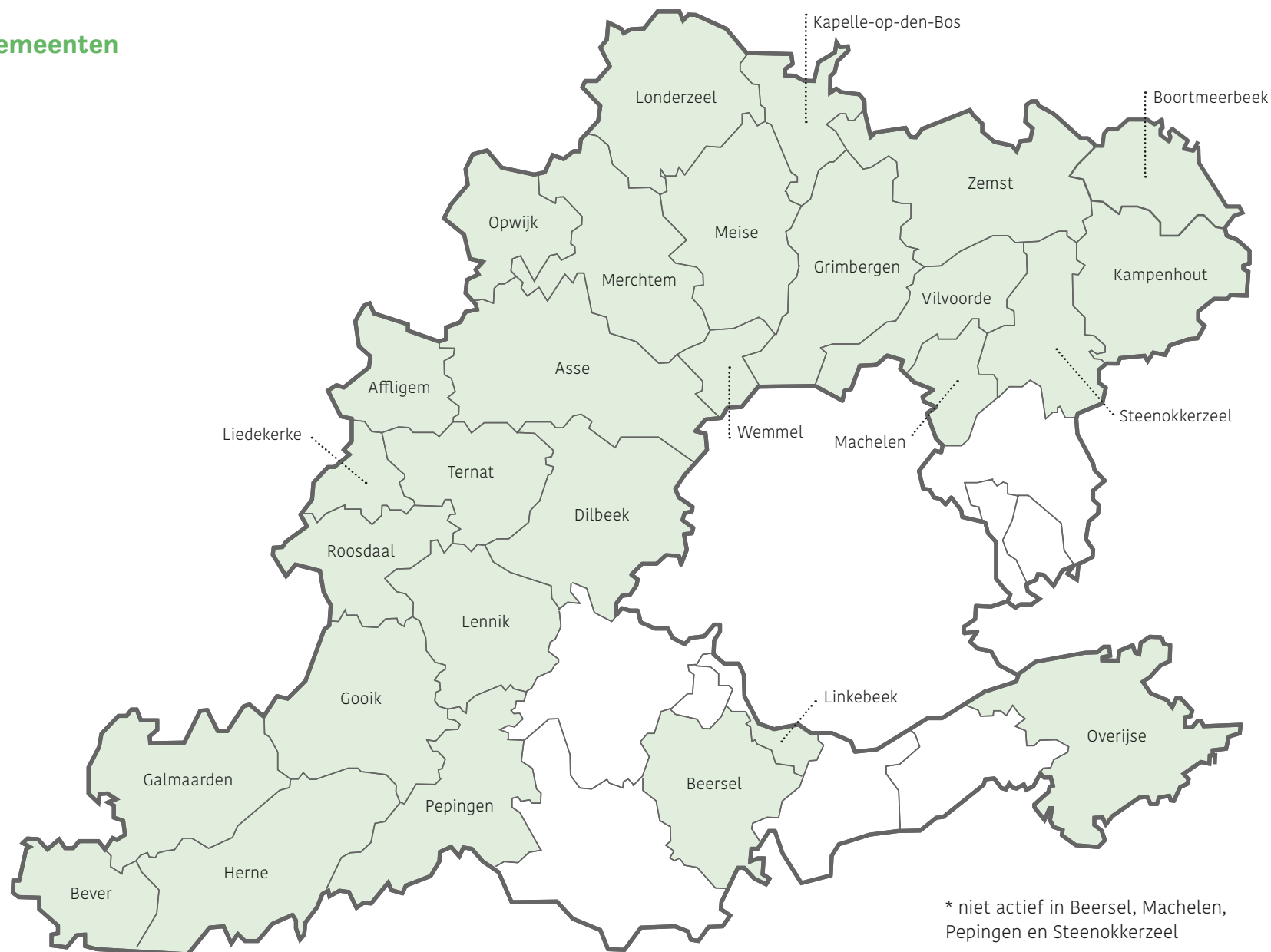
02 452 72 43 | info@providentia.be | www.providentia.be

Volg Providentia op:



28 aangesloten gemeenten

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



Samenstelling raad van bestuur op 31/12/2023

13 mandaten vanuit de openbare sector:

- Bracquez Rudy (gemeente Roosdaal)
- Casier Lien (gemeente Merchtem) – voorzitter van de raad van bestuur
- De Donder Walter (gemeente Affligem)
- Deleu Johan (gemeente Opwijk)
- Desmet Gunter (gemeente Ternat)
- Elpers Heidi (gemeente Lennik)
- Penninck Kurt (gemeente Galmaarden)
- Quaghebeur Stijn (gemeente Dilbeek) – ondervoorzitter van de raad van bestuur
- Triest Rita (gemeente Liedekerke)
- Van Elsen Koen (gemeente Asse)
- Vansteenkiste Walter (gemeente Wemmel)
- Verbiest Peter (gemeente Asse)
- Zelderloo Walter (gemeente Dilbeek)

1 mandaat vanwege de provincie Vlaams-Brabant:

- Zelderloo Elke

1 mandaat vanuit de private sector:

- Van Langenhof Ann

2 waarnemers (adviserende functie):

- Ricour Carina (gemeente Herne)
- Willem Dirk (gemeente Bever)

Samenstelling adviescomité op 31/12/2023

- Casier Lien (gemeente Merchtem)
- De Donder Walter (gemeente Affligem)
- Elpers Heidi (gemeente Lennik)
- Quaghebeur Stijn (gemeente Dilbeek)
- Vansteenkiste Walter (gemeente Wemmel)

Samenstelling dagelijks bestuur op 31/12/2023

- Casier Lien (gemeente Merchtem)
- Quaghebeur Stijn (gemeente Dilbeek)
- Deraedt Leen (algemeen directeur)

Toezicht

Wonen in Vlaanderen

Afdeling Toezicht
Herman Teirlinckgebouw
Havenlaan 88 bus 40
1000 Brussel

Postadres:

Koning Albert II laan 15 bus 253
1210 Brussel

Algemeen directeur

Deraedt Leen

Bedrijfsrevisor

Moore Stephens
BDC
Esplanade 1 bus 96
1020 Brussel

Overzicht 2

Bedrijfsinfo	2
Aangesloten gemeenten	3
Samenstelling raad van bestuur op 31/12/2023	4
Samenstelling adviescomité op 31/12/2023	4
Samenstelling dagelijks bestuur op 31/12/2023	4
Toezicht	4
Algemeen directeur	4
Bedrijfsrevisor	4

Inhoudstafel 5

Hoofdstuk 1: Bijzonder in 2023 11

1.1 Omvorming tot woonmaatschappij	12
1.1.1 Nieuwe statuten	12
1.1.2 Erkenning	12
1.1.3 Werkingsgebieden	13
1.1.4 Integratie vier sociaal verhuurkantoren	15
1.1.5 Reguliere werking en dienstverlening	15
1.2 Nieuw agentschap Wonen in Vlaanderen	16
1.3 Nieuwe koepelorganisatie Initia.Vlaanderen	16
1.4 Beslissingen Vlaamse Regering	17
1.4.1 Kennis Nederlandse taal (verstrenging voorwaarde vanaf 01/01/2023)	17
1.4.2 Inschrijven bij de VDAB (nieuwe voorwaarde vanaf 01/01/2023)	17
1.4.3 Middelentoets (nieuw vanaf 01/01/2024)	17
1.4.4 Centraal inschrijvingsregister	18
1.4.5 Nieuw lokaal toewijzingsreglement en toewijzingsraad	19

1.5 Interne organisatie	20
1.5.1 Geïntegreerd ERP-systeem	20
1.5.2 Nieuwe telefoniesoftware	20
1.6 (Nieuwe) samenwerkingen	21
1.6.1 WarmNest 2.0	21
1.6.2 GGZ-netwerk - SaVHA?!	22
1.6.3 Omzendbrief jongvolwassenen in (dreigende) dak- en thuisloosheid	22
1.7 Evenementen en onderzoeken	23
1.7.1 Roosdaal, officiële opening woonwijk Derrevoortstraat – Halleweg	23
1.7.2 Lennik, infomoment project Keymolen	23
1.7.3 Eerste wijkambassadeurs afgestudeerd	24
1.7.4 Affligem, Bocht – buurtparticipatiemoment	24
1.7.5 Meesterproef 2022: sociale verbondenheid centraal bij omvorming Oude Cité (Galmaarden)	25
1.7.6 Dilbeek, feestelijke heropening voor vernieuwd buurtlokaal Reinaertwijk	26
1.7.7 Opwijk, infomoment project Molenstraat	26
1.7.8 Sociaal ruimtelijk onderzoek	27
1.8 Personeelsbeleid	28
1.8.1 Organogram Providentia	28
1.8.2 Overname personeel van sociaal verhuurkantoren	29
1.8.3 Personeelsverloop	29
1.8.4 Opleidingsplan	29

Hoofdstuk 2: Gebouwen en klanten zonder doorverhuuractiviteit 31

2.1 Patrimonium: overzicht	32
2.2 Patrimonium: onderverdeling volgens aantal slaapkamers	32
2.3 Patrimonium: typologie per gemeente en per wijk	33
2.4 Woongelegenheden voor de eerste keer verhuurd	42
2.5 Woongelegenheden in beheer	42
2.6 Verhuringen per categorie	43
2.7 Verhuringen buiten het sociaal huurstelsel	44
2.7.1 Aantal verhuringen buiten het sociaal huurstelsel	44
2.7.2 Motivering verhuringen buiten het sociaal huurstelsel	44
2.7.2.1 Verhuringen binnen de 1%	44
2.7.2.1.1 Verhuring aan een bijzondere doelgroep indien niet mogelijk via een lokaal toewijzingsreglement – huurprijs op basis van inkomen	44
2.7.2.1.2 Verhuring voor tijdelijke opvang van personen in een noodsituatie	44
2.7.2.1.3 Verhuring in het kader van gemeenschapsvorming ter voorkomen van leefbaarheidsproblematieken ..	44
2.7.2.2 Verhuringen buiten de 1% (in afwachting van renovatie of sloop)	46
2.8 Aantal opzeggingen	47
2.8.1 Uithuiszettingen	48
2.9 Kenmerken huurders	48
2.9.1 Overzicht per gezinstype	48
2.9.2 Overzicht per nationaliteitsgroep	49
2.9.3 Reëel betaalde huurprijs (excl. de huurlasten)	49
2.9.4 Huurprijsberekening	50
2.9.5 Inkomen	52
2.9.6 Toegestane kortingen	53
2.9.6.1 Gezinskorting	53
2.9.6.2 Patrimoniumkorting	53

2.9.7 Verzoeken tot huurprijsherzieningen en huurprijsherberekeningen	54
2.10 Tussenkomst deurwaarder/rechtbank	55
2.11 Huurachterstallen	55
2.12 Sociale meldingen	56
2.12.1 Aantal meldingen per gemeente	56
2.12.2 Soorten meldingen	57
2.12.3 Huisbezoeken i.k.v. sociale meldingen en volgens procedure nieuwe huurder	58
2.13 Overleggen i.f.v. bevorderen leefbaarheid	59

Hoofdstuk 3: Gebouwen en klanten: Doorverhuuractiviteit 61

3.1 Patrimonium: overzicht	62
3.2 Patrimonium: onderverdeling volgens aantal slaapkamers	62
3.3 Patrimonium: typologie per gemeente en per wijk	63
3.4 Woongelegenheden voor de eerste keer ingehuurd	74
3.5 Aantal opzeggingen huurcontract	74
3.6 Kenmerken huurders	75
3.6.1 Aantal gezinsleden in één gezin	75
3.6.2 Aantal kinderen ten laste per gezin	75
3.6.3 Overzicht per nationaliteitsgroep	75
3.6.4 Geïndexeerde huurprijs (excl. de huurlasten en incl. de huursubsidie)	76
3.6.5 Toegestane kortingen	76
3.7 Kenmerken eigenaars	76
3.7.1 Overzicht eigenaars	76
3.7.2 Geïndexeerde huurprijs (excl. de huurlasten)	76
3.8 Aantal opzeggingen van panden	77
3.9 Prospecties	77

Hoofdstuk 4: Klanten: verhuringen in de loop van 2023... 79

4.1 Aantal inschrijvingen.....	80
4.1.1 Sociaal.....	80
4.1.2 Vlabinvest.....	80
4.2 Aantal schrappingen	81
4.2.1 Sociaal.....	81
4.2.2 Vlabinvest.....	81
4.3 Keuzes van kandidaat-huurders volgens domicilie.....	82
4.3.1 Sociaal.....	82
4.3.2 Vlabinvest.....	84
4.4 Behoeften van kandidaat-huurders volgens keuzegemeente en aantal slaapkamers.....	86
4.4.1 Sociaal.....	86
4.4.2 Vlabinvest.....	88
4.5 Lokale binding met de gemeente.....	88
4.5.1 Sociaal.....	88
4.6 Sociale verhuringen per gemeente.....	90
4.7 Sociale verhuringen i.k.v. onderbezetting.....	97
4.8 Sociale verhuringen per jaar vanaf 2014.....	98
4.9 Versnelde toewijzingen.....	99

Hoofdstuk 5: Klanten: Verkoop van woningen.....103

5.1 Verkoop sociale koopwoningen.....	104
5.1.1 Nieuwbouw.....	104
5.1.2 Wederverkoop.....	104
5.1.3 Wederinkoop van sociale koopwoningen.....	105
5.1.4 Kandidaat-kopers.....	105
5.2 Verkoop sociale huurwoningen.....	110
5.3 Overzicht inkomensgrenzen sociaal versus Vlabinvest koopstelsel.....	111

Hoofdstuk 6: Klanten: Vlaamse woonlening..... 113

6.1 Geen erkenning meer voor kredietbemiddeling.....	114
6.2 Woonlening bij Providentia in 2023	115
6.2.1 In 2023.....	115
6.2.2 Laatste 3 jaar.....	115
6.3 Historiek.....	116

Hoofdstuk 7: Gebouwen: onderhoud en renovatie van het huurpatrimonium 119

7.1 Regulier dagelijks onderhoud.....	120
7.2 Onderhouds- en renovatieprojecten.....	122
7.2.1 Onderhouds- en renovatiewerken in leegstaande woningen.....	122
7.2.1.1 Renovatiewerken via het raamcontract – interne renovatie.....	122
7.2.1.2 Onderhoudswerken in eigen beheer.....	122
7.2.2 Reconversie van centrale verwarmingsinstallaties	122
7.2.3 Vervanging van buitenschrijnwerk	123
7.2.4 Renovatie stookplaats centrale verwarmingsketel.....	124
7.2.5 Modernisering van liften.....	124
7.2.6 Herinrichting buurtlokaal Reinaertwijk (Dilbeek, Groot-Bijgaarden).....	125
7.2.7 Renovatieprojecten in 2024.....	126
7.2.7.1 Gegunde renovatieprojecten in 2024.....	126
7.2.7.2 Geplande renovatieprojecten in 2024.....	126
7.3 Conditie patrimonium.....	128
7.3.1 HVAC en sanitaire installaties.....	128
7.3.1.1 Detailstudie van de collectieve verwarmingsinstallaties door studie bureau Peritas	128
7.3.1.2 Contract HVAC en sanitaire installaties.....	128

7.3.1.3 Onderhouden en interventies HVAC en sanitaire installaties	130
7.3.2 EPC-attesten	131
7.3.3 Brandbestrijding	132
7.3.4 Liften	132
7.3.5 Schoonmaak van gemeenschappelijke delen	133
7.3.6 Aanpak sluikstort	133
7.4 Noodnummer – permanentie buiten de kantooruren	134
7.5 Overzicht schadegevallen	135

Hoofdstuk 8: Bouwprojecten en gronden 137

8.1 Raamovereenkomsten Wonen in Vlaanderen	138
8.1.1 Nieuwbouw	138
8.1.1.1 Design and Build (D&B)	138
8.1.1.2 Constructieve benadering overheidsopdrachten (CBO)	139
8.1.2 Renovatie	140
8.1.2.1 Design and Build (D&B)	140
8.1.2.2 Design and Renovate (D&R)	141
8.2 Bouwprojecten en gronden	142
8.3 Projecten definitief opgeleverd in 2023	144
8.3.1 Merchtem, Harmonieblock	144
8.3.2 Roosdaal (Onze-Lieve-Vrouw-Lombeek), Derrevoortstraat en Halleweg (fase 1)	146
8.4 Projecten in fase van definitieve oplevering in 2023	148
8.4.1 Asse (Krokegem), Mergelweg	148
8.4.2 Asse (Relegem), Guldenkouter en Kazernestraat	150
8.5 Projecten voorlopig opgeleverd in 2023	152
8.5.1 Linkebeek, Molenstraat	152
8.6 Projecten: omgevingsvergunning rechtsgeldig	154

8.6.1 Galmaarden (Vollezele), Oudstrijdersplein	154
8.6.2 Gooik (Kester), Nieuwe Joen (bijstellen verkaveling)	156
8.6.3 Lennik, Keymolen	158
8.6.4 Londerzeel, Argo-site	160
8.6.5 Opwijk, Konkelgoed 49, 51, 53, 55 en 57 (renovatie)	162
8.7 Projecten: omgevingsvergunning aangevraagd in 2023	164
8.7.1 Kampenhout (Zuurhage), Tiendeschuurstraat	164
8.7.2 Opwijk (Mazenzele), Molenstraat	166
8.7.3 Roosdaal (Onze-Lieve-Vrouw-Lombeek), Derrevoortstraat (fase 2)	168
8.8 Projecten: vergunning geweigerd	170
8.8.1 Opwijk, Fabriekstraat, site Vanbreuze (CBO 2020)	170
8.8.2 Opwijk, Wallekensweg, site Floris (CBO 2021)	172
8.9 Projecten in voorbereiding	174
8.9.1 Affligem (Hekelgem), Brusselbaan en Pastorijweg	174
8.9.2 Asse (Walfergem), Heilig Hartlaan en Stevensveld	176
8.9.3 Bever, Plaats	178
8.9.4 Galmaarden, Oude Cité	180
8.9.5 Grimbergen, Spiegelhofvoetweg	182
8.9.6 Grimbergen (Strombeek-Bever), Luitberg	184
8.9.7 Merchtem, Clerenblock	186
8.9.8 Merchtem (Peizegem), Groenstraat	188
8.9.9 Roosdaal, Gasthuisstraat (vervangingsbouw)	190
8.9.10 Roosdaal, Lombeekstraat (vervangingsbouw)	192
8.10 Aankoop van gebouwen en gronden	194
8.10.1 Aankoop van gebouwen	194
8.10.2 Aankoop van gronden (bebouwd en onbebouwd)	194
8.11 Onderzoek opportuniteiten tot aankoop van gronden	195
8.11.1 Beslissing: verder te onderzoeken / te onderhandelen	195
8.11.1.1 Asse, hoek Prielstraat / Mollestraat	195
8.11.1.2 Herne, site Fondatel	195

8.11.2 Beslissing: bod aanvaard.....	195
8.11.2.1 Galmaarden, Kapellestraat.....	195
8.11.2.2 Opwijk (Mazenzele), Steenweg.....	195
8.12 Woonreservegebieden.....	197
8.12.1 Het decreet woonreservegebieden.....	197
8.12.2 Ontwikkelingsmogelijkheden woonreservegebieden.....	197
8.12.3 Principieel akkoord (PriAk).....	197
8.12.4 Vrijgavebesluit (gemeenteraadbesluit).....	197
8.13 Grondreserves – bouwgronden	198

Bijlagen..... 203

Verkoop van woningen Historiek.....	204
1. Verkoop van gronden en woningen.....	204
1.1 Verkoop van sociale koopwoningen.....	204
1.1.1 Nieuwbouw.....	204
1.1.2 Wederverkoop.....	205
1.2 Verkoop van sociale huurwoningen.....	206
1.3 Verkoop van sociale kavels.....	207



A large, bold, white number '1' is positioned in the lower right quadrant of the image. The background is a solid green color. A thin white curved line is visible in the bottom left corner, and a thin white vertical line extends downwards from the base of the number '1'.

BIJZONDER IN 2023

1.1.1 Nieuwe statuten

Met het oog op de omvorming naar de woonmaatschappij voor het werkingsgebied Halle/Vilvoorde-Midden diende Providentia nieuwe statuten aan te nemen, te worden omgevormd van cvba naar bv en moest het voorwerp worden gewijzigd om ons toe te laten de doorverhuuractiviteit (voormalige SVK-activiteit) te kunnen uitoefenen.

Op 15/06/2023 vond hiertoe de buitengewone algemene vergadering van Providentia plaats. De nieuwe raad van bestuur met vijftien bestuurders, alsook twee waarnemers, werd geïnstalleerd, waardoor alle lokale besturen van Halle/Vilvoorde-Midden erin vertegenwoordigd zijn.

Vervolgens vond er meteen al een eerste raad van bestuur plaats waarin het nieuwe huishoudelijk reglement werd goedgekeurd, vonden nog de noodzakelijke vergaderingen van de sociaal verhuurkantoren plaats en werden er die dag maar liefst zeven notariële aktes verleden.

Vier SVK's werden geheel of gedeeltelijk ingekanteld:

- RSVK De Woonkoepel: overname van algemeenheid
- SVK Webra: overname van een bedrijfstak
- SVK OCMW Wemmel: individuele overdrachten
- SVK Zuidkant (WPZ): individuele overdrachten (huurcontracten in Gooik)

Een historische dag, woonmaatschappij Providentia is een feit!

1.1.2 Erkenning

Aan de omvorming tot woonmaatschappij gingen heel wat voorbereidende vergaderingen en gesprekken vooraf:

- een maandelijkse stuurgroep met afgevaardigden (burgemeesters of schepenen) van de lokale besturen
- overleggen met de medewerkers en de verantwoordelijken van de vier in te kantelen SVK's om de organisatorische inkanteling te bespreken
- overleggen met experts zoals notarissen, advocaten, bedrijfsrevisor om de notariële inkanteling voor te bereiden
- overleggen met de directeurs van de andere betrokken maatschappijen i.v.m. de gemeenschappelijke SVK-werking en het patrimonium
- overleggen met de externe consultant die ons gedurende het hele traject begeleidde

Binnen onze organisatie was er tevens veel aandacht voor informatiedeling met de medewerkers.

Op 14/02/2023 dienden we onze erkenningsaanvraag in voor de omvorming tot woonmaatschappij in het werkingsgebied Halle/Vilvoorde-Midden bij de Vlaams minister van Wonen.

De aanvraag was een lijvig dossier en bestond uit drie grote delen:

1. statuten en huishoudelijk reglement
2. toelichting over het werkingsgebied en de toekomstige organisatie
3. financieel plan

Op 23/05/2023 ontvingen we van de Vlaamse minister van Wonen de beslissing waarmee ons de erkenning als woonmaatschappij werd verleend (MB d.d. 22/05/2023).

Met onder andere volgend aandachtspunt van de minister: "Gezien de onzekere financiële toestand waarin de woonmaatschappij zich zal bevinden vanaf de start van haar erkenning en de financiële risico's die het grote aantal nog te realiseren overnames veroorzaken, heb ik het agentschap Wonen in Vlaanderen gevraagd om de woonmaatschappij van bij de start van haar erkenning op te nemen in een begeleidingscommissie zoals vermeld in art. 4.59 BVCW 2021 en dit tot het agentschap van oordeel is dat de woonmaatschappij zich in een structureel gezonde financiële situatie bevindt. Verder wil ik – net zoals ik doe bij elke woonmaatschappij – benadrukken dat de toekomstige overdrachten en overnames van onroerende goederen een grote impact kunnen hebben op uw financiële leefbaarheid, zeker indien die niet via een vergoeding in aandelen verlopen."

Op de dag van de statutaire omvorming tot woonmaatschappij op 15/06/2023, ging de erkenning in en deze zal, te rekenen vanaf die datum, geldig zijn voor een periode van 33 jaar.

1.1.3 Werkingsgebieden

Providentia bevond zich in een unieke situatie door de grootste actor te zijn in twee werkingsgebieden.

De raad van bestuur van Providentia besliste daarop in de zomer van 2022 om vanuit Providentia een woonmaatschappij op te richten in het werkingsgebied Halle/Vilvoorde-Midden en de vier SVK's binnen dit werkingsgebied geheel of gedeeltelijk in te kantelen.

Dit werkingsgebied omvat volgende veertien gemeenten: Affligem, Asse, Bever, Dilbeek, Galmaarden, Gooik, Herne, Lennik, Liedekerke, Merchtem, Opwijk, Roosdaal, Ternat en Wemmel, waarbij enkel de gemeente Lennik tot daarvoor nog geen aandeelhouder was bij Providentia.

Providentia is verder ook nog werkzaam in zes van de zeven gemeenten die het werkingsgebied Halle/Vilvoorde-Noord vormen, zijnde Grimbergen, Kampenhout, Kapelle-op-den-Bos, Londerzeel, Meise en Zemst. Ook Steenokkerzeel behoort tot dit werkingsgebied.

De woonmaatschappij Gewestelijke Maatschappij voor Volkshuisvesting (GMV) (nieuwe naam: Het Vlaamse Woonanker) vroeg en kreeg de erkenning als woonmaatschappij voor dit werkingsgebied.

Ook het patrimonium in de gemeenten Boortmeerbeek, Linkebeek, Overijse en Vilvoorde, waar Providentia eveneens werkzaam is, zal net als ons patrimonium in Halle/Vilvoorde-Noord moeten worden overgedragen naar andere woonmaatschappijen die erkend zijn in deze nieuwe werkingsgebieden en dit uiterlijk eind 2027.

Werkingsgebied Providentia na de omvorming tot woonmaatschappij

Werkingsgebied Halle/Vilvoorde-Midden = definitief werkingsgebied Providentia

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

Werkingsgebied Halle/Vilvoorde-Noord

- Grimbergen
- Kampenhout
- Kapelle-op-den-Bos
- Londerzeel
- Meise
- Steenokkerzeel
- Zemst

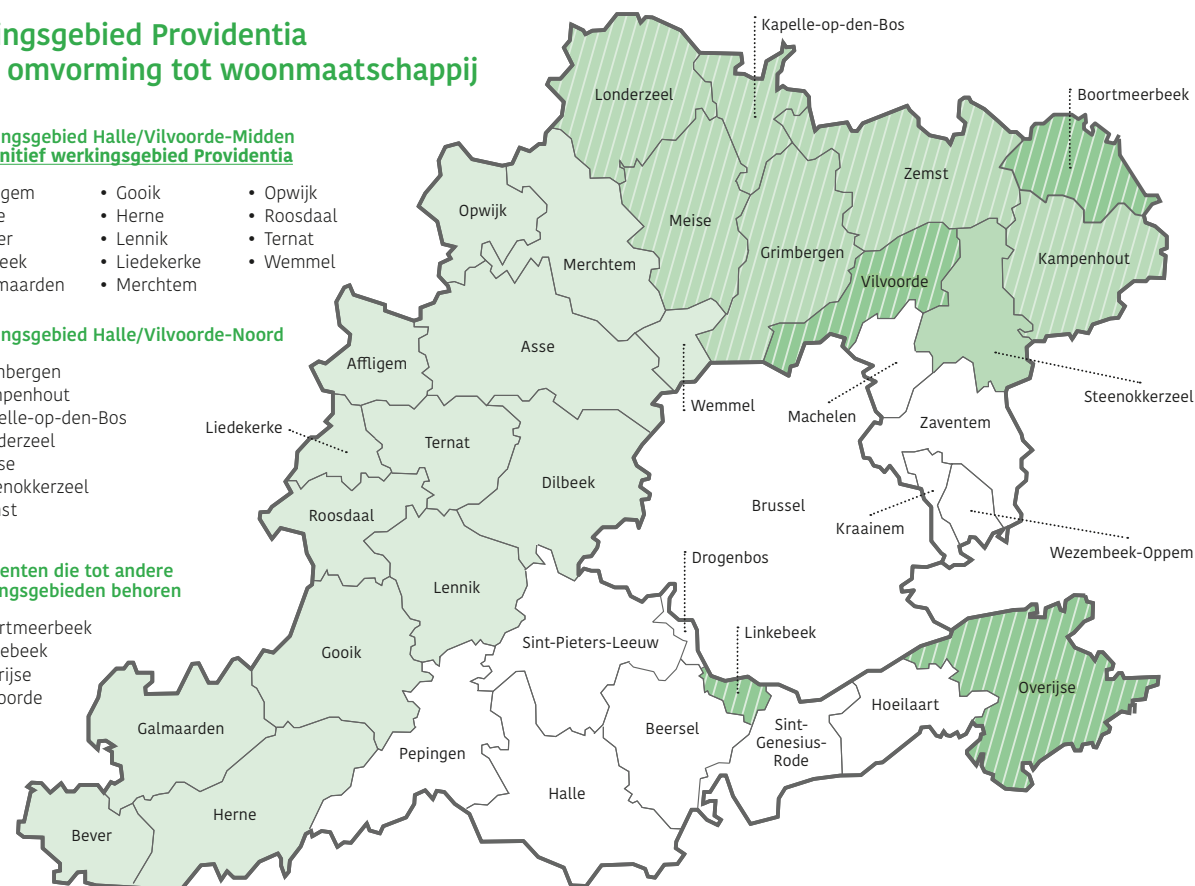
Gemeenten die tot andere werkingsgebieden behoren

- Boortmeerbeek
- Linkebeek
- Overijse
- Vilvoorde

Nog over te nemen patrimonium door Providentia in de gemeenten:

- Dilbeek
- Gooik
- Liedekerke
- Ternat

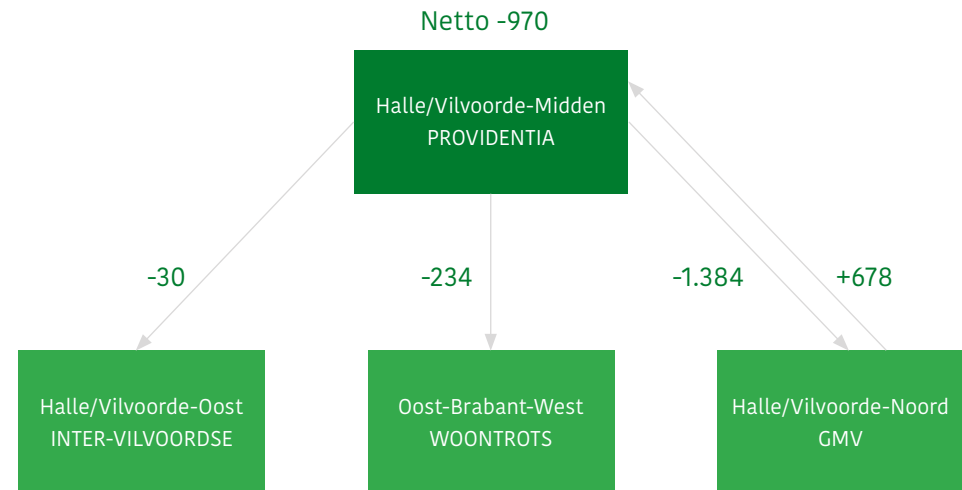
Nog over te dragen patrimonium – Providentia verzekert dienstverlening tot aan de overdracht



De volgende stap in de hervorming is dus het regelen van de overdrachten tussen de verschillende woonmaatschappijen. Een woonmaatschappij is namelijk verplicht om alle onroerende goederen over te nemen die geschikt zijn voor sociale huisvesting en die binnen haar werkingsgebied liggen. Vanuit Wonen in Vlaanderen werd bovendien gevraagd om spoed te zetten achter de overdrachten.

De concrete situatie voor Providentia is als volgt:

- Enkel met woonmaatschappij GMV/Het Vlaamse Woonanker zijn er overdrachten van patrimonium en gronden in twee richtingen.
- Providentia moet ± 1.600 woningen (gelegen in Halle/Vilvoorde-Noord, Halle/Vilvoorde-Oost en Oost-Brabant-West) overdragen aan drie verschillende woonmaatschappijen (Inter-Vilvoordse Maatschappij voor Huisvesting, Woontrots uit Tervuren en GMV).
- GMV moet ± 600 woningen (gelegen in Halle/Vilvoorde-Midden) overdragen aan Providentia.
- Ook dient er onroerend niet bebouwd patrimonium van GMV aan Providentia te worden overgedragen.
- De nieuwe nog niet verhuurde woningen in Linkebeek zijn gelegen in het werkingsgebied van Woonpunt Zennevallei uit Halle en zullen aan hen worden overgedragen.



Tot zolang het patrimonium niet is overgedragen, blijft Providentia verantwoordelijk voor het noodzakelijk onderhoud en herstellingen en voor de dienstverlening aan de huurders in alle nog over te dragen gemeenten en dit uiterlijk tot eind 2027. Tegen dan moet het patrimonium overgedragen zijn.

De voorbereiding van die overdrachten is volop aan de gang, in overleg met de betrokken woonmaatschappijen. Ook wordt er projectmatig al overkoepelend samengewerkt met GMV/Het Vlaamse Woonanker en Woonpunt Zennevallei.

Per woonmaatschappij zal onze raad van bestuur de best mogelijk optie onderzoeken en een beslissing nemen over de overdracht.

1.1.4 Integratie vier sociaal verhuurkantoren

Op 15/06/2024 wijzigden onze statuten, werden we een bv en werden we omgevormd tot woonmaatschappij. Deze omvorming impliceerde dat we vanaf dan ook konden instaan voor de doorverhuuractiviteit van de voormalige sociaal verhuurkantoren. Het doel van de hervorming binnen de sector was o.a. de inkanteling van de SVK's in de woonmaatschappijen:

- RSVK De Woonkoepel: overname van algemeenheid (werking + personeel)
- SVK Webra: overname van bedrijfstak (werking + personeel)
- SVK Zuidkant (WPZ): individuele overdrachten (werking in Gooik)
- SVK OCMW Wemmel: individuele overdrachten (werking)

De overname/aanwerving van zeven SVK-medewerkers, die de kennis van de doorverhuuractiviteit en de achtergrondinformatie van hun eigen SVK-werking meebrachten, was voordien al afgerond. Zij werden onmiddellijk geïntegreerd in de organisatie. De rest van het jaar voerden zij voornamelijk hun zelfde werk uit.

De volgende stap was de operationele inkanteling van vier SVK-werkingen. Via wekelijks overleg tussen de SVK-medewerkers, de diensthoofden en de directie werd de SVK-werking stilaan geïntegreerd in de werking van Providentia en konden eventuele problemen snel gedetecteerd en aangepakt worden. Tijdens deze overgangsperiode bleek er nood aan het op elkaar afstemmen van de verschillende SVK-werkingen en aan extra communicatie met het betrokken lokaal bestuur over de opvolging van de SVK-werking waar geen personeel van was overgekomen en waar de specifieke expertise en achtergrond bij ons miste.

We kunnen stellen dat de integratie van de vier SVK's het typische ongemak van een overgangsperiode kende en dat de werking naar het einde van het jaar toe op financieel, technisch en administratief vlak geoptimaliseerd was. Ook 2024 zal in die zin nog een overgangsjaar worden wat betreft de verdere integratie van de doorverhuuractiviteit. De eigenaars vormen een nieuw gegeven voor Providentia en vergen een andere werkwijze. Wat vaststaat is dat de doorverhuuractiviteit zeer arbeidsintensief is en dat de werking ook in 2024 verder zal geïntegreerd en geoptimaliseerd worden.

1.1.5 Reguliere werking en dienstverlening

De vorming van de woonmaatschappijen binnen de volledige sector heeft immens veel van onze tijd en capaciteit gevraagd en dat zal ook in 2024 en volgende jaren nog zo zijn, gelet op de vele overdrachten van patrimonium die ons nog te wachten staan.

Intussen moest ook de continuïteit van onze dienstverlening en reguliere werking gegarandeerd blijven in zowel het werkingsgebied waarvoor we erkend zijn als in de andere werkingsgebieden tot zolang het patrimonium niet is overgedragen.

Investerings in het patrimonium dat gelegen is in een ander werkingsgebied gingen door en werden zoveel als mogelijk gefinancierd met FS3-leningen. Deze kunnen worden overgedragen naar de overnemende woonmaatschappij.

De overdracht/overname van het patrimonium wordt nog een gigantische operatie op financieel, juridisch, technisch en organisatorisch vlak. We kijken er naar uit om ons nadien opnieuw meer te kunnen focussen op onze kerntaken.

Vóór 2023 lag de uitvoering van het Vlaamse woonbeleid bij verschillende Vlaamse diensten:

- het agentschap Wonen-Vlaanderen
- de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW)
- het Vlaams Woningfonds (VWF)

Op 01/01/2023 fuseerden Wonen-Vlaanderen en de VMSW om zo enerzijds het Vlaamse woonbeleid efficiënter en effectiever te maken en om anderzijds nog meer kennis te kunnen uitwisselen tussen het beleid op de reguliere/private woningmarkt en op de sociale woningmarkt.

Ook na de herstructurering tot Wonen in Vlaanderen blijft de VMSW bestaan met een aantal specifieke, voornamelijk financiële kerntaken (kredietverlening en financiële ondersteuning, infrastructuuraanleg, ondersteuning bij ICT-toepassingen).

De VMSW blijft bestaan als financieel beheerder van de woonmaatschappijen.

De oprichting van het agentschap Wonen in Vlaanderen was een belangrijke stap die samenliep met de fusie van de sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) en de sociale verhuurkantoren (SVK's) tot woonmaatschappijen.

Door de samenvoeging van de activiteiten rond klassieke sociale verhuring, SVK-verhuring en sociale koop in één overheidsagentschap voor wonen werd immers de noodzaak weggenomen om de vergoeding heel expliciet op die verscheidene activiteiten toe te spitsen.



1.3 NIEUWE KOEPELORGANISATIE INITIA.VLAANDEREN



De hervorming van de sociale huisvestingssector heeft ook zijn impact op de koepelorganisaties.

Begin 2024 neemt Initia.Vlaanderen alle activiteiten van VLEM (koepel koop), VVH (koepel SHM's) en Huurpunt (koepel SVK's) over. De medewerkers van Huurpunt en VVH hebben nu Initia.Vlaanderen als werkgever.

Initia.Vlaanderen zal met veel enthousiasme en gedrevenheid het werk van VVH, Huurpunt en VLEM verderzetten.

Op de algemene vergadering van Initia.Vlaanderen worden onmiddellijk vijftien bestuurders voor Initia aangesteld. Voor Vlaams-Brabant zijn dit Kanvaz en Providentia.

Initia.Vlaanderen wordt hiermee de koepelorganisatie van de woonmaatschappijen die in Vlaanderen sociale woningen verhuren.

De organisatie heeft drie kerntaken: ondersteunen van de woonmaatschappijen, belangen verdedigen van de sector en werkgeversorganisatie, en informeren.

1.4.1 Kennis Nederlandse taal (verstrenging voorwaarde vanaf 01/01/2023)

Het is belangrijk dat huurders Nederlands kunnen begrijpen en spreken, zodat ze vlot kunnen communiceren met hun burens en met de medewerkers van Providentia. Als huurders naar ons bellen of bij ons langskomen, zullen we hen in het Nederlands verder helpen (uitzondering voor faciliteitengemeenten).

Volgende regels zijn van toepassing:

- Voor alle sociale huurders die huren vanaf 01/11/2017 geldt een taalkennisvereiste. Ze moeten het niveau A1 van het Europees Referentiekader voor Moderne Vreemde Talen behalen. Dit niveau moeten ze hebben één jaar na de start van de huurovereenkomst.
- Voor alle sociale huurders die huren vanaf 01/01/2023 geldt een strengere taalkennisvereiste. Ze moeten het niveau A2 van het Europees Referentiekader voor Moderne Vreemde Talen behalen. Dit niveau moeten ze hebben twee jaar na de start van de huurovereenkomst.

We controleren de taalkennisvereiste bij inschrijving, toewijzing en twee jaar nadat iemand huurder werd. Heeft een huurder het verplichte niveau nog niet? Dan kan hij/zij terecht op de website van het Agentschap voor Integratie en Inburgering. Het agentschap geeft zelf geen les, maar zoekt samen met de huurder naar de cursus en de school die het best bij hem/haar past. Ook kunnen onze huurders bij het agentschap terecht met alle vragen over Nederlands leren.

Wie niet aan deze voorwaarde voldoet, riskeert een administratieve geldboete van de toezichthouder van de Vlaamse overheid.

1.4.2 Inschrijven bij de VDAB (nieuwe voorwaarde vanaf 01/01/2023)

Sinds 01/01/2023 moeten alle sociale huurders die jonger zijn dan 65 jaar en niet werken (als werknemer of zelfstandige) ingeschreven zijn bij de VDAB. Zittende huurders kregen hiervoor de tijd t.e.m. 31/03/2023. Begin 2023 was het echter nog niet mogelijk om deze controle te doen in de Kruispuntbank van de Sociale Zekerheid, waardoor de verplichte controle opschoof.

Midden 2023 werden alle huurders, zowel van de panden in eigendom, panden in beheer als de ingehuurde woningen gecontroleerd op deze huurdersverplichting.

Uit de bevraging blijkt dat het aantal huurders bij Providentia met een leefloon eerder laag is en dat de meeste van onze huurders gepensioneerd zijn.

Wie niet aan deze voorwaarde voldoet, riskeert een administratieve geldboete van de toezichthouder van de Vlaamse overheid.

1.4.3 Middelentoets (nieuw vanaf 01/01/2024)

De middelentoets is, naast de bestaande inkomensvoorwaarde, een bijkomende vermogenstoets van de Vlaamse Regering, waaraan de (potentiële) kandidaat-huurder vanaf 01/01/2024 moet voldoen bij inschrijving en/of als deze een aanbod krijgt voor een sociale huurwoning.

De Vlaamse Regering bekrachtigde hiervoor op 21/04/2023 de decretale rechtsgrond en keurde het ontwerpbesluit een eerste keer principieel goed. Deze bijkomende vermogenstoets of middelentoets kijkt naar de beschikbare middelen van de (potentiële) kandidaat-huurder. Beschikbare middelen zijn de positieve saldi op spaar-, betaal-, termijn- en effectenrekeningen. De saldi op die rekeningen mogen de toepasselijke inkomensgrenzen, waaraan ook het inkomen wordt getoetst, niet overschrijden.

De middelentoets is een bijkomende administratieve opdracht voor onze medewerkers en gezien de inwerkingtreding op 01/01/2024, werd deze voorbereid in 2023.

1.4.4 Centraal inschrijvingsregister

Het centraal inschrijvingsregister (CIR) is één centraal en digitaal webplatform, ontwikkeld door de Vlaamse overheid, waarmee kandidaat-huurders zich enkel nog online zullen kunnen inschrijven om een sociale woning te huren bij een woonmaatschappij in Vlaanderen. Via het nieuwe platform zal de kandidaat-huurder zelf zijn inschrijvingsdossier kunnen opstarten en opvolgen.

Met de komst van het CIR houdt het papieren inschrijvingsformulier op te bestaan, alsook de aparte wachtlijsten binnen de verschillende woonmaatschappijen.

De initiële inwerkingtreding van het CIR was voorzien op 01/01/2023, maar de ontwikkeling van de software nam meer tijd in beslag en werd meermaals uitgesteld om uiteindelijk op 18/03/2024 live te gaan voor de burger.

Vanaf 17/11/2023 werd er een freezeperiode ingesteld om de achterliggende datamigratie van de lokale kandidatendossiers naar het CIR goed te laten verlopen en waarbij er tijdens deze periode geen wijzigingen meer mochten gebeuren in de lokale software van de woonmaatschappijen.

Evenmin mochten er tijdens de freezeperiode toewijzingen worden opgestart of afgesloten in de software. Op basis van toewijzingslijsten, gegenereerd vóór de start van de freezeperiode, konden er toch nog toewijzingen gebeuren.

De actualisatie van de wachtlijst van kandidaat-huurders (normaal gezien voorzien in de oneven jaren) werd uitgesteld naar 2024 omdat deze zal verlopen via het CIR. Dit zal de laatste tweejaarlijkse actualisatie zijn zoals we ze kennen. In de toekomst is er sprake van een permanente actualisatie.

We communiceerden regelmatig over de stand van zaken van het CIR via gerichte nieuwsbrieven naar OCMW's, woonwinkels, externe begeleidende diensten en lokale besturen, hielden de informatie op onze website up-to-date en trachtten de vele vragen van kandidaat-huurders en externe partners zo goed mogelijk te beantwoorden. Hoewel er heel veel solidariteit was en is bij de woonwinkels, het CAW, de OCMW's en de lokale besturen om de kandidaat-huurders zo goed mogelijk te ondersteunen, zorgden de vele onduidelijkheden ook wel voor ongerustheid in de sector én bij Providentia.

1.4.5 Nieuw lokaal toewijzingsreglement en toewijzingsraad

Met de start van de woonmaatschappijen vraagt Vlaanderen ook om een nieuw lokaal toewijzingsreglement sociale huurwoningen op te stellen per werkingsgebied, ter vervanging van de huidige lokale toewijzingsreglementen (vaak intergemeentelijk) en doelgroepenplannen.

Het nieuwe toewijzingssysteem is nodig nu we door de woonmaatschappijen gaan naar één toewijzingssysteem voor zowel SHM- als SVK-woningen.

Voor de toewijzing van sociale woningen gelden algemene toewijzingsregels. Maar, lokale accenten zijn mogelijk om op specifieke noden van bepaalde doelgroepen of lokale binding in te spelen.

Het lokaal toewijzingsreglement voor het werkingsgebied Halle/Vilvoorde-Midden werd in het voorjaar mee voorbereid door de stuurgroep, die aan de omvorming tot onze woonmaatschappij voorafging en er werd tijdens de zomer van 2023 advies gevraagd aan de veertien lokale besturen van het werkingsgebied Halle/Vilvoorde-Midden.

In het voorjaar van 2023 nam Providentia ook het initiatief om, in overleg met de stuurgroep, een lokale toewijzingsraad op te richten, die officieel van start zou gaan na de omvorming tot woonmaatschappij. In deze raad zetelen afgevaardigden van lokale besturen, de woonmaatschappij en huisvestings- en welzijnsactoren.

De lokale toewijzingsraad kwam een eerste keer samen eind oktober 2023 en ging akkoord met één toewijzingsreglement voor het volledige werkingsgebied en maakte afspraken rond versnelde toewijzingen.

Dit toewijzingsreglement dient nog finaal te worden voorgelegd aan de gemeenteraden van de veertien lokale besturen. Ook werd er voorgesteld om de werking van het toewijzingsreglement een eerste keer na een periode van één jaar te evalueren en nadien om de zes maanden om zo, indien nodig, te kunnen bijsturen.

In het lokaal toewijzingsbeleid zijn er vier instroommogelijkheden. Dit noemen we de vier pijlers.

- standaardtoewijzingen (pijler 1)
- versnelde toewijzingen (pijler 2)
- toewijzingen aan specifieke doelgroepen (pijler 3)
- interne mutatie en bijzondere toewijzingsregels (pijler 4)

Er zijn ook nog overgangsmaatregelen voorzien om over te schakelen.

1.5.1 Geïntegreerd ERP-systeem

Voor de verdere professionalisering van onze organisatie en door de vele uitdagingen in de sector had Providentia nood aan een geïntegreerd ERP-systeem om via intelligente oplossingen en automatisatie te voldoen aan de behoeften van onze organisatie én om de administratie te verlichten (geïntegreerde boekhouding, huuradministratie, patrimoniumbeheer, facturatiebeheer, projectbeheer, documanagementsysteem).

Na eerdere goedkeuring van het bestek en selectie van drie inschrijvers in 2022, werden deze inschrijvers eind december 2022 uitgenodigd om een offerte in te dienen voor een geïntegreerd beheersysteem (ERP software).

Alle geselecteerde kandidaten dienden tijdig en correct hun offerte in tegen 09/02/2023 en gaven nadien elk een demonstratie van hun software bij Providentia op kantoor.

Er werd daarna nog een BAFO (Best and Final Offer) gevraagd en op basis van de BAFO-offertes werd de software gegund aan Woonpartners nv met het softwareprogramma Sociopack. De samenwerking met Woonpartners werd opgestart in juni 2023 en de migratie van de verschillende modules en de training van de medewerkers werd gefaseerd ingepland.

De conversie naar de nieuwe software bij Providentia kende echter vertraging omdat de softwareleveranciers ondersteuning boden aan de uitwerking van het CIR (centraal inschrijvingsregister) van de Vlaamse overheid.

We verwachten dat de conversie bij Providentia tegen juni 2024 kan worden afgerond. Tot zolang deze niet is gefinaliseerd, zal er samengewerkt worden met twee softwareleveranciers.

1.5.2 Nieuwe telefoniesoftware

Omdat de telefooncentrale technisch niet meer voldeed, werd eind maart 2023 een vernieuwende telefoniesoftware geïnstalleerd bij Providentia. Hierdoor bellen we voortaan over het internet (VOIP – Voice Over IP). Daarnaast werken we met een vereenvoudigd keuzemenu, waardoor een beller sneller bij de juiste contactpersoon terechtkomt.

Er zijn geen fysieke toestellen meer nodig, de medewerkers voeren gesprekken via hun laptop of hun GSM. Het is een gebruiksvriendelijk telefoniesysteem voor de medewerkers (op kantoor en bij thuiswerk).

Het nieuwe systeem laat tevens een vlotte monitoring van inkomende en uitgaande oproepen toe en dat wordt maximaal ingezet om de telefonische dienstverlening aan onze klanten verder te optimaliseren.

1.6.1 WarmNest 2.0

WarmNest is een initiatief dat private eigenaars ondersteunt bij de renovatie om vervolgens een sociale verhuur als ingehuurde woning bij een woonmaatschappij mogelijk te maken. Vaak ondersteunen zij in totaalrenovaties. Zij ondersteunen niet alleen op technisch vlak maar ook inzake beschikbare premies, subsidies en leningen, zoals de provinciale renteloze renovatielening.

De samenwerking tussen Providentia en WarmNest bestaat erin dat de prospector van Providentia nieuwe eigenaars aanreikt i.k.v. onze doorverhuuractiviteit. Of dat WarmNest eigenaars naar ons toeleidt.

In 2023 werden twee panden door WarmNest opgevolgd om nadien ingehuurd te worden door Providentia.

Vanaf 2024 dienen wij ons voor WarmNest in het noorden van ons werkingsgebied eerder te richten tot 3Wplus en voor het zuiden tot Klimaatpunt Pajottenland & Zennevallei.



1.6.2 GGZ-netwerk - SaVHA?!

In september werd de samenwerkingsovereenkomst met het GGZ-netwerk - SaVHA?!¹ geactualiseerd.

Providentia werkt reeds jaren samen met het psychiatrisch ziekenhuis Sint-Alexius uit Grimbergen en haar nevenorganisaties en neemt regelmatig deel aan stuurgroepen. Een concrete samenwerking betreft deze met BAZ (Begeleiding Aanklappende Zorg voor sociale huurders) en CAW: het BAZ-team.

Het BAZ-team richt zich specifiek 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 die omwille van hun psychisch disfunctioneren hun woonsituatie op de helling zetten.

1.6.3 Omzendbrief jongvolwassenen in (dreigende) dak- en thuisloosheid

Via een omzendbrief d.d. 18/09/2023, specifiek gericht aan organisaties met expertise in begeleiding van en ondersteuning aan jongvolwassenen in een kwetsbare situatie, informeerde de minister van Welzijn, Volksgezondheid en Gezin over de initiatieven om de dienstverlening en ondersteuning voor jongvolwassenen in (dreigende) dak- en thuisloosheid te versterken. Daar is immers nog steeds een grote groep jongeren die niet of onvoldoende bereikt wordt.

Uit het overkoepelend netwerk SaVHA?! groeide het uitbreidingsbeleid met nieuwe initiatieven om de (dreigende) dak- en thuisloosheid bij jongvolwassenen aan te pakken, voor onze regio begeleid door het Team JOVO Halle-Vilvoorde.

Aan de oproep om jongeren met problematieken in woningen van Providentia te laten huisvesten, worden middelen gekoppeld, mits wordt voldaan aan een aantal voorwaarden.

De voorbereidende overlegmomenten tussen Providentia en Team JOVO Halle-Vilvoorde werden in 2023 opgestart. Het project zal verder uitgerold worden in 2024.

¹ GGZ: Geestelijke GezondheidsZorg (preventie, behandeling, begeleiding, verpleging en verzorging en bescherming van de geestelijke gezondheid)
SaVHa?!: netwerk geestelijke gezondheidszorg

1.7.1 Roosdaal, officiële opening woonwijk Derrevoortstraat – Halleweg

Op zaterdag 14/01/2023 opende Providentia tijdens een nieuwjaarsdrink officieel fase één van de woonwijk Derrevoortstraat – Halleweg in Roosdaal (Onze-Lieve-Vrouw-Lombeek). Het gaat om zeven huurwoningen (zes sociaal stelsel en één Vlabinvest stelsel) en zestien koopwoningen, allemaal woningen met drie slaapkamers. De huurwoningen werden in 2021 toegewezen, de koopwoningen werden in 2022 verkocht.

Alle woningen werden toegewezen aan mensen met voornamelijk kinderen die een duurzame band met de gemeente Roosdaal hebben. En dit zowel op basis van woonst als qua sociale binding.

Het project kent nog een fase twee: de bouw van twintig sociale huurwoningen met twee slaapkamers. Kleinere woningen dan de eerste fase omdat er momenteel vooral alleenstaanden en kleine gezinnen in Roosdaal wachten op een sociale woning. Op die manier kan er ook een mooie sociale mix tot stand komen. Tijdens de nieuwjaarsdrink werden de plannen voor de tweede fase toegelicht.

Voor meer info zie ook 8.7.3 Roosdaal (Onze-Lieve-Vrouw-Lombeek), Halleweg (fase 2).



1.7.2 Lennik, infomoment project Keymolen

Providentia zal in samenwerking met Vlabinvest veertien appartementen bouwen op de hoek van de Karel Keymolenstraat en de Schoolweg in Lennik.

Providentia was reeds betrokken bij de aanvraag van de vergunning. Dit project werd door GMV overgedragen aan Providentia omdat de gemeente Lennik sinds de vorming van de woonmaatschappijen tot het werkingsgebied van Providentia behoort.

Tijdens de uitvoering van een dergelijk bouwproject moet er een infomoment voor buurtbewoners georganiseerd worden. Dit infomoment vond plaats op 31/05/2023 op de projectsite zelf. De opkomst van de buurtbewoners was talrijk.



1.7.3 Eerste wijkambassadeurs afgestudeerd

Providentia besliste om geleidelijk over te gaan van de functie van blokverantwoordelijke naar wijkambassadeur. Met deze nieuwe functie van wijkambassadeur willen we verbindende personen aanstellen die zich positief inzetten voor het verbeteren van de leefbaarheid in de wijk.

Nieuwe huurders zullen door hen ook welkom geheten worden en wegwijs gemaakt worden in de wijk en de gemeente. Providentia nam Groep INTRO onder de arm voor een specifieke opleiding voor onze geïnteresseerde huurders. In januari 2023 mochten Providentia en Groep INTRO de eerste deelnemers verwelkomen.

De opleiding (4 workshops) is ondertussen afgerond. En met trots mogen we zeggen dat vijf deelnemers het opleidingstraject in juni 2023 afgerond hebben en geslaagd zijn voor het eindexamen. Proficiat Effiom, Jean Pierre, Johnny, Maria Teresa en Nancy!

In 2024 zal dit project verder worden uitgerold in andere gemeenten van ons werkingsgebied.



1.7.4 Affligem, Bocht – buurtparticipatiemoment

Op 03/11/2022 gaf de raad van bestuur van Providentia positief advies met betrekking tot de beleidsnota “wonen in Bocht”, die gebaseerd was op een bevraging van de buurt eind 2021.

Sindsdien kwam de werkgroep, waar Providentia deel van uitmaakte, meerdere keren samen om het verdere verloop te bespreken.

Er werden subsidies aangevraagd en goedgekeurd in het kader van “woonomgeving in kwetsbare buurten” bij de provincie Vlaams-Brabant om een groen avontuurlijk speelterrein te bouwen op een stukje grasland aan het begin van de wijk (eigendom van de gemeente Affligem).

Om er zeker van te zijn dat de ideeën die de werkgroep uitwerkte, ook beantwoorden aan de vraag van de bewoners zelf, werd een buurtparticipatiemoment georganiseerd op 25/06/2023 op het terrein dat de werkgroep voor ogen heeft. Daarbij werd de mening van de buurt gevraagd bij een ijsje en/of een tas koffie. Ook een afvaardiging van Providentia was aanwezig, gezien deze wijk ook een groot aandeel sociale huurwoningen bevat naast de eigenaarswoningen.



1.7.5 Meesterproef 2022: sociale verbondenheid centraal bij omvorming Oude Cité (Galmaarden)

De Meesterproef is een initiatief van het Team Vlaams Bouwmeester. Ze brengt al twintig jaar ervaren publieke bouwheren samen met jonge ontwerpers en kunstenaars, die de kans krijgen om een eerste overheidsopdracht uit te voeren. Net als de vorige editie is ook de Meesterproef 2022 gewijd aan sociaal wonen.

Providentia ging in op de oproep van het Team Vlaams Bouwmeester, schreef zich in met het project Oude Cité in Galmaarden en werd weerhouden. Aan ons project werden drie jonge en beloftevolle ontwerpers(duo's) en drie kunstenaars gekoppeld, die aan de slag gingen om ontwerpvoorstellen uit te werken en de volledige site Oude Cité – inclusief openbaar domein – volledig te herdenken.

Het ontwerpersduo Marthe Sambaer en Louis Ocket kon de jury, waar ook Providentia in zat, het meest overtuigen met hun ontwerp over de omvorming van de Oude Cité. Voor Providentia als bouwheer was het zeer belangrijk om de charmante sfeer van de site en de sociale verbondenheid tussen de bewoners te behouden en indien mogelijk zelfs te versterken. Het ontwerp – met oog voor vergroening van het openbaar domein – sluit mooi aan bij deze vereisten. Kunstenaar Clara Spilliaert werd uitgekozen voor de realisatie van een kunstwerk, net omdat haar kunstwerk “De plukladder” zo mooi aansluit bij het ontwerp van Marthe en Louis.

Op woensdag 11/10/2023 stelden de ontwerpers Marthe Sambaer en Louis Ocket hun ontwerp in

primeur voor, kunstenaar Clara Spilliaert stelde haar kunstwerk voor. Vlaams Bouwmeester Erik Wieërs gaf meer uitleg over het traject en de vernieuwing van de Meesterproef 2022. Dit gebeurde op de site zelf in aanwezigheid van een delegatie van Providentia, Vlaams minister van Wonen Matthias Diependaele en het gemeentebestuur van Galmaarden.

Op donderdag 12/10/2023 werden de negen andere laureaten bekend gemaakt tijdens een toonmoment in het Atelier Bouwmeester in Brussel.



1.7.6 Dilbeek, feestelijke heropening voor vernieuwd buurtlokaal Reinaertwijk

De vaste bezoekers zagen het niet meer, maar de nieuwe zeker wel. Het was hoog tijd om het buurtlokaal in de Reinaertwijk (Dilbeek) eens onder handen te nemen. Providentia en de gemeente Dilbeek investeerden daarom, met steun van de provincie Vlaams-Brabant, samen in de buurtwerking en het buurtlokaal.

Een aannemer nam de grotere infrastructuurwerken op zich: enkele muren werden verplaatst zodat de ruimte beter benut werd, de vloer en het plafond werden vernieuwd en de twee toiletten werden vervangen door één groot rolstoeltoegankelijk toilet. Ook kwam er een nieuwe keuken en werd de elektriciteit vernieuwd. De afwerking gebeurde door de buurtbewoners zelf. Zij hebben met veel enthousiasme geschilderd en het buurtlokaal volledig ingericht.

Het resultaat mag er zijn!

Het buurtlokaal is een aangename en gezellige plek geworden waar bewoners kunnen samenkomen en samen dingen kunnen ondernemen.

Op vrijdag 13/10/2023 werd het buurtlokaal in de Reinaertwijk feestelijk heropend in aanwezigheid van de provincie Vlaams-Brabant en het lokaal bestuur.



1.7.7 Opwijk, infomoment project Molenstraat

Providentia zal in samenwerking met de gemeente Opwijk en Wonen in Vlaanderen zes kwalitatieve, betaalbare en energiezuinige woningen bouwen op de hoek van de Molenstraat en de Steenweg in Opwijk (Mazenzele). Hierdoor draagt dit project bij tot de verdere realisatie van het bindend sociaal objectief (BSO) van Opwijk. Net als alle andere Vlaamse gemeenten moet de gemeente Opwijk tegen 2025 namelijk een opgelegd aantal bijkomende sociale huurwoningen realiseren.

Tijdens de uitvoering van een dergelijk bouwproject waar infrastructuur, wegenis en omgeving aan te pas komen, is Providentia verplicht de buurtbewoners te informeren. Onder een infomoment kan ook de verdeling van een flyer worden verstaan. Een infomoment laat ons toe advies in te winnen bij omwonenden en geeft hen ook de kans te reageren bij de bekendmaking van een project. Dit alles ter voorbereiding van de plenaire vergadering met Wonen in Vlaanderen.

Providentia deed in oktober 2023 flyers uit aan de buurtbewoners ter kennisgeving van het project.



1.7.8 Sociaal ruimtelijk onderzoek

In 2022 werden, na onze kandidaatstelling, de wijken Oppem in Meise en Konkelgoed / Blocksweide in Opwijk geselecteerd door de provincie Vlaams-Brabant om er een sociaal-ruimtelijk onderzoek uit te voeren. Naast onze twee wijken werd ook de wijk Sloesveld in Hoeilaart (van de voormalige sociale huisvestingsmaatschappij Gewestelijke Maatschappij voor Volkshuisvesting) geselecteerd.

Een ruimtelijke expert en een antropoloog werden door de provincie Vlaams-Brabant aangesteld om dit onderzoek te voeren.

De ruimtelijke expert onderzocht de ruimtelijke aspecten van de wijk, zoals de inplanting van gebouwen, wegenis en groenaanleg, de relatie tussen de wijk en haar brede omgeving, de relatie tussen de gebouwen en hun buitenomgeving zowel privaat als publiek.

De antropoloog onderzocht hoe de bewoners de wijk beleven en hoe ze met elkaar omgaan, dit aan de hand van gesprekken met de bewoners (groepsgesprek en individuele huisbezoeken). Voorafgaand werden er ook gesprekken gevoerd met de woonmaatschappij, de gemeente en lokale professionals.

Het onderzoek resulteerde enerzijds tot een verslag “sociaal-ruimtelijke analyse” per wijk en anderzijds, door het naast elkaar leggen van de drie wijken, tot de uitgave van het rapport “Wonen in de wijk onder de loep. Een andere kijk op sociale huisvesting, ook in Vlaams-Brabant”.

De studie bevestigt het belang van een kwalitatieve woonomgeving. De ruimtelijke planning en de architectuur spelen hierbij een rol. Hier kan Providentia zeker aan bijdragen. Maar ook op sociaal vlak zijn er mogelijkheden om het samenleven te bevorderen. Aan de slag gaan met dit luik is eerder opzet voor de lokale besturen.

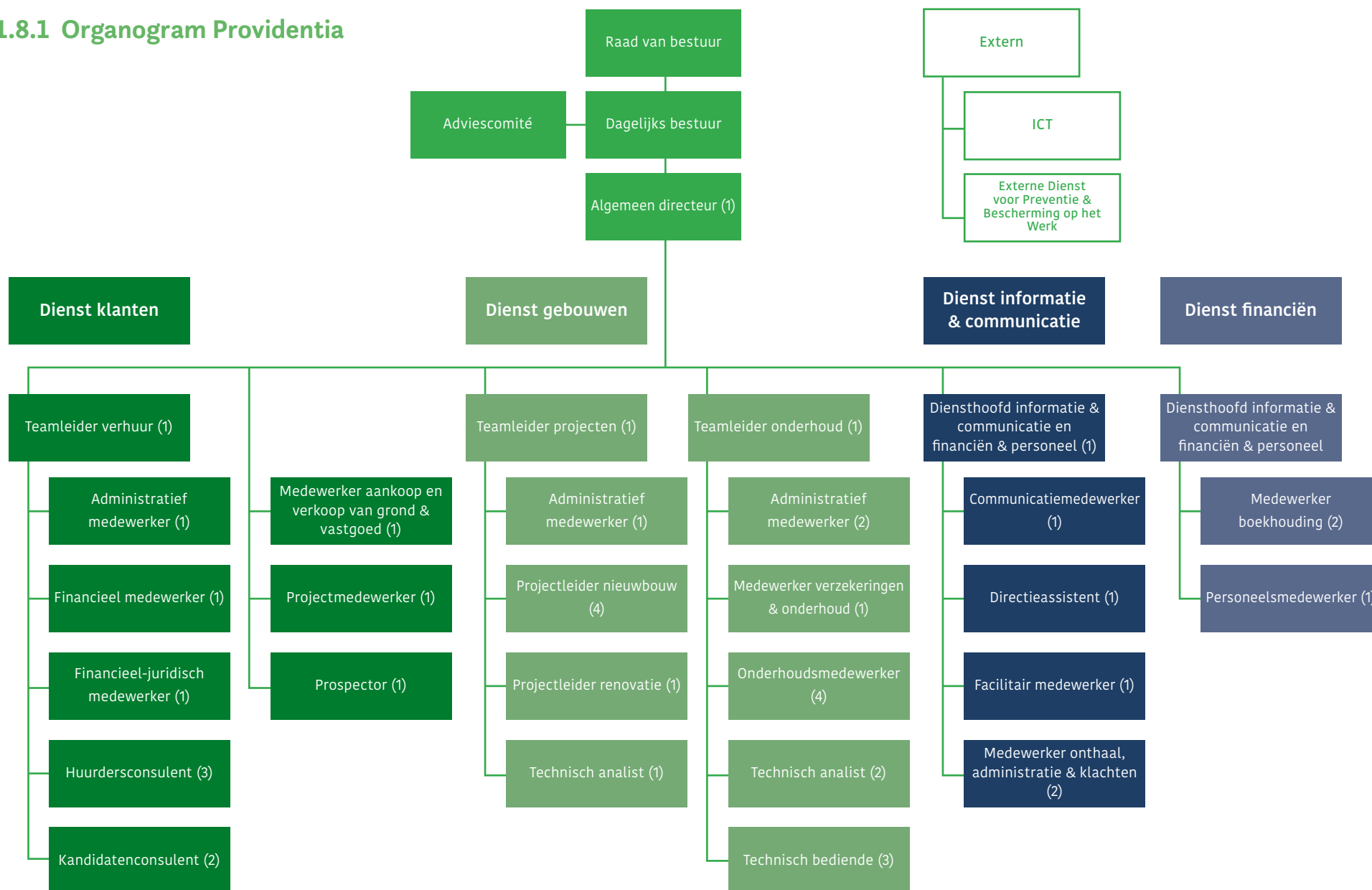
De studie geeft enkele ruimtelijke aanbevelingen die ingezet kunnen worden, in zowel bestaande als toekomstige projecten.

De wijk Oppem in Meise behoort niet meer tot het werkingsgebied van Providentia en zal worden overgedragen aan de woonmaatschappij GMV. Providentia behoudt in haar patrimonium wel gelijkaardige wijken waar we aan de slag kunnen gaan met de opmerkingen en aanbevelingen uit het onderzoek.

Voor de wijk Konkelgoed / Blocksweide in Opwijk kan Providentia meteen aan de slag met de resultaten van het onderzoek. Het appartementsgebouw van de wijk zal een grondige renovatie ondergaan. De werken zullen in 2025 starten.

Daarnaast zal, in samenwerking met de cel infrastructuur van Wonen in Vlaanderen, ook de omgevingsaanleg rond het gebouw helemaal aangepakt worden. Hiervoor stelt Wonen in Vlaanderen een studiebureau aan.

1.8.1 Organogram Providentia



1.8.2 Overname personeel van sociaal verhuurkantoren

Ten gevolge van de omvorming naar woonmaatschappij Providentia, zijn er verschillende gesprekken doorgegaan met de werknemers van twee sociaal verhuurkantoren. Dit resulteerde in een overname van zeven werknemers (waarvan zes werknemers volgens cao 32bis). Op 16/06/2023 verwelkomden we drie werknemers van RSVK De Woonkoepel en op 01/07/2023 verwelkomden we drie werknemers van SVK Webra.

1.8.3 Personeelsverloop

In 2023 zijn er 12 werknemers uitgestroomd en 16 werknemers ingestroomd. De overname van personeelsleden van sociaal verhuurkantoren ligt aan de basis van de verhoogde instroom t.o.v. de uitstroom.

1.8.4 Opleidingsplan

In het kader van de arbeidsdeal werd het opleidingsplan van woonmaatschappij Providentia op 06/04/2023 goedgekeurd door de raad van bestuur. Volgende doelstellingen zijn hierin opgenomen: verbetering van het welzijnsbeleid, doorgedreven technische kennis en kennis van Microsoft Office, opgeleide verantwoordelijke voor GDPR en een kwalitatieve dienstverlening.



2

GEBOUWEN EN KLANTEN

Zonder doorverhuuractiviteit

Eengezinswoningen	1.319
Appartementen	2.021
Totaal	3.340

In dit totaal zijn de 22 appartementen en 3 woningen, die Providentia van de gemeenten Asse, Bever, Herne, Gooik en Lennik 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	0	78	55	831	208	147	1.319
	0,00%	5,91%	4,17%	63,00%	15,77%	11,14%	100,00%
Appartementen	39	456	1.167	349	10	0	2.021
	1,93%	22,56%	57,74%	17,27%	0,49%	0,00%	100,00%
Totaal	39	534	1.222	1.180	218	147	3.340
	1,17%	15,99%	36,59%	35,33%	6,53%	4,40%	100,00%

¹ De door Providentia overgenomen SVK-werking (doorverhuuractiviteit) sinds 15/06/2023 behandelen we nog apart, in een ander hoofdstuk van het activiteitenverslag (zie hoofdstuk 3, Gebouwen en klanten – doorverhuuractiviteit).

2.3 PATRIMONIUM: TYPOLOGIE PER GEMEENTE EN PER WIJK

033

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 (Terafene)	Aarhulst	won.		21	1978						13	6	2
Totaal Affligem		75		24	51				0	0	24	39	10	2
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 aangepast 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			
Totaal Asse		500		321	179				21	38	203	185	49	4

034 | 2.3 PATRIMONIUM: TYPOLOGIE PER GEMEENTE EN PER WIJK

Com- plex	Gemeente (deelgemeente)	Straatnaam	Type	Aantal app.	Aantal won.	Bouw- jaar	Renova- tiejaar	Doelgroep	0 slpk.	1 slpk.	2 slpk.	3 slpk.	4 slpk.	5 slpk.
BEV032	Bever	Freest	won.		6	1978						6		
BEV183	Bever	Akrenbos (eigendom OCMW)	app.	3		1850		in beheer		2	1			
Totaal Bever		9		3	6				0	2	1	6	0	0
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	
BOO144	Boortmeerbeek (Hever)	Passerstraat, Winkelhaakstraat	app.	26		2019		4 aangepast rolstoel			26			
Totaal Boortmeerbeek		54		44	10				0	0	44	6	4	0
DIL030	Dilbeek	Herderstasje, Klaproos	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	Eekhoorntjeserf, 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			
DIL126	Dilbeek (Itterbeek)	Oude Ninoofsebaan	app.	12		2012				6	6			
DIL023	Dilbeek (Groot-Bijgaarden)	Cantecleerstraat, Reinaertstraat	app.	225		1976	2013 + 2017	10 aangepast rolstoel		65	120	40		
DIL164	Dilbeek (Groot-Bijgaarden)	Steenbakkerijweg	app.	12		2019					10	2		
DIL173	Dilbeek (Groot-Bijgaarden)	Muzelaan	app.	26		2019		4 VAPH		7	12	7		
DIL031	Dilbeek (Schepdaal)	Akkerstraat, Biesbeekstraat, Dorsvlegelstraat, Ploegstraat, Sikkelsestraat, 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, Sikkelsestraat	app.	32		2017		9 aangepast rolstoel		18	14			
DIL157V	Dilbeek (Schepdaal)	Potaardestraat, Sikkelsestraat	app.	8		2017		Vlabinvest		2	6			
DIL119	Dilbeek (Sint-Ulriks-Kapelle)	Brusselstraat	app.	8		2007				4	4			
Totaal Dilbeek		542		361	181				0	104	202	157	58	21

2.3 PATRIMONIUM: TYPOLOGIE PER GEMEENTE EN PER WIJK

035

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		
Totaal Galmaarden		71		36	35				1	15	30	16	9	0
G00043	Gooik (Kester)	Mierenberg, Patattestraat	won.		8	1981						4	4	
G00185	Gooik	Dorpsstraat (eigendom OCMW)	app.	4		2006		in beheer		1	1	2		
G00186	Gooik	Vollezelestraat (eigendom OCMW)	app.	4		2015		in beheer		1	1	2		
G00187	Gooik	Brusselstraat (eigendom OCMW)	app.	2		2008		in beheer		1	1			
G00187	Gooik	Brusselstraat (eigendom OCMW)	won.		3	2008		in beheer			3			
Totaal Gooik		21		10	11				0	3	6	8	4	0
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, Jan Jozef Van Engelgomstraat	app.	2		2012				2				
GRI128	Grimbergen	Frans en Jozef Belstraat, Jan Jozef Van Engelgomstraat	won.		1	2012						1		
GRI129	Grimbergen	Koveris	app.	6		2011				3		3		

Complex	Gemeente (deelgemeente)	Straatnaam	Type	Aantal app.	Aantal won.	Bouwjaar	Renovatiejaar	Doelgroep	0 slpk.	1 slpk.	2 slpk.	3 slpk.	4 slpk.	5 slpk.
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)	Borrekenveld	app.	16		1977					16			
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			
Totaal Grimbergen		413		332	81				12	80	216	68	35	2
HER135	Herne	Frans Minnaertstraat	app.	16		2014					16			
HER135	Herne	Frans Minnaertstraat	won.		6	2014						6		
HER182	Herne	Steenweg Asse (eigendom OCMW)	app.	2		1970		in beheer			2			
Totaal Herne		24		18	6				0	0	18	6	0	0
KAM034	Kampenhout (Berg)	Loverdal	app.	22		1979						22		
KAM131	Kampenhout (Bukén)	Bukénhof	app.	8		2013		4 aangepast rolstoel		4		4		
KAM131	Kampenhout (Bukén)	Bukénhof	won.		5	2013						3	2	
KAM176	Kampenhout (Bukén)	Bukénstraat	app.	6		2006				6				
Totaal Kampenhout		41		36	5				0	10	0	29	2	0
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. A. 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		

2.3 PATRIMONIUM: TYPOLOGIE PER GEMEENTE EN PER WIJK

037

Com- plex	Gemeente (deelgemeente)	Straatnaam	Type	Aantal app.	Aantal won.	Bouw- jaar	Renova- tiejaar	Doelgroep	0 slpk.	1 slpk.	2 slpk.	3 slpk.	4 slpk.	5 slpk.
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		
KAP132V	Kapelle-op-den-Bos	Verbindingsweg	app.	6		2012		Vlabinvest		3		3		
KAP147	Kapelle-op-den-Bos	Kerselaarlaan	app.	12		2011		2 aangepast roolstoel			12			
KAP048	Kapelle-op-den-Bos (Ramsdonk)	A. Preud'Hommelaan, Peter Benoitlaan	won.		9	1981						8	1	
Totaal Kapelle-op-den-Bos		221		139	82				0	60	73	82	5	1
LEN188	Lennik	Kroonstraat (eigendom OCMW)	app.	5		2013		in beheer			5			
LEN189	Lennik	A. Vanderkelenstraat ¹	won.		2	2019							2	
Totaal Lennik		7		5	2				0	0	5	0	2	0
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			
Totaal Liedekerke		60		60	0				1	31	28	0	0	0
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	

¹ in eigendom van Providentia sinds 22/12/2023 - eerste verhuring vanaf 01/01/2024

Complex	Gemeente (deelgemeente)	Straatnaam	Type	Aantal app.	Aantal won.	Bouwjaar	Renovatiejaar	Doelgroep	0 slpk.	1 slpk.	2 slpk.	3 slpk.	4 slpk.	5 slpk.
LON139B	Londerzeel (Maldere)	Karreveld	app.	9		2008		65+ woning		9				
LON156	Londerzeel (Maldere)	Schutterstraat	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		
Totaal Londerzeel		184		78	105				0	26	47	96	9	5
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			
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		
Totaal Meise		251		89	162				0	23	18	121	1	88
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		

2.3 PATRIMONIUM: TYPOLOGIE PER GEMEENTE EN PER WIJK

039

Complex	Gemeente (deelgemeente)	Straatnaam	Type	Aantal app.	Aantal won.	Bouwjaar	Renovatiejaar	Doelgroep	0 slpk.	1 slpk.	2 slpk.	3 slpk.	4 slpk.	5 slpk.
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		
Totaal Merchtem		117		66	51				0	6	51	59	1	0
OPW021	Opwijk	Konkelgoed	app.	12		1979					12			
OPW040	Opwijk	Konkelgoed	app.	31		1982			4	3	15	9		
OPW133	Opwijk	Den Bogaard	app.	12		2012				6	6			
OPW134	Opwijk	Blocksweide	app.	20		2011				10		10		
OPW167	Opwijk	Smidseweg	app.	14		2017				6	2	2	4	
OPW167	Opwijk	Smidseweg	won.		2	2017						2		
Totaal Opwijk		91		89	2				4	25	35	23	4	0
OVE028	Overijse	Scherendelle	app.	16		1976						16		
OVE028	Overijse	Scherendelle	won.		37	1976				11		26		
OVE053	Overijse	Terspoutland	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			
Totaal Overijse		180		86	94				0	26	55	94	5	0

Complex	Gemeente (deelgemeente)	Straatnaam	Type	Aantal app.	Aantal won.	Bouwjaar	Renovatiejaar	Doelgroep	0 slpk.	1 slpk.	2 slpk.	3 slpk.	4 slpk.	5 slpk.
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)	Rombautstraat, Strijtemplein	app.	10		2015					4	6		
ROO153	Roosdaal (Strijtem)	Rombautstraat, Strijtemplein	won.		2	2015					2			
Totaal Roosdaal		133		47	86				0	13	43	57	6	14
VIL011	Vilvoorde (Peutie)	Bloemenlaan	app.	24		1972					24			
VIL011	Vilvoorde (Peutie)	Bloemenlaan	won.		6	1972						2		4
Totaal Vilvoorde		30		24	6				0	0	24	2	0	4
WEM050	Wemmel	I. 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	
Totaal Wemmel		46		28	18				0	12	5	23	5	1

2.3 PATRIMONIUM: TYPOLOGIE PER GEMEENTE EN PER WIJK

041

Complex	Gemeente (deelgemeente)	Straatnaam	Type	Aantal app.	Aantal won.	Bouwjaar	Renovatiejaar	Doelgroep	0 slpk.	1 slpk.	2 slpk.	3 slpk.	4 slpk.	5 slpk.
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						2		
ZEM159	Zemst	Jef Denijnlaan	app.	8		2015		5 aangepast rolstoel		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		campingbewoners		32				
ZEM103	Zemst (Epepegem)	Grimbergsesteenweg, Kortestraat, Rekelstraat	app.	6		2003				3	3			
ZEM103	Zemst (Epepegem)	Grimbergsesteenweg, Kortestraat, Rekelstraat	won.		7	2003						7		
ZEM086	Zemst (Hofstade)	Ambroossteenweg, Muizenstraat	app.	11		1997				2	8	1		
ZEM115	Zemst (Hofstade)	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			
Totaal Zemst		271		125	146				0	60	94	103	9	5
ALGEMEEN TOTAAL		3.340		2.021	1.319				39	534	1.222	1.180	218	147

Net zoals in 2022 verhuurden we vorig jaar geen enkele woning of appartement een eerste keer. Dit omdat er in 2023 enkel een nieuwbouw werd opgeleverd in Linkebeek (Molenstraat), dat overgedragen wordt aan en verhuurd wordt door een andere woonmaatschappij, omdat Linkebeek niet meer tot ons werkingsgebied behoort.

2.5 WOONGELEGENHEDEN IN BEHEER

Gemeente	Ligging	App.	Won.	Aantal slpk.	1ste verhuring
Asse	Molenstraat 15/0001	1		2	01/10/2017
Asse	Molenstraat 15/0101	1		3	01/10/2017
Bever	Akrenbos 72/0101	1		1	01/01/2023
Bever	Akrenbos 72/0102	1		1	01/01/2023
Bever	Akrenbos 72/0001	1		2	01/01/2023
Gooik	Dorpsstraat 29/000A	1		1	01/06/2023
Gooik	Dorpsstraat 29	1		2	01/06/2023
Gooik	Dorpsstraat 29/0001	1		3	01/06/2023
Gooik	Dorpsstraat 29/00A1	1		3	01/06/2023
Gooik	Vollezelestraat 24/000A	1		1	01/06/2023
Gooik	Vollezelestraat 24	1		2	01/06/2023
Gooik	Vollezelestraat 24/0001	1		3	01/06/2023
Gooik	Vollezelestraat 24/00A1	1		3	01/06/2023
Gooik	Brusselstraat 1	1		1	01/06/2023
Gooik	Brusselstraat 1/0001	1		2	01/06/2023
Gooik	Brusselstraat 1/000A		1	2	01/06/2023

Gemeente	Ligging	App.	Won.	Aantal slpk.	1ste verhuring
Gooik	Brusselstraat 1/000B		1	2	01/06/2023
Gooik	Brusselstraat 1/000C		1	2	01/06/2023
Herne	Steenweg Asse 231	1		2	01/05/2023
Herne	Steenweg Asse 231/000A	1		2	01/06/2023
Lennik	Kroonstraat 27/0001	1		2	01/09/2023
Lennik	Kroonstraat 27/0002	1		2	01/09/2023
Lennik	Kroonstraat 27/0003	1		2	01/09/2023
Lennik	Kroonstraat 27/0004	1		2	01/09/2023
Lennik	Kroonstraat 27/0005	1		2	01/09/2023

Deze appartementen en woningen zijn eigendom van het OCMW van de respectievelijke gemeenten en worden beheerd (verhuring en onderhoud) door Providentia. Hiervoor werden beheersovereenkomsten afgesloten met de desbetreffende lokale besturen.

De door Providentia beheerde appartementen en woningen zijn eveneens opgenomen in het overzicht bij 2.3 *Patrimonium: typologie per gemeente en per wijk*.

	Leegstand	Verhuurd
Verhuringen binnen het sociaal huurstelsel		2.870
Verhuringen buiten het sociaal huurstelsel		50
Verhuringen binnen het Vlabinvest huurstelsel		88
Verhuringen garages en staanplaatsen binnen het sociaal huurstelsel		839
Verhuringen garages en staanplaatsen binnen het Vlabinvest huurstelsel		43
Verhuringen garages en staanplaatsen aan private personen		17
Verhuringen kantoor		0
Frictieleegstand binnen het sociaal huurstelsel	64	
Structurele leegstand binnen het sociaal huurstelsel	272	
Leegstand naar aanleiding van een onbeheerde nalatenschap	5	
Leegstand binnen het Vlabinvest huurstelsel	3	

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 woonkwaliteitsnormen (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 ADL¹-woningen) gemiddeld langer blijven leegstaan door de specifieke voorwaarden die aan deze verhuring verbonden zijn.

Noot: de cijfers i.v.m. verhuur houden rekening met de cijfers beschikbaar op 31/12/2023 – de cijfers i.v.m. leegstand houden rekening met de cijfers beschikbaar op 01/02/2024.

¹ ADL: Activiteiten Dagelijks Leven. De vzw IZW werkt samen met Providentia om aangepaste woningen te voorzien voor hun cliënten die fysiek beperkt zijn. De vzw IZW staat in voor een permanente begeleiding van deze huurders. De panden zijn gelegen te Grimbergen (Strombeek-Bever), Pastoor Claeshof.

2.7.1 Aantal verhuringen buiten het sociaal huurstelsel

Een woonmaatschappij mag 1% van haar verhuurbaar sociaal huurpatrimonium gemotiveerd verhuren buiten het sociaal huurstelsel.

Voor Providentia komt dit neer op 30 verhuringen in het jaar 2023. Op 31/12/2023 verhuurde Providentia 29 woongelegenheden buiten het sociaal huurstelsel.

De verhuringen buiten het sociaal huurstelsel, in afwachting van renovatie, aan intermediairen, vallen buiten dit aantal. Dat kwam eind vorig jaar op 21 verhuringen.

2.7.2 Motivering verhuringen buiten het sociaal huurstelsel

2.7.2.1 Verhuringen binnen de 1%

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

Providentia verhuurt zes woongelegenheden 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.

2.7.2.1.2 Verhuring voor tijdelijke opvang van personen in een noodsituatie

Providentia verhuurt achttien woongelegenheden 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 zes maanden duurt. Na zes maanden inwonen als onderhuurder wordt de huurprijs berekend op basis van het inkomen van de onderhuurder.

2.7.2.1.3 Verhuring in het kader van gemeenschapsvorming ter voorkomen van leefbaarheidsproblematieken

Providentia verhuurt vijf woongelegenheden 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	Gasthuisstraat 7/7	vzw Hopperank	leefbaarheid	vaste huurprijs	01/01/1999
2	Asse	Gasthuisstraat 7/10	vzw Hopperank	leefbaarheid	vaste huurprijs	01/10/2002
3	Asse	Gasthuisstraat 7/9	vzw Hopperank	leefbaarheid	vaste huurprijs	01/02/2021
4	Asse	Gasthuisstraat 3/10	vzw Ter Linde	doelgroep	volgens inkomen	01/01/2021
5	Asse	Gasthuisstraat 3/13	vzw Ter Linde	doelgroep	volgens inkomen	01/01/2021
6	Asse	Grobbe 18/05	CAW Halle-Vilvoorde	noodwoning	vaste huurprijs	01/04/2022
7	Boortmeerbeek	Winkelhaakstraat 2/0001	OCMW Boortmeerbeek	doelgroep	volgens inkomen	01/10/2019
8	Boortmeerbeek	Winkelhaakstraat 2/0101	OCMW Boortmeerbeek	doelgroep	volgens inkomen	01/10/2019
9	Boortmeerbeek	Smisstraat 6	gemeente Boortmeerbeek	noodwoning	vaste huurprijs	01/06/2023
10	Grimbergen	Tweelindendreef 10	OCMW Grimbergen	noodwoning	vaste huurprijs	01/08/2001
11	Grimbergen	Pastoor Claeshof 15	vzw IZW	leefbaarheid	vaste huurprijs	01/07/1997
12	Kampenhout	Loverdal 27	OCMW Kampenhout	noodwoning	vaste huurprijs	01/07/2006
13	Kapelle-op-den-Bos	Mim Van Keerlaan 24/102	OCMW Kapelle-op-den-Bos	noodwoning	vaste huurprijs	01/05/2001
14	Kapelle-op-den-Bos	Tulpenlaan 11/ver	OCMW Kapelle-op-den-Bos	noodwoning	vaste huurprijs	01/11/2002
15	Kapelle-op-den-Bos	Begoniaaan 12/2	OCMW Kapelle-op-den-Bos	noodwoning	vaste huurprijs	01/01/2006
16	Kapelle-op-den-Bos	Azalealaan 7/ver	OCMW Kapelle-op-den-Bos	noodwoning	vaste huurprijs	01/01/2021
17	Kapelle-op-den-Bos	Azalealaan 15/ver	OCMW Kapelle-op-den-Bos	noodwoning	vaste huurprijs	01/08/1992
18	Liedekerke	Lindebergstraat 3/1	vzw De Valier	doelgroep	volgens inkomen	01/04/2020
19	Liedekerke	Lindebergstraat 3/2	vzw De Valier	doelgroep	volgens inkomen	01/11/2020
20	Liedekerke	Verlorenkoststraat 58/0013	gemeente Liedekerke	noodwoning	vaste huurprijs	01/12/2022
21	Londerzeel	Doofmeer 12	OCMW Londerzeel	noodwoning	vaste huurprijs	01/01/2003
22	Londerzeel	Zandvat 33	OCMW Londerzeel	noodwoning	vaste huurprijs	01/04/2004
23	Londerzeel	Lunderstraat 30	OCMW Londerzeel	noodwoning	vaste huurprijs	01/07/2001
24	Meise	Gudrunlaan 90	OCMW Meise	noodwoning	vaste huurprijs	01/07/2007
25	Meise	Pieter Paul Rubenslaan 7	OCMW Meise	noodwoning	vaste huurprijs	01/01/2021
26	Meise	Gudrunlaan 80	OCMW Meise	noodwoning	vaste huurprijs	01/01/2021
27	Meise	Reinaertweg 9	OCMW Meise	noodwoning	vaste huurprijs	01/01/2021
28	Meise	Merlijnweg 9	gemeente Meise	leefbaarheid	vaste huurprijs	01/02/2022
29	Zemst	Guldenboomlaan 35	OCMW Zemst	noodwoning	vaste huurprijs	01/04/2005

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

Een woonmaatschappij mag woongelegenheden verhuren 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. Vlaanderen voorzag voor dit type verhuringen in de loop van 2022

bijkomend ook een aangepaste wetgeving voor de opvang van Oekraïense vluchtelingen, alsook subsidiemogelijkheden.

In het jaar 2023 verhuurde Providentia 23 woongelegenheden voor het vermijden van leegstand in afwachting van renovatie of sloop. Op 31/12/2023 kwam dit neer op 21 verhuringen.

Buiten de 1%-regel	Gemeente	Ligging	Huurder	Type buiten sociale verhuring	Type huurprijs	Start contract
1	Affligem	Bocht 67	gemeente Affligem	preventie leegstand - vluchtelingen	vaste huurprijs	01/01/2023
2	Asse	Witteramsdal 51	vluchteling	preventie leegstand - vluchtelingen	volgens gezinssamenstelling	01/11/2022
3	Asse	Gasthuisstraat 5/9	vluchteling	preventie leegstand - vluchtelingen	volgens gezinssamenstelling	01/12/2022
4	Asse	Gasthuisstraat 5/19	vluchteling	preventie leegstand - vluchtelingen	volgens gezinssamenstelling	01/12/2022
5	Asse	Gasthuisstraat 9/14	Groep INTRO	structurele leegstand	vaste huurprijs	01/03/2023
6	Dilbeek	Bessenlaan 2/2	OCMW Dilbeek	preventie leegstand - vluchtelingen	vaste huurprijs	01/04/2023
7	Dilbeek	Bessenlaan 2/7	OCMW Dilbeek	preventie leegstand - vluchtelingen	vaste huurprijs	01/04/2023
8	Dilbeek	Wanmolenstraat 11	OCMW Dilbeek	preventie leegstand - vluchtelingen	vaste huurprijs	01/04/2023
9	Dilbeek	Kleiveld 10	OCMW Dilbeek	preventie leegstand - vluchtelingen	vaste huurprijs	01/04/2023
10	Kampenhout	Loverdal 15	gemeente Kampenhout	preventie leegstand - vluchtelingen	vaste huurprijs	01/12/2022
11	Kapelle-op-den-Bos	Evert Larockstraat 51	vluchteling	preventie leegstand - vluchtelingen	volgens gezinssamenstelling	01/11/2022
12	Londerzeel	Nachtegaalstraat 2	vluchteling	preventie leegstand - vluchtelingen	volgens gezinssamenstelling	01/04/2023
13	Londerzeel	De Spoelberchstraat 23	vluchteling	preventie leegstand - vluchtelingen	volgens gezinssamenstelling	01/08/2023
14	Merchtem	Huttert 103	gemeente Merchtem	preventie leegstand - vluchtelingen	vaste huurprijs	01/11/2022
15	Merchtem	Lombardenveld 18	gemeente Merchtem	preventie leegstand - vluchtelingen	vaste huurprijs	01/11/2022
16	Roosdaal	Steenmeersstraat 66	MFC Levenslust	preventie leegstand	vaste huurprijs	01/03/2021
17	Roosdaal	Steenmeersstraat 62	gemeente Liedekerke	preventie leegstand	vaste huurprijs	01/04/2021
18	Roosdaal	Steenmeersstraat 68	gemeente Roosdaal	preventie leegstand	vaste huurprijs	01/10/2022
19	Roosdaal	Steenmeersstraat 46	gemeente Roosdaal	preventie leegstand	vaste huurprijs	01/10/2022
20	Vilvoorde	Bloemenlaan 39	gemeente Vilvoorde	preventie leegstand - vluchtelingen	vaste huurprijs	01/10/2022
21	Vilvoorde	Bloemenlaan 46	gemeente Vilvoorde	preventie leegstand - vluchtelingen	vaste huurprijs	01/10/2022

	Opzeg door de huurder			Ontbinding door Providentia					Ontbinding van rechtswege	Totaal
	Aankoop woning of verhuis buiten patrimonium	Verhuis naar woonzorg-centrum	Verhuis binnen patrimonium (mutatie)	Voorlopige of definitieve herhuisvesting (n.a.v. renovatie)	Buiten het sociaal huurstelsel	Omwille van leefbaarheidsproblematiek	Bezettings-overeenkomst	Uithuiszetting	Omwille van overlijden	
Totaal	86	26	42	36	4	2	4	6	31	237
Percentage	36,29	10,97	17,72	15,19	1,69	0,84	1,69	2,53	13,08	100%

In de loop van 2023 werden 36 huurders voorlopig of definitief herhuisvest naar aanleiding van renovatie van het pand dat gehuurd werd. Dit aantal lag aanzienlijk hoger dan in 2022 omwille van het leegmaken van de appartementsgebouwen Konkelgoed 49, 51, 53, 55 en 57 (Opwijk) en Reinaertstraat 64 (Dilbeek, Groot-Bijgaarden).

Door een opvolging van de huurachterstallen, een vlotte samenwerking met de OCMW's én individuele bespreking tijdens de huisbezoeken tracht Providentia het aantal uithuiszettingen te reduceren. Dit lukt niet in alle gemeenten. In sommige gevallen zijn uithuiszettingen helaas niet te vermijden. In 2023 werden 2,53% van de stopzettingen van een huurcontract via juridische weg ingeleid door Providentia. Dit komt neer op zes stopzettingen. In 2022 waren er nog 18 uithuiszettingen.

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

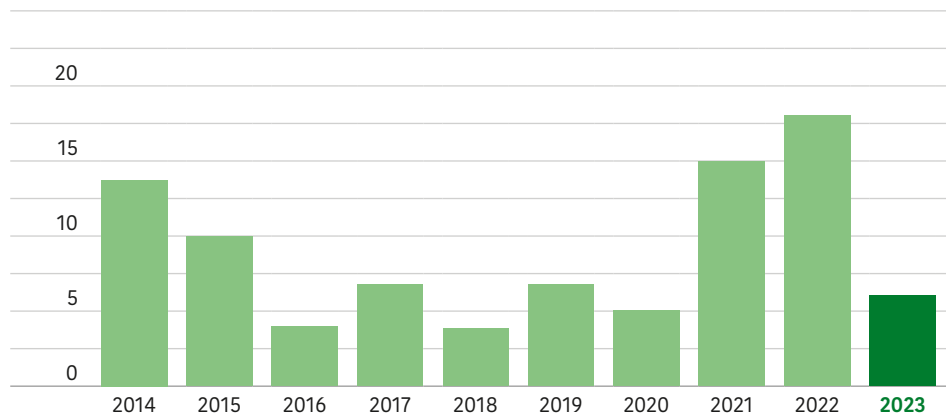
Vanaf 2018 werd in dit kader een overleg opgestart vanuit de Interlokale Vereniging Regionaal Woonbeleid Noordwest-Brabant om samen met de betrokken OCMW's een afsprakennota op te maken omtrent de opvolging van de huurachterstallen bij de huurders. Vanuit de Woonwinkel KLM werden de eerste stappen gezet in de richting van een LAC Wonen¹, 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 actorenoverleg om leefbaarheidsproblematieken gezamenlijk aan te pakken met een aantal gemeentelijke en/of externe diensten.

¹ **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.

2.8.1 Uithuiszettingen

Uithuiszettingen 2014-2023



In 2023 werden zes huurders uit hun woning of appartement gezet via een gerechtelijke procedure.

Deze uithuiszettingen hadden te maken met het niet betalen van huurachterstal. Bij één van deze zes uithuiszettingen was er sprake van leefbaarheidsproblemen, gepaard met achterstal. Er werden geen bijwoners uit hun woning gezet na het overlijden van de referentiehuurder.

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

2.9.1 Overzicht per gezinstype

Gezinstype	Percentage
Alleenstaande hoofdhuurder	51,28%
Eenoudergezin	24,80%
• 1 volwassene + kind(eren)	24,10%
• 1 volwassene + kind(eren) + ascendent(en)	0,30%
• 1 volwassene + ascendent(en)	0,40%
Gezin met kinderen	12,21%
• 2 volwassenen + kind(eren)	11,98%
• 2 volwassenen + kind(eren) + ascendent(en)	0,23%
Gezin zonder kinderen	11,71%
• 2 volwassenen	11,64%
• 2 volwassenen + ascendent(en)	0,07%
Totaal	100,00%

We merken op dat iets meer dan 76% van de huurders bij Providentia in 2023 alleenstaand is. Ongeveer 51% van deze alleenstaanden hebben geen kinderen.

2.9.2 Overzicht per nationaliteitsgroep

Nationaliteitsgroep	2020	2021	2022	2023
Belg	90,48%	87,36%	92,52%	92,68%
EU	2,84%	3,55%	2,67%	2,93%
Niet EU	6,28%	8,70%	4,48%	4,09%
Nationaliteit niet gekend	0,40%	0,39%	0,33%	0,31%

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

2.9.3 Reëel betaalde huurprijs (excl. de huurlasten)

Aard	Minimum	Maximum	Gemiddeld
Sociaal			
Appartement	€ 189,00	€ 1.066,00	€ 368,20
Woning	€ 210,43	€ 1.108,00	€ 474,97
Vlabinvest			
Appartement	€ 531,86	€ 915,91	€ 733,38
Woning	€ 762,93	€ 1.124,32	€ 786,81
Panden buiten sociaal huurstelsel			
Appartement (i.g.v. huurprijs volgens inkomen)	€ 207,00	€ 647,35	€ 377,51
Woning (i.g.v. huurprijs volgens inkomen)	€ 220,93	€ 665,86	€ 416,13

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.

2.9.4 Huurprijsberekening

Tegen 01/01/2023 ontvingen onze huurders naar jaarlijkse gewoonte hun nieuwe huurprijs voor 2023.

De wijzigingen ten opzichte van 2022 zijn vooral te wijten aan de stijging van de gezondheidsindex die een impact heeft op zowel de marktwaarde en basishuurprijs, als de gezinsinkomsten. Wat betreft de gezinsinkomsten is dit momenteel slechts een eerste verhoging. De gezinsinkomsten worden geïndexeerd met de gezondheidsindex van juni 2022, maar de inkomsten zelf dateren voornamelijk uit het jaar 2021. Bij de berekening in januari 2024 zullen de inkomsten van 2022 mee in rekening genomen worden. Deze zullen hoger liggen dan in 2021 gezien de vele indexsprongen en verhogingen van de lonen. Daarnaast is ook de gezondheidsindex na juni 2022 nog vaak gestegen, waardoor ook de index van juni 2023 een groot effect zal hebben.

Concreet mogen we verwachten dat de huurprijzen in 2024 gemiddeld nog meer zullen stijgen dan deze in 2023. In 2023 zien we alvast een gemiddelde stijging van de reële sociale huurprijs van 6,82%.

Sociaal huurstelsel	Gemiddelde basishuurprijs ¹	Gemiddelde reële huurprijs	Gemiddelde te betalen huurprijs (= gemiddelde reële huurprijs + huurlasten)
Affligem	€ 744,65	€ 414,01	€ 429,27
Asse	€ 811,93	€ 402,14	€ 450,56
Bever	€ 896,71	€ 354,71	€ 360,44
Boortmeerbeek	€ 873,90	€ 438,16	€ 489,30
Dilbeek	€ 898,99	€ 401,08	€ 462,29
Galmaarden	€ 729,11	€ 348,19	€ 367,76
Gooik	€ 827,80	€ 539,07	€ 555,53
Grimbergen	€ 834,23	€ 401,89	€ 499,85
Herne	€ 968,79	€ 383,18	€ 410,14
Kampenhout	€ 915,13	€ 404,09	€ 434,85
Kapelle-op-den-Bos	€ 744,29	€ 395,89	€ 416,86
Lennik	€ 771,60	€ 384,42	€ 394,42
Liedekerke	€ 701,60	€ 343,51	€ 424,64
Londerzeel	€ 814,97	€ 440,55	€ 466,53
Meise	€ 959,74	€ 448,84	€ 466,59
Merchtem	€ 803,97	€ 396,16	€ 421,70
Opwijk	€ 757,09	€ 366,54	€ 423,99
Overijse	€ 990,68	€ 453,85	€ 509,95
Roosdaal	€ 838,11	€ 402,62	€ 415,06
Vilvoorde	€ 754,35	€ 385,07	€ 408,26
Wemmel	€ 905,09	€ 477,13	€ 530,50
Zemst	€ 830,03	€ 446,21	€ 470,35

Op 01/01/2023 bedroeg de gemiddelde sociale huurprijs € 410,33. Vermeerderd met de huurlasten komt dit gemiddeld neer op € 445,86.

¹ De basishuurprijs is de geschatte huurprijs van een vergelijkbaar pand op de private huurmarkt en is gelijk aan de marktwaarde van het pand.

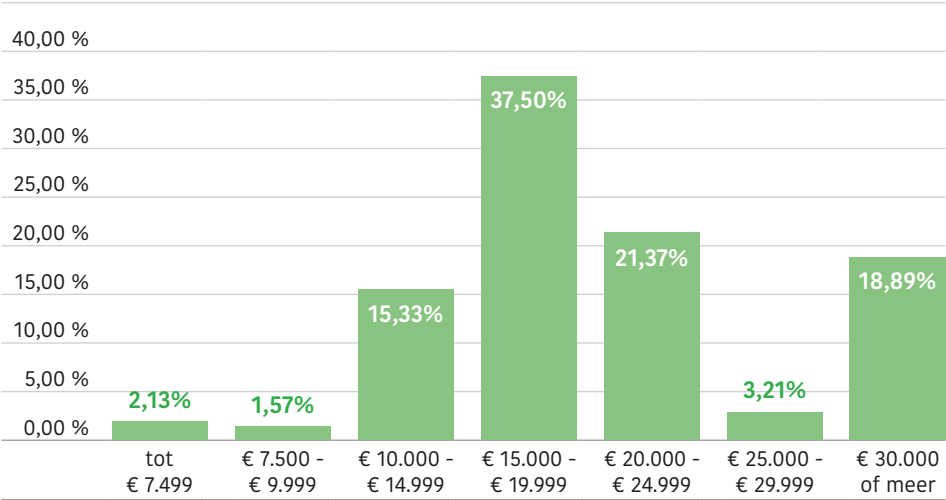
Vlabinvest huurstelsel	Gemiddelde basishuurprijs	Gemiddelde reële huurprijs ¹	Gemiddelde te betalen huurprijs (= gemiddelde reële huurprijs + huurlasten)
Asse	€ 727,14	€ 577,33	€ 631,32
Dilbeek	€ 837,25	€ 688,15	€ 745,62
Grimbergen	€ 743,50	€ 673,84	€ 699,27
Kapelle-op-den-Bos	€ 934,00	€ 743,91	€ 765,96
Liedekerke	€ 660,20	€ 594,03	€ 642,48
Overijse	€ 893,80	€ 594,75	€ 662,15
Roosdaal	€ 893,32	€ 893,32	€ 911,84
Wemmel	€ 918,09	€ 649,94	€ 699,80

De huurprijzen volgens het Vlabinvest huurstelsel kwamen neer op een gemiddelde van € 676,91. Vermeerderd met de huurlasten komt dit gemiddeld neer op € 719,80.

¹ De reële huurprijs is bij Vlabinvest meestal gelijk aan 80% van de basishuurprijs.

2.9.5 Inkomen

Onderverdeling aantal sociale huurders volgens inkomen in 2023



Het gemiddelde inkomen per gezin, dat in rekening werd gebracht voor de huurprijsberekening in 2023, bedraagt € 22.390,22.

Over het algemeen kan gesteld worden dat iets meer dan 56% van onze huurders een gezinsinkomen heeft van minder dan € 20.000 op jaarbasis. Ongeveer 19% heeft een gezinsinkomen van meer dan € 30.000.

159 van onze huidige huurders zaten in 2023 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 inschrijving liggen met hun inkomen.

Inkomens-barema	Categorie	Aantal boven inkomens-grens
€ 29.515	alleenstaanden, zonder personen ten laste	58
€ 31.987	alleenstaanden met handicap	0
€ 44.270	anderen - zonder personen ten laste	71
€ 46.745	anderen - met één persoon ten laste	19
€ 49.220	anderen - met twee personen ten laste	3
€ 51.695	anderen - met drie personen ten laste	4
€ 54.170	anderen - met vier personen ten laste	3
€ 56.645	anderen - met vijf personen ten laste	1

2.9.6 Toegestane kortingen

2.9.6.1 Gezinskorting

De gezinskorting wordt berekend op basis van de gezinssamenstelling op 1 januari van het kalenderjaar (of datum toewijzing bij een nieuwe huurder) en bedroeg € 21 per persoon ten laste in 2023.

Worden er kinderen geboren, verhuizen er gezinsleden of wordt er een handicap toegekend? Dan wijzigt de huurprijs enkel als ook het gezinsinkomen wijzigt. De gezinskorting wordt doorheen het jaar enkel aangepast wanneer het gezinsinkomen daalt en de huurder op basis daarvan een herziening aanvraagt.

In december 2023 was er bij 1.294 huurdersdossiers een gezinskorting van toepassing.

De gemiddelde gezinskorting in deze maand bedroeg € 35,13. In het totaal werd er in december 2023 voor € 45.462,85 aan gezinskorting toegeestaan.

2.9.6.2 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 in december 2023 € 31,34. In het totaal werd er in december 2023 voor € 31.429,05 aan patrimoniumkortingen toegepast bij 1.003 huurdersdossiers.

Overzicht gezins- en patrimoniumkortingen 2022 - 2023

	Totaal gezinskorting	Totaal patrimoniumkortingen
2023	€ 555.680,55	€ 384.569,00
2022	€ 506.618,44	€ 359.155,00

2.9.7 Verzoeken tot huurprijsherzieningen en huurprijs herberekeningen

	Verzoek huurprijsherziening door huurder					Totaal
	Bijwoning	Gezinslid vertrokken / overleden	Lager inkomen -20%	Pensioen	Andere	
Januari	13	26	17	3	3	62
Februari		10	12	2		24
Maart	4	7	2	1		14
April	7	5	6		2	20
Mei	3	12	2	1	1	19
Juni	1	8	1	1		11
Juli	2	10	3	3		18
Augustus	2	4	2	3		11
September	3	2	1			6
Oktober	3	5	2			10
November	6	19				25
December	5	18	1			24
	49	126	49	14	6	244

In 2023 werden 244 verzoeken tot huurprijsherziening aangevraagd door de huurder. Meestal was dit naar aanleiding van een wijziging in de gezinssituatie, maar veelal ook in het kader van een daling van het inkomen. De verzoeken tot huurprijsherziening i.f.v. gezinskorting of handicap werden verwerkt zonder registratie van de aantallen en worden bijgevolg niet opgenomen in de tabel.

Providentia voerde zelf ook diverse huurprijs-herberekeningen van de huurprijs door, bijvoorbeeld n.a.v. een recenter aanslagbiljet, een herziening van de huurlasten of een herziening van de marktwaarde van het appartement of de woning.

In 2023 was er in 28 dossiers een gerechtelijke tussenkomst of een tussenkomst van een gerechtsdeurwaarder nodig. Er liepen nog 23 dossiers collectieve schuldenregeling en er kwamen zeven dossiers bij waar we een bedrag ter waarde van € 1.486,17 oninbaar moesten zetten.

2.11 HUURACHTERSTALLEN

Op 31/12/2023 waren er 721 zittende huurders met een achterstand in hun betalingen, samen goed voor € 423.347,83.

In de maanden mei en juni 2023 werd voor € 220.000,00 onterecht uitbetaalde vermindering op de onroerende voorheffing van de laatste vijf jaar opgevorderd. Dit, en de traditionele stijging van de huurprijzen op 01/01/2023, kunnen een verklaring vormen voor de stijging van de huurachterstallen.

	30/06/2022	31/12/2022	30/06/2023	31/12/2023
Aantal zittende huurders in achterstal	450	433	738	721
Bedrag in achterstal	€ 390.899,72	€ 355.213,12	€ 480.581,05	€ 423.347,83
Gemiddelde	€ 868,67	€ 820,35	€ 651,19	€ 587,17
Aantal vertrokken huurders in achterstal	432	426	486	524
Bedrag in achterstal	€ 830.686,67	€ 899.410,03	€ 955.680,63	€ 989.146,38
Gemiddelde	€ 1.922,89	€ 2.111,29	€ 1.966,42	€ 1.887,68
Huurders met een afbetaalplan	147	161	256	206
Bedrag in afbetaalplan	€ 113.373,53	€ 131.590,86	€ 194.121,78	€ 164.649,95
Gemiddelde	€ 771,25	€ 817,33	€ 758,29	€ 799,27

2.12.1 Aantal meldingen per gemeente

Eén melding kan meerdere problematieken omvatten. In 2023 werden 257 sociale meldingen geregistreerd. Dit is een stijging van 17% ten opzichte van 2022. Sinds 2022 worden ook kleinere meldingen effectief als melding geregistreerd.

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

Gemeente	2021		2022		2023	
	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
Affligem	1	0,69%	3	1,36%	6	2,33%
Asse	15	10,34%	24	10,91%	18	7,00%
Boortmeerbeek	8	5,52%	3	1,36%	4	1,56%
Dilbeek	26	17,93%	17	7,73%	43	16,73%
Galmaarden	2	1,38%	10	4,55%	10	3,89%
Gooik	0	0,00%	0	0,00%	3	1,17%
Grimbergen	24	16,55%	38	17,27%	43	16,73%
Herne	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%
Kampenhout	4	2,76%	4	1,82%	2	0,78%
Kapelle-op-den-Bos	10	6,90%	22	10,00%	17	6,61%
Liedekerke	4	2,76%	1	0,45%	12	4,67%
Londerzeel	15	10,34%	16	7,27%	16	6,23%
Meise	7	4,83%	23	10,45%	7	2,72%
Merchtem	6	4,14%	1	0,45%	7	2,72%
Opwijk	5	3,45%	7	3,18%	13	5,06%
Overijse	2	1,38%	17	7,73%	16	6,23%
Roosdaal	0	0,00%	5	2,27%	13	5,06%
Vilvoorde	2	1,38%	1	0,45%	2	0,78%
Wemmel	1	0,69%	3	1,36%	0	0,00%
Zemst	13	8,97%	25	11,36%	25	9,73%
	145	100%	220	100%	257	100%

2.12.2 Soorten meldingen

	Hygiëne	Inbreuken	Geluids- overlast	Overlast huisdieren	Sociale pro- blematiek	Burenruzie	Vandalisme / diefstal	Domici- liefraude	CAW/BAZ	Overige	Totaal
Affligem	1	0	0	0	2	2	0	1	0	0	6
Asse	2	0	3	0	4	5	0	2	0	2	18
Boortmeerbeek	1	0	0	1	0	2	0	0	0	0	4
Dilbeek	15	2	4	4	6	6	0	1	1	4	43
Galmaarden	1	0	1	1	0	3	1	0	3	0	10
Gooik	0	0	0	2	0	0	0	0	0	1	3
Grimbergen	18	1	1	0	11	4	1	0	1	6	43
Herne	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Kamphenhout	1	0	0	0	1	0	0	0	0	0	2
Kapelle-op-den-Bos	2	0	3	2	1	4	0	1	2	2	17
Liedekerke	0	1	0	2	3	2	0	0	2	2	12
Londerzeel	3	0	5	0	3	0	0	1	1	3	16
Meise	2	0	1	0	1	0	0	0	0	3	7
Merchtem	5	0	0	0	0	0	0	2	0	0	7
Opwijk	9	0	1	1	1	0	0	0	1	0	13
Overijse	7	1	3	0	2	2	0	0	0	1	16
Roosdaal	5	0	1	1	1	3	0	1	1	0	13
Vilvoorde	0	0	1	0	1	0	0	0	0	0	2
Wemmel	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Zemst	9	0	9	1	3	1	0	2	0	0	25
	81	5	33	15	40	34	2	11	12	24	257

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

Gemeente	Sociale meldingen	Nieuwe huurder	Totaal
Affligem	3	0	3
Asse	2	0	2
Boortmeerbeek	0	0	0
Dilbeek	8	9	17
Galmaarden	4	0	4
Gooik	1	0	1
Grimbergen	11	5	16
Herne	0	0	0
Kampenhout	0	0	0
Kapelle-op-den-Bos	6	5	11
Liedekerke	7	0	7
Londerzeel	3	1	4
Meise	2	2	4
Merchtem	2	0	2
Opwijk	4	0	4
Overijse	2	0	2
Roosdaal	4	4	8
Vilvoorde	0	0	0
Wemmel	0	0	0
Zemst	4	2	6
	63	28	91

In totaal werden er 91 huisbezoeken uitgevoerd door de huurdersconsulenten van Providentia in 2023:

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

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

Negen huurders werden aangemeld bij het Centrum Algemeen Welzijnswerk (CAW¹) en/of Bijstand Aanklampende Zorg (BAZ²). 34 huurders werden doorverwezen naar de dienst burenbemiddeling³.

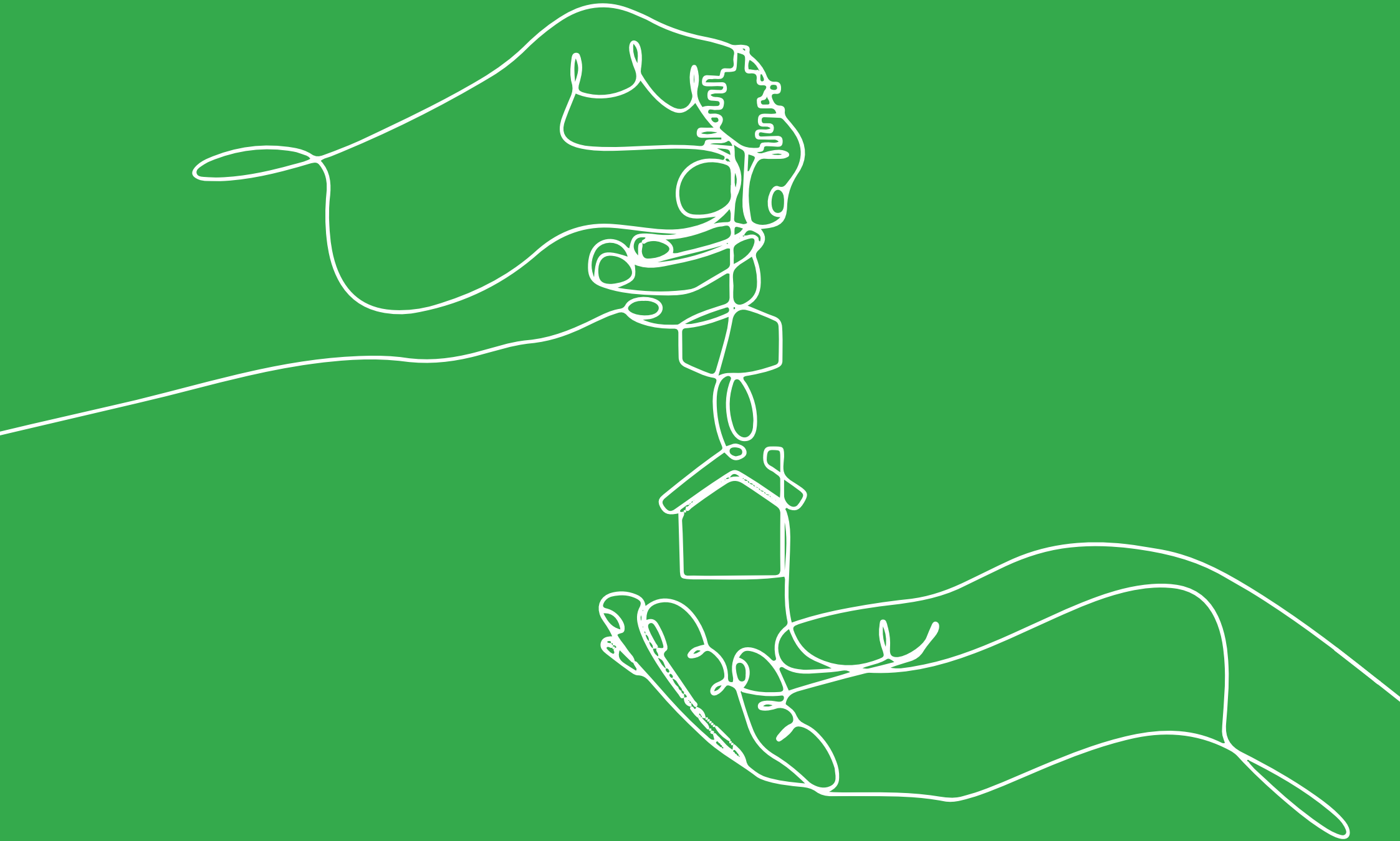
¹ **CAW:** het Centrum Algemeen Welzijnswerk helpt mensen met al hun vragen en problemen die te maken hebben met welzijn. Bijvoorbeeld een moeilijke relatie, persoonlijke moeilijkheden, financiële/administratieve/juridische/materiële problemen, problemen in het gezin, de familie of ruimere sociale omgeving.

² **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.

³ **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 volgende (structurele) overleggen in 2023:

- Sociaal woonoverleg Overijse
- Sociaal woonoverleg Kampenhout
- Sociaal woonoverleg Opwijk
- Stuurgroep buurtwerking Dilbeek – Reinaertwijk
- Stuurgroep buurtwerking Asse – Gasthuisstraat (in de loop van 2023 werd dit helaas wel stopgezet)
- Stuurgroep buurtwerking Meise – Oppem
- Stuurgroep buurtwerking Grimbergen – Borrekensveld
- Overleg doorverwijzingen Bijstand Aanklampende Zorg (BAZ)
- Overleg beleidsnota Affligem – Bocht
- Overleg MPC Roosdaal en vzw Zonneliëd
- Overleg woningkwaliteit Meise
- Overleg woningkwaliteit Roosdaal
- Overleg woningkwaliteit Galmaarden
- Overleg leefbaarheid Londerzeel – Doofmeer en Hooiveld
- Overleg leefbaarheid Liedekerke – Verlorenkoststraat
- Overleg in functie van eventuele verhuringen aan Oekraïense vluchtelingen – Asse, Dilbeek, Gooik, Grimbergen, Kapelle-op-den-Bos, Londerzeel, Merchtem, Opwijk, Vilvoorde
- Overleg Centrum Algemeen Welzijnswerk (CAW)
- 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
- Overleg Saamo



GEBOUWEN EN KLANTEN

Doorverhuuractiviteit

3

Eengezinswoningen	104
Appartementen	213
Totaal	317

3.2 PATRIMONIUM: ONDERVERDELING VOLGENS AANTAL SLAAPKAMERS

	0 slpk.	1 slpk.	2 slpk.	3 slpk.	4 slpk.	5 slpk.	Totaal
Eengezinswoningen	0	16	32	41	13	2	104
	0,00%	15,38%	30,77%	39,42%	12,5%	1,92%	100,00%
Appartementen	17	93	86	15	2	0	213
	7,98%	43,66%	40,38%	7,04%	0,94%	0,00%	100%
Totaal	17	109	118	56	15	2	317
	5,36%	34,38%	37,22%	17,67%	4,73%	0,63%	100,00%

¹ Providentia is sinds 15/06/2023 de erkende woonmaatschappij in het werkingsgebied Halle/Vilvoorde-Midden. We vormen sinds die datum een woonmaatschappij samen met vier ingekantelde SVK's, namelijk RSVK De Woonkoepel, SVK Webra, SVK OCMW Wemmel en SVK Zuidkant, waardoor we sinds die datum ook (een deel van) de doorverhuuractiviteit van deze voormalige SVK's overgenomen hebben.

3.3 PATRIMONIUM: TYPOLOGIE PER GEMEENTE EN PER WIJK

063

Gemeente (deelgemeente)	Straatnaam	Type	Aantal app.	Aantal won.	0 slpk.	1 slpk.	2 slpk.	3 slpk.	4 slpk.	5 slpk.
Affligem (Essene)	Fooststraat	won.						x		
Affligem (Hekelgem)	Brusselbaan	app.					x			
Affligem (Hekelgem)	Brusselbaan	won.						x		
Totaal Affligem	3		1	2	0	0	1	2	0	0
Asse	Bergestraat	won.					x			
Asse	Bloklaan	app.				x				
Asse	Klein Veldeken	app.			x					
Asse	Klein Veldeken	app.			x					
Asse	Klein Veldeken	app.			x					
Asse	Klein Veldeken	app.			x					
Asse	Klein Veldeken	app.			x					
Asse	Klein Veldeken	app.			x					
Asse	Klein Veldeken	app.			x					
Asse	Klein Veldeken	app.			x					
Asse	Klein Veldeken	app.			x					
Asse	Klein Veldeken	app.				x				
Asse	Klein Veldeken	app.				x				
Asse	Klein Veldeken	app.					x			
Asse	Klein Veldeken	app.				x				
Asse	Klein Veldeken	app.				x				
Asse	Klein Veldeken	app.				x				
Asse	Klein Veldeken	app.				x				
Asse	Klein Veldeken	app.				x				
Asse	Klein Veldeken	app.				x				
Asse	Klein Veldeken	app.				x				
Asse	Klein Veldeken	app.				x				
Asse	Koningin Astridstraat	app.				x				
Asse	Mollestraat	app.					x			
Asse	Mollestraat	app.				x				
Asse	Neerstraat	app.					x			

Gemeente (deelgemeente)	Straatnaam	Type	Aantal app.	Aantal won.	0 slpk.	1 slpk.	2 slpk.	3 slpk.	4 slpk.	5 slpk.
Asse	Notstraat	won.					x			
Asse	Tuinwijk	app.				x				
Asse	Veegang	won.					x			
Asse	Vronemeers	app.					x			
Asse (Asse-ter-Heide)	Sint-Hubertusplein	app.					x			
Asse (Asse-ter-Heide)	Sint-Hubertusplein	app.				x				
Asse (Kobbegem)	Sint-Goriksstraat	won.					x			
Asse (Zellik)	Jan Tieboutstraat	app.					x			
Asse (Zellik)	Jan Tieboutstraat	app.					x			
Asse (Zellik)	Kerklaan	won.					x			
Asse (Zellik)	Kerklaan	won.						x		
Asse (Zellik)	Kleine Zellikse weg	won.						x		
Asse (Zellik)	Laarbeeklaan	app.					x			
Asse (Zellik)	Molenbos	won.					x			
Asse (Zellik)	Nachtegaallaan	app.			x					
Asse (Zellik)	Nachtegaallaan	app.				x				
Asse (Zellik)	Nachtegaallaan	app.				x				
Asse (Zellik)	Pastoriestraat	app.						x		
Totaal Asse	45		37	8	10	18	14	3	0	0
Bever	Freest	won.						x		
Bever	Freest	won.					x			
Bever	Plaats	won.					x			
Totaal Bever	3		0	3	0	0	2	1	0	0
Dilbeek	Bessenlaan	app.					x			
Dilbeek	Bodegemstraat	won.					x			
Dilbeek	H. Dom. Saviolaan	app.			x					
Dilbeek	H. Dom. Saviolaan	app.			x					
Dilbeek	H. Dom. Saviolaan	app.			x					
Dilbeek	H. Dom. Saviolaan	app.				x				
Dilbeek	Heuvellaan	app.					x			
Dilbeek	Irislaan	won.							x	

3.3 PATRIMONIUM: TYPOLOGIE PER GEMEENTE EN PER WIJK

065

Gemeente (deelgemeente)	Straatnaam	Type	Aantal app.	Aantal won.	0 slpk.	1 slpk.	2 slpk.	3 slpk.	4 slpk.	5 slpk.
Dilbeek	Kalenbergstraat	app.					x			
Dilbeek	Liv. Walravenslaan	app.					x			
Dilbeek	Liv. Walravenslaan	app.				x				
Dilbeek	Nelemolenstraat	app.				x				
Dilbeek	Nelemolenstraat	app.				x				
Dilbeek	Ninoofsesteenweg	app.				x				
Dilbeek	Ninoofsesteenweg	app.					x			
Dilbeek	Ninoofsesteenweg	app.				x				
Dilbeek	Ninoofsesteenweg	app.					x			
Dilbeek	Ninoofsesteenweg	app.				x				
Dilbeek	Ninoofsesteenweg	app.					x			
Dilbeek	Ninoofsesteenweg	app.				x				
Dilbeek	Ninoofsesteenweg	app.					x			
Dilbeek	Ninoofsesteenweg	app.				x				
Dilbeek	Ninoofsesteenweg	app.					x			
Dilbeek	Ninoofsesteenweg	app.				x				
Dilbeek	Ninoofsesteenweg	app.				x				
Dilbeek	Ninoofsesteenweg	app.				x				
Dilbeek	Ninoofsesteenweg	app.				x				
Dilbeek	Ninoofsesteenweg	app.				x				
Dilbeek	Ninoofsesteenweg	app.				x				
Dilbeek	Ninoofsesteenweg	app.				x				
Dilbeek	Sleutelplasstraat	won.							x	
Dilbeek	Verheydenstraat	app.					x			
Dilbeek (Groot-Bijgaarden)	Alfons Gossetlaan	app.					x			
Dilbeek (Groot-Bijgaarden)	Alfons Gossetlaan	app.				x				
Dilbeek (Groot-Bijgaarden)	Alfons Gossetlaan	app.				x				
Dilbeek (Groot-Bijgaarden)	Alfons Gossetlaan	app.				x				
Dilbeek (Groot-Bijgaarden)	Brusselstraat	app.					x			
Dilbeek (Groot-Bijgaarden)	Brusselstraat	app.					x			
Dilbeek (Groot-Bijgaarden)	Brusselstraat	app.					x			
Dilbeek (Groot-Bijgaarden)	Brusselstraat	app.					x			
Dilbeek (Groot-Bijgaarden)	Guido Gezellestraat	app.					x			
Dilbeek (Groot-Bijgaarden)	Guido Gezellestraat	app.					x			

Gemeente (deelgemeente)	Straatnaam	Type	Aantal app.	Aantal won.	0 slpk.	1 slpk.	2 slpk.	3 slpk.	4 slpk.	5 slpk.
Dilbeek (Groot-Bijgaarden)	Guido Gezellestraat	app.					x			
Dilbeek (Groot-Bijgaarden)	Kasteellaan	won.							x	
Dilbeek (Groot-Bijgaarden)	Kasteellaan	won.						x		
Dilbeek (Groot-Bijgaarden)	Nieuwe Gentsesteenweg	app.			x					
Dilbeek (Groot-Bijgaarden)	Nieuwe Gentsesteenweg	app.				x				
Dilbeek (Groot-Bijgaarden)	Nieuwe Gentsesteenweg	app.			x					
Dilbeek (Groot-Bijgaarden)	Nieuwe Gentsesteenweg	app.				x				
Dilbeek (Groot-Bijgaarden)	Nieuwe Gentsesteenweg	app.				x				
Dilbeek (Groot-Bijgaarden)	Nieuwe Gentsesteenweg	app.				x				
Dilbeek (Groot-Bijgaarden)	Nieuwe Gentsesteenweg	app.				x				
Dilbeek (Groot-Bijgaarden)	Nieuwe Gentsesteenweg	app.						x		
Dilbeek (Groot-Bijgaarden)	Nieuwe Gentsesteenweg	app.					x			
Dilbeek (Itterbeek)	Boudewijnlaan	app.				x				
Dilbeek (Itterbeek)	Hockeylaan	app.				x				
Dilbeek (Itterbeek)	Koeivijverstraat	app.					x			
Dilbeek (Itterbeek)	Neerhofstraat	app.				x				
Dilbeek (Itterbeek)	Neerhofstraat	app.				x				
Dilbeek (Itterbeek)	Neerhofstraat	app.				x				
Dilbeek (Itterbeek)	Weidestraat	app.					x			
Dilbeek (Itterbeek)	Isabellastraat	won.					x			
Dilbeek (Itterbeek)	Itterbeeksebaan	won.						x		
Dilbeek (Itterbeek)	Itterbeeksebaan	app.						x		
Dilbeek (Itterbeek)	Kerkstraat	won.						x		
Dilbeek (Itterbeek)	Kerkstraat	won.					x			
Dilbeek (Itterbeek)	Kerkstraat	app.				x				
Dilbeek (Itterbeek)	Kerkstraat	app.				x				
Dilbeek (Itterbeek)	Weidestraat	app.					x			
Dilbeek (Itterbeek)	Zakstraat	app.					x			
Dilbeek (Itterbeek)	Zakstraat	app.					x			
Dilbeek (Itterbeek)	Bettendrieslaan	won.						x		
Dilbeek (Schepdaal)	E. Eylenboschstraat	app.						x		
Dilbeek (Schepdaal)	E. Eylenboschstraat	app.						x		

3.3 PATRIMONIUM: TYPOLOGIE PER GEMEENTE EN PER WIJK

067

Gemeente (deelgemeente)	Straatnaam	Type	Aantal app.	Aantal won.	0 slpk.	1 slpk.	2 slpk.	3 slpk.	4 slpk.	5 slpk.
Dilbeek (Schepdaal)	Isabellastraat	app.			x					
Dilbeek (Schepdaal)	Isabellastraat	app.				x				
Dilbeek (Schepdaal)	Jan De Trochstraat	app.						x		
Dilbeek (Schepdaal)	Marktstraat	won.				x				
Dilbeek (Schepdaal)	Marktstraat	won.				x				
Dilbeek (Schepdaal)	Marktstraat	won.				x				
Dilbeek (Schepdaal)	Marktstraat	won.				x				
Dilbeek (Schepdaal)	Marktstraat	won.				x				
Dilbeek (Schepdaal)	Marktstraat	won.				x				
Dilbeek (Schepdaal)	Marktstraat	won.				x				
Dilbeek (Schepdaal)	Marktstraat	app.				x				
Dilbeek (Schepdaal)	Ninoofsesteenweg	won.					x			
Dilbeek (Schepdaal)	Ninoofsesteenweg	app.					x			
Dilbeek (Schepdaal)	Wijngaardstraat	won.				x				
Dilbeek (Schepdaal)	Wijngaardstraat	won.					x			
Totaal Dilbeek	88		67	21	6	41	29	9	3	0
Galmaarden	Bergstraat	app.				x				
Galmaarden	Bergstraat	app.				x				
Galmaarden	Bergstraat	app.				x				
Galmaarden (Tollembeek)	Plaatsstraat	won.						x		
Galmaarden (Tollembeek)	Plaatsstraat	app.					x			
Galmaarden (Tollembeek)	Plaatsstraat	app.					x			
Galmaarden (Tollembeek)	Statiestraat	won.					x			
Galmaarden (Vollezele)	Ninoofsesteenweg	app.						x		
Galmaarden (Vollezele)	Repingestraat	won.						x		
Totaal Galmaarden	9		6	3	0	3	3	3	0	0

Gemeente (deelgemeente)	Straatnaam	Type	Aantal app.	Aantal won.	0 slpk.	1 slpk.	2 slpk.	3 slpk.	4 slpk.	5 slpk.
Gooik	Dorpsstraat	app.				x				
Gooik	Dorpsstraat	app.				x				
Gooik	Edingsesteenweg	won.					x			
Gooik	Gooikeveldstraat	won.					x			
Gooik	Kindekensstraat	won.						x		
Gooik	Koekoekstraat	won.						x		
Gooik	Koekoekstraat	app.					x			
Gooik	Lenniksestraat	won.						x		
Gooik	Monseigneur Abeloosstraat	app.					x			
Gooik	Pastoriestraat	app.						x		
Gooik	Vollezelestraat	won.					x			
Gooik	Vollezelestraat	app.				x				
Gooik	Vollezelestraat	app.				x				
Gooik	Vollezelestraat	app.					x			
Gooik (Kester)	Bruneaustraat	won.						x		
Gooik (Kester)	Kesterweg	won.						x		
Gooik (Kester)	Raoul Merckxstraat	app.						x		
Gooik (Kester)	Raoul Merckxstraat	app.						x		
Gooik (Kester)	Raoul Merckxstraat	app.					x			
Gooik (Kester)	Raoul Merckxstraat	app.					x			
Gooik (Kester)	Raoul Merckxstraat	app.					x			
Totaal Gooik	21		13	8	0	4	9	8	0	0
Herne	Centrum	won.					x			
Herne	Edingsesteenweg	app.					x			
Herne	Edingsesteenweg	app.				x				
Herne	Grotestraat	won.					x			
Herne	Haagstraat	won.				x				
Herne	Heldenplein	won.						x		
Herne	Hondsbergstraat	won.						x		
Herne	Stationsstraat	won.				x				
Totaal Herne	8		2	6	0	3	3	2	0	0

3.3 PATRIMONIUM: TYPOLOGIE PER GEMEENTE EN PER WIJK

069

Gemeente (deelgemeente)	Straatnaam	Type	Aantal app.	Aantal won.	0 slpk.	1 slpk.	2 slpk.	3 slpk.	4 slpk.	5 slpk.
Lennik	Andreas Masiusplein	app.					x			
Lennik	Borrekeitse	won.						x		
Lennik	Borrekeitse	app.				x				
Lennik	Borrekeitse	app.				x				
Lennik	Borrekeitse	app.				x				
Lennik	Dorekenstraat	won.							x	
Lennik	Frans Devoghellaan	app.						x		
Lennik	Frans Van der Steenstraat	app.					x			
Lennik	Frans Van der Steenstraat	app.					x			
Lennik	Karel Keymolenstraat	won.						x		
Lennik	Karel Keymolenstraat	app.						x		
Lennik	Kroonstraat	app.					x			
Lennik	Kroonstraat	app.				x				
Lennik	Kroonstraat	app.						x		
Lennik	Luitenant Jacopsstraat	won.								x
Lennik	Luitenant Jacopsstraat	won.								x
Lennik	Ninoofsesteenweg	app.					x			
Totaal Lennik	17		12	5	0	4	5	5	1	2
Liedekerke	12de Zijweg	won.						x		
Liedekerke	Den Haesestraat	won.				x				
Liedekerke	Den Haesestraat	app.				x				
Liedekerke	Ed. Schelfhoutstraat	app.					x			
Liedekerke	Holstraat	won.						x		
Liedekerke	Houtmarkstraat	app.					x			
Liedekerke	Impegemstraat	won.						x		
Liedekerke	Kleemputtenstraat	app.					x			
Liedekerke	Molenstraat	won.							x	
Liedekerke	Molenstraat	won.					x			
Liedekerke	Muurstraat	won.					x			
Liedekerke	Muurstraat	won.					x			
Liedekerke	Opperstraat	app.					x			

Gemeente (deelgemeente)	Straatnaam	Type	Aantal app.	Aantal won.	0 slpk.	1 slpk.	2 slpk.	3 slpk.	4 slpk.	5 slpk.
Liedekerke	Opperstraat	app.					x			
Liedekerke	Opperstraat	app.				x				
Liedekerke	Opperstraat	app.				x				
Liedekerke	Opperstraat	app.						x		
Liedekerke	Opperstraat	app.					x			
Liedekerke	Rozenlaan	app.					x			
Liedekerke	Stationsstraat	won.						x		
Liedekerke	Stationsstraat	won.				x				
Liedekerke	Velodroomstraat	won.				x				
Liedekerke	Velodroomstraat	won.				x				
Liedekerke	Verlorenkoststraat	app.					x			
Liedekerke	Verlorenkoststraat	app.				x				
Liedekerke	Verlorenkoststraat	app.					x			
Liedekerke	Violetstraat	app.					x			
Totaal Liedekerke	27		15	12	0	8	13	5	1	0
Merchtem	Brusselsesteenweg	won.							x	
Merchtem	Gasthuisstraat	app.				x				
Merchtem	Gasthuisstraat	app.				x				
Merchtem	Kattestraat	app.				x				
Merchtem	Kattestraat	app.				x				
Merchtem	Kattestraat	app.				x				
Merchtem	Kattestraat	app.				x				
Merchtem	Meutersweg	app.					x			
Merchtem	Peisegemstraat	won.						x		
Merchtem	Robbroeklaan	won.						x		
Merchtem	Sint Janstraat	app.						x		
Merchtem	Sint Janstraat	app.				x				
Merchtem	Stationsstraat	app.					x			
Totaal Merchtem	13		10	3	0	7	2	3	1	0

3.3 PATRIMONIUM: TYPOLOGIE PER GEMEENTE EN PER WIJK

071

Gemeente (deelgemeente)	Straatnaam	Type	Aantal app.	Aantal won.	0 slpk.	1 slpk.	2 slpk.	3 slpk.	4 slpk.	5 slpk.
Opwijk	Gasthuisstraat	app.				x				
Opwijk	Heirbaan	won.							x	
Opwijk	Heirbaan	won.					x			
Opwijk	Kerkstraat	app.					x			
Opwijk	Klei	won.						x		
Opwijk	Klei	won.					x			
Opwijk	Klei	app.					x			
Opwijk	Ringlaan	app.					x			
Opwijk	Ringlaan	app.					x			
Opwijk	Schoolstraat	won.					x			
Opwijk	Schoolstraat	app.				x				
Opwijk	Singel	app.				x				
Opwijk	Specht	won.						x		
Opwijk	Stationsstraat	app.				x				
Opwijk	Stationsstraat	app.				x				
Opwijk	Steenweg op Aalst	won.					x			
Opwijk	Steenweg op Brussel	won.						x		
Opwijk	Steenweg op Vilvoorde	won.						x		
Opwijk	Vitsgaard	app.				x				
Totaal Opwijk	19		10	9	0	6	8	4	1	0
Roosdaal	Gasthuisstraat	app.				x				
Roosdaal	Gasthuisstraat	app.				x				
Roosdaal	Hoogstraat	won.					x			
Roosdaal	Pamelse Klei	app.					x			
Roosdaal	Strijtemplein	app.					x			
Roosdaal	Strijtemplein	app.					x			
Roosdaal	Varing	won.						x		
Roosdaal (Borchtlombeek)	Bosstraat	won.					x			
Totaal Roosdaal	8		5	3	0	2	5	1	0	0

Gemeente (deelgemeente)	Straatnaam	Type	Aantal app.	Aantal won.	0 slpk.	1 slpk.	2 slpk.	3 slpk.	4 slpk.	5 slpk.
Ternat	Assesteenweg	app.					x			
Ternat	Assesteenweg	app.							x	
Ternat	August de Feyterstraat	won.							x	
Ternat	Azalealaan	won.							x	
Ternat	Begonialaan	won.						x		
Ternat	Marktpllein	app.					x			
Ternat	Molenstraat	won.						x		
Ternat	Statiestraat	app.							x	
Ternat	Statiestraat	app.					x			
Ternat	Statiestraat	app.					x			
Ternat	Van Cauwelaertstraat	won.							x	
Ternat	Verbrugghenstraat	app.					x			
Ternat (Sint-Katherina-Lombeek)	Spoorwegbaan	won.				x				
Ternat (Sint-Katherina-Lombeek)	Affligemstraat	won.					x			
Ternat (Sint-Katherina-Lombeek)	Affligemstraat	won.					x			
Ternat (Sint-Katherina-Lombeek)	Asbaan	won.							x	
Ternat (Sint-Katherina-Lombeek)	Assesteenweg	app.					x			
Ternat (Sint-Katherina-Lombeek)	Assesteenweg	app.				x				
Ternat (Sint-Katherina-Lombeek)	Assesteenweg	app.				x				
Ternat (Sint-Katherina-Lombeek)	Assesteenweg	app.				x				
Ternat (Sint-Katherina-Lombeek)	Bosstraat	won.					x			
Ternat (Sint-Katherina-Lombeek)	Heidestraat	app.					x			
Ternat (Sint-Katherina-Lombeek)	Lindenstraat	won.							x	
Ternat (Sint-Katherina-Lombeek)	Nieuwbaan	won.						x		
Ternat (Sint-Katherina-Lombeek)	Tulpenstraat	won.						x		
Ternat (Wambeek)	Fijnestraat	won.						x		
Ternat (Wambeek)	Langestraat	won.						x		
Ternat (Wambeek)	Langestraat	won.						x		
Ternat (Wambeek)	Stenebrugstraat	won.						x		
Ternat (Wambeek)	Stenebrugstraat	won.					x			
Ternat (Wambeek)	Weverstraat	won.						x		
Totaal Ternat	31		12	19	0	4	11	9	7	0

Gemeente (deelgemeente)	Straatnaam	Type	Aantal app.	Aantal won.	0 slpk.	1 slpk.	2 slpk.	3 slpk.	4 slpk.	5 slpk.
Wemmel	de Limburg Stirumlaan	app.				x				
Wemmel	de Limburg Stirumlaan	app.				x				
Wemmel	de Limburg Stirumlaan	app.					x			
Wemmel	de Limburg Stirumlaan	app.					x			
Wemmel	de Limburg Stirumlaan	app.					x			
Wemmel	de Limburg Stirumlaan	app.				x				
Wemmel	Dr. H. Folletlaan	app.					x			
Wemmel	Dr. H. Folletlaan	app.					x			
Wemmel	E. Van Elewijckstraat	app.				x				
Wemmel	Isidoor Meyskensstraat	app.					x			
Wemmel	Isidoor Meyskensstraat	app.				x				
Wemmel	J. Bruyndonckxstraat	app.					x			
Wemmel	J. Bruyndonckxstraat	app.					x			
Wemmel	Koningin Astridlaan	app.					x			
Wemmel	L. Vander Zijpenstraat	app.			x					
Wemmel	L. Vander Zijpenstraat	app.					x			
Wemmel	L. Vander Zijpenstraat	app.					x			
Wemmel	Luitenant Graffplein	app.				x				
Wemmel	Luitenant Graffplein	app.					x			
Wemmel	Luitenant Graffplein	app.				x				
Wemmel	Luitenant Graffplein	app.					x			
Wemmel	Rassel	won.							x	
Wemmel	Romeinsesteenweg	app.				x				
Wemmel	Steenweg op Brussel	won.						x		
Wemmel	Steenweg op Brussel	app.				x				
Totaal Wemmel	25		23	2	1	9	13	1	1	0

Sinds 15/06/2023 heeft Providentia vijf woongelegenheden voor de eerste keer ingehuurd. Van deze vijf woongelegenheden werden er reeds vier doorverhuurd in 2023. Bij één pand start het onderhuurcontract pas in 2024.

Noot: één van deze panden ging in 2023 uit beheer en kwam in de loop van het jaar opnieuw in beheer na renovatie (met een nieuw hoofdhuurcontract).

3.5 AANTAL OPZEGGINGEN HUURCONTRACT

In het totaal zegden elf onderhuurders hun contract op tussen 15/06/2023 en 31/12/2023. Vanuit Providentia gebeurden er zeven ontbindingen tijdens deze periode.

Opzeg door de onderhuurder				Ontbinding door Providentia		
Aankoop woning	Verhuis buiten patrimonium	Verhuis binnen patrimonium (mutatie)	Reden onbekend	Einde hoofd-huurcontract	Onderling akkoord	Uithuis-zetting
2	2	4	3	4	1	2

Noot: Bij één van de twee uithuiszettingen werd de opzeg aan de onderhuurder gegeven door SVK Webra op 30/01/2023. De onderhuurder moest de woning verlaten op uiterlijk 31/07/2023. De onderhuurder bleef de woning bezetten en werd uiteindelijk door Providentia uit huis gezet op 14/12/2023, waardoor deze uithuiszetting mee opgenomen wordt in bovenstaande cijfers.

3.6.1 Aantal gezinsleden in één gezin

1 persoon	2 personen	3 personen	4 personen	5 personen	6 personen	7 personen	8 personen	9 personen
38,44%	18,57%	18,24%	11,40%	6,19%	5,54%	0,65%	0,65%	0,33%

We merken op dat bijna 40% van de onderhuurders bij Providentia in 2023 alleenstaand is.

3.6.2 Aantal kinderen ten laste per gezin

0 kinderen	1 kind	2 kinderen	3 kinderen	4 kinderen	5 kinderen	6 kinderen
48,21%	16,29%	17,59%	8,79%	6,84%	1,30%	0,98%

In bijna 50% van de gevallen zijn er geen kinderen ten laste in 2023 bij de onderhuurders uit onze doorverhuuractiviteit.

3.6.3 Overzicht per nationaliteitsgroep

Nationaliteitsgroep	2023
Belg	68,08%
EU	4,89%
Niet EU	23,13%
Nationaliteit niet gekend	3,91%

Het grootste aandeel van de onderhuurders bij Providentia is inwoner met een Belgische nationaliteit.

3.6.4 Geïndexeerde huurprijs (excl. de huurlasten en incl. de huursubsidie)

Geïndexeerde huurprijs	Minimum	Maximum	Gemiddeld
Appartement	€ 367,50	€ 866,25	€ 575,53
Woning	€ 437,00	€ 945,00	€ 629,33

In de tabel vermelden we de gemiddelde geïndexeerde huurprijzen die Providentia vraagt aan de onderhuurder.

Noot: bij deze bedragen worden de huurlasten nog bijgerekend en de huursubsidies afgetrokken (zie 3.6.5 Toegestane kortingen). De reële huurprijs ligt dus lager dan de gemiddelde geïndexeerde huurprijs.

3.6.5 Toegestane kortingen

Huursubsidie	Minimum	Maximum	Gemiddeld
Appartement	€ 0,00	€ 352,49	€ 188,59
Woning	€ 0,00	€ 324,92	€ 211,76

Sommige onderhuurders ontvangen geen huursubsidie, omdat ze niet aan de voorwaarden voldoen. Gemiddeld ontvangt een onderhuurder € 188,59 huursubsidie voor een appartement en € 211,76 voor een woning.

3.7.1 Overzicht eigenaars

Van de 317 panden die we op 31/12/2023 in huur hadden, zijn er veertien panden in handen van een OCMW. De overige 313 panden huren we in van privépersonen.

3.7.2 Geïndexeerde huurprijs (excl. de huurlasten)

Geïndexeerde huurprijs	Minimum	Maximum	Gemiddeld
Appartement	€ 350,00	€ 825,00	€ 551,56
Woning	€ 387,41	€ 900,00	€ 606,74

Providentia betaalt aan een eigenaar gemiddeld € 551,56 om een appartement in te huren en € 606,74 om een woning in te huren.

Soms worden panden niet langer ingehuurd door Providentia, omdat ze niet langer voldoen aan de wettelijke kwaliteitsnormen op vlak van veiligheid, gezondheid en het aantal toegelaten bewoners zoals dit in de Vlaamse Codex is vastgelegd en dus niet conform zijn. Ook kan een eigenaar beslissen om zijn pand niet langer te verhuren aan Providentia.

In 2023 werden er zes panden opgezegd door Providentia en dertien panden werden opgezegd door de eigenaar.

Binnen Providentia is één prospector actief. Deze medewerker gaat na waar we nieuwe woningen kunnen inhuren.

In 2023 ontvingen we 29 aanvragen van eigenaars die hun woning via Providentia wensden te verhuren. Hiervan werden vier inhuringen goedgekeurd: één inhuring kon niet doorgaan wegens een niet-conforme woning door een gebrek in de gemeenschappelijke delen en eentje staat nog in wacht wegens eenzelfde gebrek. De twee andere panden worden wel al doorverhuurd sinds oktober en november 2023.

De prospectie-aanvragen blijven binnenstromen en door de renovatiesubsidie lijken de eigenaars minder te twijfelen om te verhuren aan een woonmaatschappij. De visie over onder andere de kwaliteit van de ingehuurde panden en de locatie ervan (i.f.v. het te behalen bindend sociaal objectief (BSO)) wordt verder verfijnd in 2024.



4

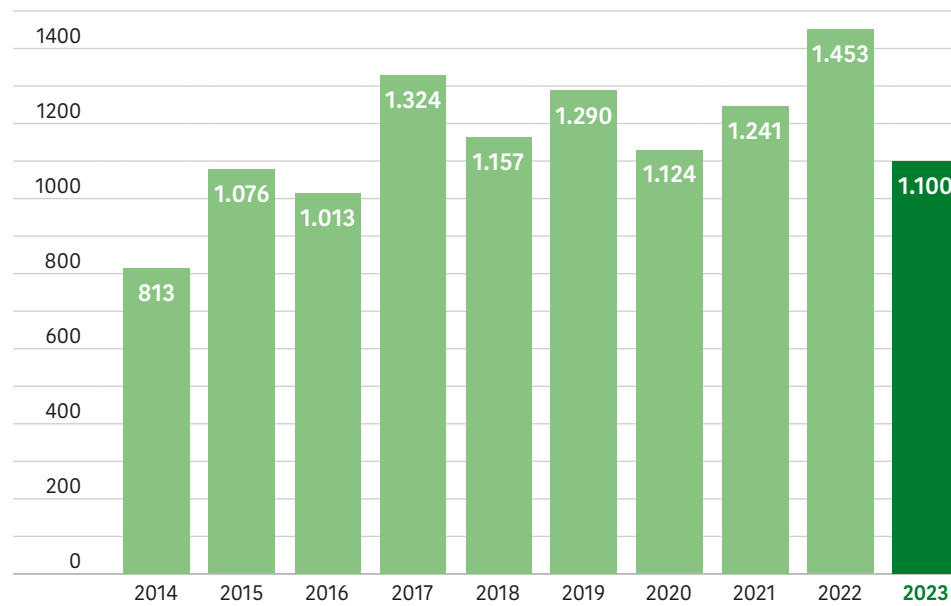
KLANTEN

Verhuringen in de loop van 2023

4.1.1 Sociaal

Op 31/12/2023 waren er in totaal 6.694 kandidaat-huurders ingeschreven voor een sociale woonegelegenheid. Onderstaande grafiek geeft een overzicht van de afgelopen tien jaar van de nieuwe inschrijvingen op jaarbasis.

Nieuwe inschrijvingen per jaar voor sociale woningen



In 2023 werden er 1.100 nieuwe inschrijvingen geregistreerd. Dit resulteerde in een afname van 24% t.o.v. het aantal nieuwe inschrijvingen in 2022.

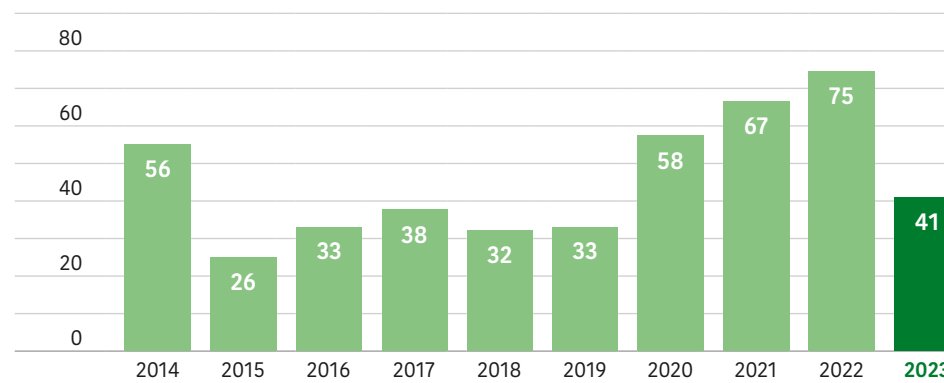
Noot: initieel zou de Vlaamse overheid het centraal inschrijvingsregister (CIR) op 01/01/2023 lanceren, daarna werd het uitgesteld tot 01/10/2023. Nieuw plan was om het CIR op 02/01/2024 te lanceren, voorafgegaan door een freezeperiode van 17/11/2023 t.e.m. 01/01/2024. Uiteindelijk werd de lancering nog een 4^{de} keer uitgesteld tot 18/03/2024 en werd de freezeperiode verlengd tot 15/01/2024. Tijdens de freezeperiode mochten woonmaatschappijen geen inschrijvingen, toewijzingen of schrappingen doen, waardoor de cijfers hierboven het aantal nieuwe inschrijvingen weergeeft t.e.m. 16/11/2023.

4.1.2 Vlabinvest

41 nieuwe kandidaat-huurders werden ingeschreven voor het Vlabinvest huurstelsel in 2023.

Eind 2023 bevatte de wachtlijst om een woning te huren volgens het Vlabinvest huurstelsel 335 kandidaat-huurders.

Nieuwe inschrijvingen per jaar voor het Vlabinvest huurstelsel



4.2.1 Sociaal

Overzicht schrappingen in 2023 – sociaal huurstelsel	
2x een voorstel geweigerd, zonder geldige reden	14
Op eigen verzoek	39
Definitieve toewijzing	53
Totaal aantal schrappingen	106

In 2023 werden 106 kandidaat-huurders geschrapt van de wachtlijst. Bij 50% van de schrappingen was dit omwille van de toewijzing van een sociale woning.

Noot: initieel zou de Vlaamse overheid het centraal inschrijvingsregister (CIR) op 01/01/2023 lanceren, daarna werd het uitgesteld tot 01/10/2023. Nieuw plan was om het CIR op 02/01/2024 te lanceren, voorafgegaan door een freezeperiode van 17/11/2023 t.e.m. 01/01/2024. Uiteindelijk werd de lancering nog een 4de keer uitgesteld tot 18/03/2024 en werd de freezeperiode verlengd tot 15/01/2024. Tijdens de freezeperiode mochten woonmaatschappijen geen inschrijvingen, toewijzingen of schrappingen doen, waardoor de cijfers hierboven het aantal schrappingen weergeeft t.e.m. 16/11/2023.

4.2.2 Vlabinvest

Overzicht schrappingen in 2023 – Vlabinvest huurstelsel	
Op eigen verzoek	8
Definitieve toewijzing	10
Totaal aantal schrappingen	18

in 2023 werden 18 kandidaat-huurders geschrapt van de wachtlijst. Bij 44% van de schrappingen was dit omwille van de toewijzing van een Vlabinvest woning.

4.3.1 Sociaal

	Gemeente			Weringsgebied			Vlaams Gewest			Waals Gewest			Brussels Gewest			
	31/12/2022	31/12/2023	%	31/12/2022	31/12/2023	%	31/12/2022	31/12/2023	%	31/12/2022	31/12/2023	%	31/12/2022	31/12/2023	%	
Affligem	67	74	10,45%	753	1.045	38,78%	659	720	9,26%	17	23	35,29%	240	275	14,58%	
Asse	524	609	16,22%	1.206	1.612	33,67%	868	926	6,68%	30	44	46,67%	479	552	15,24%	
Bever	4	7	75,00%	418	583	39,47%	458	531	15,94%	12	20	66,67%	161	191	18,63%	
Boortmeerbeek	63	76	20,63%	512	700	36,72%	580	663	14,31%	12	16	33,33%	174	203	16,67%	
Dilbeek	368	425	15,49%	1.177	1.619	37,55%	870	895	2,87%	37	50	35,14%	510	583	14,31%	
Galmaarden	53	49	-7,55%	444	632	42,34%	553	619	11,93%	15	23	53,33%	169	196	15,98%	
Gooik	51	68	33,33%	445	674	51,46%	567	597	5,29%	12	20	66,67%	167	195	16,77%	
Grimbergen	360	410	13,89%	1.296	1.638	26,39%	791	897	13,40%	30	37	23,33%	443	517	16,70%	
Herne	29	28	-3,45%	423	614	45,15%	509	571	12,18%	15	23	53,33%	155	183	18,06%	
Kampenhout	68	79	16,18%	558	757	35,66%	611	703	15,06%	13	16	23,08%	192	226	17,71%	
Kapelle-op-den-Bos	110	118	7,27%	712	924	29,78%	595	688	15,63%	15	22	46,67%	214	251	17,29%	
Liedekerke	140	151	7,86%	619	923	49,11%	674	712	5,64%	14	21	50,00%	228	269	17,98%	
Linkebeek	30	31	3,33%	466	539	15,67%	499	520	4,21%	16	22	37,50%	231	236	2,16%	
Londerzeel	190	208	9,47%	890	1.144	28,54%	679	783	15,32%	17	23	35,29%	281	332	18,15%	
Meise	166	197	18,67%	1.318	1.654	25,49%	741	838	13,09%	26	36	38,46%	391	449	14,83%	
Merchtem	209	232	11,00%	1.111	1.430	28,71%	696	802	15,23%	19	26	36,84%	325	365	12,31%	
Opwijk	126	148	17,46%	805	1.056	31,18%	601	690	14,81%	15	21	40,00%	242	276	14,05%	
Overijse	128	162	26,56%	468	644	37,61%	546	631	15,57%	15	21	40,00%	232	263	13,36%	
Roosdaal	74	89	20,27%	646	944	46,13%	696	716	2,87%	17	29	70,59%	221	252	14,03%	
Vilvoorde	299	366	22,41%	834	1.111	33,21%	710	829	16,76%	24	31	29,17%	344	411	19,48%	
Wemmel	169	200	18,34%	1.328	1.677	26,28%	706	790	11,90%	30	39	30,00%	464	538	15,95%	
Zemst	123	144	17,07%	905	1.161	28,29%	740	857	15,81%	19	24	26,32%	255	298	16,86%	
Gemiddelde	152	176	16,82%	788	1.049	34,87%	652	726	11,53%	19	27	41,71%	278	321	15,51%	

Totaal			Aantal huishoudens per gemeente		Gemeente / totaal aantal inschrijvingen			Gemeente / totaal aantal huishoudens		
31/12/2022	31/12/2023	%	2022	2023	31/12/2022	31/12/2023	%	31/12/2022	31/12/2023	%
1.736	2.137	23,10%	5.352	5.364	3,86%	3,46%	-10,28%	1,25%	1,38%	10,20%
3.107	3.743	20,47%	13.611	13.882	16,87%	16,27%	-3,53%	3,85%	4,39%	13,95%
1.053	1.332	26,50%	918	925	0,38%	0,53%	38,34%	0,44%	0,76%	73,68%
1.341	1.658	23,64%	5.275	5.388	4,70%	4,58%	-2,43%	1,19%	1,41%	18,10%
2.962	3.572	20,59%	17.776	17.825	12,42%	11,90%	-4,23%	2,07%	2,38%	15,17%
1.234	1.519	23,10%	3.593	3.621	4,29%	3,23%	-24,89%	1,48%	1,35%	-8,26%
1.242	1.554	25,12%	3.861	3.862	4,11%	4,38%	6,56%	1,32%	1,76%	33,30%
2.920	3.499	19,83%	16.051	16.315	12,33%	11,72%	-4,96%	2,24%	2,51%	12,05%
1.131	1.419	25,46%	2.730	2.759	2,56%	1,97%	-23,04%	1,06%	1,01%	-4,46%
1.442	1.781	23,51%	4.968	4.977	4,72%	4,44%	-5,94%	1,37%	1,59%	15,97%
1.646	2.003	21,69%	4.147	4.178	6,68%	5,89%	-11,85%	2,65%	2,82%	6,48%
1.675	2.076	23,94%	5.514	5.612	8,36%	7,27%	-12,98%	2,54%	2,69%	5,97%
1.242	1.348	8,53%	1.980	1.980	2,42%	2,30%	-4,79%	1,52%	1,57%	3,33%
2.057	2.490	21,05%	7.970	8.044	9,24%	8,35%	-9,56%	2,38%	2,59%	8,47%
2.642	3.174	20,14%	8.159	8.267	6,28%	6,21%	-1,22%	2,03%	2,38%	17,12%
2.360	2.855	20,97%	7.476	7.563	8,86%	8,13%	-8,24%	2,80%	3,07%	9,73%
1.789	2.191	22,47%	6.076	6.083	7,04%	6,75%	-4,09%	2,07%	2,43%	17,33%
1.389	1.721	23,90%	10.182	10.195	9,22%	9,41%	2,15%	1,26%	1,59%	26,40%
1.654	2.030	22,73%	4.701	4.763	4,47%	4,38%	-2,01%	1,57%	1,87%	18,70%
2.211	2.748	24,29%	17.312	17.496	13,52%	13,32%	-1,51%	1,73%	2,09%	21,12%
2.697	3.244	20,28%	6.808	6.977	6,27%	6,17%	-1,61%	2,48%	2,87%	15,48%
2.042	2.484	21,65%	9.333	9.368	6,02%	5,80%	-3,76%	1,32%	1,54%	16,64%
1.890	2.299	21,95%	7.445 ¹	7.520	7,03%	6,66%	-4,27%	1,85%	2,09%	15,75%

	dec 2022	dec 2023	%
Aantal geldige kandidaten	5.683	6.694	18%

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.

¹ Dit cijfer wijkt af van het gepubliceerde cijfer (7.537) in ons activiteitenverslag van 2022. Dit is te verklaren door het foutief berekenen van het gemiddelde aantal huishoudens per gemeente.

4.3.2 Vlabinvest

	Gemeente			Weringsgebied			Vlaams Gewest			Waals Gewest			Brussels Gewest			
	31/12/2022	31/12/2023	%	31/12/2022	31/12/2023	%	31/12/2022	31/12/2023	%	31/12/2022	31/12/2023	%	31/12/2022	31/12/2023	%	
Asse	20	20	0,00%	22	36	63,64%	24	25	4,17%	1	2	100,00%	25	26	4,00%	
Dilbeek	14	16	14,29%	9	15	66,67%	10	15	50,00%	0	2	200,00%	20	24	20,00%	
Grimbergen	20	24	20,00%	28	58	107,14%	39	27	-30,77%	0	1	100,00%	23	27	17,39%	
Kapelle-op-den-Bos	5	6	20,00%	22	31	40,91%	23	18	-21,74%	0	1	100,00%	8	14	75,00%	
Liedekerke	10	6	-40,00%	12	12	0,00%	5	8	60,00%	0	1	100,00%	7	11	57,14%	
Linkebeek	3	4	33,33%	6	6	0,00%	2	3	50,00%	0	1	100,00%	5	5	0,00%	
Overijse	25	22	-12,00%	25	32	28,00%	29	33	13,79%	0	2	200,00%	15	18	20,00%	
Roosdaal	3	5	66,67%	26	31	19,23%	16	14	-12,50%	0	1	100,00%	10	14	40,00%	
Wemmel	17	17	0,00%	50	94	88,00%	45	27	-40,00%	1	3	200,00%	40	46	15,00%	
Zemst	1	3	200,00%	4	13	225,00%	16	16	0,00%	0	1	100,00%	4	4	0,00%	
Gemiddelde	12	12	30,23%	20	33	63,86%	21	19	7,30%	0	2	130,00%	16	19	24,85%	

Totaal			Aantal huishoudens per gemeente		Gemeente / totaal aantal inschrijvingen			Gemeente / totaal aantal huishoudens		
31/12/2022	31/12/2023	%	2022	2023	31/12/2022	31/12/2023	%	31/12/2022	31/12/2023	%
92	109	18,48%	13.611	13.882	21,74%	18,35%	-15,60%	0,15%	0,14%	-1,95%
53	72	35,85%	17.776	17.825	26,42%	22,22%	-15,87%	0,08%	0,09%	13,97%
110	137	24,55%	16.051	16.315	18,18%	17,52%	-3,65%	0,12%	0,15%	18,06%
58	70	20,69%	4.147	4.178	8,62%	8,57%	-0,57%	0,12%	0,14%	19,11%
34	38	11,76%	5.514	5.612	29,41%	15,79%	-46,32%	0,18%	0,11%	-41,05%
16	19	18,75%	1.980	1.980	18,75%	21,05%	0,00%	0,15%	0,20%	0,00%
94	107	13,83%	10.182	10.195	26,60%	20,56%	-22,69%	0,25%	0,22%	-12,11%
55	65	18,18%	4.701	4.763	5,45%	7,69%	41,03%	0,06%	0,10%	64,50%
153	187	22,22%	6.808	6.977	11,11%	9,09%	-18,18%	0,25%	0,24%	-2,42%
25	37	48,00%	9.333	9.368	4,00%	8,11%	102,70%	0,01%	0,03%	0,00%
69	84	23,23%	9.010	9.110	17,03%	14,90%	2,08%	0,14%	0,14%	5,81%

	dec 2022	dec 2023	%
Aantal geldige kandidaten	307	335	9%

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.

4.4.1 Sociaal

Gemeente	Studio					1 slpk.					2 slpk.				
	31/12/2022	31/12/2023	%	Aanbod	%	31/12/2022	31/12/2023	%	Aanbod	%	31/12/2022	31/12/2023	%	Aanbod	%
Affligem	287	404	40,77%	0	0,00%	531	713	34,27%	0	0,00%	870	1.084	24,60%	24	2,21%
Asse	463	598	29,16%	19	3,18%	1.032	1.291	25,10%	38	2,94%	1.426	1.759	23,35%	202	11,48%
Bever	230	323	40,43%	6	1,86%	393	534	35,88%	0	0,00%	537	688	28,12%	0	0,00%
Boortmeerbeek	253	357	41,11%	0	0,00%	462	618	33,77%	0	0,00%	726	903	24,38%	42	4,65%
Dilbeek	375	505	34,67%	0	0,00%	938	1.179	25,69%	104	8,82%	1.347	1.675	24,35%	202	12,06%
Galmaarden	262	354	35,11%	1	0,28%	487	632	29,77%	15	2,37%	664	815	22,74%	30	3,68%
Gooik	249	345	38,55%	0	0,00%	460	601	30,65%	0	0,00%	643	809	25,82%	0	0,00%
Grimbergen	418	551	31,82%	12	2,18%	948	1.183	24,79%	72	6,09%	1.310	1.617	23,44%	216	13,36%
Herne	235	327	39,15%	0	0,00%	427	570	33,49%	0	0,00%	633	783	23,70%	16	2,04%
Kampenhout	262	371	41,60%	0	0,00%	556	714	28,42%	10	1,40%	688	876	27,33%	0	0,00%
Kapelle-op-den-Bos	273	380	39,19%	0	0,00%	588	749	27,38%	60	8,01%	818	1.014	23,96%	71	7,00%
Liedekerke	333	443	33,03%	1	0,23%	658	830	26,14%	29	3,49%	905	1.115	23,20%	28	2,51%
Linkebeek	238	276	15,97%	0	0,00%	461	508	10,20%	0	0,00%	647	705	8,96%	0	0,00%
Londerzeel	316	430	36,08%	0	0,00%	716	904	26,26%	25	2,77%	988	1.220	23,48%	46	3,77%
Meise	363	492	35,54%	0	0,00%	862	1.081	25,41%	23	2,13%	1.195	1.481	23,93%	18	1,22%
Merchtem	345	474	37,39%	0	0,00%	817	1.026	25,58%	6	0,58%	1.129	1.389	23,03%	51	3,67%
Opwijk	349	460	31,81%	4	0,87%	673	855	27,04%	25	2,92%	885	1.094	23,62%	35	3,20%
Overijse	264	361	36,74%	0	0,00%	537	686	27,75%	26	3,79%	717	898	25,24%	55	6,12%
Roosdaal	280	391	39,64%	0	0,00%	604	777	28,64%	13	1,67%	883	1.085	22,88%	43	3,96%
Vilvoorde	332	462	39,16%	0	0,00%	667	886	32,83%	0	0,00%	1.046	1.320	26,20%	24	1,82%
Wemmel	358	483	34,92%	0	0,00%	871	1.085	24,57%	12	1,11%	1.238	1.528	23,42%	5	0,33%
Zemst	320	441	37,81%	0	0,00%	736	933	26,77%	60	6,43%	988	1.226	24,09%	94	7,67%
Gemiddelde	309	419	35,89%	2	0,39%	656	834	27,75%	24	2,48%	922	1.140	23,63%	55	4,13%

4.4 BEHOEFTE VAN KANDIDAAT-HUURDERS VOLGENS KEUZEGEMEENTE EN AANTAL SLAAPKAMERS | 087

	3 slpk.					4 slpk.					5 slpk.				
	31/12/2022	31/12/2023	%	Aanbod	%	31/12/2022	31/12/2023	%	Aanbod	%	31/12/2022	31/12/2023	%	Aanbod	%
	647	790	22,10%	39	4,94%	446	510	14,35%	10	1,96%	233	268	15,02%	2	0,75%
	1.165	1.388	19,14%	184	13,26%	784	884	12,76%	49	5,54%	412	464	12,62%	4	0,86%
	407	494	21,38%	6	1,21%	221	271	22,62%	0	0,00%	120	146	21,67%	0	0,00%
	467	565	20,99%	6	1,06%	306	362	18,30%	4	1,10%	141	171	21,28%	0	0,00%
	1.162	1.376	18,42%	157	11,41%	781	881	12,80%	58	6,58%	425	482	13,41%	21	4,36%
	418	503	20,33%	16	3,18%	271	320	18,08%	9	2,81%	133	162	21,80%	0	0,00%
	454	563	24,01%	4	0,71%	306	365	19,28%	4	1,10%	143	180	25,87%	0	0,00%
	1.134	1.346	18,69%	76	5,65%	788	900	14,21%	34	3,78%	399	463	16,04%	2	0,43%
	399	490	22,81%	6	1,22%	220	273	24,09%	0	0,00%	121	152	25,62%	0	0,00%
	533	645	21,01%	28	4,34%	344	400	16,28%	2	0,50%	167	197	17,96%	0	0,00%
	576	709	23,09%	82	11,57%	413	474	14,77%	5	1,05%	219	252	15,07%	1	0,40%
	538	678	26,02%	0	0,00%	342	414	21,05%	0	0,00%	189	226	19,58%	0	0,00%
	454	490	7,93%	0	0,00%	291	312	7,22%	0	0,00%	152	162	6,58%	0	0,00%
	747	910	21,82%	95	10,44%	519	597	15,03%	10	1,68%	279	317	13,62%	5	1,58%
	1.001	1.200	19,88%	121	10,08%	705	797	13,05%	1	0,13%	380	425	11,84%	87	20,47%
	868	1.041	19,93%	59	5,67%	610	692	13,44%	1	0,14%	268	309	15,30%	0	0,00%
	651	790	21,35%	23	2,91%	411	482	17,27%	4	0,83%	195	231	18,46%	0	0,00%
	478	591	23,64%	94	15,91%	334	397	18,86%	5	1,26%	156	193	23,72%	0	0,00%
	561	690	22,99%	56	8,12%	377	438	16,18%	6	1,37%	209	245	17,22%	14	5,71%
	887	1.080	21,76%	2	0,19%	521	622	19,39%	0	0,00%	343	396	15,45%	4	1,01%
	1.061	1.259	18,66%	23	1,83%	700	794	13,43%	5	0,63%	335	387	15,52%	1	0,26%
	747	900	20,48%	103	11,44%	509	590	15,91%	9	1,53%	277	322	16,25%	5	1,55%
	698	841	20,75%	54	5,69%	464	535	16,29%	10	1,45%	241	280	17,27%	7	1,70%

In de tabel worden de behoeften weergegeven. Sinds 2020 kunnen kandidaat-huurders 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 vraag.

4.4.2 Vlabinvest

Gemeente	Studio			1 slpk.			2 slpk.			3 slpk.			4 slpk.			5 slpk.		
	31/12/22	31/12/23	%	31/12/22	31/12/23	%	31/12/22	31/12/23	%	31/12/22	31/12/23	%	31/12/22	31/12/23	%	31/12/22	31/12/23	%
Asse	0	0	0,00%	24	23	-4,17%	65	79	21,54%	25	25	0,00%	0	0	0,00%	0	0	0,00%
Dilbeek	0	0	0,00%	21	24	14,29%	43	60	39,53%	0	0	0,00%	0	0	0,00%	0	0	0,00%
Grimbergen	0	0	0,00%	31	35	12,90%	57	80	40,35%	60	84	40,00%	0	0	0,00%	0	0	0,00%
Kapelle-op-den-Bos	0	0	0,00%	15	20	33,33%	0	0	0,00%	42	55	30,95%	0	0	0,00%	0	0	0,00%
Liedekerke	0	0	0,00%	19	18	-5,26%	24	26	8,33%	0	0	0,00%	0	0	0,00%	0	0	0,00%
Linkebeek	0	0	0,00%	9	8	-11,11%	9	13	44,44%	0	0	0,00%	0	0	0,00%	0	0	0,00%
Overijse	0	0	0,00%	24	26	8,33%	48	52	8,33%	55	70	27,27%	0	0	0,00%	0	0	0,00%
Roosdaal	0	0	0,00%	0	0	0,00%	19	25	31,58%	43	54	25,58%	0	0	0,00%	0	0	0,00%
Wemmel	0	0	0,00%	40	41	2,50%	70	89	27,14%	78	118	51,28%	59	69	16,95%	16 ¹	24	50,00%
Zemst	0	0	0,00%	0	0	0,00%	25	37	48,00%	0	0	0,00%	0	0	0,00%	0	0	0,00%
Gemiddelde	0	0	0,00%	18	20	5,08%	36	46	26,93%	30	41	17,51%	6	7	1,69%	2	2	5,00%

In tegenstelling tot bij het sociale verhuurstelsel, kunnen kandidaat-huurders zich binnen het Vlabinvest huurstelsel enkel inschrijven voor de panden die actueel aanwezig zijn binnen het patrimonium van Providentia en/of voor geplande nieuwbouwprojecten.

4.5 LOKALE BINDING MET DE GEMEENTE

4.5.1 Sociaal

	31/12/2022	31/12/2023
Aantal geldige kandidaten	5.683	6.694

¹ Dit cijfer wijkt af van het gepubliceerde cijfer (5) in ons activiteitenverslag van 2022.

	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	3			75		54	309	
Asse	Woonwinkel West-Brabant	32			496		439	773	
Bever	Woonwinkel Pajottenland				4		6	102	
Boortmeerbeek		7			81		49		6
Dilbeek	Woonwinkel West-Brabant	14			384		353	768	
Galmaarden	Woonwinkel Pajottenland	1			43		38	153	
Gooik	Woonwinkel Pajottenland	4			53		39	170	
Grimbergen	Woonwinkel Noord	4			303		346		
Herne	Woonwinkel Pajottenland	1			34		29	163	
Kamphenhout	Woonwinkel Noord	13			44		81		
Kapelle-op-den-Bos	Woonwinkel KLM	8			107		86	497	
Liedekerke	Regionaal Woonbeleid Noord-Pajottenland	8			139		101	277	
Linkebeek					13	16	7		
Londerzeel	Woonwinkel KLM	10			175		157	647	
Meise	Woonwinkel KLM	12			180		147	793	
Merchtem	Woonwinkel West-Brabant	4			134	158	30		53
Opwijk	Woonwinkel West-Brabant	17			124		86	632	
Overijse			108	3	53		100		
Roosdaal	Regionaal Woonbeleid Noord-Pajottenland	3			130		54	302	
Vilvoorde	Regionaal Woonbeleid Vilvoorde-Machelen				436		254		
Wemmel	Woonwinkel Noord	2			175		136		
Zemst	Woonwinkel Noord	12			150		101		

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 wacht- lijst	Type toewijzing							Aantal toewij- zingen
				Prior mutatie	Mutatie	Definitieve herhuis- vesting	Vlabinvest	Buiten sociaal	Reguliere toewij- zing	Prior- regel	
Affligem	Bocht 8	21	1						X	QR7	
	Gemiddelde	21	1	0	0	0	0	0	1		1
Asse	Gasthuisstraat 7/3	142	1						X	R4	
	Treurweg 3/1	125	5						X	R5	
	Driest 2	163	1						X	RY	
	Boonlochten 4	59	1		X					FRW4	
	Gasthuisstraat 3/6	25	2						X	IR6	
	Woestijnweg 32	3	1	X						FLR4M	
	Kromdagwand 8 GLV					X					
	Cesar Van Malderenstraat 19/1					X					
	Gasthuisstraat 5/17	51	7						X	4R	
	Gasthuisstraat 9/14							X			
	Mergelweg 67/102					X					
	Lindendries 47/011					X					
	Cesar Van Malderenstraat 23/2	23	4		X					7FMLR	
	Gasthuisstraat 7/14	50	6						X	4R	
	Haagbeuk 5	54	1						X	QR4	
	Lindendries 49/007					X					
	Kazernestraat 8/1	4	1						X	Pivo	
	Kazernestraat 8/4	4	1						X	Pivo	
	Lindendries 47/16					X					
	Kouter 20	61	1						X	QR4	
	Grobbe 18/001	98	1						X	QRM	
	Fossestraat 6					X					
	Gemiddelde	62	2	1	2	7	0	1	11		22

4.6 SOCIALE VERHURINGEN PER GEMEENTE

091

Gemeente	Ligging	Wacht- periode in maanden	Plaats op wacht- lijst	Type toewijzing							Aantal toewij- zingen
				Prior mutatie	Mutatie	Definitieve herhuis- vesting	Vlabinvest	Buiten sociaal	Reguliere toewij- zing	Prior- regel	
Bever											
	Gemiddelde			0	0	0	0	0	0		0
Boortmeer- beek	Hertogin Van Brabantplein 1/002	4	1						X	QR4M	
	Gemiddelde	4	1	0	0	0	0	0	1		1
Dilbeek	Oude Ninoofsebaan 42	108	1						X	R4M3	
	Sikkelstraat 4 GLV	45	3						X	4MNRW	
	Potaardestraat 4 GLV	5	1						X	ANR	
	Potaardestraat 20A VER	16	3						X	4RWM	
	Potaardestraat 18A	6	1						X	QR4	
	Muzelaan 2A/003					X					
	Hermelijnlaan 17B					X					
	Reinaertstraat 60/203					X					
	Reinaertstraat 60/206					X					
	Reinaertstraat 60/301					X					
	Egstraat 16					X					
	Bessenlaan 2/2							X			
	Bessenlaan 2/7							X			
	Kleiveld 10							X			
	Wanmolenstraat 11							X			
	Oude Ninoofsebaan 36		11		X					aanpak onderbez.	
	Potaardestraat 26	3	1				X			V	
	Spadestraat 4					X					
	Eekhoorntjeserf 7B					X					

Gemeente	Ligging	Wacht- periode in maanden	Plaats op wacht- lijst	Type toewijzing							Aantal toewij- zingen
				Prior mutatie	Mutatie	Definitieve herhuis- vesting	Vlabinvest	Buiten sociaal	Reguliere toewij- zing	Prior- regel	
Dilbeek	Eekhoortjeserf 5B					X					
	Reinaertstraat 58/303	42	2						X	IRT7M	
	Wanmolenstraat 6	162	1						X	QR7	
	Kleiveld 20	10	5		X					FR4	
	Potaardestraat 24/A	7	19				X			VLAB	
	Bessenlaan 2/1	27	7						X	4R	
	Cantecleerstraat 2/307					X					
	Gemiddelde	39	5	0	2	10	2	4	8		26
Galmaarden	Oudstrijdersplein 26	8	5						X	R4	
	De Roen 45/1	18	2						X	R1	
	Beukenlaan 31/001	69	1						X	R4	
	Avondvrede 83	22	1		X					FLR1	
	Oude Cité 10	68	12						X		
	Gemiddelde	37	4	0	1	0	0	0	4		5
Gooik											
	Gemiddelde			0	0	0	0	0	0		0
Grimbergen	Ruwaal 24/001	20	1		X					FNR4	
	Jan Jozef Van Engelgomstraat 60/034	68	2						X	RW4	
	Tweelindendreef 80/61	31	6						X	R4	
	Tweelindendreef 80/62	9	16						X	R4	
	Dokter Carlierstraat 40	22	1		X					FPR4	
	Jozef Van Elewijckstraat 111/3					X					
	Borrekenveld 22/2	7	2						X	4FNRM	

4.6 SOCIALE VERHURINGEN PER GEMEENTE

093

Gemeente	Ligging	Wacht- periode in maanden	Plaats op wacht- lijst	Type toewijzing							Aantal toewij- zingen
				Prior mutatie	Mutatie	Definitieve herhuis- vesting	Vlabinvest	Buiten sociaal	Reguliere toewij- zing	Prior- regel	
Grimbergen	Verbindingsweg 10/045	148	5						X	4R	
	Jan Jozef Van Engelgomstraat 60/004	5	2	X						FPR6	
	Borrekenveld 25/318	34	3						X	R4	
	Ruwaal 29/002					X					
	Koveris 36/001	8	13				X			Vlab	
	Ruwaal 35/001	69	1						X	QRM	
	Borrekenveld 25/0308	25	6						X	4R	
	Pastoor Claeshof 24	2	1						X	ANR	
	Ruwaal 21/001	8	1						X	RY	
	Verbindingsweg 10/021					X					
	Gemiddelde	32	4	1	2	3	1	0	10		17
Herne	Frans Minnaertstraat 1A	16	1		X					FNR4	
	Frans Minnaertstraat 2D	27	2						X	R4	
	Steenweg Asse 231 A	19	1						X	4R	
	Steenweg Asse 231		1		X					aanpak onderbez.	
	Frans Minnaertstraat 2C					X					
	Frans Minnaertstraat 1D	111	5						X	6RT	
	Gemiddelde	43	2	0	2	1	0	0	3		6
Kampenhout	Bukenhof 8	36	6						X	4MR	
	Gemiddelde	36	6	0	0	0	0	0	1		1

Gemeente	Ligging	Wacht- periode in maanden	Plaats op wacht- lijst	Type toewijzing							Aantal toewij- zingen
				Prior mutatie	Mutatie	Definitieve herhuis- vesting	Vlabinvest	Buiten sociaal	Reguliere toewij- zing	Prior- regel	
Kappelle-op- den-Bos	Mim Van Keerlaan 20/102	31	8						X	4RT	
	Kard. J. Cardijnlaan 14					X					
	Kerselaarlaan 49	22	4						X	4R	
	Verbindingsweg 19	29	5				X			V	
	Mim Van Keerlaan 20/1	67	4						X	4MR	
	Evert Larockstraat 67	70	1						X	RY	
	Gemiddelde	44	4	0	0	1	1	0	4		6
Linkebeek											
				0	0	0	0	0	0		0
Londerzeel	Sint Genovevastraat 26					X					
	Nachtegaalstraat 2							X			
	Doofmeer 12/1	99	8						X	RW4	
	Hooiveld 65/1	14	2	X						FLR7	
	Gemiddelde	57	5	1	0	1	0	1	1		4
Liedekerke	Lindebergstraat 3/B13	61	1						X	Y	
	Lindebergstraat 1/B16	28	10				X			V	
	Lindebergstraat 3/B15	70	11						X	7MR	
	Lindebergstraat 1/B4	23	1		X					FNQR4	
	Gemiddelde	45	6	0	1	0	1	0	2		4
Meise	Jozef Cardijnlaan 60	17	1						X	QR	
	Zerlegem 20/3					X					
	Pieter Paul Rubenslaan 1					X					
	Antoon Van Dijkweg 14					X					
	Gemiddelde	17	1	0	0	3	0	0	1		4

4.6 SOCIALE VERHURINGEN PER GEMEENTE

095

Gemeente	Ligging	Wacht- periode in maanden	Plaats op wacht- lijst	Type toewijzing							Aantal toewij- zingen
				Prior mutatie	Mutatie	Definitieve herhuis- vesting	Vlabinvest	Buiten sociaal	Reguliere toewij- zing	Prior- regel	
Merchtem	Huttert 5					X					
	Huttert 21 GLV					X					
	Huttert 107	8	1						X	QR4	
	Gemiddelde	8	1	0	0	2	0	0	1		3
Opwijk	Konkelgoed 45/001					X					
	Blocksweide 7/0101					X					
	Blocksweide 9/001					X					
	Den Bogaard 5/0101					X					
	Gemiddelde			0	0	4	0	0	0		4
Overijse	Fezelarenstraat 14	10	22				X				
	Scherendelle 2	21	1	X						FLR2	
	Fezelarenstraat 10	39	10				X			VLAB	
	Gemiddelde	23	11	1	0	0	2	0	0		3
Roosdaal	Pastoor J. de Bondterf 19	84	3						X	R4	
	Steenmeersstraat 22	9	1						X	AQR7	
	Halleweg 21	41	5				X			VLAB	
	Gemiddelde	45	3	0	0	0	1	0	2		3
Vilvoorde	Bloemenlaan 36	5	1						X	QR	
	Gemiddelde	5	1	0	0	0	0	0	1		1
Wemmel	L. Vander Zijpenstraat 550A	30	1						X	ANR6	
	L. Vander Zijpenstraat 57/1D	30	18				X				
	L. Vander Zijpenstraat 57/1F	6	10				X			V	
	L. Vander Zijpenstraat 57/1E	15	26				X				
	Gemiddelde	20	14	0	0	0	3	0	1		4

Gemeente	Ligging	Wacht-periode in maanden	Plaats op wachtlijst	Type toewijzing							Aantal toewijzingen
				Prior mutatie	Mutatie	Definitieve herhuisvesting	Vlabinvest	Buiten sociaal	Reguliere toewijzing	Prior-regel	
Zemst	Solariumlaan 66	36	1						X	OR6M	
	Kerselarenweg 52/005	71	2						X	RTW4	
	Grimbergsesteenweg 14A	6	1						X	R1	
	Guldenboomlaan 65		10		X						
	Ambroossteenweg 8B GLV	6	1						X	Q	
	Muizenstraat 37	19	3	X						FP	
	Paul Van Ostaijenstraat 47	12	5	X						FLR	
	Muizenstraat 61B	38	6						X	4R	
	Grimbergsesteenweg 12/A	6	2						X	QR2	
	Gemiddelde	24	3	2	1	0	0	0	6		9
Totaal aantal toewijzingen											124

Legende

I Onbewoonbaarheid
F Gewettigde prioritaire mutatie volgens rationele bezetting
FL Gewettigde prioritaire mutatie i.k.v. vrijwillige inschrijving onderbezetting
FP Gewettigde prioritaire mutatie i.k.v. vrijwillige inschrijving overbezetting
M Priorregel bejaarden
N Gelijkvloers (medisch attest gespecialiseerde arts)
O Priorregel campingbewoner Solarium
Q Versnelde toewijzing - bijzondere omstandigheden

T Type 2/4
Y Versnelde toewijzing via organisatie
W Priorregel sociaal-Vlabinvest
1 Wonen sinds geboorte in de gemeente
2 Wonen minimum 18 jaar in de gemeente
4 Wonen meer dan 10 jaar in de gemeente
6 Wonen minimum 3 jaar in de gemeente (in de periode 6 jaar voor toewijzing)
7 Wonen minimum 3 jaar in het werkingsgebied (in de periode 6 jaar voor toewijzing)

In 2023 werden 124 nieuwe contracten afgesloten voor een sociale woning.

De gemiddelde wachttijd van inschrijving tot effectieve toewijzing bedroeg 38 maanden of iets meer dan drie jaar. In de gemeente Asse was de wachtermijn in 2023 het hoogst met gemiddeld 62 maanden. In de gemeente Boortmeerbeek was de wachtermijn in 2023 het laagst met gemiddeld vier maanden.

De wachtermijn 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 één. 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 wachttermijn van drie 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 vijf kilometer afstand van de huidige woning.
3. De nieuwe huurprijs is even hoog of lager dan de huidige reële huurprijs (excl. de huurlasten).

Wat als de huurder elk valabel aanbod weigert?

Als de huurder twee keer een valabel aanbod weigert, volgt er een sanctie voor de huurder.

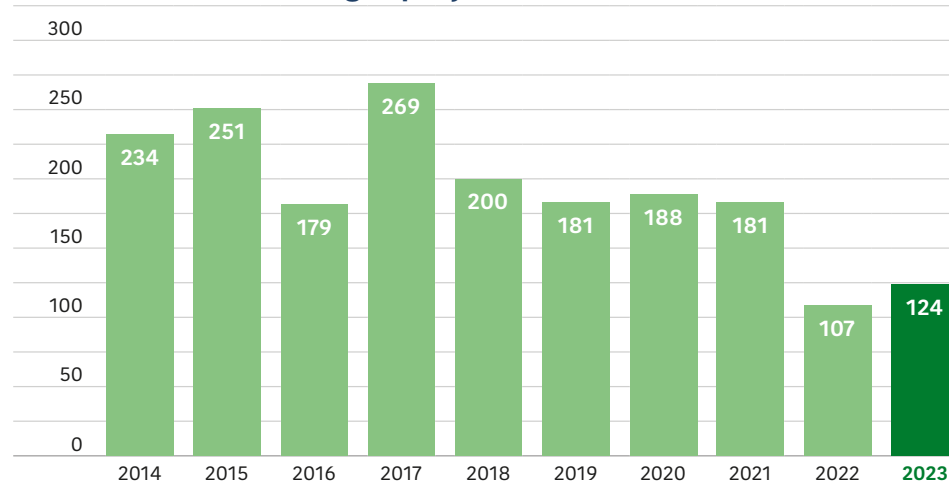
Huurders met een huurovereenkomst vóór 01/01/2017 (zijnde een overeenkomst van onbepaalde duur) moeten verplicht een onderbezettingsvergoeding betalen. Deze onderbezettingsvergoeding bedraagt € 35 per maand voor elke slaapkamer te veel (bedrag anno 2023).

Huurders met een huurovereenkomst na 01/03/2017 (zijnde een overeenkomst van bepaalde duur van negen jaar) krijgen zes maanden voor het einde van hun contract de opzeg indien zij op dat moment nog steeds onderbezet wonen én reeds twee valabele aanbiedingen hebben geweigerd.

Gemeente	Aangeschreven	Intussen in nieuw pand	2x geweigerd (vergoeding aangerekend)
Affligem	14	1	0
Asse	81	1	4
Bever	1	0	0
Boortmeerbeek	2	0	0
Dilbeek	62	6	1
Galmaarden	10	1	0
Gooik	2	2	0
Grimbergen	34	3	1
Herne	1	0	0
Kampenhout	7	0	0
Kapelle-op-den-Bos	19	3	1
Londerzeel	33	3	0
Meise	77	1	0
Merchtem	13	0	0
Opwijk	4	0	0
Overijse	36	1	0
Roosdaal	17	0	0
Vilvoorde	1	1	0
Wemmel	5	1	0
Zemst	37	0	1
Totaal	456	24	8

De tabel geeft een weergave van onze onderbezette woningen op 31/12/2023. Van alle 456 huurders die het voorbije jaar werden aangeschreven verhuisden er 24 naar een kleinere woning.

Noot: vanaf 01/01/2024 zullen er nieuwe regels gelden voor onderbezetting. Er komt een nieuwe definitie voor sociale verhuringen in kader van onderbezetting, het bedrag van de vergoeding zal bij huurovereenkomsten van onbepaalde duur afgestemd worden op het inkomen van de huurder en ook een valabel aanbod zal anders gedefinieerd worden. Voor de zittende huurders die vóór 01/01/2024 reeds een onderbezettingsvergoeding betaalden, zal een overgangsperiode voorzien worden.

Nieuwe sociale verhuringen per jaar: 2014 – 2023

Het aantal nieuwe verhuringen in 2023 lag opnieuw hoger dan het jaar voordien, maar was nog steeds opmerkelijk lager dan de jaren ervoor. Dit is voornamelijk het gevolg van structurele leegstand (in afwachting van renovatie). Daardoor hebben we gefocust op herhuisvestingen. Verschillende panden werden daarnaast gereserveerd voor de herhuisvesting van twee grotere appartementsgebouwen die zullen gerenoveerd worden (in Opwijk en in Dilbeek).

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 twee 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 één jaar en na een huisbezoek bij de huurder samen met de begeleidingsinstantie. 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 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 ambulant 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 2023.

Bijzondere omstandigheden van sociale aard			Jongeren die zelfstandig gaan wonen en daklozen			Totaal		
Aanvragen	Maximum	Toewijzingen	Aanvragen	Maximum	Toewijzingen	Aanvragen	Maximum	Toewijzingen
47	39	15	14	8	4	61	47	19





KLANTEN
Verkoop van woningen

5

5.1.1 Nieuwbouw

Verkoop nieuwbouw - laatste vijf jaar		
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
2023	-	0
	Totaal	42

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

5.1.2 Wederverkoop

Dit gaat over woningen die verkocht werden na wederinkoop, wanneer de oorspronkelijke kopers niet voldeden aan de woonplicht. We zien de wederinkopen de laatste jaren toenemen (zie 5.1.3 *Wederinkoop van sociale koopwoningen*).

Verkoop wederinkoop - laatste vijf jaar		
2019	-	0
2020	-	0
2021	-	0
2022	Asse (Relegem)	3
2023	-	0
	Totaal	3

Historiek: sinds de oprichting van Providentia werden twaalf woningen wederverkocht.

5.1.3 Wederinkoop van sociale koopwoningen

Als een sociale koper een woning koopt, moet deze persoon de woning na de aankoop twintig jaar bewonen. Deze termijn van twintig jaar start vanaf het moment waarop de aankoopakte ondertekend wordt. De koper mag de woning tijdens die periode niet verhuren of er een zakelijk recht op afstaan, ook niet aan een erfgenaam. Het verbod om een zakelijk recht af te staan, houdt in dat de woning bijvoorbeeld niet (geheel of gedeeltelijk) mag verkocht, geschonken, in erfpacht gegeven, ... worden. De woning mag wel ingebracht worden in de huwelijksgemeenschap.

Als de koper zou overlijden vóór het verstrijken van de termijn van twintig jaar, dan moet één van de erfgenamen de verplichtingen verder naleven. Dit geldt enkel voor de erfgenamen die een zakelijk recht erfdn om de woning te bewonen (bijvoorbeeld: vruchtgebruik, volle eigendom).

Leeft de koper of één van de erfgenamen deze verplichtingen niet na, dan kan de woonmaatschappij een schadevergoeding eisen of beslissen om de koopwoning opnieuw te kopen (wederinkoop). Vervolgens worden deze woningen dan opnieuw sociaal verkocht.

In 2023 vonden er twee wederinkopen van sociale koopwoningen plaats.

Gemeente (deelgemeente)	Ligging	Datum akte	Aankoop-prijs
Dilbeek (Groot-Bijgaarden)	Steenbakkerijweg 1	27/03/2023	€ 305.244,36
Opwijk	Milenniumstraat 70	17/08/2023	€ 252.935,97

Deze twee wederingekochte woningen zullen in 2024 opnieuw sociaal verkocht worden, net zoals de eerder wederingekochte woningen in Herne (Frans Minnaertstraat 20) en Liedekerke (Heidestraat 11).

Voor een sociale nieuwbouwkoopwoning in de Halleweg te Roosdaal (Onze-Lieve-Vrouw-Lombeek) werd in 2023 beslist om de schadevergoeding te vragen i.p.v. de woning te wederinkopen. De wederinkoopprijs was € 318.000, de schattingsprijs was € 320.000. De woning werd vervolgens door de sociale koper op de privémarkt verkocht met winst. Providentia kaart dit aan bij Wonen in Vlaanderen en onderzoekt met Vlabinvest of een verkoop als Vlabinvest-koopwoning na wederinkoop in de toekomst mogelijk is.

5.1.4 Kandidaat-kopers

Sinds de opening van de registers en over de jaren heen werden 10.402 inschrijvingen bij Providentia geregistreerd op de algemene lijst van Vlareko. Op 31/12/2023 waren er nog steeds 418 kandidaat-kopers via onze lijsten op zoek naar een woning (sommige kandidaat-kopers schrijven zich in voor slechts één gemeente of deelgemeente, anderen schrijven zich dan weer in voor verschillende gemeenten of deelgemeenten).

Via Vlareko, een online tool van Wonen in Vlaanderen, kunnen woonmaat-

schappijen inschrijvingslijsten van kandidaat-kopers bijhouden volgens het overdrachtenbesluit.

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

Volgende tabel geeft de keuzes weer van onze kandidaat-kopers op 31/12/2023.

Kandidatuur voor		Kandidaat is inwoner van						Totaal
Gemeente	Register	Gemeente	Werkinggebied Providentia	Vlaams Gewest	Brussels Gewest	Waals Gewest	Onbekend / Buitenland	
Affligem								
	Essene	3	9	0	0	0	0	12
	Hekelgem	8	13	10	1	0	0	32
	Terafene	2	3	1	0	0	0	6
Asse								
	Asse	36	22	15	10	0	0	83
	Bekkerzeel	5	2	1	0	0	0	8
	Kobbegem	10	1	3	1	0	0	15
	Mollem	5	1	2	1	0	0	9
	Relegem	21	17	9	7	0	0	54
	Walfergem	26	16	6	4	0	0	52
	Zellik	18	7	8	6	0	0	39
Bever								
	Bever	0	0	0	0	0	0	0
Boortmeerbeek								
	Boortmeerbeek	7	1	1	0	0	0	9
	Hever	5	1	1	0	0	0	7

5.1 VERKOOP SOCIALE KOOPWONINGEN

Kandidatuur voor		Kandidaat is inwoner van						Totaal
Gemeente	Register	Gemeente	Werkinggebied Providentia	Vlaams Gewest	Brussels Gewest	Waals Gewest	Onbekend / Buitenland	
Dilbeek								
	Dilbeek	14	14	4	8	0	0	40
	Dilbeek - kavel	1	0	0	0	0	0	1
	Groot-Bijgaarden	16	22	10	10	0	0	58
	Itterbeek	8	4	4	2	0	0	18
	Schepdaal	5	3	1	0	0	0	9
	Sint-Ulriks-Kapelle	3	3	2	0	0	0	8
	Sint-Martens-Bodegem	2	5	3	0	0	0	10
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	1	2	3	0	0	0	6
	Kester	3	6	3	0	0	0	12
	Leerbeek	2	0	1	0	0	0	3
	Oetingen	1	0	1	0	0	0	2
Grimbergen								
	Beigem	2	4	1	1	0	0	8
	Grimbergen	16	30	14	6	1	0	67
	Humbeek	3	7	0	0	0	0	10
	Strombeek-Bever	3	10	2	3	0	0	18
Herne								
	Herfelingen	0	0	0	0	0	0	0
	Herne	1	1	1	0	0	0	3
	Sint-Pieters-Kapelle	0	0	0	0	0	0	0

Kandidatuur voor		Kandidaat is inwoner van						Totaal
Gemeente	Register	Gemeente	Werkinggebied Providentia	Vlaams Gewest	Brussels Gewest	Waals Gewest	Onbekend / Buitenland	
Kamphenhout								
	Berg	2	0	0	0	0	0	2
	Buken	2	0	0	0	0	0	2
	Kamphenhout	5	5	2	1	0	0	13
	Nederokkerzeel	1	0	0	0	0	0	1
Kapelle-op-den-Bos								
	Kapelle-op-den-Bos	5	7	3	0	0	0	15
	Nieuwenrode	4	4	3	1	0	0	12
	Ramsdonk	3	5	1	1	0	0	10
Liedekerke								
	Liedekerke	10	6	4	1	0	0	21
Linkebeek								
	Linkebeek	0	0	0	0	0	0	0
Londerzeel								
	Londerzeel	20	18	7	6	0	0	51
	Malderen	4	0	1	0	0	0	5
	Steenhuffel	5	0	0	0	0	0	5
Meise								
	Meise	14	14	4	5	0	0	37
	Wolvertem	9	14	4	3	0	0	30
Merchtem								
	Brussegem	2	1	2	2	0	0	7
	Hamme	0	0	0	0	0	0	0
	Merchtem	7	14	9	1	0	0	31
Opwijk								
	Opwijk	3	3	1	0	0	0	7
	Mazenzele	1	1	2	0	0	0	4

Kandidatuur voor		Kandidaat is inwoner van						Totaal
Gemeente	Register	Gemeente	Werkinggebied Providentia	Vlaams Gewest	Brussels Gewest	Waals Gewest	Onbekend / Buitenland	
Overijse								
	Overijse	0	0	8	1	0	0	9
Roosdaal								
	Borchtlombeek	4	2	4	0	0	0	10
	Onze-Lieve-Vrouw-Lombeek	8	14	11	0	0	0	33
	Pamel	3	2	3	0	0	0	8
	Strijtem	5	2	1	0	0	0	8
Vilvoorde								
	Peutie	2	1	2	1	0	0	6
	Vilvoorde	2	8	4	3	0	0	17
Wemmel								
	Wemmel	2	19	2	9	0	0	32
Zemst								
	Elwijt	8	2	2	0	0	0	12
	Eppegem	7	1	0	0	0	0	8
	Hofstade	3	2	0	0	0	0	5
	Weerde	8	0	0	0	0	0	8
	Zemst	14	6	7	1	0	0	28

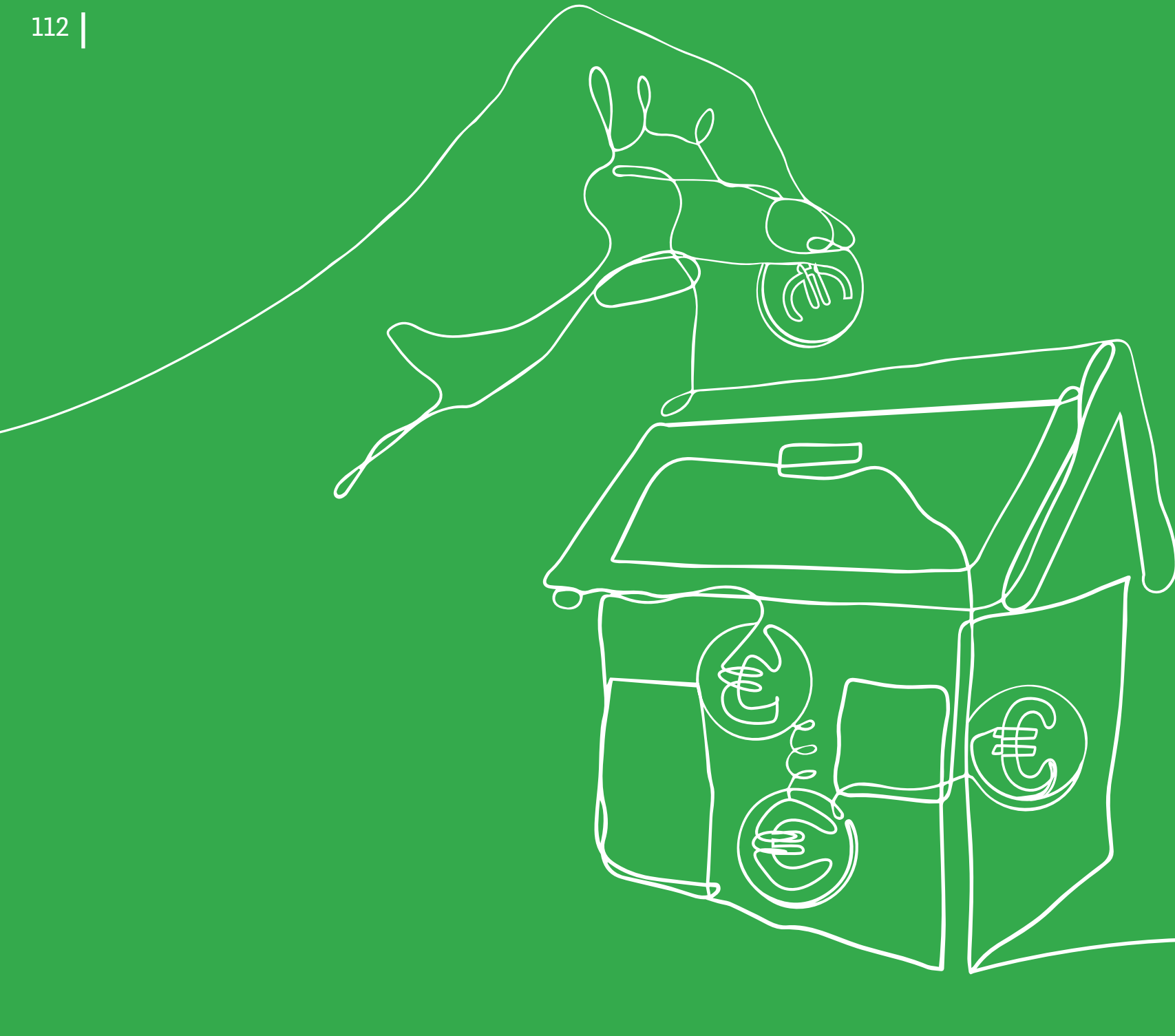
Dit betreft onverhuurbare sociale huurwoningen. Dit zijn woningen waarbij de renovatiekosten te hoog zouden oplopen om ze weer verhuurbaar te maken. Deze woningen worden daarom openbaar verkocht, zoals de wetgeving het voorschrijft.

In september 2023 keurde de raad van bestuur van Providentia de verkoop van zeven onverhuurbare sociale huurwoningen goed. Vlabinvest toonde interesse in twee van deze woningen, namelijk voor een woning in de Biesbeekstraat (Dilbeek, Schepdaal) en in de Sint-Niklaaswijk (Kappelle-op-den-Bos). Op 21/12/2023 werd een overeenkomst tot verkoop ondertekend. Aangezien de aktes pas verleden zullen worden in 2024, worden deze twee woningen niet in onderstaande tabel opgenomen. Vier van de overige onverhuurbare woningen zullen in 2024 openbaar verkocht worden.

Verkoop onverhuurbare sociale huurwoningen - laatste vijf jaar		
2019	-	0
2020	-	0
2021	-	0
2022	Londerzeel	1
	Zemst	1
2023	-	0
	Totaal	2

In 2023 mocht het inkomen niet lager zijn dan € 11.337 voor een sociale koper, niet lager zijn dan € 12.684 voor een Vlabinvest koper, en mocht het niet hoger zijn dan:

Inkomensgrenzen 2023		
	Sociale koop	Vlabinvest koop
Alleenstaande	€ 47.460	€ 55.810
Alleenstaande andersvalide	€ 52.199	€ 60.884
Anderen	€ 71.182	€ 81.178
Persoon ten laste	€ 4.739	€ 5.074



6

KLANTEN

Vlaamse woonlening

Het aanbieden van kredietbemiddeling was jarenlang een meerwaarde voor de kopers en voor Providentia. De betrokken medewerker en de algemeen directeur volgden jaarlijks opleidingen en dienden examens af te leggen om als kredietbemiddelende maatschappij erkend te kunnen blijven.

Omwille van de hervormingen in de sector en de overgang naar het Vlaams Woningfonds verloor Providentia in 2023 haar erkenning om kredieten te bemiddelen van het Vlaams Woningfonds.

Van de 41 woonmaatschappijen werden nog slechts elf woonmaatschappijen erkend voor deze activiteit, naast het Vlaams Woningfonds zelf.

In het BVR Kredietbemiddeling van 31/08/2023 werd opnieuw de mogelijkheid voorzien voor niet-erkende kredietbemiddelaars om een aanvraag tot erkenning in te dienen. Woonmaatschappijen die optreden als kredietbemiddelaar bij de toekenning van bijzondere sociale leningen krijgen hiervoor een subsidie.

Een erkenningsaanvraag als kredietbemiddelaar aan de huidige voorwaarden en in samenspraak met de andere woonmaatschappijen in de rand rond Brussel zal door Providentia in 2024 verder onderzocht worden.

6.2.1 In 2023

Verrichting	Aantal	Budget
Vlabinvest koopwoning zonder werken	2	€ 563.000,00
Aankoop sociale koopwoning (wederverkoop)	0	-
Sociale koopwoning met werken	0	-
Sociale koopwoning zonder werken	0	-
Privéwoning - aankoop zonder werken	2	€ 531.960,00
Privéwoning - aankoop met werken	2	€ 437.000,00
Privéwoning - werken	0	-
Privéwoning - werken via wederopname	0	-
Privéwoning - behoud bij relatiebreuk	0	-
	6	€ 1.531.960,00

In 2023 werden er 57 simulaties gemaakt. In totaal werden zes dossiers geopend bij het Vlaams Woningfonds.

Kandidaat-kopers vragen meestal vóór de aankoop van een woning hoeveel ze zouden kunnen lenen. We merken dat de kandidaat-ontleners afgeschrikt worden door de te lange doorlooptijd voor het verkrijgen van een goedkeuring / afkeuring door het Vlaams Woningfonds. In de verkoopovereenkomsten krijgen de kandidaat-kopers drie à vijf weken om (zonder schadevergoeding) af te zien van de aankoop, indien hun lening niet zou worden goedgekeurd. De wachttijden bij het Vlaams Woningfonds lopen echter op tot vier maanden, dit ten opzichte van de privémarkt die een 3-tal weken nodig heeft om een dossier goed of af te keuren.

Naar aanleiding van de hervorming binnen de sector kan Providentia sinds 31/08/2023 geen kredieten meer bemiddelen.

6.2.2 Laatste 3 jaar

Historiek: Providentia bemiddelde reeds 2.811 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	
2023	0	0	2	2	0	0	0	2	6
2022	3	8	4	8	0	0	0	3	26
2021	0	3	4	8	1	0	2	0	21

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 2023.

	Verrichtingen							Totaal
	Groeps- bouw	Nieuw- bouw	Aankoop/ renvatie	E.G.K.S. ¹	Extra lening	Behoud	Herfinan- 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

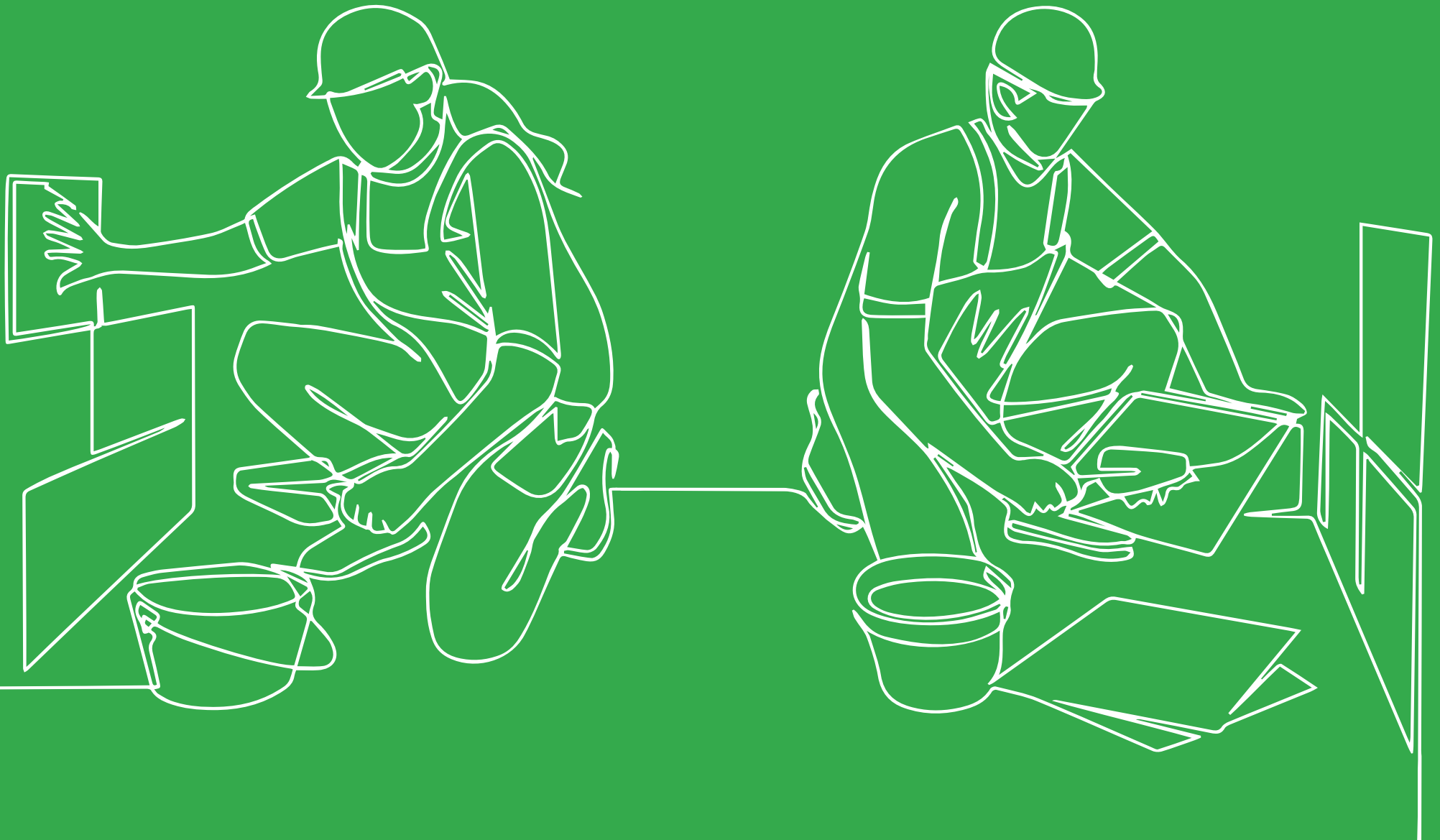
	Verrichtingen							Totaal
	Groeps- bouw	Nieuw- bouw	Aankoop/ renvatie	E.G.K.S. ¹	Extra lening	Behoud	Herfinan- ciering	
2002	10	2	24	0	1	2	0	39
2003	3	3	33	0	2	3	0	44
2004 ²	48	0	18	0	5	1	0	72
2005	0	0	7	0	5	1	0	13
2006	10	7	24	0	2	2	0	45
2007	1	1	17	0	3	1	0	23
2008	0	1	26	0	0	1	0	28
2009	0	0	24	0	1	1	0	26
2010	7	0	26	0	2	1	0	36
2011 ³	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 ⁴	10	1	15	0	0	0	0	26
2023	2	1	3	0	0	0	0	6
	795	465	911	1	57	42	3	2.274

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

² Waarvan dertien koopwoningen gerealiseerd door Woonpunt Zennevallei Halle

³ Waarvan negen koopwoningen gerealiseerd door Woonpunt Zennevallei Halle

⁴ Waarvan twee Vlabinvest koopwoningen gerealiseerd door Woonpunt Zennevallei Halle



7

GEBOUWEN

Onderhoud en renovatie
van het huurpatrimonium

Het team onderhoud maakt deel uit van de dienst gebouwen en bestaat eind 2023 uit drie administratieve medewerkers voor de dagelijkse meldingen, vier techniekers, één technisch medewerker voor de opvolging van het verhuurklaar maken van leegstaande panden en de planning van de techniekers en twee technische medewerkers voor de ingehuurde panden, één medewerker voor de opvolging van verzekeringsdossiers, twee technische analisten en één teamleider.

Het team behandelt alle meldingen in verband met herstellingen aan het bestaande patrimonium.

Onderstaande tabel geeft een overzicht van alle meldingen in 2023, opgesplitst per maand en status van de melding. In het totaal werden 3.626 meldingen behandeld gedurende het hele jaar.

Aantal technische meldingen in 2023

Status	01/2023	02/2023	03/2023	04/2023	05/2023	06/2023	07/2023	08/2023	09/2023	10/2023	11/2023	12/2023	Tot. 2023	% 2023
Open	139	98	109	113	136	152	108	146	135	119	150	90	1.495	41%
Afgesloten	193	199	188	147	173	251	150	220	169	161	175	105	2.131	59%
Totaal	332	297	297	260	309	403	258	366	304	280	325	195	3.626	100%

Onze eigen techniekers doen niet alleen het nazicht van de panden, ze voeren ook kleinere herstellingswerken uit op basis van werkopdrachten. Voorbeelden hiervan zijn: vervangen van rookmelders, bijregelen van deuren, vervangen van cilinders van inkomdeuren, enz. Hierbij een overzicht van het aantal interventies die in 2023 door onze eigen techniekers uitgevoerd werden.

Aantal interne technische interventies in 2023

Status	01/2023	02/2023	03/2023	04/2023	05/2023	06/2023	07/2023	08/2023	09/2023	10/2023	11/2023	12/2023	Tot. 2023	% 2023
Open	121	67	58	56	36	33	7	14	9	42	41	15	499	37%
Afgesloten	148	124	119	94	102	66	13	18	17	40	43	56	840	63%
Totaal	269	191	177	150	138	99	20	32	26	82	84	71	1.339	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 2023 door gespecialiseerde aannemers uitgevoerd werden.

Aantal externe technische interventies in 2023

Status	01/2023	02/2023	03/2023	04/2023	05/2023	06/2023	07/2023	08/2023	09/2023	10/2023	11/2023	12/2023	Tot. 2023	% 2023
Open	84	79	91	99	158	159	117	169	151	129	167	95	1.498	43%
Afgesloten	185	135	128	117	157	237	186	248	183	162	188	74	2.000	57%
Totaal	269	214	219	216	315	396	303	417	334	291	355	169	3.498	100%

In 2023 vonden er in het totaal 4.837 technische interventies plaats, waarvan 28% door onze eigen techniekers uitgevoerd werden en 72% door gespecialiseerde aannemers.

Als we een opsplitsing maken van de uitbestede werken in 2023 krijgen we onderstaande resultaat.

Renovatie	22,73%
Sanitair	14,29%
Schrijnwerkerij	14,12%
Elektriciteit	12,35%
Ontstoppen	8,23%
Dak	6,80%
Hygiëne	6,20%
Groenonderhoud	3,86%
EPC	2,72%
HVAC	2,20%
Schilderwerken	1,74%
Metselwerk	1,52%
Brandveiligheid	1,46%
Vloerbekleding	0,89%
Liften	0,83%
Isolatie	0,06%

7.2.1 Onderhouds- en renovatiewerken in leegstaande woningen**7.2.1.1 Renovatiewerken via het raamcontract – interne renovatie**

In 2023 werden er geen nieuwe bestellingen meer geplaatst via het raamcontract wegens in afwachting van FS3-leningen. Er werden wel nog renovaties doorgevoerd die in de voorgaande jaren besteld waren zonder lening.

7.2.1.2 Onderhoudswerken 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. De voorbije jaren merkten we op dat onze esthetische standaard (verfwerken en vloerbekleding) te hoog lag en onbetaalbaar werd. De esthetische standaard werd om die reden aangepast zonder te raken aan kwaliteit, veiligheid en conformiteit.

In 2023 hebben we op deze manier 126 panden verhuurklaar afgeleverd na het uitvoeren van onderhoudswerken in eigen beheer. De gemiddelde kostprijs voor deze onderhoudswerken in eigen beheer bedroeg € 9.357,34.

7.2.2 Reconversie van centrale verwarmingsinstallaties

Voor de woningen in de Treurweg (Asse), Lunderstraat, Nachtegaalstraat en de Spoelberchstraat (Londerzeel) 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.

- Asse: Treurweg
 - ▶ cv-reconversie bij 10 appartementen (bij de 2 andere appartementen werd de cv-installatie eerder al vernieuwd)
 - ▶ uitvoering door de firma AG-Thermoservice (gestart en afgerond in het eerste kwartaal van 2023)
 - ▶ projectfinanciering via een FS3-lening¹ voor € 101.865,28 (incl. btw)
- Londerzeel: Lunderstraat, Nachtegaalstraat en de Spoelberchstraat
 - ▶ cv-reconversie bij 55 eengezinswoningen
 - ▶ uitvoering door de firma AG-Thermoservice (gestart in het eerste kwartaal van 2023 en afgerond in het vierde kwartaal van 2023)
 - ▶ projectfinanciering via een FS3-lening voor € 544.742,38 (incl. btw)

Alle woningen in deze wijken zijn nu voorzien van een energiezuinige gasgestookte centrale verwarmingsinstallatie.

De komende jaren staan er nog cv-reconversies op de planning. De laatste installaties op stookolie worden in 2024 vervangen.

¹ Voor de realisatie van sociale huurwoningen verstrekt de VMSW een FS3-lening. Dit is een marktconforme lening met een looptijd van 33 jaar tegen een markt-referentierentevoet (eventueel verhoogd met een marge). Maar de overheid geeft op de datum van jaarlijkse aflossing een tussenkomst waardoor de initiatiefnemer kan genieten van ongeveer -1% rente.

7.2.3 Vervanging van buitenschrijnwerk

De afgelopen jaren heeft Providentia bij de uitvoering van schilderwerken aan het buitenschrijnwerk een inventaris bijgehouden van houten ramen en deuren die aan vervanging toe zijn. Zo zorgden we er in het verleden al voor dat bepaalde wijken, onder meer in Dilbeek, Meise en Roosdaal, over uniform pvc buitenschrijnwerk beschikken.

In augustus 2022 sloot Providentia een raamovereenkomst af met de firma Winsol nv uit Sint-Denijs-Westrem voor het projectmatig vervangen van buitenschrijnwerk bij diverse huurwoningen. Providentia wil via deze overeenkomst het verouderde houten buitenschrijnwerk (wel al voorzien van dubbel glas) vervangen door uniform pvc buitenschrijnwerk met hoog isolerende beglazing.

- Project 1: Dilbeek, wijk Wolsemveld (Herderstasje, Klaproos, Dotterbloem, Heiblok, Klein Hoefblad en Koekoeksbloem)
 - ▶ vervanging houten buitenschrijnwerk door pvc bij 37 eengezinswoningen en zes appartementen
 - ▶ uitvoering in het eerste kwartaal van 2023
 - ▶ projectfinanciering:
 - ▷ FS3-leningsbedrag: € 212.511,53 (incl. btw)
 - ▷ VKF-premiebedrag¹: € 108.168,00 (incl. btw)

- Project 2: Asse, wijk Boekfos (Witteramsdal, Smoutberg, Langeuzel, Vijverstraat, Grobbe, Meerstraat en Fossestraat)
 - ▶ vervanging houten buitenschrijnwerk door pvc bij 77 eengezinswoningen (bij de 3 andere woningen werd het buitenschrijnwerk al eerder vernieuwd)
 - ▶ uitvoering in het tweede tot en met het vierde kwartaal van 2023
 - ▶ projectfinanciering:
 - ▷ FS3-leningsbedrag: € 475.277,63 (incl. btw)
 - ▷ VKF-premiebedrag: € 256.341,00 (incl. btw)
- Project 3: Asse, wijk Boekfos (Grobbe)
 - ▶ vervanging houten buitenschrijnwerk door pvc bij 19 eengezinswoningen
 - ▶ uitvoering in het vierde kwartaal van 2023 tot en met het eerste kwartaal van 2024
 - ▶ projectfinanciering:
 - ▷ FS3-leningsbedrag: € 227.212,24 (incl. btw)
 - ▷ VKF-premiebedrag: € 87.439,50 (incl. btw)

¹ **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 European Union Emission Trading System (EU ETS) die naar Vlaanderen vloeien. Deze middelen kunnen aangewend worden voor het voeren van een Vlaams klimaatbeleid, het betalen van compensaties voor indirecte emissiekosten, bijdragen aan internationale klimaatfinanciering en de aankoop van flexibiliteit voor het realiseren van de broeikasgasreductiedoelstellingen.

7.2.4 Renovatie stookplaats centrale verwarmingsketel

In het appartementsgebouw in de Bessenlaan (Dilbeek) viel de centrale verwarmingsketel regelmatig uit. Na een de detailstudie door studiebureau Peritas (zie 7.3.1.1 *Detailstudie van de collectieve verwarmingsinstallaties door studiebureau Peritas*) werd beslist om de stookplaats te renoveren conform de geldende regels.

- Dilbeek, Bessenlaan 2
 - ▶ uitvoering door de firma Equans (gestart in het vierde kwartaal van 2023 en afgerond in het eerste kwartaal van 2024)
 - ▶ projectfinanciering:
 - ▷ FS3-leningsbedrag: € 46.666,50 (incl. btw)
 - ▷ VKF-premiebedrag: geraamd op € 6.500,00 (incl. btw)

7.2.5 Modernisering van liften

Studiebureau Objectief Liftadvies uit Waregem voerde in 2020 een analyse uit van de liften. Hieruit bleek dat bij volgende vier liften het risico bestaat dat deze onverwachts kunnen uitvallen: Tweelindendreef 78 (Grimbergen), Tweelindendreef 80 (Grimbergen), Verbindingsweg 10 (Grimbergen) en Konkelgoed 53 (Opwijk).

De aanbesteding voor de modernisering van volgende drie liften werd in 2022 gepubliceerd en begin 2023 werden ze vervolgens gemoderniseerd. Na modernisering wordt de levensduur van de liften geschat op 20-25 jaar.

- Grimbergen, Tweelindendreef 78
 - ▶ modernisering door de firma KONE (gestart en afgerond in het eerste kwartaal van 2023)
 - ▶ projectfinanciering via een FS3-lening voor € 56.172 (incl. btw)
- Grimbergen, Tweelindendreef 80
 - ▶ modernisering door de firma KONE (gestart en afgerond in het eerste kwartaal van 2023)
 - ▶ projectfinanciering via een FS3-lening voor € 57.446 (incl. btw)
- Grimbergen, Verbindingsweg 10
 - ▶ modernisering door de firma Coopman Orona (gestart en afgerond in het eerste kwartaal van 2023)
 - ▶ projectfinanciering via een FS3-lening voor € 72.045 (incl. btw)

Voor het appartementsgebouw Konkelgoed in Opwijk wordt een totaalrenovatie voorbereid. De modernisering van die lift maakt integraal deel uit van het renovatiedossier, de lift wordt niet afzonderlijk vernieuwd.

7.2.6 Herinrichting buurtlokaal Reinaertwijk (Dilbeek, Groot-Bijgaarden)

De buurtwerking in de Reinaertwijk in Groot-Bijgaarden (Dilbeek) herleeft na de coronapandemie. Er worden heel wat buurtactiviteiten georganiseerd en er is een goede mix tussen professionele dienstverlening en initiatieven vanuit de bewoners. Daarnaast is er een vlotte samenwerking tussen de buurtwerking en Providentia. Dit op zowel sociaal als technisch vlak. Door de wens van de buurtwerking om hun activiteiten uit te breiden en het buurtlokaal regelmatig open te houden, kwam ook het idee om het buurtlokaal her in te richten en gezelliger aan te kleden. Aangezien Providentia het lokaal aan de buurtwerking ter beschikking stelt, werd vanuit de buurtwerking de vraag gesteld om enkele werken voor onze rekening te nemen.

Het grootste gedeelte kon gesubsidieerd worden via het provinciaal reglement Woonomgeving in kwetsbare buurten. Het resterende gedeelte werd gefinancierd door Providentia. Via een lopende raamovereenkomst met de firma Alltech's werden de bouwkundige herinrichtingswerken uitgevoerd. De buurtwerking zorgde zelf voor het schilderwerk, de keukeninrichting en de aankleding.

Op 13/10/2023 werd het buurtlokaal feestelijk heropend.

Projectfinanciering:

- projectkosten: € 29.180,32 (incl. btw)
- subsidie provincie Vlaams-Brabant: € 20.000,00 (incl. btw)

7.2.7 Renovatieprojecten in 2024

In het kader van kwalitatieve en energetische verbeteringen van het patrimonium staan er ook voor 2024 renovatieprojecten op de planning.

7.2.7.1 Gegunde renovatieprojecten in 2024

In 2023 werden volgende renovatiewerken gegund (met uitvoering in 2024):

- Asse, Gasthuisstraat
 - ▶ vervangen van atmosferische cv-ketels door condenserende cv-ketels bij 76 appartementen
 - ▶ projectfinanciering:
 - ▷ FS3-leningsbedrag (levering en plaatsing): € 284.497,64 (incl. btw)
 - ▷ VKF-premiebedrag: geen premie mogelijk
- Asse, wijk Boekfos (Grobbe en Boonlochten)
 - ▶ vervanging van houten ramen en deuren door pvc ramen en deuren bij 30 appartementen
 - ▶ projectfinanciering:
 - ▷ FS3-leningsbedrag (levering en plaatsing): € 252.018,20 (incl. btw)
 - ▷ VKF-premiebedrag: € 141.044,00 (incl. btw)
- Galmaarden, Avondvrede
 - ▶ cv-reconversie bij 10 eengezinswoningen
 - ▶ projectfinanciering:
 - ▷ FS3-leningsbedrag (levering en plaatsing): € 118.628,76 (incl. btw)
 - ▷ VKF-premiebedrag: geen premie mogelijk

7.2.7.2 Geplande renovatieprojecten in 2024

In 2024 staan o.a. volgende renovatiewerken gepland:

- Affligem (Essene), Bocht
 - ▶ isoleren en renoveren van de hellende daken bij 26 eengezinswoningen
 - ▶ projectfinanciering:
 - ▷ FS3-leningsbedrag (levering en plaatsing): € 639.101,49
 - ▷ VKF-premiebedrag: geraamd op € 38.000,00

- Boortmeerbeek (Hever), Smisstraat
 - ▶ cv-reconversie bij 10 eengezinswoningen
 - ▶ projectfinanciering:
 - ▷ FS3-leningsbedrag (levering en plaatsing): nog niet bekend
 - ▷ VKF-premiebedrag: geen premie mogelijk
- Galmaarden (Vollezele), Beukenlaan
 - ▶ cv-reconversie bij 6 appartementen met 2 collectieve cv-ketels en zonneboilers
 - ▶ projectfinanciering:
 - ▷ FS3-leningsbedrag (levering en plaatsing): nog niet bekend
 - ▷ VKF-premiebedrag: premie zonneboiler nog niet bekend
- Grimbergen, Jan Jozef Van Engelmomstraat
 - ▶ vervangen van atmosferische cv-ketels door condenserende cv-ketels bij 34 appartementen
 - ▶ projectfinanciering:
 - ▷ FS3-leningsbedrag (levering en plaatsing): € 129.888,16 (incl. btw)
 - ▷ VKF-premiebedrag: geen premie mogelijk
- Grimbergen, Tweelindendreef
 - ▶ vervanging van houten ramen en deuren door pvc ramen en deuren bij 67 appartementen
 - ▶ projectfinanciering:
 - ▷ FS3-leningsbedrag (levering en plaatsing): nog niet bekend
 - ▷ VKF-premiebedrag: nog niet bekend
- Grimbergen, Tweelindendreef en Houtstraat
 - ▶ vervanging van houten ramen en deuren door pvc ramen en deuren bij 32 eengezinswoningen
 - ▶ projectfinanciering:
 - ▷ FS3-leningsbedrag (levering en plaatsing): € 317.597,25 (incl. btw)
 - ▷ VKF-premiebedrag: € 158.800,00 (incl. btw)

- Opwijk, Konkelgoed
 - ▶ cv-reconversie met 2 collectieve cv-ketels en zonneboilers bij 12 appartementen
 - ▶ projectfinanciering:
 - ▷ FS3-leningsbedrag (levering en plaatsing): € 162.661,91
 - ▷ VKF-premiebedrag: geraamd op € 15.676,74

7.3.1 HVAC en sanitaire installaties

7.3.1.1 Detailstudie van de collectieve verwarmingsinstallaties door studiebureau Peritas

Naar aanleiding van de einddatum van het vorige onderhoudscontract HVAC en sanitaire installaties op 31/12/2021, werd besloten om een detailstudie te laten uitvoeren van alle collectieve verwarmingsinstallaties. Het doel hiervan was de toestand van dit type verwarmingsinstallaties in kaart te brengen. Vervolgens konden we onze toenmalige partner Equans nog de nodige werken laten uitvoeren vóór het einde van het onderhoudscontract.

De detailstudie werd gegund aan studiebureau Peritas uit Antwerpen. Het studiebureau inspecteerde tijdens een rondgang grondig alle installaties en bezorgde ons na afloop een rapport van de toestand van de installaties met de aanbeveling of deze vervangen of hersteld moest worden.

De nog openstaande dossiers werden besproken, er werden reeds offertes gevraagd en na goedkeuring van deze offertes zullen we deze dossiers één voor één aanpakken.

7.3.1.2 Contract HVAC en sanitaire installaties

Voorgeschiedenis

In 2021 werd de nieuwe raamovereenkomst 'exploitatiecontract onderhoud technische installaties HVAC' gepubliceerd en gegund. Gezien de omvang werd het patrimonium opgedeeld in twee percelen met elk ongeveer 1.600 panden.

Sinds 01/01/2022 staat de firma Van Cauter Multitechnieken in voor het onderhouden en herstellen van HVAC en sanitaire installaties van

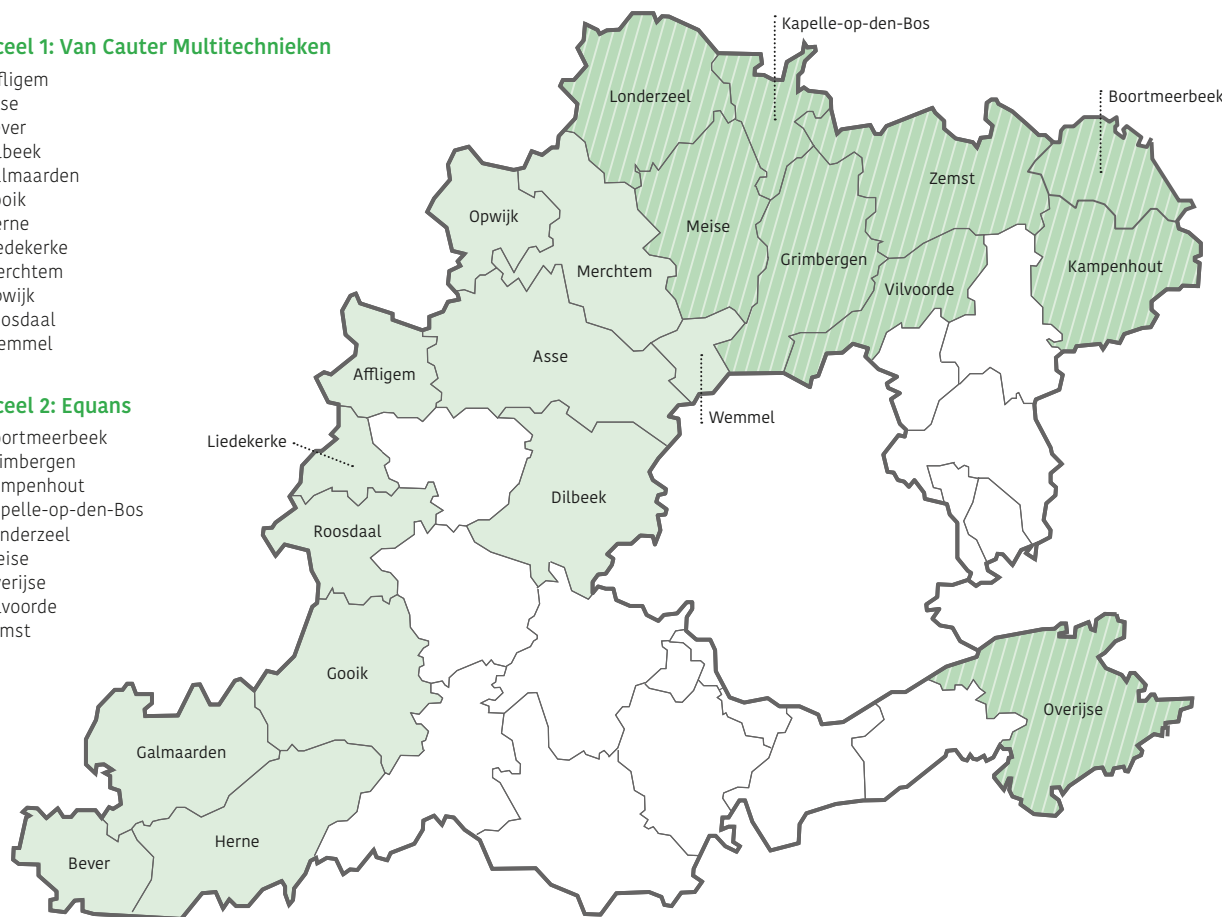
perceel 1. De firma Equans staat in voor perceel 2. De kaart hieronder geeft weer welke gemeenten tot perceel 1 en tot perceel 2 behoren.

Perceel 1: Van Cauter Multitechnieken

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

Perceel 2: Equans

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



Zowel de firma Van Cauter 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 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 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 Multitechnieken.

De toekomst

De samenwerking met Van Cauter Multitechnieken en Equans werd in het laatste trimester van 2023 geëvalueerd en bij besluit van de raad van bestuur verlengd voor de maximale periode van twee jaar. De huidige aanbesteding zal aflopen op 31/12/2025.

In 2024 zal het bestek herwerkt worden. De publicatie ervan zal gebeuren in de loop van 2025. Het onderhoudscontract zal in één of meerdere percelen opgesplitst worden, afhankelijk van de status van de patrimoniumoverdracht naar andere woonmaatschappijen op dat moment.

7.3.1.3 Onderhouden en interventies HVAC en sanitaire installaties

Equans

De tabel hiernaast geeft een overzicht van alle interventies en onderhouden HVAC die de firma Equans zowel preventief als curatief uitvoerde in 2022 en 2023.

	2022			2023		
Werkzaamheden Equans	Aantallen volgens contract	Uitgevoerde aantallen	Gefactureerd bedrag	Aantallen volgens contract	Uitgevoerde aantallen	Gefactureerd bedrag
Onderhoud (gasketel/sanitair)	791	1.002	€ 0,00 ¹	791	791	€ 116.300,73
Interventie	3.562	1.072	€ 176.461,48	3.504		€ 173.588,16
Wisselstukken		-	€ 42.779,68			€ 46.785,24
Nieuwe installatie (boiler/ketel)		73	€ 189.673,47		157	€ 228.560,68
Audit						
Totaal	4.353	2.147	€ 408.914,63	4.295	948	€ 565.234,81

Van Cauter Multitechnieken

De tabel hiernaast geeft een overzicht van alle interventies en onderhouden HVAC die de firma Van Cauter Multitechnieken zowel preventief als curatief uitvoerde in 2022 en 2023.

	2022			2023		
Werkzaamheden Van Cauter Multitechnieken	Aantallen volgens contract	Uitgevoerde aantallen	Gefactureerd bedrag	Aantallen volgens contract	Uitgevoerde aantallen	Gefactureerd bedrag
Onderhoud (gasketel/sanitair)	847	847	€ 63.980,00	689	689	€ 50.398,00
Interventie	3.444	1.939	€ 152.562,28	3.255	1.656	€ 127.378,10
Wisselstukken			€ 46.964,73			€ 59.607,97
Nieuwe installatie (boiler/ketel)		90	€ 334.684,72		150	€ 353.189,96
Audit				430	430	€ 35.035,00
Totaal	4.291	2.876	€ 598.191,73	4374	2.925	€ 625.609,03

¹ 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. Er werden geen onderhouden gefactureerd conform de gemaakte afspraak in verband met het einde van het vorige contract.

7.3.2 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.

- **Verkoop**
Sinds november 2008 is het verplicht om bij een nieuwe verhuring een EPC-atteest te hebben. Vanaf 2022 moet bij verkoop het EPC voor een bestaande woning zijn opgemaakt in 2019 of later.
- **Verhuring**
Sinds januari 2009 is het verplicht om bij een nieuwe verhuring een EPC-atteest te hebben.
- **Conformiteitsonderzoeken**
Bij conformiteitsonderzoeken moet er eveneens een EPC-atteest beschikbaar zijn.
- **EPC gemeenschappelijke delen**
Sinds 2022 komt de verplichting erbij om een EPC-atteest te hebben voor de gemeenschappelijke delen van een gebouw ouder dan tien jaar. De verplichting is gefaseerd ingevoerd.

Onder gemeenschappelijke delen worden niet enkel gemeenschappelijke ruimtes zoals een traphal en een collectieve stookplaats verstaan, maar ook alle vloeren, muren, daken en collectieve installaties die een gemeenschappelijk karakter hebben.

Het EPC-atteest gemene delen en het EPC-atteest van een woonentiteit worden aan elkaar gelinkt en vullen zo elkaar aan.

Het patrimonium van Providentia telt 100 groepen met gestapelde woonentiteiten waarvan de gebouwen van 82 groepen in 2023 ouder waren dan tien jaar.

Een groep kan één appartementsgebouw tellen waarvoor dan één EPC-atteest gemeenschappelijke delen nodig is. Een groep kan ook een aantal geschakelde gebouwen tellen waarvoor dan meerdere EPC-attesten gemeenschappelijke delen nodig zijn.

Voor de 82 groepen dienen er circa 300 EPC's gemeenschappelijke delen opgemaakt te worden. In 2024 zullen er nog zes groepen bijgevoegd moeten worden waarvan de gebouwen in 2024 tien jaar oud worden. Dit betekent dat er bijkomend nog eens een 15-tal EPC-attesten opgemaakt moeten worden.

In 2022 tekende Providentia in op de groepsaankoop “*raamovereenkomst EPC residentieel en EPC gemeenschappelijke delen*” opgestart door de VVH¹. De opdracht werd gegund aan Vastgoedexperts bv uit Wechelderzande.

Providentia laat Vastgoedexperts bv in eerste instantie de EPC's voor de gemeenschappelijke delen opmaken. Nadien zal mogelijks de opmaak van de reguliere EPC's bij een nieuwe verhuring aan de inschrijver toevertrouwd worden. Deze gebeuren momenteel nog door individuele energiedeskundigen.

In 2023 werden 97 EPC-attesten voor woonentiteiten aangevraagd waarvoor er geen EPC-atteest beschikbaar was of waarvan het EPC-atteest vervallen was. Deze EPC-attesten werden opgevraagd zowel voor nieuwe verhuringen, als naar aanleiding van een woononderzoek, als in het kader van de voorbereiding van de verkoop van woningen.

In 2023 werden er 141 EPC-attesten voor gemeenschappelijke delen opgemaakt. Nog zo'n 190 EPC-attesten moeten opgemaakt worden (gebouwen die in 2024 tien jaar oud worden inbegrepen).

¹ VVH: koepelorganisatie vereniging der Vlaamse huisvestingsmaatschappijen (heden Initia. Vlaanderen).

7.3.3 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 werden weggenomen of door slijtage of vandalisme beschadigd zijn, worden deze vervangen of hersteld.

De firma SomatiFIE uit Erembodegem stond in 2022 in voor het onderhoud van de brandblussers, brandhaspels en noodverlichting (raamcontract via aankoopcentrale CREAT). Alle brandblussers werden nagekeken en vervangen door nieuwe poederbrandblussers, indien vervanging nodig was. Ook de brandhaspels werden nagekeken en waar nodig, vervangen.

Nu de brandblussers en brandhaspels op punt stonden, konden we in 2023 instappen op het omniumcontract van SomatiFIE. Dit betekent dat we een vaste prijs van € 13,00 betalen per brandblusser. In deze jaarlijkse prijs zit het opnieuw vullen van de poederblussers voor toestellen jonger dan 20 jaar en ook de vervanging van de toestellen bij diefstal. Ook de brandhaspels maken deel uit van het omniumcontract. De prijs per brandhaspel is € 37,89 per jaar.

Een tweede belangrijk aspect in het kader van brandbestrijding is het verder op punt zetten van de noodverlichting en evacuatieplannen. Voor beide zaken werden eind 2023 offertes ontvangen en intern besproken. De verdere uitrol zal in 2024 plaatsvinden.

7.3.4 Liften

Sinds 2022 staat firma De Lift in voor het onderhoud van de liften die aanwezig zijn in het patrimonium van Providentia.

Begin 2023 werden onderstaande drie liften vervangen na overheidsopdracht (zie 7.2.5 *Modernisering van liften*):

- Tweelindendreef 78, Grimbergen (door de firma KONE)
- Tweelindendreef 80, Grimbergen (door de firma KONE)
- Verbindingsweg 10, Grimbergen (door de firma Coopman Orona)

Wegens de garantie zitten bovenstaande drie liften uit Grimbergen niet meer bij firma De Lift voor het onderhoud, maar wel bij respectievelijk firma KONE en firma Coopman Orona.

Eind 2023 zitten er 40 liften in het onderhoudscontract van firma De Lift.

Hieronder geven we nog extra informatie mee:

- In de Jan Jozef Van Engelgomstraat 60 (Grimbergen) valt de lift regelmatig uit. Dit wordt verder onderzocht in 2024.
- Er zijn vijf liften in de appartementsgebouwen in de Mergelweg (Asse), gebouwd in 2019. In de ondergrondse parking van de gebouwen hebben we te maken met wateroverlast met impact op de liften. Het project werd om die reden nog niet definitief opgeleverd.

7.3.5 Schoonmaak van gemeenschappelijke delen

Sinds 01/07/2022 maakt de firma AG Multi-Services sprl de gemeenschappelijke delen in onze appartementsgebouwen schoon. Op regelmatige basis wordt dit contract besproken met de verantwoordelijke en wordt er bijgestuurd waar nodig.

Voor sommige huurders zijn de huurlasten hierdoor gestegen. De reden hiervan is dat er vroeger op bepaalde adressen contractueel minder geïetst werd. In het lopende raamcontract is het poetsen omvangrijker geworden en werd ook de frequentie van sommige schoonmaakwerken verhoogd (denk maar aan het schoonmaken van balustrades of gemeenschappelijke garages). Dit heeft uiteraard een weerslag op de doorgerekende huurlasten. Dit contract zal geëvalueerd worden in aanloop naar de verlenging of het in de markt zetten van een nieuw contract.

Het contract loopt nog t.e.m. 30/06/2024 en kan, indien gewenst, éénmalig verlengd worden.

7.3.6 Aanpak sluikestort

Sluikstort tegengaan is en blijft een moeilijke zaak. Toch probeerde Providentia ook het voorbije jaar om sluikestort te verminderen aan de hand van enkele initiatieven:

- In augustus 2023 organiseerden we een affichecampagne om onze huurders erop te wijzen dat er géén voorwerpen (afval, stoelen, tafels, kasten e.d.) in de gemeenschappelijke delen van appartementsgebouwen of in de ondergrondse garage geplaatst mogen worden. We wezen erop dat dit niet alleen slordig oogt, maar vooral onveilig is in geval van evacuatie. Onze huurders kregen een bepaalde termijn om alles op te ruimen en we waarschuwden dat als er nog voorwerpen zouden staan we deze voorwerpen zouden verwijderen op kosten van de huurder. We hebben vervolgens een aannemer aangesteld om deze opruimactie te starten.
- Providentia heeft een camera geplaatst in de Gasthuisstraat (Asse). Identificatie van de sluikestorter is echter niet evident, omdat de personen in kwestie ervoor zorgen dat ze quasi onherkenbaar in beeld komen.
- Omdat sluikestort nieuw sluikestort aantrekt, werd er het afgelopen jaar beslist om de algemene delen om de twee weken op te ruimen in diverse appartementsgebouwen waar we regelmatig te kampen hebben met afval. Het gaat om de appartementsgebouwen Gasthuisstraat 1, 3, 5, 7, 9 (Asse), Borrekensveld 25 (Grimbergen), Verbindingsweg 10 (Grimbergen) en Jan Jozef Van Engelgomstraat 10 (Grimbergen).
- In december 2023 hebben we een pilootproject opgestart in Grimbergen, in samenwerking met de gemeente. Tijdens het 2-wekelijks ophaalmoment van huisvuil loopt er een GAS-ambtenaar mee die onmiddellijk een GAS-boete uitschrijft als er sluikestort is én de sluikestorter geïdentificeerd kan 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 2023 werden opmerkelijk meer interventies uitgevoerd dan in 2022. Dringende interventies zijn dan ook moeilijk voorspelbaar.

Wachtdienst	Aantal interventies tijdens weekdagen	Aantal interventies tijdens het weekend / feestdagen	Totaal aantal interventies
2023	18	13	31
	58%	42%	100%
2022	3	13	16
	19%	81%	100%
2021	17	20	37
	46%	54%	100%
2020	7	16	23
	30%	70%	100%

Het merendeel van deze oproepen kwam er naar aanleiding van wateroverlast en actieve brandcentrales.

Vanaf 01/01/2023 is Providentia met haar brandverzekering aangesloten bij AXA. Ook de panden van de doorverhuuractiviteit zijn vanaf de inkanteling overgenomen in onze verzekering.

In 2023 werden 56 schadedossiers geopend bij AXA, waarvan:

- 29 dossiers afgesloten zijn
- 19 dossiers nog in behandeling zijn
- 8 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 2023	Aantal schadegevallen			
	Afgesloten	In behandeling	Geweigerd of geen verzekeringsdossier	Totaal
Brandschade	10	0	2	12
Glasbreuk	17	4	0	21
Natuurramp	0	2	1	3
Vandalisme	0	2	0	2
Waterschade	2	7	5	14
Waterschade (doorverhuuractiviteit)	0	4	0	4
Totaal	29	19	8	56

De gemiddelde kostprijs van een schadegeval in 2023 bedroeg € 3.297,63.

Categorie	Gemiddelde kostprijs per schadegeval
Brandschade	€ 7.723,93
Glasbreuk	€ 928,63
Natuurramp	€ 4.166,67
Vandalisme	€ 2.457,50
Waterschade	€ 1.884,03
Waterschade (doorverhuuractiviteit)	€ 2.625,00



8

**BOUWPROJECTEN
EN GRONDEN**

Wonen in Vlaanderen heeft raamovereenkomsten uitgeschreven en gesloten waarbinnen woonmaatschappijen een opdracht kunnen gunnen. Deze initiatieven hebben als doel de woonmaatschappijen te ondersteunen bij de bouw van nieuwe woningen en bij de renovatie van hun patrimonium.

8.1.1 Nieuwbouw

8.1.1.1 Design and Build (D&B)

Via de D&B-procedure stelt Wonen in Vlaanderen een bouwteam (aannemer en architect) aan die sociale woningen ontwerpt en bouwt op de grond van een woonmaatschappij. Wonen in Vlaanderen sluit met het bouwteam een raamovereenkomst waarbinnen Providentia een opdracht kan gunnen. Eens de raamovereenkomst gegund wordt, is Providentia aan zet en wordt deze de bouwheer.

Dankzij de D&B-procedure kan de doorlooptijd tussen het aanstellen, ontwerpen en verhuren van de woningen aanzienlijk ingekort worden.

D&B2019 - woningen

In 2019 publiceerde Wonen in Vlaanderen een bestek voor de uitrol van de D&B-procedure. Via deze eerste procedure, sloot Wonen in Vlaanderen een raamovereenkomst af voor het ontwerpen en bouwen van standaardwoningen van drie basistypes:

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

De raamovereenkomst werd in Vlaams-Brabant gegund aan het bouwteam samengesteld door aannemer Damman nv en ontwerper Sileghem & Partners.

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.

De raamovereenkomst startte op 11/06/2020 voor een periode van vier jaar. Er werd aan het bouwteam gevraagd om een schetsontwerp op te maken voor volgende projecten:

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

Deze projecten zijn nog in voorbereiding. Verwacht wordt dat er voor de twee eerste projecten een omgevingsvergunningsaanvraag ingediend zal worden in de loop van 2024.

Deze D&B-procedure is niet geschikt voor alle projecten en leent zich vooral voor eenvoudige projecten op eenvoudige en uitgeruste terreinen.

D&B2021 - appartementen

In 2021 publiceerde Wonen in Vlaanderen een tweede bestek, ditmaal om een raamovereenkomst te sluiten voor het ontwerpen en bouwen van standaardappartementen van vier basistypes:

- appartement type 1/2 (1 slaapkamer / 2 personen)
- appartement type 2/3 (2 slaapkamers / 3 personen)
- appartement type 3/4 (3 slaapkamers / 4 personen)
- appartement type 3/5 (3 slaapkamers / 5 personen)

Deze types kunnen door mogelijke schakeling verwerkt worden tot een appartementsgebouw.

Voor de provincie Vlaams-Brabant werd Durabrick Bouwbedrijven nv in samenwerking met het architectenteam TMS Dehaene-Sileghem als laureaat gekozen.

De raamovereenkomst startte op 01/01/2023 voor een periode van vier jaar.

Er werd door Providentia nog geen gebruik gemaakt van deze procedure. We overwegen dit wel in de toekomst voor projectgronden die zich hiertoe lenen.

D&B - grote projecten

Woonmaatschappijen kunnen ook zelf een D&B organiseren.

Het project 'Argo-site' in Londerzeel, waarvoor er in 2023 een vergunning werd verleend, werd als pilootproject ontwikkeld, in samenwerking met de gemeente Londerzeel, Wonen in Vlaanderen en Vlabinvest, onder deze procedure D&B - grote projecten.

Modulair Wonen 2023 (MW2023)

Via deze procedure MW2023 (Modulair Wonen 2023) sloot Wonen in Vlaanderen een raamovereenkomst voor het ontwerpen en bouwen van modulaire woonentiteiten.

Anders dan bij de D&B2019 en de D&R2021 (zie *8.1.2 Renovatie*) wordt deze raamovereenkomst opgevat als een minicompentie tussen de drie geselecteerde laureaten uit de MW2023.

Providentia stelt een bestek op met het gewenste bouwprogramma. Hiervoor heeft Wonen in Vlaanderen een sjabloon uitgewerkt. Aan de hand van dit bestek organiseert Providentia een minicompentie tussen de drie geselecteerde laureaten. Providentia ontvangt en beoordeelt de offertes en gunt de opdracht aan de inschrijver waarvan het voorstel het best aansluit bij de opdracht en die het voorstel met de beste prijs-kwaliteitverhouding indient.

De drie geselecteerde laureaten:

- Maatschap Dethier – B+architecten
- Combinatie samenwerkingsverband Wolfe (Skilpod) – groep Van Roey en samenwerkingsverband AHArchitects – B-architecten
- CIT Blaton met architectenbureau Aché Terra

De raamovereenkomst startte op 21/11/2023 voor een periode van vier jaar.

Providentia wenst via deze procedure het project 'Plaats' (Bever) te ontwikkelen. Voor dit project werd in 2022 een voortraject opgestart om het project te realiseren volgens het concept van modulair bouwen. Gezien Wonen in Vlaanderen de raamovereenkomst MW2023 heeft gelanceerd, zal Providentia onderzoeken of het project gerealiseerd kan worden binnen deze raamovereenkomst.

Volgens de gekregen informatie van Wonen in Vlaanderen is het mogelijk om de voorgestelde types woningen in de offertes aan te passen aan de specificiteit van een bouwprogramma.

8.1.1.2 Constructieve benadering overheidsopdrachten (CBO)

Het doel van de procedure Constructieve Benadering Overheidsopdrachten (CBO) is om sociale woningen te 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 van de grond die bij deze woningen hoort aan de woonmaatschappij.

In deze procedure is het steeds de projectontwikkelaar die het initiatief neemt om een aanvraag tot deelname in te dienen.

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

De woonmaatschappij koopt de grond na het verkrijgen van een rechtsgeldige vergunning door de projectontwikkelaar en volgt de werf verder op als een regulier sociaal woonproject.

In 2023 werd deze procedure herwerkt door Wonen in Vlaanderen, waardoor ook renovaties in aanmerking komen voor de realisatie van nieuwe sociale woningen.

CBO 2020

Voor deze CBO-procedure diende TMS Ibens-Bolckmans een voorontwerp in voor de bouw van 29 huurwoningen in Opwijk, Fabriekstraat, site Vanbreuze. In november 2021 gaf de raad van bestuur van Wonen in Vlaanderen een gunstig advies wat de offerte betreft. Eind december 2021 werd een omgevingsvergunning aangevraagd voor de gehele site Vanbreuze. De vergunning werd in de loop van 2022 geweigerd door het college van burgemeester en schepenen. In 2023 werd een nieuwe omgevingsvergunningsaanvraag ingediend. Deze werd opnieuw geweigerd door het college van burgemeester en schepenen.

CBO 2021

Voor deze CBO-procedure ontving Wonen in Vlaanderen de inschrijving voor de bouw van twaalf eengezinswoningen in Opwijk, hoek van de Fabriekstraat en de Wallekensweg, verkaveling Floris. In november 2022 gaf de raad van bestuur van Wonen in Vlaanderen een gunstig advies wat de offerte betreft. In 2022 werd een verkavelingsvergunning aangevraagd voor de gehele site Floris. De vergunning werd geweigerd door het college van burgemeester en schepenen.

CBO 2022

Er werden geen inschrijvingen ingediend bij Wonen in Vlaanderen.

8.1.2 Renovatie

8.1.2.1 Design and Insulate (D&I)

D&I2020 - daken

In 2020 lanceerde Wonen in Vlaanderen de procedure Design and Insulate (D&I) voor de renovatie van daken van sociale huurwoningen. Op basis van deze raamovereenkomst kan Providentia een specifieke offerte afroepen, gebaseerd op de lijst met al vastgestelde prijzen. Voor elk type dakrenovatie zijn namelijk eenheidsprijzen vastgelegd via het bestek. De meest voorkomende types dakrenovatie zijn mogelijk.

Voor het werkingsgebied waartoe Providentia behoort, werd de raamovereenkomst gegund aan Zolderse Dakprojecten nv uit Lummen. De raamovereenkomst startte op 15/12/2020 voor een periode van twee jaar. Eind 2022 werd de raamovereenkomst verlengd met twee jaar.

In 2023 werd een offerte aangevraagd om de hellende daken van de 26 woningen van de wijk Bocht in Affligem te renoveren. De daken zullen worden geïsoleerd en voorzien van een nieuwe dakbedekking in de loop van 2024.

D&I2023 - spouwmuren

In 2023 lanceerde Wonen in Vlaanderen de procedure Design and Insulate (D&I) voor het isoleren van de spouwmuren van sociale huurwoningen. Op basis van deze raamovereenkomst kan Providentia een specifieke offerte afroepen, gebaseerd op de lijst met al vastgestelde prijzen.

Voor het werkingsgebied waartoe Providentia behoort, werd de raamovereenkomst gegund aan GT Foam bv uit Weelde. De raamovereenkomst zal starten op 06/01/2024 voor een initiële periode van twee jaar.

8.1.2.2 Design and Renovate (D&R)

In 2023 is Wonen in Vlaanderen gestart met de opmaak van een raamovereenkomst voor de proefprocedure Design and Renovate (D&R2023). Het doel van D&R2023 is het aanstellen van private ondernemers voor het isoleren van de bouwschil (gevels en daken) en voor het vervangen van het buitenschrijnwerk van sociale huurwoningen in combinatie met het vervangen of verbeteren van de technische installaties

De opdracht zal bestaan uit de opmaak van een ontwerp voor de renovatiewerken en de uitvoering ervan om een woonproject te bekomen met energielabel A.

Begin 2023 heeft Wonen in Vlaanderen een oproep gelanceerd om te polsen naar de interesse van de woonmaatschappijen. In de loop van 2023 heeft Wonen in Vlaanderen, aan de hand van ingediende mogelijke projecten door de woonmaatschappijen, de intenties van de D&R2023-procedure verfijnd. Wonen in Vlaanderen wenst de focus te leggen op een renovatie volgens het concept van de sociale energiesprong (SES).

De SES is een initiatief van de sociale huisvestingsmaatschappij Cordium (Cordium maakt nu deel uit van de woonmaatschappij Wonen in Limburg). De SES is een innoverend renovatieconcept die inzet om versneld, maar kwalitatief en grondig, het sociale woonpatrimonium te renoveren met het oog op het behalen van de doelstellingen 2050. De SES is eveneens een denkproces waarbij partners met elk hun vakkennis, samen de juiste inzichten en methodes ontwikkelen om een resultaatgerichte renovatie van het patrimonium te bekomen.

De grote lijnen van het bouwconcept zijn de volgende:

- sprong naar energielabel A
- isoleren van de buitenschil door plaatsen van voorzetgevel, vervangen van dakbedekking en buitenschrijnwerk
- plaatsen van een energiemodule en PV-panelen
- garanties over de energieprestaties
- minimale plaatsingstijd door prefabricatie (proefproject Cordium: minder dan tien dagen voor vier woningen)
- geen verhuiskaweging van de bewoners



Begin 2024 zal Wonen in Vlaanderen het bestek afwerken. Verwacht wordt dat eind 2024 de opdracht gesloten zal worden en dat de eerste renovatieprojecten van start kunnen gaan begin 2025.

Twee projecten van Providentia werden geselecteerd om opgenomen te worden in het bestek:

- Opwijk, Konkelgoed, 12 appartementen
- Asse (Asse-ter-Heide), Driest, 14 woningen

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

Projecten definitief opgeleverd in 2023	Merchtem, Harmonieblock	Werkingsgebied Halle/Vilvoorde-Midden
	Roosdaal (Onze-Lieve-Vrouw-Lombeek), Derrevoortstraat en Halleweg (fase 1)	Werkingsgebied Halle/Vilvoorde-Midden
Projecten in fase van definitieve oplevering in 2023	Asse (Krokegem), Mergelweg	Werkingsgebied Halle/Vilvoorde-Midden
	Asse (Relegem), Guldenkouter en Kazernestraat	Werkingsgebied Halle/Vilvoorde-Midden
Projecten voorlopig opgeleverd in 2023	Linkebeek, Molenstraat	Werkingsgebied Halle/Vilvoorde-Zuid
Projecten: omgevingsvergunning rechtsgeldig	Galmaarden (Vollezele), Oudstrijdersplein	Werkingsgebied Halle/Vilvoorde-Midden
	Gooik (Kester), Nieuwe Joen (bijstellen verkaveling)	Werkingsgebied Halle/Vilvoorde-Midden
	Lennik, Keymolen	Werkingsgebied Halle/Vilvoorde-Midden
	Londerzeel, Argo-site	Werkingsgebied Halle/Vilvoorde-Noord
	Opwijk, Konkelgoed 49, 51, 53, 55 en 57 (renovatie)	Werkingsgebied Halle/Vilvoorde-Midden
Projecten: omgevingsvergunning aangevraagd in 2023	Kampenhout (Zuurhage), Tiendeschuurstraat	Werkingsgebied Halle/Vilvoorde-Noord
	Opwijk (Mazenzele), Molenstraat	Werkingsgebied Halle/Vilvoorde-Midden
	Roosdaal (Onze-Lieve-Vrouw-Lombeek), Halleweg (fase 2)	Werkingsgebied Halle/Vilvoorde-Midden
Projecten: vergunning geweigerd	Opwijk, Fabriekstraat, site Vanbreuze (CBO 2020)	Werkingsgebied Halle/Vilvoorde-Midden
	Opwijk, Wallekensweg, site Floris (CBO 2021)	Werkingsgebied Halle/Vilvoorde-Midden
Projecten in voorbereiding	Affligem (Hekelgem), Brusselbaan en Pastorijweg	Werkingsgebied Halle/Vilvoorde-Midden
	Asse (Walfergem), Heilig Hartlaan en Stevensveld	Werkingsgebied Halle/Vilvoorde-Midden
	Bever, Plaats	Werkingsgebied Halle/Vilvoorde-Midden
	Galmaarden, Oude Cité	Werkingsgebied Halle/Vilvoorde-Midden
	Grimbergen, Spiegelhofvoetweg	Werkingsgebied Halle/Vilvoorde-Noord
	Grimbergen (Strombeek-Bever), Luitberg	Werkingsgebied Halle/Vilvoorde-Noord
	Merchtem, Clerenblock	Werkingsgebied Halle/Vilvoorde-Midden
	Merchtem (Peizegem), Groenstraat	Werkingsgebied Halle/Vilvoorde-Midden
	Roosdaal, Gasthuisstraat (vervangingsbouw)	Werkingsgebied Halle/Vilvoorde-Midden
	Roosdaal, Lombeekstraat (vervangingsbouw)	Werkingsgebied Halle/Vilvoorde-Midden

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

typologie A of E	Typologie van het appartement
type A	Niet grondgebonden woongelegenheden, bereikbaar via gemeenschappelijke delen
type E	Grondgebonden eengezinswoning, geen gemeenschappelijke delen
type 1/2	Woongelegenheden met 1 slaapkamer, geschikt voor 2 personen
type 2/3	Woongelegenheden met 2 slaapkamers geschikt voor 3 personen, enz.
CBS	College van burgemeester en schepenen
CBO	Constructieve benadering overheidsopdrachten, voor meer informatie zie <i>8.1.1.2 Constructieve Benadering overheidsopdrachten</i>
D&B	Design and Build, voor meer informatie zie <i>8.1.1.1 Design and Build</i>
MW	Modulair Wonen, voor meer informatie zie <i>8.1.1.1 Design and Build</i>
TMS	Tijdelijke maatschap: de tijdelijke maatschap (voorheen tijdelijke handelsvennootschap - THV) is een vennootschapsvorm die vaak wordt gebruikt voor grote aannemingswerken, waarbij verschillende partijen samenwerken om een bepaald project, meestal van grote omvang, samen te kunnen verwezenlijken.

8.3.1 Merchtem, Harmonieblock



	Algemene informatie
Programma	Bouwen van 18 huurappartementen
Typologie	3x A1/2 + 6x A2/3 + 9x A3/4
Stand van zaken	Definitief opgeleverd
Partners	Wonen in Vlaanderen (infrastructuur)
Werkinggebied	Werkinggebied Halle/Vilvoorde-Midden
	Woningbouw • opdrachtgever Providentia
Ontwerper woningen	TMS Rossaert-Thiers architecten, LAUd-Living F01 uit Schaarbeek
Omgevingsvergunning	22/09/2016 • rechtsgeldig
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 • 17/01/2023
	Infrastructuur • opdrachtgever Wonen in Vlaanderen
Ontwerper infrastructuur	Studiebureau BVP uit Destelbergen
Aannemer infrastructuur	Ondernemingen De Jonghe en Zoon uit Aalst

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



	Algemene informatie
Programma	Bouwen van 7 huur- en 16 koopwoningen (fase 1)
Typologie	Huur: 7x E3/5 Koop: 16x E3/6
Stand van zaken	Definitief opgeleverd
Partners	Vlabinvest • Wonen in Vlaanderen (infrastructuur)
Werkingsgebied	Werkingsgebied Halle/Vilvoorde-Midden
	Woningbouw • opdrachtgever Providentia
Ontwerper woningen	Pajo Plan architecten bv-bvba uit Pepingen • dossier overgedragen aan Filip De Mulder bvba uit Wemmel vanaf aanbestedingsdossier
Omgevingsvergunning	28/12/2017 • rechtsgeldig
Aanbesteding & bestelbedrag	24/10/2018 • € 3.829.691,57 excl. btw
Aannemer woningen	Bouwonderneming Damman nv 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 • 18/07/2023
	Infrastructuur • opdrachtgever Wonen in Vlaanderen
Ontwerper infrastructuur	Studiebureau BVP uit Destelbergen
Aannemer infrastructuur	Pevenage & Zn uit Zottegem

8.4.1 Asse (Krokegem), Mergelweg



	Algemene informatie
Programma	Bouwen van 36 huurappartementen en 6 koopwoningen
Typologie	Huur: 2x A1/2 + 9x A2/3 + 21x A2/4 + 4x A3/5 Koop: 6x E3/5
Stand van zaken	Voorlopig opgeleverd • Providentia, de aannemer en de ontwerper zoeken verder uit welke acties nog ondernomen moeten worden om de waterinfiltraties in de parkeergarage te voorkomen.
Partners	Vlabinvest • Wonen in Vlaanderen (infrastructuur & omgevingsaanleg)
Werkinggebied	Werkinggebied Halle/Vilvoorde-Midden

	Woningbouw • opdrachtgever Providentia
Ontwerper woningen	Filip De Mulder bvba uit Wemmel
Omgevingsvergunning	04/04/2016 • rechtsgeldig
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 • in aanvraag

	Infrastructuur • opdrachtgever Wonen in Vlaanderen
Ontwerper infrastructuur	D+A Consult nv uit Halle
Aannemer infrastructuur	SOGA nv uit Verrebroek

8.4.2 Asse (Relegem), Guldenkouter en Kazernestraat



	Algemene informatie
Programma	Bouwen van 57 huurappartementen en 29 koopwoningen
Typologie	Huur: 7x A1/2 + 10x A2/3 + 28x A2/4 + 3x A3/4 + 9x E3/5 Koop: 25x E3/5 + 4x E3/6
Stand van zaken	Voorlopig opgeleverd • Providentia en de aannemer zoeken verder uit wat de oorzaken van de vochtproblemen zijn en welke acties nodig zijn om ze te verhelpen.
Partners	Wonen in Vlaanderen (infrastructuur) • provincie Vlaams-Brabant
Werkinggebied	Werkinggebied Halle/Vilvoorde-Midden

	Woningbouw • opdrachtgever Providentia
Ontwerper woningen	Tom Thys Architecten uit Brussel en Bureau Bouwtechniek uit Antwerpen (voor de werfopvolging)
Omgevingsvergunning	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 Wonen in Vlaanderen
Ontwerper infrastructuur	Fris in het Landschap uit Gent en SWBO bvba uit Dendermonde (voor de technische uitwerking)
Aannemer infrastructuur	SOGA nv uit Verrebroek

8.5.1 Linkebeek, Molenstraat



	Algemene informatie
Programma	Bouwen van 19 huurappartementen
Typologie	6x A1/2 + 3x A2/3 + 5x A2/4 + 3x A3/4 + 2x A3/5
Stand van zaken	Voorlopig opgeleverd • waarborgperiode • project wordt overgedragen aan de woonmaatschappij actief in Halle/Vilvoorde-Zuid
Partners	Vlabinvest (eigenaar van de grond)
Werkingsgebied	Werkingsgebied Halle/Vilvoorde-Zuid
	Woningbouw • opdrachtgever Providentia
Ontwerper woningen	Filip De Mulder bvba uit Wemmel
Omgevingsvergunning	12/07/2018 • rechtsgeldig
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
Verlenging & verrekening	214 kalenderdagen • € 27.662,28 excl. btw in meer
Voorlopige & definitieve oplevering	15/12/2023 • waarborgperiode
	Infrastructuur • niet van toepassing (uitgeruste weg)

8.6.1 Galmaarden (Vollezele), Oudstrijdersplein



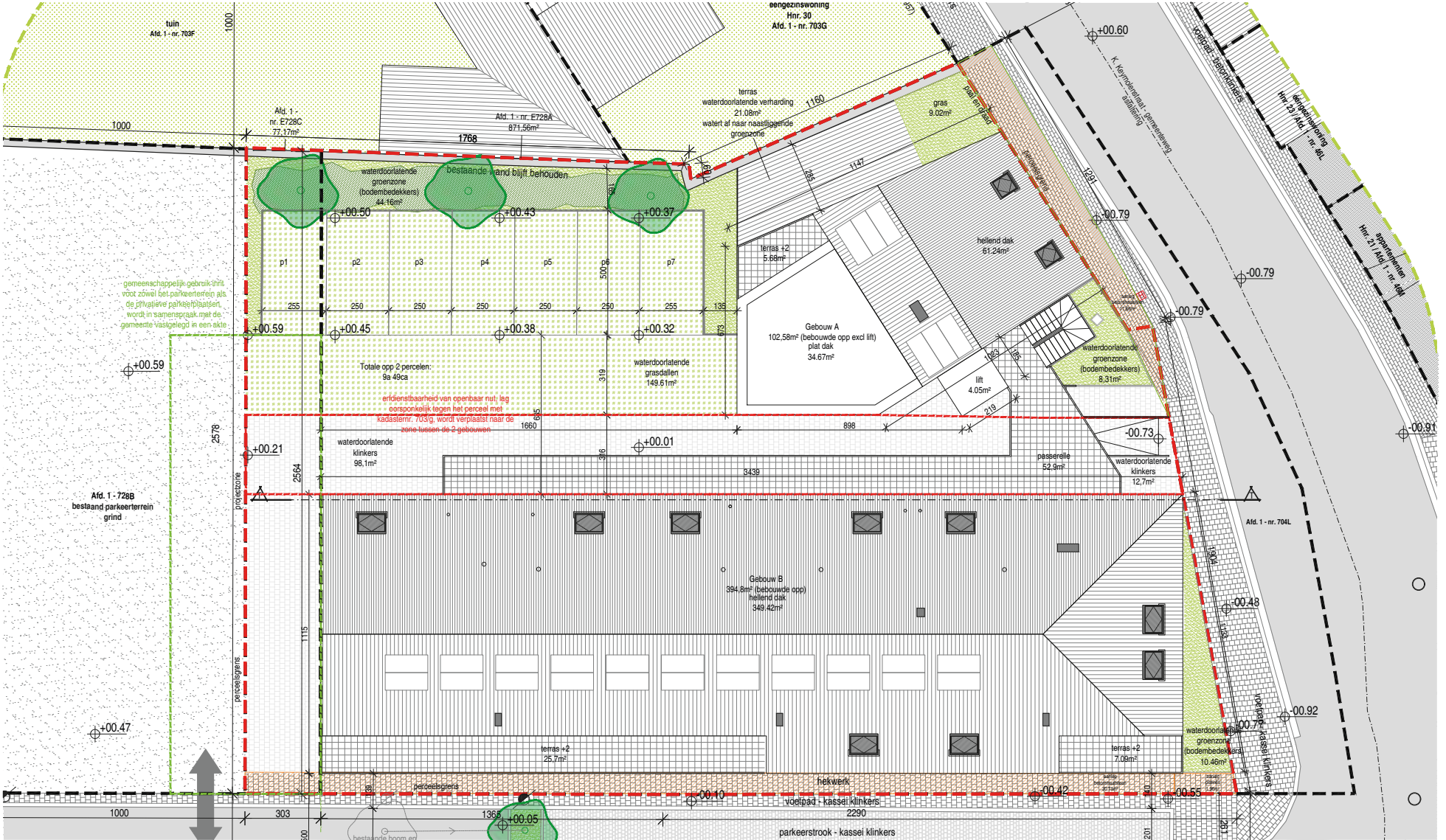
	Algemene informatie
Programma	Bouwen van 10 huurappartementen
Typologie	5x A1/2 + 5x A2/3
Stand van zaken	Omgevingsvergunning rechtsgeldig • dossier aanbesteding in opmaak
Partners	Gemeente Galmaarden (erfpachtgever)
Werkingsgebied	Werkingsgebied Halle/Vilvoorde-Midden
	Woningbouw • opdrachtgever Providentia
Ontwerper woningen	Architectenvereniging THV Devriendt - Cassiman uit Asse
Omgevingsvergunning	15/12/2022 • rechtsgeldig
	Infrastructuur • opdrachtgever Providentia
Ontwerper infrastructuur	Studiebureau BVP uit Destelbergen

8.6.2 Godik (Kester), Nieuwe Joen (bijstellen verkaveling)



	Algemene informatie
Programma	Bouwen van 24 huurappartementen en 6 koopwoningen
Typologie	Huur: 12x A1/2 + 6x A2/3 + 3x A2/4 + 3x A3/4 Koop: 6x E3/5
Stand van zaken	Vergunningsaanvraag bijstellen verkaveling: 16/11/2023 rechtsgeldig • vergunningsaanvraag infrastructuur: in opmaak • vergunningsaanvraag bouw: in opmaak (in te dienen als 3 ^{de} en laatste deel)
Partners	Vlabinvest • Wonen in Vlaanderen (infrastructuur)
Werkingsgebied	Werkingsgebied Halle/Vilvoorde-Midden
	Woningbouw • opdrachtgever Providentia
Ontwerper woningen	Architectenvereniging THV Devriendt - Cassiman uit Asse
	Infrastructuur • opdrachtgever Wonen in Vlaanderen
Ontwerper infrastructuur	Studiebureau BVP uit Destelbergen

8.6.3 Lennik, Keymolen



	Algemene informatie
Programma	Bouwen van 14 huurappartementen
Typologie	6x A2/4 + 3x A3/5 + 3x A2/3 + 1x A1/2 + 1x A3/4
Stand van zaken	Omgevingsvergunning rechtsgeldig • dossier aanbesteding in opmaak • project wordt aan Providentia overgedragen door de woonmaatschappij actief in Halle/Vilvoorde-Noord • Providentia was reeds betrokken bij de aanvraag van de vergunning
Partners	Vlabinvest (eigenaar van de grond)
Werkinggebied	Werkinggebied Halle/Vilvoorde-Midden
	Woningbouw • opdrachtgever Providentia
Ontwerper woningen	Helon architecten uit Sint-Pieters-Leeuw
Omgevingsvergunning	04/12/2023 • rechtsgeldig
	Infrastructuur • niet van toepassing (uitgeruste weg)

8.6.4 Londerzeel, Argo-site



	Algemene informatie
Programma	Bouwen van 21 appartementen en 24 woningen • aanstelling van één ontwerp- en bouwteam door middel van de Design & Build-procedure
Typologie	9x A1/2 + 10x A2/3 + 1x A3/4 + 1x A3/5 + 14x E3/4 + 10x E3/5
Stand van zaken	Omgevingsvergunning rechtsgeldig • project wordt overgedragen aan de woonmaatschappij actief in Halle/Vilvoorde-Noord
Partners	Vlabinvest (eigenaar van de grond) • Wonen in Vlaanderen (infrastructuur + begeleiding grote Design & Build-procedure) • gemeente Londerzeel (infrastructuur)
Werkingsgebied	Werkingsgebied Halle/Vilvoorde-Noord
	Woningbouw • opdrachtgever Providentia
Ontwerper woningen	A C H Bouw nv uit Antwerpen in samenwerking met A2D Architects uit Tervuren
Omgevingsvergunning	16/10/2023 • rechtsgeldig
Aannemer woningen	A C H Bouw nv uit Antwerpen
	Infrastructuur • opdrachtgever Wonen in Vlaanderen
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

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



	Algemene informatie
Programma	Totaalrenovatie van een gebouw met 31 appartementen
Typologie	Bestaande toestand: 4x A0/2 + 3x A1/2 + 15x A2/3 + 9x A3/4 Na renovatie: 4x A0/2 + 5x A1/2 + 13x A2/3 + 9x A3/4
Stand van zaken	Omgevingsvergunning rechtsgeldig • dossier aanbesteding in opmaak
Partners	Wonen in Vlaanderen (infrastructuur)
Werkingsgebied	Werkingsgebied Halle/Vilvoorde-Midden
	Woningbouw • opdrachtgever Providentia
Ontwerper woningen	Prisma architecten uit Aalst
Omgevingsvergunning	21/08/2023 • rechtsgeldig
	Infrastructuur • opdrachtgever Wonen in Vlaanderen
Ontwerper infrastructuur	Studio Sterio bv uit Wichelen

8.7.1 Kampenhout (Zuurhage), Tiendeschuurstraat



	Algemene informatie
Programma	Bouwen van 20 koopwoningen en zorgwoning
Typologie	2x E3/4 + 18x E3/5 + zorgwoning voor 10 cliënten en 1 begeleider
Stand van zaken	2022: omgevingsvergunning geweigerd door CBS • 05/07/2023: nieuwe aanvraag ingediend • 18/12/2023: vergund door CBS • beroepsprocedure lopende bij de deputatie • project wordt overgedragen aan de woonmaatschappij actief in Halle/Vilvoorde-Noord
Partners	Vlabinvest (eigenaar van de grond) • Ons Tehuis Brabant ¹
Werkingsgebied	Werkingsgebied Halle/Vilvoorde-Noord
	Woningbouw • opdrachtgever Providentia
Ontwerper woningen	Vermeiren - De Coster architecten uit Antwerpen
	Infrastructuur • niet van toepassing (uitgeruste weg)

¹ **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 negen 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).

8.7.2 Opwijk (Mazenzele), Molenstraat



	Algemene informatie
Programma	Bouwen van 6 huurwoningen
Typologie	6x E3/5
Stand van zaken	Omgevingsvergunning ingediend op 29/09/2023 • uiterste beslissingsdatum: 19/05/2024
Partners	Wonen in Vlaanderen (infrastructuur)
Werkingsgebied	Werkingsgebied Halle/Vilvoorde-Midden
	Woningbouw • opdrachtgever Providentia
Ontwerper woningen	Architecten Jan Thiers en Chris Rossaert uit Brussel
	Infrastructuur • opdrachtgever Wonen in Vlaanderen
Ontwerper infrastructuur	Meso bvba uit Grimbergen

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



	Algemene informatie
Programma	Bouwen van 20 huurwoongelegenheden
Typologie	10x A2/3 + 10x A2/4
Stand van zaken	06/07/2023: omgevingsvergunningsaanvraag ingediend • 13/11/2023: gedeeltelijk vergund (6 appartementen) door CBS • beroepsprocedure door Providentia lopende bij de deputatie
Partners	Vlabinvest
Werkingsgebied	Werkingsgebied Halle/Vilvoorde-Midden
	Woningbouw • opdrachtgever Providentia
Ontwerper woningen	Filip De Mulder bvba uit Wemmel
	Infrastructuur • niet van toepassing (uitgeruste weg)



	Algemene informatie
Programma	Bouwen van 29 huurappartementen
Typologie	7x A1/2 + 6x A2/3 + 8x A2/4 + 8x A3/5
Stand van zaken	2022: omgevingsvergunning geweigerd door CBS • 2023: omgevingsvergunning opnieuw geweigerd door CBS (vergunning aangevraagd door projectontwikkelaar Development Coordination Belgium voor een groter geheel)
Partners	Vlabinvest • CBO-procedure via Wonen in Vlaanderen
Werkingsgebied	Werkingsgebied Halle/Vilvoorde-Midden
	Woningbouw
Inschrijver CBO	TMS Ibens-Blockmans uit Antwerpen
Ontwerper woningen	AREAL-Architecten uit Antwerpen
	Infrastructuur • niet van toepassing (uitgeruste weg)

8.8.2 Opwijk, Wallekensweg, site Floris (CBO 2021)



	Algemene informatie
Programma	Bouwen van 12 huurwoningen
Typologie	6x E3/4 + 6x E4/5
Stand van zaken	2022: verkavelingsvergunning geweigerd door CBS (vergunning aangevraagd door vastgoedontwikkelaar Brody)
Partners	CBO-procedure via Wonen in Vlaanderen
Werkingsgebied	Werkingsgebied Halle/Vilvoorde-Midden
	Woningbouw
Inschrijver CBO	Durabrik Bouwbedrijf nv uit Drongen
Ontwerper woningen	Ontwerpatelier Peter Jannes bv uit Olen
Aannemer woningen	Durabrik Bouwbedrijf nv uit Drongen
	Infrastructuur • niet van toepassing (uitgeruste weg)

8.9.1 Affligem (Hekelgem), Brusselbaan en Pastorijweg



	Algemene informatie
Programma	Bouwen van 28 huurappartementen, 9 huurwoningen en 18 koopwoningen
Typologie	20x A2/3 + 4x A3/4 + 4x A3/5 + 20x E3/5 + 7x E3/6
Stand van zaken	2020: vergunning woningbouw vernietigd door de Raad voor Vergunningsbetwistingen en vergunning wegenis vernietigd door de Raad van State • herwerken voorontwerp • gelegen in woonuitbreidingsgebied
Partners	Vlabinvest • Wonen in Vlaanderen (infrastructuur)
Werkingsgebied	Werkingsgebied Halle/Vilvoorde-Midden
	Woningbouw • opdrachtgever Providentia
Ontwerper woningen	Coppens & Coen architecten uit Aalst
	Infrastructuur • opdrachtgever Wonen in Vlaanderen
Ontwerper infrastructuur	Studiebureau BVP uit Destelbergen

8.9.2 Asse (Walfergem), Heilig Hartlaan en Stevensveld



Inplantingsplan 1/500

	Algemene informatie
Programma	Bouwen van 22 huurappartementen, 23 huurwoningen en 11 koopwoningen
Typologie	4x A1/2 + 16x A2/3 + 2x A3/4 + 1x E1/2MV + 1x E2/4 + 24x E3/4 + 8x E3/5
Stand van zaken	Aanpassing voorontwerp bouw en infrastructuur • vergunning geweigerd door de deputatie op 25/09/2014
Partners	Vlabinvest • Wonen in Vlaanderen (infrastructuur)
Werkingsgebied	Werkingsgebied Halle/Vilvoorde-Midden
	Woningbouw • opdrachtgever Providentia
Ontwerper woningen	TMS Comodo architecten / BUUR / ARA uit Leuven
	Infrastructuur • opdrachtgever Wonen in Vlaanderen
Ontwerper infrastructuur	TMS Comodo architecten / BUUR / ARA uit Leuven (in afwachting van de aanstelling van een nieuwe ontwerper infrastructuur i.p.v. Buur door Wonen in Vlaanderen)

8.9.3 Bever, Plaats



	Algemene informatie
Programma	Bouwen van 6 à 8 woonentiteiten
Typologie	A1/2 en/of A2/3
Stand van zaken	Onderzoek mogelijkheid bouwen via raamovereenkomst MW 2023 (Modulair Wonen)
Partners	Gemeente Bever (erfpachtgever) • Wonen in Vlaanderen (infrastructuur & omgevingsaanleg)
Werkingsgebied	Werkingsgebied Halle/Vilvoorde-Midden
	Woningbouw • opdrachtgever Providentia
	Infrastructuur • opdrachtgever Wonen in Vlaanderen

8.9.4 Galmaarden, Oude Cité



	Algemene informatie
Programma	Stedenbouwkundige studie • uitwerken eerste fase architectuur (nieuwbouw, 7-tal woonentiteiten) + kunstopdracht
Typologie	Bestaande typologieën: 10x E2/3 + 1x E3/4 + 1x A0/1 + 1x A1/2 + 1x A2/3
Stand van zaken	Opmaak stedenbouwkundige studie • tweede fase: verbouwen en mogelijks gedeeltelijke afbraak van bestaande gebouwen volgens stedenbouwkundige studie
Partners	Team Vlaams bouwmeester (aanstellen ontwerpers via Meesterproef 2022 Sociaal Wonen) • Wonen in Vlaanderen (infrastructuur) • Kunst in opdracht (kunstwerk)
Werkingsgebied	Werkingsgebied Halle/Vilvoorde-Midden
	Woningbouw • opdrachtgever Providentia
Ontwerper woningen (fase 1)	Marthe Sambaer en Louis Ocket (aanstelling via Team Vlaams bouwmeester via Meesterproef 2022 Sociaal Wonen)
	Kunstopdracht • opdrachtgever Providentia
Kunstenaar	Clara Spilliaert (aanstelling via Kunst in opdracht via Meesterproef 2022 Sociaal Wonen)
	Infrastructuur • opdrachtgever Wonen in Vlaanderen

8.9.5 Grimbergen, Spiegelhofvoetweg



	Algemene informatie
Programma	Bouwen van 29 huurappartementen en 16 koopwoningen
Typologie	Huur: 4x A1/2 + 17x A2/3 + 6x A3/4 + 2x A4/5 Koop: 16x E3/4
Stand van zaken	Vergunning geweigerd door de deputatie • herwerken voorontwerp • project wordt overgedragen aan de woonmaatschappij actief in Halle/Vilvoorde-Noord
Partners	Vlabinvest • Wonen in Vlaanderen (infrastructuur)
Werkingsgebied	Werkingsgebied Halle/Vilvoorde-Noord
	Woningbouw • opdrachtgever Providentia
Ontwerper woningen	Studiebureau W.J. & M.V. Van Campenhout nv uit Grimbergen (Strombeek-Bever)
Omgevingsvergunning	28/12/2018 • geweigerd door de deputatie
	Infrastructuur • Wonen in Vlaanderen
Ontwerper infrastructuur	Nieuw bureau wordt aangesteld

8.9.6 Grimbergen (Strombeek-Bever), Luitberg



	Algemene informatie
Programma	Bouwen van 54 huurappartementen
Typologie	21x A1/2 + 33x A2/3
Stand van zaken	Vergunning geweigerd door de deputatie • herwerken voorontwerp • project wordt overgedragen naar de woonmaatschappij actief in Halle/Vilvoorde-Noord
Partners	Vlabinvest • Wonen in Vlaanderen (infrastructuur)
Werkingsgebied	Werkingsgebied Halle/Vilvoorde-Noord
	Woningbouw • opdrachtgever Providentia
Ontwerper woningen	Studiebureau W.J. & M.V. Van Campenhout nv uit Grimbergen (Strombeek-Bever)
Omgevingsvergunning	18/04/2016 • geweigerd door de deputatie
	Infrastructuur • opdrachtgever Providentia
Ontwerper infrastructuur	Studiebureau Meso uit Grimbergen (Strombeek-Bever) in opdracht van Studiebureau W.J. & M.V. Van Campenhout nv uit Grimbergen (Strombeek-Bever)

8.9.7 Merchtem, Clerenblock



Vorgevel



Achtergevel

	Algemene informatie
Programma	Bouwen van 6 huurappartementen (door middel van de procedure Design & Build 2019)
Typologie	3x A1/2 + 3x A2/3
Stand van zaken	Voorontwerp
Werkingsgebied	Werkingsgebied Halle/Vilvoorde-Midden
	Woningbouw • opdrachtgever Providentia
Ontwerper woningen	Bouwonderneming Damman nv uit Deerlijk in samenwerking met Sileghem & Partners uit Zwevegem
Aannemer woningen	Bouwonderneming Damman nv uit Deerlijk
	Infrastructuur • niet van toepassing (uitgeruste weg)

8.9.8 Merchtem (Peizegem), Groenstraat



	Algemene informatie
Programma	Bouwen van 12 huurappartementen en 10 koopwoningen
Typologie	Huur: types A1/2 + A2/3 + A3/4 Koop: types E3/4 + E3/5 of E4/5
Stand van zaken	Voorontwerp bouw en infrastructuur
Partners	Vlabinvest (eigenaar van de grond) • Wonen in Vlaanderen (infrastructuur)
Werkingsgebied	Werkingsgebied Halle/Vilvoorde-Midden
	Woningbouw • opdrachtgever Providentia
Ontwerper woningen	S3Architecten bvba uit Mechelen
	Infrastructuur • opdrachtgever Wonen in Vlaanderen
Ontwerper infrastructuur	Studio Sterio bv uit Wichelen in opdracht van S3Architecten bvba uit Mechelen

8.9.9 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	6x A1/2 + 6x A2/3 + 2x E3/4 + 1x E3/5
Stand van zaken	Voorontwerp
Werkingsgebied	Werkingsgebied Halle/Vilvoorde–Midden
	Woningbouw • opdrachtgever Providentia
Ontwerper woningen	Bouwonderneming Damman nv uit Deerlijk in samenwerking met Sileghem & Partners uit Zwevegem
Aannemer woningen	Bouwonderneming Damman nv uit Deerlijk
	Infrastructuur • niet van toepassing (uitgeruste weg)

8.9.10 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 A1/2 + A2/3 + eventueel E3/5
Stand van zaken	Voorontwerp
Werkingsgebied	Werkingsgebied Halle/Vilvoorde-Midden
	Woningbouw • opdrachtgever Providentia
Ontwerper woningen	Bouwonderneming Damman nv uit Deerlijk in samenwerking met Sileghem & Partners uit Zwevegem
Aannemer woningen	Bouwonderneming Damman nv uit Deerlijk
	Infrastructuur • niet van toepassing (uitgeruste weg)

8.10.1 Aankoop van gebouwen

In 2023 werden twee woningen aangekocht. Dit betreft een verplichte aankoop van het Vlaams Woningfonds i.k.v. de omvorming tot woonmaatschappij.

Het gaat om twee recente en ruime nieuwbouwpanden (oplevering nieuwbouw in 2019) met telkens drie slaapkamers, gelegen pal in het centrum van Lennik. Ze zijn voorzien van twee parkeerplaatsen.

Deze twee woningen werden door het Vlaams Woningfonds al sociaal verhuurd en zijn op die manier ook overgenomen door Providentia. Het uitstaande FS3-leningsbedrag van € 392.823,83 van het Vlaams Woningfonds werd overgenomen door Providentia en het saldo van € 38.669,03 werd door Providentia gefinancierd via een renteloze lening bij Wonen in Vlaanderen.

Gemeente (deelgemeente)	Ligging	Datum akte	Aankoop-prijs
Lennik	Albert Vanderkelenstraat 4A en 4B	22/12/2023	€ 431.492,86

8.10.2 Aankoop van gronden (bebouwd en onbebouwd)

In 2023 werd er door de raad van bestuur van Providentia beslist over te gaan tot twee aankopen van gronden, waarvan één bebouwd en één onbebouwd, namelijk in de Kapellestraat 11 te Galmaarden en op de Steenweg te Opwijk (Mazenzele) (zie 8.11 *Onderzoek opportuniteiten tot aankoop van gronden*). De aktes worden pas in 2024 verleden.

Kadastrale info Kapellestraat 11 (Galmaarden)

Het betreft een toonzaal, volgens titel ten kadaster gekend sectie C nummer 251/E, thans volgens recent kadastraal uittreksel sectie C nummer 0251LP0000, met een oppervlakte van negen are tweeëntachtig centiare (9a 82ca). Met een niet-geïndexeerd kadastraal inkomen van tweeduizend achthonderd en elf (€ 2.811,00).

Kadastrale info Steenweg (Opwijk)

Opwijk, 3de afdeling, sectie A, n° 683c

Bij opportuniteiten tot aankoop van gronden, al dan niet bebouwd, gaat Providentia telkens na of het wenselijk is om over te gaan tot aankoop. De optie van erfpacht of recht van opstal wordt ook steeds mee onderzocht.

De opportuniteiten worden rechtsreeks door projectontwikkelaars, privé-eigenaars, door gemeenten of OCMW's, door publieke instellingen, maar ook via de weg van het voorkeepsrecht aangeboden.

In 2023 werden onder andere volgende opportuniteiten onderzocht:

8.11.1 Beslissing: verder te onderzoeken / te onderhandelen

8.11.1.1 Asse, hoek Prieelstraat / Mollestraat

In februari 2022 werden drie percelen, gelegen op de hoek van de Prieelstraat en de Mollestraat in Asse, aangeboden als voorkeepsrecht. In december 2021 werd door het college van burgemeester en schepenen reeds een omgevingsvergunning afgeleverd. Vlabinvest apb besliste om het voorkeepsrecht uit te oefenen en vroeg aan Providentia om als bouwheer op te treden voor de realisatie van een gemengd huurproject.

Het perceel is volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse gelegen in woongebied met bijzondere bepalingen. Dit betekent dat er tot vijf bouwlagen hoog gebouwd kan worden, met een maximum van vier woonlagen. De gemeentelijke parkeerverordening is van toepassing. Dit houdt in dat er 1/2 parkeerplaatsen en twee 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^{de} verhouding.

Vlabinvest heeft in 2022 het voorkeepsrecht uitgeoefend. Echter werd door de

verkoper een gerechtelijke procedure opgestart. In 2024 zal de uitspraak van de gerechtelijke procedure gekend zijn.

8.11.1.2 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 (BSO) 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.

Providentia onderhandelt nu met de eigenaar over de prijs en bekijkt met de gemeente wat er kan gerealiseerd worden (gelet op het RUP).

De onderhandeling en de haalbaarheidsstudie is nog lopende.

8.11.2 Beslissing: bod aanvaard

8.11.2.1 Galmaarden, Kapellestraat 11

Het gebouw (handelsruimte met woonst met bijhorende grond) gelegen Kapellestraat 11 te Galmaarden, aanpalend aan onze eigendom Oude Cité, stond te koop.

De aankoop leek een ideale opportuniteit voor de herontwikkeling van onze bestaande wijk Oude Cité. De mogelijke aankoop werd opgenomen in de projectdefinitie van het bestek omtrent de Meesterproef 2022 Sociaal Wonen, aangevraagd voor de Oude Cité.

Met de gemeente werd afgesproken dat een verdichting met minstens zeven bijkomende woonentiteiten mogelijk is, mits betrekking van het perceel Kappellestraat 11 tot het projectgebied.

Gezien de slechte staat van de woning werd er besloten om de aangekochte gebouwen te slopen. De jonge ontwerpers kunnen zo vrij omgaan met de vrijgekomen zone en mogen de woonentiteiten elders op de site inplanten. Echter, de handelsruimte is wel nog in goede staat en met de handelaar werd overeengekomen dat hij dit nog tot midden 2026 zal kunnen huren. In tussentijd kan Providentia de stedenbouwkundige studie uitvoeren voor de volledige herontwikkeling.

Na onderhandeling werd ons bod aanvaard.

In oktober 2023 werd de compromis ondertekend. De akte zal verleden worden in maart 2024.

8.11.2.2 Opwijk (Mazenzele), Steenweg

Voor het project 'Molenstraat' (Mazenzele, Opwijk) werd in oktober 2022 vastgesteld dat de rooilijn op het opmetingsplan niet duidelijk aangeduid was en niet overeenkwam met de vastgelegde rooilijn. Twee woningen waren getroffen door de rooilijn. De plannen dienden bijgevolg ingrijpend bijgestuurd te worden, waardoor de mogelijkheid tot het bouwen van zes woningen in het gedrang kwam.

Naast het perceel, aan de kant van de Steenweg, bevindt zich een restperceel dat eigendom is van de ontwikkelaar van wie we onze grond hebben aangekocht. We zijn vervolgens in overleg gegaan met de ontwikkelaar om het restperceel aan te kopen. Dit liet toe om het project slechts beperkt te moeten aanpassen.

Na onderhandeling werd ons bod, dat overeenkomt met het schattingsverslag, aanvaard.

De compromis en de akte worden in de loop van 2024 ondertekend.

Op 07/07/2023 is het decreet woonreservegebieden in werking getreden.

8.12.1 Het decreet woonreservegebieden

<https://omgeving.vlaanderen.be/nl/decreten-en-uitvoeringsbesluiten/decreet-woonreservegebieden>

Het uitgangspunt van het decreet is het bewaren van een beleid voor gronden gelegen in een woonreservegebied in afwachting van een herbestemming naar openruimtegebied of bebouwing. Bebouwing zal enkel toegestaan worden op de juiste plekken en onderbouwd vanuit een behoefte en een lokale afweging. Het decreet legt een “stolp” op voor de woonreservegebieden tot 2040. In tussentijd, kan een gebied geheel of gedeeltelijk vrijgeven worden. Voor de (delen van) gebieden die in 2040 noch herbestemd, noch vrijgegeven zijn, maakt de Vlaamse overheid tegen uiterlijk 31/12/2043 RUP's op met definitieve bestemming van de gronden.

Het begrip woonreservegebied is een verzamelterm voor vier gewestplanbestemmingen: woonuitbreidingsgebied, reservegebied voor woonwijken, woonreservegebied en woonaansnijdingsgebied.

8.12.2 Ontwikkelingsmogelijkheden woonreservegebieden

In woonreservegebieden kunnen omgevingsvergunningen voor het verkavelen van grond of voor het bouwen van woningen of andere constructies worden toegestaan, onder andere:

- op basis van een vrijgavebesluit
- in delen van woonreservegebieden die al volledig of gedeeltelijk ontwikkeld zijn
- met toepassing van de voorschriften van een algemeen plan van aanleg of bijzonder plan van aanleg

8.12.3 Principieel akkoord (PriAk)

Het aansnijden van onbebouwde gronden in woonreservegebied is niet meer mogelijk via een principieel akkoord.

Wel is een bestaand PriAk nog beperkt geldig indien de omgevingsvergunningaanvraag die zich erop steunt binnen het jaar na de inwerkingtreding van het decreet op ontvankelijke en volledige wijze is ingediend.

8.12.4 Vrijgavebesluit (gemeenteraadbesluit)

Het initiatief om een vrijgaveprocedure op te starten ligt bij het college van burgemeester en schepenen. Het is echter de gemeenteraad die op initiatief van het CBS kan beslissen om een woonreservegebied volledig of gedeeltelijk vrij te geven voor wonen en aan het wonen verwante en ermee verweefbare voorzieningen.

Eigenaars van gronden kunnen de gemeente verzoeken een gebied vrij te geven door een concreet ontwikkelingsvoorstel voor te leggen.

De aanvraag bevat een concrete omschrijving en duiding van de gewenste ontwikkeling en de inpasbaarheid ervan in de omgeving en toont aan dat het project een maatschappelijk gewenst en kwaliteitsvol ruimtegebruik tot stand zal brengen.

Werkinggebied Halle/Vilvoorde–Midden

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			
Dilbeek (Groot-Bijgaarden)	Cantecleerstraat, 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
Liedekerke	Jagerspad, Slochtestraat, "Bosland"				8	1	99
Liedekerke	"Monnikbos"	3	70	28			
Merchtem	"Clerenblock"		7	73			
Merchtem	"Molenblock"		10	17			
Merchtem (Peizegem)	Huibout				1	54	78
Opwijk (Mazenzele)	Molenstraat		14	88			

Gemeente	Straat ("wijk")	Onbebouwd uitgerust perceel			Onbebouwd niet-uitgerust perceel		
		ha	a	ca	ha	a	ca
Roosdaal (Borchtlombeek)	Abeelstraat, Kapelleweg		43	98			
Roosdaal (Onze-Lieve-Vrouw-Lombeek)	Derrevoortstraat		43	78			
Roosdaal	"Steenmeersstraat"		50	0		50	93
Roosdaal	Hoogstraat, Pinijzekets				2	11	96
Totaal		6	06	34	24	75	96

Totaal voor werkingsgebied Halle/Vilvoorde-Midden	30 ha 82 a 30 ca
---	------------------

Werkingsgebied Halle/Vilvoorde-Noord

Gemeente	Straat ("wijk")	Onbebouwd uitgerust perceel			Onbebouwd niet-uitgerust perceel		
		ha	a	ca	ha	a	ca
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
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			
Zemst (Elewijt)	Bonekruidstraat, Marjoleinstraat "Dries"		46	18			
Zemst (Weerde)	Hertevoetweg		64	81			
Totaal		3	49	35	4	83	56

Totaal voor werkingsgebied Halle/Vilvoorde-Noord	8 ha 32 a 91 ca
--	-----------------

Werkingsgebied Oost-Brabant-West

Gemeente	Straat ("wijk")	Onbebouwd uitgerust perceel			Onbebouwd niet-uitgerust perceel		
		ha	a	ca	ha	a	ca
Boortmeerbeek (Hever)	Slagveldweg "Heverveld"				2	28	86
Overijse	"Terspauwt"				3	90	58
Totaal					6	19	44

Totaal voor werkingsgebied Oost-Brabant-West	6 ha 19 a 44 ca
--	-----------------

Algemeen totaal	Onbebouwd uitgerust perceel	9 ha 55 a 69 ca
	Onbebouwd niet-uitgerust perceel	35 ha 78 a 96 ca





BIJLAGEN

1. Verkoop van gronden en woningen

1.1 Verkoop van sociale koopwoningen

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
	719

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 (Eppegem)	3	2019	Boortmeerbeek (Hever)	12
2004	Zemst (Eppegem)	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	16
2004	Galmaarden (Tollembeek)	3	2023	-	0
2006	Grimbergen (Borgt)	10			416
2010	Zemst (Elewijt)	10			
2011	Opwijk	1			
2012	Opwijk	1			
2012	Liedekerke	13			
2012	Asse (Zellik)	11			

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 (Buker)	1
2018	Londerzeel	1
2022	Asse (Relegem)	3
2023	-	0
		12

Sociale koopwoning die door Providentia opnieuw werd verhuurd na wederinkoop:

2009	Galmaarden (Tollembeek)	1
		1

1.2 Verkoop van sociale huurwoningen

Verkochte huurwoningen door maatschappijen gefusioneerd of overgenomen door Providentia:

Wemmel	74
Kapelle-op-den-Bos	172
Grimbergen	179
	425

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
1964	3	1986	9	2008	9
1965	0	1987	13	2009	0
1966	30	1988	11	2010	6
1967	39	1989	12	2011	2
1968	153	1990	6	2012	0
1969	52	1991	15	2013	3
1970	85	1992	8	2014	3
1971	41	1993	4	2015	4
1972	145	1994	1	2016	2
1973	54	1995	0	2017	0
1974	104	1996	0	2018	1
1975	73	1997	4	2019	3
1976	71	1998	1	2020	1
1977	139	1999	2	2021	3
1978	130	2000	0	2022	3
1979	144	2001	1	2023	0
1980	124	2002	2		1.862
1981	89	2003	4		
1982	118	2004	0		

Waarvan verkopen in het kader van **het decretaal kooprecht van de zittende huurder**¹:

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
	38

¹ 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.

1.3 Verkoop van sociale kavels

Sinds 2002 verkochten wij 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



Woonmaatschappij Providentia bv
Brusselsesteenweg 191 - 1730 ASSE
www.providentia.be

