

# 2025

## ACTIVITEITENVERSLAG

ALGEMENE VERGADERING DER AANDEELHOUDERS



Woonmaatschappij Providentia bv  
Brusselsesteenweg 191 - 1730 ASSE  
[www.providentia.be](http://www.providentia.be)



## Providentia

### Rechtsvorm

Besloten vennootschap  
Providentia is ingeschreven in de KBO met ondernemingsnummer 0403.320.060

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.

### Erkend als woonmaatschappij voor het werkingsgebied Halle/Vilvoorde-Midden, cfr. MB 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 nummer 23362893 m.b.t. de omvorming van sociale huisvestingsmaatschappij tot woonmaatschappij, inclusief de volledige of gedeeltelijke inkanteling van vier sociaal verhuurkantoren (RSVK De Woonkoepel, SVK OCMW Wemmel, SVK Webra en SVK Zuidkant) en wijziging van de rechtsvorm.

Wijziging statuten op 19/06/2025 waarbij de geconsolideerde teksten verschenen in de bijlagen tot het Belgisch Staatsblad op 05/08/2025:



- onder nummer 25099594 m.b.t. de partiële splitsing van Het Vlaamse Woonanker bv door overneming door Providentia bv. Hiermee werden de gemeenten Dilbeek, Lennik, Liedekerke, Pajottegem (Gooik) en Ternat volledig overgedragen van Het Vlaamse Woonanker bv naar Providentia bv.
- onder nummer 25099595 m.b.t. de partiële splitsing van Providentia bv door overneming door Het Vlaamse Woonanker bv. Hierbij werden de gemeenten Grimbergen, Kapelle-op-den-Bos en Meise overgedragen van Providentia bv naar Het Vlaamse Woonanker bv.

### Zetel van de vennootschap:

Brusselsesteenweg 191 – 1730 Asse

### Algemene contactgegevens:

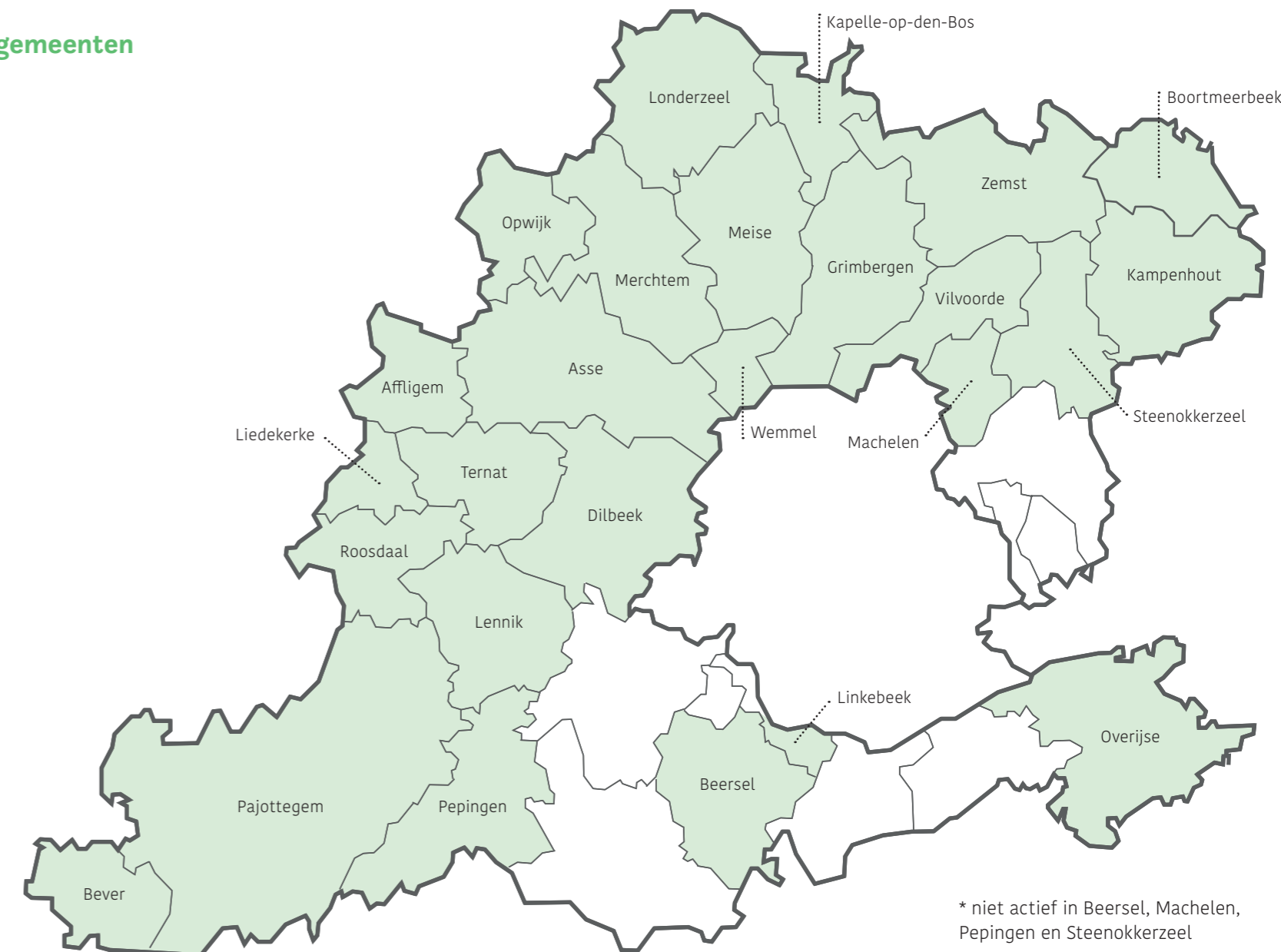
02 452 72 43 | info@providentia.be | www.providentia.be

Volg Providentia op:  

## OVERZICHT

### 26 aangesloten gemeenten

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



### Samenstelling raad van bestuur op 31/12/2025

#### 13 mandaten namens de lokale besturen van Halle/Vilvoorde-Midden:

- Bronselaer Sofie (gemeente Roosdaal)
- De Bosscher Reinhoud (gemeente Merchtem)
- De Buyst Véronique (gemeente Dilbeek)
- De Donder Walter (gemeente Affligem)
- De Freyne David (gemeente Dilbeek)
- De Maeseneer Jonas (gemeente Pajottegem)
- Elpers Heidi (gemeente Lennik)
- Gaublonne Kristof (gemeente Asse)
- Jacobs Finke (gemeente Asse)
- Parys Anna (gemeente Ternat)
- Triest Rita (gemeente Liedekerke)
- Van Driessche Wouter (gemeente Opwijk)
- Vansteenkiste Walter (gemeente Wemmel)

#### 1 mandaat namens de provincie Vlaams-Brabant (vanuit Vlabinvest apb):

- Zelderloo Elke

#### 1 mandaat namens de private sector:

- Van Langenhof Ann

#### 1 waarnemer (adviserende functie) namens een lokaal bestuur:

- Krikilion Michiel (gemeente Bever)

### Samenstelling adviescomité op 31/12/2025

- De Donder Walter (gemeente Affligem)
- De Freyne David (gemeente Dilbeek)
- De Maeseneer Jonas (gemeente Pajottegem)
- Deraedt Leen – algemeen directeur
- Elpers Heidi (gemeente Lennik) – ondervoorzitter
- Vansteenkiste Walter (gemeente Wemmel) – voorzitter

### Samenstelling dagelijks bestuur op 31/12/2025

- Deraedt Leen – algemeen directeur
- Elpers Heidi (gemeente Lennik) – ondervoorzitter
- Vansteenkiste Walter (gemeente Wemmel) – voorzitter

### 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

### Commissaris

Moore Belgium  
BDC  
Esplanade 1 bus 96  
1020 Brussel

<b>Overzicht</b> .....	<b>2</b>	<b>Hoofdstuk 1: Bijzonder in 2025</b> .....	<b>11</b>
Bedrijfsinfo .....	2	<b>1.1 Nieuw samengesteld bestuur</b> .....	12
Aangesloten gemeenten .....	3	<b>1.2 Overdracht patrimonium – partiële splitsingen</b> .....	13
Samenstelling raad van bestuur op 31/12/2025 .....	4	1.2.1 Aanleiding .....	13
Samenstelling adviescomité op 31/12/2025 .....	4	1.2.2 Van sociale huisvestingsmaatschappij naar woonmaatschappij in Halle/Vilvoorde-Midden .....	13
Samenstelling dagelijks bestuur op 31/12/2025 .....	4	1.2.3 Overdracht patrimonium – partiële splitsingen .....	14
Toezicht .....	4	<b>1.3 Evenementen en projecten</b> .....	18
Algemeen directeur .....	4	1.3.1 Pajottegem (Kester), infomoment project Nieuwe Joen .....	18
Commissaris .....	4	1.3.2 Dag van Sociaal Wonen .....	19
		1.3.3 Providentia-jubileum op 19/10/2025 .....	20
		1.3.4 Inhuldiging zonnepanelen in wijk Bocht (Affligem) .....	20
		1.3.5 De warmste weken bij Providentia .....	21
		1.3.6 Communicatie naar partners en huurders .....	21
		<b>1.4 Personeelsinfo</b> .....	22
		1.4.1 Cao van 16/07/2025 – verlenging cao's landingsbanen .....	22
		1.4.2 Indexering lonen 2025 .....	22
		1.4.3 Beleid huisbezoeken .....	22
		1.4.4 Welzijnsbevraging .....	22
		1.4.5 Activiteiten voor medewerkers .....	23
		1.4.5.1 Verplicht en vrijwillig medisch onderzoek .....	23
		1.4.5.2 Workshop verbindende communicatie .....	23
		1.4.5.3 Zomerse reflectienamiddag .....	24
		1.4.5.4 Jaarlijkse teambuilding .....	24
		1.4.5.5 Jaarlijkse griepvaccinatie .....	24
		1.4.6 Opstart digitale werkbonden .....	25
		1.4.7 YOUCA Action Day .....	25
		1.4.8 Jobstudenten .....	25
<b>Inhoudstafel</b> .....	<b>5</b>		

<b>Hoofdstuk 2: Gebouwen en klanten zonder doorverhuuractiviteit</b> .....	<b>27</b>
2.1 Patrimonium: onderverdeling volgens aantal slaapkamers.....	28
2.2 Patrimonium: typologie per gemeente en per wijk.....	29
2.3 Woongelegenheden voor de eerste keer verhuurd.....	37
2.4 Woongelegenheden in beheer.....	37
2.5 Verhuringen per categorie op 31/12/2025.....	39
2.6 Leegstand per categorie op 31/12/2025.....	40
2.6.1 Leegstand panden.....	40
2.6.2 Leegstand garages en overdekte staanplaatsen.....	41
2.7 Verhuringen buiten het sociaal huurstelsel.....	42
2.7.1 Aantal verhuringen buiten het sociaal huurstelsel.....	42
2.7.2 Motivering verhuringen buiten het sociaal huurstelsel.....	42
2.7.2.1 Verhuringen binnen de 1%.....	42
2.7.2.1.1 Verhuring aan een bijzondere doelgroep indien niet mogelijk via een lokaal toewijzingsreglement – huurprijs op basis van inkomen.....	42
2.7.2.1.2 Verhuring voor tijdelijke opvang van personen in een noodsituatie.....	42
2.7.2.1.3 Verhuring in het kader van gemeenschapsvorming ter voorkoming van leefbaarheidsproblematieken.....	42
2.7.2.2 Verhuringen buiten de 1% (in afwachting van renovatie of sloop en ter voorkoming van leegstand).....	42
2.7.3 Samenwerking 4 YOU(th) – project JOVO-Tonuso.....	44
2.8 Aantal opzeggingen.....	46
2.8.1 Uithuiszettingen.....	47
2.9 Kenmerken huurders.....	47
2.9.1 Overzicht per gezinstype.....	47
2.9.2 Reëel betaalde huurprijs (excl. de huurlasten).....	48
2.9.3 Huurprijsberekening.....	48
2.9.4 Inkomen.....	52
2.9.5 Toegestane kortingen.....	53
2.9.5.1 Gezinskorting.....	53
2.9.5.2 Patrimoniumkorting.....	53
2.9.5.3 Korting basishuurprijs.....	53
2.9.6 Verzoeken tot huurprijsherzieningen en huurprijsberekeningen.....	53
2.10 Tussenkost deurwaarder/rechtbank.....	54
2.11 Sociale meldingen.....	54
2.11.1 Aantal meldingen.....	54
2.11.2 Huisbezoeken i.k.v. sociale meldingen en volgens procedure nieuwe huurder.....	55
<b>Hoofdstuk 3: Gebouwen en klanten - doorverhuuractiviteit</b> .....	<b>57</b>
3.1 Patrimonium: onderverdeling volgens aantal slaapkamers.....	58
3.2 Patrimonium: typologie per gemeente en per wijk.....	59
3.3 Woongelegenheden voor de eerste keer ingehuurd.....	65
3.4 Leegstand.....	65
3.5 Aantal opzeggingen onderhuurcontract.....	65
3.6 Aantal opzeggingen hoofdhuurcontract.....	66
3.7 Kenmerken huurders.....	67
3.7.1 Aantal gezinsleden in één gezin.....	67
3.7.2 Aantal kinderen ten laste per gezin.....	67
3.7.3 Reële huurprijs (excl. de huurlasten en excl. de huursubsidie).....	67
3.7.4 Toegestane kortingen.....	68
3.8 Kenmerken eigenaars.....	68
3.8.1 Overzicht eigenaars.....	68
3.8.2 Huurprijs (excl. de huurlasten).....	68
3.9 Prospecties.....	69
3.10 Conformiteitsonderzoeken.....	69

<b>Hoofdstuk 4: Klanten: verhuringen in de loop van 2025</b> .....	<b>71</b>
4.1 Aantal inschrijvingen.....	72
4.1.1 Sociaal.....	72
4.1.2 Vlabinvest.....	73
4.2 Aantal schrappingen.....	74
4.2.1 Sociaal.....	74
4.2.2 Vlabinvest.....	75
4.3 Keuzes van kandidaat-huurders volgens domicilie.....	76
4.3.1 Sociaal – Providentia als primaire woonmaatschappij.....	76
4.3.2 Sociaal – Providentia als secundaire woonmaatschappij.....	77
4.3.3 Vlabinvest.....	78
4.4 Behoeften van kandidaat-huurders volgens keuzegemeente en aantal slaapkamers.....	79
4.4.1 Sociaal – Providentia als primaire woonmaatschappij.....	79
4.4.2 Sociaal – Providentia als secundaire woonmaatschappij.....	80
4.4.3 Vlabinvest.....	81
4.5 Sociale verhuringen per gemeente.....	82
4.6 Sociale verhuringen per jaar vanaf 2021.....	84
4.7 Versnelde toewijzingen (pijler 2).....	85
4.8 Toewijzing via specifieke doelgroepen (pijler 3).....	87
4.9 Controle op inschrijving bij de VDAB (nieuwe voorwaarde sinds 01/01/2023).....	88
4.10 Opvolging kennis Nederlandse taal (verstrenging voorwaarde sinds 01/01/2023).....	89
<b>Hoofdstuk 5: Klanten: verkoop van woningen</b> .....	<b>91</b>
5.1 Verkoop sociale koopwoningen.....	92
5.1.1 Nieuwbouw.....	92
5.1.2 Wederverkoop.....	92
5.1.3 Wederinkoop van sociale koopwoningen.....	93
5.1.4 Kandidaat-kopers.....	96
5.2 Verkoop sociale huurwoningen.....	100
5.2.1 Verkoop onverhuurbare sociale huurwoningen.....	100
5.2.2 Verkoop verhuurbare sociale huurwoningen.....	101
5.3 Overzicht inkomensgrenzen sociaal versus Vlabinvest koopstelsel.....	101

**Hoofdstuk 6: Gebouwen: onderhoud en renovatie van het patrimonium..... 103**

6.1 Regulier dagelijks onderhoud.....	104
6.2 Onderhouds- en renovatieprojecten.....	106
6.2.1 Onderhouds- en renovatiewerken in verhuurde panden.....	106
6.2.1.1 Reconversie van centrale verwarmingsinstallaties.....	106
6.2.1.2 Vervanging van individuele en collectieve cv-ketels.....	108
6.2.1.3 Vervanging van buitenschrijnwerk.....	111
6.2.1.4 Design and Insulate (D&I) 2020 – daken.....	111
6.2.1.5 Design and Insulate (D&I) 2023 – spouwmuren.....	112
6.2.1.6 Plaatsing zonnepanelen in samenwerking met ASTER.....	112
6.2.1.7 Renoveren met een renteloze renovatielening via de provincie Vlaams-Brabant.....	113
6.2.2 Onderhouds- en renovatiewerken in ingehuurde panden.....	114
6.2.3 Onderhouds- en renovatiewerken in leegstaande panden.....	115
6.2.3.1 Leegstandsprocedure en interne commissie leegstand.....	115
6.2.3.2 Raamovereenkomst interne renovatiewerken huurpatrimonium.....	116
6.2.4 Renovatieprojecten in 2026.....	119
6.3 Conditie patrimonium.....	120
6.3.1 HVAC en sanitaire installaties.....	120
6.3.1.1 Contract HVAC en sanitaire installaties.....	120
6.3.1.2 Onderhouden en interventies HVAC en sanitaire installaties.....	121
6.3.2 EPC-attesten.....	122
6.3.3 Brandbestrijding.....	123
6.3.4 Liften.....	123
6.3.5 Schoonmaak van gemeenschappelijke delen.....	123
6.3.6 Aanpak sluikstort.....	124
6.3.7 Overzicht schadegevallen.....	125
6.3.8 Private leegstandsbeheerder.....	127

**Hoofdstuk 7: Bouwprojecten en gronden..... 129**

7.1 Raamovereenkomsten Wonen in Vlaanderen.....	130
7.1.1 Nieuwbouw.....	130
7.1.1.1 Design and Build (D&B).....	130
7.1.1.2 Constructieve benadering overheidsopdrachten (CBO).....	131
7.1.2 Renovatie.....	133
7.1.2.1 Design and Insulate (D&I).....	133
7.1.2.2 Design and Renovate (D&R).....	134
7.2 Overzicht bouwprojecten.....	136
7.2.1 Projecten in fase van definitieve oplevering in 2025.....	138
7.2.1.1 Asse, Mergelweg.....	138
7.2.1.2 Asse (Relegem), Guldenkouter en Kazernestraat.....	140
7.2.1.3 Linkebeek, Molenstraat.....	142
7.2.2 Projecten in uitvoering in 2025.....	144
7.2.2.1 Lennik, Keymolen.....	144
7.2.2.2 Opwijk, Konkelgoed 49, 51, 53, 55 en 57 (renovatie).....	146
7.2.2.3 Pajottegem (Vollezele), Oudstrijdersplein.....	148
7.2.2.4 Roosdaal (Onze-Lieve-Vrouw-Lombeek), Halleweg (fase 2).....	150
7.2.3 Projecten: omgevingsvergunning rechtsgeldig.....	152
7.2.3.1 Kampenhout, Tiendeschuurstraat.....	152
7.2.3.2 Londerzeel, Argo-site.....	154
7.2.3.3 Opwijk (Mazenzele), Lexisweg.....	156
7.2.4 Projecten: omgevingsvergunning lopende.....	158
7.2.4.1 Dilbeek (Groot-Bijgaarden), Reinaertwijk (woonunits).....	158
7.2.4.2 Merchtem, Clerenblock.....	160
7.2.4.3 Merchtem, Groenstraat.....	162
7.2.4.4 Pajottegem (Kester), Nieuwe Joen.....	164
7.2.4.5 Roosdaal, Gasthuisstraat (vervangingsbouw).....	166
7.2.5 Projecten in voorbereiding.....	168
7.2.5.1 Affligem (Hekelgem), Brusselbaan en Pastorijweg.....	168

7.2.5.1 Affligem (Hekelgem), Brusselbaan en Pastorijweg.....	168
7.2.5.2 Asse, Heilig Hartlaan en Stevensveld.....	170
7.2.5.3 Bever, Plaats.....	172
7.2.5.4 Dilbeek (Groot-Bijgaarden), Reinaertwijk (stedenbouwkundige studie).....	174
7.2.5.5 Grimbergen, Spiegelhofvoetweg.....	178
7.2.5.6 Grimbergen (Strombeek-Bever), Luitberg.....	180
7.2.5.7 Opwijk, Fabriekstraat, site Vanbreuze (CBO 2020).....	182
7.2.5.8 Opwijk, Wallekensweg, site Floris (CBO 2021).....	184
7.2.5.9 Pajottegem (Galmaarden), Oude Cité.....	186
7.2.5.10 Pajottegem (Tollembeek), Statiestraat (CBO 2024-1).....	188
7.2.5.11 Wemmel, Ruitersweg, site Jochri (CBO 2025-1).....	190
7.3 Subsidies nieuwbouwprojecten.....	192
7.3.1 VKF-subsidies.....	192
7.3.2 Provinciale subsidie ‘sociale huur’.....	192
7.4 Grondreserves – bouwgronden.....	193

**Bijlagen..... 197**

1 Verkoop van sociale koopwoningen.....	198
1.1 Nieuwbouw.....	198
1.2 Wederverkoop.....	199
2 Verkoop van sociale huurwoningen.....	200
3 Verkoop van sociale kavels.....	201



**1**

**BIJZONDER IN 2025**



V.l.n.r. (rij boven): De Maeseneer Jonas, Triest Rita, Van Driessche Wouter, Parys Anna, Gaublomme Kristof, Jacobs Finke, De Bosscher Reinhoud, De Donder Walter en De Buyst Véronique  
 V.l.n.r. (rij onder): Zelderloo Elke, Elpers Heidi, Vansteenkiste Walter, Deraedt Leen, Van Langenhof Ann en De Freyne David  
 Verontschuldigd: Bronselaer Sofie en Krikilion Michiel

De raad van bestuur van Providentia is samengesteld conform de bepalingen van de Vlaamse Codex Wonen, in het bijzonder art. 4.39/5 §1 tot §3 en conform onze statuten en huishoudelijk reglement. De 15 bestuurders en de waarnemer(s) worden benoemd voor zes jaar.

Volgend op de lokale en provinciale verkiezingen van 13/10/2024 wijzigde de samenstelling van de raad van bestuur en van het adviescomité-dagelijks bestuur.

Zo neemt sinds 01/03/2025 Walter Vansteenkiste het voorzitterschap op zich en sinds 05/02/2025 Heidi Elpers het ondervoorzitterschap.

Op 08/05/2025 werden de nieuwe bestuurders en de waarnemer benoemd of herbenoemd door de algemene vergadering.

N.a.v. de toch wel grondige hervorming van de huisvestingssector sinds 2023, organiseerde Wonen in Vlaanderen een kennismakingsaanbod sociaal wonen voor nieuwe bestuurders over volgende thema's:

- ▶ Introductie sociaal wonen
- ▶ Hoe komen burgers aan woningen?
- ▶ Hoe komt een woonmaatschappij aan woningen?
- ▶ Financieel kader
- ▶ Leegstand

### 1.2.1 Aanleiding

Het decreet van 09/07/2021, betreft wijzigingen aan diverse decreten met betrekking tot wonen, was het startpunt van de grote hervormingen binnen onze sector. De Vlaamse Codex Wonen werd gewijzigd en het decreet introduceerde ook aanpassingen die invloed hebben op de werking van woonmaatschappijen en de ondersteuning van sociale huisvesting.

### 1.2.2 Van sociale huisvestingsmaatschappij naar woonmaatschappij in Halle/Vilvoorde-Midden

In 2022 werden vervolgens door de Vlaamse regering nieuwe werkingsgebieden voor de woonmaatschappijen vastgelegd, op advies van de lokale besturen. Dit met als doel één woonmaatschappij per werkingsgebied, voor een betere dienstverlening, schaalvergroting en professionalisering. Providentia koos uiteindelijk voor het werkingsgebied Halle/Vilvoorde-Midden en werd hiervoor in 2023 de erkende woonmaatschappij en kreeg hiermee ook de opdracht om de doorverhuuractiviteit (voormalige activiteit van de sociaal verhuurkantoren – SVK) te integreren in de woonmaatschappij. In juni 2023 werden de statuten gewijzigd en werd Providentia een besloten vennootschap (bv) (voorheen cvba zonder winst oogmerk). Vier sociaal verhuurkantoren (RSVK De Woonkoepel, SVK Webra, SVK Wemmel, SVK Zuidkant (Gooik)) werden toen geheel of gedeeltelijk geïntegreerd in Providentia wegens deze bijkomende decretale opdracht.

### 1.2.3 Overdracht patrimonium – partiële splitsingen

De volgende stap in de hervorming was de overdracht van de sociale woningen om tot de nieuwe werkingsgebieden te komen. Elke woonmaatschappij is namelijk verplicht alle rechten van de onroerende goederen die geschikt zijn voor de sociale huisvesting en die binnen haar werkingsgebied liggen over te nemen binnen vijf jaar na haar erkenning, uiterlijk eind 2027, maar liefst sneller.

Vlaanderen legde hiervoor ook een te volgen cascaderegeling op, met een voorkeur voor 1°:

1° overdracht van activa en passiva tegen aandelen

2° onderhandeling / aan- en verkoop

3° bepaling overdrachtprijs via beëdigde schatters (slagen de onderhandelingen tussen de betrokken partijen niet, dan is de prijs de venale waarde zoals bepaald door de Vlaamse overheid (sociale waarde = 30% van de marktwaarde)).

De onroerende goederen die moeten overgedragen worden vormen, samen met de activa en passiva die verband houden met deze goederen, een bedrijfstak. Providentia, Het Vlaamse Woonanker (HVW) en Wootrots beslisten om het grootste deel van deze overdrachten te realiseren door middel van partiële splitsingen door overneming.

#### De eerste fase ging in op 01/07/2025 (BAV's van 19/06/2025)

- ▶ Een partiële splitsing door overname van Het Vlaamse Woonanker naar Providentia (Dilbeek, Lennik, Liedekerke, Pajottegem (Gooik) en Ternat).
- ▶ Een partiële splitsing door overname van Providentia naar Het Vlaamse Woonanker (fase 1: Grimbergen, Kapelle-op-den-Bos en Meise).
- ▶ Partiële splitsingen in twee richtingen tussen Wootrots en Het Vlaamse Woonanker.
- ▶ Door deze eerste fase kregen 2.000 gezinnen een nieuwe huisbaas.



V.l.n.r. Els Du Bois (directeur Het Vlaamse Woonanker), Björn Mallants (directeur Wootrots) en Leen Deraedt (algemeen directeur Providentia)

#### De tweede fase zal ingaan op 01/07/2026 (BAV's van 18/06/2026)

- ▶ Een partiële splitsing door overname van Providentia naar Het Vlaamse Woonanker (Kampenhout, Londerzeel en Zemst).
- ▶ Een partiële splitsing door overname van Providentia naar Wootrots (Boortmeerbeek en Overijse).

#### Tot slot in 2027:

- ▶ Beslissing m.b.t. Vilvoorde (Peutie, Bloemenlaan) in samenspraak met Inter-Vilvoordse Maatschappij voor Huisvesting.

#### Gevolgen partiële splitsingen:

- ▶ De aandeelhouders van de partieel te splitsen vennootschap verkrijgen (nieuw uitgegeven) aandelen in de verkrijgende vennootschap. Gevolg is een zeer complexe aandeelhoudersstructuur waarbij de aandeelhouders van Providentia ook aandeelhouder worden bij Het Vlaamse Woonanker en Wootrots en omgekeerd.
- ▶ Boekhoudkundige en fiscale retroactiviteit telkens vanaf 1 januari.
- ▶ VMSW- en provinciale leningen gaan mee over.
- ▶ Exclusief de Vlabinvest panden: onderlinge verkoop aan 75% van de venale waarde.
- ▶ Exclusief verkoop van onverhuurbare woningen.
- ▶ Providentia in BGC (Begeleidingscommissie) bij Wonen in Vlaanderen wegens het risico dat een verlies van 1/3de van haar patrimonium met zich meebrengt.
- ▶ Providentia start in 2026 met een organisatieherontwikkelingstraject gezien de impact die deze hervorming op de organisatie heeft.
- ▶ Gezien overdracht en overname van patrimonium dient in 2026 ook de renovatieplanning grondig aangepast te worden, alsook de nieuwbouwplanning in kader van 'het nieuwe bindend sociaal objectief' (BSO).
- ▶ Providentia garandeert dienstverlening, onderhoud en investeringen in andere werkingsgebieden tot zolang het patrimonium niet is overgedragen.

**Werkingsgebied Providentia na de omvorming tot woonmaatschappij**

**Werkingsgebied Halle/Vilvoorde-Midden definitief werkingsgebied Providentia**

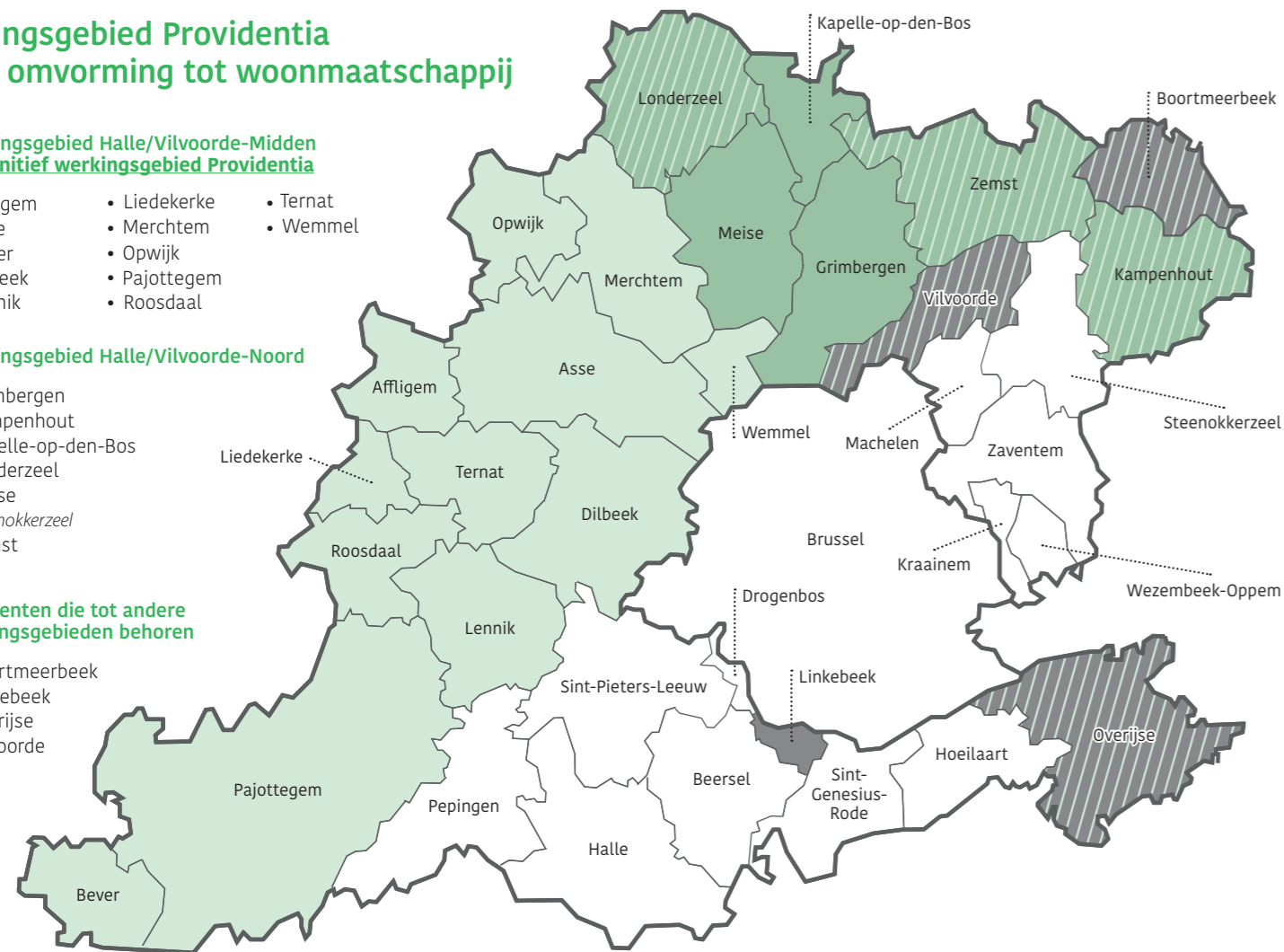
- Affligem
- Asse
- Bever
- Dilbeek
- Lennik
- Liedekerke
- Merchtem
- Opwijk
- Pajottegem
- Roosdaal
- Ternat
- Wemmel

**Werkingsgebied Halle/Vilvoorde-Noord**

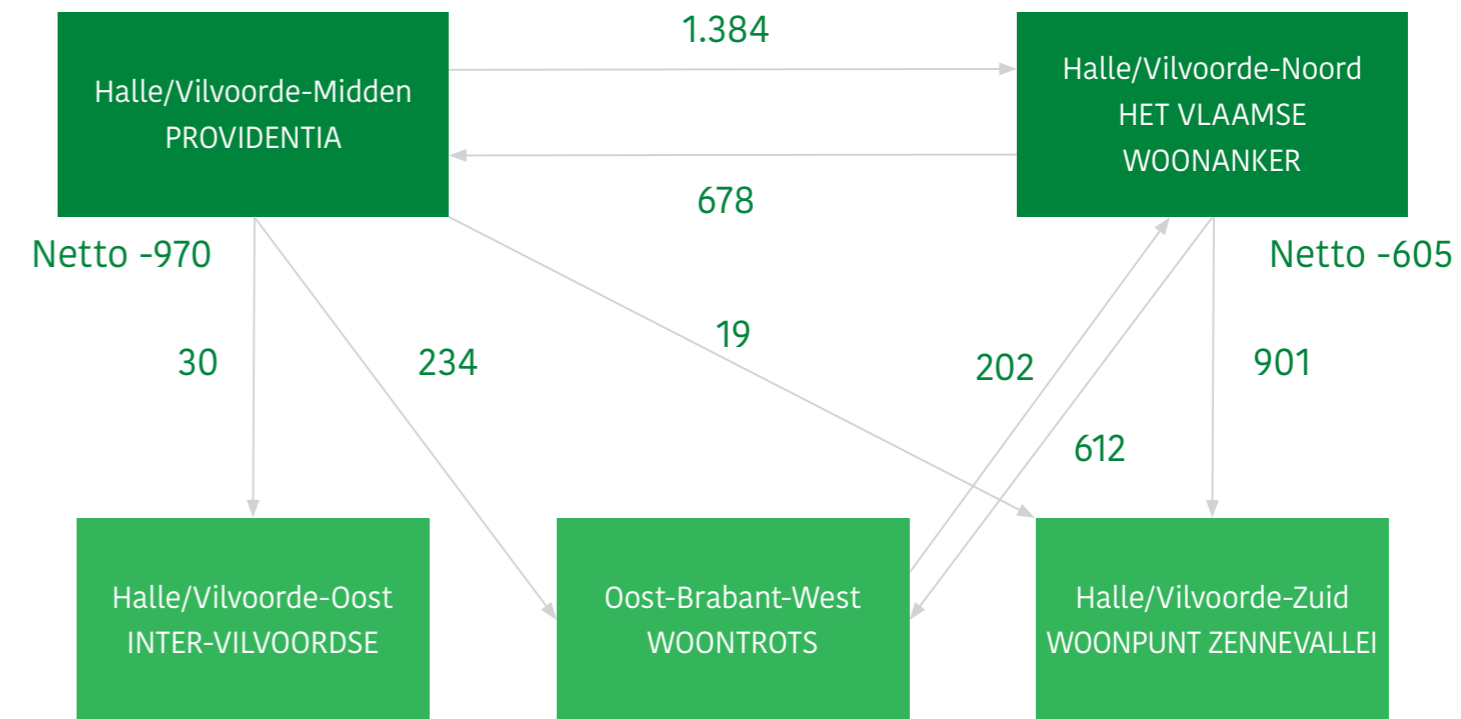
- Grimbergen
- Kampenhout
- Kapelle-op-den-Bos
- Londerzeel
- Meise
- Steenokkerzeel
- Zemst

**Gemeenten die tot andere werkingsgebieden behoren**

- Boortmeerbeek
- Linkebeek
- Overijse
- Vilvoorde



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



### 1.3.1 Pajottegem (Kester), infomoment project Nieuwe Joen

Providentia zal in samenwerking met de gemeente Pajottegem, Wonen in Vlaanderen en Vlabinvest apb 30 kwalitatieve, betaalbare en energiezuinige woningen (24 gestapelde huurwoningen en 6 koopwoningen) bouwen in het binnengebied grenzend aan de Bruneastraat en de Cypriaan Verhavertstraat in Pajottegem (Kester). Het project Nieuwe Joen draagt bij tot de verdere realisatie van het bindend sociaal objectief (BSO) van Pajottegem. Net als alle andere Vlaamse gemeenten moet Pajottegem een opgelegd aantal bijkomende sociale woningen realiseren. In mei en november 2022 hebben we de buurtbewoners, via een folder en een specifieke pagina op onze website, geïnformeerd over de krijtlijnen van het project. In juni 2024 organiseerden we een eerste infomoment en één jaar later, in juni 2025, vond er een tweede infomoment plaats in de kerk van Kester.

Een infomoment laat toe advies in te winnen bij omwonenden en geeft hen ook de kans te reageren bij de bekendmaking van een project en hun eventuele vragen te stellen. Op het infomoment waren verschillende medewerkers van Providentia aanwezig.

### 1.3.2 Dag van Sociaal Wonen

Op zondag 12/10/2025 vond voor het eerst in Vlaanderen de Dag van Sociaal Wonen plaats, een initiatief van Initia Vlaanderen: 23 woonmaatschappijen, verspreid over heel Vlaanderen, werkten hier graag aan mee. Tientallen projecten zetten hun deuren open met rondleidingen, infomarkten, werfbezoeken en buurtactiviteiten. Ook woonmaatschappij Providentia organiseerde activiteiten in Hof Ten Berg, één van haar woonprojecten in Ternat.

Tijdens de allereerste editie van de Dag van Sociaal Wonen kregen bezoekers de kans om sociale woonprojecten van dichtbij te bekijken en informatie te krijgen over sociale huur en sociale koop. Daarnaast voorzag Providentia activiteiten voor haar huurders én de buurt. De bezoekers konden twee woonprojecten in Ternat bezoeken: Hof ten Berg en de wijk Cantillon. Daarnaast kwamen bezoekers meer te weten over de werking van Providentia en konden ze deelnemen aan een korte wandelzoektocht. Jong en oud kon genieten van een warme wafel en drankje terwijl de kindjes zich uitleefden op het springkasteel of een nestkastje bouwden en versierden.



Leen Deraedt, algemeen directeur van Providentia is tevreden over de allereerste editie van de Dag van Sociaal Wonen. *“Samen met onze bezoekers hebben we van de eerste editie een hartverwarmend en verbindend moment gemaakt. Het evenement bracht niet alleen inspiratie, maar creëerde ook echte ontmoetingen. Eén van de bewoners opende spontaan haar deur en verwelkomde iedereen met een glimlach – uit dankbaarheid voor haar ‘thuis’. En dát is precies waar sociaal wonen om draait: mensen samenbrengen, een plek geven, en warmte bieden.”*



### 1.3.3 Providentia-jubileum op 19/10/2025

Providentia mocht in 2025 maar liefst 70 kaarsjes uitblazen! Doorheen de jaren is er veel veranderd, maar het recht op kwalitatief en betaalbaar wonen haalbaar maken, blijft al 70 jaar onze opdracht.

We willen onze (kandidaat-)huurders, (kandidaat-)kopers, sociale partners, gemeentebesturen en andere overheden, aandeelhouders, bestuurders en medewerkers danken voor hun vertrouwen, inzet én samenwerking.

### 1.3.4 Inhouding zonnepanelen in wijk Bocht (Affligem)

Op maandag 27/10/2025 huldigden we in aanwezigheid van Vlaams minister Melissa Depraetere in de wijk Bocht in Affligem (Essene) de eerste zonnepaneleninstallaties met in totaal 232 panelen, samen goed voor 100 kWp. ASTER Vlaanderen, de energiecoöperatie van alle Vlaamse woonmaatschappijen, realiseerde dit project in samenwerking met EnergyVision.

*“Het is de eerste keer dat er zonnepanelen geplaatst worden op bestaand patrimonium van Providentia, een mooie en niet onbelangrijke mijlpaal voor Providentia! Deze panelen verlagen structureel de energiekost en versterken de renovatiekracht van onze sociale woningen. In de wijk Bocht maken we het verschil op straatniveau: zichtbare verduurzaming, lagere verbruikskosten en een sterk signaal naar onze huurders. We zijn blij dat we met ASTER koploper zijn in betaalbare duurzaamheid,”* zegt Leen Deraedt, algemeen directeur van Providentia.

*“Ik vind het enorm belangrijk dat we de koopkracht van sociale huurders blijven beschermen. Van alleenstaande ouders tot senioren. Ook hun energiefactuur moet betaalbaar blijven,”* zegt Vlaams minister voor Wonen, Energie en Klimaat Melissa Depraetere. *“Investeren in zonnepanelen is niet alleen goed voor onze planeet, maar ook voor de portemonnee van mensen. Ik ben zeer tevreden dat onze woonmaatschappijen hier massaal op inzetten. Sociale huurders zien hun energiefactuur dalen én energiearmoede wordt aangepakt.”*

Daarnaast vierden we ook de vijfde verjaardag van ASTER en kondigde de coöperatie ook aan vanaf de zomer van 2026 naast energieproducent ook energieleverancier te worden.

Verschillende redenen dus om taart aan te snijden!



### 1.3.5 De warmste weken bij Providentia

‘De Warmste Week’ is de jaarlijkse solidariteitsactie van VRT die plaatsvindt in de week voor Kerstmis. Dit jaar vlamde Vlaanderen voor mensen die onzichtbaar ziek zijn, want samen verlichten we de pijn. Net als de voorbije jaren steunt Providentia dit mooie initiatief.

Om geld in te zamelen en de teamgeest te stimuleren, organiseerden we op kantoor verschillende acties. We verkochten onder andere zelfgemaakte soep en desserts, croque monsieurs en snoepzakken.

Dankzij deze verkoopacties haalde Providentia het mooie bedrag op van € 1.500.

We hopen dankzij onze ingezamelde centen ons steentje bij te dragen om samen de pijn te verlichten, de onzichtbaarheid te doorbreken en de steun te bieden die zo hard nodig is.



### 1.3.6 Communicatie naar partners en huurders

#### Nieuwsbrieven

We versturen op regelmatige basis een nieuwsbrief naar onze partners, zoals gemeenten, OCMW's, woonwinkels, welzijnsactoren, ... Zo blijven onze lezers beter op de hoogte van de recente ontwikkelingen op het vlak van sociale huisvesting en de werking van Providentia. Vervolgens kunnen onze partners op hun beurt de eventuele vragen over sociaal wonen op een vlotte manier beantwoorden.

Eind 2025 verstuurd we de nieuwsbrief naar een 420-tal contacten.

#### Huurderskrant

Onze huurders en partners ontvangen drie keer per jaar een huurderskrant. In juli 2025 werd deze in een fris en modern jasje gestoken.

De huurderskrant omvat steeds relevante artikels en info gaande van bijvoorbeeld het belang van goed werkende rookmelders, hoe je een woning klaar kan maken voor een bepaald seizoen, een overzicht van de uitgevoerde en geplande renovatiewerken tot tips hoe een vakantie toch haalbaar kan zijn. We voorzien ook steeds een kinderhoekje met spelletjes.



### 1.4.1 Cao van 16/07/2025 – verlenging cao's landingsbanen

Op 16/07/2025 sloot het paritair comité 339.01 een cao af ter verlenging van de bestaande cao's betreffende landingsbanen. De huidige regelingen bleven hierdoor minstens van kracht van 01/07/2025 tot 31/12/2025.

### 1.4.2 Indexering lonen 2025

Door de stijging van de gezondheidsindex werd in januari 2025 de spilindex overschreden, waardoor de lonen in de sector in maart 2025 opnieuw met 2% stegen.

### 1.4.3 Beleid huisbezoeken

Naar aanleiding van het overlijden van een OCMW-hulpverlener in de sociale woonwijk Nieuw Gent, werd het beleid omtrent huisbezoeken opnieuw grondig geëvalueerd en werd er bijkomend advies ingewonnen bij de externe preventiedienst Liantis.

Momenteel gelden de volgende afspraken:

- ▶ Bij een mogelijk verhoogd risico kan een huisbezoek steeds met twee personeelsleden worden uitgevoerd.
- ▶ Indien nodig kan de werknemer zich laten begeleiden door de politie.
- ▶ Daarnaast werd de opleiding “omgaan met verbale agressie” herhaald om alle medewerkers opnieuw de nodige handvaten aan te reiken.

In 2026 wordt er verder gewerkt aan een agressieprotocol.

### 1.4.4 Welzijnsbevraging

De werkgever is wettelijk verplicht om, minimaal om de vijf jaar, de psychosociale risico's op het werk (bijvoorbeeld stress, burn-out, ongewenst grensoverschrijdend gedrag) in kaart te brengen door middel van een welzijnsbevraging. Nadien moet de werkgever de oorzaken gebonden aan de 5 A's (arbeidsinhoud, arbeidsomstandigheden, arbeidsvoorwaarden, arbeidsrelaties en arbeidsorganisatie) analyseren om psychosociale risico's op de werkvloer te voorkomen en aan te pakken. De welzijnsbevraging werd in het najaar van 2025 voorbereid en begin 2026 uitgevoerd, steeds i.s.m. de externe preventiedienst Liantis.

De welzijnsbevraging omvat een algemene online enquête van 15 minuten, waarin ook vijf specifieke vragen over Providentia gesteld worden en een rapport op bedrijfsniveau.

Op basis van het rapport en de analyse van de bevraging zullen er in 2026 acties aan gekoppeld worden.

### 1.4.5 Activiteiten voor medewerkers

Voor Providentia staan tevreden en betrokken medewerkers centraal en daar hoort een gezonde en aangename werkomgeving bij. In dat kader worden er extra activiteiten georganiseerd voor de medewerkers, naast de diverse opleidingen die gevolgd werden doorheen het jaar.

#### 1.4.5.1 Verplicht en vrijwillig medisch onderzoek

Voorheen bood Providentia om de twee jaar aan alle werknemers vrijblijvend een gratis check-up onderzoek aan. Door de overstap naar de externe preventiedienst Liantis, werd het aanbod herbekeken vanaf 2025.

Er zal niet langer meer om de twee jaar een uitgebreid check-up onderzoek worden aangeboden, maar er wordt overgeschakeld naar een jaarlijkse aanpak. Hierbij wisselt de gezondheidsscan af met een klassiek medisch onderzoek.

De gezondheidsscan werd georganiseerd in het kantoor in de periode februari-maart 2025. Hier namen iets minder dan de helft van de werknemers aan deel. Los daarvan gaan de techniekers jaarlijks op verplicht medisch onderzoek.

#### 1.4.5.2 Workshop verbindende communicatie

In april 2025 ging een workshop omtrent verbindende communicatie door voor alle medewerkers. De workshop richtte zich op effectief en respectvol communiceren, wat leidt tot betere verbindingen binnen het team en de organisatie.

Aandachtspunten van de workshop waren:

- ▶ wat is communicatie?
- ▶ de kracht van je gedachten
- ▶ van valkuil naar kwaliteit, van ergernis naar uitdaging
- ▶ geweldloze communicatie
- ▶ feedback geven en krijgen via ‘verbindend communiceren’

De deelnemers leerden om elkaars achterliggende behoeften te begrijpen, wat helpt om oplossingen te vinden en een duidelijke en respectvolle communicatie te waarborgen.

**1.4.5.3 Zomerse reflectienamiddag**

Eind juni, net voor de zomervakantie, wordt er sinds een aantal jaren tijd voorzien voor een gezamenlijke terugblik op de voorbije maanden en op het vorige jaar. Tevens wordt er info gegeven aan de medewerkers over wat er de komende maanden op de planning staat.

De toelichting gebeurt door de algemeen directeur aan de hand van de presentatie die eerder al uitvoerig werd toegelicht aan de aandeelhouders op de algemene vergadering van 08/05/2025.

Naast een gezamenlijke lunch vooraf, wordt er nadien door een aantal medewerkers een groepsactiviteit uitgewerkt.

**1.4.5.4 Jaarlijkse teambuilding**

De jaarlijkse teambuilding vond plaats op donderdag 27/11/2025. In de voormiddag gingen we richting Dilbeek om twee nieuwe wijken van Providentia (overgenomen van Het Vlaamse Woonanker) te bezoeken. In de namiddag stond een lunch “Streetfood” en activiteit “Cube Challenges” in Airworld op het programma voor de +/- 40 werknemers.

**1.4.5.5 Jaarlijkse griepvaccinatie**

Providentia biedt het personeel jaarlijks een gratis griepvaccinatie aan.

Deze werd toegediend in december 2025 aan iets minder dan de helft van de werknemers.

**1.4.6 Opstart digitale werkbonnen**

Om het onderhoudsproces binnen onze woonmaatschappij te optimaliseren, zijn we gestart met het gebruik van digitale werkbonnen en een geïntegreerde planning via ons ERP-systeem. Voor dit project werden vijf tablets aangekocht voor onze techniekers.

Voorafgaand aan de volledige uitrol werd een proefperiode van één maand doorlopen met twee techniekers. Deze testfase liet ons toe om het systeem grondig te evalueren en eventuele kinderziektes weg te werken.

Voorheen verliep de planning via Outlook en telefonische afspraken, terwijl werkbonnen digitaal werden aangemaakt, vervolgens afgedrukt en nadien verwerkt. Dit zorgde regelmatig voor verlies van werkbonnen in de flow. Met de nieuwe digitale werkwijze verminderen we het papierverbruik aanzienlijk en verhogen we de efficiëntie en betrouwbaarheid van onze processen.

**1.4.7 YOUCA Action Day**

Voor het vijfde jaar op rij nam Providentia deel aan de YOUCA Action Day op 16/10/2025. Drie enthousiaste jongeren ruilden hun schoolbanken in voor een dagje werken bij Providentia. Ze werkten, samen met duizenden 16- en 17-jarigen in Vlaanderen en Brussel, één dag om geld in te zamelen voor jeugdprojecten wereldwijd. Providentia steunt dit initiatief met veel plezier.

**1.4.8 Jobstudenten**

Tijdens de zomermaanden en ook doorheen het jaar werden verschillende jobstudenten tewerkgesteld via uitzendcontracten op de dienst klanten, gebouwen|onderhoud en financiën & personeel om de diensten te ondersteunen in hun administratieve taken.



# 2

## GEBOUWEN EN KLANTEN

Zonder doorverhuuractiviteit<sup>1</sup>

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

In dit hoofdstuk zijn de cijfers voor de gemeenten Kapelle-op-den-Bos, Grimbergen en Meise eruit gehaald, omdat deze gemeenten midden 2025 aan woonmaatschappij Het Vlaamse Woonanker overgedragen werden en we de stand van zaken op 31/12/2025 weergeven.

	0 slpk.	1 slpk.	2 slpk.	3 slpk.	4 slpk.	5 slpk.	Totaal
Appartementen	27	372	1.068	250	10	0	1.727
	1,56%	21,54%	61,84%	14,48%	0,58%	0,00%	100,00%
Eengezinswoningen	0	54	106	974	178	56	1.368
	0,00%	3,95%	7,75%	71,20%	13,01%	4,09%	100,00%
<b>Totaal</b>	<b>27</b>	<b>426</b>	<b>1.174</b>	<b>1.224</b>	<b>188</b>	<b>56</b>	<b>3.095</b>
	0,87%	13,77%	37,93%	39,55%	6,07%	1,81%	100,00%

In dit totaal zijn de 22 appartementen en 3 woningen, die Providentia van de gemeenten Asse, Bever, Lennik en Pajottegem in beheer heeft, eveneens opgenomen.

<sup>1</sup> Deze tabel bevat alle eigen panden en de panden in beheer, exclusief de ingehuurde panden. Deze worden opgenomen in de patrimoniumlijst van de doorverhuuractiviteit, zie 3.2 Patrimonium: typologie per gemeente en per wijk.

De cursief gedrukte panden zijn panden die we in 2025 overgenomen hebben van woonmaatschappij Het Vlaamse Woonanker.

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

Complex	Gemeente (deelgemeente)	Straatnaam	Type	Aantal app.	Aantal won.	Bouwjaar	Renovatiejaar	Doelgroep	0 slpk.	1 slpk.	2 slpk.	3 slpk.	4 slpk.	5 slpk.
BEV032	Bever	Freest	won.		6	1978						6		
BEV183	Bever	Akrenbos (eigendom OCMW)	app.	3	1850			in beheer		2	1			
<b>Totaal Bever</b>				<b>9</b>	<b>6</b>				<b>0</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>6</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
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			
<b>Totaal Boortmeerbeek</b>				<b>54</b>	<b>10</b>				<b>0</b>	<b>0</b>	<b>44</b>	<b>6</b>	<b>4</b>	<b>0</b>
DIL026	Dilbeek	H. Dom. Saviolaan, H. Don Boscolaan, Rerum Novarumlaan, Stationsstraat	app.	24		1966				8	16			
DIL026	Dilbeek	H. Dom. Saviolaan, H. Don Boscolaan, Rerum Novarumlaan, Stationsstraat	won.		24	1966						22	2	
DIL027	Dilbeek	H. Dom. Saviolaan, Kouterweg, Pelgrimlaan, Withuislaan	app.	22		1968				6	16			
DIL027	Dilbeek	H. Dom. Saviolaan, Kouterweg, Pelgrimlaan, Withuislaan	won.		6	1968						6		
DIL028	Dilbeek	Koolmees, Kwikstaart, Zuurweidestraat	app.	6		1983					4	2		
DIL028	Dilbeek	Koolmees, Kwikstaart, Zuurweidestraat	won.		38	1983					3	34	1	
DIL029	Dilbeek	Koolmees, Kwikstaart, Torenavalk	won.		23	1986						23		
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	
DIL050	Dilbeek	Braambessenstraat	app.	14		2013					14			
DIL050V	Dilbeek	Braambessenstraat	app.	2		2013		Vlabinvest			2			
DIL051	Dilbeek	Kruisbes, Mispel	app.	16		1999				8	8			
DIL051	Dilbeek	Kruisbes, Mispel	won.		14	1999						14		
DIL052	Dilbeek	Framboos	app.	16		2001				8	8			
DIL055	Dilbeek	Stationsstraat, Zuurweidestraat	won.		14	1993						14		

Complex	Gemeente (deelgemeente)	Straatnaam	Type	Aantal app.	Aantal won.	Bouwjaar	Renovatiejaar	Doelgroep	0 slpk.	1 slpk.	2 slpk.	3 slpk.	4 slpk.	5 slpk.
DIL145	Dilbeek	Eekhoortjeserf, Hermelijnlaan, Tuinslaper	app.	18		2016		6 aangepast rolstoel			18			
DIL145V	Dilbeek	Tuinslaper	app.	4		2016		Vlabinvest			4			
DIL161	Dilbeek	Bessenlaan	app.	10		1973				2	8			
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		
DIL126	Dilbeek (Itterbeek)	Oude Ninoofsebaan	app.	12		2012				6	6			
DIL031	Dilbeek (Schepdaal)	Akkerstraat, Biesbeekstraat, Dorsvlegelstraat, Ploegstraat, Sikkelstraat, Zaaistraat	won.		33	1980						23	10	
DIL049	Dilbeek (Schepdaal)	Akkerstraat, Egstraat, Gaffelstraat, Kleiveld, Schuurstraat, Spadestraat, Wanmolenstraat	won.		105	1981						59	46	
DIL157	Dilbeek (Schepdaal)	Gaffelstraat, Potaardestraat, Sikkelstraat	app.	32		2017		16 aangepast rolstoel		18	14			
DIL157V	Dilbeek (Schepdaal)	Potaardestraat, Sikkelstraat	app.	8		2017		Vlabinvest		2	6			
DIL119	Dilbeek (Sint-Ulriks-Kapelle)	Brusselstraat	app.	8		2007				4	4			
<b>Totaal Dilbeek</b>				<b>755</b>	<b>294</b>				<b>0</b>	<b>134</b>	<b>273</b>	<b>268</b>	<b>59</b>	<b>21</b>
KAM034	Kampenhout (Berg)	Loverdal	app.	22		1979						22		
KAM131	Kampenhout (Buken)	Bukenhof	app.	8		2013		4 aangepast rolstoel		4		4		
KAM131	Kampenhout (Buken)	Bukenhof	won.		5	2013						3	2	
KAM176	Kampenhout (Buken)	Bukenstraat	app.	6		2006				6				
<b>Totaal Kampenhout</b>				<b>41</b>	<b>5</b>				<b>0</b>	<b>10</b>	<b>0</b>	<b>29</b>	<b>2</b>	<b>0</b>
LEN188	Lennik	Kroonstraat (eigendom OCMW)	app.	5		2013		in beheer			5			
LEN189	Lennik	A. Vanderkelenstraat	won.		2	2019							2	
<b>Totaal Lennik</b>				<b>7</b>	<b>2</b>				<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5</b>	<b>0</b>	<b>2</b>	<b>0</b>
LIE083	Liedekerke	Opperstraat, Velodroomplein	app.	35		2014				7	28			
LIE083V	Liedekerke	Opperstraat, Velodroomplein	app.	3		2014		Vlabinvest				3		
LIE137	Liedekerke	Heidestraat	app.	18		2014				9	9			
LIE137V	Liedekerke	Heidestraat	app.	6		2014		Vlabinvest		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.
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			
LIE831	Liedekerke	Velodroomstraat	app.	4		2016				2	2			
LIE831	Liedekerke	Velodroomstraat	won.		3	2016				1		2		
LIE832V	Liedekerke	Velodroomstraat	won.		1	2014		Vlabinvest			1			
<b>Totaal Liedekerke</b>	<b>106</b>			<b>102</b>	<b>4</b>				<b>1</b>	<b>41</b>	<b>59</b>	<b>5</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
LON074	Londerzeel	A. Lambertsstraat, Koolmeesstraat, Leeuwerikstraat	won.		19	1984						16	3	
LON079	Londerzeel	de Spoelberchstraat, Lunderstraat, Nachtegaalstraat	won.		59	1970						50	4	5
LON105	Londerzeel	Doofmeer	app.	16		2003				8	8			
LON106	Londerzeel	Biezenwei, Hooiveld	app.	14		2003				6	8			
LON138	Londerzeel	Valkenstraat	won.		15	2012						15		
LON166	Londerzeel	Begoniastraat	app.	6		2017				1	4	1		
LON171	Londerzeel	Eikenveld	app.	9		2017					9			
LON051	Londerzeel (Malderen)	Zandvat	app.	12		1982					12			
LON051	Londerzeel (Malderen)	Zandvat	won.		8	1982						6	2	
LON139B	Londerzeel (Malderen)	Karreveld	app.	9		1969		65+ woning		9				
LON156	Londerzeel (Malderen)	Schutterstraat	won.		4	2014						4		
LON057	Londerzeel (Steenhuffel)	Sint Genovevastraat	app.	12		1995				2	6	4		
<b>Totaal Londerzeel</b>	<b>183</b>			<b>78</b>	<b>105</b>				<b>0</b>	<b>26</b>	<b>47</b>	<b>96</b>	<b>9</b>	<b>5</b>
MER027	Merchtem	Lombardenveld, Mandsteenweg	app.	16		1976					16			
MER027	Merchtem	Lombardenveld, Mandsteenweg	won.		30	1976						30		
MER047	Merchtem	Hutttert	app.	8		1980					8			
MER047	Merchtem	Hutttert	won.		19	1980						18	1	
MER058	Merchtem	Hutttert	app.	6		1995					6			
MER076	Merchtem	Hutttert	won.		1	1982						1		
MER097	Merchtem	Hutttert	won.		1	2001						1		
MER104	Merchtem	Hutttert	app.	18		2003		3 aangepast rolstoel		3	15			
MER169	Merchtem	Harmonieblock	app.	18		2020				3	6	9		
<b>Totaal Merchtem</b>	<b>117</b>			<b>66</b>	<b>51</b>				<b>0</b>	<b>6</b>	<b>51</b>	<b>59</b>	<b>1</b>	<b>0</b>

Complex	Gemeente (deelgemeente)	Straatnaam	Type	Aantal app.	Aantal won.	Bouwjaar	Renovatiejaar	Doelgroep	0 slpk.	1 slpk.	2 slpk.	3 slpk.	4 slpk.	5 slpk.
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	Blockswede	app.	20		2011				10		10		
OPW167	Opwijk	Smidseweg	app.	14		2017				6	2	2	4	
OPW167	Opwijk	Smidseweg	won.		2	2017						2		
<b>Totaal Opwijk</b>	<b>91</b>			<b>89</b>	<b>2</b>				<b>4</b>	<b>25</b>	<b>35</b>	<b>23</b>	<b>4</b>	<b>0</b>
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			
<b>Totaal Overijse</b>	<b>180</b>			<b>86</b>	<b>94</b>				<b>0</b>	<b>26</b>	<b>55</b>	<b>94</b>	<b>5</b>	<b>0</b>
PAJ013	Pajottegem (Galmaarden)	Avondvrede	won.		16	1973					6		4	6
PAJ080	Pajottegem (Galmaarden)	Oude Cité	app.	3		1853	1993		1	1	1			
PAJ080	Pajottegem (Galmaarden)	Oude Cité	won.		11	1853	1993				10	1		
PAJ127	Pajottegem (Galmaarden)	De Roen	app.	12		2012					12			
PAJ185	Pajottegem (Gooik)	Dorpsstraat (eigendom OCMW)	app.	4		2006		in beheer		1	1	2		
PAJ135	Pajottegem (Herne)	Frans Minnaertstraat	app.	16		2014					16			
PAJ135	Pajottegem (Herne)	Frans Minnaertstraat	won.		6	2014						6		
PAJ182	Pajottegem (Herne)	Steenweg Asse (eigendom OCMW)	app.	2		1970		in beheer			2			
PAJ043	Pajottegem (Kester)	Mierenberg	won.		7	1981						3	4	

Complex	Gemeente (deelgemeente)	Straatnaam	Type	Aantal app.	Aantal won.	Bouwjaar	Renovatiejaar	Doelgroep	0 slpk.	1 slpk.	2 slpk.	3 slpk.	4 slpk.	5 slpk.
PAJ048	Pajottegem (Leerbeek)	Burgemeester De Leenerstraat, Ninoofsesteenweg	won.		29	1971						29		
PAJ049	Pajottegem (Leerbeek)	Burgemeester De Leenerstraat	won.		11	1980						11		
PAJ187	Pajottegem (Leerbeek)	Brusselstraat (eigendom OCMW)	app.	2		2008		in beheer		1	1			
PAJ187	Pajottegem (Leerbeek)	Brusselstraat (eigendom OCMW)	won.		3	2008		in beheer			3			
PAJ481	Pajottegem (Leerbeek)	Kareelbunder	app.	10		2020					10			
PAJ186	Pajottegem (Oetingen)	Vollezelestraat (eigendom OCMW)	app.	4		2015		in beheer		1	1	2		
PAJ111	Pajottegem (Tollembeek)	Carlierhoeve	app.	10		2004				5		5		
PAJ111	Pajottegem (Tollembeek)	Carlierhoeve	won.		5	2004				1		4		
PAJ022	Pajottegem (Vollezele)	Beukenlaan	won.		1	1976							1	
PAJ044	Pajottegem (Vollezele)	Beukenlaan	app.	6		1981					6			
PAJ059	Pajottegem (Vollezele)	Beukenlaan	won.		1	1980							1	
PAJ087	Pajottegem (Vollezele)	Oudstrijdersplein	app.	5		1998				2	1	2		
<b>Totaal Pajottegem</b>	<b>164</b>			<b>74</b>	<b>90</b>				<b>1</b>	<b>18</b>	<b>64</b>	<b>69</b>	<b>12</b>	<b>0</b>
ROO122	Roosdaal (OLV Lombeek)	Halleweg	won.		6	2021						6		
ROO122V	Roosdaal (OLV Lombeek)	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			
ROO121	Roosdaal (Pamel)	Pastoor J. De Bondterf	app.	25		2007				13	7	5		
ROO153	Roosdaal (Strijtem)	Rombautstraat, Strijtemplein	app.	10		2015					4	6		
ROO153	Roosdaal (Strijtem)	Rombautstraat, Strijtemplein	won.		2	2015					2			
<b>Totaal Roosdaal</b>	<b>133</b>			<b>47</b>	<b>86</b>				<b>0</b>	<b>13</b>	<b>43</b>	<b>57</b>	<b>6</b>	<b>14</b>
TER036	Ternat	Begonialaan, Hortensialaan, Violierlaan	won.		4	1965					4			
TER040	Ternat	Lijsterlaan	won.		9	1997				3	6			

Complex	Gemeente (deelgemeente)	Straatnaam	Type	Aantal app.	Aantal won.	Bouwjaar	Renovatiejaar	Doelgroep	0 slpk.	1 slpk.	2 slpk.	3 slpk.	4 slpk.	5 slpk.
TER037	Ternat	Begonialaan, Hortensialaan	won.		28	1977					1	27		
TER038	Ternat	Chrysantenlaan, Hortensialaan	won.		18	1980						18		
TER039	Ternat	Chrysantenlaan	won.		9	1983					3	6		
TER077	Ternat	Poodstraat	app.	12		2000		65+ woning (6 appartementen)		6		5	1	
TER088	Ternat	Brusselstraat	app.	12		1453	2014				7	5		
TER371	Ternat	Begonialaan	app.	12		2018				6	6			
TER372	Ternat	Begonialaan	won.		8	2018					8			
TER881	Ternat	Moerbeilaan	won.		8	2015						7	1	
TER882	Ternat	Kastanjelaan	app.	30		2017		1 aangepast rolstoel			30			
TER882	Ternat	Kastanjelaan	won.		4	2017						4		
TER041	Ternat (Sint-Katherina-Lombeek)	Zwaluwlaan	won.		12	1997					7	4	1	
TER042	Ternat (Sint-Katherina-Lombeek)	Zwaluwlaan	won.		10	2002					3	7		
TER043	Ternat (Sint-Katherina-Lombeek)	Vinkenlaan, Weidestraat	won.		23	1980						23		
TER044	Ternat (Sint-Katherina-Lombeek)	Fazantenlaan, Vinkenlaan	won.		4	1979						2	2	
TER045	Ternat (Sint-Katherina-Lombeek)	Fazantenlaan, Lijsterlaan	won.		31	1985						25	6	
TER046	Ternat (Sint-Katherina-Lombeek)	Reigerlaan, Zwaluwlaan	won.		13	1988						13		
TER047	Ternat (Sint-Katherina-Lombeek)	Zwaluwlaan	won.		15	1995					6	9		
TER053	Ternat (Sint-Katherina-Lombeek)	Fazantenlaan, Reigerlaan	app.	16		2005					16			
TER082	Ternat (Sint-Katherina-Lombeek)	Zwaluwlaan	app.	16		2006		2 aangepast rolstoel			16			
TER431	Ternat (Sint-Katherina-Lombeek)	Lijsterlaan, Mezenlaan	won.		18	2021		65+ woning (3 woningen)			18			
TER821	Ternat (Sint-Katherina-Lombeek)	Leeuwerikenlaan	app.	16		2017					16			
TER076	Ternat (Wambeek)	Pol de Montstraat	won.		5	2005						5		
<b>Totaal Ternat</b>	<b>333</b>			<b>114</b>	<b>219</b>				<b>0</b>	<b>15</b>	<b>147</b>	<b>160</b>	<b>11</b>	<b>0</b>
VIL011	Vilvoorde (Peutie)	Bloemenlaan	app.	24		1972					24			
VIL011	Vilvoorde (Peutie)	Bloemenlaan	won.		6	1972						2		4
<b>Totaal Vilvoorde</b>	<b>30</b>			<b>24</b>	<b>6</b>				<b>0</b>	<b>0</b>	<b>24</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>4</b>

Complex	Gemeente (deelgemeente)	Straatnaam	Type	Aantal app.	Aantal won.	Bouwjaar	Renovatiejaar	Doelgroep	0 slpk.	1 slpk.	2 slpk.	3 slpk.	4 slpk.	5 slpk.
WEM050	Wemmel	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	
<b>Totaal Wemmel</b>		<b>46</b>		<b>28</b>	<b>18</b>				<b>0</b>	<b>12</b>	<b>5</b>	<b>23</b>	<b>5</b>	<b>1</b>
ZEM033	Zemst	Emiel Hullebroecklaan, Felix Timmermanslaan, Guldenboomlaan	won.		18	1978						12	4	2
ZEM038	Zemst	Guldenboomlaan	app.	36		1979				12	24			
ZEM078	Zemst	Ernest Claeslaan, Peter Benoitlaan	won.		42	1971						39		3
ZEM116	Zemst	Spiltstraat	app.	4		2006					4			
ZEM142	Zemst	Achter De Melkerij	app.	12		2013				1	9	2		
ZEM142	Zemst	Achter De Melkerij	won.		2	2013						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 (Epegeg)	Grimbergsesteenweg, Kortestraat, Rekelstraat	app.	6		2003				3	3			
ZEM103	Zemst (Epegeg)	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			
<b>Totaal Zemst</b>		<b>271</b>		<b>125</b>	<b>146</b>				<b>0</b>	<b>60</b>	<b>94</b>	<b>103</b>	<b>9</b>	<b>5</b>
<b>ALGEMEEN TOTAAL</b>		<b>3.095</b>		<b>1.727</b>	<b>1.368</b>				<b>27</b>	<b>426</b>	<b>1.174</b>	<b>1.224</b>	<b>188</b>	<b>56</b>

Net zoals in 2024 verhuurden we vorig jaar geen enkele woning of appartement een eerste keer. Dit omdat er in 2025 geen nieuwbouw werd opgeleverd.

## 2.4 WOONGELEGENHEDEN IN BEHEER

Gemeente (deelgemeente)	Ligging	Type	Aantal slpk.	1 <sup>ste</sup> verhuur
Asse	Molenstraat 15/1	app.	2	01/10/2017
Asse	Molenstraat 15/101	app.	3	01/10/2017
Bever	Akrenbos 72/1	app.	2	01/01/2023
Bever	Akrenbos 72/101	app.	1	01/01/2023
Bever	Akrenbos 72/102	app.	1	01/01/2023
Lennik	Kroonstraat 27/1	app.	2	01/09/2023
Lennik	Kroonstraat 27/2	app.	2	01/09/2023
Lennik	Kroonstraat 27/3	app.	2	01/09/2023
Lennik	Kroonstraat 27/4	app.	2	01/09/2023
Lennik	Kroonstraat 27/5	app.	2	01/09/2023
Pajottegem (Gooik)	Dorpsstraat 29	app.	2	01/06/2023
Pajottegem (Gooik)	Dorpsstraat 29/1	app.	3	01/06/2023
Pajottegem (Gooik)	Dorpsstraat 29/A	app.	1	01/06/2023
Pajottegem (Gooik)	Dorpsstraat 29/A1	app.	3	01/06/2023

Gemeente (deelgemeente)	Ligging	Type	Aantal slpk.	1 <sup>ste</sup> verhuur
Pajottegem (Herne)	Steenweg Asse 231	app.	2	01/06/2023
Pajottegem (Herne)	Steenweg Asse 231/A	app.	2	01/05/2023
Pajottegem (Leerbeek)	Brusselstraat 1	app.	1	01/06/2023
Pajottegem (Leerbeek)	Brusselstraat 1/1	app.	2	01/06/2023
Pajottegem (Leerbeek)	Brusselstraat 1/A	won.	2	01/06/2023
Pajottegem (Leerbeek)	Brusselstraat 1/B	won.	2	01/06/2023
Pajottegem (Leerbeek)	Brusselstraat 1/C	won.	2	01/06/2023
Pajottegem (Oetingen)	Vollezelestraat 24	app.	2	01/06/2023
Pajottegem (Oetingen)	Vollezelestraat 24/1	app.	3	01/06/2023
Pajottegem (Oetingen)	Vollezelestraat 24/A	app.	1	01/06/2023
Pajottegem (Oetingen)	Vollezelestraat 24/A1	app.	3	01/06/2023

Deze appartementen en woningen zijn eigendom 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 2.2 *Patrimonium: typologie per gemeente en per wijk*.

---

*Noot: de datum eerste verhuring is de datum eerste verhuring via Providentia. Alle panden, behalve de panden in Asse, werden voordien allemaal verhuurd via de respectievelijke gemeente of het OCMW.*

Categorie	Aantal
Verhuringen binnen het sociaal huurstelsel	2.553
Verhuringen buiten het sociaal huurstelsel (binnen de 1%-regel, verhuurbare panden)	19
Verhuringen buiten het sociaal huurstelsel (buiten de 1%-regel, structurele leegstand)	15
Verhuringen binnen het Vlabinvest huurstelsel	82
Verhuringen garages en staanplaatsen binnen het sociaal huurstelsel	753
Verhuringen garages en staanplaatsen buiten het sociaal huurstelsel	2
Verhuringen garages en staanplaatsen binnen het Vlabinvest huurstelsel	25
Verhuringen garages en staanplaatsen aan private personen	13
Verhuringen kantoor	0

---

*Noot:*

*De twee verhuringen van garages en staanplaatsen buiten het sociaal huurstelsel zijn verhuringen aan Tonuso vzw, voor meer informatie zie 2.7.3 Samenwerking 4 YOU(th) – project JOVO-Tonuso.*

*In verschillende appartementsgebouwen zijn er in de ondergrondse parkeerruimten ook bergingen voorzien, maar hiervoor wordt er geen huur gevraagd.*

Categorie	Omschrijving	Aantal
Structurele leegstand binnen het sociaal huurstelsel	In renovatie	1
	Te renoveren	109
	Te slopen	189
Niet-structurele leegstand binnen het sociaal huurstelsel (frictieleegstand)	Transitwoning / wisselwoning	5
	Woning nog niet in gebruik	0
	Klaar voor verhuur	15
	Juridisch geschil	1
	Te verkopen	0
	Onderhoud en herstel	36
	Andere reden	69
Leegstand binnen het Vlabinvest huurstelsel		8
Leegstand garages en staanplaatsen		269

### 2.6.1 Leegstand panden

Voor de opvolging van de leegstand wordt er een onderscheid gemaakt tussen volgende types leegstand:

#### Niet-structurele leegstand

Niet-structurele leegstand wordt onderverdeeld in zeven categorieën:

- transitwoning / wisselwoning: elke woning die leeg staat in afwachting van een herhuisvesting of crisisopvang
- woning nog niet in gebruik: elke woning die in de databank opgenomen wordt, maar die nog niet klaar is voor verhuur
- klaar voor verhuur: elke woning die klaar is voor verhuur, maar waarvoor nog een nieuwe huurder wordt gezocht
- juridisch geschil: elke woning die leegstaat omwille van een juridisch geschil
- te verkopen: elke woning die leegstaat en verkocht zal worden
- onderhoud en herstel: elke woning waar werken in (moeten) gebeuren, waardoor de woning gedurende zes maanden leegstaat of zal leegstaan

- andere reden: elke woning die leegstaat om een andere reden dan de overige zes categorieën

De duurtijd van de niet-structurele leegstand werd in 2025 negatief beïnvloed door:

- de toewijzingen over de verschillende woonmaatschappijen heen met ieder een apart toewijzingsreglement en dit tot zolang het patrimonium niet overgedragen is: de primaire woonmaatschappij dient de toewijzing te doen en de verhuring zelf gebeurt door de woonmaatschappij die nog eigenaar is van het pand
- onbeheerde nalatenschappen
- verhuring aan een specifieke doelgroep, o.a. ADL-panden
- panden die voorbehouden worden voor het herhuisvesten van huurders uit de Reinaertwijk in Dilbeek (Groot-Bijgaarden) en Konkelgoed in Opwijk
- de overdrachten van de niet-structureel leegstaande panden tussen de woonmaatschappijen en het in kaart brengen van de noodzakelijke herstellingswerken aan deze overgenomen leegstaande panden

#### Structurele leegstand

Structurele leegstand wordt onderverdeeld in drie categorieën:

- in renovatie: elke woning die leegstaat gedurende zes maanden in het kader van de uitvoering van een renovatie- of bouwproject
- te renoveren: elke woning die minstens zes maanden leegstaat in het kader van de uitvoering van een renovatie- of bouwproject
- te slopen: elke woning die gedurende zes maanden leegstaat en dient gesloopt te worden in het kader van een renovatie- of bouwproject

Het aantal panden in structurele leegstand kent een stijgende lijn.

De oorzaken hiervoor zijn:

- de duurtijd en de voorwaarden om een FS3-lening te verkrijgen voor de renovatie van een individueel pand
- de visie bij Providentia om op wijkniveau te renoveren volgens de renovatieplanning
- de overdrachten van de structureel leegstaande panden tussen de woonmaatschappijen en het in kaart brengen van de noodzakelijke herstellingswerken aan deze overgenomen leegstaande panden

De vraag naar noodwoningen vanuit lokale besturen blijft hoog, omdat de capaciteit binnen de OCMW's bereikt is. Om na te gaan of Providentia nog meer noodwoningen ter beschikking kan stellen en welke woningen dit zullen zijn, worden binnen de interne commissie leegstand de opties bekeken bij de panden in structurele leegstand aan de hand van een aantal parameters. Deze kunnen dan verhuurd worden buiten het sociaal huurstelsel, nadat deze conform werden gezet, ter voorkoming van leegstand.

De interne commissie leegstand volgt de leegstand nauwgezet op en onderzoekt welke mogelijkheden er zijn met de panden in structurele leegstand:

- renovatie via een FS3-lening
- renovatie via een provinciale lening
- verhuur buiten het sociaal huurstelsel (aan een intermediaire organisatie of aan een private leegstandsbeheerder)
- clustering van panden in één wijk in afwachting van een wijkrenovatie
- verkoop
- afbraak

### 2.6.2 Leegstand garages en overdekte staanplaatsen

Er stonden redelijk wat garages en overdekte staanplaatsen leeg in 2025. Garages en staanplaatsen die in 2025 uit huur kwamen, werden opnieuw te huur aangeboden aan prijzen op basis van een schattingsverslag dat we gebruikten in 2024. De verhuurprijs is, door indexatie, licht gestegen t.o.v. vorig jaar. Providentia heeft in 2024 gewerkt aan een overzicht van de beschikbare garages en staanplaatsen per gemeente en heeft, waar mogelijk, ook de garages en staanplaatsen losgekoppeld van de woningen. Zo konden deze ook verhuurd worden aan andere sociale huurders, Vlabinvest huurders en private huurders. Voor sociale verhuring wordt 50% van de schattingsprijs gehanteerd, voor Vlabinvest 80% en voor privé-verhuring 100% (deze percentages zijn van toepassing op de prijzen exclusief btw).

Er werden ook 270 garages en staanplaatsen overgedragen aan woonmaatschappij Het Vlaamse Woonanker. Vanuit woonmaatschappij Het Vlaamse Woonanker werden 127 garages en staanplaatsen overgedragen aan Providentia. Ook deze overdracht vraagt tijd om uit te zoeken welke garages en staanplaatsen verhuurd waren en aan wie.

### 2.7.1 Aantal verhuringen buiten het sociaal huurstelsel

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

Voor Providentia komt dit neer op 30 mogelijke verhuringen in het jaar 2025. Op 31/12/2025 verhuurde Providentia 19 woongelegenheden effectief buiten het sociaal huurstelsel.

De verhuringen buiten het sociaal huurstelsel van structureel leegstaande panden, in afwachting van renovatie en ter voorkoming van leegstand, aan intermediairen, vallen buiten dit aantal. Dat kwam eind vorig jaar op 15 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

Op 31/12/2025 verhuurde Providentia acht 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

Op 31/12/2025 verhuurde Providentia acht woongelegenheden aan een openbaar bestuur, een welzijnsorganisatie of een door de Vlaamse Regering erkende organisatie voor de tijdelijke opvang van personen die in een

Binnen de 1%-regel	Gemeente (deelgemeente)	Ligging	Huurder	Type buiten sociale verhuring	Type huurprijs	Start contract
1	Asse	Gasthuisstraat 3/10	vzw Ter Linde	bijzondere doelgroep	volgens inkomen	01/01/2021
2	Asse	Gasthuisstraat 3/13	vzw Ter Linde	bijzondere doelgroep	volgens inkomen	01/01/2021
3	Asse	Gasthuisstraat 7/7	vzw Hopperank	kantoor	vaste huurprijs	01/01/1999
4	Asse	Gasthuisstraat 7/9	vzw Hopperank	i.k.v. leefbaarheid	vaste huurprijs	01/02/2021
5	Asse	Gasthuisstraat 7/10	vzw Hopperank	i.k.v. leefbaarheid	vaste huurprijs	01/10/2002
6	Asse	Grobbe 18/5	CAW Halle-Vilvoorde	noodwoning	vaste huurprijs	01/04/2022

noodsituatie verkeren. Dit is met een vaste huurprijs voor zover die opvang niet langer dan zes maanden duurt.

##### 2.7.2.1.3 Verhuring in het kader van gemeenschapsvorming ter voorkoming van leefbaarheidsproblematieken

Op 31/12/2025 verhuurde Providentia drie 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.

#### 2.7.2.2 Verhuringen buiten de 1% (in afwachting van renovatie of sloop en ter voorkoming van leegstand)

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 voorziet voor dit type verhuringen sinds 2022 bijkomend ook een aangepaste wetgeving voor de opvang van Oekraïense vluchtelingen, alsook subsidiemogelijkheden.

Op 31/12/2025 verhuurde Providentia 15 woongelegenheden voor het vermijden van leegstand in afwachting van renovatie of sloop. Sinds 01/08/2024 heeft Providentia in dit kader een samenwerkingsovereenkomst voor het project JOVO met diverse andere organisaties, waaronder Tonuso vzw, de coördinerende organisatie. Zie 2.7.3 Samenwerking 4 YOU(th) – project JOVO-Tonuso.

Binnen de 1%-regel	Gemeente (deelgemeente)	Ligging	Huurder	Type buiten sociale verhuring	Type huurprijs	Start contract
7	Boortmeerbeek (Hever)	Smisstraat 6	OCMW Boortmeerbeek	noodwoning	vaste huurprijs	01/06/2023
8	Boortmeerbeek (Hever)	Winkelhaakstraat 2/1	OCMW Boortmeerbeek	bijzondere doelgroep	volgens inkomen	01/10/2019
9	Boortmeerbeek (Hever)	Winkelhaakstraat 2/101	OCMW Boortmeerbeek	bijzondere doelgroep	volgens inkomen	01/10/2019
10	Kampenhout (Berg)	Loverdal 27	OCMW Boortmeerbeek	noodwoning	vaste huurprijs	01/07/2006
11	Liedekerke	Lindebergstraat 3/1	vzw De Valier	bijzondere doelgroep	volgens inkomen	01/04/2020
12	Liedekerke	Lindebergstraat 3/2	vzw De Valier	bijzondere doelgroep	volgens inkomen	01/11/2020
13	Liedekerke	Verlorenkoststraat 58/13	gemeente Liedekerke	noodwoning	vaste huurprijs	01/12/2022
14	Londerzeel	Doofmeer 12	OCMW Londerzeel	noodwoning	vaste huurprijs	01/01/2003
15	Londerzeel	Lunderstraat 30	OCMW Londerzeel	noodwoning	vaste huurprijs	01/07/2001
16	Roosdaal (Pamel)	Pastoor J. De Bondterf 9	gemeente Roosdaal	noodwoning	vaste huurprijs	01/09/2025
17	Ternat	Chrysantenlaan 35	OCMW Ternat	bijzondere doelgroep	vaste huurprijs	01/10/2023
18	Ternat	Chrysantenlaan 43	OCMW Ternat	bijzondere doelgroep	vaste huurprijs	01/10/2023
19	Zemst	Guldenboomlaan 35	OCMW Zemst	noodwoning	vaste huurprijs	01/04/2005

Buiten de 1%-regel	Gemeente (deelgemeente)	Ligging	Huurder	Type buiten sociale verhuring	Type huurprijs	Start contract
1	Asse	Boonlochten 2/2	vzw Tonuso	preventie leegstand	vaste huurprijs	15/11/2024
2	Asse	Gasthuisstraat 1/5	vzw Tonuso	preventie leegstand	vaste huurprijs	01/10/2024
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	Witteramsdal 51	vluchteling	preventie leegstand - vluchtelingen	volgens gezinssamenstelling	01/11/2022
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 (Schepdaal)	Kleiveld 10	OCMW Dilbeek	preventie leegstand - vluchtelingen	vaste huurprijs	01/04/2023
9	Dilbeek (Schepdaal)	Wanmolenstraat 11	OCMW Dilbeek	preventie leegstand - vluchtelingen	vaste huurprijs	01/04/2023
10	Kampenhout (Berg)	Loverdal 15	OCMW Kampenhout	preventie leegstand - vluchtelingen	vaste huurprijs	01/12/2022
11	Londerzeel	Nachtegaalstraat 2	vluchteling	preventie leegstand - vluchtelingen	volgens gezinssamenstelling	01/04/2023
12	Pajottegem (Kester)	Mierenberg 9	OCMW Pajottegem	preventie leegstand	vaste huurprijs	01/03/2024
13	Roosdaal (Pamel)	Steenmeersstraat 68	gemeente Roosdaal	preventie leegstand	vaste huurprijs	01/10/2022
14	Vilvoorde (Peutie)	Bloemenlaan 13	vzw Tonuso	preventie leegstand	vaste huurprijs	01/08/2024
15	Vilvoorde (Peutie)	Bloemenlaan 46	stad Vilvoorde	preventie leegstand - vluchtelingen	vaste huurprijs	01/10/2022

### 2.7.3 Samenwerking 4 You(th) – Project JOVO-TONUSO

Vanuit de samenwerking tussen 1Gezin1Plan en het collectief A Way Home Halle-Vilvoorde werd er een nieuwe samenwerking tussen verschillende organisaties opgestart. Zeven organisaties sloegen de handen in elkaar om een nieuw aanbod te creëren binnen een hulpverleningsarme regio.

Naast Providentia zijn volgende partners betrokken:

- Centrum voor Jeugdhulp: Tonuso vzw<sup>1</sup>
- IBW<sup>2</sup>: De Raster vzw (Beschut wonen, psychiatrische thuiszorg, activering en psychosociale revalidatie)
- Eerste Lijnszorg: CAW, Overkop, JAC
- Begeleiding en Geestelijke Gezondheid: De Spiegel vzw<sup>3</sup>
- Netwerk Geestelijke Gezondheidszorg: YUNECO<sup>4</sup>
- VAPH: Resonans vzw<sup>5</sup>

De langdurige intersectorale samenwerking heeft geleid tot het ontstaan van partnerschappen die kunnen worden ingezet om de doelgroep van dit project maximaal te bereiken. Er heerst vertrouwen tussen de partners, geloof in elkaars expertise, en een sterk engagement om gezamenlijk, in gedeelde verantwoordelijkheid, een effectief hulpaanbod te ontwikkelen.

Het aanbod van 4YOU(th) voor jongvolwassenen is concreet georganiseerd als een intensief en integraal begeleidingstraject van één jaar, voor Nederlandstalige jongvolwassenen tussen 16 en 24 jaar die (dreigend) dak- of thuisloos zijn in de regio Halle-Vilvoorde. Het traject richt zich op diverse levensdomeinen, waaronder huisvesting, netwerk, wonen, school/werk, inkomen, vrije tijd, welzijn en gezondheid.

Providentia is de uitgelezen partner voor het levensdomein huisvesting en is vertegenwoordigd in de stuurgroep. Wij nemen binnen het project de huisbaasfunctie op.

Het project vertrekt vanuit het Housing First-principe. Doorheen de begeleiding maakt men huisvesting bespreekbaar bij de jongvolwassene. Ze weten bij opstart dat de woning tijdelijk is en dat men samen op zoek gaat naar de gepaste woonvorm na het traject. Omwille van financiële drempels is het voor de jongvolwassenen echter moeilijk om een woning te vinden op de private huurmarkt. Vzw Tonuso huurt voor 1/3de van de marktwaardeprijs woningen van Providentia, die structureel leeg staan met het oog op renovatie of sloop. Providentia gaat gericht op zoek naar panden die zich lenen tot deze vorm van huren. We houden daarbij ook rekening met de noden van de jongeren. Dit wil zeggen dat we vaak buiten de regio, waar de jongere tot dan toe functioneerde, gaan zoeken, maar toch niet te ver van het centrum, winkels, openbaar vervoer e.d.

Providentia nodigt de jongeren uit om een huurovereenkomst van bepaalde duur voor één jaar te ondertekenen en kijkt erop toe dat de jongere zich houdt aan de huurdersverplichtingen. Na één à twee maanden gaat de huurdersconsulent op huisbezoek om te zien of alles goed verloopt. Wanneer zich problemen voordoen in het traject gaat Providentia in overleg met de andere betrokken instanties van het project om te bekijken welke stappen genomen kunnen worden.

De eerste verhuringen werden opgestart in oktober 2024. Op 30/06/2025 liepen er acht verhuringen binnen dit project, waarvan er vanaf 01/07/2025 vijf werden overgedragen aan woonmaatschappij Het Vlaamse Woonanker. De expertise en samenwerking binnen dit project werd samen met Tonuso mee overgedragen aan de nieuwe woonmaatschappij. Zij zetten de lopende verhuringen op dezelfde manier voort. Eind 2025 liepen er bijgevolg nog drie verhuringen binnen dit project en in 2026 worden er opnieuw drie verhuringen gepland binnen de regio Halle/Vilvoorde-Midden.

<sup>1</sup>**Tonuso vzw:** een centrum voor jeugdhulp, meer info: <https://tonuso.be/>.

<sup>2</sup>**IBW:** Als initiatief voor beschut wonen (IBW) omvat de primaire werking van De Raster vzw het aanbod aan gemeenschappelijke woonvormen. In samenwerking met het Psychiatrisch Verzorgingstehuis Kraaienberg, FORMAT, SPPIIT bieden zij verschillende woonvormen aan voor volwassenen en ouderen met een langdurige psychiatrische problematiek in het arrondissement Halle-Vilvoorde. Ze worden begeleid in hun traject naar verdere maatschappelijke integratie en zelfstandigheid.

<sup>3</sup>**De Spiegel vzw:** was aanvankelijk enkel een drugsvrije therapeutische gemeenschap, maar werd nadien aangevuld met een ontwenningprogramma en een centrum voor ambulante drugszorg, gesitueerd in Asse. Nadien werd er ook een ambulante antenne opgericht in Halle en in Dilbeek.

<sup>4</sup>**YUNECO:** een netwerk/samenwerking tussen verschillende partners die betrokken zijn bij de geestelijke gezondheid van alle kinderen en jongeren wonend in de provincie Vlaams-Brabant. Het netwerk YUNECO bundelt aan de hand van verschillende programma's de krachten om tot een beter op elkaar afgestemde zorg tussen de verschillende partners in Vlaams-Brabant te komen.

<sup>5</sup>**Resonans:** begeleidingsdienst voor personen met een beperking, voor hun omgeving en voor ouders van een kindje met een ongewone start.

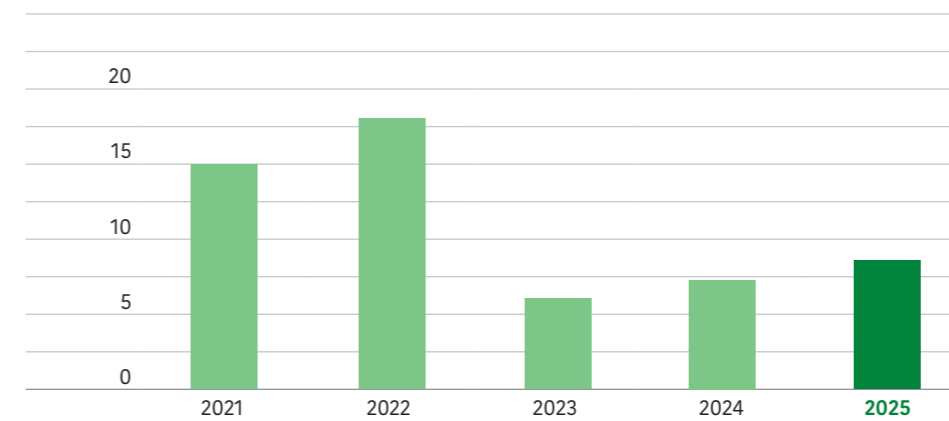
	Opzeg door de huurder			Ontbinding door Providentia				Ontbinding van rechtswege	Eindtotaal
	Aankoop woning of verhuis buiten patrimonium	Verhuis naar woonzorgcentrum	Verhuis binnen patrimonium (mutatie)	Voorlopige of definitieve herhuisvesting (n.a.v. renovatie)	Omwille van leefbaarheidsproblematiek	Stopzetting bezettingsovereenkomst	Uithuiszetting	Omwille van overlijden	
Totaal	47	26	23	20	4	6	7	37	170
Percentage	27,65%	15,29%	13,53%	11,76%	2,35%	3,53%	4,12%	21,76%	100,00%

In de loop van 2025 gebeurde het grootste aantal opzeggingen door de huurder, namelijk 96 in het totaal. Dit omwille van de aankoop van een woning of verhuis buiten ons patrimonium, een verhuis naar een woonzorgcentrum of een verhuis binnen ons patrimonium (mutatie).

Daarnaast waren er nog 37 ontbindingen door Providentia en 37 opzeggingen omwille van overlijden.

### 2.8.1 Uithuiszettingen

#### Uithuiszettingen 2021 – 2025



Providentia tracht het aantal uithuiszettingen te reduceren, maar in sommige gevallen zijn ze helaas niet te vermijden.

In 2025 werden 22 procedures gestart tot uithuiszetting, zeven daarvan konden niet vermeden worden. Deze huurders werden uit hun woning of appartement gezet via een gerechtelijke procedure. Deze uithuiszettingen hadden te maken met het niet betalen van de huur, al dan niet gecombineerd met leefbaarheidsproblemen. Zes huurders verlieten op eigen initiatief tijdig het pand.

Er konden negen uithuiszettingen vermeden worden. Daartoe dienen onderstaande voorwaarden vervuld te zijn:

- alle achterstal dient betaald te zijn, ten laatste de dag vóór de uithuiszetting
- er dient begeleiding opgestart te worden met het OCMW
- er dient een akkoord te zijn dat ook alle gerechtskosten zullen betaald worden

Van de vermeden uithuiszettingen waren er drie met behulp van het OCMW, die een deel of het volledige bedrag van de achterstal op zich nam. Twee

hiervan omdat de huurders zelf zorgden voor betaling van de achterstal. Twee huurders kregen bij de vrederechter een vonnis met afbetaalplan om de achterstal in schijven weg te werken als voorwaarde om de uithuiszetting te vermijden. Twee huurders gingen in beroep tegen de uitspraak van de rechtbank, waardoor de uitspraak verviel. Hier wachten we nog op de data voor de volgende zitting in hoger beroep.

## 2.9 KENMERKEN HUURDERS

### 2.9.1 Overzicht per gezinstype

Gezinstype	Aantal	Percentage
Alleenstaande zonder minderjarigen	1.336	50,30%
Eenoudergezin met 1 minderjarige	99	3,73%
Eenoudergezin met 2 minderjarigen	76	2,86%
Eenoudergezin met 3 minderjarigen	29	1,09%
Eenoudergezin met 4 of meer minderjarigen	25	0,94%
Gezin met 1 minderjarige	133	5,01%
Gezin met 2 minderjarigen	100	3,77%
Gezin met 3 minderjarigen	62	2,33%
Gezin met 4 of meer minderjarigen	39	1,47%
Gezin zonder minderjarigen	757	28,50%
<b>Totaal</b>	<b>2.656</b>	<b>100,00%</b>

We merken op dat net geen 60% van de huurders bij Providentia in 2025 alleenstaand is. Ongeveer 50% van deze alleenstaanden hebben geen kinderen.

### 2.9.2 Reëel betaalde huurprijs (excl. de huurlasten)

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.

Aard	Minimum	Maximum	Gemiddeld
<b>Panden binnen het sociaal huurstelsel</b>			
	€ 195,00	€ 1.202,00	€ 481,12
<b>Panden buiten het sociaal huurstelsel</b>			
	€ 226,78	€ 774,85	€ 433,44
<b>Panden binnen het Vlabinvest huurstelsel</b>			
	€ 555,16	€ 1.183,85	€ 766,07

### 2.9.3 Huurprijsberekening

Begin 2025 ontvingen onze huurders hun nieuwe huurprijs voor 2025.

Heel wat huurders werden in 2025 geconfronteerd met een stijging van de huurprijs, omwille van de stijging van de gezondheidsindex die een impact heeft op zowel de marktwaarde, de basishuurprijs als de gezinsinkomsten.

Twee maatregelen zorgen sinds 01/01/2024 namelijk voor een harmonieuzere verdeling van de huurprijzen voor eigen en ingehuurde woningen, vooral voor de lagere inkomens. De huidige twee systemen worden op elkaar afgestemd om een meer gelijkwaardig sociaal voordeel te bekomen en om op termijn tot één systeem van huurprijsberekening te komen. Dit systeem zal van start gaan voor alle nieuwe huurcontracten (zowel ingehuurd als eigen patrimonium) vanaf 01/07/2026 en voor al onze huurcontracten in ingehuurde woningen vanaf 01/01/2027. Vanaf dan zal de huurprijsberekening voor eigen patrimonium (dat opnieuw verhuurd wordt) en alle ingehuurde panden op dezelfde manier gebeuren.

Enkele vaststellingen bij de huurprijsberekening voor 2025:

- De reële huurprijs steeg met gemiddeld 7,48% in vergelijking met 2024. We wijten dit vooral aan de indexaties van 2022, gezien de huurprijzen gebaseerd zijn op de inkomsten van aanslagbiljet 2022.
- In sommige (vooral de kleine) gemeenten is soms een grote stijging merkbaar. Dit heeft te maken met een forse stijging van de inkomsten van individuele gezinnen.
- De prijs voor groenonderhoud van gemeenschappelijke delen is sterk gestegen (zichtbaar in de huurlasten).
- De huurprijzen voor garages werden geïndexeerd, wat zorgde voor een stijging van de prijs met 3,55%.
- Omdat bij de verhuring van Vlabinvest panden geen rekening gehouden wordt met het inkomen, is de stijging van de huurprijs hier veel kleiner. De huurprijzen werden geïndexeerd (+ 0,44%) en de huurlasten werden aangepast (+ 5,47%).

Sociaal huurstelsel	Type	Gemiddelde basishuurprijs <sup>1</sup>	Gemiddelde reële huurprijs	Gemiddelde te betalen huurprijs (= gemiddelde reële huurprijs + huurlasten)
Affligem	app.	€ 741,05	€ 374,08	€ 383,26
	won.	€ 843,65	€ 564,71	€ 574,35
	gemiddelde	€ 811,40	€ 504,80	€ 514,29
Asse	app.	€ 828,67	€ 414,65	€ 480,71
	won.	€ 968,45	€ 535,27	€ 546,20
	gemiddelde	€ 883,46	€ 461,93	€ 506,38
Bever	app.	€ 728,67	€ 273,08	€ 276,25
	won.	€ 1.090,00	€ 478,56	€ 487,74
	gemiddelde	€ 954,50	€ 401,50	€ 408,43
Boortmeerbeek	app.	€ 921,31	€ 429,76	€ 467,85
	won.	€ 945,33	€ 712,20	€ 723,35
	gemiddelde	€ 925,81	€ 482,72	€ 515,76
Dilbeek	app.	€ 951,77	€ 447,33	€ 479,56
	won.	€ 1.075,16	€ 537,47	€ 545,33
	gemiddelde	€ 1.013,23	€ 492,23	€ 512,32
Kampenhout	app.	€ 934,64	€ 438,12	€ 468,10
	won.	€ 1.199,00	€ 570,18	€ 583,51
	gemiddelde	€ 975,95	€ 458,76	€ 486,14
Lennik	app.	€ 849,77	€ 191,15	€ 194,32
	won.	€ 1.160,00	€ 325,00	€ 328,17
	gemiddelde	€ 953,18	€ 235,76	€ 238,93
Liedekerke	app.	€ 776,94	€ 385,43	€ 464,85
	won.	€ 911,33	€ 384,44	€ 390,24
	gemiddelde	€ 781,98	€ 385,39	€ 462,05
Londerzeel	app.	€ 790,42	€ 381,65	€ 414,94
	won.	€ 966,09	€ 588,28	€ 596,80
	gemiddelde	€ 888,49	€ 497,01	€ 516,47
Merchtem	app.	€ 818,46	€ 383,25	€ 403,16
	won.	€ 941,90	€ 563,07	€ 572,25
	gemiddelde	€ 866,92	€ 453,84	€ 469,53
Opwijk	app.	€ 820,32	€ 402,62	€ 439,86
	won.	€ 1.123,00	€ 525,64	€ 534,82
	gemiddelde	€ 830,58	€ 406,79	€ 443,08

Sociaal huurstelsel	Type	Gemiddelde basishuurprijs <sup>1</sup>	Gemiddelde reële huurprijs	Gemiddelde te betalen huurprijs (= gemiddelde reële huurprijs + huurlasten)
Overijse	app.	€ 1.036,28	€ 503,18	€ 611,54
	won.	€ 1.089,95	€ 526,28	€ 538,24
	gemiddelde	€ 1.065,74	€ 515,86	€ 571,31
Pajottegem	app.	€ 894,92	€ 414,10	€ 432,66
	won.	€ 890,26	€ 495,44	€ 502,36
	gemiddelde	€ 892,45	€ 457,16	€ 469,56
Roosdaal	app.	€ 929,00	€ 425,88	€ 435,06
	won.	€ 904,33	€ 496,90	€ 506,49
	gemiddelde	€ 914,69	€ 467,07	€ 476,49
Ternat	app.	€ 903,19	€ 459,73	€ 494,53
	won.	€ 938,83	€ 543,11	€ 550,70
	gemiddelde	€ 926,58	€ 514,43	€ 531,38
Vilvoorde	app.	€ 765,11	€ 401,69	€ 412,84
	won.	€ 1.002,40	€ 621,87	€ 633,02
	gemiddelde	€ 816,70	€ 449,55	€ 460,70
Wemmel	app.	€ 1.008,29	€ 397,79	€ 461,28
	won.	€ 988,92	€ 578,98	€ 588,16
	gemiddelde	€ 999,35	€ 481,42	€ 519,84
Zemst	app.	€ 849,90	€ 452,74	€ 491,45
	won.	€ 946,49	€ 555,84	€ 568,75
	gemiddelde	€ 902,91	€ 509,32	€ 533,87
<b>Gemiddelde</b>		<b>€ 924,96</b>	<b>€ 481,12</b>	<b>€ 508,52</b>

In 2025 bedroeg de gemiddelde reële sociale huurprijs € 481,12. Vermeerderd met de huurlasten komt dit gemiddeld neer op € 508,52.

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

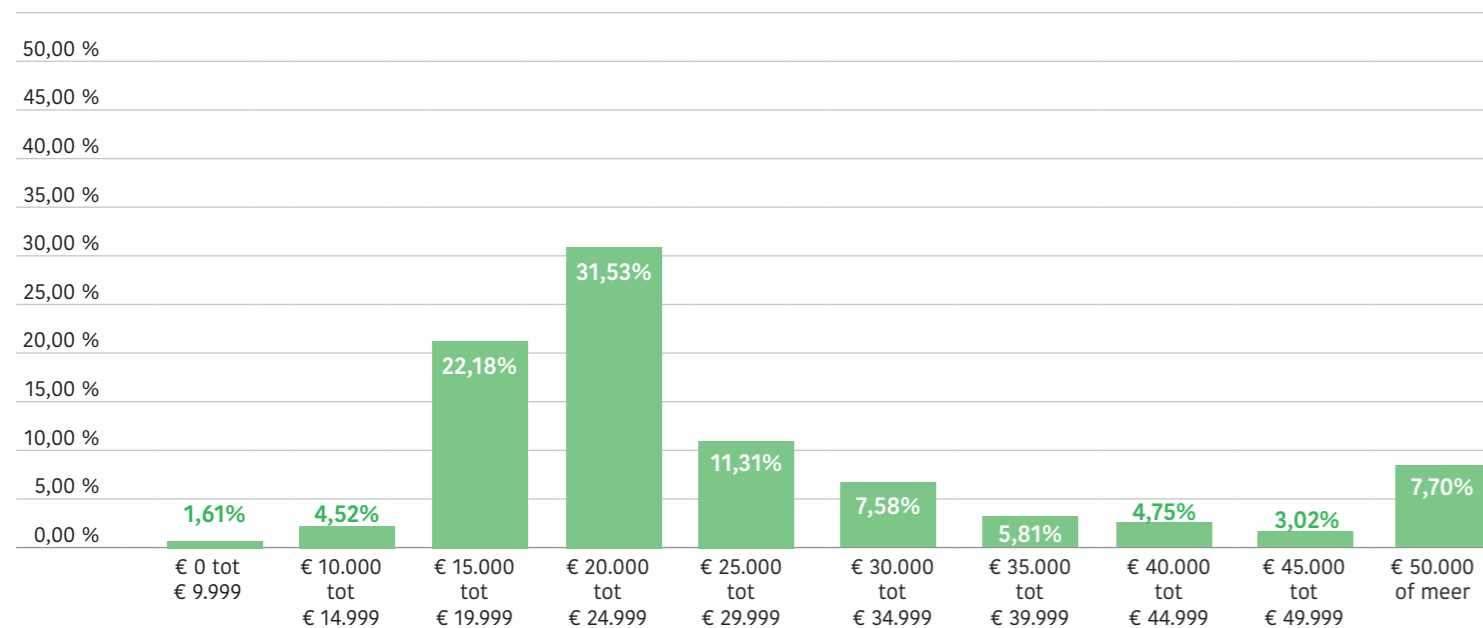
Vlabinvest huurstelsel	Type	Gemiddelde marktwaarde in 2025	Gemiddelde reële huurprijs <sup>1</sup>	Gemiddelde te betalen huurprijs (= gemiddelde reële huurprijs + huurlasten)
Asse	app.	€ 871,78	€ 711,48	€ 758,14
	gemiddelde	€ 871,78	€ 711,48	€ 758,14
Dilbeek	app.	€ 963,92	€ 775,42	€ 801,79
	gemiddelde	€ 963,92	€ 775,42	€ 801,79
Liedekerke	app.	€ 796,91	€ 711,75	€ 748,18
	won.	€ 872,00	€ 738,90	€ 744,57
	gemiddelde	€ 803,17	€ 714,01	€ 747,88
Overijse	app.	€ 961,42	€ 777,63	€ 859,26
	won.	€ 1.185,57	€ 735,39	€ 746,54
	gemiddelde	€ 1.021,77	€ 766,25	€ 828,91
Wemmel	app.	€ 1.018,91	€ 839,16	€ 903,69
	won.	€ 1.239,00	€ 1.104,37	€ 1.113,55
	gemiddelde	€ 1.052,77	€ 879,96	€ 935,97
<b>Gemiddelde</b>		<b>€ 953,60</b>	<b>€ 766,07</b>	<b>€ 814,19</b>

De reële huurprijzen volgens het Vlabinvest huurstelsel kwamen neer op een gemiddelde van € 766,07. Vermeerderd met de huurlasten komt dit gemiddeld neer op € 814,19.

<sup>1</sup> De reële huurprijs is bij Vlabinvest meestal gelijk aan ongeveer 80% van de basishuurprijs.

## 2.9.4 Inkomen

## Onderverdeling aantal sociale huurders volgens inkomen in 2025



Het gemiddelde inkomen per gezin, dat in rekening werd gebracht voor de huurprijsberekening in 2025, bedroeg € 27.937,76.

Over het algemeen kan gesteld worden dat net geen 30% van onze huurders een gezinsinkomen heeft van minder dan € 20.000 op jaarbasis. Iets meer dan 30% heeft een inkomen tussen de € 20.000 en € 25.000 op jaarbasis. En iets meer dan 10% verdient tussen de € 25.000 en € 30.000 per jaar.

## 2.9.5 Toegestane kortingen

## 2.9.5.1 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 € 23 per persoon ten laste in 2025. 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 2025 bedroeg de gemiddelde maandelijkse gezinskorting € 39,39 (als we geen rekening houden met de gezinnen die geen gezinskorting genieten). Als we deze wel meetellen, zakt het gemiddelde naar € 21,37.

## 2.9.5.2 Patrimoniumkorting

Huurders met eenzelfde inkomen zouden normaal gezien eenzelfde huurprijs betalen. Maar er wordt een patrimoniumkorting toegekend op basis van de aard van de woning. Bijvoorbeeld: een sociale huurder die een oudere nog niet gerenoveerde gezinswoning huurt, zal minder huur betalen dan een sociale huurder met hetzelfde inkomen die een nieuwe of gerenoveerde woning huurt.

De gemiddelde maandelijkse patrimoniumkorting per woning of appartement bedroeg € 32,43 in 2025 (als we geen rekening houden met de panden die geen patrimoniumkorting genieten). Als we deze wel meetellen, zakt het gemiddelde naar € 12,37.

## 2.9.5.3 Korting basishuurprijs

Los van de gezins- en patrimoniumkortingen wordt er ook nog rekening gehouden met het gezinsinkomen van de huurders. Zo bedroeg het verschil tussen de basishuurprijzen en de reëel betaalde huurprijzen in 2025 ± € 13.424.239,80. In dit cijfer zitten ook de gezins- en patrimoniumkortingen maar na aftrek van beide kortingen kom je aan een korting op de basishuurprijs van € 12.483.883,80.

## Overzicht gezins- en patrimoniumkortingen 2022 - 2025

	Totaal gezinskortingen	Totaal patrimoniumkortingen
2022	€ 506.618,44	€ 359.155,00
2023	€ 555.680,55	€ 384.569,00
2024	€ 500.493,19	€ 424.166,50
2025	€ 593.952,00	€ 346.404,00

## 2.9.6 Verzoeken tot huurprijsherzieningen en huurprijsherberekeningen

Verzoek huurprijsherziening door huurder						
Bijwoning	Gezinslid vertrokken / overleden	Lager inkomen -20%	Pensioen	Andere	Recenter aanslagbiljet	Totaal
48	102	269	45	64	399	927

In 2025 werden 927 verzoeken tot huurprijsherziening aangevraagd door de huurder. Meestal was dit in het kader van een daling van het inkomen en naar aanleiding van een recenter aanslagbiljet.

Providentia voerde in 2025 zelf ook diverse huurprijsherberekeningen door, bijvoorbeeld n.a.v. een recenter aanslagbiljet of een herziening van de huurlasten.

In 2025 waren er 163 actieve juridische dossiers, waarbij een gerechtelijke tussenkomst of een tussenkomst van een gerechtsdeurwaarder nodig was. Hiervan kenden 29 dossiers de opstart in het jaar 2025.

In 72 gevallen gaat het om vertrokken huurders, waarbij het vonnis nog loopt. In 91 gevallen gaat het om zittende huurders.

Er waren in het totaal 62 dossiers collectieve schuldenregeling (waarvan 24 vertrokken huurders en 38 zittende huurders).

Eind december 2024 keurde de raad van bestuur van Providentia de samenwerking met Gehubru goed om achterstaldossiers aan te pakken. Gehubru is een groep van gerechtsdeurwaarders, die probeert om een onderscheid te maken tussen debiteuren die door omstandigheden niet kunnen betalen en debiteuren die niet willen betalen.

Sinds de start van de samenwerking werden 42 dossiers overgemaakt aan Gehubru. Dit zijn enerzijds de dossiers van vertrokken huurders met achterstal, waarbij we vragen aan Gehubru om de solvabiliteit na te gaan, zodat we zelf kunnen inschatten of de achterstallen al dan niet recupereerbaar zijn op termijn. Anderzijds stellen de advocaten nu standaard gerechtsdeurwaarders van Gehubru aan om uithuiszettingen op te nemen, waardoor deze dossiers ook na de uithuiszetting kunnen opgevolgd worden door Gehubru.

## 2.11 SOCIALE MELDINGEN

### 2.11.1 Aantal meldingen

Sociale meldingen	2021	2022	2023	2024	2025
Totaal	145	220	257	82	775

In 2025 werden 775 sociale meldingen geregistreerd. Dit aantal ligt veel hoger dan de voorbije jaren, omdat we niet langer unieke meldingen registreren. Als vier burens hetzelfde melden, zal dit als vier meldingen geregistreerd worden. De meeste sociale meldingen gaan over onderhoud en hygiëne van de woning en onderhoud van de tuin, maar ook huisdieren, lawaaioverlast, burencnflict, domiciliefraude, strafbare feiten en leefbaarheidsproblemen worden vaak gemeld.

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

In totaal werden er 78 huisbezoeken uitgevoerd door de huurdersconsulenten van Providentia in 2025:

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

Providentia heeft vijf huurders aangemeld bij het Centrum Algemeen Welzijnswerk (CAW<sup>1</sup>) i.k.v. preventieve woonbegeleiding en acht huurders bij Begeleiding Aanklampende Zorg (BAZ<sup>2</sup>). Daarnaast hebben we ook verschillende huurders doorverwezen naar de diensten burenbemiddeling<sup>3</sup>.

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

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

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



## GEBOUWEN EN KLANTEN

Doorverhuuractiviteit<sup>1</sup>

# 3

<sup>1</sup> 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 (sociaal verhuurkantoren), 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.

	0 slpk.	1 slpk.	2 slpk.	3 slpk.	4 slpk.	5 slpk.	Totaal
Appartementen	17	89	74	13	2	0	195
	8,72%	45,64%	37,95%	6,67%	1,03%	0,00%	100,00%
Eengezinswoningen	0	19	28	25	13	1	86
	0,00%	22,09%	32,56%	29,07%	15,12%	1,16%	100,00%
<b>Totaal</b>	<b>17</b>	<b>108</b>	<b>102</b>	<b>38</b>	<b>15</b>	<b>1</b>	<b>281</b>
	6,05%	38,43%	36,30%	13,52%	5,34%	0,36%	100,00%

Naast eigen patrimonium huurt Providentia ook panden in van private eigenaars of van een lokaal bestuur en verhuurt deze onder aan huurders die in aanmerking komen voor een sociale woning.

Eind 2025 beschikten we over 281 ingehuurde panden.

*Noot: in het activiteitenverslag van 2024 vermeldden we dat we over 297 ingehuurde panden beschikten, echter waren hierin niet de panden opgenomen waarbij het contract stopgezet werd op 31/12/2024. Als we deze panden wel meetellen, beschikten we eind 2024 over 304 ingehuurde panden.*

Complex	Gemeente (deelgemeente)	Straatnaam	Type	Aantal app.	Aantal won.	0 slpk.	1 slpk.	2 slpk.	3 slpk.	4 slpk.	5 slpk.
AFF613	Affligem (Hekelgem)	Brusselbaan	app.	1				1			
AFF613	Affligem (Hekelgem)	Brusselbaan	won.		1				1		
<b>Totaal Affligem</b>	<b>2</b>			<b>1</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

ASS606	Asse	Klein Veldeken	app.	19			18	1			
ASS606	Asse	Notstraat	won.		1			1			
ASS606	Asse	Sint Goriksstraat	won.		1			1			
ASS606	Asse	Sint-Hubertusplein	app.	2			1	1			
ASS606	Asse	Veegang	won.		1			1			
ASS615	Asse	Bloklaan	app.	1			1				
ASS615	Asse	Mollestraat	app.	2			1	1			
ASS615	Asse	Neerstraat	app.	1				1			
ASS615	Asse	Tuinwijk	app.	1			1				
ASS615	Asse	Vronemeers	app.	1				1			
ASS607	Asse (Zellik)	Jan Tieboutstraat	app.	2			1	1			
ASS607	Asse (Zellik)	Kerklaan	won.		2				2		
ASS607	Asse (Zellik)	Pastoriestraat	app.	1					1		
ASS622	Asse (Zellik)	Laarbeeklaan	app.	1				1			
ASS622	Asse (Zellik)	Nachtegaallaan	app.	3			3				
<b>Totaal Asse</b>	<b>39</b>			<b>34</b>	<b>5</b>	<b>0</b>	<b>26</b>	<b>10</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

BEV183	Bever	Akrenbos	won.		1				1		
BEV601	Bever	Freest	won.		2			1	1		
<b>Totaal Bever</b>	<b>3</b>			<b>0</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

DIL161	Dilbeek	Bessenlaan	app.	1				1			
DIL500	Dilbeek	Kalenbergstraat	app.	1				1			
DIL500	Dilbeek	Ninoofsesteenweg	app.	15		1	10	4			
DIL500	Dilbeek	Verheydenstraat	app.	1				1			
DIL509	Dilbeek	Bodegemstraat	won.		1			1			
DIL509	Dilbeek	Boudewijnlaan	app.	1			1				

Complex	Gemeente (deelgemeente)	Straatnaam	Type	Aantal app.	Aantal won.	0 slpk.	1 slpk.	2 slpk.	3 slpk.	4 slpk.	5 slpk.
DIL509	Dilbeek	H. Dom. Saviolaan	app.	4		3	1				
DIL509	Dilbeek	Heuvellaan	app.	1				1			
DIL509	Dilbeek	Hockeylaan	app.	1			1				
DIL509	Dilbeek	Koeivijverstraat	app.	1				1			
DIL509	Dilbeek	Liv. Walravenslaan	app.	2			1	1			
DIL509	Dilbeek	Neerhofstraat	app.	2			2				
DIL509	Dilbeek	Nelemolenstraat	app.	2			2				
DIL509	Dilbeek	Sleutelplasstraat	won.		1					1	
DIL605	Dilbeek	Weidestraat	app.	1				1			
DIL502	Dilbeek (Groot-Bijgaarden)	Brusselstraat	app.	4				4			
DIL502	Dilbeek (Groot-Bijgaarden)	Guido Gezellestraat	app.	3				3			
DIL502	Dilbeek (Groot-Bijgaarden)	Kasteellaan	won.		1				1		
DIL510	Dilbeek (Groot-Bijgaarden)	Alfons Gossetlaan	app.	4			3	1			
DIL510	Dilbeek (Groot-Bijgaarden)	Irislaan	won.		1					1	
DIL510	Dilbeek (Groot-Bijgaarden)	Nieuwe Gentsesteenweg	app.	9		2	5	1	1		
DIL501	Dilbeek (Itterbeek)	Bettendrieslaan	won.		1					1	
DIL501	Dilbeek (Itterbeek)	Itterbeeksebaan	app.	1						1	
DIL501	Dilbeek (Itterbeek)	Kerkstraat	app.	2			2				
DIL501	Dilbeek (Itterbeek)	Kerkstraat	won.		1				1		
DIL501	Dilbeek (Itterbeek)	Weidestraat	app.	1				1			
DIL501	Dilbeek (Itterbeek)	Zakstraat	app.	2				2			
DIL503	Dilbeek (Schepdaal)	E. Eylenboschstraat	app.	2					2		
DIL503	Dilbeek (Schepdaal)	Isabellastraat	app.	2		1	1				
DIL503	Dilbeek (Schepdaal)	Isabellastraat	won.		1			1			
DIL503	Dilbeek (Schepdaal)	Jan De Trochstraat	app.	1					1		
DIL503	Dilbeek (Schepdaal)	Marktstraat	app.	1			1				
DIL503	Dilbeek (Schepdaal)	Marktstraat	won.		8		8				
DIL503	Dilbeek (Schepdaal)	Ninoofsesteenweg	app.	1				1			
DIL503	Dilbeek (Schepdaal)	Ninoofsesteenweg	won.		1				1		
DIL503	Dilbeek (Schepdaal)	Wijngaardstraat	won.		1		1				

Complex	Gemeente (deelgemeente)	Straatnaam	Type	Aantal app.	Aantal won.	0 slpk.	1 slpk.	2 slpk.	3 slpk.	4 slpk.	5 slpk.
DILSVK	Dilbeek (Schepdaal)	Marktplein	app.	1				1			
DILSVK	Dilbeek (Schepdaal)	Wijngaardstraat	won.		1				1		
<b>Totaal Dilbeek</b>	<b>85</b>			<b>67</b>	<b>18</b>	<b>7</b>	<b>39</b>	<b>30</b>	<b>7</b>	<b>2</b>	<b>0</b>
LEN507	Lennik	Andreas Masiusplein	app.	1				1			
LEN507	Lennik	Borrekeitse	app.	3			3				
LEN507	Lennik	Borrekeitse	won.		1					1	
LEN507	Lennik	Kroonstraat	app.	3			1	1	1		
LEN508	Lennik	Dorekenstraat	won.		1						1
LEN508	Lennik	Frans Devoghellaan	app.	1						1	
LEN508	Lennik	Frans Van der Steenstraat	app.	2				2			
LEN508	Lennik	Karel Keymolenstraat	app.	1						1	
LEN508	Lennik	Karel Keymolenstraat	won.		1					1	
LEN508	Lennik	Luitenant Jacopsstraat	won.		2						2
LEN508	Lennik	Ninoofsesteenweg	app.	1				1			
<b>Totaal Lennik</b>	<b>17</b>			<b>12</b>	<b>5</b>	<b>0</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>3</b>	<b>0</b>
LIE611	Liedekerke	Den Haesestraat	app.	1			1				
LIE611	Liedekerke	Den Haesestraat	won.		1		1				
LIE611	Liedekerke	Ed. Schelfhoutstraat	app.	1				1			
LIE611	Liedekerke	Holstraat	won.		1					1	
LIE611	Liedekerke	Impegemstraat	won.		1					1	
LIE611	Liedekerke	Kleemputtenstraat	app.	1				1			
LIE611	Liedekerke	Muurstraat	won.		2			2			
LIE611	Liedekerke	Opperstraat	app.	3			2			1	
LIE611	Liedekerke	Rozenlaan	app.	1				1			
LIE611	Liedekerke	Velodroomstraat	won.		2		2				
LIE611	Liedekerke	Verlorenkoststraat	app.	3			1	2			
LIE611	Liedekerke	Violetstraat	app.	1				1			
LIE617	Liedekerke	Molenstraat	won.		2				1		1
LIE617	Liedekerke	Stationsstraat	won.		2		1			1	
<b>Totaal Liedekerke</b>	<b>22</b>			<b>11</b>	<b>11</b>	<b>0</b>	<b>8</b>	<b>9</b>	<b>4</b>	<b>1</b>	<b>0</b>

Complex	Gemeente (deelgemeente)	Straatnaam	Type	Aantal app.	Aantal won.	0 slpk.	1 slpk.	2 slpk.	3 slpk.	4 slpk.	5 slpk.
MER612	Merchtem	Maurits Sacrestraat	app.	1				1			
MER612	Merchtem	Peisegemstraat	won.		1				1		
MER612	Merchtem	Robbroeklaan	won.		1				1		
MER618	Merchtem	Brusselsesteenweg	won.		1					1	
MER618	Merchtem	Gasthuisstraat	app.	2		1	1				
MER618	Merchtem	Meutersweg	app.	1				1			
MER618	Merchtem	Sint Janstraat	app.	2			1		1		
MER618	Merchtem	Stationsstraat	app.	1				1			
<b>Totaal Merchtem</b>	<b>10</b>			<b>7</b>	<b>3</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>1</b>	<b>0</b>
OPW608	Opwijk	Heirbaan	won.		3			2		1	
OPW608	Opwijk	Klei	app.	1				1			
OPW608	Opwijk	Klei	won.		1				1		
OPW608	Opwijk	Steenweg Op Aalst	won.		1			1			
OPW608	Opwijk	Steenweg op Brussel	won.		1				1		
OPW608	Opwijk	Steenweg op Vilvoorde	won.		1				1		
OPW619	Opwijk	Gasthuisstraat	app.	1			1				
OPW619	Opwijk	Kerkstraat	app.	1				1			
OPW619	Opwijk	Ringlaan	app.	3				3			
OPW619	Opwijk	Schoolstraat	app.	1			1				
OPW619	Opwijk	Schoolstraat	won.		1			1			
OPW619	Opwijk	Singel	app.	1			1				
OPW619	Opwijk	Stationsstraat	app.	3				3			
OPW619	Opwijk	Vitsgaard	app.	1			1				
<b>Totaal Opwijk</b>	<b>20</b>			<b>12</b>	<b>8</b>	<b>0</b>	<b>7</b>	<b>9</b>	<b>3</b>	<b>1</b>	<b>0</b>
GAL602	Pajottegem (Galmaarden)	Bergstraat	app.	3			2	1			
GOO800	Pajottegem (Gooik)	Bruneastraat	app.	1		1					
GOO800	Pajottegem (Gooik)	Edingsesteenweg	won.		1			1			
GOO800	Pajottegem (Gooik)	Gooikeveldstraat	won.		1		1				
GOO800	Pajottegem (Gooik)	Kesterweg	won.		1				1		
GOO800	Pajottegem (Gooik)	Koekoekstraat	app.	1		1					

Complex	Gemeente (deelgemeente)	Straatnaam	Type	Aantal app.	Aantal won.	0 slpk.	1 slpk.	2 slpk.	3 slpk.	4 slpk.	5 slpk.
GOO800	Pajottegem (Gooik)	Koekoekstraat	won.		1		1				
GOO800	Pajottegem (Gooik)	Monseigneur Abbeloosstraat	app.	1		1					
GOO800	Pajottegem (Gooik)	Pastoriestraat	app.	1		1					
GOO800	Pajottegem (Gooik)	Raoul Merckxstraat	app.	4		4					
GOO800	Pajottegem (Gooik)	Raoul Merckxstraat	won.		1		1				
GOO800	Pajottegem (Gooik)	Vollezelestraat	app.	2		1		1			
GOO800	Pajottegem (Gooik)	Vollezelestraat	won.		2			2			
HER600	Pajottegem (Herne)	Haagstraat	won.		1		1				
HER600	Pajottegem (Herne)	Hondsbergstraat	won.		1				1		
HER600	Pajottegem (Herne)	Patriotsesteenweg	app.	2			1	1			
HER600	Pajottegem (Herne)	Spoorwegstraat	won.		1		1				
HER616	Pajottegem (Herne)	Centrum (HN)	won.		1			1			
HER616	Pajottegem (Herne)	Grotestraat	won.		1			1			
HER616	Pajottegem (Herne)	Heldenplein	won.		1				1		
GAL603	Pajottegem (Tollembeek)	Plaatsstraat	app.	2				2			
GAL603	Pajottegem (Tollembeek)	Waterstraat	won.		1			1			
GAL603	Pajottegem (Tollembeek)	Statiestraat	won.		1			1			
GAL604	Pajottegem (Vollezele)	Repingestraat	won.		1				1		
GAL604	Pajottegem (Vollezele)	Vollezeelsesteenweg	app.	1					1		
<b>Totaal Pajottegem</b>	<b>34</b>			<b>18</b>	<b>16</b>	<b>9</b>	<b>8</b>	<b>12</b>	<b>5</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
ROO610	Roosdaal (Borchtlombeek)	Bosstraat	won.		1			1			
ROO610	Roosdaal (Borchtlombeek)	Pastoriestraat	won.		1			1			
ROO609	Roosdaal (Pamel)	Hoogstraat	won.		1			1			
ROO620	Roosdaal (Pamel)	Gasthuisstraat	app.	2			2				
ROO620	Roosdaal (Pamel)	Pamelse Klei	app.	1				1			
ROO153	Roosdaal (Strijtem)	Strijtemplein	app.	2				2			
<b>Totaal Roosdaal</b>	<b>8</b>			<b>5</b>	<b>3</b>	<b>0</b>	<b>2</b>	<b>6</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Complex	Gemeente (deelgemeente)	Straatnaam	Type	Aantal app.	Aantal won.	0 slpk.	1 slpk.	2 slpk.	3 slpk.	4 slpk.	5 slpk.
TER504	Ternat	Assesteenweg	app.	2			1			1	
TER512	Ternat	August de Feyterstraat	won.		1					1	
TER512	Ternat	Azalealaan	won.		1					1	
TER504	Ternat	Molenstraat	won.		1				1		
TER504	Ternat	Peter Benoitstraat	won.		1						1
TER504	Ternat	Statiestraat	app.	3				2		1	
TER511	Ternat (Sint-Katherina-Lombeek)	Affligemstraat	won.		2			2			
TER506	Ternat (Sint-Katherina-Lombeek)	Asbaan	won.		1					1	
TER506	Ternat (Sint-Katherina-Lombeek)	Assesteenweg	app.	3			2	1			
TER511	Ternat (Sint-Katherina-Lombeek)	Heidestraat	app.	1				1			
TER511	Ternat (Sint-Katherina-Lombeek)	Lindenstraat	won.		1					1	
TER511	Ternat (Sint-Katherina-Lombeek)	Spoorwegbaan	won.		1		1				
TER511	Ternat (Sint-Katherina-Lombeek)	Tulpenstraat	won.		1				1		
TER505	Ternat (Wambeek)	Stenebrugstraat	won.		1				1		
<b>Totaal Ternat</b>	<b>20</b>			<b>9</b>	<b>11</b>	<b>0</b>	<b>4</b>	<b>6</b>	<b>3</b>	<b>6</b>	<b>1</b>
WEM700	Wemmel	de Limburg Stirumlaan	app.	5			2	2	1		
WEM700	Wemmel	Dr. H. Folletlaan	app.	2				2			
WEM700	Wemmel	E. Van Elewijckstraat	app.	1			1				
WEM700	Wemmel	Isidoor Meyskensstraat	app.	2			1	1			
WEM700	Wemmel	Koningin Astridlaan	app.	1					1		
WEM700	Wemmel	L. Vander Zijpenstraat	app.	2				2			
WEM700	Wemmel	Luitenant Graffplein	app.	4			2	2			
WEM700	Wemmel	Rassel	won.		1						1
WEM700	Wemmel	Romeinsesteenweg	app.	1			1				
WEM700	Wemmel	Steenweg op Brussel	app.	1			1				
WEM700	Wemmel	Steenweg op Brussel	won.		1				1		
<b>Totaal Wemmel</b>	<b>21</b>			<b>19</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	<b>8</b>	<b>10</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>0</b>
<b>Algemeen totaal</b>	<b>281</b>			<b>195</b>	<b>86</b>	<b>17</b>	<b>108</b>	<b>102</b>	<b>38</b>	<b>15</b>	<b>1</b>

In 2025 heeft Providentia vijf woongelegenheden voor de eerste keer ingehuurd en in hetzelfde jaar ook opnieuw doorverhuurd.

### 3.4 LEEGSTAND

Op 31/12/2025 stonden 17 panden van de doorverhuuractiviteit leeg. De overige 264 panden waren wel verhuurd.

### 3.5 AANTAL OPZEGGINGEN ONDERHUURCONTRACT

In het totaal zegden 24 onderhuurders hun contract op in 2025. Vanuit Providentia gebeurden er elf ontbindingen van onderhuurcontracten het afgelopen jaar. En dan waren er nog drie ontbindingen van rechtswege, omwille van een overlijden.

	Opzeg door de onderhuurder			Ontbinding door Providentia			Ontbinding van rechtswege	Totaal
	Aankoop woning of verhuis buiten patrimonium	Verhuis naar woonzorg-centrum	Verhuis binnen patrimonium (mutatie)	Einde hoofdhuurcontract	Omwille van leefbaarheidsproblematiek	Uithuiszetting	Omwille van overlijden	
Aantal	13	2	9	8	1	2	3	38
Percentage	34,21%	5,26%	23,68%	21,05%	2,63%	5,26%	7,89%	100,00%

Noot: Providentia diende acht gezinnen de opzeg te geven omwille van het einde van het hoofdhuurcontract van het pand. Deze gezinnen werden allen herhuisvest naar een andere sociale woning van Providentia (en is hierdoor ook een soort van mutatie).

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.

#### Overzicht opzeggingen van hoofdhuurcontracten – laatste twee jaar

	2023	2024	2025
Opzeg door Providentia	6	7	8
Opzeg door de eigenaar	13	7	17
Opzeg na onderling overleg	0	3	3
<b>Totaal aantal opzeggingen</b>	<b>19</b>	<b>17</b>	<b>28</b>

In 2025 werden 28 panden opgezegd, het merendeel door de eigenaar zelf.

#### 3.7.1 Aantal gezinsleden in één gezin

1 persoon	2 personen	3 personen	4 personen	5 personen	6 personen	7 personen	8 personen	9 personen
40,15%	21,21%	17,42%	9,09%	5,30%	4,92%	0,38%	1,14%	0,38%

We merken op dat iets meer dan 40% van de onderhuurders bij Providentia in 2025 alleenstaand is, zonder kinderen.

#### 3.7.2 Aantal kinderen ten laste per gezin

0 kinderen	1 kind	2 kinderen	3 kinderen	4 kinderen	5 kinderen	6 kinderen
49,24%	18,56%	15,91%	8,33%	5,68%	1,14%	1,14%

Bij bijna de helft van de onderhuurders uit onze doorverhuuractiviteit zijn er geen kinderen ten laste in 2025.

#### 3.7.3 Reële huurprijs (excl. de huurlasten en excl. de huursubsidie)

	Gemiddelde reële huurprijs
Appartement	€ 669,77
Woning	€ 720,11

In de tabel vermelden we de gemiddelde reële huurprijzen die Providentia vraagt aan de onderhuurder. Voor een pand (appartement of woning) wordt er minimaal € 397,92 en maximaal € 1.080,07 gevraagd. De gemiddelde reële huurprijs voor een pand is € 685,22.

### 3.7.4 Toegestane kortingen

Huursubsidie	Minimum	Maximum	Gemiddeld
Appartement	€ 0,00	€ 444,41	€ 263,97
Woning	€ 0,00	€ 460,55	€ 257,06

Huurders krijgen een huursubsidie van de Vlaamse overheid als men een laag inkomen heeft en men onder andere een ingehuurde woning van een woonmaatschappij huurt.

De maximum huursubsidie bij Providentia bedraagt € 460,55. Sommige onderhuurders ontvangen geen huursubsidie, omdat ze niet aan de voorwaarden voldoen. Bij Providentia ontvangt een onderhuurder gemiddeld € 263,97 huursubsidie voor een appartement en € 257,06 voor een woning.

Niet alle onderhuurders hebben recht op een huursubsidie: in 2025 kregen 42 onderhuurders geen huursubsidie. De gemiddelde huursubsidie die onderhuurders krijgen die er recht op hebben, ligt bijgevolg wat hoger dan in bovenstaande tabel, met name € 317,32.

*Noot: in de loop van 2026 zal er overgeschakeld worden naar een ééngemaakte huurprijsberekening voor alle sociale huurwoningen: de huurprijs van de ingehuurde woningen zal op dezelfde wijze berekend worden als de huurprijs van de eigen woningen. Huurders van ingehuurde woningen zullen geen huursubsidie meer krijgen.*

### 3.8.1 Overzicht eigenaars

Van de 281 panden die we op 31/12/2025 in huur hadden, zijn er 13 panden eigendom van een OCMW en 25 panden zijn eigendom van een welzijnsvereniging. De overige 243 panden huren we in van privépersonen.

### 3.8.2 Huurprijs (excl. de huurlasten)

Huurprijs	Minimum	Maximum	Gemiddeld
Appartement	€ 397,92	€ 982,62	€ 669,77
Woning	€ 483,62	€ 1.080,07	€ 720,11

Providentia betaalt een eigenaar gemiddeld € 669,77 om een appartement in te huren en € 720,11 om een woning in te huren.

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

In 2025 ontvingen we 35 aanvragen van eigenaars die hun woning via Providentia wensen te verhuren. Van deze 35 aanvragen zijn er 28 effectieve huisbezoeken geweest, de overige zeven aanvragen werden telefonisch afgehandeld.

In 2025 heeft Providentia vijf woongelegenheden voor de eerste keer ingehuurd en reeds opnieuw doorverhuurd in hetzelfde jaar. Naast deze vijf nieuwe inhuringen is er ook nog een akkoord voor zeven woongelegenheden die, door o.a. noodzakelijke renovatiewerken, pas in 2026 in huur zullen gaan.

Providentia vindt het belangrijk om goede, kwaliteitsvolle appartementen en woningen te verhuren. Woningen moeten wettelijk ook voldoen aan de minimale kwaliteitsvereisten van de Vlaamse Wooncode, vastgesteld via een conformiteitsattest, zie 3.10 *Conformiteitsonderzoeken*.

Wanneer een woonmaatschappij een pand van een eigenaar inhuurt om vervolgens door te verhuren, moet er een conformiteitsonderzoek gebeuren. Dit conformiteitsonderzoek is ook noodzakelijk voor het krijgen van een huursubsidie door de onderhuurder. Tijdens dit onderzoek wordt er nagegaan of de woning voldoet aan de minimale eisen voor woningkwaliteit. Bij een appartement wordt ook gekeken naar de kwaliteit van het gebouw waarin het appartement zich bevindt. Deze conformiteitsonderzoeken worden uitgevoerd door woningcontroleurs.

Tijdens het prospectiebezoek bekijkt de prospector of de woning voldoet aan de minimale eisen voor woningkwaliteit. Merkt de prospector op dat er bepaalde zaken niet in orde zijn, wordt aan de eigenaar meegegeven wat er aangepast moet worden aan het pand om een geldig conformiteitsattest te verkrijgen.

De conformiteitseisen worden steeds strenger, waardoor het moeilijk is om – en dit is vooral bij appartementsgebouwen waar we een appartement willen inhuren – een geldig conformiteitsattest te krijgen. Vaak is het appartement zelf conform, maar zijn er inbreuken in de algemene delen van het gebouw. In dit geval moeten de verschillende eigenaars akkoord zijn om de gebreken weg te werken en te delen in de kosten, wat in praktijk niet zo eenvoudig is en de doorlooptijd tot een nieuwe inhuring aanzienlijk verhoogt.



**KLANTEN**

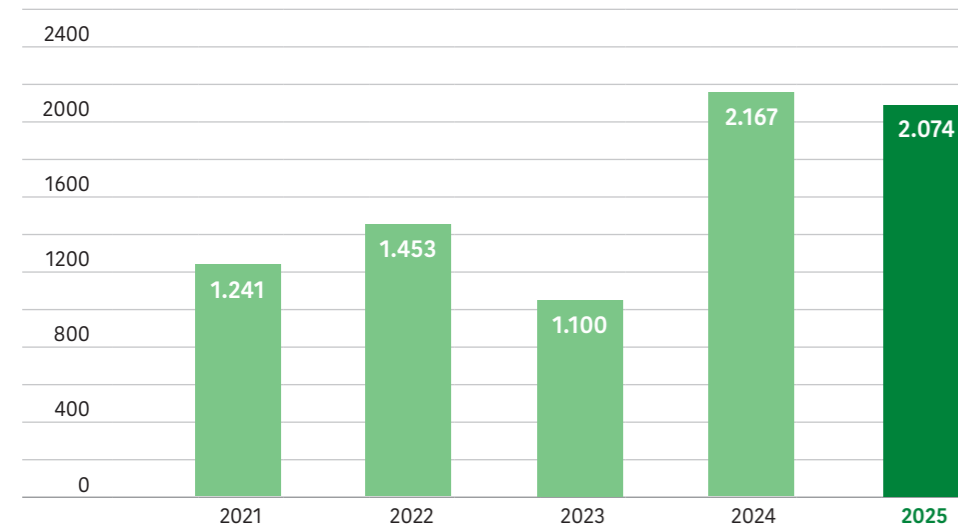
Verhuringen in de loop van 2025

**4**

## 4.1.1 Sociaal

Op 31/12/2025 waren er in totaal 10.482 kandidaat-huurders ingeschreven voor een sociale woonegelegenheid, waarbij Providentia voor 5.001 kandidaat-huurders de primaire woonmaatschappij was. Onderstaande grafiek geeft een overzicht van de nieuwe inschrijvingen op jaarbasis van de afgelopen vijf jaar.

## Nieuwe inschrijvingen voor het sociale huurstelsel – laatste vijf jaar



In 2025 werden er 2.074 nieuwe inschrijvingen geregistreerd, waarbij Providentia voor 965 inschrijvingen de primaire woonmaatschappij was. Het totaal aantal nieuwe inschrijvingen resulteerde in een relatief kleine afname van 4,00% t.o.v. het aantal nieuwe inschrijvingen in 2024. Sinds de invoering van het centraal inschrijvingsregister (CIR) is vergelijken echter moeilijk.

Sinds maart 2024 schrijft een kandidaat-huurder voor een sociale woning zichzelf in via het centraal inschrijvingsregister (CIR), een digitaal platform van de Vlaamse overheid. Ook de kandidaat-huurders die al ingeschreven

waren vóór maart 2024 én waarvan de inschrijving geldig was, werden mee opgenomen in het CIR.

Het CIR verzamelt alle gegevens op één plek en heeft als voordeel dat een kandidaat-huurder zich niet meer moet inschrijven bij verschillende woonmaatschappijen in Vlaanderen als hij/zij zich wenst in te schrijven in meerdere steden en gemeenten.

Als een kandidaat-huurder gedomicilieerd is in een gemeente die binnen het werkingsgebied van Providentia valt en hij/zij zich enkel inschrijft voor één (of meerdere) gemeente(n) die binnen ons werkingsgebied valt (vallen), wordt Providentia automatisch de primaire woonmaatschappij. Als een kandidaat-huurder gedomicilieerd is in een gemeente die binnen het werkingsgebied van Providentia valt en hij/zij zich inschrijft voor gemeenten binnen en buiten het werkingsgebied van Providentia, kan hij/zij zelf kiezen of Providentia de primaire of secundaire woonmaatschappij wordt. Als de kandidaat-huurder in dergelijke situatie voor Providentia als secundaire woonmaatschappij kiest, zal de kandidaat-huurder zijn/haar huurpremie verliezen. Vanuit het CIR wordt er aan de kandidaat-huurder wel meegegeven dat er best gekozen wordt voor de woonmaatschappij die actief is in het werkingsgebied waar hij/zij gedomicilieerd is om de huurpremie niet te verliezen.

De primaire woonmaatschappij beheert het dossier van de kandidaat-huurder en beslist, indien bijkomende documenten en/of attesten moeten aangeleverd worden, of het dossier volledig is en de kandidaat-huurder ingeschreven kan worden.

Alle geldige ingeschreven kandidaat-huurders stromen vanuit het CIR rechtstreeks door naar de software van de woonmaatschappijen. Vervolgens stelt de software een kandidatenlijst op per pandtype.

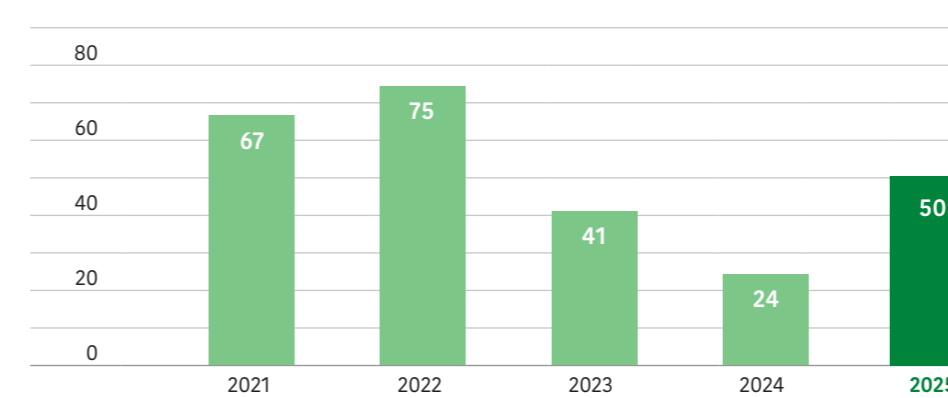
Sinds de invoering van het CIR is een kandidaat-huurder zelf verantwoordelijk voor de volledigheid en correctheid van zijn/haar dossier. Dit wil zeggen dat de kandidaat-huurder zelf zijn/haar dossier opvolgt en aanpast waar nodig, al dan niet met hulp van sociale partners. Vanuit het agentschap Wonen in Vlaanderen worden bovendien jaarlijks op de verjaardag van de inschrijvingsdatum een aantal gegevens automatisch geactualiseerd, namelijk: de inkomensvoorwaarde, het bezit van onroerende goederen en de inschrijving in het bevolkings- of vreemdelingenregister.

4.1.2 Vlabinvest<sup>1</sup>

In 2025 schreven 50 nieuwe kandidaat-huurders zich in voor het Vlabinvest huurstelsel. Dit is een verdubbeling ten opzichte van het jaar ervoor.

Eind 2025 bevatte de wachtlijst om een woning te huren volgens het Vlabinvest huurstelsel 475 kandidaat-huurders.

## Nieuwe inschrijvingen voor het sociale huurstelsel – laatste vijf jaar



<sup>1</sup> **Vlabinvest apb** (autonoom provinciebedrijf) heet voluit het agentschap voor woon- en zorginfrastructuurbeleid voor Vlaams-Brabant. Zij voorziet een aanbod aan betaalbare huur- en koopwoningen en kavels in de Vlaamse rand rond Brussel, zodat mensen met een klein tot middelgroot inkomen in hun buurt kunnen blijven wonen. De focus ligt op betaalbaar wonen voor modale inkomensstrekkingen, waarbij een voorrang geldt voor personen die een band kunnen aantonen met het werkingsgebied. Daarnaast keert ze subsidies uit aan zorgvoorzieningen die investeren in infrastructuur. Meer info is beschikbaar via <https://www.vlaamsbrabant.be/nl/vlabinvest-wonen-en-zorg-vlaams-brabant>

## 4.2.1 Sociaal

Overzicht schrappingen in 2025 – sociaal huurstelsel			
Reden tot schrapping	Kandidaat-huurders waarvoor Providentia de primaire woonmaatschappij is	Kandidaat-huurders waarvoor Providentia de secundaire woonmaatschappij is	Totaal
Definitieve toewijzing	129	172	301
Ongekend	97	788	885
Schrapping voor woonmaatschappij	45	4.209	4.254
Twee keer niet gereageerd bij voorstel tot toewijzing	35	35	70
Op eigen vraag	31	43	74
Twee keer een voorstel geweigerd (zonder geldige reden)	14	36	50
Niet voldoen aan de voorwaarden bij toewijzing	8	5	13
Overlijden	7	5	12
Jaarlijkse actualisatie	0	11	11
<b>Totaal aantal schrappingen</b>	<b>366</b>	<b>5.304</b>	<b>5.670</b>

## 4.2.2 Vlabinvest

Overzicht schrappingen in 2025 – Vlabinvest huurstelsel	
Reden tot schrapping	Kandidaat-huurders waarvoor Providentia de primaire woonmaatschappij is
Eigen vraag	1
Definitieve toewijzing	6
<b>Totaal aantal schrappingen</b>	<b>7</b>

In 2025 werden zes kandidaat-huurders geschrapt van de wachtlijst en dit omwille van de toewijzing van een Vlabinvest woning. Slechts één schrapping gebeurde op vraag van de kandidaat-huurder zelf.

In 2025 werden 5.670 kandidaat-huurders geschrapt van de wachtlijst. In slechts 366 van de gevallen was Providentia de primaire woonmaatschappij van deze kandidaat-huurders.

De reden 'schrapping voor woonmaatschappij' was een zeer bepalende factor in 2025, goed voor 75% van alle schrappingen. Dit zijn schrappingen omdat de kandidaat-huurder niet langer voor een gemeente uit ons werkingsgebied Halle/Vilvoorde-Midden kiest, maar wel een actief dossier behoudt in het CIR. De reden 'ongekend' is een schrapping die gebeurde door een andere woonmaatschappij zonder een specifieke reden tot schrapping te kiezen in het CIR.

In 2023 werd het centraal inschrijvingsregister (CIR) opgestart door Wonen in Vlaanderen, maar het is pas sinds het voorjaar van 2024 in gebruik. Op dat ogenblik werden alle bestaande kandidatendossiers van de 41 Vlaamse woonmaatschappijen geïntegreerd in het CIR. Sindsdien beschikt elke kandidaat-huurder over één uniek dossier op Vlaams niveau.

Bij deze grootschalige integratie bleken er in verschillende dossiers onjuistheden aanwezig. Om deze te corrigeren, werd in 2024 een uitgebreide actualisatiecampagne georganiseerd. Kandidaat-huurders kregen de mogelijkheid hun dossier digitaal te verifiëren, aan te passen of, indien gewenst, te laten schrappen. Dit leidde binnen ons werkingsgebied in 2024 tot 1.440 schrappingen.

Vanaf 2025 is er een jaarlijkse actualisatieprocedure. Hierbij initieert het CIR de actualisatie en staat de woonmaatschappij in voor de opvolging van dossiers waarbij kandidaat-huurders niet langer voldoen aan de inschrijvingsvoorwaarden. Aangezien Wonen in Vlaanderen deze procedure pas op 03/10/2025 heeft opgestart, bleef het aantal schrappingen in het kader van deze jaarlijkse actualisatie in 2025 beperkt.

## 4.3.1 Sociaal – Providentia als primaire woonmaatschappij

Keuze voor gemeente	Gemeente	Werkings- gebied	Vlaams Gewest	Waals Gewest	Brussels Gewest	Totaal	Aantal huis- houdens per gemeente	Gemeente / totaal aantal inschrijvingen	Gemeente / totaal aantal huishoudens
Affligem	81	744	211	37	243	1.316	5.467	6,16%	1,48%
Asse	730	1.178	405	76	645	3.034	14.055	24,06%	5,19%
Bever	6	170	79	16	101	372	929	1,61%	0,65%
Dilbeek	628	1.069	367	85	826	2.975	17.902	21,11%	3,51%
Lennik	94	361	85	22	183	745	3.803	12,62%	2,47%
Liedekerke	181	687	215	48	276	1.407	5.684	12,86%	3,18%
Merchtem	263	809	242	51	307	1.672	7.799	15,73%	3,37%
Opwijk	174	647	199	50	214	1.284	6.171	13,55%	2,82%
Pajottegem	334	371	142	37	218	1.102	10.454	30,31%	3,19%
Roosdaal	81	462	140	27	155	865	4.825	9,36%	1,68%
Ternat	258	865	195	51	306	1.675	6.723	15,40%	3,84%
Wemmel	295	725	253	55	487	1.815	7.176	16,25%	4,11%
Gemiddelde	260	674	211	46	330	1.522	7.582	14,92%	2,96%

De rijen geven de keuzes van de kandidaat-huurders weer. De kolommen geven aan van waar de kandidaat-huurders afkomstig zijn.

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

	31/12/2024	31/12/2025	%
Aantal geldige kandidaten	5.932	5.001	-16%

## 4.3.2 Sociaal – Providentia als secundaire woonmaatschappij

Keuze voor gemeente	Gemeente	Werkings- gebied	Vlaams Gewest	Waals Gewest	Brussels Gewest	Totaal	Aantal huis- houdens per gemeente	Gemeente / totaal aantal inschrijvingen	Gemeente / totaal aantal huishoudens
Affligem	15	51	832	31	155	1.084	5.467	1,38%	0,27%
Asse	42	97	1.623	69	435	2.266	14.055	1,85%	0,30%
Bever	7	22	437	20	79	565	929	1,24%	0,75%
Dilbeek	53	98	1.663	75	486	2.375	17.902	2,23%	0,30%
Lennik	12	36	310	16	83	457	3.803	2,63%	0,32%
Liedekerke	21	59	797	35	169	1.081	5.684	1,94%	0,37%
Merchtem	42	47	1.160	28	193	1.470	7.799	2,86%	0,54%
Opwijk	22	50	790	24	140	1.026	6.171	2,14%	0,36%
Pajottegem	124	38	784	32	143	1.121	10.454	11,06%	1,19%
Roosdaal	11	49	434	20	83	597	4.825	1,84%	0,23%
Ternat	14	53	530	19	128	744	6.723	1,88%	0,21%
Wemmel	15	61	1.176	35	287	1.574	7.176	0,95%	0,21%
Gemiddelde	32	55	878	34	198	1.197	7.582	2,67%	0,42%

De rijen geven de keuzes van de kandidaat-huurders weer. De kolommen geven aan van waar de kandidaat-huurders afkomstig zijn.

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

	31/12/2024	31/12/2025	%
Aantal geldige kandidaten	12.252	5.481	-55%

## 4.3.3 Vlabinvest

Keuze voor gemeente	Gemeente	Werkings- gebied	Vlaams Gewest	Waals Gewest	Brussels Gewest	Totaal	Aantal huis- houdens per gemeente	Gemeente / totaal aantal inschrijvingen	Gemeente / totaal aantal huishoudens
Asse	58	80	140	3	91	372	14.055	15,59%	0,41%
Dilbeek	38	36	58	2	64	198	17.902	19,19%	0,21%
Lennik	0	1	3	0	1	5	3.803	0,00%	0,00%
Liedekerke	12	14	16	0	21	63	5.684	19,05%	0,21%
Merchtem	0	1	2	0	1	4	7.799	0,00%	0,00%
Roosdaal	8	65	57	0	32	162	4.825	4,94%	0,17%
Wemmel	19	67	81	2	52	221	7.176	8,60%	0,26%
<b>Gemiddelde</b>	<b>19</b>	<b>38</b>	<b>51</b>	<b>1</b>	<b>37</b>	<b>146</b>	<b>8.749</b>	<b>9,62%</b>	<b>0,18%</b>

De rijen geven de keuzes van de kandidaat-huurders weer. De kolommen geven aan van waar de kandidaat-huurders afkomstig zijn.

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

	31/12/2024	31/12/2025	%
Aantal geldige kandidaten	438	475	+8%

## 4.4.1 Sociaal – Providentia als primaire woonmaatschappij

Keuze voor gemeente	0 slpk.		1 slpk.		2 slpk.		3 slpk.		4 slpk.		5 slpk.	
	31/12/2025	Aanbod	31/12/2025	Aanbod	31/12/2025	Aanbod	31/12/2025	Aanbod	31/12/2025	Aanbod	31/12/2025	Aanbod
Affligem	0	0	0	0	822	24	504	39	366	10	172	2
Asse	383	18	1.157	38	2.183	181	1.076	184	716	49	321	4
Bever	0	0	158	2	282	1	151	6	0	0	0	0
Dilbeek	332	0	1.091	129	2.148	266	1.130	268	774	59	271	21
Lennik	0	0	286	0	533	5	333	0	176	2	0	0
Liedekerke	199	1	610	33	1.047	54	530	6	269	0	0	0
Merchtem	206	0	650	6	1.170	51	619	59	430	1	0	0
Opwijk	177	4	491	25	944	35	478	23	310	4	0	0
Pajottegem	105	1	389	18	712	64	364	69	207	12	0	0
Roosdaal	0	0	206	12	737	43	200	57	95	6	47	14
Ternat	0	0	681	15	1.247	145	595	161	389	11	172	0
Wemmel	0	0	680	9	1.380	3	747	18	369	2	0	0
<b>Gemiddelde</b>	<b>117</b>	<b>2</b>	<b>533</b>	<b>24</b>	<b>1.100</b>	<b>73</b>	<b>561</b>	<b>74</b>	<b>342</b>	<b>13</b>	<b>82</b>	<b>3</b>

In de tabel worden de behoeften weergegeven. Sinds de invoering van het CIR kan een kandidaat-huurder zich niet langer inschrijven voor alle woontypen en gemeenten. Een kandidaat-huurder kan zich enkel inschrijven voor het aantal slaapkamers dat beantwoordt aan zijn/haar rationele bezetting. Providentia biedt echter aangepast maatwerk voor alleenstaanden. Zo bieden wij alleenstaanden ook een pand met twee slaapkamers aan (wat via het CIR niet mogelijk is), waardoor deze specifieke doelgroep voor meer aanbiedingen in aanmerking komt.

## 4.4.2 Sociaal – Providentia als secundaire woonmaatschappij

Keuze voor gemeente	0 slpk.		1 slpk.		2 slpk.		3 slpk.		4 slpk.		5 slpk.	
	31/12/2025	Aanbod	31/12/2025	Aanbod	31/12/2025	Aanbod	31/12/2025	Aanbod	31/12/2025	Aanbod	31/12/2025	Aanbod
Affligem	0	0	0	0	671	24	385	39	310	10	162	2
Asse	310	18	908	38	1.625	181	781	184	550	49	266	4
Bever	0	0	228	2	424	1	237	6	0	0	0	0
Dilbeek	307	0	902	129	1.673	266	876	268	671	59	256	21
Lennik	0	0	195	0	332	5	186	0	96	2	0	0
Liedekerke	164	1	446	33	763	54	428	6	246	0	0	0
Merchtem	188	0	536	6	984	51	580	59	432	1	0	0
Opwijk	160	4	377	25	712	35	393	23	296	4	0	0
Pajottegem	117	1	427	18	768	64	401	69	239	12	0	0
Roosdaal	0	0	125	12	515	43	118	57	64	6	28	14
Ternat	0	0	303	15	545	145	244	161	187	11	90	0
Wemmel	0	0	615	9	1.192	3	653	18	336	2	0	0
<b>Gemiddelde</b>	<b>104</b>	<b>2</b>	<b>422</b>	<b>24</b>	<b>850</b>	<b>73</b>	<b>440</b>	<b>74</b>	<b>286</b>	<b>13</b>	<b>67</b>	<b>3</b>

In de tabel worden de behoeften weergegeven. Sinds de invoering van het CIR kan een kandidaat-huurder zich niet langer inschrijven voor alle woontypen en gemeenten. Een kandidaat-huurder kan zich enkel inschrijven voor het aantal slaapkamers dat beantwoordt aan zijn/haar rationele bezetting. Providentia biedt echter aangepast maatwerk voor alleenstaanden. Zo bieden wij alleenstaanden ook een pand met twee slaapkamers aan (wat via het CIR niet mogelijk is), waardoor deze specifieke doelgroep voor meer aanbiedingen in aanmerking komt.

## 4.4.3 Vlabinvest

Keuze voor gemeente	0 slpk.		1 slpk.		2 slpk.		3 slpk.		4 slpk.		5 slpk.	
	31/12/2025	Aanbod	31/12/2025	Aanbod	31/12/2025	Aanbod	31/12/2025	Aanbod	31/12/2025	Aanbod	31/12/2025	Aanbod
Asse	0	0	39	0	97	19	65	0	28	0	10	0
Dilbeek	0	0	9	2	19	10	4	0	2	0	0	0
Liedekerke	0	0	7	5	13	5	3	0	0	0	0	0
Merchtem	0	0	0	0	0	0	1	0	1	0	1	0
Roosdaal	0	0	0	0	1	0	32	0	14	0	8	0
Wemmel	0	0	18	3	27	2	46	5	29	3	15	1
<b>Gemiddelde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>12</b>	<b>2</b>	<b>26</b>	<b>6</b>	<b>25</b>	<b>1</b>	<b>12</b>	<b>1</b>	<b>6</b>	<b>0</b>

Kandidaat-huurders kunnen zich binnen het Vlabinvest huurstelsel enkel inschrijven voor de panden die actueel aanwezig zijn binnen het patrimonium van Providentia en/of voor geplande nieuwbouwprojecten.

Gemeente	Aantal toewijzingen	Gemiddelde wachtpriode in maanden	Gemiddelde plaats op wachtlijst	Pijler 1	Pijler 2		Pijler 3			
				Standaardtoewijzing	Versneld: (dreigend) dak- of thuisloos	Versneld: bijzondere omstandigheden	Ouder dan 65 jaar	Beperkte stapfunctie (geen huurder)	Mentale beperking	Beperkte stapfunctie (zittende huurder)
Affligem	4	67	3	2	1	0	0	0	0	0
Asse	15	58	3	3	2	0	1	2	0	1
Bever	1	110	-	0	1	0	0	0	0	0
Dilbeek	26	44	3	2	4	0	0	0	2	1
Liedekerke	9	53	10	3	2	0	0	1	0	1
Merchtem	7	62	2	2	1	1	0	1	0	0
Opwijk	8	67	4	5	3	0	0	0	0	0
Pajottegem	14	60	5	6	3	0	0	1	0	1
Roosdaal	3	58	-	0	1	0	0	0	0	1
Ternat	39	46	1	5	5	0	1	0	0	0
Wemmel	3	55	18	0	0	0	0	0	0	0
<b>Totaal</b>	<b>129</b>			<b>28</b>	<b>23</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>5</b>	<b>2</b>	<b>5</b>
<b>Gemiddelde</b>		<b>62</b>	<b>5</b>							

Mutatie: einde huurcontract	Pijler 4					Buiten sociaal binnen 1%	Vlabinvest
	Mutatie: overbezetting	Mutatie: rationele bezetting	Mutatie: sloop, renovatie, verkoop	Bezettingsovereenkomst			
0	0	0	1	0	0	0	0
1	1	0	3	0	0	0	1
0	0	0	0	0	0	0	0
1	1	1	14	0	0	0	0
1	0	0	0	0	0	0	1
0	0	1	0	1	0	0	0
0	0	0	0	0	0	0	0
1	0	0	1	1	1	0	0
0	0	0	0	0	0	1	0
5	0	0	23	0	0	0	0
1	0	0	0	0	0	0	2
<b>10</b>	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>42</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>4</b>	

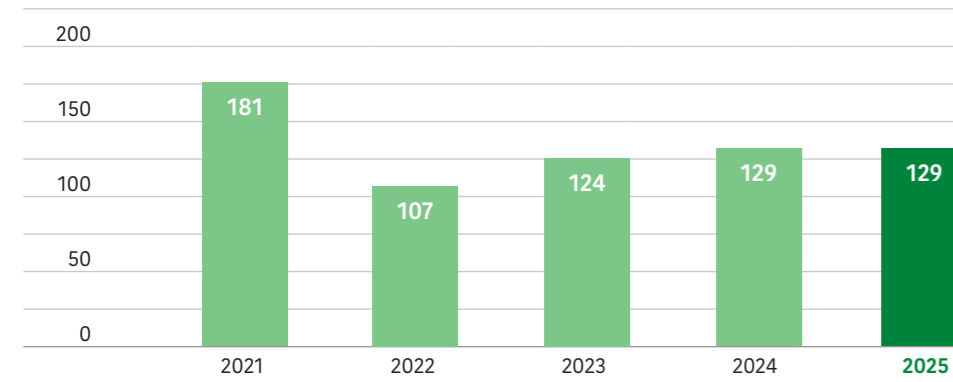
In 2025 werden 129 nieuwe contracten afgesloten voor een sociale woning binnen het werkingsgebied Halle/Vilvoorde-Midden. In dit aantal zitten niet de verhuringen die gebeurden voor de gemeenten die niet meer tot het werkingsgebied van Providentia behoren, namelijk Boortmeerbeek, Grimbergen, Kampenhout, Kapelle-op-den-Bos, Londerzeel, Meise, Overijse, Vilvoorde en Zemst. Zo waren er voor deze gemeenten ook diverse toewijzingen, waarbij de toewijzing gebeurde door de nieuwe woonmaatschappij, maar het huurcontract nog opgesteld werd door Providentia.

De gemiddelde wachttijd van inschrijving tot effectieve toewijzing bedroeg 62 maanden of iets meer dan vijf jaar. In de gemeente Dilbeek was de wachtermijn in 2025 het laagst met gemiddeld 44 maanden. Dit heeft te maken met het grote aantal definitieve herhuisvestingen (prioritaire mutaties naar aanleiding van renovaties) binnen de gemeente, waarbij huurders zich op korte termijn moesten inschrijven. Er waren geen nieuwe sociale verhuringen voor de gemeente Lennik.

De wachtermijn wordt enerzijds beïnvloed door het beschikbaar sociaal patrimonium in een gemeente en anderzijds door het aantal kandidaat-huurders voor die gemeente.

Hierbij willen we benadrukken dat de gemiddelde wachtpriode betrekking heeft op de dossiers die effectief een toewijzing hebben gekregen. Tegelijkertijd mogen we niet uit het oog verliezen dat er duizenden kandidaat-huurders op de wachtlijst staan die mogelijk nooit een toewijzing van onze woonmaatschappij zullen ontvangen, aangezien dossiers met een hogere prioriteit, zoals langdurige woonbinding binnen de gemeente en het werkingsgebied van Providentia, steeds voorrang krijgen.

## Nieuwe sociale verhuringen per jaar - laatste vijf jaar



Het aantal nieuwe verhuringen in 2025 was gelijk aan het aantal in 2024, maar was opnieuw lager dan voor 2021. Dit is voornamelijk het gevolg van structurele leegstand (in afwachting van renovatie). Daardoor werd er gefocust op herhuisvestingen. Verschillende panden werden daarnaast gereserveerd voor de herhuisvesting van bewoners van woongelegenheden (vooral in Ternat en Dilbeek) die zullen gerenoveerd / vervangen worden.

Conform artikel 6.24 van het Besluit tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen 2021 moet Providentia 20% van de toewijzingen voorbehouden voor versnelde toewijzingen binnen pijler 2. Hierbij krijgen kandidaat-huurders voorrang op de wachtlijst door af te wijken van de standaardtoewijzingsregels.

Wanneer er een pand vrijkomt, waarbij Providentia beslist dat deze via pijler 2 van het lokaal toewijzingsreglement versneld toegewezen wordt, contacteert Providentia de leden van het comité versnelde toewijzingen om een kandidaat-huurder voor te stellen (maximum één kandidaat-huurder per lid van het comité).

Het comité versnelde toewijzingen bestaat uit een afgevaardigde van elk OCMW binnen het werkingsgebied van Providentia, alsook een afgevaardigde van het CAW Halle-Vilvoorde.

Het comité versnelde toewijzingen kan enkel kandidaat-huurders doorgeven voor versnelde toewijzing die aan de volgende voorwaarden voldoen:

- Ingeschreven zijn in het CIR (en voldoen aan de toewijzingsvoorwaarden).
- Het gezin moet op basis van de gezinssamenstelling voldoen aan de rationele bezetting in het vrijgekomen pand.
- De aanvraag versnelde toewijzing gebeurde via het correcte aanmeldingsformulier en bevat een bewijs van woonnood. Dit bewijs mag ook een sociaal verslag zijn.
- De keuze van woningtype, aantal slaapkamers en deelgemeente staat correct in het kandidatendossier in het CIR.

Wanneer er verschillende kandidaat-huurders voor éénzelfde pand voorgesteld worden aan Providentia, bepaalt Providentia via het puntensysteem, dat opgenomen is in het lokaal toewijzingsreglement, welke kandidaat-huurder wordt toegewezen. Bij een ex aequo volgen we de chronologie, aan de hand van het inschrijvingsnummer. Wie het eerst ingeschreven was, krijgt dan voorrang.

De puntenscore wordt bepaald door:

#### A. Woonnood / woonsituatie (punten binnen deze categorie zijn niet cumuleerbaar)

- (Dreigend) dak- of thuisloos (20 punten)

- ▶ Kandidaat-huurder zonder huisvesting of opvang of verblijf in nachtopvang.
- ▶ Verlaten van instelling of gevangenis zonder woonrecht elders.
- ▶ Verblijf in opvangtehuis, noodwoning, crisisopvang, transitwoning of hotel.
- ▶ Verlies woonrecht en opvang bij familie of vrienden.
- ▶ Huurovereenkomst wordt opgezegd door de eigenaar, opzegtermijn is minder dan drie maanden of de woning verplicht en rechtsgeldig moeten verlaten binnen termijn minder dan drie maanden.

- Jongeren die zelfstandig wonen of gaan wonen met begeleiding (15 punten)
- Geestelijke gezondheidsproblematiek (15 punten)
- Wonen in slechte huisvesting (20 punten)

- ▶ Wonen in een goed dat niet bestemd is voor wonen en dat ernstige gebreken vertoont of waar de basisnutsvoorzieningen ontbreken of niet behoorlijk functioneren.
- ▶ Wonen in een onbewoonbare woning (art. 135 NGW).
- ▶ Wonen in een ongeschikte woning (art. 3.12 of 3.16 VCW).
- ▶ Wonen in een overbewoonde woning.

#### B. Ondersteuning

De betrokkene krijgt al drie maanden aansluitend ondersteuning door een welzijnsdienst uit de regio (= het werkingsgebied of ruimer) (3 extra punten)

#### C. Verblijf in opvang of instelling (punten in deze categorie zijn niet cumuleerbaar)

- De betrokkene verblijft in een tijdelijk opvanginitiatief, georganiseerd door een professionele welzijnsorganisatie (3 extra punten)
- De betrokkene moet een instelling, van een professionele welzijnsorganisatie verlaten en heeft nergens anders een woonrecht (3 extra punten)

Voor een volledige omschrijving per categorie verwijzen we naar het lokaal toewijzingsreglement en het aanmeldingsformulier, beschikbaar op onze website.

Eén vijfde van de versnelde toewijzingen kunnen gaan naar kandidaat-huurders die zich bevinden in 'Bijzondere omstandigheden van sociale aard'.

## Overzicht versnelde toewijzingen in 2025

Gemeente (pand)	Begeleidingsinstantie	Reden versnelde toewijzing	Verhuring vanaf
Affligem	OCMW Liedekerke	(Dreigend) dak- of thuisloos	01/06/2025
Asse	OCMW Asse	(Dreigend) dak- of thuisloos	01/02/2025
Asse	OCMW Wemmel	(Dreigend) dak- of thuisloos	01/11/2025
Bever	OCMW Pajottegem	(Dreigend) dak- of thuisloos	01/06/2025
Dilbeek	OCMW Ternat	(Dreigend) dak- of thuisloos	01/05/2025
Dilbeek	OCMW Liedekerke	(Dreigend) dak- of thuisloos	01/06/2025
Dilbeek	CAW Halle-Vilvoorde (JAC 4 you(th) Tonuso)	(Dreigend) dak- of thuisloos	01/09/2025
Dilbeek	OCMW Ternat	(Dreigend) dak- of thuisloos	01/10/2025
Liedekerke	OCMW Liedekerke	(Dreigend) dak- of thuisloos	01/02/2025
Liedekerke	OCMW Pajottegem	(Dreigend) dak- of thuisloos	01/07/2025
Merchtem	OCMW Merchtem	Bijzondere omstandigheden van sociale aard	01/10/2025
Merchtem	OCMW Pajottegem	(Dreigend) dak- of thuisloos	01/10/2025
Opwijk	OCMW Opwijk	(Dreigend) dak- of thuisloos	01/03/2025
Opwijk	CAW Halle-Vilvoorde	(Dreigend) dak- of thuisloos	01/04/2025
Opwijk	OCMW Pajottegem	(Dreigend) dak- of thuisloos	01/05/2025
Pajottegem	OCMW Pajottegem	(Dreigend) dak- of thuisloos	01/03/2025
Pajottegem	OCMW Dilbeek	(Dreigend) dak- of thuisloos	01/07/2025
Pajottegem	OCMW Wemmel	(Dreigend) dak- of thuisloos	01/10/2025
Roosdaal	OCMW Opwijk	(Dreigend) dak- of thuisloos	01/06/2025
Ternat	OCMW Ternat	(Dreigend) dak- of thuisloos	01/01/2025
Ternat	OCMW Ternat	(Dreigend) dak- of thuisloos	01/01/2025
Ternat	OCMW Ternat	(Dreigend) dak- of thuisloos	01/03/2025
Ternat	OCMW Liedekerke	(Dreigend) dak- of thuisloos	01/06/2025
Ternat	OCMW Wemmel	(Dreigend) dak- of thuisloos	01/06/2025

In het jaar 2025 werden in het totaal 24 versnelde toewijzingen gedaan, allen vanwege een (dreigende) dak-of thuisloosheid, met uitzondering van één toewijzing.

Naast versnelde toewijzingen onder pijler 2 worden er ook toewijzingen gedaan aan specifieke doelgroepen (pijler 3). Hieronder verstaan we volgende categorieën:

Kandidaat-huurders met een beperkte stapfunctie (waardoor ze geen of moeilijk trappen kunnen doen)

- Hiertoe worden 250 woongelegenheden zonder trappen of met lift bij voorrang toegewezen (dus niet op adres voorbehouden) en dit mits een medisch attest, afgeleverd door een gespecialiseerde arts.
- Cascade: eerst toewijzing aan zittende (kandidaat-)huurders, daarna aan andere kandidaat-huurders.

Kandidaat-huurders met een mentale beperking of handicap

- Hiertoe worden volgende woongelegenheden voorbehouden:
  - Dilbeek (Groot-Bijgaarden), Muzelaan 2: vier daartoe aangeduide huurappartementen op het gelijkvloers in het appartementsgebouw voor kandidaat-huurders die op datum van toewijzing beschikken over een persoonsvolgend budget, of in aanmerking komen voor rechtstreeks toegankelijke hulp (RTH) en in die zin begeleid worden door een vergunde zorgaanbieder (VAPH), zoals MFC Levenslust vzw en MPC Sint-Franciscus vzw.
  - Asse (Relegem), Guldenkouter / Kazernestraat / Relegemsestraat: vier daartoe aangeduide huurappartementen voor kandidaat-huurders die op datum van toewijzing ondersteund worden door een door het Vlaams agentschap voor personen met een handicap (VAPH) erkende dienst inclusieve ondersteuning of dienst beschermd wonen zoals MPC Sint-Franciscus vzw.

Kandidaat-huurders met een handicap van minstens 66%

- Hiertoe worden volgende woningen voorbehouden:
  - Asse, Klein Veldeken: 19 ingehuurde woningen die fysiek aangepast zijn aan huurders met een handicap.
- Als er geen kandidaten zijn, worden deze woningen toegewezen aan kandidaat-huurders met een fysieke of mentale beperking of handicap, die op datum van toewijzing ondersteund en begeleid worden door een door het Vlaams agentschap voor personen met een handicap (VAPH) erkende dienst inclusieve ondersteuning of dienst beschermd wonen zoals MPC Sint-Franciscus vzw, of in aanmerking komen voor rechtstreeks toegankelijke hulp

(RTH) en in die zin begeleid worden door een vergunde zorgaanbieder (VAPH).

Kandidaat-huurders vanaf 65 jaar

- Hiertoe worden volgende woongelegenheden voorbehouden:
  - Asse, Lindendries: 55 appartementen
  - Londerzeel (Malderen), Karreveld: 9 appartementen
  - Ternat, Poodtstraat: 6 appartementen en Ternat, Lijsterlaan: 3 woningen
- Als er geen kandidaat-huurders zijn, worden deze toegewezen aan kandidaat-huurders met een beperkte stapfunctie, mits een medisch attest afgeleverd door een gespecialiseerde arts.

Kandidaat-huurders die rolstoelgebruiker zijn

- Hiertoe worden volgende woongelegenheden voorbehouden:
  - Asse, Mergelweg: 2 appartementen
  - Asse (Relegem), Guldenkouter / Kazernestraat / Relegemsestraat: 7 appartementen
  - Asse (Zellik), Cesar Van Malderenstraat: 1 appartement
  - Boortmeerbeek (Hever), Passerstraat / Winkelhaakstraat: 4 appartementen
  - Dilbeek, Eekhoortjeserf / Hermelijnsaan / Tuinslaper: 6 appartementen
  - Dilbeek (Groot-Bijgaarden): Cantecleerstraat / Reinaertstraat: 10 appartementen
  - Dilbeek (Schepdaal), Gaffelstraat / Potaardestraat / Sikkelstraat: 9 appartementen
  - Kampenhout (Buker), Bukerhof: 4 appartementen
  - Merchtem, Huttert: 3 appartementen
  - Ternat, Kastanjelaan: 1 appartement
  - Ternat (Sint-Katherina-Lombeek), Zwaluwlaan: 2 appartementen
  - Wemmel, L. Vander Zijpenstraat: 2 appartementen
  - Zemst, Jef Denijnlaan: 5 appartementen
- Als er geen kandidaat-huurders zijn, worden deze toegewezen aan kandidaat-huurders met een beperkte stapfunctie, mits een medisch attest afgeleverd door een gespecialiseerde arts.

Mantelzorg

- Providentia biedt voorrang aan mensen die mantelzorg krijgen in de gemeente van toewijzing of mantelzorger zijn van iemand uit de gemeente van toewijzing.

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. Deze verplichting geldt na één jaar sociaal huren.

In twee gevallen zijn bepaalde huurders vrijgesteld, namelijk:

- huurders die leefloon ontvangen van het OCMW
- huurders die arbeidsongeschikt of invalide zijn of een erkende handicap hebben

In 2024 werd een controle gedaan naar beroepsactieve huurders die (nog) niet ingeschreven zijn bij de VDAB.

Eind 2024 voldeden 283 huurders of 7,84% niet (inclusief de doorverhuuractiviteit). In de eerste helft van 2025 stuurden we een laatste herinneringsbrief. De reacties van huurders op deze brief werden verwerkt en we stuurden 26 dossiers door naar de toezichthouder. Ook de toezichthouder deed een controle en stuurde brieven om huurders aan te manen zich toch in te schrijven bij de VDAB. Uiteindelijk kregen slechts 9 van onze huurders een eerste administratieve geldboete van de toezichthouder van de Vlaamse overheid.

Het is belangrijk dat huurders Nederlands kunnen begrijpen en spreken, zodat ze vlot kunnen communiceren met hun bureaus 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 en geldt enkel voor de mondelinge taalvaardigheid, niet voor de schriftelijke taalvaardigheid.

Deze verplichting geldt voor de hoofdhuurder, echtgenoot/echtgenote en feitelijke partners die langer dan één jaar inwonen.

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.

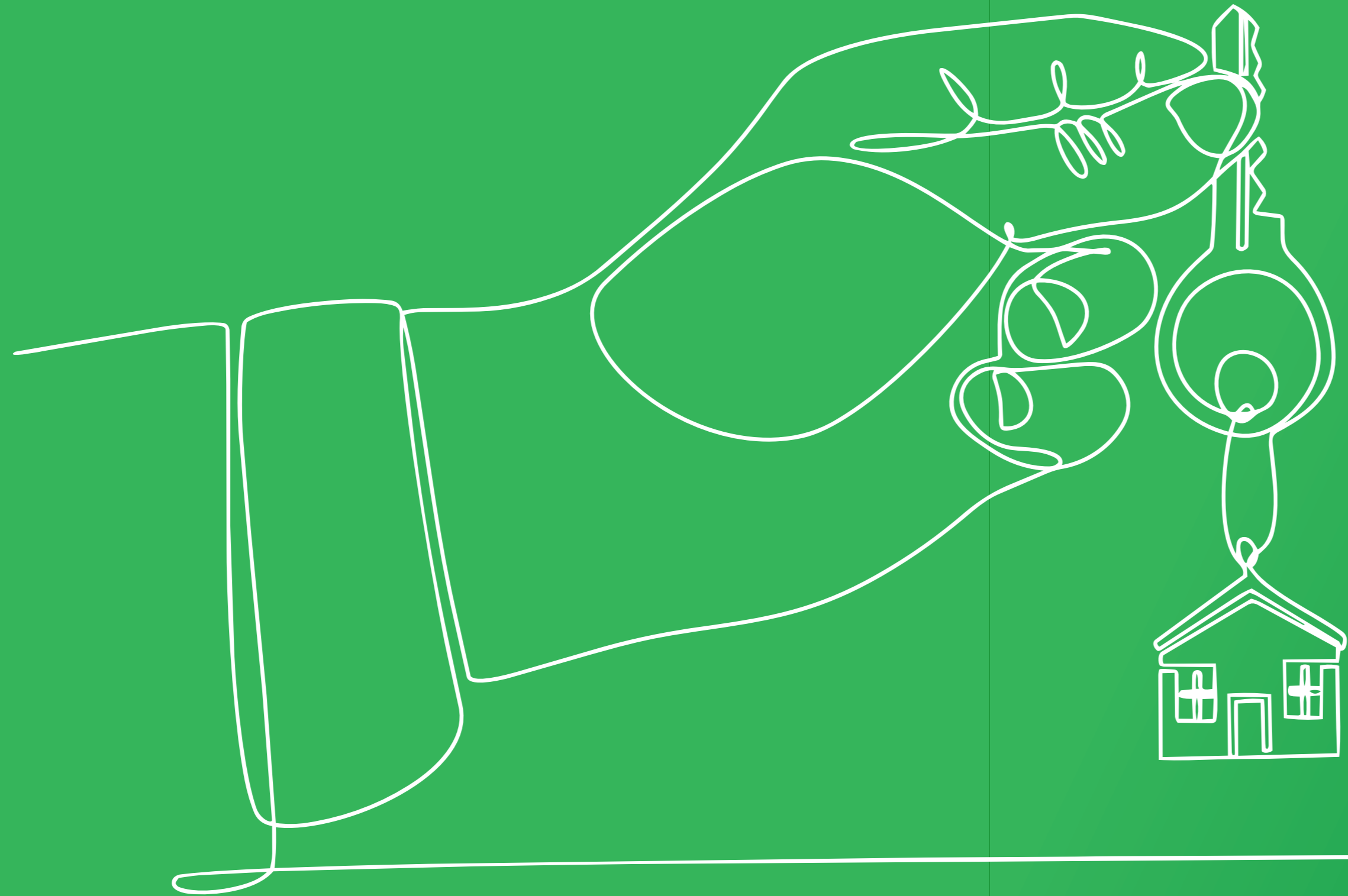
#### Vrijstelling

Er kan een vrijstelling verleend worden als de huurder uitgeleerd is of hij/zij d.m.v. een medisch attest aantoonde dat hij/zij door een ernstige ziekte, mentale of fysieke handicap de basistaalvaardigheid niet kan halen of de cursus niet moet volgen.

#### Uitstel

Een huurder kan uitstel krijgen als er geen gepaste opleiding tijdig beschikbaar is, of de huurder om beroepsmatige, medische of persoonlijke redenen de opleiding Nederlands tweede taal nog niet kon starten of afronden.

In 2024 werden 146 huurders aangemaand om een attest voor te leggen waaruit blijkt dat ze voldoen aan de taalkennisvereiste. In de eerste helft van 2025 deden we een nieuwe controle en stuurden we een herinneringsbrief naar 110 huurders. De reacties daarop werden verwerkt en vervolgens maakten we 69 dossiers over aan de toezichthouder. Deze zal op zijn beurt controleren en de huurders aanschrijven. Wanneer ze niet reageren op de aanmaning riskeren deze huurders een eerste administratieve geldboete van de toezichthouder van de Vlaamse overheid.



**KLANTEN**  
Verkoop van woningen

5

## 5.1.1 Nieuwbouw

Verkoop nieuwbouw - laatste vijf jaar		
2021	Asse	6
	Dilbeek (Groot-Bijgaarden)	1
2022	Roosdaal (Onze-Lieve-Vrouw-Lombeek)	16
2023	-	0
2024	-	0
2025	-	0
Totaal		23

## 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 na wederinkoop - laatste vijf jaar		
2021	-	0
2022	Asse (Relegem)	3
2023	-	0
2024	Pajottegem (Herne)	1
2025	Boortmeerbeek (Hever)	1
	Dilbeek (Groot-Bijgaarden)	1
	Opwijk	1
	Zemst	1
Totaal		8

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

*Historiek: sinds de oprichting van Providentia werden zeventien woningen wederverkocht.*

## 5.1.3 Wederinkoop van sociale koopwoningen

Als een sociale koper een woning koopt, moet deze persoon de woning na de aankoop vijf of twintig jaar bewonen. Deze termijn van vijf of 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 of bij relatiebreuk dient één van de originele kopers de verplichtingen verder na te leven.

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

## Wederinkopen - laatste vier jaar

Jaar	Gemeente (deelgemeente)	Ligging	Datum akte	Aankoopprijs
2022	Pajottegem (Herne)	Frans Minnaertstraat 20	08/11/2022	€ 197.883,78
2023	Dilbeek (Groot-Bijgaarden)	Steenbakkerijweg 1	27/03/2023	€ 305.244,36
	Opwijk	Millenniumstraat 70	17/08/2023	€ 252.935,97
2024	Liedekerke	Weidestraat 8	18/03/2024	€ 249.412,44
	Boortmeerbeek (Hever)	Passerstraat 10	24/06/2024	€ 278.527,70
	Zemst	Achter de Melkerij 5	04/07/2024	€ 251.057,26
2025	Asse (Relegem)	Kazernestraat 29	23/06/2025	€ 255.412,79

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

Indien de aankoopbelofte werd ondertekend vóór 24/04/2017 is er een wederinkooprecht van twintig jaar. Voor de aankoopbeloftes die ondertekend werden ná 24/04/2017, heeft de woonmaatschappij afhankelijk van verschillende parameters een wederinkooprecht voor vijf of twintig jaar.

In 2025 vond er één wederinkoop van een sociale koopwoning plaats.



Opwijk, Millenniumstraat 70 (voorzijde)



Liedekerke, Weidestraat 8 (voorzijde)



Boortmeerbeek (Hever), Passerstraat 10 (voorzijde)



Zemst, Achter de Melkerij 5 (voorzijde)



Opwijk, Millenniumstraat 70 (achterzijde)



Liedekerke, Weidestraat 8 (achterzijde)



Boortmeerbeek (Hever), Passerstraat 10 (achterzijde)

## 5.1.4 Kandidaat-kopers

Op 31/12/2025 waren er 963 keuzes geregistreerd van kandidaat-kopers die via onze lijsten op zoek waren 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 woonmaatschappijen 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 31/12/2025 binnen ons werkingsgebied Halle/Vilvoorde-Midden. Opgelet: in dit overzicht zijn de registers opgenomen die zijn overgedragen van Het Vlaamse Woonanker aan Providentia. Hiervan werden vier registers nog niet verwerkt, namelijk Dilbeek, Lennik (waar Providentia nog geen register had tot aan de overdrachten), Pajottegem (Gooik) en Ternat. Het Vlaamse Woonanker werkte op basis van hoofdgemeenten, Providentia werkt op basis van deelgemeenten. De kandidaat-kopers, overgenomen van Het Vlaamse Woonanker, zullen nog door Providentia aangeschreven worden met de vraag voor welke deelgemeente(n) zij zich wensen in te schrijven (met behoud van de oorspronkelijke inschrijvingsdatum). Hierdoor kunnen er nog enkele dubbele inschrijvingen in de overzichtslijst staan.

Kandidatuur voor		Kandidaat-koper is inwoner van						Totaal
Gemeente	Register	Gemeente	Werkingsgebied Providentia	Vlaams Gewest	Brussels Gewest	Waals Gewest	Onbekend / Buitenland	
Affligem								
	Essene	4	11	0	0	0	0	15
	Hekelgem	10	17	11	2	0	0	40
	Teralfene	3	4	1	0	0	0	8
Asse								
	Asse	39	19	23	11	1	0	93
	Bekkerzeel	6	2	1	0	0	0	9
	Kobbegem	12	1	3	1	1	0	18
	Mollem	5	1	2	1	0	0	9
	Relegem	23	13	13	6	1	0	56
	Walfergem	27	18	10	6	1	0	62
	Zellik	26	5	12	8	1	0	52
Bever								
	Bever	0	0	0	0	0	0	0
Dilbeek								
	Dilbeek	20	10	9	11	0	0	50
	Dilbeek HWV	27	7	17	5	0	0	56
	Groot-Bijgaarden	16	18	13	13	0	0	60
	Itterbeek	9	6	2	4	0	0	21
	Schepdaal	7	3	1	2	0	0	13
	Sint-Martens-Bodegem	5	3	2	1	0	0	11
	Sint-Ulriks-Kapelle	6	6	4	1	0	0	17
Lennik								
	Lennik HWV	4	5	7	3	0	0	19
	Sint-Kwintens-Lennik	0	0	0	0	0	0	0
	Sint-Martens-Lennik	0	0	0	0	0	0	0

Kandidatuur voor		Kandidaat-koper is inwoner van						Totaal
Gemeente	Register	Gemeente	Werkingsgebied Providentia	Vlaams Gewest	Brussels Gewest	Waals Gewest	Onbekend / Buitenland	
Liedekerke								
	Liedekerke	13	9	7	1	0	0	30
Merchtem								
	Brussegem	4	0	3	2	0	0	9
	Hamme	0	1	0	0	0	0	1
	Merchtem	14	9	19	1	0	0	43
Opwijk								
	Mazenzele	8	6	3	0	0	0	17
	Opwijk	3	2	2	0	0	0	7
Pajottegem								
	Galmaarden	1	0	2	0	0	0	3
	Gooik	2	4	1	0	0	0	7
	Gooik HVW	1	0	0	0	0	0	1
	Herfelingen	0	0	0	0	0	0	0
	Herne	2	0	1	0	0	0	3
	Kester	6	7	3	2	0	0	18
	Leerbeek	3	0	1	0	0	0	4
	Oetingen	1	0	1	0	0	0	2
	Sint-Pieters-Kapelle	0	0	0	0	0	0	0
	Tollembeek	1	1	0	0	0	0	2
Roosdaal								
	Borchtlombeek	4	6	5	0	0	0	15
	Onze-Lieve-Vrouw-Lombeek	9	18	10	0	0	0	37
	Pamel	4	5	3	0	0	0	12
	Strijtem	5	5	1	0	0	0	11

Kandidatuur voor		Kandidaat-koper is inwoner van						Totaal
Gemeente	Register	Gemeente	Werkingsgebied Providentia	Vlaams Gewest	Brussels Gewest	Waals Gewest	Onbekend / Buitenland	
Ternat								
	Sint-Katherina-Lombeek	11	4	2	0	0	0	17
	Ternat	14	17	6	2	0	0	39
	Ternat HVW	11	5	5	0	0	0	21
	Wambeek	9	6	1	0	0	0	16
Wemmel								
	Wemmel	3	15	9	12	0	0	39

963

## 5.2.1 Verkoop 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 juli 2023 keurde de raad van bestuur van Providentia de verkoop van zeven onverhuurbare sociale huurwoningen goed.

- Twee woningen werden in 2024 verkocht aan Vlabinvest:
    - ▶ Dilbeek (Schepdaal), Biesbeekstraat 17
    - ▶ Kapelle-op-den-Bos, Sint-Niklaaswijk 11
  - Drie woningen werden in 2024 verkocht via een openbare verkoop:
    - ▶ Dilbeek (Schepdaal), Biesbeekstraat 7
    - ▶ Grimbergen (Humbeek), Dokter Carlierstraat 38
    - ▶ Kapelle-op-den-Bos, Kerselaarlaan 35
  - Twee woningen werden in 2025 verkocht via een openbare verkoop:
    - ▶ Grimbergen (Humbeek), Dokter Carlierstraat 4
    - ▶ Meise (Wolvertem), Reinaertweg 7
- In mei 2024 keurde de raad van bestuur van Providentia een tweede reeks van vijf onverhuurbare sociale huurwoningen goed.
- Vier woningen werden in 2024 verkocht via een openbare verkoop:
    - ▶ Dilbeek (Schepdaal), Zaaistraat 10
    - ▶ Kapelle-op-den-Bos, Dom. A. Verhaegenstraat 8
    - ▶ Kapelle-op-den-Bos, Sint-Niklaaswijk 24
    - ▶ Meise (Wolvertem), Constant Permekeweg 6
  - Eén woning werd in 2025 verkocht via een openbare verkoop:
    - ▶ Pajottegem (Kester), Patattestraat 20

In maart en juni 2025 keurde de raad van bestuur van Providentia een derde en vierde reeks van 8 onverhuurbare sociale huurwoningen goed.

- Zeven woningen werden in 2025 verkocht via een openbare verkoop:
  - ▶ Dilbeek (Schepdaal), Zaaistraat 7
  - ▶ Dilbeek (Schepdaal), Zaaistraat 20
  - ▶ Dilbeek (Schepdaal), Zaaistraat 29
  - ▶ Kapelle-op-den-Bos, Kerselaarlaan 60
  - ▶ Kapelle-op-den-Bos, Kerselaarlaan 65
  - ▶ Meise (Wolvertem), Quinten Metsijslaan 10
  - ▶ Pajottegem (Vollezele), Beukenlaan 20
- Eén woning werd in 2025 verkocht via Biddit, maar werd nog niet overgedragen wegens een gerechtelijke procedure tot ontbinding van de verkoop. Dit wordt mogelijks een nieuwe openbare verkoop in 2026:
  - ▶ Dilbeek (Schepdaal), Zaaistraat 18

Verkoop onverhuurbare sociale huurwoningen - laatste vijf jaar		
2021	-	0
2022	Londerzeel	1
	Zemst	1
2023	-	0
2024	Dilbeek (Schepdaal)	3
	Grimbergen (Humbeek)	1
	Kapelle-op-den-Bos	4
	Meise (Wolvertem)	1
	Totaal	9
2025	Dilbeek (Schepdaal)	3
	Grimbergen (Humbeek)	1
	Kapelle-op-den-Bos	2
	Meise (Wolvertem)	2
	Pajottegem (Kester)	1
	Pajottegem (Vollezele)	1
Totaal		21

## 5.2.2 Verkoop verhuurbare sociale huurwoningen

Tot 01/01/2028 mogen er geen bewoonbare sociale huurwoningen die voldoen aan de veiligheids-, gezondheids- en woningkwaliteitsvereisten verkocht worden.

Dit in het kader van de vorming van de woonmaatschappijen en de nieuwe werkingsgebieden. Men heeft namelijk tijd tot eind 2027 om alle overdrachten van patrimonium te finaliseren.

Voor bepaalde situaties zijn er wel uitzonderingen. Eén van die uitzonderingen is de volgende: wanneer een woonmaatschappij een sociale huurwoning vrijwillig verkoopt aan de zittende huurder als de venale waarde van de woning is vastgesteld vóór 29/05/2022. Het schattingsverslag mag maximaal één jaar oud zijn. Het verdere verkoopproces, zoals beschreven in bijlage 9 bij het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, kan erna volledig voortgezet worden.

## 5.3 OVERZICHT INKOMENSGRENZEN SOCIAAL VERSUS VLABINVEST KOOPSTELSEL

In 2025 mocht het inkomen niet lager zijn dan € 11.767 voor een sociale koper, niet lager zijn dan € 13.166 voor een Vlabinvest koper, en mocht het niet hoger zijn dan:

Inkomensgrenzen 2025		
	Sociale koop	Vlabinvest koop
Alleenstaande	€ 49.263	€ 57.930
Alleenstaande andersvalide	€ 54.181	€ 63.196
Anderen	€ 73.886	€ 84.261
Persoon ten laste	€ 4.919	€ 5.266



# 6

## **GEBOUWEN**

Onderhoud en renovatie  
van het patrimonium

Onderstaande tabel geeft een overzicht van alle meldingen in verband met herstellingen aan het bestaande eigen patrimonium in 2025, opgesplitst volgens status van de melding. In het totaal werden 4.637 meldingen behandeld gedurende het hele jaar.

#### Aantal technische meldingen in 2025

Status	Totaal	Percentage
Open	2.090	45,07%
Afgesloten	2.547	54,93%
<b>Totaal</b>	<b>4.637</b>	<b>100,00%</b>

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 of uitvoeren van kleinschalige pleisterwerken.

Hierbij een overzicht van het aantal interventies die in 2025 door onze eigen techniekers uitgevoerd werden.

#### Aantal interne technische interventies in 2025

Status	Totaal	Percentage
Open	299	20,12%
Afgesloten	1.187	79,88%
<b>Totaal</b>	<b>1.486</b>	<b>100,00%</b>

Herstellingswerken die onze eigen techniekers niet zelf kunnen uitvoeren, worden uitbesteed aan gespecialiseerde aannemers. Denk maar aan het conform maken van elektrische installaties, het verhelpen van vochtproblemen en ontstoppingen of het herstellen van daken.

Volgende tabel geeft een overzicht van het aantal interventies die in 2025 door gespecialiseerde aannemers uitgevoerd werden.

#### Aantal externe technische interventies in 2025

Status	Totaal	Percentage
Open	1.405	43,70%
Afgesloten	1.810	56,30%
<b>Totaal</b>	<b>3.215</b>	<b>100,00%</b>

In 2025 vonden er in het totaal 4.701 technische interventies plaats, waarvan 31,61% door onze eigen techniekers uitgevoerd werden en 68,39% door gespecialiseerde aannemers.

Als we een opsplitsing maken van de uitbestede werken in 2025 krijgen we onderstaand resultaat.

Soort werk	Percentage van totaal aantal werkopdrachten
Buitenschrijnwerk	13,83%
CV en ventilatie <sup>1</sup>	10,47%
Sanitair	10,00%
Elektriciteit	9,66%
Groenonderhoud	9,15%
Vocht, schimmel en lekken	7,81%
Rondom de woning	7,64%
Algemeen	5,74%
Dakwerken	4,83%
Werken leegstand	4,55%
Inrichting van de woning	3,83%
Binnenschrijnwerk	3,23%
Brandveiligheid	2,11%
Meterstanden	1,94%
Afval en sluikestort	1,38%
Sleutels	1,11%
Keuringen	1,00%
Hygiëne	0,87%
Lift	0,85%
<b>Totaal</b>	<b>100,00%</b>

<sup>1</sup> Opgelet: het percentage voor de werkzaamheden CV en ventilatie is exclusief de meldingen bestemd voor de firma's Equans en Van Cauter Multitechnieken. We gaan hier apart op in (zie 6.3.1 HVAC en sanitaire installaties).

### 6.2.1 Onderhouds- en renovatiewerken in verhuurde panden

#### 6.2.1.1 Reconversie van centrale verwarmingsinstallaties

In 2023 vonden bij de laatste woningen met een warme lucht verwarmingsinstallatie de reconversies plaats naar een gasgestookte centrale verwarmingsinstallatie met condenserende hoogrendementsketels en radiatoren.

In 2024 voerden we verschillende cv-reconversies uit bij woningen en appartementen die nog verwarmd werden door oliegestookte (mazout) cv-installaties. Sinds 01/01/2022 is het namelijk verboden om een nieuwe mazoutketel te plaatsen in bestaande gebouwen als er in de straat een mogelijkheid is tot aansluiting op het aardgasnet. Via een onderhandse gunning van soortgelijke werken, gekoppeld aan het bestek van de eerder uitgevoerde cv-reconversies in Dilbeek (Schepdaal), werden de werken gegund aan firma AG-Thermoservice bvba uit Geraardsbergen.

In 2025 hebben we de nieuwe cv-installatie van twee projecten opgeleverd waarvan de werken gestart zijn in 2024: tien eengezinswoningen in de Smisstraat in Boortmeerbeek (Hever) en twaalf appartementen in Konkelgoed, Opwijk. Daarnaast stond er ook in 2025 nog een cv-reconversie op het programma voor de zes appartementen gelegen in de Beukenlaan te Pajottegem (Galmaarden).

- **Boortmeerbeek (Hever), Smisstraat 4 t.e.m. 22: cv-reconversie bij 10 eengezinswoningen**

Bij de tien eengezinswoningen in de Smisstraat werd beslist om het volledige verwarmingssysteem te vernieuwen, inclusief de leidingen en radiatoren gezien hun verouderde toestand. Sinds de cv-reconversie beschikken deze woningen over een nieuw individueel centraal verwarmingssysteem met een hoogrendementscondenserende gaswandketel en nieuwe leidingen en radiatoren. Ook het sanitair warm water wordt nu door de nieuwe gaswandketel geleverd.

- ▶ eindbedrag der werken: € 134.108,51 (incl. 6% btw)
- ▶ graafwerken voor de gasaansluiting: € 13.014,94 (incl. 21% btw)
- ▶ aansluiting op het gasnet: € 2.190,10 (incl. 6% btw)
- ▶ projectfinanciering
  - ▷ FS3-leningsbedrag<sup>1</sup>: € 149.313,55 (incl. btw)

Dit project wordt in 2026 overgedragen aan woonmaatschappij Wootrots.

- **Opwijk, Konkelgoed 43, 45 en 47: cv-reconversie bij 12 appartementen**

De twaalf appartementen in Konkelgoed, verspreid over drie gebouwen van telkens vier appartementen, werden verwarmd met twee aparte collectieve oliegestookte verwarmingsketels. Het sanitair warm water werd voorzien door middel van een individuele boiler per appartement.

De volledige installatie werd vernieuwd. Na het aansluiten van de gebouwen op het gasnet, werden twee in cascade opgestelde gaswandketels gecombineerd met een zonneboiler per zes appartementen. De appartementen worden nu verwarmd dankzij collectieve gasgestookte condenserende cv-ketels. In de appartementen werden cv-leidingen in opbouw geplaatst, met in elke ruimte nieuwe radiatoren. Het sanitair warm water wordt nu geproduceerd dankzij de collectieve zonneboilers. De individuele boilers werden weggenomen, waardoor er extra ruimte vrijkwam in de appartementen.

Voorafgaand aan deze cv-reconversie werden de nodige werken uitgevoerd voor de aansluiting van de gebouwen op aardgas.

- ▶ eindbedrag der werken: € 208.434,50 (incl. 6% btw)
- ▶ graafwerken voor de gasaansluiting: € 2.319,97 (incl. 21% btw)
- ▶ aansluiting op het gasnet: € 7.817,69 (incl. 6% btw)
- ▶ projectfinanciering
  - ▷ FS3-leningsbedrag: € 201.822,16 (incl. btw)
  - ▷ VKF3-premiebedrag<sup>2</sup>: € 16.750,00 (incl. btw) voor de zonneboilerinstallaties

- **Pajottegem (Galmaarden), Beukenlaan 29, 30 en 31: cv-reconversie bij 6 appartementen**

Bij de zes appartementen in de Beukenlaan werd beslist om het volledige verwarmingssysteem te vernieuwen, inclusief de leidingen en radiatoren gezien hun verouderde toestand. De appartementen werden voorafgaand aan de cv-reconversie aangesloten op het gasnet. Sinds de cv-reconversie beschikt ieder appartement over een nieuw individueel centraal verwarmingssysteem met een hoogrendementscondenserende gaswandketel en nieuwe leidingen en radiatoren. Ook het sanitair warm water wordt nu door de nieuwe gaswandketel geleverd.

- ▶ eindbedrag der werken: € 83.885,63 (incl. 6% btw)
- ▶ aansluiting op het gasnet: € 12.899,28 (incl. 6% btw)
- ▶ projectfinanciering
  - ▷ FS3-leningsbedrag: € 96.784,91 (incl. btw)



<sup>1</sup> *FS3-lening: Voor de realisatie en renovatie van sociale huurwoningen verstrekt Wonen in Vlaanderen 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.*

<sup>2</sup> *VKF of Vlaams Klimaatfonds: In 2012 besliste de Vlaamse Regering om het Vlaams Klimaatfonds op te richten in de vorm van een organiek begrotingsfonds. Het VKF wordt gevoerd 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. Voor meer informatie over de VKF-subsidies verwijzen we graag naar hoofdstuk 7, zie 7.8.1 VKF-subsidies.*

### 6.2.1.2 Vervanging van individuele en collectieve cv-ketels

- **Asse, Gasthuisstraat 1, 3, 5, 7 en 9: vervanging cv-ketels bij 77 appartementen**

Na vaststelling van structurele problemen met de bestaande atmosferische cv-ketels en de verluchting daarvan in de appartementen in de Gasthuisstraat in Asse werd een dossier opgesteld voor de vervanging van die cv-ketels. Het dossier ging uit van vervanging van de cv-ketels door individuele condenserende gaswandketels, waarbij de rookgassen van de ketels via collectieve kanalen langs de buitengevels afgevoerd zouden worden. In het bestek werd de mogelijkheid opgenomen om ook een offerte in te dienen voor een variante oplossing. Uiteindelijk kwam de offerte met een variante als beste uit de bus, namelijk de variante om de rookgassen af te voeren via de bestaande inpandige schouwen.

Bij de 77 appartementen werden in 2024 de cv-ketels vervangen en aangesloten op het bestaande leidingnet naar de radiatoren. Het gesloten systeem van aanvoer van lucht en afvoer van rookgassen werd per appartement in de bestaande schouw tot boven het dak gebracht. De appartementen zijn nu voorzien van hoogrendementscondenserende gaswandketels.

- ▶ eindbedrag der werken: € 285.249,54 (incl. 6% btw)
- ▶ projectfinanciering
  - ▷ FS3-leningsbedrag: € 285.249,54 (incl. btw)



- **Asse, Lindendries 47 en 49: vervanging individuele cv-ketels bij 10 appartementen**

In het verleden werden reeds cv-ketels vervangen bij 45 appartementen in de Lindendries in Asse. Tien appartementen beschikten nog over oudere ketels waar problemen mee waren. De ketels vielen uit of werden afgekeurd.

In het bestek van de Gasthuisstraat (Asse) werd de mogelijkheid opgenomen om soortgelijke werken in herhaling uit te voeren. Deze werken konden zo door dezelfde aannemer tegen dezelfde voorwaarden uitgevoerd worden.

De oude cv-ketels werden bij tien appartementen vervangen. De nieuwe ketels werden aangesloten op een nieuw gesloten aan- en afvoersysteem, gebruikmakend van de bestaande schouwen. Deze appartementen zijn nu voorzien van hoogrendementscondenserende gaswandketels, aangesloten op het bestaande leidingnet naar de radiatoren.

- ▶ eindbedrag der werken: € 39.195,62 (incl. 6% btw)
- ▶ projectfinanciering
  - ▷ FS3-leningsbedrag: € 39.195,62 (incl. btw)



- **Grimbergen (Strombeek-Bever), Borrekensveld 25: vervanging collectieve cv-ketels met optimalisatie stookplaats - 88 appartementen**

In het appartementsgebouw Borrekensveld in Grimbergen (Strombeek-Bever) werd de collectieve cv-ketel vervangen. De installatie bestond uit twee in cascade geplaatste ketels waarvan één defect was en de andere verouderd. Beide ketels en hun nodige toebehoren werden vervangen door twee nieuwe in cascade opgestelde cv-ketels met scheidingswisselaar. Ook werd het stooklokaal geoptimaliseerd. De werken werden uitgevoerd door Van Cauter bv uit Lede via een onderhandelingsprocedure zonder voorafgaande bekendmaking.

- ▶ eindbedrag der werken: € 77.920,60 (incl. 6% btw)
- ▶ projectfinanciering:
  - ▷ FS3-leningsbedrag: € 67.065,60 (incl. btw)
  - ▷ VKF3-premie: € 10.855,00 (incl. btw)

Dit gebouw werd op 01/07/2025 overgedragen aan woonmaatschappij Het Vlaamse Woonanker.

- **Grimbergen, Jan Jozef Van Engelgomstraat 60: vervanging cv-ketels bij 34 appartementen**

Bij de 34 appartementen in de Jan Jozef Van Engelgomstraat in Grimbergen deden zich problemen voor met de cv-ketels. De ketels vielen uit of werden afgekeurd.

In het bestek van de Gasthuisstraat (Asse) werd de mogelijkheid opgenomen om soortgelijke werken in herhaling uit te voeren. Deze werken konden zo door dezelfde aannemer tegen dezelfde voorwaarden uitgevoerd worden.

Ook hier werden bij alle appartementen de oude cv-ketels vervangen en aangesloten op een nieuw gesloten aan- en afvoersysteem, gebruikmakend van de bestaande schouwen. Deze appartementen zijn nu voorzien van hoogrendementscondenserende gaswandketels, aangesloten op het bestaande leidingnet naar de radiatoren. Tijdens deze werken werden er bij de druktest van de bestaande gasleidingen kleine lekken ontdekt in de gasleidingen. Er werd daarom beslist om onmiddellijk ook alle gasleidingen naar de appartementen te vervangen. Deze werden in opbouw geplaatst. Fluvius heeft gelijktijdig de gastellers vervangen door digitale gastellers.

- ▶ eindbedrag der werken: € 185.844,22 (incl. 6% btw)
- ▶ projectfinanciering:
  - ▷ FS3-leningsbedrag: € 172.946,65 (incl. btw)
  - ▷ marktconform leningsbedrag: € 12.897,57 (incl. btw)

Dit gebouw werd op 01/07/2025 overgedragen aan woonmaatschappij Het Vlaamse Woonanker.

- **Grimbergen, Verbindingsweg 10: vervanging collectieve cv-ketels met optimalisatie stookplaats – 31 appartementen**

In het appartementsgebouw Verbindingsweg 10 in Grimbergen werd de collectieve cv-ketel vervangen. De installatie bestond uit twee in cascade geplaatste ketels waarvan één defect was en de andere regelmatig uitviel. Beide ketels en hun nodige toebehoren werden vervangen door drie nieuwe in cascade opgestelde cv-ketels met scheidingswisselaar. Ook werd het stooklokaal geoptimaliseerd. De werken werden uitgevoerd door Equans nv uit Brussel via een onderhandelingsprocedure zonder voorafgaande bekendmaking.

- ▶ eindbedrag der werken: € 66.924,45 (incl. 6% btw)
- ▶ projectfinanciering
  - ▷ FS3-leningsbedrag: € 61.243,85 (incl. btw)
  - ▷ VKF2-premie: € 5.680,60 (incl. btw)

Dit gebouw werd op 01/07/2025 overgedragen aan woonmaatschappij Het Vlaamse Woonanker.



### 6.2.1.3 Vervanging van buitenschrijnwerk

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 op wijkniveau. Providentia wil via deze overeenkomst het verouderde buitenschrijnwerk (wel al voorzien van dubbel glas) vervangen door uniform buitenschrijnwerk in pvc met hoogisolerende beglazing. Deze raamovereenkomst loopt af in november 2026.

In 2025 werd via deze raamovereenkomst volgende woninggroep voorzien van nieuw buitenschrijnwerk.

- **Grimbergen, Tweelindendreef 76, 78 en 80: vervanging buitenschrijnwerk bij 67 appartementen**

Het verouderde aluminium buitenschrijnwerk met niet-geïsoleerde profielen, verweerde sluitingsrubbers en weinig isolerend glas van het gebouw Tweelindendreef 76, 78 en 80 in Grimbergen werd vervangen door isolerende pvc raamprofielen met hoog isolerende beglazing. De draairichting van de ramen werd eveneens aangepast. De ramen waren schuiframen, maar de nieuwe ramen draaien nu naar binnen open wat het poetsen van de ramen vergemakkelijkt.

- ▶ eindbedrag der werken: € 560.816,82 (incl. 6% btw)
- ▶ projectfinanciering:
  - ▷ FS3-leningsbedrag: € 285.036,82 (incl. btw)
  - ▷ VKF3-premiebedrag: € 275.780,00 (incl. btw)

Deze appartementsgebouwen werden op 01/07/2025 overgedragen aan woonmaatschappij Het Vlaamse Woonanker.

### 6.2.1.4 Design and Insulate (D&I) 2020 – daken<sup>1</sup>

In 2020 lanceerde Wonen in Vlaanderen de procedure Design and Insulate (D&I) voor de renovatie van daken van sociale huurwoningen. In het werkingsgebied waartoe Providentia behoort werd de raamovereenkomst gegund aan Zolderse Dakprojecten nv uit Lummen.

- **Affligem (Essene), Bocht: dakrenovatie bij 26 eengezinswoningen**

Providentia gaf de aannemer in juli 2024 de opdracht voor de dakrenovatie van 26 eengezinswoningen in Bocht te Affligem (Essene). De werken werden opgeleverd in mei 2025.

Deze werken bestonden uit het isoleren van de hellende daken van de hoofddaken volgens het Sarking-principe (na-isolatie door isolatie te plaatsen bovenop de bestaande dakstructuur), de uitbekleding van de dakranden, het vervangen van de dakpannen en het vervangen van de goten en hemelwaterafvoer. De dakspanten werden eveneens versterkt om de daken geschikt te maken voor het plaatsen van zonnepanelen nadien.

De daken voldoen hiermee aan de energiedoelstelling 2050.

- ▶ eindbedrag der werken: € 872.464,80 (incl. 6% btw)
- ▶ projectfinanciering:
  - ▷ FS3-leningsbedrag: € 775.547,92 (incl. btw)
  - ▷ VKF3-premiebedrag: € 96.916,84 (incl. btw)

<sup>1</sup> Voor meer informatie over de procedure Design and Insulate (D&I) verwijzen we graag naar hoofdstuk 7, zie 7.1.2.1 Design and Insulate (D&I).

### 6.2.1.5 Design and Insulate (D&I) 2023 – spouwmuren

In 2023 lanceerde Wonen in Vlaanderen de procedure Design and Insulate (D&I) voor het isoleren van spouwmuren van sociale huurwoningen. In het werkingsgebied waartoe Providentia behoort werd een raamovereenkomst gegend aan GT Foam bv uit Weelde.

#### • Affligem (Essene), Bocht: spouwmuurisolatie bij 30 eengezinswoningen

Providentia gaf de aannemer in september 2024 de opdracht voor het isoleren van de spouwmuren van de 26 eengezinswoningen (AFF015) in Bocht te Affligem (Essene), waarvan de daken gerenoveerd werden dankzij de raamovereenkomst D&I2020-daken. Tijdens de werken werden de vier eengezinswoningen, deel uitmakend van een andere woninggroep (AFF056), maar gelegen in dezelfde wijk, toegevoegd.

De gevelspouw werd gevuld met isolatiekorrels. Door de geringe breedte van de spouw voldoen de woningen hiermee nog niet helemaal aan de energiedoelstelling 2050, maar dragen ze wel bij aan het wooncomfort en verbetering van het energielabel.

De werken werden opgeleverd in juli 2025.

- ▶ eindbedrag der werken: € 116.785,21 (incl. 6% btw)
- ▶ projectfinanciering:
  - ▷ FS3-leningsbedrag: € 69.655,93 (incl. btw)
  - ▷ VKF3-premie: € 47.129,28 (incl. btw)

### 6.2.1.6 Plaatsing zonnepanelen in samenwerking met ASTER

#### • Affligem (Essene), Bocht: plaatsing zonnepanelen bij 26 eengezinswoningen

Het was de eerste keer dat er zonnepanelen geplaatst werden op reeds bestaand patrimonium van Providentia. Het gaat om 26 zonnepaneleninstallaties met in totaal 232 panelen, samen goed voor 100 kWp. ASTER Vlaanderen, de energiecoöperatie van alle Vlaamse woonmaatschappijen, realiseerde dit project in samenwerking met EnergyVision. Deze panelen verlagen structureel de energiekost en versterken de renovatiekracht van deze sociale woningen.



### 6.2.1.7 Renoveren met een renteloze renovatielening via de provincie Vlaams-Brabant

In 2025 werden er 118 aanvragen voor een renteloze renovatielening goedgekeurd door de provincie Vlaams-Brabant voor het financieren van onderhouds- en renovatiewerken in verhuurde panden. Het gaat voornamelijk om vervanging van verouderde cv-ketels. Het totaal toegekende leningsbedrag was € 573.672 (incl. btw).

De leningen voor de gemeenten die midden 2025 werden overgedragen aan woonmaatschappij Het Vlaamse Woonanker, werden mee overgedragen. Het gaat om de leningen die afgesloten werden voor de gemeente Grimbergen, Meise en Kapelle-op-den-Bos.

Gemeente	Toegekende leningsbedrag (incl. btw)
Asse	€ 68.799
Dilbeek	€ 34.608
Grimbergen	€ 69.101
Kampenhout	€ 1.486
Kapelle-op-den-Bos	€ 17.448
Londerzeel	€ 45.148
Meise	€ 185.142
Merchtem	€ 26.584
Opwijk	€ 6.648
Overijse	€ 31.656
Pajottegem	€ 22.846
Roosdaal	€ 11.497
Wemmel	€ 6.681
Zemst	€ 46.028
<b>Eindtotaal</b>	<b>€ 573.672</b>

### 6.2.2 Onderhouds- en renovatiewerken in ingehuurde panden

Het aantal panden dat verhuurd wordt via de doorverhuuractiviteit (voorheen SVK-werking) is aanzienlijk lager dan het aantal eigen panden. Toch vraagt ook het onderhoud van deze panden, i.k.v. de ontzorging van de private of publieke eigenaar, de nodige aandacht en tijd.

Het onderhoud van deze panden brengt specifieke uitdagingen met zich mee. Enerzijds is elk pand helemaal anders, anderzijds is Providentia hoofdhuurder van deze panden. Dit maakt dat er voor beslissingen omtrent onderhoud en herstellingen rekening gehouden moet worden met de wens van de eigenaar. Vooral snel handelen is niet altijd evident, omdat zowel eigenaar als onderhuurder akkoord dienen te zijn. Dit kan voor moeilijkheden zorgen bij dringend uit te voeren herstellingen.

Bij onderhouds- en herstellingswerken (klein en groot) dient er steeds op voorhand gekeken te worden ten laste van wie de kosten zullen zijn.

Providentia kan ook aanspraak maken op subsidies van de provincie Vlaams-Brabant. Zo krijgen we bij elke nieuwe inhuring een bedrag van € 10.000,00 dat geldig is voor één jaar vanaf de aanvangsdatum van het hoofdhuurcontract en waarmee de eigenaar nog noodzakelijke investeringen kan doen. Verder kan een woonmaatschappij gedurende de basislooptijd van het contract (negen jaar) gebruik maken van € 5.000,00 per pand in huur. De beschikbare subsidies kunnen worden ingezet voor werken die een technische verbetering van het pand realiseren.

- Kosten die hiervoor in aanmerking komen:
- ▶ Huurschade bij huurderswissel en/of bij het einde van een hoofdhuurcontract.
  - ▶ Kosten ten laste van de eigenaar of de huurder (gedeeltelijk of integraal toe te kennen).
  - ▶ Kosten ten laste van de huurder of eigenaar waarvan de inbaarheid onzeker is. Indien deze bedragen later alsnog worden ontvangen, dient dit gemeld te worden aan de provincie zodat het bedrag kan worden teruggestort.

- Kosten die hiervoor niet in aanmerking komen:
- ▶ Tuinaanleg
  - ▶ Verlichting
  - ▶ Huurdersbegeleiding
  - ▶ Gerechtskosten

De kwaliteit van de in het verleden ingehuurde panden blijkt in de praktijk vaak niet aan de huidige normen te voldoen. Het hoofdhuurcontract wordt opgezegd van panden die niet meer aan de kwaliteitsnormen voldoen of van panden die energieverblindend zijn (op basis van het EPC). Wanneer een pand wel potentieel heeft maar renovatie vereist, gaan we in dialoog met de eigenaar om na te gaan of deze nog wil investeren in de woning. De eigenaar kan ook doorverwezen worden naar WarmNest.<sup>1</sup>

<sup>1</sup>WarmNest is een initiatief dat private eigenaars ondersteunt bij de (totaal)renovatie om vervolgens een sociale verhuring als ingehuurde woning bij een woonmaatschappij mogelijk te maken. Zij ondersteunen niet alleen op technisch vlak, maar ook inzake beschikbare premies, subsidies en leningen. 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.

### 6.2.3 Onderhouds- en renovatiewerken in leegstaande panden

#### 6.2.3.1 Leegstandsprocedure en interne commissie leegstand

De leegstandsprocedure heeft een grote impact op de doorlooptijd van een nieuwe verhuring en op de inzet van middelen binnen Providentia. De voorbije jaren werd deze procedure verder verfijnd en gedigitaliseerd om de samenwerking tussen de betrokken diensten te verbeteren en beslissingen sneller en consistentere te maken.

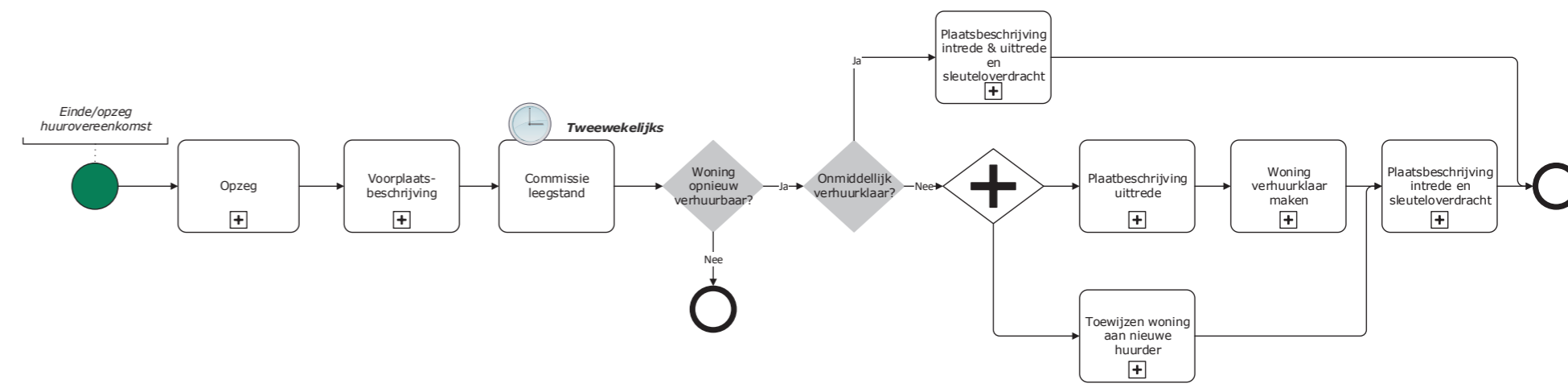
Na een opzeg wordt een voorplaatsbeschrijving uitgevoerd, meestal tijdens de opzegperiode. Een medewerker beoordeelt welke werken nodig zijn om het pand opnieuw verhuurklaar te maken. In uitzonderlijke situaties, zoals bij een uithuiszetting of onbeheerde nalatenschap, gebeurt de voorplaatsbeschrijving wanneer het pand al leegstaat.

Bij elke nieuwe verhuring zorgen we ervoor dat de woning voldoet aan de minimale eisen inzake veiligheid, gezondheid en woonkwaliteit. Het technisch verslag woonkwaliteit en de interne procedure ‘standaard verhuurklaar’

vormen hierbij de leidraad, zodat een uniforme afwerking wordt gegarandeerd. De uitvoering van de werken gebeurt door onze eigen techniekers of via aannemers binnen een raamovereenkomst.

Sinds 2022 komt de commissie leegstand tweewekelijks samen. De commissie bestaat uit vertegenwoordigers van de dienst onderhoud, de dienst projecten en de dienst klanten en vormt het centrale beslissingspunt voor alle leegstaande panden. Op basis van de technische staat, de kostprijs, de impact op de leegstandstermijn en de beschikbare financieringsmogelijkheden wordt bepaald welke werken nodig zijn en wie deze uitvoert.

Daarnaast houdt de commissie rekening met toekomstige renovaties op wijkniveau en andere strategische plannen. Afhankelijk van de kostprijs om het pand verhuurklaar te maken, de gemiddelde huurprijs en de timing van geplande projecten wordt beslist of een beperkte ingreep volstaat of dat een grotere renovatie aangewezen is. Zo worden dubbele kosten vermeden en blijven investeringen afgestemd op de langetermijnvisie voor het patrimonium.



**6.2.3.2 Raamovereenkomst interne renovatiewerken huurpatrimonium**

De ‘raamovereenkomst interne renovatiewerken huurpatrimonium’ gegund aan Alltech’s, voor het intern renoveren van leeggekomen huurwoningen, liep af op 20/11/2024. Deze raamovereenkomst heeft in totaal vier jaar gelopen.

Een nieuw bestek ‘raamovereenkomst interne renovatiewerken huurpatrimonium’ werd opgemaakt in 2024 en gepubliceerd in 2025. Deze nieuwe raamovereenkomst betreft opnieuw de interne renovaties bij leeggekomen huurwoningen, maar deze keer, om niet afhankelijk te zijn van de capaciteit van één aannemer, werden drie hoofdaannemers aangesteld.

Het bestek omschrijft alle werken die voor kunnen komen bij het “intern” in orde zetten van leeggekomen huurwoningen. Grote structurele werken en werken aan de bouwschillen zijn niet opgenomen in dit bestek.

Welke van de drie aannemers een bepaalde woningrenovatie krijgt toegewezen, hangt af van de uitgerekende renovatiekost voor die betreffende woning. De renovatiekost voor de interne renovatie van een woning wordt voorafgaand aan de uitvoering van de werken berekend aan de hand van de eenheidsprijzen die door de aannemers opgegeven werden in de raamovereenkomst. De opdracht wordt toegewezen aan de aannemer met de meest gunstige renovatieprijs voor die woning.

De raamovereenkomst werd gegund aan Alltech’s uit Kapelle-op-den-Bos, Renovita uit Aalst en Bouwwerken De Raedt Ivan uit Zele en is ingegaan op 04/08/2025 voor een looptijd van twee jaar, maximaal twee maal verlengbaar met één jaar.

Naargelang de geraamde kostprijs worden de kosten gefinancierd:

- ▶ met een gesubsidieerde (-1%) FS3-lening via Wonen in Vlaanderen
- ▶ met een renteloze renovatielening via de provincie Vlaams-Brabant
- ▶ met eigen middelen

- *Renoveren met een gesubsidieerde (-1%) FS3-lening via Wonen in Vlaanderen*

Om een FS3-lening te bekomen, moeten de werken investeringen betreffen zoals gedefinieerd door Wonen in Vlaanderen. Daarnaast moeten de panden voldoen aan de ontwerprichtlijnen van Wonen in Vlaanderen, wat vaak niet het geval is.

In 2025 werden er geen individueel leeggekomen panden via een FS3-lening gerenoveerd.

- *Renoveren met een renteloze renovatielening via de provincie Vlaams-Brabant*

Sinds 2024 kunnen woonmaatschappijen via de provincie Vlaams-Brabant opnieuw renteloze renovatieleningen aanvragen voor het financieren van renovatiewerken van sociaal verhuurde woningen. Het maximaal te lenen bedrag is € 25.000 (incl. btw). De leningen hebben een looptijd van negen jaar.

Deze lening heeft een groot voordeel door de kortere procedure en het ontbreken van de verplichting om te voldoen aan de ontwerprichtlijnen van Wonen in Vlaanderen, waardoor de panden sneller verhuurklaar zijn.

Indien het bedrag van € 25.000 overschreden wordt, wordt het bedrag boven de € 25.000 met eigen middelen gefinancierd.

In 2025 heeft Providentia deze renteloze leningen gebruikt voor het renoveren van 23 leeggekomen panden, die na renovatie opnieuw verhuurklaar waren.

**Werkingsgebied Halle/Vilvoorde-Midden**

Ligging	Uitvoeringskosten (incl. btw)	Geschatte uitvoeringskosten (incl. btw)	Bedrag via de renteloze renovatielening van de provincie Vlaams-Brabant (incl. btw)	Geschat bedrag via de renteloze renovatielening van de provincie Vlaams-Brabant (incl. btw)	Bedrag via eigen middelen (incl. btw)
Affligem, Aarhulst 49	€ 30.691,51		€ 25.000,00		€ 5.691,51
Affligem, Aarhulst 50	€ 19.031,66		€ 19.031,66		€ 0,00
Affligem, Bocht 8/2	€ 22.419,60		€ 17.127,00		€ 5.292,60
Asse, Grobbe 3	€ 35.295,85		€ 25.000,00		€ 10.295,85
Asse, Lindendries 47/18	€ 22.604,13		€ 22.604,13		€ 0,00
Dilbeek, Klein Hoefblad 13	€ 36.679,60		€ 25.000,00		€ 11.679,60
Dilbeek, Klein Hoefblad 17*		€ 8.868,20		€ 8.868,20	€ 0,00
Dilbeek, Wanmolenstraat 22	€ 20.788,52		€ 20.788,52		€ 0,00
Merchtem, Lombardenveld 43	€ 34.621,38		€ 25.000,00		€ 9.621,38
Opwijk, Konkelgoed 43/3	€ 20.666,44		€ 20.666,44		€ 0,00
Opwijk, Konkelgoed 45/4	€ 27.438,41		€ 25.000,00		€ 2.438,41
Pajottegem, Avondvrede 53	€ 19.298,16		€ 19.298,16		€ 0,00
Pajottegem, Carlierhoeve 15*		€ 7.346,26		€ 7.346,26	€ 0,00
<b>Totaal</b>	<b>€ 289.535,26</b>	<b>€ 16.214,46</b>	<b>€ 244.515,91</b>	<b>€ 16.214,46</b>	<b>€ 45.019,35</b>

\* De bedragen die opgenomen werden voor deze panden zijn kostenramingen en nog niet de finale bedragen van de uitvoeringskosten.

**Werkingsgebied Halle/Vilvoorde-Noord**

Ligging	Uitvoeringskosten (incl. btw)	Geschatte uitvoeringskosten (incl. btw)	Bedrag via de renteloze renovatielening van de provincie Vlaams-Brabant (incl. btw)	Geschat bedrag via de renteloze renovatielening van de provincie Vlaams-Brabant (incl. btw)	Bedrag via eigen middelen (incl. btw)
Grimbergen, Borrekensveld 21/6	€ 19.317,57		€ 19.317,57		€ 0,00
Kampenhout, Bukenstraat 2/3	€ 3.718,59		€ 3.718,59		€ 0,00
Londerzeel, Zandvat 33*		€ 14.095,03		€ 14.095,03	€ 0,00
Meise, Halewijnweg 5	€ 13.905,74		€ 13.905,74		€ 0,00
Meise, Jacob Jordaensweg 9	€ 30.128,60		€ 22.904,00		€ 7.224,60
Meise, Jozef Cardijnlaan 51	€ 17.267,34		€ 17.267,34		€ 0,00
Zemst, Peter Benoitlaan 35	€ 14.318,27		€ 14.318,27		€ 0,00
<b>Totaal</b>	<b>€ 98.656,11</b>	<b>€ 14.095,03</b>	<b>€ 91.431,51</b>	<b>€ 14.095,03</b>	<b>€ 7.224,60</b>

De panden in deze tabel zijn panden die werden overgedragen aan Het Vlaamse Woonanker per 01/07/2025.

**Andere werkingsgebieden**

Ligging	Uitvoeringskosten (incl. btw)	Geschatte uitvoeringskosten (incl. btw)	Bedrag via de renteloze renovatielening van de provincie Vlaams-Brabant (incl. btw)	Geschat bedrag via de renteloze renovatielening van de provincie Vlaams-Brabant (incl. btw)	Bedrag via eigen middelen (incl. btw)
Overijse, Scherendelle 29*		€ 25.000,00		€ 25.000,00	€ 0,00
Vilvoorde, Bloemenlaan 26	€ 23.420,86		€ 23.420,86		€ 0,00
Vilvoorde, Bloemenlaan 28	€ 21.356,14		€ 21.356,14		€ 0,00
<b>Totaal</b>	<b>€ 44.777,00</b>	<b>€ 25.000,00</b>	<b>€ 44.777,00</b>	<b>€ 25.000,00</b>	<b>€ 0,00</b>

• *Onderhouden met eigen middelen*

Voor kleinere bedragen worden de nodige werken uitgevoerd met eigen middelen. Deze keuze wordt gemaakt op basis van een formule in functie van de minimale huurprijs. Op die manier kunnen de panden sneller verhuurklaar worden gemaakt.

Binnen deze eigen middelen kan ervoor gekozen worden om de werken uit te besteden aan een aannemer (via een raamovereenkomst) of ze uit te voeren met eigen personeel.

In 2025 werden in totaal 77 panden gerenoveerd met eigen middelen. Een deel daarvan betrof kleinere onderhoudswerken met een kostprijs lager dan € 500,00. Deze werken zorgden ervoor dat 27 panden onmiddellijk verhuurklaar waren na renovatie.

Daarnaast werden 50 panden grondiger aangepakt, waarbij de kost hoger lag dan € 500,00. Deze dossiers omvatten doorgaans meer uitgebreide werkzaamheden, zoals het vernieuwen van sanitair, het herstellen van structurele schade, het uitvoeren van schilderwerken of het vervangen van vloerbekleding. Hoewel deze dossiers niet omvangrijk genoeg waren om in aanmerking te komen voor een renteloze renovatielening via de provincie Vlaams Brabant, ging het wel om meer substantiële werken dan louter klein onderhoud. Deze investeringen waren noodzakelijk om de panden opnieuw te laten voldoen aan de kwaliteitsnormen en om de woonkwaliteit voor toekomstige huurders te garanderen.

**6.2.4 Renovatiewerken in 2026**

In het kader van kwalitatieve en energetische verbeteringen van het patrimonium staan voor 2026 onder andere al volgende renovatieprojecten op de planning:

- **Affligem (Essene), Bocht**  
▶ zoldervloerisolatie bij vier eengezinswoningen
- **Dilbeek, Bessenlaan**  
▶ vervangen van buitenschrijnwerk bij tien appartementen
- **Roosdaal, Omer de Vidtslaan**  
▶ vervangen van buitenschrijnwerk bij tien eengezinswoningen

### 6.3.1 HVAC en sanitaire installaties

#### 6.3.1.1 Contract HVAC en sanitaire installaties

Sinds 2021 staan zowel de firma Van Cauter Multitechnieken, als de firma Equans – voor hun deel 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 (twee)jaarlijks onderhoud wordt door beide firma's rechtstreeks gecommuniceerd aan de huurders. De huidige raamovereenkomst 'Exploitatiecontract onderhoud technische installaties' gegund aan Van Cauter Multitechnieken (perceel 1 - regio 'Halle/Vilvoorde-Midden') en aan Equans (perceel 2 - regio 'Halle/Vilvoorde-Noord' en anderen) verviel op 31/12/2025. Deze raamovereenkomst heeft in totaal vier jaar gelopen.

Een nieuw bestek 'Raamovereenkomst exploitatie HVAC en sanitaire installaties' werd in 2025 opgemaakt en gepubliceerd. De raamovereenkomst is niet meer ingedeeld in twee percelen, omdat ons werkingsgebied door de hervorming van de woonmaatschappijen iets minder uitgestrekt is en ons patrimonium aanzienlijk afneemt.

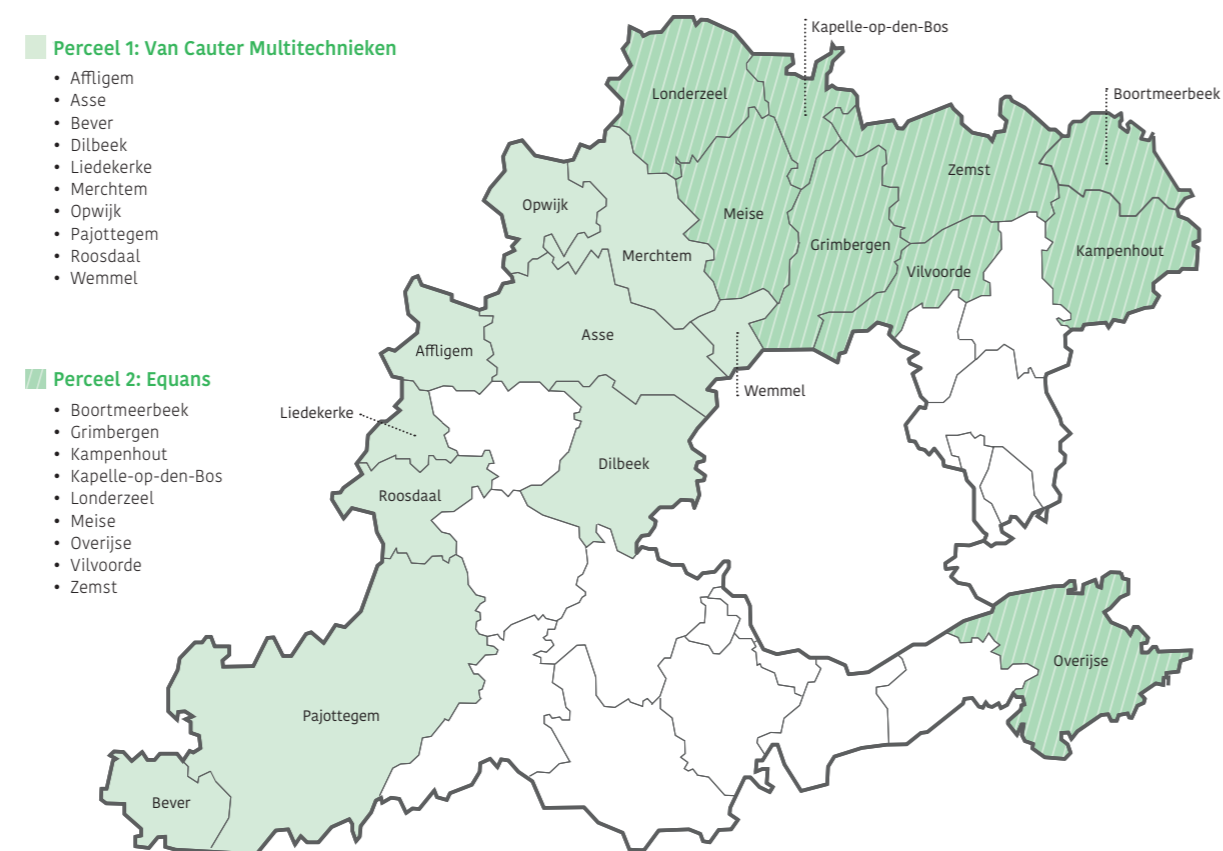
De raamovereenkomst omvat voornamelijk het onderhoud, de wachtdienst, de interventies en herstellingen met betrekking tot individuele en gemeenschappelijke cv-installaties, boilers, zonneboilers, ventilatiesystemen type D, sanitaire installaties, regenwaterpompen, dompelpompen en waterverzachters.

De nieuwe raamovereenkomst bevat een omnium voor interventies en herstellingen waaronder het vervangen van cv-ketels wanneer nodig, ongeacht de reden van defect. Wel gaat het enkel over cv-ketels die jonger zijn dan 18 jaar tijdens de duur van de raamovereenkomst. In de raamovereenkomst is namelijk opgenomen dat ketels automatisch vervangen worden zodra ze 18

jaar oud zijn zodat deze niet meer (tijdelijk) hersteld worden. Het projectmatig vervangen van ketels die ouder zijn dan 18 jaar werd ook opgenomen in deze raamovereenkomst.

De raamovereenkomst werd gegund aan de firma Equans en gaat in op 01/01/2026 voor een looptijd van twee jaar, éénmalig verlengbaar met twee jaar.

De kaart hieronder geeft weer welke gemeenten tot perceel 1 en tot perceel 2 behoren.



### 6.3.1.2 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 de afgelopen drie jaar.

Werzaamheden Equans	2023		2024		2025	
	Uitgevoerde aantallen	Gefactureerd bedrag	Uitgevoerde aantallen	Gefactureerd bedrag	Uitgevoerde aantallen	Gefactureerd bedrag
Onderhoud	791	€ 116.300,73	664	€ 97.627,92	826	€ 121.446,78
Interventie	3.560	€ 176.362,40	3.520	€ 174.380,80	3.110	€ 154.069,40
Wisselstukken		€ 46.785,24		€ 64.810,68		€ 58.295,97
Audit	0	€ 0,00	0	€ 0,00	0	€ 0,00

#### 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 de afgelopen drie jaar.

Werzaamheden Van Cauter Multitechnieken	2023		2024		2025	
	Uitgevoerde aantallen	Gefactureerd bedrag	Uitgevoerde aantallen	Gefactureerd bedrag	Uitgevoerde aantallen	Gefactureerd bedrag
Onderhoud	722	€ 52.840,00	2.582 <sup>1</sup>	€ 189.042,00	1.925	€ 129.088,00
Interventie	3.448	€ 152.754,16	3.434	€ 152.155,84	3.432	€ 152.068,80
Wisselstukken		€ 59.607,97		€ 75.779,64		€ 90.061,86
Audit	539	€ 35.035,00	0 <sup>2</sup>	€ 0,00	0	€ 0,00

<sup>1</sup> Het aantal uitgevoerde onderhouden ligt aanzienlijk hoger dan in 2023, omdat Van Cauter Multitechnieken een inhaalbeweging heeft gemaakt inzake regenwaterpompen, sanitaire toestellen en ventilatiesystemen.

<sup>2</sup> Audits zijn niet meer verplicht.

### 6.3.2 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. Het EPC-atteest wordt ook gebruikt in het kader van conformiteitsonderzoeken en bij de aanvraag van VKF-premies.

- **Verkoop**  
Bij verkoop van een pand moet sinds 01/01/2008 verplicht een EPC-atteest aanwezig zijn per wooneenheid. Sinds het jaar 2022 moet bij verkoop het EPC-atteest voor een bestaande woning zijn opgemaakt in 2019 of later.
- **Verhuur**  
Bij verhuur van een pand moet sinds 01/01/2009 verplicht een EPC-atteest aanwezig zijn per wooneenheid.
- **Conformiteitsonderzoeken**  
Bij conformiteitsonderzoeken moet er eveneens een EPC-atteest beschikbaar zijn.

In 2025 werden 80 EPC-attesten voor woonentiteiten in eigendom van Providentia 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.

Voor ingehuurde panden worden de EPC attesten steeds door de eigenaar aangeleverd, aangezien Providentia in deze gevallen niet alleen verhuurder, maar ook huurder is.

- **EPC-atteest gemeenschappelijke delen**  
Sinds 2022 werd de verplichting om over een EPC-atteest te beschikken, gefaseerd ingevoerd voor de gemeenschappelijke delen van een gebouw ouder dan tien jaar.

Onder gemeenschappelijke delen wordt 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 gemeenschappelijke delen en het EPC-atteest van een woonentiteit worden aan elkaar gelinkt en vullen zo elkaar aan. 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.

In 2025 werden er geen EPC-attesten gemeenschappelijke delen aangevraagd.

- **Aanvraag VKF-premie**  
EPC-attesten worden ook aangevraagd in het kader van het verkrijgen van VKF-premies. Naargelang het type werk, worden de EPC-attesten opgemaakt voor de aanvang van de werken en/of na het voltooiën van de werken, zodat aangetoond kan worden dat de woningen beantwoorden aan de voorwaarden voor het toekennen van de premie.

In 2025 werden 42 EPC-attesten aangevraagd in het kader van:

- ▶ de installatie van een zonneboilerinstallatie en de optimalisatie van het stooklokaal bij de appartementen in Konkelgoed 43, 45 en 47 in Opwijk
- ▶ de dakrenovatie, het isoleren van de spouwmuren bij 26 woningen in Bocht in Affligem (Essene)
- ▶ het isoleren van de spouwmuren bij vier woningen in Bocht in Affligem (Essene)

Om deze premies te verkrijgen moesten de woningen minstens een label C behalen na uitvoering van de werken.

### 6.3.3 Brandbestrijding

In de algemene delen van de appartementsgebouwen van Providentia zijn brandblussers, brandhaspels, noodverlichting en branddeuren aanwezig zoals voorzien in het oorspronkelijke ontwerp. Alle toestellen worden jaarlijks preventief onderhouden, en waar nodig vervangen of hersteld, zodat een degelijke brandveiligheidsuitrusting gewaarborgd blijft.

Sinds 2023 maakt Providentia gebruik van het omniumcontract van SomatiFIE via de aankoopcentrale CREAT. Dit contract biedt vaste tarieven voor het onderhoud en nazicht van brandblussers en brandhaspels, inclusief herkeuring, hervulling van recente poederblussers en een dekking bij diefstal. Hierdoor kunnen de kosten nauwkeurig worden beheerd en blijft de continuïteit van de dienstverlening verzekerd.

Het overgedragen patrimonium werd volledig in orde gebracht op het vlak van brandblusapparaten. Momenteel wordt het huidige werkingsgebied systematisch doorgelicht. Daarbij worden niet alleen de brandblussers en brandhaspels gecontroleerd, maar ook de noodverlichting en de evacuatieplannen, zodat het volledige patrimonium voldoet aan de geldende veiligheidsnormen.

Het contract met SomatiFIE liep af op 01/07/2025 en werd vervolgens opnieuw aanbesteed via de aankoopcentrale CREAT, waarbij de opdracht opnieuw aan SomatiFIE werd gegund. Het nieuwe contract loopt tot 17/07/2029, wat stabiliteit biedt voor de komende jaren.

### 6.3.4 Liften

Sinds 2022 staat onderhoudsfirma De Lift in voor het onderhoud van de liften binnen het patrimonium van Providentia. Tot juni 2025 omvatte het onderhoudscontract 38 liften. Na de overdracht fase 1 van patrimonium tussen Het Vlaamse Woonanker en Providentia telt het patrimonium 29 liften. Per 01/07/2026 zullen bij de overdracht van fase 2 naar Het Vlaamse Woonanker en Wootrots nog vijf bijkomende liften overgedragen worden: vier in Overijse en één in Londerzeel.

Vijf recente liften in Liedekerke (overgenomen van Het Vlaamse Woonanker) zitten niet in het contract bij onderhoudsfirma De Lift. Deze laatste vallen nog tot

januari 2027 onder een afzonderlijk onderhoudscontract met Kone dat Providentia overgenomen heeft van Het Vlaamse Woonanker.

Providentia onderzoekt de mogelijkheid om het contract met Kone vervroegd stop te zetten en de betrokken liften onder te brengen bij onderhoudsfirma De Lift. Dit zou leiden tot een uniform onderhoudsbeheer en een efficiëntere kostenstructuur. Het huidige contract met De Lift loopt tot 31/05/2026 en is verlengbaar conform het bestek.

### 6.3.5 Schoonmaak van gemeenschappelijke delen

Sinds 01/07/2022 staat de firma AG Multi-Services uit Sint-Lambrechts-Woluwe in voor het schoonmaken van de gemeenschappelijke delen in onze appartementsgebouwen. Op regelmatige basis wordt dit contract besproken met de verantwoordelijke en wordt er bijgestuurd waar nodig. De samenwerking met AG Multi-Services werd in het eerste trimester van 2024 geëvalueerd en bij besluit van de raad van bestuur van Providentia verlengd voor de maximale periode van twee jaar. De huidige aanbesteding loopt af op 30/06/2026.

Sinds 01/07/2025 werkt Providentia, naar aanleiding van de patrimoniumoverdrachten van Het Vlaamse Woonanker, eveneens samen met de firma Kose Cleaning voor het beheer en de schoonmaak van de gemeenschappelijke delen in de overgenomen appartementsgebouwen. Met deze firma vindt maandelijks overleg plaats om de kwaliteit van de dienstverlening op te volgen en waar nodig bij te sturen.

Met Kose Cleaning werd daarnaast een bijkomende controlemaatregel afgesproken. In de algemene delen van de gebouwen in Opperstraat, Velodroomplein, Velodroomstraat (Liedekerke), maar ook Fazantenlaan, Hof ten Berg, Leeuwerikenlaan, Poodtstraat, Reigerlaan en Zwaluwlaan (Ternat) werden QR-codes aangebracht. De poetsploeg dient deze bij aankomst en bij vertrek te scannen. Op die manier kan de aanwezigheid en de uitvoering van de poetsopdrachten beter opgevolgd worden.

In functie van het aflopen van de huidige contracten zal tegen 01/07/2026 via een nieuwe aanbestedingsprocedure één poetsfirma worden aangesteld voor het volledige patrimonium van Providentia.

### 6.3.6 Aanpak sluikstort

Sluikstort tegengaan is en blijft een moeilijke zaak. Providentia ging verder met de reeds bestaande initiatieven:

- Providentia plaatste in het verleden een camera in de Gasthuisstraat (Asse). Identificatie van de sluikstorter is echter niet altijd evident, omdat de personen in kwestie er vaak voor zorgen dat ze quasi onherkenbaar in beeld komen. Ook politionele vervolging blijkt niet evident in geval van herkenning.
- Omdat sluikstort nieuw sluikstort aantrekt, worden de algemene delen om de twee weken opgeruimd in diverse appartementsgebouwen waar we regelmatig te kampen hebben met afval. Het gaat om de appartementsgebouwen Gasthuisstraat 1, 3, 5, 7, 9 (Asse) en Reinaertstraat 58, 60 (Dilbeek, Groot-Bijgaarden). Voor de appartementsgebouwen in de gemeenten Grimbergen, Meise en Kapelle-op-den-Bos gebeurde dit eveneens tot de overdracht ervan aan Het Vlaamse Woonanker op 01/07/2025.

- Providentia werkt voor het opruimen samen met de firma AG Multi-Services, die eveneens instaat voor de schoonmaak van de algemene delen in de betrokken gebouwen. Dankzij deze geïntegreerde samenwerking kunnen zowel geplande als reactieve interventies snel en uniform worden uitgevoerd. Ondanks deze snelle en efficiënte interventies blijft sluikstort moeilijk onder controle te houden, waardoor het een blijvend aandachtspunt blijft.
- Providentia wil de komende jaren verder inzetten op nauwere samenwerking met de lokale besturen. We roepen onze partners daarom op tot dialoog. Door informatie rond vaststellingen, handhaving en opruimacties beter en structureler te delen, kunnen we sneller schakelen en toewerken naar een meer eenduidige aanpak richting bewoners. Deze versterkte afstemming moet leiden tot een efficiëntere en beter georganiseerde bestrijding van sluikstort in en rond onze gebouwen.

### 6.3.7 Overzicht schadegevallen

Van 01/01/2023 tot 31/03/2025 was Providentia voor haar brandverzekering aangesloten bij AXA.

Sinds 01/04/2025 werd een nieuw contract aangegaan met P&V Verzekeringen, na een nieuwe aanbesteding van onze volledige verzekeringsportefeuille.

Voor de panden van de doorverhuuractiviteit werd tevens een huurdersaansprakelijkheidsverzekering afgesloten bij P&V.

In 2025 werden 60 schadedossiers geopend bij AXA en P&V Verzekeringen, waarvan:

- 43 dossiers afgesloten zijn
- 17 dossiers nog in behandeling zijn

Categorie	Aantal schadegevallen		
	Afgesloten	In behandeling	Totaal
Brandschade	4	1	5
Garagepoort	1	2	3
Glasbreuk	8	0	8
Inbraakschade	6	1	7
Stormschade	3	1	4
Waterschade	20	10	30
Woning	1	2	3
<b>Eindtotaal</b>	<b>43</b>	<b>17</b>	<b>60</b>

We merken dat waterschade de meest voorkomende schadecategorie is. Denk hierbij maar aan een lekkende sifon. Opstijgend vocht wordt dan weer geweigerd, omdat de polis dit niet dekt (zie hieronder).

Van de 60 dossiers werden er 18 dossiers geweigerd omdat:

- ▶ er geen voorwerp was voor een verzekeringsdossier
- ▶ het over een niet-verzekerd schadegeval ging
- ▶ het bedrag van de schade kleiner was dan de respectievelijke franchise (€ 325 voor glasbreuk; € 1.250 voor andere dossiers)

Categorie	Niet ontvankelijk	Onder franchise	Eindtotaal
Glasbreuk	0	1	1
Inbraakschade	0	2	2
Stormschade	2	0	2
Waterschade	7	5	12
Woning	0	1	1
<b>Eindtotaal</b>	<b>9</b>	<b>9</b>	<b>18</b>

Van bovenstaande dossiers zijn er zeven gerelateerd aan onze doorverhuuractiviteit, waaronder één dossier voor glasbreuk en zes dossiers voor waterschade.

De gemiddelde kostprijs van een schadegeval in 2025 bedroeg € 3.548,94.

Categorie	Gemiddelde kostprijs per schadegeval
Brandschade	€ 10.958,01
Garagepoort	€ 5.342,40
Glasbreuk	€ 1.285,61
Inbraakschade	€ 1.439,16
Stormschade	€ 3.708,71
Waterschade	€ 3.269,93
Woning	€ 1.941,82
<b>Algemeen gemiddelde</b>	<b>€ 3.548,94</b>

Dit cijfer wordt grotendeels beïnvloed door één groot dossier wat betreft brandschade, met een schade ter waarde van € 44.678,37 (volledig uitgebrande keuken met roetschade over het volledige appartement).

Als we dit specifieke groot brandschadedossier buiten beschouwing laten, komen we aan een gemiddeld schadebedrag van € 2.556,09.

Categorie	Gemiddelde kostprijs per schadegeval
Brandschade	€ 2.022,33
Garagepoort	€ 5.342,40
Glasbreuk	€ 1.285,61
Inbraakschade	€ 1.439,16
Stormschade	€ 3.708,71
Waterschade	€ 3.269,93
Woning	€ 1.941,82
<b>Algemeen gemiddelde</b>	<b>€ 2.556,09</b>

### 6.3.8 Private leegstandsbeheerder

In 2025 startte onze woonmaatschappij een samenwerking met Interim Vastgoedbeheer uit Wilrijk, een erkende private leegstandsbeheerder, met als doel een betere invulling te geven aan structureel leegstaande panden die wachten op een grootschalige renovatie. Deze panden blijven vaak langere tijd buiten gebruik omwille van complexe bouwprogramma's, administratieve procedures of faseringen binnen onze renovatie- en nieuwbouwplanning.

De interne commissie (structurele) leegstand vormt hierbij een belangrijke rol. Deze interne commissie beoordeelt systematisch welke woningen voor langere tijd leegstaan in afwachting van renovatie, vervangingsbouw of verkoop. Enkel panden die aan de vooraf bepaalde criteria voldoen, worden geselecteerd en aan de private leegstandsbeheerder doorgegeven voor tijdelijk beheer.

De voorbereidingen voor deze samenwerking gebeurden in 2025, waarin afspraken werden vastgelegd rond verantwoordelijkheden, technische voorwaarden, verzekeringen, communicatie en opvolging. Deze fase omvatte ook het voorbereiden van een eerste reeks panden die door de commissie (structurele) leegstand werden geselecteerd. In december 2025 werden de eerste woningen voor tijdelijke invulling overgedragen aan Interim Vastgoedbeheer.

De geselecteerde panden worden in het voorjaar van 2026 door Interim Vastgoedbeheer klaargemaakt voor tijdelijke verhuur. Hierbij worden de noodzakelijke werken uitgevoerd zodat elk pand bij effectieve ingebruikname beschikt over een geldig conformiteitsattest. De kostprijs van deze voorbereidende werken bepaalt mee de doorlooptijd van de tijdelijke verhuring en vormt een basis voor het bepalen van de huurprijs richting Providentia.

Het pand gelegen aan de Spoelberchstraat 21 te Londerzeel is niet meer geschikt voor bewoning, tenzij er grondige renovatiewerken in gebeuren. Gezien de slechte staat van het gebouw werd ervoor gekozen om dit pand niet op te nemen in het tijdelijk leegstandsbeheer. In plaats daarvan heeft Interim Vastgoedbeheer het pand beveiligd met metalen platen en werd op het

gelijkvloers een stalen werfdeur geplaatst om inbraak te voorkomen. Daarnaast wordt het pand periodiek gecontroleerd om eventuele schade of vandalisme tijdig te detecteren.

Door structureel leegstaande woningen tijdelijk in gebruik te laten nemen, vermijden we problemen zoals vandalisme, leegstandsschade en verloedering van de omgeving. Tegelijk wordt toezicht en basiszorg verzekerd en dit zonder bijkomende druk op de diensten van Providentia. Deze aanpak zorgt ervoor dat ons patrimonium beschermd blijft tijdens vaak langdurige periodes tussen het leegkomen van een pand en het afronden van de renovatiewerken.

We verwachten dat deze samenwerking in 2026 verder vorm krijgt, naarmate meer structureel leegstaande panden worden doorgegeven.

Overzicht van de panden en minimale looptijd

Ligging	Minimale looptijd
Asse, Boonlochten 2 bus 4	36 maanden
Asse, Boonlochten 2 bus 5	36 maanden
Londerzeel, de Spoelberchstraat 21	36 maanden
Londerzeel, Lunderstraat 65	36 maanden
Londerzeel, Nachtegaalstraat 1	36 maanden
Londerzeel, Nachtegaalstraat 27	36 maanden
Zemst, Saliestraat 9	36 maanden



# 7

**BOUWPROJECTEN  
EN GRONDEN**

Wonen in Vlaanderen heeft raamovereenkomsten uitgeschreven en afgesloten 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.

### 7.1.1 Nieuwbouw

#### 7.1.1.1 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 ingekort worden en kan de administratieve werklast verlaagd worden, aangezien er geen ontwerper en aannemer aangesteld moet worden volgens de wet overheidsopdrachten.

#### 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 (3 slaapkamers / 4 personen)
- een eengezinswoning type 3/5 (3 slaapkamers / 5 personen)
- een gestapelde woning met twee wooneenheden van het type 1/2 en 2/3 (1 slaapkamer / 2 personen en 2 slaapkamers / 3 personen)

De raamovereenkomst werd in Vlaams-Brabant gegund aan het bouwteam samengesteld door aannemer Bouwonderneming 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.

Eind 2025 werd, binnen de raamovereenkomst D&B2019 - woningen, voor twee projecten een omgevingsvergunningaanvraag ingediend:

- Merchtem, Clerenblock
- Roosdaal, Gasthuisstraat (vervangingsbouw)

De raamovereenkomst D&B2019 - woningen startte op 11/06/2020 voor een periode van vier jaar. De raamovereenkomst verliep in juni 2024.

#### D&B2024 - woningen

Eind 2024 publiceerde Wonen in Vlaanderen een nieuw bestek voor de uitrol van de D&B2024 - woningen. Deze raamovereenkomst startte op 15/02/2025 voor een looptijd van twee jaar (verlengbaar met twee jaar).

De raamovereenkomst werd in Vlaams-Brabant gegund aan het bouwteam samengesteld door aannemer Bouwonderneming Damman nv en ontwerper ar.2.architecten.

Via deze eerste procedure sloot Wonen in Vlaanderen een raamovereenkomst af voor het ontwerpen en bouwen van standaardwoningen van vier basistypes:

- een eengezinswoning type 3/4 (3 slaapkamers / 4 personen)
- een eengezinswoning type 3/5 (3 slaapkamers / 5 personen)
- een eengezinswoning type 4/6 (4 slaapkamers / 6 personen)
- een gestapelde woning met twee wooneenheden van het type 1/2 en 2/3 (1 slaapkamer / 2 personen en 2 slaapkamers / 3 personen)

In tegenstelling tot de vorige procedure werd er rekening gehouden met de beperking van het aantal woonlagen opgelegd in het gewestplan Halle-Vilvoorde. De gestapelde woning is in deze procedure ontworpen met twee woonlagen, wat meer mogelijkheden biedt om binnen ons werkingsgebied

beroep te doen op de procedure. Voorts werd, zoals in de vorige procedure, voorzien dat de woningen uitgebreid kunnen worden met een woonlaag om zo grotere woontypes aan te bieden. Ook kunnen de woningen zowel met een plat dak als met een hellend dak ontworpen worden.

#### D&B2021 - appartementen

In 2021 publiceerde Wonen in Vlaanderen een tweede bestek, ditmaal om een raamovereenkomst af 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 Durabrik Bouwbedrijven nv in samenwerking met het architectenteam TV 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 bij de opmaak van haalbaarheidsstudies, maar tot op heden leenden de projectgronden er zich niet toe.

#### 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 onder deze procedure D&B - grote projecten, in samenwerking met de gemeente Londerzeel, Wonen in Vlaanderen en Vlabinvest. Dit project werd in 2025 overgedragen aan woonmaatschappij Het Vlaamse Woonanker. Grondsaneringswerken bleken nodig. Deze werken gingen in 2025 van start.

#### Modulair Wonen 2023 (MW2023)

Via de 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, de D&B2021 en de D&B2024 wordt deze raamovereenkomst opgevat als een minicompetitie 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 minicompetitie 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-kwaliteitsverhouding 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 stuurde op 19/11/2025 een uitnodiging tot deelname aan de minicompetitie aan de drie geselecteerde laureaten voor het project 'Plaats' in Bever. De laureaten dienen hun offertes ten laatste op 13/02/2026 in.

#### 7.1.1.2 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 van Wonen in Vlaanderen 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.

Naast nieuwbouw van sociale en Vlabinvest woningen kunnen vanaf 2024 ook bestaande constructies gerenoveerd worden tot sociale woningen via een CBO-procedure. Sinds 2024 spreken we niet langer van de CBO-procedure, maar van de CBO+ procedure.

#### CBO 2020

Gerangschikt project:  
• Opwijk, Fabriekstraat, site Vanbreuze

Voor deze CBO-procedure diende TMs Ibens-Bolckmans een voorontwerp in voor de bouw van 29 huurwoningen. Het vergunningstraject loopt echter niet zo vlot. Actueel heeft de ontwikkelaar nog geen vergunning verkregen. Het sociaal woonproject maakt hier deel uit van een groter privaatief project.

#### CBO 2021

Gerangschikt project:  
• Opwijk, Wallekensweg, verkaveling Floris

Voor deze CBO-procedure diende Durabrik Bouwbedrijven nv een voorontwerp in voor de bouw van twaalf eengezinswoningen. In 2022 werd een vergunning aangevraagd voor de gehele site Floris. Het sociaal woonproject maakt ook hier deel uit van een groter privaatief project. Ook hier loopt het vergunningstraject niet zo vlot en heeft de ontwikkelaar nog geen rechtsgeldige vergunning verkregen.

#### CBO 2022

Er werden geen inschrijvingen ingediend bij Wonen in Vlaanderen voor het werkingsgebied van Providentia.

#### CBO 2023

Er werden geen inschrijvingen ingediend bij Wonen in Vlaanderen voor het werkingsgebied van Providentia.

#### CBO+ 2024 -1

Op 27/12/2023 lanceerde Wonen in Vlaanderen een nieuwe CBO+ oproep.

Gerangschikte projecten:  
• Opwijk, hoek Wallekensweg, verkaveling Floris  
• Pajottegem (Tollembeek), Statiestraat

Voor deze procedure diende Durabrik Bouwbedrijven nv een voorontwerp in voor de bouw van zes appartementen in Pajottegem (Tollembeek), Statiestraat en een herwerkt voorontwerp voor het project in Opwijk.

#### CBO+ 2024 -2

Op 20/08/2024 lanceerde Wonen in Vlaanderen een nieuwe CBO+ oproep.

Gerangschikt project:  
• Liedekerke, Laan 1

Voor deze procedure diende Gisèle Development een voorontwerp in voor de bouw van 32 appartementen in Liedekerke, Laan 1. De gemeente adviseerde de lokale woontoets echter negatief.

#### CBO+ 2025 -1

Op 27/12/2024 lanceerde Wonen in Vlaanderen een nieuwe CBO+ oproep.

Gerangschikt project:  
• Wemmel, Ruitersweg

Voor deze procedure diende Durabrik Bouwbedrijven nv een voorontwerp in voor de bouw van veertien appartementen in Wemmel, Ruitersweg (Jochri-site). Het sociaal woonproject maakt hier deel uit van een groter privaatief project door Huysman Bouw.

#### CBO+ 2025 -2

Op 01/09/2025 lanceerde Wonen in Vlaanderen een nieuwe CBO+ oproep. De gunningsfase voor deze oproep zal in juni 2026 plaatsvinden.

Er werden geen inschrijvingen ingediend bij Wonen in Vlaanderen voor het werkingsgebied van Providentia.

### 7.1.2 Renovatie

#### 7.1.2.1 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 op een specifieke offerte intekenen, 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 2024 werden de werken opgestart om de hellende daken van de 26 woningen van de wijk Bocht in Affligem te isoleren en om de dakbedekking te vernieuwen. In mei 2025 werden de werken opgeleverd. Voor meer info verwijzen we graag ook naar hoofdstuk 6, zie 6.2.1.4 *Design and Insulate (D&I) 2020 – daken*.

Eind 2024 verliep deze raamovereenkomst. Wonen in Vlaanderen sloot een nieuwe raamovereenkomst af, D&I2024.

##### D&I2024 – daken

In 2024 lanceerde Wonen in Vlaanderen een nieuwe procedure Design and Insulate voor de renovatie van daken van sociale huurwoningen. Deze raamovereenkomst startte op 01/03/2025 voor een looptijd van twee jaar (verlengbaar met twee jaar).

Deze raamovereenkomst werd opnieuw gegund aan Zolderse Dakprojecten nv.

##### 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 op een specifieke offerte intekenen, 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 startte op 06/01/2024 voor een initiële periode van twee jaar.

In 2025 werden de werken uitgevoerd om de spouwmuren van 30 woningen van de wijk Bocht in Affligem te isoleren. Voor meer info verwijzen we graag naar hoofdstuk 6, zie 6.2.1.5 *Design and Insulate (D&I) 2023 – spouwmuren*.

### 7.1.2.2 Design and Renovate (D&R)

Begin 2023 heeft Wonen in Vlaanderen een oproep gelanceerd om te polsen naar de interesse van de woonmaatschappijen 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, al dan niet in combinatie met het vervangen of verbeteren van de technische installaties. De opdracht bestaat uit de opmaak van een ontwerp voor de renovatiewerken volgens een “prefab” methode en de uitvoering ervan, om een woonproject te bekomen met energielabel A.

In de loop van 2023 heeft Wonen in Vlaanderen, aan de hand van ingediende projecten door de woonmaatschappijen, de intenties van de D&R-procedure verfijnd.

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

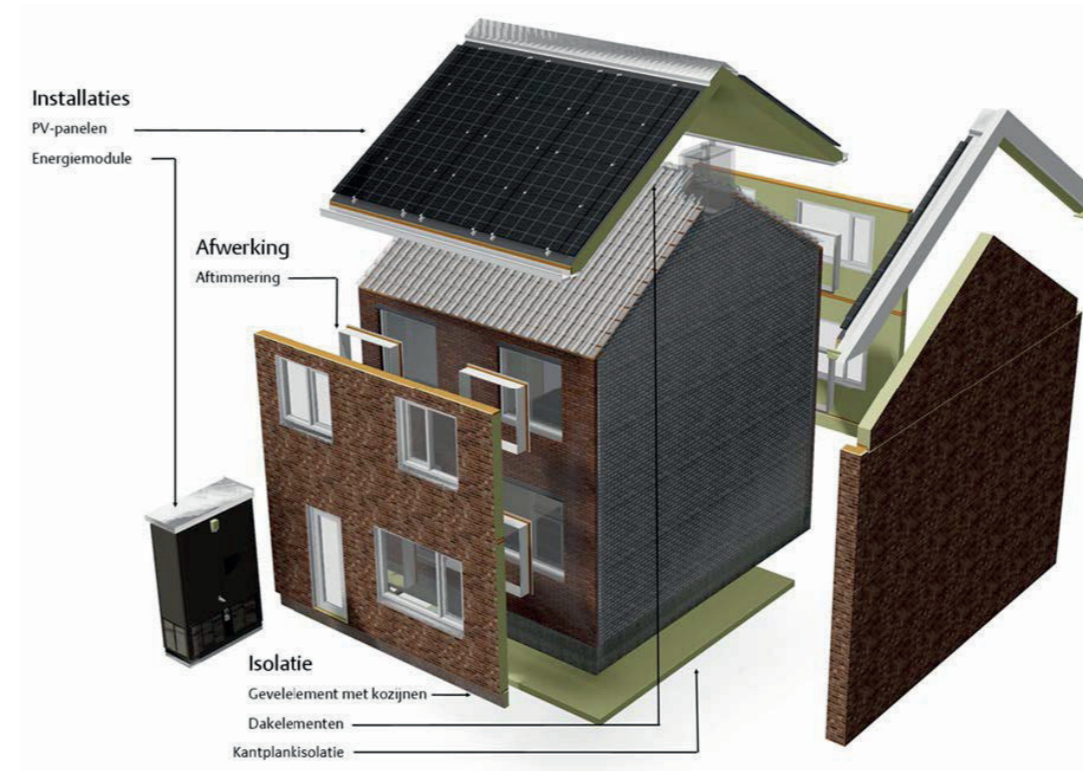
- Opwijk, Konkelgoed, twaalf appartementen
- Asse, Driest, veertien woningen

Met de opmaak van het finaal bestek werd het initiatief D&R2023 afgesloten en de stap gezet naar de oproep Design and Renovate 2024 – sociale energiesprong (D&R2024-SES).

De sociale energiesprong (SES) is een initiatief van de voormalige sociale huisvestingsmaatschappij Cordium (Cordium maakt nu deel uit van de woonmaatschappij Wonen in Limburg). De SES is een innoverend renovatieconcept dat inzet om versneld, maar kwalitatief en grondig, het sociale woonpatrimonium te renoveren met het oog op het behalen van de energiedoelstellingen 2050. De SES is eveneens een denkproces waarbij partners elk met 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:

- 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 verhuisbeweging van de bewoners



Na nazicht van het bestek door de Inspectie van Financiën moest de open procedure aangepast worden naar een gesloten procedure (mededingingsprocedure met onderhandeling), wat het denkproces eigen aan de SES teniet doet. Hierdoor heeft Providentia beslist om het project ‘Konkelgoed’ (Opwijk) uit de procedure te halen.

Op 23/10/2024 werd de opdracht D&R2024-SES gepubliceerd. De procedure bestaat uit drie fasen: selectiefase, gunningsfase en onderhandelingsfase.

Op 12/12/2024 werden de geselecteerde kandidaten uit de eerste fase (selectiefase) uitgenodigd om deel te nemen aan de tweede fase (gunningsfase).

De opening van de offertes vond plaats op 21/03/2025. Na onderzoek van de offertes heeft Wonen in Vlaanderen beslist om de opdracht niet te plaatsen wegens o.a. tegenstrijdigheden in het bestek en onduidelijkheden over de bestaande toestand van de woningen. Ook werden er voor één perceel geen offertes ingediend en de meeste offertes voldeden niet aan de eis rond conformiteit van de simulatietabel.

In 2026 zal Wonen in Vlaanderen een vernieuwde oproep Design & Renovate 2026 – Sociale Energie Sprong (D&R 2026 – SES) lanceren voor het ontwerp en de uitvoering van schilrenovatie van sociale wooneenheden. In bepaalde gevallen zal deze schilrenovatie gepaard kunnen gaan met een upgrade van de technieken.

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

Projecten in fase van definitieve oplevering in 2025	Asse, Mergelweg	Werkingsgebied Halle/Vilvoorde-Midden
	Asse (Relegem), Guldenkouter en Kazernestraat	Werkingsgebied Halle/Vilvoorde-Midden
	Linkebeek, Molenstraat	Werkingsgebied Halle/Vilvoorde-Zuid
Projecten in uitvoering in 2025	Lennik, Keymolen	Werkingsgebied Halle/Vilvoorde-Midden
	Opwijk, Konkelgoed 49, 51, 53, 55 en 57 (renovatie)	Werkingsgebied Halle/Vilvoorde-Midden
	Pajottegem (Vollezele), Oudstrijdersplein	Werkingsgebied Halle/Vilvoorde-Midden
	Roosdaal (Onze-Lieve-Vrouw-Lombeek), Halleweg (fase 2)	Werkingsgebied Halle/Vilvoorde-Midden
Projecten: omgevingsvergunning rechtsgeldig	Kampenhout, Tiendeschuurstraat	Werkingsgebied Halle/Vilvoorde-Noord
	Londerzeel, Argo-site	Werkingsgebied Halle/Vilvoorde-Noord
	Opwijk (Mazenzele), Lexisweg	Werkingsgebied Halle/Vilvoorde-Midden
Projecten: omgevingsvergunning lopende	Dilbeek (Groot-Bijgaarden), Reinaertwijk (woonunits)	Werkingsgebied Halle/Vilvoorde-Midden
	Merchtem, Clerenblock	Werkingsgebied Halle/Vilvoorde-Midden
	Merchtem, Groenstraat	Werkingsgebied Halle/Vilvoorde-Midden
	Pajottegem (Kester), Nieuwe Joen	Werkingsgebied Halle/Vilvoorde-Midden
	Roosdaal, Gasthuisstraat (vervangingsbouw)	Werkingsgebied Halle/Vilvoorde-Midden
Projecten in voorbereiding	Affligem (Hekelgem), Brusselbaan en Pastorijweg	Werkingsgebied Halle/Vilvoorde-Midden
	Asse, Heilig Hartlaan en Stevensveld	Werkingsgebied Halle/Vilvoorde-Midden
	Bever, Plaats	Werkingsgebied Halle/Vilvoorde-Midden
	Dilbeek (Groot-Bijgaarden), Reinaertwijk (stedenbouwkundige studie)	Werkingsgebied Halle/Vilvoorde-Midden
	Grimbergen, Spiegelhofvoetweg	Werkingsgebied Halle/Vilvoorde-Noord
	Grimbergen (Strombeek-Bever), Luitberg	Werkingsgebied Halle/Vilvoorde-Noord
	Opwijk, Fabriekstraat, site Vanbreuze (CBO 2020)	Werkingsgebied Halle/Vilvoorde-Midden
	Opwijk, Wallekensweg, site Floris (CBO 2021)	Werkingsgebied Halle/Vilvoorde-Midden
	Pajottegem (Galmaarden), Oude Cité	Werkingsgebied Halle/Vilvoorde-Midden
	Pajottegem (Tollembeek), Statiestraat (CBO 2024-1)	Werkingsgebied Halle/Vilvoorde-Midden
	Wemmel, Ruitersweg, site Jochri (CBO 2025-1)	Werkingsgebied Halle/Vilvoorde-Midden

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

typologie A of E	Typologie van de woonentiteit
type A	Niet grondgebonden woongelegenheden, bereikbaar via gemeenschappelijke delen
type E	Grondgebonden eengezinswoning, geen gemeenschappelijke delen
type 1/2	Woongelegenheden met één slaapkamer, geschikt voor twee personen
type 2/3	Woongelegenheden met twee slaapkamers, geschikt voor drie personen, enz.
CBS	College van burgemeester en schepenen
CBO	Constructieve benadering overheidsopdrachten, voor meer informatie zie <i>7.1.1.2 Constructieve benadering overheidsopdrachten (CBO)</i>
D&B	Design and Build, voor meer informatie zie <i>7.1.1.1 Design and Build (D&amp;B)</i>
MW	Modulair Wonen, voor meer informatie zie <i>7.1.1.1 Design and Build (D&amp;B)</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.
RvVB	Raad voor Vergunningsbetwistingen

## 7.2.1 Projecten in fase van definitieve oplevering in 2025

## 7.2.1.1 Asse, 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 • Ondanks meerdere ingrepen wordt er nog steeds waterinfiltratie vastgesteld in de parkeergarage. Providentia, de aannemer en de ontwerper zoeken verder uit welke acties nog ondernomen moeten worden om de waterinfiltraties te voorkomen.
Partners	Vlabinvest • Wonen in Vlaanderen (infrastructuur & omgevingsaanleg)
Werkingsgebied	Werkingsgebied 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

## 7.2.1.2 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 • Gerechtsprocedure lopende • Op 24/11/2024 verviel de tienjarige aansprakelijkheid van de aannemer en ontwerper. Gelet op de onopgeloste vochtproblemen werden zowel de aannemer als de ontwerper op 18/11/2024 door Providentia gedagvaard. De rechtbank heeft de pleidooien gehoord in de openbare terechtzitting op 04/04/2025. In het vonnis d.d. 29/04/2025 werd een deskundigenonderzoek bevolen. Hiervoor werd een gerechtsexpert aangesteld. De gerechtsexpert zal op basis van de vaststellingen ter plaatse een eindrapport opmaken. Er wordt voorzien dit eindrapport klaar te hebben tegen 30/09/2026.
Partners	Wonen in Vlaanderen (infrastructuur) • provincie Vlaams-Brabant
Werkingsgebied	Werkingsgebied 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 • definitieve oplevering geweigerd • gerechtsprocedure lopende
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

## 7.2.1.3 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 • Project werd overgedragen aan woonmaatschappij Woonpunt Zennevallei. De notariële akte (beëindiging opstal Providentia en vestiging erfpacht woonmaatschappij Woonpunt Zennevallei) werd verleden op 27/01/2025. De definitieve oplevering zal op initiatief van Woonpunt Zennevallei verleend worden.
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 • op initiatief van woonmaatschappij Woonpunt Zennevallei

Infrastructuur • niet van toepassing (uitgeruste weg)	
---	--

## 7.2.2 Projecten in uitvoering in 2025

## 7.2.2.1 Lennik, Keymolen



Algemene informatie	
Programma	Bouwen van 14 huurappartementen
Typologie	2x A1/2 + 2x A2/3 + 6x A2/4 + 3x A3/5 + 1x A3/4
Stand van zaken	Werken gestart op 01/12/2025
Partners	Vlabinvest (eigenaar van de grond)
Werkingsgebied	Werkingsgebied Halle/Vilvoorde-Midden
Woningbouw • opdrachtgever Providentia	
Ontwerper woningen	Helon architecten uit Sint-Pieters-Leeuw
Omgevingsvergunning	04/12/2023 • rechtsgeldig
Aanbesteding & bestelbedrag	14/08/2025 • € 2.458.506,84 (excl. btw)
Aannemer woningen	Bouwonderneming Damman nv uit Deerlijk
Aanvang & uitvoeringstermijn	01/12/2025 • 520 kalenderdagen
Infrastructuur • niet van toepassing (uitgeruste weg)	

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



Algemene informatie	
Programma	Totaalrenovatie van een gebouw met 31 appartementen + herontwikkeling van het openbaar domein
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	Asbestverwijdering en ontmantelingswerken lopende • dossier aanbesteding renovatie in opmaak • voorontwerp infrastructuur en omgevingsaanleg
Partners	Wonen in Vlaanderen (infrastructuur)
Werkinggebied	Werkinggebied Halle/Vilvoorde-Midden
Woningbouw • opdrachtgever Providentia	
Omgevingsvergunning	21/08/2023 • rechtsgeldig
Asbestverwijdering en ontmanteling	
• Studiebureau	Studiebureau Inbupro uit Merksplas
• Aanbesteding & bestelbedrag	26/05/2025 • € 534.430,00 (excl. btw)
• Aannemer	TMS Afbraakwerken Van Kempen – Polygon Asbest Cleaning
• Aanvang & uitvoeringstermijn	18/08/2025 • 135 kalenderdagen
Ontwerper woningen	Prisma architecten uit Aalst
	<b>Infrastructuur • opdrachtgever Wonen in Vlaanderen</b>
Ontwerper infrastructuur	Studio Sterio bv uit Wichelen

7.2.2.3 Pajottegem (Vollezele), Oudstrijdersplein



Algemene informatie	
Programma	Bouwen van 10 huurappartementen
Typologie	5x A1/2 + 4x A2/3 + 1x A1/2 (A)
Stand van zaken	Werken gestart op 19/08/2024 (verplaatsen hoogspannings- en gascabine + omgevingswerken)
Partners	Gemeente Pajottegem (erfpachtgever)
Werkingsgebied	Werkingsgebied Halle/Vilvoorde-Midden
Woningbouw • opdrachtgever Providentia	
Ontwerper woningen	Architectenvereniging THV Devriendt - Cassiman uit Asse
Omgevingsvergunning	26/10/2022 • rechtsgeldig
Aanbesteding & bestelbedrag	10/10/2025 • € 1.402.789,09 (excl. btw)
Aannemer woningen	Bouwonderneming Damman nv uit Deerlijk
Infrastructuur • opdrachtgever Providentia	
Ontwerper infrastructuur	Studiebureau BVP uit Destelbergen
Aannemer infrastructuur	De Meulemeester bv uit Lede

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



Algemene informatie	
Programma	Bouwen van 6 huurwoongelegenheden
Typologie	3x A2/3 + 3x A2/4
Stand van zaken	Werken gestart op 09/10/2025
Werkingsgebied	Werkingsgebied Halle/Vilvoorde-Midden
Woningbouw • opdrachtgever Providentia	
Ontwerper woningen	Filip De Mulder bvba uit Wemmel
Omgevingsvergunning	13/11/2023 • rechtsgeldig
Aanbesteding & bestelbedrag	19/06/2025 • € 966.584,60 (excl. btw)
Aannemer woningen	Damman Bouwonderneming nv uit Deerlijk
Aanvang & uitvoeringstermijn	09/10/2025 • 440 kalenderdagen
Infrastructuur • niet van toepassing (uitgeruste weg)	

7.2.3 Projecten: omgevingsvergunning rechtsgeldig

7.2.3.1 Kampenhout, Tiendeschuurstraat



Algemene informatie	
Programma	Bouwen van 17 koopwoningen en zorgwoning
Typologie	1x E3/4 + 16x E3/5 + zorgwoning voor 10 cliënten en 1 begeleider
Stand van zaken	Omgevingsvergunning rechtsgeldig • Het project werd overgedragen aan woonmaatschappij Het Vlaamse Woonanker.
Partners	Vlabinvest (eigenaar van de grond) • Ons Tehuis Brabant <sup>1</sup>
Werkingsgebied	Werkingsgebied Halle/Vilvoorde-Noord
Woningbouw • opdrachtgever Providentia	
Ontwerper woningen	Vermeiren - De Coster architecten uit Antwerpen
Omgevingsvergunning	08/08/2024 • rechtsgeldig
Infrastructuur • niet van toepassing (uitgeruste weg)	

<sup>1</sup> Ons Tehuis Brabant (OTB): Ons Tehuis Brabant vzw is een vergunde zorgaanbieder die instaat voor de zorg en de begeleiding van volwassenen met een mentale beperking. OTB beschikt over 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.

## 7.2.3.2 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 • Het project werd overgedragen aan woonmaatschappij Het Vlaamse Woonanker.
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 Brussel (Sint-Jans-Molenbeek)
Omgevingsvergunning	16/10/2023 • rechtsgeldig
Aannemer woningen	A C H Bouw nv uit Antwerpen
Aanvang & uitvoeringstermijn	12/03/2025 • 650 kalenderdagen
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

## 7.2.3.3 Opwijk (Mazenzele), Lexisweg



	<b>Algemene informatie</b>
Programma	Bouwen van 6 huurwoningen
Typologie	6x E3/5
Stand van zaken	Aanbestedingsprocedure lopende • aanbesteding gepubliceerd op 10/11/2025 • opening bieding voorzien op 22/01/2026
Partners	Wonen in Vlaanderen (infrastructuur)
Werkingsgebied	Werkingsgebied Halle/Vilvoorde-Midden
	<b>Woningbouw • opdrachtgever Providentia</b>
Ontwerper woningen	Architecten Jan Thiers en Chris Rossaert uit Brussel
Omgevingsvergunning	22/04/2024 • rechtsgeldig
	<b>Infrastructuur • opdrachtgever Wonen in Vlaanderen</b>
Ontwerper infrastructuur	Meso bvba uit Grimbergen
Aannemer infrastructuur	Verdonck Tuinontwerp bv uit Lede

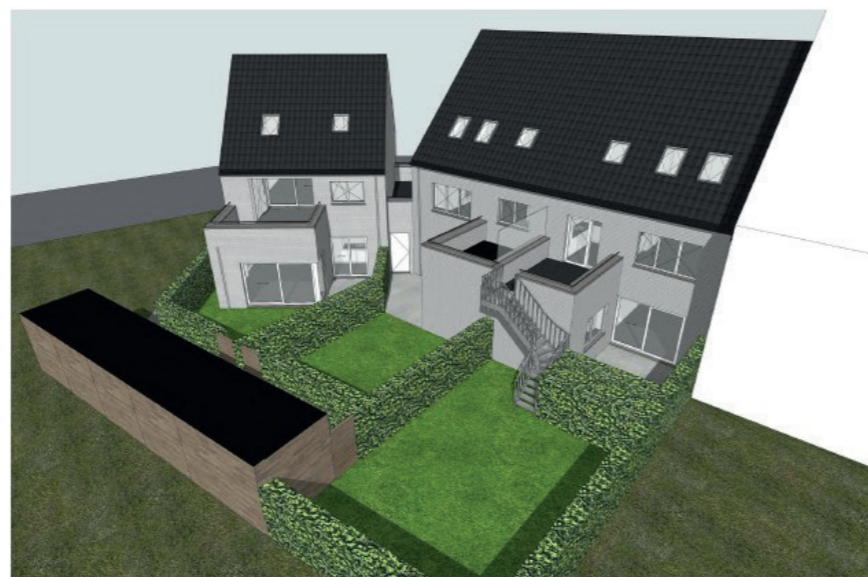
7.2.4 Projecten: omgevingsvergunning lopende

7.2.4.1 Dilbeek (Groot-Bijgaarden), Reinaertwijk (woonunits)



Algemene informatie	
Programma	Plaatsen van 12 tijdelijke modulaire woonunits bestemd als huurwoonegelegenheden
Typologie	12 x A3/4
Stand van zaken	Omgevingsvergunningsaanvraag ingediend op 19/12/2025 • uiterste beslissingsdatum 01/06/2026
Partners	Wonen in Vlaanderen (eigenaar van de woonunits)
Werkingsgebied	Werkingsgebied Halle/Vilvoorde-Midden
Woningbouw • opdrachtgever Providentia	
Ontwerper vergunning en werfopvolging	AHArchitects bv uit Tessenderlo-Ham
Aannemer woonunits	Skilpod uit Geel
Infrastructuur • niet van toepassing (uitgeruste weg)	

## 7.2.4.2 Merchtem, Clerenblock



Algemene informatie	
Programma	Bouwen van 6 huurappartementen (door middel van de procedure Design & Build 2019)
Typologie	3x A1/2 + 1x A2/3 + 2x A3/5
Stand van zaken	Aanvraag bijstelling van de verkaveling lopende • aanvraag bijstelling van de verkaveling ingediend op 19/12/2025 • uiterste beslissingsdatum 02/05/2026
Werkingsgebied	Werkingsgebied Halle/Vilvoorde-Midden
Woningbouw • opdrachtgever Providentia	
Ontwerper woningen	Bouwonderneming Damman nv uit Deerlijk in samenwerking met Sileghem & Partners uit Zwevegem
Aannemer woonunits	Bouwonderneming Damman nv uit Deerlijk
Infrastructuur • niet van toepassing (uitgeruste weg)	

## 7.2.4.3 Merchtem, Groenstraat



Algemene informatie	
Programma	Bouwen van 12 huurappartementen en 10 koopwoningen
Typologie	Huur: 8x A2/3 + 4x E3/4 Koop: 7x E3/4 + 3x E4/5
Stand van zaken	Omgevingsvergunningsaanvraag: beroepsprocedure bij de RvVB lopende • project vergund door het CBS op 02/01/2025 • project vergund door de deputatie op 04/09/2025 • één buurtbewoner diende verzoek tot vernietiging van de vergunning in bij de RvVB op 03/11/2025
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 (één ontwerpteam)

7.2.4.4 Pajottegem (Kester), Nieuwe Joen



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	Beroepsprocedure bij de RvVB lopende • vergunningsaanvraag bijstellen verkaveling: 16/11/2023 rechtsgeldig • vergunningsaanvraag infrastructuur - 28/10/2024: stilzwijgende weigering gemeente - 07/08/2025: stilzwijgende weigering deputatie - 08/10/2025: indienen verzoek tot vernietiging beslissing deputatie door Providentia bij de RvVB • vergunningsaanvraag bouw - 13/11/2024: stilzwijgende weigering gemeente - 13/09/2025: stilzwijgende weigering deputatie - 28/10/2025: indienen verzoek tot vernietiging beslissing deputatie door Providentia bij de RvVB
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

7.2.4.5 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 + 3x A2/3 + 3x A2/4 + 1x E2/4 + 2x E3/4
Stand van zaken	Omgevingsvergunningsaanvraag lopende • omgevingsvergunningsaanvraag ingediend op 23/12/2025 • uiterste beslissingsdatum 16/06/2026
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)	

7.2.5 Projecten in voorbereiding

7.2.5.1 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	Herwerken voorontwerp • 2020: vergunning woningbouw vernietigd door de RvWB en vergunning wegenis vernietigd door de Raad van State • gelegen in woonuitbreidingsgebied, dus nieuwe procedure vrijgave eerst noodzakelijk of opmaak RUP (ruimtelijk uitvoeringsplan) door de gemeente
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

7.2.5.2 Asse, Heilig Hartlaan en Stevensveld



	<b>Algemene informatie</b>
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	Opmaak nieuw schetsontwerp bouw en infrastructuur • vergunning geweigerd door de deputatie op 25/09/2014
Partners	Vlabinvest • Wonen in Vlaanderen (infrastructuur)
Werkingsgebied	Werkingsgebied Halle/Vilvoorde-Midden
	<b>Woningbouw • opdrachtgever Providentia</b>
Ontwerper woningen	Comodo architecten uit Leuven
	<b>Infrastructuur • opdrachtgever Wonen in Vlaanderen</b>
Ontwerper infrastructuur	Studiebureau Buresco uit Ronse (aangesteld in 2025)

## 7.2.5.3 Bever, Plaats



Algemene informatie	
Programma	Bouwen van 6 à 8 woontiteiten
Typologie	A1/2 en/of A2/3
Stand van zaken	Uitnodiging deelname minicompetitie via raamovereenkomst MW2023 (Modulair Wonen) uitgestuurd op 19/11/2025 • opening offertes voorzien op 13/02/2026
Partners	Gemeente Bever (erfpachtgever) • Wonen in Vlaanderen (infrastructuur & omgevingsaanleg)
Werkingsgebied	Werkingsgebied Halle/Vilvoorde-Midden

Woningbouw • opdrachtgever Providentia

Infrastructuur • opdrachtgever Providentia

## 7.2.5.4 Dilbeek (Groot-Bijgaarden), Reinaertwijk (stedenbouwkundige studie)

**Historiek**

De Reinaertwijk in Dilbeek (Groot-Bijgaarden) bestaat uit zeven appartementsgebouwen (225 appartementen), namelijk:

- Cantecleerstraat 2
- Cantecleerstraat 4
- Reinaertstraat 49
- Reinaertstraat 58
- Reinaertstraat 60
- Reinaertstraat 62
- Reinaertstraat 64

De zeven appartementsgebouwen van de Reinaertwijk werden gebouwd in de periode 1972-1975. In de jaren 1980 hebben de gebouwen een grootschalige renovatie ondergaan met onder andere het vervangen van de beglazing door dubbel glas, het aanbrengen van isolatie op het dak en de gevels, de vervanging van de verwarmingsketels en keukenboilers. Vanaf de jaren 1990 zijn er nog doorlopend renovaties en grote onderhouden aan de gebouwen gebeurd.

In 2007, in het kader van de studie voor de renovatie van de gebouwen, werd een technische audit van de gebouwen besteld. In 2008, na het afronden van deze technische audit, werd beslist om over te gaan tot een volledige en grondige renovatie van de zeven gebouwen volgens een gefaseerde aanpak, gebouw per gebouw. De gebouwen Reinaertstraat 58 en Reinaertstraat 60 werden zo volledig ontmanteld en gerenoveerd. In respectievelijk 2013 en 2017 werden ze opnieuw bewoond.

In 2018, bij de opmaak van het uitvoeringsdossier (na het bekomen van de vergunning) voor het gebouw Reinaertstraat 62, heeft Providentia de beslissing moeten nemen om de renovatie van het gebouw stop te zetten. De renovatie was technisch niet meer haalbaar. Het gebouw Reinaertstraat 62 staat sindsdien leeg.

De verdere renovatie van de gebouwen werd in vraag gesteld. De piste om de gebouwen verder te renoveren binnen de bestaande structuur werd verlaten. Een studie voor het herdenken van de volledige wijk werd naar voor geschoven.

In 2022 werd er beslist om de appartementen van het gebouw Reinaertstraat 64 ook niet langer te verhuren, maar de drie resterende gebouwen wel (Cantecleerstraat 2, Cantecleerstraat 4 en Reinaertstraat 49). Het studiebureau Seco Belgium werd aangesteld om een volledige technische audit van de ruwbouwelementen van de gebouwen uit te voeren. Dit om na te gaan of de structuur en de bouwschil van de gebouwen nog voldoende kwalitatief waren om nog tien jaar mee te gaan, de geschatte nodige tijd om een stedenbouwkundige studie voor de herontwikkeling van de wijk op te maken en de realisatie van een eerste fase van de nieuwe wijk af te ronden.

Naar aanleiding van deze technische audit en het betonrot (zie verder), werd het duidelijk dat de nodige investeringen om de drie gebouwen in stand te houden niet te verantwoorden zijn. Eind 2023 werd er dan ook beslist om de appartementen in de drie resterende gebouwen niet verder te verhuren. De bewoners werden herhuisvest vanaf de zomer van 2024.

**Betonrot**

Vanaf 1980 werden de eerste betonherstellingen uitgevoerd aan de terrassen en gaanderijen. Vanaf 1990 werden de gebouwen gescreend op betonrot en waar nodig vonden de nodige herstellingen plaats. Hierbij werden ook de eerste schoringen aan de gaanderijen geplaatst.

In 2007, in het kader van de studie voor de renovatie van de gebouwen, werd een technische audit van de gebouwen besteld. Er werd eveneens een grondige analyse van het betonrot besteld. Op basis van dit expertiseverslag werden bijkomende schoringen geplaatst.

In 2021 werd een stabiliteitsstudie uitgevoerd van de geplaatste schoringen aan de gaanderijen door Stabil, met het oog op het vernieuwen van de schoringen waar nodig en het beheer in handen te geven van een gespecialiseerd bedrijf. Gezien de ernst van het betonrot en het risico op vallende betonbrokken werd eind 2023 de firma Freyssinet aangesteld om de nodige herstellingen aan het betonrot uit te voeren.

De loskomende delen werden weggehaald, sommige betonnen onderdelen werden hersteld, extra schoringen werden geplaatst. Tijdens de werken echter heeft de aannemer gemeld dat hij bij het herstellen van de betondelen ergere en meer verontrustende schade heeft vastgesteld dan wat visueel waar te nemen was.

Gezien deze vaststelling en de technische audit die uitgevoerd werd, was het verder herstellen van de betonelementen van de gaanderijen, terrassen en noodtrappen niet meer te verantwoorden.

### Stedenbouwkundige studie

De doelstelling van de stedenbouwkundige studie is een volledig vernieuwde en energiezuinige Reinaertwijk te herdenken, met meer woonkwaliteit en klaar voor de toekomst, met de voorkeur om het aantal woonentiteiten te behouden. Ook het openbaar domein zal herdacht worden naar hedendaagse normen.

Providentia en de gemeente Dilbeek zullen nauw samenwerken, onder begeleiding van Wonen in Vlaanderen, om tot een gedragen stedenbouwkundige studie te komen. Op 16/05/2025 vond de opstartvergadering plaats. In november 2025 werd een eerste draftversie van de startnota (projectdefinities) besproken. Verwacht wordt dat de publicatie van het bestek tot aanstellen van een studiebureau voor de opmaak van een stedenbouwkundige studie zal plaatsvinden in april 2026.

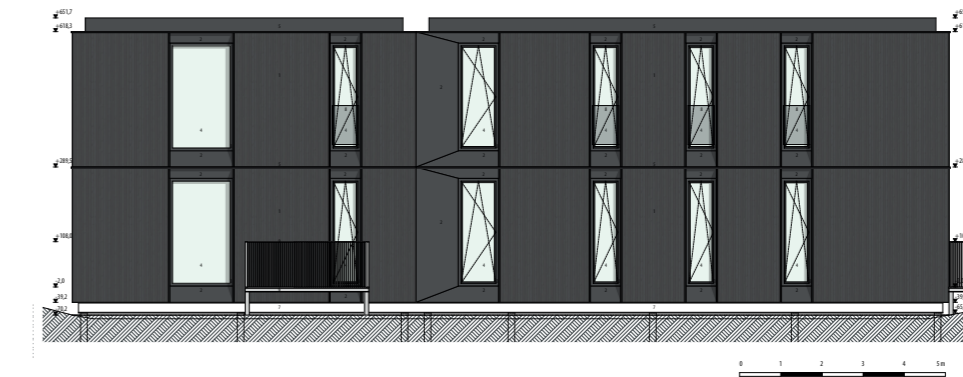
### Woonunits

Naar aanleiding van de hulp aangeboden voor de vluchtelingen uit Oekraïne, heeft Wonen in Vlaanderen 111 modulaire woonunits aangekocht voor tijdelijke huisvesting. 95 hiervan werden uitgeleend voor de huisvesting van Oekraïense vluchtelingen. De zestien overige woonunits werden in november 2023 ter beschikking gesteld van de woonmaatschappijen voor herhuisvestingen in het kader van renovaties.

Providentia heeft een aanvraag ingediend om over deze woonunits te mogen beschikken voor de herhuisvesting van enkele gezinnen van de Reinaertwijk in de wijk zelf. Twaalf woonunits werden voor Providentia voorbehouden.

Met het oog op onder andere een kwalitatieve inplanting, een haalbare aansluiting van de nutsleidingen en de latere fasering van de herontwikkeling van de wijk, werd, samen met de gemeente, onderzocht wat de beste locatie is om de woonunits te plaatsen. Het voetbalpleintje gelegen aan de scheiding tussen de 'huur'wijk en de 'koop'wijk werd aangeduid als de meest geschikte locatie. Op 19/12/2025 werd de omgevingsvergunning ingediend voor het plaatsen van twaalf tijdelijke woonunits voor een periode van maximaal tien jaar. Deze woonunits bieden de gelegenheid om sociale huurders vanuit Dilbeek te herhuisvesten in de gemeente naar aanleiding van de renovatie van verouderde woningen in Dilbeek.

Zie ook projectfiche 7.2.4.1 *Dilbeek (Groot-Bijgaarden), Reinaertwijk (woonunits)* voor meer info over de ingediende bouwaanvraag voor het plaatsen van de twaalf woonunits.



## 7.2.5.5 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	Het project werd op 01/07/2025 overgedragen aan woonmaatschappij Het Vlaamse Woonanker.
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 • opdrachtgever Wonen in Vlaanderen	
Ontwerper infrastructuur	Nieuw bureau wordt aangesteld door Wonen in Vlaanderen

7.2.5.6 Grimbergen (Strombeek-Bever), Luitberg



Algemene informatie	
Programma	Bouwen van 54 huurappartementen
Typologie	21x A1/2 + 33x A2/3
Stand van zaken	Het project werd op 01/07/2025 overgedragen aan woonmaatschappij Het Vlaamse Woonanker.
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)

## 7.2.5.7 Opwijk, Fabriekstraat, site Vanbreuze (CBO 2020)



Algemene informatie	
Programma	Bouwen van 29 huurappartementen
Typologie	7x A1/2 + 6x A2/3 + 8x A2/4 + 8x A3/5
Stand van zaken	Vergunningstraject door de projectontwikkelaar, verloopt moeizaam met juridische procedures.
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)	

## 7.2.5.8 Opwijk, Wallekensweg, site Floris (CBO 2021)



Algemene informatie	
Programma	Bouwen van 12 huurwoningen
Typologie	6x E3/4 + 6x E4/5
Stand van zaken	Vergunningstraject door de projectontwikkelaar, beroepsprocedure lopende
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)	

## 7.2.5.9 Pajottegem (Galmaarden), Oude Cité



Algemene informatie	
Programma	Stedenbouwkundige studie • eerste fase architectuur: nieuwbouw, 7-tal woonentiteiten + kunstopdracht • tweede fase architectuur: verbouwen van bestaande woongebouwen
Typologie	Bestaande typologieën: 10x E2/3 + 1x E3/4 + 1x A0/1 + 1x A1/2 + 1x A2/3
Stand van zaken	Opmaak 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 (stedenbouwkundige studie + fase 1)	Marthe Sambaer en Louis Ocket (aanstelling via Team Vlaams bouwmeester via Meesterproef 2022 Sociaal Wonen)
Technische audit	Buildwise (datum rapport 16/03/2025)
Kunstopdracht • opdrachtgever Providentia	
Kunstenaar	Clara Spilliaert (aanstelling via Kunst in opdracht via Meesterproef 2022 Sociaal Wonen)
Infrastructuur • opdrachtgever Providentia	

## 7.2.5.10 Pajottegem (Tollembek), Statiestraat (CBO 2024-1)



Algemene informatie	
Programma	Bouwen van 5 huurwoongelegenheden
Typologie	3x A1/2 + 2x A2/3
Stand van zaken	Vergunningstraject door de projectontwikkelaar
Partners	CBO-procedure via Wonen in Vlaanderen
Werkingsgebied	Werkingsgebied Halle/Vilvoorde-Midden
Woningbouw • opdrachtgever Providentia	
Inschrijver CBO	Durabrik Bouwbedrijf nv uit Drongen
Ontwerper woningen	Ontwerpatelier Peter Jannes bv uit Olen
Aannemer woningen	Durabrik Bouwbedrijf nv uit Drongen
Infrastructuur • niet van toepassing ( uitgeruste weg)	

## 7.2.5.11 Wemmel, Ruitersweg, site Jochri (CBO 2025-1)



Algemene informatie	
Programma	Bouwen van 14 huurwoonegelegenheden
Typologie	4x A1/2 + 10x A2/3
Stand van zaken	Vergunningstraject door de projectontwikkelaar
Partners	CBO-procedure via Wonen in Vlaanderen
Werkingsgebied	Werkingsgebied Halle/Vilvoorde-Midden
Woningbouw • opdrachtgever Providentia	
Inschrijver CBO	Durabrik Bouwbedrijf nv uit Drongen
Ontwerper woningen	Ontwerpatelier Peter Jannes bv uit Olen
Aannemer woningen	Durabrik Bouwbedrijf nv uit Drongen
Infrastructuur • niet van toepassing (uitgeruste weg)	

### 7.3.1 VKF-subsidies

Voor de energetische renovatie van (sociale) huurwoningen kunnen woonmaatschappijen een beroep doen op de Vlaamse Klimaatfondssubsidies of VKF-subsidies. Deze subsidies moeten de renovatiebeweging van het patrimonium richting 2050 ondersteunen en versnellen.

Het premiesysteem 'VKF' omvat totaalpremies voor totaalrenovatieprojecten en vervangingsbouw, maar ook premies voor kleinere renovaties zoals de thermische prestaties van de gebouwschil verbeteren, de verwarmingsinstallaties verbeteren of duurzame energietechnieken plaatsen, ...

#### VKF-totaalpremie

In 2025 werd de VKF-totaalpremie aangevraagd voor het project Lennik, Keymolen. Dit project werd geïnitieerd door Het Vlaamse Woonanker. In 2020 werd het voormalig Gronckelhuis, gelegen op het perceel, afgebroken om een vervangingsbouwproject toe te laten.

In het geval van vervangingsbouw is één van de voorwaarden dat er niet meer dan vijf jaar mag verstrijken tussen de datum van de voorlopige oplevering van de sloopwerkzaamheden en de premie-aanvraag voor de herbouw. Ook kan de subsidieaanvraag pas aangevraagd worden nadat het gunningsdossier voor de herbouw is ingediend bij Wonen in Vlaanderen in het kader van de procedure voor de financiering.

Net voordat de sloopwerken vijf jaar werden opgeleverd, werd het gunningsdossier voor de bouw van veertien appartementen ingediend bij Wonen in Vlaanderen en kon de VKF-totaalpremie aangevraagd worden.

In september 2025 werd de belofte voor de VKF-totaalpremie goedgekeurd voor een ramingsbedrag van € 210.000 voor de bouw van veertien appartementen.

Daarnaast zijn er ook nog VKF-premies voor individuele en kleine renovaties. Hiervoor verwijzen we graag naar hoofdstuk 6, zie 6.2.1 *Onderhouds- en renovatiewerken in verhuurde panden*.

### 7.3.2 Provinciale subsidie 'sociale huur'

Met de subsidie 'sociale huur' wil de provincie Vlaams-Brabant sociale actoren stimuleren om sociale huurwoningen te realiseren waarbij wordt ingezet op de huidige speerpunten van het woonbeleid van de provincie Vlaams Brabant: kernversterking, kleinschalig wonen of woningdelen.

Het subsidiebedrag bedraagt € 15.000 tot € 20.000 per woongelegenheden naargelang de gemeente waar het project gerealiseerd wordt.

In 2025 werd, voor de twee nieuwbouwprojecten die in uitvoering zijn gegaan, een aanvraag voor subsidie 'sociale huur' ingediend bij de provincie Vlaams-Brabant:

#### • Lennik, Keymolen

De deputatie van de provincie heeft een subsidie van € 90.000 toegekend voor het project 'Lennik, Keymolen' voor de bouw van vijf sociale huurappartementen. Het project omvat de bouw van veertien huurappartementen, waarvan negen die volgens het huurstelsel van Vlabinvest zullen worden verhuurd. Deze appartementen komen niet in aanmerking voor de subsidie. Voor deze aanvraag werd voor de toelichting ingezet op het aspect kernversterking.

#### • Roosdaal (Onze-Lieve-Vrouw-Lombeek), Derrevoort

De deputatie van de provincie heeft een subsidie van € 90.000 toegekend voor het project 'Roosdaal, Derrevoort' voor de bouw van zes sociale huurappartementen. Voor deze aanvraag werd voor de toelichting ingezet op het aspect kernversterking, alsook het aspect kleinschalig wonen.

#### Werkingsgebied 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	Priemelstraat (erfpacht/eigendom van Vlabinvest)		8	95			
Asse (Relegem)	Veldstraat		7	3		36	63
Asse (Zellik)	"Meiboomstraat"					22	11
Bever	Freest					21	11
Bever	Plaats (erfpacht)		3	61			
Dilbeek	Wolsemveld				13	70	98
Dilbeek (Groot-Bijgaarden)	Canteclerstraat, Reinaertstraat				1	42	47
Dilbeek (Itterbeek)	Oude Ninoofsebaan					77	20
Dilbeek (Sint-Ulriks-Kapelle)	Brusselstraat					28	4
Lennik	Sint-Elooi				3	40	28
Liedekerke	Jagerspad, Slochtestraat, "Bosland"				8	1	99
Liedekerke	"Monnikbos"	3	70	28			
Merchtem	"Clerenblock"		7	73			
Merchtem	Huibout				1	54	78
Merchtem	"Clerenblock"		7	73			
Merchtem	Huibout				1	54	78

Gemeente	Straat ("wijk")	Onbebouwd uitgerust perceel			Onbebouwd niet-uitgerust perceel		
		ha	a	ca	ha	a	ca
Merchtem	"Molenblock"		10	17			
Merchtem (Peizegem)	Groenstraat (erfpacht/eigendom van Vlabinvest)				1	7	4
Opwijk (Mazenzele)	Lexisweg		15	70			
Pajottegem (Galmaarden)	"Centrum", Dorp					62	90
Pajottegem (Galmaarden)	Kapellestraat 11 (Oude Cité)		9	82			
Pajottegem (Kester)	Nieuwe Joen		28	0	3	65	62
Pajottegem (Tollembeek)	"Flieterkouter"				1	30	81
Pajottegem (Vollezele)	Oudstrijdersplein (erfpacht)		17	32			
Roosdaal	Hoogstraat, Pinijzekets				2	11	96
Roosdaal	"Steenmeersstraat"		50	0		50	93
Roosdaal (Borchtlombeek)	Abeelstraat, Kapelleweg		43	98			
Roosdaal (Onze-Lieve-Vrouw-Lombeek)	Derrevoortstraat		23	38			
Ternat	Blaesbalk					51	60
Wemmel	Frans Robbrechtsstraat (erfpacht/eigendom van Vlabinvest)		11	22			
<b>Totaal</b>		<b>6</b>	<b>16</b>	<b>75</b>	<b>43</b>	<b>45</b>	<b>86</b>

Totaal voor werkingsgebied Halle/Vilvoorde-Midden | 49 ha 62 a 61 ca

#### Werkingsgebied Halle/Vilvoorde-Noord

Nog in 2026 over te dragen grondreserves – bouwgronden aan woonmaatschappij Het Vlaamse Woonanker:

Gemeente	Straat ("wijk")	Onbebouwd uitgerust perceel			Onbebouwd niet-uitgerust perceel		
		ha	a	ca	ha	a	ca
Londerzeel	de Spoelberchstraat, Lunderstraat			1	89		
Londerzeel	Stationsstraat					7	45
Londerzeel (Malderen)	Hazenpad					44	56
Zemst (Elewijt)	Bonekruidstraat, Marjoleinstraat "Dries"			46	18		
Zemst (Weerde)	Hertevoetweg			64	81		
<b>Totaal</b>		<b>1</b>	<b>12</b>	<b>88</b>		<b>52</b>	<b>1</b>

Totaal voor werkingsgebied Halle/Vilvoorde-Noord | 1 ha 64 a 89 ca

#### Werkingsgebied Oost-Brabant-West

Nog in 2026 over te dragen grondreserves – bouwgronden aan woonmaatschappij Woon trots:

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
<b>Totaal</b>					<b>6</b>	<b>19</b>	<b>44</b>

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



## 1. Verkoop van sociale koopwoningen

## 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	64
Ternat (Sint-Katherina-Lombeek), Bosstraat	73
Ternat (Sint-Katherina-Lombeek)	54
Gooik (Oetingen), Hazelaar	39
Liedekerke, Bosland	64
	<b>719</b>

Vanaf de fusie werden volgende sociale koopwoningen verkocht:

1994	Liedekerke	20	2013	Kampenhout (Buken)	4
1995	Liedekerke	4	2013	Zemst	7
1996	Asse	14	2013	Opwijk	16
1997	Meise (Wolvertem)	10	2013	Asse (Zellik)	5
1997	Zemst (Elewijt)	29	2013	Liedekerke	4
1998	Dilbeek	32	2014	Kampenhout (Buken)	2
1999	Dilbeek	24	2014	Gooik (Oetingen)	6
2000	Dilbeek	24	2014	Herne	15
2001	Dilbeek	20	2016	Asse (Relegem)	29
2002	Kapelle-op-den-Bos	9	2017	Liedekerke	16
2003	Zemst (Epepegem)	3	2019	Boortmeerbeek (Hever)	12
2004	Zemst (Epepegem)	1	2020	Dilbeek (Groot-Bijgaarden)	7
2004	Zemst (Hofstade)	5	2021	Dilbeek (Groot-Bijgaarden)	1
2004	Londerzeel	12	2021	Asse	6
2004	Dilbeek (Schepdaal)	14	2022	Roosdaal	16
2004	Galmaarden (Tollembeek)	3	2023	-	0
2006	Grimbergen	10	2024	-	0
2010	Zemst (Elewijt)	10	2025	-	0
2011	Opwijk	1			<b>416</b>
2012	Opwijk	1			
2012	Liedekerke	13			
2012	Asse (Zellik)	11			

## 1.2. Wederverkoop

Sociale koopwoningen die door Providentia opnieuw werden verkocht na wederinkoop:

2000	Asse	1
2000	Dilbeek	1
2002	Dilbeek	2
2007	Kapelle-op-den-Bos	1
2017	Liedekerke	1
2018	Dilbeek (Schepdaal)	1
2018	Kampenhout (Buken)	1
2018	Londerzeel	1
2022	Asse (Relegem)	3
2023	-	0
2024	Herne	1
	Boortmeerbeek (Hever)	1
	Dilbeek (Groot-Bijgaarden)	1
2025	Opwijk	1
	Zemst	1
		<b>17</b>

Sociale koopwoning die door Providentia opnieuw werd verhuurd na wederinkoop:

2009	Galmaarden (Tollembeek)	1
		<b>1</b>

**2 Verkoop van sociale huurwoningen**

Verkochte huurwoningen door maatschappijen gefusioneerd of overgenomen door Providentia:

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

Verkochte huurwoningen door Providentia van 1961 tot en met 2025:

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	2024	9
1981	89	2003	4	2025	10
1982	118	2004	0		<b>1.881</b>

Waarvan verkopen in het kader van **het decretaal kooprecht van de zittende huurder<sup>1</sup>**:

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

<sup>1</sup> 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.

**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	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	37
Zemst (Elewijt)	82
Zemst (Weerde)	49
	<b>406</b>



**Woonmaatschappij Providentia bv**  
Brusselsesteenweg 191 - 1730 ASSE  
[www.providentia.be](http://www.providentia.be)

