

2020

ACTIVITEITENVERSLAG

**ALGEMENE VERGADERING
DER AANDEELHOUDERS**



PROVIDENTIA cvba
Brusselsesteenweg 191
1730 ASSE
www.providentia.be



Providentia

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

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

Oprichting op 19 oktober 1955

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

Zetel van de vennootschap:

Brusselsesteenweg 191 - 1730 Asse

Algemene contactgegevens:

☎ 02/452 72 43
info@providentia.be
www.providentia.be
volg Providentia op:



27 aangesloten gemeenten

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



Samenstelling Raad Van Bestuur op 31/12/2020

6 mandaten vanuit de openbare sector:

- BELGRADO Marcel (gemeente Meise)
- BIESEMANS Armand (gemeente Galmaarden)
- CASIER Lien (gemeente Merchtem)
- DE MOL Micheline (gemeente Asse)
- DE WIT Edward (gemeente Kapelle-op-den-Bos)
- WILLEMS Greet (gemeente Kampenhout)

1 mandaat vanwege de provincie Vlaams-Brabant:

- ZELDERLOO Elke

6 mandaten vanuit de particuliere sector:

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

Toezicht

Wonen Vlaanderen

Afdeling Toezicht
Herman Teirlinckgebouw
Havenlaan 88 bus 22
1000 Brussel

Algemeen directeur

DERAEDT Leen

Bedrijfsrevisor

MOORE STEPHENS, BDC

BDC

Esplanade 1 bus 96 – 1020 Brussel

Vertegenwoordigd door De Bom Van Driessche Jan

Vooraf

't Is goed in 't eigen hart te kijken... Zo klinkt een rijmpje uit een vervlogen kindertijd.

Covid-19 heeft ons maatschappijbeeld, onze waardenbeleving in vraag doen stellen. Ieder individu, iedere organisatie moet op een bepaald moment aan zelfreflectie doen en vragen zoals 'Wie ben ik?', 'Wat doe ik?' en 'Wat wil ik bereiken?' steken dan automatisch de kop op.

In 2020 zette de Raad van Bestuur het licht op groen om een traject uit te werken rond 'missie, waarden, visie en business model' voor Providentia. In dit traject worden zowel de Raad van Bestuur, als het managementteam, als alle medewerkers betrokken. Het resultaat moet een missie zijn die door iedereen die Providentia vertegenwoordigt, wordt beleefd en uitgedragen.

De strategische beleidslijnen zullen in een business canvas worden gegoten en moeten Providentia in staat stellen de uitdagingen van de toekomst te kunnen aanpakken met aandacht voor alle betrokken partners.

Eén van die uitdagingen ons opgelegd door de Vlaamse Overheid is de vorming van Woonmaatschappijen. Onder het motto 'Think global, act local' beslisten de Raden van Bestuur van Providentia en de Gewestelijke Maatschappij voor Volkshuisvesting (GMV) om de piste voor een fusie van beide huisvestingsmaatschappijen te onderzoeken. Wij zijn ervan overtuigd dat het geheel groter is dan de som van de delen. Door intenser te gaan samenwerken, kunnen de financiële middelen efficiënter worden ingezet om verder te professionaliseren en de lokale, klantgerichte aanwezigheid te versterken.

Om deze beslissing verder uit te rollen, is de samenwerking met de lokale besturen van essentieel belang. Het is immers aan de gemeenten om met de huisvestingsmaatschappij(en), werkzaam op hun grondgebied, in overleg te gaan voor de vorming van het werkingsgebied van de nieuwe woonmaatschappij.

Werk op de plank voor Providentia en voor onze betrokken gemeenten.

Ann Van Langenhof

Voorzitter Providentia

Onze missie, visie, waarden en business model stellen ons in staat om de uitdagingen van de toekomst aan te pakken.

Overzicht 2

Bedrijfsinfo	2
Aangesloten gemeenten	3
Samenstelling Raad Van Bestuur op 31/12/2020	4
Toezicht	4
Algemeen directeur	4
Bedrijfsrevisor	4
Vooraf	5

Inhoudstafel 6**Hoofdstuk 1: Gebouwen en klanten 9**

1.1 Patrimonium op 31/12/2020	10
1.2 Onderverdeling volgens slaapkamers	10
1.3 Overzicht woonegelegenheden buiten het sociaal huurstelsel	11
1.4 Typologie per gemeente en per wijk	12
1.5 Aantal woonegelegenheden voor de 1 ^{ste} keer verhuurd in 2020	20
1.6 Woningen in beheer	20
1.7 Verhuurd op 31/12/2020	21
1.8 Aantal opzeggingen in 2020	22
1.8.1 Uithuiszettingen	23
1.9 Huurprijberekening / financieel	24
1.9.1 Gezinstype van de sociale huurders	24
1.9.2 Overzicht huurders per nationaliteitsgroep	24
1.9.3 Gemiddelde reëel betaalde huurprijs	25
1.9.4 Inkomen van de sociale huurders	25
1.9.5 Toegestane kortingen in 2020	26

1.9.5.1 Gezinskorting	26
1.9.5.2 Patrimoniumkorting	26
1.9.6 Aantal verzoeken tot huurprijsherzelingen/herberekeningen door Providentia	27
1.10 Tussenkost deurwaarder/rechtbank	28
1.10.1 Overzicht gerechtskosten 2020	28
1.11 Huurachterstallen - belactie (coronacalls)	29
1.11.1 Huurachterstal	29
1.11.2 Nood aan ondersteuning?	29
1.11.3 Communicatie	29
1.11.4 Overige	29
1.12 Sociale meldingen	30
1.12.1 Aantal sociale meldingen per gemeente 2019-2020	30
1.12.2 Overzicht soorten meldingen	31
1.12.3 Aantal bezoeken per gemeente i.k.v. sociale meldingen	33
1.12.4 Samenwerkingsovereenkomst met Groep Intro	34

Hoofdstuk 2: Klanten - verhuringen in de loop van 2020 ..35

2.1 Kandidaat-huurders - sociaal	36
2.2 Aantal schrappingen in 2020 - sociaal	37
2.3 Overzicht inschrijvingen/schrappingen Vlabinvest	37
2.4 Keuzes van kandidaat-huurders	38
2.4.1 Sociaal	38
2.4.2 Vlabinvest	42
2.5 Behoefte kandidaat-huurders volgens keuzegemeente	44
2.5.1 Sociaal	44
2.5.2 Vlabinvest	45
2.6 Sociale verhuringen per gemeente	46
2.7 Sociale verhuringen i.k.v. onderbezetting	48

2.7.1 Onderbezetting Fase 1-3 maanden na aanschrijving	48
2.8 Sociale verhuringen per jaar vanaf 2010	49
2.9 Verhuringen buiten sociaal huurstelsel	50

Hoofdstuk 3: Gebouwen - renovatie en onderhoud van het huurpatrimonium 51

3.1 Regulier dagelijks onderhoud	52
3.2 Renovaties	53
3.2.1 Vervanging van buitenschrijnwerk in diverse woningen	53
3.2.2 Aanleg gasaansluitingen ten behoeve van nieuwe cv-installaties	53
3.2.3 Reconversie van cv-installaties op warme lucht	54
3.2.4 Diverse renovatiewerken in leegstaande woningen	55
3.2.4.1 Via het raamcontract	55
3.2.4.2 In eigen beheer	57
3.3 Projecten	58
3.3.1 Binnenschilderwerken en zachte bevloering	58
3.3.2 Liften	58
3.3.2.1 Analyse	58
3.3.2.2 Onderhoudscontracten	58
3.3.3 Plaatsing van warmte- en/of watermeters in appartementsgebouwen met collectieve voorzieningen	59
3.4 Conditie patrimonium	60
3.4.1 Stand van zaken EnergieRenovatieProgramma (ERP 2020)	60
3.4.2 Gebouwstaat patrimonium via scorecard 31/12/2020	61
3.4.3 Overzicht schadegevallen	62
3.4.4 Overzicht van alle interventies voor sanitair en centrale verwarming	63
3.5 Afvalproblematiek	64
3.6 Noodnummer - permanentie buiten de kantooruren	64
3.7 Renteloze renovatieleningen provincie Vlaams-Brabant	64

Hoofdstuk 4: Klanten - verkoop van woningen 65

4.1. Verkoop sociale koopwoningen	66
4.1.1 Nieuwbouw	66
4.1.2 Wederverkoop	66
4.1.3 Kandidaat-kopers	66
4.2 Verkoop sociale huurwoningen	66
4.3 Bewoningsplicht sociale kopers	66

Hoofdstuk 5: Klanten - Vlaamse woonlening 67

5.1 Woonlening bij Providentia 2020	68
5.2 Woonlening bij Providentia - laatste 3 jaar	68

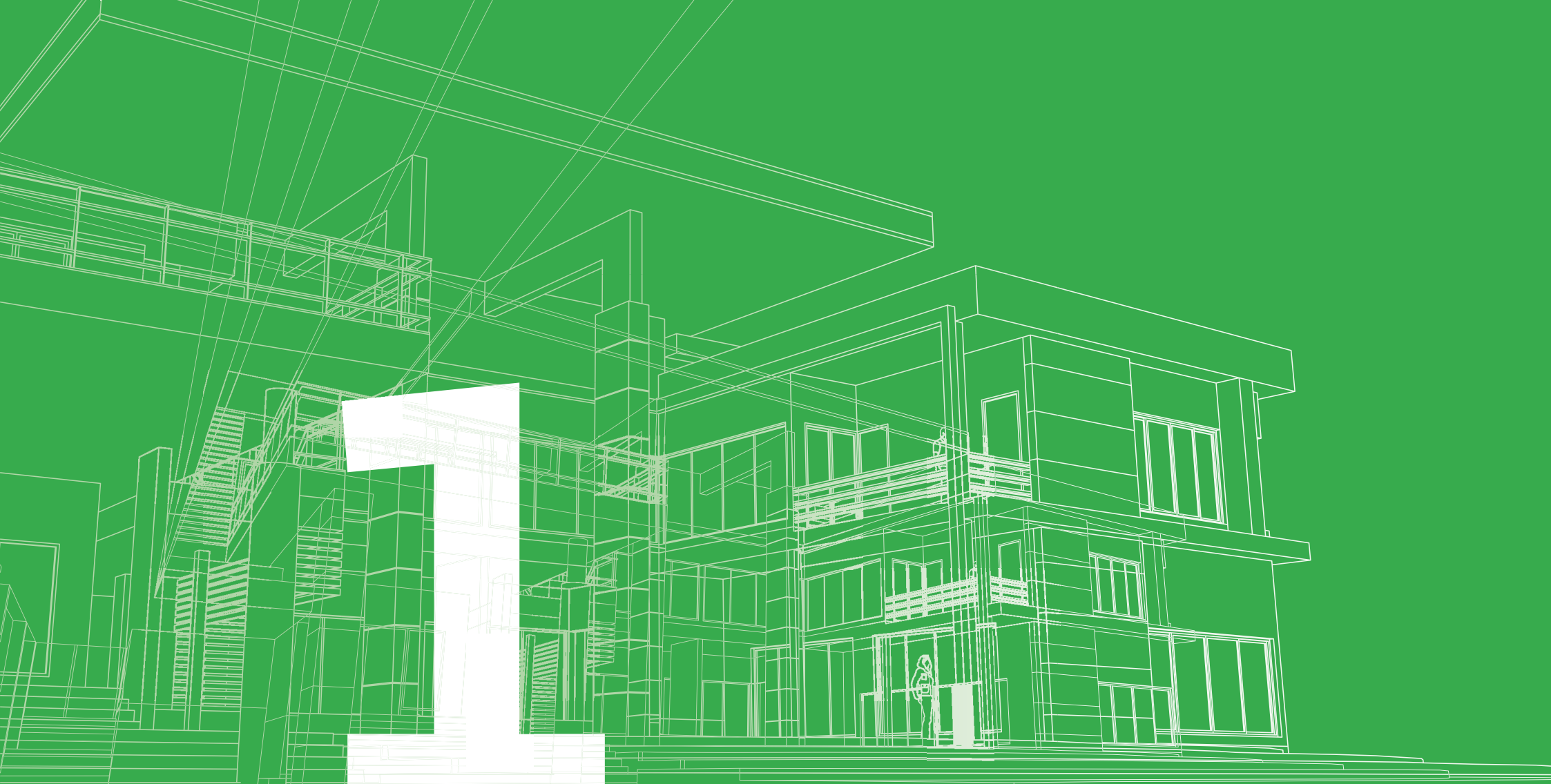
Hoofdstuk 6: Bouwprojecten en gronden 69

6.1 Projecten definitief opgeleverd in 2020	72
6.1.1 Boortmeerbeek (Hever) Kouter CBO nr. 9	72
6.1.2 Dilbeek (wijk Wolsemveld) Eekhoortjeserf, Hermelijnlaan en Tuinslaper	73
6.1.3 Liedekerke (wijk Monnikbos Z1F2) Lindebergstraat	74
6.2 Projecten in fase van definitieve opleveringen in 2020	75
6.2.1 Asse (Relegem wijk PIVO) Kazernestraat en Guldenkouter	75
6.2.2 Boortmeerbeek (Hever wijk Slagveldweg) Passerstraat en Winkelhaakstraat	76
6.2.3 Dilbeek (Groot-Bijgaarden) renovatie Reinaertstraat 60 (gebouw 3)	77
6.2.4 Dilbeek (Groot-Bijgaarden) Muzelaan CBO nr. 10	78
6.2.5 Dilbeek (Groot-Bijgaarden project "De Blutslaan") Steenbakkerijweg	79

6.2.6 Liedekerke (wijk Monnikbos Z2F1) Weidestraat	80
6.2.7 Liedekerke (wijk Monnikbos Z2F2) Heidestraat	81
6.2.8 Overijse wijk Belershof 1B Drogenbos 82-84	82
6.3 Projecten voorlopig opgeleverd in 2020	83
6.3.1 Asse (Krokegem) Mergelweg	83
6.3.2 Merchtem project “Mieregem-Stoofstraat” Harmonieblock	84
6.4 Projecten in uitvoering	85
6.4.1 Roosdaal (O.L.Vr.-Lombeek) Derrevoortstraat en Halleweg	85
6.5 Geplande projecten	86
6.5.1 Affligem (Hekelgem) Brusselbaan en Pastorijweg	86
6.5.2 Asse (Relegem) Veldstraat	87
6.5.3 Asse (Walfergem) Heilig Hartlaan-Stevensveld	88
6.5.4 Dilbeek (Groot-Bijgaarden) renovatie Reinaertstraat 62 (gebouw 2)	89
6.5.5 Galmaarden (Vollezele) Oudstrijdersplein	90
6.5.6 Gooik (Kester) Nieuwe Doen	91
6.5.7 Grimbergen Spiegelhofvoetweg	92
6.5.8 Grimbergen (Strombeek-Bever) Luitberg	93
6.5.9 Kampenhout “Zuurhage” Tiendeschuurstraat	94
6.5.10 Linkebeek Molenstraat	95
6.5.11 Londerzeel Argo-site	96
6.5.12 Opwijk (Mazenzele) Molenstraat	97
6.5.13 Opwijk Konkelgoed (renovatie)	98
6.5.14 Zemst (Laar) Laremolenweg	99
6.6 Verkoop en aankoop van gebouwen (en gronden)	100
6.6.1 Vrijwillige verkoop van onverhuurbare sociale huurwoningen ..	100
6.6.2 Aankoop van eerder verkochte sociale koopwoningen	100
6.6.3 Aankoop gebouwen en grond	100
6.6.4 Gedeeltelijke onteigening parking Brusselsesteenweg 191	100
6.7 Grondreserves - bouwgronden op 31/12/2020	101

Hoofdstuk 7: Vermeldenswaardig..... 103

7.1 Organisatie	104
7.1.1 Nieuwe organisatiestructuur	104
7.1.2 Loonstudie	104
7.1.3 Missie, visie en waarden	105
7.1.4 Resultaat Globo	105
7.1.5 Strategische werkgroep	105
7.1.6 Aster- VVH project duurzame ontwikkeling	106
7.1.8 Nieuwe huurprijs per 01/01/2020	107
7.1.9 Huurdersconsulenten	107
7.1.10 Software patrimoniumbeheer en huuradministratie	107
7.1.11 Providentia-jubileum op 19/10/2020	107
7.2 Personeel	108
7.2.1 Nieuw organigram	108
7.2.2 Coronacrisis	110
7.2.3 Wachtdienst	110
7.2.4 Preventie en welzijn	110
7.2.5 Griepvaccin	110
7.2.6 Collectieve sluitingsweek eindejaar	110
7.3 Informatie en communicatie	111
7.3.1 Sociale media	111
7.3.1.1 Facebook	111
7.3.1.2 LinkedIn	111
7.3.2 Klachtenprocedure	111
7.3.3 GDPR-functionaris via raamcontract VMSW	111



Gebouwen en klanten

Eengezinswoningen	1.320
Appartementen en duplexen	2.001
Totaal	3.321

Waarvan binnen het sociaal stelsel	3.198
Waarvan buiten het sociaal stelsel	31
Waarvan via Vlabinvest	92
Totaal	3.321

1.2 ONDERVERDELING VOLGENS SLAAPKAMERS

	0 slpk.	1 slpk.	2 slpk.	3 slpk.	4 slpk.	5 slpk.	totaal
Eengezinswoningen en appartementen	45	508	1.215	1.188	217	148	3.321

Gemeente	Adres	Aantal slpk.	Huurder	Soort BUS
Asse	Fossestraat 5	3 slpk.	OCMW Wommel	Noodwoning
	Gasthuisstraat 3/10	0 slpk.	VZW Ter Linde	Doelgroep
	Gasthuisstraat 3/13	0 slpk.	VZW Ter Linde	Doelgroep
	Gasthuisstraat 7/10	3 slpk.	VZW Hopperank	Leefbaarheid
	Gasthuisstraat 7/7	3 slpk.	VZW Hopperank	Leefbaarheid
Bever	Freest 11	3 slpk.	OCMW Bever	Doelgroep
Boortmeerbeek	Winkelhaakstraat 2 0001	2 slpks	OCMW Boortmeerbeek	Doelgroep
	Winkelhaakstraat 2 0101	2 slpk.	OCMW Boortmeerbeek	Doelgroep
Dilbeek	Bessenlaan 2/7	1 slpk.	Privé	Privé na overname
	Bessenlaan 2/1	1 slpk.	Privé	Privé na overname
Grimbergen	Pastoor Claeshof 15	3 slpk.	VZW IZW	Begeleiding
	Tweelindendreef 10	4 slpk.	OCMW Grimbergen	Noodwoning
Kampenhout	Loverdal 27	3 slpk.	OCMW Kampenhout	Noodwoning
Kapelle-op-den-bos	Azalealaan 15/ver	2 slpk.	OCMW Kapelle-op-den-Bos	Noodwoning
	Azalealaan 7/ver	2 slpk.	OCMW Kapelle-op-den-Bos	Noodwoning
	Begonialaan 12/2	2 slpk.	OCMW Kapelle-op-den-Bos	Noodwoning
	Cyriel Verschaevelaan 30/ver	2 slpk.	OCMW Kapelle-op-den-Bos	Noodwoning
	Tulpenlaan 11/ver	2 slpk.	OCMW Kapelle-op-den-Bos	Noodwoning
Liedekerke	Lindebergstraat 3 bus 1	1 slpk.	De Valier	Doelgroep
	Lindebergstraat 3 bus 2	1 slpk.	De Valier	Doelgroep
Londerzeel	Doofmeer 12	1 slpk.	OCMW Londerzeel	Noodwoning
	Lunderstraat 30	3 slpk.	OCMW Londerzeel	Noodwoning
	Zandvat 33	2 slpk.	OCMW Londerzeel	Noodwoning
Meise	Gudrunlaan 80	3 slpk.	OCMW Meise	Noodwoning
	Gudrunlaan 90	3 slpk.	OCMW Meise	Noodwoning
	Kapitellaan 29/1	2 slpk.	Privé	Privé na overname
	Oratoriënlaan 11/3	2 slpk.	Privé	Privé na overname
	Pieter Paul Rubenslaan 7	5 slpk.	OCMW Meise	Noodwoning
	Reinaertweg 9	5 slpk.	OCMW Meise	Noodwoning
Roosdaal	Gasthuisstraat 27	3 slpk.	MPC Sint-Franciscus	Doelgroep
Zemst	Guldenboomlaan 35	2 slpk.	OCMW Zemst	Noodwoning

Groeps-nr.	(Deel)gemeente	Straatnamen	Bouwjaar	Aantal app.	Aantal won.	Bouwjaar	Renovatie		0 slpk.	1 slpk.	2 slpk.	3 slpk.	4 slpk.	5 slpk.
15	Affligem - Essene	Bocht	1974	0	26							22	4	
16	Affligem - Essene	Bocht	1979	24	0						24			
56	Affligem - Essene	Bocht	1981	0	4							4		
24	Affligem - Teralfene	Aarhulst	1981	0	21							13	6	2
Totaal Affligem		75		24	51				0	0	24	39	10	2
172	Asse	Molenstraat (in beheer, eigendom van OCMW)		2							1	1		
18	Asse	Fossestraat, Grobbe, Langeuzel, Meersstraat, Smoutberg, Vijverstraat, Witteramsdal	1974	0	80							50	26	4
39	Asse	Boonlochten, Grobbe	1980		19			woning					19	
				30				app.			30			
46	Asse	Gasthuisstraat	1981	76	0			zonder lift	3			10		
								lift	18		4	41		
84	Asse	Woestijnweg	1992	6	0			zonder gar			6			
85	Asse	Krom Dagwand, Woestijnweg	1993	12	0			zonder gar			12			
152	Asse - Krokegem	Mergelweg	2020	32						2	26	4		
152	Asse - Krokegem	Mergelweg - Vlabinvest	2020	4							4			
17	Asse - Mollem	Haagbeuk, Kouter, Pastoor De Munterstraat, Ursulinenstraat	1973		38							34	4	
124	Asse - Relegem	Guldenkouter, Kazernestraat, Relegemsestraat	2014		9			woning				9		
			2014	48				app.		7	38	3		
54	Asse - Ter Heide	Baandaal, Oostkouter, Woestijnweg	1982	0	19							19		
83	Asse - Ter Heide	Driest, Treurweg	1988	12	14			woning				14		
								app. + gar			12			
123	Asse - Ter Heide	Ter Poten	2008	12	0						12			
123	Asse - Ter Heide	Ter Poten - Vlabinvest	2008	6	0						6			
88	Asse - Walfergem	Lindendries	1999	55	0					28	27			
107	Asse - Walfergem	Brusselsesteenweg	2005	7	0						7			
125	Asse - Zellik	Cesar Van Malderenstraat	2010	10	0					1	9			
125	Asse - Zellik	Cesar Van Malderenstraat - Vlabinvest	2011	9	0						9			
Totaal Asse		500		321	179				21	38	203	185	49	4

1.4 TYPOLOGIE PER GEMEENTE EN PER WIJK

Groeps-nr.	(Deel)gemeente	Straatnamen	Bouwjaar	Aantal app.	Aantal won.	Bouwjaar	Renovatie		0 slpk.	1 slpk.	2 slpk.	3 slpk.	4 slpk.	5 slpk.
32	Bever	Freest	1978	0	6							6		
178	Bever	Plaats		0	6				6					
Totaal Bever		12		0	12				6	0	0	6	0	0
144	Boortmeerbeek	Passerstraat, Winkelhaakstraat	2019	26	0						26			
165	Boortmeerbeek	Hertogin Van Brabantplein	2016	10	0						10			
174	Boortmeerbeek	Kouter	2019	8	0						8			
81	Boortmeerbeek - Hever	Smisstraat	1988	0	10							6	4	
Totaal Boortmeerbeek		54		44	10				0	0	44	6	4	0
30	Dilbeek	Herderstasje, Klaproos	1978	0	2									2
45	Dilbeek	Dotterbloem, Heiblok, Klein Hoefblad, Koekoeksbloem	1978	0	36			woning				17		19
				6	0			app.				6		
145	Dilbeek	Hermelijnsaan, Eekhoortjesdreef, Tuinslaper	2016	18	0						18			
145	Dilbeek	Tuinslaper - Vlabinvest	2016	4	0						4			
161	Dilbeek	Bessenlaan	1973	10	0					2	8			
173	Dilbeek	Muzelaan	2019	26	0					7	12	7		
23	Dilbeek - Groot-Bijgaarden	Cantecleerstraat, Reinaertstraat	1976	225	0		2013 2017			50	130	45		
164	Dilbeek - Groot-Bijgaarden	Steenbakkerijweg	2019	12	0						10	2		
126	Dilbeek - Itterbeek	Oude Ninoofsebaan	2012	12	0					6	6			
31	Dilbeek - Schepdaal	Akkerstraat, Biesbeekstraat, Dorsvlegelstraat, Ploegstraat, Sikkelsestraat, Zaaistraat	1980	0	39							27	12	
49	Dilbeek - Schepdaal	Akkerstraat, Egstraat, Gaffelstraat, Kleiveld, Schuurstraat, Spadestraat, Wanmolenstraat	1981	0	105							59	46	
157	Dilbeek - Schepdaal	Gaffelstraat, Potaardestraat, Sikkelsestraat		32	0	2017				18	14			
157	Dilbeek - Schepdaal	Potaardestraat, Sikkelsestraat - Vlabinvest		8	0	2017				2	6			
119	Dilbeek - St. Ulriks-Kapelle	Brusselstraat		8	0	2007				4	4			
Totaal Dilbeek		543		361	182				0	89	212	163	58	21

Groeps-nr.	(Deel)gemeente	Straatnamen	Bouwjaar	Aantal app.	Aantal won.	Bouwjaar	Renovatie		0 slpk.	1 slpk.	2 slpk.	3 slpk.	4 slpk.	5 slpk.
13	Galmaarden	Avondvrede	1973		16					6		4	6	
80	Galmaarden	Oude Cité	1993	3	11			woning app.	1	1	1	1		
127	Galmaarden	De Roen	2012	12	0						12			
111	Galmaarden - Tollembeek	Carlierhoeve	2004	10	5			woning app.		1		4		
22	Galmaarden - Vollezele	Beukenlaan	1976	0	1									1
59	Galmaarden - Vollezele	Beukenlaan	1980	0	2									2
44	Galmaarden - Vollezele	Beukenlaan	1981	6	0						6			
87	Galmaarden - Vollezele	Oudstrijdersplein	1998	5	0					2	1	2		
Totaal Galmaarden		71		36	35				1	15	30	16	9	0
43	Gooik Kester	Mierenberg, Patattestraat	1981	0	8							4	4	
Totaal Gooik		8		0	8				0	0	0	4	4	0
93	Grimbergen	Houtstraat, Tweelindendreef	1977	0	33									33
92	Grimbergen	Tweelindendreef	1980	67	0					1	66			
94	Grimbergen	Gaston Devoswijk	1983	0	12							12		
55	Grimbergen	Jozef Van Den Berghestraat	1984	0	5					1	3	1		
98	Grimbergen	Ruwaal	2002	36	0					18	18			
99	Grimbergen	Frans & Jozef Belstraat, Jan Jozef Van Engelgomstraat	2003	0	7			woning app.		1	5	1		
				5	0					2	1	2		
128	Grimbergen	Frans & Jozef Belstraat, Jozef Van Den Berghestraat	2012	2	1					2		1		
129	Grimbergen	Koveris	2011		2			woning app.						2
				6						3		3		
129	Grimbergen	Koveris - Vlabinvest	2011	4	0			app.		2		2		
90	Grimbergen	Jan Jozef Van Engelgomstraat	1970	34	0		2004			10	19	5		
91	Grimbergen	Verbindingsweg	1973	31	0		2004			1	18	12		
95	Grimbergen - Humbeek	Dokter Carlierstraat	1983	0	14							14		
20	Grimbergen - Strombeek-Bever	Borrekenveld	1977	16	0						16			
35	Grimbergen - Strombeek-Bever	Borrekenveld	1979	88	0				12	11	50	15		

1.4 TYPOLOGIE PER GEMEENTE EN PER WIJK

Groeps-nr.	(Deel)gemeente	Straatnamen	Bouwjaar	Aantal app.	Aantal won.	Bouwjaar	Renovatie		0 slpk.	1 slpk.	2 slpk.	3 slpk.	4 slpk.	5 slpk.
75	Grimbergen	Tramstraat	1986	11	0					5	6			
82	Grimbergen - Strombeek-Bever	Pastoor Claeshof	1988	22	8			woning				8		
								app.		15	4	2	1	
109	Grimbergen - Strombeek-Bever	Jozef Van Elewijckstraat	2002	10	0						10			
Totaal Grimbergen		414		332	82				12	72	216	78	34	2
135	Herne	Frans Minnaertstraat	2014		6			woning				6		
				16				app.			16			
Totaal Herne		22		16	6				0	0	16	6	0	0
34	Kampenhout - Berg	Loverdal	1979	22	0							22		
131	Kampenhout - Buken	Bukenhof	2013	8	5			woning				3	2	
								app.		4		4		
176	Kampenhout - Buken	Bukenstraat	2006	6						6				
Totaal Kampenhout		41		36	5				0	10	0	29	2	0
66	Kapelle-op-den-Bos	Sint Niklaaswijk	1951	0	7		1989					4	3	
67	Kapelle-op-den-Bos	Kerselaarlan	1955	0	6							6		
68	Kapelle-op-den-Bos	Kerselaarlan	1959	0	10							9	1	
69	Kapelle-op-den-Bos	Kerselaarlan	1963	0	2							2		
70	Kapelle-op-den-Bos	Kerselaarlan	1967	4	0					2	2			
71	Kapelle-op-den-Bos	Dom Verhaegenstraat, Evert Larockstraat	1970	0	12					4		8		
72	Kapelle-op-den-Bos	Albrecht Rodenbachlaan, Cyriel Verschaevelaan, Guido Gezellelaan, Kard. J. Cardijnlaan, Sasstraat	1972		11			woning				11		
				44				app.		22	22			
73	Kapelle-op-den-Bos	Azalealaan, Boneveldstraat, Krokuslaan, Rozenlaan, Tulpenlaan	1978		26			woning				25		1
				48				app.		24	24			
60	Kapelle-op-den-Bos	Begonialaan	1996	12	0						12			
147	Kapelle-op-den-Bos	Kerselaarlan	2011	12	0						12			
132	Kapelle-op-den-Bos	Verbindingsweg	2012	13	0					5		8		
132	Kapelle-op-den-Bos	Verbindingsweg - Vlabinvest	2012	6	0					3		3		
48	Kapelle-op-den-Bos - Ramsdonk	A. Preud'Hommelaan, Peter Benoitlaan	1981	0	9							8	1	
Totaal Kapelle-op-den-Bos		222		139	83				0	60	72	84	5	1

Groeps-nr.	(Deel)gemeente	Straatnamen	Bouwjaar	Aantal app.	Aantal won.	Bouwjaar	Renovatie		0 slpk.	1 slpk.	2 slpk.	3 slpk.	4 slpk.	5 slpk.
137	Liedekerke	Heidestraat	2014	18	0					9	9			
137	Liedekerke	Heidestraat - Vlabinvest	2014	6	0					3	3			
146	Liedekerke	Lindebergstraat	2019	20	0					10	10			
146	Liedekerke	Lindebergstraat - Vlabinvest	2019	4	0					2	2			
163	Liedekerke	Verlorenkoststraat	1999	12	0				1	7	4			
Totaal Liedekerke		60		60	0				1	31	28	0	0	0
79	Londerzeel	De Spoelberchstraat, Lunderstraat, Nachtegaalstraat	1970	0	59							50	4	5
74	Londerzeel	A. Lambertsstraat, Koolmeesstraat, Leeuwerikstraat	1984	0	19							16	3	
63	Londerzeel	De Spoelberchstraat	1995	0	1								1	
138	Londerzeel	Valkenstraat	2012	0	15							15		
171	Londerzeel	Eikenveld	2017	9	0						9			
166	Londerzeel	Begoniastraat	2017	6	0					2	3	1		
105	Londerzeel - Sint-Jozef	Doofmeer	2003	16	0					8	8			
106	Londerzeel - Sint-Jozef	Biezenwei, Hooiveld	2003	14	0					6	8			
51	Londerzeel - Malderen	Zandvat	1982	0	8			woning				6	2	
			1982	12	0			app.			12			
139	Londerzeel - Malderen	Karreveld	1969	9	0					9				
156	Londerzeel - Malderen	Schuttersstraat	2014	0	4							4		
57	Londerzeel - Steenhuffel	Sint Genovevastraat	1995	12	0					2	6	4		
Totaal Londerzeel		184		78	106				0	27	46	96	10	5
42	Meise	Helder Camaralaan, Jan Van den Eyndelaan, Jozef Cardijnlaan	1972	0	36							36		
41	Meise	Zerlegem	1981	0	3							3		
52	Meise	Zerlegem	1994	12	0						12			
112	Meise	Kapittellaan, Oratoriënlaan	2002	6	0					2	4			
26	Meise - Oppem	Gudrunlaan, Halewijnweg, Heliandweg, Kardinaal Sterckxlaan, Merlijnweg, Reinaertweg	1979		45			woning						45
				56				app.				56		

1.4 TYPOLOGIE PER GEMEENTE EN PER WIJK

Groeps-nr.	(Deel)gemeente	Straatnamen	Bouw-jaar	Aantal app.	Aantal won.	Bouw-jaar	Renovatie		0 slpk.	1 slpk.	2 slpk.	3 slpk.	4 slpk.	5 slpk.
65	Meise - Oppem	Gudrunlaan	1995	0	1									1
25	Meise - Wolvertem	Adriaan Brouwerweg, Antoon Van Dijkweg, Barend van Orleylaan, David Teniersweg, Jacob Jordaensweg, Jan van Eycklaan, Pieter Paul Rubenslaan, Quinten Metsijslaan, Vlietenlaan	1979	0	77					14		20		43
61	Meise - Wolvertem	Constant Permekeweg	1998	0	1									1
143	Meise - Wolvertem	Hoogstraat	2009	3	0					1	2			
148	Meise - Wolvertem	Quinten Metsijslaan	2014	12	0					6		6		
Totaal Meise		252		89	163				0	23	18	121	1	89
27	Merchtem	Lombardenveld, Mandsteenweg	1976		30		geren.	woning				30		
				16	0			app.			16			
47	Merchtem	Hutttert	1980	0	20			woning				19	1	
				8	0			app.			8			
76	Merchtem	Hutttert	1992	0	1							1		
58	Merchtem	Hutttert	1995	6	0					1	5			
97	Merchtem	Hutttert	2001	0	1							1		
104	Merchtem	Hutttert	2002	18	0					3	15			
169	Merchtem	Harmonieblock	2020	18	0					3	6	9		
Totaal Merchtem		118		66	52				0	7	50	60	1	0
21	Opwijk	Konkelgoed	1979	12	0						12			
40	Opwijk	Konkelgoed	1980	31	0				4	3	15	9		
134	Opwijk	Blockswede	2011	20	0					10		10		
133	Opwijk	Den Bogaard	2012	12	0					6	6			
167	Opwijk	Smidseweg		0	2	2017		woning		6	2	2	4	
				14				app.				2		
Totaal Opwijk		91		89	2				4	25	35	23	4	0

Groeps-nr.	(Deel)gemeente	Straatnamen	Bouwjaar	Aantal app.	Aantal won.	Bouwjaar	Renovatie		0 slpk.	1 slpk.	2 slpk.	3 slpk.	4 slpk.	5 slpk.
28	Overijse	Scherendelle	1976	0	37			woning		11		26		
				16	0			app.				16		
53	Overijse	Tersputland	1982	0	44							41	3	
89	Overijse	Sint-Annastraat	2000	0	3							3		
96	Overijse	Sint-Annastraat - Vlabinvest	2000	0	7							7		
101	Overijse	Fezelarenstraat - Vlabinvest	2002	8	0					4	4			
102	Overijse	Fezelarenstraat	2002	0	3			woning				1	2	
			2002	6	0			app.		3	3			
149	Overijse	Drogenberg 86-88	2015	20	0					2	18			
149	Overijse	Drogenberg 86-88 - Vlabinvest	2015	8	0					2	6			
177	Overijse	Drogenberg 82-84		24	0	2018				2	22			
177	Overijse	Drogenberg 82-84 - Vlabinvest		4	0					2	2			
Totaal Overijse		180		86	94				0	26	55	94	5	0
121	Roosdaal - Kattem	Pastoor J. De Bondterf	2007	25	0					13	7	5		
19	Roosdaal - Pamel	Omer De Vidtslaan	1985	0	10	1924		garage				4	6	
10	Roosdaal - Pamel	Steenmeersstraat	1926	0	10		1981				10			
12	Roosdaal - Pamel	Lombeekstraat	1926	0	6		1983					6		
29	Roosdaal - Pamel	Hoogstraat	1926	0	4		1985					4		
14	Roosdaal - Pamel	Gasthuisstraat	1929	0	10		1983					9	1	
37	Roosdaal - Pamel	Tuinwijk	1951	0	20		1998				20			
36	Roosdaal - Pamel	Steenmeersstraat	1978		17			woning				3		14
				12				app.				12		
153	Roosdaal - Strijtem	Strijtemplein	2015		2			woning			2			
				10				app.			4	6		
Totaal Roosdaal		126		47	79				0	13	43	49	7	14
11	Vilvoorde - Peutie	Bloemenlaan	1972		6			woning				2		4
				24				app.			24			
Totaal Vilvoorde		30		24	6				0	0	24	2	0	4

1.4 TYPOLOGIE PER GEMEENTE EN PER WIJK

Groeps-nr.	(Deel)gemeente	Straatnamen	Bouwjaar	Aantal app.	Aantal won.	Bouwjaar	Renovatie		0 slpk.	1 slpk.	2 slpk.	3 slpk.	4 slpk.	5 slpk.
50	Wemmel	Is. Meyskensstraat, P. Lauwersstraat, Steenweg op Brussel	1925	0	16		1988				1	15		
108	Wemmel	J. De Ridderlaan	2001	4	0					3	1			
117	Wemmel	A. Verhasseltstraat - Vlabinvest	2003	0	2			woning				1		1
		A. Verhasseltstraat - Vlabinvest	2003	2	0			app.			2			
118	Wemmel	Reigerslaan - Vlabinvest	2004	4	0							4		
141	Wemmel	L. Vander Zijpenstraat	2016	12	0					6	1	3	2	
141	Wemmel	L. Vander Zijpenstraat - Vlabinvest	2016	6	0					3			3	
Totaal Wemmel		46		28	18				0	12	5	23	5	1
33	Zemst	Emiel Hullebroecklaan, Felix Timmermanslaan, Guldenboomlaan	1978	0	18			met gar				12	4	2
38	Zemst	Guldenboomlaan	1979	36	0					12	24			
78	Zemst	Ernest Claeslaan, Peter Benoitlaan	1971	0	43			zonder gar				40		3
116	Zemst	Spiltstraat	2006	4	0						4			
142	Zemst	Achter de Melkerij	2013	12	2			woning				2		
								app.		1	9	2		
64	Zemst - Elewijt	Bonekruidstraat, Marjoleinstraat, Saliestraat	1982	0	33			woning				29	4	
				12	0			app.			12			
159	Zemst	Jef Denynlaan	2016	8	0					4	4			
151	Zemst - Elewijt	Beukenhaagstraat, Solariumlaan	2012	0	32					32				
103	Zemst - Eppegem	Grimbergsesteenweg, Kortestraat, Rekelstraat	2003	0	7			woning				7		
				6	0			app.		3	3			
86	Zemst - Hofstade	Ambroossteenweg, Muizenstraat	1997	11	0					2	8	1		
115	Zemst - Hofstade	Muizenstraat	2006	6	0						6			
62	Zemst - Weerde	Kerselarenweg	1982	0	12			woning				11	1	
				18	0			app. + gar		6	12			
114	Zemst - Weerde	Kerselarenweg, Paul van Ostaijenstraat	2006	12	0						12			
Totaal Zemst		272		125	147				0	60	94	104	9	5
Algemeen totaal		3.321		2.001	1.320				45	508	1.215	1.188	217	148

Gemeente	Ligging	Aantal		1 ^{ste} bewoning
		Appartement	Eengezinswoning	
Asse	Mergelweg	35	0	01/10/2020
Liedekerke	Lindebergstraat	4	0	01/01/2020
Merchtem	Harmonieblock	17	0	01/12/2020

In 2020 leverden we 2 nieuwbouwprojecten op, samen goed voor 54 nieuwe panden in ons patrimonium. Via het decretaal kooprecht werd er echter ook 1 huurwoning verkocht aan een zittende huurder.

1 woongelegenheden (Vlabinvest) van het nieuwbouwproject (36 panden) te Asse, Mergelweg, wordt voor de 1^{ste} keer verhuurd per 01/01/2021.

1 sociaal appartement van het nieuwbouwproject (18 panden) te Merchtem, Harmonieblock, wordt per 01/03/2021 voor de 1^{ste} keer verhuurd.

1.6 WONINGEN IN BEHEER

Gemeente	Ligging	Appartement	Aantal slpks.	1 ^{ste} bewoning
Asse	Molenstraat	1	2	01/10/2017
Asse	Molenstraat	1	3	01/10/2017

Deze 2 appartementen, gelegen in de Molenstraat in het centrum van Asse, zijn eigendom van het OCMW en worden beheerd door Providentia. Ze werden opgenomen in het overzicht 1.5 Typologie per gemeente en per wijk.

Overzicht patrimonium	Leegstand	Verhuurd
Verhuurd binnen het sociaal stelsel		3.009
Verhuurd buiten het sociaal stelsel:		29
Verhuurd via Vlabinveststelsel		79
Leegstand binnen het sociaal stelsel:		
• reguliere (frictie) leegstand	149	
• leegstand wegens renovatie (structureel): Dilbeek (Groot-Bijgaarden)	40	
Leegstand buiten het sociaal stelsel	2	
Leegstand Vlabinvest	13	

De frictieleegstand van een woonegelegenheid kan verschillende redenen hebben. Veelal is de leegstand ten gevolge van onderhoudswerken of het verhuurklaar maken voor een nieuwe verhuring. Het gebeurt echter ook dat een pand, omwille van een onbeheerde nalatenschap, een verkorte opzeg (o.a. een verhuis naar een woonzorgcentrum) of omdat het een moeilijk te verhuren woonegelegenheid is, blijft leeg staan. Vooral bij onze panden die we verhuren via het stelsel van Vlabinvest zien we een langere leegstandstijd, alsook bij onze verhuringen van ADL¹-woningen.

¹ ADL: staat voor Activiteiten Dagelijks Leven. De vzw IZW werkt samen met Providentia om aangepaste woningen (assistentiewoningen) te voorzien voor hun cliënten. De panden zijn gelegen te Grimbergen (Strombeek-Bever), Pastoor Claeshof. Meer info op www.izw.be

	Door de huurder			Door Providentia					Ontbinding van rechtswege	
	Aankoop woning, verhuys buiten patrimonium	Verhuys WZC	Verhuys binnen patrimonium	Voorlopige of definitieve herhuisvesting	Niet sociaal stelsel	Leefbaarheid	Bezettingsovereenkomst	Uithuiszetting	Overlijden	Mutatie
Totaal	71	27	2	11	9	3	4	5	40	37
Percentage	33,97%	12,92%	0,96%	5,26%	4,31%	1,44%	1,91%	2,39%	19,14%	17,70%

Totaal aantal opzeggingen door de huurder	100
Totaal aantal herhuisvestingen	11
Totaal aantal opzeggingen door Providentia	21
Uithuiszettingen	5
Totaal aantal ontbindingen huurcontract i.k.v. overlijden	40
Totaal aantal ontbindingen huurcontract i.k.v. mutatie	37

In de loop van 2020 zijn er in totaal 37 huurders verhuysd naar een andere woning binnen ons patrimonium (mutatie).

Er werden 11 huurders voorlopig of definitief herhuisvest in het kader van brand of renovatie.

2 huurders verhuysden ook binnen het bestaande patrimonium, maar stapten over van het Vlabinvest verhuurstelsel naar sociale verhuysing of omgekeerd.

40 contracten werden ontbonden van rechtswege, wegens overlijden van de huurder.

Door een goede opvolging van de huurachterstallen, trachten we uithuiszettingen te reduceren. In sommige gevallen zijn uithuiszettingen helaas onvermijdelijk. Slechts 5,74% van de contractstopzettingen werd ingeleid door Providentia. Dit komt neer op 8 stopzettingen.

Daarnaast werd in 2020 ook nazicht gedaan van onze contracten buiten het sociaal huurstelsel. Enkele contracten dienden vernieuwd te worden en enkele waren niet meer conform waardoor we verplicht werden om deze stop te zetten (7).

Wegens een overbewoning in onze Vlabinvestpanden en het niet beschikken over een gepast aanbod binnen het Vlabinvest verhuurstelsel (ook niet bij collega-maatschappijen) waren we genoodzaakt de opzeg te geven aan 2 huurders.

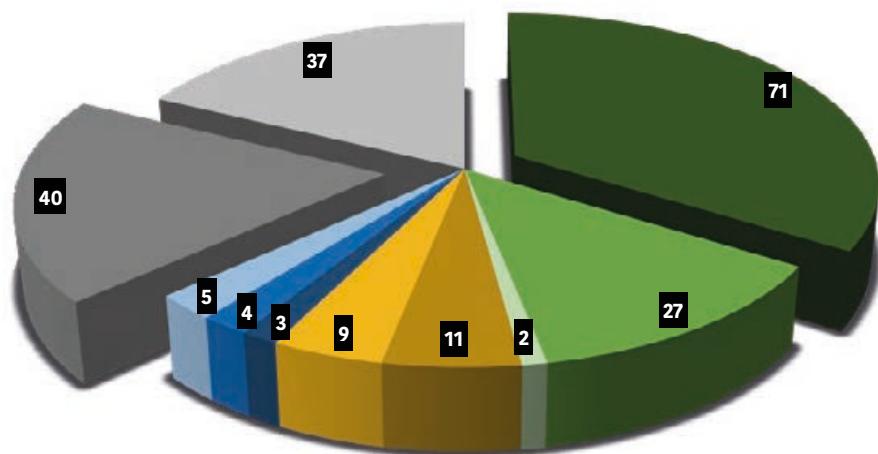
Uiteraard proberen wij via nauwe samenwerking met het plaatselijke OCMW, CAW en/of andere welzijnspartners én via het afsluiten van afbetalingsplannen de uithuiszettingen te beperken tot een strikt noodzakelijk minimum.

Sinds 2018 werd in dit kader een overleg opgestart vanuit de Interlokale vereniging "Woonwinkel Noord" om samen met de OCMW's en de betrokken SHM's en de SVK's een afsprakennota op te maken omtrent de opvolging van huurachterstallen bij onze huurders. Vanuit de woonwinkel KLM (Kapelle-op-den-Bos, Londerzeel en Meise) werden de eerste stappen gezet richting een LAC Wonen (Lokale AdviesCommissie)

Tot slot startten we binnen het Regionaal Woonbeleid Noord-Pajottenland met een "sociaal woonoverleg" in functie van eventuele leefbaarheidsproblematieken en het zoeken naar een gepaste, gezamenlijke aanpak.

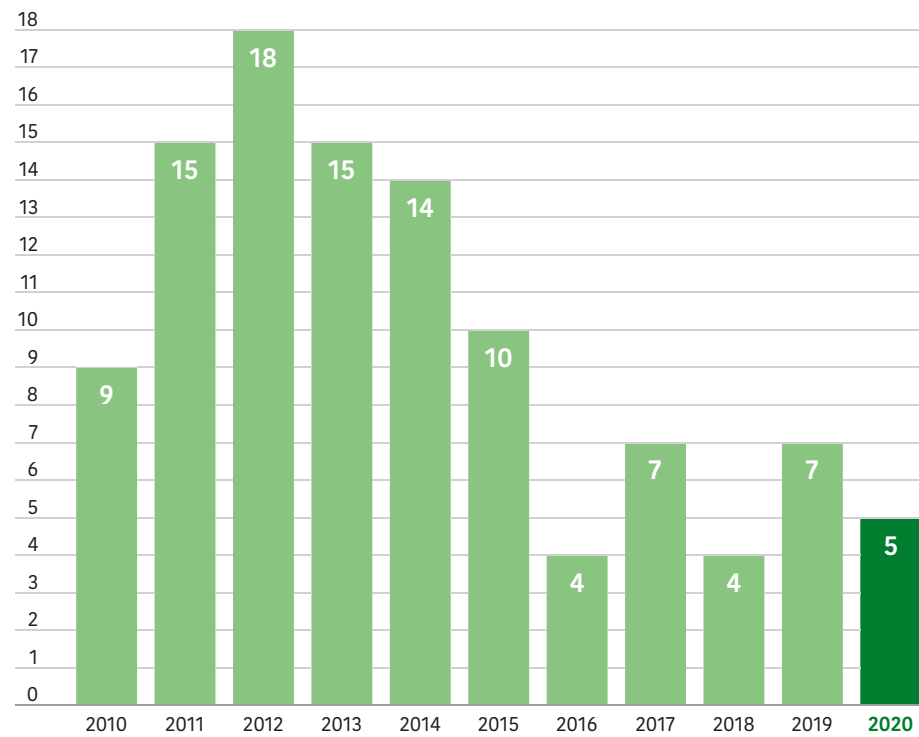
We streven ernaar om in al onze gemeenten een gelijkaardige samenwerking tot stand te brengen. Dit met het oog op een sociale benadering van huurachterstand en leefbaarheidsproblematieken en met als doel de verschillende actoren op het terrein (SHM, gemeente, welzijn, politie, enz.) elk hun rol/ verantwoordelijkheid te laten vervullen/ opnemen om zo tot een beter en gedragen resultaat te komen.

Opzeggen in 2020



- Door de huurder Aankoop woning, verhuis buiten patrimonium
- Door de huurder Verhuis binnen patrimonium
- Door Providentia Niet sociaal stelsel
- Door Providentia Bezettingsovereenkomst
- Ontbinding van rechtswege Overlijden
- Door de huurder Verhuis WZC
- Door Providentia Voorlopige of definitieve herhuisvesting
- Door Providentia Leefbaarheid
- Door Providentia Uithuiszetting
- Ontbinding van rechtswege Mutatie

1.8.1 Uithuiszettingen



In 2020 kenden we 5 uithuiszettingen. Dit is een lichte daling ten opzichte van 2019, maar ligt in lijn met het gemiddelde van de laatste 5 jaar (5,4).

1.9.1 Gezinstype van de sociale huurders

Gezinstype	Aantal	Percentage
Alleenstaande hoofdhuurder	1.567	50,55%
Eenoudergezin		
• 1 volwassene + kind(eren)	733	23,65%
• 1 volwassene + kind(eren) + ascendent(en)	8	0,26%
• 1 volwassene + ascendent(en)	10	0,32%
Gezin met kinderen		
• 2 volwassenen + kind(eren)	388	12,52%
• 2 volwassenen + kind(eren) + ascendent(en)	7	0,23%
Gezin zonder kinderen		
- 2 volwassenen	385	12,42%
- 2 volwassenen + ascendent(en)	2	0,06%
Totaal	3.100	100,00%

We merken op dat 3/4^{de} van onze huurders alleenstaanden zijn. Ongeveer 51% van deze alleenstaanden heeft geen kinderen. Dit maakt meteen ook dat de andere 49% van de alleenstaanden, alleenstaande ouders zijn met inwonende kinderen. 34,05% van onze huurders is ouder dan 65 jaar. 20,38% van onze huurders heeft een attest handicap dat recht geeft op een gezinskorting.

1.9.2 Overzicht huurders per nationaliteitsgroep

Nationaliteitsgroep	2018	2019	2020
Belg	92,85%	92,82%	90,48%
EU	2,79%	2,88%	2,84%
Niet EU	3,67%	3,67%	6,29%
Nationaliteit niet gekend	0,70%	0,63%	0,40%

Het grootste aandeel van onze huurders blijven inwoners met een Belgische nationaliteit. We zien echter wel een grote stijging van het aantal huurders met een nationaliteit buiten de EU. Een mogelijke verklaring zit in de Brexit van 2020. Huurders met een niet-Belgische nationaliteit maar een nationaliteit binnen de EU blijft status quo.

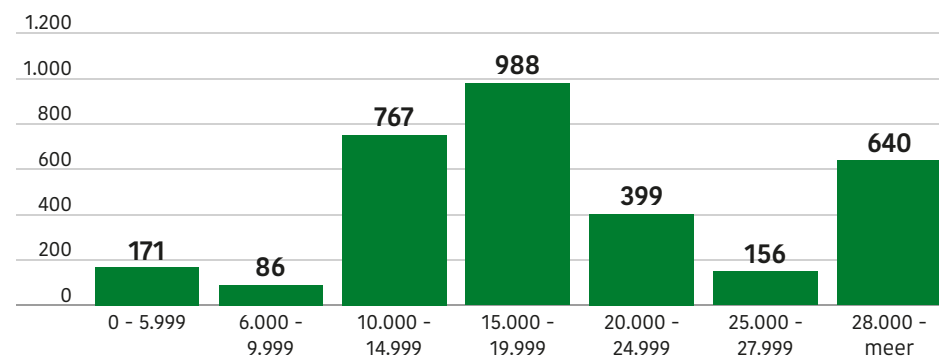
1.9.3 Gemiddelde reël betaalde huurprijs

Aard	Minimum	Maximum	Gemiddeld
Sociaal			
Appartement	€ 130,46	€ 960,00	€ 330,54
Woning	€ 126,00	€ 1.012,00	€ 430,90
Vlabinvest			
Appartement	€ 460,00	€ 807,19	€ 641,22
Woning	€ 446,21	€ 991,47	€ 678,88
Panden buiten sociaal huurstelsel			
Appartement (huurprijs volgens inkomen)	€ 203,72	€ 643,00	€ 360,22
Woning (huurprijs volgens inkomen)	€ 271,65	€ 932,97	€ 524,17
Appartement / Woning (vaste huurprijs)	€ 227,00	€ 1.803,89	€ 586,64

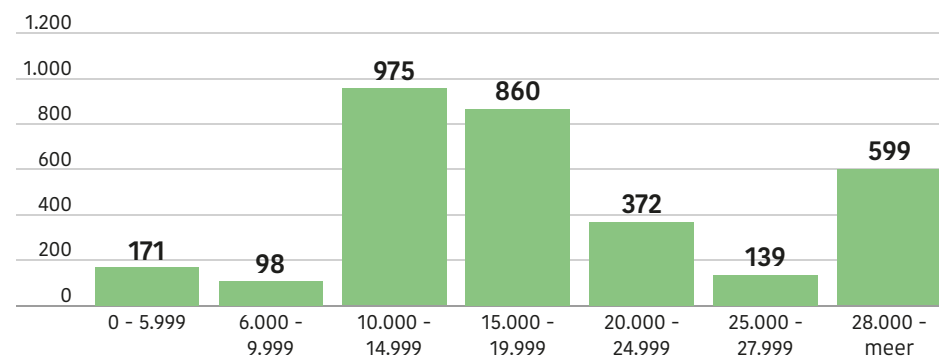
De gemiddelde reële sociale huurprijs bedraagt in 2020: € 336,26. Er bestaat een grote kloof tussen de laagste en de hoogste huurprijs. Dit is voornamelijk te verklaren door een stijgend gezinsinkomen bij reeds zittende huurders. Vaak blijven kinderen die gaan werken langer in het huis van hun ouders wonen. Hierdoor stijgt hun reële huurprijs.

1.9.4 Inkomen van de sociale huurders

Onderverdeling aantal huurders volgens inkomen in 2020



Onderverdeling aantal huurders volgens inkomen in 2019



Het gemiddelde inkomen per gezin dat in rekening werd gebracht voor de huurprijsberekening in 2020 bedraagt € 22.651,97. Ook hier is de kloof groot tussen het laagste inkomen (€ 0) en het hoogste gezinsinkomen (€ 128.448,99). Over het algemeen kunnen we stellen dat bijna 70% van onze huurders een gezinsinkomen heeft van minder dan € 20.000 op jaarbasis. 20% heeft een gezinsinkomen van meer dan € 28.000. 103 huurders zaten in 2020 boven de geldende inkomensgrenzen, waardoor hun huurprijs volgens de solidariteitsbijdrage werd berekend. Mochten zij vandaag een aanvraag indienen, zouden we hen niet kunnen inschrijven.

1.9.5 Toegestane kortingen in 2020

	Gezinskorting			Patrimoniumkorting		
	Aantal huurders	Gemiddelde korting/ maand	Toegestane gezinskorting	Aantal huurders	Gemiddelde korting/ maand	Toegestane patrimonium korting
Januari	1.239	€ 30,70	€ 38.037,06	1.300	€ 29,95	€ 38.936,00
Februari	1.454	€ 29,77	€ 43.280,83	1.721	€ 31,86	€ 54.839,00
Maart	1.199	€ 31,05	€ 37.226,16	1.258	€ 29,97	€ 37.696,00
April	1.188	€ 30,92	€ 36.730,64	1.251	€ 30,03	€ 37.563,00
Mei	1.184	€ 30,91	€ 36.598,97	1.244	€ 30,02	€ 37.351,00
Juni	1.183	€ 30,85	€ 36.497,07	1.246	€ 30,04	€ 37.432,00
Juli	1.188	€ 30,91	€ 36.726,68	1.247	€ 29,89	€ 37.279,00
Augustus	1.213	€ 31,15	€ 37.783,10	1.240	€ 29,95	€ 37.140,00
September	1.206	€ 31,06	€ 37.460,10	1.236	€ 29,82	€ 36.855,00
Oktober	1.211	€ 31,23	€ 37.824,60	1.233	€ 29,86	€ 36.817,00
November	1.206	€ 31,19	€ 37.620,97	1.227	€ 29,79	€ 36.557,00
December	1.199	€ 31,22	€ 37.432,38	1.226	€ 29,81	€ 36.553,00
	Totaal gezinskorting: € 453.218,56			Totaal patrimoniumkorting: € 465.018,00		

1.9.5.1 Gezinskorting

Er werd in 2020 in gemiddeld 1.223 huurdersdossiers een gezinskorting toegestaan. In 2020 bedroeg de gezinskorting € 19,00 per kind ten laste en per gezinslid met een ernstige handicap. Voor kinderen in co-ouderschap, hebben huurders recht op een halve korting van respectievelijk € 9,50 kind. De gemiddelde korting op jaarbasis bedroeg € 30,91.

In totaal werd er in 2020 voor € 453.281,56 aan gezinskorting toegestaan, zijnde een gemiddelde van € 37.768,21 op maandbasis.

1.9.5.2 Patrimoniumkorting

De gemiddelde patrimoniumkorting per woonst bedroeg € 30,08 op jaarbasis.

In totaal werd er in 2020 een totaal van € 465.018,00 aan patrimoniumkorting toegestaan, zijnde een gemiddelde van € 38.751 op maandbasis. In 2019 bedroeg de toegestane korting nog € 1.052.571,50, zijnde een daling van € 587.553,50. Dit is een gevolg van de verplichte wijzigingen in de basis, zijnde de markthuurgrijzen per 01/01/2020.

1.9.6 Aantal verzoeken tot huurprijsherzieningen/ herberekeningen door Providentia

	Verzoek huurprijsherziening door huurder							Huurprijsherziening door Providentia			Totaal	
	Bijwoning	Gezins-korting	Gezinslid vertrokken / overleden	Handicap	Lager inkomen	Pensioen	Andere	Ongeldige geen lager inkomen	Recenter aanslag-biljet	Herziening huurlasten		Herziening marktwaarde
Januari	17	159	10	74	67	37	103	13	73	786	230	1569
Februari	8	7	20	2	8	7	3	6	4	-	1	66
Maart	5	6	11	-	3	3	2	2	3	1	-	36
April	3	2	12	1	6	3		-	1	-	-	28
Mei	4	-	13	1	2	3	-	1	-	-	-	24
Juni	2	2	5	1	11	3	-	10	-	1	-	35
Juli	4	4	10	-	7	1	1	-	-	-	1	28
Augustus	5	1	2	-	2	1	1	1	-	-	1	14
September	8	-	9	1	3	3	-	2	-	1	1	28
Oktober	6	1	17	1	3	1	1	-	-	1	1	32
November	1	-	10	-	-	-	1	1	-	2	261	276
December	3	-	11	-	2	1	-	-	-	1	6	24
	66	182	130	81	114	63	112	36	81	793	502	2160

In 2020 werden er 784 aanvragen gedaan met verzoek tot herziening van de huurprijs, door de huurder.

Alle huurders, die aangaven dat ze een verminderd inkomen hadden ten gevolge van de coronamaatregelen, ontvingen midden mei een extra brief met de vraag om de nodige documenten te bezorgen, teneinde een huurprijsherziening te kunnen doorvoeren.

We ontvingen van 15 huurders een reactie, echter slechts 5 van hen kwamen in aanmerking voor een herberekening.

Door Providentia werden er bijkomend 1.376 herberekeningen van de huurprijs doorgevoerd, het grootste aandeel hiervan had betrekking op de herziening van de huurlasten.

De grootste reden voor verzoek van huurprijsherziening door de huurder betrof: wijziging van hun gezinssituatie, zoals zichtbaar in hierboven vermelde tabel.

1.10.1 Overzicht gerechtskosten 2020

	Aantal dossiers	Recuperatie gerechtskosten	Dossiers oninvorderbare	Gerechtskosten Providentia	Openstaand saldo CSR
Januari	4	€ -	€ -	€ 538,87	€ 4.024,97
Februari	3	€ -	€ -	€ 1.199,65	€ 4.344,40
Maart	-	€ -	€ -	€ -	€ -
April	2	€ -	€ -	€ -	€ 1.053,51
Mei	4	€ -	€ 20,00	€ 894,08	€ 2.191,60
Juni	2	€ -	€ 78,00	€ -	€ 1.893,96
Juli	1	€ -	€ -	€ -	€ 2.070,91
Augustus	35	€ -	€ -	€ -	€ -
September	112	€ -	€ -	€ 377,32	€ 5.038,87
Oktober	13	€ -	€ 73,24	€ 232,75	€ 9.678,68
November	9	€ -	€ -	€ 429,21	€ 13.780,03
December	24	€ -	€ 60,00	€ 2.255,65	€ 1.738,26
	209	€ -	€ 231,24	€ 5.927,53	€ 45.815,19

	17/12/2019	17/02/2020	17/04/2020	28/05/2020
Aantal zittende huurders in achterstal	474	859	694	547
Bedrag in achterstal	€ 314.095,17	€ 406.160,44	€ 463.955,49	€ 408.831,85
Huurders met een afbetaalplan	91	98	121	163
Bedrag in afbetaalplan	€ 73.750,93	€ 76.764,30	€ 106.145,38	€ 128.447,58

Naar aanleiding van de coronapandemie werd beslist om eind maart 2020 geen aanmaningen te versturen. In de plaats daarvan organiseerden we een belactie naar de huurders die op 17/04/2020 nog een achterstallige betaling hadden.

In het telefoongesprek polsten we niet enkel naar de oorzaak van de huurachterstal en een eventuele opmaak van een afbetaalplan of huurprijsherziening, maar ook naar eventuele andere problemen die zij naar aanleiding van de coronamaatregelen ondervonden.

We vroegen bij elk gemeentebestuur informatie op waar hun inwoners met hun vragen terecht kunnen.

Van de 694 huurders hebben we 347 huurders kunnen contacteren. 7 medewerkers, verspreid over de verschillende diensten hielpen mee aan de actie.

1.11.1 Huurachterstal

Op 17/04/2020 waren er 694 zittende huurders met een achterstand in hun betalingen, samen goed voor € 463.955,49. Voor 121 van hen werd reeds een afbetaalplan opgemaakt voor een totaal van € 106.145,38.

Als we deze bedragen plaatsten tegenover dezelfde periode in februari en

december 2019 zagen we een forse stijging in zowel het aantal huurders (46%), als in het bedrag dat zij in 2020 in achterstal staan. Het toont evenwel ook dat de stijging van de achterstallen niet alleen veroorzaakt wordt door de coronamaatregelen, maar ook door de gewijzigde wetgeving begin 2020. Heel wat huurders betaalden nog de oude huurprijs. Door de aanmaningen van eind februari waren de kleinste achterstallen weggewerkt.

1.11.2 Nood aan ondersteuning?

Als antwoord op de vraag waar de huurder extra ondersteuning kon gebruiken, werd veelal in termen van het onderhoud van hun woning gereageerd. In een vijftal gevallen kwamen er opmerkingen over de huurlasten en de stijging van de huurprijs van januari kwam eveneens regelmatig aan bod.

We informeerden iedereen over de mogelijkheden in hun gemeente en verwezen naar het overzicht op onze website. Minstens 7 personen gaven aan hier zeker gebruik van te zullen maken.

1.11.3 Communicatie

We polsten naar de manier waarop mensen vandaag met ons communiceren, alsook hoe ze dat graag in de toekomst wensen te doen. Het overgrote deel van de huurders geeft aan dat zij Providentia telefonisch contacteren en dit ook zo wensen te houden in de toekomst. Op de tweede plaats staat de communicatie via e-mail en website. Slechts 4 mensen gaven aan op bezoek te willen komen. We vroegen ook feedback op onze huurderskrant. Deze wordt veelal positief onthaald. Mensen lezen deze graag. Wanneer mensen aangeven dat ze onze huurderskrant niet lezen is dit veelal omdat ze het Nederlands niet voldoende machtig zijn.

1.11.4 Overige

Op de vraag of er nog iets anders was waar Providentia bij kon helpen kwamen niet veel reacties. Indien er toch een reactie was, ging het voornamelijk over burenc conflicten.

1.12.1 Aantal sociale meldingen per gemeente 2019-2020

Gemeente	2019		2020	
	Aantal	Percentage	Aantal	Percentage
Affligem	9	6,12%	3	1,18%
Asse	7	4,76%	47	18,43%
Boortmeerbeek	5	3,40%	6	2,35%
Dilbeek	24	16,33%	26	10,20%
Galmaarden	4	2,72%	2	0,78%
Gooik	1	0,68%	0	0,00%
Grimbergen	27	18,37%	37	14,51%
Herne	1	0,68%	3	1,18%
Kampenhout	1	0,68%	12	4,71%
Kapelle-op-den-Bos	13	8,84%	26	10,20%
Liedekerke	1	0,68%	6	2,35%
Londerzeel	1	0,68%	13	5,10%
Meise	7	4,76%	29	11,37%
Merchtem	9	6,12%	6	2,35%
Opwijk	10	6,80%	13	5,10%
Overijse	4	2,72%	13	5,10%
Roosdaal	11	7,48%	3	1,18%
Vilvoorde	2	1,36%	0	0,00%
Wemmel	1	0,68%	2	0,78%
Zemst	9	6,12%	8	3,14%
	147	100,00%	255	100,00%

In 2020 werden 255 sociale meldingen geregistreerd. Dit is een stijging van 58% ten opzichte van 2019. De oorzaak van deze stijging is mogelijks door 2 factoren te verklaren. Enerzijds zette Providentia in 2020 volop in op het werken met huurdersconsulenten om de drempel tussen de huurders en Providentia te verlagen. Eind 2020 waren er bij Providentia 3 huurdersconsulenten werkzaam tegenover begin 2019 slechts 1 huurdersconsulent.

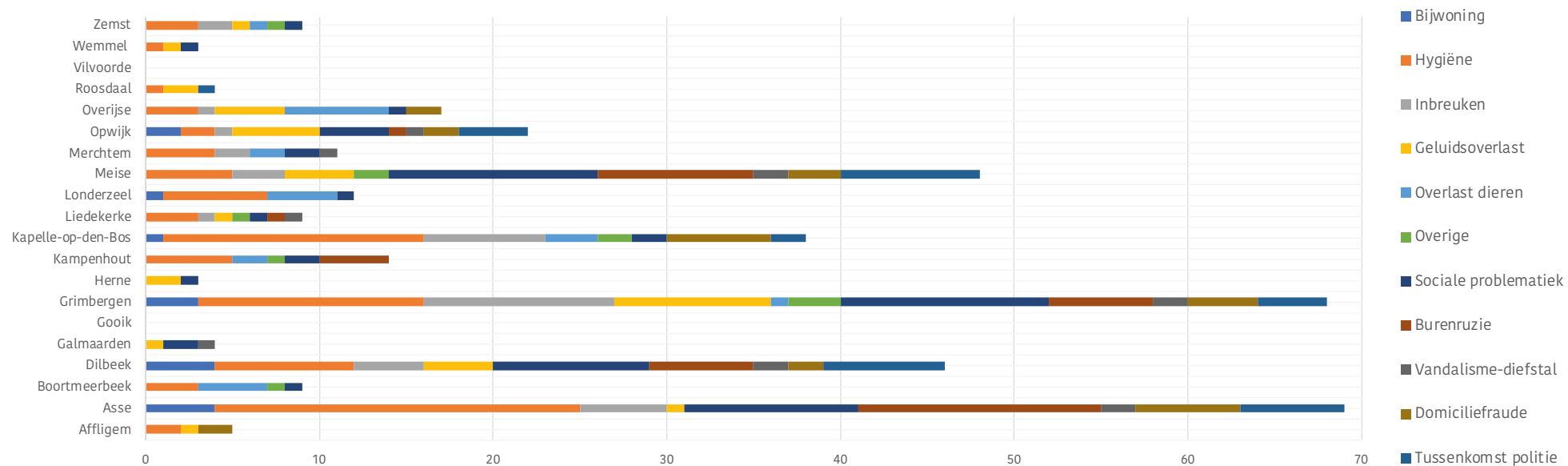
Daarnaast mag de invloed van de coronapandemie op het aantal meldingen niet onderschat worden. Huurders waren verplicht om thuis te blijven, wat de leefbaarheid niet overal bevorderde.

1 melding kan meerdere problemen omvatten. In 2020 kregen we voor 63 huurders meerdere meldingen binnen, dit tegenover 15 in 2019.

1.12.2 Overzicht soorten van meldingen

	Bijwoning	Hygiëne	Inbreuken	Geluids- overlast	Overlast dieren	Overige	Sociale problema- tiek	Burenruzie	Vanda- lisme / diefstal	Domicilie- fraude	Tussen- komst politie
Affligem	-	2	-	1	-	-	-	-	-	2	-
Asse	4	21	5	1	-	-	10	14	2	6	6
Boortmeerbeek	-	3	-	-	4	1	1	-	-	-	-
Dilbeek	4	8	4	4	-	-	9	6	2	2	7
Galmaarden	-	-	-	1	-	-	2	-	1	-	-
Gooik	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Grimbergen	3	13	11	9	1	3	12	6	2	4	4
Herne	-	-	-	2	-	-	1	-	-	-	-
Kampenhout	-	5	-	-	2	1	2	4	-	-	-
Kapelle-op-den-Bos	1	15	7	-	3	2	2	-	-	6	2
Liedekerke	-	3	1	1	-	1	1	1	1	-	-
Londerzeel	1	6	-	-	4	-	1	-	-	-	-
Meise	-	5	3	4	-	2	12	9	2	3	8
Merchtem	-	4	2	-	2	-	2	-	1	-	-
Opwijk	2	2	1	5	-	-	4	1	1	2	4
Overijse	-	3	1	4	6	-	1	-	-	2	-
Roosdaal	-	1	-	2	-	-	-	-	-	-	1
Vilvoorde	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Wemmel	-	1	-	1	-	-	1	-	-	-	-
Zemst	-	3	2	1	1	1	1	-	-	-	-
	15	95	37	36	23	11	62	41	12	27	32

Soorten van sociale meldingen

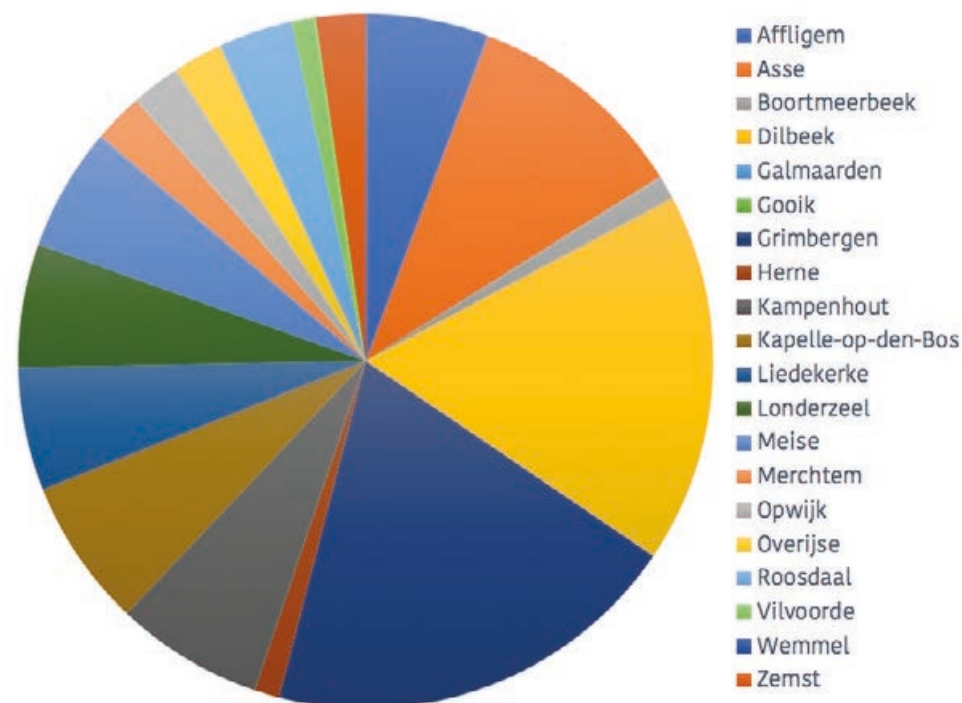


1.12.3 Aantal bezoeken per gemeente i.k.v. sociale meldingen

Er werden 87 huisbezoeken uitgevoerd in het kader van sociale meldingen. Ten opzichte van het aantal geregistreerde meldingen is dit enigszins weinig te noemen. Gedurende de periodes met verstrengde maatregelen werden huisbezoeken immers opgeschort, waardoor verschillende huisbezoeken verschoven naar 2021. Het grootste aantal huisbezoeken werd uitgevoerd in Asse, Dilbeek en Grimbergen.

Gemeente	Aantal	Percentage
Affligem	5	5,75%
Asse	9	10,34%
Boortmeerbeek	1	1,15%
Dilbeek	15	17,24%
Galmaarden	0	0,00%
Gooik	0	0,00%
Grimbergen	17	19,54%
Herne	1	1,15%
Kampenhout	6	6,90%
Kapelle-op-den-Bos	6	6,90%
Liedekerke	5	5,75%
Londerzeel	5	5,75%
Meise	5	5,75%
Merchtem	2	2,30%
Opwijk	2	2,30%
Overijse	2	2,30%
Roosdaal	3	3,45%
Vilvoorde	1	1,15%
Wemmel	0	0,00%
Zemst	2	2,30%
	87	

Overzicht bezoeken per gemeente i.k.v. sociale meldingen



In deze cijfers is het aantal huisbezoeken tijdens de rondgang in de Reinaertwijk te Dilbeek (Groot-Bijgaarden) nog niet inbegrepen. Deze rondgang werd specifiek georganiseerd, vanuit sociaal en technisch oogpunt omwille van verschillende sociale en technische problematieken.

In 2020 legden de huurdersconsulente en de kwaliteitsbewaker gezamenlijk de bezoeken af in 60 bewoonde panden in de Reinaertwijk. 31 huurders werden aangemeld bij het Centrum Algemeen Welzijnswerk (en/of Bijstand Aanklappende Zorg). 41 huurders werden doorverwezen naar de dienst burenbemiddeling.

1.12.4 Samenwerkingsovereenkomst met Groep Intro

Om de leefbaarheid in onze wijken te verbeteren trachten we zoveel mogelijk samen te werken met externe organisaties zoals o.a. Groep Intro. De woonwijk Borrekensveld 25 te Grimbergen (Strombeek-Bever) kampt met verschillende problematieken zoals sluikstorten, agressie, geluidsoverlast, druggebruik, burenc conflicten e.d.

Er werd enerzijds een samenwerkingsovereenkomst afgesloten met Groep Intro voor wat de buurtwerking betreft en anderzijds werd er een overeenkomst voor het gebruik van het vroegere waslokaal in de garage afgesloten. Providentia stelde dit lokaal kosteloos ter beschikking aan de buurtwerking en trok een budget van € 3.000 uit voor opfrissingswerken. Over dit budget kan Groep Intro vrij beschikken, samen met de buurtbewoners. Groep Intro voorziet internet en de gemeente Grimbergen financiert de buurtwerking.

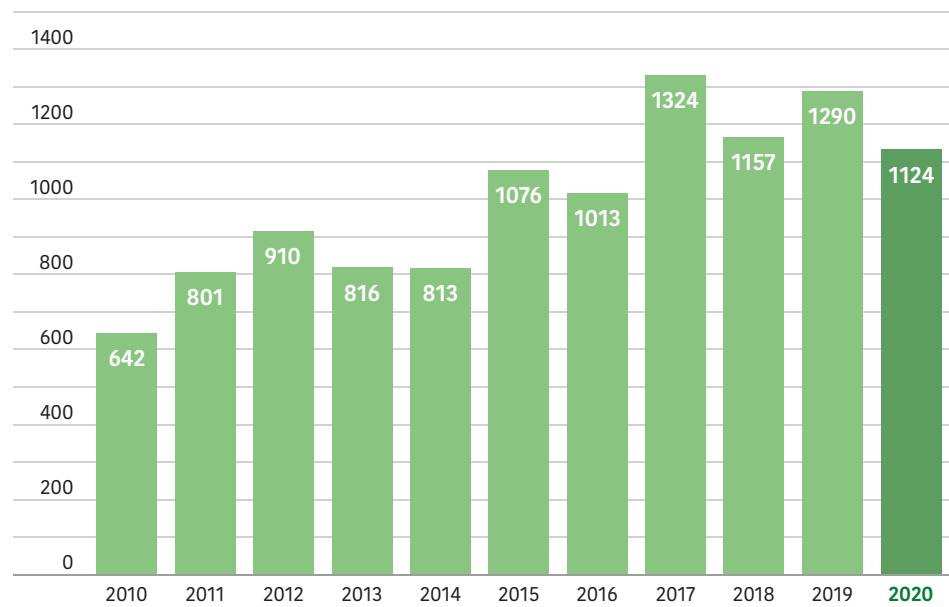
In andere gemeenten (Zemst, Dilbeek, Kampenhout) werken we ook samen met RISO Vlaams-Brabant. Dilbeek voorziet sinds kort zelf in een buurtwerker waarmee we intensief samenwerken in de Reinaertwijk.



Klanten
VERHURINGEN
IN DE LOOP VAN 2020

Op 31/12/2020 waren er in totaal 5.213 kandidaat-huurders ingeschreven voor een sociale woonegelegenheid. Onderstaande grafiek geeft een overzicht van de nieuwe inschrijvingen op jaarbasis.

Overzicht nieuwe inschrijvingen per jaar voor sociale woningen



In 2020 werden er 1.124 nieuwe inschrijvingen geregistreerd of een toename van 20% op 1 jaar tijd. Deze grafiek heeft enkel betrekking op de volledige dossiers.

Schrappingen gedurende hele jaar (buiten actualisatie)	
Omwille van overlijden	5
Omwille van voorwaarden	5
2x een voorstel geweigerd, zonder geldige reden	36
Op eigen verzoek	60
Definitieve toewijzing	152
Totaal aantal schrappingen buiten actualisatie	258

In 2020 werden 258 kandidaat-huurders van de wachtlijst geschrapt. In 58% van de schrappingen was dit na de toewijzing van een sociale woning. 2020 was geen actualisatiejaar. Dit betekent dat kandidaat-huurders voornamelijk geschrapt werden bij toewijzing of op eigen vraag.

2.3 OVERZICHT INSCHRIJVINGEN/SCHRAPPINGEN VLABINVEST

58 nieuwe kandidaten (volledige dossiers) werden in 2020 ingeschreven voor het Vlabinvest verhuurstelsel. Er werden eveneens 22 onvolledige dossiers ingediend. 9 kandidaten werden op eigen verzoek van de lijst geschrapt, wegens geen verdere interesse. 19 dossiers werden op non-actief gezet wegens de toewijzing van een Vlabinvest pand in de loop van 2020. Eind 2020 stonden er nog 185 kandidaten (volledige dossiers) op de wachtlijst voor een woning verhuurd volgens het Vlabinvest verhuurstelsel.

2.4.1 Sociaal

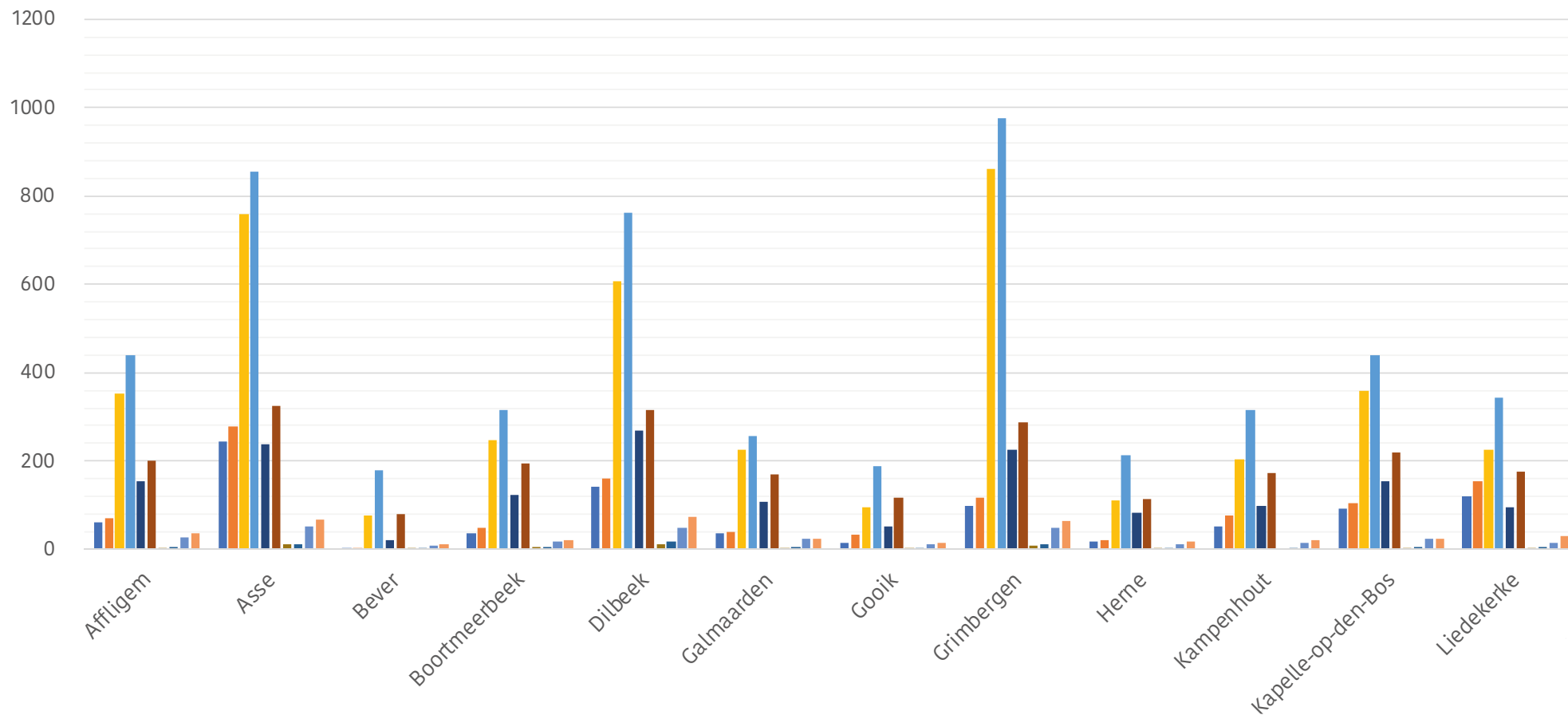
	Gemeente			Werkgebied			Vlaams Gewest			Waals Gewest			Brussels Gewest		
	dec/19	dec/20	%	dec/19	dec/20	%	dec/19	dec/20	%	dec/19	dec/20	%	dec/19	dec/20	%
Affligem	61	71	16%	353	439	24%	155	201	30%	3	5	67%	28	36	29%
Asse	245	279	14%	759	856	13%	237	326	38%	10	12	20%	53	68	28%
Bever	1	1	0%	78	178	128%	22	79	259%	1	3	200%	8	13	63%
Boortmeerbeek	37	48	30%	246	317	29%	124	193	56%	4	4	0%	18	21	17%
Dilbeek	142	159	12%	607	761	25%	270	315	17%	10	17	70%	48	72	50%
Galmaarden	35	39	11%	224	256	14%	107	169	58%	2	6	200%	24	25	4%
Gooik	15	33	120%	96	188	96%	53	117	121%	1	3	200%	12	15	25%
Grimbergen	97	117	21%	860	977	14%	226	289	28%	9	12	33%	50	64	28%
Herne	18	21	17%	111	212	91%	82	114	39%	2	3	50%	13	19	46%
Kampenhout	51	78	53%	205	316	54%	97	172	77%	0	2		14	21	50%
Kapelle-op-den-Bos	91	103	13%	360	441	23%	153	219	43%	2	4	100%	23	24	4%
Liedekerke	121	155	28%	225	343	52%	95	176	85%	3	5	67%	15	31	107%
Linkebeek	21	25	19%	113	230	104%	48	105	119%	0	2		11	23	109%
Londerzeel	153	178	16%	440	572	30%	181	247	36%	4	5	25%	27	32	19%
Meise	59	65	10%	705	869	23%	198	263	33%	8	10	25%	33	46	39%
Merchtem	173	185	7%	550	682	24%	165	236	43%	6	6	0%	31	42	35%
Opwijk	129	140	9%	407	465	14%	128	193	51%	4	5	25%	19	28	47%
Overijse	77	105	36%	220	282	28%	77	186	142%	5	5	0%	22	30	36%
Roosdaal	46	56	22%	374	449	20%	169	223	32%	3	6	100%	26	27	4%
Vilvoorde	146	198	36%	370	504	36%	148	221	49%	5	7	40%	25	42	68%
Wemmel	146	169	16%	604	764	26%	183	251	37%	9	13	44%	38	63	66%
Zemst	107	130	21%	499	625	25%	206	298	45%	5	7	40%	27	37	37%
Gemiddelde	90	107	24%	382	488	41%	142	209	65%	4	6	65%	26	35	41%

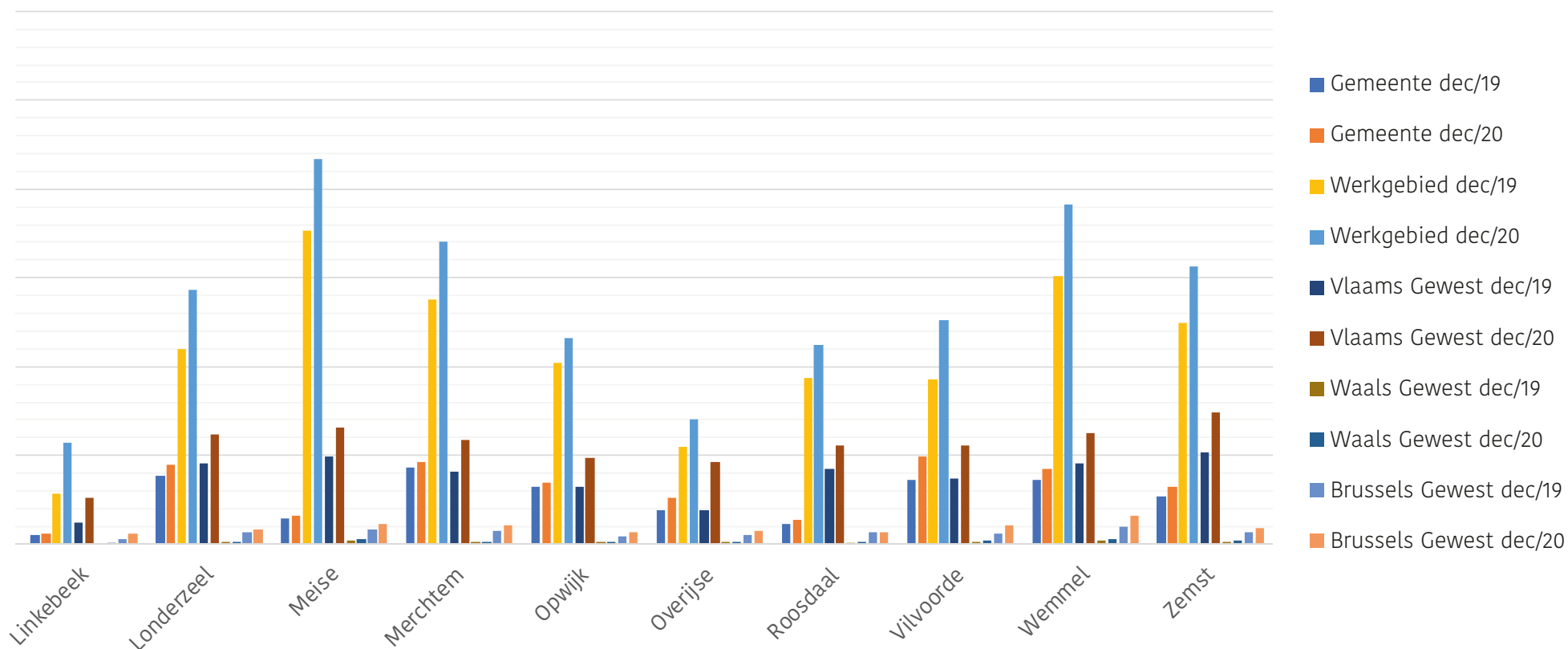
	Totaal			Aantal huishoudens per gemeente	Gemeente / totaal aantal inschr.			Gemeente / aantal huishoudens		
	dec/19	dec/20	%		2020	dec/19	dec/20	%	dec/19	dec/20
	600	752	25%	5.254	10,17%	9,44%	-7%	1,16%	1,35%	16%
	1304	1541	18%	13.291	18,79%	18,11%	-4%	1,84%	2,10%	14%
	110	274	149%	872	0,91%	0,36%	-60%	0,11%	0,11%	0%
	429	583	36%	5.073	8,62%	8,23%	-5%	0,73%	0,95%	30%
	1077	1324	23%	17.468	13,18%	12,01%	-9%	0,81%	0,91%	12%
	392	495	26%	3.600	8,93%	7,88%	-12%	0,97%	1,08%	11%
	177	356	101%	3.735	8,47%	9,27%	9%	0,40%	0,88%	120%
	1242	1459	17%	15.709	7,81%	8,02%	3%	0,62%	0,74%	21%
	226	369	63%	2.687	7,96%	5,69%	-29%	0,67%	0,78%	17%
	367	589	60%	4.889	13,90%	13,24%	-5%	1,04%	1,60%	53%
	629	791	26%	4.058	14,47%	13,02%	-10%	2,24%	2,54%	13%
	459	710	55%	5.421	26,36%	21,83%	-17%	2,23%	2,86%	28%
	193	385	99%	1.964	10,88%	6,49%	-40%	1,07%	1,27%	19%
	805	1034	28%	7.816	19,01%	17,21%	-9%	1,96%	2,28%	16%
	1003	1253	25%	7.941	5,88%	5,19%	-12%	0,74%	0,82%	10%
	925	1151	24%	7.081	18,70%	16,07%	-14%	2,44%	2,61%	7%
	687	831	21%	6.020	18,78%	16,85%	-10%	2,14%	2,33%	9%
	401	608	52%	10.035	19,20%	17,27%	-10%	0,77%	1,05%	36%
	618	761	23%	4.643	7,44%	7,36%	-1%	0,99%	1,21%	22%
	694	972	40%	17.091	21,04%	20,37%	-3%	0,85%	1,16%	36%
	980	1260	29%	6.712	14,90%	13,41%	-10%	2,18%	2,52%	16%
	844	1097	30%	9.234	12,68%	11,85%	-7%	1,16%	1,41%	21%
	644	845	44%	7.300	13,09%	11,78%	-12%	1,23%	1,48%	24%

	dec/19	dec/20	%
Aantal geldige kandidaten	4343	5213	20%

De rijen geven de keuzes van de kandidaten weer. De kolommen geven aan waarvan zij afkomstig zijn. Opgelet, de rijen mogen niet opgeteld worden omdat kandidaten zich voor meerdere gemeenten mogen inschrijven.

Sociaal: keuzes via domicilie vergelijking 2019 - 2020





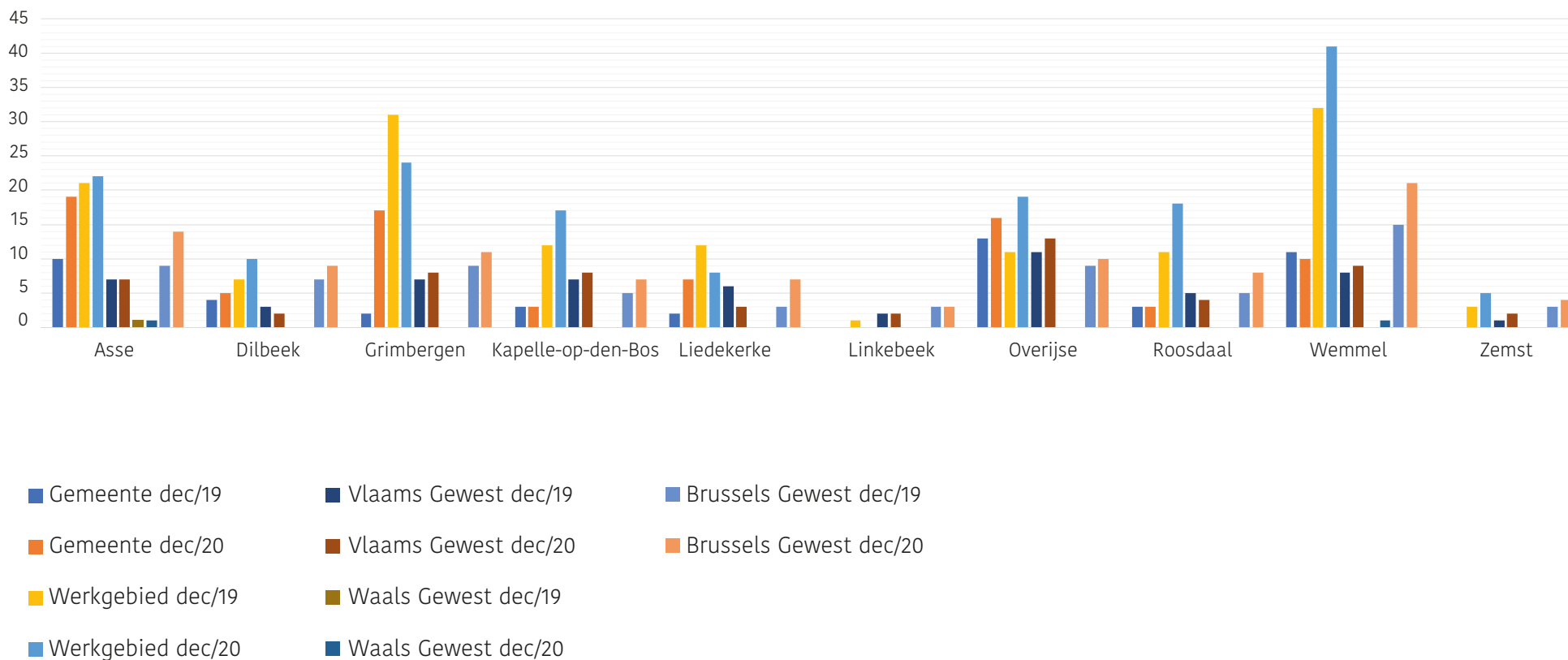
2.4.2 Vlabinvest

	dec/19	dec/20	%
Aantal geldige kandidaten	155	185	19%

	Gemeente			Werkgebied			Vlaams Gewest			Waals Gewest			Brussels Gewest			Totaal		
	dec/19	dec/20	%	dec/19	dec/20	%	dec/19	dec/20	%	dec/19	dec/20	%	dec/19	dec/20	%	dec/19	dec/20	%
Asse	10	19	90%	21	22	5%	7	7	0%	1	1	0%	9	14	56%	63	31%	31%
Dilbeek	4	5	25%	7	10	43%	3	2	-33%	0	0		7	9	29%	26	24%	24%
Grimbergen	2	17	750%	31	24	-23%	7	8	14%	0	0		9	11	22%	60	22%	22%
Kapelle-op-den-Bos	3	3	0%	12	17	42%	7	8	14%	0	0		5	7	40%	35	30%	30%
Liedekerke	2	7	250%	12	8	-33%	6	3	-50%	0	0		3	7	133%	25	9%	9%
Linkebeek	0	0		1	0	-100%	2	2	0%	0	0		3	3	0%	5	-17%	-17%
Overijse	13	16	23%	11	19	73%	11	13	18%	0	0		9	10	11%	58	32%	32%
Roosdaal	3	3	0%	11	18	64%	5	4	-20%	0	0		5	8	60%	33	38%	38%
Wemmel	11	10	-9%	32	41	28%	8	9	13%	0	1		15	21	40%	82	24%	24%
Zemst	0	0		3	5	67%	1	2	100%	0	0		3	4	33%	11	57%	57%
Gemiddelde	5	8	141%	14	16	16%	6	6	6%	0	0	0%	7	9	42%	40	25%	25%

De rijen geven de keuzes van de kandidaten weer. De kolommen geven aan waarvan zij afkomstig zijn. Opgelet, de rijen mogen niet opgeteld worden omdat kandidaten zich voor meerdere gemeenten mogen inschrijven.

Keuzes via domicilie: Vlabinvest - vergelijking 2019 - 2020



2.5.1 Sociaal

Gemeente	Studio			1 slpk.			2 slpk.			3 slpk.			4 slpk.			5 slpk.		
	dec/19	dec/20	%	dec/19	dec/20	%	dec/19	dec/20	%	dec/19	dec/20	%	dec/19	dec/20	%	dec/19	dec/20	%
Affligem	0	45		0	136		422	476	12,80%	332	429	29,22%	276	337	22,10%	153	180	17,65%
Asse	257	264	2,72%	654	688	5,20%	961	986	2,60%	656	849	29,42%	457	610	33,48%	240	320	33,33%
Bever	0	30		0	84		0	126		184	230	25,00%	0	93		0	62	
Boortmeerbeek	0	43		0	132		396	412	4,04%	244	298	22,13%	177	228	28,81%	0	70	
Dilbeek	0	74		557	600	7,72%	808	883	9,28%	653	834	27,72%	407	577	41,77%	236	319	35,17%
Galmaarden	105	111	5,71%	268	260	-2,99%	312	327	4,81%	185	224	21,08%	125	168	34,40%	0	56	
Gook	0	31		0	96		0	141		210	252	20,00%	143	194	35,66%	0	59	
Grimbergen	191	199	4,19%	578	616	6,57%	800	889	11,13%	667	885	32,68%	484	651	34,50%	219	319	45,66%
Herne	0	31		0	90		263	277	5,32%	158	207	31,01%	0	83		0	47	
Kamphenhout	0	40		286	304	6,29%	0	189		236	319	35,17%	170	240	41,18%	0	78	
Kapelle-op-den-Bos	0	44		315	328	4,13%	431	486	12,76%	270	406	50,37%	203	297	46,31%	131	169	29,01%
Liedekerke	160	162	1,25%	371	389	4,85%	486	527	8,44%	0	223		0	174		0	96	
Linkebeek	0	32		93	192	106,45%	139	274	97,12%	70	236	237,14%	0	130		0	64	
Londerzeel	0	57		382	422	10,47%	496	621	25,20%	357	541	51,54%	279	396	41,94%	156	223	42,95%
Meise	0	68		486	519	6,79%	617	736	19,29%	537	741	37,99%	361	524	45,15%	223	301	34,98%
Merchtem	0	62		466	492	5,58%	579	658	13,64%	428	602	40,65%	328	453	38,11%	0	134	
Opwijk	166	156	-6,02%	350	384	9,71%	436	481	10,32%	319	451	41,38%	122	258	111,48%	0	83	
Overijse	0	40		249	277	11,24%	297	362	21,89%	208	294	41,35%	168	224	33,33%	0	68	
Roosdaal	0	39		277	304	9,75%	474	471	-0,63%	258	337	30,62%	183	253	38,25%	117	147	25,64%
Vilvoorde	0	61		0	189		570	643	12,81%	440	621	41,14%	0	280		198	263	32,83%
Wemmel	0	61		516	531	2,91%	780	804	3,08%	618	787	27,35%	269	496	84,39%	0	171	
Zemst	0	63		418	474	13,40%	512	619	20,90%	374	539	44,12%	271	393	45,02%	161	218	35,40%
Gemiddelde	40	78	94,88%	285	341	19,81%	445	518	16,45%	337	468	39,18%	201	321	59,60%	83	157	87,95%

In de tabel hierboven wordt de behoefte weergegeven, voor Affligem kiezen in 2020 bijvoorbeeld 45 kandidaten voor een studio. Sinds begin 2020 kunnen kandidaten, binnen het sociale verhuurstelsel zich ook inschrijven volgens behoeften. Dit wil zeggen dat ze zich ook kunnen inschrijven voor panden welke momenteel nog niet aanwezig zijn binnen ons patrimonium en buiten hun rationele bezetting. In functie van toekomstige projecten werd de behoefte afgezet tegenover ons patrimonium op 31/12/2020. In totaal werden er in 2020 i.k.v. de behoeftestudie, 4.326 kandidaten aangeschreven om hun keuzes desgewenst aan te passen.

2.5.2 Vlabinvest

Gemeente	Studio			1 slpk.			2 slpk.			3 slpk.			4 slpk.			5 slpk.		
	dec/19	dec/20	%	dec/19	dec/20	%	dec/19	dec/20	%	dec/19	dec/20	%	dec/19	dec/20	%	dec/19	dec/20	%
Asse	0	0		8	10	25,00%	27	31	14,81%	23	29	26,09%	0	0		0	0	
Dilbeek	0	0		7	9	28,57%	16	18	12,50%	0	0		0	0		0	0	
Grimbergen	0	0		11	9	-18,18%	21	26	23,81%	30	42	40,00%	0	0		0	0	
Kapelle-op-den-Bos	0	0		5	6	20,00%	0	0		22	30	36,36%	0	0		0	0	
Liedekerke	0	0		12	11	-8,33%	16	18	12,50%	0	0		0	0		0	0	
Linkebeek	0	0		4	3	-25,00%	4	4	0,00%	0	0		0	0		0	0	
Overijse	0	0		13	12	-7,69%	20	30	50,00%	24	36	50,00%	0	0		0	0	
Roosdaal	0	0		0	0		7	8	14,29%	18	28	55,56%	0	0		0	0	
Wemmel	0	0		12	14	16,67%	29	33	13,79%	43	54	25,58%	31	36	16,13%	0	0	
Zemst	0	0		0	0		7	12	71,43%	0	0		0	0		0	0	
Gemiddelde	0	0	0,00%	7	7	2,78%	15	18	22,45%	16	22	36,88%	3	4	16,13%	0	0	0,00%

In tegenstelling tot het sociale verhuurstelsel kan men zich bij Vlabinvest enkel inschrijven voor de panden welke actueel aanwezig zijn binnen ons patrimonium en/of geplande nieuwbouwprojecten

Gemeente	Prior 1	Prior 2	Prior 4	Prior 6	Prior 7	Prior Mutatie	Prior onbew.	Versn toew.	Soc. Vlab	Rolstoel	Definitieve herhuisvesting	Rationele bezetting	Doelgroepenplan	Prior Toewijzing	Aantal verhuringen
Affligem	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1
Asse	4	-	46	-	4	5	1	1	-	4	-	6	-	-	71
Bever	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0
Boortmeerbeek	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0
Dilbeek	-	-	9	2	-	-	-	2	-	-	4	-	4	1	22
Galmaarden	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4	-	-	-	4
Gooik	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0
Grimbergen	1	-	10	-	-	2	-	-	-	1	-	1	-	-	15
Herne	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-	-	-	1
Kampenhout	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0
Kapelle-op-den-Bos	-	-	6	-	-	1	-	-	-	-	1	-	-	-	8
Liedekerke	-	-	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-	-	1
Londerzeel	-	-	7	-	-	2	-	-	-	-	-	-	-	-	9
Meise	-	-	3	2	-	1	-	-	-	-	1	-	-	-	7
Merchtem	9	-	16	4	-	4	-	2	-	-	-	-	-	-	35
Opwijk	-	-	1	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2
Overijse	-	1	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2
Roosdaal	-	-	1	-	-	1	-	-	-	-	-	1	-	-	3
Vilvoorde	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0
Wemmel	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0
Zemst	-	-	4	-	-	1	-	-	-	-	-	-	2	-	7
Totaal verhuringen	14	1	105	9	4	17	1	6	0	5	11	8	6	1	188
Percentages	7,45%	0,53%	55,85%	4,79%	2,13%	9,04%	0,53%	3,19%	0,00%	2,66%	5,85%	4,26%	3,19%	0,53%	188

Legende

Prior 1	woont sinds geboorte in de gemeente
Prior 2	woont min. 18 jaar in de gemeente (enkel voor de gemeente Overijse)
Prior 4	woont meer dan 10 jaar in de gemeente
Prior 6	woont min. 3 jaar in de gemeente (in periode 6 jaar voor de toewijzing)
Prior 7	woont min. 3 jaar in samenwerkingsgebied (in periode 6 jaar voor de toewijzing)
Versn. Toew	bijzonder programma versnelde toewijzing
Prior onbew.	onbewoonbaarverklaring
Definitieve herhuis.	definitieve herhuisvesting

Totaal aantal nieuwe huurcontracten in 2020 :	188
Prioritaire mutaties :	17
Aantal huurcontracten in 2020 voor nieuwbouwappartementen :	49
- nieuwbouwproject te Asse, Mergelweg	32
- nieuwbouwproject te Merchtem, Harmonieblock	17

In 2020 sloten we 188 nieuwe contracten af voor een sociale woning. In Asse en Merchtem werden 2 nieuwbouwprojecten opgeleverd. Zij zijn samen goed voor 26% van de nieuwe verhuringen. Deels hierdoor vond ook meer dan de helft van onze nieuwe verhuringen plaats in Asse en Merchtem.

Maar liefst 63,83% van onze nieuwe huurders woonden minstens 10 jaar in de gemeente.

De gemiddelde wachttijd van inschrijving tot effectieve toewijzing bedraagt 3 tot 3,5 jaar.

In augustus 2020 werden de huurders in fase 1 van de aanpak van onderbezetting aangeschreven met de vraag zich vrijwillig in te schrijven op onze wachtlijst om te verhuizen naar een woning die voldoet aan hun rationele bezetting. Deze huurders kregen tijd tot 31/10/2020 om zich in te schrijven.

Een woning is onderbezet wanneer het aantal slaapkamers min het aantal huurders en duurzame bijwoners groter is dan 1.

De huurder die in een onderbezette woning woont, moet een gepast woningaanbod aanvaarden. Deze woning moet voldoen aan de rationele bezetting (d.w.z. geen onderbezetting en geen overbezetting) en gelegen zijn in een straal van 5 km van de huidige woning.

De huurders dienen een onderbezettingsvergoeding te betalen na 2 maal weigeren van een passend aanbod, dit geldt enkel voor huurders met een contract van onbepaalde duur.

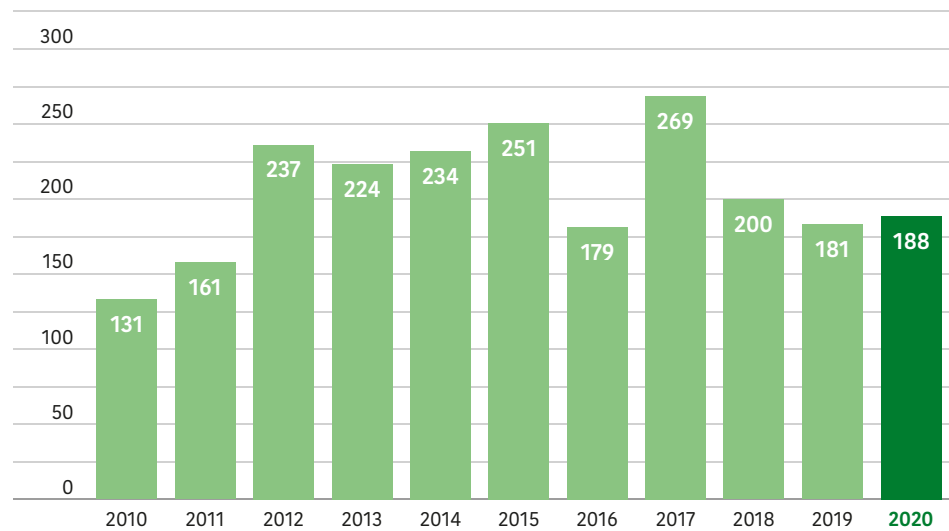
Het contract met huurders met een contract van bepaalde duur wordt stopgezet op het einde van de 9 jaar indien ze op dat moment nog onderbezet wonen én 2 valabele aanbiedingen hebben geweigerd.

Er werden 108 huurders aangeschreven over het gehele patrimonium. Ondertussen kregen 2 van hen vrijwillig een aanbod in een pand volgens hun rationele bezetting. Echter, slechts 8 huurders schreven zich vrijwillig in voor een mutatie, 2 van hen bezorgden ons een onvolledig mutatieformulier. De respons is bijgevolg zeer klein.

Vanaf januari 2021 zullen we starten met het aanbieden van valabele aanbiedingen aan huurders die zich niet wensten in te schrijven op de wachtlijst.

2.7.1 Onderbezetting Fase 1 – 3 maanden na aanschrijving

Gemeente	Aangeschreven	Ondertussen in nieuw pand	Aanvraag vrijwillige mutatie	Onderbezette huurders zonder mutatieaanvraag
Affligem	7	0	0	7
Asse	13	1	1	11
Dilbeek	14	0	2	12
Galmaarden	1	0	0	1
Gooik	2	0	2	0
Grimbergen	2	0	0	2
Hever	1	0	0	1
Kampenhout	1	0	0	1
Kapelle-op-den-Bos	2	1	0	1
Londerzeel	4	0	0	4
Meise	37	0	4	33
Overijse	2	0	0	2
Roosdaal	9	0	1	8
Vilvoorde	2	0	0	2
Zemst	8	0	0	8



Ondanks de moeilijke werkomstandigheden door de coronapandemie hadden we in 2020 iets meer nieuwe verhueringen dan in 2019.

Sociale verhuurders kunnen sociale huurwoningen (niet te verwarren met niet-residentiële ruimten) buiten het sociale huurstelsel verhuren aan openbare besturen, welzijnsorganisaties of andere erkende organisaties. Deze instellingen mogen die woningen alleen huren om die te gebruiken voor welomschreven doeleinden. Daarnaast mogen sociale verhuurders ook woningen verhuren aan huisbewaarders en mensen met een ondersteunende functie. De huurprijs wordt berekend in functie van doelgroepen en doeleinden. Soms geeft de marktwaarde de doorslag, soms wordt de huurprijs berekend volgens het kaderbesluit sociale huur, soms geldt de overeengekomen huurprijs. De sociale verhuurder mag in principe hoogstens 1% van zijn patrimonium buiten het sociaal huurstelsel verhuren. Zit hij boven dat percentage, dan moet hij dat aandeel afbouwen tot 1%.

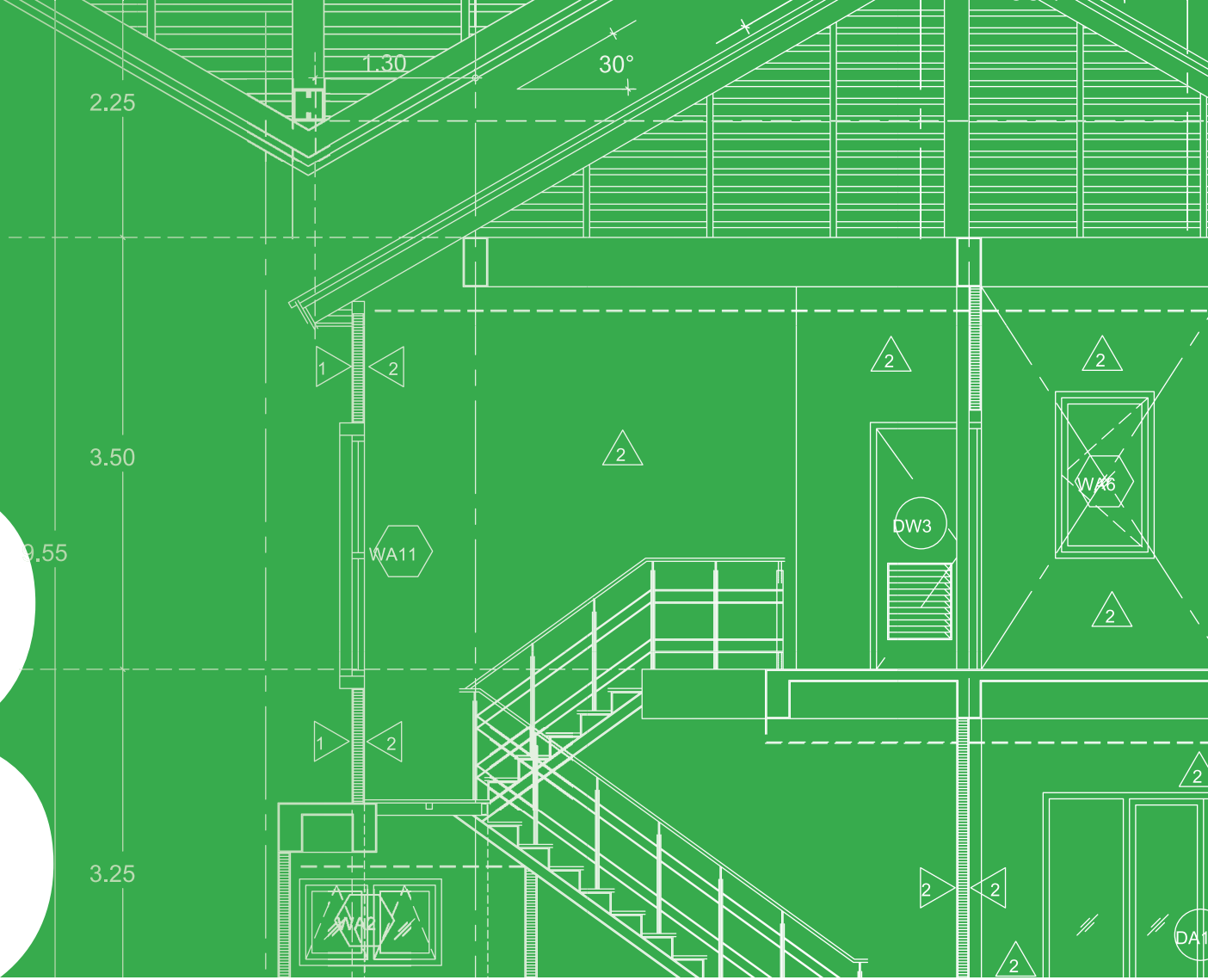
Naar aanleiding van het globaal onderzoek (Globo²) van Toezicht Wonen Vlaanderen dat eind 2019 doorging, werden onze contracten ‘buiten sociaal huurstelsel’ onder de loep genomen. Onder 1.3 (bladzijde 11) wordt het overzicht van de woongelegenheden verhuurd buiten het sociaal huurstelsel weergegeven.

Na overleg met de verschillende OCMW's/ gemeenten en andere welzijnsactoren, waaraan verhuurd wordt buiten het sociaal huurstelsel, geven we hierna graag een recent overzicht van de lopende contracten.

- Er werden 6 contracten opgezegd.
- Gezien deze contracten niet altijd onder de regelgeving Sociale Huur vallen, dan wel onder het woninghuurdecreet kennen sommige dossiers een lange opzegperiode (langste opzeg loopt tot 30/11/2023). Mochten de onderhuurders toch vroeger wensen te verhuizen kan dit met een tegenopzeg van 1 maand.
- 7 contracten waren reeds in orde.
- 10 contracten zullen in overleg met de OCMW's of welzijnsactoren nieuw opgemaakt worden per 01/01/2021, conform de huidige wetgeving Kaderbesluit Sociale Huur. Hierna zullen er onder andere geen contracten meer lopende zijn volgens de “geactualiseerde huurprijs” en zal de correcte huurprijs aangerekend worden aan de inwonende huurders (volgens gezinsinkomen, geen vaste huurprijs meer).
- 8 noodwoningcontracten worden bewoond door een huurder die er te lang inwoont. De betrokken gemeente werd verzocht om deze situaties op te lossen. In tussentijd dient de huurprijs te wijzigen volgens het gezinsinkomen (na 6 maanden inwonen).

² *Globo*: De afdeling Toezicht van Wonen Vlaanderen voert globale onderzoeken (globo's) uit bij de sociale huisvestingsmaatschappijen en de sociale verhuurkantoren. Gedurende een bepaalde periode onderzoekt de afdeling alle toezichtdomeinen op basis van draaiboeken die een gesystematiseerde en geobjectiverde aanpak garanderen.

3



Gebouwen

RENOVATIE EN ONDERHOUD
VAN HET HUURPATRIMONIUM

1.70

4.00

3.80

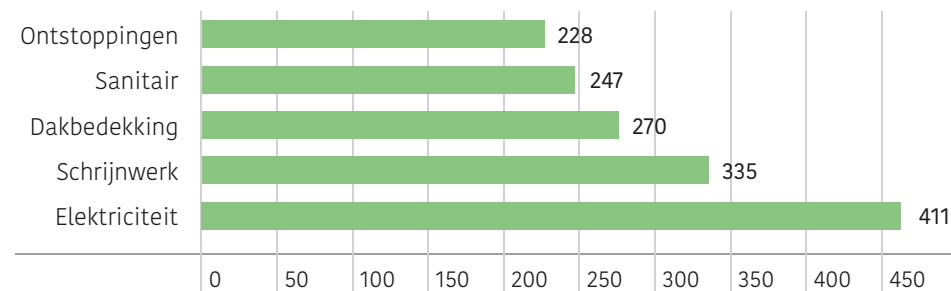
9.50

De dienst gebouwen (onderhoud) behandelt de binnenkomende meldingen voor herstellingen aan het patrimonium. De verwerking van de dagelijkse technische meldingen wordt opgevolgd door vier administratieve medewerkers en drie techniekers.

Herstellingswerken worden uitbesteed aan externe aannemers.

In onderstaande grafiek wordt de top 5 van de uitbestede herstellingswerken weergegeven.

Uitbestede herstellingswerken



3.2.1 Vervanging van buitenschrijnwerk in diverse woningen

De afgelopen jaren werd het houten buitenschrijnwerk van de huurwoningen die hierover beschikken, geschilderd. Tijdens de uitvoering van deze werken werd een inventaris gemaakt van ramen en deuren die aan vervanging toe waren. Via een raamovereenkomst met een looptijd van twee jaar werd gewerkt met deelopdrachten per wijk. In september 2019 werd de raamovereenkomst met de firma Winsol uit Izegem verlengd met één jaar.

In 2020 werd opdracht gegeven voor het vervangen van verschillende ramen en deuren in diverse woningen te:

- **Asse** wijk “Boekfos”: Fossestraat, Grobbe, Langeuzel, Smoutberg, Witteramsdal
 - ▶ 67 woningen
 - ▶ vervanging van 74 ramen en deuren
 - ▶ bestelbedrag: € 26.175
 - ▶ uitvoering in 2020
- **Grimbergen** (Humbeek): Dokter Carlierstraat 19
 - ▶ 1 woning
 - ▶ vervanging van alle ramen en deuren tijdens de renovatie
 - ▶ bestelbedrag: € 7.273



Grimbergen (Humbeek) Dr. Carlierstraat 19: vervanging houten buitenschrijnwerk door pvc

Nog in 2020 werd opdracht gegeven voor een gezamenlijk renovatieproject van dezelfde woningtypes met uitvoering in 2021. Het project omvat woningen te:

- **Dilbeek**: Dotterbloem, Herderstasje en Klein Hoefblad
 - ▶ 9 woningen
 - ▶ vervanging van 62 ramen
- **Meise (Oppem)**: Gudrunlaan, Heliandweg en Kardinaal Sterckxlaan
 - ▶ 5 woningen
 - ▶ vervanging van 35 ramen
- **Meise (Wolvertem)**: Antoon Van Dijckweg 4
 - ▶ 1 woning
 - ▶ vervanging van 8 ramen
- **Roosdaal**: Steenmeersstraat 14
 - ▶ 1 woning
 - ▶ vervanging van 6 ramen

3.2.2 Aanleg gasaansluitingen ten behoeve van nieuwe cv-installaties

In voorbereiding van de geplande cv-reconversies werd gasaansluiting voorzien te:

- **Gooik (Kester)**: Mierenberg en Patattestraat (8 woningen)

3.2.3 Reconversie van cv-installaties op warme lucht

Op 21/02/2017 ging de openbare aanbesteding door voor de cv-reconversie van de woningen gelegen Bocht te **Affligem (Essene)**. In het bestek werd rekening gehouden met de mogelijkheid om soortgelijke werken gedurende drie jaar door dezelfde aannemer middels een “onderhandelingsprocedure zonder bekendmaking” te laten uitvoeren.

Via deze procedure werd in 2020 opdracht gegeven aan Cofely Services voor uitvoering van twee cv-reconversieprojecten te:

- **Kapelle-op-den-Bos:** Guido Gezellelaan (2 woningen), Cyriel Verschaevelaan (2 woningen), Kardinaal J. Cardijnlaan (2 woningen)
 - ▶ bestelbedrag: € 36.164,00

Deze 6 woningen werden nog verwarmd met een olie- of gaskachel. In 2020 werd elke woning voorzien van een centrale verwarmingsinstallatie met een condenserende gaswandketel voor verwarming en voor warm water. In 2019 werden 4 woningen aangesloten op het gasnet, voor 2 woningen was dit al eerder gebeurd.

De financiering gebeurde middels een renteloze renovatielening bij de provincie Vlaams-Brabant.

- **Zemst (Weerde):** Kerselarenweg
 - ▶ 12 woningen
 - ▶ bestelbedrag: € 73.199

De bestaande warme luchtinstallaties met een atmosferische gasketel en een afzonderlijke elektrische boiler werden vervangen door een centraal verwarmingssysteem met een hoog rendement condenserende gaswandketel met radiatoren.

De financiering gebeurde middels een renteloze renovatielening bij de provincie Vlaams-Brabant.

Bijkomend werd in 2020 een cv-reconversieproject aanbesteed middels een “onderhandelingsprocedure zonder bekendmaking” te:

- **Gooik (Kester):** Mierenberg en Patattenstraat
 - ▶ 8 woningen
 - ▶ bestelbedrag: € 56.086
 - ▶ uitvoering gestart eind 2020 en oplevering voorzien in maart 2021

De verwarmingsinstallatie in deze 8 woningen werkte op stookolie: bij 4 woningen via een warme luchtinstallatie en bij 4 via een convectie-installatie³. In oktober 2020 werd opdracht gegeven aan AG Thermoservice bvba uit Geraardsbergen voor het vervangen van de bestaande verwarmingsinstallatie door een centrale verwarmingsinstallatie op gas met condensatieketel en radiatoren.

³ Convectie-installatie: verwarmingsinstallatie met convectoren i.p.v. radiatoren. Een convector lijkt wel wat op een radiator, maar bestaat uit een warmte-element en een behuizing. Warm water stroomt door de buizen van de warmte-elementen. Op die elementen zijn zeer veel lamellen bevestigd om het contactoppervlakte met de lucht zo groot mogelijk te maken. Doordat de omringende lucht snel wordt opgewarmd zal deze stijgen en wordt er onderaan koude lucht aangezogen. In vergelijking met radiatoren zit er in een convector dus veel minder water. Dit is de reden waarom een woning met convectoren sneller opwarmt, maar ook sneller afkoelt dan een woning met radiatoren.

3.2.4 Diverse renovatiewerken in leegstaande woningen

3.2.4.1 Via het raamcontract

In 2016 werd een raamovereenkomst “renovatiewerken huurpatrimonium” afgesloten met de firma Alltech’s bvba uit Kapelle-op-den-Bos. Deze overeenkomst omvat grondige renovatiewerken in woningen zonder bewoning. Het contract liep tot 01/06/2020. Na een nieuwe Europese aanbestedingsprocedure werd op 06/11/2020 een nieuwe raamovereenkomst afgesloten voor interne renovatiewerken. De opdracht werd opnieuw gegund aan de firma Alltech’s bvba voor een looptijd van één jaar en kan driemaal verlengd worden met één jaar.

Bij een interne renovatie wordt de woning binnenin volledig in orde gezet, waarna deze opnieuw voor jaren kan verhuurd kan worden. Verouderde, versleten en defecte onderdelen worden vervangen. Veelal gaat dit over de keuken- en badkamerinrichting en de binnendeuren. Ook wand- en plafondafwerking wordt vernieuwd en de natte ruimten (badkamer en toiletruimte) worden geheel of gedeeltelijk bezet met keramische tegels op een waterdichte afwerking.

Voor het vernieuwen van de vloerafwerking wordt de slijtage en de ouderdom geëvalueerd. Een tegelvloer wordt vervangen bij slijtage. Andere vloerbekleding, zoals vinyl, is bijna altijd aan vervanging toe na uittrede van de huurder. De vervanging van de vloerafwerking in de keuken, het toilet en de badkamer wordt uitgevoerd in keramische tegels.

Het leidingwerk in de vloer wordt hiertoe vernieuwd of eventueel uitgebreid voor de plaatsing van extra stopcontacten. Iedere woning wordt opgeleverd met een conform gemaakte elektrische installatie. Bijna altijd dient hiervoor de volledige elektrische installatie vernieuwd te worden. Bijkomend en indien mogelijk wordt eveneens de verouderde cv-ketel of de volledige cv-installatie vernieuwd.

In woningen met maximum 2 slaapkamers wordt het bad vervangen door een douche, zeker als de badkamerruimte eerder beperkt is en het plaatsen van een groot bad niet mogelijk is.



Vervanging van het bad door een douche



Toiletruimte na renovatie

In het appartementsgebouw Borrekensveld 25 te 1853 Grimbergen (Strombeek-Bever) wordt in elk appartement, dat leegkomt na uittrede van de huurder, de keuken gemoderniseerd. Dit gebeurt door het plaatsen van een keuken in bar-stijl met open keukenkasten waardoor de keuken en de woonkamer ruimtelijker ogen en huiselijker zijn.



Keukenruimte voor de renovatie



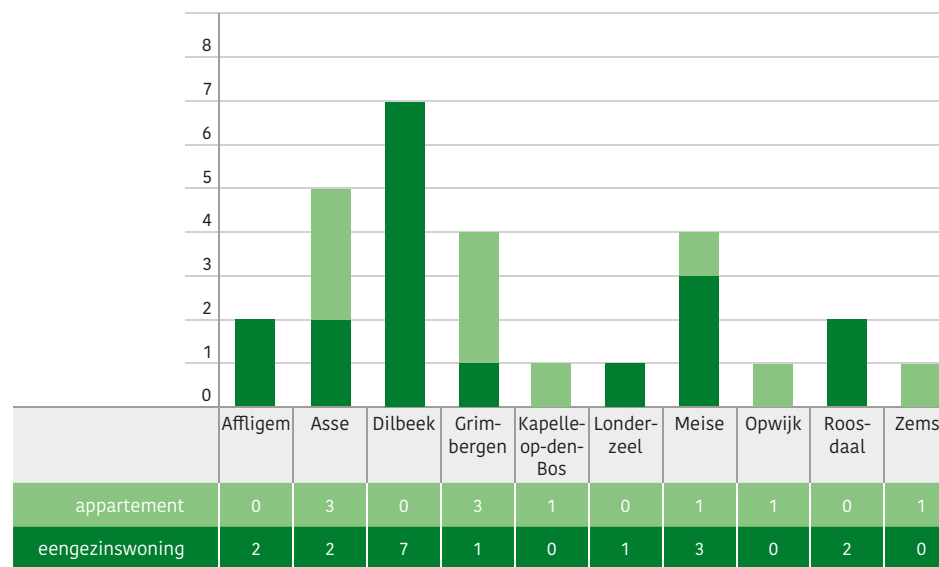
Open keuken met bar na de renovatie

18 leeg gekomen eengezinswoningen en 10 leeg gekomen appartementen ondergingen individueel in 2020 een grondige interne renovatie:

10 appartementen: € 376.734,02
 18 eengezinswoningen: € 1.028.466,02

gemiddelde renovatiekostprijs per appartement: € 37.673,40
 gemiddelde renovatiekostprijs per woning: € 57.137,02

Diverse renovatiewerken in leegstaande panden



3.2.4 Diverse renovatiewerken in leegstaande woningen

3.2.4.2 In eigen beheer

Voor de woningen die leegkomen en waar geen grondige interne renovatie (via afgesloten raamovereenkomst) noodzakelijk is, doen we de coördinatie van de aannemers voor de beperkte renovatie of onderhoudswerken zelf, dus in eigen beheer. Afgelopen jaar werd de procedure “standaard verhuurklaar” opgesteld. Het uitgangspunt was het standaardiseren van de materiaalkeuze en de werken bij een huurderswissel. Op deze manier wordt getracht meer uniformiteit te creëren in onze panden en voor onze huurders.

Deze “standaard verhuurklaar” wordt gebruikt als leidraad voor verschillende partijen, zowel intern als extern:

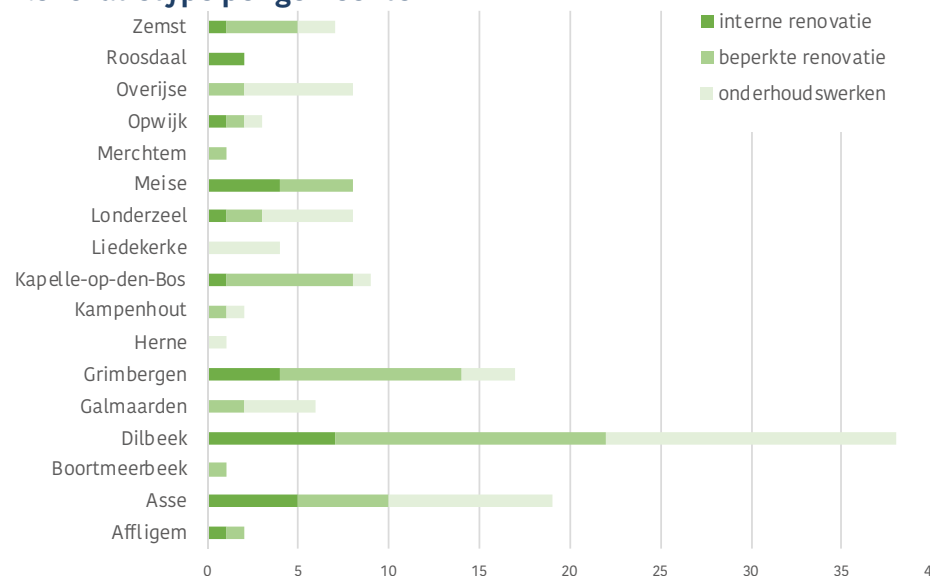
1. onze dienst gebouwen (onderhoud): bij renovatie van leegstaande woningen wordt op deze manier eenzelfde afwerkingsgraad gerealiseerd.
2. onze dienst gebouwen (projecten): de nieuwbouwprojecten dienen op eenduidige wijze gerealiseerd te worden zoals de rest van het patrimonium.
3. onze dienst klanten: bij mutatiebezoeken is de staat van de woning één van de criteria om een mutatie toe te staan. Hiervoor moet een vergelijking gemaakt kunnen worden t.o.v. een eenduidige standaard. Hiernaast wenst Providentia aan uittredende huurders te kunnen meegeven wat zij zelf aan de woning moeten doen om hun waarborg zo maximaal mogelijk terug te kunnen krijgen
4. de externe plaatsbeschrijvers: om de plaatsbeschrijvingen bij intrede en uittrede op eenzelfde, objectieve manier te kunnen beoordelen.

Deze standaard wordt aanzien als een levend document dat gewijzigd wordt wanneer noodzakelijk, na tussentijds overleg met de verschillende diensten of bij verbetering van efficiëntie en duurzaamheid.

De “standaard verhuurklaar” is tevens een goede basis voor een uniforme communicatie naar de kandidaat-huurders en de huurders vanuit de verschillende diensten. Zo geeft de kandidatenconsulent, die de kandidaat-huurder een woning laat bezichtigen, ter plaatse uniforme informatie over nog geplande herstellingswerken. Daarnaast wordt in de procedure ook aangegeven wie verantwoordelijk is voor installatie, vervanging en het onderhoud van alle onderdelen in de woning: de huurder of Providentia. Ook laat de procedure toe om een beter inzicht te krijgen in de gemiddelde renovatiekostprijs van leegstaande panden.

Naar aanleiding van deze “standaard verhuurklaar”, werd geopteerd om de oudere panden meer doorgedreven aan te pakken (= beperkte renovatie). In recentere panden blijven de werken eerder beperkt tot schilderwerken en kleine herstellingen (= onderhoudswerken). Onderstaande grafiek geeft een overzicht van de verschillende renovatietypes per gemeente.

Renovatietype per gemeente



• interne renovatie:	28
• beperkte renovatie:	56
• onderhoudswerken:	53
Totaal afgewerkte panden:	137

Gemiddelde kostprijs bij interne renovatie:	€ 50.185,73
Gemiddelde kostprijs bij beperkte renovatie:	€ 19.589,58
Gemiddelde kostprijs bij onderhoudswerken:	€ 2.790,50

Woningen en appartementen die zich in eerder slechte staat bevonden, werden gerenoveerd via de raamovereenkomst die we hiertoe afsloten. Dergelijke renovatie is meestal een combinatie van verschillende werken (elektriciteit, sanitair, tegelwerken, keukens en bevloering).

3.3.1 Binnenschilderwerken en zachte bevloering

In 2020 werd een nieuwe openbare procedure “raamovereenkomst met multilaterale gunning binnenschilderwerken en zachte vloerbekledingen” georganiseerd waarbij meerdere aannemers werden aangesteld. De opdracht omvat binnenschilderwerken en vervangen/ plaatsen van zachte vloerbekledingen bij leegstaande woningen tussen twee verhuringen in.

Het werkingsgebied van Providentia werd opgedeeld in vijf percelen.

Per perceel werd een raamovereenkomst aangegaan met drie aannemers. Binnen de raamovereenkomst maakt elke afzonderlijke afroep (deelopdracht van een leeg gekomen woning) het voorwerp uit van een bestelbon. De toewijzing van een bestelbon wordt met evenredigheid gespreid over de verschillende gegunde aannemers. De raamovereenkomst heeft een looptijd van twee jaar met de mogelijkheid tot tweemaal toe één jaar te kunnen verlengen.

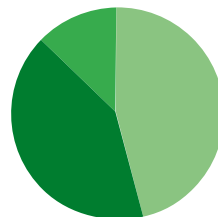
De opdracht wordt beschouwd als een opdracht tegen prijslijst. De eenheidsprijzen voor de verschillende posten zijn forfaitair en de hoeveelheden vermoedelijk. De posten worden verrekend op basis van de werkelijk bestelde hoeveelheden.

3.3.2 Liften

3.3.2.1 Analyse

In 2019 werd de regularisatie van alle liften afgerond na diverse risico-analyses. Op 07/07/2020 voerde de firma Objectief Liftadvies uit Waregem een liftexpertise uit in het appartementsgebouw Konkelgoed 53 in Opwijk. Het verslag verschaftte heel wat gedetailleerde gegevens en op basis daarvan werd besloten om ook op de andere liften van het patrimonium een expertise te laten uitvoeren.

Conditie van de liften



goede staat - 13 (41%)

te moderniseren - 15 (47%)

te vernieuwen - 4 (12%)

Dit nazicht gaf volgend inzicht voor:

- 4 liften: de conditie van deze liften is van die mate dat het risico bestaat dat de lift op elk moment kan stoppen met functioneren. Voor het plaatsen van een nieuwe lift, dient een minimum termijn van 6 weken in acht genomen te worden. Na vernieuwing van de lift wordt de levensduur geschat op 20 tot 25 jaar.
- 15 liften: er werden ernstige gebreken vastgesteld waardoor de resterende levensduur geschat wordt op 1 tot 2 jaar. Mits modernisatiewerken is het mogelijk om de levensduur te verlengen met 10 tot 15 jaar.
- 13 liften: deze zijn in goede conditie, er is enkel te voldoen aan enkele kleine opmerkingen.

3.3.2.2 Onderhoudscontracten

Ook de verschillende onderhoudscontracten van de liften werden onder de loep genomen en de reële kostprijs werd per lift geanalyseerd. Op basis van de bevindingen en om onze onderhoudscontracten te actualiseren, worden deze contracten aanbesteed, waarbij reguliere herstellingen inclusief zijn, zoals bijvoorbeeld het reinigen van de schachtput. De jaarlijkse gemiddelde onderhoudskost bij de huidige onderhoudscontracten bedraagt € 2.000 per lift.

3.3.3 Plaatsing van warmte⁴- en/ of watermeters⁵ in appartementsgebouwen met collectieve voorzieningen

Begin maart 2020 werd een Europese aanbesteding gepubliceerd voor levering, plaatsing, verhuur, onderhoud en opmaak van de kostenverdeling van warmtemeters en watermeters (voor koud- en/of warm water). Het onderwerp van de opdracht waren de appartementsgebouwen met collectieve verwarmingsinstallaties en/of collectieve warm of koud watervoorziening. Volgens de regelgeving moeten gebouwen met collectieve verwarming en/of warmwatervoorziening met minstens twee woningen voorzien zijn van individuele warmtemeters en/of watermeters.

Individuele koud watermeters zijn niet verplicht.

Voor ieder pand, dat aangesloten is op een collectieve installatie, moet het individuele verbruik van warmte en water kunnen gemeten worden en aangerekend aan de huurder. Een nauwkeurige meting van het energieverbruik is niet enkel een motivatie voor de gebruiker om energie te besparen, het voorkomt tevens discussie over de verdeling van de energiekosten.

De meettoestellen zijn op afstand via een online softwaretool uit te lezen. Niet alleen de jaarlijkse meteropname of de opname bij een huurderswissel kan vanop afstand gebeuren, ook abnormale verbruiken (bijvoorbeeld bij een lek) kunnen gedetecteerd worden.

In juli 2020 werd de opdracht gegund aan de firma Caloribel uit Brussel. De bestelling werd overgemaakt op 04/08/2020 voor plaatsing op volgende locaties (zie tabel hiernaast).

Gemeente	Adres	Aantal app.	Warmte-meter	Koud water-meter	Warm water-meter
Asse	Gasthuisstraat 1, 3, 5, 7 en 9	68	-	X	-
Dilbeek	Reinaertstraat 49 en 64 Cantecleerstraat 2 en 4	135	X	X	-
	Bessenlaan 2	10	X	X	X
Galmaarden	Beukenlaan 29, 30 en 31	6	-	X	-
Grimbergen	Borrekenveld 19, 20, 21 en 22	16	X	X	X
	Borrekenveld 25	88	-	X	X
	Jan Jozef Van Engelgomstraat 60	34	-	X	-
	Jozef Van Elewijckstraat 111	10	-	X	-
	Tramstraat 4, 6 en 8	11	-	X	-
	Tweelindendreef 76, 78 en 80	67	X	X	X
	Verbindingsweg 10	31	X	X	X
Kampenhout	Bukenstraat 2	6	-	-	X
Liedekerke	Verlorenkoststraat 58	12	X	X	X
Londerzeel	Karreveld 21	9	X	X	X
Meise	Oratoriënlaan 11, Kapittellaan 29	6	X	X	-
Opwijk	Konkelgoed 43, 45 en 47	12	-	X	X
Overijse	Scherendelle 11 t.e.m. 25 en 81 t.e.m. 95	16	-	X	X
Wemmel	J. De Ridderlaan 108 en 110	4	X	X	X

De meettoestellen worden gehuurd bij de firma Caloribel voor een periode van tien jaar. Gedurende die periode staat deze firma in voor het beheer van de toestellen en de opmaak van de kostenverdeling. Wij hebben eveneens toegang tot de online softwaretool voor het lezen van de meetgegevens. In de laatste maanden van 2020 begon de uitrol voor het plaatsen van de tellers in de appartementen en in de algemene delen van de diverse appartementsgebouwen.

⁴ **Warmtemeter:** meetinstrument dat het verbruik van de hoeveelheid warmte meet

⁵ **Watermeter:** specifieke debietmeter of meetinstrument dat de hoeveelheid water meet dat wordt gebruikt in een pand. De meter wordt geplaatst aan het begin van de aanvoerleiding van het betreffende pand

3.4.1 Stand van zaken EnergieRenovatieProgramma (ERP⁶ 2020)

De Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) zet in op verdere verbetering van het sociale huurpatrimonium. Om meer inzicht te krijgen in de verschillende kenmerken van het patrimonium van sociale woningen, werkte de VMSW de tool 'Woningkenmerken' uit.

Onderstaande grafieken werden uit deze tool gegenereerd en geven de stand van zaken weer van ons patrimonium eind 2020 op het gebied van beglazing, dakisolatie en verwarming. De werken die in de loop van 2020 werden uitgevoerd in het kader van ERP 2020 zijn hierin verwerkt.

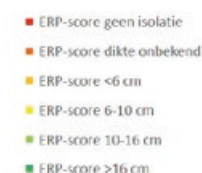
BEGLAZING

	#WON	%
ERP-score enkel - overwegend	0	0,0
ERP-score gemengd enkel - dubbel	0	0,0
ERP-score dubbel - overwegend	1929	60,3
ERP-score gemengd dubbel - HR	0	0,0
ERP-score HR-glas overwegend	227	7,1
ERP-score HR1.1 of 3D overwegend	1048	32,8



DAK

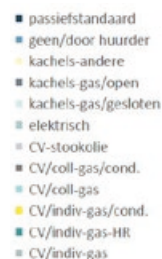
	#WON	%
ERP-score geen isolatie	0	0,0
ERP-score dikte onbekend	0	0,0
ERP-score <6 cm	776	24,3
ERP-score 6-10 cm	846	26,5
ERP-score 10-16 cm	859	26,9
ERP-score >16 cm	723	22,6



TECHNIKEN

VERWARMING

	#WON	%
passiefstandaard	0	0,0
geen/door huurder	0	0,0
kachels-andere	0	0,0
kachels-gas/open	0	0,0
kachels-gas/gesloten	12	0,4
elektrisch	80	2,5
CV-stookolie	88	2,8
CV/coll-gas/cond.	0	0,0
CV/coll-gas	384	12,0
CV/indiv-gas/cond.	1426	44,6
CV/indiv-gas-HR	379	11,9
CV/indiv-gas	835	26,1



Het energiezuiniger maken van ons patrimonium staat al enkele jaren hoog op de agenda.

Providentia zette de voorbije jaren maximaal in op het nemen van geschikte renovatiemaatregelen op lange termijn om het energieverbruik en de CO₂-uitstoot van onze gebouwen drastisch te reduceren.

De grafieken geven een mooi resultaat weer van de conditie van het patrimonium eind 2020:

- Meer dan 60% van onze woningen is intussen voorzien van dubbele beglazing en bijna 40% beschikt zelfs over HR⁷-beglazing waardoor het warmteverlies slechts miniem is.
- Aangezien warmte stijgt, is het dak de belangrijkste plek om isolatie toe te passen. We plaatsten voornamelijk zoldervloerisolatie. Het type dak en de beschikbare ruimte bepalen het type isolatie. Door al onze woningen te voorzien van dakisolatie verbeterde het leefcomfort van de bewoner(s) en namen de kosten voor verwarming en stroomverbruik af ten voordele van de huurders.
- Intussen wordt er jaarlijks verder gewerkt aan de uitvoering van de vooropgestelde reconversieplanning zodat op termijn alle verouderde verwarmingsinstallaties vervangen zijn door energiezuinige installaties met minder verbruik en minder warmteverlies.

Door middel van gerichte wijkrenovaties per deelthema én gelijktijdig blijvende bewoning door de huurders, is Providentia er in geslaagd de doelstellingen van het ERP 2020 quasi te behalen.

⁶ ERP of Energie RenovatieProject 2020 is een urgentieprogramma van de Vlaamse Overheid opgericht om ervoor te zorgen dat iedere woning in Vlaanderen in 2020 beschikt over dakisolatie, isolerend glas en een energiezuinige condensatieketel

⁷ HR-glas: om stralingswarmte tegen te houden, wordt het glas steeds vaker van een dun metaallaagje (coating) voorzien. Dit type beglazing heet HR-glas. Het laagje metaal is zo dun, dat het nauwelijks waar te nemen is, het laat het zichtbare licht voor het grootste deel door.

3.4.2 Gebouwstaat patrimonium via scorecard op 31/12/2020

Vanuit de softwaretool “Woningkenmerken” van de VMSW wordt de scorecard gegeneerd. Deze geeft de huidige toestand van een woning of van een woninggroep weer.

Bij de verschillende categorieën wordt telkens het aantal woningen of appartementen met een bepaalde score vermeld. De resultaten van de vijf eerste categorieën geven een conditiescore in plus, de resultaten van de categorie veiligheid en gezondheid geven een score in min. Totaal geeft dat een conditiescore tussen -50% en 100% voor het volledige patrimonium.

Hierna volgt een overzicht van de actuele gebouwstaat van het totale patrimonium van Providentia. De gebouwonderdelen krijgen elk een score van 1 (uitstekend) tot en met 6 (zeer slecht).

Eind 2020 scoort het patrimonium van Providentia 57,5% op een score van -50% tot 100%.

Via de scores per categorie is het aantal woningen of appartementen gekend waar dringende, minder dringende (bij huurderswissel) of geen acties nodig zijn om de toestand te verbeteren. De softwaretool is erg gebruiksvriendelijk, want ook de adressen zijn vlot raadpleegbaar. De prioritaire acties zijn gericht op het wegwerken van de negatieve punten betreffende veiligheid en gezondheid. Hieronder vallen bijvoorbeeld ook de reconversie van de cv-installaties en het wegnemen van vochtproblemen.

EXTERN		SCORE	#1	#2	#3	#4	#5	#6	RESULTAAT	WEGING	
Gevels	Geveloppervlak	2.06	624	1621	779				79%		8%
Gevelopeningen	Raam- en deurprofielen	2.06	967	1447	276	138	196		79%		6%
Daken	Dakoppervlak	2.29	624	980	1348	72			75%	76,7%	10%
	Hemelwaterafvoer	2.14	614	1398	994	18			78%		2%
	Dakranden en kroonlijsten	2.30	647	855	1504	18			75%		4%
ISOLATIE		SCORE	#1	#2	#3	#4	#5	#6	RESULTAAT	WEGING	
Isolatie gebouwschil	Beglazing	2.81	1055	218		1751			64%		8%
	Dakisolatie	2.53	738	705	836	745			70%	56,4%	8%
	Gevelisolatie	4.19	379	140		528	1977		37%		8%
Energieprestatie	EPC klasse	3.22	445	608	654	669	454	194	56%		6%
INTERN		SCORE	#1	#2	#3	#4	#5	#6	RESULTAAT	WEGING	
Binnenafwerking	Vloerafwerking	2.75	685	530	704	1078	26	1	66%		6%
Binnenuitrusting	Badkamer en toilet	2.63	700	565	958	783	18		68%	66,7%	7%
	Keuken	2.65	784	481	798	957	3	1	68%		7%
TECHNIEKEN		SCORE	#1	#2	#3	#4	#5	#6	RESULTAAT	WEGING	
Verwarming en SWW	Verwarmingstoestel	2.49	1302	463	321	474	357	107	71%		6%
	Sanitair warmwaterbereiding	2.21	1300	784	328	352	153	107	76%		3%
Ventilatie en rookgasafvoer	Ventilatiesysteem	2.47	570	1335	678	200	64	177	71%	70,0%	5%
Elektro en liften	Elektrische installatie	2.71	610	787	619	915	93		66%		6%
GEWOGEN CONDITIESCORE GEBOUWSTAAT									67,3%	100%	
VEILIGHEID EN GEZONDHEID			#1	#2	#3	#4	#5	#6	% (-)	WEGING	
Stabiliteit	Stabiliteit algemeen		1681	868	475				19%	-2%	-10%
Brandveiligheid	Brandweerverslag		707		284	2033			10%		-2%
	Brandblusvoorzieningen		633	241	66	2084			7%	-1%	-4%
	Branddetectie		2859		165				6%		-4%
Veiligheid installaties	Conformiteit elektrische installatie		1612		1411	1			47%		-5%
	CO-risico		2252	497	80	195			11%	-4%	-5%
	Gasinstallatie		1729	863	71	156	205		14%		-5%
Gevaarlijke stoffen	Aanwezigheid asbest		197	30	1052	822	923		52%	-2%	-3%
	Loden leidingen		2817	207					7%		-2%
Valbeveiliging	Borstweringen en leuningen		1220	1258	20	526			22%	-2%	-5%
Binnenklimaat	Vocht		2090	708	224	2			20%	-1%	-5%
MINPUNTEN CHECKLIST									-9,8%	-50%	
CONDITIESCORE NA AFTREK MINPUNTEN									57,5 %		
URGENTIE	a1	a2	a3	a4	a5	a6	a7	a8	a9	a10	
Stabiliteit	geen problemen	plaatselijke zettingsbarsten	plaatselijke gebreken zonder gevaar	ernstige problemen							
Brandweerverslag	zonder opmerkingen	met opmerkingen	geen verslag	NVT (huizen)							
Brandblusvoorzieningen	geldige keuring	keuring vervallen	ontbrekende toestellen	NVT (huizen)							
Branddetectie	op elk niveau	ontbreken of werken niet	ontbreken rookbouw								
Conform. elek. installatie	steelt zonder opmerkingen	steelt met opmerkingen	geen steelt	steelt niet verplicht							
CO-risico	geen risico	zeer beperkt risico	potentieel risico	NVT							
Gasinstallatie	gekeurd - goede staat	gekeurd - lichte slijtage	gekeurd - geavanceerde slijtage	uitgekeurd of niet gekeurd	NVT						
Aanwezigheid asbest	inventaris - geen asbest	inventaris - asbest aanwezig	geen inventaris - asbest aanwezig	geen inventaris (81-1995)							
Loden leidingen	niet aanwezig	aanwezig									
Borstweringen	voldoen aan eisen	voldoen niet 100%	voldoen niet of in bedenkelijke staat	NVT							
Vocht	geen problemen	beperkte problemen	ernstige problemen	schimmelvorming in meerdere lokalen							

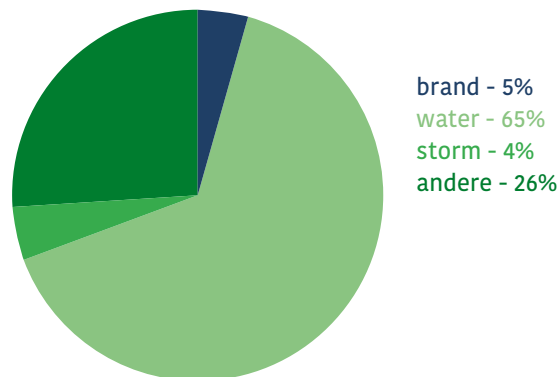
3.4.3 Overzicht schadegevallen

In 2020 werden 23 schadedossiers geopend bij verzekeraar Ethias. Deze verhouden zich voor de verschillende categorieën als volgt:

- brandschade: 1
- waterschade: 15
- stormschade: 1 + 173
- diverse schade: 6 (vandalisme, inbraak, gescheurde gevel door werken nutsmaatschappij en aanrijding gevel)

De verschillende stormen die in februari, september en december woedden, richtten heel wat schade aan. Er werd 1 globaal dossier “stormschade” ingediend dat 173 individuele schadevorderingen omvatte. Daarnaast werden in 2020 nog 5 dossiers ingediend van geleden schade uit 2019.

Aantal schadedossiers



In 2020 werd er een verzekeringsmakelaar aangesteld om de meeste verzekeringen, waaronder ook de brandverzekering, opnieuw aan te besteden. De brandverzekering werd in december 2020 vervolgens gegund aan Belfius. Het nieuwe contract start per 01/01/2021.

3.4.4 Overzicht van alle interventies voor sanitair en centrale verwarming

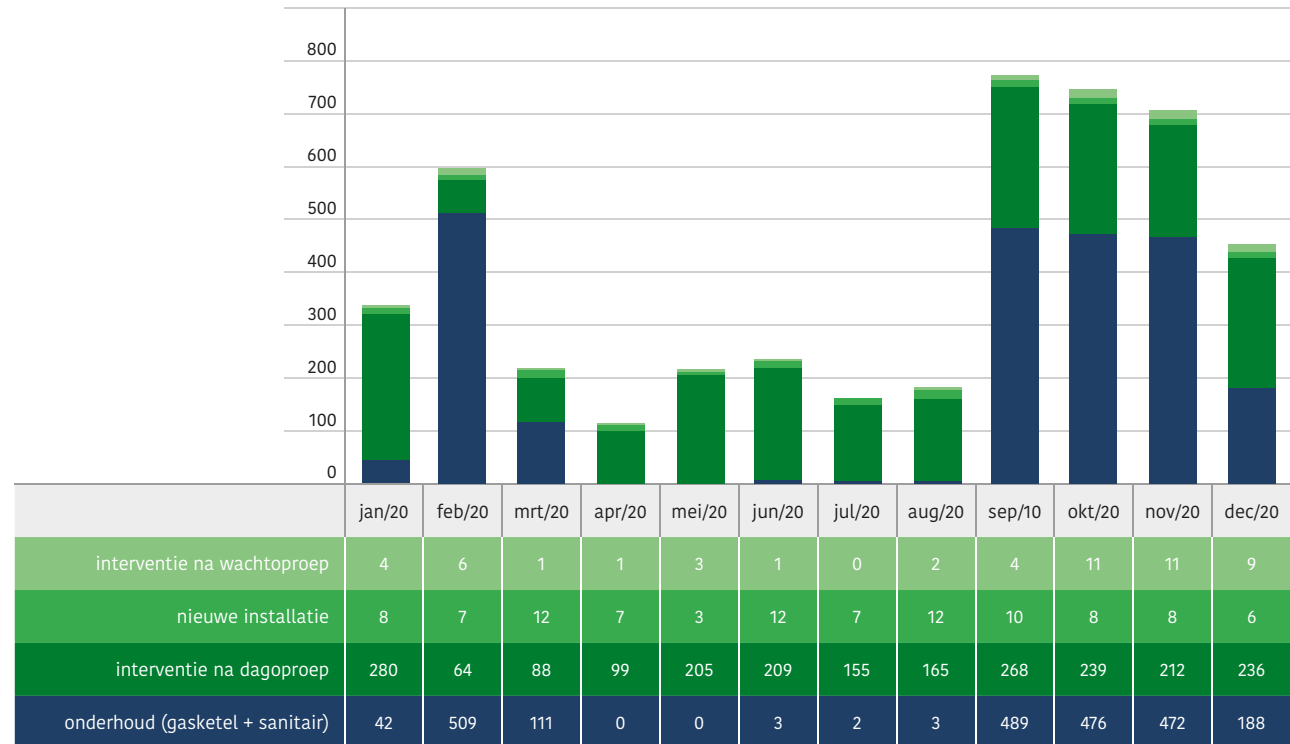
De firma Cofely Services staat in rechtstreeks contact met de huurders voor het onderhoud en de nodige interventies van het sanitair en de centrale verwarming. De huurders nemen telefonisch contact met de helpdesk van Cofely Services en de interventiedatum wordt overeengekomen. Voor het jaarlijks onderhoud van de installatie is het de onderhoudsfirm zelf die de huurders schriftelijk contacteert om de uitvoeringsdatum mee te delen.

De tabel hierna geeft een duidelijk overzicht van alle interventies en onderhouden die hetzij preventief hetzij curatief werden uitgevoerd in 2020.

Het is opmerkelijk dat de onderhouden in 2020 vooral in de wintermaanden gebeurden. Dit is uiteraard niet de gebruikelijke wijze, maar heeft alles te maken met de maatregelen die de coronapandemie met zich meebrachten en omdat er een inhaalbeweging was van interventies die voorzien waren voor 2019.

De opvolging van de klachten over de dienstverlening en de kwaliteit van de uitgevoerde interventies worden geïnventariseerd in een gedeelde lijst en wekelijks besproken met de werfleider en de verantwoordelijke van onze dienst gebouwen (onderhoud). Bovendien wordt op managementniveau maandelijks overlegd.

Overzicht interventies 2020



In 2020 werden we geconfronteerd met de afvalproblematiek gesitueerd rond enkele appartementsgebouwen. Doordat huisvuil niet correct wordt gesorteerd of buitengezet, blijven er na de ophaaldagen regelmatig huisvuilzakken liggen aan de toegang van de appartementsgebouwen. Dit geeft niet enkel een verwaarloosde indruk, maar trekt ook sluikestorters van buiten de wijken aan. Wij zijn er echter van overtuigd dat de meeste huurders het afval wel correct aanbieden en het is jammer dat zij op deze manier onder de aandacht komen.

Om tot een constructieve oplossing te komen, wordt er samengewerkt met de betrokken gemeentebesturen, de huurders, de sociale partners, de intercommunale en bij voorkeur ook met de buurtwerking zodat er begeleiding en ondersteuning geboden wordt, ieder vanuit zijn rol en verantwoordelijkheid. Het samen verder ontwikkelen van een visie rond afval is noodzakelijk. Providentia blijft intussen alert voor meldingen omtrent afval en sluikestort.

3.6 NOODNUMMER - PERMANENTIE BUITEN DE KANTOORUREN

In het kader van permanentie in geval van een noodsituatie voor en na de kantooruren, tijdens weekends of feestdagen werd gestart met een wachtdienst. De dienst gebouwen (onderhoud) werkte een procedure uit voor de technische invulling van de wachtdienst.

Het noodnummer werd gecommuniceerd aan de nooddiensten en gemeentebesturen binnen ons werkingsgebied en is actief sinds december 2020. Op deze manier kan er snel gehandeld worden bij een dringende oproep

of in noodsituaties die zich voordoen buiten de kantooruren.

Volgende noodoproepen werden sindsdien ontvangen: brand in appartement (melding via burgemeester), waterlek in leegstaande woning (melding via burgemeester), alarm van rookmelder in leegstaande woning (melding via brandweer), weggewaaide rookkoepel bij hevige wind (melding via brandweer), weggewaaide dakpannen tijdens storm (melding via brandweer).

3.7 RENTELOZE RENOVATIELENINGEN PROVINCIE VLAAMS-BRABANT

In 2020 werden renteloze leningen voor renovatieprojecten toegekend door de provincie Vlaams-Brabant in:

- **Gooik:** cv-reconversie in 8 huurwoningen
 - ▶ Mierenberg en Patattestraat
 - ▶ bedrag: € 80.857 (start uitvoering in 2020, oplevering voorzien in maart 2021)
- **Dilbeek (Schepdaal):** cv-reconversie in 16 huurwoningen
 - ▶ Wijk Loveld
 - ▶ bedrag: € 136.178 (uitvoering voorzien in 2021)



4

Klanten
VERKOOP VAN
WONINGEN

4.1.1 Nieuwbouw

Verkoop - Laatste 5 jaar		
2016	Asse (Relegem)	29
2017	Liedekerke	16
2018	-	-
2019	Hever	12
2020	Dilbeek (Groot-Bijgaarden)	8
	Totaal	65

Historiek: Sinds onze oprichting verkochten wij samen met de gefusioneerde ondernemingen 1.100 nieuwbouwwoningen.

4.1.2 Wederverkoop

Dit betreft woningen die wij verkochten na wederinkoop, wanneer de oorspronkelijke kopers niet voldeden aan de woonplicht.

Verkoop - Laatste 5 jaar		
2018	Dilbeek (Schepdaal)	1
2018	Kampenhout (Buken)	1
2018	Londerzeel	1
2019	-	-
2020	-	-
	Totaal	3

Historiek: Sinds onze oprichting verkochten wij 9 woningen, na wederinkoop.

4.1.3 Kandidaat-kopers

Op 31/12/2020 registreerde de wachtlijst van Providentia reeds 10.199 inschrijvingen voor 438 kandidaat-kopers. Kandidaten kunnen zich inschrijven voor meerdere (deel)gemeenten.

4.2 VERKOOP SOCIALE HUURWONINGEN

Dit betreft woningen die wij verkochten aan de zittende huurder volgens het decretaal kooprecht.

Verkoop - Laatste 5 jaar		
2016	Merchtem	1
2017	-	-
2018	Affligem	1
2019	-	-
2020	Merchtem	1
	Totaal	3

Wetgeving: Sinds 24/04/2017 voorziet de Vlaamse Wooncode geen rechtsbasis meer voor het kooprecht. Overgangsbepaling: Er geldt een overgangsbepaling voor de huurders die op 24/04/2017 voldeden aan de voorwaarden. Zij kunnen hun kooprecht nog uitoefenen tot en met 31/12/2021.

4.3 BEWONINGSPLICHT SOCIALE KOPERS

De afdeling Toezicht van Wonen Vlaanderen verzoekt ons om een periodieke bevraging via KSZ⁸ uit te voeren ter controle van de bewoningsplicht van sociale kopers. De bevraging op bewoning van elke verkochte woning moet minstens vier keer uitgevoerd worden, gespreid tijdens de verbintenisstermijn van 20 jaar.

⁸ KSZ: Kruispuntbank Sociale Zekerheid



Klanten
VLAAMSE WOONLENING

Verrichting	#	Budget
Koopwoning zonder werken	5	€ 995.442,88
Koopwoning met werken	2	€ 399.277,00
Aankoop zonder werken	7	€ 1.474.000,00
Aankoop met werken	14	€ 4.375.566,00
Werken	1	€ 49.850,00
Werken via wederopname	3	€ 38.461,00
Behoud bij relatiebreuk	2	€ 120.450,36
	34	€ 7.453.047,24

Na het jaareinde bleven nog 4 dossiers (#) in behandeling voor een totaal kredietbedrag ter waarde van € 878.290,40

Samenwerking: Kandidaat-ontleners konden tot eind 2020 een sociale hypothecaire lening aanvragen bij de VMSW waarbij Providentia optrad als bemiddelaar. Vanaf 2021 gaat deze samenwerking over naar het Vlaams Woningfonds. Kandidaat-ontleners kunnen vanaf 01/01/2021 enkel nog een sociale hypothecaire lening aanvragen bij het VWF waarbij ook Providentia zal optreden als bemiddelaar.

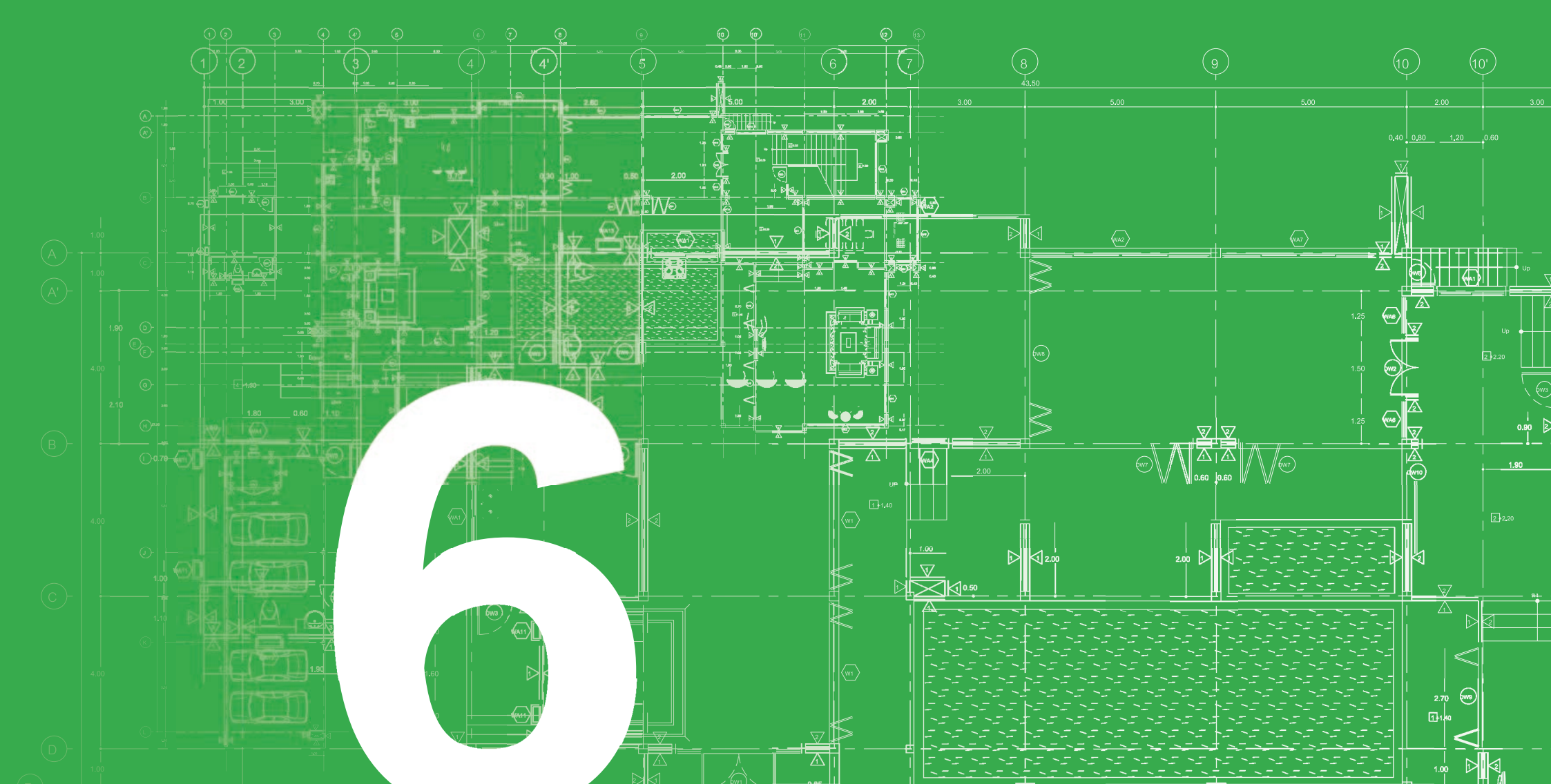
5.2 WOONLENING BIJ PROVIDENTIA – LAATSTE 3 JAAR

	Sociale woning		Privéwoning				
	Aankoop zonder werken	Aankoop met werken	Aankoop zonder werken	Aankoop met werken	Werken	Werken wederopname	Behoud na relatiebreuk
2018	12	11	7	11	0	1	5
2019	7	8	8	10	0	1	1
2020	5	2	7	14	1	3	2

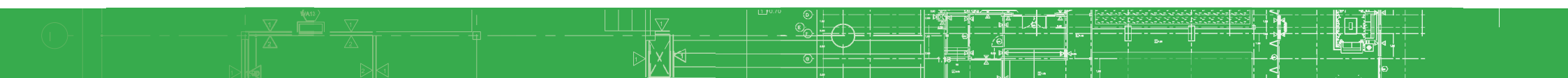
Historiek: Sinds onze oprichting bemiddelden wij reeds 2.756 leningen.

Wijziging: Op 01/09/2019 ging het aangepaste Leningenbesluit in voege. In dat besluit stond dat de VMSW maximaal 2 kredietbemiddelaars kan aanwijzen die hun maatschappelijke zetel hebben binnen hetzelfde bestuurlijke arrondissement. Providentia ging in op de oproep tot kandidaatstelling. Uiteindelijk besliste de Raad van Bestuur van de VMSW op 17/12/2019 om Providentia te machtigen om op te treden als kredietbemiddelaar van de VMSW voor de distributie van de Vlaamse Woonlening.

Onze ingediende kandidatuur werd hiermee goedgekeurd en wij mogen deze activiteit verder blijven uitoefenen.



Bouwprojecten en gronden



De voortgang van de projecten wordt in een overzichtsfiche per project weergegeven per fase:

1. Projecten definitief opgeleverd in 2020

- Boortmeerbeek (Hever) Kouter
- Dilbeek, wijk “Wolsemveld” Hermelijnlaan, Tuinslaper & Eekhoortjeserf
- Liedekerke, wijk “Monnikbos Z1F2” Lindebergstraat

2. Projecten in fase van definitieve oplevering in 2020

- Asse (Relegem), Kazernestraat en Guldenkouter
- Boortmeerbeek (Hever), Passerstraat en Winkelhaakstraat
- Dilbeek (Groot-Bijgaarden), renovatie Reinaertstraat 60
- Dilbeek (Groot-Bijgaarden), Muzelaan (CBO nr. 10)
- Dilbeek (Groot-Bijgaarden), Steenbakkerijweg
- Liedekerke, Heidestraat
- Liedekerke, Weidestraat
- Overijse, Drogenberg 82-84

3. Projecten voorlopig opgeleverd in 2020

- Asse (Krokegem), Mergelweg
- Merchtem, Harmonieblock

4. Projecten in uitvoering

- Roosdaal (O.L.Vr.-Lombeek), Derrevoortstraat

5. Geplande projecten

- Affligem (Hekelgem), Brusselbaan en Pastorijweg
- Asse (Relegem), Veldstraat
- Asse (Walfergem), Heilig Hartlaan-Stevensveld
- Dilbeek (Groot-Bijgaarden), Reinaertstraat 62
- Galmaarden (Vollezele), Oudstrijdersplein
- Gooik (Kester), Nieuwe Joen
- Grimbergen, Spiegelhofvoetweg
- Grimbergen (Strombeek-Bever), Luitberg
- Kampenhout, Zuurhage
- Linkebeek, Molenstraat
- Londerzeel, Argo-Site
- Opwijk (Mazenzele), Molenstraat
- Opwijk, Konkelgoed (renovatie)
- Zemst (Laar), Laremolenweg

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

typologie A, E of D	typologie van het appartement
type A	niet grondgebonden woongelegenheden, bereikbaar via gemeenschappelijke delen
type E	grondgebonden eengezinswoning, geen gemeenschappelijke delen
type D	gestapelde woning, elke woning heeft een eigen privaatieve toegang en er zijn geen gemeenschappelijke delen; deze categorie wordt door de VMSW in nieuwbouwprojecten niet meer gehanteerd (type D werd gevoegd bij type A)
MV	aangepaste woongelegenheden voor minder mobiele gebruikers
type 1/2	woongelegenheden met 1 slaapkamer, geschikt voor 2 personen; type 2/3: woongelegenheden met 2 slaapkamers geschikt voor 3 personen, enz.
BeCo	Beoordelingscommissie van de VMSW: orgaan dat minstens 3x per kalenderjaar beslist over de programmatie van sociale woonprojecten, de projecten worden geprogrammeerd op de meerjarenplanning (MJP) en op de korte termijnplanning (KTP)
FS3	financieringssysteem voor huurwoningen
BP	bouwprogramma, financieringssysteem voor koopwoningen
SSI	subsidie sloop- en infrastructuurwerken, werken aan toekomstig openbaar domein
RVB & DC	Raad van Bestuur & Directiecomité van Providentia (maandelijkse vergaderingen)
CBS	College van Burgemeester en Schepenen
CBO	Constructieve Benadering Overheidsopdrachten: procedure om sociale woningen te laten bouwen door een private ontwikkelaar op grond van de ontwikkelaar; selectie en gunning via een 3-fasige mededingingsprocedure met onderhandeling conform de Europese bekendmakingsregels
GDP	Grond- en Pandendecreet, trad in werking op 01/09/2009
D&B	Design & Build is een mededingingsprocedure op basis van de wet inzake overheidsopdrachten; via deze procedure stelt de VMSW een ondernemer aan die sociale woningen ontwerpt en bouwt op grond van een sociale woonactor; de VMSW sluit met deze ondernemer een raamovereenkomst waarbinnen de sociale woonactor een opdracht kan gunnen

6.1.1 Boortmeerbeek (Hever) Kouter CBO nr. 9

**Bijkomende toelichting dossiervoortgang in 2020:**

De definitieve oplevering van de woningbouw was voorzien op 20/03/2020, precies één jaar na de voorlopige oplevering van de werken. Zoals gebruikelijk werden de bewoners aangeschreven met de vraag naar mogelijk nog openstaande bouwtechnische gebreken. De voorziene klusdag werd echter, omwille van de coronapandemie, opgeschort en bijgevolg ook de definitieve oplevering. Het proces-verbaal van definitieve aanvaarding werd ondertekend op 14/12/2020. Aannemer Durabrik kon pas in de loop van 2020 op een veilige manier de nodige interventies uitvoeren.

Algemene informatie	
Programma	Bouwen van 8 huurappartementen
Typologie	4 x A2/3 + 4 x A2/4
Stand van zaken	Definitief opgeleverd
Partners	CBO-procedure via VMSW

Woningbouw • opdrachtgever Providentia	
Ontwerper woningen	Jonckheere ir.-architecten bvba uit Brugge
Stedenbouwk. vergunning	28/06/2017 • rechtsgeldig
Beoordelingscommissie	MJP • KTP 20/06/2017 FS3
Aanbest. & bestelbedrag	CBO-procedure • € 1.118.250 excl. btw
Aannemer woningen	Durabrik Bouwbedrijven nv uit Drongen
Aanvang & uitv.termijn	02/02/2018 • 460 kalenderdagen
Verlenging & verrekening	0 kalenderdagen • € 20.222,50 excl. btw in meer
Voorl. & def. oplevering	20/03/2019 • 14/12/2020

6.1.2 Dilbeek (wijk Wolsemveld) Eekhoortjeserf, Hermelijnlaan en Tuinslaper

**Bijkomende toelichting dossiervoortgang in 2020:**

Eind 2019 werden alle bewoners verzocht om ons nog eventuele bouwtechnische problemen te melden. Op 27/02/2020 ging de laatste klusdag door. Voor een paar zaken was het materiaal niet tijdig geleverd. De aannemer ging op later tijdstip terug en maakte daarvoor individuele afspraken met de bewoners die nog enigszins werden vertraagd door de coronapandemie. Eind 2020 was aan alle opmerkingen voldaan. De definitieve oplevering werd aanvaard op 15/12/2020.

	Algemene informatie
Programma	Bouwen van 22 huurappartementen
Typologie	7 x A 2/3MV + 11 x A 2/3 + 4 x A 2/4
Stand van zaken	Definitief opgeleverd
Partners	Vlabinvest (4 huur) • VMSW (infrastructuur)

	Woningbouw • opdrachtgever Providentia
Ontwerper woningen	A2D Architects cvba uit Tervuren
Stedenbouwk. vergunning	13/01/2014 • rechtsgeldig
Beoordelingscommissie	MJP 26/02/2014 FS3 • KTP 21/10/2014 FS3 + 26/06/2014 SSI
Aanbest. & bestelbedrag	28/11/2014 • € 2.886.423,41 excl. btw (waarvan € 276.601,26 infra)
Aannemer woningen	Bouwonderneming Damman nv uit Deerlijk
Aanvang & uitv.termijn	30/03/2015 • 490 kalenderdagen
Verlenging & verrekening	75 kalenderdagen • € 38.587,62 excl. btw in min
Voorl. & def. oplevering	28/10/2016 • 15/12/2020

	Infrastructuur • opdrachtgever VMSW
Ontwerper infrastructuur	Studiebureau BVP uit Destelbergen
Aannemer infrastructuur	Inbegrepen in aanneming Damman nv

6.1.3 Liedekerke (wijk Monnikbos Z1F2) Lindebergstraat

**Bijkomende toelichting dossiervoortgang in 2020:**

De voorlopige oplevering van de woningbouw ging door op 09/07/2019. De infrastructuur- en omgevingswerken werden beëindigd op 13/11/2019. De meeste appartementen werden verhuurd vanaf 01/12/2019. De 4 Vlabinvest-appartementen vanaf 01/01/2020. De 2 laatste appartementen werden verhuurd buiten het sociaal huurstelsel aan de naastgelegen zorginstelling De Valier. De bewoners namen er hun intrek op 01/05/2020. Tijdens de waarborgperiode werden de huurders 2 maal gevraagd om bouwtechnische problemen door te geven. Een eerste klusdag ging door op 10/02/2020, de tweede en laatste klusdag ging door op 25/08/2020. De laatste nog openstaande opmerkingen van de waarborgperiode werden toen door de aannemer opgelost. De definitieve oplevering werd verleend op 25/08/2020.

	Algemene informatie
Programma	Bouwen van 2 x 12 huurappartementen
Typologie	12 x A1/2 + 12 x A2/3
Stand van zaken	Definitief opgeleverd
Partners	Vlabinvest (4 huur) • VMSW (infrastructuur)

	Woningbouw • opdrachtgever Providentia
Ontwerper woningen	Studiebureau WJ. & MV. Van Campenhout nv uit Grimbergen (Strombeek-Bever)
Stedenbouwk. vergunning	22/03/2016 • rechtsgeldig
Beoordelingscommissie	MJP 26/06/2014 FS3 23/02/2016 SSI • KTP 18/10/2016 FS3
Aanbest. & bestelbedrag	22/03/2017 • € 3.199.217,97 excl. btw
Aannemer woningen	Bekaert Building Company nv uit Waregem
Aanvang & uitv.termijn	18/09/2017 • 600 kalenderdagen
Verlenging & verrekening	62 kalenderdagen • € 25.025,40 excl. btw in meer
Voorl. & definitieve oplevering	09/07/2019 • 25/08/2020

	Infrastructuur • opdrachtgever VMSW
Ontwerper infrastructuur	Ingenieursbureau SWBO uit Dendermonde
Aannemer infrastructuur	Openbare werken Tavernier bvba uit Sint-Lievens-Houtem (infra) • Krinkels nv uit Londerzeel (omgeving)

6.2.1 Asse (Relegem wijk PIVO) Kazernestraat en Guldenkouter



Bijkomende toelichting dossiervoortgang in 2020:

De uitgevoerde herstellingswerken aan daken en dakrandbeplating werden verder geëvalueerd. Het probleem met de dakrandbeplating, dat zich vooral stelde bij extreme hitte of koude, lijkt na de mechanische bevestiging helemaal van de baan. We ontvingen hierover geen meldingen meer. Omdat we nog steeds meldingen ontvingen over waterinfiltraties voerde aannemer Damman opnieuw herstellingswerken uit aan de daken en zal dit verder opgevolgd worden tot medio april 2021 waarna mogelijk kan overgegaan worden tot de definitieve oplevering.

	Algemene informatie
Programma	Bouwen van 57 huurwoonegelegenheden + 29 koopwoningen
Typologie	Huur: 7 x A1/2 + 10 x A2/3 + 28 x A2/4 + 3 x A3/4 + 9 x E3/5 Koop: 25 x E3/5 + 4 x E3/6
Stand van zaken	Voorlopig opgeleverd • waarborgperiode
Partners	VMSW infrastructuur

	Woningbouw • opdrachtgever Providentia
Ontwerper woningen	Tom Thys Architecten uit Brussel
Stedenbouwk. vergunning	01/02/2010 • rechtsgeldig
Aanbest. & bestelbedrag	17/06/2011 • € 10.107.466,46 excl. btw
Aannemer woningen	Bouwonderneming Damman nv uit Deerlijk
Aanvang & uitv.termijn	01/03/2012 • 700 kalenderdagen
Verlenging & verrekening	274 kalenderdagen • € 91.450,96 excl. btw in meer
Voorl. & def. oplevering	24/11/2014 • in aanvraag

	Infrastructuur • opdrachtgever VMSW
Ontwerper infrastructuur	Fris in het Landschap uit Gent + SWBO bvba uit Dendermonde voor de technische uitwerking
Aannemer infrastructuur	SOGA nv uit Verrebroek

6.2.2 Boortmeerbeek (Hever wijk Slagveldweg) Passerstraat en Winkelhaakstraat

**Bijkomende toelichting dossiervoortgang in 2020:**

Tijdens de waarborgperiode werden alle opmerkingen overgemaakt aan aannemer Wienen uit Zutendaal voor nazicht en verder gevolg. In totaal gingen er drie klusdagen door. De eerste klusdag na intrede van de huurders, de tweede na intrede van de kopers en de derde klusdag in voorbereiding van de definitieve oplevering van 15/10/2020. Enkele punten werden echter niet tijdig of onvoldoende opgelost. Bouwbedrijf Wienen werd intussen overgenomen door Recon Bouw en samen met het nieuwe bestuur wordt gestreefd naar een afsluiting van het project begin 2021.

Algemene informatie	
Programma	Bouwen van 26 huurappartementen en 12 koopwoningen
Typologie	Huur: 26 x A2/3 Koop: 12 x E3/4
Stand van zaken	Voorlopig opgeleverd • waarborgperiode
Partners	VMSW (infrastructuur & omgevingsaanleg)

Woningbouw • opdrachtgever Providentia	
Ontwerper woningen	Studiebureau W.J. & M.V. Van Campenhout nv uit Strombeek-Bever
Stedenbouwk. vergunning	18/09/2014 • rechtsgeldig
Beoordelingscommissie	MJP 26/02/2014 BP+FS3 23/06/2015SSI • KTP 23/06/2015 BP+FS3+SBE 27/10/2015 SSI
Aanbest. & bestelbedrag	24/10/2016 • € 4.360.417,74 excl. btw
Aannemer woningen	Bouwbedrijf Wienen nv uit Zutendaal
Aanvang & uitv.termijn	15/03/2017 • 540 kalenderdagen
Verlenging & verrekening	365 kalenderdagen • € 41.401,37 excl. btw in meer
Voorl. & def. oplevering	12/09/2019 • waarborgperiode

Infrastructuur • opdrachtgever VMSW	
Ontwerper infrastructuur	Studiebureau Quadrant uit Kortenberg
Aannemer infrastructuur	Van Hoeyveld bvba uit Boortmeerbeek

6.2.3 Dilbeek (Groot-Bijgaarden) renovatie Reinaertstraat 60 (gebouw 3)



Bijkomende toelichting dossiervoortgang in 2020:

De meeste huurovereenkomsten namen een aanvang op 01/05/2017, na de voorlopige oplevering van 18/04/2017. Tijdens de waarborgperiode werden enkele, bij oplevering niet zichtbare, gebreken gesignaleerd en door de aannemer aangepast. In voorbereiding van de definitieve oplevering werden alle huurders gevraagd om nog openstaande defecten te melden. De kluslijst werd opgemaakt en de aannemer plande een laatste klusdag in 2020 die wegens de coronapandemie werd uitgesteld en uiteindelijk zal doorgaan in 2021 (2de-3de trimester) zodat we nadien naar definitieve oplevering kunnen gaan.

Algemene informatie	
Programma	Renovatie van 30 huurappartementen
Typologie	5x A 1/2 MV + 10x A 2/3 + 15x A 1/2
Stand van zaken	Voorlopig opgeleverd • waarborgperiode
Woningbouw • opdrachtgever Providentia	
Ontwerper woningen	TV Rodenberg samengesteld uit Studiebureau W.J. & M.C. Van Campenhout nv uit Grimbergen (Strombeek-Bever) en bvba BSTK Ingenieursbureau uit Hever
Stedenbouwkundige vergunning	08/04/2013 • rechtsgeldig
Beoordelingscommissie	MJP 26/02/2014 FS3 • KTP 21/10/2014 FS3
Aanbestedingsdatum & bestelbedrag	24/02/2015 • € 3.064.769,57 excl. btw
Aannemer woningen	Algemene Bouwonderneming Vandenbussche nv uit Aalter
Aanvang & uitvoeringstermijn	23/11/2015 • 450 kalenderdagen
Verlenging & verrekening	47 kalenderdagen • € 15.099,05 excl. btw in min
Voorl. & def. oplevering	18/04/2017 • in aanvraag
Ontwerper infrastructuur	Fris in het Landschap uit Gent + SWBO bvba uit Dendermonde voor de technische uitwerking
Aannemer infrastructuur	SOGA nv uit Verrebroek

6.2.4 Dilbeek (Groot-Bijgaarden) Muzelaan CBO nr. 10

**Bijkomende toelichting dossiervoortgang in 2020:**

De voorlopige oplevering ging door op 08/11/2019. De eerste verhuring gebeurde vanaf 01/01/2020. Uniek aan dit project is dat 4 appartementen voorbehouden werden voor een specifieke doelgroep volgens een doelgroepenplan.

Twee bewoners via Begeleid Wonen Pajottenland, 1 bewoner via Levenslust vzw en 1 bewoner via Resonans vzw namen hun intrek in de zomer van 2020. Door de coronapandemie kon de eerste klusdag pas doorgaan op 25/06/2020. De tweede klusdag was op 17/12/2020. In afwachting van feedback van de aannemer en de bewoners wordt de definitieve oplevering voorbereid voor 2021.

Algemene informatie	
Programma	Bouwen van 26 huurappartementen
Typologie	7x A 1/2 + 11x A 2/3 + 8x A 2/4
Stand van zaken	Voorlopig opgeleverd • waarborgperiode
Partners	CBO-procedure via VMSW
Woningbouw • opdrachtgever Providentia	
Ontwerper woningen	OSK-AR architecten cvba uit Dilbeek
Stedenbouwkundige vergunning	11/09/2017 • rechtsgeldig
Beoordelingscommissie	MJP • KTP 20/06/2017 FS3
Aanbesteding. & bestelbedrag	CBO-procedure • € 4.063.500 excl. btw
Aannemer woningen	Durabrik Bouwbedrijven nv uit Drongen
Aanvang & uitvoerings-termijn	02/02/2018 • 535 kalenderdagen
Verlenging & verrekening	32 kalenderdagen • € 22.151,86 excl. btw in meer
Voorl. & definitieve oplevering	08/11/2019 • in aanvraag

6.2.5 Dilbeek (Groot-Bijgaarden project “De Blutslaan”) Steenbakkerijweg



Bijkomende toelichting dossiervoortgang in 2020:

Op 20/09/2019 ging de voorlopige oplevering door. Diverse posten van groenaanleg moesten in het VO7-formulier van ‘uitgestelde werken’ opgenomen worden in afwachting van betere weersomstandigheden/ het plantseizoen. Dit waren voornamelijk posten van het gedeelte infrastructuur- en omgevingswerken, maar ook de losweg die in het dossier woningbouw-koop opgenomen was, kon nog niet uitgevoerd worden. De appartementen werden verhuurd per 01/10/2019. Op 06/12/2019 ging de eerste klusdag door. Zeven van de acht koopwoningen werden verkocht op 03/06/2020. De tweede en laatste klusdag vond plaats op 10/09/2020. Voor het gedeelte woningbouw waren daarmee alle openstaande opmerkingen opgelost. Enkel de losweg was nog steeds niet volledig in orde. In afwachting van dat ene punt, zal de definitieve oplevering voor het gedeelte woningbouw aansluitend doorgaan. Voor het deel infrastructuur- en omgevingswerken loopt de waarborgperiode over twee jaar. Binnen deze termijn gebeuren ook regelmatig onderhoudsbeurten van de groenaanleg. Het einde van de waarborgperiode is voorzien eind september 2021. Als alles vlot verloopt kan er dan definitief opgeleverd worden.

Algemene informatie	
Programma	Bouwen van 12 huurappartementen en 8 koopwoningen
Typologie	Huur: 6 x A2/3 + 4 x A2/4 + 2 x A3/5 • Koop: 5 x E3/4 + 3 x E4/5
Stand van zaken	Voorlopig opgeleverd • waarborgperiode

Woningbouw • opdrachtgever Providentia	
Ontwerper woningen	Paul Devriendt Architecten uit Asse
Stedenbouwk. vergunning	30/05/2016 • rechtsgeldig
Beoordelingscommissie	MJP 26/06/2014 BP+FS3+SSI – 23/06/2015 SSI • KTP 21/02/2017 SSI – 31/10/2017 BP+FS3+SBE
Aanbest. & bestelbedrag	11/10/2017 • € 2.619.595,69 excl. btw (€ 323.254,16 infra + € 2.296.341,53 arch)
Aannemer woningen	Bouwbedrijf Wienen nv uit Zutendaal
Aanvang & uitv.termijn	09/04/2018 • 500 kalenderdagen
Verlenging & verrekening	16 kalenderdagen • € 7.142,07 excl. btw in meer
Voorl. & definitieve oplevering	20/09/2019 • in aanvraag
Ontwerper infrastructuur	Fris in het Landschap uit Gent + SWBO bvba uit Dendermonde voor de technische uitwerking
Aannemer infrastructuur	SOGA nv uit Verrebroek

Infrastructuur • opdrachtgever Providentia	
Ontwerper infrastructuur	Studiebureau MESO uit Meise
Aannemer infrastructuur	Inbegrepen in aanneming Wienen nv
Aannemer infrastructuur	Inbegrepen in aanneming Wienen nv

6.2.6 Liedekerke (wijk Monnikbos Z2F1) Weidestraat

**Bijkomende toelichting dossiervoortgang in 2020:**

Op basis van de definitieve kluslijst van eind 2018 werden de betrokken kopers door de hoofdaannemer gecontacteerd voor verdere afspraken i.v.m. de herstellingen.

De nog openstaande herstellingen werden in meerdere fasen opgelost. De definitieve oplevering kan pas aanvaard worden na bevestiging van de correcte uitvoering en afwerking. De definitieve oplevering wordt verwacht in de zomer van 2021.

Algemene informatie	
Programma	Bouwen van 17 koopwoningen
Typologie	17x E 3/5
Stand van zaken	Voorlopig opgeleverd • waarborgperiode
Partners	VMSW (infrastructuur)

Woningbouw • opdrachtgever Providentia	
Ontwerper woningen	TH Coppens & Coen – Pascal François architecten uit Aalst
Stedenbouwkundige vergunning	01/12/2008 • rechtsgeldig
Aanbestedingsdatum & bestelbedrag	18/12/2009 • € 2.397.992,39 excl. btw
Aannemer woningen	Algemene Bouwonderneming Marcel Everaert-Cooreman nv uit Berlare
Aanvangsdatum & uitvoeringstermijn	12/04/2010 • 450 kalenderdagen
Verlenging & verrekening	194 kalenderdagen • € 123.114,05 excl. btw in meer
Voorl. & definitieve oplevering	08/03/2012 • in aanvraag

Infrastructuur • opdrachtgever VMSW	
Ontwerper infrastructuur	Ingenieursbureau SWBO uit Dendermonde
Aannemer infrastructuur	Openbare werken Tavernier bvba uit Sint-Lievens-Houtem (infra) • Pevenage en Zoon bvba uit Zottegem (omgeving)

6.2.7 Liedekerke (wijk Monnikbos Z2F2) Heidestraat



Bijkomende toelichting dossiervoortgang in 2020:

Na de inventarisatie van de openstaande en bij voorlopige oplevering niet zichtbare gebreken werden deze met gunstig gevolg verholpen door de aannemer tijdens de klusdag. De EPC-attesten werden afgeleverd aan de nieuwe eigenaars. In nazorg worden nog een aantal problemen opgevolgd, onder meer de verankering van de muurkappen (schadegevallen door stormen), het vochtprobleem in de binnenmuren in de gipsblokken, enkele lokale infiltraties via de dakbedekking. De gesprekken zijn lopende tussen ontwerper/Providentia en de aannemer om deze problemen definitief aan te pakken. Vervolgens kunnen we naar definitieve oplevering gaan.

	Algemene informatie
Programma	Bouwen van 16 koopwoningen
Typologie	16x E 3/5
Stand van zaken	Voorlopig opgeleverd • waarborgperiode
Partners	VMSW (infrastructuur)

	Woningbouw • opdrachtgever Providentia
Ontwerper woningen	TH Coppens & Coen – Pascal François architecten uit Aalst
Stedenbouwk. vergunning	12/09/2013 • rechtsgeldig
Beoordelingscommissie	MJP 26/02/2014 BP • KTP 21/10/2014 BP
Aanbest. & bestelbedrag	09/09/2016 • € 2.461.482,35 excl. btw korting 4% verrekend
Aannemer woningen	Algemene Bouwonderneming Keppens nv uit Merchtem
Aanvang & uitv.termijn	10/09/2015 • 480 kalenderdagen
Verlenging & verrekening	108 kalenderdagen • € 89.553,98 excl. btw in meer
Voorl. & def. oplevering	05/05/2017

	Infrastructuur • opdrachtgever VMSW
Ontwerper infrastructuur	Ingenieursbureau SWBO uit Dendermonde
Aannemer infrastructuur	Openbare werken Tavernier bvba uit Sint-Lievens-Houtem (infra) • Krinkels nv uit Londerzeel (omgeving)

6.2.8 Overijse wijk Beiershof 1B Drogenberg 82-84

**Bijkomende toelichting dossiervoortgang in 2020:**

Eind 2019 werd dit dossier opgenomen in een definitieve dadingsovereenkomst tussen Providentia en aannemer Everaert-Cooreman uit Berlare. Het gaat dan om de financiële projectafhandeling (maximale verdragingsboete en niet aanvaarde verrekeningen). Ook de aan ons door de huurders gemelde openstaande technische gebreken werden als bijlage in de dadingsovereenkomst opgenomen. De aangekondigde plaatsbezoeken voor onderhoud van cv-ketels konden pas later dan voorzien doorgaan wegens de coronapandemie maar worden intussen goed opgevolgd. Het afsluiten van de dading is voorzien in het voorjaar van 2021.

	Algemene informatie
Programma	Bouwen van 28 huurappartementen
Typologie	4x A1/2 + 24x A2/3
Stand van zaken	Voorlopig opgeleverd • waarborgperiode
Partners	Vlabinvest • VMSW (omgevingsaanleg)

	Woningbouw • opdrachtgever Providentia
Ontwerper woningen	Atelier MA+P uit Brussel (voorheen Maenhout)
Stedenbouwk. vergunning	27/03/2012 • rechtsgeldig
Beoordelingscommissie	MJP 26/02/2014 FS3 • KTP 23/06/2015 FS3
Aanbest. & bestelbedrag	12/10/2015 • € 3.603.947,19 excl. btw
Aannemer woningen	Everaert-Cooreman nv uit Overmere
Aanvang & uitv.termijn	04/04/2016 • 530 kalenderdagen
Verlenging & verrekening	414 kalenderdagen • € 11.420,43 excl. btw in min
Voorl. & def. oplevering	26/11/2018 • waarborgperiode

	Infrastructuur • opdrachtgever VMSW
Ontwerper infrastructuur	Evolta engineers & architects uit Brussel
Aannemer infrastructuur	Alain Wauters bvba uit Nossegem

6.3.1 Asse (Krokegem) Mergelweg

**Bijkomende toelichting dossiervoortgang in 2020:**

Na openbare aanbesteding op 06/09/2017 werden de bouwwerken toegewezen aan nv Algemene Ondernemingen Robert Wyckaert uit Gent. De bouwwerkzaamheden startten op 09/04/2018. Volgens overeenkomst was de oplevering van de bouwwerken voorzien eind 2019. Tijdens de uitvoering van de werken zorgden twee grote hindernissen voor aanzienlijke vertraging. Enerzijds was dat de uitgestelde aanleg van de nutsvoorzieningen die door Fluvius pas kon ingepland worden na het bouwverlof. Anderzijds waren er problemen met de onderaannemers van het buitenschrijnwerk en de gevelbekleding. De voorlopige oplevering kon uiteindelijk op 16/09/2020 doorgaan.

Algemene informatie	
Programma	Bouwen van 36 huurappartementen en 6 koopwoningen
Typologie	Huur: 2 x A 1/2 + 9 x A 2/3 + 21 x A 2/4 • Koop: 6 x E 3/5
Stand van zaken	In voorlopige oplevering
Partners	Vlabinvest (4 app. 2 slpk.) • VMSW (infrastructuur & omgevingsaanleg)

Woningbouw • opdrachtgever Providentia	
Ontwerper woningen	Filip De Mulder architect uit Wemmel
Stedenbouwk. vergunning	04/04/2016 • rechtsgeldig
Beoordelingscommissie	KTP 21/02/2017 BP+FS3
Aanbest. & bestelbedrag	06/09/2017 • € 6.181.686,54 excl. btw
Aannemer woningen	nv Algemene Ondernemingen Robert WYCKAERT uit Gent
Aanvang & uitv.termijn	09/04/2018 • 570 kalenderdagen

Infrastructuur • opdrachtgever VMSW	
Ontwerper infrastructuur	D+A Consult nv uit Halle
Aannemer infrastructuur	SOGA nv uit Verrebroek

6.3.2 Merchtem project “Mieregem-Stoofstraat” Harmonieblock

**Bijkomende toelichting dossiervoortgang in 2020:**

Het project kende een lastige start wegens ontoegankelijk terrein en ook de oplevering was niet gemakkelijk omwille van de coronamaatregelen. Toch is aannemer Elpers er goed in geslaagd een mooi resultaat af te leveren binnen een aanvaardbare termijn. Het project werd opgeleverd op 19/10/2020 en sloot af met een eindbedrag van € 2.349.424,68 excl. btw. Omdat de aanleg van de infrastructuur in het openbaar domein nog in uitvoering was, liep de aanleg van de voortuinstraken vertraging op. Hiervoor werd een document van uitgestelde werken toegevoegd aan het proces-verbaal van oplevering. Ook werd een klein bedrag ingehouden voor niet in orde bevonden werken die vooral de inregeling van de ventilatie betreft. De verhuring van de woongelegenheden ging in per 01/11/2020.

Algemene informatie	
Programma	Bouwen van 18 huurappartementen
Typologie	3 x D1/2 + 6 x D2/3 + 9 x D3/4
Stand van zaken	In uitvoering • Voorlopig opgeleverd
Partners	VMSW (infrastructuur)

Woningbouw • opdrachtgever Providentia	
Ontwerper woningen	TV Rossaert-Thiers architecten, LAUd-Living F01 uit Schaarbeek
Stedenbouwk. vergunning	22/09/2016 • rechtsgeldig
Beoordelingscommissie	MJP 23/02/2016 FS3 18/10/2016 SSI • KTP 05/07/2017 FS3
Aanbest. & bestelbedrag	18/04/2018 • € 2.345.137,06 excl. btw
Aannemer woningen	nv Elpers uit Merchtem
Aanvang & uitv.termijn	17/09/2018 • 460 kalenderdagen
Verlenging & verrekening	290 kalenderdagen • € 4.287,62 excl. btw in meer
Voorl. & def. oplevering	19/10/2020 • waarborgperiode

Infrastructuur • opdrachtgever VMSW	
Ontwerper infrastructuur	Studiebureau BVP uit Destelbergen
Aannemer infrastructuur	Ondernemingen De Jonghe en Zoon uit Aalst

6.4.1 Roosdaal (O.L.Vr.-Lombeek) Derrevoortstraat en Halleweg

**Bijkomende toelichting dossiervoortgang in 2020:**

Op 28/12/2018 werd de uitvoering van de bouwwerken fase 1 gegund aan bouwonderneming Damman uit Deerlijk met contractuele aanvangsdatum 18/02/2019. De VMSW gunde de uitvoering van de infrastructuurwerken aan Pevenage & Zn uit Zottegem.

Bij de aanvang der werken werden de werken geschorst zodat de eerste fase van de wegen- en infrastructuurwerken uitgevoerd kon worden. De bouw van de 23 woonegelegenheden van fase 1 (6 x sociale huur, 1 x Vlabinvest huur en 16 x koop) startte op 01/01/2020. De werken werden eind maart voor een periode van 56 dagen geschorst omwille van de coronapandemie. De voorlopige oplevering van de gebouwen is voorzien op 10/07/2021 ten laatste. Na de voorlopige oplevering van de gebouwen, start de tweede fase van de infrastructuurwerken. Volgens de planning, zal tegen half september 2021 de eerste fase van het bouwproject voltooid zijn.

	Algemene informatie
Programma	Bouwen van 7 huur- en 16 koopwoningen (fase 1) en 24 huurduplexen (fase 2)
Typologie	7 x E3/5 + 16 x E3/6 • 10 x D2/3 + 12 x D2/4 + 2 x D3/5
Stand van zaken	Vergunning fase 1 rechtsgeldig
Partners	Vlabinvest (1 huur in fase 1) • VMSW (infrastructuur)

	Woningbouw • opdrachtgever Providentia
Ontwerper woningen	Pajo Plan architecten bv-bvba uit Pepingen • dossier overgedragen aan Filip De Mulder uit Wemmel vanaf definitieve oplevering
Stedenbouwk. vergunning	28/12/2017
Beoordelingscommissie	MJP 26.02.2014 BP+FS3+SSI
Aanbest. & bestelbedrag	24/10/2018 • € 3.829.691,57
Aannemer woningen	Nv Bouwonderneming Damman uit Deerlijk
Aanvang & uitv.termijn	18/02/2019 • 500 kalenderdagen

	Infrastructuur • opdrachtgever Providentia
Ontwerper infrastructuur	Studiebureau BVP uit Destelbergen
Aannemer infrastructuur	Pevenage & Zn uit Zottegem

6.5.1 Affligem (Hekelgem) Brusselbaan en Pastorijweg



Algemene informatie	
Programma	Bouwen van 28 huurappartementen, 9 huurwoningen en 18 koopwoningen
Typologie	20 x A2/3 + 3 x A3/4 + 4 x A3/5 • 9 x E3/5 • 11 x E3/5 + 7 x E3/6
Stand van zaken	Aanvraag stedenbouwkundige vergunning DBA
Partners	Vlabinvest • VMSW (infrastructuur)

Woningbouw • opdrachtgever Providentia	
Ontwerper woningen	Prisma Architecten uit Aalst
Beoordelingscommissie	MJP 27/10/2015 BP+SSI

Infrastructuur • opdrachtgever VMSW	
Ontwerper infrastructuur	Studiebureau BVP uit Destelbergen

Bijkomende toelichting dossiervoortgang in 2020:

De stedenbouwkundige vergunning voor zowel de wegenis-, infrastructuur- en omgevingswerken als voor de eerste fase van 27 grondgebonden woonegelegenheden werd afgeleverd door het gemeentebestuur op 06/02/2018. De Bestendige Deputatie wees op 17/06/2018 het ingediende beroep af. Op 05/11/2019 vernietigde de Raad voor Vergunningsbetwistingen de beslissing van de Bestendige Deputatie. In een arrest van 15/12/2020 vernietigde de Raad van Staten het besluit van de gemeenteraad houdende de goedkeuring van de Zaak der Wegen voor het project. Na overleg met diverse actoren zal bekeken worden om het project te heroriënteren, ondermeer wat betreft de ontsluiting van het project naar de gewestweg en naar de toepassing van gestapeld wonen over twee woonlagen.

6.5.2 Asse (Relegem) Veldstraat



	Algemene informatie
Programma	Bouwen van 8 huurappartementen, 6 koopwoningen
Typologie	4 x A1/2 + 4 x A2/4 + 2 x E3/4 + 4 x E3/5
Stand van zaken	Bouwaanvraag
Partners	VMSW (infrastructuur)
	Woningbouw • opdrachtgever Providentia
Ontwerper woningen	Ontwerpburo Desinjee uit Ninove (voorheen Kris Torrekens)
	Infrastructuur • opdrachtgever VMSW
Ontwerper infrastructuur	Arcadis VDS bvba uit Haaltert

Bijkomende toelichting dossiervoortgang in 2020:

Eind 2019 ontvingen wij via onze raadsman het arrest van de Raad voor Vergunningsbetwistingen waarbij de deputatiebeslissing d.d. 17/05/2018, om de omgevingsvergunning te verlenen met voorwaarden, werd vernietigd. De Raad verwerpt quasi alle argumenten van de verzoekers, doch gaat toch tot vernietiging over omdat de Deputatie een voorwaarde omtrent de reliëfwijzigingen had opgelegd om de vage aanvraag op dit punt op te vangen. De Deputatie was hierdoor weer aan zet om een nieuwe beslissing te nemen.

Voorafgaand aan de hoorzitting d.d. 16/06/2020 werd een beperkte aanpassing van de plannen doorgevoerd om de vergunning opnieuw te bekomen. Als conclusie stelde de Deputatie dat het project algemeen aanvaardbaar is maar dat de planaanpassingen niet beperkt zijn en dat een nieuwe aanvraag moet worden ingediend. De overwegingen in acht genomen, komt de aanvraag niet in aanmerking voor vergunning. Als reden wordt opgegeven dat het maaiveld te grondig wordt herwerkt om de ontworpen vloerpeilen te realiseren. Nu de vergunning definitief geweigerd werd na vele jaren van procedures zal de bouwaanvraag grondig moeten worden aangepast vooraleer opnieuw in te dienen.

6.5.3 Asse (Walfergem) Heilig Hartlaan-Stevensveld



Algemene informatie	
Programma	Bouwen van 28 appartementen en 30 grondgebonden woningen
Typologie	4x A 1/2 + 16x A 2/3 + 6x A 3/4 + 2x A 4/5 • 1x E 1/2MV + 2x E 2/4 + 24x E 3/4 + 4x E 3/5
Stand van zaken	Voorontwerp bouw en infrastructuur
Partners	Vlabinvest • VMSW (infrastructuur)
Woningbouw • opdrachtgever Providentia	
Ontwerper woningen, stedenbouw & infra	THV Comodo architecten / BUUR / ARA uit Leuven
Beoordelingscommissie	MJP 26/02/2014 BP+FS3+SSI .
Infrastructuur • opdrachtgever VMSW	
Ontwerper infrastructuur	THV Comodo architecten / BUUR / ARA uit Leuven

Bijkomende toelichting dossiervoortgang in 2020:

Na weigering van de vergunning door de Deputatie werd beslist het bestaande ontwerp te herbekijken. Onder motivatie van 'gewenste beleidsmatige ontwikkeling' biedt de nieuwe Codex mogelijkheden aan vergunningsverlenende overheden om af te wijken van een vergunde niet vervallen verkaveling van meer dan 15 jaar oud, zoals hier het geval. De gemeente Asse bevestigde in deze denkpiste te willen meegaan. Met behoud van de geest van het ontwerp werd een aangepast voorontwerp opgemaakt waarbij in zo groot mogelijke mate tegemoet gekomen werd aan de bezwaren uit de buurt, met maximaal behoud van het aantal woongelegenheden en met een volledige conformiteit naar maximaal toegelaten aantal woonlagen.

Er werd een nieuw aangepast voorontwerp ingediend in het najaar van 2020 dat positief bevonden is door de sectorarchitect van de VMSW. Intussen wordt verder overlegd met het gemeentebestuur, de VMSW en de ontwerpers en zullen we de conformiteit aan het aantal woonlagen nog eens juridisch laten nakijken.

6.5.4 Dilbeek (Groot-Bijgaarden) renovatie Reinaertstraat 62 (gebouw 2)



	Algemene informatie
Programma	Renovatie van 30 naar 25 huurappartementen
Typologie	5x A1/2MV + 5x A1/2 + 10x A 2/3 + 5x A 3/4
Stand van zaken	Basis aanbesteding
Partners	Niet van toepassing

	Woningbouw • opdrachtgever Providentia
Ontwerper woningen	Prisma Architecten uit Aalst (voorheen Coppens & Coen)

Bijkomende toelichting dossiervoortgang in 2020:

Na de gunstige adviezen schetsontwerp van 15/12/2017 en het voorontwerp van 17/07/2018 werd een aanvraag tot omgevingsvergunning ingediend. Naar aanleiding van de opmaak van het dossier basis aanbesteding werd door bvba Lambda-max (studiebureau stabiliteit) voorgesteld om verdere analyses te laten uitvoeren op de bestaande structurele elementen (vloerplaten en kolommen). Deze studies werden besteld bij en uitgevoerd door studiebureau Arenatum. De resultaten werden geanalyseerd door beide studiebureaus (voor wat betreft betonstructuren) en studiedienst van Ploegsteert (voor vloerplaten balken en potten).

Het directiecomité van 02/05/2019 besliste om een bijkomende studie te bestellen bij een erkend keuringsorganisme. De vooropgestelde aanbestedingsprocedure werd uitgesteld.

In afwachting van een definitieve beslissing worden verschillende alternatieven overwogen en onderzocht en wordt een gezamenlijke studieopdracht voorbereid voor de opmaak van een sociale woonontwikkelingsstrategie door Providentia en De Gewestelijke Maatschappij voor Volkshuisvesting.

6.5.5 Galmaarden (Vollezele) Oudstrijdersplein



Algemene informatie	
Programma	Bouwen van 10 sociale huurwooneenheden
Typologie	5 x A 1/2 + 5 x A 2/3 of 2/4
Stand van zaken	Voorontwerp
Partners	VMSW (infrastructuur)

Woningbouw • opdrachtgever Providentia	
Ontwerper woningen	Architectenvereniging THV Devriendt – Cassiman uit Asse
Beoordelingscommissie	MJP 26/02/2019 FS3

Infrastructuur • opdrachtgever Providentia	
Ontwerper infrastructuur	Studiebureau BVP uit Destelbergen

Bijkomende toelichting dossiervoortgang in 2020:

Providentia treedt in dit dossier ook op als bouwheer voor de infrastructuur- en omgevingswerken. Het voorontwerp infrastructuur kon wegens de coronapandemie niet voorgesteld worden aan de omwonenden op een informatievergadering. Een alternatief werd gevonden in een werfspandoek, nl. een grote banner met het nieuwe verkavelingsplan dat ter plaatse aangebracht werd gedurende een bepaalde periode. Ook kregen alle omwonenden een flyer in de bus met meer informatie.

In afwachting van de plenaire vergadering, gepland op 26/01/2021, werd het advies van de rioolbeheerder en van de Dienst Waterlopen van de provincie Vlaams-Brabant opgevraagd. Doordat het niet duidelijk was waar het regen- en afvalwater van de nieuwe verkaveling op moet aangesloten worden, was er enige vertraging door o.a. uitvoering van infiltratieproeven en een cameraonderzoek. Na alle onderzoeken en adviezen werd het voorontwerp infrastructuur ingediend bij de VMSW en kan de plenaire vergadering doorgaan. Aansluitend zal een gezamenlijke omgevingsvergunning opgemaakt worden voor woningbouw, infrastructuur- en omgeving.

6.5.6 Gooik (Kester) Nieuwe Joen



Algemene informatie	
Programma	Bouwen van 30 sociale woonegelegenheden (huur / koop)
Typologie	11 x A1/2 + 6 x A2/3 + 3 x A2/4 + 10 x E3/5
Stand van zaken	Voorontwerp
Partners	VMSW (infrastructuur) • Vlabinvest (3 koop)

Woningbouw • opdrachtgever Providentia	
Ontwerper woningen	Devriendt-Cassiman uit Asse

Infrastructuur • opdrachtgever VMSW	
Ontwerper infrastructuur	Studiebureau BVP uit Destelbergen

Bijkomende toelichting dossiervoortgang in 2020:

De opdracht architectuur werd gegund aan de ontwerpers Devriendt Cassiman Architecten uit Asse. De opdracht infrastructuur werd gegund aan studiebureau BVP uit Destelbergen.

Na een ongunstig advies van de VMSW over het voorontwerp bouw wordt begin 2021 een gezamenlijk overleg met alle partijen (Providentia, VMSW, studiebureaus en gemeente) ingepland i.k.v. de coördinatie woningbouw en infrastructuur en wordt het voorontwerp aangepast op basis van de vragen van de VMSW. Het aangepaste voorontwerp woningbouw zal in maart 2021 terug ingediend worden bij de VMSW voor de Beco van juni (opname lange termijnplanning). Na goedkeuring voorontwerp infrastructuur kan de buurt tegen de zomer van 2021 geïnformeerd worden.

6.5.7 Grimbergen Spiegelhofvoetweg



Algemene informatie	
Programma	Bouwen van 29 huurappartementen en 17 koopwoningen
Typologie	Huur: 3 x A1/2 + 10 x A2/3 + 16 x A3/4 • Koop: 15 x E3/4 + 2 x E3/5
Stand van zaken	Bouwaanvraag
Partners	Vlabinvest (6 huur) • VMSW (infrastructuur)

Woningbouw • opdrachtgever Providentia	
Ontwerper woningen	Studiebureau W.J. & M.V. Van Campenhout nv uit Grimbergen (Strombeek-Bever)
Stedenbouwk. vergunning	28/12/2018
Beoordelingscommissie	MJP 26/02/2014 BP FS3 en SSI

Infrastructuur • opdrachtgever VMSW	
Ontwerper infrastructuur	Studiebureau Quadrant uit Kortenberg

Bijkomende toelichting dossiervoortgang in 2020:

Raad voor Vergunningsbetwistingen oordeelde om de eerder bestreden beslissing van de Deputatie om de vergunning af te leveren, te vernietigen. Hierdoor moest de Deputatie een nieuwe beslissing nemen binnen de vier maanden te rekenen van 06/11/2019. Door de coronapandemie en de lockdown werd vertragting oplopen en ging de hoorzitting uiteindelijk door op 11/06/2020.

De Deputatie besliste hierbij om de aanvraag niet in aanmerking te nemen voor vergunning.

Als reden werd opgeworpen dat het ontwerp afwijkt van de stedenbouwkundige verordening op verschillende punten. Hierbij wordt vooral verwezen naar een te hoge kroonlijst en te veel woonlagen. De ontwerper volgde nochtans strikt de door de gemeente gunstig geadviseerde officieuze stedenbouwkundige studie. Om uit de impasse te geraken moet het project herwerkt te worden. Er wordt nu eerst intern onderzocht welke de meest noodzakelijke woontypologieën voor de gemeente Grimbergen zijn. Op basis van die informatie zal aan de ontwerper een nieuw voorontwerp gevraagd worden.

6.5.8 Grimbergen (Strombeek-Bever) Luitberg



Algemene informatie	
Programma	Bouwen van 54 huurappartementen
Typologie	16 x A1/2 + 38 x A2/3
Stand van zaken	Bouwaanvraag
Partners	VMSW (infrastructuur)
Woningbouw • opdrachtgever Providentia	
Ontwerper woningen	Studiebureau W.J. & M.V. Van Campenhout nv uit Grimbergen (Strombeek-Bever)
Stedenbouwk. vergunning	18/04/2016
Beoordelingscommissie	MJP 26/06/2014
Infrastructuur • opdrachtgever Providentia	
Ontwerper infrastructuur	Studiebureau Meso uit Strombeek

Bijkomende toelichting dossiervoortgang in 2020:

Op 11/02/2020 ontvingen wij van advocatenkantoor De Staercke per aangetekende zending een kopie van een ingediend beroepschrift tegen de afgeleverde vergunning d.d. 23/12/2019. Na de hoorzitting d.d. 06/08/2020 oordeelde de Deputatie dat alle overwegingen in acht genomen de aanvraag niet in aanmerking komt voor vergunning. Het voornaamste motief van de weigering door de Deputatie is dat er voldoende indicaties zijn waaruit blijkt dat in alle redelijkheid kan worden aangenomen dat de voorziene wegenis zal worden opgenomen in het openbaar domein. Dergelijke opname vereist (voorafgaandelijk aan de vergunning) een beslissing van de gemeenteraad over de Zaak der Wegen.

In ondergeschikte orde werden volgende bijkomende elementen aangehaald voor de weigering van de vergunning:

- onvoldoende aandacht voor hergebruik van regenwater
- onvoldoende motivatie voor de afwijking op de verordening voor bovengrondse autostaanplaatsen
- het bestaande reliëf wordt onvoldoende gevolgd

Gelet op deze argumenten adviseerde onze raadsman om een nieuwe aanvraag in te dienen. Na overleg met de ontwerper werd hem verzocht om dit alles op te nemen in een aangepast ontwerp. Het aangepast voorontwerp moet opnieuw voorafgaand worden ingediend bij VMSW om gunstig advies te bekomen.

6.5.9 Kampenhout “Zuurhage” Tiendeschuurstraat



Algemene informatie	
Programma	Bouwen van 20 Vlabinvest koopwoningen en gemeenschapshuis
Typologie	Koop Vlabinvest: 12 x E3/5 + 8 x E3/4 - Zorgwoning voor 10 bewoners
Stand van zaken	Voorontwerp
Partners	Vlabinvest als eigenaar van de grond – Ons Tehuis Brabant
Woningbouw • opdrachtgever Providentia	
Ontwerper woningen	Vermeiren - De Coster architecten uit Antwerpen
Infrastructuur • niet van toepassing, uitgeruste weg	
Ontwerper infrastructuur	Niet van toepassing
Aannemer infrastructuur	Niet van toepassing

Bijkomende toelichting dossiervoortgang in 2020:

Na de aanstelling van de ontwerper in 2019 gingen we rond de tafel zitten met de partners Ons Tehuis Brabant⁹ en Vlabinvest voor bespreking van de wensen en noden rond de zorgwoning. Gelijktijdig werd de landmeter aangeduid voor opmeting van de projectgrond. De nieuwe gegevens werden aan de ontwerper bezorgd voor opmaak van het voorontwerp dat op 15/07/2020 voor nazicht en projectopname werd ingediend bij VMSW. Op 28/08/2020 verleende de sectorarchitecte van de VMSW gunstig advies. Bij opmaak van de raming en de simulatietabel bleek de financiering voor de zorgwoning niet haalbaar. Nieuwe onderhandelingen met Ons Tehuis Brabant en Vlabinvest leidden tot een besparing van ongeveer € 100.000. In combinatie met een VIPA¹⁰-subsidie zou dit toereikend moeten zijn voor de financiering. De omwonenden kregen eind 2020 informatie via een digitale info-markt. Hun opmerkingen/ visie op het project worden geëvalueerd en indien mogelijk meegenomen in de verdere ontwikkeling.

⁹ *Ons Tehuis Brabant vzw (OTB): een vergunde zorgaanbieder die instaat voor de zorg en de begeleiding van volwassenen met een mentale beperking*

¹⁰ *VIPA-subsidie: subsidie voor investering in welzijns- en gezondheidsvoorzieningen (vast bedrag per m² dat overeen komt met ongeveer 60% van de geraamde bouwcost)*

6.5.10 Linkebeek Molenstraat



Bijkomende toelichting dossiervoortgang in 2020:

Op 25/02/2020 besliste de beoordelingscommissie om het project op te nemen op de korte termijnplanning zodat kon worden overgegaan tot de aanbestedingsfase. Voorafgaand aan de publicatie werd het volledige aanbestedingsdossier nagekeken door onze kwaliteitsbewaker en onze raadsman. De raad van bestuur keurde aansluitend op 13/05/2020 het dossier goed. Op 26/08/2020 ging via e-tendering de digitale opening der biedingen door voor de open aanbesteding. De zitting kende een normaal verloop. Vijf inschrijvingen werden ingediend. De laagste regelmatige bieding ging uit van Recon Bouw. Het directiecomité van 20/10/2020 besliste op basis van het proces-verbaal van opening bieding en het definitieve eindverslag van de ontwerper om de opdracht toe te wijzen aan Recon Bouw voor de som van € 3.014.965,12 exclusief btw. De aanvang der werken werd vastgelegd op 18/01/2021 met een uitvoeringstermijn van 550 kalenderdagen.

	Algemene informatie
Programma	Bouwen van 19 huurwoonegelegenheden waarvan 4 Vlabinvest
Typologie	6 x A1/2 + 3 x A2/3 + 5 x A2/4 + 3 x A3/4 + 2 x A3/5
Stand van zaken	Bouwaanvraag
Partners	Vlabinvest als eigenaar en als financierder van een aantal woonegelegenheden

	Woningbouw • opdrachtgever Providentia
Ontwerper woningen	Filip De Mulder architect bvba uit Wemel
Stedenbouwk. vergunning	12/07/2018 na beroep 06/02/2019 rechtsgeldig
Beoordelingscommissie	MJP 13/11/2017 • KTP 25/02/2020
Aanbest. & bestelbedrag	26/08/2020 • € 3.014.965,12 excl. btw
Aannemer woningen	Nv Recon Bouw
Aanvang & uitv.termijn	18/01/2021 • 550 kalenderdagen

	Infrastructuur • niet van toepassing, uitgeruste weg
Ontwerper infrastructuur	Niet van toepassing
Aannemer infrastructuur	Niet van toepassing

6.5.11 Londerzeel Argo-site

**Bijkomende toelichting dossiervoortgang in 2020:**

Het project Londerzeel Argo-site is een samenwerking tussen het gemeentebestuur van Londerzeel, de VMSW, Vlabinvest en Providentia en wordt als pilootproject ontwikkeld onder een nieuwe procedure, met name "Design & Build grote projecten". De opdracht werd gegund aan A C H Bouw uit Antwerpen in samenwerking met A2D Architects (ontwerpers nieuwbouw) en D+A Consult (ontwerper infra). Het voorontwerp nieuwbouw kreeg een gunstig advies van de VMSW op 08/01/2021 en werd opgenomen voor beoordeling op de BeCo van 23/02/2021 voor opnamen op de MJP. In voorbereiding van de goedkeuring voor het voorontwerp infrastructuur dienen de 'kenisgeving aan de bevolking' en de 'plenaire vergadering' georganiseerd te worden. Nadien kan de gezamenlijke omgevingsvergunningvergunning opgemaakt en ingediend worden.

Algemene informatie	
Programma	Bouwen van 45 woonegelegenheden: 31 sociale huur / Vlabinvest: 5 huur en 9 koop aanstelling van 1 ontwerp- en bouwteam door middel van de Design & Build-procedure
Typologie	9 xA1/2, 10 xA2/3, 1 xA3/4, 1 xA3/5, 14 xE3/4, 10 xE3/5
Stand van zaken	Voorontwerp
Partners	Vlabinvest (grondeigenaar) • VMSW (infrastructuur + begeleiding grote Design & Buildprocedure) • Gemeente Londerzeel (infrastructuur)

Woningbouw • opdrachtgever Providentia	
Ontwerper woningen	A C H Bouw nv uit Antwerpen in samenwerking met A2D Architects uit Tervuren
Aannemer woningen	A C H Bouw nv uit Antwerpen
Beoordelingscommissie	Aanvraag voor opname op MJP BeCo 23/02/2021

Infrastructuur • opdrachtgever Providentia	
Ontwerper infrastructuur	A C H Bouw nv uit Antwerpen in samenwerking met D+A Consult uit Halle
Aannemer infrastructuur	A C H Bouw nv uit Antwerpen in samenwerking met Van Buggenhout Gebr. Bvba uit Tisselt

6.5.12 Opwijk (Mazenzele) Molenstraat



Algemene informatie	
Programma	Nieuwbouw van zes grondgebonden eengezinswoningen huur
Typologie	3 x 3/4, 3 x 3/5
Stand van zaken	Voorontwerp
Partners	VMSW (subsidies infrastructuur)
Woningbouw • opdrachtgever Providentia	
Ontwerper woningen	Architecten Jan Thiers en Chris Rossaert (onder de vorm van een tijdelijke vereniging met studiebureau Meso bvba)
Beoordelingscommissie	Lokale woontoets aangevraagd
Infrastructuur • opdrachtgever Providentia	
Ontwerper infrastructuur	Meso bvba (onder de vorm van een tijdelijke vereniging met architecten Jan Thiers en Chris Rossaert)
Aannemer infrastructuur	Niet van toepassing

Bijkomende toelichting dossiervoortgang in 2020:

Het projectgebied situeert zich aan de rand van de dorpskern van Mazenzele, langsheen de Steenweg tussen Asse en Dendermonde, hoek met Molenstraat. Het perceel sluit aan bij de recente Matexi-verkaveling. De ontsluiting van de woningen dient voorzien te worden via een nog aan te leggen ventweg naar de Molenstraat.

Voor dit project werd de aanstellingsprocedure voor de ontwerper woningbouw en infrastructuur gelijktijdig gevoerd. Providentia treedt op als opdrachtgevend bestuur voor infrastructuur. De opdracht werd gegund aan de tijdelijke vereniging gevormd door de samenwerking tussen de architecten Jan Thiers en Chris Rossaert uit Brussel en het studiebureau Meso bvba uit Grimbergen.

Het ingediende voorstel dient verder uitgewerkt te worden rekening houdend met de opmerkingen uit het juryverslag. De plan-invulling, maatvoering van ruimten, interne detaillering en organisatie van de woningen werden niet beoordeeld tijdens de jurering en dienen dus eveneens verder uitgewerkt te worden. De huidige planning voorziet om het dossier te laten beoordelen op de BeCo van 22/06/2021 voor opname op de MJP.

6.5.13 Opwijk Konkelgoed (renovatie)



Algemene informatie	
Programma	Renovatie van 31 appartementen, Konkelgoed 49, 51, 53 met indexen, 55 en 57
Typologie	Bestaande typologie blijft behouden
Stand van zaken	Haalbaarheidsstudie / schetsontwerp
Woningbouw • opdrachtgever Providentia	
Ontwerper woningen	Prisma architecten uit Aalst

Bijkomende toelichting dossiervoortgang in 2020:

Het renovatieproject Konkelgoed betreft één woongebouw met 6 bouwlagen, waarin zich 31 appartementen bevinden. Bij de gunningsbeslissing van 06/04/2017 (deelopdracht binnen de aanstellingsprocedure ontwerpers voor het dossier Dilbeek (Groot-Bijgaarden) “Reinaertwijk”) wees de Raad van Bestuur de studieopdracht-architectuur voor het woongebouw Opwijk Konkelgoed toe aan de Architectenassociatie Coppens & Coen bvba uit Aalst (heden Prisma Architecten). Het voorontwerp werd ingediend op 26/11/2019. De VMSW besliste op 14/01/2020 om negatief advies te verlenen. De sectorarchitecte legde een aantal zaken op waaronder het herbekijken van de oppervlakenorm, wat een ingrijpende oefening blijkt. Het dossier wordt verder uitgewerkt in 2021.

6.5.14 Zemst (Laar) Laremolenweg



	Algemene informatie
Programma	Bouwen van 16 huurappartementen + 8 koopwoningen
Typologie	8 x A2/3 + 8 x A2/4
Stand van zaken	Aanstelling ontwerper
Partners	VMSW (infrastructuur) • gemeentebestuur Zemst (grondeigenaar)

	Woningbouw • opdrachtgever Providentia
Ontwerper woningen	S3Architecten bvba uit Mechelen

	Infrastructuur • opdrachtgever Gemeentebestuur Zemst
Ontwerper infrastructuur	S3A uit Mechelen

Bijkomende toelichting dossiervoortgang in 2020:

De studieopdracht werd door Providentia uitgeschreven en de jury ging door. Echter, de gemeente Zemst besliste om dit project in zijn totaliteit te schrappen. De gemeente is de grondeigenaar en besliste eerder om ons een recht van opstal en een erfpacht te verlenen. Dit gaat dus niet door.

6.6.1 Vrijwillige verkoop van onverhuurbare sociale huurwoningen

In 2020 waren er geen verkopen van onverhuurbare sociale woningen.

6.6.2 Aankoop van eerder verkochte sociale koopwoningen

6.6.2.1 Asse, Kazernestraat 9

Op 11/03/2016 werd deze woning verkocht als één van de 29 nieuwe sociale koopwoningen van het project PIVO te Asse (Relegem). Bij de oorspronkelijke verkoop pasten wij nog de oude regelgeving toe, omtrent de verplichtingen van de kopers. Dit hield in dat de koper of één van zijn wettelijke erfgenamen gehouden werd tot het effectief en gewoonlijk verblijf als volle eigenaar in de gekochte woning gedurende een termijn van 20 jaar.

In februari 2020 bracht de oorspronkelijke koper ons op de hoogte van haar wens om deze woning te verlaten. Bijgevolg konden wij het recht van wederinkoop of het recht van schadevergoeding uitoefenen volgens artikel 84, §1 van het decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode.

Wij evalueerden de staat van de woning en maakten volgende berekening:

Indexering wederinkoopprijs	
Jaar oorspronkelijke verkoop woning	2016
Jaar wederinkoop woning	2020
Gezondheidsindex juni (jaar voorafgaand aan oorspronkelijke verkoop)	122,38
Gezondheidsindex juni (jaar voorafgaand aan jaar aankoopbeslissing)	131,66
Oorspronkelijke verkoopprijs (1)	€ 182.912,80
Kosten van de koop (2)	€ 5.896,06
Totaal (1 + 2)	€ 188.808,86
Indexatie (3)	€ 203.126,12
Verbeterings-en herstellingswerkzaamheden (4)	€ 2.873,60
Totaal	€ 205.999,72

Op 02/04/2020 besliste onze Raad van Bestuur om de woning weder in te kopen voor € 211.887,08. De akte werd verleden door een commissaris van de Vlaamse dienst Vastgoedtransacties op 09/12/2020. De woning zal in 2021 weder verkocht worden.

6.6.3 Aankoop gebouwen en grond

Op 27/05/2020 werd de **opstalakte** verleden door notaris Jean-Luc Peers te Vilvoorde, voor ons toekomstig project in **Linkebeek, Molenstraat**. De grondeigenaar/ opstalgever Vlabinvest apb gaf aan de opstalhouder Providentia het volgende goed in opstal: GEMEENTE LINKEBEEK Een perceel grond gelegen aan de Molenstraat, volgens titel ter plaatse genaamd "Mynaertdelle", gekadastraerd of het geweest, sectie A, volgens titel nummer 86/H/2 en volgens recent kadastraal uittreksel nummer 86/H/2 P0000, met een oppervlakte volgens titel en kadaster van éénentwintig are negenendertig centiare (21a 39ca). Dit opstalrecht wordt verleend met het oogmerk een woonproject met sociaal karakter te realiseren. De opstalhouder Providentia zal het voorgeschreven goed slechts mogen bestemmen voor de oprichting van negentien huurwoongelegenheden verdeeld over drie verdiepingen waarvan vijftien sociale huurwoongelegenheden en vier Vlabinvest-huurwoongelegenheden. Het gebouw beschikt daarnaast ook over een ondergrondse parkeergarage. Behoudens vernieuwing of onverminderd de vervroegde beëindiging bij onderling schriftelijk akkoord, wordt het recht van opstal verleend voor een termijn van tien jaar. Partijen hebben de intentie om het opstalrecht na voorlopige oplevering om te zetten in een erfpacht.

6.6.4 Gedeeltelijke onteigening parking Brusselsesteenweg 191

Het kantoorgebouw van Providentia is gelegen langsheen de Brusselsesteenweg (N9) die een belangrijke verbinding is tussen Asse en Brussel, met de industriezone in Zellik en het doorgaand verkeer richting Brussel. In 2020-2021 wordt de gewestweg volledig vernieuwd en veiliger gemaakt voor fietsers en voetgangers. Naar aanleiding van deze herinrichtingswerken wordt een gedeelte van onze parking onteigend. Providentia ging akkoord met het financieel voorstel dat de Vlaamse Overheid (afdeling Vastgoedtransacties) ons bood voor de onteigening van de 54,21 m² langsheen de straatkant.

6.7 GRONDRESERVES – BOUWGRONDEN OP 31/12/2020

Gemeente	Deelgemeente	Straat/wijk	Onbebouwd uitgerust perceel			Onbebouwd niet-uitgerust perceel		
			ha	a	ca	ha	a	ca
Affligem	Hekelgem	Brusselbaan, Pastorijweg				1	58	30
Asse		"Bergestraat"					79	65
Asse		Heilig Hartlaan "Stevensveld"		9	56	1	31	46
Asse	Relegem	Veldstraat		7	3		36	63
Asse	Zellik	Noorderlaan "Centrum"		21	51			
Asse	Zellik	"Meiboomstraat"					22	11
Bever		Freest					21	11
Boortmeerbeek	Hever	Slagveldweg "Heverveld"				4	2	15
Dilbeek		"Wolsemveld"		53	65			
Dilbeek	Groot-Bijgaarden	Cantecleerstraat, Reinaertstraat				1	42	47
Dilbeek	Itterbeek	Oude Ninoofsebaan					77	20
Dilbeek	St. Ulriks-Kapelle	Brusselstraat					28	4
Galmaarden		"Centrum", Dorp					62	90
Galmaarden	Tollembeek	"Flieterkouter"				1	30	81
Gooik	Kester	Nieuwe Joen		28	0	3	65	62
Grimbergen		"Luitberg"					95	86
Grimbergen		Oude Mechelstraat,"Potaarde"		33	20			
Grimbergen		"Spiegelhofvoetweg"				1	39	67
Grimbergen	Humbeek	Dr. Carlierstraat, Kerkveldweg					46	86
Grimbergen	Humbeek	"Kruisstraat"				1	10	44
Kapelle-op-den-Bos	Ramsdonk	Preud'hommelaan					38	72
Liedekerke		Jagerspad, Slochtestraat, "Bosland"				8	1	99
Liedekerke		"Monnikbos"	3	70	28			

Gemeente	Deelgemeente	Straat/wijk	Onbebouwd uitgerust perceel			Onbebouwd niet-uitgerust perceel		
			ha	a	ca	ha	a	ca
Londerzeel		Stationsstraat					7	45
Londerzeel	Malderen						44	56
Meise		Zerlegem "Manke Vos"	1	87	59			
Meise	Wolvertem	"De Vlieten"		15	68			
Merchtem		"Clerenblock"		7	73			
Merchtem		"Molenblock"		10	17			
Merchtem	Peizegem	Huibout				1	54	78
Opwijk	Mazenzele	Molenstraat		14	88			
Overijse		"Terspauwt"				3	90	58
Roosdaal	Borchtlombeek	Abeelstraat, Kapelleweg		43	98			
Roosdaal	O.L.Vr.-Lombeek	Derrevoortstraat		43	78			
Roosdaal		"Steenmeersstraat		50	0		50	93
Roosdaal		Hoogstraat, Pinijzekets				2	11	96
Zemst	Elewijt	Bonekruidstraat, Marjoleinstraat "Dries"		46	18			
Zemst	Weerde	Hertevoetweg		64	81			
			10ha	8a	3ca	37ha	52a	25ca



Vermeldenswaardig

7.1.1 Nieuwe organisatiestructuur

Providentia wijzigde in 2020 haar organisatiestructuur grondig omwille van de volgende redenen:

- Providentia maakt zich klaar voor de toekomst: we willen ons versterken in de evolutie naar de woonmaatschappij
- optimalisatie interne communicatie
- kwaliteitsinjectie in operationeel management
- duidelijker de focus op onze kerntaken

Door de groei van de organisatie de afgelopen jaren (> 3.000 woongelegenheden en huurders) en de steeds groter wordende verwachtingen van buitenaf, drong een aanpassing zich op.

Onze onderliggende doelstellingen bij deze grondige wijziging zijn de volgende:

- rationalisering en controle over de kosten voor onderhoud
- betere opvolging van de projecten
- betere dienstverlening naar onze klanten
- opbouwen van een sterk management team met als werkethiek: “lead bij example”

We baseerden ons op volgende uitgangspunten voor het opstellen van een nieuw organigram:

- kerntaken Providentia dienen bij elkaar te zitten
- organigram dient ook communicatierichtingen te reflecteren
- “Empowerment” binnen eigen team
- uitbreiding naar de toekomst moet gemakkelijk mogelijk zijn
- beperkt management dat als een sterk team functioneert

Er werd een nieuw management team in het leven geroepen dat bestaat uit: directeur, diensthoofd klanten, diensthoofd gebouwen, diensthoofd informatie en communicatie en diensthoofd financiën en personeel.

Op deze manier kan Providentia een wendbare organisatie zijn die zich gemakkelijk kan aanpassen bij nieuwe uitdagingen.

In navolging hiervan werd ook een traject opgestart rond missie, visie en waarden en werd beslist om een loonstudie te laten uitvoeren.

7.1.2 Loonstudie

Ingevolge de nieuwe structuur, besliste de Raad van Bestuur in 2020 om in dat kader ook een loonstudie te laten uitvoeren. Het loonbeleid van Providentia werd vervolgens onder de loep genomen door Hudson, een HR-adviesbureau en expert op vlak van beloningsmanagement. Het classificatiesysteem, een benchmarking en het salaris, zijn zaken die aan bod kwamen.

Een loonbeleid hoort namelijk gelinkt te zijn aan een bredere HR-strategie, die op zijn beurt is ingekanteld in de algemene organisatiestrategie. Voordat het beleid concreet kan uitgewerkt worden, is het belangrijk om een algemeen kader neer te zetten dat duidt waar dit loonbeleid aan moet voldoen en waar de eventuele accenten moeten liggen.

Providentia stelde volgende elementen kritisch in vraag en bood er een antwoord op:

1. Wat zijn de begeleidende principes voor de beloningsstrategie?
2. Waarvoor willen we belonen?
3. Hoeveel willen we belonen?
4. Hoe willen we belonen?

Providentia koos voor een kader dat gedreven wordt door interne billijkheid en gericht is op de groei van de medewerker. Providentia wil voor zijn medewerkers fungeren als een zorgzame werkgever, maar gezien het sociale karakter van de organisatie moet er ook rekening gehouden worden met de kost-betaalbaarheid van het beleid.

Providentia wenst zich op de markt te vergelijken met publieke- en semipublieke organisaties in de regio met een zicht op de beloning in de bouwsector.

Concreet werden in 2020 de functiebeschrijvingen geactualiseerd en werd vervolgens een functieclassificatie opgesteld. Op basis daarvan gebeurde de benchmarking en werd er vervolgens gewerkt aan de uitwerking van een nieuwe loonstructuur.

Het resultaat van deze studie wordt begin 2021 verwacht.

Verder is het belangrijk om in deze oefening ook de waarden verder in de organisatie te zetten en deze als hefboom in het loonbeleid mee te nemen.

7.1.3 Missie, visie en waarden

In het voorjaar van 2020 keurde de Raad van Bestuur ook een traject goed voor de opmaak van een missie, visie en waarden voor Providentia, onder begeleiding van Improvement. Eerst ging het management team aan de slag via verschillende workshops, gevolgd door de Raad van Bestuur. In 2021 worden alle medewerkers betrokken bij dit traject. Eerst en vooral gingen we op zoek naar de kernwaarden van onze organisatie. Vanuit deze kernwaarden werd met het management team verder gewerkt naar een voorstel van missie en visie en deze werden getoetst aan de missie en visie van de Raad van Bestuur d.d. 2018. Tijdens het onderdeel strategie en business model werd de enorme complexiteit van onze organisatie (klanten, partners, kanalen, doelen, ...) zichtbaar. De missie moet worden uitgedragen vanuit de gehele organisatie, nl. algemene vergadering, Raad van Bestuur, directie, management team, medewerkers (en personen en organisaties die ten dienste staan van Providentia). Het resultaat zal in mei 2021 gekend zijn.

7.1.4 Resultaat Globo

Het resultaat van het globaal onderzoek (Globo) dat Toezicht Wonen Vlaanderen in november 2019 uitvoerde bij onze organisatie, werd begin 2020 door de toezichthouder toegelicht aan het bestuur.

Volgende aspecten werden beoordeeld:

- interne controle
- financiële gezondheid
- administratief beheer
- overheidsopdrachten
- inschrijvingen en toewijzingen sociale huurwoningen
- huurprijsberekening
- huurlasten
- inschrijvingen en toewijzingen sociale koopwoningen

Een Globo is het, gedurende een periode, onderzoeken van alle toezichtdomeinen op basis van draaiboeken die een gesystematiseerde en geobjectiveerde aanpak garanderen.

Aan de vaststellingen werden acties gekoppeld waaraan moet worden voldaan en ook de aard van het toekomstig toezicht wordt meegegeven.

7.1.5 Strategische werkgroep

In juni 2020 keurde het directiecomité de oprichting van een interne strategische werkgroep goed, waarna deze onmiddellijk van start ging met de behandeling van onze 22 actieve gemeenten. Na een intensief proces van overleg en onderzoek kon het resultaat van de eerste fase eind 2020 worden voorgelegd aan het bestuur, zijnde een analyse en visie van het patrimonium van Providentia.

In het conclusierapport fase 1 werden volgende zaken behandeld:

- wat is Providentia
- Providentia en de andere SHM's
- grondbank en ontwikkelingsbank
- bindend sociaal objectief (BSO)
- BSO-raming
- ouderdom en leegstand
- ontwikkelingssnelheid en bouwsnelheid
- bestaand patrimonium en nieuwe projecten

De informatie van de strategische werkgroep zal een belangrijk werkinstrument vormen voor de verdere ontwikkeling van Providentia.

In het najaar van 2020 werd gestart met de tweede fase, zijnde de analyse van het bestaand patrimonium. Het is de bedoeling om uiteindelijk te komen tot een totaalvisie en een visie per gemeente, die gemeentelijk individueel ook zal worden afgetoetst in de loop van 2021. Tenslotte zal dit ook mee opgenomen worden in onze jaarlijkse financiële planning.

7.1.6 Aster - VVH project duurzame ontwikkeling

ASTER staat voor samen duurzaam investeren in een solidaire en duurzame energietransitie voor sociale huurders in Vlaanderen.

De Vlaamse sociale huisvestingsmaatschappijen investeren in hernieuwbare energiebronnen zoals zonne-energie. Zo willen ze de energiefactuur van sociale huurders verlagen én meewerken aan een beter klimaat.



De Raad van Bestuur van Providentia nam in maart 2020 de beslissing om toe te treden tot Aster, aandeelhouder te worden en Aster zelfs mee op te richten. Omwille van corona werd de oprichtingsdatum uitgesteld naar 26/10/2020.

Een grondige analyse van het patrimonium van de sociale huisvestingssector in Vlaanderen toont dat bijna 75 procent van de dakoppervlakte van sociale woningen geschikt is voor investeringen in zonne-energie.

64 Vlaamse sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) participeren in de coöperatieve vennootschap ASTER om dit zonnepotentieel te activeren. Samen hebben zij op hun daken een zonnepotentieel van bijna 244 MWp, goed voor een jaarlijkse groenestroomproductie van 207 gigawattuur en een CO₂-reductie van 35.000 ton. Met een investering van 231 miljoen euro in zonnepanelen draagt de sociale huisvestingssector structureel bij aan een beter klimaat. De zon schijnt voor iedereen, ook voor sociale huurders. De optimalisatie van het zonnepotentieel zorgt ervoor dat zo veel mogelijk sociale huurders kunnen genieten van een 'zonnebonus' en de kans krijgen om te besparen op hun energiefactuur. Zo pakt ASTER cv energiearmoede in Vlaanderen echt aan op een solidaire manier (bron: Aster).

7.1.7 Traject naar De Woonmaatschappij

Tegen 1 januari 2023 moeten de sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) en sociale verhuurkantoren (SVK's) één woonactor vormen binnen een werkingsgebied: De Woonmaatschappij.

Eind 2020 was er een 1^{ste} principiële goedkeuring van het ontwerp van decreet. De ambitie van Vlaanderen is o.a. schaalvergroting en professionalisering. Daarnaast schuift Vlaanderen ook de regierol van gemeenten (lokaal/

bovenlokaal) en een transparante dienstverlening (intern en extern) naar voor, met blijvende aandacht voor de complementariteit van de SHM- en SVK-werking.

De Woonmaatschappij zal een Besloten Vennootschap zijn. Gemeenten en OCMW's van het werkingsgebied moeten altijd over 50% +1 van de stemrechten beschikken.

Erkenningsvoorwaarden:

- voor een afgebakend werkingsgebied (op voorstel van lokale besturen, uiterlijk 31/10/2021)
- regel is geografisch aansluitende gemeenten, maar uitzondering mogelijk
- werkingsgebied moet minstens uit 1.000 woningen bestaan (excl. svk-woningen)
- beschikken over expertise op het vlak van SHM en SVK werking
- in principe binnen de referentieregio

Er zal ook een nieuw toewijzingssysteem komen met als doel toewijzingen van alle sociale huurwoningen op dezelfde manier te doen ongeacht de actor (SHM, SVK, gemeente, vwf) door een eengemaakt complementair toewijzingsstelsel dat rekening houdt met specifieke woonnoden, lokale binding, chronologie van de inschrijving en bijzondere doelgroepen.

In dit kader beslisten op 8 oktober 2020 de Raden van Bestuur van SHM Providentia en Gewestelijke Maatschappij voor Volkshuisvesting (GMV) uit St. Pieters-Leeuw een vergaande samenwerking onder de vorm van een fusie te onderzoeken. Beide SHM's wensen De Woonmaatschappij al vorm te geven in het belang van hun bewoners, de doelgroep en rekening houdend met volgende elementen:

- klant nabije dienstverlening via een organisatie die lokaal geënt is
- werking met aandacht voor de regisseursrol van lokale besturen
- performante opvolging van onze projecten

Wij willen in het samenwerkingsmodel ook een optimale en reeds bestaande samenwerking met de andere SHM's uit de regio verankeren en hen ook betrekken bij de uitrol ervan.

De inzet blijft het realiseren van kwaliteitsvolle en betaalbare huisvesting voor iedereen.

Deze oefening omvat financiële, juridische en arbeidsrechtelijke componenten en gevolgen voor iedere SHM.

7.1.8 Nieuwe huurprijs per 01/01/2020

Vanaf 1 januari 2020 veranderde de Vlaamse Regering de huurprijs van sociale woningen.

De belangrijkste wijzigingen tegenover 2019 waren:

- hoe het inkomen berekend wordt: het inkomen van alle gezinsleden wordt meegerekend, dus ook van inwonende ouders, grootouders, inwoners met een handicap en kinderen waarvoor geen kinderbijslag wordt ontvangen
- hoe de waarde van de huurwoning berekend wordt: de marktwaarde wordt bepaald aan de hand van een objectief schattingsmodel die de prijs weergeeft die zou betaald worden op de private markt, rekening houdend met de kenmerken (ouderdom, ligging, aantal slaapkamers, tuin/terras)
- de huurder dient een kleine energiebijdrage te betalen voor een energiezuinige woning, de bijdrage is altijd lager dan het bedrag dat je uitspaart

7.1.9 Huurdersconsulenten

De functie huurdersconsulent is een vrij nieuwe functie bij de dienst Klanten. In 2020 waren er reeds 3 huurdersconsulenten actief, zij werken regio-gebonden. Zij vormen het eerste aanspreekpunt voor de huurders en staan in voor de ondertekening van het contract, het opvolgen van het huurdersdossier, sociale meldingen en een gezonde financiële situatie.

We willen op deze manier veel meer proactief te werk gaan. Tegelijkertijd worden de (nieuwe) huurders geïnformeerd over (sociale) dienstverlening in hun buurt. Per gemeente werd hiertoe een sociale kaart opgemaakt.

7.1.10 Software patrimoniumbeheer en huuradministratie

De Raad van Bestuur keurde begin 2020 het bestek voor de aanbesteding van een nieuwe software goed voor patrimoniumbeheer en huuradministratie. De opdracht kon echter uiteindelijk niet gegund worden door een beroepsprocedure van één van de niet-gegunde inschrijvers. Wij zoeken in 2021 naar een oplossing. Een uitbreiding van onze software, in eerste instantie voor patrimoniumbeheer, is noodzakelijk voor een patrimonium van meer dan 3.000 woningen. Het is ook onze wens om via nieuwe software een meer uitgebreide conditiemeting van ons patrimonium te kunnen opbouwen en te werken aan een preventieve onderhoudsplanning.

7.1.11 Providentia-jubileum op 19/10/2020

En ja, we hadden het 65-jarig jubileum van Providentia liever uitbundig gevierd. Er zijn minstens 65 goede redenen om onze kandidaten, huurders, kopers, ontleners, sociale partners, gemeentebesturen en andere overheden, aandeelhouders, bestuurders en medewerkers te danken voor het vertrouwen, de inzet en de samenwerking.

Doorheen de jaren is er veel veranderd, maar de zorg voor wonen en mensen blijft al 65 jaar onze opdracht en passie. Een groots evenement organiseren was helaas niet mogelijk.

Een kleine attentie voor de medewerkers en de bestuurders mocht evenwel niet ontbreken.



7.2.1 Nieuw organigram

We verwezen er al naar bij de nieuwe organisatiestructuur, maar in 2020 is Providentia enorm geëvolueerd. Met de ondersteuning van een extern bureau werd de organisatiestructuur aangepast, waarbij de communicatie binnen en tussen de diensten versterkt werd.

Hiervoor werden letterlijk en figuurlijk muren weggehaald.

Gedurende het jaar werden verschillende vacatures ingevuld:

- diensthoofd financiën werd in februari ingevuld, zij nam later ook de leiding van Personeel op zich
- de vacature voor woningverkoper en financieel dienstverlener werd in september ingevuld, deze functie kwam vrij nadat de verantwoordelijke hiervoor intern doorgroeide naar de rol van diensthoofd informatie en communicatie
- de vacature van personeelsmedewerker werd in november ingevuld
- de vacature voor een extra projectleider bij de dienst gebouwen (projecten) werd ook ingevuld

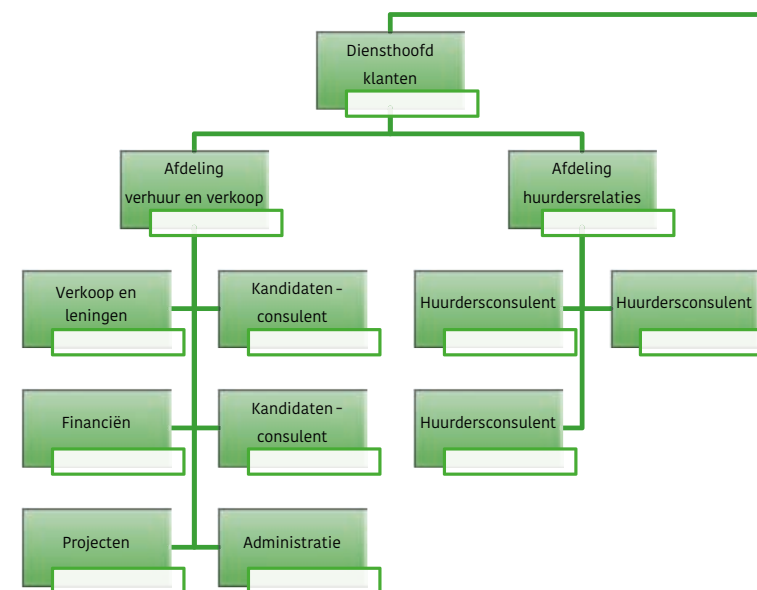
Eind 2020 zag het organigram er als volgt uit (Figuur 1), na een jaar van evolutie en verschuiving:

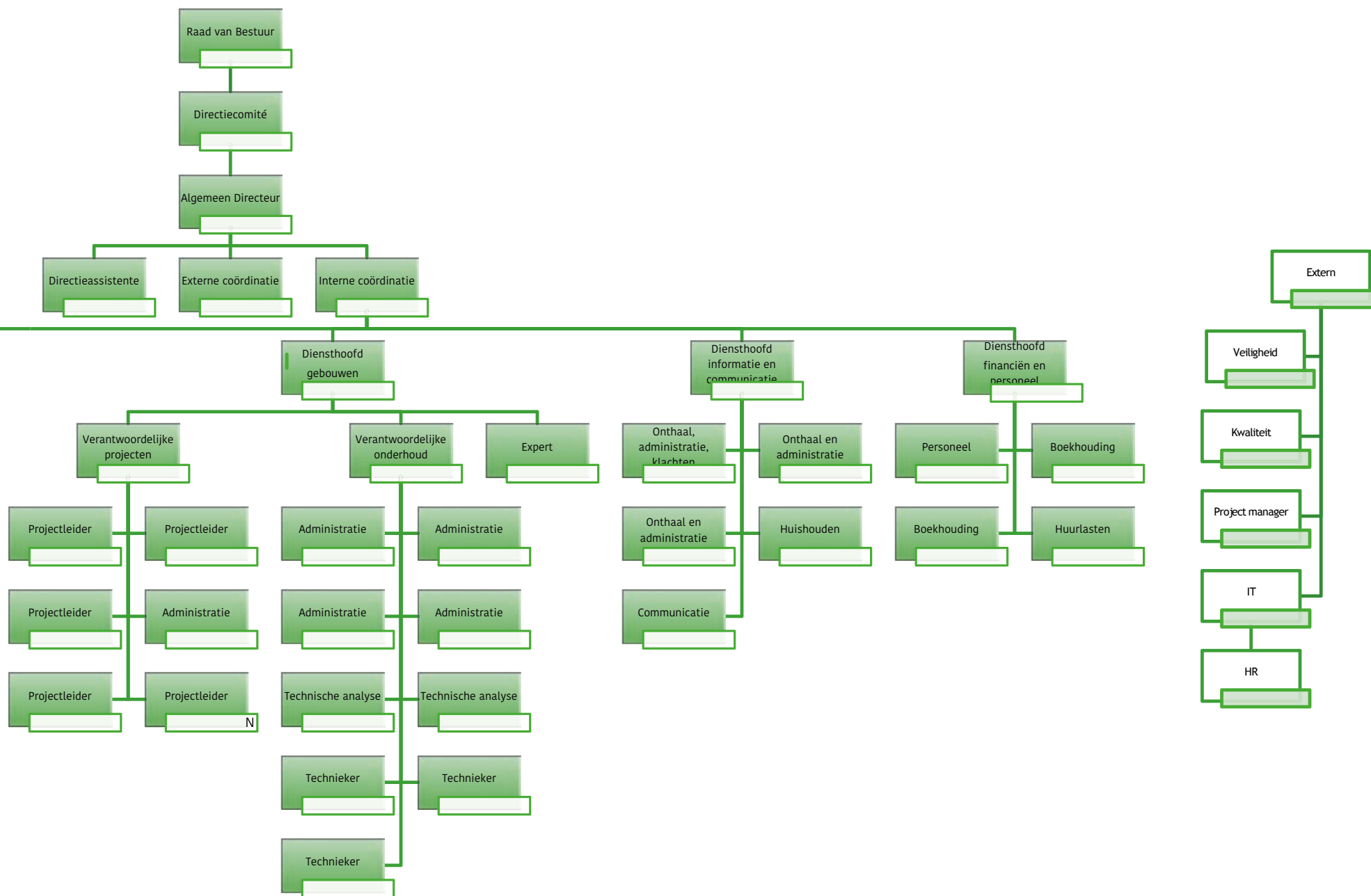
- er werd een directieassistente aangesteld
- de dienst “verhuur” werd omgedoopt tot dienst “klanten”, waarbij heden het onderscheid wordt gemaakt tussen de afdelingen “verhuur en Verkoop” en “huurdersrelaties”
- de vroegere afzonderlijke diensten “onderhoud” en “nieuwbouw”, werden deel van de overkoepelende dienst “gebouwen” en staan tijdelijk onder leiding van een interim manager
- de rol van teamverantwoordelijke onderhoud wordt voorlopig ook extern ingevuld. Eind 2020 werd hiervoor wel een vacature gepubliceerd. De rol van teamverantwoordelijke projecten kwam eind 2020 vrij en wordt tijdelijk opgevangen door het diensthoofd en de directeur. De vacature is gepubliceerd.
- de dienst “informatie en communicatie” werd geïntroduceerd, in vervanging van de vroegere management ondersteunende dienst
- de dienst “financiën en personeel” ontstond na samensmelting van de twee aparte diensten

Eind 2020 werden er ook verschillende vacatures gelanceerd (ter vervanging van vertrokken medewerkers + nieuw):

- onderhoud: technisch analist (2 personen)
- projecten: administratief medewerker
- informatie en communicatie: communicatiemedewerker (nog ingevuld in 2020)
- klanten: kandidatenconsulent, bepaalde duur (nog ingevuld in 2020)
- gebouwen: teamverantwoordelijke onderhoud
- projecten: projectleider

Organigram Providentia





7.2.2 Coronacrisis

De jaarlijkse teambuilding kon jammer genoeg niet plaatsvinden wegens de coronacrisis. Verder bracht de coronacrisis uiteraard ook heel wat uitdagingen met zich mee op gebied van personeelszaken.

Op korte tijd moest geschakeld worden en werd thuiswerk geïntroduceerd. De interne systemen werden hierop afgestemd en het gebruik van Microsoft Teams werd geïntroduceerd, waardoor diensten en collega's toch gemakkelijk met elkaar kunnen communiceren en in contact blijven.

Providentia nam deel aan de bevraging vanuit de VVH omtrent het absenteïsme tijdens de coronacrisis. Uit deze bevraging kwam naar voren dat de coronacrisis een minimale invloed heeft gehad op de aan- en/of afwezigheid van het personeel van de sociale huisvestingsmaatschappijen die deelnamen aan deze bevraging. Deze conclusie ligt in lijn met de ervaring binnen Providentia.

Door middel van goede afspraken en afstemming over de verschillende diensten heen kon Providentia succesvol thuiswerken en de bereikbaarheid voor huurders bewaren.

Dit uiteraard ook dankzij de inzet en flexibiliteit van onze werknemers.

7.2.3 Wachtdienst

Eind 2020 lanceerde Providentia haar eigen wachtdienst voor noodgevallen buiten de kantooruren. Dit is mogelijk dankzij de inzet van onze techniekers, die zich aan de hand van een beurtrol maandelijks één week beschikbaar houden om dringende vragen of problemen te behandelen.

Het noodnummer werd gecommuniceerd aan gemeentebesturen en nooddiensten zoals politie en brandweer.

Aangezien dit systeem nieuw is voor Providentia zal de noodzakelijkheid en rendabiliteit op regelmatige basis geëvalueerd worden.

7.2.4 Preventie en welzijn

Providentia draagt het welzijn van haar medewerkers hoog in het vaandel. In 2020 deed onze partner Idewe een audit omtrent preventie en welzijn. Sindsdien kunnen onze werknemers met psychosociale klachten of vragen steeds terecht bij onze externe preventie-adviseur.

7.2.5 Griepvaccin

Elke twee jaar is het gebruikelijk dat er een vrijwillige medische check-up wordt aangeboden aan onze medewerkers. De werknemers kregen voor de eerste keer in 2020 nu ook de mogelijkheid om zich in te schrijven voor een griepvaccin via Idewe. In totaal schreven 17 medewerkers zich in.

De inentingën gebeurden tussen half oktober en half december. Door de coronapandemie kregen alleen de oudste ingeschreven medewerkers hun vaccin.

7.2.6 Collectieve sluitingsweek eindejaar

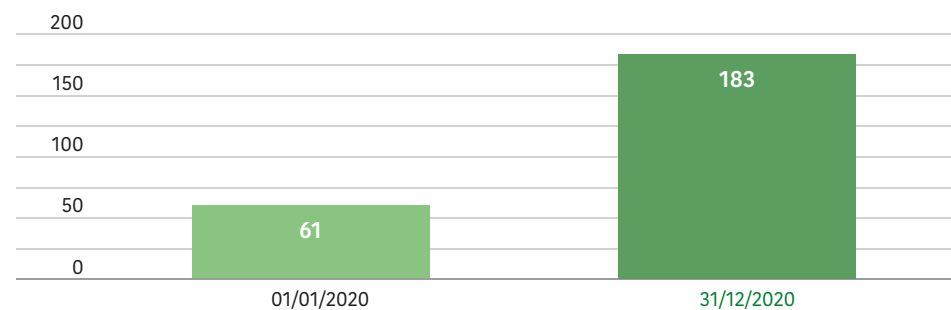
Tijdens het bijzondere werkjaar van 2020 werd de nodige flexibiliteit en heel wat extra inspanningen gevraagd aan de medewerkers i.k.v. de coronamaatregelen en door de gewijzigde organisatiestructuur. Daarom werd voor de eerste keer in een collectieve sluitingsweek voorzien tussen Kerstmis en nieuwjaar.

7.3.1 Sociale media

7.3.1.1 Facebook

Op 01/01/2020 had Providentia 61 likes op Facebook. Op het einde van dat jaar, op 31/12/2020 telde de pagina 183 likes. Op één jaar tijd kreeg Providentia er 122 likes bij. Facebook werd in 2020 vooral ingezet om snel te communiceren over onze dienstverlening, coronamaatregelen en onze projecten.

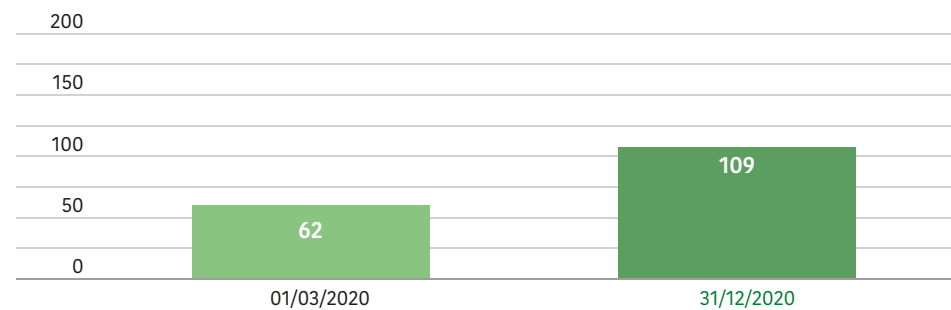
Evolutie van het aantal likes op Facebook



7.3.1.2 LinkedIn

Op 01/03/2020 volgden 62 personen de LinkedIn-pagina van Providentia. Op 9 maanden tijd kwamen er 47 volgers bij. Zo telde de pagina op 31 december 2020 in het totaal 109 volgers. LinkedIn werd vooral ingezet om te communiceren over onze vacatures en projecten.

Evolutie van het aantal volgers op LinkedIn



7.3.2 Klachtenprocedure

Onze organisatie is verplicht om klachten te behandelen zoals vastgelegd in het Bestuursdecreet van 07/12/2018 (art. II.74 tot en met art. II.88). Artikel 27 van de Vlaamse Wooncode omschrijft de rechtsgrond.

Op basis van adviezen van de VMSW actualiseerden we onze klachtenprocedure waarbij steeds gestreefd wordt naar een goede opvolging van de klacht waarbij de klant centraal staat. De klachtenrapportering 2020 is opgenomen in het jaarverslag van de Raad van Bestuur (financieel verslag).

7.3.3 GDPR-functionaris via raamcontract VMSW

Vanaf 01/09/2020 werd de firma Cranium aangesteld als nieuwe gegevensfunctionaris, na een overheidsopdracht door de VMSW. De firma Cranium neemt de rol van gemeenschappelijke functionaris over voor alle SHM's die net als Providentia het vorige raamcontract al gebruikten en voorziet in 3 rollen:

1. opname van de DPO¹¹-rol op gemeenschappelijke basis
2. ondersteuning en adviesverlening van SHM's (en SVK's) bij privacy en informatieveiligheid
3. uitvoering audits in opdracht van de VMSW

¹¹ DPO: Data Protection Officer

Woord van dank

Onder de titel 'Goeie communicatie creëert draagvlak voor sociale woonprojecten' wordt ons sociaal woonproject in Dilbeek (20 wooneenheden) in het inspiratieboek 'Een (t)huis voor iedereen' ingeleid.

Onze woonprojecten realiseren is pas mogelijk indien alle betrokken actoren als evenwaardige partners respectvol hun rol kunnen spelen.

We wensen allen, die de realisatie van het recht op een (t)huis mogelijk maken, te bedanken.

Onze Raad van Bestuur die in collegialiteit en in moeilijke tijden knopen durft door te hakken, en voortdurend een evenwicht tracht te zoeken en te vinden in het belang van de huurders, het personeel en de financiële middelen die onze huisvestingsmaatschappij ter beschikking heeft.

Ons personeel dat zich verder professionaliseert en meedenkt over de processen om onze huurders en kopers nog beter te kunnen helpen. Zij hebben het beste van zichzelf gegeven tijdens de coronacrisis.

Onze partners bij nieuwbouw, renovatie en onderhoud (stedenbouwkundigen, architecten en aannemers), en de institutionele partners zoals gemeenten, OCMW's, de provincie Vlaams-Brabant, Vlabinvest, de VVH, maar ook al onze aandeelhouders en welzijnspartners.

Tot slot, de politici die met ons samenwerken om het BSO in hun gemeente te halen en zich bewust zijn dat de realisatie van onze projecten een belangrijke schakel vormt in de armoedebestrijding.

Providentia bereidt zich voor om de rol van de woonmaatschappij van de toekomst op te nemen, de hand reikend naar andere huisvestingsmaatschappijen.

We nodigen jullie uit om samen met ons hierover na te denken en van gedachten te wisselen.

Samen staan we sterk.

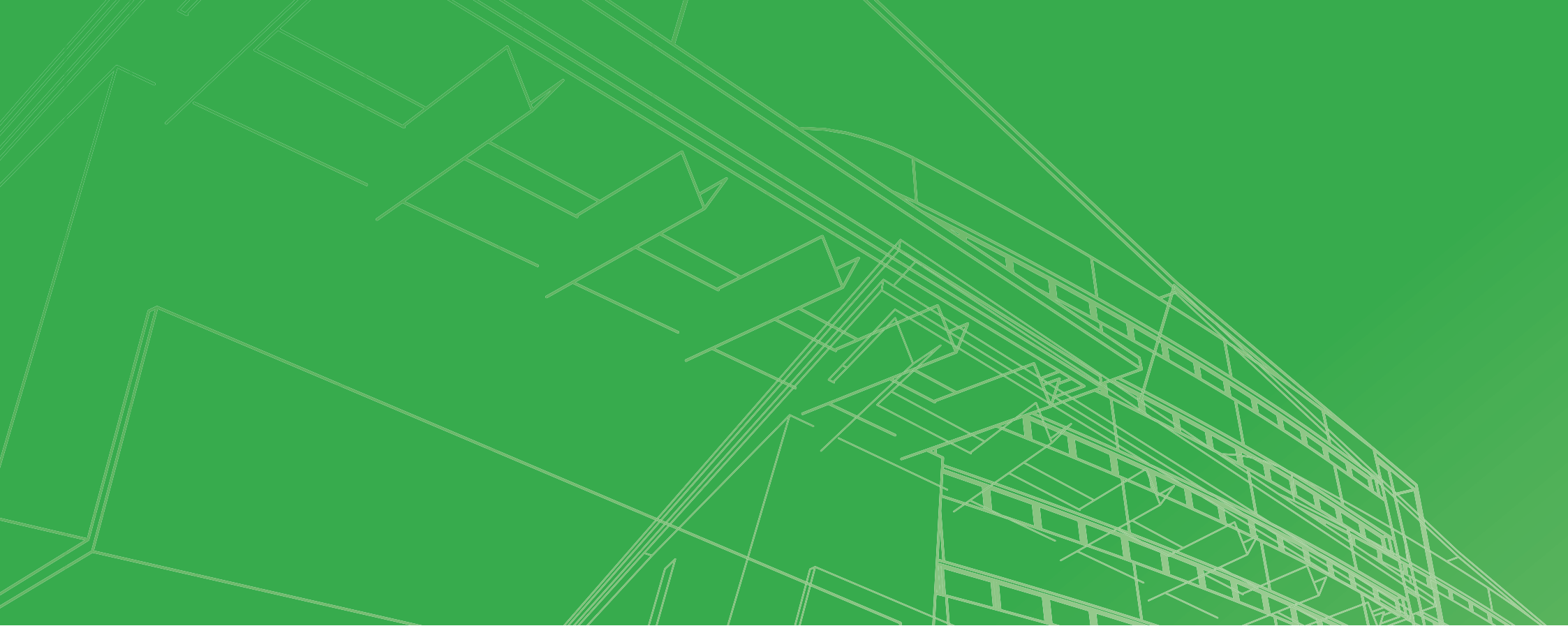
Dank u wel!

Ann Van Langenhof
Voorzitter Providentia



*Goeie communicatie
creëert draagvlak voor
sociale woonprojecten.*





PROVIDENTIA cvba
Brusselsesteenweg 191
1730 ASSE
www.providentia.be

