



2021

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

Opricht op 19 oktober 1955



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

Zetel van de vennootschap:

Brusselsesteenweg 191 - 1730 Asse

Algemene contactgegevens:

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

Volg Providentia op:  

27 aangesloten gemeenten

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



Samenstelling raad van bestuur op 31/12/2021

6 mandaten vanuit de openbare sector:

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

1 mandaat vanwege de provincie Vlaams-Brabant:

- ZELDERLOO Elke

6 mandaten vanuit de private sector:

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

1 expert:

- GAUBLOMME Kristof (adviserende stem)

Samenstelling directiecomité op 31/12/2021

2 mandaten vanuit de openbare sector:

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

2 mandaten vanuit de private sector:

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

Toezicht

Wonen Vlaanderen

Afdeling Toezicht
Herman Teirlinckgebouw
Havenlaan 88 bus 22
1000 Brussel

Algemeen directeur

DERAEDT Leen

Bedrijfsrevisor

MOORE STEPHENS

BDC

Esplanade 1 bus 96 – 1020 Brussel

Vertegenwoordigd door DE BOM VAN DRIESSCHE Jan

Vooraf

De kaarten zijn geschud.

Het voorbije jaar stond 'de vorming van de woonmaatschappij' hoog op de agenda van alle huisvestingsmaatschappijen.

Op de algemene vergadering van vorig jaar hadden wij al een tipje van de sluier opgelicht, maar buiten een aantal grote krijtlijnen was het veld een onbeschreven blad... of toch niet?

Deze hervorming moest de grootste ooit worden in de geschiedenis van de sociale huisvesting en Providentia kon deze hervorming alleen maar toejuichen.

De laatste jaren was ons patrimonium enorm gegroeid en hierdoor waren wij er ook in geslaagd om het personeelskader verder uit te breiden met gekwalificeerd personeel dat onder andere door de aangepaste loonschalen de weg vond naar onze huisvestingsmaatschappij.

Onze raad van bestuur was ervan overtuigd dat - net zoals de gemeenten dagdagelijks ondervinden dat ze het niet meer allemaal alleen aankunnen en zij hiervoor ondersteuning of een oplossing zoeken in intergemeentelijke samenwerkingsverbanden - alleen door schaalvergroting dezelfde expertise en optimale dienstverlening naar onze kandidaten, huurders, kopers, partners en stakeholders zou kunnen worden gewaarborgd.

Daarom werd er geopteerd voor een mogelijke fusie tussen Providentia en de Gewestelijke Maatschappij voor Volkshuisvesting van Sint-Pieters-Leeuw. Op deze manier zou er ook weinig kostbare tijd verloren gaan wat betreft overdrachten van patrimonium en zouden wij die tijd wel kunnen gebruiken voor onze kernopdrachten: het bouwen en verhuren aan mensen die het moeilijker hebben in onze gemeenten.

“Wij blijven met een open blik kijken naar alle mogelijke oplossingen die haalbaar zijn voor onze organisatie en de gemeenten die samen met ons verder op weg willen gaan naar betaalbare woningen voor hun inwoners.”

Het was dan ook een enorme teleurstelling toen wij begin februari 2022 de verdeling van de werkingsgebieden kregen voorgeschoteld. Plots werd het patrimonium verdeeld over verschillende werkingsgebieden.

Providentia is in februari-maart de eerste gesprekken gestart met de actoren in de twee werkingsgebieden. In april volgden overleggen per werkingsgebied met zowel de sociale woonactoren als de gemeenten.

De kaarten zijn geschud, maar het spel is nog niet volledig gespeeld.

Wij blijven met een open blik kijken naar alle mogelijke oplossingen die haalbaar zijn voor onze organisatie en de gemeenten die samen met ons verder op weg willen gaan naar betaalbare woningen voor hun inwoners.

Ann Van Langenhof
voorzitter Providentia

Overzicht	2		
Bedrijfsinfo	2		
Aangesloten gemeenten	3		
Samenstelling raad van bestuur op 31/12/2021	4		
Samenstelling directiecomité op 31/12/2021	4		
Toezicht	4		
Algemeen directeur	4		
Bedrijfsrevisor	4		
Vooraf	5		
Inhoudstafel	6		
Hoofdstuk 1: Bijzonder in 2021	11		
1.1 De Woonmaatschappij	12		
1.1.1 Vlaamse Regering	12		
1.1.2 Gezamenlijk traject/advies GMV en Providentia	12		
1.2 Wonen Vlaanderen	13		
1.2.1 Codex Wonen 2021	13		
1.2.2 Voortgang BSO	13		
1.2.3 Visitatie op 17-18/12/2021	14		
1.3 Focus in 2021	15		
1.3.1 Strategische werkgroep en roadshows	15		
1.3.1.1 Strategische werkgroep fase 1 en 2	15		
1.3.1.2 Roadshows	15		
1.3.2 Studieopdracht sociale ontwikkelingsstrategie Dilbeek	15		
1.3.3 Raamcontracten en aankoopcentrales	16		
1.3.3.1 Raamcontracten	16		
1.3.3.2 Aankoopcentrales	16		
1.3.3.2.1 Creat	16		
1.3.3.2.2 VERA	16		
1.3.4 Aster cv – VVH-project	17		
1.3.5 IT-samenwerking	17		
1.3.6 Jaarplan 2022 en strategische doelstellingen	18		
1.3.7 Uitbreiding directiecomité	18		
1.4 HR	19		
1.4.1 Organogram Providentia	19		
1.4.2 Aanwervingen	20		
1.4.3 Arbeidsreglementering	20		
1.4.3.1 Actualisatie arbeidsreglement	20		
1.4.3.2 Telewerkregime	20		
1.4.3.3 Aangesloten policies	20		
1.4.3.4 Vernieuwde onthaalbrochure	21		
1.4.3.5 Loonindexatie	21		
1.4.3.6 Collectieve sluitingsweek eindejaar	21		
1.4.3.7 Sectorale cao consumptiecheque	21		
1.4.3.8 10 bindende sectorale cao's	21		
1.4.4 Vernieuwde groeigesprekken	22		
1.4.5 Uitstel teambuilding	22		
1.4.6 Wachtdienst buiten de kantooruren	22		
1.4.7 Griepvaccinatie	22		
1.4.8 Jobstudenten – Youca Action Day	22		
1.5 Informatie en communicatie	23		
1.5.1 Tevredenheidsenquête zittende huurders	23		
1.5.2 Missie, visie en waarden Providentia	24		
1.5.3 Telefooncentrale	25		
1.5.4 Sociale media	25		
1.5.4.1 Facebook	25		
1.5.4.2 LinkedIn	25		

1.5.5 Vernieuwde huurderskranten.....	26	2.9 Aantal opzeggingen in 2021.....	44
1.5.6 Opname in Inspiratieboek Sociaal Wonen	26	2.9.1 Uithuiszettingen.....	46
1.5.7 Communicatie Argo-site Londerzeel.....	27	2.10 Kenmerken huurders.....	46
1.5.8 Ideeënbus Kampenhout (Berg).....	27	2.10.1 Gezinstype sociale huurders.....	46
1.5.9 Symbolische 1ste steenlegging Linkebeek.....	28	2.10.2 Overzicht per nationaliteitsgroep.....	47
1.5.10 Interne welkom terug-campagne.....	28	2.10.3 Gemiddelde reëel betaalde huurprijs.....	47
		2.10.4 Huurprijsberekening 2021 – analyse.....	48
		2.10.5 Inkomen van de sociale huurders.....	49
		2.10.6 Toegestane kortingen in 2021.....	50
		2.10.6.1 Gezinskorting.....	50
		2.10.6.2 Patrimoniumkorting.....	50
		2.10.7 Verzoeken tot huurprijsherzieningen/ herberekeningen.....	51
Hoofdstuk 2: Gebouwen en klanten.....	29	2.11 Tussenkost deurwaarder/ rechtbank.....	52
2.1 Patrimonium op 31/12/2021.....	30	2.11.1 Overzicht gerechtskosten 2021.....	52
2.2 Onderverdeling volgens slaapkamers.....	30	2.12 Huurachterstallen.....	52
2.3 Typologie per gemeente en per wijk.....	31	2.13 Opvolging taalkennisvereiste.....	53
2.4 Woongelegenheden voor de 1ste keer verhuurd in 2021.....	39	2.14 Opvolging eigendomsvoorwaarde.....	54
2.5 Woongelegenheden in beheer.....	40	2.15 Sociale meldingen.....	56
2.6 Woongelegenheden verkocht in 2021.....	40	2.15.1 Aantal meldingen per gemeente.....	56
2.7 Verhuurd op 31/12/2021.....	41	2.15.2 Overzicht soorten van meldingen.....	57
2.8 Verhuringen buiten het sociaal huurstelsel.....	42	2.15.3 Huisbezoeken i.k.v. sociale meldingen.....	59
2.8.1 Aantal verhuringen buiten het sociaal huurstelsel.....	42	2.15.3.1 Aantal huisbezoeken.....	59
2.8.2 Motivering verhuringen buiten het sociaal huurstelsel.....	42	2.16 Huurdersbegeleiding.....	60
2.8.2.1 Voor huisvesting van een bijzondere doelgroep indien niet mogelijk via een lokaal toewijzingsreglement.....	42	2.17 Samenwerkingsverbanden.....	60
2.8.2.1.1 Verhuring aan een bijzondere doelgroep – huurprijs op basis van inkomen.....	42	2.17.1 Omtrent huurachterstal.....	60
2.8.2.1.2 Verhuring aan een bijzondere doelgroep – vaste huurprijs.....	42	2.17.2 Omtrent leefbaarheid.....	61
2.8.2.2 Privé-verhuring.....	42	2.17.3 Voor individuele woonbegeleiding.....	61
2.8.2.3 Voor tijdelijke opvang van personen in een noodsituatie.....	42	2.17.4 Voor de opmaak van een doelgroepenplan.....	62
2.8.2.4 In afwachting van renovatie of sloop.....	42	2.17.5 Gemeentelijk sociaal actorenoverleg.....	62
2.8.2.5 Om een gemeenschapsvoorziening in onder te brengen in het kader van de leefbaarheid.....	42	2.17.6 Samenwerking in Grimbergen en Kampenhout.....	62
		2.17.7 LAC Wonen Londerzeel.....	62

2.17.8 Samenwerking met politiezone KLM.....	62
2.17.9 Impulssubsidie Asse.....	63
2.18 Tevredenheidsbevraging nieuwe huurders.....	64

Hoofdstuk 3: Klanten: Verhuringen in de loop van 2021... 65

3.1 Kandidaat-huurders – sociaal.....	66
3.2 Aantal schrappingen in 2021 – sociaal.....	67
3.3 Overzicht inschrijvingen/schrappingen Vlabinvest.....	67
3.4 Keuzes van kandidaat-huurders.....	68
3.4.1 Sociaal: keuzes volgens domicilie 2020-2021.....	68
3.4.2 Vlabinvest: keuzes volgens domicilie 2020-2021.....	70
3.5 Behoeftes kandidaat-huurders volgens keuzegemeente en aantal slaapkamers.....	72
3.5.1 Sociaal.....	72
3.5.2 Vlabinvest.....	74
3.6 Lokale binding met de gemeente.....	74
3.6.1 Sociaal.....	74
3.7 Sociale verhuringen per gemeente.....	76
3.8 Sociale verhuringen i.k.v. onderbezetting.....	78
3.9 Sociale verhuringen per jaar vanaf 2011.....	79
3.10 Grimbergen - COVID-toelage.....	80

Hoofdstuk 4: Klanten: Verkoop van woningen..... 81

4.1 Verkoop sociale koopwoningen.....	82
4.1.1 Nieuwbouw.....	82
4.1.2 Wederverkoop.....	82
4.1.3 Kandidaat-kopers.....	82

4.1.4 Actualisatie en bevraging kandidaat-kopers 2021.....	83
4.1.5 Asse, geografische ligging PIVO-site.....	83
4.1.6 Verkoop sociale huurwoningen.....	83
4.1.7 Gewijzigde wetgeving.....	84
4.1.8 Vlabinvest.....	85
4.1.8.1 Samenwerking met Vlabinvest en inschrijvingsformulier kopen.....	85
4.1.8.2 Voorrangsregels Vlabinvest.....	85
4.1.8.3 Optionele voorrangsregel – lokale binding.....	86
4.1.8.4 Eigendomsvoorwaarde.....	86

Hoofdstuk 5: Klanten: Vlaamse woonlening..... 87

5.1 Samenwerking.....	88
5.2 Woonlening bij Providentia 2021.....	89
5.3 Woonlening bij Providentia – laatste 3 jaar.....	90

Hoofdstuk 6: Gebouwen: Onderhoud en renovatie van het huurpatrimonium..... 91

6.1 Regulier dagelijks onderhoud.....	92
6.2 Renovatieprojecten.....	92
6.2.1 Vervanging van buitenschrijnwerk in diverse woningen.....	92
6.2.2 Aanleg gasaansluitingen ten behoeve van nieuwe cv-installaties.....	93
6.2.3 Na-isolatie zoldervloeren.....	93
6.2.4 Reconvertie centrale verwarmingsinstallaties.....	94
6.2.4.1 Projecten in uitvoering.....	94
6.2.5 Renovatiewerken in leegstaande woningen.....	96
6.2.5.1 Via het raamcontract – interne renovatie.....	96

6.2.5.2 In eigen beheer – beperkte renovatie en onderhoudswerken	97
6.2.6 Van oude cv-ketelruimte tot inbouwkast	98
6.2.7 Binnenschilderwerken en zachte bevoering	98
6.3 Conditie Patrimonium	99
6.3.1 Stand van zaken EnergieRenovatieProgramma (ERP) 2020	99
6.3.2 Gebouwstaat patrimonium via scorecard op 31/12/2021	100
6.3.3 Plan van aanpak minimale kwaliteitsnormen	101
6.3.4 Overzicht schadegevallen	102
6.3.5 HVAC en sanitaire installaties	103
6.3.5.1 Kwaliteitscontrole collectieve verwarmingsinstallaties	103
6.3.5.2 Contract HVAC en sanitaire installaties	103
6.3.6 Warmte- en/of watermeters in appartementsgebouwen met collectieve voorzieningen	106
6.3.7 EPC-attesten	106
6.3.7.1 Residentieel	106
6.3.7.2 Gemeenschappelijke delen	106
6.3.8 Asbestonderzoek en -inventaris	107
6.3.9 Brandbestrijding	107
6.3.10 Liften	108
6.3.10.1 Modernisering van liften	108
6.3.10.2 Raamcontract onderhoud liften	108
6.3.11 Schoonmaak algemene delen	108
6.3.12 Groenonderhoud	109
6.3.12.1 Leegstaande panden	109
6.4 Afvalproblematiek	109
6.5 Noodnummer - permanentie buiten de kantooruren	110
6.6 Renovatieleningen	110
6.6.1 Renteloze renovatielening via provincie Vlaams-Brabant	110
6.6.2 FS3-lening via de VMSW	110

Hoofdstuk 7: Bouwprojecten en gronden	111
7.1 Projecten definitief opgeleverd in 2021	114
7.1.1 Boortmeerbeek (Hever), Passerstraat en Winkelhaakstraat	114
7.1.2 Dilbeek (Groot-Bijgaarden), Steenbakkerijweg	115
7.1.3 Dilbeek (Groot-Bijgaarden), Reinaertstraat 60 (renovatie)	116
7.1.4 Liedekerke, Weidestraat	117
7.1.5 Overijse, Drogenberg 82-84	118
7.2 Projecten in fase van definitieve oplevering in 2021	119
7.2.1 Asse (Krokegem), Mergelweg	119
7.2.2 Asse (Relegem), Guldenkouter, Kazernestraat en Relegemsestraat	120
7.2.3 Dilbeek (Groot-Bijgaarden), Muzelaan (CBO nr. 10)	121
7.2.4 Liedekerke, Heidestraat	122
7.2.5 Merchtem, Harmonieblock	123
7.3 Projecten voorlopig opgeleverd in 2021	124
7.3.1 Roosdaal (O.L.Vr.-Lombeek), Derrevoortstraat en Halleweg -fase 1	124
7.4 Projecten in uitvoering	125
7.4.1 Linkebeek, Molenstraat	125
7.5 Projecten - omgevingsvergunning in aanvraag	126
7.5.1 Kampenhout, Zuurhage (Tiendeschuurstraat)	126
7.5.2 Opwijk, Fabriekstraat, site Vanbreuze (CBO2020)	127
7.6 Projecten in voorbereiding	128
7.6.1 Affligem (Hekelgem), Brusselsebaan en Pastorijweg	128
7.6.2 Asse (Relegem), Veldstraat	129
7.6.3 Asse (Walfergem), Heilig Hartlaan en Stevensveld	130
7.6.4 Dilbeek (Groot-Bijgaarden), Reinaertstraat 62 (renovatie)	131
7.6.5 Galmaarden (Vollezele), Oudstrijdersplein	132
7.6.6 Gooik (Kester), Nieuwe Joen	133
7.6.7 Grimbergen Spiegelhofvoetweg	134
7.6.8 Grimbergen (Strombeek-Bever), Luitberg	135
7.6.9 Londerzeel, Argo-site	136
7.6.10 Merchtem, Clerenblock	137

7.6.11 Opwijk (Mazenzele), Molenstraat.....	137
7.6.12 Opwijk, Konkelgoed 49, 51, 53, 55 en 57 (renovatie).....	139
7.6.13 Roosdaal, Gasthuisstraat (vervangingsbouw).....	140
7.6.14 Roosdaal, Lombeekstraat (vervangingsbouw).....	141
7.6.15 Roosdaal (O.L.Vr.-Lombeek), Derrevoort -fase 2.....	142
7.6.16 Zemst (Laar), Laremolenweg.....	143
7.7 Design & Build (D&B).....	144
7.8 CBO 2021 - lastgeving aan VMSW.....	144
7.9 Aanstelling landmeter-expert.....	144
7.10 Verkoop en aankoop van gebouwen (en gronden).....	145
7.10.1 Vrijwillige verkoop van onverhuurbare sociale huurwoningen.....	145
7.10.2 Aankoop van eerder verkochte sociale koopwoningen.....	145
7.10.2.1 Asse (Relegem), Kazernestraat 13.....	145
7.10.3 Aankoop gebouwen en grond.....	146
7.10.4 Verkoop gebouwen en grond.....	146
7.10.4.1 Merchtem Bogaerdstraat 1.....	146
7.10.5 Beëindiging erfpacht.....	146
7.10.5.1 Asse (Zellik) Noorderlaan.....	146
7.11 Aankoopoptie bescheiden woonaanbod.....	147
7.12 Grondreserves – bouwgronden.....	148

Dankwoord..... 150

Bijlagen..... 151

1

**Bijzonder
in 2021**



1.1.1 Vlaamse Regering

De nieuwsflash van de VMSW van 10/09/2020 informeerde dat tegen 01/01/2023 de sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) en de sociale verhuurkantoren (SVK's) 1 woonactor moeten vormen met maar 1 speler per gemeente: de woonmaatschappij. De Vlaamse Regering maakte op 17/07/2020 afspraken over het regelgevend- en implementatietraject voor deze woonmaatschappijen.

De Vlaamse Regering keurde nadien op 18/12/2020 een voorontwerp, in verband met wijzigingen van diverse decreten met betrekking tot wonen, een eerste keer principieel goed.

In dit voorontwerp van decreet staan de decretale bepalingen die nodig zijn om de woonmaatschappijen te creëren en hoe dit juridisch zo vlot mogelijk te laten verlopen. Daarnaast omvatte dit decreet de bepalingen om woonmaatschappijen te kunnen erkennen.

Deze erkenningsvoorwaarden voor de woonmaatschappijen zijn gebaseerd op een combinatie van de bestaande erkenningsvoorwaarden van de SHM's en de SVK's.

De Vlaamse Regering keurde op 05/03/2021 een tweede keer het ontwerp van decreet, dat onder meer de invoering van de woonmaatschappijen regelt, goed. Elke woonmaatschappij moet in een uniek, niet-overlappend werkingsgebied opereren. Om deze werkingsgebieden te bepalen, kregen de lokale besturen de trekkersrol toebedeeld.

Zij dienden ten laatste op 31/10/2021 een voorstel van werkingsgebied in te dienen, beslist door de gemeenteraden. Tevens stelde Wonen Vlaanderen en de VMSW een pool van deskundige bemiddelaars samen waarop lokale besturen een beroep konden doen om de vorming van de werkingsgebieden te helpen faciliteren.

Gedurende 2021 volgen nieuwsflashes, informatie en beslissingen mekaar in sneltempo op.

De indeling van de werkingsgebieden was er nog steeds niet eind 2021, terwijl dit toch cruciaal was om de toekomstige woonmaatschappijen concreet vorm te geven. Zonder die afbakening bleef er de onzekerheid in welke gemeenten en steden de SHM's vanaf 2023 hun sociale huur- en koopactiviteiten zouden kunnen verderzetten en vooral, waar niet.

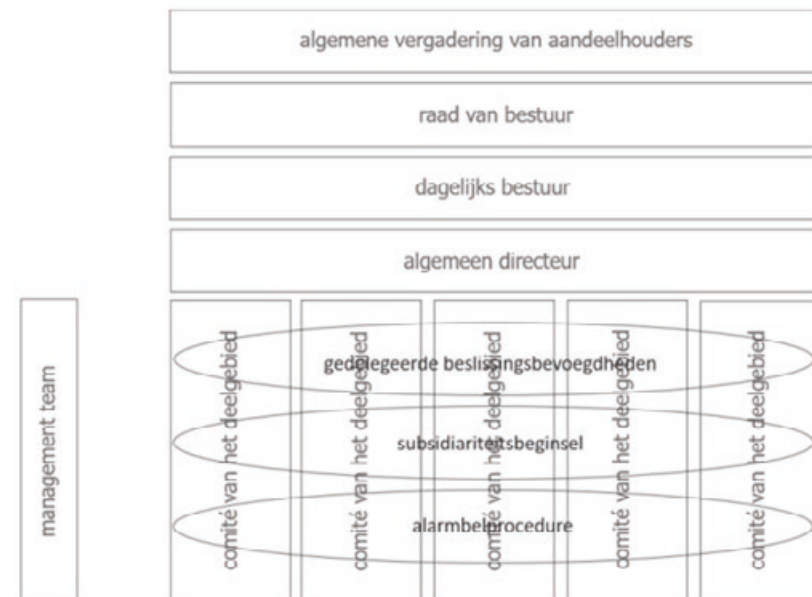
Het is uiteindelijk wachten tot 04/02/2022 op het bericht van de indeling van de werkingsgebieden, waarna de SHM's aan zet komen.

1.1.2 Gezamenlijk traject/advies GMV en Providentia

In het traject naar de woonmaatschappij zette de raad van bestuur van 08/10/2020 het licht op groen voor wat betreft de fusie-piste tussen de Gewestelijke Maatschappij voor Volkshuisvesting (GMV) en Providentia. De fusie-piste tussen GMV en Providentia werd verder uitgewerkt om daarmee ook een beter zicht te krijgen op de juridische, financiële, organisatorische en relationele gevolgen met de lokale besturen binnen het werkingsgebied. De raad van bestuur ging tevens akkoord met het aanstellen van experts en een advocatenbureau om het nieuwe organisatievorm te geven met zeer veel aandacht voor vorming en inspraak vanuit lokale comités.

Er werd een organisatievorm uitgewerkt dat uitvoerig werd toegelicht aan de gemeentebesturen waar zowel GMV als Providentia actief zijn en die volgens beide SHM's een antwoord kunnen bieden op de vorming van de woonmaatschappij. Tevens werd een gezamenlijk advies uitgeschreven dat in oktober 2021 werd bezorgd aan alle gemeentebesturen.

Eén van de belangrijkste uitgangspunten is efficiëntiewinsten door schaalvergroting.



Als advies voor het werkingsgebied van de gemeente, stelden GMV en Providentia het gezamenlijk werkingsgebied van Providentia en GMV voor, waarbinnen de onderscheiden gemeenten bovendien het deelgebied aanduiden waarin ze, met de partnergemeenten waarmee zij de cultuur en het DNA delen, samen een sociaal woonbeleid wensen uit te tekenen en te implementeren, met een eigen binnen de woonmaatschappij voor dat deelgebied bevoegd comité en een vertegenwoordiging in de raad van bestuur van de woonmaatschappij.

Dit betekent tevens als advies dat de gemeenten in het werkingsgebied van GMV en Providentia, die door hun ligging niet aaneensluitend zijn ten aanzien van andere gemeenten in het werkingsgebied van GMV en Providentia, ervoor opteren het gezamenlijk werkingsgebied van GMV en Providentia als geheel aan te duiden en als deelgebied binnen dat gezamenlijk werkingsgebied de gemeenten aan te duiden waarmee zij de cultuur en het DNA delen om samen een sociaal woonbeleid uit te tekenen binnen het groter geheel van de woonmaatschappij die kan ontstaan door integratie van GMV en Providentia, onverminderd de wens van andere sociale huisvestingsmaatschappijen die alsnog in deze visie wensen mee te gaan.

Tot zolang echter de werkingsgebieden niet gekend zijn, was het zeer moeilijk om concrete beslissingen te nemen.

1.2.1 Codex Wonen 2021

Op 01/01/2021 werd de Vlaamse Wooncode omgedoopt tot de Vlaamse Codex Wonen. De Vlaamse Wooncode bundelt de regelgeving over het Vlaamse woonbeleid. De Wooncode dateert van 1997 en is intussen meermaals gewijzigd. Daarnaast zijn er ook andere aspecten van het woonbeleid buiten de Wooncode te vinden. Om de samenhang en de leesbaarheid te verbeteren, worden al deze regelingen samengevoegd in de Vlaamse Codex Wonen.

Er is een nieuwe structuur met een nieuwe nummering van de bestaande artikels. Bij deze codex hoort ook één uitvoeringsbesluit dat alle bestaande uitvoeringsbesluiten van de Vlaamse Wooncode en de andere decreten bundelt.

1.2.2 Voortgang BSO

Vlaanderen wil het sociaal woonaanbod versneld uitbreiden en geografisch spreiden. Elke gemeente kreeg daarom een bindend sociaal objectief (BSO) opgelegd. Binnen een vastgestelde termijn moet de gemeente op haar grondgebied een aantal bijkomende sociale huurwoningen realiseren.

Het is aan de gemeente om concrete initiatieven te nemen om tijdig dit BSO te behalen. Wonen Vlaanderen voert een jaarlijkse meting uit en een tweejaarlijkse voortgangstoets, die nagaat hoever elke gemeente staat met de realisatie van het BSO.

Als het BSO is behaald of binnenkort behaald zal worden, kan de gemeente een sociaal woonbeleidsconvenant afsluiten voor extra sociale woningen. Enkel als er een convenant is, kunnen SHM's gebruik maken van de gesubsidieerde leningen voor de bouw van extra sociale woningen.

De gemeenten worden ingedeeld in categorie 1 of categorie 2a of 2b.

Voor Providentia werden enkel de gemeenten Linkebeek en Roosdaal door Wonen Vlaanderen beoordeeld als 2b-gemeente, wat wil zeggen dat zij onvoldoende inspanningen leveren om het BSO te behalen. Beide gemeenten sloten in 2021 een overeenkomst af met Providentia die het engagement van de partijen bevat om een bijkomend sociaal woonaanbod in de gemeente te realiseren.

De andere gemeenten van het werkingsgebied van Providentia bevinden zich in categorie 1 (volgen het groeiritme) en 2a (volgen het groeiritme niet, maar kunnen aantonen dat er voldoende initiatieven zijn om het BSO uiteindelijk te behalen).

1.2.3 Visitatie op 17-18/12/2021

De beoordeling van de prestaties van een sociale huisvestingsmaatschappij gebeurt door een visitatiecommissie bestaande uit 3 leden die deel uitmaken van de Visitatieraad van Wonen Vlaanderen. De leden werden aangesteld door de minister en beschikken gezamenlijk over de volgende deskundigheid:

- kennis van sociale aspecten van het wonen, met name leefbaarheid, woonzekerheid, integratie en gelijke kansen van bewoners
- kennis van financiën, bedrijfskunde en bestuurskunde
- kennis van de organisatie en financiering van de sociale huisvesting
- kennis van de verkoop en de verhuring van onroerende goederen en ervaring met de ontwikkeling van woonprojecten

De prestatiebeoordeling moet een zo objectief mogelijk beeld geven van de werking, de sociale huisvestingsmaatschappij in staat stellen om zelf de eigen prestaties te verbeteren en de minister toelaten om de prestaties te meten en op te volgen. De beoordeling kan gaan van een “zeer goed” tot een “onvoldoende” naar een “niet van toepassing”.

De eerste visitatieronde voor Providentia ging door in juni 2015.

In december 2021 stond, in volle hervormingstijd van de sociale huisvestingssector, de tweede visitatieronde op de planning. Providentia werd als één van de laatste organisaties gevisiteerd. De geplande visitaties van 2022 werden namelijk opgeschort omwille van de hervorming van de sociale huisvestingssector.

Om geen enkel risico op coronabesmettingen te nemen, ging de visitatie volledig digitaal door.

Op basis van enerzijds gesprekken met externen (woonactoren, ambtenaren, beleidsverantwoordelijken, welzijnsorganisaties, bewoners en buurtwerking) en internen (voorzitter, bestuurders, directeur en medewerkers) op 16 en 17 december 2021 en anderzijds aan de hand van zeer veel documenten en gegevens die vooraf dienden bezorgd te worden en de gegevens in de prestatiedatabank, werd de werking van Providentia beoordeeld volgens volgende prestatievelen:

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

De visitatiecommissie kon vaststellen dat Providentia de voorbije jaren enorm heeft ingezet op de interne organisatiestructuur, de uitbreiding van de begeleiding van de huurders, de analyse van de kwaliteit van het patrimonium, het onderzoek naar de mogelijkheden in elke gemeente, verdere professionalisering, het in de markt zetten van raamcontracten, gerichte communicatie, verbeterd klachtenmanagement, ... en dat een aantal trajecten nog lopende zijn en vertraagd werden door de coronamaatregelen en de onzekerheid door de hervorming van de huisvestingssector.

Midden 2022 wordt het visitatierapport van de tweede ronde openbaar gemaakt via de website van Providentia.

1.3.1 Strategische werkgroep en roadshows

1.3.1.1 Strategische werkgroep fase 1 en 2

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

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

De strategische werkgroep hield van bij het begin rekening met de vorming van één woonmaatschappij per gemeente tegen initieel 01/01/2023 in die zin dat ook andere actieve sociale huisvestingsmaatschappijen werden vernoemd met hun patrimonium en grondreserve om op die manier een volledig beeld te geven van die gemeente.

De hoofdpdracht was enerzijds het documenteren, inclusief financieel, van de staat van het patrimonium / grondreserves van Providentia via de strategische werkgroep en anderzijds het mee onderzoeken van de perspectieven voor iedere gemeente om deze nadien ook toe te lichten aan de gemeentebesturen via een roadshow.

1.3.1.2 Roadshows

Het doel van de roadshows was om enerzijds de gemeenten te informeren over de kernopdrachten die de Vlaamse overheid opgelegd heeft aan Providentia als sociale huisvestingsmaatschappij en anderzijds om de perspectieven van zowel de gemeente als Providentia te bespreken voor de komende vijf tot tien jaar. En om te evalueren of de verwachtingen van de gemeente al dan niet bij aansluiten bij de visie van Providentia.

In de loop van 2021 gingen in verschillende gemeenten roadshows door. Door de workload van de hervorming van de sociale huisvestingssector en van de visitatie, werd het vervolg van de roadshows eind 2021 on hold gezet. Er zijn nog een aantal gemeenten waar deze nog wordt ingepland in 2022.

1.3.2 Studieopdracht sociale ontwikkelingsstrategie Dilbeek

Twee of meer aanbestedende overheden kunnen overeenkomen om bepaalde specifieke opdrachten gezamenlijk te plaatsen. De Gewestelijke Maatschappij voor Volkshuisvesting uit Sint-Pieters-Leeuw en Providentia wensten in samenwerking met de gemeente Dilbeek een studieopdracht te lanceren voor de opmaak van een (sociale) woonontwikkelingsstrategie binnen het grondgebied van Dilbeek. Via deze oproep wensden de initiatiefnemers een overzicht te bekomen van de ontwikkelingsmogelijkheden van het bestaande (grond-)patrimonium, gekoppeld aan een globale visie en ruimtelijk verantwoorde verdichtingsstrategie rekening houdend met de schaal van Dilbeek en de korrel van de omliggende bebouwing.

Het is geen blauwdruk, maar eerder een ontginningsinstrument die alle potenties lokaliseert, begroot en die op termijn à la carte ingezet kan worden om tot een kwalitatieve, duurzame en gedifferentieerde invulling van het sociaal patrimonium te komen.

Voor de opdracht werden verschillende partijen aangeschreven, maar finaal was er maar één kandidaat die effectief indiende om de opdracht uit te voeren, namelijk Atelier Romain uit Gent.

De Reinaertwijk in Groot-Bijgaarden, waarvan reeds 2 appartementsgebouwen volledig werden gerenoveerd tijdens de voorbije decennia, is eveneens opgenomen in deze gezamenlijke studieopdracht voor wat betreft de verdere renovatie of eerder transitie van deze woonwijk.

1.3.3 Raamcontracten en aankoopcentrales

De voorbije twee jaar zette Providentia nog meer in op het afsluiten van raamcontracten en het samenwerken met aankoopcentrales. Op deze manier voldoet Providentia aan de wet op de overheidsopdrachten.

1.3.3.1 Raamcontracten

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

1.3.3.2 Aankoopcentrales

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

1.3.3.2.1 Creat

Providentia is sinds 2019 aangesloten bij de aankoopcentrale Creat en sloot sindsdien volgende contracten af:

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

1.3.3.2.2 VERA

Sinds 2021 wordt er ook samengewerkt met VERA op gebied van IT-ondersteuning. VERA treedt tevens op als aankoopcentrale met aanvullende aankoopactiviteiten. Deze aankoopcentrale fungeert als tussenpersoon door het sluiten van raamovereenkomsten die door de aanbestedende overheden worden gebruikt (artikel 47, §1, alinea 2 van de wet overheidsopdrachten). Providentia dient zelf nog rechtstreeks een overeenkomst te sluiten met de leverancier. Hiervoor hoeft VERA niet tussen te komen.

En tenslotte staat VERA ook nog in voor beleidsadvies op IT-vlak en heeft Providentia ingetekend op de samenwerkingsovereenkomst voor IT-materiaal, zijnde multifunctionals, printers en een beheersysteem.

De samenwerking met VERA wordt ervaren als positief en de dienstverlening neemt zorgen over IT-problemen uit handen.

1.3.4 Aster cv – VVH-project



Aster cv staat voor samen duurzaam investeren in een solidaire en duurzame energietransitie voor sociale huurders in Vlaanderen met het doel hun energiefactuur te verlagen, een noodzaak die gezien de recente energiecrisis meer dan nodig is. De raad van bestuur van Providentia nam in maart 2020 de beslissing om als aandeelhouder toe te treden tot Aster.

Het Aster-project steunt enkel op private financiering (geen overheidstussenkomst). In 2021 ontving Providentia een globaal overzicht van het zonnepotentieel op de daken van de huurwoningen op basis van de Zonnekaart Vlaanderen. Vanuit deze algemene analyse werd de informatie van deze kaart (inschatting vermogen en aantal zonnepanelen per dak) samengevoegd met de data van de VMSW (rationele bezetting van de woning) en de data van Fluvius (EAN-nummers) om een meer verfijnde inschatting te kunnen maken van het totale zonnepotentieel op de daken van sociale huurwoningen. Deze dataset werd voor elke huisvestingsmaatschappij toegankelijk gemaakt en er werd een planningstool beschikbaar gesteld via een interactieve kaart waaruit alle in aanmerking komende woningen kunnen geïmporteerd worden.

De overheidsopdracht voor de plaatsing, het onderhoud en de monitoring van 90.000 fotonvoltaïsche zonne-energiesystemen is opgestart.

Er zijn echter nog een aantal financiële en praktische antwoorden nodig vooraleer er concreet van start kan gegaan worden met de plaatsing van de zonnepanelen. Zo wijzigde bijvoorbeeld de regelgeving over het opwekken van zonne-energie ingrijpend sinds de oprichting van Aster.

En wat is de invloed van de hervorming van de sociale huisvestingssector op dit project?

De analyse van deze vraagstukken door Aster cv zal in de loop van 2022 meer duidelijkheid brengen.

1.3.5 IT-samenwerking

Om tegemoet te komen aan de uitvoering van operationele IT-taken bij Providentia en om de medewerkers beter te kunnen ondersteunen op IT-vlak, ging Providentia in 2021 in zee met een nieuwe IT-partner, namelijk IT-punt. Wat de samenwerking met IT-punt erg opportuun maakt, is dat het is opgericht door lokale besturen uit Vlaams-Brabant, waarbij VERA¹ beheerder en oprichter is, samen met andere besturen.

VERA staat tevens in voor de samenwerkingsverbanden en de raamcontracten en IT-punt zorgt voor de kosten delende diensten die zich richten tot organisaties die geen informaticus in dienst hebben. Wekelijks zijn externe informatici fysiek aanwezig op kantoor bij Providentia om IT-matig alles in goede banen te leiden en daarnaast is er een goed werkende helpdesk aan verbonden.

¹ **VERA:** Vlaams-Brabants steunpunt e-government. De provincie richtte VERA in 2000 op als autonoom provinciebedrijf om gemeenten, OCMW's, politiezones en intercommunales te begeleiden bij de invoering van e-government. De samenwerking tussen de lokale besturen onderling wordt gestimuleerd waardoor schaalvoordelen en kennisdeling worden gecreëerd. Zij bieden ook onafhankelijk advies. Naast de gratis dienstverlening wordt ook individuele ondersteuning aangeboden op maat via een kosten delende formule.

1.3.6 Jaarplan 2022 en strategische doelstellingen

Na een analysefase gingen we van start met de ontwikkeling van een strategisch plan en jaaractieplan 2022 voor Providentia.

Een dergelijk jaarplan is een handig instrument met een werkbare opvolgings- en rapporteringstool (uitbreiding met budgetten mogelijk) en heeft als doelstelling enerzijds de verbetering van de kwaliteit van de werking en de dienstverlening en anderzijds het opvolgen van de beleidsdoelstellingen van de organisatie.

De strategische doelstellingen komen overeen met de aan de huisvestingsmaatschappijen opgelegde prestatievelden vanuit Vlaanderen die ook de visitatiecommissie hanteert. Om dit alles te realiseren is elke schakel binnen de organisatie van groot belang.

Binnen deze strategische planning zijn er drie grote niveaus:

1. *doelstelling*: omschrijving van wat Providentia wil bereiken
2. *verbetertraject*: beschrijving van hoe dit zal gerealiseerd worden en door welke acties
3. *acties*: concrete projecten of handelingen die worden gesteld om een specifiek doel te realiseren

Elke medewerker van de organisatie zal de acties mee uitvoeren die kaderen binnen de strategische planning, trajectverantwoordelijken zullen de acties opvolgen die onder hun traject horen en de leden van het managementteam zullen verantwoordelijk zijn voor de opvolging van de doelstellingen. De directeur en de stafmedewerker zullen als programmamanager de voortgang van alle acties doorheen het jaar opvolgen aan de hand van het implementatieplan met regelmatige rapportering aan het bestuur. Na de tactische uitwerking worden in 2022 de operationele actiepunten toegevoegd aan het jaarplan.

1.3.7 Uitbreiding directiecomité

Tot eind november 2021 bestond het directiecomité uit de voorzitter en de ondervoorzitter.

Tijdens de vergadering is uiteraard de algemeen directeur aanwezig (enkel een adviserende stem, geen stemrecht) evenals een medewerker die instaat voor de notulen.

De raad van bestuur besliste begin december om, onder andere gelet op de hervorming binnen de huisvestingssector, het directiecomité uit te breiden met 2 leden die al in de raad van bestuur zetelden namens een openbaar bestuur. Het directiecomité vergadert maandelijks (uitgezonderd in augustus).

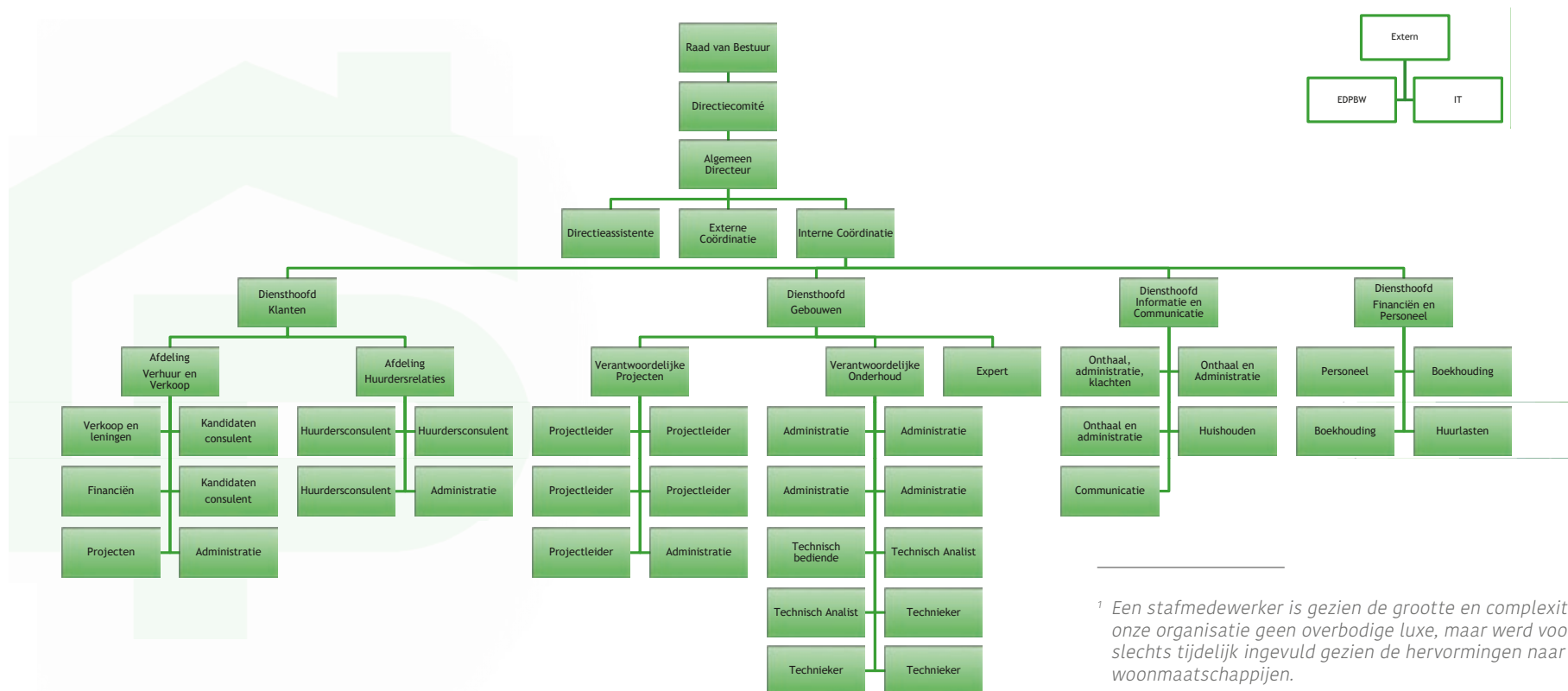
1.4.1 Organogram Providentia

In 2021 konden enkele lang openstaande vacatures (publicatie 2020) finaal ingevuld worden. Het organogram werd op die manier ingevuld met tien nieuwe werknemers in loonverband, waarvan enkele *in vervanging* kwamen van interim manager functies (om de betrokkenheid te verhogen en de loonkost te verlagen). In 2021 werd geen afscheid genomen van werknemers op de payroll, wel van een aantal tijdelijke werkkrachten.

De invulling van de tien vacatures gebeurde binnen verschillende diensten:

- *dienst gebouwen* (6 vacatures): 1 teamleider onderhoud, 2 technisch analisten, 1 teamleader projecten, 1 projectleider en 1 administratief medewerker projecten
- *dienst klanten* (2 vacatures): 1 kandidatenconsulent en 1 administratief medewerker
- *dienst informatie en communicatie* (1 vacature): 1 communicatiemedewerker
- *dienst financiën en personeel* (1 vacature): 1 administratief medewerker boekhouding

Eind 2021 startte een tijdelijke¹ externe stafmedewerker (vanuit CC Consult, Probis group, via Poolstok) op ter ondersteuning van de algemeen directeur. De hoofdpdracht van deze medewerker is om de interne coördinatie mee op te volgen en volgende projecten mee uit te werken: procesmanagement, dienstverleningsconcept, jaaractieplan.



¹ Een stafmedewerker is gezien de grootte en complexiteit van onze organisatie geen overbodige luxe, maar werd voorlopig slechts tijdelijk ingevuld gezien de hervormingen naar woonmaatschappijen.

1.4.2 Aanwervingen

Van de acht personen die uit dienst gingen waren er drie met een uitzendcontract en vijf waren tewerkgesteld via externe samenwerkingsovereenkomsten. Zowel voor de invulling van de vacatures, als om uitzendkrachten en externe medewerkers te vervangen, startten in 2021 verschillende nieuwe medewerkers waarvan 11 via een arbeidsovereenkomst, twee via een uitzendbureau en twee via een externe samenwerkingsovereenkomst.

De aanwervingen via een arbeidsovereenkomst waren:

- *dienst klanten*: 1 huurdersconsulent (contract bepaalde duur tot 28/02/2023) en 1 administratief medewerker (contract bepaalde duur tot 30/09/2022)
- *dienst financiën en personeel*: 1 medewerker boekhouding
- *dienst informatie en communicatie*: 1 communicatiemedewerker
- *dienst gebouwen*:
 - o *team projecten*: 2 projectleiders (waarvan 1 projectleider doorgroeide tot teamleider) en 1 administratief medewerker
 - o *team onderhoud*: 1 teamleider onderhoud (vervanging externe samenwerking), 2 technische analisten en 1 administratief medewerker

Bij de dienst gebouwen was er heel wat beweging door de aanwerving van nieuwe medewerkers, langdurige arbeidsongeschiktheid en wisselende uitzendkrachten. Vooral de technische functies, zoals diensthoofd gebouwen, projectleider en technisch analist waren zeer moeilijk in te vullen door de gevraagde technische expertise. Hiervoor werden gespecialiseerde rekruteringskantoren ingeschakeld. Dit bemoeilijkte enigszins de werking van de dienst gebouwen en had ook een impact op de andere diensten van Providentia.

1.4.3 Arbeidsreglementering

1.4.3.1 Actualisatie arbeidsreglement

De laatste wijzigingen aan het arbeidsreglement dateerden van mei 2015. Gezien de evolutie die Providentia sindsdien doormaakte op personeelsgebied en gezien de diverse ondernemings-cao's die intussen werden afgesloten, was een actualisatie naar de huidige werksituatie, namelijk de toevoeging van de glijtijden, extralegale vakantiedagen, algemene wijzigingen in de arbeidswetgeving... aangewezen. De actualisatie van het arbeidsreglement verliep in samenspraak met het sociaal secretariaat en de personeelsdienst. Het nieuwe arbeidsreglement werd besproken tijdens de personeelsvergadering van 25/11/2021 en kon, gezien er nadien geen opmerkingen waren, ingaan vanaf 10/12/2021.

1.4.3.2 Telewerkregime

Al bij de start van de coronapandemie in maart 2020 schakelde Providentia zeer snel om de medewerkers van thuis uit te laten werken volgens de policy "telewerk omwille van corona". Vanaf september 2021 gingen de tijdelijke policy en overeenkomst over naar "structureel telewerk" met maximum twee telewerkdagen en donderdag als verplichte kantoordag voor alle medewerkers om de collegialiteit te begunstigen.

Het aantal kantoordagen werd nadien opnieuw tijdelijk teruggeschroefd naar aanleiding van de maatregelen opgelegd door de overheid, waarbij het de bedoeling is om terug te keren naar de modaliteiten in de policy en de overeenkomst zodra dit opnieuw is toegestaan.

1.4.3.3 Afgesloten policies

In 2021 werden een aantal nieuwe personeelsvoordelen toegekend aan alle werknemers of aan werknemers in een bepaalde functie. Deze voordelen werden vastgelegd in een policy. Zo kwam onder meer de policy "fietsvergoeding" tot stand om de medewerkers te motiveren (meer) met de fiets naar het werk te komen. Om de netheid van de bedrijfsvoertuigen (bestelwagens) te faciliteren werd een carwash-abonnement afgesloten.

Nog een aantal andere policies waren aan actualisatie toe, namelijk:

- werkkledij en persoonlijke beschermingsmiddelen
- tankkaart voor bedrijfsvoertuigen
- vertrouwelijkheid jobstudenten, stagiairs en uitzendkrachten
- deontologische code bestuurders
- deontologische code personeel
- wachtdienst buiten de kantooruren
- bedrijfswagen en privé

1.4.3.4 Vernieuwde onthaalbrochure

Providentia wenst elke nieuwe medewerker zo goed mogelijk te verwelkomen en praktisch te ondersteunen. Daartoe werd de onthaalbrochure geactualiseerd en uitgebreid met heel wat nuttige tips en tricks.

1.4.3.5 Loonindexatie

Cfr. het paritair comité 339.01 werd er in oktober 2021 een algemene indexatie van 2 % doorgevoerd.

1.4.3.6 Collectieve sluitingsweek eindejaar

Na de occasionele collectieve sluiting tussen Kerstmis en nieuwjaar eind 2020 besliste de raad van bestuur om de collectieve sluiting vanaf 2021 structureel in te voeren. Deze collectieve sluiting is opgenomen in het arbeidsreglement.

1.4.3.7 Sectorale cao consumptiecheque

Eind december 2021 werd er een sectorale cao afgesloten in uitvoering van het interprofessioneel akkoord 2021-2022 binnen het paritair comité 339.01. Deze cao heeft als onderwerp de uitzonderlijke en eenmalige toekenning van een corona-consumptiecheque.

Onder bepaalde modaliteiten (referteperiode, arbeidsregime,..) konden de werkgevers een consumptiecheque toekennen van maximum € 300,00. De medewerkers van Providentia ontvingen deze coronapremie onder elektronische vorm (toevoeging op de maaltijdchequekaart).

1.4.3.8 10 bindende sectorale cao's

Op 09/11/2021 en 06/12/2021 werden er binnen het paritair comité 339.01 10 bindende sectorale cao's afgesloten die volgens drie thema's zijn opgesplitst, namelijk:

- *landingsbanen* (hierbij hebben werknemers van 55 jaar onder bepaalde voorwaarden recht op vermindering van arbeidsprestaties)
 - o cao landingsbanen 55 jaar 2021-2022
 - o cao landingsbanen 55 jaar 2023
- *SWT (stelsel van werkloosheid met bedrijfstoeslag)*:
 - o cao SWT algemeen stelsel 62 jaar periode 01/07/2021-30/06/2023
 - o cao SWT zware beroepen 33 jaar nachtarbeid 01/07/2021-30/06/2023
 - o cao SWT zware beroepen 35 jaar 01/11/2021-31/12/2022
 - o cao SWT zware beroepen 35 jaar 01/01/2023-31/12/2024
 - o cao SWT lange loopbaan 40 jaar 01/07/2021-30/06/2023
 - o cao SWT beschikbaarheid 2021-2022
 - o cao SWT beschikbaarheid 2023-2024
- coronapremie: zie hiervoor bij punt 1.4.3.7

1.4.4 Vernieuwde groeigesprekken

In maart en april 2021 gingen de groeigesprekken door met de werknemers, zij het onder een vernieuwde vorm, in het bijzijn van de betrokken teamleider, het betrokken diensthoofd of de algemeen directeur en de personeelsmedewerker. Tijdens het groeigesprek werden persoonlijke competenties besproken evenals de algemene tevredenheid over werken bij Providentia en over de betrokken dienst.

1.4.5 Uitstel teambuilding

De geplande teambuilding van oktober 2021 werd wegens corona uitgesteld naar een nog te bepalen datum in 2022.

1.4.6 Wachtdienst buiten de kantooruren

In het kader van permanentie ingeval van een noodsituatie na de kantooruren, weekends, collectieve sluitingsweek en feestdagen lanceerde Providentia eind 2020 haar eigen wachtdienst. De wachtdienst wordt verzekerd door twee techniekers en één technisch bediende die via een beurtroolsysteem afwisselend één week van wacht zijn. In 2021 werden 120,88 interventie-uren gepresteerd, tijdens de zomermaanden waren er geen interventies.

1.4.7 Griepvaccinatie

Elke twee jaar wordt aan de medewerkers een vrijwillige medische check-up aangeboden. De volgende gaat door in 2022. Verder hadden de werknemers in 2021 de mogelijkheid om het griepvaccin te ontvangen via Idewe. 20 medewerkers gingen hierop in. De vaccinatie vond plaats in het kantoor van Providentia.

1.4.8 Jobstudenten – Youca Action Day

Enkele diensten van Providentia doen jaarlijks een beroep op jobstudenten tijdens de vakantieperiodes. Zij zijn intussen al een vaste waarde binnen de organisatie. In 2021 nam Providentia voor het eerst deel aan de Youca Action Day op 21/10/2021.

Die dag kwamen 2 scholieren uit het zesde middelbaar een dag meedraaien bij de dienst klanten. Hiertegenover stond een storting van € 55 per deelnemer aan Youca vzw ter ondersteuning van sterke jongerenprojecten.



v.l.n.r. Leya en Noah

1.5.1 Tevredenheidsenquête zittende huurders

Providentia stuurde midden mei 2021 een tevredenheidsenquête naar alle zittende huurders. Het doel was na te gaan in welke mate de huurders tevreden zijn over hun woning, de buurt en de dienstverlening van Providentia.

3.156 enquêtes werden verstuurd. Ongeveer 40 % van de huurders ontving deze per mail, de overige 60 % werd verstuurd met de post. Per mail werden ook twee herinneringen verstuurd. Bijna 4 op de 10 huurders vulden de enquête in, hetzij online (± 40 %), hetzij op papier (± 60 %).

Providentia is erg tevreden met het deelnamepercentage en de resultaten. Want uit de enquête blijkt dat 76 % van de respondenten¹ in het algemeen tevreden tot zeer tevreden is over de dienstverlening van Providentia. Een uitgebreide analyse van alle resultaten is beschikbaar op onze website <https://www.providentia.be/Over-ons/Publicaties>.

Dankzij deze bevraging zal Providentia de dienstverlening en klantgerichtheid verder optimaliseren. De meningen en ervaringen van de huurders als grootste doelgroep zijn hiervoor uiteraard essentieel.

¹ **Respondenten:** personen die reageren op een enquête of bevraging door hen te ondersteunen in hun engagement. Daarnaast wordt gezorgd voor unieke ontmoetingen met impact op het culturele, zakelijke en publieke leven zoals de organisatie van de Youca Day.

1.5.2 Missie, visie en waarden Providentia

Eigenlijk is de fundamentele basismissie of het engagement van Providentia al 66 jaar hetzelfde, er namelijk mee voor zorgen dat het recht op kwalitatief en betaalbaar wonen voor iedereen haalbaar is.







Het afgelopen anderhalf jaar werden de missie, visie en waarden verder uitgewerkt door het management, de raad van bestuur en bogen de medewerkers er zich over tijdens diverse (digitale) workshops. Voor de verdere implementatie volgde een traject in oktober 2021 dat tevens de eerste fysieke bijeenkomst was met het voltallige personeel sinds de uitbraak van de coronapandemie in 2020.

Er werd heel open en transparant gecommuniceerd en de medewerkers kregen de kans om zowel persoonlijke uitdagingen/ moeilijkheden als successen in kaart te brengen die zij ondervonden bij de uitvoering van hun functie of binnen de dienst.

De missie van Providentia luidt als volgt:

“Providentia is de woonmaatschappij die zich engageert om voor iedereen het recht op kwalitatief en betaalbaar wonen haalbaar te maken. Als betrouwbare partner dragen we bij tot een rechtvaardige, verdraagzame en veilige samenleving. We geven mensen kansen om te groeien vanuit eigen talenten en mogelijkheden. Zo creëren we voor iedereen een echte thuis.”

Om deze mooie missie elke dag opnieuw waar te maken en na te streven werden de volgende zes kernwaarden gedefinieerd en gesymboliseerd (intern en extern):

-  Met een glimlach creëren we dagelijks een echte thuis.
-  Ons team werkt proactief aan een kwalitatieve, duurzame groei waarbij de mens centraal staat.
-  We engageren ons om het recht op wonen voor iedereen haalbaar te maken.
-  We geven mensen kansen om te groeien vanuit eigen talenten en mogelijkheden.
-  Succesvol samen leven en werken vraagt verantwoordelijkheid van elk van ons.
-  Providentia is een betrouwbare partner die bijdraagt tot een rechtvaardige, verdraagzame en veilige samenleving.

Net omdat het uitdragen van de missie en de kernwaarden in de werking van Providentia van essentieel belang is, werd dit breed aan de huurders en externe partners gecommuniceerd. Intern herinnert vooral de visuele communicatiecampagne de medewerkers eraan deze waarden iedere dag mee te nemen bij het uitvoeren van hun functie. Dat gebeurt onder andere via flyers, tafeltenten, affiches, maxi-stickers doorheen het kantoorgebouw, maar ook via aangepast drukwerk, e-mailhandtekening, keuze van MS teams-achtergrond, enz.

1.5.3 Telefooncentrale

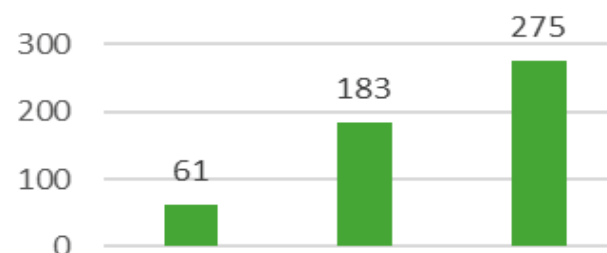
In 2021 ondervond Providentia geregeld moeilijkheden met de telefonische bereikbaarheid. Er werd enerzijds een analyse uitgevoerd op de telefooncentrale om de technische oorzaken en de noden bij hybride werken te kennen en anderzijds werd eind 2021 van start gegaan met de uitwerking van een nieuw dienstverleningsmodel dat niet alleen aangepast is aan de gewijzigde interne structuur van Providentia en het nieuwe werken, maar ook de opstart van fysieke afspraken in 2022 opnieuw meer en meer mogelijk zal maken. De implementatie volgt in 2022.

1.5.4 Sociale media

1.5.4.1 Facebook

Op 01/01/2021 had Providentia 183 likes op facebook, op 31/12/2021 waren dit er 275. Op 1 jaar tijd kregen we er dus 92 bij (t.o.v. 122 likes het jaar ervoor). In 2021 werd Facebook vooral ingezet om snel te communiceren over de dienstverlening, over de projecten, maar ook bijvoorbeeld om tips & tricks aan de huurders aan te reiken om bijvoorbeeld de woning goed te onderhouden.

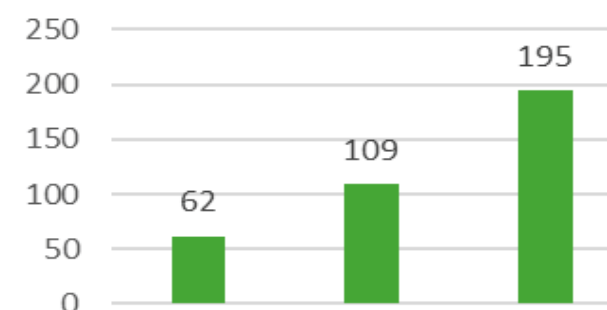
Evolutie Facebook



1.5.4.2 LinkedIn

Op 01/01/2021 telde de LinkedIn-pagina 109 volgers. In 12 maanden tijd kwamen er 86 volgers bij (t.o.v. 47 volgers het jaar ervoor). Zo telde de pagina op 31/12/2021 zo'n 195 volgers. In 2021 werd LinkedIn vooral ingezet om te communiceren over de werking, projecten en openstaande vacatures.

Evolutie LinkedIn



1.5.5 Vernieuwde huurderskranten

Voor de huurderskranten werd in 2021 verder gebouwd op de vernieuwde lay-out die eind 2020 werd ontwikkeld, inclusief het voorwoord van de voorzitter. Vanaf 2020, naast extra pagina's met nuttige info voor de huurders, ook standaard een hele pagina als 'kinderhoekje' voorzien met een kleurplaat en enkele leuke woordspelletjes voor de jongste lezers.



De huurderskrant van december 2021 bevatte een interessant interview met een huurder. Dit werd voorheen ook al occasioneel voorzien, maar zal voortaan standaard deel uitmaken van de huurderskrant. Waarom? Niet enkel uit nieuwsgierigheid naar de ervaringen en de verhalen van de huurders, maar bovenal omdat het een inspiratiebron kan zijn voor andere huurders. Tot slot geven we nog mee dat de huurders in de gemeente Dilbeek (Groot-Bijgaarden, Reinaertwijk) het afgelopen jaar naast de vertrouwde editie over de Reinaertwijk, ook de algemene editie ontvingen. Een initiatief dat werd gewaardeerd door de huurders van de Reinaertwijk en waar Providentia met veel plezier aan samenwerkte met buurtwerker Tim!

1.5.6 Opname in Inspiratieboek Sociaal Wonen

Een betaalbare, kwaliteitsvolle woning is iets wat iedereen beroert. Al 100 jaar zetten de medewerkers van de sociale huisvestingssector zich dag in dag uit in om de ambitie om meer en beter sociaal wonen waar te maken. Voor een flinke dosis inspiratie bundelde de VMSW 19 innovatieve, inspirerende en warme sociale woonprojecten in het boek 'Een (t)huis voor iedereen - inspiratieboek sociaal wonen'.

Het boek stelt een mooie mix voor van kleine en grote innovatieve, sociaal geëngageerde, wijk- en kernversterkende, ... nieuwbouw- en renovatieprojecten. En omdat sociaal wonen in de eerste plaats over mensen gaat, werden de 19 projecten gebracht via verhalen van medewerkers uit de sector, relevante partners en natuurlijk van de sociale huurders en kopers zelf. Providentia is zeer trots dat het project Steenbakkerijweg te Dilbeek (Groot-Bijgaarden) een plaats kreeg op pagina 118. Tevens was het één van de twee projecten die zeer mooi in beeld gebracht werden tijdens het interview met minister M. Diependaele dat het digitale Woonforum op 25/03/2021 opende.



1.5.7 Communicatie Argo-site Londerzeel

In Londerzeel ontwikkelt Providentia, in samenwerking met Vlabinvest en de gemeente Londerzeel een nieuwbouwproject van 45 woningen (36 huurwoningen en 9 koopwoningen). Het project kadert in een groter geheel, namelijk de (her)inrichting van een gedeelte van de Argo-site met een binnengebied van 6,5 ha groot.

De communicatie over de plannen aan de buurtbewoners gebeurde via een flyer in de bus die tegelijk een uitnodiging was voor een individuele verkennende wandeling op de site.

Infoborden ter plekke tonen de route en geven meer uitleg over onze plannen.

KENNISGEVING MASTERPLAN ARGO-SITE: RUIJTE VOOR GROEN, RECREATIE ÉN WONEN

INFOBORD 1

Op deze afbeelding zie je het eerste ontwerp van een openbaar groen park. Je kan er wandelen, picknicken, samenkomen met andere buurtbewoners en kinderen kunnen er spelen. Het groen verhoogt de biodiversiteit in dit gebied van zo'n 6,5 hectaren - goed voor mens en milieu!

De openbare parking waarop je je nu bevindt, zal uitgebreid en heraangelegd worden. In de toekomst zal de parking plaats bieden aan 96 auto's.

In deze fase zal ± 35% van het gebied binnen het masterplan ontwikkeld worden. Hiervan zal ongeveer 65% aangelegd worden als openbaar domein met de aanleg van het openbare groene park, de groene zone tussen de tuinen van de Meerstraat en de tuinen van de nieuwe woningen, de herinrichting van de parking en de nieuwe wegenis. Ongeveer 35% zal ontwikkeld worden voor woningbouw.

Voor meer informatie kan je terecht op www.providentia.be/argo.



1.5.8 Ideeënbus Kampenhout (Berg)

De gemeente Kampenhout en de woonwinkel stelden eind 2021 voor om een ideeënbus te plaatsen in de sociale woonwijk Loverdal (deelgemeente Berg). Het is de bedoeling dat de bewoners er op een toegankelijke manier gebruik van kunnen maken en het is in navolging van een reeds bestaand project in de gemeente. Vragen voor bijvoorbeeld de gemeentelijke diensten, Providentia of een andere organisatie zullen worden teruggekoppeld naar die betrokken dienst of organisatie.

Eveneens in navolging van het reeds bestaande project in de gemeente zal er op zoek gegaan worden naar vrijwilligers om het samenleven in de wijk te bevorderen, iets waar Providentia nu ook al aan meewerkt bij rechtstreekse vragen vanwege de huurders of vanuit de gemeente.

De gemeente zou op regelmatige basis een werkgroep ondersteunen en samenbrengen. Het aandeel van Providentia zou erin bestaan om de huurdersconsulente te laten participeren aan de werkgroep en over het nieuwe project te communiceren aan de huurders.

Dit project wordt in 2022 verder uitgewerkt.

1.5.9 Symbolische 1^{ste} steenlegging Linkebeek

Op 09/07/2021 organiseerde Providentia in samenwerking met Vlabinvest en de gemeente Linkebeek een feestelijke symbolische eerstesteenlegging in Linkebeek om het nieuwbouwproject nabij het centrum van Linkebeek in de kijker te zetten. Het project is gelegen op de hoek van de Molenstraat en de Alsebergsesteenweg.

De voorlopige oplevering en de eerste bewoning is voorzien in de nazomer van 2022.



v.l.n.r. Philippe Thiéry (gemeente Linkebeek), Gunther Coppens (voorzitter Vlabinvest), Leen Deraedt (algemeen directeur Providentia) en Ann Van Langenhof (voorzitter Providentia)

1.5.10 Interne welkom terug-campagne

In september 2021 waren de coronacijfers zodanig gunstig geëvolueerd dat er opnieuw drie kantoor dagen per week werden ingevoerd. De terugkeer van de medewerkers ging niet onopgemerkt voorbij door de welkom terug-campagne. De rode loper werd letterlijk uitgerold en de medewerkers werden getrakteerd op een lekker en coronaproof ontbijt. Het was een blij weerzien! Diverse welkom terug-posters fleurden het kantoorgebouw op en iedere medewerker werd verrast met een kleine attentie en een persoonlijk kaartje. Het was ook een bedanking vanwege de directie voor alle extra inspanningen die de medewerkers leverden tijdens de moeilijke coronaperiode.





2

**Gebouwen
en klanten**

Eengezinswoningen	2.002
Appartementen en duplexen	1.324
Totaal	3.326

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

2.2 ONDERVERDELING VOLGENS SLAAPKAMERS

	0 slpk.	1 slpk.	2 slpk.	3 slpk.	4 slpk.	5 slpk.	totaal
Eengezinswoningen en appartementen	45	518	1.207	1.192	217	147	3.326
	1,36 %	15,57 %	36,29 %	35,84 %	6,52 %	4,42 %	100 %

2.3 TYPOLOGIE PER GEMEENTE EN PER WIJK

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

Complex	Gemeente/ deelgemeente	Straatnamen	Type	Aantal app.	Aantal won.	Bouwjaar	Renovatie	Doelgroep	0 slpk.	1 slpk.	2 slpk.	3 slpk.	4 slpk.	5 slpk.
BEV032	Bever	Freest	Woningen		6	1978						6		
BEV178	Bever	Plaats (in renovatie)	Woningen		6				6					
Totaal Bever		12		0	12				6	0	0	6	0	0
BOO081	Boortmeerbeek/Hever	Smisstraat	Woningen		10	1988						6	4	
BOO144	Boortmeerbeek	Passerstraat, Winkelhaakstraat	App.	26		2019		4 aangepast rolstoel			26			
BOO165	Boortmeerbeek	Hertogin Van Brabantplein	App.	10		2016					10			
BOO174	Boortmeerbeek	Kouter	App.	8		2019					8			
Totaal Boortmeerbeek		54		44	10				0	0	44	6	4	0
DIL030	Dilbeek	Herderstasje, Klapproos	Woningen		2	1978								2
DIL045	Dilbeek	Dotterbloem, Heiblok, Klein Hoefblad, Koe-koeksbloem	Woningen		36	1978						17		19
			App.	6								6		
DIL023	Dilbeek/Groot-Bijgaarden	Canteclerstraat, Reinaertstraat	App.	225		1976	2013 + 2017	10 aangepast rolstoel		65	120	40		
DIL031	Dilbeek/Schepdaal	Akkerstraat, Biesbeekstraat, Dorsvlegelstraat, Ploegstraat, Sikkelsestraat, Zaaistraat	Woningen		39	1980						27	12	
DIL049	Dilbeek/Schepdaal	Akkerstraat, Egstraat, Gaffelstraat, Kleiveld, Schuurstraat, Spadestraat, Wanmolenstraat	Woningen		105	1981						59	46	
DIL119	Dilbeek/St.Uliks-Kapelle	Brusselstraat	App.	8		2007				4	4			
DIL126	Dilbeek/Itterbeek	Oude Ninoofsebaan	App.	12		2012				6	6			
DIL145	Dilbeek	Hermelijnlaan, Eekhoortjesdreef, Tuinslaper	App.	18		2016		6 aangepast rolstoel			18			
DIL145V	Dilbeek	Tuinslaper	App.	4		2016		Vlabinvest			4			
DIL161	Dilbeek	Bessenlaan	App.	10		1973				2	8			
DIL157	Schepdaal	Gaffelstraat, Potaardestraat, Sikkelsestraat	App.	32		2017		9 aangepast rolstoel		18	14			
DIL157V	Schepdaal	Potaardestraat, Sikkelsestraat	App.	8		2017		Vlabinvest		2	6			
DIL164	Dilbeek/Groot bijgaarden	Steenbakkerijweg	App.	12		2019					10	2		
DIL173	Dilbeek	Muzelaan	App.	26		2019		4 app VAPH		7	12	7		
Totaal Dilbeek		543		361	182				0	104	202	158	58	21

2.3 TYPOLOGIE PER GEMEENTE EN PER WIJK

Complex	Gemeente/ deelgemeente	Straatnamen	Type	Aantal app.	Aantal won.	Bouwjaar	Renovatie	Doelgroep	0 slpk.	1 slpk.	2 slpk.	3 slpk.	4 slpk.	5 slpk.
GAL013	Galmaarden	Avondvrede	Woningen		16	1973				6		4	6	
GAL080	Galmaarden	Oude Cité	Woningen		11	1993					10	1		
			App.	3					1	1	1			
GAL111	Galmaarden/Tollembeek	Carlierhoeve	Woningen		5	2004				1		4		
			App.	10						5		5		
GAL022	Galmaarden/Vollezele	Beukenlaan	Woningen		1	1976							1	
GAL059	Galmaarden/Vollezele	Beukenlaan	Woningen		2	1980							2	
GAL044	Galmaarden/Vollezele	Beukenlaan	App.	6		1981					6			
GAL087	Galmaarden/Vollezele	Oudstrijdersplein	App.	5		1998				2	1	2		
GAL127	Galmaarden	De Roen	App.	12		2012					12			
Totaal Galmaarden		71		36	35				1	15	30	16	9	0
G00043	Gooik Kester	Mierenberg, Patattestraat	Woningen		8	1981						4	4	
Totaal Gooik		8		0	8				0	0	0	4	4	0
GRI093	Grimbergen	Houtstraat, Tweelindendreef	Woningen		33	1977							33	
GRI092	Grimbergen	Tweelindendreef	App.	67		1980				1	66			
GRI094	Grimbergen	Gaston Devoswijk	Woningen		12	1983						11	1	
GRI055	Grimbergen	Jozef Van Den Berghestraat	Woningen		5	1994				1	3	1		
GRI098	Grimbergen	Ruwaal	App.	36		2002				18	18			
GRI099	Grimbergen	Frans en Jozef Belstraat, Jan Jozef Van Engelgomstraat	Woningen		7	2003				1	5	1		
			App.	5						2	1	2		
GRI090	Grimbergen	Jan Jozef Van Engelgomstraat	App.	34		1970	2005			10	19	5		
GRI091	Grimbergen	Verbindingsweg	App.	31		1973	2005			1	18	12		
GRI095	Grimbergen/Humbeek	Dokter Carlierstraat	Woningen		14	1983						14		
GRI020	Grimbergen/Strombeek-Bever	Borrekenveld	App.	16		1977					16			
GRI035	Grimbergen/Strombeek-Bever	Borrekenveld	App.	88		1979			12	11	50	15		
GRI075	Grimbergen/Strombeek-Bever	Tramstraat	App.	11		1986				5	6			
GRI082	Grimbergen/Strombeek-Bever	Pastoor Claeshof	Woningen		8	1988		ADL				8		
			App.	22						15	4	2	1	
GRI109	Grimbergen/Strombeek-Bever	Jozef Van Elewijkstraat	App.	10		2002					10			
GRI129	Grimbergen	Koveris	Woningen		2	2011								2
			App.	6						3		3		
GRI129V	Grimbergen	Koveris	App.	4		2011		Vlabinvest		2		2		

034 | 2.3 TYPOLOGIE PER GEMEENTE EN PER WIJK

Complex	Gemeente/ deelgemeente	Straatnamen	Type	Aantal app.	Aantal won.	Bouwjaar	Renovatie	Doelgroep	0 slpk.	1 slpk.	2 slpk.	3 slpk.	4 slpk.	5 slpk.
GRI128	Grimbergen	Frans en Jozef Belstraat, Jozef Van Den Berghestraat	Woningen	2		2012				2				
			App.		1							1		
Totaal Grimbergen		414		332	82				12	72	216	77	35	2
HER135	Herne	Frans Minnaertstraat	Woningen		6	2014						6		
			App.	16							16			
Totaal Herne		22		16	6				0	0	16	6	0	0
KAM034	Kampenhout/Berg	Loverdal	App.	22		1979						22		
KAM131	Kampenhout/Buken	Bukenhof	Woningen		5	2013						3	2	
			App.	8				4 aangepast rolstoel		4		4		
KAM176	Kampenhout/Buken	Bukenstraat	App.	6		2006				6				
Totaal Kampenhout		41		36	5				0	10	0	29	2	0
KAP066	Kapelle-op-den-Bos	Sint Niklaaswijk	Woningen		7	1951	1989				0	4	3	
KAP067	Kapelle-op-den-Bos	Kerselaarlaan	Woningen		5	1955						5		
KAP068	Kapelle-op-den-Bos	Kerselaarlaan	Woningen		10	1959						9	1	
KAP069	Kapelle-op-den-Bos	Kerselaarlaan	Woningen		2	1963						2		
KAP070	Kapelle-op-den-Bos	Kerselaarlaan	App.	4		1967				2	2			
KAP071	Kapelle-op-den-Bos	Dom Verhaegenstraat, Evert Larockstraat	Woningen		12	1970				4		8		
KAP072	Kapelle-op-den-Bos	Albrecht Rodenbachlaan, Cyriel Verschaevelaan, Guido Gezellelaan, Kard. J. Cardijnlaan, Sasstraat	Woningen		11	1972						11		
			App.	44						22	22			
KAP073	Kapelle-op-den-Bos	Azalealaan, Boneveldstraat, Krokuslaan, Rozenlaan, Tulpenlaan	Woningen		26	1978						25		1
			App.	48						24	24			
KAP060	Kapelle-op-den-Bos	Begonialaan	App.	12		1996					12			
KAP048	Kapelle-op-den-Bos/Ramsdonk	A.Preud'Hommelaan, Peter Benoitlaan	Woningen		9	1981						8	1	
KAP147	Kapelle-op-den-Bos	Kerselaarlaan	App.	12		2011		2 aangepast rolstoel			12			
KAP132	Kapelle-op-den-Bos	Verbindingsweg	App.	13		2012				5		8		
KAP132V	Kapelle-op-den-Bos	Verbindingsweg	App.	6		2012		Vlabinvest		3		3		
Totaal Kapelle-op-den-Bos		222		139	83				0	60	72	84	5	1

2.3 TYPOLOGIE PER GEMEENTE EN PER WIJK

Complex	Gemeente/ deelgemeente	Straatnamen	Type	Aantal app.	Aantal won.	Bouwjaar	Renovatie	Doelgroep	0 slpk.	1 slpk.	2 slpk.	3 slpk.	4 slpk.	5 slpk.
LIE137	Liedekerke	Heidestraat	App.	18		2014				9	9			
LIE137V	Liedekerke	Heidestraat	App.	6		2014		Vlabinvest		3	3			
LIE146	Liedekerke	Lindebergstraat	App.	20		2019				10	10			
LIE146V	Liedekerke	Lindebergstraat	App.	4		2019		Vlabinvest		2	2			
LIE163	Liedekerke	Verlorenkoststraat	App.	12		1999			1	7	4			
Totaal Liedekerke		60		60	0				1	31	28	0	0	0
LON079	Londerzeel	de Spoelberchstraat, Lunderstraat, Nachtegaalstraat	Woningen		59	1970						50	4	5
LON074	Londerzeel	A. Lambertsstraat, Koolmeesstraat, Leeuwerikstraat	Woningen		19	1984						16	3	
LON063	Londerzeel	de Spoelberchstraat	Woningen		1	1995							1	
LON105	Londerzeel/Sint-Jozef	Doofmeer	App.	16		2003				8	8			
LON106	Londerzeel/Sint-Jozef	Biezenwei, Hooiveld	App.	14		2003				6	8			
LON051	Londerzeel/Malderen	Zandvat	Woningen		8	1982						6	2	
			App.	12							12			
LON057	Londerzeel/Steenhuffel	Sint Genovevastraat	App.	12		1995				2	6	4		
LON139B	Londerzeel/Malderen	Karreveld	App.	9		2008		Bejaarden		9				
LON138	Londerzeel	Valkenstraat	Woningen		15	2012						15		
LON156	Londerzeel/Malderen	Schuttersstraat	Woningen		4	2014						4		
LON171	Londerzeel	Eikenveld	App.	9		2017					9			
LON166	Londerzeel	Begoniastraat	App.	6		2017				2	3	1		
Totaal Londerzeel		184		78	106				0	27	46	96	10	5
MEI042	Meise	Helder Camaralaan, Jan Van den Eyndelaan, Jozef Cardijnlaan	Woningen		36	1972						36		
MEI041	Meise	Zerlegem	Woningen		3	1981						3		
MEI052	Meise	Zerlegem	App.	12		1994		2 aangepast rolstoel			12			
MEI112	Meise	Kapittellaan, Oratoriënlaan	App.	6		2002				2	4			
MEI026	Meise/Oppem	Gudrunlaan, Halewijnweg, Heliandweg, Kardinaal Sterckxlaan, Merlijnweg, Reinaertweg	Woningen		44	1979								44
			App.	56								56		

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

2.3 TYPOLOGIE PER GEMEENTE EN PER WIJK

Complex	Gemeente/ deelgemeente	Straatnamen	Type	Aantal app.	Aantal won.	Bouwjaar	Renovatie	Doelgroep	0 slpk.	1 slpk.	2 slpk.	3 slpk.	4 slpk.	5 slpk.
OVE028	Overijse	Scherendelle	Woningen		37	1976				11		26		
			App.	16								16		
OVE053	Overijse	Tersputland	Woningen		44	1982						41	3	
OVE089	Overijse	Sint-Annastraat	Woningen		3	2000						3		
OVE096V	Overijse	Sint-Annastraat	Woningen		7	2000		Vlabinvest				7		
OVE101V	Overijse	Fezelarenstraat	App.	8		2002		Vlabinvest		4	4			
OVE102	Overijse	Fezelarenstraat	Woningen		3	2003						1	2	
			App.	6						3	3			
OVE149	Overijse	Drogenberg 86 + 88	App.	20		2015				2	18			
OVE149V	Overijse	Drogenberg 88	App.	8		2015		Vlabinvest		2	6			
OVE177	Overijse	Drogenberg 82 + 84	App.	24		2018				2	22			
OVE177V	Overijse	Drogenberg 82 + 84	App.	4		2018		Vlabinvest		2	2			
Totaal Overijse		180		86	94				0	26	55	94	5	0
ROO019	Roosdaal/Pamel	Omer De Vidtslaan	Woningen		10	1924	1985					4	6	
ROO010	Roosdaal/Pamel	Steenmeersstraat	Woningen		10	1926	1981				10			
ROO012	Roosdaal/Pamel	Lombeekstraat	Woningen		6	1926	1983					6		
ROO029	Roosdaal/Pamel	Hoogstraat	Woningen		4	1926	1985					4		
ROO014	Roosdaal/Pamel	Gasthuisstraat	Woningen		10	1929	1983					10		
ROO037	Roosdaal/Pamel	Tuinwijk	Woningen		20	1951	1988				20			
ROO036	Roosdaal/Pamel	Steenmeersstraat	Woningen		17	1978						3	14	
			App.	12								12		
ROO121	Roosdaal/Kattem	Pastoor J. De Bondterf	App.	26		2007				13	8	5		
ROO153	Roosdaal/Strijtem	Strijtemplein	Woningen		2	2015					2			
			App.	10							4	6		
ROO122	Roosdaal/OLV	Halleweg	Woningen		6	2021						6		
ROO122V	Roosdaal/OLV	Halleweg	Woning		1	2021		Vlabinvest				1		
Totaal Roosdaal		134		48	86				0	13	44	57	6	14
VIL011	Vilvoorde/Peutie	Bloemenlaan	Woningen		6	1972						2		4
			App.	24							24			
Totaal Vilvoorde		30		24	6				0	0	24	2	0	4

038 | 2.3 TYPOLOGIE PER GEMEENTE EN PER WIJK

Complex	Gemeente/ deelgemeente	Straatnamen	Type	Aantal app.	Aantal won.	Bouwjaar	Renovatie	Doelgroep	0 slpk.	1 slpk.	2 slpk.	3 slpk.	4 slpk.	5 slpk.
WEM050	Wemmel	Is. Meyskensstraat, P. Lauwersstraat, Steenweg op Brussel	Woningen		16	1925	1988				1	15		
WEM108	Wemmel	J. De Ridderlaan	App.	4		2001				3	1			
WEM117V	Wemmel	A. Verhasselstraat	Woningen		2	2003		Vlabinvest				1		1
			App.	2				Vlabinvest			2			
WEM118V	Wemmel	Reigerslaan	App.	4		2004		Vlabinvest				4		
WEM141	Wemmel	L. Vander Zijpenstraat	App.	12		2015		2 aangepast rolstoel		6	1	3	2	
WEM141V	Wemmel	L. Vander Zijpenstraat	App.	6		2015		Vlabinvest		3				3
Totaal Wemmel		46		28	18				0	12	5	23	5	1
ZEM078	Zemst	Ernest Claeslaan, Peter Benoitlaan	Woningen		43	1971						40		3
ZEM033	Zemst	Emiel Hullebroecklaan, Felix Timmermanslaan, Guldenboomlaan	Woningen		18	1978						12	4	2
ZEM038	Zemst	Guldenboomlaan	App.	36		1979				12	24			
ZEM116	Zemst	Spiltstraat	App.	4		2006					4			
ZEM064	Zemst/Eljewijt	Bonekruidstraat, Marjoleinstraat, Saliestraat	Woningen		33	1982						29	4	
			App.	12							12			
ZEM103	Zemst/Eppegem	Grimbergsesteenweg, Kortestraat, Rekelstraat	Woningen		7	2003						7		
			App.	6						3	3			
ZEM086	Zemst/Hostade	Ambroossteenweg, Muizenstraat	App.	11		1997				2	8	1		
ZEM115	Zemst/Hofstade	Muizenstraat	App.	6		2006					6			
ZEM062	Zemst/Weerde	Kerselarenweg	Woningen		12	1982						11	1	
			App.	18						6	12			
ZEM114	Zemst/Weerde	Kerselarenweg, Paul van Ostaijenstraat	App.	12		2006					12			
ZEM151	Zemst/Eljewijt	Beukenhaagstraat, Solariumlaan	Woningen		32	2012		Camping-bewoners		32				
ZEM142	Zemst	Achter de Melkerij	Woningen		2	2013		5 aangepast rolstoel				2		
			App.	12						1	9	2		
ZEM159	Zemst	Jef Denijnlaan	App.	8		2015					4	4		
Totaal Zemst		272		125	147				0	56	94	108	9	5

Complex	Gemeente/ deelgemeente	Straatnamen	Type	Aantal app.	Aantal won.	Bouwjaar	Renovatie	Doelgroep	0 slpk.	1 slpk.	2 slpk.	3 slpk.	4 slpk.	5 slpk.
Algemeen totaal		3.326		2.002	1.324				45	518	1.207	1.192	217	147

Officiële wijziging straatnaam

In de gemeente Kapelle-op-den-Bos besliste het schepencollege om de omstreden straatnaam Cyriel Verschaevelaan te veranderen. Het waren de inwoners van Kapelle-op-den-Bos die mee de nieuwe naam mochten kiezen. Uiteindelijk werd voor de Mim Van Keerlaan gekozen.

2.4 WOONGELEGENHEDEN VOOR DE 1^{STE} KEER VERHUURD IN 2021

Gemeente	Ligging	Aantal		1 ^{ste} bewoning
		Appartement	Eengezinswoning	
Asse (Krokegem)	Mergelweg (Vlabinvest)	1	0	01/01/2021
Asse (Krokegem)	Mergelweg (sociaal)	1	0	01/03/2021
Roosdaal (O.L.Vr.-Lombeek)	Halleweg (Vlabinvest)	0	6	01/11/2021
Roosdaal (O.L.Vr.-Lombeek)	Halleweg (sociaal)	0	1	01/11/2021

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

2 appartementen, gelegen in de Molenstraat in het centrum van Asse, zijn eigendom van het OCMW en worden beheerd (verhuring en onderhoud) door Providentia. Deze zijn opgenomen in het overzicht bij 2.3 Typologie per gemeente en per wijk.

2.6 WOONGELEGENHEDEN VERKOCHT IN 2021

Gemeente	Ligging	Type	Aantal slpks.
Dilbeek	Dotterbloem 4	woning	3
Meise	Merlijnweg 3	woning	5
Zemst	Peter Benoitlaan 29	woning	3

In 2021 werden via het decretaal kooprecht 3 huurwoningen verkocht aan zittende huurders. Sinds 24/04/2017 voorziet de Vlaamse Codex Wonen geen rechtsbasis meer voor het kooprecht. De zittende huurder die op 24/04/2017 aan de voorwaarden voldeed, kon het kooprecht nog uitoefenen tot 31/12/2021. Momenteel zijn er nog 3 aanvraagdossiers in behandeling.

Overzicht patrimonium	Leegstand	Verhuurd
Verhuurd binnen het sociaal stelsel		2.983
Verhuurd buiten het sociaal stelsel		34
Verhuurd privé-garages		18
Verhuurd via Vlabinvest		85
Verhuurd kantoor		1
Leegstand binnen het sociaal stelsel:		
• reguliere (frictie) leegstand		
• leegstand wegens renovatie (structureel): Bever (Plaats), Dilbeek (Groot-Bijgaarden), Opwijk (Konkelgoed), Roosdaal (Gasthuisstraat en Lombeekstraat)	116 95	
Leegstand via Vlabinvest	13	

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

Typierend voor 2021 was wel dat het tempo van de renovaties vertraagd werd omwille van de coronapandemie, namelijk:

- door de langere levertermijnen van materialen
- doordat de aannemers het tempo niet konden volgen (o.a. door inhaalbeweging opdrachten van tijdens de quarantaineperiode)
- doordat afspraken voor herstellingswerken moesten verplaatst worden door quarantaine- of coronamaatregelen
- door afwezigheid van personeelsleden (ziekte, quarantaine, coronapandemie) bij Providentia en de aannemers

De overige en meer reguliere redenen voor de leegstand waren:

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

Er wordt ook vastgesteld dat panden die verhuurd worden via het Vlabinvest huurstelsel of aan een specifieke doelgroep (zoals bijvoorbeeld de ADL-woningen¹) gemiddeld langer blijven leegstaan door de specifieke voorwaarden die aan de verhuring verbonden zijn.

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.

2.8.1 Aantal verhuringen buiten het sociaal huurstelsel

Een sociale huisvestingsmaatschappij mag 1 % van haar sociaal huurpatrimonium gemotiveerd verhuren buiten het sociaal stelsel. Voor Providentia komt dit neer op 32 verhuringen. Op 31/12/2021 verhuurde Providentia 28 woonegelegenheden buiten het sociaal huurstelsel. De verhuringen in afwachting van renovatie vallen buiten dit aantal.

2.8.2 Motivering verhuringen buiten het sociaal huurstelsel

2.8.2.1 Voor huisvesting van een bijzondere doelgroep indien niet mogelijk via een lokaal toewijzingsreglement

2.8.2.1.1 Verhuring aan een bijzondere doelgroep – huurprijs op basis van inkomen

Providentia verhuurt 7 woonegelegenheden aan een openbaar bestuur, een welzijnsorganisatie of een door de Vlaamse regering erkende organisatie teneinde deze als hoofdverblijfplaats onder te verhuren aan een bijzondere doelgroep met een huurprijs op basis van het inkomen van de onderhuurder.

Pandnr.	Gemeente	Straat en huisnr.	Organisatie
46310	Asse	Gasthuisstraat 3/10	Ter Linde vzw
46313	Asse	Gasthuisstraat 3/13	Ter Linde vzw
14409	Boortmeerbeek	Winkelhaakstraat 2 0001	OCMW Boortmeerbeek
14410	Boortmeerbeek	Winkelhaakstraat 2 0101	OCMW Boortmeerbeek
14613	Liedekerke	Lindebergstraat 3 b. 1	De Valier vzw
14614	Liedekerke	Lindebergstraat 3 b. 2	De Valier vzw
14001	Roosdaal	Gasthuisstraat 27	MPC Sint Franciscus

2.8.2.1.2 Verhuring aan bijzondere doelgroep – vaste huurprijs

Providentia verhuurt 1 woonegelegenheden aan, in dit geval, een openbaar bestuur teneinde deze als hoofdverblijfplaats onder te verhuren aan een bijzondere doelgroep, als de woning wordt beschouwd als een groepsgebouw waarin verschillende onderhuurders onafhankelijk van elkaar kunnen huren met een vaste huurprijs. Dergelijke verhuring is ook toegestaan aan een welzijnsorganisatie of aan een door de Vlaamse regering erkende organisatie.

Pandnr.	Gemeente	Straat en huisnr.	Organisatie
32033	Bever	Freest 11	OCMW Bever

2.8.2.2 Privé-verhuring

Deze verhuring valt buiten de voorgaande mogelijkheden. Het gaat over een verhuring uit het verleden na de aankoop van een privé-gebouw met zittende huurders. De opzeg voor deze huurovereenkomst loopt ten einde in 2022.

Pandnr.	Gemeente	Straat en huisnr.	Organisatie
16101	Dilbeek	Bessenlaan 2/1	privé-persoon

2.8.2.3 Voor tijdelijke opvang van personen in een noodsituatie

Providentia verhuurt 16 woongelegenheden aan een openbaar bestuur, een welzijnsorganisatie of een door de Vlaamse regering erkende organisatie voor de tijdelijke opvang van personen die in een noodsituatie verkeren. Dit is met een vaste huurprijs voor zover die opvang niet langer dan 6 maanden duurt. Na 6 maanden inwonen als onderhuurder wordt de huurprijs berekend op basis van het inkomen van de onderhuurder.

Pandnr.	Gemeente	Straat en huisnr.	Organisatie
18121	Asse	Fossestraat 5	OCMW Wemmel
93010	Grimbergen	Tweelindendreef 10	OCMW Grimbergen
34042	Kampenhout	Loverdal 27	OCMW Kampenhout
73039	Kapelle-op-den-Bos	Azalealaan 7/ ver	OCMW Kapelle-op-den-Bos
73047	Kapelle-op-den-Bos	Azalealaan 15 / ver	OCMW Kapelle-op-den-Bos
60012	Kapelle-op-den-Bos	Begonialaan 12 / 2	OCMW Kapelle-op-den-Bos
72038	Kapelle-op-den-Bos	Mim Van Keerlaan 24 / 102	OCMW Kapelle-op-den-Bos
73069	Kapelle-op-den-Bos	Tulpenlaan 11 / ver	OCMW Kapelle-op-den-Bos
10509	Londerzeel	Doofmeer 12	OCMW Londerzeel
79036	Londerzeel	Lunderstraat 30	OCMW Londerzeel
51106	Londerzeel	Zandvat 33	OCMW Londerzeel
26128	Meise	Gudrunlaan 80	OCMW Meise
26133	Meise	Gudrunlaan 90	OCMW Meise
25152	Meise	Pieter Paul Rubenslaan 7	OCMW Meise
26151	Meise	Reinaertweg 9	OCMW Meise
38013	Zemst	Guldenboomlaan 35	OCMW Zemst

2.8.2.4 In afwachting van renovatie of sloop

Providentia verhuurt met een vaste huurprijs 5 woongelegenheden aan een openbaar bestuur, een welzijnsorganisatie of een door de Vlaamse regering erkende organisatie voor het vermijden van leegstand in afwachting van renovatie of sloop.

Pandnr.	Gemeente	Straat en huisnr.	Organisatie
40211	Opwijk	Konkelgoed 53 / 211	gemeente Opwijk
40213	Opwijk	Konkelgoed 53 / 213	gemeente Opwijk
14008	Roosdaal	Gasthuisstraat 43	gemeente Liedekerke
10006	Roosdaal	Steenmeersstraat 62	gemeente Liedekerke
10008	Roosdaal	Steenmeersstraat 66	MFC Levenslust

2.8.2.5 Om een gemeenschapsvoorziening in onder te brengen in het kader van de leefbaarheid

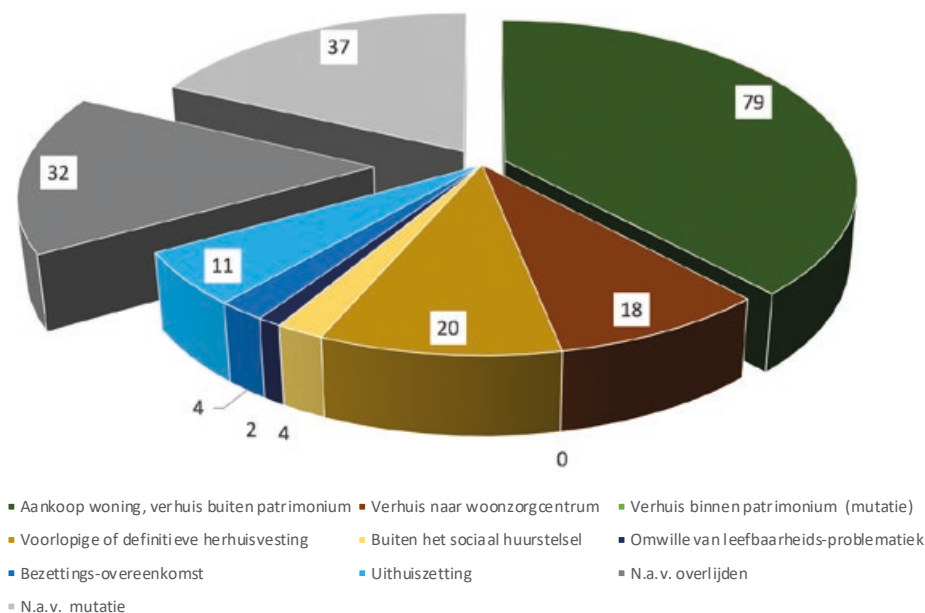
Providentia verhuurt 4 woongelegenheden met een vaste huurprijs aan een openbaar bestuur, een welzijnsorganisatie of een door de Vlaamse regering erkende organisatie voor het onderbrengen van een gemeenschapsvoorziening in het kader van de leefbaarheid.

Pandnr.	Gemeente	Straat en huisnr.	Organisatie
46707	Asse	Gasthuisstraat 7/ 7	Hopperank vzw
46709	Asse	Gasthuisstraat 7 / 9	Hopperank vzw
46710	Asse	Gasthuisstraat 7 / 10	Hopperank vzw
82014	Grimbergen (Strombeek-Bever)	Pastoor Claeshof 15	IZW vzw
10008	Roosdaal	Steenmeersstraat 66	MFC Levenslust

	Door de huurder			Door Providentia					Ontbinding van rechtswege	
	Aankoop woning, verhuis buiten patrimonium	Verhuis naar woonzorgcentrum	Verhuis binnen patrimonium (mutatie)	Voorlopige of definitieve herhuisvesting	Buiten het sociaal huurstelsel	Omwille van leefbaarheidsproblematiek	Bezettingsovereenkomst	Uithuiszetting	N.a.v. overlijden	N.a.v. mutatie
Januari	6	-	-	1	-	1	-	2	-	3
Februari	4	2	-	2	-	-	1	-	2	5
Maart	4	2	-	-	-	-	-	1	4	2
April	6	2	-	-	-	-	-	1	2	2
Mei	7	-	-	2	-	-	1	-	5	3
Juni	7	-	-	1	-	-	-	-	3	2
Juli	7	1	-	2	-	-	-	1	7	5
Augustus	7	3	-	3	-	-	-	-	-	4
September	16	2	-	2	2	-	-	3	-	6
Oktober	5	3	-	5	-	-	-	3	4	2
November	7	1	-	2	1	-	1	-	3	3
December	3	2	-	-	1	1	1	-	2	-
Totaal	79	18	0	20	4	2	4	11	32	37
Percentage	38,16%	8,70%	0,00%	9,66%	1,93%	1,93%	1,93%	5,31%	15,46%	17,87%

Aantal opzeggingen door de huurder	97
Aantal herhuisvestingen	20
Aantal ontbindingen huurcontract n.a.v. overlijden	32
Aantal ontbindingen huurcontract n.a.v. mutatie	37

Opzeggingen in 2021



In de loop van 2021 verhuisden in het totaal 37 huurders naar een andere woning binnen het patrimonium van Providentia. Deze verhuisbeweging heet een mutatie.

Er werden 20 huurders voorlopig of definitief herhuisvest naar aanleiding van brand of wegens renovatie van het pand dat gehuurd werd.

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

Enkele contracten via de verhuring buiten het sociaal huurstelsel, die opgezegd waren in 2020 door Providentia na nazicht, namen een einde in 2021. Van deze contracten werden enkele terug vernieuwd. De contracten die niet meer conform de wetgeving waren werden definitief stopgezet.

Door een goede opvolging van de huurachterstallen en individuele bespreking tijdens de huisbezoeken tracht Providentia het aantal uithuiszettingen te

reduceren. In sommige gevallen zijn uithuiszettingen helaas niet te vermijden. Slechts 5,31 % van de stopzettingen van een huurcontract werd via juridische weg ingeleid door Providentia. Dit komt neer op 11 stopzettingen.

Door een nauwe samenwerking met het plaatselijk OCMW, CAW en/ of andere welzijnspartner en door het toestaan van individuele afbetalingsplannen kon Providentia het aantal uithuiszettingen in 2021 beperken tot een strikt noodzakelijk minimum.

Vanaf 2018 werd in dit kader een overleg opgestart vanuit de Interlokale Vereniging Regionaal Woonbeleid Noordwest-Brabant¹ om samen met de betrokken OCMW's, sociale huisvestingsmaatschappijen en sociale verhuurkantoren een afsprakennota op te maken omtrent de opvolging van de huurachterstallen bij de huurders.

Vanuit de Woonwinkel KLM² werden de eerste stappen gezet in de richting van een LAC Wonen³, waardoor er in 2021 voor het eerst een LAC Wonen kon opgestart worden in Londerzeel.

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

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

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

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

2.9.1 Uithuiszettingen

Uithuiszettingen 2011-2021



In 2021 werden 14 huurders uit hun woning of appartement gezet via gerechtelijke procedure. Dat was 3 keer meer dan in 2020. Gelet op de coronapandemie mochten gedurende enkele maanden in 2020 geen uithuiszettingen uitgevoerd worden.

Voor 1 huurder nam de opzegperiode, na opzeg door Providentia in 2020, een einde in 2021.

Er zijn nog geen nieuwe uitdrijvingsdata voor gekend.

Door betaling konden 10 uithuiszettingen geannuleerd worden. In 3 dossiers zorgde het bevoegde OCMW (deels) voor de betaling. In 1 dossier zal Providentia alsnog overgaan tot uithuiszetting, gelet op nieuw ontstane achterstallen.

Eind 2021 waren 8 dossiers in afwachting van een uitdrijvingsdatum.

2.10.1 Gezinstype sociale huurders

Gezinstype	Percentage
Alleenstaande hoofdhuurder	50,93%
Eenoudergezin	
• 1 volwassene + kind(eren)	23,61%
• 1 volwassene + kind(eren) + ascendent(en)	0,33%
• 1 volwassene + ascendent(en)	0,33%
Gezin met kinderen	
• 2 volwassenen + kind(eren)	12,39%
• 2 volwassenen + kind(eren) + ascendent(en)	0,23%
Gezin zonder kinderen	
- 2 volwassenen	12,13%
- 2 volwassenen + ascendent(en)	0,07%
Totaal	100,00%

We merken op dat ongeveer 3/4^{de} van de huurders bij Providentia alleenstaande is. Ongeveer 51 % van deze alleenstaanden hebben geen kinderen. 33,58 % van de huurders van Providentia zijn ouder dan 65 jaar.

2.10.2 Overzicht per nationaliteitsgroep

Nationaliteitsgroep	2018	2019	2020	2021
Belg	92,85%	92,82%	90,48 %	87,36%
EU	2,79%	2,88%	2,84 %	3,56%
Niet EU	3,67%	3,67%	6,29%	8,70%
Nationaliteit niet gekend	0,70%	0,63%	0,40%	0,39%

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

2.10.3 Gemiddelde reël betaalde huurprijs

Aard	Minimum	Maximum	Gemiddeld
Sociaal			
Appartement	€ 128,00	€ 970,00	€ 331,85
Woning	€ 184,00	€ 1.011,00	€ 436,93
Vlabinvest			
Appartement	€ 460,00	€ 815,28	€ 638,22
Woning	€ 637,59	€ 1.024,82	€ 655,90
Panden buiten sociaal huurstelsel			
Appartement (huurprijs volgens inkomen)	€ 408,50	€ 478,54	€ 443,52
Woning (huurprijs volgens inkomen)	€ 421,86	€ 942,61	€ 682,24
Appartement/ woning (vaste huurprijs)	€ 188,00	€ 1.803,89	€ 355,82

De gemiddelde sociale huurprijs bedraagt € 368,03. Dit bedrag omvat de huurprijs inclusief de huurlasten. Er is een grote kloof tussen de laagste en de hoogste huurprijs.

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

Er is eveneens een grote kloof tussen de huurprijzen van de panden verhuurd buiten het sociaal stelsel en de panden verhuurd met een vaste huurprijs. De goedkoopste zijn deze die verhuurd worden in afwachting van renovatie.

2.10.4 Huurprijsberekening 2021 – analyse

Tegen 01/01/2021 ontvingen de huurders naar jaarlijkse gewoonte hun nieuwe huurprijs voor 2021. De huurwetgeving omtrent deze huurprijsberekening werd deze keer niet aangepast zoals dit voor de berekening van de huurprijs per 01/01/2020 wel het geval was.

Het waren nu voornamelijk wijzigingen naar aanleiding van de inkomsten van de huurders.

Op 01/01/2021 was de gemiddelde reële sociale huurprijs € 356,55.

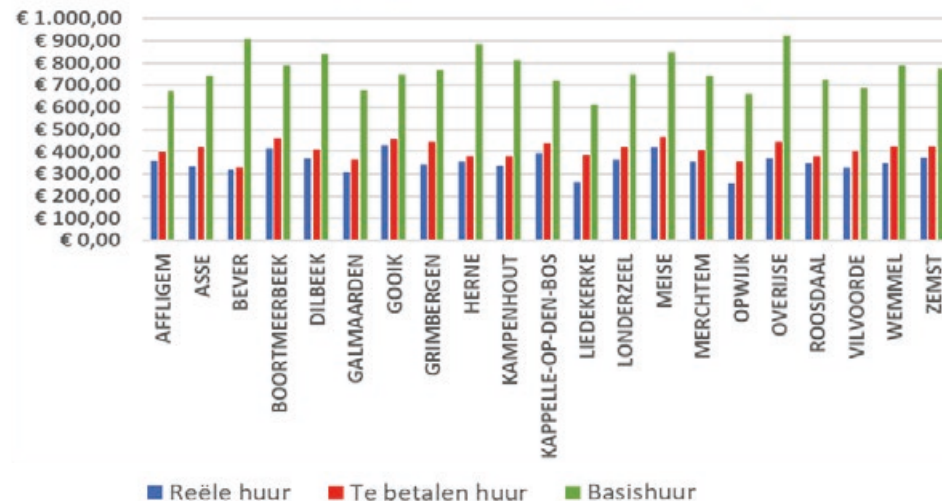
Vermeerderd met de huurlasten werd dit € 417,63.

De huurprijzen via het Vlabinvest huurstelsel kwamen neer op een gemiddelde van € 642,96, inclusief de huurlasten kwam dit neer op € 684,79.

Op basis van de inkomsten van de huurders, verminderd met de patrimoniumkorting en de gezinskorting, werd vastgesteld dat de gemeente Gooik met € 427,22 de hoogste reële huurprijs heeft. Dit is de huurprijs exclusief de huurlasten. De gemeente Gooik wordt op de voet gevolgd door de gemeenten Meise (€ 421,69) en Boortmeerbeek (€ 415,41).

De gemeenten Opwijk (€ 260,25) en Liedekerke (€ 262,85) sluiten de rij af met de laagste reële huurprijs.

Huurprijsberekening - analyse Sociaal



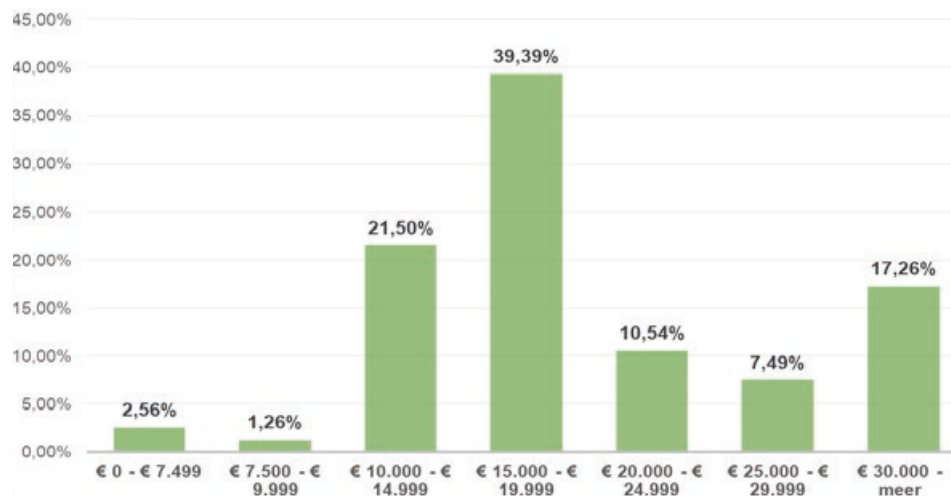
	Reële huur	Te betalen huur	Basishuur
Affligem	€ 358,65	€ 398,80	€ 673,34
Asse	€ 330,62	€ 418,03	€ 742,04
Bever	€ 317,05	€ 325,85	€ 909,20
Boortmeerbeek	€ 415,41	€ 461,86	€ 787,04
Dilbeek	€ 371,09	€ 413,19	€ 841,46
Galmaarden	€ 311,07	€ 365,44	€ 676,29
Gooik	€ 427,22	€ 456,68	€ 749,13
Grimbergen	€ 342,29	€ 441,01	€ 763,78
Herne	€ 353,99	€ 378,03	€ 884,55
Kampenhout	€ 338,82	€ 380,25	€ 813,46
Kapelle-op-den-Bos	€ 391,52	€ 436,36	€ 718,04
Liedekerke	€ 262,85	€ 381,69	€ 613,93
Londerzeel	€ 362,96	€ 421,21	€ 747,16
Meise	€ 421,69	€ 465,22	€ 847,08
Merchtem	€ 354,23	€ 405,36	€ 742,38
Opwijk	€ 260,25	€ 357,69	€ 659,72
Overijse	€ 370,21	€ 444,96	€ 920,32
Roosdaal	€ 346,16	€ 379,71	€ 724,78
Vilvoorde	€ 326,55	€ 400,94	€ 686,90
Wemmel	€ 347,97	€ 423,19	€ 790,13
Zemst	€ 374,36	€ 424,41	€ 774,76

Begin 2021 hadden 120 huurders een gezinsinkomen boven de minimumgrens en zij kregen bijgevolg een verhoging van de huurprijs, goed voor een maandelijks bedrag van € 4.321,54.

Eind 2021 waren er 196 huurders met een inkomen boven de geldende inkomensgrenzen. Dit kwam doordat partners, ouders of kinderen met een inkomen tijdens het jaar kwamen inwonen.

2.10.5 Inkomen van de sociale huurders

Onderverdeling aantal sociale huurders volgens inkomen in 2021



Het gemiddelde inkomen per gezin, dat in rekening werd gebracht voor de huurprijsberekening in 2021 bedraagt, € 22.639,24.

Ook hier is de kloof groot tussen het laagste inkomen (€ 0,00) en het hoogste gezinsinkomen (€ 118.111,66). Over het algemeen kan gesteld worden dat bijna 65 % van huurders een gezinsinkomen heeft van minder dan € 20.000 op jaarbasis. 17 % heeft een gezinsinkomen van meer dan € 30.000.

Inkomensbarema	Categorie	Aantal
€ 25.557,00	alleenstaanden boven inkomensgrens, zonder personen ten laste	66
€ 27.698,00	alleenstaanden met handicap boven inkomensgrens	6
€ 38.335,00	anderen - zonder personen ten laste	99
€ 40.478,00	anderen - met 1 persoon ten laste	7
€ 42.621,00	anderen - met 2 personen ten laste	8
€ 44.764,00	anderen - met 3 personen ten laste	7
€ 46.907,00	anderen - met 4 personen ten laste	2
€ 49.050,00	anderen - met 5 personen ten laste	1

196 huurders zaten in 2021 boven de geldende inkomensgrenzen, waardoor hun huurprijs volgens de solidariteitsbijdrage werd berekend. Deze huurders zouden heden niet meer kunnen geregistreerd worden als kandidaat-huurder.

2.10.6 Toegestane kortingen in 2021

	Gezinskorting			Patrimoniumkorting		
	Aantal huurders	Gemiddelde korting/ maand	Toegestane gezinskorting	Aantal huurders	Gemiddelde korting/ maand	Toegestane patrimonium korting
Januari	1.194	€ 31,00	€ 37.014,95	1.148	€ 30,85	€ 35.416,00
Februari	1.200	€ 31,00	€ 37.196,13	1.152	€ 30,82	€ 35.500,00
Maart	1.210	€ 30,97	€ 37.478,00	1.163	€ 30,77	€ 35.781,00
April	1.219	€ 31,01	€ 37.802,49	1.171	€ 30,81	€ 36.081,00
Mei	1.225	€ 30,97	€ 37.940,73	1.179	€ 30,73	€ 36.234,00
Juni	1.230	€ 31,03	€ 38.168,58	1.180	€ 30,78	€ 36.315,00
Juli	1.235	€ 31,07	€ 38.373,38	1.185	€ 30,77	€ 36.460,00
Augustus	1.241	€ 31,05	€ 38.529,23	1.189	€ 30,70	€ 36.508,00
September	1.247	€ 31,02	€ 38.681,23	1.190	€ 30,70	€ 36.473,00
Oktober	1.259	€ 30,99	€ 38.983,45	1.209	€ 30,70	€ 37.119,00
November	1.272	€ 31,05	€ 39.396,51	1.215	€ 30,67	€ 37.258,00
December	1.279	€ 31,06	€ 39.729,69	1.229	€ 30,73	€ 37.771,00
	Totaal gezinskorting: € 459.294,37			Totaal patrimoniumkorting: € 436.916,00		

2.10.6.1 Gezinskorting

In 2021 werd bij 1.234 huurdersdossiers een gezinskorting toegestaan.

In 2021 bedroeg de gezinskorting € 19,00 per kind ten laste en per gezinslid met een ernstige handicap. Voor kinderen in co-ouderschap hebben de huurders recht op € 9,50 per kind.

De gemiddelde korting op jaarbasis bedroeg € 31,02. In het totaal werd er in 2021 voor € 459.294,37 aan gezinskorting toegestaan, wat neerkomt op een gemiddelde van € 38.274,53 op maandbasis.

2.10.6.2 Patrimoniumkorting

De gemiddelde patrimoniumkorting per woning of appartement bedroeg € 30,75 op jaarbasis.

In het totaal werd er in 2021 voor € 436.916,00 aan patrimoniumkortingen toegestaan, wat neerkomt op een gemiddelde van € 36.409,67 op maandbasis.

In 2020 bedroeg de toegestane korting nog € 465.018,00. Er is dus een daling op jaarbasis van € 28.102,00.

2.10.7 Verzoeken tot huurprijsherzieningen/ herberekeningen

	Verzoek huurprijsherziening door huurder								Huurprijsherziening door Providentia			Totaal
	Bijwoning	Gezins-korting	Gezinslid vertrokken / overleden	Handicap	Lager inkomen -20%	Pensioen	Andere	Ongeldige geen lager inkomen	Recenter aanslag-biljet	Herziening huurlasten	Herziening marktwaarde	
Januari	2	45	16	21	19	13	12	5	25	5	160	323
Februari	1	-	13	1	1	1	4	1	1	1	-	24
Maart	6	-	16	-	4	1	1	-	2	-	7	37
April	7	-	17	1	3	2	1	-	-	-	148	179
Mei	1	-	11	-	2	2	1	-	-	2	3	22
Juni	1	-	13	-	4	4	-	-	-	-	1	23
Juli	4	-	9	-	4	4	-	-	-	1	1	23
Augustus	4	-	6	-	1	-	2	-	-	-	1	14
September	6	-	16	-	2	2	-	-	1	-	1	28
Oktober	7	-	15	1	2	2	1	-	-	3.307	5	3.340
November	3	-	10	1	5	1	-	-	-	-	-	20
December	2	-	11	-	3	1	-	-	-	-	-	17
	44	45	153	25	50	33	22	6	29	3316	327	4050

In 2021 werden 378 verzoeken tot huurprijsherziening aangevraagd door de huurder. Meestal was dit naar aanleiding van een wijziging in de gezinssituatie. Providentia voerde bijkomend 3.672 huurprijsherberekeningen van de huurprijs

door. Het grootste aandeel hiervan had betrekking op de herziening van de huurlasten.

2.11.1 Overzicht gerechtskosten 2021

Aantal dossiers	Gerechtskosten Providentia	Oninvorderbare gerechtskosten	Dossiers oninvorderbare	Openstaand saldo CSR
78	€ 72.059,45	€ 4.218,97	€ 22.128,51	€ 3.211,42

In 78 dossiers was er een gerechtelijke tussenkomst of een tussenkomst van een gerechtsdeurwaarder nodig. Het openstaande saldo van de collectieve schuldenregeling bedroeg in 2021 € 43.211,42.

2.12 HUURACHTERSTALLEN

Op 31/12/2021 waren er 462 zittende huurders met een achterstand in hun betalingen, samen goed voor € 365.692,72.

Eind 2021, begin 2022 voerde Providentia een herziening van de huurlasten door waardoor alle afbetalingsplannen dienden aangepast te worden. Dit verklaart

meteen het grote verschil in het aantal afbetalingsplannen tegenover de voorgaande periodes. Begin 2022 waren er opnieuw 128 huurders ingeboekt met een afbetalingsplan voor een totaal van € 105.105,08.

	31/06/2019	31/12/19	31/06/2020	31/12/20	31/06/2021	31/12/21
Aantal zittende huurders in achterstal	365	347	724	477	422	462
Bedrag in achterstal	€ 167.861,18	€ 222.304,91	€ 343.360,43	€ 409.955,30	€ 439.338,69	€ 365.696,72
Aantal vertrokken huurders in achterstal	211	189	220	147	277	456
Bedrag in achterstal	€ 385.992,80	€ 394.617,38	€ 401.104,84	€ 276.599,16	€ 545.106,02	€ 934.900,15
Huurders met een afbetaalplan	53	56	119	183	177	13
Bedrag in afbetaalplan	€ 32.384,39	€ 38.582,85	€ 106.849,94	€ 160.158,06	€ 160.591,87	€ 19.804,60

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

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

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

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

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

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

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

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

De opvolging van de eigendomsvoorwaarde kwam verschillende keren in de media in 2021 als zogezegd nieuw. Deze controle bestaat echter al lang en Providentia maakt al jaren werk van de controle op de eigendomsvoorwaarde op binnenlandse eigendommen.

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

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

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

Via de huurderskrant kregen de huurders extra informatie over de eigendomsvoorwaarde in het binnen- en buitenland. Dit werd beschouwd als een eerste waarschuwing voor de huurder voor het doorlopen van de

procedure. De huurders kregen de kans om de eigendom vrijwillig aan te geven.

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

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

Het resultaat na het eerste nazicht gaf aan dat in het totaal 221 huurders van Providentia op 07/04/2020 een eigendom hadden, namelijk:

- 78 huurders met een aandeel in blote eigendom die reeds in regel waren met de verklaring op eer eigendom
- 71 huurders met een aandeel in blote eigendom die nog niet in regel waren met de verklaring op eer eigendom
- 68 huurders met een aandeel in volle eigendom / vruchtgebruik voor bouwland/ bos/ woning/ enz. ...

De 71 huurders met een blote eigendom dienden aan Providentia een verklaring op eer te bezorgen, dit was een zuiver administratieve kwestie. 35 huurders hadden begin 2021 nog een niet toegestaan aandeel in volle eigendom.

De hele administratieve oefening gaf op 23/03/2021 het resultaat dat 205 huurders van Providentia een eigendom hadden, namelijk:

- 177 huurders met een toegestane eigendom in blote eigendom of vruchtgebruik
- 8 huurders met een aandeel in blote eigendom, echter zonder verklaring op eer eigendom
- 10 huurders met een aandeel in volle eigendom met het verzoek tot uitstel voor vervreemding/ schenking, het uitstel werd toegestaan tot 31/03/2021

- 4 huurders zonder reactie of een perceel bouwland in volle eigendom gelegen in een toegestane zone of niet
- 3 huurders zonder reactie betreft hun aandeel volle eigendom in een woning
- 2 dossiers werden on hold gezet aangezien het aandeel van blote eigendom naar volle eigendom zal wijzigen, deze dossiers worden maandelijks opgevolgd
- 1 huurder heeft in tussentijd de opzeg gegeven wegens eigendom in volle eigendom door erfenis

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

¹ *Blote eigendom: beperkte eigendom van een goed, terwijl een ander een beperkt zakelijk recht op dat goed heeft*

² *Volle eigendom: dit is zowel de blote eigendom als het vruchtgebruik van een goed*

³ *Vruchtgebruik: een zakelijk recht om gebruik te maken van het goed van iemand anders*

2.15.1 Aantal meldingen per gemeente

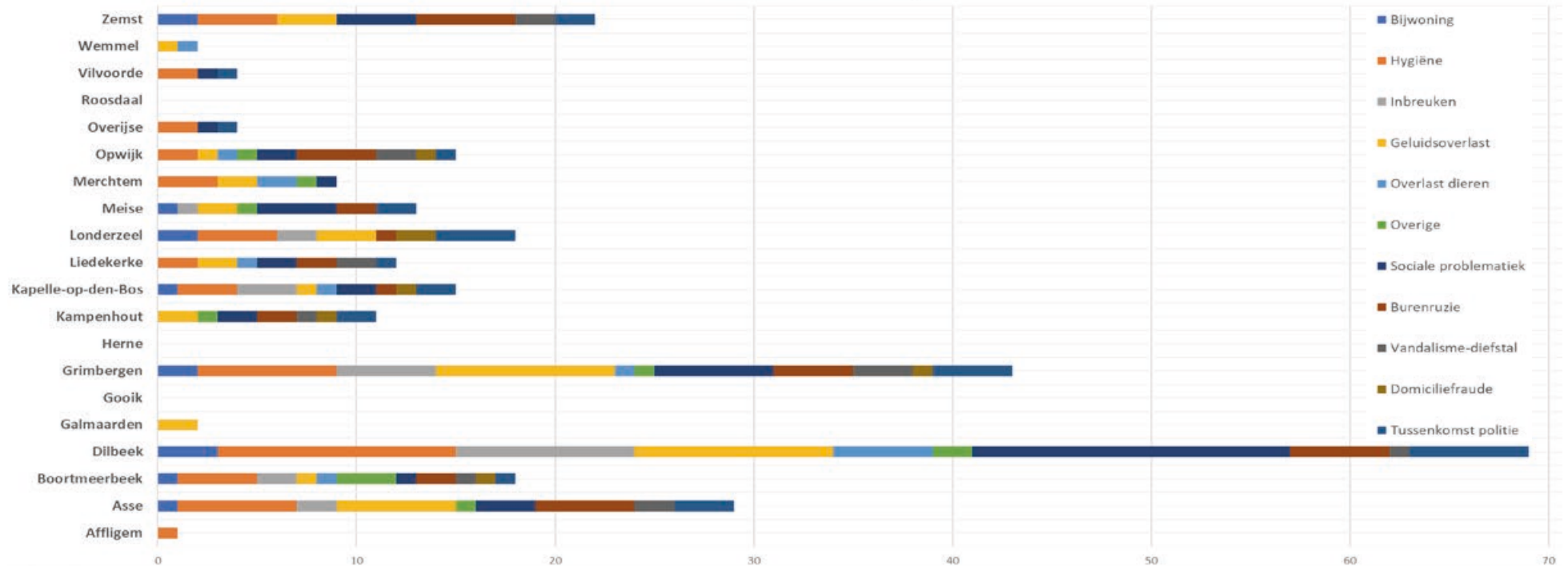
Gemeente	2019		2020		2021	
	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
Affligem	9	6,12%	3	1,18%	1	0,69%
Asse	7	4,76%	47	18,43%	15	10,34%
Boortmeerbeek	5	3,40%	6	2,35%	8	5,52%
Dilbeek	24	16,33%	26	10,20%	26	17,93%
Galmaarden	4	2,72%	2	0,78%	2	1,38%
Gooik	1	0,68%	0	0,00%	0	0,00%
Grimbergen	27	18,37%	37	14,51%	24	16,55%
Herne	1	0,68%	3	1,18%	0	0,00%
Kampenhout	1	0,68%	12	4,71%	4	2,76%
Kapelle-op-den-Bos	13	8,84%	26	10,20%	10	6,90%
Liedekerke	1	0,68%	6	2,35%	4	2,76%
Londerzeel	1	0,68%	13	5,10%	15	10,34%
Meise	7	4,76%	29	11,37%	7	4,83%
Merchtem	9	6,12%	6	2,35%	6	4,14%
Opwijk	10	6,80%	13	5,10%	5	3,45%
Overijse	4	2,72%	13	5,10%	2	1,38%
Roosdaal	11	7,48%	3	1,18%	0	0,00%
Vilvoorde	2	1,36%	0	0,00%	2	1,38%
Wemmel	1	0,68%	2	0,78%	1	0,69%
Zemst	9	6,12%	8	3,14%	13	8,97%
	147	100,00%	255	100,00%	145	100,00%

1 melding kan meerdere problematieken omvatten. In 2021 werden 145 sociale meldingen geregistreerd. Dit is een daling van 43 % ten opzichte van 2020. Het aantal sociale meldingen in 2021 is vergelijkbaar met het aantal in 2019. De coronapandemie en vooral de quarantainemaatregelen zorgen in 2020 voor een verhoging van het aantal meldingen. Huurders werden verplicht om thuis te blijven, wat de leefbaarheid enigszins bemoeilijkte in enkele woonwijken. In 2021 werden voor 36 huurders meerdere meldingen geregistreerd tegenover voor 63 huurders in 2020.

2.15.2 Overzicht soorten van meldingen

	Bijwoning	Hygiëne	Inbreuken	Geluids- overlast	Overlast huisdieren	Overige	Sociale problema- tiek	Burenruzie	Vandalis- me diefstal	Domicilie- fraude	Tussen- komst politie
Affligem		1									
Asse	1	6	2	6		1	3	5	2		3
Boortmeerbeek	1	4	2	1	1	3	1	2	1	1	1
Dilbeek	3	12	9	10	5	2	16	5	1	-	6
Galmaarden				2							
Gooik											
Grimbergen	2	7	5	9	1	1	6	4	3	1	4
Herne											
Kampenhout				2		1	2	2	1	1	2
Kapelle-op-den-Bos	1	3	3	1	1		2	1		1	2
Liedekerke		2		2	1		2	2	2		1
Londerzeel	2	4	2	3				1		2	4
Meise	1		1	2		1	4	2			2
Merchtem		3		2	2	1	1				
Opwijk		2		1	1	1	2	4	2	1	1
Overijse		2					1				1
Roosdaal											
Vilvoorde		2					1				1
Wemmel				1	1						
Zemst	2	4		3			4	5	2		2
	13	52	24	45	13	11	45	33	14	7	30

Soorten van sociale meldingen



Bij de registratie van de meldingen wordt een onderscheid gemaakt in het type melding. De meeste meldingen gaan over hygiëne, gevolgd door de algemene sociale problematieken. De cijfers tonen aan dat het aantal geregistreerde meldingen per gemeente in verhouding staat met de grootte van het patrimonium van Providentia per gemeente.

Dit is bijvoorbeeld zichtbaar aan het aantal sociale meldingen in de gemeenten Dilbeek en Grimbergen.

2.15.3 Huisbezoeken i.k.v. sociale meldingen

2.15.3.1 Aantal huisbezoeken

Gemeente	Sociale meldingen	Nieuwe huurder	Totaal
Affligem	1		1
Asse	3	12	15
Boortmeerbeek	1	1	2
Dilbeek	11	6	17
Galmaarden		2	2
Gooik			
Grimbergen	4	14	18
Herne			
Kampenhout	1	2	3
Kapelle-op-den-Bos	1	9	10
Liedekerke			
Londerzeel	2	1	3
Meise		5	5
Merchtem		2	2
Opwijk		1	1
Overijse	1		1
Roosdaal			
Vilvoorde	1	3	4
Wemmel			
Zemst	3	8	11
	29	66	95

In totaal werden er 95 huisbezoeken uitgevoerd door de huurdersconsulenten van Providentia in 2021:

- 29 n.a.v. sociale meldingen die Providentia ontving
- 66 n.a.v. het afsluiten van een nieuw huurcontract om het huurdersprofiel van de nieuwe huurder te kennen, dergelijk huisbezoek wordt ingepland 1 maand na de intrede

Dit laatste type huisbezoek is een preventieve actie om mogelijke sociale problematieken in te schatten en trachten te vermijden. Tijdens de periodes met verstrengde coronamaatregelen werd dit type huisbezoek opgeschort en uitgesteld tot 2022.

Het grootste aantal huisbezoeken ging door in Asse, Dilbeek en Grimbergen. In het kader van sociale meldingen gingen de meeste huisbezoeken door in Dilbeek.

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

9 huurders werden doorverwezen naar de dienst burenbemiddeling³.

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

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

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

Door uitbreiding van de dienst klanten kon Providentia sinds 2019 meer inzetten op een intensievere huurdersbegeleiding en de uitrol van de nieuwe functie huurdersconsulent.

Een huurdersconsulent is binnen zijn of haar regio verantwoordelijk voor het begeleiden van de huurders in het voldoen aan de huurdersverplichtingen. Dit behoort tot de wettelijke basisbegeleidingstaken / huisvestingsondersteuning waartoe een sociale huisvestingsmaatschappij gebonden is (art 6.19 Vlaamse Codex Wonen van 2021).

In 2019 startten twee huurdersconsulenten op. Deze werking werd in 2020 nog uitgebreid met een derde huurderconsulent.

Het is de bedoeling om de huurdersbegeleiding gestructureerd te laten verlopen, met een duidelijke omschrijving van wat wel en wat niet van de huurdersconsulent en van Providentia kan verwacht worden. Dit neemt uiteraard niet weg dat enige flexibiliteit in sommige situaties noodzakelijk is. De visie van Providentia is om aan iedere huurder dezelfde kansen te kunnen geven op gebied van huurdersbegeleiding.

Voorheen was de huurdersbegeleiding en het inplannen van huisbezoeken vooral gericht op huurders waarbij bepaalde problematieken vastgesteld werden.

Er kan nu proactiever te werk gegaan worden en meer ingezet worden op het trachten te voorkomen van problemen.

De focus van de huurdersbegeleiding is bijzonder intensief het eerste jaar na het afsluiten van het huurcontract. Op deze manier wordt getracht de huurders tijdig te informeren over de huurdersverplichtingen en over de mogelijke huurdersondersteuning binnen en buiten Providentia.

De nieuwe huurders worden tijdens de eerste maanden na het huurcontract bijkomend bevroegd over hun ervaring en beleving als huurder van Providentia. De coronapandemie bemoeilijkte helaas de organisatie van deze huisbezoeken in 2021.

Vervolgens werd in het najaar dit type van huisbezoeken opgeschort omwille van de opstart van enkele grote administratieve projecten.

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

De stand van zaken van de bestaande samenwerkingen, opgemaakt op 01/01/2021, detecteerde de noden om eventueel nieuwe samenwerkingen op te starten.

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

Providentia heeft het beste voor met haar kandidaat-huurders en de huurders.

De gemeente heeft het beste voor met haar inwoners.

Samenwerking tussen beide partners geeft dus het beste resultaat.

2.17.1 Omtrent huurachterstal

Met betrekking tot de opvolging van huurachterstal zijn er bewegingen aan de gang op verschillende niveaus. Providentia stuurt reeds jaren een maandelijks overzicht van huurders met achterstal naar de betrokken OCMW's.

In een aantal gemeenten gaat er bijkomend een maandelijks overleg door tussen de maatschappelijk werker van het OCMW en de huurdersconsulent van Providentia.

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

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

Providentia stapt ook graag mee in het verhaal van het LAC Huisvesting, door Providentia geïnitieerd en waarin 3wplus een coördinerende rol zal opnemen. In de gemeenten waar het LAC Huisvesting wordt opgestart, zal dit het maandelijks overleg tussen de maatschappelijk werker van het OCMW en de huurdersconsulent van Providentia vervangen.

2.17.2 Omtrent leefbaarheid

In het kader van concrete leefbaarheidsproblematieken werd in het verleden ad hoc een overleg ingepland tussen de dienst klanten van Providentia, het betrokken OCMW, de politie en eventueel de gemeentelijke dienst bevolking. Providentia is echter meer voorstander van een structureel overleg dat bij voorkeur twee keer per jaar doorgaat. De vraag aan de gemeenten om aan dergelijk structureel overleg deel te nemen werd vanuit Providentia op ieder woonoverleg geagendeerd en werd ook tijdens het informatiemoment in 2020 aan de woonconsulenten voorgelegd. In het najaar van 2021 kreeg iedere gemeente de officiële vraag per brief.

Het voorstel van de woonconsulenten was eerder om aan te sluiten bij het verplichte overleg rond woonkwaliteit, dat twee keer per jaar binnen de gemeente doorgaat en waar Providentia aan kan deelnemen.

De reacties op de oproep om structureel samen te werken omtrent leefbaarheid zijn positief. Het eerste overleg ging begin januari door in de gemeente Liedekerke. Providentia streeft ernaar om in iedere gemeente van het werkingsgebied een structureel overleg te laten plaatsvinden.

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

Providentia stelt, daar waar het mogelijk is, een locatie ter beschikking. Volgens de meest recente gegevens zijn er 7 buurtwerkingen aanwezig in 5 gemeenten waar Providentia actief is. 2 ervan maken gebruik van een locatie van Providentia.

Providentia liet de vraag om buurtwerking in de gemeente te organiseren agenderen op de agenda van de lokale woonoverleggen die 2 keer per jaar per gemeente plaatsvinden.

Ook tijdens de ad hoc overleggen omtrent leefbaarheid werd deze oproep gedaan.

Dit resulteerde voorlopig al in de aanvraag vanwege de gemeenten Asse en Meise.

2.17.3 Voor individuele woonbegeleiding

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

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

Er worden nog enkele overkoepelende samenwerkingen voorbereid.

Zo ontving Providentia een officiële aanvraag voor de verhuring buiten het sociaal stelsel van vzw Radar². Verschillende actoren werken heel nauw en overkoepelend samen en dit zal in de toekomst ongetwijfeld nog meer opportuniteiten opleveren.

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

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

² *Radar vzw: organisatie die gezinnen begeleidt met kinderen en jongeren tussen 0 en 18 jaar die opgroeien binnen een problematische opvoedingssituatie. De focus ligt op de veiligheid van de kinderen en het herstellen van de opvoedingsvaardigheden en de draagkracht van de ouders. Problemen op andere levensdomeinen zoals financiën, huisvesting, administratie, partnerrelatie, ... kunnen eveneens aan bod komen maar zijn niet de focus van de begeleiding.*

2.17.4 Voor de opmaak van een doelgroepenplan

Een doelgroepenplan geeft de mogelijkheid om bij de verhuring van welbepaalde panden voorrang te geven aan kandidaat-huurders van een specifieke doelgroep. De werking van Providentia kent 5 doelgroepenplannen, er zijn 2 doelgroepenplannen in voorbereiding en er is de samenwerking met IZW vzw voor de ADL-woningen.

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

2.17.5 Gemeentelijk sociaal actorenoverleg

De voorbije maanden kwamen enkele samenwerkingsovereenkomsten tussen Providentia en gemeenten tot stand, al dan niet met ondersteuning van het intergemeentelijk project voor wonen. Daarnaast gaan er in verschillende gemeenten informele overlegmomenten door.

2.17.6 Samenwerking in Grimbergen en Kampenhout

Om de leefbaarheid in onze woonwijken te verbeteren tracht Providentia zoveel mogelijk samen te werken met de betrokken gemeenten en externe organisaties. Tijdens de voorbije lokale woonoverleggen en op het informatiemoment met de woonconsulenten eind 2020 werd vanuit Providentia opgeroepen tot een intensere samenwerking met de gemeenten in het werkingsgebied.

Dit om snellere tussenkomsten en oplossingen te kunnen bieden, evenals een betere dienstverlening voor de kandidaat-huurders en de huurders te bewerkstelligen en om een groter draagvlak te creëren.

Op basis van de overleggen met de gemeenten Grimbergen en Kampenhout en onder leiding van de woonwinkels werden deze overeenkomsten ter goedkeuring voorgelegd aan de raad van bestuur van Providentia. Deze overeenkomsten werden op het College van Burgemeester en Schepenen van de gemeente Grimbergen en Kampenhout goedgekeurd.

2.17.7 LAC Wonen Londerzeel

In 2020 werden vanuit Providentia de eerste stappen gezet naar de oprichting van een LAC Wonen (Lokaal Advies Comité) in Londerzeel door dit te agenderen op het lokaal woonoverleg. Het doel is om via het LAC uithuiszettingen n.a.v. huurachterstal trachten te vermijden. De oprichting van dit LAC kwam er naar aanleiding van de oproep van Providentia tijdens diverse woonoverleggen om de huurachterstallen gezamenlijk aan te pakken, namelijk binnen de betrokken gemeenten en met de betrokken sociale huisvestingsmaatschappijen en sociale verhuurkantoren.

Providentia zet bij voorkeur in op een proactief beleid, waarbij de problemen zo snel mogelijk gedetecteerd worden en er in samenwerking met de lokale actoren gezocht wordt naar menselijke en billijke oplossingen.

Het college van burgemeester en schepenen van Londerzeel verklaarde zich begin maart 2021 principieel akkoord met de oprichting van een LAC Wonen. De afsprakennota met de gemeente Londerzeel is een proefproject dat van start is gegaan sinds 01/09/2021.

Er zal tweemaandelijks een oproeping zijn en indien er geen dossiers te bespreken zijn, wordt het overleg geannuleerd.

In Londerzeel zijn er een 7-tal zittende huurders van Providentia met huurachterstal, wat de impact op de werking van de dienst klanten eerder beperkt in deze fase. Het is het OCMW dat zal beslissen of een huurder wordt uitgenodigd. Providentia evalueert deze samenwerking alvast als zeer positief en is verheugd met de stappen richting gedeelde verantwoordelijkheid.

2.17.8 Samenwerking met politiezone KLM

Voor de training van politiehonden was de politiezone KLM (Kapelle-op-den-Bos, Londerzeel, Meise) op zoek naar geschikte locaties.

Providentia heeft een goede samenwerking met deze politiezone en reageerde positief op de vraag of hiervoor leegstaande panden van Providentia in aanmerking zouden kunnen komen. Daarop ging in verschillende panden in de Bloemenwijk in Kapelle-op-den-Bos een gezamenlijk plaatsbezoek door met de wijkpolitie. Politiezone KLM neemt ook regelmatig deel aan

overleggen in functie van leefbaarheidsproblematieken. Providentia ziet zeker een meerwaarde in een dergelijke samenwerking en dan vooral in het kader van sociale controle.

Aangezien bij dit soort trainingen een kras op muren of deuren niet uit te sluiten is, biedt Providentia panden aan die in structurele leegstand zijn in afwachting van grondige renovatie. Volgens politiezone KLM gaat het op jaarbasis over een 5-tal aanvragen van trainingslocatie.

Het is evenmin beperkt tot enkel de regio KLM vermits de trainingen passen in een samenwerking tussen politiezones binnen Vlaams Brabant.

2.17.9 Impulssubsidie Asse

Naar aanleiding van een forse toename van de afval- en leefbaarheidsproblemen in de Gasthuisstraat te Asse werd het directiecomité van Providentia midden augustus geïnformeerd over de mogelijkheid om samen met de gemeente Asse en Groep Intro een aanvraag in te dienen voor een impulssubsidie van de Vlaamse Rand. De aanvraag zelf diende te gebeuren door de gemeente/ het OCMW met Groep Intro en Providentia als belangrijkste sociale partners. De verkregen gelden zullen gedurende 1 jaar gebruikt worden voor de aanwerving en omkadering van 2 buurtwerkers die elk 0,4 VTE worden ingezet. Deze buurtwerkers zijn ook vandaag reeds aan de slag voor de gemeente Asse (via Groep Intro) in het lopende jeugdproject.

De bedoeling is om met de subsidie de sociale cohesie tussen de verschillende bewonersgroepen in de Gasthuisstraat te vergroten en de problematiek rond zwerfvuil aan te pakken.

Nadat de aanvraag werd ingediend op 01/11/2021 kon het project van start gaan vanaf 01/01/2022. De werking heeft voor Providentia geen financiële impact, er dient wel de nodige opvolgtijd voorzien te worden. Providentia zal zetelen in de stuurgroep om de acties mee op te volgen en bij te sturen waar nodig. Andere belangrijke partners in deze samenwerking zijn Intradura, de gemeentelijke milieudienst en integratiedienst, de politie en de dienst integrale veiligheid.

Bij een positieve tussentijdse evaluatie van het project kan deze manier van werken ook toegepast worden in andere woonwijken in Asse en bij uitbreiding in andere gemeenten waar Providentia actief is.



v.l.n.r. Veerle Goossens (huurdersconsulent Providentia), Ellen De Mol (gemeente Asse), Louise Van Doorselaer en Louis Mbem (buurtwerkers Groep Intro), Ann Van Langenhof (voorzitter Providentia) en Barbara Van der Vorst (OCMW Asse)

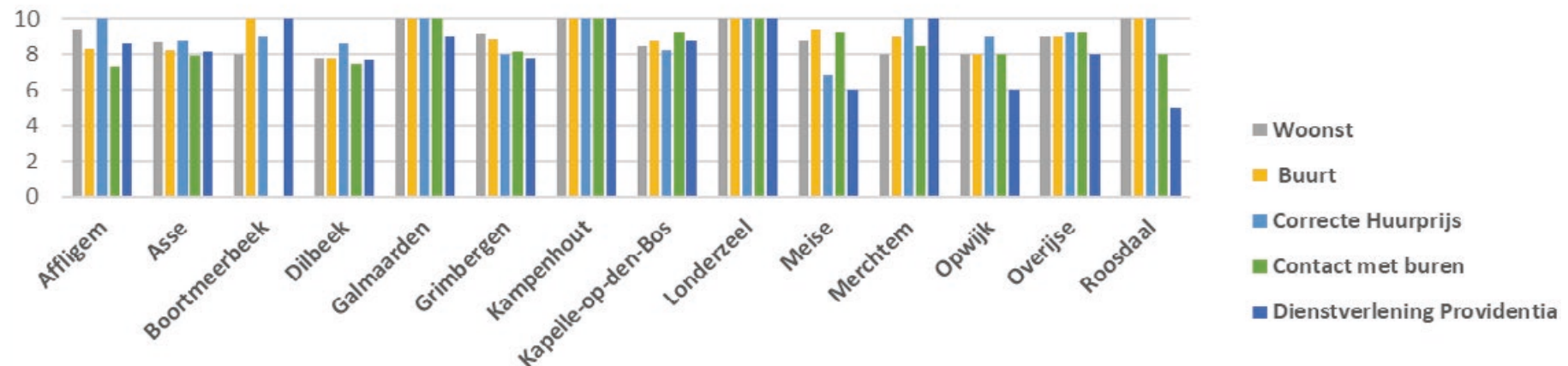
In de loop van 2021 werden nieuwe huurders, bij wie het huisbezoek kon doorgaan, bevraagd hoe tevreden ze zijn over meerdere aspecten van de verhuring, zoals bijvoorbeeld de tevredenheid over de woning/ het appartement, de omgeving, de huurprijs,...

66 nieuwe huurders vulden deze bevraging in. Er kon een score gegeven worden van 0 tot en met 10.

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

Gemeente	Ontvangen bevestigingen	Woning-appartement	Buurt	Correcte Huurprijs	Contact met burens	Dienstverlening Providentia
Affligem	3	9,33	8,33	10,00	7,33	8,67
Asse	17	8,71	8,29	8,76	7,88	8,24
Boortmeerbeek	1	8,00	10,00	9,00	0,00	10,00
Dilbeek	14	7,79	7,79	8,64	7,50	7,71
Galmaarden	2	10,00	10,00	10,00	10,00	9,00
Grimbergen	9	9,11	8,89	8,00	8,22	7,78
Kampenhout	2	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00
Kapelle-op-den-Bos	4	8,50	8,75	8,25	9,25	8,75
Londerzeel	1	10,00	10,00	10,00	10,00	10,00
Meise	5	8,80	9,40	6,80	9,20	6,00
Merchtem	2	8,00	9,00	10,00	8,50	10,00
Opwijk	1	8,00	8,00	9,00	8,00	6,00
Overijse	4	9,00	9,00	9,25	9,25	8,00
Roosdaal	1	10,00	10,00	10,00	8,00	5,00
Totaal	66	125,24	127,45	127,71	113,14	115,14
Gemiddelde		8,68	8,62	8,70	8,15	8,03

Tevredenheidsbevraging nieuwe huurders



3

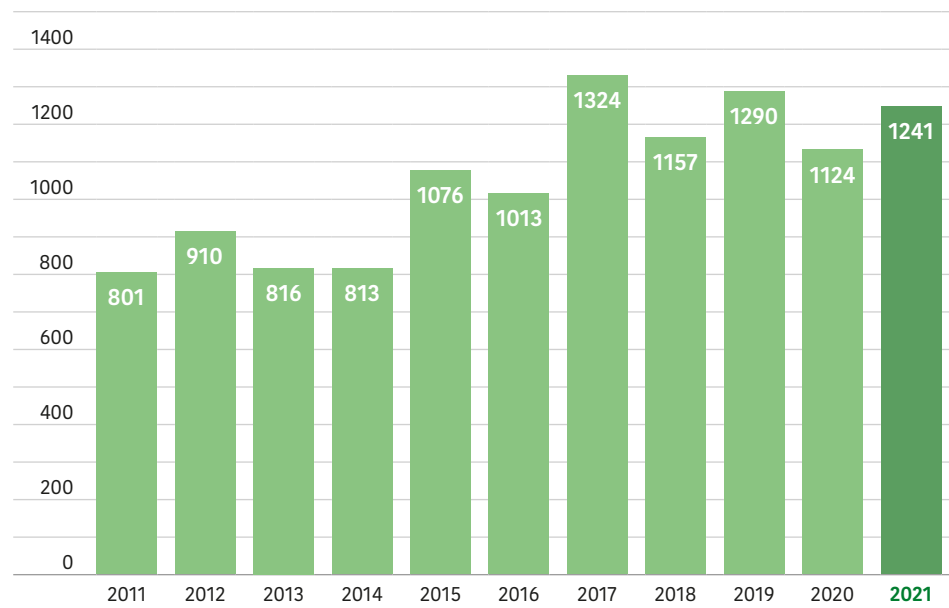
Klanten

Verhuringen in de
loop van 2021



Op 31/12/2021 waren er in totaal 6.454 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 2021 werden er 1.241 nieuwe inschrijvingen geregistreerd. Dit resulteerde in een toename van 24 % op 1 jaar tijd. De grafiek heeft louter betrekking op de volledige dossiers.

Schrappingen gedurende hele jaar (buiten actualisatie)	
Omwille van overlijden	5
Omwille van voorwaarden	4
2x een voorstel geweigerd, zonder geldige reden	57
Op eigen verzoek	86
Definitieve toewijzing	152
Totaal aantal schrappingen buiten actualisatie	304

In 2021 werden 304 kandidaat-huurders geschrapt van de wachtlijst. Bij 50% van de schrappingen was dit omwille van de toewijzing van een sociale woning.

De Vlaamse Regering besliste op 4 juni 2021 om de verplichte tweejaarlijkse actualisatie van 2021 uit te stellen naar 2022 door de coronamaatregelen. Providentia zal het register van de kandidaat-huurders in 2022 actualiseren.

Dit betekent dat kandidaat-huurders in 2021 voornamelijk geschrapt werden naar aanleiding van een toewijzingsprocedure of op eigen vraag.

3.3 OVERZICHT INSCHRIJVINGEN/SCHRAPPINGEN VLABINVEST

67 nieuwe kandidaat-huurders (volledige dossiers) werden ingeschreven voor het Vlabinvest huurstelsel in 2021. Er werden eveneens 22 onvolledige inschrijvingsdossiers ingediend.

3 kandidaat-huurders werden op eigen verzoek van de lijst geschrapt, wegens geen verdere interesse. 16 dossiers werden op inactief gezet wegens een toewijzing van een woning in de loop van 2021. Eind 2021 bevatte de wachtlijst om een woning te huren volgens het Vlabinvest huurstelsel 236 kandidaat-huurders (volledige dossiers).

3.4.1 Sociaal: keuzes volgens domicilie 2020-2021

	Gemeente			Werkgebied			Vlaams Gewest			Waals Gewest			Brussels Gewest		
	dec/20	dec/21	%	dec/20	dec/21	%	dec/20	dec/21	%	dec/20	dec/21	%	dec/20	dec/21	%
Affligem	65	72	11%	611	843	38%	233	538	131%	9	23	156%	177	265	50%
Asse	516	625	21%	1053	1375	31%	390	750	92%	22	48	118%	378	520	38%
Bever	1	3	200%	218	383	76%	96	334	248%	4	11	175%	83	139	67%
Boortmeerbeek	89	90	1%	385	557	45%	222	493	122%	7	18	157%	116	171	47%
Dilbeek	295	400	36%	1076	1379	28%	377	729	93%	24	51	113%	397	546	38%
Galmaarden	37	44	19%	342	506	48%	195	439	125%	9	17	89%	127	186	46%
Gooik	33	56	70%	245	435	78%	137	392	186%	4	14	250%	84	142	69%
Grimbergen	362	384	6%	1191	1541	29%	349	683	96%	20	50	150%	362	495	37%
Herne	22	31	41%	259	433	67%	349	370	6%	6	15	150%	87	144	66%
Kampenhout	75	83	11%	415	609	47%	201	478	138%	6	19	217%	115	175	52%
Kapelle-op-den-Bos	94	125	33%	597	822	38%	257	530	106%	9	24	167%	148	219	48%
Liedekerke	154	175	14%	471	697	48%	208	520	150%	10	22	120%	135	214	59%
Linkebeek	23	27	17%	316	490	55%	127	382	201%	8	21	163%	134	211	57%
Londerzeel	179	226	26%	767	1017	33%	284	595	110%	11	29	164%	200	277	39%
Meise	124	167	35%	1128	1475	31%	306	626	105%	18	40	122%	296	413	40%
Merchtem	181	211	17%	927	1221	32%	267	582	118%	14	34	143%	221	319	44%
Opwijk	136	163	20%	627	860	37%	222	510	130%	10	25	150%	155	225	45%
Overijse	86	127	48%	379	537	42%	206	462	124%	11	26	136%	143	230	61%
Roosdaal	57	76	33%	562	783	39%	249	546	119%	12	25	108%	143	215	50%
Vilvoorde	197	286	45%	700	973	39%	260	571	120%	13	31	138%	242	351	45%
Wemmel	155	170	10%	1116	1476	32%	291	601	107%	22	49	123%	340	489	44%
Zemst	128	160	25%	784	1051	34%	345	655	90%	14	28	100%	184	256	39%
Gemiddelde	137	168	34%	644	885	43%	253	536	123%	12	28	146%	194	282	49%

	Totaal			Aantal huishoudens per gemeente	Gemeente / totaal aantal inschr.			Gemeente / aantal huishoudens		
	dec/20	dec/21	%		2021	dec/20	dec/21	%	dec/20	dec/21
	1095	1741	59%	5.303	5,94%	4,14%	-30%	1,23%	1,36%	11%
	2359	3318	41%	14.453	21,87%	18,84%	-14%	3,57%	4,32%	21%
	402	870	116%	891	0,25%	0,34%	39%	0,11%	0,34%	200%
	819	1329	62%	5.168	10,87%	6,77%	-38%	1,72%	1,74%	1%
	2169	3105	43%	17.717	13,60%	12,88%	-5%	1,67%	2,26%	36%
	710	1192	68%	3.592	5,21%	3,69%	-29%	1,03%	1,22%	19%
	503	1039	107%	3.792	6,56%	5,39%	-18%	0,87%	1,48%	70%
	2284	3153	38%	15.899	15,85%	12,18%	-23%	2,28%	2,42%	6%
	723	993	37%	2.709	3,04%	3,12%	3%	0,81%	1,14%	41%
	812	1364	68%	4.957	9,24%	6,09%	-34%	1,51%	1,67%	11%
	1105	1720	56%	4.120	8,51%	7,27%	-15%	2,28%	3,03%	33%
	978	1628	66%	5.456	15,75%	10,75%	-32%	2,82%	3,21%	14%
	608	1131	86%	1.985	3,78%	2,39%	-37%	1,16%	1,36%	17%
	1441	2144	49%	7.913	12,42%	10,54%	-15%	2,26%	2,86%	26%
	1872	2721	45%	8.052	6,62%	6,14%	-7%	1,54%	2,07%	35%
	1610	2367	47%	7.308	11,24%	8,91%	-21%	2,48%	2,89%	17%
	1150	1783	55%	6.045	11,83%	9,14%	-23%	2,25%	2,70%	20%
	825	1382	68%	10.104	10,42%	9,19%	-12%	0,85%	1,26%	48%
	1023	1645	61%	4.656	5,57%	4,62%	-17%	1,22%	1,63%	33%
	1412	2212	57%	17.143	13,95%	12,93%	-7%	1,15%	1,67%	45%
	1924	2785	45%	6.841	8,06%	6,10%	-24%	2,27%	2,49%	10%
	1455	2150	48%	9.304	8,80%	7,44%	-15%	1,38%	1,72%	25%
	1240	1899	60%	7.428	9,52%	7,68%	-17%	1,66%	2,04%	34%

	dec/20	dec/21	%
Aantal geldige kandidaten	5213	6454	24%

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.

3.4.2 Vlabinvest: keuzes volgens domicilie 2020-2021

	Gemeente			Werkgebied			Vlaams Gewest			Waals Gewest			Brussels Gewest		
	dec/20	dec/21	%	dec/20	dec/21	%	dec/20	dec/21	%	dec/20	dec/21	%	dec/20	dec/21	%
Asse	19	22	16%	22	27	23%	7	11	57%	1	1	0%	14	16	14%
Dilbeek	5	11	120%	10	12	20%	2	5	150%	0	0		9	11	22%
Grimbergen	17	19	12%	24	36	50%	8	15	88%	0	0		11	14	27%
Kapelle-op-den-Bos	3	4	33%	17	23	35%	8	11	38%	0	0		7	8	14%
Liedekerke	7	9	29%	8	11	38%	3	4	33%	0	0		7	6	-14%
Linkebeek	0	1		0	4		2	2	0%	0	0		3	4	33%
Overijse	16	23	44%	19	26	37%	13	18	38%	0	0		10	10	0%
Roosdaal	3	3	0%	18	29	61%	4	5	25%	0	0		8	9	13%
Wemmel	10	10	0%	41	59	44%	9	14	56%	1	1	0%	21	24	14%
Zemst	0	1		5	10	100%	2	6	200%	0	0		4	3	-25%
Gemiddelde	8	10	32%	16	24	45%	6	9	68%	0	0	0%	9	11	10%

	Totaal			Aantal huishoudens per gemeente	Gemeente / totaal aantal inschr.			Gemeente / aantal huishoudens		
	dec/20	dec/21	%		2021	dec/20	dec/21	%	dec/20	dec/21
	63	77	22%	14.453	30,16%	28,57%	-5,26%	0,13%	0,15%	15,79%
	26	39	50%	17.717	19,23%	28,21%	46,67%	0,03%	0,06%	120,00%
	60	84	40%	15.899	28,33%	22,62%	-20,17%	0,11%	0,12%	11,76%
	35	46	31%	4.120	8,57%	8,70%	1,45%	0,07%	0,10%	33,33%
	25	30	20%	5.456	28,00%	30,00%	7,14%	0,13%	0,16%	28,57%
	5	11	120%	1.985	0,00%	9,09%	0,00%	0,00%	0,05%	0,00%
	58	77	33%	10.104	27,59%	29,87%	8,28%	0,16%	0,23%	43,75%
	33	46	39%	4.656	9,09%	6,52%	-28,26%	0,06%	0,06%	0,00%
	82	108	32%	6.841	12,20%	9,26%	-24,07%	0,15%	0,15%	0,00%
	11	20	82%	9.304	0,00%	5,00%	0,00%	0,00%	0,01%	0,00%
	40	54	47%	9.054	16,32%	17,78%	-1,42%	0,08%	0,11%	25,32%

	dec/20	dec/21	%
Aantal geldige kandidaten	185	236	28%

De rijen geven de keuzes van de kandidaat-huurders weer. De kolommen geven hun afkomst aan. Het percentage geeft de stijging of daling weer. Opgelet, de rijen mogen niet opgeteld worden omdat kandidaat-huurders zich voor meerdere gemeenten kunnen inschrijven.

3.5.1 Sociaal

Gemeente	Studio					1 slpk.					2 slpk.				
	dec/20	dec/21	%	Aanbod	%	dec/20	dec/21	%	Aanbod	%	dec/20	dec/21	%	Aanbod	%
Affligem	45	191	324,44%	0	0,00%	136	404	197,06%	0	0,00%	476	832	74,79%	24	2,88%
Asse	264	455	72,35%	18	3,96%	688	1065	54,80%	38	3,57%	986	1449	46,96%	180	12,42%
Bever	30	148	393,33%	0	0,00%	84	289	244,05%	0	0,00%	126	394	212,70%	0	0,00%
Boortmeerbeek	43	166	286,05%	0	0,00%	132	357	170,45%	0	0,00%	412	709	72,09%	42	5,92%
Dilbeek	74	263	255,41%	0	0,00%	600	968	61,33%	101	10,43%	883	1355	53,45%	191	14,10%
Galmaarden	111	228	105,41%	1	0,44%	260	468	80,00%	15	3,21%	327	608	85,93%	30	4,93%
Gooik	31	159	412,90%	0	0,00%	96	335	248,96%	0	0,00%	141	450	219,15%	0	0,00%
Grimbergen	199	383	92,46%	12	3,13%	616	996	61,69%	70	7,03%	889	1348	51,63%	216	16,02%
Herne	31	153	393,55%	0	0,00%	90	313	247,78%	0	0,00%	277	559	101,81%	16	2,86%
Kamphenhout	40	177	342,50%	0	0,00%	304	550	80,92%	10	1,82%	189	513	171,43%	0	0,00%
Kapelle-op-den-Bos	44	189	329,55%	0	0,00%	328	583	77,74%	57	9,78%	486	819	68,52%	67	8,18%
Liedekerke	162	303	87,04%	1	0,33%	389	652	67,61%	24	3,68%	527	899	70,59%	23	2,56%
Linkebeek	32	156	387,50%	0	0,00%	192	409	113,02%	0	0,00%	274	572	108,76%	0	0,00%
Londerzeel	57	220	285,96%	0	0,00%	422	710	68,25%	26	3,66%	621	981	57,97%	45	4,59%
Meise	68	250	267,65%	0	0,00%	519	857	65,13%	23	2,68%	736	1157	57,20%	18	1,56%
Merchtem	62	237	282,26%	0	0,00%	492	807	64,02%	7	0,87%	658	1056	60,49%	50	4,73%
Opwijk	156	312	100,00%	4	1,28%	384	654	70,31%	25	3,82%	481	833	73,18%	33	3,96%
Overijse	40	174	335,00%	0	0,00%	277	511	84,48%	18	3,52%	362	666	83,98%	43	6,46%
Roosdaal	39	182	366,67%	0	0,00%	304	565	85,86%	13	2,30%	471	824	74,95%	42	5,10%
Vilvoorde	61	233	281,97%	0	0,00%	189	526	178,31%	0	0,00%	643	1054	63,92%	24	2,28%
Wemmel	61	241	295,08%	0	0,00%	531	861	62,15%	9	1,05%	804	1229	52,86%	3	0,24%
Zemst	63	225	257,14%	0	0,00%	474	786	65,82%	60	7,63%	619	996	60,90%	93	9,34%
Gemiddelde	78	229	194,51%	36	0,42%	341	621	82,04%	496	2,96%	518	877	69,50%	1140	4,92%

In de tabel hierboven wordt de behoefte weergegeven.

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

3.5 BEHOEFTE KANDIDAAT-HUURDERS VOLGENS KEUZEGEMEENTE EN AANTAL SLAAPKAMERS | 073

	3 slpk.					4 slpk.					5 slpk.				
	dec/20	dec/21	%	Aanbod	%	dec/20	dec/21	%	Aanbod	%	dec/20	dec/21	%	Aanbod	%
	429	647	50,82%	39	6,03%	337	468	38,87%	10	2,14%	180	239	32,78%	2	0,84%
	849	1184	39,46%	182	15,37%	610	812	33,11%	48	5,91%	320	421	31,56%	4	0,95%
	230	380	65,22%	5	1,32%	93	186	100,00%	0	0,00%	62	101	62,90%	0	0,00%
	298	476	59,73%	6	1,26%	228	328	43,86%	4	1,22%	70	118	68,57%	0	0,00%
	834	1160	39,09%	158	13,62%	577	787	36,40%	58	7,37%	319	429	34,48%	21	4,90%
	224	374	66,96%	16	4,28%	168	267	58,93%	9	3,37%	56	101	80,36%	0	0,00%
	252	414	64,29%	4	0,97%	194	301	55,15%	4	1,33%	59	108	83,05%	0	0,00%
	885	1191	34,58%	74	6,21%	651	846	29,95%	34	4,02%	319	410	28,53%	2	0,49%
	207	356	71,98%	6	1,69%	83	177	113,25%	0	0,00%	47	88	87,23%	0	0,00%
	319	510	59,87%	28	5,49%	240	347	44,58%	2	0,58%	78	135	73,08%	0	0,00%
	406	599	47,54%	80	13,36%	297	422	42,09%	5	1,18%	169	225	33,14%	1	0,44%
	223	438	96,41%	0	0,00%	174	292	67,82%	0	0,00%	96	154	60,42%	0	0,00%
	236	412	74,58%	0	0,00%	130	239	83,85%	0	0,00%	64	115	79,69%	0	0,00%
	541	766	41,59%	95	12,40%	396	541	36,62%	10	1,85%	223	292	30,94%	5	1,71%
	741	1015	36,98%	119	11,72%	524	712	35,88%	1	0,14%	301	390	29,57%	86	22,05%
	602	858	42,52%	59	6,88%	453	619	36,64%	1	0,16%	134	211	57,46%	0	0,00%
	451	669	48,34%	23	3,44%	258	386	49,61%	4	1,04%	83	140	68,67%	0	0,00%
	294	470	59,86%	87	18,51%	224	338	50,89%	5	1,48%	68	129	89,71%	0	0,00%
	337	529	56,97%	53	10,02%	253	375	48,22%	6	1,60%	147	205	39,46%	14	6,83%
	621	902	45,25%	2	0,22%	280	448	60,00%	0	0,00%	263	349	32,70%	4	1,15%
	787	1080	37,23%	18	1,67%	496	690	39,11%	2	0,29%	171	269	57,31%	0	0,00%
	539	754	39,89%	104	13,79%	393	532	35,37%	9	1,69%	218	286	31,19%	5	1,75%
	468	690	47,35%	1158	6,74%	321	460	43,26%	212	1,61%	157	223	42,59%	144	1,87%

3.5.2 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		10	16	60,00%	31	47	51,61%	29	26	-10,34%	0	0		0	0	
Dilbeek	0	0		9	13	44,44%	18	31	72,22%	0	0		0	0		0	0	
Grimbergen	0	0		9	18	100,00%	26	44	69,23%	42	55	30,95%	0	0		0	0	
Kapelle-op-den-Bos	0	0		6	10	66,67%	0	0		30	39	30,00%	0	0		0	0	
Liedekerke	0	0		11	13	18,18%	18	22	22,22%	0	0		0	0		0	0	
Linkebeek	0	0		3	4	33,33%	4	11	175,00%	0	0		0	0		0	0	
Overijse	0	0		12	18	50,00%	30	40	33,33%	36	49	36,11%	0	0		0	0	
Roosdaal	0	0		0	0		8	13	62,50%	28	39	39,29%	0	0		0	0	
Wemmel	0	0		14	20	42,86%	33	49	48,48%	54	73	35,19%	36	48	33,33%	0	5	
Zemst	0	0		0	0		12	20	66,67%	0	0		0	0		0	0	
Gemiddelde	0	0	0,00%	7	11	51,35%	18	28	53,89%	22	28	28,31%	4	5	33,33%	0	1	0,00%

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

3.6 LOKALE BINDING MET DE GEMEENTE

3.6.1 Sociaal

Periode	dec/21
Aantal geldige kandidaten	6454

	Prioriteit:	1	2	3	4	5	6	7	8
	Samenwerkingsverband (swv)	Sinds geboorte in de gemeente	Min. 18 jaar in de gemeente	10 jaar in de gemeente voor 18 jaar	Min. 10 jaar in de gemeente	Afgelopen 3 jaar in de gemeente	Min. 3 jaar in de afgelopen 6 jaar in de gemeente	Min. 3 jaar van de afgelopen 6 jaar in 1 v.d. gemeenten v.h. swv	Afgelopen 1 jaar in de gemeente
Affligem	Regionaal Woonbeleid Noord-Pajottenland	1			55		34	156	
Asse	Woonbeleid Regio West-Brabant	14			312		319	440	
Bever	Woonbeleid Regio Pajottenland				3		3	27	
Boortmeerbeek	Wonen Aan de Dijle	1			60		46		10
Dilbeek	Woonbeleid Regio West-Brabant	12			180		248	471	
Galmaarden	Woonbeleid Regio Pajottenland	3			27		18	69	
Gooik	Woonbeleid Regio Pajottenland	1			22		22	57	
Grimbergen	Woonbeleid Regio Noord	2			166		232		
Herne	Woonbeleid Regio Pajottenland	1			25		10	58	
Kampenhout	Woonbeleid Regio Noord				37		47		
Kapelle-op-den-Bos	Woonbeleid Regio KLM	4			62		72	291	
Liedekerke	Regionaal Woonbeleid Noord-Pajottenland	6			104		71	135	
Linkebeek		0			8	11	4		
Londerzeel	Woonbeleid Regio KLM	5			106		100	401	
Meise	Woonbeleid Regio KLM	7			116		74	482	
Merchtem	Woonbeleid Regio West-Brabant	3			82	95	20		40
Opwijk	Woonbeleid Regio West-Brabant	7			86		86	332	
Overijse			40	4	30		62		
Roosdaal	Regionaal Woonbeleid Noord-Pajottenland	3			67		22	176	
Vilvoorde	Regionaal Woonbeleid Vilvoorde-Machelen				177		152		
Wemmel	Woonbeleid Regio Noord	2			89		90		
Zemst	Woonbeleid Regio Noord	3			111		76		
Totaal		75	40	4	1925	106	1808	3095	50

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

Gemeente	Definitieve herhuisvesting		Mutaties			Prioriteit volgens binding met de gemeente					Doelgroepen
	Renovatie	Overige	F	FL	Gewone	1	2	4	6	7	
Affligem	-	-	2	-	-	-	-	3	-	-	-
Asse	3	1	5	1	-	-	-	14	-	1	2
Bever	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Boortmeerbeek	-	-	-	-	-	-	-	1	-	-	-
Dilbeek	4	-	1	1	2	-	-	10	2	-	-
Galmaarden	-	-	-	-	-	-	-	3	2	-	-
Gooik	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Grimbergen	-	-	3	4	-	3	-	13	1	-	-
Herne	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kampenhout	-	-	-	-	-	-	-	2	-	-	-
Kapelle-op-den-Bos	1	-	2	1	-	1	-	7	-	-	-
Liedekerke	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Linkebeek	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Londerzeel	2	-	-	-	-	-	-	4	-	-	-
Meise	3	-	1	2	-	2	-	4	3	-	-
Merchtem	-	-	-	1	-	-	-	2	-	-	-
Opwijk	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Overijse	-	-	1	1	-	-	4	1	1	-	-
Roosdaal	9	-	-	-	-	-	-	2	-	-	-
Vilvoorde	-	-	-	1	-	-	-	2	2	-	-
Wemmel	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Zemst	1	-	3	1	-	3	-	6	-	-	-
Totaal verhuringen	26	1	18	13	2	9	4	74	11	1	2
Percentages	14,36%	0,55%	9,94%	7,18%	1,10%	4,97%	2,21%	40,88%	6,08%	0,55%	1,10%

3.7 SOCIALE VERHURINGEN PER GEMEENTE

	Extra prioriteitsregels (volgens legende)							Aantal toewijzingen per gemeente	Wachtperiode / maanden	Wachtperiode / jaren
	I	M	N	O	Q	Y	W			
	-	-	-	-	-	1	-	6	17	1,42
	-	4	-	-	-	-	1	32	61	5,08
	-	-	-	-	-	-	-	0	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	1	38	3,17
	-	-	-	-	-	-	1	21	52	4,33
	-	-	-	-	-	-	-	5	40	3,33
	-	-	-	-	-	-	-	0	-	-
	-	-	-	-	-	1	-	25	36	3,00
	-	-	-	-	-	-	-	0	-	-
	2	-	-	-	-	-	-	4	20	1,67
	-	-	-	-	-	1	-	13	38	3,17
	-	-	-	-	-	-	-	2	0	0,00
	-	-	-	-	-	-	-	0	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	6	64	5,33
	-	-	-	-	-	1	-	16	30	2,50
	-	-	-	-	1	-	-	4	57	4,75
	-	-	1	-	-	-	-	2	14	1,17
	-	-	-	-	-	-	1	9	18	1,50
	-	-	-	-	-	-	4	15	33	2,75
	-	-	-	-	-	-	-	5	60	5,00
	-	-	-	-	-	-	-	0	-	-
	-	-	-	1	-	-	-	15	46	3,83
	2	4	1	1	1	4	7	181	Gemiddeld 37	Gemiddeld 3,06
	1,10%	2,21%	0,55%	0,55%	0,55%	2,21%	3,87%			

Legende

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

Tot. aantal nieuwe huurcontracten in 2021:	181
Prioritaire mutaties:	31
· Mutatie volgens overbezetting:.....	18
· Mutatie volgens onderbezetting:.....	13

In 2021 werden 181 nieuwe contracten afgesloten voor een sociale woning.

In Roosdaal, deelgemeente Onze-Lieve-Vrouw-Lombeek, werd een nieuwbouwproject opgeleverd.

Maar liefst 48,07 % van de nieuwe huurders van Providentia woont minstens 10 jaar in de gemeente.

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

In de gemeente Londerzeel is de wachtermijn in 2021 het hoogst met gemiddeld 5,33 jaar of 64 maanden.

In de gemeente Opwijk ligt de wachtermijn in 2021 het laagst met gemiddelde 1,17 jaar of 14 maanden.

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

Wat is een valabel aanbod?

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

Wat als de huurder elk valabel aanbod weigert?

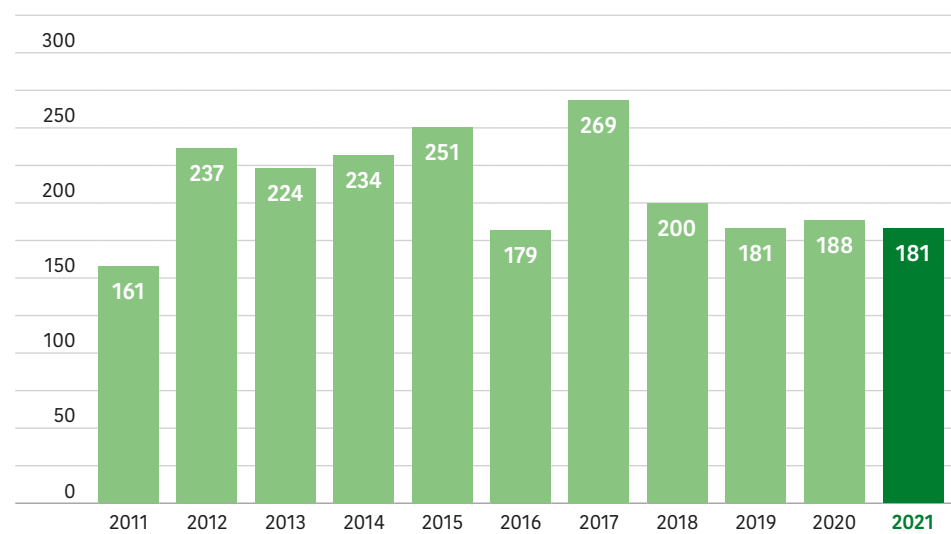
Als de huurder twee keer een valabel aanbod weigert, volgt er een sanctie voor de huurder. Huurders met een huurovereenkomst voor 1 maart 2017 moeten verplicht een onderbezettingsvergoeding betalen. Deze onderbezettingsvergoeding bedraagt € 32 per maand voor elke slaapkamer te veel (bedrag anno 2021).

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

Gemeente	Aangeschreven	Intussen in nieuw pand	Aanvraag vrijwillige mutatie	2 x geweigerd vergoeding aangerekend	Onderbezette huurders zonder mutatie-aanvraag
Affligem	17	0	2	0	15
Asse	74	1	4	1	69
Bever	1	0	0	0	1
Boortmeerbeek	2	0	1	0	1
Dilbeek	60	1	11	0	48
Galmaarden	11	0	3	0	8
Gooik	3	1	0	0	2
Grimbergen	30	0	2	0	28
Herne	1	0	0	0	1
Kampenhout	9	0	1	0	8
Kapelle-op-den-Bos	21	1	1	0	19
Londerzeel	35	2	3	0	30
Meise	74	1	10	0	63
Merchtem	15	0	0	0	15
Opwijk	3	0	0	0	3
Overijse	31	0	1	0	30
Roosdaal	18	0	3	0	15
Vilvoorde	2	1	1	0	0
Wemmel	5	0	0	0	5
Zemst	36	1	4	0	31
Totaal	448	9	47	1	392

In 2020 werden de huurders met meer dan 2 slaapkamers te veel aangeschreven. In 2021 werden de huurders met exact 2 slaapkamers te veel aangeschreven. Dit kwam neer op 359 gezinnen. Na evaluatie van de eerste fase werd de communicatie aan de huurders aangepast. De huurders kunnen intussen - waar een samenwerking met de gemeente mogelijk is - deelnemen aan een informatiemoment. Zo kan er lokaal extra uitleg gegeven worden over de algemene richtlijnen alsook over individuele dossiers. Helaas bemoeilijkte de coronapandemie ook nog in 2021 deze werking.

Nieuwe sociale verhuringen per jaar: 2011 - 2021



De werkomstandigheden werden ook in 2021 nog bemoeilijkt door de coronamaatregelen.

Het aantal verhuringen in 2021 lag iets lager dan het jaar voordien.

Begin 2021 werd vanuit het OCMW van Grimbergen de vraag gesteld hoe ondersteuning kon geboden worden aan de klanten van Providentia, gelet op het coronabudget dat het OCMW ontving. Er werd een onderscheid gemaakt tussen huurders en kandidaat-huurders.

Huurders

Met betrekking tot de zittende huurders gaat er, zoals in meerdere gemeenten, maandelijks een structureel overleg door tussen de huurdersconsulent van Providentia en een medewerker van het OCMW om de achterstallen te bespreken. Indien een huurder naar aanleiding van de coronamaatregelen huurachterstal opliep, kan het OCMW beslissen om de achterstallige huur al dan niet tijdelijk ten laste te nemen.

Dit is geenszins een structurele oplossing, maar een individuele beslissing per gezinsdossier die dient goedgekeurd te worden door het Bijzonder Comité¹.

Kandidaat-huurders

Voor de kandidaat-huurders werd vanuit Providentia gesteld dat het aantal aanvragen in 2020 enorm gestegen was en dat de Vlaamse huurpremie vaak lang op zich liet wachten. Een kandidaat-huurder heeft recht op die Vlaamse huurpremie van zodra hij minstens 4 jaar onafgebroken op de wachtlijst staat voor een sociale huurwoning.

Providentia stelde voor om hieraan tegemoet te komen en de gemeente Grimbergen kon zich hier onmiddellijk in vinden. De gemeente besliste daarop om een financiële steun toe te kennen van € 500,00 aan Grimbergenars die 3 jaar op de wachtlijst stonden voor een sociale woning. Later in het jaar werd dit nog uitgebreid voor Grimbergenars die 2 jaar op de wachtlijst stonden.

Ook dit is geen structurele oplossing, maar een tijdelijke tot zolang het coronabudget toereikend is.

Gelet op de GDPR-wetgeving kon Providentia geen persoonlijke contactgegevens doorgeven over de kandidaat-huurders aan het OCMW en vertrok de communicatie daarom rechtstreeks vanuit Providentia. Het ging in een eerste fase om een 80-tal kandidaat-huurders, in een tweede fase over een 50-tal.

¹ *Bijzonder Comité (Bijzonder Comité voor de Sociale Dienst)* is bevoegd om:

- te beslissen over de individuele dossiers over maatschappelijke dienstverlening en maatschappelijke integratie
- op eigen initiatief of op verzoek advies te geven over het gemeente- of OCMW-beleid aan het college, het vast bureau, de gemeenteraad en de raad voor maatschappelijk welzijn

4

Klanten

Verkoop van
woningen



4.1.1 Nieuwbouw

Verkoop nieuwbouw - laatste 5 jaar		
2017	Liederkerke	16
2018	-	0
2019	Boortmeerbeek (Hever)	12
2020	Dilbeek (Groot-Bijgaarden)	7
2021	Dilbeek (Groot-Bijgaarden)	1
2021	Asse (Krokegem)	6
	Totaal	42

Historiek: Sinds de oprichting verkocht Providentia samen met de gefusioneerde ondernemingen 1.107 nieuwbouwwoningen.

4.1.2 Wederverkoop

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

Verkoop - laatste 5 jaar		
2017	Liederkerke	1
2018	Londerzeel	1
2018	Kampenhout (Buken)	1
2018	Dilbeek (Schepdaal)	1
2019	-	-
2020	-	-
2021	-	-
	Totaal	4

Historiek: Sinds de oprichting van Providentia werden 9 woningen verkocht na wederinkoop.

Er zijn nog 3 woningen die opnieuw verkocht zullen worden in 2022. 2 van deze woningen werden weder ingekocht in 2020 en 1 in 2021. De verkoopakten van de wederverkopen zijn voorzien voor mei 2022.

4.1.3 Kandidaat-kopers

Op 31/12/2021 werden 10.294 inschrijvingen geregistreerd op de algemene lijst van Vlareko, sinds opening van het register, waarvan 381 kandidaat-kopers via Providentia.

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

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

4.1.4 Actualisatie en bevraging kandidaat-kopers 2021

2021 was een actualisatiejaar voor de inschrijvingsregisters (verplicht om de twee jaar conform het Ministerieel Besluit).

Daarbij werd nagegaan of de kandidaat-kopers, die minstens het tweede kalenderjaar ervoor al waren ingeschreven, nog voldeden aan de inschrijvingsvoorwaarden. Voor de actualisatie in 2021 waren dit dus de 365 kandidaten die ingeschreven waren tot en met 31/12/2019.

Begin augustus ontvingen 20 kandidaat-kopers, die volgens de KSZ-bevraging een te hoog of te laag inkomen hadden, een brief waarin hun belastbaar inkomen van 2019 vermeld stond. Zij konden tot 09/09/2021 hun keuze bekend maken of aantonen dat ze nog voldeden aan de inkomensvoorwaarden.

Resultaat bij de 20 kandidaat-kopers met een te hoog of te laag inkomen:

- 4 kandidaten konden aantonen dat ze wel binnen de inkomensgrenzen vielen
- 9 kandidaten vroegen om geschrapt te worden
- 7 kandidaten reageerden niet en werden geschrapt

Bijkomend werd aan de kandidaat-kopers gevraagd of zij nog steeds interesse hadden om een sociale woning te kopen.

Via een schrappingsformulier konden zij hun kandidatuur eenvoudig laten schrappen.

Van de 345 kandidaten schreven 95 kandidaten (28%) zich uit, zij kregen het inschrijvingsgeld terug. De reden van schrapping was voornamelijk dat zij intussen een privéwoning verwierven.

4.1.5 Asse, geografische ligging PIVO-site

Begin september werd Providentia vanuit de Woonwinkel West-Brabant¹ bevraged over de geografische ligging van de PIVO-site in Asse. Volgens onze administratie is dit gelegen in deelgemeente Relegem, volgens de gemeente Asse in deelgemeente Zellik.

Bij een eventuele wijziging van deelgemeente moeten alle betrokken kandidaat-kopers aangeschreven worden om zich in te schrijven voor de correcte deelgemeente. Gezien dit werd vastgesteld net na de uitgevoerde actualisatie wordt er voorlopig verder gewerkt met de geactualiseerde kandidatenlijsten en zal dit opgenomen worden bij de volgende actualisatie. In tegenstelling tot bij kandidaat-huurders is de inschrijvingsdatum bij kandidaat-kopers gekoppeld aan de stortingsdatum. Bij wijziging van deelgemeente zouden kandidaat-kopers, die momenteel ingeschreven zijn voor Relegem, dus mogelijk na de reeds bestaande kandidaten op de wachtlijst van Zellik komen.

4.1.6 Verkoop sociale huurwoningen

Verkoop nieuwbouw - laatste 5 jaar		
2017	-	0
2018	Affligem	1
2019	-	0
2020	Merchtem	1
2021	Meise - Dilbeek - Zemst	3
	Totaal	5

Er zijn nog 3 dossiers in behandeling die aangevraagd werden in 2021.

¹ *Woonwinkel West-Brabant: Inwoners van Asse, Dilbeek, Merchtem of Opwijk kunnen bij de woonconsulenten van de Woonwinkel West-Brabant (3Wplus) terecht voor vragen rond wonen, premies, huur en woonkwaliteit. Verder worden de gemeenten ondersteund door een stedenbouwkundige en een jurist.*

4.1.7 Gewijzigde wetgeving

Sinds 24/04/2017 voorziet de Vlaamse Codex Wonen geen rechtsbasis meer voor het kooprecht van zittende huurders.

4.1.7.1 Overgangsbepaling

Er geldt een overgangsbepaling voor de huurders die op 24/04/2017 voldeden aan de voorwaarden. Zij konden hun kooprecht nog uitoefenen t.e.m. 31/12/2021.

Het ging om volgende voorwaarden:

Voorwaarde voor de woning

- om een sociale huurwoning te kunnen kopen, moest de woning vóór 24/04/2017 minstens vijftien jaar als sociale huurwoning ter beschikking zijn gesteld

Voorwaarden voor de koper

- was op 24/04/2017 een huurder die mag kopen
- huurde en bewoonde de woning op 24/04/2017 al vijf jaar
- had op het ogenblik van de aankoop geen eigendom

Wat werd bedoeld met “een huurder die mag kopen”?

Het kooprecht kwam toe aan de huurder van categorie A en de huurder van categorie B.

- **Huurder van categorie A:**
 - gaf zich bij de inschrijving voor een sociale huurwoning op als de referentiehuurder
 - is sinds de aanvang van de huurovereenkomst de echtgenoot, de wettelijk samenwonende partner of de feitelijke partner van de referentiehuurder
- **Huurder van categorie B:**
 - huwde of woonde samen met de huurder van categorie A na de aanvang van de huurovereenkomst
 - is feitelijke partner van de huurder van categorie A en is met hem/haar gaan samenwonen na de aanvang van de huurovereenkomst; woont al een jaar samen met de huurder van categorie A

Men moest de woning al vijf jaar huren en bewonen

Men moest de huurwoning die men wenste aan te kopen op 24/04/2017 al ten minste vijf jaar als huurder bewoond hebben en deze periode van vijf jaar mocht niet onderbroken zijn.

Men mocht geen eigendom hebben

Men mocht op het ogenblik van de aankoop geen andere woning of bouwgrond 100% in volle eigendom of 100% in vruchtgebruik hebben.

4.1.8 Vlabinvest

4.1.8.1 Samenwerking met Vlabinvest en inschrijvingsformulier kopen

Vlabinvest biedt betaalbare (kavels)¹, huur- en koopwoningen aan in de Vlaamse rand rond Brussel zodat mensen met een klein tot middelgroot inkomen in hun buurt kunnen blijven wonen. Eerder had Providentia enkel gemengde projecten met Vlabinvest (woonproject met sociaal karakter). De samenwerking tussen Providentia en Vlabinvest werd meer uitgebreid. Voor het project te Kampenhout (Zuurhage), Tiendeschuurstraat aanvaardde Providentia eerder al het bouwheerschap van alleen zuivere Vlabinvest-koopwoningen en een gemeenschaps-/zorgwoning. Intussen legde Providentia kandidatenlijsten aan voor zuivere Vlabinvest-koopprojecten, te beginnen met het project te Kampenhout. Dit gebeurt via het portaal Vlabcloud en niet via Vlareko zoals voor sociale koopwoningen.

De voorrangsregels voor pure Vlabinvest-koopwoningen verschillen enigszins van deze voor sociale koopwoningen.

Inkomensgrenzen 2021		
	sociale huur	Vlabinvest huur
Alleenstaande zonder persoon ten laste	€ 25.557	€ 41.737
Alleenstaande andersvalide	€ 27.698	€ 46.130
Anderen	€ 38.335	€ 60.409
Persoon ten laste	€ 2.143	€ 4.393
	sociale koop	Vlabinvest koop
Minimuminkomen	€ 9.817	€ 10.983
Alleenstaande zonder persoon ten laste	€ 41.096	€ 48.327
Alleenstaande andersvalide	€ 45.200	€ 52.720
Anderen	€ 61.638	€ 70.294
Persoon ten laste	€ 4.104	€ 4.393

Een apart inschrijvingsformulier voor de Vlabinvest-koopwoningen bleek noodzakelijk. Doordat Providentia al een inschrijvingsformulier voor Vlabinvest-huurwoningen hanteert viel snel de keuze voor een samengesteld inschrijvingsformulier Vlabinvest voor zowel huur als koop.

4.1.8.2 Voorrangsregels Vlabinvest

Voor de beschikbaarstelling van woningen (of kavels) binnen het woonproject met sociaal karakter, geldt in elke fase van het project een absolute voorrang voor de kandidaat-huurder, erfpachtnemer of -koper, die een sterke maatschappelijke, economische of socio-culturele binding heeft met het werkgebied van Vlabinvest.

In woonprojecten voor specifieke doelgroepen wordt:

- verblijven in een welzijns- of zorgvoorziening, gelegen in het Vlabinvest-werkgebied, erkend als wonen in Vlabinvest-werkgebied
- deelnemen aan dagbestedingsactiviteiten, bij een welzijns- of zorgvoorziening in het Vlabinvest-werkgebied, als economische binding erkend

¹ Kavels via Vlabinvest: heden niet van toepassing bij Providentia

4.1.8.3 Optionele voorrangsregel – lokale binding

In sommige projecten is een meer verregaande invulling van de voorrang voor de lokale binding aangewezen volgens de gemeente of volgens de sociale huisvestingsmaatschappij. Zij hebben het beste zicht op de lokale noden. Daarom is de mogelijkheid voorzien om, naast de absolute Vlabinvest-voor-rangsregel, de band met de gemeente in aanmerking te nemen.

De toepassing van deze bijkomende voorrangsregel is optioneel, op voorstel van de initiatiefnemer en in overleg met Vlabinvest.

De optionele voorrangsregel houdt in dat er voorrang kan worden verleend aan een kandidaat-huurder, -koper of erfpachtnemer die gedurende de laatste tien jaar minstens vijf jaar onafgebroken gewoond heeft in de gemeente of in een aangrenzende gemeente, gelegen in Vlabinvest-werkgebied.

Deze optionele voorrangsregel is enkel van toepassing voor zuivere/ pure Vlabinvest-woningen. Deze voorrangsregel is dus niet van toepassing voor sociale huur- of koopwoningen.

Kandidaat-kopers van de koopwoningen van het project te Roosdaal, O.L.Vr.-Lombeek, konden door de optionele voorrangsregel meer prioriteit bekomen als zij hun lokale binding konden aantonen.

4.1.8.4 Eigendomsvoorwaarde

Een kandidaat-huurder of -koper mag samen met zijn gezinsleden geen woning of geen perceel dat bestemd is voor woningbouw, volledig in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik hebben in binnen- of buitenland. Een kandidaat-koper die een woning volledig in volle eigendom of volledig in vruchtgebruik heeft, kan deze woning bewonen en heeft dus geen nood aan een Vlabinvest-huur- of koopwoning.

Kandidaten met een gedeeltelijke eigendom, gedeeltelijk opstalrecht of gedeeltelijk erfpacht komen wel in aanmerking voor een Vlabinvest-huur- of koopwoning, aangezien zij de woning niet kunnen bewonen.

In de sociale huur- en koopregelgeving is deze eigendomsvoorwaarde strenger. Deze wijziging wordt in de Vlabinvest-regelgeving niet gevolgd, de eigendom van alle inwonende gezinsleden wordt wel nog steeds gecontroleerd.

5

Klanten

Vlaamse woonlening



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

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

Het VWF verplicht de kopers om te lenen voor de keuken. Hierdoor is er voor 2021 geen categorie 'koopwoning zonder werken' meer, aangezien de koopwoningen bij Providentia verkocht worden zonder ingerichte keuken.

Verrichting	Aantal	Budget
Koopwoning zonder werken	0	€ -
Koopwoning met werken	6	€ 1.493.969,94
Aankoop zonder werken	4	€ 844.900,00
Aankoop met werken	8	€ 1.807.786,00
Werken	1	€ 24.500,00
Werken via wederopname	0	€ -
Behoud bij relatiebreuk	2	€ 420.180,73
	21	€ 5.093.336,67

Het Vlaams Woningfonds staat enkel leningen toe voor woningen waar een keuken aanwezig is of zal geplaatst worden.

Hierdoor valt voor 2021 de categorie 'koopwoning zonder werken' weg, gezien de koopwoningen bij Providentia verkocht worden zonder ingerichte keuken.

Dit heeft tot gevolg dat er voor de woningen die verkocht werden steeds extra moet bijgeleend worden voor het plaatsen van een keuken.

Verder ging het grootste aandeel van de leningen naar private aankoop met werken.

Dit zijn leningen voor aankopen op de privé-markt waarbij vooral ingezet wordt op de vernieuwing van de elektrische installatie, isolatie en dubbele beglazing. Ook dit zijn vereisten om een lening te verkrijgen bij het Vlaams Woningfonds.

Na het jaareinde bleven nog 2 dossiers in behandeling voor een totaal kredietbedrag van € 502.000,00.

In totaal werden 28 leningsdossiers geopend bij het Vlaams Woningfonds.

Hiervan werden 5 dossiers geannuleerd omwille van diverse redenen (schulden, te hoge waarde van de woning, te laag inkomen, ...).

1 dossier werd geopend om enkel werken te financieren.

Van de 28 geopende dossiers werden er 6 opgestart naar aanleiding van het nieuwbouwproject van Providentia gelegen in de Mergelweg in Asse (Krokegem).

Er is een grote interesse in sociale leningen bij voornamelijk alleenstaanden omdat zij bij de bank niet terecht kunnen voor een lening.

2/3^{de} van de kopers van het project in Asse zijn alleenstaanden (met kinderen).

Na het jaareinde bleven nog 2 dossiers in behandeling voor aankopen met werken op de privémarkt.

Historiek

Providentia bemiddelde reeds 2.779 leningen sinds de oprichting.

	Sociale woning		Privéwoning				
	Aankoop zonder werken	Aankoop met werken	Aankoop zonder werken	Aankoop met werken	Werken	Werken wederopname	Behoud na relatiebreuk
2019	7	8	8	10	0	1	1
2020	5	2	7	14	1	3	2
2021	0	6	4	8	1	0	2

6

Gebouwen

Onderhoud en
renovatie van het
huurpatrimonium



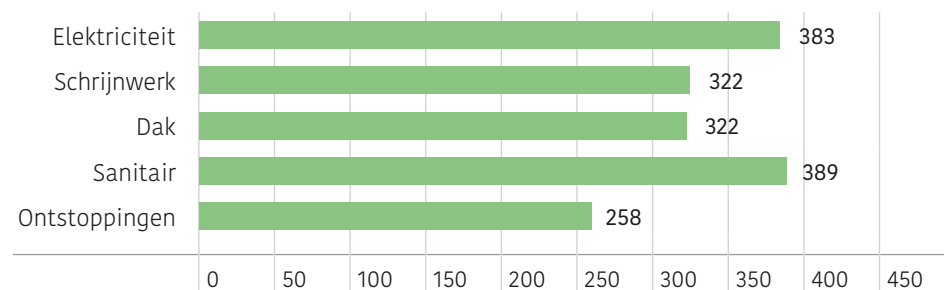
De dienst gebouwen (team onderhoud) behandelt alle meldingen in verband met herstellingen aan het bestaande patrimonium. Het team onderhoud bestaat eind 2021 uit vier administratieve medewerkers voor de dagelijkse en reguliere zaken, één medewerker voor de opvolging van de renovatie van leegstaande panden, drie techniekers en twee technische analisten.

Die laatste functie is, na de interne reorganisatie, nieuw sinds 2021. Technische analisten volgen de meer gecompliceerde technische meldingen op, zij organiseren bijkomend het groenonderhoud, het onderhoud van brandbestrijdingsmiddelen, het onderhoud van cv en sanitair, het onderhoud van de liften, zij volgen de poetsfirma's op en staan in voor de behandeling van de woonkwaliteitsonderzoeken¹. Daarnaast bieden zij technische ondersteuning aan de administratieve medewerkers die de dagelijkse reguliere herstellingen verwerken.

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

De tabel geeft de belangrijkste types van uitbestede herstellingswerken in 2021 weer.

Uitbestede herstellingswerken 2021



6.2.1 Vervanging van buitenschrijnwerk in diverse woningen

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

Om de vervanging op een efficiënte manier aan te pakken werd in 2021 de raamovereenkomst “*vervanging buitenschrijnwerk bij diverse huurwoningen - perceel vervanging van diverse ramen- en (schuif)deuren bij een groep van woningen per deelopdracht*” gepubliceerd en gegund. Deze raamovereenkomst laat toe om het buitenschrijnwerk in een hele wijk te vervangen. Zo zullen alle woningen in een wijk over uniform buitenschrijnwerk beschikken, zowel op het vlak van kwaliteit als uitzicht. De werken zijn toegewezen aan de firma Winsol nv uit Sint-Denijs-Westrem.

In 2021 werden volgende werken uitgevoerd:

- **Dilbeek:** Herderstasje 13, Klein Hoefblad 8, 9, 12, 13, 14 en 22a, Dotterbloem 2 en 10
 - ▶ 9 woningen
 - ▶ vervanging van 62 ramen
- **Meise (Wolvertem):** Antoon Van Dijkweg 4
 - ▶ 1 woning
 - ▶ vervanging van 8 ramen
- **Meise (Oppem):** Kardinaal Sterckxlaan 36 en 52, Heliandweg 5, Gudrunlaan 62 en 94
 - ▶ 5 woningen
 - ▶ vervanging van 35 ramen
- **Roosdaal (Pamel):** Steenmeersstraat 14
 - ▶ 1 woning
 - ▶ vervanging van 6 ramen

Uitvoeringsbedrag: € 107.595,56

Financiering: met eigen middelen

Premie: € 44.885,00 VKF-premie² verkregen via de VMSW voor het vernieuwen met HR-beglazing³

6.2.2 Aanleg gasaansluitingen ten behoeve van nieuwe cv-installaties

In voorbereiding van de geplande cv-reconversie werd een gasaansluiting voorzien in volgende twee woningen:

- **Galmaarden:** Avondvrede 83
De verwarmingsinstallatie op stookolie werd tijdens de interne renovatiewerken vervangen door een centrale verwarmingsinstallatie met condensatieketel⁴.
- **Grimbergen:** Jozef Van Den Berghestraat 37
De installatie met elektrische verwarmingselementen werd tijdens de interne renovatiewerken vervangen door een centrale verwarmingsinstallatie met condensatieketel.

6.2.3 Na-isolatie zoldervloeren

Bij vier eengezinswoningen in Bever, wijk Freest, werd niet enkel de zoldervloer extra geïsoleerd maar ook de zolderruimte boven de garage werd voorzien van isolatie in het hellend dakvlak.

De bestaande isolatie van de zoldervloer ontbrak op sommige plaatsen en de dikte was minimaal waardoor de kleine zolderruimte nauwelijks geïsoleerd was. Eerder werd hier al een nieuwe cv-ketel geplaatst. De bewoners gebruiken de zolderruimte boven de garage als berg- of hobbyruimte.

Door middel van een “*onderhandelingsprocedure zonder voorafgaande bekendmaking en voorbehouden aan sociale werkplaatsen en maatwerkbedrijven*” werd bij drie firma’s een offerte gevraagd waarna de raad van bestuur op 1 juli 2021 de werken gunde aan Groep Intro⁵ vzw. De werken werden uitgevoerd in het vierde kwartaal van 2021.

Uitvoeringsbedrag: € 13.605,65

Financiering: met eigen middelen

Premie: € 5.848,00 VKF-premie via de VMSW

¹ **Woonkwaliteitsonderzoek:** Tijdens een onderzoek naar de woonkwaliteit wordt nagegaan of de woning voldoet aan een aantal elementaire vereisten. Die vereisten hebben betrekking op de stabiliteit en bouwfysica van de woning, de aanwezigheid en de veiligheid van elektrische installaties & gasinstallaties in de woning. Deze kwaliteits- en veiligheidsnormen liggen vast in de Vlaamse Codex Wonen. Om vast te stellen of een woning voldoet aan die vereisten en normen voert een woningcontroleur een conformiteitsonderzoek uit. De gewestelijke ambtenaar en de ambtenaren die bij besluit aangewezen zijn als wooninspecteur of als ambtenaar met opsporings- en vaststellingsbevoegdheid kunnen ook een conformiteitsonderzoek uitvoeren.

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

³ **HR-glas (hoogrendementsbeglazing):** HR-glas isoleert 2 tot 3 keer beter dan gewoon dubbel glas en 4 tot 5 keer beter dan enkel glas. HR-glas heeft een dun isolerend metaallaagje aan de binnenzijde van één van de glasplaten en de spouw kan gevuld zijn met een edelgas in plaats van lucht bij dubbelglas.

⁴ **Condensatieketel:** Een condensatieketel werkt volgens het principe van de condensatietechniek, waarbij de warmte die in de rookgassen aanwezig is, gerecupereerd wordt. Bij een klassieke verwarmingsketel gaat dit verloren. Deze extra warmte maakt het verschil en zorgt voor een hoger rendement. Daarbij komt ook nog dat een condensatieketel op een lagere watertemperatuur kan functioneren dan de klassieke ketel en daardoor minder warmte zal verliezen.

⁵ **Groep Intro vzw:** Deze vzw is een non-profit onderneming die via vorming, onderwijs, opleiding, coaching en werkervaring mensen die in een maatschappelijk kwetsbare context leven, wil ondersteunen. Talenten ontdekken, competenties ontwikkelen, zelf keuzes maken en een positief zelfbeeld staan daarbij centraal. Groep Intro biedt kwalitatief maatwerk voor bedrijven en particulieren, organisaties en openbare besturen.

6.2.4 Reconversie centrale verwarmingsinstallaties

6.2.4.1 Projecten in uitvoering

In 2021 werden twee cv-reconversieprojecten afgerond die eerder al in 2020 waren opgestart, maar door de coronapandemie achterstand opliepen:

- Gooik (Kester):** Mierenberg 4 tot en met 10 en Patattestraat 20
 De bestaande atmosferische verwarmingsketel¹ op stookolie en afzonderlijke elektrische boiler werd vervangen door een centraal verwarmingssysteem met een hoogrendements condenserende gaswandketel² en radiatoren.
Aantal woningen: 8
Uitvoeringskosten: € 67.080,00
Oplevering: voorlopig opgeleverd
Financiering: via een renteloze renovatielening van de provincie Vl.-Brabant
- Zemst (Weerde):** Kerselarenweg 29, 35 t/m 47 en 51, 53, 57 en 59
 De bestaande warme luchtinstallatie met een atmosferische gasketel en afzonderlijke elektrische boiler werd vervangen door een centraal verwarmingssysteem met een hoogrendements condenserende gaswandketel met radiatoren.
Aantal woningen: 12
Uitvoeringskosten: € 81.471,00
Oplevering: definitieve oplevering voorzien voorjaar 2022
Financiering: via een renteloze renovatielening van de provincie Vl.-Brabant

6.2.4.2 Nieuw opgestarte projecten

- Dilbeek (Schepdaal, wijk Loveld):** Akkerstraat, Biesbeekstraat, Dorsvlegelstraat, Egstraat, Gaffelstraat, Kleiveld, Ploegstraat, Schuurstraat, Sikkelstraat Spadestraat, Wanmolenstraat en Zaaistraat
 Voor deze woonwijk staat een cv-reconversie op de renovatieplanning. De gegunde werken houden in dat de bestaande warme luchtinstallatie met een atmosferische gasketel en afzonderlijke gasgeiser voor het warm water wordt vervangen door een centraal verwarmingssysteem met een hoogrendements condenserende gaswandketel met radiatoren.

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

- project 1: urgente uitvoering van cv-reconversie in 14 diverse woningen
- project 2: uitvoering van cv-reconversie in de overige 115 woningen

Project 1: urgente uitvoering van cv-reconversie in 14 diverse woningen

In samenwerking met de firma die instaat voor het onderhoud van cv en sanitair, werd een overzicht opgesteld van de woningen waar de verwarmingsinstallaties voor grote problemen zorgden. Dit was het geval in 14 woningen, verspreid over de woonwijk Loveld.

In voorbereiding van de cv-reconversie werd een “*onderhandelingsprocedure zonder voorafgaande bekendmaking*” opgestart. Bij verschillende aannemers werd een offerte opgevraagd waarna de raad van bestuur op 29 april 2021 besliste om de opdracht te gunnen aan AG Thermoservice bvba uit Geraardsbergen. De werken werden uitgevoerd tijdens het derde en het vierde kwartaal van 2021.

Uitvoeringskosten: € 121.252,51

Financiering: via een renteloze renovatielening van de provincie Vl.-Brabant
Premie: € 11.200 VKF-premie via de VMSW, voor het vervangen van de oude ketels door condenserende hoogrendements cv-ketels (€ 800,00 per woning)

Project 2: uitvoering van cv-reconversie in de overige 115 woningen

Op basis van het geraamde bedrag werd een “*openbare procedure*” opgestart voor de uitvoering van de cv-reconversie bij de overige 115 woningen in de woonwijk. Na aanbesteding en nazicht van de twee ingediende offertes gunde de raad van bestuur op 1 juli 2021 ook deze opdracht aan AG-Thermoservice.

Deze firma werd na een “*onderhandelingsprocedure zonder voorafgaande bekendmaking*” ook geselecteerd voor het leveren van de gaswandketels en de kamerthermostaten voor de 115 woningen. De werken vatten aan in het vierde kwartaal van 2021 en zullen een einde nemen in het derde kwartaal van 2022.

Het totale bedrag van de opdracht: € 1.149.556,20

Financiering: door middel van een FS3³-lening afgesloten via de VMSW
Premie: € 92.000,00 is het bedrag van de VKF-premie die wij voor dit project zullen ontvangen (€ 800,00 per ketel)

Vanaf 2022 vervalt de mogelijkheid om premies te verkrijgen voor projecten waarbij cv-ketels worden vervangen.

- **Kapelle-op-den-Bos:** Mim Van Keerlaan en Kard. J. Cardijnlaan
De aanwezige atmosferische ketels in 36 woningen dienden vervangen te worden door dubbelwandige gascondensatieketels. De schouwen werden getubeerd om de aan- en afvoer te scheiden. De uitvoering van deze technologie heeft tot doel de rookgassen in de schoorsteen minder te laten afkoelen. Er werd geopteerd om tegelijkertijd de elektrische boilers weg te nemen en het sanitaire water te verwarmen via de nieuwe branders. Dit is conform de nieuwe elektrische regelgeving die merklijk strenger wordt voor elektrische toestellen in badkamers. De raad van bestuur besliste op 7 oktober 2021 om de opdracht te gunnen aan Van Cauter BVBA Multitechnieken voor een bedrag van € 127.800,00.
De werken werden kort nadien besteld en opgestart.
Bij bestelling van de werken voor 1 januari 2022 kon er nog aanspraak gemaakt worden op een premie van € 800,00 per te vervangen gascondensatieketel.

¹ **Atmosferische verwarmingsketel:** verwarmingsketel van het klassieke type, het toestel voert de rookgassen af door middel van thermiek. D.w.z. dat de warme rookgassen zullen opstijgen door de schouw. Deze toestellen hebben verschillende nadelen. Eerst en vooral hebben zij een laag rendement. Tevens trekken zij hun verbrandingslucht vanuit de opstellingsruimte, zij verbranden dus opgewarmde lucht vanuit de stookruimte.

² **Hoogrendements ketel (HR-ketel):** verwarmingsketel op gas die ten opzichte van een conventionele gasketel een hoger rendement heeft, waardoor het gasverbruik lager is.

³ **FS3-lening:** een -1%-lening met aflossing op 33 jaar, het is een marktconforme lening met tussenkomst van de Vlaamse overheid. Op de datum van de jaarlijkse aflossing is de rente -1%.

6.2.5 Renovatiewerken in leegstaande woningen

6.2.5.1 Via het raamcontract – interne renovatie

In 2020 werd opnieuw een “*raamovereenkomst renovatiewerken huurpatrimonium*” aangegaan met de firma Alltech’s bvba uit Kapelle-op-den-Bos. Het betreft renovatiewerken die worden uitgevoerd in woningen die leegkomen na vertrek van de huurders en waarbij een grondige renovatie noodzakelijk is vooraleer de woning opnieuw kan verhuurd worden. In 2021 werd de raamovereenkomst met één jaar verlengd, deze loopt nog tot 6 november 2022.

Bij een interne renovatie wordt de woning binnenin volledig in orde gezet zodat deze opnieuw voor jaren kan verhuurd worden. Alle versleten en verouderde elementen worden vervangen. Vaak betreft het de keuken- en badkamerinrichting en de binnendeuren. Maar ook de wand- en plafondafwerking wordt dikwijls vernieuwd en in de natte ruimten (keuken en badkamer) wordt een gedeeltelijke of gehele wandafwerking geplaatst in keramische tegels met daarachter een duurzame waterdichte uitvoering.

Voor de renovatie van de vloer wordt niet enkel de slijtage, maar ook de ouderdom van de vloerafwerking beoordeeld. Tegelvloeren waarbij de normale levensduur voorbij is, worden hoe dan ook vervangen. Vinylvloer is nagenoeg

altijd aan vervanging toe. Indien wordt overgegaan tot het vervangen van de vloerafwerking, wordt in de keuken, het toilet en de badkamer steeds een keramische tegel gelegd. Vooraf wordt het leidingwerk in de grond vernieuwd en soms uitgebreid met nieuwe leidingen voor extra stopcontacten.

Iedere woning wordt opgeleverd met een conform gemaakte elektrische installatie. Hiervoor dient bijna altijd de volledige elektrische installatie vernieuwd te worden.

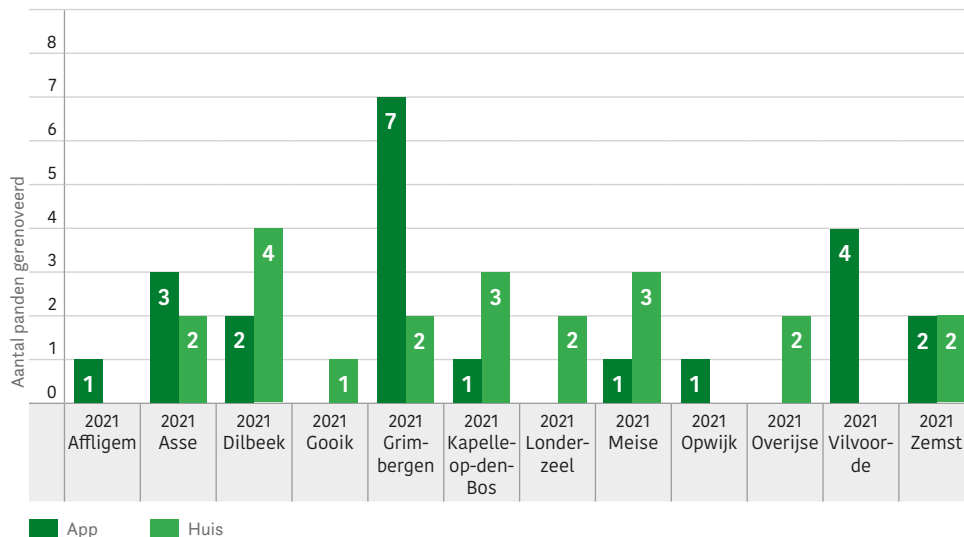
Bijkomend - en waar mogelijk - wordt de oude cv-ketel of de gehele cv-installatie vernieuwd.

In 2021 ondergingen 43 panden een interne renovatie via het raamcontract:

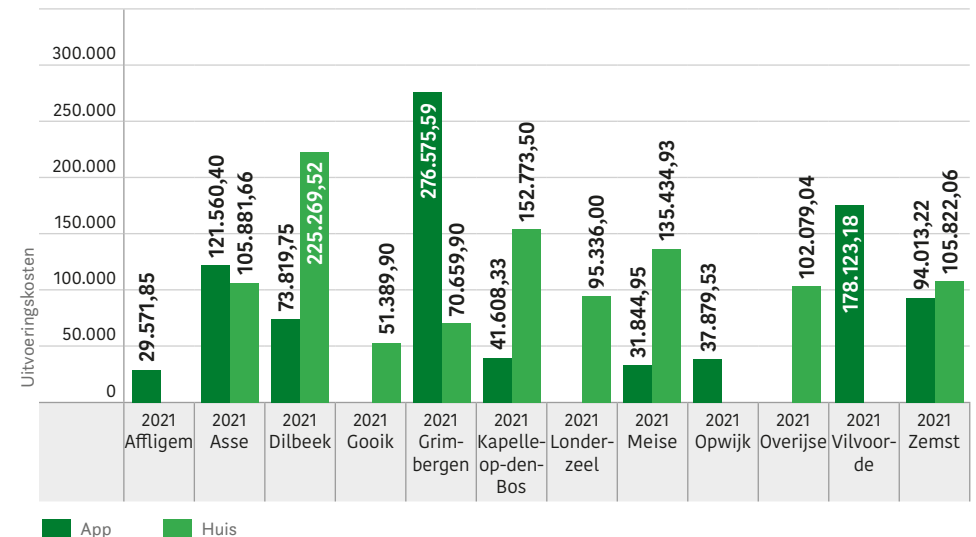
- 21 eengezinswoningen
- 22 appartementen

Totale kostprijs interne renovaties in woningen	€ 1.044.646,51
Totale kostprijs interne renovaties in appartementen	€ 884.996,80
Gemiddelde kostprijs voor de woningen	€ 49.745,07
Gemiddelde kostprijs voor de appartementen	€ 40.227,13

Interne renovatie via raamcontract



Interne renovatie via raamcontract - kostprijs



6.2.5.2 In eigen beheer – beperkte renovatie en onderhoudswerken

Voor de vrijgekomen woningen, waar een interne renovatie via de afgesloten raamovereenkomst niet noodzakelijk is, blijft de renovatie eerder beperkt en gebeurt de coördinatie van de onderhoudswerken in eigen beheer door de dienst gebouwen (team onderhoud). Als leidraad voor de werken wordt de procedure “standaard verhuurklaar” gevolgd. Op deze manier wordt getracht om een zekere uniformiteit van afwerking in de panden te creëren, wat belangrijk is naar de huurders toe. De kwaliteit van de gekozen materialen speelt hierbij een belangrijke rol.

De procedure “standaard verhuurklaar” wordt gehanteerd door zowel interne medewerkers als externe partners, namelijk:

- de dienst gebouwen (team onderhoud): om bij leegstaande woningen dezelfde afwerkingsgraad te realiseren
- de dienst gebouwen (team projecten): om nieuwbouwprojecten op eenduidige wijze te realiseren, overeenkomstig met het bestaande patrimonium
- de dienst klanten: om bij mutatiebezoeken een vergelijking mogelijk te maken ten opzichte van een eenduidige standaard; de staat van de woning is immers een criterium om al dan niet een mutatie toe te staan
- de externe plaatsbeschrijvers: om de staat van de woning bij intrede en bij uittrede op dezelfde, objectieve manier te kunnen beoordelen

De uittredende huurder wordt op basis van deze procedure bovendien geïnformeerd over de klussen die ten laste zijn van de huurder om zo de huurwaarborg maximaal te kunnen recupereren.

Deze procedure is een organisch document, dat na tussentijds overleg met de verschillende diensten of bij verhoging van de efficiëntie en duurzaamheid, kan aangepast worden.

Vanuit de verschillende diensten is het tevens een goede basis voor uniforme communicatie naar kandidaat-huurders en huurders.

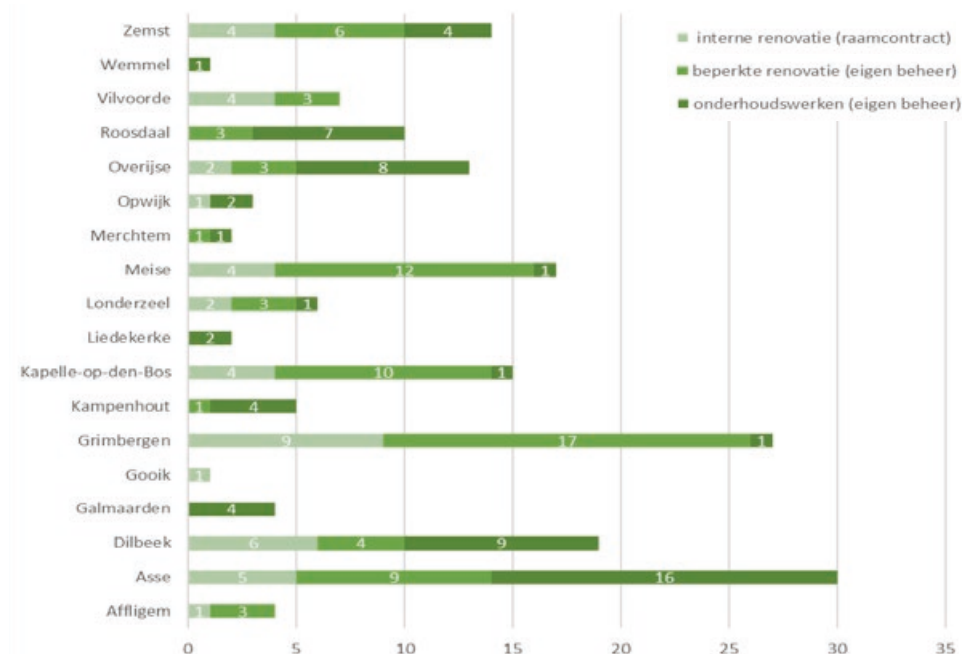
Zo krijgt bijvoorbeeld de kandidaat-huurder, die via de kandidatenconsulent de woning ter plaatse kan bezichtigen, uniforme informatie over nog geplande herstellingswerken. Daarnaast geeft deze procedure ook aan of de huurder zelf of Providentia verantwoordelijk is voor de installatie, het vervangen en het onderhoud van onderdelen in de woning.

Deze procedure geeft tevens een goed inzicht over de gemiddelde renovatiekost van de leegstaande panden.

Onder impuls van deze procedure werd in oudere panden een “beperkte renovatie” uitgevoerd.

In nieuwere panden bleven de werken eerder beperkt tot “onderhoudswerken”, veelal schilderwerken en kleine herstellingen.

Renovatietype per gemeente 2021



Interne renovatie via raamcontract	43
Beperkte renovatie in eigen beheer	75
Onderhoudswerken in eigen beheer	62
Totaal afgewerkte panden	180
Gemiddelde kostprijs bij interne renovatie	€ 44.875,00
Gemiddelde kostprijs bij beperkte renovatie	€ 25.000,00
Gemiddelde kostprijs bij onderhoudswerken	€ 10.000,00

6.2.6 Van oude cv-ketelruimte tot inbouwkast

Na de uitvoering van de cv-reconversie bleef in verschillende woningen een lege ruimte achter waar voorheen de oude cv-ketel stond. Tijdens de cv-reconversie in 2019 in de Guldenboomlaan te Zemst werd besloten om die ruimte om te vormen tot een inbouwkast.

Na een *“onderhandelingsprocedure zonder voorafgaande bekendmaking”* gunde het directiecomité de opdracht op 21 september 2021 aan de firma Alltech’s bvba uit Kapelle-op-den-Bos. De realisatie van extra opslagruimte in de inkomhal werd in de loop van 2021 uitgevoerd en dit tot grote tevredenheid van de huurders.



Voor de cv-reconversie: ruimte van de cv-ketel



Na de cv-reconversie: een inbouwkast

Ook in de Kerselarenweg in deelgemeente Weerde werd de lege ruimte na de cv-reconversie omgevormd tot een praktische inbouwkast.

6.2.7 Binnenschilderwerken en zachte bevoering

De uitvoering van binnenschilderwerken en zachte bevoering in woningen blijft verder lopen via de *“raamovereenkomst met multilaterale gunning binnenschilderwerken en zachte vloerbekledingen”* in 2020 voor twee jaar gegund en waarbij meerdere aannemers werden aangesteld.

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.

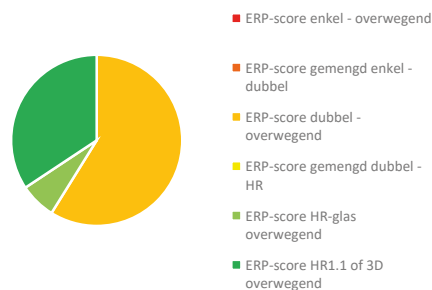
6.3.1 Stand van zaken EnergieRenovatieProgramma (ERP) 2020¹

Om meer inzicht te krijgen in de verschillende kenmerken van het patrimonium van sociale huisvestingsmaatschappijen, werkte de VMSW de tool “Woningkenmerken” uit. De grafieken hierna zijn gegenereerd via deze tool en geven de stand van zaken van het patrimonium van Providentia eind 2021 weer op het gebied van beglazing, dakisolatie en verwarming. Alle werken, uitgevoerd in 2021 in het kader van het ERP 2020-programma zijn hierin opgenomen.

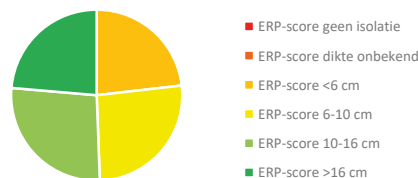
Providentia zette de voorbije jaren maximaal in op het nemen van geschikte duurzame renovatiemaatregelen om het energieverbruik voor de huurders en de CO₂-uitstoot van de gebouwen te reduceren. Slechts een klein percentage voldoet nog niet aan de norm en wordt op korte termijn aangepakt. Alle renovatiewerken gebeurden wijkgericht per deelthema én met blijvende bewoning door de huurders.

Dit geeft de volgende grafieken:

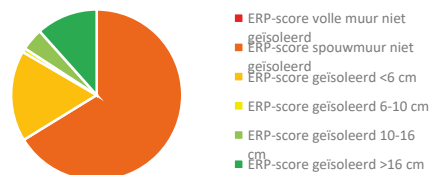
BEGLAZING	#WON	%
ERP-score enkel - overwegend	0	0.0
ERP-score gemengd enkel - dubbel	0	0.0
ERP-score dubbel - overwegend	1957	58.9
ERP-score gemengd dubbel - HR	0	0.0
ERP-score HR-glas overwegend	227	6.9
ERP-score HR1.1 of 3D overwegend	1141	34.4



DAK	#WON	%
ERP-score geen isolatie	0	0.0
ERP-score dikte onbekend	0	0.0
ERP-score <6 cm	771	23.2
ERP-score 6-10 cm	872	26.3
ERP-score 10-16 cm	896	27.0
ERP-score >16 cm	786	23.7



GEVEL	#WON	%
ERP-score volle muur niet geïsoleerd	0	0.0
ERP-score spouwmuur niet geïsoleerd	2202	66.3
ERP-score geïsoleerd <6 cm	571	17.2
ERP-score geïsoleerd 6-10 cm	26	0.8
ERP-score geïsoleerd 10-16 cm	140	4.3
ERP-score geïsoleerd >16 cm	386	11.7



Kortom, de actuele ERP 2020-meting geeft eind 2021 aan dat quasi 100% van de huurwoningen van Providentia voldoen aan de norm van dubbel glas en dakisolatie om de doelstellingen ERP 2020 te behalen.

¹ ERP2020 of Energie RenovatieProject 2020: een urgentieprogramma van de Vlaamse overheid om iedere woning in Vlaanderen tegen 2020 te voorzien van dakisolatie, isolerend glas en een energiezuinige condensatieketel

6.3.2 Gebouwstaat patrimonium via scorecard op 31/12/2021

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

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

In het totaal geeft dat uiteindelijk een conditiescore (tussen -50% en 100%) voor het volledige patrimonium van Providentia. Eind 2021 krijgt het patrimonium van Providentia een score van 57,1%.

De VMSW verzocht de huisvestingsmaatschappijen en zo ook Providentia om een plan van aanpak op te stellen om de minimale kwaliteitsnormen te behalen betreffende de veiligheids- en gezondheidsaspecten van de huurwoningen.

De woningen waarvoor een inbreuk op de veiligheid of gezondheid van toepassing is, worden weergegeven met een rode score. Voor die woningen wordt aangegeven wat de te ondernemen actiepunten zijn om aan de minimale kwaliteitsnormen te voldoen en binnen welke uitvoeringsperiode dit dient te gebeuren. In afwachting van goedkeuring van het plan van aanpak door de VMSW worden intussen, waar mogelijk, diverse inbreuken weggewerkt.

EXTERN		SCORE	#1	#2	#3	#4	#5	#6	RESULTAAT	WEGING	
Gevels	Geveloppervlak	2,09	665	1699	961				79%		8%
Gevelopeningen	Raam- en deurprofielen	2,03	1053	1656	282	138	196		80%		6%
Daken	Dakoppervlak	2,23	803	1048	1402	72			76%	77,2%	10%
	Hemelwaterafvoer	2,14	655	1592	1060	18			78%		2%
	Dakranden en kroonlijsten	2,24	826	919	1562	18			76%		4%
ISOLATIE		SCORE	#1	#2	#3	#4	#5	#6	RESULTAAT	WEGING	
Isolatie gebouwschil	Beglazing	2,84	1141	227		1957			64%		8%
	Dakisolatie	2,49	786	896	872	771			71%	56,0%	8%
	Gevelisolatie	4,23	386	140	26	571	2202		36%		8%
Energieprestatie	EPC klasse	3,29	313	853	705	734	455	265	55%		6%
INTERN		SCORE	#1	#2	#3	#4	#5	#6	RESULTAAT	WEGING	
Binnenafwerking	Vloerafwerking	2,77	729	574	790	1203	28	1	65%		6%
Binnenuitrusting	Badkamer en toilet	2,65	750	609	1042	904	20		68%	66,2%	7%
	Keuken	2,68	840	517	861	1100	6	1	67%		7%
TECHNIEKEN		SCORE	#1	#2	#3	#4	#5	#6	RESULTAAT	WEGING	
Verwarming en SWW	Verwarmingstoestel	2,52	1406	470	370	607	365	107	70%		6%
	Sanitair warmwaterbereiding	2,34	1402	795	371	365	165	227	74%		3%
Ventilatie en rookgasafvoer	Ventilatiesysteem	2,63	611	1398	692	210	94	320	68%	68,7%	5%
Elektro en liften	Elektrische installatie	2,70	658	823	826	925	93		67%		6%
GEWOGEN CONDITIESCORE GEBOUWSTAAT									66,9%	100%	

VEILIGHEID EN GEZONDHEID		#1	#2	#3	#4	#5	#6	% (-)	WEGING		
Stabiliteit	Stabiliteit algemeen	1820	1030	475				19%	-2%	-10%	-10%
Brandveiligheid	Brandweerverslag	773		267	2285			9%		-2%	
	Brandblusvoorzieningen	673	241	70	2341			6%	-1%	-4%	-10%
	Branddetectie	3160		165				5%		-4%	
Veiligheid installaties	Conformiteit elektrische installatie	1720		1604	1			49%		-5%	
	CO-risico	2406	524	200	195			14%	-4%	-5%	-15%
	Gasinstallatie	1827	911	204	160	223		15%		-5%	
Gevaarlijke stoffen	Aanwezigheid asbest	197	30	1090	880	1128		51%	-2%	-3%	-5%
	Loden leidingen	3118	207					7%		-2%	
Valbeveiliging	Borstsweringen en leuningen	1433	1329	20	543			21%	-2%	-5%	-5%
Binnenklimaat	Vocht	2374	724	225	2			18%	-1%	-5%	-5%
MINPUNTEN CHECKLIST									-9,9%	-50%	
CONDITIESCORE NA AFTREK MINPUNTEN									57,1 %		

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

6.3.3 Plan van aanpak minimale kwaliteitsnormen

Elke woning in Vlaanderen moet aan een aantal minimale kwaliteitseisen voldoen op het vlak van veiligheid, gezondheid en woningkwaliteit. Wij noemen dit de woningkwaliteitsnormen. Deze minimale kwaliteits- en veiligheidsnormen liggen vast in de Vlaamse Codex Wonen.

Naar aanleiding van onze patrimoniuminventaris (gedetailleerde gebouwstaat, veiligheids- en gezondheidsaspecten) werd zoals eerder vermeld een plan van aanpak opgesteld om tegemoet te komen aan de minimale kwaliteitsnormen. Op basis van de plannen zal de VMSW verdere ondersteuning op maat uitbouwen voor alle sociale huisvestingsmaatschappijen.

Het patrimonium wordt beoordeeld op basis van zes veiligheids- en gezondheidscriteria:

- stabiliteit
- brandveiligheid
- veiligheid van installaties
- gevaarlijke stoffen
- valbeveiliging
- binnenklimaat

Onderstaand overzicht geeft de scores op basis van de veiligheids- en gezondheidscriteria op datum van 1 juli 2021 weer:

VEILIGHEID EN GEZONDHEID		#1	#2	#3	#4	#5	#6
Stabiliteit	Stabiliteit algemeen	1820	1030	475			
Brandveiligheid	Brandweerverslag	773		267	2285		
	Brandblusvoorzieningen	673	241	70	2341		
	Branddetectie	3160		165			
Veiligheid installaties	Conformiteit elektrische installatie	1720		1604	1		
	CO-risico	2406	524	200	195		
	Gasinstallatie	1827	911	204	160	223	
Gevaarlijke stoffen	Aanwezigheid asbest	197	30	1090	880	1128	
	Loden leidingen	3118	207				
Valbeveiliging	Borstweringen en leuninggen	1433	1329	20	543		
Binnenklimaat	Vocht	2374	724	225	2		

De cijfers in de gekleurde vakken geven het aantal woningen weer die een bepaalde score (1 tot en met 6) kregen. De rode kleur betekent een inbreuk op veiligheid of gezondheid.

Het plan van aanpak werd in 2021 verder verfijnd door een overzicht op te stellen van de rode scores per woninggroep. Per woninggroep werd aangegeven op hoeveel woningen en in welke straat elke rode score betrekking heeft. Het plan werd nader gedetailleerd met een actielijst op straatniveau.

In 2022 wordt het plan van aanpak nog meer uitgewerkt door in een concrete planning aan te geven wanneer en hoe de omschreven acties zullen uitgevoerd worden. Met enkele maatregelen werd in 2021 al gestart, namelijk de inschrijving voor volgende raamovereenkomsten via de aankoopcentrale Creat:

- onderhoud brandbestrijdingsmiddelen: brandblussers, brandhaspels, noodverlichting en branddeuren
- asbestonderzoek en inventarisatie

Via deze raamovereenkomsten kunnen concrete opdrachten toegewezen worden aan de betrokken leveranciers.

6.3.4 Overzicht schadegevallen

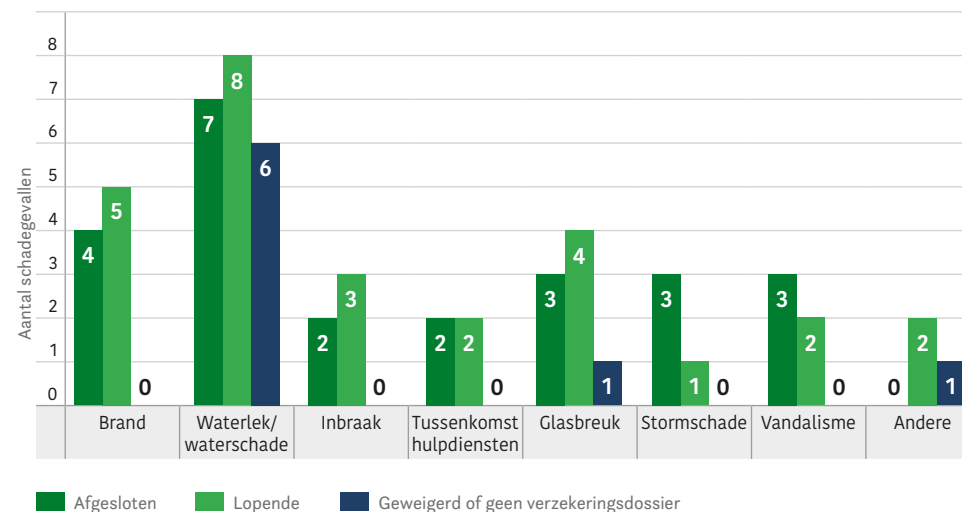
In 2021 werden 59 schadedossiers geopend bij P&V Verzekeringen, waarvan:

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

De gemiddelde kostprijs van een schadegeval in 2021 bedroeg € 2.809,54. De gemiddelde vergoeding van de verzekeraar bedroeg € 2.036,05 en dit na vermindering van de vrijstelling en berekening van de vetusteit¹.

Als gevolg van het slechte zomerweer gingen heel wat schadegevallen over vochtschade of waterlekken. Daarnaast was er ook flink wat schade door brand, namelijk 3 grote woningbranden en 6 kleinere keukenbranden.

Schadegevallen 2021



Categorie	Gemiddelde bedrag kostprijs schadegeval	Gemiddeld bedrag uitbetaling
Brand	€ 5.103,58	€ 3.943,02
Glasbreuk	€ 1.890,67	€ 1.357,21
Inbraak	€ 2.202,50	€ 1.963,86
Storm	€ 3.411,93	€ 2.507,54
Tussenkost hulpdiensten	€ 512,75	€ 293,86
Vandalisme	€ 1.571,41	€ 1.474,73
Waterlek/water	€ 2.994,59	€ 1.794,18
Totaal	€ 2.809,54	€ 2.036,05

¹ *Vetusteit: de waardevermindering op basis van de ouderdom, het gebruik, de frequentie van het onderhoud en de kwaliteit van het onderhoud. Dit is met andere woorden de slijtagegraad van het te ramen gebouw dat normaal in verhouding ligt met de leeftijd van het gebouw. Het vetusteitpercentage is omgekeerd evenredig met de waarde*

6.3.5 HVAC¹ en sanitaire installaties

6.3.5.1 Kwaliteitscontrole collectieve verwarmingsinstallaties

Naar aanleiding van het aflopend onderhoudscontract aangaande HVAC en sanitair op 31/12/2021, werd besloten om een detailstudie te laten uitvoeren van de collectieve verwarmingsinstallaties. Deze studie had als doel om de toestand van de verwarmingsinstallaties in kaart te brengen om de huidige partner nog de nodige werken te laten uitvoeren vóór het aflopen van het onderhoudscontract. Het betrof nazicht van 18 collectieve verwarmingsinstallaties. Deze opdracht werd gegund aan de firma Peritas uit Antwerpen die per collectieve verwarmingsinstallatie één rondgang voorzag met een analyse van de huidige installatie en nadien een uitgeschreven rapport van de toestand van de installatie met de aanbeveling of deze vervangen/hersteld moet worden.

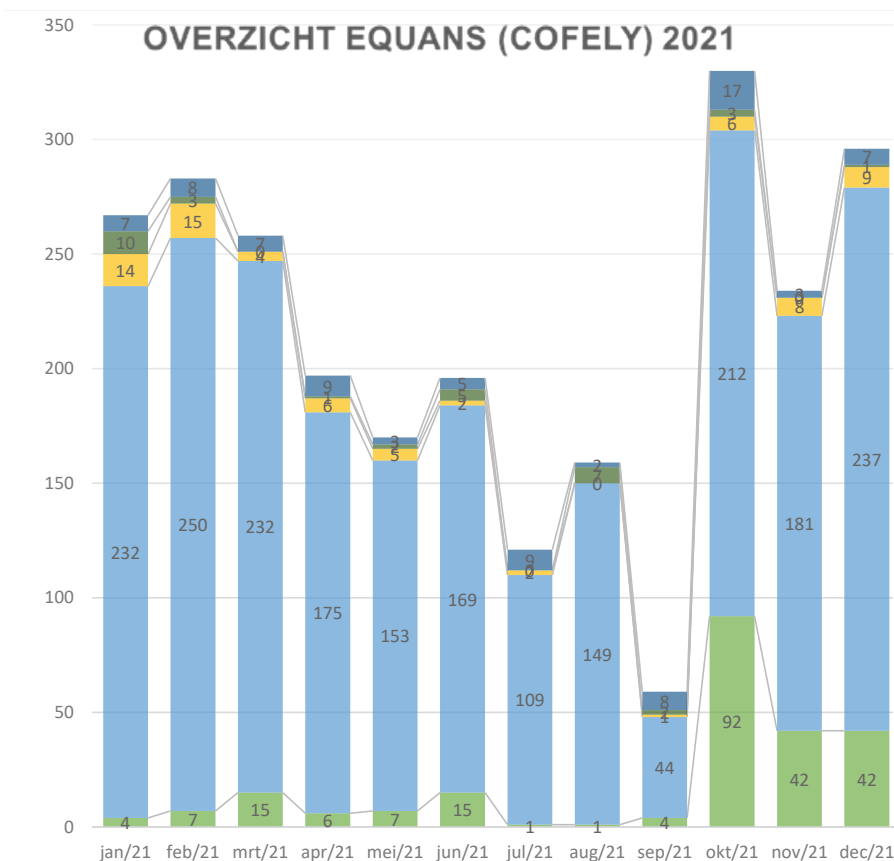
Voor het uitvoeren van de detailstudie werd per verwarmingsinstallatie een kostprijs geraamd van € 1.320,00.

6.3.5.2 Contract HVAC en sanitaire installaties

De firma Equans, tot december 2021 werkzaam onder de naam Cofely Services, staat rechtstreeks in contact met de huurders voor wat betreft het onderhoud en de interventies van het sanitair en de centrale verwarming. De huurders bellen voor technische meldingen rechtstreeks naar Equans en er wordt in onderling overleg een interventiedatum afgesproken.

De datum van het jaarlijks onderhoud wordt door de firma Equans rechtstreeks gecommuniceerd aan de huurders.

De tabel hierna geeft een goed overzicht van alle interventies en onderhouden die de firma zowel preventief als curatief uitvoerde in 2021. De grafiek van 2021 werd uitgebreid met de categorie “werken in leegstand”.



	jan/21	feb/21	mrt/21	apr/21	mei/21	jun/21	jul/21	aug/21	sep/21	okt/21	nov/21	dec/21
■ Nieuwe installatie boiler/ketel	7	8	7	9	3	5	9	2	8	17	3	7
■ Werken in leegstand	10	3	0	1	2	5	0	7	2	3	0	1
■ Interventie na wachtoproep	14	15	4	6	5	2	2	0	1	6	8	9
■ Interventie na dagoproep	232	250	232	175	153	169	109	149	44	212	181	237
■ Onderhoud (gasketel + sanitair)	4	7	15	6	7	15	1	1	4	92	42	42

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

De meeste onderhouden en een extra inhaalbeweging gingen ook dit jaar vooral in de laatste maanden van het jaar door. De verklaring van de firma Equans voor die uitgestelde onderhouden is enerzijds een personeelstekort en anderzijds doordat huurders niet thuis waren op de dag van de eerste afspraak.

De meldingen over Equans wat betreft het niet naleven van afspraken en het niet goed uitvoeren van opdrachten, worden nog steeds geïventariseerd in

een gedeelde lijst die wekelijks wordt besproken met de projectleider van Equans en het team onderhoud.

Bijkomend gaat er iedere maand een overleg door met het management.

Hierna een overzicht van het aantal interventies met betrekking tot HVAC in 2020 en in 2021. Het aantal interventies ligt in 2021 aanzienlijk lager dan in 2020.

Interventies Equans 2020

	jan/20	feb/20	mrt/20	apr/20	mei/20	jun/20	jul/20	aug/20	sep/20	okt/20	nov/20	dec/20	Tot. 2020
Onderhoud (gasketel + sanitair)	42	509	111	0	0	3	2	3	489	476	472	188	2.295
Interventie na dagoproep	280	64	88	99	205	209	155	165	268	239	212	236	2.220
Interventie na wachtoproep	4	6	1	1	3	1	0	2	4	11	11	9	53
Nieuwe installatie	8	7	12	7	3	12	7	12	10	8	8	6	100
Boiler/ketel													
Totaal	334	586	212	107	211	225	164	182	771	734	703	439	4.668

Interventies Equans 2021

	jan/21	feb/21	mrt/21	apr/21	mei/21	jun/21	jul/21	aug/21	sep/21	okt/21	nov/21	dec/21	Tot. 2021
Onderhoud (gasketel + sanitair)	4	7	15	6	7	15	1	1	4	92	42	42	236
Interventie na dagoproep	232	250	232	175	153	169	109	149	44	212	181	237	2.143
Interventie na wachtoproep	14	15	4	6	5	2	2	0	1	6	8	9	72
Werken in leegstand	10	3	0	1	2	5	0	7	2	3	0	1	34
Nieuwe installatie boiler/ketel	7	8	7	9	3	5	9	2	8	17	3	7	85
Totaal	267	283	258	197	170	196	121	159	59	330	234	296	2.570

In 2021 werd de nieuwe raamovereenkomst ‘exploitatiecontract onderhoud technische installaties HVAC’ gepubliceerd en gegund. Gezien de omvang wordt het patrimonium opgedeeld in twee percelen met elk ongeveer 1.600 panden. De kaart hiernaast geeft weer welke gemeenten tot perceel 1 en tot perceel 2 behoren.

Het doel van de overeenkomst is om een onderhoudsfirmas aan te stellen die instaat voor het onderhouden en herstellen van HVAC en sanitaire installaties.

In de overeenkomst is meer aandacht gevestigd op de dienstverlening en de kwaliteit van de werkzaamheden door het invoegen van criteria als dienstverlening en een gebruiksvriendelijk digitaal platform. De uitvoering van de onderhoudswerken en de dienstverlening zal in beide percelen nauwgezet opgevolgd en geëvalueerd worden.

De opdracht voor perceel 1 werd eind 2021 gegund aan Van Cauter BVBA Multitechnieken uit Lede. Firma Equans, voorheen Cofely Services, haalde het contract voor perceel 2 binnen.

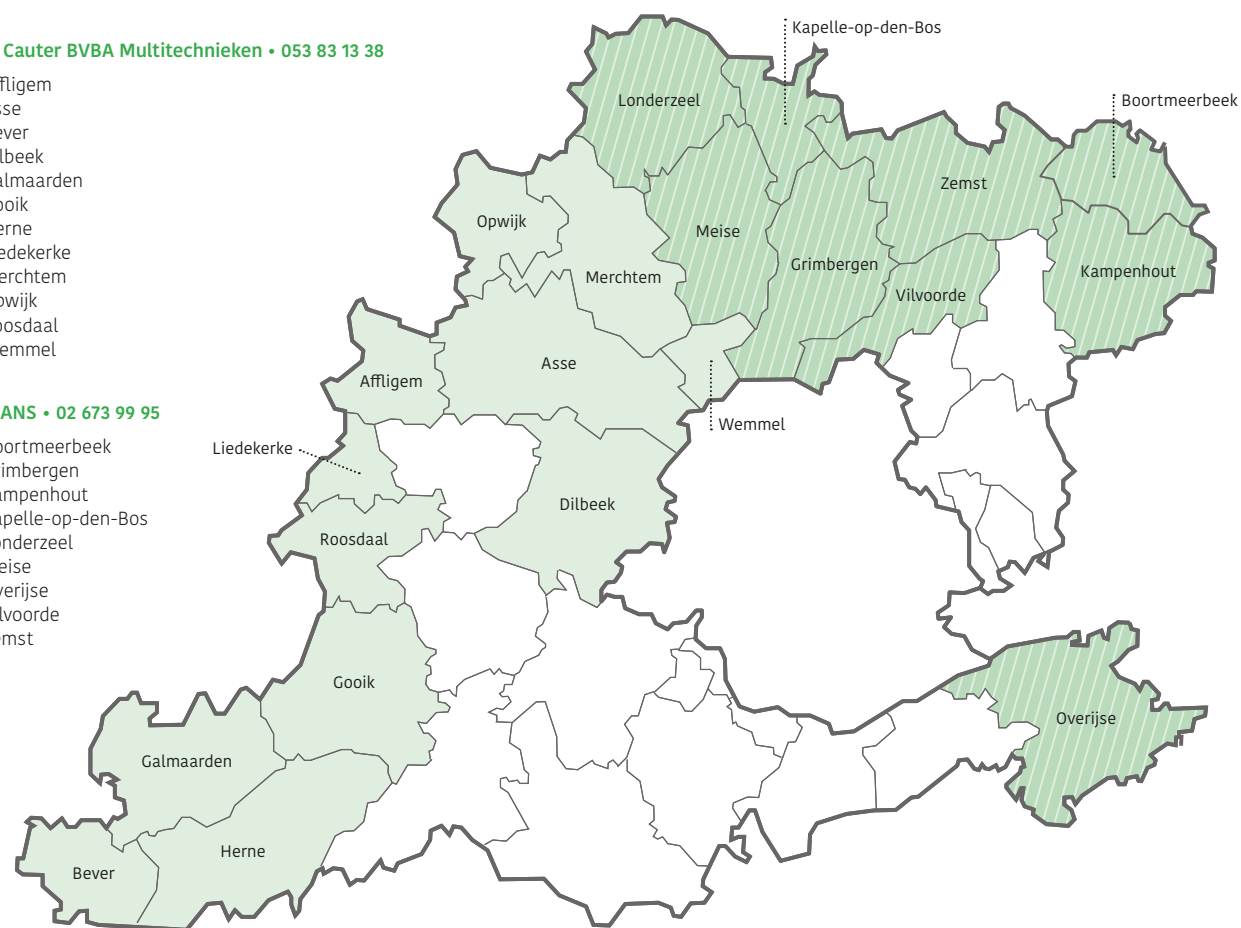
Vanaf 1 januari 2022 gaan de nieuwe onderhoudscontracten in voege.

Van Cauter BVBA Multitechnieken • 053 83 13 38

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

EQUANS • 02 673 99 95

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



6.3.6 Warmte- en/of watermeters in appartementsgebouwen met collectieve voorzieningen

In 2020 werd de opdracht voor de plaatsing en verhuring voor individuele warmte- en watermeters (koud en/of warm water) gegund aan de firma Caloribel uit Brussel. Deze firma staat ook in voor de opmaak van de kostenverdeling gedurende deze tien jaar.

De plaatsing van de meters in de appartementen van de gebouwen met collectieve installaties ging door in 2020 en begin 2021. Waar mogelijk werden eveneens koud watertellers geplaatst op collectieve aftappunten. De geïnstalleerde dataontvangers zorgen voor de overdracht van de meetgegevens van de individuele meters naar de administratie van Caloribel. Alle metingen zijn in real time vanop afstand. De meetgegevens zijn via een online tool door Caloribel en door Providentia te raadplegen. Op basis van de meetgegevens worden de jaarlijkse of tussentijdse afrekeningen van het gas- en waterverbruik van de huurders berekend.

Hierdoor zijn geen plaatsbezoeken meer nodig voor de opnames van de meterstanden.

Bijkomend is er een onderzoek gestart waarbij de meetgegevens van de watermeters gebruikt worden voor het opsporen van abnormaal waterverbruik.

6.3.7 EPC-attesten

6.3.7.1 Residentieel

Het EPC-attest of energieprestatiecertificaat is een document dat aangeeft wat het geschatte energieverbruik van een woning of appartement is. Het is vereist bij verhuur of verkoop van een woning of appartement. Het certificaat wordt opgemaakt door een erkend en gecertificeerd energiedeskundige zodat de kandidaat-koper of -huurder een idee krijgt van het energieverbruik. Naast het aanvragen van nieuwe EPC-attesten werd in 2021 volop ingezet op een inhaalbeweging. Voor de opmaak van EPC-attesten werkt Providentia samen met drie externe energiedeskundigen, elk in een specifieke regio aangesteld.

In 2021 werden 256 EPC-attesten aangevraagd, nog een 190-tal EPC-aanvragen zijn in behandeling.

Intussen bereidt de VVH¹ volop de groepsaankoop “aanbesteding EPC residentieel/ gemene delen” voor. Deze openbare procedure wordt begin 2022 gepubliceerd. Providentia overweegt hierop in te tekenen, eveneens voor de EPC's die voortaan ook nodig zijn voor gemeenschappelijke delen.

6.3.7.2 Gemeenschappelijke delen

Vanaf 2022 wordt het EPC-attest verplicht voor de gemeenschappelijke delen van appartementsgebouwen. Het EPC-attest zal weergeven hoe energiezuinig deze al dan niet zijn. Ook voor de gemeenschappelijke delen zal kunnen inschreven worden op de groepsaankoop “aanbesteding EPC residentieel/ gemene delen” van VVH.

¹ VVH: De Vereniging van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen is de koepelorganisatie van de sociale huisvestingsmaatschappijen die in Vlaanderen sociale woningen verhuren.

6.3.8 Asbestonderzoek en -inventaris

In 2021 heeft Providentia zich ingeschreven op de raamovereenkomst “*asbestonderzoek- en inventarisatie*” met de firma Abesco. Deze raamovereenkomst wordt aangeboden door de aankoopcentrale Creat waar Providentia bij aangesloten is.

De raamovereenkomst zal gebruikt worden voor het opmaken van de nodige visuele asbestinventarissen in het kader van de opvolging van de dossiers omtrent de minimale kwaliteitsnormen, alsook voor het opmaken van de nodige destructieve asbestinventarissen bij ingrijpende renovaties en vervangingsbouw.

De concrete aanpak van het asbestonderzoek en de asbestinventaris is in voorbereiding.

6.3.9 Brandbestrijding

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

Eind 2021 schreef Providentia zich in op de raamovereenkomst “*brandbestrijdingsmiddelen*” via de aankoopcentrale Creat. Zij stelde de firma Somati Fie uit Erembodegem aan voor het onderhoud van brandblussers, brandhaspels, noodverlichting en branddeuren.



Somati Fie is gespecialiseerd in professionele ondersteuning op het gebied van brandveiligheid en biedt een totaaloplossing voor volgende diensten:

- inventarisatie brandbestrijdingsmiddelen (brandblussers en brandhaspels)
- inventarisatie noodverlichting
- opstellen brandpreventiedossiers (evacuatieplannen, risicoanalyse brand, interventiedossier, plaatsen pictogrammen)
- opleiding blussen voor medewerkers
- onderhoud en herstelling brandbestrijdings- en noodtoestellen

Na het overmaken van de voorbereidende informatie (zoals plattegronden van de appartementsgebouwen), ging Somati Fie eind 2021 van start met de onderhoudswerken.

Begin 2022 volgt een eerste analyse van de onderhoudswerken en wordt de volgende rondgang ingepland.

6.3.10 Liften

6.3.10.1 Modernisering van liften

Studiebureau Objectief Liftadvies uit Waregem voerde in 2020 een analyse uit van de liften.

Hieruit blijkt dat bij volgende 4 liften het risico bestaat dat deze onverwachts kunnen uitvallen:

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

De aanbesteding voor de modernisering van de drie liften in Grimbergen wordt gepubliceerd begin 2022. Voor de plaatsing van een nieuwe lift moet rekening worden gehouden met een minimale termijn van zes weken. Indien de lift wordt vernieuwd, wordt de levensduur geschat op 20-25 jaar.

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

6.3.10.2 Raamcontract onderhoud liften

De onderhoudscontracten die Providentia heeft met verschillende liftfirma's zijn aan vernieuwing toe. Van de 32 liften dateren er 18 van vóór 2000. De contracten zijn niet meer afgestemd op het huidige uitgevoerde onderhoud en dito technieken. Ze werden afgesloten met de constructeurs van de liften zelf (Otis, Kone, Coopman Orona en Cosmolift).

De huidige gemiddelde onderhoudskost per jaar bedraagt € 2.000,00 per lift

De aanbesteding van de onderhoudscontracten van 40 liften werd voorbereid, met opname van de reguliere en meest voorkomende herstellingswerken in de nieuwe contracten, zoals bijvoorbeeld het reinigen van de schachtput. De publicatie is voorzien voor begin 2022.

In voorbereiding op die aanbesteding bood Studiebureau Objectief Liftadvies volgende ondersteuning:

- opmaken bestek conform de regels van de VMSW
- opstellen juiste meetstaat
- beoordelen offertes en opmaken samenvattende meetstaat
- opmaken gemotiveerd voorstel tot gunning en bespreking

Het bestek wordt zo opgemaakt dat het onderhoud van alle liften door éénzelfde firma wordt uitgevoerd, met een beperkte omnium (exclusief de liftmachine). Hierbij is de betrachting om offertes voor onderhoudscontracten te verkrijgen met een jaarlijkse kost van maximum € 1.500,00 tot € 1.600,00 per lift, exclusief indexering 2,5%.

De geactualiseerde onderhoudscontracten zullen vermoedelijk ingaan voor de zomer van 2022 en dit voor vier jaar (2026), verlengbaar met 4 jaar (2030).

6.3.11 Schoonmaak algemene delen

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

Om de opvolging van het schoonmaken efficiënter te laten verlopen en de poetsopdrachten te structureren werd eind 2021 in eigen beheer een bestek in de markt gezet via mededingingsprocedure met onderhandeling. De gunningsbeslissing wordt begin 2022 verwacht.

6.3.12 Groenonderhoud

6.3.12.1 Leegstaande panden

De huidige organisatie van het groenonderhoud bij leegstaande panden vraagt een intensieve opvolging. Om dit efficiënter te laten verlopen, werd op 19 mei 2021 de opdracht *“raamovereenkomst met multilaterale gunning: groenonderhoud leegstaande panden”* gepubliceerd. Hierbij was het enkel mogelijk voor sociale economiebedrijven om in te schrijven. Voor deze opdracht waren er geen inschrijvers.

Na contactname met mogelijke geïnteresseerde sociale economiebedrijven bleek dat zij (nog) niet werken met e-Procurement¹ en hun opdrachten doorgaans via mail ontvangen.

Zij hadden de offertevraag dus niet in handen gekregen.

Er volgde een aanpassing van het bestek door een opdeling in vijf percelen te voorzien, identiek aan deze die gebruikt werden voor de raamovereenkomst voor schilderwerken en zachte bevoering. Per perceel zullen maximaal 3 inschrijvers weerhouden worden.

Begin september keurde de raad van bestuur de publicatie van het aangepaste bestek goed. Het bestek zal in 2022 opnieuw gepubliceerd worden.

6.3.12.2 Gemeenschappelijke delen en grondreserves

Ook het groenonderhoud van de gemeenschappelijke delen en grondreserves vergt een intensieve opvolging. Om het onderhoud te structureren werd de *“raamovereenkomst groenonderhoud gemeenschappelijke delen”* gepubliceerd op 19 mei 2021 via een vereenvoudigde onderhandelingsprocedure met voorafgaande bekendmaking.

Er werd 1 offerte ingediend waarvan de prijzen zeer afwijkend waren van het bestek. De raad van bestuur besliste daarop in september om niet te gunnen. Het bestek zal in 2022 aangepast en opnieuw gepubliceerd worden.

¹ *e-Procurement*: de federale dienst e-Procurement heeft als doel de processen en transacties in verband met overheidsopdrachten te digitaliseren en dit door middel van internetapplicaties

De afvalproblematiek, gesitueerd rond enkele appartementsgebouwen, blijft een aandachtspunt. Doordat huisvuil niet correct wordt gesorteerd of buitengezet, blijven er na de ophaaldagen regelmatig huisvuilzakken liggen. Dit geeft niet alleen een verwaarloosde indruk, maar trekt ook sluikestorters van buiten de wijken aan.

Providentia blijft alert voor meldingen van de huurders en van de gemeente omtrent afval en sluikestort en ruimt het afval regelmatig op na melding.

Naast afval zijn er vaak nog andere problematieken aanwezig, waardoor het samenleven niet probleemloos verloopt. Deze leefomgeving omvormen naar een aangename woonomgeving is een uitdaging en niet enkel voor Providentia. Wij gaan deze aan, samen met de huurders, de gemeenten en de sociale partners.

Het is een gezamenlijke opdracht die enkel kan slagen door respectvolle samenwerking, regelmatig overleg en reflectie, ieder vanuit zijn rol.

In die optiek zijn er enkele mooie samenwerkingen met de buurtwerking en buurtwerkers in verschillende gemeenten lopende en recent opgestart.

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

6.6 RENOVATIELENINGEN

6.6.1 Renteloze renovatielening via de provincie Vlaams-Brabant

In 2021 werden nog een aantal renovatieprojecten uitgevoerd die gefinancierd werden met een renteloze lening, toegekend door de provincie Vlaams-Brabant:

- **Gooik (Kester):** cv-reconversie bij 8 huurwoningen aan de Mierenberg en Patattestraat
 - ▶ leningsbedrag: € 71.104,55 inclusief btw
- **Zemst (Weerde):** cv-reconversie bij 12 huurwoningen in de Kerselarenweg
 - ▶ leningsbedrag: € 82.088,39 inclusief btw
- **Dilbeek (Schepdaal), Loveld:** cv-reconversie bij 14 huurwoningen in de wijk
 - ▶ leningsbedrag: € 128.527,66 inclusief btw

6.6.2 FS3-lening via de VMSW

Vanaf 2021 werden nieuwe projecten eerder gefinancierd door een FS3-lening. Dit zijn -1% leningen die afgelost worden op 33 jaar. Het is een marktconforme lening met tussenkomst van de Vlaamse overheid, verkregen via de VMSW. In 2021 werd voor 1 project een FS3-lening aangevraagd en verkregen:

- **Dilbeek (Schepdaal), Loveld:** cv-reconversie bij 115 huurwoningen
 - ▶ leningsbedrag: € 1.057.556,20 inclusief btw

7

**Bouwprojecten
en gronden**



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

Projecten definitief opgeleverd in 2021

- Boortmeerbeek (Hever), Passerstraat en Winkelhaakstraat
- Dilbeek (Groot-Bijgaarden), Steenbakkerijweg
- Dilbeek (Groot-Bijgaarden), Reinaertstraat 60 (renovatie)
- Liedekerke, Weidestraat
- Overijse, Drogenberg 82-84

Projecten in fase van definitieve oplevering in 2021

- Asse (Krokegem), Mergelweg
- Asse (Relegem), Guldenkouter, Kazernestraat en Relegemsestraat
- Dilbeek (Groot-Bijgaarden), Muzelaan (CBO nr. 10)
- Merchtem, Harmonieblock
- Liedekerke, Heidestraat

Projecten voorlopig opgeleverd in 2021

- Roosdaal (O.L.Vr.-Lombeek), Derrevoortstraat en Halleweg - fase 1

Projecten in uitvoering

- Linkebeek, Molenstraat

Projecten - omgevingsvergunning in aanvraag

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

Projecten in voorbereiding

- Affligem (Hekelgem), Brusselsebaan en Pastorijweg
- Asse (Relegem), Veldstraat
- Asse (Walfergem), Heilig Hartlaan en Stevensveld
- Dilbeek (Groot-Bijgaarden), Reinaertstraat 62 (renovatie)
- Galmaarden (Vollezele), Oudstrijdersplein
- Gooik (Kester), Nieuwe Joen
- Grimbergen, Spiegelhofvoetweg
- Grimbergen (Strombeek-Bever), Luitberg
- Londerzeel, Argo-site
- Merchtem, Clerenblock
- Opwijk (Mazenzele), Molenstraat
- Opwijk, Konkelgoed (renovatie)
- Roosdaal, Gasthuisstraat (vervangingsbouw)
- Roosdaal, Lombeekstraat (Vervangingsbouw)
- Roosdaal (O.L.Vr.-Lombeek), Derrevoortstraat - fase 2
- Zemst (Laar), Laremolenweg

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

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

7.1.1 Boortmeerbeek (Hever), Passerstraat en Winkelhaakstraat

**Toelichting dossiervoortgang in 2021**

Voor de afwerking van dit project, ook gekend als “project Slagveldweg”, stonden nog enkele punten open waardoor de definitieve oplevering niet kon verleend worden op 12/09/2020. Nadat de laatste technische meldingen waren opgelost, kon het PV van definitieve oplevering ondertekend worden op 27/04/2021. De voorlopige oplevering van de infrastructuurwerken ging door op 26/10/2021.

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

Woningbouw • opdrachtgever Providentia	
Ontwerper woningen	Studiebureau W.J. & M.V. Van Campenhout nv uit Grimbergen (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 • 27/04/2021

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

7.1.2 Dilbeek (Groot-Bijgaarden), Steenbakkerijweg



Toelichting dossievoortgang in 2021

Op 20/09/2019 ging de voorlopige oplevering door van zowel het gedeelte woningbouw als het gedeelte infrastructuur. Diverse posten van groenaanleg werden in het VO7-formulier van 'uitgestelde werken' opgenomen en in de loop van 2020 bij betere weersomstandigheden uitgevoerd. Het allerlaatste punt voor de woningbouw werd begin 2021 in orde gebracht, zodat de definitieve oplevering verleend kon worden op 04/02/2021. Voor het gedeelte infrastructuur en omgevingswerken bedroeg de waarborgperiode 2 jaar. Gedurende die periode werd regelmatig onderhoud van de groenaanleg gedaan. Op 30/09/2021 ging, in aanwezigheid van een 'deskundige openbare ruimte' van de gemeente Dilbeek, de definitieve oplevering door.

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	Definitief opgeleverd

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. & def. oplevering	20/09/2019 • 4/02/2021 (woningbouw) en 30/09/2021 (infrastructuur)

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

7.1.3 Dilbeek (Groot-Bijgaarden), Reinaertstraat 60 (renovatie)

**Toelichting dossiervoortgang in 2021**

Op 27/05/2021 werd er een gezamenlijke rondgang georganiseerd door de ontwerpers en Providentia om mogelijke gebreken in kaart te brengen. Het project werd stilzwijgend definitief opgeleverd op 18/04/2018.

Algemene informatie	
Programma	Renovatie van 30 huurappartementen
Typologie	5 x A 1/2 MV + 10 x A 2/3 + 15 x A 1/2
Stand van zaken	definitief opgeleverd
Woningbouw • opdrachtgever Providentia	
Ontwerper woningen	TV Rodenberg samengesteld uit Studiebureau W.J. & M.C. Van Camphenout nv uit Grimbergen (Strombeek-Bever) en bvba BSTK Ingenieursbureau uit Boortmeerbeek (Hever)
Stedenbouwk. vergunning	08/04/2013 • rechtsgeldig
Beoordelingscommissie	MJP 26/02/2014 FS3 • KTP 21/10/2014 FS3
Aanbest. & bestelbedrag	24/02/2015 • € 3.064.769,57 excl. btw
Aannemer woningen	Algemene Bouwonderneming Vandenbussche nv uit Aalter
Aanvang & uitv.termijn	23/11/2015 • 450 kalenderdagen
Verlenging & verrekening	47 kalenderdagen • € 15.099,05 excl. btw in min
Voorl. & def. oplevering	18/04/2017 • 18/04/2018
Infrastructuur • niet van toepassing	

7.1.4 Liedekerke, Weidestraat



Toelichting dossievoortgang in 2021

De nog openstaande herstellingen uit de definitieve kluslijst werden in meerdere fasen opgelost. De definitieve oplevering werd verleend op 30/04/2021.

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

	Woningbouw • opdrachtgever Providentia
Ontwerper woningen	TH Coppens & Coen – Pascal François architecten uit Aalst
Stedenbouwk. vergunning	01/12/2008 • rechtsgeldig
Aanbest. & bestelbedrag	18/12/2009 • € 2.397.992,39 excl. btw
Aannemer woningen	Algemene Bouwonderneming Marcel Everaert-Cooreman nv uit Berlare
Aanvangsdatum & uitv. termijn	12/04/2010 • 450 kalenderdagen
Verlenging & verrekening	194 kalenderdagen • € 123.114,05 excl. btw in meer
Voorl. & def. oplevering	08/03/2012 • 30/04/2021

	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)

7.1.5 Overijse, Drogenberg 82-84

**Toelichting dossiervoortgang in 2021**

Op 22/03/2021 werd de dadingsovereenkomst met aannemer Everaert-Cooreman definitief bij wijze van ondertekening door beide partijen. Deze dading betekende een financiële overeenkomst voor de boetetoepassing en de afwerking van alle nog openstaande technische meldingen. Aansluitend ging op 07/05/2021 de definitieve oplevering van het project door.

	Algemene informatie
Programma	Bouwen van 28 huurappartementen
Typologie	4 x A1/2 + 24 x A2/3
Stand van zaken	Definitief opgeleverd
Partners	Vlabinvest als eigenaar van de grond • 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 • 07/05/2021

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

7.2.1 Asse (Krokegem), Mergelweg

**Toelichting dossiervoortgang in 2021**

Na de voorlopige oplevering op 16/09/2020 namen de eerste huurders vanaf oktober 2020 hun intrek in de appartementen.

Voor de koopwoningen werd op 29/02/2021 een eerste kijkdag georganiseerd, waarna 4 woningen werden verkocht. Na een tweede kijkdag op 24/09/2021 werden nog eens 2 gezinnen eigenaar van deze mooie koopwoningen. Tijdens de zomerperiode van 2021 werden de voorbereidingen voor de klusdag getroffen. Aan de huurders werd gevraagd om mogelijke gebreken of problemen te melden, zodat de aannemer de herstellingen kon uitvoeren tijdens de klusdag die doorging op 30/09/2021. Aangezien de waarborgtermijn al op 16/09/2020 verviel, werd op deze datum een PV van niet-oplevering opgemaakt.

De definitieve oplevering ging nog niet door wegens een probleem van waterinfiltratie in de parkeergarage. Ondanks verschillende interventies van de aannemer, blijft het probleem zich voordoen. De oorzaak zou een te hoge grondwaterstand zijn, waardoor het water op alle mogelijke manieren de parkeergarage binnendringt. In samenspraak met de ontwerper en de aannemer wordt er verder onderzocht welke bijkomende acties nodig zijn om aan de waterproblematiek te verhelpen.

	Algemene informatie
Programma	Bouwen van 36 huurappartementen en 6 koopwoningen
Typologie	Huur: 2 x A 1/2 + 9 x A 2/3 + 21 x A 2/4 • Koop: 6 x E 3/5
Stand van zaken	Voorlopig opgeleverd • waarborgperiode
Partners	Vlabinvest • VMSW (infrastructuur & 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
Verlenging en verrekening	307 dagen • € 104.037,11 excl. btw in meer
Voorl. & def. oplevering	16/09/2020

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

7.2.2 Asse (Relegem), Guldenkouter, Kazernestraat en Relegemsestraat

**Toelichting dossiervoortgang in 2021**

De vochtproblemen bij dit project zijn nog niet geheel van de baan. Ondanks meerdere herstellingswerken door aannemer Damman raakt de problematiek niet definitief opgelost. Naast vochtproblemen zijn er geregeld technische meldingen over de automatische garagepoorten en de branddetectoren in de garages van beide appartementsgebouwen.

De aannemer engageerde zich nog om de garagepoorten te herstellen.

Het probleem met de branddetectoren is dat ze afgaan bij een hoge vochtigheidsgraad in de garages. Er wordt nu verder onderzocht of het vervangen van de huidige detectoren door detectoren met een warmteweerstand een oplossing kan bieden.

De bewoners werden eind 2021 andermaal bevestigd om een actueel overzicht door te geven van de vochtproblemen. Aan de hand van dit overzicht zal er begin 2022 een gezamenlijk plaatsbezoek doorgaan met de ontwerpers en de aannemer. Op basis daarvan zal een actieplan van de herstellingswerken opgemaakt worden.

	Algemene informatie
Programma	Bouwen van 57 huurwoongelegenheden en 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 en provincie Vlaams-Brabant

	Woningbouw • opdrachtgever Providentia
Ontwerper woningen	Tom Thys Architecten uit Brussel + Bureau Bouwtechniek voor de werfopvolging
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

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



Toelichting dossiervoortgang in 2021

De klusdag vóór de definitieve oplevering ging door op 17/12/2020. Vooral de evaluatie van die dag rond was, doken opnieuw enkele problemen van wateroverlast op in de kelder annex parking. Er werd zowel in Muzelaan 2 als Muzelaan 2A een verluchting bijgeplaatst in de kelder om de luchtvochtigheid laag genoeg te houden. Telecombedrijf Proximus kwam nog een doorvoer van hun kabelinleiding dicht maken, langs waar water lekte. Durabrik loste eveneens nog een paar kleine verborgen gebreken op en er vond een controlerondgang plaats met de brandweer. Begin 2022 wordt de kluslijst geactualiseerd. Van zodra de technische meldingen opgelost zijn, kan de definitieve oplevering doorgaan.

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

	Woningbouw • opdrachtgever Providentia
Ontwerper woningen	OSK-AR architecten cvba uit Dilbeek
Stedenbouwk. vergunning	11/09/2017 • rechtsgeldig
Beoordelingscommissie	MJP • KTP 20/06/2017 FS3
Aanbest. & bestelbedrag	CBO-procedure • € 4.063.500,00 excl. btw
Aannemer woningen	Durabrik Bouwbedrijven nv uit Drongen
Aanvang & uitv.termijn	02/02/2018 • 535 kalenderdagen
Verlenging & verrekening	32 kalenderdagen • € 22.151,86 excl. btw in meer
Voorl. & def. oplevering	08/11/2019 • 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 • inbegrepen in aanneming CBO
Ontwerper infrastructuur	Inbegrepen in aanneming CBO
Aannemer infrastructuur	Inbegrepen in aanneming CBO

7.2.4 Liedekerke, Heidestraat

**Toelichting dossiervoortgang in 2021**

Eind 2020 werd aan de kopers gevraagd om de openstaande technische meldingen door te geven. Het vochtprobleem in de binnenmuren uit gipsblokken is nog steeds aanwezig. De problematiek met de verankering van de muurkappen en infiltraties via de dakbedekking/ dakrandprofielen eveneens. De fabrikanten van enkele bouwmaterialen die problemen vertoonden, werden gecontacteerd. Er volgden plaatsbezoeken met de ontwerper, de schade-expert van Providentia, de aannemer, de fabrikant van de dakbedekking, ... De lijst met probleempunten werd nog verder verfijnd en aangevuld. In 2022 zullen de oorzaken en mogelijke oplossingen verder onderzocht worden.

Algemene informatie	
Programma	Bouwen van 16 koopwoningen
Typologie	16 x 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)

7.2.5 Merchtem, Harmonieblock

**Toelichting dossiervoortgang in 2021**

Aan het PV van voorlopige oplevering van 19/10/2020 werden bijlagen VO6 (niet in orde bevonden werken) en VO7 (uitgestelde werken) toegevoegd ten bedrage van respectievelijk € 5.400 en € 100.550. Beide bedragen werden na controle vrijgegeven door ondertekening van de documenten “VO6bis” en “VO1 uitgestelde werken” op 05/02/2021.

Op 19/10/2021, net één jaar na de voorlopige oplevering, werd een PV van weigering van definitieve oplevering opgesteld. De aannemer was immers nog niet klaar met sommige herstellingswerken. Verwacht wordt dat de definitieve oplevering kan verleend worden begin 2022.

	Algemene informatie
Programma	Bouwen van 18 huurappartementen
Typologie	3 x D1/2 + 6 x D2/3 + 9 x D3/4
Stand van zaken	Voorlopig opgeleverd • waarborgperiode
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

7.3.1 Roosdaal (O.L.Vr.-Lombeek), Derrevoortstraat en Halleweg - fase 1

**Toelichting dossiervoortgang in 2021**

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

De 23 woningen van fase 1 werden op 01/07/2021 voorlopig opgeleverd. Door het aanleggen van de eerste fase van de infrastructuurwerken en door de coronapandemie werd de uitvoeringstermijn verlengd.

De 2^{de} fase van de infrastructuurwerken startte in augustus 2021. Deze werken waren eind 2021 zo goed als afgerond, uitgezonderd enkele aanplantingen en de aanleg van de toplaag van de wegenis. De aanleg van de toplaag is voorzien voor maart 2022.

Op 03/08/2021 kregen de kandidaat-huurders de gelegenheid om tijdens een kijkdag de huurwoningen te bezoeken. De 7 huurwoningen (6 sociaal stelsel + 1 Vlabinvest stelsel) werden verhuurd per 01/11/2021.

De kijkdag voor de kandidaat-kopers van de koopwoningen ging door op 10/12/2021. Van de 52 kandidaten die werden aangeschreven toonden 35 hun interesse voor de kijkdag. De 16 koopwoningen zullen begin 2022 worden toegewezen en in de loop van de maand mei worden verkocht.

Algemene informatie	
Programma	Bouwen van 7 huur- en 16 koopwoningen (fase 1)
Typologie	Fase 1: 7 x E3/5 + 16 x E3/6
Stand van zaken	Voorlopig opgeleverd + waarborgperiode
Partners	Vlabinvest • VMSW (infrastructuur)
Woningbouw • opdrachtgever Providentia	
Ontwerper woningen	Pajo Plan architecten bv-bvba uit Pepingen • dossier overgedragen aan Filip De Mulder uit Wemmel vanaf aanbestedingsdossier
Stedenbouwk. vergunning	28/12/2017
Beoordelingscommissie	MJP 26/02/2014 • KTP 09/07/2018
Aanbest. & bestelbedrag	24/10/2018 • € 3.829.691,57 excl. btw
Aannemer woningen	Nv Bouwonderneming Damman uit Deerlijk
Aanvang & uitv.termijn	18/02/2019 • 500
Verlenging & verrekening	374 kalenderdagen • € 33.241,24 excl. btw in meer
Voorl. & def. oplevering	01/07/2021 • waarborgperiode
Infrastructuur • opdrachtgever VMSW	
Ontwerper infrastructuur	Studiebureau BVP uit Destelbergen
Aannemer infrastructuur	Pevenage & Zn uit Zottegem

7.4.1 Linkebeek, Molenstraat

**Toelichting dossiervoortgang in 2021**

De werken voor de bouw van dit nieuwbouwproject startten op 18/01/2021, de uitvoeringstermijn bedraagt 550 kalenderdagen.

Bij de aanzet van de graafwerken werd vastgesteld dat de fundering van de aanpalende woning dieper zat dan vooraf werd aangenomen. Hierdoor moest de onderschoeiing¹ eveneens dieper worden uitgevoerd.

In overleg met de gemeente werd overeengekomen om de louter esthetische muur op het dak (aansluiting met de aanpalende woning) weg te laten. De gemeente ging akkoord, omdat de esthetische meerwaarde zeer beperkt is. Op vrijdag 09/07/2021 werd het project tijdens een symbolische eerstesteenlegging in de kijker gezet. Volgens de huidige planning kan het project opgeleverd worden in augustus 2022.

	Algemene informatie
Programma	Bouwen van 12 huurwoongelegenheden
Typologie	6 x A1/2 + 3 x A2/3 + 5 x A2/4 + 3 x A3/4 + 2 x A3/5
Stand van zaken	In uitvoering
Partners	Vlabinvest als eigenaar van de grond

	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 uit Adegem
Aanvang & uitv.termijn	18/01/2021 • 550 kalenderdagen

¹ *Onderschoeiing: een techniek die ervoor zorgt dat de bestaande funderingen verdiept en versterkt kunnen worden. Het plaatsen van een onderschoeiing is een delicaat werk waarbij de juiste materialen en kennis vereist is.*

7.5.1 Kampenhout, Zuurhage (Tiendeschuurstraat)

**Toelichting dossiervoortgang in 2021**

Het draagvlak van het project Zuurhage bij de buurtbewoners werd eind 2020 afgetoetst aan de hand van een bewonersparticipatie. Hieruit bleek dat de buurtbewoners toch wel wat bemerkingen hadden op het voorgestelde nieuwbouwproject.

Ze waren vooral bezorgd over de bebouwingsdichtheid, de aanwezigheid van een publiek pleintje, de lintbebouwing en ze verwachtten extra verkeersdrukke door de aanwezigheid van het project. In overleg met de gemeente Kampenhout en de ontwerper werden nog verschillende aanpassingen besproken en doorgevoerd.

Met Ons Tehuis Brabant (OTB) werd een financiering overeengekomen voor de realisatie van de zorgwoning. De financiering dient nu nog verder te worden afgetoetst in functie van de subsidies en de bijhorende bijkomende voorwaarden, alsook in functie van de te verwachten stijging van de bouwkost.

In oktober 2021 kreeg de ontwerper de opdracht voor de opmaak van de omgevingsvergunningsaanvraag, die op 23/12/2021 werd ingediend. De aanvraagprocedure loopt tot 05/05/2022. Uiterlijk dan dient de gemeente haar beslissing omtrent het al dan niet verlenen van de vergunning bekend te maken.

Algemene informatie	
Programma	Bouwen van 20 koopwoningen en zorgwoning
Typologie	Koop Vlabinvest: 2 x E3/4 + 18 x E3/5 Zorgwoning voor 10 cliënten en 1 begeleider
Stand van zaken	Omgevingsvergunning in aanvraag
Partners	Vlabinvest (eigenaar grond) – Ons Tehuis Brabant ¹
Woningbouw • opdrachtgever Providentia	
Ontwerper woningen	Vermeiren - De Coster architecten uit Antwerpen

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

7.5.2 Opwijk, Fabriekstraat, site Vanbreuze (CBO2020)



	Algemene informatie
Programma	Bouwen van 29 huurappartementen
Typologie	7 x A1/2, 6 x A2/3, 8 x A2/4, 8 x A3/5
Stand van zaken	Omgevingsvergunning in aanvraag
Partners	CBO-procedure via de VMSW
	Woningbouw • opdrachtgever Providentia
Ontwerper woningen	AREAL-Architecten uit Antwerpen

Toelichting dossiervoortgang in 2021

Het projectgebied is gelegen in de Fabriekstraat nabij de spoorweg en de kern van Opwijk. Op 16/11/2021 werd het voorontwerp gunstig gerangschikt door de raad van bestuur van de VMSW. Daarop vond begin december een overleg plaats tussen Providentia en initiatiefnemer Ibens over de bouwplannen en eind december werd de omgevingsvergunningsaanvraag ingediend. Het project maakt deel uit van een grotere projectontwikkeling. Beide ontwikkelingen werden gezamenlijk ingediend. Het voorontwerp kreeg een gunstig advies van de VMSW met enkele aandachtspunten die nog verder dienen aangepast uitgewerkt te worden. Ook vanuit Providentia werden enkele bemerkingen besproken met de initiatiefnemer en ontwerpers die nog verder zullen uitgewerkt worden. Zodra de omgevingsvergunning rechtsgeldig wordt verklaard, wordt de onderhandelingsprocedure vervolgd om tot een akkoord te komen over de uitvoering van het project en kan vervolgens overgegaan worden tot grondaankoop.

7.6.1 Affligem (Hekelgem), Brusselsebaan 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	Coppens & Coen architecten uit Aalst
Beoordelingscommissie	MJP 27/10/2015 BP+SSI
Infrastructuur • opdrachtgever VMSW	
Ontwerper infrastructuur	Studiebureau BVP uit Destelbergen

Toelichting dossiervoortgang in 2021

De stedenbouwkundige vergunning voor zowel de wegenis-, infrastructuur- en omgevingswerken als voor de 1^{ste} fase van 27 grondgebonden woonegelegenheden werd afgeleverd door het gemeentebestuur op 06/02/2018. De 28 appartementen fase 2 werden uit de vergunning geschrapt. De Bestendige Deputatie wees het ingediende beroep op 17/06/2018 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 State het besluit van de gemeenteraad houdende de goedkeuring van de zaak der wegen voor het project. In 2021 gingen verkennende gesprekken door met de ontwikkelaars van de links en rechts gelegen eigendommen. De problematiek van de ontsluiting naar de gewestweg is een belangrijk aspect voor verdere ontwikkeling van het projectgebied van Providentia, maar eveneens voor de naastgelegen projectgebieden. Deze gesprekken met terugkoppeling naar de gemeente hebben echter niet geleid tot een mogelijke heroriëntatie van het project. Het project wordt herwerkt, rekening houdend met de bezwaren opgenomen door de Bestendige Deputatie en door de Raad van State.

7.6.2 Asse (Relegem), Veldstraat



	Algemene informatie
Programma	Bouwen van 8 huurappartementen en 6 koopwoningen
Typologie	4 x A1/2 + 4 x A2/4 + 2 x E3/4 + 4 x E3/5
Stand van zaken	Bouwaanvraag • vergunning vernietigd
Partners	VMSW (infrastructuur)

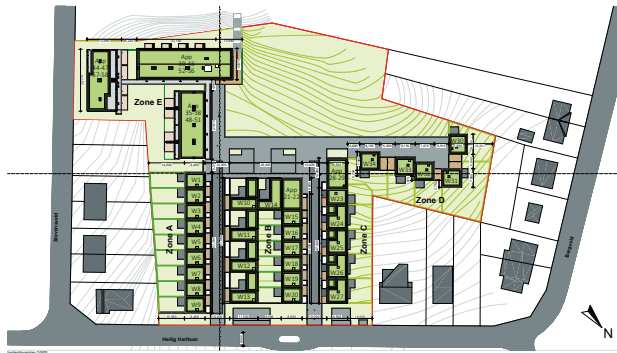
	Woningbouw • opdrachtgever Providentia
Ontwerper woningen	Ontwerpburo Desinjee uit Ninove (voorheen Kris Torrekens)

	Infrastructuur • opdrachtgever VMSW
Ontwerper infrastructuur	Arcadis VDS bvba uit Haaltert

Toelichting dossiervoortgang in 2021

Na verschillende procedures oordeelde de Bestendige Deputatie uiteindelijk toch in juni 2020 dat de aanvraag van de provincie Vlaams-Brabant niet in aanmerking komt voor een vergunning. De niveaus van het maaiveld worden te grondig geprofileerd. Het project dient helemaal herwerkt te worden.

7.6.3 Asse (Walfergem), Heilig Hartlaan en Stevensveld



Algemene informatie	
Programma	Bouwen van 22 appartementen en 34 grondgebonden woningen
Typologie	4 x A 1/2 + 16 x A 2/3 + 2 x A 3/4 + 1 x E 1/2MV + 1 x E 2/4 + 24 x E 3/4 + 8 x E 3/5
Stand van zaken	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

Toelichting dossiervoortgang in 2021

Na procedure en bezwaren werd eind 2018 beslist om het bestaande project aan te passen. Onder motivatie van 'gewenste beleidsmatige ontwikkeling' biedt de nieuwe Codex Wonen mogelijkheden aan vergunningsverlenende overheden om af te wijken van een vergunde niet vervallen verkaveling van meer dan 15 jaar oud en dat is hier van toepassing. De gemeente Asse bevestigde in deze denkpiste te willen meegaan.

De ontwerpers maakten eind 2019 een aangepast voorontwerp op met behoud van de ziel van het ontwerp en hield zoveel mogelijk rekening met de bezwaren uit de buurt. Dit voorontwerp kreeg in 2020 een gunstige beoordeling van de VMSW. Gezien de complexiteit van het dossier werd er juridisch advies over het voorontwerp gevraagd. Dit onderzoek bracht een probleem aan het licht voor het gebouw gelegen langs het Stevensveld. Na bespreking met de dienst stedenbouw van de gemeente Asse in november 2021 hertekenden de ontwerpers het gebouw met de 6 appartementen tot 4 aaneengesloten eengezinswoningen.

Het project omvat de realisatie van 22 appartementen en 34 grondgebonden woningen.

De verdeling koop en huur dient herzien te worden tot max 1/3de koop van het totaal aantal wooneenheden i.k.v. de subsidieerbaarheid van wegenis, omgevings- en infrastructuraanleg.

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



Algemene informatie	
Programma	Renovatie van 30 naar 25 huurappartementen
Typologie	5 x A1/2MV + 5 x A1/2 + 10 x A 2/3 + 5 x A 3/4
Stand van zaken	Basis aanbesteding
Partners	Niet van toepassing
Woningbouw • opdrachtgever Providentia	
Ontwerper woningen	Prisma Architecten uit Aalst (voorheen Coppens & Coen)

Toelichting dossiervoortgang in 2021

Na de gunstige adviezen schetsontwerp van 15/12/2017 en het voorontwerp van 17/07/2018 werd een aanvraag tot omgevingsvergunning ingediend en bekomen. Bij de opmaak van het dossier basis aanbesteding werd een grondige studie van de bestaande structurele elementen uitgevoerd. Op basis van deze studie echter werd de vooropgestelde aanbestedingsprocedure uitgesteld.

In 2021 werd een gezamenlijke studieopdracht voorbereid en opgestart door Providentia en de Gewestelijke Maatschappij voor Volkshuisvesting (GMV) voor de opmaak van een sociale woonontwikkelingsstrategie in de gemeente Dilbeek.

De resultaten van deze studieopdracht vormen de basis voor volgende beslissingen in functie van de visie en de verdere ontwikkeling van de wijk.

7.6.5 Galmaarden (Vollezele), Oudstrijdersplein



Algemene informatie	
Programma	Bouwen van 10 huurwoonegelegenheden
Typologie	5 x A 1/2 + 5 x A 2/3
Stand van zaken	Voorontwerp
Woningbouw • opdrachtgever Providentia	
Ontwerper woningen	Architectenvereniging THV Devriendt – Cassiman uit Asse
Beoordelingscommissie	MJP 26/02/2019 FS3 • 25/02/2021 SSI
Infrastructuur • opdrachtgever Providentia	
Ontwerper infrastructuur	Studiebureau BVP uit Destelbergen
	Voorontwerp goedgekeurd 26/01/2021 • ontwerp ingediend 01/10/2021

Toelichting dossiervoortgang in 2021

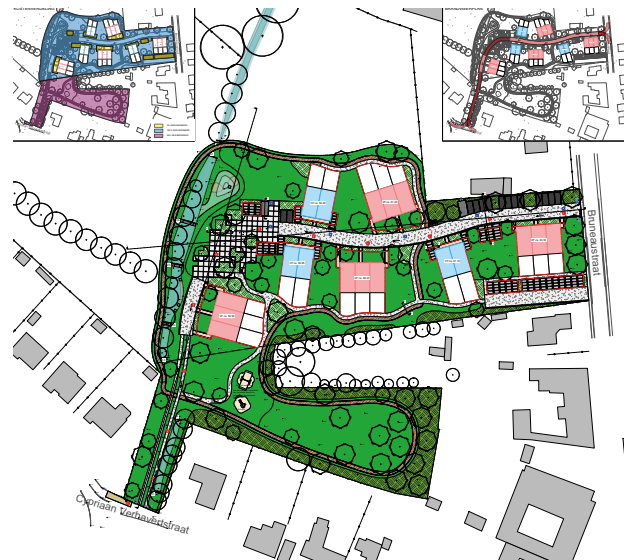
Het voorontwerp infrastructuur- en omgevingswerken kreeg een gunstig technisch advies op de plenaire vergadering van 26/01/2021. Het advies was wel gekoppeld aan een aantal voorwaarden. De voorwaarden zijn ondertussen onderzocht en afgehandeld.

Bij de infiltratieproeven bleek dat op het terrein steenpuin in de ondergrond aanwezig is. De locatie en omvang van het puin werd nagegaan met de hulp van de technische dienst van de gemeente. Het ontwerpdossier voor de infrastructuurwerken werd ingediend op 01/10/2021. Bij nazicht van het dossier bleken nog een aantal correcties en aanvullingen noodzakelijk.

Eind 2018 kreeg het ontwerpdossier voor de woningbouw een gunstig advies van de VMSW. De plannen werden nog verder verfijnd en aangevuld. De nodige aanpassingen werden in de loop van 2021 steeds afgestemd met de VMSW.

Het rioleringsstelsel, de aansluiting tegen het bestaande gebouw van Providentia, namelijk de voormalige Oude Pastorij, evenals het grillige reliëf van het terrein zorgden voor vele onduidelijkheden/obstakels. De afstemming tussen beide dossiers onderling (woningbouw en infra) verliep moeizaam. Begin 2022 zal een overlegvergadering doorgaan met alle partijen, alsook de rioolbeheerder, zodat het bouwaanvraagdossier gefinaliseerd kan worden. Er zal een gezamenlijke aanvraag ingediend worden (woningbouw + infrastructuur en omgeving).

7.6.6 Gooik (Kester), Nieuwe Joen



Algemene informatie	
Programma	Bouwen van 30 woonegelegenheden (huur / koop)
Typologie	12 x A1/2 + 8 x A2/3 + 4 x A2/4 + 6 x E3/5
Stand van zaken	Voorontwerp
Partners	VMSW (infrastructuur) • Vlabinvest
Woningbouw • opdrachtgever Providentia	
Ontwerper woningen	Devriendt-Cassiman uit Asse
Beoordelingscommissie	MPJ 22/06/2021
Infrastructuur • opdrachtgever VMSW	
Ontwerper infrastructuur	Studiebureau BVP uit Destelbergen

Toelichting dossiervoortgang in 2021

Na ongunstig advies voorontwerp vanwege de VMSW werd het voorontwerp aangepast aan de opmerkingen van de VMSW en ingediend op 24/03/2021. In mei 2021 werd een gunstig advies voorontwerp verkregen en het project werd opgenomen op de lange termijnplanning (BeCo van juni 2021). Het inplantingsplan wordt nog verder uitgewerkt in overleg met de gemeente, de VMSW en de nutsmaatschappijen. Volgens de planning kan in april of mei 2022 het infomoment en de plenaire vergadering en het infomoment doorgaan, gevolgd door het indienen van de omgevingsvergunningaanvraag midden 2022.

7.6.7 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 geweigerd
Beoordelingscommissie	MJP 26/02/14 BP FS3 • SSI
Infrastructuur • opdrachtgever VMSW	
Ontwerper infrastructuur	Studiebureau Quadrant uit Kortenberg

Toelichting dossiervoortgang in 2021

Na de geweigerde omgevingsvergunning in 2018 werd beslist om een nieuwe bouwaanvraag in te dienen op basis van een herwerkt ontwerp. Vooraf werd advies gevraagd aan de gemeente. Daarin werd gesteld om bij het nieuwe ontwerp rekening te houden met de vraag van de buurtbewoners naar extra parkeergelegenheid. In maart 2021 ging een overleg door met de ontwerper dat als basis diende voor de aanpassingen. De voornaamste wijzigingen zijn het wegwerken van de 3^{de} woonlaag, het beperken van de inijk bij de burens en het inrichten van een buurtparking aan de rand van het project. In oktober 2021 werd het voorontwerp besproken met de ontwerpers en de sectorarchitect van de VMSW. Enkele knelpunten dienen nog verder opgenomen te worden bij de verdere uitwerking. Zodra het voorontwerp deel woningbouw afgerond is, zal de VMSW het ontwerp infrastructuur bijsturen.

7.6.8 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) en Vlabinvest
Woningbouw • opdrachtgever Providentia	
Ontwerper woningen	Studiebureau W.J. & M.V. Van Campenhout nv uit Grimbergen (Strombeek-Bever)
Stedenbouwk. vergunning	18/04/2016 geweigerd
Beoordelingscommissie	MJP 26/06/2014
Infrastructuur • opdrachtgever Providentia	
Ontwerper infrastructuur	Studiebureau Meso in onderaanneming van studiebureau Van Campenhout uit Grimbergen (Strombeek-Bever)

Toelichting dossiervoortgang in 2021

Gelet op de geweigerde bouwvergunning na de beroepsprocedure in 2020 en gelet op het advies van onze raadsman om een nieuwe aangepaste vergunningsaanvraag in te dienen, werd in 2021 een nieuwe wending gegeven aan het project. Hiertoe werd de visie van de gemeente Grimbergen gevraagd. In het kader van de leefbaarheid met de buurt stelde de gemeente voor om de voorste gebouwen te verlagen van 3 naar 2 bouwlagen. Daarnaast moest het project ook meer voorzien in de recuperatie van regenwater. De ontwerpers gingen met deze adviezen aan de slag en maakten in juli 2021 een aangepast voorontwerp over.

In oktober 2021 werd het voorontwerp besproken met de ontwerpers en de sectorarchitect van de VMSW. De gevels dienden volgens de sectorarchitect te worden herwerkt.

Naar aanleiding van dit overleg werden intern bij Providentia schetsen gemaakt van mogelijke aanpassingen aan de plannen en aan de gevels, om hiermee de richting van de bijsturing van het dossier aan te geven. Bijkomend moeten de richtlijnen, opgenomen in de gewijzigde gemeentelijke stedenbouwkundige verordening die van kracht gaat in december 2021, verwerkt worden in het project.

7.6.9 Londerzeel, Argo-site

Toelichting dossiervoortgang in 2021

Het project Londerzeel Argo-site is een samenwerking tussen het gemeentebestuur 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 bouw werd, na een gunstig advies van de VMSW op 08/01/2021 en een beoordeling op de BeCo van 23/02/2021, opgenomen op de MJP.

De bouwplannen werden eind mei 2021 gecommuniceerd aan de omwonenden via een flyer, het gemeentelijk informatieblad en 3 infoborden op de site. De 3 infoborden nodigen uit om via een wandeling de site te verkennen. Na deze kennisgeving ging de plenaire vergadering digitaal door op 06/07/2021. Naar aanleiding hiervan kreeg het deel infrastructuur eveneens een gunstig advies van de VMSW.

Sinds 01/01/2021 is een aardgasaansluiting niet meer toegelaten bij projecten die minstens 25 woningen tellen. In overleg met het bouwteam werd onderzocht welk energiesysteem de voorkeur geniet voor dit project, rekening houdend met de investeringskost, de onderhoudskost en het gebruiksgemak voor de bewoners. Deze studie vertraagde de opmaak van de aanvraag voor een omgevingsvergunning, deze zal in de loop van 2022 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 & Build-procedure) • gemeente Londerzeel (infrastructuur)

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

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

7.6.10 Merchtem, Clerenblock



	Algemene informatie
Programma	Bouw van 6 duo-woningen door middel van de procedure Design & Build 2019
Typologie	3x A1/2, 3x A2/3
Stand van zaken	voorontwerp

	Woningbouw • opdrachtgever Providentia
Ontwerper woningen	Bouwonderneming Damman nv uit Deerlijk in samenwerking met Sileghem & Partners uit Zwevegem
Aannemer woningen	Bouwonderneming Damman nv uit Deerlijk

Toelichting dossiervoortgang in 2021

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

Het projectgebied valt onder de stedenbouwkundige voorschriften van het BPA nr. 2 “Kom der gemeente” deel A, goedgekeurd op 05/12/2005. In december 2019 heeft het college van burgemeester en schepenen een stedenbouwkundige verordening inzake meergezinswoningen goedgekeurd.

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

De ontwerper van de procedure Design & Build 2019 ging na of het perceel zich zou lenen aan een ontwikkeling via deze procedure. Het bouwen van drie gebouwen van telkens twee woonentiteiten lijkt mogelijk. Een schetsontwerp werd voorgesteld aan de dienst stedenbouw en aan het college en werd positief onthaald. Het schetsontwerp wordt verder uitgewerkt om de haalbaarheid te kunnen evalueren.

7.6.11 Opwijk (Mazenzele), Molenstraat



Algemene informatie	
Programma	Bouw van 6 grondgebonden eengezinswoningen
Typologie	6 x E3/5
Stand van zaken	Voorontwerp
Partners	VMSW (infrastructuur)
Woningbouw • opdrachtgever Providentia	
Ontwerper woningen	Architecten Jan Thiers en Chris Rossaert uit Brussel (onder de vorm van een tijdelijke vereniging met studiebureau Meso bvba uit Grimbergen)
Beoordelingscommissie	MPJ 22/06/2021
Infrastructuur • opdrachtgever Providentia	
Ontwerper infrastructuur	Meso bvba uit Grimbergen (onder de vorm van een tijdelijke vereniging met architecten Jan Thiers en Chris Rossaert uit Brussel)

Toelichting dossiervoortgang in 2021

Voor dit project werd de aanstellingsprocedure voor de ontwerpers woningbouw en infrastructuur gelijktijdig gevoerd. 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 voorontwerp woningbouw kreeg een gunstig advies van de VMSW op 27/04/2021 en werd tijdens de BeCo van 22/06/2021 opgenomen op de meerjarenplanning.

Het inplantingsplan infrastructuur wordt nog verder uitgewerkt op basis van het verkregen preadvies van de brandweer en de rioolbeheerder.

Het dossier infrastructuur wordt binnenkort ingediend bij de VMSW en – na goedkeuring – kan een infomoment en aansluitend plenaire vergadering doorgaan waarna de vergunningsaanvraag kan afgewerkt worden.

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



Algemene informatie	
Programma	Totale renovatie van een gebouw met 31 appartementen
Typologie	Bestaande toestand: 4 x A0/2, 3 x 1/2, 15 x A2/3, 9 x A3/4 Na renovatie: 4 x A0/2, 5 x A1/2, 22 x A3/4
Stand van zaken	Voorontwerp
Woningbouw • opdrachtgever Providentia	
Ontwerper woningen	Prisma architecten uit Aalst
Infrastructuur • niet van toepassing, renovatiedossier	

Toelichting dossiervoortgang in 2021

In januari 2020 verleende de VMSW een negatief advies op het voorontwerp wegens onder andere de oppervlaktenorm. Op 19/03/2021 ging een plaatsbezoek door in aanwezigheid van de sectorarchitect van de VMSW, de ontwerper en Providentia.

Het voorontwerp werd aangepast, rekening houdend met de oppervlaktenormen. Hierdoor werd de typologie van een aantal appartementen gewijzigd. De ontwerper tekende een voorstel uit voor het oplossen van de koudebruggen ter hoogte van de terrassen. Het voorstel is om de terrassen te verwijderen en nieuwe terrassen met een andere vormgeving op te bouwen.

Het voorontwerp moest nog aangevuld worden met een asbestinventaris, een stabiliteitsstudie en een energetische studie omtrent de verwarming.

In juni 2021 werd een asbestinventaris opgemaakt voor de leegstaande appartementen en de gemeenschappelijke delen. De stabiliteitsstudie kan pas uitgevoerd worden nadat het asbest verwijderd is. De energetische studie werd opgemaakt in juni 2021.

Eind 2021 werd het project voor advies voorgelegd aan de gemeente.

Het project moet voldoen aan de gemeentelijke stedenbouwkundige verordening voor de parkeerplaatsen, de fietsenstalling en het huisvuilokaal. Het voorontwerp wordt begin 2022 verder overlegd met de gemeente teneinde de mogelijkheden na te gaan die voldoen aan de verordening en om eventuele afwijkingen te bespreken.

7.6.13 Roosdaal, Gasthuisstraat (vervangingsbouw)



Algemene informatie	
Programma	Vervangingsbouw: afbreken van 10 huur grondgebonden woningen en bouwen van 15 huur woongelegenheden door middel van de procedure Design & Build 2019
Typologie	6 x A1/2, 6 x A2/3, 2 x E3/4, 1 x E3/5
Stand van zaken	Voorontwerp
Woningbouw • opdrachtgever Providentia	
Ontwerper woningen	Bouwonderneming Damman nv uit Deerlijk in samenwerking met Sileghem & Partners uit Zwevegem
Aannemer woningen	Bouwonderneming Damman nv uit Deerlijk

Toelichting dossiervoortgang in 2021

Gezien het bouwjaar (1929) van de woningen werd beslist om over te gaan tot vervangingsbouw. De gemeentelijke verordening laat, dankzij de ligging nabij de kern van de gemeente, een verdichting van het perceel toe.

De kenmerken van het perceel en de keuze van het type bebouwing maken dat het project kan ontwikkeld worden onder de procedure Design & Build 2019.

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

Na het verkrijgen van een gedetailleerd opmetingsplan, werd het project verder verfijnd rekening houdend met de aandachtspunten die ons werden meegegeven vanuit de dienst stedenbouw. In januari 2022 zal het voorontwerp worden voorgelegd aan de dienst stedenbouw, waarna het project verder wordt uitgewerkt in voorbereiding van de aanvraag omgevingsvergunning.

7.6.14 Roosdaal, Lombeekstraat (vervangingsbouw)



	Algemene informatie
Programma	Vervangingsbouw: afbreken van 6 huur grondgebonden woningen en bouwen van 8 of 9 huurwoonegelegenheden door middel van de procedure Design & Build 2019
Typologie	Mix van A1/2, A2/3, eventueel E3/5
Stand van zaken	Voorontwerp

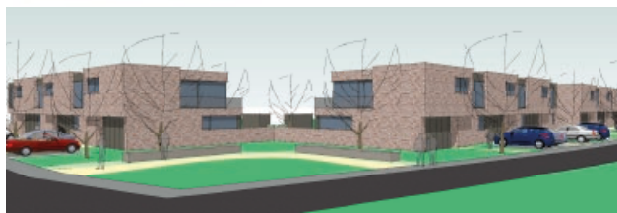
	Woningbouw • opdrachtgever Providentia
Ontwerper woningen	Bouwonderneming Damman nv uit Deerlijk in samenwerking met Sileghem & Partners uit Zwevegem
Aannemer woningen	Bouwonderneming Damman nv uit Deerlijk

Toelichting dossiervoortgang in 2021

Gezien bouwjaar (1926) van de woningen werd beslist om over te gaan tot vervangingsbouw. De gemeentelijke verordening laat een verdichting van het perceel toe. De kenmerken van het perceel en de keuze van het type bebouwing maken dat dit project ontwikkeld kan worden onder de procedure Design & Build 2019.

De ontwerper schetste de haalbaarheid van het project. Afhankelijk van de mogelijkheid om te bouwen tot tegen de woning rechtsgelegen van het perceel, kan het project 8 of 9 woonentiteiten tellen. Na het verkrijgen van een gedetailleerd opmetingsplan en na zekerheid over het statuut van de Scheimuur (gemene muur) gelegen aan de rechter perceelgrens, zal de ontwerper het schetsontwerp verder uitwerken en zullen we dit voorleggen aan de gemeente.

7.6.15 Roosdaal (O.L.Vr.-Lombeek), Derrevoort -fase 2



	Algemene informatie
Programma	Bouwen van 20 duo-woningen
Typologie	10x A2/3 + 10x A2/4
Stand van zaken	Voorontwerp
Partners	Vlabinvest
	Woningbouw • opdrachtgever Providentia
Ontwerper woningen	Filip De Mulder uit Wemmel

Toelichting dossiervoortgang in 2021

Op 09/07/2017 dienden Providentia en de VMSW een gezamenlijke stedenbouwkundige vergunning in voor het bouwen van 47 wooneenheden en het aanleggen van infrastructuur.

Op 11/12/2017 werd de vergunning afgeleverd voor het project waarbij de stapelwoningen en hoekwoningen, initieel voorzien in het project, werden uitgesloten van de vergunning omdat het aantal bouwlagen niet voldeed aan de voorschriften van het gewestplan en er werd gevraagd om aanpassingen in een 2^{de} fase te voorzien.

De stapelwoningen en hoekwoningen telden samen 24 huurwooneenheden. Deze wooneenheden zouden gebouwd worden in een 2^{de} fase, na afwerking van de woningen van de 1^{ste} fase. De 1^{ste} fase van het project met 23 woningen en de infrastructuurwerken werd voorlopig opgeleverd op 01/07/2021.

Reeds in 2020 herwerkte de ontwerper de initiële plannen van fase 2 zodat de problematiek van de bouwlagen weggewerkt werd en het aantal wooneenheden behouden bleef. Op 24/09/2020 werd dit voorontwerp voorgesteld aan de dienst stedenbouw die het project als te compact evalueerde.

De stedenbouwkundige ambtenaar stelde voor om woningen te schrappen om ruimte te creëren tussen de bebouwing. Op 14/06/2021 werd het herwerkte voorontwerp met herleiding naar 22 wooneenheden voorgesteld aan het college. Opnieuw werd het project als te compact ervaren.

Op 04/10/2021 werd het college en de stedenbouwkundige ambtenaar uitgenodigd voor een kijkmoment van de werkzaamheden van fase 1. Bij dit plaatsbezoek werden de aangepaste plannen voor de 2^{de} fase, met herleiding naar 20 wooneenheden, voorgesteld door de ontwerper.

Op 22/10/2021 werd deze laatste versie van het voorontwerp voorgesteld tijdens een overlegmoment op de gemeente. Op 27/10/2021 werd hetzelfde voorontwerp voorgesteld aan de Gecoro (Gemeentelijke Commissie voor Ruimtelijke Ordening) die een gunstig advies uitbracht.

In 2022 zal de ontwerper het dossier voorbereiden voor het aanvragen van het advies voorontwerp aan de VMSW en opname op de MJP. Zodra het dossier is opgenomen op de MJP kan de omgevingsvergunning aangevraagd worden.

7.6.16 Zemst (Laar), Laremolenweg



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

Woningbouw • opdrachtgever Providentia	
Ontwerper woningen	S3Architecten bvba uit Mechelen

Infrastructuur • opdrachtgever gemeentebestuur Zemst	
Ontwerper infrastructuur	S3Architecten bvba uit Mechelen

Toelichting dossiervoortgang in 2021

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 project gaat dus niet door.

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

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

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

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

De woningen kunnen beschikken over een hellend of een plat dak. Bij het hellend dak kunnen de eengezinswoningen uitgebreid worden naar een type 5/6 of 5/7. De woningen kunnen geschakeld worden zodat het project beantwoordt aan het programma van eisen, kenmerken van de grond en stedenbouwkundige voorschriften. Dankzij de talrijke mogelijkheden tot schakelen en de vrije keuze aan materialen zal er voor ieder project toch een eigen identiteit kunnen ontstaan.

Dankzij de D&B 2019-procedure kan de doorlooptijd tussen het aanstellen, ontwerpen en verhuren van de woningen aanzienlijk ingekort worden.

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

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

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

Via de CBO-procedure (Constructieve Benadering Overheidsopdrachten) stelt de VMSW projectontwikkelaars aan die, op eigen gronden, sociale woningen ontwerpen en bouwen, inclusief wegenis en omgevingswerken. Voorafgaand aan de bouwfase verwerft de SHM de gronden.

Providentia nam steeds deel aan de vorige CBO-procedures. Na beslissing van de raad van bestuur van Providentia op 02/09/2021 werd ook de deelname aan de CBO 2021-procedure aan de VMSW bevestigd.

7.9 AANSTELLING LANDMETER-EXPERT

In 2021 schreef Providentia zich in op de raamovereenkomst “aanstellen van een beëdigd landmeter-expert voor opmetingen, schattingsverslagen en voeren van onderhandelingen” (dienstverlener landmeterskantoor Plan² uit Herentals. Deze raamovereenkomst wordt aangeboden door de aankoopcentrale Creat, waarbij Providentia aangesloten is. De raamovereenkomst zal voornamelijk gebruikt worden voor het opmeten van gronden en voor het opmaken van schattingsverslagen.

7.10.1 Vrijwillige verkoop van onverhuurbare sociale huurwoningen

In 2021 waren er geen verkopen van onverhuurbare sociale woningen.

7.10.2 Aankoop van eerder verkochte sociale koopwoningen

7.10.2.1 Asse (Relegem), Kazernestraat 13

Op 11/03/2016 werd deze woning verkocht als 1 van de 29 nieuwe sociale koopwoningen gelegen op de PIVO-site te Asse (Relegem). Bij de oorspronkelijke verkoop werd nog de oude regelgeving toegepast 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 maart 2021 brachten de oorspronkelijke kopers ons op de hoogte van hun 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.

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

Indexering wederinkoopprijs	
Jaar oorspronkelijke verkoop woning	2016
Jaar wederinkoop woning	2021
Gezondheidsindex juni (jaar voorafgaand aan oorspronkelijke verkoop)	122,38
Gezondheidsindex juni (jaar voorafgaand aan jaar aankoopbeslissing)	132,91
Oorspronkelijke verkoopprijs (1)	€ 183.912,80
Kosten van de koop (2)	€ 2.758,69
Totaal (1+2)	€ 186.671,49
Indexatie (3)	€ 202.733,35
Verbeterings-en herstellingswerkzaamheden (4)	€ 5.439,52
Totaal	€ 208.172,87

Op 01/04/2021 besliste de raad van bestuur van Providentia om deze woning weder in te kopen voor € 208.172,87. De akte werd verleden door een commissaris van de afdeling Vlaamse Vastgoedtransacties en vond plaats op 24/09/2021. De woning zal in 2022 kunnen weder verkocht worden aan een sociale koper.

7.10.3 Aankoop gebouwen en grond

In 2021 waren er geen aankopen van gebouwen of gronden voor nieuwe projecten. Er zijn er wel in voorbereiding en er werden ook een aantal opportuniteiten onderzocht waar het uiteindelijk niet haalbaar bleek om over te gaan tot aankoop.

7.10.4 Verkoop gebouwen en grond

7.10.4.1 Merchtem Bogaerdstraat 1

De raad van bestuur van Providentia besliste op 05/09/2019 om dit gebouw aan te kopen. De gemeente Merchtem maakte nadien kenbaar om op deze locatie realisaties binnen het beleidsdomein jeugd, cultuur en vrije tijd te voorzien.

Daarop ging het directiecomité op 18/06/2020 akkoord met de opstart van de verkoop van het pand Bogaerdstraat 1 aan de gemeente en met de vraag naar eventuele andere realiseerbare opportuniteiten in de gemeente.

Op 21/09/2021 werd de verkoopakte verleden voor de verkoop van het pand Bogaerdstraat 1 aan de gemeente Merchtem aan de aankoopprijs (€ 375.000) vermeerderd met de gemaakte kosten (€ 2.788,51).

7.10.5 Beëindiging erfpacht

7.10.5.1 Asse (Zellik), Noorderlaan

Deze grond werd door de gemeente Asse verscheidene jaren in erfpacht gegeven aan Providentia. Initieel was het de bedoeling dat hier sociale appartementen zouden gebouwd worden voor bejaarden, in samenspraak met het OCMW.

Het gemeentebestuur en verschillende administratieve diensten van de gemeente brachten Providentia op de hoogte van de problematiek dat er in deelgemeente Zellik capaciteitsproblemen zijn voor de uitbreiding van de school op dezelfde site gelegen als de grond die in erfpacht werd gegeven. Providentia gaf enkele jaren geleden reeds toestemming om op deze grond tijdelijk containers voor klassen te voorzien.

De raad van bestuur van Providentia keurde op 06/02/2020 de teruggave van de erfpacht aan de gemeente Asse definitief goed, mits de gemeente in een alternatief zou voorzien zoals bijvoorbeeld garanties in het inbreidingsproject aan de overkant van de huidige site en de terugbetaling van de gemaakte kosten.

De gemeenteraad van Asse keurde in zitting van 22/06/2020 de vroegtijdige beëindiging van het recht van erfpacht goed waarbij akkoord werd gegaan met de door Providentia gestelde voorwaarden.

De akte voor beëindiging van de erfpacht werd verleden op 12/10/2021.

De Vlaamse Regering engageert zich om een bescheiden woonaanbod van 6.000 eenheden te realiseren in de periode 2012-2023. De doelgroep van deze bescheiden woningen zijn mensen die moeilijk een woning vinden op de private markt, maar te veel verdienen om in aanmerking te komen voor een sociale woning. Om deze doelstelling te realiseren, wordt een bescheiden last gekoppeld aan een verkavelingsvergunning of een stedenbouwkundige vergunning voor projecten vanaf een bepaalde omvang.

Een woonaanbod is bescheiden als het aan een of meer van volgende voorwaarden voldoet:

- 1 of meer kavels met een oppervlakte van ten hoogste 500 m², of
- 1 of meer eengezinswoningen met een bouwvolume van ten hoogste 550 m³, of
- overige woningen met een bouwvolume van ten hoogste 240 m³, te verhogen met 50 m³ voor woningen met 3 of meer slaapkamers.

De raad van bestuur van Providentia van 02/09/2021 bekrachtigt de eerder genomen beslissing van het directiecomité omtrent de concrete vraag van projectontwikkelaar BRUMMO nv uit Sint-Martens-Latem om een aankoopoptie te aanvaarden voor het bescheiden woonaanbod (2 loten) m.b.t. een verkaveling aan de Kleempoelstraat te Zemst.

De last bescheiden wonen kan op drie manieren uitgevoerd worden:

- de eerste mogelijkheid is de uitvoering in natura, d.w.z. realisatie door de ontwikkelaar zelf (artikel 5.101 Vlaamse Codex Wonen).
- ten tweede kunnen de vereiste gronden verkocht worden aan een sociale woonorganisatie of een lokaal openbaar bestuur (artikel 5.102 Vlaamse Codex Wonen).
- tenslotte is er de mogelijkheid om de last af te kopen door een bijdrage te storten aan de gemeente in kwestie (artikel 5.103 Vlaamse Codex Wonen).

In deze wil de projectontwikkelaar zelf in natura realiseren, maar dient hij volgens de wetgeving een aankoopoptie van een sociale woonorganisatie te kunnen voorleggen voor het geval de bescheiden woningen binnen x aantal jaren niet verkocht zouden zijn. In dat geval heeft Providentia dan een aankoopoptie.

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	"Meiboomstraat"					22	11
Bever		Freest					21	11
Bever		Plaats (erfpacht)		3	61			
Boortmeerbeek	Hever	Slagveldweg "Heverveld"				2	28	86
Dilbeek		"Wolsemveld"		53	65			
Dilbeek	Groot-Bijgaarden	Cantecleerstraat, Reinaertstraat				1	42	47
Dilbeek	Itterbeek	Oude Ninoofsebaan					77	20
Dilbeek	St. Ulriks-Kapelle	Brusselstraat					28	4
Galmaarden		"Centrum", Dorp					62	90
Galmaarden		Oudstrijdersplein (erfpacht)		17	32			
Galmaarden	Tollembeek	"Flieterkouter"				1	30	81
Gooik	Kester	Nieuwe Joen		28	0	3	65	62
Grimbergen		"Luitberg"					95	86
Grimbergen		Oude Mechelstraat,"Potaarde"		33	20			
Grimbergen		"Spiegelhofvoetweg"				1	39	67
Grimbergen	Humbeek	Dr. Carlierstraat, Kerkveldweg					46	86
Grimbergen	Humbeek	"Kruisstraat"				1	10	44
Kapelle-op-den-Bos	Ramsdonk	Preud'hommelaan					38	72
Liedekerke		Jagerspad, Slochtestraat, "Bosland"				8	1	99
Liedekerke		"Monnikbos"	3	70	28			

Gemeente	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			
			10	7	45	35	78	96

Woord van dank

Dit zal één van de laatste algemene vergaderingen zijn die in deze constellatie plaatsvindt.

Het stemrecht en de rol van de private aandeelhouders die Providentia boven de wieg hebben gehouden, worden beperkt.

Een aantal gemeenten behoren voortaan tot een ander werkingsgebied.

Onze raad van bestuur bestond voor de helft uit private aandeelhouders. Ik wens hen uitdrukkelijk te bedanken voor hun inzet van de afgelopen jaren.

Het waren niet altijd gemakkelijke discussies, maar in een forum waar geen achterhoedegevechten worden gevoerd en men altijd het belang van 'de mensen voor wie wij het doen' voor ogen houdt, komt men meestal tot goed gefundeerde oplossingen.

Dank aan al onze aandeelhouders, private en openbare, die steeds op een constructieve manier met ons hebben samengewerkt en de waarden van onze maatschappij samen met ons hoog in het vaandel hebben gedragen.

Dank aan ons personeel dat, in deze afgelopen en toch wel onzekere tijden, het geloof in Providentia niet is verloren en zich is blijven inzetten voor onze kandidaten, huurders en kopers.

De kaarten zijn geschud...

Wij wensen dat de toekomstige raad van bestuur zich, net zoals de huidige, bewust is van haar voornaamste taak: zorgen voor kwaliteitsvolle woningen voor onze huurders en kopers, een professionele dienstverlening en gelukkig personeel in een financieel gezonde woonmaatschappij.

Dank u wel!

Ann Van Langenhof
Voorzitter Providentia

“Als men altijd het belang van ‘de mensen voor wie wij het doen’ voor ogen houdt, komt men meestal tot goed gefundeerde oplossingen.”



Bijlagen

Bijlage 1: historiek bij hoofdstuk 6. Klanten - Vlaamse woonlening**1. VERKOPEN VAN GRONDEN EN WONINGEN****1.1 Verkoop - Sociale koopwoningen****1.1.1 Nieuwbouw**

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

Dilbeek (Renbaan)	207
Affligem, Hekelegem (De Mattein)	148
Affligem, Essene (Boonhof)	70
Londerzeel, St. Jozef	64
Ternat, St. Katharina-Lombeek (Bosstraat)	73
Ternat, St. Katharina-Lombeek	54
Gooik, Oetingen (Hazelaar)	39
Liedekerke (Bosland)	64
	719

Vanaf de fusie werden volgende sociale koopwoningen verkocht:

1994	Liedekerke	20	2011	Opwijk	1
1995	Liedekerke	4	2012	Opwijk	1
1996	Asse, ter-Heide	14	2012	Liedekerke	13
1997	Meise, Wolvertem	10	2012	Asse, Zellik	11
1997	Zemst, Elewijt	29	2013	Kampenhout, Buken	4
1998	Dilbeek	32	2013	Zemst	7
1999	Dilbeek	24	2013	Opwijk	16
2000	Dilbeek	24	2013	Asse, Zellik	5
2001	Dilbeek	20	2013	Liedekerke	4
2002	Kapelle-op-den-Bos	9	2014	Kampenhout, Buken	2
2003	Zemst, Epepegem	3	2014	Gooik, Oetingen	6
2004	Zemst, Epepegem	1	2014	Herne	15
2004	Zemst, Hofstade	5	2016	Asse, Relegem	29
2004	Londerzeel	12	2017	Liedekerke	16
2004	Dilbeek, Schepdaal	14	2019	Boortmeerbeek, Hever	12
2004	Galmaarden, Tollembeek	3	2020	Dilbeek, Groot-Bijgaarden	7
2006	Grimbergen (Borgt)	10	2021	Dilbeek, Groot-Bijgaarden	1
2010	Zemst, Elewijt	10	2021	Asse (Krokegem)	6
					400

1.1.2 Wederverkoop

Sociale koopwoningen die door Providentia opnieuw werden verkocht na wederinkoop:

2000	Asse, ter-Heide	1
2000	Dilbeek	1
2002	Dilbeek	2
2007	Kapelle-op-den-Bos	1
2017	Liedekerke	1
2018	Dilbeek, Schepdaal	1
2018	Kampenhout, Buken	1
2018	Londerzeel	1
		9

Sociale koopwoning die door Providentia na wederinkoop opnieuw werd verhuurd:

2009	Galmaarden, Tollembeek	1
		1

1.2 Verkoop - Sociale huurwoningen

Verkochte huurwoningen door maatschappijen gefusioneerd of overgenomen door Providentia

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

Verkochte huurwoningen door Providentia van 1961 tot en met 2020:

1961	1	1977	139	1993	4	2009	0
1962	69	1978	130	1994	1	2010	6
1963	10	1979	144	1995	0	2011	2
1964	3	1980	124	1996	0	2012	0
1965	0	1981	89	1997	4	2013	3
1966	30	1982	118	1998	1	2014	3
1967	39	1983	33	1999	2	2015	4
1968	153	1984	10	2000	0	2016	2
1969	52	1985	5	2001	1	2017	0
1970	85	1986	9	2002	2	2018	1
1971	41	1987	13	2003	4	2019	3
1972	145	1988	11	2004	0	2020	1
1973	54	1989	12	2005	2	2021	3
1974	104	1990	6	2006	0		
1975	73	1991	15	2007	5		
1976	71	1992	8	2008	9		
							1859

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

2007	4	2011	2	2015	4	2019	0
2008	9	2012	0	2016	1	2020	1
2009	0	2013	3	2017	0	2021	3
2010	6	2014	3	2018	1		
							37

1.3 VERKOOP - Sociale kavels

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

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

Bijlage 2: historiek bij hoofdstuk 6. Klanten - Vlaamse woonlening

Vanaf haar stichting tot eind 1977 heeft de maatschappij Eigen Doening cv 542 leningen aan particulieren toegekend. De tabel hierna geeft een overzicht van de individuele leningen verleden van 1978 tot eind 2021.

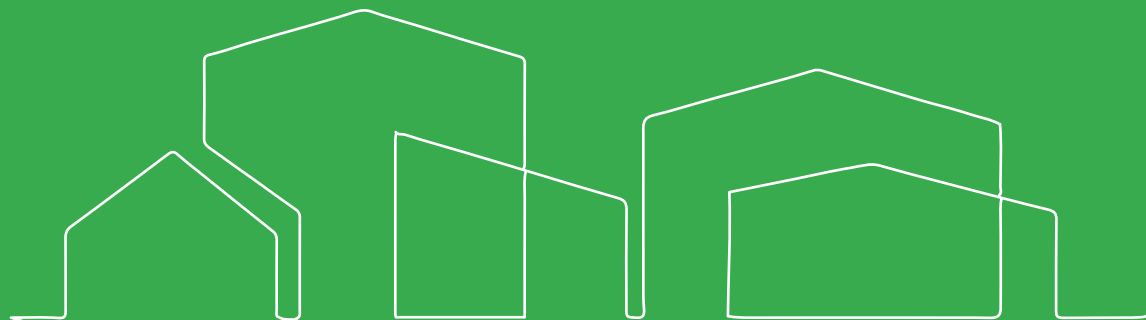
	VERRICHTINGEN						
	Groeps- bouw	Nieuw- bouw	Aankoop/ Renovatie	E.G.K.S. ¹	Extra lening	Behoud	Herfinan- ciering
1978	0	12	5	0	0	0	0
1979	0	11	6	0	0	0	0
1980	0	23	6	0	0	0	0
1981	57	22	8	0	0	0	0
1982	34	39	8	0	0	0	0
1983	12	69	9	0	0	0	0
1984	92	63	10	0	0	0	0
1985	36	56	11	0	0	0	0
1986	20	18	4	0	0	0	0
1987	1	9	2	1	0	0	0
1988	45	13	3	0	0	0	0
1989	5	16	8	0	0	0	0
1990	2	13	10	0	0	0	0
1991	12	11	7	0	0	0	0
1992	9	6	1	0	0	0	0
1993	16	11	9	0	0	0	0
1994	20	6	11	0	0	0	0
1995	4	7	43	0	6	0	0
1996	23	5	39	0	5	0	0
1997	27	4	29	0	4	3	0
1998	32	7	23	0	4	2	0
1999	24	4	26	0	6	2	0
2000	26	9	24	0	0	0	0
2001	22	6	41	0	0	0	0
2002	10	2	24	0	1	2	0
2003	3	3	33	0	2	3	0
2004 ²	48	0	18	0	5	1	0
2005	0	0	7	0	5	1	0
2006	10	7	24	0	2	2	0
2007	1	1	17	0	3	1	0
2008	0	1	26	0	0	1	0
2009	0	0	24	0	1	1	0
2010	7	0	26	0	2	1	0
2011 ³	9	3	31	0	0	3	0
2012	23	2	31	0	0	0	0
2013	36	3	43	0	0	2	0
2014	22	0	71	0	2	1	2
2015	28	0	40	0	1	2	0
2016	0	0	32	0	4	2	0
2017	16	0	28	0	1	3	0
2018	23	0	18	0	1	5	0
2019	15	0	18	0	1	1	0
2020	7	0	27	0	1	1	1
2021	6	1	12	0	0	2	0
	783	463	884	1	57	42	3

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

² Waarvan 13 koopwoningen gerealiseerd door Woonpunt Zennevallei Halle

³ Waarvan 9 koopwoningen gerealiseerd door Woonpunt Zennevallei Halle





PROVIDENTIA cvba
Brusselsesteenweg 191
1730 ASSE
www.providentia.be

