



JAARVERSLAG 2023





JAARVERSLAG **2023**

BESTUURSORGaan 26 MAART 2024

BUITENGEWONE ALGEMENE VERGADERING 13 JUNI 2024

INHOUD

Voorwoord	6
Bestuur	8
- Bestuursorgaan	8
- Kapitaal	10
- Personeel	12
- Opleidingen	14
Bouwprogramma	18
- Opgeleverd in 2023	18
- Opgestart in 2023	18
- Projecten in ontwerpfase	19
- Projecten in bouwfase	19
- Status projecten	36
Patrimonium 2023	38
- Woningen, appartementen en studio's in eigendom	40
- Gemiddelde wachttijd voor appartementen	42
- Gemiddelde wachttijd voor woningen	43
- Huidige woonplaats van kandidaat-huurders	44
- Sinds wanneer staan kandidaat-huurders op de wachtlijst?	45
- Inhuuractiviteiten	46
- Geldende voorrangregels en toewijzingsreglementen in 2023	48
Verhuur	50
- Huur	50
- Gemiddelde maandelijkse huurprijs	50
- Aantal gezinnen per maandelijks huursegment in 2023	51
- Verhuringen in 2023	51
Onroerende transacties	52
- Aankoop en verkoop	52
- Grondreserve	54

Bewonerswerking	56
- Dienst patrimonium	56
- Dienst sociaal	57
- Leefbaarheid	58
- Wijk Donck-Vlotgras: het schoolvoorbeeld van een goede wijkwerking	62
- Enkele activiteiten in de kijker	64
Communicatie	66
stek92 in de pers	72
Klachtenrapportering	78
- Doel van de procedure	78
- Definities	78
- Werkwijze	78
Remuneratieverslag	84
- Wettelijk kader	84
- Overzicht individuele remuneraties aan de leden van het bestuursorgaan in kalenderjaar 2023	84
Verslag met betrekking tot het sociaal oogmerk van de maatschappij	85
Jaarrekening	86

Voorwoord

Nadat 2022 volledig in het teken stond van de oprichting van stek92, was 2023 hét jaar om de verwachtingen in te lossen. Hoe zou de fusie tussen De Volkswoningen, Volkswelzijn en Hulp in Woningnood uitdraaien? Bestuur, directie en personeelsleden van de drie sociale huisvestingsmaatschappijen gingen op zoek naar een constructieve manier om samen te werken. Toen ook 'Sociaal Verhuurkantoor Woonaksent' en 'Sociale Bouw- & Kredietmaatschappij Arrondissement Dendermonde' op 1 juli toetraden tot de stek92-familie, vroeg dat opnieuw om een aanpassing.

Terugblikkend op de integratie van de vijf partners, is het duidelijk dat het om een goede match gaat. Op korte tijd groeide stek92 uit tot een stabiele woonmaatschappij met 50 medewerkers. Minder evident is het feit dat de medewerkers op drie verschillende locaties werken. Daarom kochten we in 2023 de O.L.V. van Zwijveke-kerk in Dendermonde. Het idee is dat de kerk in de toekomst zal dienen als centrale werkplek voor alle stek92-medewerkers. Daarnaast willen we de Boonwijk – één van onze grootste buurten - een extra boost geven door van de site een trefpunt te maken waar bewoners, bezoekers en verenigingen zich welkom voelen.

II

Terugblikkend op de integratie van de vijf partners, is het duidelijk dat het om een goede match gaat

In 2023 is er veel werk achter de schermen verricht. Zo kroop er veel tijd in de voorbereiding van de overdracht van de onroerende goederen buiten ons werkingsgebied en ging er veel energie naar de voorbereiding van de implementatie van het centraal inschrijvingsregister (CIR). Het CIR – het digitaal platform waar kandidaten voor een sociale woning zichzelf vanaf 2024 kunnen inschrijven en hun dossier kunnen bekijken, aanpassen en bevestigen – bracht extra werk met zich mee. Zo moesten we ons toewijzingsreglement herzien, moesten we gedurende een periode nieuwe inschrijvingen en aanpassingen aan bestaande dossiers op papier verwerken en moesten we onze ICT aanpassen.



Ondanks het vele onzichtbare werk, slaagden we erin om onze dagelijkse werking verder te zetten zonder aan kwaliteit in te boeten. Onze kerntaak is mensen met een hoge woonneed aan een woning helpen en (kandidaat-)huurders begeleiden gedurende hun volledige woontraject. Dat het bij stek92 allemaal om mensen draait, mag blijken uit de meer dan twintigduizend telefoontjes die onze medewerkers gedurende 2023 beantwoordden. Een prestatie! Om – letterlijk – nog dichterbij onze (kandidaat-)huurders te staan, trok onze Parti-Bus in 2023 regelmatig naar de verschillende wijken. Ook mensen die minder mobiel zijn of moeilijk tot in een van onze contactpunten geraken, krijgen zo de kans om een stek92-medewerker in levenden lijve te ontmoeten.

Zoals u kunt lezen in dit jaarverslag, is het duidelijk dat woonmaatschappij stek92 de start in 2023 niet gemist heeft. Samen met alle bestuursleden, medewerkers en stakeholders zullen we in 2024 op dit elan doorgaan.

Veel leesplezier!

Jan Pauwels
voorzitter stek92





Bestuur

Bestuursorgaan

Bevoegdheden

Het bestuursorgaan stippelt, na beleidsvoorbereiding door het dagelijks bestuur, het beleid uit en ziet toe op de realisatie ervan.

Het bestuursorgaan vergadert minimum 6 maal per jaar en telkens als de belangen van de vennootschap het vereisen.

Samenstelling bestuursorgaan

- ▲ **Ellen Cami**
vertegenwoordiger gemeente Lebbeke
- ▲ **Bart Claes**
vertegenwoordiger stad Dendermonde
- ▲ **Toon De Boeck**
vertegenwoordiger stad Dendermonde
- ▲ **Karen De Ridder**
vertegenwoordiger stad Dendermonde
- ▲ **Peter Huyck**
vertegenwoordiger gemeente Lebbeke
- ▲ **Carine Meyers**
vertegenwoordiger gemeente Berlare



- ▲ **Jan Pauwels**
vertegenwoordiger stad Dendermonde,
voorzitter
- ▲ **Pascal Putteman**
vertegenwoordiger stad Dendermonde
- ▲ **Hilde Raman**
vertegenwoordiger stad Dendermonde,
tweede ondervoorzitter
- ▲ **Beatrix Van den Broeck**
vertegenwoordiger gemeente Buggenhout
- ▲ **Dirk Van Mulders**
vertegenwoordiger gemeente Buggenhout
- ▲ **Hugo Verstraete**
vertegenwoordiger gemeente Berlare,
eerste ondervoorzitter

Samenstelling dagelijks bestuur

- ▲ **Jan Pauwels**
vertegenwoordiger stad Dendermonde,
voorzitter
- ▲ **Hugo Verstraete**
vertegenwoordiger gemeente Berlare,
ondervoorzitter
- ▲ **Hilde Raman**
vertegenwoordiger stad Dendermonde

Kapitaal

Private aandeelhouders

naam	aantal aandelen
Abbeloos Arie	175.000
Abbeloos Dirk	1.250
Borreman Vincent	12.500
Bosteels Andre	12.500
Breckpot Anne	78.750
Buyse Piet	161.250
Dauwe Jozef	183.750
De Baets Henny	1.250
De Beer Edward	50.000
De Saedeleer Mark	20.000
De Smet Erik	50.000
Deprouw Jan	7.733
Dierick Agnes	37.500
Dierick Maurits	37.500
Eeman Luc	11.599
Erentürk Celine	50.000
Erven Borreman Jan	22.500
Goethals Luc	16.250
Kinders Francois	37.500
Leybaert Johan	11.250
Limpens Paul	25.000
Mannaert Jan	1.250
Meert Roger	7.733

naam	aantal aandelen
Meremans Marius	1.250
Meulebroek Patrick	125.000
Michiels Hans	70.000
Moyersoen Patrick	157.500
Moyersoen Patrick TWM	160.000
Moyersoen Philip	220.000
Pauwels Jan	161.250
Peleman Bart	12.500
Pieters Roland	1.250
Saeys Wim	32.500
Schellekens Leopold	125.000
Segers Marcel	151.250
Tempels Omer	87.500
Van Den Bossche Elke	100.000
Van Gucht Theresia	1.250
Van Herreweghe Guido	50.000
Van Kerckhoven Tony	1.250
Van Lantschoot Jan	122.500
Verheyen Luc	3.750
Verhofsté Christiane	250
Verleyen Ivan	110.000

Totaal

2.706.065

Publieke aandeelhouders

naam	aantal aandelen
Gemeente Berlare	2.447.328
Gemeente Buggenhout	452.328
Gemeente Hamme	85.060
Gemeente Laarne	3.866
Gemeente Lebbeke	296.078
Gemeente Waasmunster	296.078
Gemeente Wetteren	77.328
Gemeente Wichelen	100.526
Gemeente Zele	77.328
OCMW Berlare	10.500
OCMW Dendermonde	425.000
OCMW Lebbeke	3.866
Provincie Oost-Vlaanderen	1.009.905
Stad Dendermonde	2.733.405
Vlaams Gewest	1.093.655
Totaal	9.112.251

Andere aandeelhouders

naam	aantal aandelen
Agra en Groene Kringen	3.866
Bond Moyson	19.332
Bond voor de Grote en Jonge Gezinnen	78.101
Vooruit Dendermonde	11.599
VZW Waden	77.328
Totaal	190.226

Totaal aantal aandelen

soort	aantal
private aandeelhouders	2.706.065
publieke aandeelhouders	9.112.251
andere aandeelhouders	190.226
Totaal	12.008.542

1 aandeel = € 0,01

Personeel

Een geëngageerd, sterk en ervaren team vormt de basis van elke succesvolle onderneming. Dat is bij stek92 niet anders. Onze medewerkers vormen de vruchtbare grond waardoor we kunnen blijven groeien.

Het organogram ziet eruit als volgt.



47,2

Voltijds equivalent
personeelsleden

Directie



Piet Pauwels
algemeen directeur



Karolien Sercu
directeur financiën



Edwin De Ceukelaire
directeur patrimonium



Carine Verhelst
directeur organisatie



Ivo Blancke
directeur personeel



Marie-Paule Hiel
directeur onroerende
transacties en
inhuuractiviteiten

Communicatie en secretariaat



Els De Wael
diensthoofd
communicatie -
directiesecretaris



Anke De Blicke
servicedeskmedewerker



Bo Bogaert
verantwoordelijke
communicatie



Pauline Seghers
servicedeskmedewerker



Sabrina Buerms
servicedeskmedewerker

Boekhouding



Christine Moens
diensthoofd



Kristel Donny
medewerker financiële
dienst



Nancy Defossez
medewerker financiële
dienst



Tatyana Van Hedent
medewerker financiële
dienst

Bouwprojecten



Ramses Wouters
diensthoofd



Koenraad De Winter
medewerker dienst
bouwprojecten



Marc D'hollander
bouwinspecteur



Robin Van Roy
medewerker dienst
bouwprojecten



Rudy Van Verre
medewerker dienst
bouwprojecten

Beleidsondersteuning



Saskia de Grave
verantwoordelijke
overheidsopdrachten



Tommy De Wulf
beleidsadviseur

IT



Jurgen Heuninck
verantwoordelijke IT

Inhuuractiviteiten



Maaike Schallie
prospectie en
onderhoud

Technische dienst



Christel Baele
diensthoofd



Didier De Meulemeester
technisch medewerker



Annick Naudts
diensthoofd



Eddy Steels
technisch medewerker



Tineke Rodts
administratief medewerker



Johan Van de Voorde
technisch medewerker



Annemie Duqueine
administratief medewerker



Nico Goubert
polyvalent medewerker



David Bellemans
technisch medewerker



Peter Reynders
technisch medewerker



David De Keersmaecker
technisch medewerker



Valerie De Gussem
administratief medewerker

Sociaal werk



Veerle Pauwels
diensthoofd



Debbie Van Bastelaere
medewerker dienst sociaal werk



Els De Coster
medewerker dienst sociaal werk



Dieter Luypaert
medewerker dienst sociaal werk



Floris Verstuyft
medewerker dienst sociaal werk



Gino Cappendyck
medewerker dienst sociaal werk

Verhuur



Els Sanders
diensthoofd



Lauren De Ridder
medewerker dienst verhuur



Melissa Bousard
medewerker dienst verhuur



Ilse Van Haut
medewerker dienst verhuur



Lieve Van Cauteren
medewerker dienst verhuur



Peggy Cami
medewerker dienst verhuur



Katrien Coppens
medewerker dienst verhuur



Margot Smet
medewerker dienst verhuur



Tim Hofman
medewerker dienst verhuur

6 medewerkers verlieten onze organisatie in 2023.

Uit dienst in 2023

naam	functie
Janna Van Biesen	medewerker technische dienst
Bert Dult	diensthoofd inhuuractiviteiten
Kurt Standaert	medewerker woningkenmerken
Christine De Vleeschauwer	medewerker poetsdienst
Carine De Vleeschauwer	medewerker poetsdienst
Rita Merckx	adjunct van de directie SBK



Opleidingen

Niet alleen omdat het wettelijk verplicht is, maar omdat we geloven dat levenslang leren van levensbelang is, volgen onze medewerkers regelmatig opleidingen. Medewerkers mogen zelf aangeven waar hun interesses liggen en krijgen ook opleidingen voorgesteld. Zo kunnen ze volop groeien in hun job en worden ze voorbereid op de uitdagingen van morgen.

datum	personeelslid	opleiding
16/01/23	Els Sanders	HRD Academy - Inspirerend coachen
17/01/23	Els Sanders	HRD Academy - Inspirerend coachen
23/01/23	Nancy Defossez	Woonpartners - FIADPRO - Inboeken van facturen
7/02/23	Jurgen Heuninck	Woonpartners - SocioPACK Classic - personen
7/02/23	Jurgen Heuninck	Woonpartners - SocioPACK Classic - personen
13/02/23	Els Sanders	HRD Academy - Inspirerend coachen
14/02/23	Jurgen Heuninck	Woonpartners - SocioPACK Classic - kandidaten
14/02/23	Jurgen Heuninck	Woonpartners - SocioPACK Classic - kandidaten
14/02/23	Els Sanders	HRD Academy - Inspirerend coachen
27/02/23	Ivo Blancke	Wonen in Vlaanderen - webinar - Geconventioneerd huren
28/02/23	Jurgen Heuninck	Woonpartners - SocioPACK Classic - huurprijsberekening
28/02/23	Jurgen Heuninck	Woonpartners - SocioPACK Classic - huurprijsberekening
1/03/23	Valerie De Gussem	Escala - webinar - Excel basis - deel 1
3/03/23	Ivo Blancke	ITZU - Arbeidsdeal

datum	personeelslid	opleiding
7/03/23	Ivo Blancke	Mediwet - Jaarverslag 2022 preventie en bescherming op het werk
7/03/23	Jurgen Heuninck	Woonpartners - SocioPACK Classic - betalingen en inkomens
8/03/23	Valerie De Gussem	Escala - webinar - Excel basis - deel 2
9/03/23	Els Sanders	HRD Academy - Inspirerend coachen
10/03/23	Floris Verstuyft	Welzijnsforum Aalst
14/03/23	Jurgen Heuninck	Woonpartners - SocioPACK Classic - meldingen en opdrachten voor gebruikers
15/03/23	Valerie De Gussem	Escala - webinar - Excel basis - deel 3
21/03/23	Jurgen Heuninck	Woonpartners - SocioPACK Classic - workflow voor administrators
22/03/23	Valerie De Gussem	Escala - webinar - Excel basis - deel 4
18/04/23	Ivo Blancke	SD Worx - Duurzame mobiliteitsoplossingen
18/04/23	Jurgen Heuninck	Cranium - Infosessie informatieveiligheid
5/05/23	Annick Naudts	Escala - Overheidsopdrachten - Hoe sturen op technische specificaties?
11/05/23	Jurgen Heuninck	NCOI - OneNote en Teams
23/05/23	Ivo Blancke	Protime - webinar - Evolveer van jaartellers naar efficiënte tegoeden
13/06/23	Ivo Blancke	SD Worx - Duurzame mobiliteitsoplossingen
20/06/23	Ivo Blancke	SD Worx - PROXY bijblijfsessies sociaaljuridische actualiteit
29/08/23	Saskia de Grave	Rasschaert Academy - Nieuw e-Procurementplatform
29/08/23	Tommy De Wulf	Stichting Overheidsopdrachten - 18-daagse opleidingscyclus publieke aankoper
5/09/23	Ivo Blancke	Politeia - webinar - Employer branding in de publieke sector
12/09/23	Christel Baele	SD Worx - inhouse - Evaluatiegesprekken voeren
12/09/23	Ivo Blancke	SD Worx - inhouse - Evaluatiegesprekken voeren
12/09/23	Els De Wael	SD Worx - inhouse - Evaluatiegesprekken voeren
12/09/23	Marie-Paule Hiel	SD Worx - inhouse - Evaluatiegesprekken voeren
12/09/23	Christine Moens	SD Worx - inhouse - Evaluatiegesprekken voeren
12/09/23	Els Sanders	SD Worx - inhouse - Evaluatiegesprekken voeren
12/09/23	Els Sanders	SD Worx - inhouse - Evaluatiegesprekken voeren
14/09/23	Ivo Blancke	SD Worx - webinar - Sociale inspectie
18/09/23	Kristel Donny	Beta training - Excel basis
18/09/23	Christine Moens	Beta training - Excel basis
19/09/23	Ivo Blancke	SD Worx - PROXY bijblijfsessies sociaaljuridische actualiteit
19/09/23	Marie-Paule Hiel	Provincie Oost-Vlaanderen - Overleg woonmaatschappijen
20/09/23	Lauren De Ridder	Traffix - inhouse - rijopleiding Parti-Bus
25/09/23	Annick Naudts	Escala - Overheidsopdrachten - Hoe sturen op technische specificaties?
28/09/23	Ivo Blancke	Wonen in Vlaanderen - Facultatieve vooropleiding ADKAR-raamwerk
2/10/23	Els Sanders	Wonen in Vlaanderen - digitaal - Uitwisseling over het nieuwe toewijzingsmodel sociale huur
2/10/23	Karolien Sercu	Beta training - Excel gevorderden
5/10/23	Ivo Blancke	Wonen in Vlaanderen - Verandering begeleiden en veranderen

datum	personeelslid	opleiding
6/10/23	Tommy De Wulf	Stichting Overheidsopdrachten - 18-daagse opleidingscyclus publieke aankoper
11/10/23	Ivo Blancke	Wonen in Vlaanderen - digitale infosessie - Centraal inschrijvingsregister
12/10/23	Ivo Blancke	Mediwet - Workshop 'Jaaractieplan / Globaal Preventieplan'
13/10/23	Tommy De Wulf	Stichting Overheidsopdrachten - 18-daagse opleidingscyclus publieke aankoper
17/10/23	Melissa Bousard	Wonen in Vlaanderen - digitale infosessie - Centraal inschrijvingsregister
17/10/23	Els Sanders	Wonen in Vlaanderen - digitaal - Infosessie CIR
20/10/23	Tommy De Wulf	Stichting Overheidsopdrachten - 18-daagse opleidingscyclus publieke aankoper
25/10/23	David Bellemans	Escala - Isolatie-, vocht en bouwknopen - deel 1
25/10/23	Didier De Meulemeester	Escala - Isolatie-, vocht en bouwknopen - deel 1
26/10/23	David Bellemans	Escala - Isolatie-, vocht en bouwknopen - deel 2
26/10/23	Didier De Meulemeester	Escala - Isolatie-, vocht en bouwknopen - deel 2
26/10/23	Tim Hofman	Wonen in Vlaanderen - testen CIR
26/10/23	Els Sanders	Wonen in Vlaanderen - testen CIR
26/10/23	Els Sanders	Wonen in Vlaanderen - testen CIR
27/10/23	Tommy De Wulf	Stichting Overheidsopdrachten - 18-daagse opleidingscyclus publieke aankoper
27/10/23	Tim Hofman	Wonen in Vlaanderen - testen CIR
27/10/23	Els Sanders	Wonen in Vlaanderen - testen CIR
27/10/23	Els Sanders	Wonen in Vlaanderen - testen CIR
7/11/23	Ivo Blancke	Stad en Politie Dendermonde - Domiciliefraude
7/11/23	Els De Coster	Stad en Politie Dendermonde - Domiciliefraude
7/11/23	Tim Hofman	Wonen in Vlaanderen - testen CIR
7/11/23	Veerle Pauwels	Stad en Politie Dendermonde - Domiciliefraude
7/11/23	Debbie Van Bastelaere	Stad en Politie Dendermonde - Domiciliefraude
7/11/23	Floris Verstuyft	Stad en Politie Dendermonde - Domiciliefraude
8/11/23	Tim Hofman	Wonen in Vlaanderen - testen CIR
9/11/23	Tim Hofman	Wonen in Vlaanderen - testen CIR
10/11/23	Tommy De Wulf	Stichting Overheidsopdrachten - 18-daagse opleidingscyclus publieke aankoper
17/11/23	Tommy De Wulf	Stichting Overheidsopdrachten - 18-daagse opleidingscyclus publieke aankoper
20/11/23	Tim Hofman	Wonen in Vlaanderen - testen CIR
21/11/23	Tim Hofman	Wonen in Vlaanderen - testen CIR
24/11/23	Tommy De Wulf	Stichting Overheidsopdrachten - 18-daagse opleidingscyclus publieke aankoper
24/11/23	Floris Verstuyft	Welzijnsforum Aalst
28/11/23	Els De Wael	Cranium - Afsluiten GDPR-protocollen
28/11/23	Tim Hofman	Wonen in Vlaanderen - testen CIR
30/11/23	Ivo Blancke	Woonpartners - inhouse - Sociopack - Personen, patrimonium en planning
30/11/23	Lauren De Ridder	Woonpartners - inhouse - Sociopack - Personen, patrimonium en planning

datum	personeelslid	opleiding
30/11/23	Tim Hofman	Woonpartners - inhouse - Sociopack - Personen, patrimonium en planning
30/11/23	Debbie Van Bastelaere	Woonpartners - inhouse - Sociopack - Personen, patrimonium en planning
1/12/23	Tommy De Wulf	Stichting Overheidsopdrachten - 18-daagse opleidingscyclus publieke aankoper
1/12/23	Tim Hofman	Wonen in Vlaanderen - testen CIR
8/12/23	Tommy De Wulf	Stichting Overheidsopdrachten - 18-daagse opleidingscyclus publieke aankoper
8/12/23	Tim Hofman	Wonen in Vlaanderen - testen CIR
12/12/23	Tim Hofman	Wonen in Vlaanderen - testen CIR
15/12/23	Tommy De Wulf	Stichting Overheidsopdrachten - 18-daagse opleidingscyclus publieke aankoper
15/12/23	Tim Hofman	Wonen in Vlaanderen - testen CIR
22/12/23	Tommy De Wulf	Stichting Overheidsopdrachten - 18-daagse opleidingscyclus publieke aankoper

Verloning algemeen directeur

Artikel 11 van het ministerieel besluit van 22 oktober 2008 tot bepaling van nadere regels met betrekking tot de interne beheersaspecten en de onroerende transacties van de sociale huisvestingsmaatschappijen schrijft voor om de verloning van de directeur op te nemen in het jaarverslag.

salarisschaal	minimum	maximum
A288	€ 48.430,00	€ 63.330,00
vakantiegeld	eindejaarstoelage	dienstwagen
€ 8.023,83	€ 8.576,58	Ja
managementtoelage	minimum	maximum
ja (eenmalig in 2023)	€ 17.500,00	€ 17.500,00
groepsverzekering	bijdrage werkgever	bijdrage werknemer
ja	ja	neen
type pensioenregeling	minimum	maximum
vaste lasten	€ 0,00	€ 0,00

Bouwprogramma

Opgeleverd in 2023

Woonsite Covelo

p. 20

Varenbergstraat 1, 9200 Oudegem
bouw van 11 appartementen

Opgestart in 2023

Woonsite Den Donk

p. 21

Bovendonkstraat 63, 9255 Buggenhout
bouw van 7 appartementen

Koopwoningen

p. 22

Berkestraat, 9200 Oudegem.
bouw van 2 appartementen en 6 eengezinswoningen

Projecten in ontwerpfase

Weldadigheidstraat, 9200 Dendermonde	p. 23
totaalrenovatie van 32 eenheden en infrastructuur	
Verkaveling Elsbos lot 58A-59B, 9200 Sint-Gillis	p. 24
bouw van 25 eenheden – voorontwerp	
Verkaveling Elsbos lot 3-4, 9200 Sint-Gillis	p. 26
bouw van 28 eengezinswoningen – schetsontwerp	
Verkaveling Rosstraat, 9200 Baasrode	p. 27
bouw van 38 eenheden en infrastructuur – voorontwerp	
Hof ten Rode, 9200 Baasrode	p. 28
vervangen van 12 appartementen naar 6 woningen – schetsontwerp	
Galgenberg fase 1, 9290 Berlare	p. 29
vervangen van 16 woningen naar 27 woningen met infrastructuur	
Kamerstraat, 9255 Buggenhout	p. 30
bouw van 14 eengezinswoningen – vergunningsfase	
Burgemeester Portmanslaan, 9200 Dendermonde	p. 31
bouw van 7 eengezinswoningen en 11 appartementen – vergunningsfase	
Verkaveling Pennekes, 9255 Buggenhout	p. 32
bouw van 18 eengezinswoningen – schetsontwerp	

Projecten in bouwfase

Woonsite Louise Lambroeckstraat 156, 9200 Oudegem	p. 33
afbraak van hoeve en bouw van 8 wooneenheden	
Serbosstraat 1 t.e.m. 5, 9200 Sint-Gillis	p. 34
dak- en gevelrenovatie	
Vlotgraslaan en Keur, 9200 Dendermonde	p. 35
totaalrenovatie van 48 bel-etagewoningen	

WOONSITE COVELO

Varenbergstraat 1, 9200 Oudegem

OPGELEVERD



VERVANGINGSBOUW

- afbraak van woning, garage en feestzaal
- bouw van 11 appartementen voor doelgroep 65+



UITVOERINGSBEDRAG

€ 1.834.478

ONTWERPER

Dial Architects

AANNEMER

Siemoens Bouwonderneming nv

VOORLOPIGE OPLEVERING

15 februari 2023

WOONSITE DEN DONK

Bovendonkstraat 63, 9255 Buggenhout

OPGESTART



NIEUWBOUW

→ bouw van 7 appartementen



BESTELBEDRAG

€ 1.133.743

ONTWERPER

Kristof Kerre bv

AANNEMER

RECON Bouw nv

STARTDATUM WERKEN

2 oktober 2023

VOORZIENE DATUM OPLEVERING

23 februari 2025

BERKESTRAAT

Berkestraat 8, 9200 Oudegem

OPGESTART



NIEUWBOUW

- ➔ 8 koopwoningen
(2 appartementen type 3/4 en
6 woningen type 3/5)



UITVOERINGBEDRAG

€ 1.898.785

ONTWERPER

ZiN-architecten

AANNEMER

Siemoens Bouwonderneming nv

STARTDATUM WERKEN

28 augustus 2023

WELDADIGHEIDSTRAAT

Weldadigheidstraat, 9200 Dendermonde

IN ONTWERPFASE



TOTAALRENOVATIE

- ➔ renovatie van 32 woningen naar 30 woningen
- ➔ weginfrastructuur



RAMINGSBEDRAG

€ 3.979.797 voor de woningbouw

ONTWERPER

steven ALICE Architects

VOORZIENE STARTDATUM WERKEN

september 2025

ELSBOS LOT 58A – 59B

Varendunst en Schrieksweide, 9200 Sint-Gillis

IN ONTWERPFASE



VERKAVELING

- bouw van 2 appartementsgebouwen met in totaal 25 wooneenheden



RAMINGSBEDRAG

€ 3.755.983

ONTWERPER

aa|mm architecten

VOORZIENE STARTDATUM WERKEN

voorjaar 2025



ELSBOS LOT 3 - 4

Verredonk, 9200 Sint-Gillis

IN ONTWERPFASE



VERKAVELING

➡ bouw van 28 eengezinswoningen



RAMINGSBEDRAG

€ 5.040.000

ONTWERPER

aa|mm architecten

VOORZIENE STARTDATUM WERKEN

najaar 2025

ROSSTRAAT

Rosstraat 20-22, 9200 Baasrode

IN ONTWERPFASE



VERKAVELING

➡ bouw van 38 wooneenheden met
weginfrastructuur



RAMINGSBEDRAG

€ 5.500.000

ONTWERPER

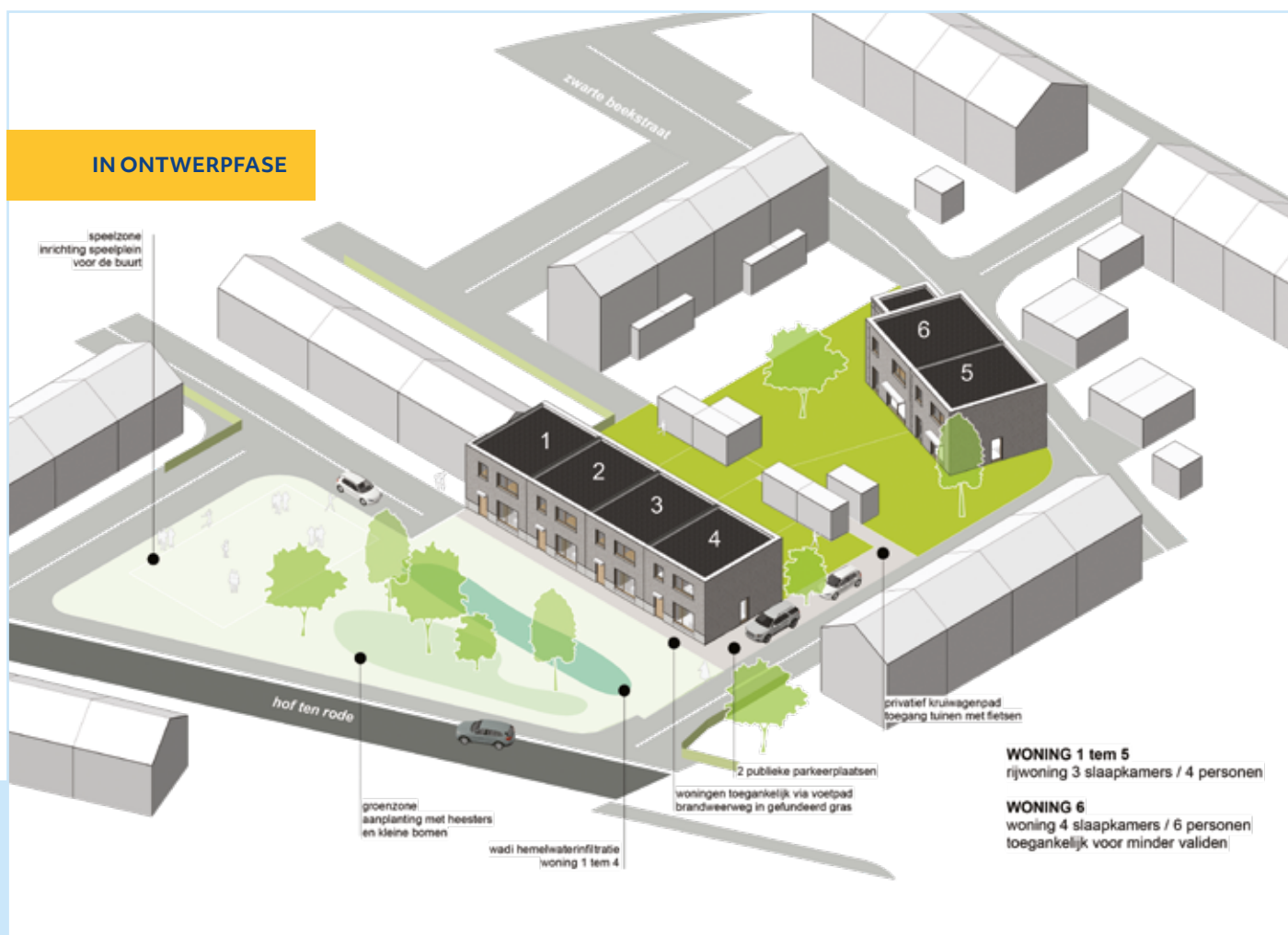
Dial Architects

VOORZIENE STARTDATUM WERKEN

nog niet bepaald

HOF TEN RODE

Hof ten Rode, 9200 Baasrode



VERVANGINGSBOUW

→ sloop van 12 appartementen en bouw van 6 eengezinswoningen



RAMINGSBEDRAG

€ 1.080.000

ONTWERPER

maak architecten

VOORZIENE STARTDATUM WERKEN

nog niet bepaald

GALGENBERG

Bunderstraat en Galgenbergstraat, 9290 Berlare

IN ONTWERPFASE



INFRASTRUCTUUR EN VERVANGINGSBOUW

→ fase 1 vervangen van
16 woningen naar 27 woningen
met infrastructuur



RAMINGSBEDRAG

€ 4.258.802 voor de woningbouw

ONTWERPER

VOLT architecten

VOORZIENE STARTDATUM WERKEN

augustus 2024

VOORZIENE DATUM OPLEVERING

augustus 2026

KAMERSTRAAT

Kamerstraat, 9255 Buggenhout

IN ONTWERPFASE



KOOPWONINGEN VERKADELING

➔ 14 eengezinswoningen en
weginfrastructuur



RAMINGSBEDRAG

€ 2.524.626

ONTWERPER

W.A.R.R.P. bv

BURGEMEESTER PORTMANSLAAN

Burgemeester Portmanslaan 39, 9200 Dendermonde

IN ONTWERPFASE



KOOPWONINGEN

→ bouw van 7 eengezinswoningen
en 11 appartementen



RAMINGSBEDRAG

€ 3.629.182

ONTWERPER

Czvek Rigby

PENNEKES

Hoogbos, 9255 Opstal

IN ONTWERPFASE



VERKAVELING

➡ bouw van 18 eengezinswoningen



RAMINGSBEDRAG

€ 2.075.000

ONTWERPER

Beleving architecten bvba

WOONSITE LOUISE

Lambroeckstraat 156, 9200 Oudegem

IN BOUWFASE



VERVANGINGSBOUW

→ afbraak van hoeve en bouw van 8 wooneenheden



BESTELBEDRAG

€ 1.258.761

ONTWERPER

denc!-studio bv

AANNEMER

Everaert – Cooreman nv

STARTDATUM WERKEN

15 maart 2022

VOORZIENE DATUM OPLEVERING

1 september 2024

SERBOSSTRAAT

Serbosstraat 1 t.e.m. 5, 9200 Sint-Gillis

IN BOUWFASE



RENOVATIE

➡ dak- en gevelrenovatie



BESTELBEDRAG

€ 3.180.926

ONTWERPER

Averechts architecten / STAUT architecten

AANNEMER

Everaert – Cooreman nv

STARTDATUM WERKEN

4 oktober 2021

VOORZIENE DATUM OPLEVERING

oplevering uitgesteld

VLOTGRASLAAN EN KEUR

9200 Dendermonde

IN BOUWFASE



TOTAALRENOVATIE

- ➔ 48 bel-etagewoningen
- ➔ fase 1A Vlotgraslaan (6)
- ➔ fase 1A Pijnderslaan deuren (28)
- ➔ fase 1B Knaptrandstraat, Korte Dijkstraat (21)
- ➔ fase 1C Knaptrandstraat, Korte Dijkstraat (21)



UITVOERINGBEDRAG

€ 5.094.388

ONTWERPER

Artex

AANNEMER

TM Alpas / Dero

STARTDATUM WERKEN

1 december 2021

VOORZIENE DATUM OPLEVERING

gefaseerd, vanaf mei 2024

Status projecten

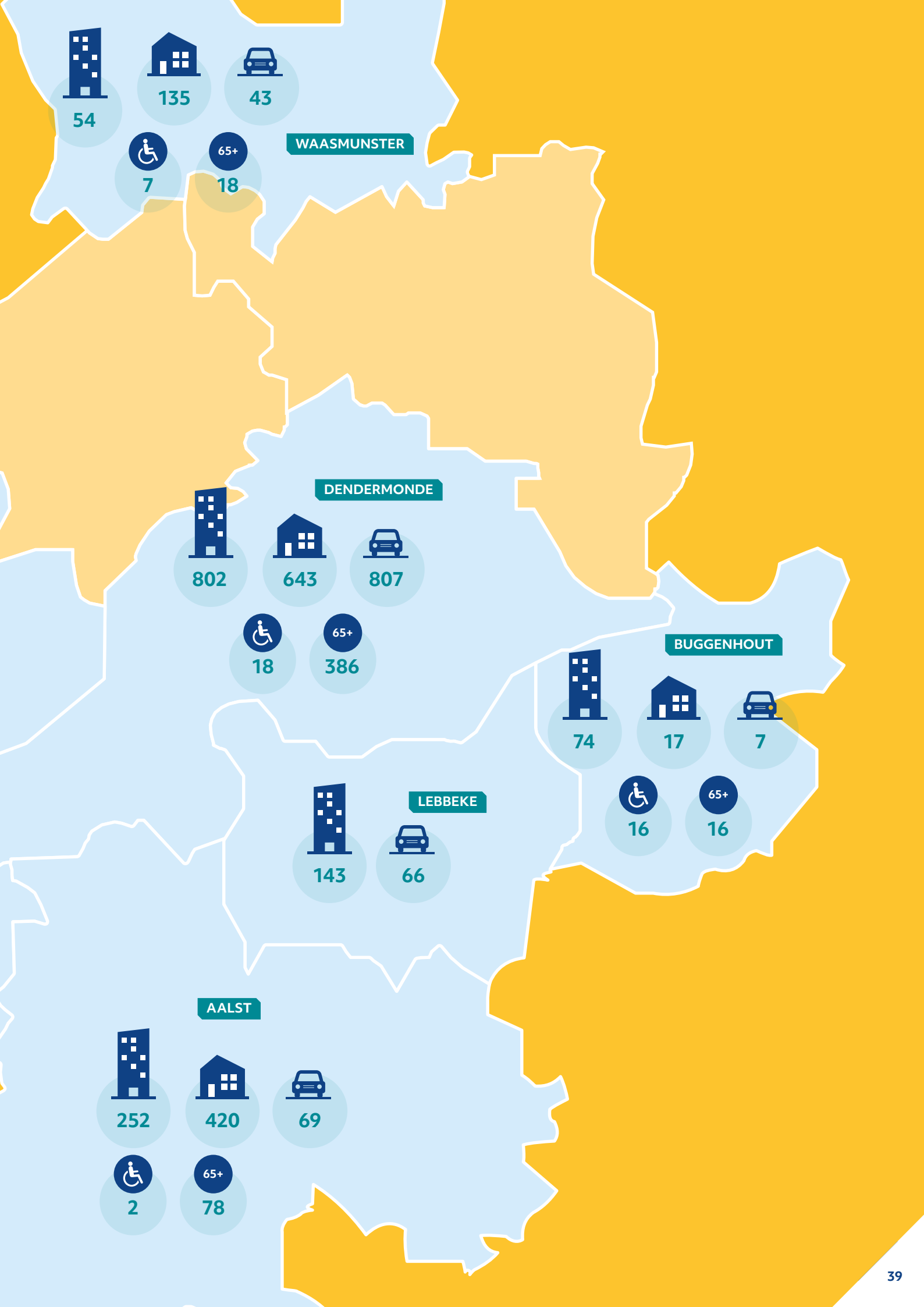
evolutie projecten stek92	contract architect	indienen schetsontwerp	indienen voorontwerp	gunstig advies voorontwerp	indienen bouwaanvraag
Baasrode Hof ten Rode fase F vervangingsbouw	6/5/2009	16/2/2024			
Oudegem Lambroeckstraat - woonsite Louise	4/10/2017	20/9/2018	25/2/2019	29/3/2019	6/3/2020
Buggenhout Bovendonkstraat - woonsite Den Donk	14/1/2020	1/7/2018	9/4/2020	21/4/2020	29/9/2020
Oudegem Varenbergstraat 1 - woonsite Covelo	20/6/2017	12/9/2018	23/11/2018	12/12/2018	7/1/2019
Dendermonde Weldadigheidstraat - totaal renovatie	3/8/2021	02/16/20204	16/5/2022		
Sint-Gillis verkaveling Elsbos Lot 58 & 59	9/4/2015	14/6/2021	27/12/2023		
Sint-Gillis verkaveling Elsbos Lot 3 & 4	9/4/2015	27/12/2023			
Baasrode Rosstraat verkaveling	25/6/2019	7/12/2020	7/7/2023	14/7/2023	
Berlare Galgenberg fase 1	12/2/2021	n.v.t.	4/7/2022	19/7/2022	23/12/2022
Oudegem Berkestraat koop		21/9/2020	29/11/2021	10/1/2022	
Buggenhout Kamerstraat verkaveling koop		4/5/2016	4/1/2017	4/2/2020	4/7/2023
Dendermonde Burg. Portmanslaan koop		31/3/2021	23/12/2022		1/7/2023
Buggenhout Hoogbos verkaveling Pennekes		24/7/2012	20/4/2017		
Sint-Gillis Serbosstraat dak-en gevelrenovatie	15/5/2015	30/7/2015	5/2/2016	16/3/2016	13/1/2017
Dendermonde Vlotgraslaan en Keur fase 1A			2/5/2019	3/5/2019	25/9/2020
Dendermonde Vlotgraslaan en Keur fase 1B, 1C			2/5/2019	3/5/2019	4/11/2020

indienen def. ontwerp	verkregen bouwvergunning	advies def. ontwerp	start gunning	start werken	oplevering	raming (excl. BTW)
						€ 1.080.000
	21/9/2020		15/12/2021	15/3/2022		€ 1.258.761
28/6/2022	28/10/2021	25/7/2022	29/12/2022	5/10/2023		€ 1.133.743
27/8/2019	15/3/2019		21/9/2020	15/3/2021	15/2/2023	€ 1.834.478
						€ 3.979.797
						€ 3.755.983
						€ 5.040.000
						€ 5.500.000
	27/6/2023					€ 4.258.802
8/8/2022	16/5/2022	n.v.t.	20/2/2023	28/8/2023		€ 1.898.785
						€ 2.524.626
						€ 3.629.182
						€ 2.075.000
16/7/2017	27/3/2017	16/6/2020	5/10/2021	4/10/2021		€ 3.180.926
24/8/2020	14/12/2020		19/10/2021	1/12/2021		€ 5.094.388
24/8/2020	25/1/2021		19/10/2021	1/12/2021		

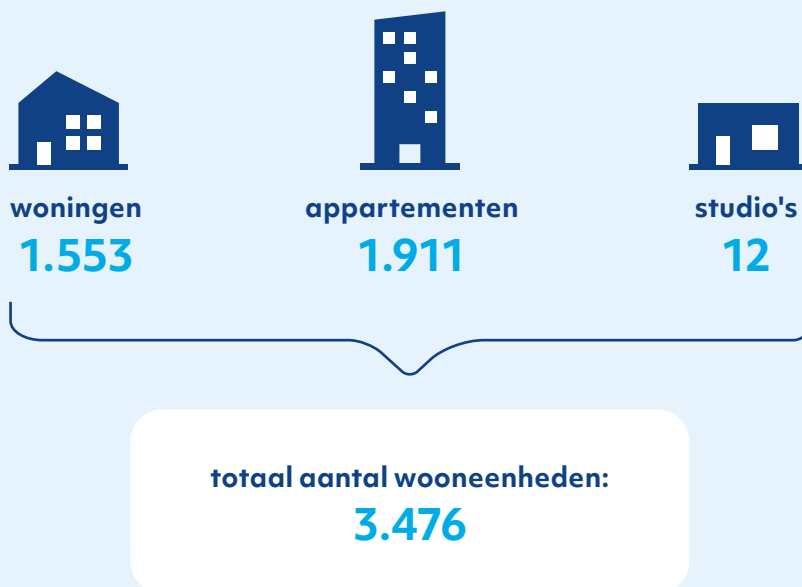
Patrimonium 2023

Elke vernieuwing en uitbreiding van ons patrimonium gebeurt weldoordacht en staat in het teken van de noden van onze huurders en kandidaat-huurders. We verhuren comfortabele woningen en appartementen waar het voor iedereen fijn thuis komen is.





Woningen, appartementen en studio's in eigendom



	app 1 slpk	app 2 slpk	app 3 slpk	app 4 slpk	woning 1 slpk	woning 2 slpk	woning 3 slpk	woning 4 slpk	woning 5 slpk	studio	app 1 slpk	woning 2 slpk	app 2 slpk	woning 3 slpk	app 3 slpk	65+ app 1 slpk	65+ app 2 slpk	65+ woning 1 slpk	65+ woning 2 slpk	totaal
Aalst	31	184	37	0	1	17	352	49	1	3	1	0	0	0	1	32	34	12	0	755
Berlare	40	42	14	1	7	16	191	26	5	3	2	0	1	0	0	1	0	7	24	380
Buggenhout	23	23	27	1	0	0	17	0	0	0	11	0	5	0	0	16	0	0	0	123
Dendermonde	305	237	258	2	22	229	376	16	0	4	9	1	5	3	0	317	41	0	28	1.853
Lebbeke	58	67	18	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	143
Lede	0	0	0	0	0	6	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6
Waasmunster	30	7	17	0	15	21	99	0	0	2	7	0	0	0	0	6	0	12	0	216
totaal	487	560	371	4	45	289	1.035	91	6	12	30	1	11	3	1	372	75	31	52	3.476

Naast de 3.476 wooneenheden in eigendom, heeft stek92 nog 6 appartementen en 1 woning in beheer (exclusief inhuuractiviteiten).





Gemiddelde wachttijd voor appartementen*



gemiddeld aantal jaren op de wachtlijst sinds inschrijving



aantal beschikbare wooneenheden

487 x



1 SLAAPKAMER



Aalst	1
Berlare	7
Buggenhout	6
Dendermonde	8
Lebbeke	5
Lede	-
Waasmunster	4

560 x



2 SLAAPKAMERS



Aalst	5
Berlare	2
Buggenhout	5
Dendermonde	1
Lebbeke	3
Lede	-
Waasmunster	0,5

371 x



3 SLAAPKAMERS



Aalst	5
Berlare	2
Buggenhout	3
Dendermonde	2
Lebbeke	1
Lede	-
Waasmunster	1

372 x



1 SLAAPKAMER 65+



Aalst	3
Berlare	n.v.t.
Buggenhout	0
Dendermonde	5
Lebbeke	n.v.t.
Lede	-
Waasmunster	1

*In dit overzicht nemen we alleen de wachttijden voor de meest relevante categorieën appartementen op.



Gemiddelde wachttijd voor woningen*



gemiddeld aantal jaren op de wachtlijst sinds inschrijving



aantal beschikbare wooneenheden

45 x



1 SLAAPKAMER



Aalst	8
Berlare	9
Buggenhout	n.v.t.
Dendermonde	8
Lebbeke	n.v.t.
Lede	-
Waasmunster	-

289 x



2 SLAAPKAMERS



Aalst	-
Berlare	9
Buggenhout	n.v.t.
Dendermonde	8
Lebbeke	n.v.t.
Lede	-
Waasmunster	3

1.035 x



3 SLAAPKAMERS



Aalst	10
Berlare	n.v.t.
Buggenhout	n.v.t.
Dendermonde	11
Lebbeke	n.v.t.
Lede	-
Waasmunster	6

31 x



1 SLAAPKAMER 65+



Aalst	2
Berlare	5
Buggenhout	-
Dendermonde	3
Lebbeke	-
Lede	-
Waasmunster	2

*In dit overzicht nemen we alleen de wachttijden voor de meest relevante categorieën woningen op.

Huidige woonplaats van kandidaat-huurders*

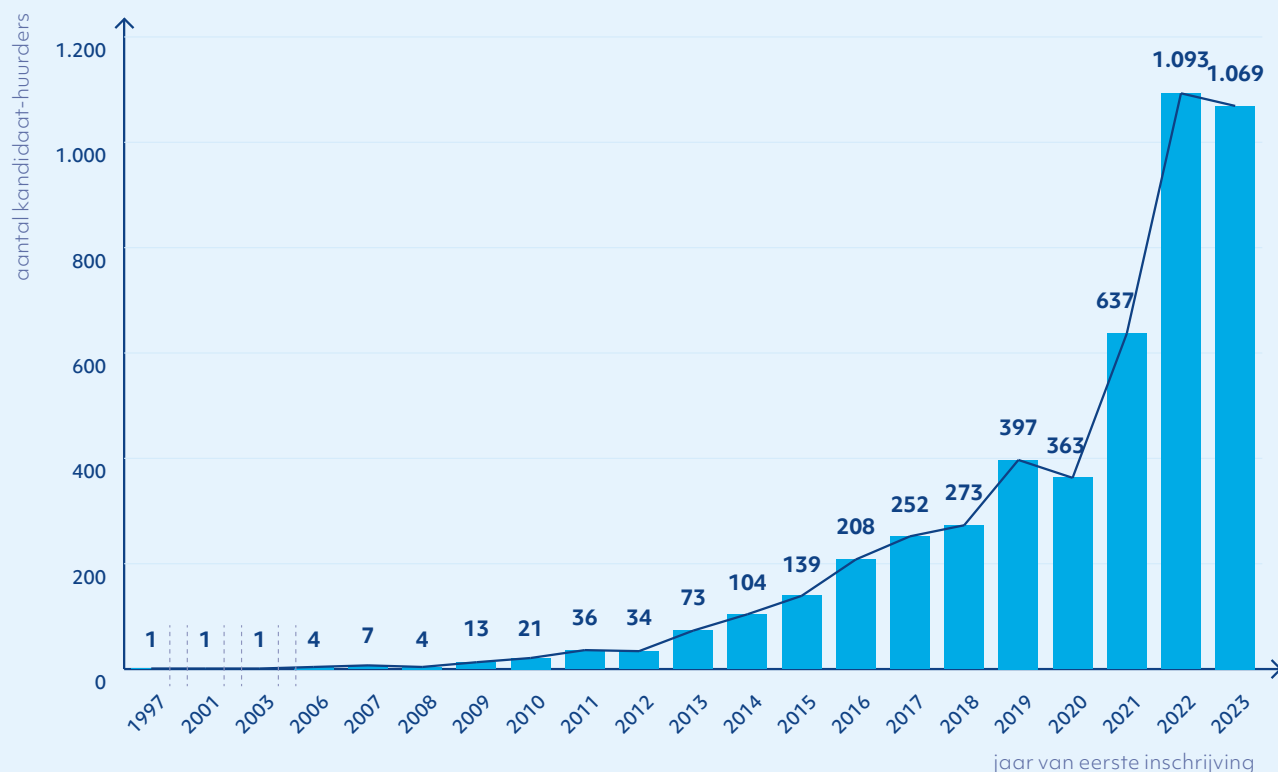
gemeente	aantal kandidaten
Aalst	1.446
Berlare	288
Brussel	44
Buggenhout	165
Denderleeuw	81
Dendermonde	1.225
Erembodegem	126
Erpe-Mere	34
Gent	37
Geraardsbergen	21
Haaltert	56
Hamme	35
Lebbeke	266
Lede	62
Lokeren	76
Sint-Niklaas	58
Waasmunster	152
Zeel	60
andere	498
totaal	4.730

*In het kader van de voorbereidingen van het centraal inschrijvingsregister (CIR) voerde Wonen in Vlaanderen op 17 november 2023 een freezeperiode in. Deze freezeperiode was nodig om de gegevens uit de lokale software van de woonmaatschappijen te migreren en in te vlechten in het CIR om zo tot één centraal inschrijvingsregister te komen voor alle kandidaten voor een sociale woning.

Tijdens de freezeperiode mocht stek92 geen nieuwe inschrijvingen doen in haar lokale software, noch dossiers aanpassen of woningen toewijzen. Daarom weerspiegelen vermelde cijfers de toestand op 17 november 2023.



Sinds wanneer staan kandidaat-huurders op de wachtlijst?*



**totaal aantal gezinnen
op de wachtlijst:**

4.730

Inhuuractiviteiten

Het decreet van 9 juli 2021 over de hervorming van het woonlandschap bepaalt dat in elk werkingsgebied één woonmaatschappij actief is. Dit decreet heeft ook concrete gevolgen voor de inhuuractiviteiten; de sociale verhuurkantoren kantelen mee in binnen de nieuwe woonmaatschappij, samen met hun huurcontracten en ingehuurde woningen.

Op 1 juli 2023 werd de werking van SVK Woonaksent opgesplitst tussen de woonmaatschappijen stek92 (voor Berlare, Buggenhout en Dendermonde) en De Thuisbouwer (voor Hamme en Zele). Ook de inhuuractiviteiten in de gemeente Lebbeke vallen sinds 1 juli 2023 onder stek92, die hiermee de werking van de toenmalige SVK Zuid-Oost-Vlaanderen verderzet.

In de tweede helft van 2023 groeide het aantal wooneenheden in het werkingsgebied van stek92 netto aan met 2 eenheden (6 contracten werden opgezegd, 8 nieuwe contracten werden toegevoegd).

Inhuurwoningen per woonmaatschappij

		per 1 juli 2023		per 1 januari 2024
		stek92	De Thuisbouwer	stek92
Berlare	Woonaksent	23	0	20
Buggenhout	Woonaksent	39	0	38
Dendermonde	Woonaksent	124	0	125
Hamme	Woonaksent	0	37	0
Lebbeke	Zuid-Oost-Vlaanderen	10	0	15
Zele	Woonaksent	0	10	0
totaal		196	47	198

Inhuurwoningen per gemeente

	Berlare	Buggenhout	Dendermonde	Lebbeke	totaal
woningen	7	11	31	2	51
appartementen	13	27	94	13	147
totaal aantal wooneenheden	20	38	125	15	198

Naast woningen en appartementen bouwen, huurt stek92 ook woningen in op de private markt. Zo creëert de woonmaatschappij een divers sociaal woonaanbod. Bij het inhuren van deze woongelegenheden houdt stek92 rekening met enerzijds wettelijke verplichtingen en anderzijds een aantal bijkomende interne richtlijnen.

stek92 wil garanderen dat de ingehuurde woongelegenheden beantwoorden aan de noden van de (kandidaat-) huurders en de eisen binnen de organisatie. Het agentschap Wonen in Vlaanderen gaf stek92 bij haar oprichting de opdracht om huurders van eigen patrimonium en ingehuurde woongelegenheden gelijk te behandelen. Vandaar streeft stek92 ernaar om enkel gelijkwaardige woongelegenheden in huur te nemen.

Sinds 1 juli 2023 is er heel wat gebeurd:

- ▲ 4 collega's¹ van SVK Woonaksent (Maaikel, Tatyana, Dieter en Gino) maakten de overstap naar stek92 en kwamen terecht in de nieuwe structuur waar inhuuractiviteiten 'en bloc' worden opgevangen door de diverse diensten binnen stek92, en dus geen aparte entiteit vormen;
- ▲ In juli 2023 concretiseerde stek92 een afsprakenkader met de intercommunale DDS over conformiteitsonderzoeken in woningen die te huur worden aangeboden aan de woonmaatschappij met het oog op nieuwe inhuurname;
- ▲ Het bestuursorgaan van stek92² besliste om de inhuurprijzen vast te leggen, rekening houdende met:
 - de woningkwaliteiten en de maximale bezetting
 - het leefloon, de huursubsidie, de marktconforme huurprijzen (liggen 15 à 20% hoger)
 - jaarlijkse evaluatie van dit barema op 1 juli

Vaste inhuurprijzen

	minimum inhuurprijs	maximum inhuurprijs
studio	€ 400	€ 400
1 slaapkamer	€ 475	€ 550
2 slaapkamers	€ 550	€ 625
3 slaapkamers	€ 625	€ 750
4 en 4+ slaapkamers	case per case te beoordelen	
aanleunflats	case per case te beoordelen	

- ▲ stek92 lichtte met succes het concept van de inhuuractiviteiten toe op de door DDS georganiseerde infoavonden 'Kwaliteitsvol verhuren begint hier'³ en dit aan de hand van de infobrochure.



¹ 3,5VTE's

² bestuursorgaan van 26 september 2023

³ Dendermonde (11/10/23), Buggenhout (24/10/23), Berlare (07/11/23), Lebbeke (09/11/23)

Geldende voorrangregels en toewijzingsreglementen in 2023

Wanneer er een woning vrij komt, dan wijst stek92 die toe aan de gepaste kandidaat die bovenaan op de wachtlijst staat. Dat betekent dat de woning aan de voorkeuren van de kandidaat voldoet en past bij het gezin van de kandidaat.

Aangezien de wetgever voorrangregels voorziet voor de toewijzing van woningen, zijn er wel verschuivingen mogelijk op de wachtlijst.

Voorrangregels

Sommige kandidaten kunnen sneller een woning krijgen, omdat ze een voorrang genieten. Het bestuursorgaan van stek92 of een delegatie die het bestuursorgaan aanstelde, wijst de sociale woningen toe.

Wie kan achtereenvolgens voorrang krijgen?

▲ Personen met een beperking of zorgbehoevende senioren (voor aangepaste woningen)

Sommige woningen zijn aangepast aan personen met een fysieke beperking. Zij kunnen zo comfortabeler wonen. stek92 verhuurt deze woningen eerst aan personen die een aangepaste woning nodig hebben.

▲ Huurders die te klein wonen

- Wanneer een woning te klein blijkt voor een gezin dat al huurt bij stek92, krijgt het voorrang om te verhuizen naar een grotere woning. Wij volgen hiervoor de minimale bezettingsnormen uit de Vlaamse Wooncode.
- Als het gezin te groot is voor een woning, kon het vroeger met voorrang verhuizen naar een grotere woning. Vanaf 1 januari 2020 krijgt het alleen nog voorrang als er door geboorte, adoptie of pleegzorg een kind bij komt in het gezin.

▲ Huurders die hun sociale (assistentie)woning verlaten

Huurders kunnen verplicht worden om te verhuizen naar een andere sociale woning omwille van twee redenen:

- Ze huren een woning die aangepast is aan een persoon met een handicap of ze huren een ADL-woning, maar de persoon die zo'n aangepaste woning nodig heeft, woont niet langer in de woning.
- Ze huren een sociale assistentiewoning, maar de 65-plusser woont niet langer in de woning.

▲ Kandidaat-huurders die gelijk kregen in een beroepsprocedure

Kandidaat-huurders die door een onterechte beslissing van stek92 benadeeld werden bij de toewijzing van een woning, of geen nieuwe beslissing van stek92 kregen binnen de 30 dagen nadat wij de beoordeling van de toezichthouder ontvingen.

▲ Kandidaat-huurders die hun private huurwoning moeten verlaten

Mensen die nog geen huurder zijn van een sociale huurwoning en die opnieuw moeten worden gehuisvest omdat er werkzaamheden moeten gebeuren die de ontruiming van de woning vereisen. Dat is op voorwaarde dat de woning eigendom is van stek92.

▲ Huurders van een huisvestingsmaatschappij die te groot of te klein wonen

Een huurder kan te groot of te klein wonen volgens de rationele bezetting van de woning. Dat wil zeggen dat de woning niet voldoet aan de gezinssamenstelling en de fysieke toestand. De huurder krijgt voorrang als hij kan verhuizen naar een andere woning van stek92 die wel voldoet aan de normen.

▲ Kandidaat-huurders waarbij de gezinshereniging nog niet heeft plaatsgevonden

- Kandidaat-huurders waarvan het gezin zich nog in het buitenland bevindt en die een gezinshereniging aanvragen of dit nog gaan doen en dat ook melden bij hun inschrijving.
- Wanneer er een woning vrij is die groot genoeg is voor het hele gezin, maar het gezin is nog niet in België. Dan krijgt de kandidaat-huurder voorrang om te verhuizen naar een woning die is aangepast aan zijn huidige gezinssamenstelling.

Vanaf de inwerkingtreding van het centraal inschrijvingsregister (CIR) op 18 maart 2024 gelden nieuwe inschrijvingsvoorwaarden en toewijzingsreglementen.

▲ Kandidaat-huurders die wonen in een woning die ongeschikt of onbewoonbaar verklaard is

Personen die wonen in een woning die ongeschikt of onbewoonbaar is verklaard door de burgemeester of minister en die zelf niet verantwoordelijk zijn voor de gebreken aan de woning. De voorrang vervalt als deze personen verhuizen of als het besluit van ongeschiktheid of onbewoonbaarheid wegvalt, tenzij deze personen in een noodwoning wonen.

▲ Een minderjarige kandidaat-huurder die ontvoegd is

▲ Eventuele voorrang voor inwoners van de gemeente

stek92 heeft het recht om inwoners van de gemeente voorrang te geven. Dit staat bepaald in het interne toewijzingsreglement van stek92.

Huurwoningen in Aalst

Voor panden in Aalst krijgen eerst kandidaten voorrang die sinds hun geboorte of reeds 30 jaar in Aalst hebben gewoond. Ten tweede komen de kandidaten die minimaal 15 jaar in Aalst wonen of gewoond hebben. Ten derde wordt voorrang gegeven aan wie minstens 10 jaar in Aalst heeft gewoond op de leeftijd van 25 jaar. Als laatste wordt er voorrang gegeven aan de kandidaat-huurders die in de periode van 10 jaar vóór de toewijzing minstens 5 jaar in Aalst hebben gewoond.

Huurwoningen in Dendermonde

Voor panden in Dendermonde krijgen eerst kandidaten voorrang die sinds hun geboorte in de deelgemeenten van Dendermonde wonen waarin de toe te wijzen woning gelegen is. Voor woningen in de wijk Keur wordt zowel met deelgemeente Dendermonde als Sint-Gillis rekening gehouden. Daarna komen de kandidaten die sinds hun geboorte in Dendermonde wonen, dan die in de periode van 15 jaar voor de toewijzing minstens 10 jaar in Dendermonde wonen of gewoond hebben en dan pas de kandidaten die in de periode van 6 jaar vóór de toewijzing minstens 3 jaar inwoner zijn of geweest zijn van Dendermonde.

Huurwoningen in Waasmunster

Voor panden in Waasmunster krijgen eerst kandidaten voorrang die sinds hun geboorte of 30 jaar wonen in Waasmunster, dan die minimaal 15 jaar in Waasmunster hebben gewoond of wonen en dan pas de kandidaten die in de periode van 6 jaar vóór de toewijzing minstens 3 jaar inwoner zijn of geweest zijn van Waasmunster.

Huurwoningen in Lebbeke

Voor panden in Lebbeke krijgen eerst kandidaten voorrang die sinds hun geboorte wonen in Lebbeke, dan die minimaal 10 jaar in Lebbeke hebben gewoond of wonen en dan pas de kandidaten die in de periode van 6 jaar vóór de toewijzing minstens 3 jaar inwoner zijn of geweest zijn van Lebbeke.

Huurwoningen in Buggenhout

Voor panden in Buggenhout krijgen kandidaten voorrang die in de periode van 6 jaar vóór de toewijzing minstens 3 jaar inwoner zijn of geweest zijn van Buggenhout.

Huurwoningen in Berlare

Voor panden in Berlare krijgen kandidaten voorrang die in de periode van 6 jaar vóór de toewijzing minstens 3 jaar inwoner zijn of geweest zijn van Berlare. Daarna aan kandidaten die in het verleden 10 jaar of meer in Groot-Berlare gewoond hebben.

Soms zijn woningen onder bepaalde voorwaarden gerealiseerd of gefinancierd. Dat kan de toewijzing van een sociale woning beïnvloeden. Er kan ook een afwijkend toewijzingsreglement gelden, bijvoorbeeld voor bepaalde doelgroepen of om de leefbaarheid in een bepaalde wijk te verbeteren.

Uitzonderingen mogelijk

▲ Soms kan stek92 afwijken van de toewijzingsregels. Dat kan wanneer:

- een sociale woning wordt gerenoveerd en de bewoners moeten verhuizen
- een sociale woning onderbezet is en de bewoners moeten verhuizen
- het OCMW of het CAW een dakloze aan stek92 voordraagt
- het OCMW of het CAW een jongere aan stek92 voordraagt die zelfstandig woont of gaat wonen onder hun begeleiding
- een erkende organisatie een persoon met een geestelijk gezondheidsprobleem die zelfstandig woont of gaat wonen aan stek92 voordraagt
- een erkende dienst voor begeleid zelfstandig wonen een persoon aan stek92 voordraagt die zelfstandig woont of gaat wonen met begeleiding van die erkende dienst
- een kandidaat-huurder bijzondere sociale omstandigheden kan invoeren, mits er op de wachtlijst geen kandidaten ingeschreven staan die zich in dezelfde situatie bevinden

Verhuur

Huur

De huuropbrengst van de woningen in 2023 bedraagt € 15.384.601,88 waarvan € 15.149.192,14 sociale woningen en € 235.409,74 andere woningen.

De basishuur bedraagt € 26.820.726,28.

Aanpassingen volgens inkomen en verrekeningen onroerende voorheffing: € 11.671.534,14.

Gemiddelde maandelijkse huurprijs

De gemiddelde huurprijs voor een wooneenheid in 2023 bedraagt € 390 per maand.

In dat bedrag is een gemiddelde maandelijkse dienstenvergoeding van € 26 inbegrepen.

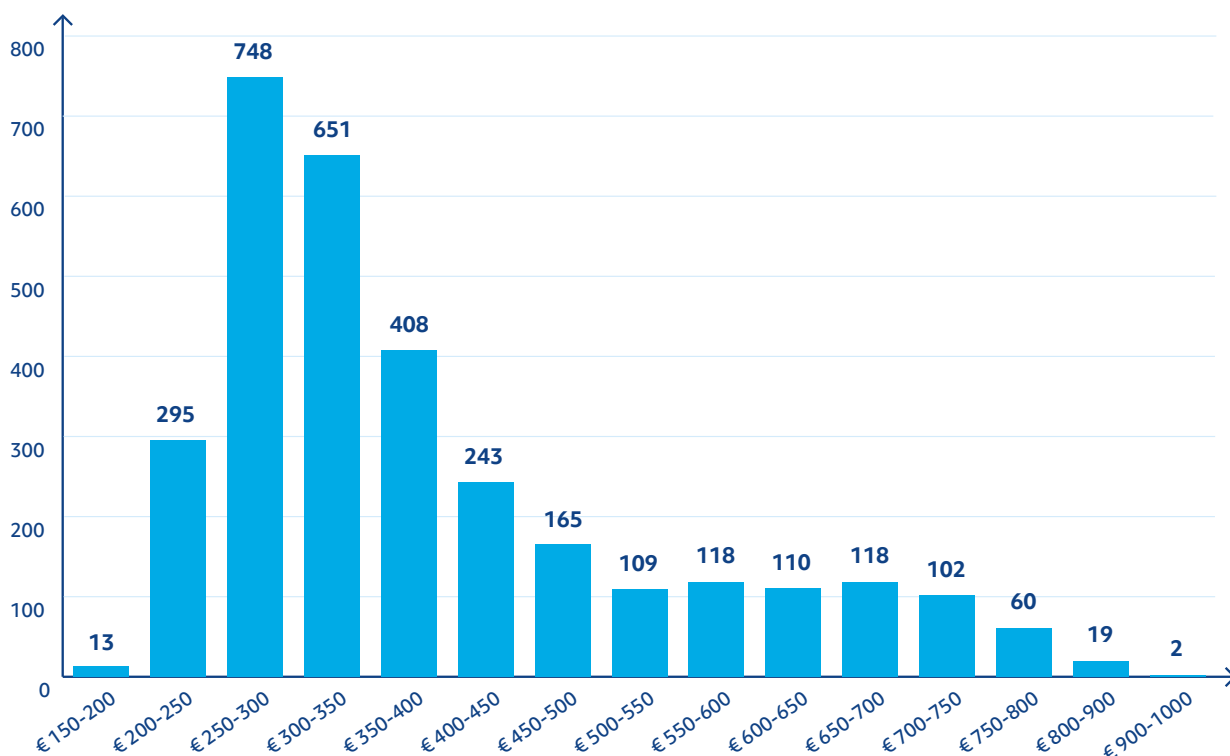
Gemiddelde sociale huurprijs per type woning*

*Inclusief dienstenvergoeding

	woning 1 slpk	woning 2 slpk	woning 3 slpk	woning 4 slpk	woning 5 slpk	studio	app 1 slpk	app 2 slpk	app 3 slpk	app 4 slpk	app 65 +
Aalst	€ 195	€ 387	€ 479	€ 431	€ 955	€ 241	€ 264	€ 388	€ 481	n.v.t.	€ 332
Berlare	€ 277	€ 411	€ 461	€ 391	€ 406	€ 203	€ 320	€ 332	€ 341	€ 367	n.v.t.
Buggenhout	n.v.t.	€ 270	€ 443	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	€ 313	€ 396	€ 467	€ 360	€ 260
Dendermonde	€ 251	€ 375	€ 443	€ 491	n.v.t.	€ 266	€ 343	€ 373	€ 391	€ 564	€ 348
Lebbeke	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	€ 343	€ 412	€ 417	n.v.t.	n.v.t.
Lede	n.v.t.	€ 289	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Waasmunster	€ 262	€ 469	€ 410	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	€ 343	€ 372	€ 398	n.v.t.	€ 418

Aantal gezinnen per maandelijks huursegment in 2023

Aantal gezinnen per huursegment



totaal:
3.161 gezinnen

Verhuringen in 2023

Aantal verhuringen reguliere verhuur: 181

Aantal verhuringen nieuwe projecten: 11

Onroerende transacties

Het is voor een woonmaatschappij belangrijk om over voldoende uitbreidingsmogelijkheden te beschikken en anderzijds de nodige liquide middelen te voorzien door oude en moeilijk te renoveren woningen te verkopen. Daarom gebeurden in 2023 volgende onroerende transacties:

Aankoop en verkoop

	locatie	aankoop	verkoop
Mevrouw Courtmanspark 8	Oudegem		€ 170.000
Elsbos – kavel 66	Sint-Gillis		€ 72.257
Elsbos – kavel 68	Sint-Gillis		€ 106.105
Elsbos – kavel 73	Sint-Gillis		€ 67.904
Elsbos – kavel 75	Sint-Gillis		€ 67.904
Elsbos – kavel 77	Sint-Gillis		€ 110.439
Elsbos – kavel 79	Sint-Gillis		€ 67.909
Heidepark (fase H) – 1 koopwoning	Lebbeke		€ 269.800
Heidepark (fase H) – 1 koopwoning	Lebbeke		€ 272.400
Heidepark (fase H) – 1 koopwoning	Lebbeke		€ 275.500
Heidepark (fase H) – 1 koopwoning	Lebbeke		€ 278.600
Heidepark (fase H) – 1 koopwoning	Lebbeke		€ 304.000
Heidepark (fase H) – 1 koopwoning	Lebbeke		€ 313.300
Heidepark (fase H) – 1 koopwoning	Lebbeke		€ 271.100
Heidepark (fase H) – 1 koopwoning	Lebbeke		€ 272.500
4 woningen in de Frans Bonduelstraat - Broekkouter	Baasrode		€ 303.700
Kerkgebouw met grond	Sint-Gillis	€ 350.000	
Feestzaal en Chiroheem	Sint-Gillis	€ 500.000	
Huis Merckx – Ouburg 1	Oudegem	€ 328.000	
Wareslagestraat 36	Waasmunster		€ 90.180
Koning Boudewijnlaan 63			€ 167.500
Frank Baurstraat 83 & Bergstraat 22	Waasmunster		€ 1
Beukenlaan 23 (voortuinstrook)	Dendermonde		-
Dennenlaan 3 (voortuinstrook)	Dendermonde		-
Heidepark (openbaar domein)	Lebbeke		-
Wijk Blauwe Steen (openbaar domein)	Dendermonde		-



Grondreserve

Aalst	per project in m²
Ouden Dendermondse Steenweg 138	320
Appels	per project in m²
Zandstraat	1.849
Baasrode	per project in m²
Mandekensstraat 88 - 90	872
Berlare	per project in m²
Kerkveld	12.155
Dendermonde	per project in m²
Begijnhoflaan - burelen	268
Kroonveldlaan - burelen	852
Clement Leybaertstraat Noord	2.130
Centrum Dendermonde	841
Ommegancklaan	5.710
Grembergen	per project in m²
Kleemputstraat	54.554
't Leemeer	3.580
Westbroek	25.721
Herdersem	per project in m²
Henri Moensstraat	2.043
Kerkstraat	4.615
Grote Baan 237	316
Lebbeke	per project in m²
Langestraat	53.725
Vurstendijk	6.075
Rossevaalstraat 77	495
Mespelare	per project in m²
Mespelarestaat 71	576

Opstal - Buggenhout	per project in m²
Hoogbos lot 1	285
Hoogbos lot 2	302
Hoogbos lot 4	352
Hoogbos lot 5	277
Hoogbos lot 6	268
Hoogbos lot 7	269
Hoogbos lot 8	280
Hoogbos lot 9	292
Hoogbos lot 10	307
Hoogbos lot 12	227
Hoogbos lot 13	227
Hoogbos lot 14	318
Hoogbos lot 15	318
Hoogbos lot 17	225
Hoogbos lot 19	595
Hoogbos lot 20	271
Hoogbos lot 21	364
Oudegem	per project in m²
Ouburg 1	558
Waasmunster	per project in m²
Heuverbeek	1.455
Molenwijk Noord	3.200

Sint-Gillis	per project in m²
Elsbos lot 1	1.078
Elsbos lot 2	4.309
Elsbos lot 23	395
Elsbos lot 24	249
Elsbos lot 25	258
Elsbos lot 26	264
Elsbos lot 27	270
Elsbos lot 28	273
Elsbos lot 29	275
Elsbos lot 30	275
Elsbos lot 31	273
Elsbos lot 32	270
Elsbos lot 33	395
Elsbos lot 34	330
Elsbos lot 35	215
Elsbos lot 36	214
Elsbos lot 37	215
Elsbos lot 38	218
Elsbos lot 39	222
Elsbos lot 40	330
Elsbos lot 41	329
Elsbos lot 42	252
Elsbos lot 43	265
Elsbos lot 44	275
Elsbos lot 45	274
Elsbos lot 46	237
Elsbos lot 47	237
Elsbos lot 48	235
Elsbos lot 49	380
Elsbos lot 50	310
Elsbos lot 51	217
Elsbos lot 52	217
Elsbos lot 53	217
Elsbos lot 54	217

Sint-Gillis	per project in m²
Elsbos lot 55	217
Elsbos lot 56	217
Elsbos lot 57	325
Elsbos lot 58 B	1.410
Elsbos lot 59 B-C	3.115
Elsbos lot 61	455
Elsbos lot 69	329
Elsbos lot 72	281
Elsbos lot 80	328
Elsbos lot 83	217
Elsbos lot 84	217
Elsbos lot 85	217
Elsbos lot 86	217
Elsbos lot 88	317
Elsbos lot 89	429
Elsbos lot 90	284
Elsbos lot 91	439
Elsbos lot 104	280
Elsbos lot 105	196
Elsbos lot 106	217
Elsbos lot 107	217
Elsbos lot 108	238
Elsbos lot 109	238
Elsbos lot 110	238
Elsbos lot 111	238
Elsbos lot 112	238
Elsbos lot 113	280
Elsbos lot 114	448
Elsbos lot 115	1.680
Elsbos fase 2	83.961
Serbosstraat 5 - OLV-Zwijvekekerk	1.640
Serbosstraat 5 - Feestzaal	578
Serbosstraat 5 - Jeugdheem	393

Bewonerswerking

Dienst patrimonium

Onze technische coördinatoren voeren regelmatig controlebezoeken uit bij onze huurders. Die bezoeken kunnen we indelen in 4 categorieën:

1. voorcontrole werken: controle naar aanleiding van meldingen van de huurders
2. nacontrole werken: controle na uitvoering van werken
3. voorcontrole bij verhuis: controle voorafgaand aan een plaatsbeschrijving. Hierbij meldt de technische coördinator aan de huurder welke problemen hij moet oplossen voor de plaatsbeschrijving.
4. plaatsbeschrijving: de technische coördinator noteert samen met de oude en nieuwe huurder de meterstanden en maakt een geschreven plaatsbeschrijving op, aangevuld met foto's.

Huurders kunnen via verschillende kanalen herstellingen melden:

- ▲ telefonisch
- ▲ per e-mail
- ▲ via de website
- ▲ aan de balie

In 2023 maakte stek92 5.800 werkopdrachten aan naar aanleiding van een technische melding. Dit aantal houdt geen rekening met de inhuurwoningen.





Dienst sociaal

De medewerkers van de sociale dienst gaan regelmatig op bezoek bij onze huurders. Die bezoeken kunnen we indelen in vier categorieën naargelang de reden:

1. algemene controlebezoeken
2. standaardbezoek bij nieuwe huurders: binnen 3 à 6 maanden na ondertekening van het huurcontract, brengen we alle nieuwe huurders een bezoek
3. controlebezoek bij slechte huurders: meerdere controlebezoeken waarbij we stelselmatig proberen om de staat van de woning te verbeteren
4. bezoek naar aanleiding van meldingen, klachten of burenruzies

Bij elk controlebezoek noteert de medewerker eventuele technische klachten en geeft deze door aan de technische dienst.

aantal huisbezoeken in 2023*	
algemene controlebezoeken	94
bij nieuwe huurders	64
bij knelpunthuurlers	44
n.a.v. meldingen, klachten, burenruzies	122
totaal	324

* Deze cijfers zijn exclusief de bezoeken m.b.t. inhuuractiviteiten

In 2023 gebeurden 18 'uithuiszettingen via vonnis'.

reden uithuiszetting	
huurachterstal	12
rusthuis/overlijden hoofdhuurder	4
slecht onderhoud woningen	1
appartement niet leeg bij einde opzegperiode	1
totaal	18

Leefbaarheid

Bewonersvergaderingen

stek92 organiseerde in totaal 6 klassieke bewonersvergaderingen (4 voor de wijk Serbos in Sint-Gillis en 2 in de Veerstraat in Uitbergen). Alle buurtbewoners werden persoonlijk uitgenodigd en vriendelijk verzocht aanwezig te zijn. De meeste bewoners gingen daar dan ook op in. In Serbos ging het 4 keer over het sorteren van afval en het rangeren van huisvuil in de bergingen. In de Veerstraat zaten de buurtbewoners samen over burenruzies, overlast en over hoe respectvol met elkaar om te gaan.

Convenanten

In 2023 werden er geen nieuwe convenanten afgesloten, maar werd er verder ingezet op de samenwerking met Groep INTRO. Deze vzw heeft buurtpunten in 3 van onze kernwijken: Serboswijk, Hof ten Rode en Vlotgras-Donckstraat. De buurtwerkers van Groep INTRO stellen het buurthuis open en creëren een veilige omgeving waar buurtbewoners elkaar kunnen ontmoeten.

Zitdagen

Tot en met mei 2023 organiseerde de sociale dienst maandelijks een zitdag in:

- ▲ het gemeentehuis van Buggenhout
- ▲ het OCMW van Lebbeke
- ▲ het OCMW van Waasmunster

Vanaf juni 2023 werden deze maandelijks zitdagen vervangen door het maandelijks spreekuur in de Parti-Bus (zie ook p. 70) op 15 verschillende locaties.

Het hele jaar door organiseerde de sociale dienst een zitdag in:

- ▲ de Woonwinkel in het administratief Centrum van Dendermonde: wekelijks op woensdag tussen 14 en 16 uur
- ▲ ontmoetingshuis De Brug in Aalst: elke 4de dinsdag van de maand tussen 10 en 11 uur

W.O.C. "DE WASTIJNE" vzw



Buurtwerk
* Koffie, thee
* gezellige babbel

Volgende week
Kookatelier

Woonoverleg

stek92 nam 4 keer deel aan het buurtoverleg van de Brug in Aalst en 3 keer aan de stuurgroep buurtopbouwwerk in Dendermonde.

Naast het woonoverleg was de sociale dienst van stek92 ook betrokken bij het overleg op wijkniveau:

stek92 was aanwezig op		
overleg partners 't Keur	Dendermonde	
buurtzorg Tuinwijk	Sint-Gillis	LDC De Zonnebloem
buurtzorg Meibos/Grootveld/Hof ten Rode/ Palingbotterstraat	Baasrode	LDC 't Plein
buurtzorg Donck-Vlotgras	Dendermonde	LDC 't Zilverpand
uitwisselingsmoment formele en informele zorg	Dendermonde	LDC 't Zilverpand + Eerstelijnszone
overleg Wintering	Dendermonde	Stad Dendermonde

Sponsoring wijkactiviteiten

stek92 ondersteunt de verschillende wijkcomités van haar werkingsgebied met een financiële bijdrage. In 2023 sponsorden we 10 verschillende projecten.

organisator	wijk	activiteit	bedrag
Leefschool Dendermonde	Keur - Blauwe Steen	SAMEN-Moestuin	€ 250
vzw De Ruyter	Podtsmeulen	Ruyterfeesten 2023	€ 250
Feestcomité Boonwijk	Wastijne - Serbos	Boonwijkfeesten 2023	€ 250
vzw Ros Donckstraat	Donck - Vlotgraslaan	werking 2023	€ 500
vzw 't Peirtje Van 't Keur	Keur - Blauwe Steen	werking 2023	€ 500
Wijkcomité Donck - Vlotgraslaan	Donck - Vlotgraslaan	wijkfeesten	€ 250
Huurdersadviesraad Elisabethsite	Elisabethsite	Ontbijt met een ei	€ 250
Buurtcomité 't Keur - Blauwe Steen	Keur - Blauwe Steen	Vaderdagontbijt	€ 250
Lokale Politie Dendermonde	/	Quiz	€ 200
Wijkcomité Donck - Vlotgraslaan	Donck - Vlotgraslaan	Kerstman	€ 250
totaal			€ 2.950



Wijk Donck-Vlotgras: het schoolvoorbeeld van een goede wijk- werking

Wie 'wijk Donck-Vlotgras' zegt, zegt automatisch Jan Tas! Sinds hij 25 jaar geleden samen met Odette en Jenny het wijkcomité oprichtte, is hij zowat het gezicht van de wijk. Maar Jan is al veel langer verbonden met de buurt; hij is er geboren en getogen. Jan: "Mijn ouders hadden een buurtwinkeltje aan het Pater Ruttenplein. Als klein manneke al hielp ik mee in de winkel. Ik bracht vaak boodschappen aan huis bij mensen die niet meer zo mobiel waren. Ik kende iedereen en iedereen kende mij."

25 jaar wijkcomité

Jan zou zijn hele leven in de wijk blijven wonen. Samen met zijn vrouw verhuisde hij naar de Vlotgraslaan, naar een sociale woning die ze eind jaren tachtig konden kopen van de toenmalige Dendermondse Volkswoningen. Door de jaren heen zag Jan de wijk enorm veranderen. "Dertig jaar geleden was er hier wel wat vandalisme en kleine criminaliteit. Dat was een van de redenen om te starten met een wijkcomité. We wilden de buurtbewoners dichterbij elkaar brengen via allerlei activiteiten. Door samen leuke dingen te doen, hoopten we op meer begrip en respect voor elkaar. En dat is gelukt."

Met dank aan de sponsors

Vandaag bestaat het comité uit zeven bestuurders en een dertigtal vrijwilligers en is het een goed draaiende machine. Het hele jaar door wordt er van alles georganiseerd: een wafelenbak, een quiz, een zwerfvuilactie, een ontbijt, een steekfestijn, een citytrip ... met als hoogtepunt: het driedaagse wijkfeest in mei met gratis optredens, een rommelmarkt en kermis. "Het is enkel dankzij onze activiteiten en onze sponsors dat we veel dingen gratis kunnen doen. Elk jaar laten we bijvoorbeeld een kerstman komen die gratis speelgoed uitdeelt aan de kinderen uit de buurt. Hetzelfde met de paashaas en Sinterklaas. Dat zijn de momenten waarop burens elkaar écht ontmoeten."



Jan Tas

Hart voor sociaal werk

De laatste jaren kan het comité rekenen op nieuwe leden, vaak kinderen van. "Dat is goed", zegt Jan. "Er kruipt veel tijd en werk in de organisatie van al die activiteiten. Zonder jong, sterk volk zou onze vzw niet kunnen voortbestaan." Sinds Jan drie jaar geleden met pensioen ging, steekt hij nog meer tijd in het comité. "Maar ik doe dat graag. Volgens mij heb ik dat van mijne pa geërfd. Dat was ook ne sociale mens. Op 't eind van de maand, toen de mensen krap bij kas zaten, dan schold mijne pa ook al eens schulden kwijt of mochten ze wachten met betalen tot hun pré gestort was."

Verdoken armoede

Jan praat er niet graag over, maar geeft toe dat er wel verdoken armoede aanwezig is in de wijk. Op zijn eigen, discrete manier probeert hij te helpen waar hij kan, door bijvoorbeeld al eens een brood binnen te steken. "Er zijn ook een viertal mensen die minder mobiel zijn en me geregeld vragen om hen eens naar de dokter, tandarts of winkel te voeren. Dat doe ik dan. Voor mij is dat een kleine moeite. Vroeger ging ik ook al eens ergens een haag scheren of het gras afrijden, maar dat laat ik vandaag over aan de jonge brigade. (Lacht.)"

Deelname wijkactiviteiten

Bij stek92 vinden we het belangrijk om dicht bij onze huurders te staan. Daarom nemen we zo veel mogelijk deel aan allerhande wijkactiviteiten, al dan niet met de Parti-Bus. 2013 was een goed gevuld jaar op dat vlak.

datum	wat	waar	gemeente	Parti-Bus	partners
22 januari	nieuwjaarsreceptie	Keur (Klokske)	Dendermonde	neen	Buurtcomité 't Keur - Blauwe Steen
4 april	Klapstand	Hof ten Rode	Baasrode	ja	Stad Dendermonde - Groep Intro
6 april	Klapstand	't Vork	Sint-Gillis	ja	Stad Dendermonde
12 april	Klapstand	Dokter Haeckstraat	Grembergen	ja	Stad Dendermonde - Groep Intro
12 april	Klapstand	Serbosstraat	Sint-Gillis	ja	Stad Dendermonde - Groep Intro
24 april	Klapstand	kerkplein	Schoonaarde	ja	Stad Dendermonde
4 mei	Klapstand	gemeenteplein	Appels	ja	Stad Dendermonde
10 mei	Klapstand	gemeenteplein	Baasrode	ja	Stad Dendermonde
13 mei	inhuldiging jongerenhuis/kletsjhuis	Hollandse Molen	Waasmunster	ja	Gemeente Waasmunster
15 mei	Klapstand	speelplein	Oudegem	ja	Stad Dendermonde
16 mei	kennismaking nieuwe bewoners met LDC	LDC De Zonnebloem	Sint-Gillis	ja	LDC De Zonnebloem
26 mei	Dag van de burens - opening beweegroute	LDC De Zonnebloem	Sint-Gillis	ja	LDC De Zonnebloem
26 mei	Klapstand slotevent	Sint-Jorisgilde	Dendermonde	ja	Stad Dendermonde
26 mei	Frituur Gebuur	LDC De Zonnebloem	Sint-Gillis	ja	LDC De Zonnebloem
2 juni	Klapstand	Meibos	Baasrode	ja	LDC 't Plein
10 juni	Pick-Nick De Luxe	park Resedalaan	Sint-Gillis	ja	LDC De Zonnebloem
17 juni	Ontbijt met een ei	De Brug	Aalst	neen	Huurdersadviesraad
22 juni	voorstelling parti-bus	Hertshage	Aalst	ja	Vierdewereldgroep
30 juni	Aperotime	Hof ten Rode	Baasrode	ja	LDC 't Plein
28 juli	Apero op de stoep	Sint-Rochusstraat	Dendermonde	ja	Blijdorp
13 september	kaftactie	Serbosstraat	Sint-Gillis	neen	Stad Dendermonde - Groep Intro
17 september	opening graffitimuur	Serbosstraat	Sint-Gillis	ja	Stad Dendermonde (jongerenbudget)
12 oktober	Slaatje Praatje	dienstencentrum	Buggenhout	ja	Gemeente/OCMW Buggenhout
31 oktober	Soep op de stoep	Grootveld	Baasrode	ja	LDC 't Plein
31 oktober	Soep op de stoep	Hof ten Rode	Baasrode	ja	LDC 't Plein
14 november	Slaatje Praatje	polyvalente zaal	Lebbeke	ja	Gemeente/OCMW Lebbeke
22 november	zwerfvuilactie	Sint-Elisabethwijk	Aalst	neen	Huurdersadviesraad
15 december	Slaatje Praatje	voetbalkantine	Overmere	ja	Gemeente/OCMW Berlare

Enkele activiteiten in de kijker

Graffitimuur vrolijkt Boonwijk op

Graffitikunstenaren kunnen voortaan ook in Dendermonde hun hartje ophalen. Daarvoor moeten ze in de Boonwijk in Sint-Gillis zijn, één van de grootste stek92-buurtten in de stad. De betonnen muur tussen de twee basketpleinen in het Wastijnepark bleek het perfecte canvas voor deze kleurrijke kunstvorm.

De legale graffitimuur is een idee van Ian en Samuel. Deze tieners zijn beiden weg van graffiti maar bleven op hun honger zitten bij gebrek aan een geschikte locatie. Begin 2023 dienden zij een

projectvoorstel in bij Stad Dendermonde en kregen zij € 1.000 aan jongerenbudget. Voldoende om de eerste legale graffitizone in Dendermonde te realiseren.

Op 17 september 2023 werd de graffitimuur feestelijk ingehuldigd door de drie professionele graffiteurs Loves, Heny en Bief maar nu is de muur open voor iedereen. Iedere dag, tussen 7 en 22 uur, kan iedere liefhebber zich volledig uitleven. Eerst een effen grondlaag zetten om vervolgens de mooiste creaties uit de bus te toveren!





De Klapstand wint een Matexi Award

De buurtwerkers van stad Dendermonde mogen zich winnaar noemen van de Matexi Award 2023 voor hun project 'De Klapstand'. De jury koos uit 160 inzendingen De Klapstand als meest verbindende buurtinitiatief. En gelijk heeft ze! Het opzet van de 'De Klapstand' is even eenvoudig als effectief: onder het genot van een kop koffie, iets lekkers en een goed gesprek - een klapke - je burens leren kennen. De ideale combinatie om eenzaamheid te bestrijden.

stek92 is één van de partners van De Klapstand. In aanloop naar 'Dag van de Buren' bezochten we wekelijks één deelgemeente van Dendermonde met De Klapstand en organiseerden we samen met Groep INTRO of een Lokaal Dienstencentrum ook enkele extra klapstanden in de aandachtswijken Serbos, Hof ten Rode en Broekkant. In totaal kwamen er een 500-tal inwoners naar de 10 klapstanden: een succes!

De collega's van de dienst sociaal werk waren elke keer aanwezig met de Parti-Bus met als doel:

- ▲ mensen vertrouwd maken met het nieuw logo, de nieuwe naam van stek92.
- ▲ in contact te komen met onze huurders. De huurders kregen op voorhand een uitnodiging voor De Klapstand in de bus en een sms van stek92. In de meeste buurten gingen ze ook van deur tot deur om de huurders aan te moedigen langs te komen aan De Klapstand.
- ▲ informatie te verstekken aan inwoners over sociaal wonen.



25.000 euro voor jongerenhuis in de Hollandse Molenwijk in Waasmunster

In de Hollandse Molenwijk in Waasmunster stellen we twee woningen ter beschikking van de Gemeente Waasmunster. Die besloot om één woning in te richten als jongerenhuis en het andere als buurthuis. En met succes want het jongerenhuis werd bekroond met een Ethias Youth Solidarity Award 2023 ter waarde van 25.000 euro.



Zwerfvuilactie in de Sint-Elisabethwijk in Aalst

Een tiental bewoners van de Sint-Elisabethwijk trok in november de straat op om afval te rapen in de buurt. Met die actie hoopte de huurdersraad iets te veranderen aan het negatieve imago van de wijk en aan het sluikestorten. De actie is niet alleen een manier om de buurt proper te maken, ze dient ook om de samenhang en de betrokkenheid te vergroten.

Communicatie

Onder het motto 'We zeggen wat we doen en we doen wat we zeggen' profileren we stek92 als een sterk, correct merk. Rechtdoorzee, no-nonsense, niet te veel poeha... maar wél warmmenselijk. stek92 is geen sociale-huizen-bouwer, het is een hartelijke woonmaatschappij die een thuis biedt aan mensen die er de meeste nood aan hebben.

Met onze externe communicatie willen we in de eerste plaats onze naam- en merkbekendheid vergroten en ons imago van correcte, warme woonmaatschappij in de verf zetten. Onze interne communicatie wil in de eerste plaats de collega's met elkaar verbinden en de betrokkenheid bij de organisatie vergroten.



Folders en brochures

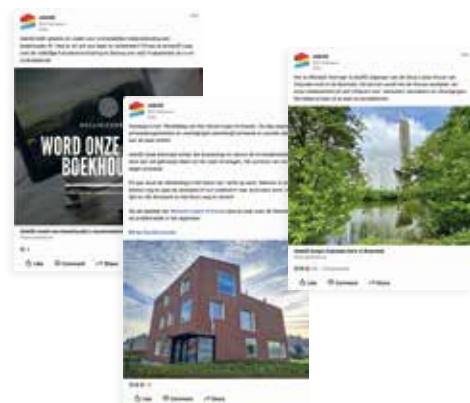
We maakten een folder over onze inhuuractiviteiten. Het vierluik kreeg de titel "Zorgeloos verhuren" en is bedoeld voor iedereen die een appartement, studio of woning wil verhuren. Door de verschillende financiële en praktische voordelen van onderverhuur op een rijtje te zetten, willen we particuliere eigenaars aansporen een huurcontract met stek92 af te sluiten.

De folder is gedrukt op 1.000 exemplaren en werd door het team van de inhuuractiviteiten verspreid via infoavonden over sociaal verhuren.

LinkedIn

In 2023 bliezen we onze bedrijfspagina op LinkedIn nieuw leven in. LinkedIn is de ideale plek om stek92 een gezicht te geven en onze merkbekendheid te vergroten. We richten ons in de eerste plaats op potentiële medewerkers, aandeelhouders, lokale besturen, politici en andere woonmaatschappijen. Dat doen we onder andere met vacatures, persartikels, nieuwsberichten over nieuwe en lopende projecten, activiteiten waarbij stek92 betrokken is ... We posten geen politieke boodschappen en blijven weg van het maatschappelijke discours rond sociale huisvesting.

Op 1 mei 2023 volgden 160 mensen onze LinkedIn-pagina, op 31 december was dat aantal gestegen tot 536.



Persartikels

In 2023 stuurden we één persartikel naar de Dendermondse pers. De aanleiding was de aankoop van de Onze-Lieve-Vrouw van Zwijveke-kerk in de Boonwijk in Sint-Gillis-Dendermonde. Voorzitter Jan Pauwels vertelt in het artikel meer over de plannen achter die aankoop. Namelijk dat de kerk in de toekomst zal dienen als centrale werkplek voor alle stek92-medewerkers én als trefpunt voor bewoners, bezoekers en verenigingen. De herontwikkeling van de kerk en de percelen errond zal de Boonwijk ongetwijfeld een extra boost geven.

Zowel Het Laatste Nieuws als Het Nieuwsblad namen het persartikel op in hun regionale editie.

Bewonersbrieven

Alle diensten samen verstuurden in totaal 347 brieven naar één of meerdere bewoners. De onderwerpen varieerden van afspraken voor een plaatsbezoek over verluchtingstips, plaatsen van rookmelders, nieuwe tellers door Farys, antwoorden op klachten tot bevestiging van inschrijvingen voor een koopwoning.

de Opsteker

Samen met de oprichting van de nieuwe woonmaatschappij stek92, lanceerden we een nieuw infomagazine voor onze huurders, verhuurders en stakeholders: de Opsteker. Het magazine gaat verder op het elan van het vorige bewonersmagazine 'de Woonweter' maar kreeg een frisse look in lijn met de nieuwe huisstijl van stek92.

de Opsteker brengt een mix van informatieve en ontspannende artikels. We proberen om in elke editie een artikel te brengen vanuit elke dienst. Daarvoor werken we met een redactieraad waarin elke dienst vertegenwoordigd is. We komen 6 keer per jaar samen om het magazine te evalueren en te brainstormen over mogelijke onderwerpen.

In 2023 verscheen de Opsteker in januari, mei en september met een oplage van 4.200 exemplaren. Het werd onder blister verpakt en per post bedeed.



Januari

- ▲ De nieuwe RIO
- ▲ Hoera! stek92 is geboren
- ▲ Nieuwe samenstelling bestuursorgaan
- ▲ Wie is wie? Maak kennis met onze medewerkers
- ▲ Waar zijn we nu actief?
- ▲ De Parti-Bus komt naar je toe!



Mei

- ▲ Nieuwbouw in de kijker: Covelo in Oudegem
- ▲ Laat afval niet zwerven
- ▲ Kalender. De Parti-Bus komt naar je toe!
- ▲ Laat je niet vangen! Wat te doen bij (digitale) oplichting?
- ▲ Nieuwe huurdersverplichting: inschrijven bij VDAB
- ▲ Pandverlaters. Hoe laat je de woning achter wanneer je verhuist.
- ▲ Zetten we de bloemetjes buiten?



September

- ▲ Gluren bij de burens. "Wij blijven hier wonen zolang we kunnen"
- ▲ stek92 groeit verder
- ▲ Dubbel prijs voor jongeren- en buurthuis in Hollandse Molenwijk
- ▲ Help, de stroom valt uit! Wat nu?
- ▲ PLEK35 zorgt voor ontmoeting en verbinding
- ▲ Beleef Wintering vanop de eerste rij
- ▲ Maak je woning winterklaar

Website

Op 1 januari 2023 lanceerden we de website www.stek92.be volgens de nieuwe huisstijl. Het voornaamste doel van de website is huurders, kandidaat-huurders, kandidaat-kopers en kandidaat-verhuurders informeren. We structureerden de informatie voor ieder van die doelgroepen onder een andere kleur. Op de website is ook de kalender van de Parti-Bus terug te vinden, activiteiten van onze wijkpartners, het organogram van de personeels- en bestuursleden en nieuwsberichten over wat er reilt en zeilt in de regio waarin we actief zijn.

In 2023 bezochten 20.152 mensen de website, waarvan 19.984 unieke bezoekers. Ze bezochten gemiddeld 3 pagina's en bleven 4 minuten en 23 seconden op onze site.

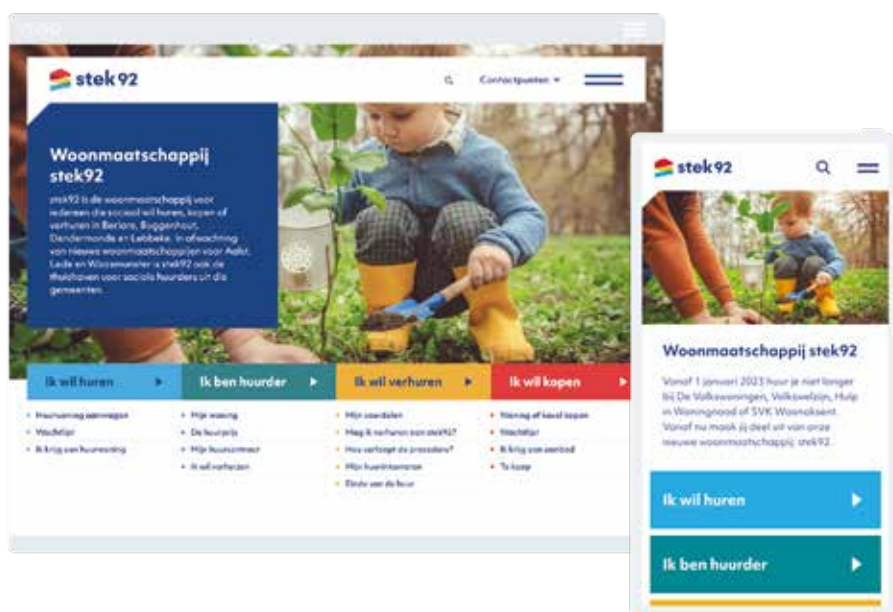
Nog meer interessante cijfers

Top 5 van de meest bezochte pagina's

1. Mijn plaats op de wachtlijst
2. Contacteer stek92
3. Over de fusie
4. Medewerkers
5. Ik wil een defect melden

Op welke manier komen bezoekers op onze website?

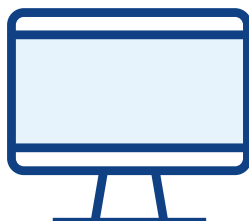
1. Organic Search (via zoekmachine)
2. Direct
3. Referral (doorgelinkt)
4. Organic Social (via gratis zoekresultaten)
5. Unassigned (onbekend)



Via welk apparaat wordt stek92.be vooral bezocht?



55 %
Smartphone



44 %
Desktop



2 %
Tablet



Parti-Bus

Eind 2022 stelden we de Parti-Bus voor aan het grote publiek. De bus doet dienst als mobiel onthaal waarbij 'Parti' staat voor 'participatie'. Hij vormt het verlengde van de balie en is een ontmoetingsplek in de wijk.

Door zelf naar de wijken te trekken, willen we huurders en kandidaat-huurders dichterbij onze werking betrekken en zo nog beter van dienst zijn. Ook mensen die minder mobiel zijn of moeilijk tot in een van onze contactpunten geraken, krijgen zo de kans om een stek92-medewerker in levende lijven te ontmoeten. In de Parti-Bus kunnen ze terecht met al hun vragen, ideeën en voorstellen. In de bus is er ook een rolstoellift aanwezig waardoor we werkelijk iedereen kunnen ontvangen.

In 2023 kwamen 348 mensen, verspreid over 15 locaties, langs in de Parti-Bus.

Onthaal

Zowel in Aalst, Berlare als Dendermonde hebben we een vast contactpunt waar mensen tijdens de reguliere openingsuren vrij kunnen langskomen. In de namiddag kan dat enkel op afspraak. Mensen kunnen er terecht met allerlei vragen over hun dossier, technische klachten, inschrijvingen ... Sinds 2023 telt de Parti-Bus ook mee als contactpunt. Op die 4 locaties, hielpen we in 2023 in totaal 3.626 mensen verder.

	J	F	M	A	M	J	J	A	S	O	N	D	totaal regio	totaal algemeen
Aalst	51	31	60	53	71	93	42	58	72	98	52	76	757	3.626
Berlare	-	8	13	28	18	24	17	13	37	19	23	34	234	
Dendermonde	130	90	59	101	182	163	168	215	272	297	310	300	2.287	
Parti-Bus	-	-	97	-	-	58	29	33	26	27	32	46	348	

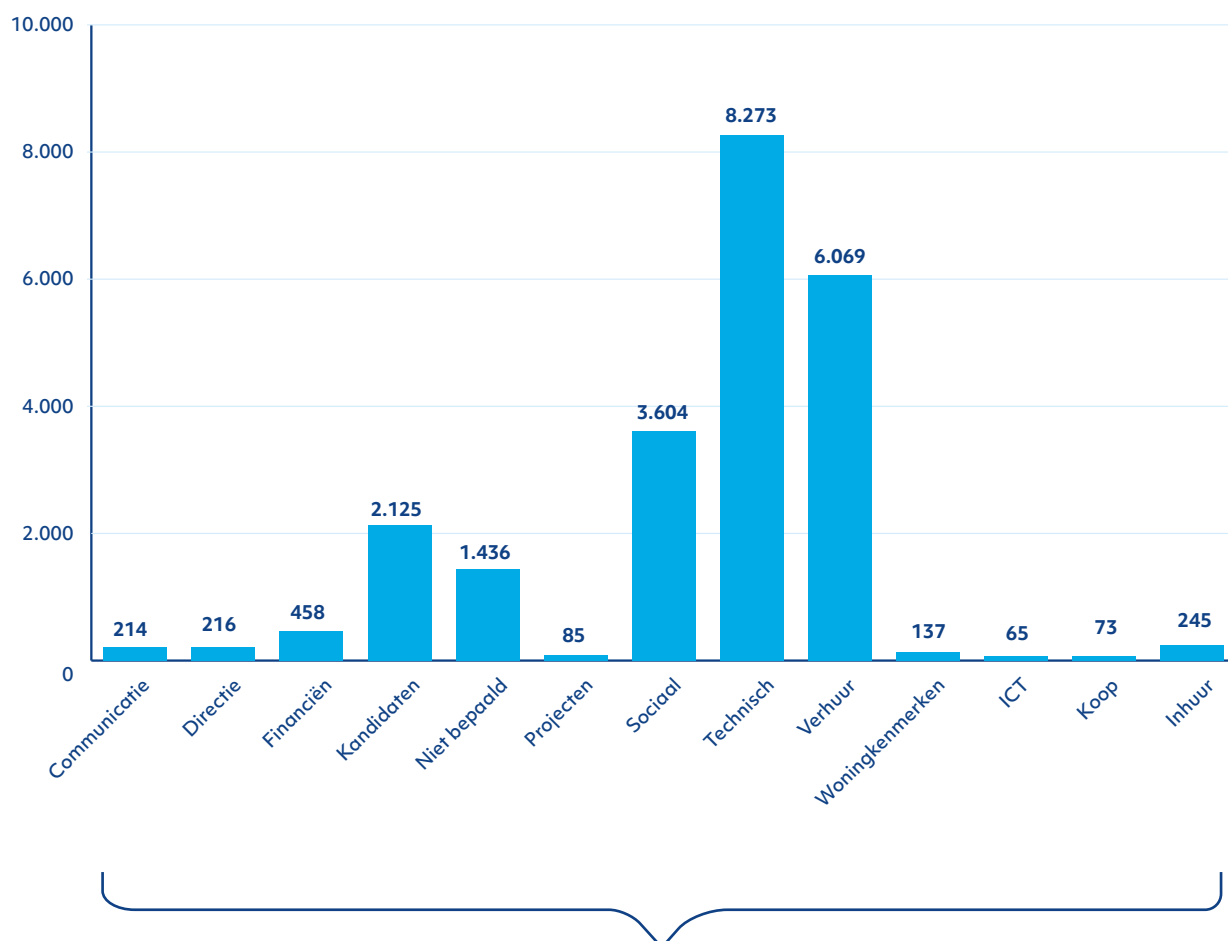
Callcenter

Sinds begin 2023 schrappen we alle rechtstreekse telefoonnummers en werken we met een centraal telefoon-systeem. Drie servicedeskmedewerkers bemannen permanent het callcenter. Wanneer er verschillende oproepen tegelijk binnenkomen, worden er bellers in de wachtrij gezet. Een computerstem geeft hen een volgnummer zodat de bellers hun plaats op de wachtrij kennen en zelf kunnen beslissen om aan de lijn te blijven of later terug te bellen.

De servicedeskmedewerker noteert kort de boodschap en voor welke dienst die bestemd is. De bevoegde dienst kan die boodschap ook onmiddellijk zien. Een medewerker van de dienst belt binnen de 24 uur terug. (Niet in het weekend.)

In 2023 ontvingen we – op de kop – 23.000 telefoontjes. We slaagden erin om 20.410 mensen terug te bellen.

Overzicht telefonie januari t.e.m. december 2023



**totaal aantal
inkomende oproepen:**
23.000



Interne nieuwsbrief

In 2023 verstuurdten we voor de eerste keer een nieuwsbrief naar alle collega's. Door het groeiend aantal collega's, tewerkgesteld op 3 verschillende locaties, voelden we dat er nood was aan een goede tool om alle collega's tegelijkertijd te informeren.

Daarom versturen we elke tweede woensdag van de maand een nieuwsbrief met een mix van informatie en leuke nieuwtjes zoals geboortes, huwelijken, vacatures, nieuwe collega's, belangrijke beslissingen van de directie ... Zo blijft iedereen op de hoogte van het reilen en zeilen binnen de organisatie en voelen de collega's zich meer verbonden met elkaar en meer betrokken bij stek92.

Teambuildingactiviteiten

Om de sfeer op de werkvloer te bevorderen en de werknemers meer bij de organisatie te betrekken, organiseerde de directie van stek92 een aantal leuke verrassingen voor het voltallige personeel. Zo trakteerde ze onder andere alle werknemers tijdens de zomer op een lekker ijsje, liet ze Sinterklaas zoet en koek brengen en organiseerde ze een kerst-truiendag. Op 8 september en 6 oktober gingen alle medewerkers een hele dag op stap voor een patrimoniumrondrit. Met de bus reden ze langs alle projecten van het stek92-patrimonium om zo ook de collega's die vooral vanop kantoor werken voeling te doen krijgen met de stek92-buurtten. Bovendien was het een goede gelegenheid om de collega's op een informele manier beter te leren kennen.

stek92 in de pers

stek92 werd in 2023 verschillende keren opgemerkt door de lokale pers. We verschenen in minstens 17 persberichten.

titel	krant	datum
Huisvestingsmaatschappij maakt einde aan krakers in Serboswijk Dendermonde	tv Oost	17 januari 2023
Minister Diependaele bezoekt nieuwjaarsreceptie Stek92	Het Laatste Nieuws	22 januari 2023
Eerste huurders nemen intrek in sociale woonsite Covelo: "Mooie heropwaardering van site die jarenlang vervallen was"	Het Laatste Nieuws	20 februari 2023
Elf appartementen voor 65-plussers klaar voor verhuur	Het Nieuwsblad	24 februari 2023
Buurtmedewerkers gaan rond met 'Klapstand' om burens met elkaar te laten praten	Het Nieuwsblad	11 april 2023
Ethias Award voor jongerenhuis Hollandse Molenwijk in Waasmunster: "Hier gelooft men in kracht van jongeren"	Het Nieuwsblad	14 mei 2023
Jongerenhuis en Inloophuis officieel geopend: "Jeugd kan ruimtes zelf inrichten"	Het Laatste Nieuws	14 mei 2023
Kerk die nog dienstdeed als vaccinatiecentrum, krijgt nieuwe 'bewoners': "Door in de wijk aanwezig te zijn, weten we wat er leeft"	Het Nieuwsblad	26 mei 2023
Nieuwe bestemming voor kerk Boonwijk als werkplek voor woonmaatschappij stek92: "Belangrijk om dicht bij de huurders te staan"	Het Laatste Nieuws	26 mei 2023
SBK zet allerlaatste project in gang met 8 sociale koopwoningen en gaat nadien op in vijf andere sociale woonmaatschappijen	Het Nieuwsblad	22 juni 2023
Twee appartementen onbewoonbaar na brand in Berlare	Het Laatste Nieuws	12 augustus 2023
Heemkring Marcel Bovyn zet honderd jaar sociale woningbouw in de kijker: "Groei gemeente voor groot deel te danken aan Volkswelzijn"	Het Laatste Nieuws	30 augustus 2023
Geen regularisatie voor Hof ten Damme: gemeente moet actieplan opmaken om verplicht aantal sociale woningen te halen.	Het Laatste Nieuws	7 september 2023
Jonge vrouw krijgt werkstraf nadat ze poederbrieven stuurde naar sociale huisvestingsmaatschappij en politie	Het Laatste Nieuws	20 september 2023
Dankviering is laatste in kerk Boonwijk: gebouw wordt nieuwe werkplek voor woonmaatschappij stek92	Het Laatste Nieuws	1 oktober 2023
Bewoners geplaagde wijk rapen zwerfvuil: "Onze buurt komt geregeld negatief in beeld, maar wij wonen ook graag proper"	Het Nieuwsblad	22 november 2023
Gemeente draagt 21 woningen over aan Woonmaatschappij Stek92	Het Laatste Nieuws	8 december 2023



De sociale woningen van Hof Ten Damme staan nog altijd leeg omdat procedures rond de vergunning nog altijd lopen. © Geert De Rycke

Geen regularisatie voor Hof Ten Damme: gemeente moet actieplan opmaken om verplicht aantal sociale woningen te halen

Sociale woonmaatschappij stek92 krijgt geen regularisatie voor de sociale woningen in Hof Ten Damme in Lebbeke. Dat besliste het schepencollege, nadat de Raad voor Vergunningsbetwistingen eerder al de oorspronkelijke vergunning voor het project vernietigde. Gevolg is wel dat de gemeente het opgelegde aantal sociale woningen tegen 2025 niet haalt. Er komt een actieplan.

Nelle Dooms 06-09-23, 11:33 Laatste update: 07-09-23, 17:13

De elf sociale woningen van het project 'Hof Ten Damme' werden een paar jaar geleden opgetrokken als inbreidingsproject langs de Opwijksestraat. Maar tegen de vergunning werd beroep aangetekend en uiteindelijk vernietigde de Raad voor Vergunningsbetwistingen de vergunning. Die oordeelde dat er te veel wooneenheden op een te beperkte beschikbare oppervlakte voorzien waren. Tegen het moment dat die beslissing viel, waren de huizen evenwel al gebouwd. Tot nu toe staan ze leeg.

Stek92 diende een regularisatieaanvraag in en paste het woonproject daarvoor aan naar zes sociale woningen en één zorgvoorziening voor begeleid wonen, in een poging zo tegemoet te komen aan de opmerkingen van de Raad voor Vergunningsbetwistingen. Op die manier zou het project minder bewoners genereren. "Onze Dienst Stedebouw oordeelde evenwel dat het nieuwe voorstel nog



© Geert De Rycke

Minister Diependaele bezoekt nieuwjaarsreceptie Stek92

DENDERMONDE Minister Matthias Diependaele, bevoegd voor onder andere wonen, bracht een bezoek aan de nieuwjaarsreceptie van Stek92. Dat is de nieuwe sociale huisvestingsmaatschappij van regio Dendermonde. In het Dendermondse stadhuis werd geklonken op de toekomst.

Nelle Dooms 22-01-23, 10:54



Voor de oprichting van Stek92 zijn vijf sociale huisvestingsmaatschappijen uit de regio gefusioneerd. De Volkswoningen met huurwoningen in Dendermonde en Lebbeke, Volkswelzijn met huurwoningen in Dendermonde en Buggenhout, Hulp in Woningnood met huurwoningen in Bertare en Dendermonde, SBK dat koopwoningen bouwt en sociaal verhuurkantoor SVK Woonakcent vormen nu één huisvestingsmaatschappij voor Dendermonde, Bertare, Buggenhout en Lebbeke. "Dat is goed voor in totaal 45 personeelsleden en maar liefst 4.000 sociale woningen in beheer", zegt voorzitter Jan Pauwels.

Sinds 1 januari is Stek92 officieel van start gegaan en dat werd gevierd tijdens een nieuwjaarsreceptie in de Ros Belaardzaal van het Dendermondse stadhuis. Minister Diependaele kwam langs met felicitaties. "Deze aangemaakte huisvestingsmaatschappij is nog maar de tweede of derde in Oost-Vlaanderen. Julie zijn dus koplopers en daar mogen jullie trots op zijn", zei hij. "We beseffen dat deze hervorming en dit fusieverhaal heel veel van de betrokkenen vraagt. Maar de sector van sociaal wonen staat onder druk en dus is inzetten op meer professionalisme en efficiëntie een goede zaak."

Buurtmedewerkers gaan rond met 'Klapstand' om burens met elkaar te laten praten



Buurtburen bij elkaar brengen, dat is wat de buurtmedewerkers van de stad willen doen. — © svov

Dendermonde -

De buurtmedewerkers van Dendermonde werken samen voor Dag van de Buren hun krachten. Ze gaan rond met een klapstand om de inwoners aan te moedigen om elkaar meer te ontmoeten. "Meer ontmoeting helpt tegen eenzaamheid", zegt schepen van Sociale Zaken Tomas Roggeman (N-VA).

Stef Van Overstraeten
Dinsdag 11 april 2023 om 13:30

• • "Een keer per week zetten buurtmedewerkers een klapstand op en zorgen ze voor een warm samenzijn. Ze gaan rond in elke deelgemeente", zegt Tomas Roggeman. "Inwoners kunnen aan de klapstand een gratis kop koffie, iets lekkers en een goed gesprek krijgen. We sluiten af op vrijdag 26 mei, op Dag van de Buren, met een slotevent in Dendermonde-centrum op het speelplein bij Sint-Joringsdijk. Inwoners kunnen tijdens het evenement



Heemkring Marcel Bovyn zet honderd jaar sociale woningbouw in de kijker: "Groei Volkswelzijn"

De Heemkring Marcel Bovyn van Sint-Gillis-Dendermonde heeft alweer een ander onderwerp klaar voor haar jaarlijkse tentoonstelling. Die draait deze keer rond sociale huisvestingsmaatschappij Volkswelzijn en honderd jaar sociale woningbouw in Sint-Gillis.

Nelle Dooms 30-09-23, 14:12

Het is ondertussen jaarlijkse traditie dat de Heemkring Marcel Bovyn tijdens het weekend van de Bloemencorso een nieuwe tentoonstelling opent. De heemkundigen belichten dan telkens een ander aspect van de geschiedenis van Sint-Gillis. Zo passeerden onder andere al jeugdverenigingen, politiek, onderwijs en sportclubs de revue. Nu worden de schrijvers op sociale huisvesting gericht. "Aanleiding is het verdwijnen van huisvestingsmaatschappij Volkswelzijn. Die is immers opgegaan in het nieuwe Stek92", zegt Dirk Abbeloos, voorzitter van de Heemkring. "Maar honderd jaar lang speelde ze wel een cruciale rol in de sociale woningbouw in Sint-Gillis. Het leek dus zeker de moeite om die geschiedenis uit te spitten."

"Het is mede dankzij Volkswelzijn dat Sint-Gillis zo groot geworden is", weet Dirk Verheyden van de heemkring. "Aanvankelijk kwamen sociale woningen langs straten

Elf appartementen voor 65-plussers klaar voor verhuur



De bewoners ontvangen hun sleutel. — © svov

Oudegem -

De elf nieuwe huurders van Covelo, het nieuwe blok met serviceflats op de hoek van de Oudegemsebaan en de Varenbergstraat in Oudegem, hebben de sleutel van hun nieuwe woning ontvangen.

Stef Van Overstraeten
Vrijdag 24 februari 2023 om 13:30

- De woonmaatschappij stek92 gaf het project de naam Covelo, verwijzend naar de autogarage die decennialang op de site gevestigd was. "In maart 2021 begon bouwonderneming Siemco uit Aarsele met de bouw, naar een ontwerp van Dial Architects, onder leiding van Geert Pauwels, uit Nederzwalm", zegt Hilde Raman van stek92.

"De kostprijs voor het project bedroeg 2,2 miljoen euro. Net geen twee jaar later starten we vanaf 1 maart met de verhuur van de elf appartementen. De focus bij het ontwerp lag vooral op energie, waarbij iedere wooneenheid bijna energieneutraal is, met behulp van zonnepanelen en een warmtepomp voor elke wooneenheid."

nieuws 17/03/2023 - 09:30

Huisvestingsmaatschappij maakt einde aan krakers in Serboswijk Dendermonde

Nag in Dendermonde heeft de Huisvestingsmaatschappij stek92 één van zijn appartementencomplexen extra beveiligd. Sinds enkele maanden moeten er vaak mensen, die er niet wonen, overstappen op de achtervolging. Het zou volgens bewoners gaan om mensen zonder papieren die ook overlast veroorzaken. De politie moest al verschillende keren uitrukken. Maar telkens wanneer de agenten ter plaatse kwamen, sloegen de krakers op de vlucht. Ook gisteren was dat opnieuw het geval. De huisvestingsmaatschappij heeft inmiddels alle straten rond het project beveiligd. En de politie is extra beveiligd zodat mensen die er niet in wonen, niet meer zo gemakkelijk kunnen overstappen. Tegelijkertijd wordt de directie de bewoners op een manier te zien dat er niemand met hen twee maanden lang kan overstappen.

SBK zet allerlaatste project in gang met 8 sociale koopwoningen en gaat nadien op in vijf andere sociale woonmaatschappijen



Martin-Blaauw en Toon De Boeck in de Berkestraat aan de projectsite. — © svov

OUDEGEM - De Sociale Bouw- en Kredietmaatschappij Arrondissement Dendermonde (SBK) zette het laatste project in de steigers, met de bouw van sociale koopwoningen in de Berkestraat in Oudegem. Het is meteen ook het laatste project, want SBK gaat op in andere sociale woonmaatschappijen.

Stef Van Overstraeten
Dondag 22 juni 2023 om 14:19



De eerste huurders van het woonproject Covelo in Oudegem. In beeld van vlnvrijheidsmaatschappij stek92. De sleutel van hun nieuwe woning. — © Geert Pauwels

Eerste huurders nemen intrek in sociale woonsite Covelo: "Mooie heropwaardering van site die jarenlang vervallen was"

De nieuwe sociale woonsite Covelo, op de hoek van de Varenbergstraat en Oudegemsebaan in Oudegem, is klaar. Op die plek stond jarenlang een garage te verkomen, maar die heeft plaats gemaakt voor appartementen voor 65-plussers. En die zijn zo goed als energieneutraal. De eerste huurders kregen zopas hun sleutel.

Hilde Raman 20-02-23, 11:26 Laatste update: 20-02-23, 12:45



Dat het woonproject de naam 'Covelo' kreeg, is geen toeval. Dat verwijst naar de vroegere garage die jarenlang in de volmond in Oudegem zo genoemd werd. Het gebouw stond te verkrotten nadat begin jaren zestig alle activiteiten er werden stopgezet. Het terrein op de hoek van de Varenberg met de Oudegemsebaan vormde zo meer dan twintig jaar lang een kankerplek in Oudegem. Sociale bouwmaatschappij Volkswelzijn - ondertussen opgegaan in huisvestingsmaatschappij stek92 - verwierf de site in 2016 om daar verandering in te brengen. In 2018 werd de garage af gesloopt, om vervolgens plannen te maken voor een nieuw sociaal wooncomplex met seniorenwoningen voor 65-plussers.



Het nieuwe sociale wooncomplex op de hoek van de Varenbergstraat en Oudegemsebaan. — © Geert Pauwels

Er is ook een ontmoetingsruimte op het gelijkvloers om sociale contacten en ontmoeting tussen de bewoners te stimuleren. Dat kan bijdragen tot het tegengaan van vereenzaming

Hilde Raman, stek92

Twee jaar geleden, in maart 2021, startten eindelijk de bouwwerken om het appartementencomplex op te trekken. Elf flats werden gerealiseerd. "Gericht op 65-plussers zijn die allemaal aangepast, zodat de bewoners zo lang mogelijk zelfstandig thuis kunnen blijven wonen in een vertrouwde omgeving in het centrum van Oudegem", zegt Hilde Raman van stek92. "Zo zijn er onder andere inloopdouches, aangepaste keukens en drempelloze toegangen voorzien. Er is ook een ontmoetingsruimte op het gelijkvloers om sociale contacten en ontmoeting tussen de bewoners te stimuleren. Dat kan bijdragen tot het tegengaan van vereenzaming."

Duurzaam

Met het bouwproject werd ook volop de kaart van duurzaamheid getrokken. "De focus bij het ontwerp lag vooral op energie, waarbij we zelfs kunnen stellen dat iedere wooneenheid bijna energieneutraal is", zegt Piet Pauwels van stek92. "Dit werd mogelijk door zonnepanelen en een warmtepomp te voorzien, afzonderlijk voor elke wooneenheid. Er is ook extra muurisolatie, recuperatie van regenwater en hybride liften. Bovendien beschikken de fietsen- en mobiele scootergarage over elektrische oplaadpunten."

Het project kostte de sociale huisvestingsmaatschappij zo'n 2,2 miljoen euro. De nieuwe huurders hebben zopas de sleutel van hun gloednieuw appartement in ontvangst mogen nemen. Zo is het flatgebouw vanaf nu officieel bewoond.



Twee appartementen onbewoonbaar na brand aan Gavre in Berlare. Twee appartementen, nabewoonbaar na brand aan Gavre in Berlare. 20.04.2020

Twee appartementen onbewoonbaar na brand in Berlare

In een sociale woning aan Gavre in Berlare is vrijdagavond omstreeks 22 uur brand uitgebroken. Er raakte niemand gewond, maar twee appartementen werden wel onbewoonbaar verklaard.

Yannick De Spiegeleir 12-08-23, 13:08 Laatste update: 13-08-23, 09:34



Op vrijdag rond 22 uur brak in Berlare brand uit in een appartement op de bovenste verdieping van het gebouw. Toen de brand uitbrak, was er een familielid van de bewoner aanwezig in het appartement, de betrokkene zelf verblijft momenteel in een instelling voor geestelijke gezondheidszorg.

Door de felle brand is het appartement onbewoonbaar verklaard net als een aanpalende flat die onbewoonbaar is door waterschade. Buren klagen al langer over de overlast die de bewoner van het appartement veroorzaakt. "Wij hebben veel begrip voor de zorgen van de buurt, maar in samenspraak met sociale huisvestingsmaatschappij Stek 92 doen we wat we kunnen. Zo hebben we aangedrongen op een gedwongen opname van de man", zegt burgemeester Katja Gabriëls (Open Vld), die vrijdagavond ter plaatse kwam om poolshoogte nemen.



PREMIUM © Geert De Rycke

Jonge vrouw krijgt werkstraf nadat ze poederbrievens stuurde naar sociale huisvestingsmaatschappij en politie

De negentienjarige jonge vrouw uit Dendermonde die in augustus vorig jaar vijf poederbrievens verstuurde naar sociale huisvestingsmaatschappij De Volkswoningen en de lokale politie van Dendermonde, heeft van de Dendermondse rechtbank een werkstraf gekregen. Met die actie zorgde ze een dik jaar geleden voor heel wat onrust.

Nelle Dooms 20-09-23, 15:45 Laatste update: 20-09-23, 14:32

De eerste poederbrief vonden ze bij sociale huisvestingsmaatschappij De Volkswoningen - dat onderfussen stek92 - op 2 augustus 2022 in de bus van het kantoor op de hoek van de Kroonveldlaan met de Pinderlaan in Dendermonde. Meteen was het alle herten aan de lijn: al het personeel werd naar huis gestuurd en twee personeelsleden die in aanraking waren gekomen met de envelop moesten voor controle naar het ziekenhuis. Brandweer, politie en civiele bescherming kwamen ter plaatse. De brief bleek uiteindelijk geen gevaarlijk stof te bevatten.

Een paar dagen later, op 4 en 5 augustus, werden opnieuw twee poederbrievens afgeleverd. En een paar weken later, op 16 en 17 augustus, kwamen ook nog eens twee poederbrievens toe bij de lokale politie van Dendermonde, in het commissariaat aan de Noordlaan. Ook daar kwam de civiele bescherming ter plaatse om de enveloppen te onderzoeken. Opnieuw bleek het om een onschadelijk stof te gaan, maar de inzet van manschappen en tijdverlies was ook daar groot.

Schaamte

Nog diezelfde 17de augustus werd de dader evenwel ingerekend. Aan de sociale huisvestingsmaatschappij was immers na de eerste twee poederbrievens een camera opgehangen. Die bracht de persoon die de brieven in de bus stak in beeld. Het bleek om een jongedame van negentien jaar te gaan, die als verdorp in de wijk Keur woonde. Ze moest het uiteindelijk aan de Dendermondse rechter komen uitleggen. "Ik weet niet wat me bezield heeft en waarom ik dat heb gedaan", klonk het tijdens het proces. "Ik kan het zelf voor mezelf niet verklaren. Ik heb me wel laten opnemen voor een psychotherapeutische behandeling."

Blijf op de hoogte
Krijg een melding bij belangrijke berichten over Regio Dendermonde.

"Veel schaamte" was er volgens haar advocaat. Die gaf ook mee dat de jongedame een moeilijke periode had doorgemaakt, met onder andere het verlies van haar vader aan kanker. De rechter besliste woensdag om de beklaagde nog een kans te geven. Ze kreeg een werkstraf van zestig uur. Voltoert ze die niet, dan vliegt ze wel zes maanden in de gevangenis. Aan sociale huisvestingsmaatschappij stek92 moet de vrouw 1.500 euro schadevergoeding betalen. Die had zich immers burgerlijke partij gesteld. "Want veertig werknemers moesten geïncasseerd worden, werden naar huis gestuurd en konden niet meer werken. Dat is niet min", klonk het.



© Geert De Rycke

Gemeente draagt 21 woningen over aan Woonmaatschappij Stek92

Het gemeentebestuur van Lebbeke laat 21 sociale woningen in handen van sociale woonmaatschappij Stek92. Die zal in de toekomst instaan voor het beheer en de verhuur ervan.

Nelle Booms 08-12-23, 13:51 Laatste update: 08-12-23, 15:03

Momenteel is Lebbeke zelf eigenaar van 21 sociale woningen, zodat ze zelf instaat voor het beheer en de verhuur ervan. Het gaat om tien woningen in Denderbelle en elf in Wieze. "Maar de sociale huisvestingsmarkt werd grondig hervormd, met onder andere de oprichting van een centrale huisvestingsmaatschappij. In deze regio zijn alle sociale woonmaatschappijen gefusioneerd tot Stek92 en samen met Dendermonde, Berlare en Buggenhout maakt Lebbeke daar deel van uit. Net hierom is beslist om die 21 woningen die wij vandaag zelf sociaal verhuuren ook naar Stek92 over te dragen."

Een principeel akkoord is goedgekeurd: Lebbeke zal de woningen verkopen aan Stek92. De prijs van die woningen wordt vastgelegd door de Vlaamse overheid, op basis van een schatting van de Vlaamse Belastingdienst. "Daar wordt dan nog eens een correctiefactor Sociaal Wonen op toegepast, die door de Vlaamse regering per gemeente is vastgelegd. Voor Lebbeke betekent dit dat er ongeveer dertig procent van de prijs afgaat", zegt Torck.

Voor het gemeentebestuur is het een bewuste keuze om de woningen over te dragen. "Als we de woningen in eigen beheer houden, moeten we in de toekomst bijkomend investeren in onderhoud en renovatie", legt Torck uit. "Maar er is geen garantie dat de gemeente daarvoor in de toekomst beroep zal kunnen doen op Vlaamse subsidies. De woonmaatschappijen kunnen dat zeker wel. Daarom is de overdracht naar Stek92 de beste garantie om deze woningen te kunnen blijven inzetten voor sociaal wonen."



© Geert De Rycke

Dankviering is laatste in kerk Boonwijk: gebouw wordt nieuwe werkplek voor woonmaatschappij stek92

De laatste misviering in de Onze-Lieve-Vrouw van Zwijskekerk in de Boonwijk in Sint-gillis-Dendermonde is zaterdagavond een feit geworden. Het gebouw is verkocht en zal de nieuwe werkplek voor woonmaatschappij stek92 worden.

Nelle Dooms 07-10-23, 11:04



De kerk Onze-Lieve-Vrouw van Zwijske in de Boonwijk is één van de vier kerken die in het kerkplan van Dendermonde opgenomen werd als 'te verdwijnen als kerk'. De parochiekerk dateert uit de jaren zeventig van de vorige eeuw en is sindsdien met haar hoge betonnen klokkentoren een landmark voor de omgeving van de Boonwijk. Omdat het gebouw in de toekomst geen dienst meer zal doen als kerk, werd naar een herbestemming en een koper gezocht. Die werd recent gevonden bij woonmaatschappij stek92, die van de kerk haar nieuwe werkplek voor het personeel zal maken.

Door die beslissing houden de misvieringen in de kerk van de Boonwijk op te bestaan. Zaterdagavond vond er nog een dankviering plaats, meteen de laatste mis die er ooit zal worden opgedragen. "We maken er een dankviering van ter gelegenheid van het belijden van alle vieringen", zegt pastoor Paul De Craene. "De parochie rond deze kerk wordt toegevoegd aan de Sint-Egidiusparochie van Sint-Gillis. Er zijn in deze kerk heel mooie dingen gebeurd, maar het is nu tijd voor een andere toekomst."

Na de misviering volgde er nog een receptie in de kerk voor alle aanwezigen. "Hiermee zeggen we dank voor zoveel inzet van vele parochianen voor hun kerk en hun parochie", zegt De Craene.



De jongeren krijgen de toernooi om de ruimtes van hun Jongerenhuis zelf te richten. © tv

Jongerenhuis en Inloophuis officieel geopend: "Jeugd kan ruimtes zelf inrichten"

In de Molenwijk in Waasmunster zijn dit weekend het Jongeren- en Inloophuis officieel ingehuldigd. In de gebouwen kunnen jonge én oudere buurtbewoners terecht voor tal van laagdrempelige activiteiten en hulpvragen.

Bert Faubert 14-05-23, 18:57 Laatste update: 15-05-23, 13:18



"Met het Jongerenhuis willen we de jeugd een plaats bieden waar ze tijdens hun vrije tijd kunnen samenkomen, en waar ze ook leren om samen voor de woning te zorgen en problemen op te lossen", weten buurtwerker Ellis Vael en jeugdschepen Yari Van Kaer (CD&V). "De jongeren krijgen zelf de kans om de ruimtes in te richten. Tijdens de vakanties worden er kuis- en klusdagen georganiseerd om het huis te onderhouden. Onlangs werden de muren van de chillroom nog geschilderd en gingen de jongeren daarbij artistiek aan de slag. Er is ook een gameroom en we bekijken ook nog de aankoop van een aantal sporttuigen zoals onder meer een boksbal. Elke maandag staat er anderhalf uur zaalvoetbal op het programma in de sporthal, en we organiseren tijdens sommige vakanties ook uitstappen voor een vaste groep van een 15-tal jongeren."



© tv

Naast het Jongerenhuis is er ook een Inloophuis. Dat werd omgedoopt tot 'Kletsjhuys'. "Het is een laagdrempelig buurthuis waar gezinnen, jongeren en kinderen terecht kunnen met al hun hulpvragen", klinkt het. "Hier krijgen ze het gevoel ergens thuis te horen. In de nabije toekomst bekijken we ook de uitbouw van een babytheek, speel-o-theek, pampertank en weggeefwinkel."

De twee woningen worden ter beschikking gesteld door de Sociale Huisvestingsmaatschappij.

Ethias Award voor jongerenhuis Hollandse Molenwijk in Waasmunster: "Hier gelooft men in kracht van jongeren"



De jongeren in de Hollandse Molenwijk behoren twee hun woonwettingshuis en het Kletsjhuys waar buurtbewoners... © jpb

WAASMUNSTER - Het jongerenhuis dat door woonmaatschappij stek92 ter beschikking is gesteld aan tieners en jonge twintigers in de wijk Hollandse Molen levert alle betrokkenen de Ethias Youth Solidarity Award 2023 op. "We merken dat jongeren vanuit hun made-eigenaarschap van het huis een rolmodel vertolken voor leeftijdsgenoten in de buurt", zegt woordvoerder Serge Jacobs van het Ethias-project.

Jen Van de Velde
Gisteren om 17:20



"Een onafhankelijke professionele jury heeft veertien projecten van OCMW's in Vlaanderen, Brussel en Wallonië bekroond", klinkt het. "Deze laureaten onderscheiden zich door de duurzame impact die ze hebben op de doelgroep. Ze geven op een vernieuwende manier een concreet antwoord op de specifieke behoeften en de levenssituatie van jongeren, om hen meer kansen te bieden in hun woonbuurt."

"De jury wees erop dat het project in de Waasmunsterse woonwijk Hollandse Molen investeert in een positief leef- en leerklimaat voor alle kwetsbare jongeren in hun woonomgeving. De jongeren vormen dankzij de ondersteuning door de jongerenbuurtwerker een essentiële drijvende kracht achter het project, waarin ze zichzelf ten volle engageren."

Ellis Vael is sinds januari 2021 de jongerenbuurtwerker in de Hollandse Molenwijk, rustde de bewoners van de sociale woonwijk al te vaak te maken hadden met ongeregelde jongeren en oudere bewoners te ontmoeten. "We willen in de eerste plaats van deze wijk een warme buurt te maken, waarin de bewoners goede contacten onderhouden", stelt Ellis. (Lees verder onder de foto)



Nora Bulens en Melissa Wilgert van de Sociale Samenleving, buurtwerker Ellis Vael (rechts van links) en jongeren van stek92. Zelden Tom Baert (24 jaar) met de Ethias Award. © jpb

"Dankzij de samenwerking met de sociale huisvestingsmaatschappij konden we hier een jongerenhuis uitbouwen." De jongeren uit de buurt zorgen zelf voor het onderhoud en kunnen hier altijd terecht. Ze organiseren samen regelmatig verbindende activiteiten.

"Het is leuk dat we met onze problemen terecht kunnen bij Ellis en dat we in ons jongerenhuis kunnen samenkomen", zegt een van de jongelui uit de Hollandse Molenwijk. "Naast het jongerenhuis is er nu ook het Kletsjhuys, waar naast de jongeren ook hun ouders, kleinere kindjes en grootouders ontmoetingskansen krijgen dankzij tal van laagdrempelige creatieve activiteiten."

Kerk die nog dienst deed als vaccinatiecentrum, krijgt nieuwe 'bewoners': "Door in de wijk aanwezig te zijn, weten we wat er leeft"



Voorzitter Jan Pauwels en ondervoorzitter Hilde Raman van Stek92 geven de kerk van de Boonwijk een nieuwe bestemming. — © svov

Sint-Gillis-Dendermonde - Sociale woonmaatschappij Stek92 kocht de Onze-Lieve-Vrouw van Zwijskekerk in de Boonwijk in Sint-Gillis-Dendermonde. De site wordt niet alleen de nieuwe werkplek van de Stek92-medewerkers, het wordt ook een trefpunt voor bewoners, bezoekers en verenigingen.

Stef Van Overstraeten
Vrijdag 26 mei 2023 om 17:30

- Onze-Lieve-Vrouw van Zwijske is een parochiekerk uit de jaren zeventig van de vorige eeuw en daar werd een nieuwe bestemming voor gezocht. Ze deed al dienst als vaccinatiecentrum en staat in het kerkenbeleidplan als 'af te stoten'.

Bewoners geplaagde wijk rapen zwerfvuil: "Onze buurt komt geregeld negatief in beeld, maar wij wonen ook graag proper"



Een groep buurtbewoners poseert met afvalzakken op straat. — © Agni

AALST - Een tiental buurtbewoners van de Sint-Elisabethwijk in Aalst trok woensdagmiddag de straat op om afval te rapen in de buurt. De wijk kwam de laatste maanden geregeld negatief in beeld omdat ze geplaagd wordt door slukstorten. Daar wilde de huurlersraad van de wijk iets aan veranderen.

Armand Peeters

Woensdag 22 november 2023 om 16:55

"Ik ben vandaag naar buiten gekomen om zwerfvuil te rapen want ik wil laten zien dat onze wijk ook proper kan zijn", vertelt Sonia, buurtbewoonster van de Sint-Elisabethwijk. "De wijk is al zo vaak negatief in beeld gebracht, maar het is hier zeker niet allemaal slecht."

"Wij wonen ook graag proper", zo vervolgt de vrouw. "De slukstorten zijn dus zeker niet allemaal van de buurtbewoners. Mensen uit omliggende straten laten hun afval hier ook achter. Volgens mij is de oplossing samenwerken als buurt, want die GAS-boetes helpen niet. Het is niet omdat iemand een boete krijgt dat die persoon de volgende dag wel weet hoe het afvalsysteem in elkaar zit."

Samenhangendheid

"Sommige buurtbewoners zijn niet van slechte wil, maar geraakt er gewoon niet aan uit", aldus nog Sonia. "Het moet duidelijker uitgelegd worden welk afval waar thuis hoort, en daar kunnen de buren bij helpen."

De huurlersraad van de Sint-Elisabethwijk, met woonmaatschappijen Stek92 en Dender-Zuid, namen het initiatief voor de zwerfvuillactie in samenwerking met Verdederinggroep Aalst. "Niet alleen als manier om samen de buurt proper te maken, maar ook om de samenhangendheid en betrokkenheid te vergroten", zegt Floris Verstuyft van Stek92.

"De bewoners vinden openbare netheid in deze Aalsterse wijk echt wel belangrijk. Denkzij de inzet en het warme engagement van vrijwilligers zal de buurt nu hopelijk lang vrij zijn van zwerfvuil."



Voorzitter Jan Pauwels en ondervoorzitter Hilde Raman van Stek92 bij de kerk van de Boonwijk. — © Agni

Nieuwe bestemming voor kerk Boonwijk als werkplek voor woonmaatschappij stek92: "Belangrijk om dicht bij de huurders te staan"

De Onze-Lieve-Vrouw van Zwijske-kerk in de Boonwijk in Sint-Gillis-Dendermonde krijgt een nieuwe bestemming. Voortaan is sociale woonmaatschappij stek92 de eigenaar. Die zal de site gebruiken als nieuwe werkplek voor haar meer dan negentig medewerkers. "Dit wordt een trefpunt voor bewoners, bezoekers en verenigingen", klinkt het.

Nieuw Doornik 20/10/23 15:33 - LAATSTE UPDATES: 02/12



De kerk Onze-Lieve-Vrouw van Zwijske in de Boonwijk is één van de vier kerken die in het kerkenbeleidplan van Dendermonde opgenomen werd als 'te verwijderen als kerk'. De parochiekerk dateert uit de jaren zeventig van de vorige eeuw en is sindsdien met haar hoge betonnen klokkentoren een landmark voor de omgeving van de Boonwijk. Omdat het gebouw in de toekomst geen dienst meer zal doen als kerk, werd naar een herbestemming en een koper gezocht. De sociale woonmaatschappij stek92 biedt nu de oplossing.

"We zagen meteen potentieel in het gebouw en de omliggende percelen als nieuwe thuis voor de woonmaatschappij én als plek voor buurtondersteunende functies", zegt voorzitter Jan Pauwels. "Een betere locatie kunnen we ons niet wensen. De Boonwijk is één van onze grootste woonwijken en we vinden het belangrijk om dicht bij onze huurders te staan. Door in de wijk aanwezig te zijn, weten we wat er leeft bij onze huurders en kunnen we beter inspelen op hun noden."



Acute nood aan meer kantoorruimte

Stek92 ontbondt begin dit jaar zijn centrale woonmaatschappij door een fusie van sociale huishoudingsmaatschappijen De Volkswoningen, Volkswoningen en Huize in Woningnood. Daar komen binnenkort ook Sociaal Verhuurkantoor Woonakcent en Sociale Bouw- & Kredietmaatschappij Arrondissement Dendermonde bij. De fusie maatschappij heeft zo maar liefst 4.000 sociale woningen in beheer in Dendermonde, Berlaar, Buggerhout en Lebbeke. En er zijn ook meer dan veertig medewerkers die elke dag werken aan betaalbaar en kwaliteitsvol wonen in de regio.

Blijf op de hoogte

Krijg een melding bij belangrijk nieuws over Algemeen.

"Dat brengt ook een acute nood aan meer kantoorruimte met zich", zegt Pauwels. "De herbestemming van de Onze-Lieve-Vrouw van Zwijske-kerk kan dat oplossen. Hier is genoeg plaats om alle werknemers, die nu nog op diverse locaties zijn ondergebracht, op één locatie samen te brengen."

Garanties voor verenigingen

Maar stek92 moet niet alleen een werkplek worden. De site moet de Boonwijk een extra boost geven. "Het stadsbestuur bestemde deze plek als wijk waar de woonkwaliteit en leefomgeving beter kan mits enkele ingrepen", legt Pauwels uit. "Dat is exact wat we met de herontwikkeling van de kerk en de percelen eromheen willen bereiken. Samen met de aanwezige initiatieven creëren we een trefpunt waar bewoners, bezoekers en sociale organisaties zich welkom voelen. Daardoor zijn er ook de nodige garanties voor de verenigingen die vandaag al in de buurt aanwezig zijn, zoals Chiro Bobo en Rode Kruis Dendermonde. Zij krijgen zeker mee hun plaats in de herbestemming van de site."

Nu stek92 eigenaar is van de site, is de kerk officieel ontbonden een volgende stap. En dat gebeurt is, zal de woonmaatschappij een architectenbureau aanduiden via een ontwerpwedstrijd. "We dromen van een ontwerp waarbij het kerkgebouw op een respectvolle manier gerenoveerd wordt als kantoorruimte", zegt Pauwels. "Maar met ook aandacht voor groen en water, een betere link met het Wastijnepark, parking en doorsteken voor de zachte weggebruiker. Zo maken we ook werk van een duurzaam project."

Klachtenrapportering

Doel van de procedure

Het vastleggen van de werkwijze rond klachten tegenover de woonmaatschappij en overlast tegenover de huurder.

Definities

Klacht

Een klacht is een manifeste uiting van ontevredenheid over de werking en handelingen van de dienst. (zowel handelen als niet-handelen)

Klachten moeten betrekking hebben op een concrete handelwijze in een bepaalde aangelegenheid of een concrete toepassing van een bestaande regelgeving.

De klachtenprocedure is niet van toepassing op algemene klachten over de regelgeving of klachten over beleidsvoornemens of verklaringen.

Een klacht moet goed onderscheiden worden van een melding en een vraag om informatie.

Het niet correct inspelen op meldingen en vragen kan wel aanleiding geven tot het formuleren van een klacht.

Overlast

Situeert zich in de wijken. Overlast omvat meldingen van burenhinder of leefbaarheidsproblemen veroorzaakt door één van de bewoners.

Werkwijze

Uitgangspunten

1. Een antwoord bieden aan de klager.
2. stek92 is geen rechtstreeks betrokken partij bij huurgeschillen.
3. Een oplossing zoeken voor alle partijen.

Werkwijze

Klachtenprocedure

1. Aangifte klacht
 - identiteit en adres van klager dienen gekend te zijn (deze kan wel geheimgehouden worden tegenover beschuldigde)
 - via brief, e-mail of mondeling op bureel (noteren + handtekening)

2. Volgende klachten worden niet behandeld

- Anonieme klachten
- Feiten ouder dan 1 jaar
- Klachten over een gerechtelijke procedure
- Reeds eerder behandelde klachten
- Als georganiseerd beroep mogelijk is (vb. via toezichthouder)
- Indien klager geen belang heeft bij klacht

3. Registreren in klachtenregister (Sociopack – module klachtenbeheer)

4. Brief naar klager (maximaal 10 kalenderdagen na ontvangst) met bevestiging dat de klacht ontvangen is en zorgvuldig onderzocht zal worden.

5. Bekijken of klacht ontvankelijk is. zo niet, verzoeker doorverwijzen naar andere instantie

6. Klachtenbehandelaar (Els De Wael) en eventueel klachtencoördinator (Ivo Blancke) aanstellen om klacht inhoudelijk te onderzoeken. De klachtenbehandelaar verzamelt de nodige elementen om tot een gemotiveerd oordeel te kunnen komen over de gegrondheid van een klacht en de mogelijke oplossing. Het is belangrijk dat de klachtenbehandelaar niet bij de feiten waarop de klacht betrekking heeft, betrokken is. Deze persoon is gebonden aan het beroepsgeheim en dient een strikte neutraliteit in acht te nemen.

Aan deze persoon kunnen ook geen instructies worden gegeven over de wijze waarop de klacht inhoudelijk behandeld wordt. Klachten over de klachtenbehandelaar, klachtencoördinator of de algemeen directeur mogen niet door henzelf behandeld worden.

7. Binnen de 45 dagen na ontvangst van de klacht, ontvangt de klager

- een gemotiveerd antwoord.
- een tussentijdse stand van zaken

In de brief wordt steeds vermeld dat de klager zich kan wenden tot de Vlaamse Ombudsdienst indien die niet tevreden is met de oplossing die wordt aangeboden.

8. De verdere uitvoering gebeurt in overleg met de directie en de voorzitter.

9. Jaarlijks, vóór 10 februari, rapporteren aan Ombudsdienst en gelijktijdig aan Afdeling Toezicht. Dit verslag maakt integraal deel uit van het jaarverslag.



Vragenlijst klachtenmanagement 2023

Naam van uw maatschappij:
40700 – stek92

Naam van de klachtenbehandelaar + emailadres:
Els De Wael - els.de.wael@stek92.be

Naam van de klachtencoördinator + emailadres:
Ivo Blancke – ivo.blancke@stek92.be

1. Cijfergegevens

	Aantal
Totaal aantal klachten	6
Aantal ontvankelijke klachten:	6

Aantal (deels) gegronde klachten:	3
-----------------------------------	---

Aantal (deels) opgeloste klachten:	3
------------------------------------	---

2. Klachtenbeeld 2023

Bespreek en evalueer de klachten die u behandeld hebt in 2023

Ontvankelijk (6)

➤ Ongegrond (3)

N°	Inhoud klacht	Type klacht	Reden ongegrond
1	Melding via de Vlaamse Ombudsdienst: huurder haalt onterechte problemen aan om zijn pesterijen aan het adres van zijn burens te verdoezelen.	Burengeschil	Het antwoord naar de Vlaamse Ombudsdienst was volledig en toonde duidelijk aan dat het om een vorm van burengeschil/samenlevingsproblematiek gaat die geen klachtenbehandeling vereist, zoals opgenomen in de klachtenprocedure.
2	Melding via de Vlaamse Ombudsdienst: huurder kaart aan dat hij zijn woning wil kopen en dat stek92 dit niet toestaat.	Administratie/ wetgeving	Door de gewijzigde wetgeving verloor de huurder het kooprecht dat hij kon uitoefenen. (nader onderzoek toonde zelfs aan dat de huurder ook op het moment van vervallen van het recht, geen rechten tot aankoop woning had verworven)
3	Melding via de Vlaamse Ombudsdienst: melder laat weten dat er geen toegangsdeur, noch nooduitgang is in het gebouw en dat er wordt betaald voor 'poetsburens' maar dat er niet wordt geïnspecteerd	Onderhoud en herstellingen	De melder blijkt geen huurder te zijn, maar een mantelzorger die niet in het gebouw woont. Het appartementsgebouw is klassiek opgebouwd uit een traphal en lift. Op het gelijkvloers is er een inkomas waarvan de deur met een elektrisch slot bedienbaar is. Een nooduitgang is hier niet van toepassing. Daarnaast komt er wel degelijk een poetsploeg langs die het gebouw wekelijks poets, verder ontving stek92 geen klachten en ook bij controle blijkt het gebouw geïnspecteerd.

➤ Gegron (2)

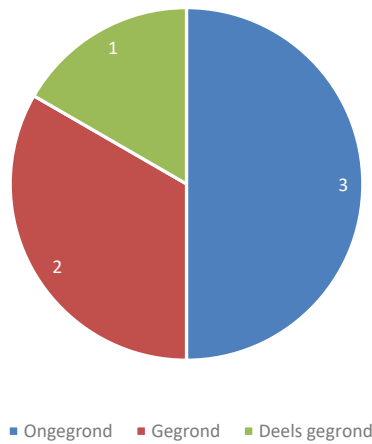
N°	Inhoud klacht	Type klacht	(deels) opgelost
1	De huurder meldt dat hij een factuur kreeg voor het vervangen van een kraan, dewelke niet defect was en dus nooit mocht vervangen, noch doorgerekend worden.	Onderhoud en herstellingen	De huurder heeft gelijk: de doorfacturatie was onterecht en mocht niet gebeuren. De financiële dienst annuleerde de factuur.
2	De huurder meldt dat hij een factuur ontvangen heeft voor de herstelling aan de sifon, lavabokraan en vlotter. Volgens de huurder betreft dit slijtage en geen foutief gebruik.	Onderhoud en herstellingen	De huurder heeft gelijk: rekening houdend met de leeftijd van de woning betreft het normale slijtage en was doorfacturatie onterecht. De financiële dienst annuleerde de factuur.

➤ Deels gegron (1)

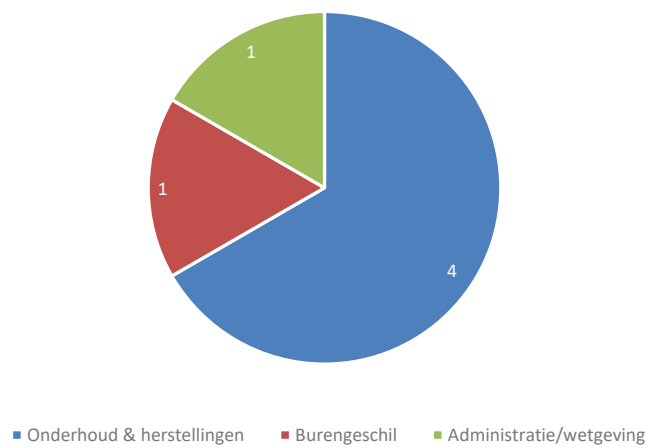
N°	Inhoud klacht	Type klacht	(deels) opgelost
1	De klacht is tweeledig want de huurder protesteert de 2 facturen die hij ontving: - voor het bijregelen van de druk van de CV-ketel - voor het vernieuwen van de kraan en shellkraan van de handwasbak in het toilet	Onderhoud en herstellingen	Het antwoord is eveneens tweeledig want de huurder moet de factuur: - voor het bijregelen van de CV-ketel effectief betalen (zie RIO op pagina 30 onder artikel 2.4.2) - voor het vernieuwen van de kraan en shellkraan van de handwasbak in het toilet annuleerde de financiële dienst de factuur, aangezien dit slijtage betreft

Overzichtswaergave klachten 2023

Klachten 2023



Reden klacht



3. Concrete realisaties en voorstellen

Wat zijn de concrete realisaties geweest in het afgelopen jaar ten gevolge van de klachtenbehandeling?

- stek92 centraliseert alle inkomende oproepen via een intern callcenter.
Dit heeft de volgende voordelen:
 - De (kandidaat-)huurders en andere contacten hebben steeds dezelfde aanspreekpunten binnen stek92.
 - De servicedeskmedewerkers hebben een totaalbeeld van welke meldingen opnieuw binnenkomen.
 - De medewerkers noteren elk contact na een melding (inclusief contactpersoon, datum en uur).
- stek92 gebruikt een IT-systeem, waarbij een SMS wordt verstuurd na ontvangst van een technische melding, inclusief een bericht dat de opdracht werd gegeven aan de aannemer met een vermoedelijke herstellingstermijn.
- stek92 registreert alle uitgaande briefwisseling, inclusief datum/contactpersoon.
- Na ontvangst van elke klacht overleggen de klachtenbehandelaar en klachtencoördinator met aansluitend een intern overleg met de betrokken dienst(en).

Welke concrete verbeteringen zijn er gepland op basis van de behandelde klachten?

- stek92 evalueert permanent en stuurt bij waar nodig.

Remuneratieverslag

Wettelijk kader

Zoals ingevoerd door de wet van 3 september 2017 betreffende de bekendmaking van niet-financiële informatie en informatie inzake diversiteit door bepaalde grote vennootschappen en groepen, bepaalt artikel 100, §1, 6°/3 van het Wetboek van Vennootschappen dat vennootschappen waarin de overheid of één of meer publiekrechtelijke rechtspersonen een controle uitoefent, een remuneratieverslag dienen op te maken.

Dit remuneratieverslag wordt door toedoen van de bestuurders, samen met de jaarrekening, binnen de wettelijke termijnen neergelegd bij de Nationale Bank van België.

Overzicht individuele remuneraties aan de leden van het bestuursorgaan in kalenderjaar 2023

bestuurder	mandaat	zitpenning 2023 (bruto)
Ellen Cami	vertegenwoordiger gemeente Lebbeke	€ 3.061,76
Bart Claes	vertegenwoordiger stad Dendermonde	€ 3.061,76
Toon De Boeck	vertegenwoordiger stad Dendermonde	€ 3.061,76
Karen De Ridder	vertegenwoordiger stad Dendermonde	€ 3.061,76
Peter Huyck	vertegenwoordiger gemeente Lebbeke	€ 3.061,76
Carine Meyers	vertegenwoordiger gemeente Berlare	€ 3.297,28
Jan Pauwels	voorzitter, vertegenwoordiger stad Dendermonde	€ 11.304,96
Pascal Putteman	vertegenwoordiger stad Dendermonde	€ 3.297,28
Hilde Raman	tweede ondervoorzitter, vertegenwoordiger stad Dendermonde	€ 3.297,28
Beatrix Van den Broeck	vertegenwoordiger gemeente Buggenhout	€ 3.297,28
Dirk Van Mulders	vertegenwoordiger gemeente Buggenhout	€ 3.297,28
Hugo Verstraete	eerste ondervoorzitter, vertegenwoordiger gemeente Berlare	€ 5.652,48

Verslag met betrekking tot het sociaal oogmerk van de maatschappij

Het bestuursorgaan bevestigt dat tijdens het dienstjaar 2023 toezicht werd uitgeoefend op het sociaal oogmerk.

In het bijzonder heeft het bestuursorgaan vastgesteld dat de uitgaven inzake investeringen, inzake de werkingskosten en bezoldigingen bestemd waren om de verwezenlijking van het sociale oogmerk van de vennootschap te bevorderen.

De noodzakelijke herstellingswerken werden uitgevoerd voor de instandhouding van het bestaande patrimonium. Het gaat hier over een totaalbedrag van € 3.879.788,14.

Bovendien werd er geïnvesteerd in nieuwbouw en renovatie van gebouwen om tegemoet te komen aan de kandidaat-huurders. De totale investering bedroeg € 2.764.534,86.

De vraag naar het huren van een sociale woning overtreft nog steeds ruimschoots het aanbod.

Er zijn 4.730 gezinnen op de wachtlijst op 17 november 2023.

Er wordt op toegekeken dat de werkingskosten en lonen, noodzakelijk voor de goede uitvoering van het doel van de maatschappij, goed worden besteed. De loonkost bedroeg in totaal € 4.389.467,19. De werkingskosten (zoals kantoor- en administratiekosten, verzekeringen, juridische kosten, aankopen diensten, beheersvergoeding VMSW, uitzendkrachten, enz..) belopen € 3.922.147,02.

Jaarrekening

stek92 sluit het boekjaar 2023 af met een verlies van € 1.339.519,69.

**JAARREKENING EN/OF ANDERE OVEREENKOMSTIG HET WETBOEK
VAN VENNOOTSCHAPPEN EN VERENIGINGEN NEER TE LEGGEN
DOCUMENTEN**

IDENTIFICATIEGEGEVENS (op datum van neerlegging)

NAAM: **stek92**

Rechtsvorm ¹: **Besloten vennootschap**

Adres: **Pijnderslaan**

Nr.: **2**

Postnummer: **9200**

Gemeente: **Dendermonde**

Land: **België**

Rechtspersonenregister (RPR) - Ondernemingsrechtbank van **Gent, afdeling Dendermonde**

Internetadres ²:

E-mailadres ²:

Ondernemingsnummer

0400.189.732

DATUM **7/07/2023** van de neerlegging van het recentste stuk dat de datum van bekendmaking van de oprichtingsakte en van de akte tot statutenwijziging vermeldt.

Deze neerlegging betreft ³:



de JAARREKENING in

EURO (2 decimalen) ⁴

goedgekeurd door de algemene vergadering van

13/06/2024



de ANDERE DOCUMENTEN

met betrekking tot

het boekjaar dat de periode dekt van

1/01/2023

tot

31/12/2023

het vorig boekjaar van de jaarrekening van

1/01/2022

tot

31/12/2022

De bedragen van het vorige boekjaar zijn / ~~zijn niet~~ ⁵ identiek met die welke eerder openbaar werden gemaakt.

Totaal aantal neergelegde bladen: **36**

Nummers van de secties van het standaardmodel die niet werden neergelegd

omdat ze niet dienstig zijn: 6.1, 6.2.2, 6.2.3, 6.2.4, 6.2.5, 6.3.4, 6.4.1, 6.4.2, 6.5.1, 6.5.2, 6.7.2, 6.14, 6.15, 6.17, 6.18.1, 6.18.2, 6.20, 7, 8, 9, 11, 12, 13, 14, 15

Handtekening
(naam en hoedanigheid)

Hilde Raman

Voorzitter bestuursorgaan Stek92

Handtekening
(naam en hoedanigheid)

¹ In voorkomend geval wordt na de rechtsvorm "in vereffening" vermeld.

² Facultatieve vermelding.

³ Aanvinken van het (de) gepaste vak(ken).

⁴ Indien nodig, aanpassen van de eenheid en munt waarin de bedragen zijn uitgedrukt.

⁵ Schrappen wat niet van toepassing is.

**LIJST VAN DE BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN
COMMISSARISEN EN VERKLARING BETREFFENDE EEN
AANVULLENDE OPDRACHT VOOR NAZICHT OF CORRECTIE****LIJST VAN DE BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN COMMISSARISEN**

VOLLEDIGE LIJST met naam, voornamen, beroep, woonplaats (adres, nummer, postnummer en gemeente) en functie in de vennootschap

De Boeck Toon

Breestraat 74, 9200 Dendermonde, België

Mandaat: Bestuurder, begin: 01/01/2023, einde: 31/12/2028

De Ridder Karen

Sint-Onolfdijk 92, 9200 Dendermonde, België

Mandaat: Bestuurder, begin: 01/01/2023, einde: 31/12/2028

Claes Bart

Broekkouter 111, 9200 Dendermonde, België

Mandaat: Bestuurder, begin: 01/01/2023, einde: 31/12/2028

Raman Hilde

Mespelarestreet 15, 9200 Dendermonde, België

Mandaat: Voorzitter van de raad van bestuur, begin: 01/01/2023, einde: 31/12/2028

Verstraete Hugo

Brugstraat 37, 9290 Berlare, België

Mandaat: Ondervoorzitter van de raad van bestuur, begin: 01/01/2023, einde: 31/12/2028

Putteman Pascal

Gentsesteenweg 155, 9200 Dendermonde, België

Mandaat: Bestuurder, begin: 01/01/2023, einde: 31/12/2028

Pauwels Jan

Noordlaan 122, 9200 Dendermonde, België

Mandaat: Ondervoorzitter van de raad van bestuur, begin: 01/01/2023, einde: 31/12/2028

Van den Broeck Beatrix

Ravenstraat 13, 9255 Buggenhout, België

Mandaat: Bestuurder, begin: 01/01/2023, einde: 31/12/2028

Meyers Carine

Frans Broeckaertlaan 51, 9290 Berlare, België

Mandaat: Bestuurder, begin: 01/01/2023, einde: 31/12/2028

LIJST VAN DE BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN COMMISSARISSEN (vervolg van de vorige bladzijde)

Huyck Peter

Lindekensstraat 42, 9280 Lebbeke, België

Mandaat: Bestuurder, begin: 01/01/2023, einde: 31/12/2028

Van Mulders Dirk

Jules Andriespark 20, 9255 Buggenhout, België

Mandaat: Bestuurder, begin: 01/01/2023, einde: 31/12/2028

Cami Ellen

Nieuwstraat 60, bus A, 9280 Lebbeke, België

Mandaat: Bestuurder, begin: 01/01/2023, einde: 31/12/2028

Vyvey & Co BV 0859.596.677

Langestraat 223, 2240 Zandhoven, België

Lidmaatschapsnummer: B00523

Mandaat: Commissaris, begin: 27/06/2022, einde: 26/06/2024

Vertegenwoordigd door:

1. Koopman Vincent

Langestraat 223 2240 Zandhoven België

Bedrijfsrevisor, Lidmaatschapsnummer: A01261

VERKLARING BETREFFENDE EEN AANVULLENDE OPDRACHT VOOR NAZICHT OF CORRECTIE

Het bestuursorgaan verklaart dat geen enkele opdracht voor nazicht of correctie werd gegeven aan iemand die daar wettelijk niet toe gemachtigd is met toepassing van artikel 5 van de wet van 17 maart 2019 betreffende de beroepen van accountant en belastingadviseur.

De jaarrekening ~~werd~~ / werd niet * geverifieerd of gecorrigeerd door een gecertificeerd accountant of door een bedrijfsrevisor die niet de commissaris is.

In bevestigend geval, moeten hierna worden vermeld: naam, voornamen, beroep en woonplaats van elke gecertificeerde accountant of bedrijfsrevisor en zijn lidmaatschapsnummer bij zijn Instituut, evenals de aard van zijn opdracht:

- A. Het voeren van de boekhouding van de vennootschap **,
- B. Het opstellen van de jaarrekening **,
- C. Het verifiëren van de jaarrekening en/of
- D. Het corrigeren van de jaarrekening.

Indien taken bedoeld onder A. of onder B. uitgevoerd zijn door accountants of door fiscaal accountants, kunnen hierna worden vermeld: naam, voornamen, beroep en woonplaats van elke accountant of fiscaal accountant en zijn lidmaatschapsnummer bij het Instituut van de Belastingadviseurs en de Accountants (IBA), evenals de aard van zijn opdracht.

Naam, voornamen, beroep en woonplaats	Lidmaatschaps-nummer	Aard van de opdracht (A, B, C en/of D)

* Schrappen wat niet van toepassing is.

** Facultatieve vermelding.

JAARREKENING

BALANS NA WINSTVERDELING

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
ACTIVA				
OPRICHTINGSKOSTEN	6.1	20		
VASTE ACTIVA		21/28	237.711.159,46	129.803.977,25
Immateriële vaste activa	6.2	21	78.786,99	46.037,51
Materiële vaste activa	6.3	22/27	237.629.031,41	129.756.381,74
Terreinen en gebouwen		22	221.175.370,19	124.032.552,39
Installaties, machines en uitrusting		23	28.398,83	7.926,37
Meubilair en rollend materieel		24	211.167,29	155.031,68
Leasing en soortgelijke rechten		25		
Overige materiële vaste activa		26	1.137.427,38	
Activa in aanbouw en vooruitbetalingen		27	15.076.667,72	5.560.871,30
Financiële vaste activa	6.4 / 6.5.1	28	3.341,06	1.558,00
Verbonden ondernemingen	6.15	280/1		
Deelnemingen		280		
Vorderingen		281		
Ondernemingen waarmee een deelnemingsverhouding bestaat	6.15	282/3		
Deelnemingen		282		
Vorderingen		283		
Andere financiële vaste activa		284/8	3.341,06	1.558,00
Aandelen		284	1.558,00	1.558,00
Vorderingen en borgtochten in contanten		285/8	1.783,06	

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
VLOTTENDE ACTIVA		29/58	<u>47.648.732,29</u>	<u>32.921.440,18</u>
Vorderingen op meer dan één jaar		29		
Handelsvorderingen		290		
Overige vorderingen		291		
Vorraden en bestellingen in uitvoering		3	7.816.046,69	
Vorraden		30/36	7.816.046,69	
Grond- en hulpstoffen		30/31		
Goederen in bewerking		32		
Gereed product		33		
Handelsgoederen		34	3.130,13	
Onroerende goederen bestemd voor verkoop		35	7.812.916,56	
Vooruitbetalingen		36		
Bestellingen in uitvoering		37		
Vorderingen op ten hoogste één jaar		40/41	1.761.594,25	2.238.758,16
Handelsvorderingen		40	784.465,38	2.230.826,77
Overige vorderingen		41	977.128,87	7.931,39
Geldbeleggingen	6.5.1 / 6.6	50/53	74,37	
Eigen aandelen		50		
Overige beleggingen		51/53	74,37	
Liquide middelen		54/58	36.389.406,35	29.513.933,12
Overlopende rekeningen	6.6	490/1	1.681.610,63	1.168.748,90
TOTAAL VAN DE ACTIVA		20/58	285.359.891,75	162.725.417,43

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
PASSIVA				
EIGEN VERMOGEN				
		10/15	80.834.148,29	57.663.390,23
Inbreng	6.7.1	10/11	55.328.990,98	22.847,92
Beschikbaar		110		
Onbeschikbaar		111	55.328.990,98	22.847,92
Herwaarderingsmeerwaarden				
		12		
Reserves				
		13	9.168.990,97	46.261.076,83
Onbeschikbare reserves		130/1	4.860.517,79	44.107.939,83
Statutair onbeschikbare reserves		1311		5.842,50
Inkoop eigen aandelen		1312		
Financiële steunverlening		1313		
Overige		1319	4.860.517,79	44.102.097,33
Belastingvrije reserves		132	4.308.473,18	2.153.137,00
Beschikbare reserves		133		
Overgedragen winst (verlies)	(+)/(-)	14	-1.339.519,69	
Kapitaalsubsidies		15	17.675.686,03	11.379.465,48
Voorschot aan de vennoten op de verdeling van het netto-actief ⁶		19		
VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN				
		16	3.219.536,10	1.770.323,15
Voorzieningen voor risico's en kosten				
		160/5	2.205.276,55	1.095.811,78
Pensioenen en soortgelijke verplichtingen		160		
Belastingen		161		
Grote herstellings- en onderhoudswerken		162	1.978.627,41	877.958,33
Milieuverplichtingen		163		
Overige risico's en kosten	6.8	164/5	226.649,14	217.853,45
Uitgestelde belastingen		168	1.014.259,55	674.511,37

⁶ Bedrag in mindering te brengen van de andere bestanddelen van het eigen vermogen.

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
SCHULDEN		17/49	201.306.207,36	103.291.704,05
Schulden op meer dan één jaar	6.9	17	182.302.761,58	94.563.419,31
Financiële schulden		170/4	180.164.950,74	93.451.460,99
Achtergestelde leningen		170		
Niet-achtergestelde obligatieleningen		171		
Leasingschulden en soortgelijke schulden		172		
Kredietinstellingen		173	180.164.950,74	93.451.460,99
Overige leningen		174		
Handelsschulden		175		
Leveranciers		1750		
Te betalen wissels		1751		
Vooruitbetalingen op bestellingen		176		
Overige schulden		178/9	2.137.810,84	1.111.958,32
Schulden op ten hoogste één jaar	6.9	42/48	16.995.560,51	7.749.125,11
Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen		42	7.805.223,26	4.504.468,73
Financiële schulden		43		
Kredietinstellingen		430/8		
Overige leningen		439		
Handelsschulden		44	2.319.300,93	846.369,23
Leveranciers		440/4	2.319.300,93	846.369,23
Te betalen wissels		441		
Vooruitbetalingen op bestellingen		46		
Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	6.9	45	2.066.291,47	1.588.548,99
Belastingen		450/3	1.581.762,82	1.372.681,53
Bezoldigingen en sociale lasten		454/9	484.528,65	215.867,46
Overige schulden		47/48	4.804.744,85	809.738,16
Overlopende rekeningen	6.9	492/3	2.007.885,27	979.159,63
TOTAAL VAN DE PASSIVA		10/49	285.359.891,75	162.725.417,43

RESULTATENREKENING

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Bedrijfsopbrengsten		70/76A	22.012.911,37	19.493.393,19
Omzet	6.10	70	20.106.495,04	7.639.211,53
Voorraad goederen in bewerking en gereed product en bestellingen in uitvoering: toename (afname) (+)/(-)		71		
Geproduceerde vaste activa		72		
Andere bedrijfsopbrengsten	6.10	74	1.139.475,02	309.822,07
Niet-recurrente bedrijfsopbrengsten	6.12	76A	766.941,31	11.544.359,59
Bedrijfskosten		60/66A	23.361.605,27	11.267.601,06
Handelsgoederen, grond- en hulpstoffen		60	2.333.941,10	
Aankopen		600/8	491.428,50	
Voorraad: afname (toename) (+)/(-)		609	1.842.512,60	
Diensten en diverse goederen		61	7.801.935,16	3.177.253,88
Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen (+)/(-)	6.10	62	4.389.467,19	1.808.614,42
Afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële vaste activa		630	7.413.459,57	4.419.540,63
Waardeverminderingen op voorraden, op bestellingen in uitvoering en op handelsvorderingen: toevoegingen (terugnemingen) (+)/(-)	6.10	631/4	-2.804,49	
Voorzieningen voor risico's en kosten: toevoegingen (bestedingen en terugnemingen) (+)/(-)	6.10	635/8	-301.570,25	390.283,42
Andere bedrijfskosten	6.10	640/8	1.656.721,96	1.006.386,15
Als herstructureringskosten geactiveerde bedrijfskosten (-)		649		
Niet-recurrente bedrijfskosten	6.12	66A	70.455,03	465.522,56
Bedrijfswinst (Bedrijfsverlies)		9901	-1.348.693,90	8.225.792,13

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Financiële opbrengsten		75/76B	4.567.055,21	2.735.680,95
Recurrente financiële opbrengsten		75	4.567.055,21	2.735.680,95
Opbrengsten uit financiële vaste activa		750		
Opbrengsten uit vlottende activa		751	3.473.868,19	58.208,66
Andere financiële opbrengsten	6.11	752/9	1.093.187,02	2.677.472,29
Niet-recurrente financiële opbrengsten	6.12	76B		
Financiële kosten		65/66B	4.409.785,63	2.512.980,35
Recurrente financiële kosten	6.11	65	4.409.785,63	2.512.980,35
Kosten van schulden		650	4.405.484,05	2.507.873,48
Waardeverminderingen op vlottende activa andere dan voorraden, bestellingen in uitvoering en handelsvorderingen: toevoegingen (terugnemingen) (+)/(-)		651		
Andere financiële kosten		652/9	4.301,58	5.106,87
Niet-recurrente financiële kosten	6.12	66B		
Winst (Verlies) van het boekjaar vóór belasting (+)/(-)		9903	-1.191.424,32	8.448.492,73
Onttrekking aan de uitgestelde belastingen		780	53.124,15	31.236,28
Overboeking naar de uitgestelde belastingen		680		46.620,88
Belastingen op het resultaat (+)/(-)	6.13	67/77	-3.302,48	459.566,68
Belastingen		670/3	3.185,38	475.000,00
Regularisering van belastingen en terugnemning van voorzieningen voor belastingen		77	6.487,86	15.433,32
Winst (Verlies) van het boekjaar (+)/(-)		9904	-1.134.997,69	7.973.541,45
Onttrekking aan de belastingvrije reserves		789		
Overboeking naar de belastingvrije reserves		689		
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar (+)/(-)		9905	-1.134.997,69	7.973.541,45

RESULTAATVERWERKING

		Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Te bestemmen winst (verlies)	(+)/(-)	9906	-1.339.519,69	7.973.541,45
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar	(+)/(-)	(9905)	-1.134.997,69	7.973.541,45
Overgedragen winst (verlies) van het vorige boekjaar	(+)/(-)	14P	-204.522,00	
Onttrekking aan het eigen vermogen		791/2		
aan de inbreng		791		
aan de reserves		792		
Toevoeging aan het eigen vermogen		691/2		7.973.541,45
aan de inbreng		691		
aan de wettelijke reserve		6920		
aan de overige reserves		6921		7.973.541,45
Over te dragen winst (verlies)	(+)/(-)	(14)	-1.339.519,69	
Tussenkost van de vennoten in het verlies		794		
Uit te keren winst		694/7		
Vergoeding van de inbreng		694		
Bestuurders of zaakvoerders		695		
Werknemers		696		
Andere rechthebbenden		697		

STAAT VAN DE IMMATERIËLE VASTE ACTIVA**KOSTEN VAN ONTWIKKELING****Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar****Mutaties tijdens het boekjaar**

Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa

Overdrachten en buitengebruikstellingen

Overboekingen van een post naar een andere (+)/(-)

Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar**Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar****Mutaties tijdens het boekjaar**

Geboekt

Teruggenomen

Verworven van derden

Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen

Overgeboekt van een post naar een andere (+)/(-)

Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar**NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR**

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
8051P	xxxxxxxxxxxxxxx	201.244,70
8021	182.179,41	
8031		
8041		
8051	383.424,11	
8121P	xxxxxxxxxxxxxxx	155.207,19
8071	27.864,26	
8081		
8091	121.565,67	
8101		
8111		
8121	304.637,12	
81311	78.786,99	

STAAT VAN DE MATERIËLE VASTE ACTIVA

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
TERREINEN EN GEBOUWEN			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8191P	xxxxxxxxxxxxxx	179.231.237,13
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8161	156.708.181,68	
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8171	725.483,19	
Overboekingen van een post naar een andere (+)/(-)	8181		
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8191	335.213.935,62	
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8251P	xxxxxxxxxxxxxx	
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8211		
Verworven van derden	8221		
Afgeboekt	8231		
Overgeboekt van een post naar een andere (+)/(-)	8241		
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8251		
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8321P	xxxxxxxxxxxxxx	55.198.684,74
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8271	7.325.085,13	
Teruggenomen	8281		
Verworven van derden	8291	51.957.575,84	
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8301	442.780,28	
Overgeboekt van een post naar een andere (+)/(-)	8311		
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8321	114.038.565,43	
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	(22)	221.175.370,19	

INSTALLATIES, MACHINES EN UITRUSTING

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8192P	xxxxxxxxxxxxxx	24.395,94
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8162	138.930,25	
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8172		
Overboekingen van een post naar een andere	(+)/(-) 8182		
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8192	163.326,19	
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8252P	xxxxxxxxxxxxxx	
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8212		
Verworven van derden	8222		
Afgeboekt	8232		
Overgeboekt van een post naar een andere	(+)/(-) 8242		
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8252		
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8322P	xxxxxxxxxxxxxx	16.469,57
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8272	6.867,23	
Teruggenomen	8282		
Verworven van derden	8292	111.590,56	
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8302		
Overgeboekt van een post naar een andere	(+)/(-) 8312		
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8322	134.927,36	
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	(23)	28.398,83	

MEUBILAIR EN ROLLEND MATERIEEL

Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
8193P	xxxxxxxxxxxxxx	565.818,52

Mutaties tijdens het boekjaar

Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa

Overdrachten en buitengebruikstellingen

Overboekingen van een post naar een andere

(+)/(-)

8163	474.910,56
8173	
8183	

Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar

8193	1.040.729,08
------	--------------

Meerwaarden per einde van het boekjaar

8253P	xxxxxxxxxxxxxx	
-------	----------------	--

Mutaties tijdens het boekjaar

Geboekt

Verworven van derden

Afgeboekt

Overgeboekt van een post naar een andere

(+)/(-)

8213	
8223	
8233	
8243	

Meerwaarden per einde van het boekjaar

8253	
------	--

Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar

8323P	xxxxxxxxxxxxxx	410.786,84
-------	----------------	------------

Mutaties tijdens het boekjaar

Geboekt

Teruggenomen

Verworven van derden

Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen

Overgeboekt van een post naar een andere

(+)/(-)

8273	67.723,04
8283	
8293	351.051,91
8303	
8313	

Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar

8323	829.561,79
------	------------

NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR

(24)	211.167,29
------	------------

OVERIGE MATERIËLE VASTE ACTIVA**Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar**

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
8195P	xxxxxxxxxxxxxxx	
8165	1.137.427,38	
8175		
8185		
8195	1.137.427,38	
8255P	xxxxxxxxxxxxxxx	
8215		
8225		
8235		
8245		
8255		
8325P	xxxxxxxxxxxxxxx	
8275		
8285		
8295		
8305		
8315		
8325		
(26)	1.137.427,38	

Mutaties tijdens het boekjaar

Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa

Overdrachten en buitengebruikstellingen

Overboekingen van een post naar een andere

(+)/(-)

Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar**Meerwaarden per einde van het boekjaar****Mutaties tijdens het boekjaar**

Geboekt

Verworven van derden

Afgeboekt

Overgeboekt van een post naar een andere

(+)/(-)

Meerwaarden per einde van het boekjaar**Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar****Mutaties tijdens het boekjaar**

Geboekt

Teruggenomen

Verworven van derden

Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen

Overgeboekt van een post naar een andere

(+)/(-)

Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar**NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR**

ACTIVA IN AANBOUW EN VOORUITBETALINGEN

Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
8196P	xxxxxxxxxxxxxx	5.560.871,30

Mutaties tijdens het boekjaar

Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa

8166 9.515.796,42

Overdrachten en buitengebruikstellingen

8176

Overboekingen van een post naar een andere

(+)/(-)

8186

Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar

8196 15.076.667,72

Meerwaarden per einde van het boekjaar

8256P xxxxxxxxxxxxxxxx

Mutaties tijdens het boekjaar

Geboekt

8216

Verworven van derden

8226

Afgeboekt

8236

Overgeboekt van een post naar een andere

(+)/(-)

8246

Meerwaarden per einde van het boekjaar

8256

Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar

8326P xxxxxxxxxxxxxxxx

Mutaties tijdens het boekjaar

Geboekt

8276

Teruggenomen

8286

Verworven van derden

8296

Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen

8306

Overgeboekt van een post naar een andere

(+)/(-)

8316

Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar

8326

NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR

(27) 15.076.667,72

ANDERE ONDERNEMINGEN - DEELNEMINGEN EN AANDELEN**Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar**

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
8393P	xxxxxxxxxxxxxxx	1.558,00

Mutaties tijdens het boekjaar

Aanschaffingen

8363

Overdrachten en buitengebruikstellingen

8373

Overboekingen van een post naar een andere

(+)/(-)

8383

Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar

8393

1.558,00

Meerwaarden per einde van het boekjaar

8453P

xxxxxxxxxxxxxxx

Mutaties tijdens het boekjaar

Geboekt

8413

Verworven van derden

8423

Afgeboekt

8433

Overgeboekt van een post naar een andere

(+)/(-)

8443

Meerwaarden per einde van het boekjaar

8453

Waardeverminderingen per einde van het boekjaar

8523P

xxxxxxxxxxxxxxx

Mutaties tijdens het boekjaar

Geboekt

8473

Teruggenomen

8483

Verworven van derden

8493

Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen

8503

Overgeboekt van een post naar een andere

(+)/(-)

8513

Waardeverminderingen per einde van het boekjaar

8523

Niet-opgevraagde bedragen per einde van het boekjaar

8553P

xxxxxxxxxxxxxxx

Mutaties tijdens het boekjaar

(+)/(-)

8543

Niet-opgevraagde bedragen per einde van het boekjaar

8553

NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR

(284)

1.558,00

ANDERE ONDERNEMINGEN - VORDERINGEN**NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR**

285/8P

xxxxxxxxxxxxxxx

Mutaties tijdens het boekjaar

Toevoegingen

8583

1.783,06

Terugbetalingen

8593

Geboekte waardeverminderingen

8603

Teruggenomen waardeverminderingen

8613

Wisselkoersverschillen

(+)/(-)

8623

Overige mutaties

(+)/(-)

8633

NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR

(285/8)

1.783,06

GECUMULEERDE WAARDEVERMINDERINGEN OP VORDERINGEN PER EINDE BOEKJAAR

8653

GELDBELEGGINGEN EN OVERLOPENDE REKENINGEN (ACTIVA)

OVERIGE GELDBELEGGINGEN

Aandelen en geldbeleggingen andere dan vastrentende beleggingen

Aandelen - Boekwaarde verhoogd met het niet-opgevraagde bedrag

Aandelen - Niet-opgevraagd bedrag

Edele metalen en kunstwerken

Vastrentende effecten

Vastrentende effecten uitgegeven door kredietinstellingen

Termijnrekeningen bij kredietinstellingen

Met een resterende looptijd of opzegtermijn van

hoogstens één maand

meer dan één maand en hoogstens één jaar

meer dan één jaar

Hierboven niet-opgenomen overige geldbeleggingen

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
51	74,37	
8681	74,37	
8682		
8683		
52		
8684		
53		
8686		
8687		
8688		
8689		

OVERLOPENDE REKENINGEN

Uitsplitsing van de post 490/1 van de activa indien daaronder een belangrijk bedrag voorkomt.

Over te dragen kosten

Verkregen opbrengsten - subsidies FS3 leningen

Verkregen opbrengsten

Wachtrekening

Boekjaar
152.993,82
1.524.616,44
764,26
3.236,11

STAAT VAN DE INBRENG EN DE AANDEELHOUDERSSTRUCTUUR**STAAT VAN DE INBRENG****Inbreng**

Beschikbaar per einde van het boekjaar

Beschikbaar per einde van het boekjaar

Onbeschikbaar per einde van het boekjaar

Onbeschikbaar per einde van het boekjaar

Eigen vermogen ingebracht door de aandeelhouders

In geld

waarvan niet volgestort

In natura

waarvan niet volgestort

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
110P	XXXXXXXXXXXXXX	
(110)		
111P	XXXXXXXXXXXXXX	22.847,92
(111)	55.328.990,98	
8790		
87901		
8791		
87911		

Wijzigingen tijdens het boekjaar

Fusie dd 01/01/2023

Fusie door overneming dd 12/06/2023

Inbreng bedrijfstak dd 29/06/2023

Aandelen op naam

Gedematerialiseerde aandelen

Codes	Bedragen	Aantal aandelen
	47.753.530,08	
	7.348.091,00	
	204.521,98	
8702	XXXXXXXXXXXXXX	12.008.541
8703	XXXXXXXXXXXXXX	

Eigen aandelen

Gehouden door de vennootschap zelf

Aantal aandelen

Gehouden door haar dochters

Aantal aandelen

Verplichtingen tot uitgifte van aandelen

Als gevolg van de uitoefening van conversierechten

Bedrag van de lopende converteerbare leningen

Bedrag van de inbreng

Maximum aantal uit te geven aandelen

Als gevolg van de uitoefening van inschrijvingsrechten

Aantal inschrijvingsrechten in omloop

Bedrag van de inbreng

Maximum aantal uit te geven aandelen

Codes	Boekjaar
8722	
8732	
8740	
8741	
8742	
8745	
8746	
8747	

Aandelen

Verdeling

Aantal aandelen

Daaraan verbonden stemrecht

Uitsplitsing van de aandeelhouders

Aantal aandelen gehouden door de vennootschap zelf

Aantal aandelen gehouden door haar dochters

Codes	Boekjaar
8761	
8762	
8771	
8781	

BIJKOMENDE TOELICHTING MET BETREKKING TOT DE INBRENG (WAARONDER DE INBRENG IN NIJVERHEID)

Boekjaar

VOORZIENINGEN VOOR OVERIGE RISICO'S EN KOSTEN

**UITSPLITSING VAN DE POST 164/5 VAN DE PASSIVA INDIEN DAARONDER EEN BELANGRIJK
BEDRAG VOORKOMT.**

Voorziening voor hangende geschillen

Boekjaar
226.649,14

STAAT VAN DE SCHULDEN EN OVERLOPENDE REKENINGEN (PASSIVA)**UITSPLITSING VAN DE SCHULDEN MET EEN OORSPRONKELIJKE LOOPTIJD VAN MEER DAN ÉÉN JAAR, NAARGELANG HUN RESTERENDE LOOPTIJD****Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen**

Financiële schulden

Achtergestelde leningen

Niet-achtergestelde obligatieleningen

Leasingschulden en soortgelijke schulden

Kredietinstellingen

Overige leningen

Handelsschulden

Leveranciers

Te betalen wissels

Vooruitbetalingen op bestellingen

Overige schulden

Totaal der schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen**Schulden met een resterende looptijd van meer dan één jaar doch hoogstens 5 jaar**

Financiële schulden

Achtergestelde leningen

Niet-achtergestelde obligatieleningen

Leasingschulden en soortgelijke schulden

Kredietinstellingen

Overige leningen

Handelsschulden

Leveranciers

Te betalen wissels

Vooruitbetalingen op bestellingen

Overige schulden

Totaal der schulden met een resterende looptijd van meer dan één jaar doch hoogstens 5 jaar**Schulden met een resterende looptijd van meer dan 5 jaar**

Financiële schulden

Achtergestelde leningen

Niet-achtergestelde obligatieleningen

Leasingschulden en soortgelijke schulden

Kredietinstellingen

Overige leningen

Handelsschulden

Leveranciers

Te betalen wissels

Vooruitbetalingen op bestellingen

Overige schulden

Totaal der schulden met een resterende looptijd van meer dan 5 jaar

Codes	Boekjaar
8801	7.793.481,43
8811	
8821	
8831	
8841	7.793.481,43
8851	
8861	
8871	
8881	
8891	
8901	11.741,83
(42)	7.805.223,26
8802	29.998.400,72
8812	
8822	
8832	
8842	29.998.400,72
8852	
8862	
8872	
8882	
8892	
8902	2.137.810,84
8912	32.136.211,56
8803	150.166.550,02
8813	
8823	
8833	
8843	150.166.550,02
8853	
8863	
8873	
8883	
8893	
8903	
8913	150.166.550,02

GEWAARBORGDE SCHULDEN *(begrepen in de posten 17 en 42/48 van de passiva)***Door Belgische overheidsinstellingen gewaarborgde schulden**

Codes	Boekjaar
Financiële schulden	8921
Achtergestelde leningen	8931
Niet-achtergestelde obligatieleningen	8941
Leasingschulden en soortgelijke schulden	8951
Kredietinstellingen	8961
Overige leningen	8971
Handelsschulden	8981
Leveranciers	8991
Te betalen wissels	9001
Vooruitbetalingen op bestellingen	9011
Schulden met betrekking tot bezoldigingen en sociale lasten	9021
Overige schulden	9051
Totaal van de door Belgische overheidsinstellingen gewaarborgde schulden	9061

Schulden gewaarborgd door zakelijke zekerheden gesteld of onherroepelijk beloofd op activa van de vennootschap

Financiële schulden	8922
Achtergestelde leningen	8932
Niet-achtergestelde obligatieleningen	8942
Leasingschulden en soortgelijke schulden	8952
Kredietinstellingen	8962
Overige leningen	8972
Handelsschulden	8982
Leveranciers	8992
Te betalen wissels	9002
Vooruitbetalingen op bestellingen	9012
Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	9022
Belastingen	9032
Bezoldigingen en sociale lasten	9042
Overige schulden	9052
Totaal der schulden gewaarborgd door zakelijke zekerheden gesteld of onherroepelijk beloofd op activa van de vennootschap	9062

SCHULDEN MET BETREKKING TOT BELASTINGEN, BEZOLDIGINGEN EN SOCIALE LASTEN**Belastingen** *(posten 450/3 en 179 van de passiva)*

Vervallen belastingenschulden	9072
Niet-vervallen belastingenschulden	9073
Geraamde belastingenschulden	450

Bezoldigingen en sociale lasten *(posten 454/9 en 179 van de passiva)*

Vervallen schulden ten aanzien van de Rijksdienst voor Sociale Zekerheid	9076
Andere schulden met betrekking tot bezoldigingen en sociale lasten	9077

OVERLOPENDE REKENINGEN

Uitsplitsing van de post 492/3 van de passiva indien daaronder een belangrijk bedrag voorkomt.

Toe te rekenen interesten op annuïteitsleningen

Toe te rekenen kosten

Over te dragen opbrengsten

Wachtrekening

Boekjaar	
	1.520.382,68
	165.330,98
	321.698,73
	472,88

BEDRIJFSRESULTATEN**BEDRIJFSOPBRENGSTEN****Netto-omzet**

Uitsplitsing per bedrijfscategorie

Uitsplitsing per geografische markt

Andere bedrijfsopbrengsten

Exploitatiesubsidies en vanwege de overheid ontvangen compenserende bedragen

BEDRIJFSKOSTEN**Werknemers waarvoor de vennootschap een DIMONA-verklaring heeft ingediend of die zijn ingeschreven in het algemeen personeelsregister**

Totaal aantal op de afsluitingsdatum

Gemiddeld personeelsbestand berekend in voltijdse equivalenten

Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren

Personeelskosten

Bezoldigingen en rechtstreekse sociale voordelen

Werkgeversbijdragen voor sociale verzekeringen

Werkgeverspremies voor bovenwettelijke verzekeringen

Andere personeelskosten

Ouderdoms- en overlevingspensioenen

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
740	24.689,30	20.510,20
9086	52	25
9087	43,3	20,7
9088	67.261	32.336
620	3.084.011,62	1.306.521,74
621	788.444,19	328.689,55
622	408.715,52	122.570,58
623	108.295,86	50.832,55
624		

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
635		
9110		
9111		
9112		127.314,70
9113	2.804,49	127.314,70
9115	701.529,13	877.958,33
9116	1.003.099,38	487.674,91
640	1.595.558,11	874.076,85
641/8	61.163,85	132.309,30
9096	3	1
9097	2,5	0,4
9098	4.881	877
617	338.540,49	44.875,53

Voorzieningen voor pensioenen en soortgelijke verplichtingen

Toevoegingen (bestedingen en terugnemingen) (+)/(-)

Waardeverminderingen

Op voorraden en bestellingen in uitvoering

Geboekt

Teruggenomen

Op handelsvorderingen

Geboekt

Teruggenomen

Voorzieningen voor risico's en kosten

Toevoegingen

Bestedingen en terugnemingen

Andere bedrijfskosten

Bedrijfsbelastingen en -taksen

Andere

Uitzendkrachten en ter beschikking van de vennootschap gestelde personen

Totaal aantal op de afsluitingsdatum

Gemiddeld aantal berekend in voltijdse equivalenten

Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren

Kosten voor de vennootschap

FINANCIËLE RESULTATEN**RECURRENTE FINANCIËLE OPBRENGSTEN****Andere financiële opbrengsten**

Door de overheid toegekende subsidies, aangerekend op de resultatenrekening

Kapitaalsubsidies

Interestsubsidies

Uitsplitsing van de overige financiële opbrengsten

Gerealiseerde wisselkoersverschillen

Andere

RECURRENTE FINANCIËLE KOSTEN**Afschrijving van kosten bij uitgifte van leningen****Geactiveerde interesten****Waardeverminderingen op vlottende activa**

Geboekt

Teruggenomen

Andere financiële kosten

Bedrag van het disconto ten laste van de vennootschap bij de verhandeling van vorderingen

Voorzieningen met financieel karakter

Toevoegingen

Bestedingen en terugnemingen

Uitsplitsing van de overige financiële kosten

Gerealiseerde wisselkoersverschillen

Resultaten uit de omrekening van vreemde valuta

Andere

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
9125	913.165,12	512.382,22
9126	154.070,09	2.140.258,87
754		
6501		
6502		
6510		
6511		
653		
6560		
6561		
654		
655		

OPBRENGSTEN EN KOSTEN VAN UITZONDERLIJKE OMVANG OF UITZONDERLIJKE MATE VAN VOORKOMEN

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
NIET-RECURRENTE OPBRENGSTEN	76	766.941,31	11.544.359,59
Niet-recurrente bedrijfsopbrengsten	(76A)	766.941,31	11.544.359,59
Terugneming van afschrijvingen en van waardeverminderingen op immateriële en materiële vaste activa	760		2.456.186,20
Terugneming van voorzieningen voor niet-recurrente bedrijfsrisico's en -kosten	7620		
Meerwaarden bij de realisatie van immateriële en materiële vaste activa.	7630	552.134,94	8.707.392,00
Andere niet-recurrente bedrijfsopbrengsten	764/8	214.806,37	380.781,39
Niet-recurrente financiële opbrengsten	(76B)		
Terugneming van waardeverminderingen op financiële vaste activa	761		
Terugneming van voorzieningen voor niet-recurrente financiële risico's en kosten	7621		
Meerwaarden bij de realisatie van financiële vaste activa	7631		
Andere niet-recurrente financiële opbrengsten	769		
NIET-RECURRENTE KOSTEN	66	70.455,03	465.522,56
Niet-recurrente bedrijfskosten	(66A)	70.455,03	465.522,56
Niet-recurrente afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële vaste activa	660	14.080,09	104.490,24
Voorzieningen voor niet-recurrente bedrijfsrisico's en -kosten: toevoegingen (bestedingen) (+)/(-)	6620		
Minderwaarden bij de realisatie van immateriële en materiële vaste activa	6630	36.374,94	
Andere niet-recurrente bedrijfskosten	664/7	20.000,00	361.032,32
Als herstructureringskosten geactiveerde niet-recurrente bedrijfskosten (-)	6690		
Niet-recurrente financiële kosten	(66B)		
Waardeverminderingen op financiële vaste activa	661		
Voorzieningen voor niet-recurrente financiële risico's en kosten: toevoegingen (bestedingen) (+)/(-)	6621		
Minderwaarden bij de realisatie van financiële vaste activa	6631		
Andere niet-recurrente financiële kosten	668		
Als herstructureringskosten geactiveerde niet-recurrente financiële kosten (-)	6691		

BELASTINGEN EN TAKSEN**BELASTINGEN OP HET RESULTAAT****Belastingen op het resultaat van het boekjaar**

- Verschuldigde of betaalde belastingen en voorheffingen
- Geactiveerde overschotten van betaalde belastingen en voorheffingen
- Geraamde belastingsupplementen

Belastingen op het resultaat van vorige boekjaren

- Verschuldigde of betaalde belastingsupplementen
- Geraamde belastingsupplementen of belastingen waarvoor een voorziening werd gevormd

Belangrijkste oorzaken van de verschillen tussen de winst vóór belastingen, zoals die blijkt uit de jaarrekening, en de geraamde belastbare winst

Codes	Boekjaar
9134	203,51
9135	203,51
9136	
9137	
9138	2.981,87
9139	2.981,87
9140	

Invloed van de niet-recurrente resultaten op de belastingen op het resultaat van het boekjaar

Boekjaar

Bronnen van belastinglatenties

- Actieve latenties
 - Gecumuleerde fiscale verliezen die aftrekbaar zijn van latere belastbare winsten
- Passieve latenties
 - Uitsplitsing van de passieve latenties

Codes	Boekjaar
9141	1.526.114,41
9142	1.526.114,41
9144	

BELASTING OP DE TOEGEVOEGDE WAARDE EN BELASTINGEN TEN LASTE VAN DERDEN**In rekening gebrachte belasting op de toegevoegde waarde**

- Aan de vennootschap (aftrekbaar)
- Door de vennootschap

Ingehouden bedragen ten laste van derden bij wijze van

- Bedrijfsvoorheffing
- Roerende voorheffing

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
9145	30.674,08	
9146	572.911,97	9.906,70
9147	862.764,17	349.450,90
9148		

FINANCIËLE BETREKKINGEN MET**BESTUURDERS EN ZAAKVOERDERS, NATUURLIJKE OF RECHTSPERSONEN DIE DE VENNOOTSCHAP RECHTSTREEKS OF ONRECHTSTREEKS CONTROLEREN ZONDER VERBONDEN ONDERNEMINGEN TE ZIJN, OF ANDERE ONDERNEMINGEN DIE DOOR DEZE PERSONEN RECHTSTREEKS OF ONRECHTSTREEKS GECONTROLEERD WORDEN****Uitstaande vorderingen op deze personen**

Voornaamste voorwaarden betreffende de vorderingen, interestvoet, looptijd, eventueel afgeloste of afgeschreven bedragen of bedragen waarvan werd afgezien

Waarborgen toegestaan in hun voordeel**Andere betekenisvolle verplichtingen aangegaan in hun voordeel****Rechtstreekse en onrechtstreekse bezoldigingen en ten laste van de resultatenrekening toegekende pensioenen, voor zover deze vermelding niet uitsluitend of hoofdzakelijk betrekking heeft op de toestand van een enkel identificeerbaar persoon**

Aan bestuurders en zaakvoerders

Aan oud-bestuurders en oud-zaakvoerders

Codes	Boekjaar
9500	
9501	
9502	
9503	
9504	

DE COMMISSARIS(SEN) EN DE PERSONEN MET WIE HIJ (ZIJ) VERBONDEN IS (ZIJN)**Bezoldiging van de commissaris(sen)****Bezoldiging voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten uitgevoerd binnen de vennootschap door de commissaris(sen)**

Andere controleopdrachten

Belastingadviesopdrachten

Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten

Bezoldiging voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten uitgevoerd binnen de vennootschap door personen met wie de commissaris(sen) verbonden is (zijn)

Andere controleopdrachten

Belastingadviesopdrachten

Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten

Codes	Boekjaar
9505	8.712,00
95061	7.260,00
95062	
95063	
95081	
95082	
95083	

Vermeldingen in toepassing van artikel 3:64, §2 en §4 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen

WAARDERINGSREGELS

WAARDERINGSREGELS

DE CIJFERS VAN HET BOEKJAAR ZIJN NIET VERGELIJKBAAR MET DIE VAN HET VORIG BOEKJAAR EN WEL OM DE VOLGENDE REDEN:

In het huidig boekjaar 2023 werden de balansen van de fusiepartners Stek92 BV (voorheen De Volkswoningen C.V.B.A.) én Volkswelzijn CVBA én Hulp In Woningnood BV samengebracht per 01 januari 2023.

Daarenboven werden de activiteiten van het sociale verhuurkantoor SVK-Woonaksent per 30/06/2023 in gekanteld in de werking van de woonmaatschappij stek92 en dit met retroactieve werking vanaf 01 januari 2023

Tenslotte werd ook de Sociale Bouw en Kredietmaatschappij SBK, zijnde de koopmaatschappij, voor het deel behorend tot het werkingsgebied van stek92 per 30/06/2023 opgenomen in de woonmaatschappij stek92, eveneens met retroactieve werking vanaf 01 januari 2023.

REGELS INZAKE DE WAARDERINGEN IN DE INVENTARIS, DE VASTSTELLING EN DE AANPASSING VAN DE AFSCHRIJVINGEN, WAARDEVERMINDERINGEN EN PROVISIES VOOR RISICO'S EN LASTEN.

Volgens de beslissing van de Raad van Bestuur worden de samenstellende elementen van het patrimonium in de inventaris vermeld tegen de aankoopprijs of de waarde van opbouw, de schulden en de schuldvordering tegen het nog verschuldigde bedrag.

In de aankoopprijs of de waarde van opbouw zijn de intercalaire interesten op ontleende kapitalen begrepen die betrekking hebben op de periode die de werkelijke ingebruikstelling van het betrokken actief voorafgaat.

Ingevolge de omzendbrief van de VMSW betreffende het Ministerieel Besluit van 17/12/2020 met betrekking tot de herziening van de afschrijvingsperiodes werden alle investeringen herzien en gewijzigd waar nodig in en vanaf het boekjaar 2022 als volgt:

-De verhuurde gebouwen tot 1996 worden afgeschreven over 50/66 jaar op basis van 2%/1,52 % (lineair per jaar) van 5/6 van de boekwaarde (1/6 wordt weerhouden als boekwaarde van de grond, die niet afgeschreven wordt).

-De verhuurde gebouwen vanaf 1997 worden afgeschreven over 50 jaar (2% lineair per jaar) op basis van de werkelijke kostprijs van het gebouw (zonder grond).

-De administratieve gebouwen worden afgeschreven over 50 jaar (2% lineair per jaar) op basis van de werkelijke kostprijs van het gebouw (zonder grond).

-De integrale renovatiewerken worden afgeschreven over 50 jaar (2% lineair per jaar)

-Autoboxen en garages worden afgeschreven over 20 jaar (5% lineair per jaar).

-De ketels van de centrale verwarmingsinstallaties worden afgeschreven over 15 jaar (6,67 % lineair per jaar) en de rest van de verwarmingsinstallaties worden afgeschreven over 25 jaar (4 % lineair per jaar)

-De waterverwarmers worden afgeschreven over 15 jaar (6,67 % lineair per jaar)

-Installaties, machines en uitrusting worden afgeschreven over 5 jaar (20% lineair per jaar).

-Meubilair wordt afgeschreven over 10 jaar (10% lineair per jaar).

-Kantoormateriaal wordt afgeschreven over 5 (20% lineair per jaar) en 10 jaar (10% lineair per jaar)

-Informaticamaterieel wordt afgeschreven over 5 (20% lineair per jaar) en 10 jaar (10% lineair per jaar).

-Rollend materieel wordt afgeschreven over 5 jaar (20% lineair per jaar).

De in resultaatname van de kapitaalsubsidies gebeurt à rato van het afschrijvingspercentage van het onderliggend actief.

De voorzieningen voor grote herstellings- en onderhoudswerken worden samengesteld volgens planning.

De gronden opgenomen onder de rekening 27 zijn de reservegronden die geboekt zijn en gerapporteerd worden tegen historische aanschaffingsprijs.

Niettemin kan een wijziging in het regelgevend kader, namelijk: de inwerkingtreding van het Uitvoeringsbesluit bij het decreet Woonreservegebieden dat op 05 november 2023 in werking is getreden, betreffende de bestemming of het karakter van deze gronden oorzaak zijn voor een gewijzigde waardering op afsluitdatum. Echter, stek92 beschikt niet over objectieve parameters om het mogelijke effect van deze gewijzigde regelgeving te kwantificeren. De waardering zal elk jaar getoetst worden met de concretisering van de gewijzigde regelgeving.

PROCEDURE WAARDERINGSREGELS INZAKE HUURACHTERSTALLEN.

Bepaling van een vordering als dubieus:

Alle huurachterstallen waarvan de inning onzeker is, moeten worden geboekt als dubieus conform onderstaande regels.

Vorderingen op zittende en vertrokken huurders die in collectieve schuldenregeling zijn, worden steeds als dubieus geboekt.

Vertrokken huurders: openstaande vorderingen op vertrokken huurders die per 31 december minimaal 6 maand geen huurder meer zijn, zijn dubieus, tenzij er op basis van hun individueel dossier en aan de hand van de nodige stavingstukken, redenen zijn om deze niet als dubieus te beschouwen.

Vertrokken huurders die een afbetalingsplan correct volgen, worden pas als dubieus geboekt op het moment dat zij dit afbetalingsplan niet meer correct zouden volgen.

Zittende huurders: wat betreft de zittende huurders zal de boeking van een vordering als dubieus steeds gebeuren op basis van een uitvoerig opgebouwd dossier.

Op basis van de huidige opvolgingsprocedures heeft elke huurder met huurachterstallen een individueel dossier.

Na analyse van de gegevens van dit dossier wordt er een beoordeling gemaakt of een vordering al dan niet dubieus is. Bij wijze van voorbeeld worden hierna enkele elementen opgesomd welke een boeking van een vordering als dubieus rechtvaardigen (niet-limitatief).

- zittende huurder : op basis van de interne opvolging blijkt dat de pogingen om de huurachterstand weg te werken niet worden nageleefd door de betrokken huurder ;

- er wordt een voorstel tot collectieve schuldenregeling (CSR) opgemaakt ;

- het dossier wordt overgedragen aan een raadsman voor verdere opvolging.

Bepaling van de waardevermindering:

Bij de boeking van een vordering als dubieus, dient er tevens een waardevermindering te worden geboekt voor het gedeelte van de vordering waarover onzekerheid bestaat over de betaling ervan op de vervaldag (art.68 KB 30 januari 2001).

Vertrokken huurders: alle dubieuze vorderingen op vertrokken huurders, zijn onderworpen aan een waardevermindering van 100%, tenzij er op basis van hun individueel dossier en aan de hand van de nodige stavingstukken, gegronde redenen zijn om dit niet te doen.

Zittende huurders: op basis van het individueel dossier van de betrokken huurder wordt er een inschatting gemaakt van het bedrag van de niet te ontvangen gelden.

Hierna enkele criteria, opgenomen in het dossier waarop de bepaling van de waardevermindering geschied:

- het voorstel tot collectieve schuldenregeling (CSR) ;

WAARDERINGSREGELS

- de inschatting van de raadsman van het niet inbare gedeelte ;
- gerechtelijk vonnis.

Wanneer later blijkt dat er nog sommen recupereerbaar waren, worden deze teruggenomen.

Definitieve afboeking van de dubieuze vordering:

Vertrokken huurders: alle vertrokken huurders worden na 1 jaar effectief afgeboekt als oninvorderbaar wanneer in dat jaar geen afbetalingen meer gebeurden en er een verantwoordingsdocument voorhanden is van de gerechtsdeurwaarder of raadsman dat er geen uitvoeringsmogelijkheden zijn.

Hiervoor wordt een lijst opgemaakt en voorgelegd ter goedkeuring aan de Raad van Bestuur.

Zittende huurders: een vordering wordt slechts definitief afgeboekt wanneer er een duidelijk bewijs is dat er geen verdere betalingen op het dossier zullen volgen. Dit kan enkel op basis van een vonnis of op basis van briefwisseling van de raadsman of gerechtsdeurwaarder waarin uitdrukkelijk wordt gestipuleerd dat de vordering als definitief verloren kan worden beschouwd.

Collectieve schuldenregeling: huurders die in collectieve schuldenregeling zijn, worden geboekt als oninvorderbaar voor het deel dat niet meer recupereerbaar is en dit op basis van de goedgekeurde minnelijke of gerechtelijke aanzuiveringsregeling.

Verder heeft de Raad van Bestuur tevens de mogelijkheid op basis van een individuele kosten-batenanalyse het recht om een vordering als definitief af te boeken.

SOCIALE BALANS

Nummers van de paritaire comités die voor de vennootschap bevoegd zijn: 339

STAAT VAN DE TEWERKGESTELDE PERSONEN

**WERKNEMERS WAARVOOR DE VENNOOTSCHAP EEN DIMONA-VERKLARING HEEFT INGEDIEND OF DIE ZIJN
INGESCHREVEN IN HET ALGEMEEN PERSONEELSREGISTER**

Tijdens het boekjaar	Codes	Totaal	1. Mannen	2. Vrouwen
Gemiddeld aantal werknemers				
Voltijds	1001	31,5	12,9	18,6
Deeltijds	1002	16,6	6,4	10,2
Totaal in voltijdse equivalenten (VTE)	1003	43,3	17,5	25,8
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren				
Voltijds	1011	50.043	21.510	28.533
Deeltijds	1012	17.218	6.737	10.481
Totaal	1013	67.261	28.247	39.014
Personeelskosten				
Voltijds	1021	3.364.796,55	1.469.012,16	1.895.784,39
Deeltijds	1022	1.024.670,64	367.425,52	657.245,12
Totaal	1023	4.389.467,19	1.836.437,68	2.553.029,51
Bedrag van de voordelen bovenop het loon	1033	39.032,41	16.240,83	22.791,58

Tijdens het vorige boekjaar	Codes	P. Totaal	1P. Mannen	2P. Vrouwen
Gemiddeld aantal werknemers in VTE	1003	20,7	8,8	11,9
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	1013	32.336	13.884	18.452
Personeelskosten	1023	1.808.614,42	907.981,07	900.633,35
Bedrag van de voordelen bovenop het loon	1033	25.401,18	11.016,24	14.384,94

**WERKNEMERS WAARVOOR DE VENNOOTSCHAP EEN DIMONA-VERKLARING HEEFT INGEDIEND OF DIE ZIJN
INGESCHREVEN IN HET ALGEMEEN PERSONEELSREGISTER (vervolg)**

	Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
Op de afsluitingsdatum van het boekjaar				
Aantal werknemers	105	37	15	47,7
Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst				
Overeenkomst voor een onbepaalde tijd	110	36	15	46,7
Overeenkomst voor een bepaalde tijd	111	1		1,0
Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk	112			
Vervangingsovereenkomst	113			
Volgens het geslacht en het studieniveau				
Mannen	120	16	7	21,0
lager onderwijs	1200	14	7	19,0
secundair onderwijs	1201	1		1,0
hoger niet-universitair onderwijs	1202			
universitair onderwijs	1203	1		1,0
Vrouwen	121	21	8	26,7
lager onderwijs	1210	19	8	24,7
secundair onderwijs	1211	1		1,0
hoger niet-universitair onderwijs	1212	1		1,0
universitair onderwijs	1213			
Volgens de beroepscategorie				
Directiepersoneel	130			
Bedienden	134	37	14	46,9
Arbeiders	132		1	0,8
Andere	133			

UITZENDKRACHTEN EN TER BESCHIKKING VAN DE VENNOOTSCHAP GESTELDE PERSONEN

	Codes	1. Uitzendkrachten	2. Ter beschikking van de vennootschap gestelde personen
Tijdens het boekjaar			
Gemiddeld aantal tewerkgestelde personen	150	2,5	
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	151	4.881	
Kosten voor de vennootschap	152	338.540,49	

TABEL VAN HET PERSONEELSVEROLOP TIJDENS HET BOEKJAAR**INGETREDEN**

Aantal werknemers waarvoor de vennootschap tijdens het boekjaar een DIMONA-verklaring heeft ingediend of die tijdens het boekjaar werden ingeschreven in het algemeen personeelsregister

Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst

Overeenkomst voor een onbepaalde tijd

Overeenkomst voor een bepaalde tijd

Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk

Vervangingsovereenkomst

Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
205	33	12	40,6
210	21	11	28,4
211	12	1	12,2
212			
213			

UITGETREDEN

Aantal werknemers met een in de DIMONA-verklaring aangegeven of een in het algemeen personeelsregister opgetekende datum waarop hun overeenkomst tijdens het boekjaar een einde nam

Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst

Overeenkomst voor een onbepaalde tijd

Overeenkomst voor een bepaalde tijd

Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk

Vervangingsovereenkomst

Volgens de reden van beëindiging van de overeenkomst

Pensioen

Werkloosheid met bedrijfstoelag

Afdanking

Andere reden

Waarvan: het aantal werknemers dat als zelfstandige ten minste op halftijdse basis diensten blijft verlenen aan de vennootschap

Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
305	15	6	18,5
310	4	5	7,3
311	11	1	11,2
312			
313			
340			
341			
342			
343	15	6	18,5
350			

INLICHTINGEN OVER DE OPLEIDINGEN VOOR DE WERKNEMERS TIJDENS HET BOEKJAAR

Totaal van de formele voortgezette beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever

Aantal betrokken werknemers
Aantal gevolgde opleidingsuren
Nettokosten voor de vennootschap
 waarvan brutokosten rechtstreeks verbonden met de opleiding
 waarvan betaalde bijdragen en stortingen aan collectieve fondsen
 waarvan ontvangen tegemoetkomingen (in mindering)

Totaal van de minder formele en informele voortgezette beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever

Aantal betrokken werknemers
Aantal gevolgde opleidingsuren
Nettokosten voor de vennootschap

Totaal van de initiële beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever

Aantal betrokken werknemers
Aantal gevolgde opleidingsuren
Nettokosten voor de vennootschap

Codes	Mannen	Codes	Vrouwen
5801		5811	2
5802		5812	189
5803		5813	6.003,65
58031		58131	5.188,07
58032		58132	815,58
58033		58133	
5821	23	5831	29
5822	156	5832	200
5823	10.268,76	5833	13.168,89
5841		5851	
5842		5852	
5843		5853	

stek92 BV
met sociaal oogmerk
Pijnderslaan 2
9200 Dendermonde
Ondernemingsnummer 0400 189 732

- 26 maart 2024 -
Jaarverslag van het bestuursorgaan
met betrekking tot het boekjaar afgesloten per
31 december 2023
aan de
Algemene Vergadering 13 juni 2024

Geachte dames,
Geachte heren,

Overeenkomstig onze wettelijke en statutaire verplichtingen leggen wij u ons jaarverslag met betrekking tot het afgesloten boekjaar ter goedkeuring voor.

We wensen de lezer van dit jaarverslag te informeren over de wijziging van de balansstructuur binnen de woonmaatschappij stek92 tegenover het vorig boekjaar. In het huidige boekjaar 2023 werden de balansen van de fusiepartners Stek92 BV (voorheen De Volkswoningen C.V.B.A.) én Volkswelzijn CVBA én Hulp In Woningnood BV samengebracht per 01 januari 2023.

Daarenboven werden de activiteiten van het sociale verhuurkantoor SVK-Woonaksent per 30 juni 2023 ingekanteld in de werking van de woonmaatschappij stek92 en dit met retroactieve werking vanaf 01 januari 2023.

Tenslotte werd ook de Sociale Bouw en Kredietmaatschappij SBK, zijnde de koop- en kredietmaatschappij, voor het deel behorend tot het werkingsgebied van stek92 per 30 juni 2023 opgenomen in de woonmaatschappij stek92, eveneens met retroactieve werking vanaf 01 januari 2023.

I. Commentaar op de jaarrekening

Deze jaarrekening geeft een correct en getrouw overzicht van de gang van zaken en van de positie van de vennootschap gedurende het afgelopen boekjaar.

Uit de jaarrekening kan u het volgende afleiden:

1. Resultaat van het boekjaar

De vennootschap heeft haar jaarrekening met betrekking tot het voorbije boekjaar afgesloten met een verlies van 1.134.997,69 EUR. Dit resultaat wordt nader toegelicht:

De **totale bedrijfsopbrengsten** bedragen 22.012.911,37 EUR. De vennootschap heeft daarvan een totale omzet van 20.106.495,04 EUR gehaald. Van dit bedrag is
stek92 BV - Boekjaar 2023
BE 0400.189.732

16.955.905,72 EUR afkomstig van de huuractiviteiten en 3.150.589,32 EUR van de koopactiviteit. De opbrengst van de koopactiviteit spruit voornamelijk voort uit verkopen van koopwoningen.

Er waren voor 1.139.475,02 EUR andere bedrijfsopbrengsten, waaronder onder andere: subsidies voor FS3-leningen, recuperaties van kosten, schadevergoedingen van verzekeringsmaatschappijen, regularisering op onroerende voorheffing enz...

De niet-recurrente bedrijfsopbrengsten bedragen 766.941,31 EUR, voornamelijk afkomstig van gerealiseerde meerwaarden op de verkoop van huurwoningen, met name 552.134,94 EUR en 204.522,00 afkomstig vanwege inkanteling SVK-werking – verdeling eigen vermogen.

Na aftrek van de **bedrijfskosten** (totaal van 23.361.605,27 EUR), resulteerde dit in een uiteindelijke bedrijfsverlies van -1.348.693,90 EUR. Drie belangrijke pijlers binnen de bedrijfskosten zijn de afschrijvingen (7.413.459,57 EUR), het onderhoud van het patrimonium (3.879.788,14 EUR) en de personeelskosten (4.389.467,19 EUR). De niet-recurrente bedrijfskosten voor 70.455,03 EUR bestaan voornamelijk uit de uitzonderlijke afschrijvingen van toepassing bij de buitengebruikstellingen van centrale verwarmingen en boilers in de woningen, minderwaarde op de realisatie van immateriële en materiële vaste activa en andere niet recurrente bedrijfskosten.

Het **financieel resultaat** bedraagt 157.269,58 EUR. Dit is het verschil tussen de financiële opbrengsten 4.567.055,21 EUR voornamelijk bestaande uit de intresten en tussenkomsten op leningen van de VMSW en het in resultaat nemen van de kapitaalsubsidies à rato van het afschrijvingspercentage van het onderliggend actief enerzijds en de financiële kosten anderzijds. De financiële kosten ten bedrage van 4.409.785,63 EUR bestaan voornamelijk uit kosten van de schulden, namelijk voor een bedrag van 4.405.484,05 EUR; dit is niet minimaal, doch zeker te begrijpen en te verantwoorden gezien de leningen. Verder zijn er nog voor 4.301,58 EUR andere financiële kosten (o.a. trimestriële bijdragen, beheerskosten en portkosten van banken).

Na de verrekening van het bedrijfsresultaat met het financieel resultaat bedraagt het verlies van het boekjaar vóór belasting: - 1.191.424,32 EUR.

De belastingen bedragen:

- onttrekking aan uitgestelde belastingen : 53.124,15 EUR
- op de resultaten van vorig boekjaar van de fusiepartners en het resultaat van het huidig boekjaar: 3.302,48 EUR.

Het bedrijfs- en financieel resultaat in acht genomen, en rekening houdende met de belastingen bedraagt het resultaat van het boekjaar -1.134.997,69 EUR.

Dit resultaat wordt tenslotte beïnvloed door de opname van het eigen vermogen van de SVK-werking door toevoeging aan de reserves ten bedrage van -204.522,00 EUR wat leidt tot het te bestemmen verlies van 1.339.519,69.

In 2023 werd er voor 1.003.099,38 EUR voorzieningen besteed aan groot onderhoud. Daarnaast werd voor een totaal bedrag van 700.000,00 EUR bijkomende voorziening aangelegd voor groot onderhoud en herstellingen.

De gronden (3.163.463,09 EUR) inbegrepen in de rubriek 27 zijn reservegronden die geboekt zijn en gerapporteerd worden aan historische aanschaffingsprijs.

De wijziging inzake bestemming en statuut van woonreservegebieden (inwerkingtreding van het Uitvoeringsbesluit bij het decreet Woonreservegebieden op 05 november 2023), kan een impact hebben op de waardering op afsluitdatum. stek92 beschikt op dit

stek92 BV - Boekjaar 2023
BE 0400.189.732

moment echter niet over objectieve parameters om een mogelijk effect van deze gewijzigde regelgeving te kwantificeren.

De waardering zal elk jaar getoetst worden met de concretisering van de gewijzigde regelgeving.

2. Risico's en onzekerheden (art. 3:6 §1 1° WVV)

"Artikel 3:6 §1, 1°, bepaalt dat het jaarverslag ten minste een getrouw overzicht van de ontwikkeling en de resultaten van het bedrijf en van de positie van de vennootschap, evenals een beschrijving van de voornaamste risico's en onzekerheden waarmee zij wordt geconfronteerd, dient te omvatten."

De vennootschap wordt enkel geconfronteerd met de risico's en onzekerheden, zoals bedoeld in artikel 3:6 §1, 1° WVV, die inherent zijn aan haar activiteiten en haar onderneming.

3. Inbreng

De vennootschap heeft een onbeschikbare inbreng van 55.328.990,98 EUR.

4. Wijziging in de gangbare waarderingsregels

Nihil

5. Bestemming van het resultaat

Wij stellen voor het verlies van het boekjaar -1.134.997,69 EUR samen met het overgedragen verlies naar aanleiding van de inkanteling met de VZW Woonaksent Platform Sociale Verhuurkantoren Regio Dendermonde van EUR -204.522,00 integraal toe te wijzen aan de rekening 141000000 overgedragen verlies (-).

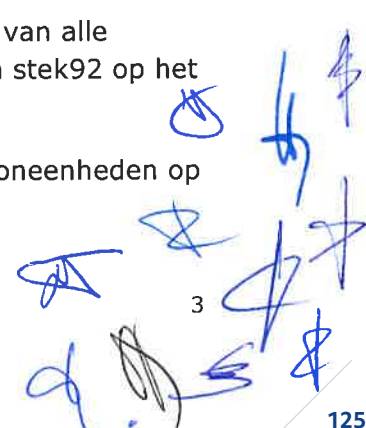
II. Belangrijke gebeurtenissen na het einde van het boekjaar

Een juridische herschikking tegen medio 2024 zal uitgevoerd worden en dit met retroactieve werking per 01/01/2024.

stek92 is sinds de beslissing van het bestuursorgaan van december 2023 aan de slag gegaan om de 'overdracht van onroerende goederen buiten werkingsgebied' tussen collega-woonmaatschappijen door middel van een partiële splitsing (tegen aandelen, met overname van de leningen en zonder overdracht van gelden) tegen 30 juni 2024, met boekhoudkundige retroactiviteit tot 01 januari 2024 te realiseren.

Deze transactie met Woonmaatschappij Dender-Zuid omvat de overdracht van alle percelen en gronden, en àlle woningen en appartementen in eigendom van stek92 op het grondgebied van Aalst en Lede. Het betreft in totaal 761 wooneenheden.

Woonmaatschappij Dender-Zuid draagt haar percelen, gronden en 124 wooneenheden op het grondgebied van de gemeente Lebbeke over aan stek92.



Een zelfde transactie gebeurt met de Woonmaatschappij Tuinwijk, aan wie stek92 gronden, percelen en 216 wooneenheden overdraagt op grondgebied van de gemeente Waasmunster.

III. Omstandigheden die de ontwikkeling van de vennootschap aanmerkelijk kunnen beïnvloeden

Nihil

IV. Werkzaamheden op het gebied van onderzoek en ontwikkeling

De vennootschap ontplooit geen activiteiten op het gebied van onderzoek en ontwikkeling.

V. Bijkantoren van de vennootschap

De vennootschap heeft geen bijkantoren.

Sinds de fusie per 01 januari 2023 werken de collega's verspreid over verschillende locaties:

- het hoofdkantoor: Pijnderslaan 2 te 9200 Dendermonde
- contactpunt Dendermonde: Serbosstraat 2 te 9200 Dendermonde (sociale dienst en verhuur)
- contactpunt Dendermonde: Begijnhoflaan 24 te 9200 Dendermonde (financiële dienst)
- contactpunt Aalst: Kanunnik Colinetstraat 15/4 te 9300 Aalst
- contactpunt Berlare: Gaver 70 te 9290 Berlare

VI. Art. 3:6 §1, 8° WVV:

De inhoud van art. 3:6 §1,8° luidt als volgt:

"wat betreft het gebruik door de vennootschap van financiële instrumenten en voor zover zulks van betekenis is voor de beoordeling van haar activa, passiva, financiële positie en resultaat :

- *de doelstellingen en het beleid van de vennootschap inzake de beheersing van het risico, met inbegrip van haar beleid inzake hedging van alle belangrijke soorten voorgenomen transacties, waarvoor hedge accounting wordt toegepast, alsook*
- *het door de vennootschap gelopen prijsrisico, kredietrisico, liquiditeitsrisico en kasstroomrisico."*

Er wordt geen gebruik gemaakt van specifieke dekking voor risico's.

VII. Eigen aandelen

De vennootschap houdt geen eigen aandelen aan (art. 5:151 WVV).

VIII. Kennisgeving artikel 5:76 en 5:77 WVV

De verrichtingen met tegenstrijdig belang kunnen als volgt worden weergegeven:
Nihil.

IX. Verantwoording van de waarderingsregels in de veronderstelling van continuïteit (art.3:6 §1 6° WVV)

De vennootschap heeft het huidige boekjaar een verlies geleden. Vorig boekjaar sloot af met een winst. De balans vertoont een overgedragen verlies.

De toepassing van de waarderingsregels in de veronderstelling van continuïteit wordt verantwoord gezien de diverse juridische transacties naar aanleiding van de fusies en inkantelingen.

X. Uitzonderlijke werkzaamheden en bijzondere opdrachten van de commissaris

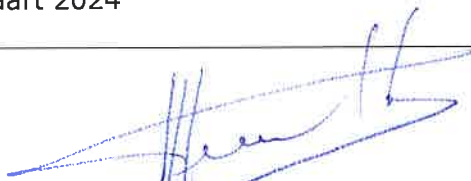
Tijdens het afgelopen boekjaar heeft de commissaris, naast zijn gebruikelijke werkzaamheden, uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten uitgevoerd binnen stek92, met name de rapportering betreffende de doorgevoerde fusies in 2023.

Wij vragen u voorgelegde jaarrekening te willen goedkeuren en kwijting te willen verlenen aan de bestuurders en de commissaris voor het tijdens het boekjaar 2023 uitgeoefende mandaat.

Dendermonde, 26 maart 2024



Raman Hilde
Bestuurder – voorzitter



Verstraete Hugo
Bestuurder-ondervoorzitter



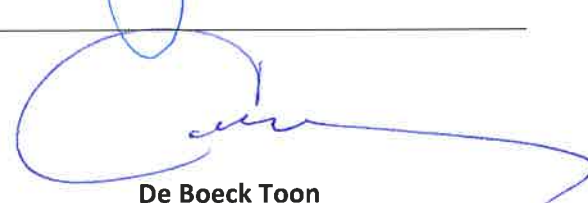
Pauwels Jan
Bestuurder



Cami Ellen
Bestuurder



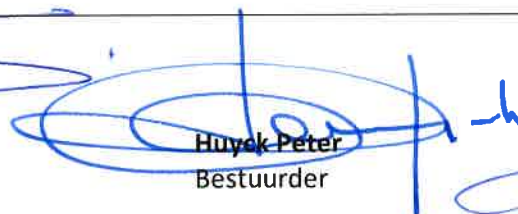
Claes Bart
Bestuurder



De Boeck Toon
Bestuurder



De Ridder Karen
Bestuurder



Huyck Peter
Bestuurder



Meyers Carine
Bestuurder



Putteman Pascal
Bestuurder

Van Den Broeck Beatrix
Bestuurder



Van Mulders Dirk
Bestuurder



maatschappelijke zetel: **stek92, burgerlijke vennootschap**
Pijnderslaan 2
9200 Dendermonde

openingsuren: **contactpunt Dendermonde**
maandag tot vrijdag van 9 tot 12 uur
contactpunt Aalst
dinsdag en donderdag van 9 tot 12 uur
contactpunt Berlare
maandag en vrijdag van 9 tot 12 uur

telefoon: 052 22 14 43

e-mail: info@stek92.be

website: www.stek92.be

RPR: Dendermonde BE0400.189.732

erkenning: WM 40700

revisor stek92: Vyvey & Co – de heer Vincent Koopman

sociaal secretariaat: SD Worx
Villalaan 16
9320 Aalst



