



2024

ACTIVITEITENVERSLAG

ALGEMENE VERGADERING DER AANDEELHOUDERS



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



Providentia

Rechtsvorm

Besloten vennootschap

Providentia is ingeschreven in de KBO met ondernemingsnummer 0403.320.060

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

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

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

Zetel van de vennootschap:

Brusselsesteenweg 191 – 1730 Asse

Algemene contactgegevens:

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

Volg Providentia op:  

28 aangesloten gemeenten

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



* niet actief in Beersel, Machelen,
Pepingen en Steenokkerzeel

Samenstelling raad van bestuur op 31/12/2024

13 mandaten vanuit de openbare sector:

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

1 mandaat vanwege de provincie Vlaams-Brabant:

- Zelderloo Elke

1 mandaat vanuit de private sector:

- Van Langenhof Ann

3 waarnemers (adviserende functie):

- De Maeseneer Jonas (gemeente Gooik)
- Ricour Carina (gemeente Herne)
- Willem Dirk (gemeente Bever)

Samenstelling adviescomité op 31/12/2024

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

Samenstelling dagelijks bestuur op 31/12/2024

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

Toezicht

Wonen in Vlaanderen

Afdeling Toezicht
Herman Teirlinckgebouw
Havenlaan 88 bus 40
1000 Brussel

Postadres:

Koning Albert II laan 15 bus 253
1210 Brussel

Algemeen directeur

Deraedt Leen

Commissaris

Moore Belgium
BDC
Esplanade 1 bus 96
1020 Brussel

Overzicht	2	Hoofdstuk 1: Bijzonder in 2024.....	11
Bedrijfsinfo.....	2	1.1 Providentia, de woonmaatschappij voor Halle/Vilvoorde-Midden.....	12
Aangesloten gemeenten	3	1.1.1 Overdracht patrimonium van/aan andere woonmaatschappijen – stand van zaken en planning.....	13
Samenstelling raad van bestuur op 31/12/2024	4	1.1.1.1 Linkebeek	13
Samenstelling adviescomité op 31/12/2024.....	4	1.1.1.2 Partiële splitsingen – stand van zaken.....	13
Samenstelling dagelijks bestuur op 31/12/2024.....	4	1.2 Vlaams regeerakkoord 2024-2029.....	16
Toezicht.....	4	1.3 Koepelorganisatie Initia – memorandum	17
Algemeen directeur.....	4	1.4 Beslissingen Vlaamse Regering	18
Commissaris.....	4	1.4.1 Middelentoets.....	18
		1.4.2 Wijziging decretaal voorkooprecht.....	18
		1.4.3 Bezitsvoorwaarde – arrest Raad van State	19
		1.4.4 Harmonisering huurprijzen	19
		1.5 Herhuisvestingen, evenementen en projecten.....	20
		1.5.1 Herhuisvestingen i.f.v. totaalrenovatie	20
		1.5.2 Infomomenten.....	21
		1.5.2.1 Gooik (Kester), infomoment project Nieuwe Joen.....	21
		1.5.2.2 Merchtem, twee infomomenten project Groenstraat.....	22
		1.5.3 Wijkambassadeurs.....	23
		1.5.4 Project JOVO-Tonuso	23
		1.5.5 Opwijk – demowoning 3Wplus.....	24
		1.5.6 Conformiteitsattesten	25
Inhoudstafel	5		

Hoofdstuk 2: Gebouwen en klanten zonder doorverhuuractiviteit 27

2.1 Patrimonium: onderverdeling volgens aantal slaapkamers.....	28
2.2 Patrimonium: typologie per gemeente en per wijk.....	29
2.3 Woongelegenheden voor de eerste keer verhuurd.....	38
2.4 Woongelegenheden in beheer.....	38
2.5 Verhuringen per categorie.....	39
2.6 Leegstand per categorie.....	39
2.6.1 Leegstand panden.....	40
2.6.2 Leegstand garages.....	40
2.7 Verhuringen buiten het sociaal huurstelsel.....	41
2.7.1 Aantal verhuringen buiten het sociaal huurstelsel.....	41
2.7.2 Motivering verhuringen buiten het sociaal huurstelsel.....	41
2.7.2.1 Verhuringen binnen de 1%.....	41
2.7.2.1.1 Verhuring aan een bijzondere doelgroep indien niet mogelijk via een lokaal toewijzingsreglement – huurprijs op basis van inkomen.....	41
2.7.2.1.2 Verhuring voor tijdelijke opvang van personen in een noodsituatie.....	41
2.7.2.1.3 Verhuring in het kader van gemeenschapsvorming ter voorkomen van leefbaarheidsproblematieken.....	41
2.7.2.2 Verhuringen buiten de 1% (in afwachting van renovatie of sloop en ter voorkoming van leegstand).....	43
2.8 Aantal opzeggingen.....	44
2.8.1 Uithuiszettingen.....	45
2.9 Kenmerken huurders.....	45
2.9.1 Overzicht per gezinstype.....	45
2.9.2 Reëel betaalde huurprijs (excl. de huurlasten).....	46
2.9.3 Huurprijsberekening.....	46
2.9.4 Inkomen.....	50

2.9.5 Toegestane kortingen.....	51
2.9.5.1 Gezinskorting.....	51
2.9.5.2 Patrimoniumkorting.....	51
2.9.6 Verzoeken tot huurprijsherzieningen en huurprijs herberekeningen.....	51
2.10 Tussenkost deurwaarder/rechtbank.....	52
2.11 Sociale meldingen.....	52
2.11.1 Aantal meldingen.....	52
2.11.2 Soorten meldingen.....	52
2.11.3 Huisbezoeken i.k.v. sociale meldingen en volgens procedure nieuwe huurder.....	53

Hoofdstuk 3: Gebouwen en klanten: doorverhuuractiviteit..... 55

3.1 Patrimonium: onderverdeling volgens aantal slaapkamers.....	56
3.2 Patrimonium: typologie per gemeente en per wijk.....	57
3.3 Woongelegenheden voor de eerste keer ingehuurd.....	64
3.4 Aantal opzeggingen onderhuurcontract.....	64
3.5 Aantal opzeggingen hoofdhuurcontract.....	64
3.6 Kenmerken huurders.....	65
3.6.1 Aantal gezinsleden in één gezin.....	65
3.6.2 Aantal kinderen ten laste per gezin.....	65
3.6.3 Reële huurprijs (excl. de huurlasten en excl. de huursubsidie).....	65
3.6.4 Toegestane kortingen.....	66
3.7 Kenmerken eigenaars.....	66
3.7.1 Overzicht eigenaars.....	66
3.7.2 Huurprijs (excl. de huurlasten).....	66
3.8 Prospecties.....	67
3.9 Conformiteitsonderzoeken.....	67

Hoofdstuk 4: Klanten: verhuringen in de loop van 2024... 69

4.1 Aantal inschrijvingen.....	70
4.1.1 Sociaal.....	70
4.1.2 Vlabinvest.....	71
4.2 Aantal schrappingen	72
4.2.1 Sociaal.....	72
4.2.2 Vlabinvest.....	73
4.3 Keuzes van kandidaat-huurders volgens domicilie.....	74
4.3.1 Sociaal – Providentia als primaire woonmaatschappij.....	74
4.3.2 Sociaal – Providentia als secundaire woonmaatschappij	75
4.3.3 Vlabinvest.....	76
4.4 Behoeften van kandidaat-huurders volgens keuzegemeente en aantal slaapkamers.....	77
4.4.1 Sociaal – Providentia als primaire woonmaatschappij.....	77
4.4.2 Sociaal – Providentia als secundaire woonmaatschappij	78
4.4.3 Vlabinvest.....	79
4.5 Sociale verhuringen per gemeente.....	80
4.6 Sociale verhuringen per jaar vanaf 2020.....	82
4.7 Versnelde toewijzingen (pijler 2).....	83
4.8 Controle op inschrijving bij de VDAB.....	85
4.9 Opvolging kennis Nederlandse taal.....	85

Hoofdstuk 5: Klanten: verkoop van woningen..... 87

5.1 Verkoop sociale koopwoningen	88
5.1.1 Nieuwbouw.....	88
5.1.2 Wederverkoop.....	88
5.1.3 Wederinkoop van sociale koopwoningen.....	89
5.1.4 Kandidaat-kopers.....	90
5.2 Verkoop sociale huurwoningen.....	93
5.2.1 Verkoop onverhuurbare sociale huurwoningen.....	93
5.2.2 Verkoop verhuurbare sociale huurwoningen.....	94
5.3 Overzicht inkomensgrenzen sociaal versus Vlabinvest koopstelsel.....	95

Hoofdstuk 6: Gebouwen: onderhoud en renovatie van het patrimonium..... 97

6.1 Regulier dagelijks onderhoud.....	98
6.2 Onderhouds- en renovatieprojecten.....	100
6.2.1 Onderhouds- en renovatiewerken in verhuurde panden.....	100
6.2.1.1 Reconversie van centrale verwarmingsinstallaties.....	100
6.2.1.2 Vervanging van individuele en collectieve cv-ketels.....	102
6.2.1.3 Vervanging van buitenschrijnwerk.....	104
6.2.1.4 Design and Insulate 2020 – daken.....	106
6.2.2 Onderhouds- en renovatiewerken in doorverhuurde panden.....	107
6.2.3 Onderhouds- en renovatiewerken in leegstaande panden.....	107
6.2.3.1 Renoveren met een gesubsidieerde (-1%) FS3-lening via Wonen in Vlaanderen.....	107
6.2.3.2 Renoveren met een renteloze renovatielening via de provincie Vlaams-Brabant.....	108
6.2.3.3 Onderhouden met eigen middelen.....	109
6.2.4 Renovatieprojecten in 2025.....	109
6.2.4.1 Gegunde renovatieprojecten in 2024 met uitvoering in 2025.....	109
6.2.4.2 Geplande renovatieprojecten in 2025.....	109
6.3 Conditie patrimonium.....	110
6.3.1 HVAC en sanitaire installaties.....	110
6.3.1.1 Contract HVAC en sanitaire installaties.....	110
6.3.1.2 Onderhouden en interventies HVAC en sanitaire installaties.....	111
6.3.2 EPC-attesten.....	112
6.3.3 Brandbestrijding.....	113
6.3.4 Liften.....	113
6.3.5 Schoonmaak van gemeenschappelijke delen.....	113
6.3.6 Aanpak sluikstort.....	113
6.3.7 Overzicht schadegevallen.....	114

Hoofdstuk 7: Bouwprojecten en gronden 117

7.1 Raamovereenkomsten Wonen in Vlaanderen.....	118
7.1.1 Nieuwbouw.....	118
7.1.1.1 Design and Build (D&B).....	118
7.1.1.2 Constructieve benadering overheidsopdrachten (CBO).....	119
7.1.2 Renovatie.....	120
7.1.2.1 Design and Insulate (D&I).....	120
7.1.2.2 Design and Renovate (D&R).....	121
7.2 Bouwprojecten en gronden.....	122
7.3 Projecten in fase van definitieve oplevering in 2024.....	124
7.3.1 Asse, Mergelweg.....	124
7.3.2 Asse (Relegem), Guldenkouter en Kazernestraat.....	126
7.3.3 Linkebeek, Molenstraat.....	128
7.4 Projecten in uitvoering in 2024.....	130
7.4.1 Galmaarden (Vollezele), Oudstrijdersplein.....	130
7.5 Projecten: omgevingsvergunning rechtsgeldig.....	132
7.5.1 Kampenhout, Tiendeschuurstraat.....	132
7.5.2 Lennik, Keymolen.....	134
7.5.3 Londerzeel, Argo-site.....	136
7.5.4 Opwijk, Konkelgoed 49, 51, 53, 55 en 57 (renovatie).....	138
7.5.5 Opwijk (Mazenzele), Molenstraat.....	140
7.5.6 Roosdaal (Onze-Lieve-Vrouw-Lombeek), Halleweg (fase 2).....	142
7.6 Projecten: omgevingsvergunning lopende.....	144
7.6.1 Gooik (Kester), Nieuwe Joen.....	144
7.6.2 Merchtem, Groenstraat.....	146
7.7 Projecten in voorbereiding.....	148
7.7.1 Affligem (Hekelgem), Brusselbaan en Pastorijweg.....	148
7.7.2 Asse, Heilig Hartlaan en Stevensveld.....	150
7.7.3 Bever, Plaats.....	152
7.7.4 Dilbeek (Groot-Bijgaarden), Reinaertwijk.....	154
7.7.5 Galmaarden, Oude Cité.....	158

7.7.6 Grimbergen, Spiegelhofvoetweg.....	160
7.7.7 Grimbergen (Strombeek-Bever), Luitberg.....	162
7.7.8 Merchtem, Clerenblock.....	164
7.7.9 Opwijk, Fabriekstraat, site Vanbreuze (CBO 2020).....	166
7.7.10 Opwijk, Wallekensweg, site Floris (CBO 2021).....	168
7.7.11 Roosdaal, Gasthuisstraat (vervangingsbouw).....	170
7.8 Aankoop van gronden en/of woningen.....	172
7.8.1 Galmaarden, Kapellestraat 11.....	172
7.8.2 Opwijk (Mazenzele), Steenweg.....	172
7.9 Onderzoek opportuniteiten tot aankoop van gronden en/of woningen.....	173
7.9.1 Aankoop door Vlabinvest apb.....	173
7.9.1.1 Asse, hoek Prieelstraat / Mollestraat.....	173
7.9.1.2 Wommel, Frans Robbrechtsstraat 7.....	173
7.9.2 Beslissing: verder te onderzoeken / te onderhandelen.....	173
7.9.2.1 Herne, site Fondatel.....	173
7.9.2.2 Asse, Petrus Ascanusstraat.....	174
7.9.3 Onderzocht: geen bod of bod geweigerd.....	174
7.9.3.1 Lennik, Kroonstraat 25.....	174
7.9.3.2 Roosdaal, Ledebergdries 12.....	174
7.9.3.3 Roosdaal, Pinijzekets 14.....	175
7.9.3.4 Asse (Kobbegem), Ganzenbos.....	175
7.9.3.5 Asse (Mollem), Voorstehoeve 83.....	175
7.9.3.6 Galmaarden (Vollezele), Steenstraat 41.....	175
7.10 Grondreserves – bouwgronden.....	176

Bijlagen..... 181

1. Verkoop van gronden en woningen.....	182
1.1 Verkoop van sociale koopwoningen.....	182
1.1.1 Nieuwbouw.....	182
1.1.2 Wederverkoop.....	183
1.2 Verkoop van sociale huurwoningen.....	184
1.3 Verkoop van sociale kavels.....	185

1

BIJZONDER IN 2024

Sinds een paar jaren is de grootste hervorming ooit in onze sociale huisvestingssector aan de gang. Het Vlaams Gewest heeft bij decreet van 09/07/2021, houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen, besloten om sociale huisvestingsmaatschappijen en sociaal verhuurkantoren samen te brengen en om te vormen tot één woonmaatschappij, nl. woonmaatschappijen. En slechts één woonmaatschappij per nieuw gedefinieerd werkingsgebied. Sociale huisvestingsmaatschappijen en sociale verhuurkantoren werden samengevoegd en vormen nu de woonmaatschappij. In Vlaanderen zijn er 41 woonmaatschappijen actief. Elke Vlaamse gemeente heeft nu haar unieke woonmaatschappij.

In 2023 werd Providentia erkend als woonmaatschappij voor het werkingsgebied Halle/Vilvoorde-Midden. Providentia werd via een statutenwijziging omgevormd tot woonmaatschappij en besloten vennootschap. Vier sociaal verhuurkantoren¹ werden geheel of gedeeltelijk ingekanteld. Door het nieuwe werkingsgebied moet Providentia patrimonium overdragen naar en overnemen van andere woonmaatschappijen. Vlaanderen geeft de woonmaatschappijen hiervoor tijd tot uiterlijk eind 2027. In 2024 werd hier verder werk van gemaakt.

Werkingsgebied Providentia na de omvorming tot woonmaatschappij

Werkingsgebied Halle/Vilvoorde-Midden = definitief werkingsgebied Providentia

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

Werkingsgebied Halle/Vilvoorde-Noord

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

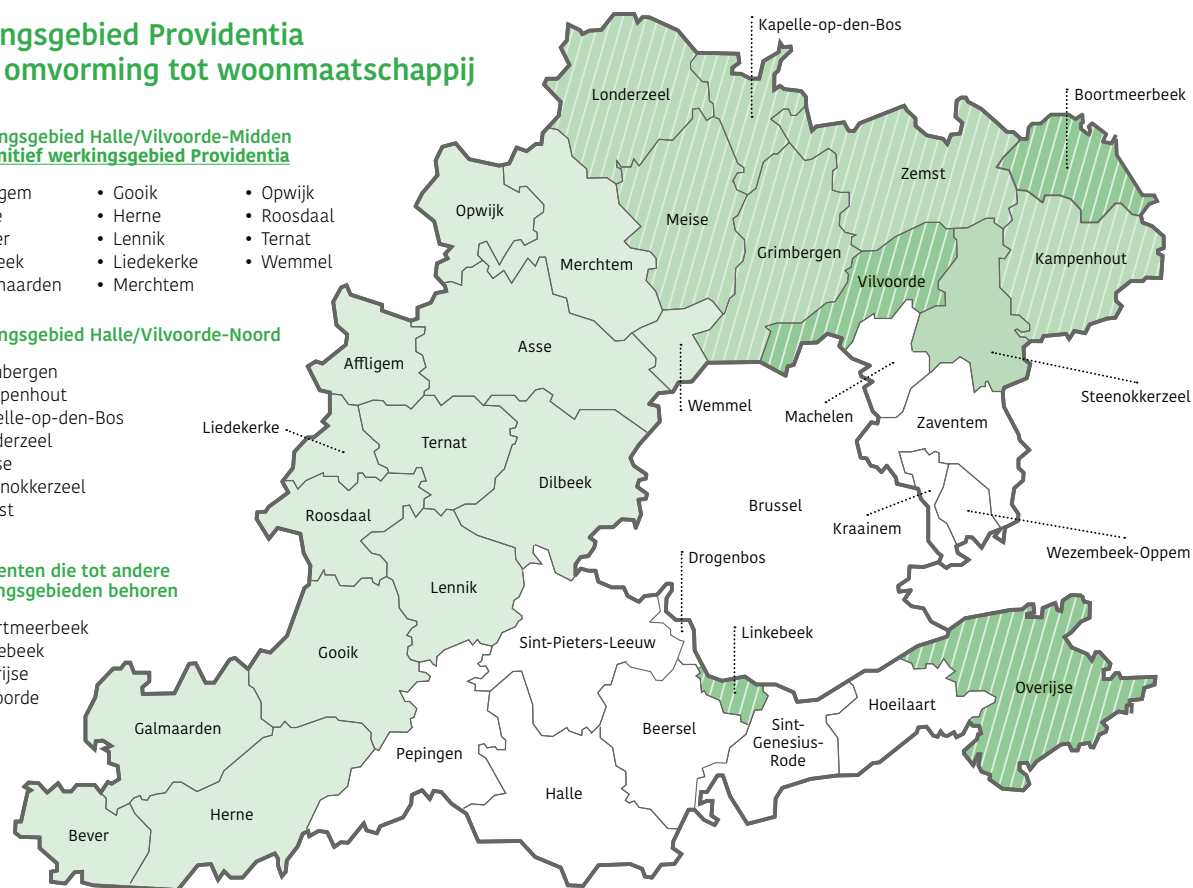
Gemeenten die tot andere werkingsgebieden behoren

- Boortmeerbeek
- Linkebeek
- Overijse
- Vilvoorde

Nog over te nemen patrimonium door Providentia in de gemeenten:

- Dilbeek
- Gooik
- Liedekerke
- Ternat

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



¹ Vereffening SVK Webra

N.a.v. de grote hervorming van de huisvestingssector droeg het sociaal verhuurkantoor Webra al haar activiteiten, in het bijzonder de huurovereenkomsten, over aan vijf woonmaatschappijen, nl. Het Vlaamse Woonanker, Inter-Vilvoordse, Woonpunt Zennevallei, Woon trots en Providentia.

Providentia en Het Vlaamse Woonanker integreerden de SVK-werking in hun woonmaatschappij via de overname van een bedrijfstak. In 2024 werd een vereffenaar aangesteld die op de bijzondere algemene vergadering van 23/05/2024 de ontbinding van het sociaal verhuurkantoor volbracht en definitief afsloot.

1.1.1 Overdracht patrimonium van/ aan andere woonmaatschappijen – stand van zaken en planning

1.1.1.1 Linkebeek

De gemeente Linkebeek behoort niet tot het werkingsgebied Halle/Vilvoorde-Midden en het nieuwbouwproject, een appartementsgebouw langs de Molenstraat en de Alsebergsesteenweg, gerealiseerd door Providentia op grond van Vlabinvest, moest overgedragen worden aan Woonpunt Zennevallei. Zie ook hoofdstuk 7, 7.3.3 *Linkebeek, Molenstraat*.

Woonpunt Zennevallei dient dus, in het kader van de vorming van een woonmaatschappij, de eigendom te verwerven van dit onroerend goed gelegen in haar werkingsgebied te Linkebeek. Het onroerend goed werd opgericht door Providentia (als opstalhouder) op een perceel grond in eigendom van Vlabinvest (als grondeigenaar), ingevolge het opstalrecht dat Vlabinvest aan Providentia heeft verleend bij voormelde akte verleden op 27/05/2020.

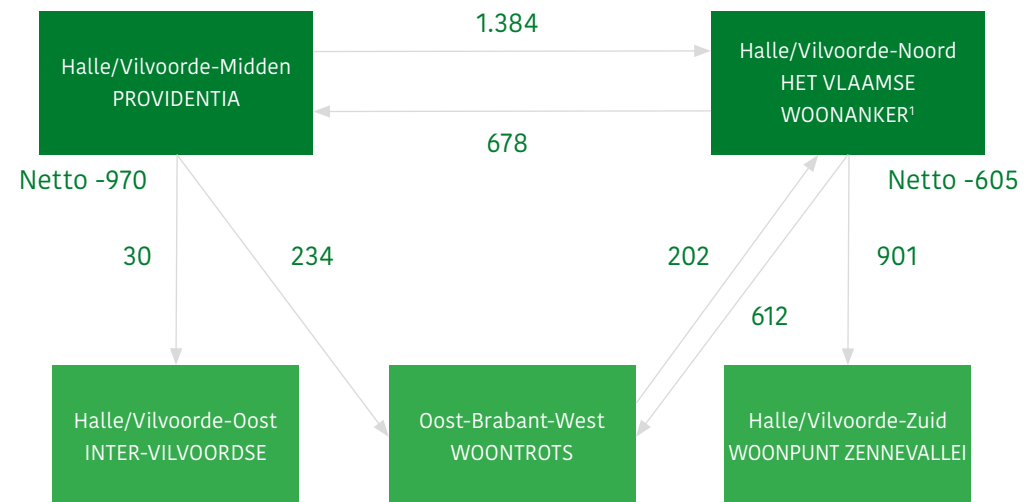
In voorbereiding van de notariële akte werd een driepartijen-overeenkomst ondertekend door Woonpunt Zennevallei (WPZ), Vlabinvest apb en Providentia. Providentia beëindigt hiermee het opstalrecht en geeft de opstallen terug aan Vlabinvest. Vlabinvest geeft vervolgens een erfpacht aan WPZ. Er werd ook het nodige gedaan inzake data- en leningsoverdracht aan Woonpunt Zennevallei.

De notariële akte voor de overdracht van het project te Linkebeek zal verleden worden op 27/01/2025.

1.1.1.2 Partiële splitsingen – stand van zaken

Providentia moet aan vier woonmaatschappijen woningen overdragen, nl. aan Het Vlaamse Woonanker¹ (Sint-Pieters-Leeuw), Inter-Vilvoordse (Vilvoorde), Woonpunt Zennevallei (Halle) en Woontrots (Tervuren) en van één woonmaatschappij woningen ontvangen, nl. van Het Vlaamse Woonanker.

Hierna een schematisch overzicht van de overnames en overdrachten tussen de vier woonmaatschappijen:



¹ Woonmaatschappij Het Vlaamse Woonanker, kortweg HVW en voorheen de Gewestelijke Maatschappij voor Volkshuisvesting (GMV).

Vlaanderen besliste over volgende cascaderegeling die moet gerespecteerd worden bij de overdrachten:

1° Overdracht van activa en passiva tegen aandelen

In principe is het de bedoeling van het decreet dat alle overdrachten tegen een vergoeding in aandelen – via herstructurering – zouden verlopen. Dit betekent een overdracht van patrimonium via een overdracht van activa en passiva tegen aandelen.

Mogelijkheden hiervoor zijn de fusie en (partiële) splitsing, waarbij de aandeelhouders van de overdragende vennootschap aandelen verwerven in de woonmaatschappij. De aandeelhouders kunnen uittreden.

2° Onderhandeling / aan- en verkoop

Kan de overdracht niet via de eerste mogelijkheid gebeuren, dan moeten de redenen hiervoor gemotiveerd worden.

De volgende mogelijkheid is dan dat tussen de betrokken actoren onderhandeld wordt over de overdracht van specifieke woningen en de prijs ervan.

Alle leningen van de VMSW (Vlaams Maatschappij voor Sociaal Wonen, nu Wonen in Vlaanderen) en Vlabinvest apb die op het vastgoed rusten, worden verplicht mee overgedragen. Ook de provinciale leningen.

3° Bepaling overdrachtprijs via beëdigde schatters

Slagen de onderhandelingen tussen de betrokken actoren niet, dan is de prijs de venale waarde zoals bepaald door de Vlaamse overheid (sociale venale waarde = 30% van de marktwaarde).

In 2024 bereidden we de overdrachten en de overname van patrimonium verder voor.

- Gevolgen vorming woonmaatschappijen:

- ▶ Elke woonmaatschappij is verplicht alle rechten van de onroerende goederen¹ die geschikt zijn voor de sociale huisvesting en die binnen haar werkingsgebied liggen over te nemen binnen vijf jaar na haar erkenning.

¹ Noot: Vlabinvest woningen vallen niet onder de cascade.

- ▶ “Zo snel mogelijk”.
- ▶ Wenselijk dat de overdrachten sneller gebeuren dan tegen eind 2027 om de werking van de woonmaatschappij zo effectief en efficiënt mogelijk te kunnen organiseren.

- Maar, er is een multiproblematiek:

- ▶ Impact op de financiën – financiële leefbaarheid (huurinkomsten, leningen overdragen, begeleidingscommissie (BGC), ...).
- ▶ Wijze van overdracht (cascade).
- ▶ Impact op de organisatie en werking.
- ▶ Toewijzingen sociale woningen gebeuren sinds het Vlaams centraal inschrijvingsregister (CIR) wel al door de primaire verhuurder, zijnde de woonmaatschappij die het patrimonium zal overnemen (impact op leegstand).
- ▶ Werven/projecten lopende in andere werkingsgebieden (Linkebeek, Londerzeel, Kampenhout, ...).
- ▶ Providentia garandeert dienstverlening, onderhoud en investeringen in andere werkingsgebieden tot zolang het patrimonium niet is overgedragen.

Daarom dienden de **verschillende scenario's per woonmaatschappij** onderzocht te worden (2024). De uitvoering dienen we te **faseren** gezien we 30% van ons eigen patrimonium verliezen (2025 & 2026).

Verschillende scenario's zijn dus mogelijk en deze kunnen verschillend zijn per woonmaatschappij, elk met een andere financiële en organisatorische impact. Er zijn tevens verschillende faseringen mogelijk.

Om het hele proces m.b.t. de overnames en overdrachten van het patrimonium te begeleiden en te ondersteunen doet Providentia beroep op een consultant, een advocatenkantoor, het revisorenkantoor en is er een notaris aangesteld. Bijkomend ondersteunt Wonen in Vlaanderen (VMSW en de begeleidingscommissie) met financieel advies.

In 2024 werd de financiële impact van de scenario's en de fasering voor Providentia verder geanalyseerd en onderzocht. De materie van het overdragen van het patrimonium is erg complex en het financiële risico bijzonder groot.

Bovendien zijn we hierbij afhankelijk van de beslissingen die door de verschillende woonmaatschappijen afzonderlijk worden genomen.

In 2024 vonden daartoe besprekingen op verschillende niveaus plaats, zowel juridisch, financieel, notarieel, organisatorisch als operationeel.

In 2024 werd er alvast een akkoord gevonden met Het Vlaamse Woonanker.

Beide woonmaatschappijen wensen per 01/07/2025 de noodzakelijke overdrachten te realiseren door middel van partiële splitsingen overeenkomstig de artikelen 12:8 juncto 12:59 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen (het WVV) en dit als volgt:

- Een partiële splitsing door overname van Het Vlaamse Woonanker naar Providentia (Dilbeek, Lennik, Liedekerke, Pajottegem (Gooik) en Ternat).
- Een partiële splitsing door overname van Providentia naar Het Vlaamse Woonanker (fase 1: Grimbergen, Kapelle-op-den-Bos en Meise).

Naar aanleiding van de partiële splitsing door overneming zullen de aandeelhouders van de partieel te splitsen vennootschap (nieuw uitgegeven) aandelen verkrijgen in de verkrijgende vennootschap overeenkomstig haar deelneming in de partieel te splitsen vennootschap.

Dit alles gebeurt ook met een boekhoudkundige en fiscale retroactiviteit vanaf 01/01/2025. Het onroerend sociaal wonen-patrimonium wordt telkens toebedeeld aan de verkrijgende vennootschap voor diens werkingsgebied. Op dezelfde wijze worden de leningen toebedeeld die toewijsbaar zijn aan dat onroerend patrimonium.

Per 01/07/2026 zal de 2de fase van overdracht van Providentia naar Het Vlaamse Woonanker gerealiseerd worden via partiële splitsing door overname (Kampenhout, Londerzeel en Zemst).

In 2026 dient door Providentia ook de overdracht naar Woontrots te gebeuren (Boortmeerbeek en Overijse). Tenslotte dienen we ook nog 30 woningen in Vilvoorde (Peutie) over te dragen aan Inter-Vilvoordse. De gesprekken met Woontrots en Inter-Vilvoordse dienen in 2025 nog verder gezet te worden.

In het najaar van 2024 werd er, in navolging van de verkiezingen in 2024, door de nieuwe minister van o.a. wonen Melissa Depraetere een beleidsnota 2024-2029 ingediend die het Vlaams regeerakkoord 2024-2029 concreet doorvertaalt.

Deze beleidsnota bevat zeven strategische doelstellingen:

1. De betaalbaarheid van wonen verbeteren
2. Woonzekerheid verhogen
3. Toegang tot wonen bevorderen
4. Woonaanbod afstemmen op de vraag
5. Aandeel kwaliteitsvolle woningen vergroten
6. Performantie woonactoren waarborgen
7. Actief en wendbaar besturen

De bedoeling van de minister is dat de woonmaatschappijen zich na de intense hervorming van de sector terug kunnen focussen op hun kerntaken:

"In een warm Vlaanderen dragen we zorg voor elkaar. In het bijzonder voor hen die onze hulp nodig hebben en niet meteen een plekje kunnen verwerven op de private woningmarkt. Met een kwaliteitsvolle sociale huisvesting staat Vlaanderen garant voor een sterk en fair sociaal beleid. We investeren volop verder in het bijbouwen en renoveren van sociale woningen om zo snel mogelijk gezinnen op de wachtlijst bij te staan.

We investeren volop in bakstenen om de toegankelijkheid en de beschikbaarheid van sociale woningen te vergroten. We versterken sociale huurders door hen taalkennis bij te brengen als dat nodig is. Door sociale huurders met arbeidspotentieel toe te leiden naar de arbeidsmarkt zorgen we voor zelfredzaamheid en sociale emancipatie. Het sociale patrimonium wordt voorbehouden voor de meest kwetsbaren."

Wat mogen we verwachten:

- **voor de woonmaatschappijen:**

- ▶ een aangepast financieringssysteem: integratie van de SHM- en SVK-financiering

- ▶ een eengemaakte huurprijsberekening binnen de sociale huur
- ▶ er wordt zes miljard euro gereserveerd voor sociaal wonen (bouw en renovatie) in de nieuwe bestuursperiode
- ▶ een expertisepool wordt mogelijk voor ondersteuning bij de voorbereiding van sociale woonprojecten
- ▶ administratieve vereenvoudiging
- ▶ de bouwtechnische en conceptuele richtlijnen en het bouwtechnisch bestek zouden richtinggevend worden i.p.v. verplicht
- ▶ de maximale grens voor infrastructuursubsidies voor sociale koopwoningen in gemengde projecten wordt opgetrokken van 20% naar 25%
- ▶ een nieuw gemeentelijk BSO (bindend sociaal objectief) vanaf 2026 met bindende afspraken in een driepartijen overeenkomst, dat eventueel wel kan ingevuld worden binnen het ruimere werkingsgebied van de woonmaatschappij, er komen financiële sancties voor gemeenten die het slechtst scoren
- ▶ meer de klemtoon op activering en sociale mobiliteit
- ▶ eventuele bijsturing van de versnelde toewijzingen
- ▶ blijvend inzetten op bestrijden van domiciliefraude en controles naar buitenlandse eigendommen
- ▶ de middelentoets in de sociale huur wordt geautomatiseerd

- **voor kandidaat-huurders:**

- ▶ de VDAB-huurdersverplichting wordt verder uitgebreid tot een werk-bereidheidstoets, in samenwerking met een hervormde VDAB die als kerntaak inzet op een activeringsbeleid
- ▶ er komt een extra stimulans om aan de slag te gaan, door een voor-rangsregel bij de toewijzing voor werkenden

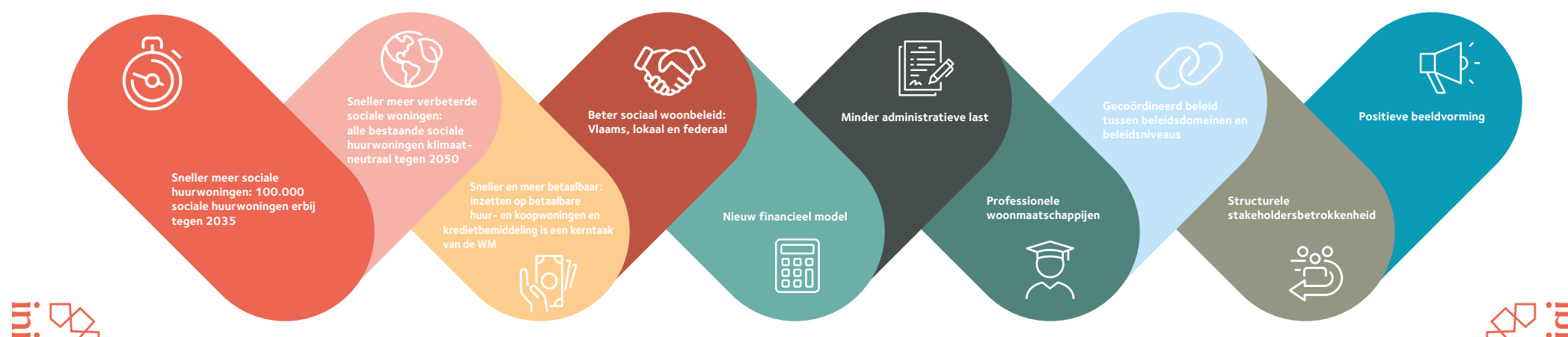
- **voor huurders:**

- ▶ het verplicht taalniveau Nederlands wordt opgetrokken tot B1 mondeling
- ▶ sociale huurders die kunnen werken maar niet willen werken, kunnen een hogere huurprijs opgelegd krijgen na twee jaar
- ▶ ...

De volledige publicatie van de beleidsnota is beschikbaar via <https://www.vlaanderen.be/publicaties/beleidsnota-2024-2029-wonen>

De uitdagingen voor de sector zijn bijzonder groot.

Begin 2024 verspreidde koepelorganisatie Initia het memorandum “sociaal en betaalbaar wonen: hoog tijd voor actie”. Het omvat tien werven voor een beter sociaal woonbeleid en is samengesteld met input vanuit de sector.



1. Sneller meer sociale huurwoningen: 100.000 sociale huurwoningen erbij tegen 2035
2. Sneller meer verbeterde sociale woningen: alle bestaande sociale huurwoningen klimaatneutraal tegen 2050
3. Sneller meer betaalbare woningen: inzetten op betaalbare huurwoningen, betaalbare koopwoningen en kredietbemiddeling is een kerntaak van de woonmaatschappij
4. Beter sociaal woonbeleid: Vlaams, lokaal en federaal
5. Nieuw financieel model
6. Minder administratieve last
7. Professionele woonmaatschappijen
8. Gecoördineerd beleid tussen beleidsdomeinen en beleidsniveaus
9. Structurele stakeholdersbetrokkenheid
10. Positieve beeldvorming

1.4.1. Middelentoets

Sinds 01/01/2024 is de middelentoets een nieuwe bijkomende inschrijvings- en toelatingsvoorwaarde voor (potentiële) kandidaat-huurders. Providentia voert deze uit door de beschikbare middelen op alle rekeningen van de kandidaat-huurder na te gaan. Beschikbare middelen zijn de positieve saldi op spaar-, betaal-, termijn- en effectenrekeningen. De saldi op die rekeningen mogen de toepasselijke inkomensgrenzen, waaraan ook het inkomen wordt getoetst, niet overschrijden.

Zittende huurders moeten niet aan deze voorwaarde voldoen, ook niet als ze verhuizen naar een andere sociale woning.

De toepassing van de verplichte middelentoets door het opvragen van een uittreksel via het CAP¹ zorgde begin 2024 voor discussie binnen de sector omwille van de GDPR-wetgeving en werd niet meer toegelaten. De controle gebeurt sindsdien via:

- de rekeninguittreksels die de kandidaat-huurder bezorgt
- een verklaring op eer van de kandidaat-huurder

1.4.2 Wijziging decretaal voorkeepsrecht

Op 09/06/2023 wijzigde het recht van voorkeepsrecht volgens de Vlaamse Codex Wonen. Het besluit voorziet in een overgangsbepaling voor de zogenaamde bijzondere gebieden. Dit territoriaal recht van voorkeepsrecht doofde uit op 31/12/2024.

In de nieuwe regeling krijgen de lokale besturen een sleutelrol. De percelen en gebouwen waar een recht van voorkeepsrecht op zal rusten, zullen moeten aangeduid worden via een gemeenteraadsbesluit.

Vlabinvest en Providentia vroegen, als begunstigden van het decretaal voorkeepsrecht, aan de lokale besturen om hen te betrekken. Vlabinvest organiseerde hiertoe vergaderingen met de lokale besturen en Providentia. Dit wordt in 2025 verdergezet en moet resulteren in gedragen gemeenteraadsbeslissingen.

¹ **CAP:** centraal aanspreekpunt van rekeningen en financiële contracten

1.4.3 Bezitsvoorwaarde – arrest Raad van State

De Raad van State oordeelde in een arrest van 17/09/2024 dat de onroerende bezitsvoorwaarde, zoals die in de wetgeving sociale huur staat, in strijd is met het gelijkheidsbeginsel en vernietigde daarom enkele bepalingen uit het Besluit Vlaamse Codex Wonen.

De gevolgen van deze artikelen blijven wel gehandhaafd tot 31/12/2025, tenzij de Vlaamse Regering eerder beslist om deze artikelen op te heffen of te vervangen. Dit betekent dat de regelgeving blijft bestaan totdat de Vlaamse Regering ze aanpast, de Vlaamse Regering heeft hiervoor tijd tot 31/12/2025.

“In zijn arrest van 17/09/2024 (arrest nr. 260.645) oordeelt de Raad van State dat de gelijkstelling tussen sociale (kandidaat-)huurders met een volledig zakelijk recht op een woning of bouwgrond en sociale (kandidaat-)huurders met een gedeeltelijk zakelijk recht in strijd is met het gelijkheidsbeginsel. De Raad van State aanvaardt wel dat ook gedeeltelijke onroerende zakelijke rechten in aanmerking kunnen worden genomen om de woonbehoefte te beoordelen, maar oordeelt dat daarbij rekening moet gehouden worden met de mate waarin dat recht ook daadwerkelijk inzetbaar is om aan de eigen woonbehoefte te voldoen. En dat is iets wat in de praktijk afhangt van de waarde van het gedeeltelijk zakelijk recht en de vermarktbaarheid ervan. De Raad van State vernietigt daarom de volgende bepalingen van het Besluit Vlaamse Codex Wonen:

- de onroerende bezitsvoorwaarden bij inschrijving (art. 6.12, eerste lid en art. 6.14, eerste lid BVCW)
- de onroerende bezitsvoorwaarden tijdens het huren (art. 6.40 BVCW)

Deze bepalingen bevatten de onroerende bezitsvoorwaarden in zijn geheel, dus ook de volledige zakelijke rechten.”

1.4.4 Harmonisering huurprijzen

Twee maatregelen zorgen sinds 01/01/2024 voor een harmonieuzere verdeling van de huurprijzen voor eigen en ingehuurde woningen over de inkomensgroepen, vooral voor de lagere inkomens. De huidige twee systemen worden op elkaar afgestemd om een meer gelijkwaardig sociaal voordeel te bekomen en om op termijn tot één systeem van huurprijsberekening te komen.

Sinds 01/01/2024 zijn de huurprijzen voor onze eigen woningen (grote groep) en onze ingehuurde woningen (kleine groep) meer op elkaar afgestemd. Deze harmonisering kwam er door de huursubsidie bij ingehuurde woningen te verhogen en de sociale korting bij de eigen woningen te verlagen (waarvoor de netto-huurprijs stijgt).

De hogere kost aan huursubsidies moet dus worden gecompenseerd met de hogere huurinkomsten van de eigen woningen. Op 29/03/2024 keurde de Vlaamse Regering voor de eerste keer een besluit goed dat deze compensatie concreet moet regelen, op 26/04/2024 keurde ze dit definitief goed.

Volgens deze regeling zal de VMSW, als financiële beheerder van de woonmaatschappijen, een deel van de gestegen huurinkomsten afkomen en opnemen in het Solidariseringsfonds. Door dit bedrag bij de woonmaatschappijen te vorderen, creëert de VMSW een inkomst voor de Vlaamse overheid, die de hogere uitgave op huursubsidies compenseert. Een aandachtspunt is dat er bij de berekening door Wonen in Vlaanderen rekening wordt gehouden met de theoretische huurinkomsten maar niet met de huurachterstallen.

1.5.1 Herhuisvestingen i.f.v. totaalrenovatie

In de loop van 2024 werden bewoners van verschillende grote appartementsgebouwen herhuisvest, omdat deze appartementsgebouwen volledig gerenoveerd of gesloopt zullen worden. Het gaat om:

- Opwijk, Konkelgoed 49, 51, 53, 55 en 57: 29 herhuisvestingen
- Dilbeek (Groot-Bijgaarden), Cantecleerstraat 2: 25 herhuisvestingen
- Dilbeek (Groot-Bijgaarden), Cantecleerstraat 4: 18 herhuisvestingen
- Dilbeek (Groot-Bijgaarden), Reinaertstraat 49: 27 herhuisvestingen

Huurders van een woonmaatschappij, waarvan de woonst noodzakelijk gerenoveerd of verkocht moet worden, moeten door de woonmaatschappij verplicht herhuisvest worden naar een andere woonst, conform de bepalingen van het Besluit (artikel 6.43) en de Vlaamse Codex Wonen (artikels 6.20 en 6.33).

Huurders die verplicht herhuisvest worden in het kader van renovatie, sloop of verkoop van een pand, kunnen een herhuisvesting niet weigeren. Eén van de huurdersverplichtingen is namelijk dat huurders moeten instemmen met een verhuis als er sloop-, renovatie- of aanpassingswerken in het pand noodzakelijk zijn of als het pand verkocht wordt.

De huurders kunnen bij een definitieve herhuisvesting éénmaal een aanbod weigeren. Bij het weigeren van het tweede aangeboden pand zal dit een beëindiging van de huurovereenkomst tot gevolg hebben.

Bij een verplichte herhuisvesting in het kader van noodzakelijke renovatie wordt er geen nieuwe huurwaarborg betaald. De oude huurwaarborg wordt in dat geval overgedragen op het nieuwe pand.

Om deze herhuisvestingen zo vlot mogelijk te laten verlopen, organiseerde Providentia infomomenten. Voor het appartementsgebouw Konkelgoed (Opwijk) vond dit infomoment al eind 2022 plaats. In de Reinaertwijk werden twee infomomenten georganiseerd op 02/07/2024 en 03/07/2024. De bewoners

waren tevreden over de transparante communicatie en de ondersteuning waarop ze mogen rekenen. Alle infomomenten hadden een driedig doel: verduidelijken waarom de herhuisvesting noodzakelijk is, eventuele bezorgdheden wegnemen en de opties tot herhuisvesting uitgebreid toelichten.

Aan alle betrokken huurders werd gevraagd om hun keuzes door te geven via een mutatieformulier. Ze kunnen in deze situatie het type pand, de ligging ervan en de maximale huurprijs doorgeven van de panden waarvoor ze in aanmerking willen komen. Als de gemaakte keuzes te beperkt waren, kregen de huurders een brief met de vraag om hun keuzes uit te breiden. Wanneer daarop niet gereageerd werd, deed Providentia zelf een aanbod buiten de gemaakte keuze(s).

Op het moment dat er een geschikt pand gevonden werd, werden de huurders uitgenodigd om het pand te gaan bezichtigen. Na akkoord worden ze uitgenodigd om de huurovereenkomst te ondertekenen, waarna deze huurders een verhuispremie van € 275 krijgen van Providentia.

Op 31/12/2024 werd van de geplande herhuisvestingen reeds een groot deel uitgevoerd. De betrokken huurders zijn over het algemeen zeer enthousiast over hun nieuwe woning en over het verloop van de herhuisvesting.

De stand van zaken op 31/12/2024 was als volgt:

- Opwijk, Konkelgoed 49, 51, 53, 55 en 57: nog 1 herhuisvesting uit te voeren (van de 29 herhuisvestingen)
- Dilbeek (Groot-Bijgaarden), Cantecleerstraat 2: nog 6 herhuisvestingen uit te voeren (van de 25 herhuisvestingen)
- Dilbeek (Groot-Bijgaarden), Cantecleerstraat 4: nog 7 herhuisvestingen uit te voeren (van de 18 herhuisvestingen)
- Dilbeek (Groot-Bijgaarden), Reinaertstraat 49: nog 12 herhuisvestingen uit te voeren (van de 27 herhuisvestingen)

1.5.2 Infomomenten

1.5.2.1 Gooik (Kester), infomoment project Nieuwe Joen

Providentia zal in samenwerking met de gemeente Gooik¹, Wonen in Vlaanderen en Vlabinvest apb 30 kwalitatieve, betaalbare en energiezuinige woningen (24 gestapelde huurwoningen en 6 koopwoningen) bouwen in het binnengebied grenzend aan de Bruneastraat en de Cypriaan Verhavertstraat in Gooik (Kester).

Het project Nieuwe Joen draagt bij tot de verdere realisatie van het bindend sociaal objectief (BSO) van Gooik. Net als alle andere Vlaamse gemeenten moet Gooik een opgelegd aantal bijkomende sociale woningen realiseren. Voor Gooik staat de teller momenteel op 17 van de 70 te realiseren sociale woningen. Met dit project zal de teller dus op 41 staan.

Tijdens de uitvoering van een dergelijk bouwproject waar infrastructuur, wegenis en omgeving aan te pas komen, is Providentia verplicht de buurtbewoners te informeren.

In mei en november 2022 hebben we de buurtbewoners via een folder en een specifieke pagina op onze website, geïnformeerd over de krijtlijnen van het project. Deze krijtlijnen werden verder verfijnd met het huidige project als resultaat. Op 12/06/2024 vond er een infomoment plaats, waarop we heel wat buurtbewoners mochten ontvangen. Een infomoment laat ons

toe advies in te winnen bij omwonenden en geeft hen ook de kans te reageren bij de bekendmaking van een project en hun eventuele vragen te stellen.

Op het infomoment waren zowel medewerkers van Providentia als de ontwerper van de woningbouw aanwezig.



¹ Gooik vormt per 01/01/2025 samen met de gemeenten Galmaarden en Herne de fusiegemeente Pajottegem. In 2024 spraken we nog van Gooik.

1.5.2.2 Merchtem, twee infomomenten project Groenstraat

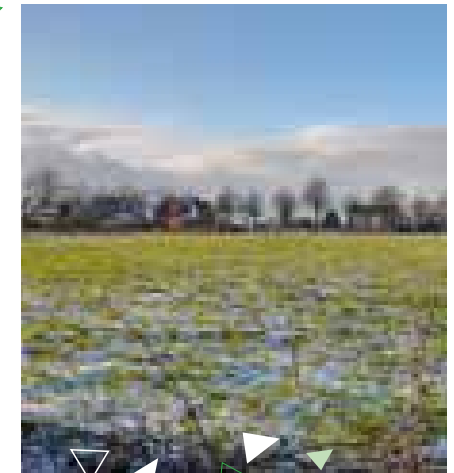
Ook in Merchtem staat er een nieuwbouwproject op de planning: project Groenstraat. Het gaat om de bouw van 22 kwalitatieve, betaalbare en energiezuinige woonentiteiten (14 woningen en 4 duowoningen) door woonmaatschappij Providentia, in samenwerking met Vlabinvest apb en de gemeente Merchtem. Met dit project zet de gemeente een belangrijke stap in het realiseren van bijkomende sociale woningen (BSO).

Tijdens het eerste infomoment, dat plaats vond op 21/02/2024, legden we de buurtbewoners de eerste visie van het ontwerpteam in de beginfase van het project voor. Medewerkers van Providentia, van Vlabinvest apb en van het architectenteam S3Architecten waren hierbij aanwezig.

Aan de hand van de vragen en opmerkingen die we tijdens het eerste infomoment ontvingen én de adviezen van de verschillende instanties (i.v.m. riolering, mobiliteit en waterhuishouding) werd het project verder verfijnd en uitgewerkt tot een omgevingsvergunningsaanvraag. Vervolgens diende Providentia, samen met Vlabinvest apb, de omgevingsvergunningsaanvraag voor de bouw van 22 woongelegenheden met wegenis-, infrastructuur- en omgevingswerken in bij de gemeente.

Tijdens een tweede infomoment, georganiseerd op 22/10/2024, gaven we de buurtbewoners meer verduidelijking over het project.

Inplantingsplan



KENNISGEVING VISIE

Project Groenstraat:
wonen in het landelijke
Peizegem rond een
gemeenschappelijk woonerf

www.merchtem.be
www.providentia.be
www.vlaanderen.be/wonen-in-vlaanderen
www.vlabinvest.be

1.5.3 Wijkambassadeurs

Providentia besliste eind 2021 om geleidelijk over te gaan van de functie van blokverantwoordelijke naar wijkambassadeur. Met deze nieuwe functie van wijkambassadeur stellen we verbindende personen aan die zich positief inzetten voor het verbeteren van de leefbaarheid in de wijk.

Providentia nam Groep INTRO onder de arm voor een specifieke opleiding (van vier workshops) voor onze geïnteresseerde huurders. In januari 2023 mochten Providentia en Groep INTRO de eerste deelnemers verwelkomen. Vijf deelnemers hebben het opleidingstraject in juni 2023 afgerond en slaagden voor het eindexamen. Zij zijn momenteel aan de slag en konden in 2024 al heel wat in beweging zetten samen met Providentia:

- in de Reinaertwijk (Dilbeek, Groot-Bijgaarden), twee personen
- in de Loveldwijk en de wijk Wolsemveld (Dilbeek, Schepdaal), één persoon
- in de gemeente Wommel, één persoon
- in de wijk Borrekensveld (Grimbergen, Strombeek-Bever), één persoon

Wijkambassadeurs zijn huurders met een buitengewone verantwoordelijkheidszin en de wil om zich te engageren voor hun wijk. Nieuwe huurders zullen door hen ook welkom geheten worden en wegwijs gemaakt worden in de wijk en de gemeente. Daarnaast zijn het de ‘oren en ogen’ van een bepaalde wijk, ze hebben een belangrijke signaalfunctie en vormen ook een aanspreekpunt voor huurders.

Providentia ervaart de wijkambassadeurswerking als een grote toegevoegde waarde. Daarom zal dit project verder worden uitgerold in andere gemeenten van ons werkingsgebied. Zo zal Providentia in een volgende fase op zoek gaan naar wijkambassadeurs voor de gemeenten Affligem, Asse, Liedekerke, Roosdaal en Ternat. Het ideale eindscenario is dat we enthousiaste en goed opgeleide wijkambassadeurs hebben binnen alle gemeenten van ons werkingsgebied.

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

² **YUNECO:** een netwerk/samenwerking tussen verschillende partners die betrokken zijn bij de geestelijke gezondheid van alle kinderen en jongeren wonend in de provincie Vlaams-Brabant. Het netwerk YUNECO bundelt aan de hand van verschillende programma's de krachten om tot een beter op elkaar afgestemde zorg tussen de verschillende partners in Vlaams-Brabant te komen.

³ **Resonans:** begeleidingsdienst voor personen met een beperking, voor hun omgeving en voor ouders van een kindje met een ongewone start.

1.5.4 Project JOVO-Tonuso¹

Vanaf 01/08/2024 ging Providentia een samenwerkingsovereenkomst aan voor het project JOVO met diverse andere organisaties, waaronder Tonuso vzw, de coördinerende organisatie. Voor deze specifieke verhuring worden panden in structurele leegstand aangewend. Het project werd goedgekeurd door de Vlaamse overheid en verkreeg de nodige subsidies.

Het project zorgt voor kwaliteitsvolle, outreachende en integrale begeleiding voor jongvolwassenen (JOVO) in (dreigende) dak- en thuisloosheid. Ze begeleiden jongvolwassenen die alleen gaan wonen door het geven van emotionele steun, praktische hulp bij administratieve taken en het huishouden. Ze helpen ook om een netwerk in de omgeving uit te bouwen. De duurtijd van de begeleiding per jongere is één jaar.

Naast Providentia, die de huisbaasfunctie op zich neemt, zijn volgende partners ook betrokken:

- IBW: De Raster vzw (Beschut wonen, psychiatrische thuiszorg, activering en psychosociale revalidatie)
- Eerste Lijnszorg: CAW, Overkop, JAC
- Begeleiding en Geestelijke Gezondheid: De Spiegel vzw
- Netwerk Geestelijke Gezondheidszorg: YUNECO²
- Centrum voor Jeugdhulp: Tonuso vzw
- VAPH: Resonans³ vzw

Met de betrokken partners vormen ze een team waarbij ze de begeleidingen verdelen onder de partners die ervaring hebben met het begeleiden van jongvolwassenen op tal van levensdomeinen. Daar waar het moeilijk loopt schakelen ze hulp in, afhankelijk van de nood of vraag van de jongere. Dit kan gaan over een (vermoeden van een) beperking, een afhankelijkheidsproblematiek of een mentale kwetsbaarheid.

In het project, dat gefinancierd wordt met tijdelijke subsidies, ontvangt Providentia subsidies om de huisbaasfunctie op te nemen. Dit wil zeggen dat Providentia op zoek gaat naar structureel leegstaande panden, die mits minimale werken toch conform kunnen gezet worden, voor een buitensociale verhuring in afwachting van renovatie.

Wanneer vzw Tonuso een jongere in begeleiding neemt, gaan ze onmiddellijk op zoek naar geschikte huisvesting (housing-first principe). Providentia gaat op zoek naar een geschikt pand, rekening houdend met de geschiedenis en problemen van de jongere. Vervolgens wordt een huurovereenkomst opgesteld met de jongere, waarin wordt duidelijk gemaakt wat Providentia van hem of haar verwacht (huurdersverplichtingen). Na één maand gaat de huurdersconsulent van de regio waar de jongere werd gehuisvest een eerste keer op bezoek, om te zien of alles goed verloopt. Doordat Providentia deze functie opneemt en de jongere wijst op zijn/haar verplichtingen is het voor de begeleiders van Tonuso aangenamer om de jongeren te begeleiden en hun vertrouwen te winnen. De rol van huisbaas en begeleiding kunnen hier op deze manier goed gescheiden worden.

Maandelijks is er overleg tussen de dienst klanten van Providentia en het team van begeleiders, om te evalueren en bij te sturen waar nodig.

Deze samenwerking verloopt over het algemeen zeer vlot. In 2024 werden vijf huurovereenkomsten afgesloten en ook voor 2025 zijn er al verhuringen gepland.

1.5.5 Opwijk – demowoning 3Wplus

Op 21/03/2024 overhandigde 3Wplus officieel de sleutel aan woonmaatschappij Providentia om de duurzaam gerenoveerde woning gelegen in Opwijk (Heirbaan 125) in te huren.

De woning werd aangekocht door 3Wplus en in orde gezet door uitvoering van volgende werken, waardoor het EPC-atteest evolueerde van F naar A:

- hoogrendementsbeglazing
- zonnepanelen
- warmtepomp
- groendak
- regenwaterput

De werken werden o.a. uitgevoerd door medewerkers van het maatwerkbedrijf 3Wplus i.s.m. renovatiecoaches en deskundigen. De renovatie was zeer arbeidsintensief en duurde langer dan voorzien. De woning werd nadien tijdelijk opengesteld als demowoning.

Deze mooie samenwerking tussen 3Wplus en Providentia resulteerde in het kunnen verhuren van een gezellige woning met twee slaapkamers (type 2/4), in de nabijheid van openbaar vervoer, scholen en winkels, aan één gezin op de wachtlijst.



1.5.6 Conformiteitsattesten

Wie een woning in Vlaanderen verhuurt, moet ervoor zorgen dat deze volledig in orde is en voldoet aan bepaalde normen. Het conformiteitsattest is een officieel document dat de gemeente aflevert en dat aantoont dat de woning aan de minimale woningkwaliteitsnormen voldoet. In sommige gevallen kan ook het agentschap Wonen in Vlaanderen een conformiteitsattest afleveren.

Om na te gaan of een woning conform, veilig en gezond is, voert een woningcontroleur van de gemeente of van Wonen in Vlaanderen een conformiteitsonderzoek uit. De controle wordt uitgevoerd aan de hand van een technisch verslag en de woning krijgt een conformiteitsattest als ze niet ongeschikt of onbewoonbaar is en voldoende rookmelders heeft. Het conformiteitsattest vermeldt ook het maximum aantal toegelaten bewoners.

De gemeente kan het conformiteitsattest verplichten en ook de geldigheidsduur van dat attest – standaard tien jaar – beperken.

Sociale huurders in ingehuurde panden krijgen ook geen huursubsidie als er geen geldig conformiteitsattest is.

De afgelopen jaren hebben al enkele gemeenten in Halle/Vilvoorde-Midden het conformiteitsattest verplicht gemaakt, weliswaar met verschillende voorwaarden (voor elke verhuring; vanaf een bepaald bouwjaar; ...). Het conformiteitsattest wint duidelijk aan belang, ook in het kader van woonkwaliteitsonderzoeken, en heeft een impact op de werking. Dit zal de komende jaren van nabij worden opgevolgd.



2

GEBOUWEN EN KLANTEN

Zonder doorverhuuractiviteit¹

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

	0 slpk.	1 slpk.	2 slpk.	3 slpk.	4 slpk.	5 slpk.	Totaal
Appartementen	39	456	1.167	349	10	0	2.021
	1,93%	22,56%	57,75%	17,27%	0,49%	0,00%	100,00%
Eengezinswoningen	0	70	55	833	207	146	1.311
	0,00%	5,34%	4,20%	63,54%	15,79%	11,14%	100,00%
Totaal	39	526	1.222	1.182	217	146	3.332
	1,17%	15,79%	36,67%	35,47%	6,51%	4,38%	100,00%

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

2.2 PATRIMONIUM: TYPOLOGIE PER GEMEENTE EN PER WIJK¹

029

Complex	Gemeente (deelgemeente)	Straatnaam	Type	Aantal app.	Aantal won.	Bouwjaar	Renovatiejaar	Doelgroep	0 slpk.	1 slpk.	2 slpk.	3 slpk.	4 slpk.	5 slpk.
AFF015	Affligem (Essene)	Bocht	won.		26	1974						22	4	
AFF016	Affligem (Essene)	Bocht	app.	24		1979					24			
AFF056	Affligem (Essene)	Bocht	won.		4	1981						4		
AFF024	Affligem (Teralfene)	Aarhulst	won.		21	1978						13	6	2
Totaal Affligem			75	24	51				0	0	24	39	10	2
ASS018	Asse	Fossestraat, Grobbe, Langeuzel, Meersstraat, Smoutberg, Vijverstraat, Witteramsdal	won.		80	1974						50	26	4
ASS039	Asse	Boonlochten, Grobbe	app.	30		1980					30			
ASS039	Asse	Boonlochten, Grobbe	won.		19	1980							19	
ASS046	Asse	Gasthuisstraat	app.	76		1981			21		4	51		
ASS054	Asse	Baandaal, Oostkouter, Woestijnweg	won.		19	1982						19		
ASS083	Asse	Driest, Treurweg	app.	12		1988					12			
ASS083	Asse	Driest, Treurweg	won.		14	1988						14		
ASS084	Asse	Woestijnweg	app.	6		1992					6			
ASS085	Asse	Krom Dagwand, Woestijnweg	app.	12		1993					12			
ASS088B	Asse	Lindendries	app.	55		1999		65+ woning		28	27			
ASS107	Asse	Brusselsesteenweg	app.	7		2005					7			
ASS123	Asse	Ter Poten	app.	12		2008					12			
ASS123V	Asse	Ter Poten	app.	6		2008		Vlabinvest			6			
ASS152	Asse	Mergelweg	app.	32		2020		2 aangepast rolstoel		2	26	4		
ASS152V	Asse	Mergelweg	app.	4		2020		Vlabinvest			4			
ASS172	Asse	Molenstraat (eigendom OCMW)	app.	2		1997		in beheer			1	1		
ASS017	Asse (Mollem)	Haagbeuk, Kouter, Pastoor De Munterstraat, Ursulinenstraat	won.		38	1973						34	4	
ASS124	Asse (Relegem)	Guldenkouter, Kazernestraat, Relegemsestraat	app.	48		2014				7	38	3		
ASS124	Asse (Relegem)	Guldenkouter, Kazernestraat, Relegemsestraat	won.		9	2014		4 VAPH + 7 aangepast rolstoel				9		
ASS125	Asse (Zellik)	Cesar Van Malderenstraat	app.	10		2010		1 aangepast rolstoel		1	9			
ASS125V	Asse (Zellik)	Cesar Van Malderenstraat	app.	9		2011		Vlabinvest			9			
Totaal Asse		500		321	179				21	38	203	185	49	4

030 | 2.2 PATRIMONIUM: TYPOLOGIE PER GEMEENTE EN PER WIJK

Complex	Gemeente (deelgemeente)	Straatnaam	Type	Aantal app.	Aantal won.	Bouwjaar	Renovatiejaar	Doelgroep	0 slpk.	1 slpk.	2 slpk.	3 slpk.	4 slpk.	5 slpk.
BEV032	Bever	Freest	won.		6	1978						6		
BEV183	Bever	Akrenbos (eigendom OCMW)	app.	3		1850		in beheer		2	1			
Totaal Bever		9		3	6				0	2	1	6	0	0
BOO165	Boortmeerbeek	Hertogin Van Brabantplein	app.	10		2016					10			
BOO174	Boortmeerbeek	Kouter	app.	8		2019					8			
BOO081	Boortmeerbeek (Hever)	Smisstraat	won.		10	1988						6	4	
BOO144	Boortmeerbeek (Hever)	Passerstraat, Winkelhaakstraat	app.	26		2019		4 aangepast rolstoel			26			
Totaal Boortmeerbeek		54		44	10				0	0	44	6	4	0
DIL030	Dilbeek	Herderstasje, Klaproos	won.		2	1978								2
DIL045	Dilbeek	Dotterbloem, Heiblok, Klein Hoefblad, Koekoeksbloem	app.	6		1978						6		
DIL045	Dilbeek	Dotterbloem, Heiblok, Klein Hoefblad, Koekoeksbloem	won.		35	1978						16		19
DIL145	Dilbeek	Eekhoortjeserf, Hermelijnlaan, Tuinslaper	app.	18		2016		6 aangepast rolstoel			18			
DIL145V	Dilbeek	Tuinslaper	app.	4		2016		Vlabinvest			4			
DIL161	Dilbeek	Bessenlaan	app.	10		1973				2	8			
DIL023	Dilbeek (Groot-Bijgaarden)	Cantecleerstraat, Reinaertstraat	app.	225		1976	2013 + 2017	10 aangepast rolstoel		65	120	40		
DIL164	Dilbeek (Groot-Bijgaarden)	Steenbakkerijweg	app.	12		2019					10	2		
DIL173	Dilbeek (Groot-Bijgaarden)	Muzelaan	app.	26		2019		4 VAPH		7	12	7		
DIL126	Dilbeek (Itterbeek)	Oude Ninoofsebaan	app.	12		2012				6	6			
DIL031	Dilbeek (Schepdaal)	Akkerstraat, Biesbeekstraat, Dorsvlegelstraat, Ploegstraat, Sikkelsestraat, Zaaistraat	won.		36	1980						25	11	
DIL049	Dilbeek (Schepdaal)	Akkerstraat, Egstraat, Gaffelstraat, Kleiveld, Schuurstraat, Spadestraat, Wanmolenstraat	won.		105	1981						59	46	
DIL157	Dilbeek (Schepdaal)	Gaffelstraat, Potaardestraat, Sikkelsestraat	app.	32		2017		9 aangepast rolstoel		18	14			
DIL157V	Dilbeek (Schepdaal)	Potaardestraat, Sikkelsestraat	app.	8		2017		Vlabinvest		2	6			
DIL119	Dilbeek (Sint-Ulriks-Kapelle)	Brusselstraat	app.	8		2007				4	4			
Totaal Dilbeek		539		361	178				0	104	202	155	57	21
GAL013	Galmaarden	Avondvrede	won.		16	1973				6		4	6	

2.2 PATRIMONIUM: TYPOLOGIE PER GEMEENTE EN PER WIJK

031

Complex	Gemeente (deelgemeente)	Straatnaam	Type	Aantal app.	Aantal won.	Bouwjaar	Renovatiejaar	Doelgroep	0 slpk.	1 slpk.	2 slpk.	3 slpk.	4 slpk.	5 slpk.
GAL080	Galmaarden	Oude Cité	app.	3		1993			1	1	1			
GAL080	Galmaarden	Oude Cité	won.		11	1993					10	1		
GAL127	Galmaarden	De Roen	app.	12		2012					12			
GAL111	Galmaarden (Tollembeek)	Carlierhoeve	app.	10		2004				5		5		
GAL111	Galmaarden (Tollembeek)	Carlierhoeve	won.		5	2004				1		4		
GAL022	Galmaarden (Vollezele)	Beukenlaan	won.		1	1976							1	
GAL044	Galmaarden (Vollezele)	Beukenlaan	app.	6		1981					6			
GAL059	Galmaarden (Vollezele)	Beukenlaan	won.		2	1980							2	
GAL087	Galmaarden (Vollezele)	Oudstrijdersplein	app.	5		1998				2	1	2		
Totaal Galmaarden		71		36	35				1	15	30	16	9	0
G00185	Gooik	Dorpsstraat (eigendom OCMW)	app.	4		2006		in beheer		1	1	2		
G00043	Gooik (Kester)	Mierenberg, Patattestraat	won.		8	1981						4	4	
G00187	Gooik (Leerbeek)	Brusselstraat (eigendom OCMW)	app.	2		2008		in beheer		1	1			
G00187	Gooik (Leerbeek)	Brusselstraat (eigendom OCMW)	won.		3	2008		in beheer			3			
G00186	Gooik (Oetingen)	Vollezelestraat (eigendom OCMW)	app.	4		2015		in beheer		1	1	2		
Totaal Gooik		21		10	11				0	3	6	8	4	0
GRI055	Grimbergen	Jozef Van den Berghestraat	won.		5	1994				1	3	1		
GRI090	Grimbergen	Jan Jozef Van Engelgomstraat	app.	34		1970	2005			10	19	5		
GRI091	Grimbergen	Verbindingsweg	app.	31		1973	2005			1	18	12		
GRI092	Grimbergen	Tweelindendreef	app.	67		1980				1	66			
GRI093	Grimbergen	Houtstraat, Tweelindendreef	won.		33	1977							33	
GRI094	Grimbergen	Gaston Devoswijk	won.		11	1983						10	1	
GRI098	Grimbergen	Ruwaal	app.	36		2002				18	18			
GRI099	Grimbergen	Frans en Jozef Belstraat, Jan Jozef Van Engelgomstraat	app.	5		2003				2	1	2		
GRI099	Grimbergen	Frans en Jozef Belstraat, Jan Jozef Van Engelgomstraat	won.		7	2003				1	5	1		
GRI128	Grimbergen	Frans en Jozef Belstraat, Jan Jozef Van Engelgomstraat	app.	2		2012				2				
GRI128	Grimbergen	Frans en Jozef Belstraat, Jan Jozef Van Engelgomstraat	won.		1	2012						1		
GRI129	Grimbergen	Koveris	app.	6		2011				3		3		
GRI129	Grimbergen	Koveris	won.		2	2011								2
GRI129V	Grimbergen	Koveris	app.	4		2011		Vlabinvest		2		2		

Complex	Gemeente (deelgemeente)	Straatnaam	Type	Aantal app.	Aantal won.	Bouwjaar	Renovatiejaar	Doelgroep	0 slpk.	1 slpk.	2 slpk.	3 slpk.	4 slpk.	5 slpk.
GRI095	Grimbergen (Humbeek)	Dokter Carlierstraat	won.		13	1983						13		
GRI020	Grimbergen (Strombeek-Bever)	Borrekenveld	app.	16		1977					16			
GRI035	Grimbergen (Strombeek-Bever)	Borrekenveld	app.	88		1979			12	11	50	15		
GRI075	Grimbergen (Strombeek-Bever)	Tramstraat	app.	11		1986				5	6			
GRI082	Grimbergen (Strombeek-Bever)	Pastoor Claeshof	app.	11		1988				4	4	2	1	
GRI082	Grimbergen (Strombeek-Bever)	Pastoor Claeshof	app.	11		1988		ADL		11				
GRI082	Grimbergen (Strombeek-Bever)	Pastoor Claeshof	won.		8	1988						8		
GRI109	Grimbergen (Strombeek-Bever)	Jozef Van Elewijckstraat	app.	10		2002					10			
Totaal Grimbergen		412		332	80				12	72	216	75	35	2
HER135	Herne	Frans Minnaertstraat	app.	16		2014					16			
HER135	Herne	Frans Minnaertstraat	won.		6	2014						6		
HER182	Herne	Steenweg Asse (eigendom OCMW)	app.	2		1970		in beheer			2			
Totaal Herne		24		18	6				0	0	18	6	0	0
KAM034	Kampenhout (Berg)	Loverdal	app.	22		1979						22		
KAM131	Kampenhout (Bukén)	Bukénhof	app.	8		2013		4 aangepast rolstoel		4		4		
KAM131	Kampenhout (Bukén)	Bukénhof	won.		5	2013						3	2	
KAM176	Kampenhout (Bukén)	Bukénstraat	app.	6		2006				6				
Totaal Kampenhout		41		36	5				0	10	0	29	2	0
KAP060	Kapelle-op-den-Bos	Begoniaalaan	app.	12		1996					12			
KAP066	Kapelle-op-den-Bos	Sint-Niklaaswijk	won.		6	1951	1989				1	2	3	
KAP067	Kapelle-op-den-Bos	Kerselaarlaan	won.		4	1955						4		
KAP068	Kapelle-op-den-Bos	Kerselaarlaan	won.		10	1959						9	1	
KAP069	Kapelle-op-den-Bos	Kerselaarlaan	won.		2	1963						2		
KAP070	Kapelle-op-den-Bos	Kerselaarlaan	app.	4		1967				2	2			
KAP071	Kapelle-op-den-Bos	Dom. A. Verhaegenstraat, Evert Larockstraat	won.		11	1970				4		7		
KAP072	Kapelle-op-den-Bos	Albrecht Rodenbachlaan, Mim Van Keerlaan, Guido Gezellelaan, Kard. J. Cardijnlaan, Sasstraat	app.	44		1972				22	22			
KAP072	Kapelle-op-den-Bos	Albrecht Rodenbachlaan, Mim Van Keerlaan, Guido Gezellelaan, Kard. J. Cardijnlaan, Sasstraat	won.		11	1972						11		
KAP073	Kapelle-op-den-Bos	Azalealaan, Boneveldstraat, Krokuslaan, Rozenlaan, Tulpenlaan	app.	48		1978				24	24			

2.2 PATRIMONIUM: TYPOLOGIE PER GEMEENTE EN PER WIJK

033

Complex	Gemeente (deelgemeente)	Straatnaam	Type	Aantal app.	Aantal won.	Bouwjaar	Renovatiejaar	Doelgroep	0 slpk.	1 slpk.	2 slpk.	3 slpk.	4 slpk.	5 slpk.
KAP073	Kapelle-op-den-Bos	Azalealaan, Boneveldstraat, Krokuslaan, Rozenlaan, Tulpenlaan	won.		26	1978						25		1
KAP132	Kapelle-op-den-Bos	Verbindingsweg	app.	13		2012				5		8		
KAP132V	Kapelle-op-den-Bos	Verbindingsweg	app.	6		2012		Vlabinvest		3		3		
KAP147	Kapelle-op-den-Bos	Kerselaarlaan	app.	12		2011		2 aangepast rolstoel			12			
KAP048	Kapelle-op-den-Bos (Ramsdonk)	A. Preud'Hommelaan, Peter Benoitlaan	won.		9	1981						8	1	
Totaal Kapelle-op-den-Bos		218		139	79				0	60	73	79	5	1
LEN188	Lennik	Kroonstraat (eigendom OCMW)	app.	5		2013		in beheer			5			
LEN189	Lennik	A. Vanderkelenstraat	won.		2	2019							2	
Totaal Lennik		7		5	2				0	0	5	0	2	0
LIE137	Liedekerke	Heidestraat	app.	18		2014				9	9			
LIE137V	Liedekerke	Heidestraat	app.	6		2014		Vlabinvest		3	3			
LIE146	Liedekerke	Lindebergstraat	app.	20		2019				10	10			
LIE146V	Liedekerke	Lindebergstraat	app.	4		2019		Vlabinvest		2	2			
LIE163	Liedekerke	Verlorenkoststraat	app.	12		1999			1	7	4			
Totaal Liedekerke		60		60	0				1	31	28	0	0	0
LON074	Londerzeel	A. Lambertsstraat, Koolmeesstraat, Leeuwerikstraat	won.		19	1984						16	3	
LON079	Londerzeel	De Spoelberchstraat, Lunderstraat, Nachtegaalstraat	won.		59	1970						50	4	5
LON105	Londerzeel	Doofmeer	app.	16		2003				8	8			
LON106	Londerzeel	Biezenwei, Hooiveld	app.	14		2003				6	8			
LON138	Londerzeel	Valkenstraat	won.		15	2012						15		
LON166	Londerzeel	Begoniastraat	app.	6		2017				1	4	1		
LON171	Londerzeel	Eikenveld	app.	9		2017					9			
LON051	Londerzeel (Malderen)	Zandvat	app.	12		1982					12			
LON051	Londerzeel (Malderen)	Zandvat	won.		8	1982						6	2	
LON139B	Londerzeel (Malderen)	Karreveld	app.	9		2008		65+ woning		9				
LON156	Londerzeel (Malderen)	Schutterstraat	won.		4	2014						4		
LON057	Londerzeel (Steenhuffel)	Sint Genovevastraat	app.	12		1995				2	6	4		
Totaal Londerzeel		183		78	105				0	26	47	96	9	5

034 | 2.2 PATRIMONIUM: TYPOLOGIE PER GEMEENTE EN PER WIJK

Complex	Gemeente (deelgemeente)	Straatnaam	Type	Aantal app.	Aantal won.	Bouwjaar	Renovatiejaar	Doelgroep	0 slpk.	1 slpk.	2 slpk.	3 slpk.	4 slpk.	5 slpk.
MEI026	Meise	Gudrunlaan, Halewijnweg, Heliandweg, Kardinaal Sterckxlaan, Merlijnweg, Reinaertweg	app.	56		1979						56		
MEI026	Meise	Gudrunlaan, Halewijnweg, Heliandweg, Kardinaal Sterckxlaan, Merlijnweg, Reinaertweg	won.		44	1979								44
MEI041	Meise	Zerlegem	won.		3	1981						3		
MEI042	Meise	Helder Camaralaan, Jan Van den Eyndelaan, Jozef Cardijnlaan	won.		36	1972						36		
MEI052	Meise	Zerlegem	app.	12		1994		2 aangepast rolstoel			12			
MEI065	Meise	Gudrunlaan	won.		1	1995							1	
MEI112	Meise	Kapittellaan, Oratoriënlaan	app.	6		2002				2	4			
MEI025	Meise (Wolvertem)	Adriaan Brouwerweg, Antoon Van Dijkweg, Barend van Orleylaan, David Teniersweg, Jacob Jordaensweg, Jan van Eycklaan, Pieter Paul Rubenslaan, Quinten Metsijslaan, Vlietenlaan	won.		77	1979				14		20		43
MEI143	Meise (Wolvertem)	Hoogstraat	app.	3		2009				1	2			
MEI148	Meise (Wolvertem)	Quinten Metsijslaan	app.	12		2014				6		6		
Totaal Meise		250		89	161				0	23	18	121	1	87
MER027	Merchtem	Lombardenveld, Mandsteenweg	app.	16		1976					16			
MER027	Merchtem	Lombardenveld, Mandsteenweg	won.		30	1976						30		
MER047	Merchtem	Hutttert	app.	8		1980					8			
MER047	Merchtem	Hutttert	won.		19	1980						18	1	
MER058	Merchtem	Hutttert	app.	6		1995					6			
MER076	Merchtem	Hutttert	won.		1	1982						1		
MER097	Merchtem	Hutttert	won.		1	2001						1		
MER104	Merchtem	Hutttert	app.	18		2003		3 aangepast rolstoel		3	15			
MER169	Merchtem	Harmonieblock	app.	18		2020				3	6	9		
Totaal Merchtem		117		66	51				0	6	51	59	1	0
OPW021	Opwijk	Konkelgoed	app.	12		1979					12			
OPW040	Opwijk	Konkelgoed	app.	31		1982			4	3	15	9		
OPW133	Opwijk	Den Bogaard	app.	12		2012				6	6			

2.2 PATRIMONIUM: TYPOLOGIE PER GEMEENTE EN PER WIJK

035

Complex	Gemeente (deelgemeente)	Straatnaam	Type	Aantal app.	Aantal won.	Bouwjaar	Renovatiejaar	Doelgroep	0 slpk.	1 slpk.	2 slpk.	3 slpk.	4 slpk.	5 slpk.
OPW134	Opwijk	Blocksweide	app.	20		2011				10		10		
OPW167	Opwijk	Smidseweg	app.	14		2017				6	2	2	4	
OPW167	Opwijk	Smidseweg	won.		2	2017						2		
Totaal Opwijk		91		89	2				4	25	35	23	4	0
OVE028	Overijse	Scherendelle	app.	16		1976						16		
OVE028	Overijse	Scherendelle	won.		37	1976				11		26		
OVE053	Overijse	Tersputland	won.		44	1982						41	3	
OVE089	Overijse	Sint-Annastraat	won.		3	2000						3		
OVE096V	Overijse	Sint-Annastraat	won.		7	2000		Vlabinvest				7		
OVE101V	Overijse	Fezelarenstraat	app.	8		2002		Vlabinvest		4	4			
OVE102	Overijse	Fezelarenstraat	app.	6		2003				3	3			
OVE102	Overijse	Fezelarenstraat	won.		3	2003						1	2	
OVE149	Overijse	Drogenberg	app.	20		2015				2	18			
OVE149V	Overijse	Drogenberg	app.	8		2015		Vlabinvest		2	6			
OVE177	Overijse	Drogenberg	app.	24		2018				2	22			
OVE177V	Overijse	Drogenberg	app.	4		2018		Vlabinvest		2	2			
Totaal Overijse		180		86	94				0	26	55	94	5	0
ROO122	Roosdaal (OLV)	Halleweg	won.		6	2021						6		
ROO122V	Roosdaal (OLV)	Halleweg	won.		1	2021		Vlabinvest				1		
ROO010	Roosdaal (Pamel)	Steenmeersstraat	won.		10	1926	1981				10			
ROO012	Roosdaal (Pamel)	Lombeekstraat	won.		6	1926	1983					6		
ROO014	Roosdaal (Pamel)	Gasthuisstraat	won.		10	1929	1983					10		
ROO019	Roosdaal (Pamel)	Omer De Vidtslaan	won.		10	1924	1985					4	6	
ROO121	Roosdaal (Pamel)	Pastoor J. De Bondterf	app.	25		2007				13	7	5		
ROO029	Roosdaal (Pamel)	Hoogstraat	won.		4	1926	1985					4		
ROO036	Roosdaal (Pamel)	Steenmeersstraat	app.	12		1978						12		
ROO036	Roosdaal (Pamel)	Steenmeersstraat	won.		17	1978						3		14
ROO037	Roosdaal (Pamel)	Tuinwijk	won.		20	1951	1988				20			
ROO153	Roosdaal (Strijtem)	Rombautstraat, Strijtemplein	app.	10		2015					4	6		
ROO153	Roosdaal (Strijtem)	Rombautstraat, Strijtemplein	won.		2	2015					2			
Totaal Roosdaal		133		47	86				0	13	43	57	6	14

Complex	Gemeente (deelgemeente)	Straatnaam	Type	Aantal app.	Aantal won.	Bouwjaar	Renovatiejaar	Doelgroep	0 slpk.	1 slpk.	2 slpk.	3 slpk.	4 slpk.	5 slpk.
VIL011	Vilvoorde (Peutie)	Bloemenlaan	app.	24		1972					24			
VIL011	Vilvoorde (Peutie)	Bloemenlaan	won.		6	1972						2		4
Totaal Vilvoorde		30		24	6				0	0	24	2	0	4
WEM050	Wemmel	I. Meyskensstraat, P. Lauwersstraat, Steenweg op Brussel	won.		16	1925	1988				1	15		
WEM108	Wemmel	J. De Ridderlaan	app.	4		2001				3	1			
WEM117V	Wemmel	A. Verhasseltstraat	app.	2		2003		Vlabinvest			2			
WEM117V	Wemmel	A. Verhasseltstraat	won.		2	2003		Vlabinvest				1		1
WEM118V	Wemmel	Reigerslaan	app.	4		2004		Vlabinvest				4		
WEM141	Wemmel	L. Vander Zijpenstraat	app.	12		2015		2 aangepast rolstoel		6	1	3	2	
WEM141V	Wemmel	L. Vander Zijpenstraat	app.	6		2015		Vlabinvest		3			3	
Totaal Wemmel		46		28	18				0	12	5	23	5	1
ZEM033	Zemst	Emiel Hullebroecklaan, Felix Timmermanslaan, Guldenboomlaan	won.		18	1978						12	4	2
ZEM038	Zemst	Guldenboomlaan	app.	36		1979				12	24			
ZEM078	Zemst	Ernest Claeslaan, Peter Benoitlaan	won.		42	1971						39		3
ZEM116	Zemst	Spiltstraat	app.	4		2006					4			
ZEM142	Zemst	Achter De Melkerij	app.	12		2013				1	9	2		
ZEM142	Zemst	Achter De Melkerij	won.		2	2013						2		
ZEM159	Zemst	Jef Denijnlaan	app.	8		2015		5 aangepast rolstoel		4	4			
ZEM064	Zemst (Elewijt)	Bonekruidstraat, Marjoleinstraat, Saliestraat	app.	12		1982					12			
ZEM064	Zemst (Elewijt)	Bonekruidstraat, Marjoleinstraat, Saliestraat	won.		33	1982						29	4	
ZEM151	Zemst (Elewijt)	Beukenhaagstraat, Solariumlaan	won.		32	2012		campingbewoners		32				
ZEM103	Zemst (Eppegem)	Grimbergsesteenweg, Kortestraat, Rekelstraat	app.	6		2003				3	3			
ZEM103	Zemst (Eppegem)	Grimbergsesteenweg, Kortestraat, Rekelstraat	won.		7	2003						7		
ZEM086	Zemst (Hofstade)	Ambroossteenweg, Muizenstraat	app.	11		1997				2	8	1		
ZEM115	Zemst (Hofstade)	Muizenstraat	app.	6		2006					6			
ZEM062	Zemst (Weerde)	Kerselarenweg	app.	18		1982				6	12			

Com- plex	Gemeente (deelgemeente)	Straatnaam	Type	Aantal app.	Aantal won.	Bouw- jaar	Renova- tiejaar	Doelgroep	0 slpk.	1 slpk.	2 slpk.	3 slpk.	4 slpk.	5 slpk.
ZEM062	Zemst (Weerde)	Kerselarenweg	won.		12	1982						11	1	
ZEM114	Zemst (Weerde)	Kerselarenweg, Paul van Ostaijenstraat	app.	12		2006					12			
Totaal Zemst		271		125	146				0	60	94	103	9	5
ALGEMEEN TOTAAL		3.332		2.021	1.311				39	526	1.222	1.182	217	146

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

Net zoals in 2023 verhuurden we vorig jaar geen enkele woning of appartement een eerste keer. Dit omdat er in 2024 geen nieuwbouw werd opgeleverd.

2.4 WOONGELEGENHEDEN IN BEHEER

Gemeente (deelgemeente)	Ligging	Type	Aantal slpk.	1ste verhuring
Asse	Molenstraat 15/0001	app.	2	01/10/2017
Asse	Molenstraat 15/0101	app.	3	01/10/2017
Bever	Akrenbos 72/0001	app.	2	01/01/2023
Bever	Akrenbos 72/0101	app.	1	01/01/2023
Bever	Akrenbos 72/0102	app.	1	01/01/2023
Gooik	Dorpsstraat 29	app.	2	01/06/2023
Gooik	Dorpsstraat 29/000A	app.	1	01/06/2023
Gooik	Dorpsstraat 29/0001	app.	3	01/06/2023
Gooik	Dorpsstraat 29/00A1	app.	3	01/06/2023
Gooik (Oetingen)	Vollezelestraat 24	app.	2	01/06/2023
Gooik (Oetingen)	Vollezelestraat 24/000A	app.	1	01/06/2023
Gooik (Oetingen)	Vollezelestraat 24/0001	app.	3	01/06/2023
Gooik (Oetingen)	Vollezelestraat 24/00A1	app.	3	01/06/2023
Gooik (Leerbeek)	Brusselstraat 1	app.	1	01/06/2023
Gooik (Leerbeek)	Brusselstraat 1/0001	app.	2	01/06/2023
Gooik (Leerbeek)	Brusselstraat 1/000A	won.	2	01/06/2023

Gemeente (deelgemeente)	Ligging	Type	Aantal slpk.	1ste verhuring
Gooik (Leerbeek)	Brusselstraat 1/000B	won.	2	01/06/2023
Gooik (Leerbeek)	Brusselstraat 1/000C	won.	2	01/06/2023
Herne	Steenweg Asse 231	app.	2	01/06/2023
Herne	Steenweg Asse 231/000A	app.	2	01/05/2023
Lennik	Kroonstraat 27/0001	app.	2	01/09/2023
Lennik	Kroonstraat 27/0002	app.	2	01/09/2023
Lennik	Kroonstraat 27/0003	app.	2	01/09/2023
Lennik	Kroonstraat 27/0004	app.	2	01/09/2023
Lennik	Kroonstraat 27/0005	app.	2	01/09/2023

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

De door Providentia beheerde appartementen en woningen zijn eveneens opgenomen in het overzicht bij 2.2 *Patrimonium: typologie per gemeente en per wijk*.

Categorie	Aantal
Verhuringen binnen het sociaal huurstelsel	2.786
Verhuringen buiten het sociaal huurstelsel (binnen de 1%-regel)	28
Verhuringen buiten het sociaal huurstelsel (buiten de 1%-regel)	21
Verhuringen binnen het Vlabinvest huurstelsel	86
Verhuringen garages en staanplaatsen binnen het sociaal huurstelsel	834
Verhuringen garages en staanplaatsen buiten het sociaal huurstelsel	7
Verhuringen garages en staanplaatsen binnen het Vlabinvest huurstelsel	24
Verhuringen garages en staanplaatsen aan private personen	15
Verhuringen kantoor	0

2.6 LEEGSTAND PER CATEGORIE

Categorie	Aantal
Frictieleegstand binnen het sociaal huurstelsel	128
Structurele leegstand binnen het sociaal huurstelsel	282
Leegstand binnen het Vlabinvest huurstelsel	7
Leegstand naar aanleiding van een onbeheerde nalatenschap	6
Leegstand garages	299

2.6.1 Leegstand panden

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

Frictieleegstand

Frictieleegstand is de leegstand tussen twee verhuringen in, voornamelijk omdat er beperkte herstellingswerken nodig zijn om het pand opnieuw te kunnen verhuren.

De duurtijd van de frictieleegstand werd in 2024 negatief beïnvloed door:

- het uitstel van het centraal inschrijvingsregister (CIR) naar 18/03/2024 en de daaraan gekoppelde verplichte actualisatie
- de toewijzingen over de verschillende woonmaatschappijen heen met ieder een apart toewijzingsreglement en dit tot zolang het patrimonium niet overgedragen is: de primaire woonmaatschappij dient de toewijzing te doen en de verhuring zelf gebeurt door de woonmaatschappij die nog eigenaar is van het pand
- onbeheerde nalatenschappen
- verhuring aan een specifieke doelgroep, o.a. ADL-panden
- de omschakeling naar een nieuwe softwareleverancier

Structurele leegstand

Leegstand is structureel als er ingrijpende renovatiewerken nodig zijn om een pand opnieuw te kunnen verhuren of indien de kosten te hoog zijn om nog individueel te renoveren.

Het aantal panden in structurele leegstand kent een stijgende lijn.

De oorzaken hiervoor zijn:

- de duurtijd en de voorwaarden om een FS3-lening te verkrijgen voor de renovatie van een individueel pand
- de visie bij Providentia om op wijkniveau te renoveren volgens de renovatieplanning
- panden die voorbehouden worden voor het herhuisvesten van huurders uit de Reinaertwijk in Dilbeek (Groot-Bijgaarden), Konkelgoed in Opwijk en Roosdaal

In 2024 nam de vraag naar noodwoningen vanuit lokale besturen enorm toe, de capaciteit binnen de OCMW's is bereikt. Om na te gaan of Providentia nog meer noodwoningen ter beschikking kan stellen en welke woningen dit zullen zijn, worden binnen de interne commissie leegstand de opties bekeken bij de panden in structurele leegstand aan de hand van een aantal parameters. Deze kunnen dan verhuurd worden buiten het sociale huurstelsel, nadat deze conform werden gezet, ter voorkoming van leegstand.

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

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

2.6.2 Leegstand garages

Er staan redelijk wat garages leeg. Garages die in 2024 uit huur kwamen, werden opnieuw te huur aangeboden aan prijzen op basis van een schattingsverslag (schattingen van de verschillende types parkeerplaatsen in de verschillende gemeenten), waardoor de verhuurprijs gestegen is t.o.v. het jaar ervoor. Providentia heeft in 2024 gewerkt aan een overzicht van de beschikbare garages per gemeente en heeft, waar mogelijk, ook de garages losgekoppeld van de woningen. Zo kunnen garages voortaan niet enkel verhuurd worden aan sociale huurders, maar ook aan Vlabinvest huurders en private huurders. Voor sociale verhuring wordt 50% van de schattingsprijs gehanteerd, voor Vlabinvest 80% en voor privé-verhuring 100% (deze percentages zijn van toepassing op de prijzen exclusief btw). We verwachten in 2025 opnieuw meer garages te kunnen verhuren.

2.7.1 Aantal verhuringen buiten het sociaal huurstelsel

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

Voor Providentia komt dit neer op 33 verhuringen in het jaar 2024. Op 31/12/2024 verhuurde Providentia 28 woongelegenheden buiten het sociaal huurstelsel.

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

2.7.2 Motivering verhuringen buiten het sociaal huurstelsel

2.7.2.1 Verhuringen binnen de 1%

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

Op 31/12/2024 verhuurde Providentia zes woongelegenheden aan een openbaar bestuur, een welzijnsorganisatie of een door de Vlaamse Regering erkende organisatie teneinde deze als hoofdverblijfplaats onder te verhuren aan een bijzondere doelgroep met een huurprijs op basis van het inkomen van de onderhuurder.

2.7.2.1.2 Verhuring voor tijdelijke opvang van personen in een noodsituatie

Op 31/12/2024 verhuurde Providentia zeventien woongelegenheden aan een openbaar bestuur, een welzijnsorganisatie of een door de Vlaamse Regering erkende organisatie voor de tijdelijke opvang van personen die in een noodsituatie verkeren. Dit is met een vaste huurprijs voor zover die opvang niet langer dan zes maanden duurt. Na zes maanden inwonen als onderhuurder wordt de huurprijs berekend op basis van het inkomen van de onderhuurder.

2.7.2.1.3 Verhuring in het kader van gemeenschapsvorming ter voorkomen van leefbaarheidsproblematieken

Op 31/12/2024 verhuurde Providentia vijf woongelegenheden aan een openbaar bestuur, een welzijnsorganisatie of een door de Vlaamse Regering erkende organisatie voor het onderbrengen van een gemeenschapsvoorziening in het kader van de leefbaarheid.

Binnen de 1%-regel	Gemeente (deelgemeente)	Ligging	Huurder	Type buiten sociale verhuur	Type huurprijs	Start contract
1	Asse	Gasthuisstraat 7/7	vzw Hopperank	i.k.v. leefbaarheid	vaste huurprijs	01/01/1999
2	Asse	Gasthuisstraat 7/10	vzw Hopperank	i.k.v. leefbaarheid	vaste huurprijs	01/10/2002
3	Asse	Gasthuisstraat 3/10	vzw Ter Linde	bijzondere doelgroep	volgens inkomen	01/01/2021
4	Asse	Gasthuisstraat 3/13	vzw Ter Linde	bijzondere doelgroep	volgens inkomen	01/01/2021
5	Asse	Gasthuisstraat 7/9	vzw Hopperank	i.k.v. leefbaarheid	vaste huurprijs	01/02/2021
6	Asse	Grobbe 18/05	CAW Halle-Vilvoorde	noodwoning	vaste huurprijs	01/04/2022
7	Boortmeerbeek	Winkelhaakstraat 2/0001	OCMW Boortmeerbeek	bijzondere doelgroep	volgens inkomen	01/10/2019
8	Boortmeerbeek	Winkelhaakstraat 2/0101	OCMW Boortmeerbeek	bijzondere doelgroep	volgens inkomen	01/10/2019
9	Boortmeerbeek	Smisstraat 6	gemeente Boortmeerbeek	noodwoning	vaste huurprijs	01/06/2023
10	Grimbergen	Pastoor Claeshof 15	vzw IZW	i.k.v. leefbaarheid	vaste huurprijs	01/07/1997
11	Kampenhout	Loverdal 27	OCMW Kampenhout	noodwoning	vaste huurprijs	01/07/2006
12	Kapelle-op-den-Bos	Azalealaan 15/ver	OCMW Kapelle-op-den-Bos	noodwoning	vaste huurprijs	01/08/1992
13	Kapelle-op-den-Bos	Mim Van Keerlaan 24/102	OCMW Kapelle-op-den-Bos	noodwoning	vaste huurprijs	01/05/2001
14	Kapelle-op-den-Bos	Tulpenlaan 11/ver	OCMW Kapelle-op-den-Bos	noodwoning	vaste huurprijs	01/11/2002
15	Kapelle-op-den-Bos	Begoniaan 12/2	OCMW Kapelle-op-den-Bos	noodwoning	vaste huurprijs	01/01/2006
16	Kapelle-op-den-Bos	Azalealaan 7/ver	OCMW Kapelle-op-den-Bos	noodwoning	vaste huurprijs	01/01/2021
17	Liedekerke	Lindebergstraat 3/1	vzw De Valier	bijzondere doelgroep	volgens inkomen	01/04/2020
18	Liedekerke	Lindebergstraat 3/2	vzw De Valier	bijzondere doelgroep	volgens inkomen	01/11/2020
19	Liedekerke	Verlorenkoststraat 58/0013	gemeente Liedekerke	noodwoning	vaste huurprijs	01/12/2022
20	Londerzeel	Lunderstraat 30	OCMW Londerzeel	noodwoning	vaste huurprijs	01/07/2001
21	Londerzeel	Doofmeer 12	OCMW Londerzeel	noodwoning	vaste huurprijs	01/01/2003
22	Londerzeel	Zandvat 33	OCMW Londerzeel	noodwoning	vaste huurprijs	01/04/2024
23	Meise	Gudrunlaan 90	OCMW Meise	noodwoning	vaste huurprijs	01/07/2007
24	Meise	Gudrunlaan 80	OCMW Meise	noodwoning	vaste huurprijs	01/01/2021
25	Meise	Pieter Paul Rubenslaan 7	OCMW Meise	noodwoning	vaste huurprijs	01/01/2021
26	Meise	Reinaertweg 9	OCMW Meise	noodwoning	vaste huurprijs	01/01/2021
27	Meise	Merlijnweg 9	gemeente Meise	i.k.v. leefbaarheid	vaste huurprijs	01/02/2022
28	Zemst	Guldenboomlaan 35	OCMW Zemst	noodwoning	vaste huurprijs	01/04/2005

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

Een woonmaatschappij mag woongelegenheden verhuren aan een openbaar bestuur, een welzijnsorganisatie of een door de Vlaamse Regering erkende organisatie voor het vermijden van leegstand in afwachting van renovatie of

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

Op 31/12/2024 verhuurde Providentia 21 woongelegenheden voor het vermijden van leegstand in afwachting van renovatie of sloop.

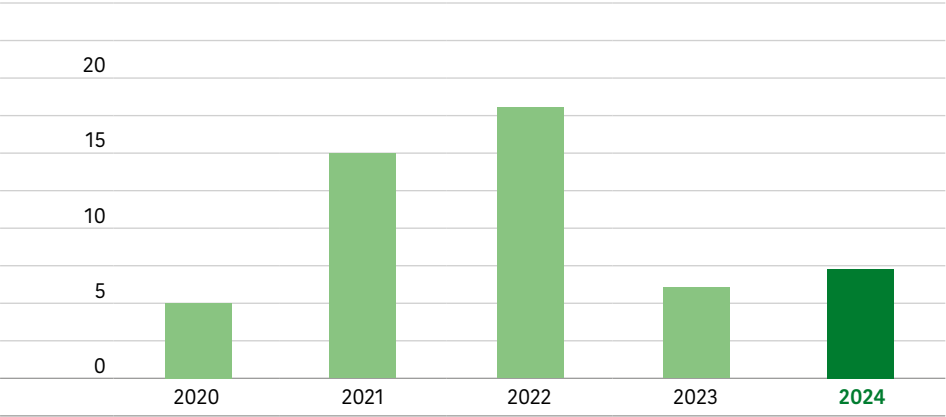
Buiten de 1%-regel	Gemeente (deelgemeente)	Ligging	Huurder	Type buiten sociale verhuring	Type huurprijs	Start contract
1	Asse	Witteramsdal 51	vluchteling	preventie leegstand - vluchtelingen	volgens gezinssamenstelling	01/11/2022
2	Asse	Gasthuisstraat 5/9	vluchteling	preventie leegstand - vluchtelingen	volgens gezinssamenstelling	01/12/2022
3	Asse	Gasthuisstraat 5/19	vluchteling	preventie leegstand - vluchtelingen	volgens gezinssamenstelling	01/12/2022
4	Asse	Gasthuisstraat 1/5	Tonuso	preventie leegstand	vaste huurprijs	01/10/2024
5	Asse	Boonlochten 2/2	Tonuso	preventie leegstand	vaste huurprijs	15/11/2024
6	Dilbeek	Bessenlaan 2/2	OCMW Dilbeek	preventie leegstand - vluchtelingen	vaste huurprijs	01/04/2023
7	Dilbeek	Bessenlaan 2/7	OCMW Dilbeek	preventie leegstand - vluchtelingen	vaste huurprijs	01/04/2023
8	Dilbeek	Kleiveld 10	OCMW Dilbeek	preventie leegstand - vluchtelingen	vaste huurprijs	01/04/2023
9	Dilbeek	Wanmolenstraat 11	OCMW Dilbeek	preventie leegstand - vluchtelingen	vaste huurprijs	01/04/2023
10	Gooik	Mierenberg 9	OCMW Gooik	preventie leegstand	vaste huurprijs	01/03/2024
11	Grimbergen	Dokter Carlierstraat 4	3Wplus	preventie leegstand	vaste huurprijs	01/07/2024
12	Grimbergen	Tweelindendreef 78/37	Tonuso	preventie leegstand	vaste huurprijs	15/11/2024
13	Kampenhout	Loverdal 15	gemeente Kampenhout	preventie leegstand - vluchtelingen	vaste huurprijs	01/12/2022
14	Kapelle-op-den-Bos	Evert Larockstraat 51	vluchteling	preventie leegstand - vluchtelingen	volgens gezinssamenstelling	01/11/2022
15	Kapelle-op-den-Bos	Azalealaan 3	Tonuso	preventie leegstand	vaste huurprijs	01/11/2024
16	Londerzeel	Nachtegaalstraat 2	vluchteling	preventie leegstand - vluchtelingen	volgens gezinssamenstelling	01/04/2023
17	Roosdaal	Steenmeersstraat 66	MFC Levenslust	preventie leegstand	vaste huurprijs	01/03/2021
18	Roosdaal	Steenmeersstraat 46	OCMW Liedekerke	preventie leegstand	vaste huurprijs	01/10/2022
19	Roosdaal	Steenmeersstraat 68	gemeente Roosdaal	preventie leegstand	vaste huurprijs	01/10/2022
20	Vilvoorde	Bloemenlaan 46	gemeente Vilvoorde	preventie leegstand - vluchtelingen	vaste huurprijs	01/10/2022
21	Vilvoorde	Bloemenlaan 13	Tonuso	preventie leegstand	vaste huurprijs	01/08/2024

	Opzeg door de huurder			Ontbinding door Providentia					Ontbinding van rechtswege	
	Aankoop woning of verhuis buiten patrimonium	Verhuis naar woonzorg-centrum	Verhuis binnen patrimonium (mutatie)	Voorlopige of definitieve herhuisvesting (n.a.v. renovatie)	Buiten het sociaal huurstelsel	Omwille van leefbaarheidsproblematiek	Bezettings-overeenkomst	Uithuis-zetting	Omwille van overlijden	Totaal
Totaal	81	14	55	56	7	2	4	6	41	266
Percentage	30,45%	5,26%	20,68%	21,05%	2,63%	0,75%	1,50%	2,26%	15,41%	100,00%

In de loop van 2024 werden 56 huurders voorlopig of definitief herhuisvest naar aanleiding van renovatie van het pand dat gehuurd werd. Dit aantal lag aanzienlijk hoger dan in 2023 omwille van het verder leegmaken van de appartementsgebouwen Kongelgoed 49, 51, 53, 55 en 57 (Opwijk) en Reinaertstraat 64 (Dilbeek, Groot-Bijgaarden). Bovendien werd er ook gestart met de herhuisvesting van de bewoners van de appartementen in de Reinaertstraat 49, Cantecleerstraat 2 en Cantecleerstraat 4 (Dilbeek, Groot-Bijgaarden). Er wordt een masterplan opgemaakt voor de herontwikkeling van de Reinaertwijk.

2.8.1 Uithuiszettingen

Uithuiszettingen 2020 – 2024



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

In 2024 werden dertien procedures gestart tot uithuiszetting, zeven daarvan konden niet vermeden worden. Deze huurders werden uit hun woning of appartement gezet via een gerechtelijke procedure. Deze uithuiszettingen hadden te maken met het niet betalen van huurachterstal.

Er konden zes uithuiszettingen vermeden worden. Vier hiervan met behulp van het OCMW, die een deel of het volledige bedrag van de achterstal op zich nam. Twee hiervan omdat de huurder op eigen initiatief tijdig en vrijwillig het pand had verlaten. In dit geval vindt er geen effectieve uithuiszetting plaats, maar vragen we wel om op gerechtelijk niveau te betekenen, zodat Providentia de huurachterstal kan innen.

2.9.1 Overzicht per gezinstype

Gezinstype	Percentage
Alleenstaande hoofdhuurder	51,37%
Eenoudergezin	25,51%
• 1 volwassene + kind(eren)	24,84%
• 1 volwassene + kind(eren) + ascendent(en)	0,25%
• 1 volwassene + ascendent(en)	0,42%
Gezin met kinderen	11,96%
• 2 volwassenen + kind(eren)	11,54%
• 2 volwassenen + kind(eren) + ascendent(en)	0,42%
Gezin zonder kinderen	11,16%
• 2 volwassenen	11,04%
• 2 volwassenen + ascendent(en)	0,12%
Totaal	100,00%

We merken op dat iets meer dan 76% van de huurders bij Providentia in 2024 alleenstaand is. Ongeveer 51% van deze alleenstaanden hebben geen kinderen.

Noot: deze cijfers geven de stand van zaken weer op 31/10/2024.

2.9.2 Reëel betaalde huurprijs (excl. de huurlasten)

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

Aard	Minimum	Maximum	Gemiddeld
Pand en binnen het sociaal huurstelsel			
	€ 202,00	€ 1.158,00	€ 454,03
Pand en buiten het sociaal huurstelsel			
	€ 207,00	€ 978,33	€ 388,29
Pand en binnen het Vlabinvest huurstelsel			
	€ 544,11	€ 1.160,28	€ 753,26

2.9.3 Huurprijsberekening

Eind 2023 ontvingen onze huurders naar jaarlijkse gewoonte hun nieuwe huurprijs voor 2024.

Heel wat huurders werden in 2024 geconfronteerd met een stijging van de huurprijs, omwille van de stijging van de gezondheidsindex die een impact heeft op zowel de marktwaarde, de basishuurprijs als de gezinsinkomsten, maar vooral door de Vlaamse Regering goedgekeurde harmonisering van de huurprijzen.

Twee maatregelen zorgen sinds 01/01/2024 namelijk voor een harmonieuzere verdeling van de huurprijzen voor eigen en ingehuurde woningen over de inkomensgroepen, vooral voor de lagere inkomens. De huidige twee systemen worden op elkaar afgestemd om een meer gelijkwaardig sociaal voordeel te bekomen en om op termijn tot één systeem van huurprijsberekening te komen.

De nieuwe huurprijzen, als gevolg van deze maatregelen, gelden sinds 01/01/2024 voor alle huurders. Dit is dus voor nieuwe huurders sinds 01/01/2024, maar ook voor huurders die dan al een sociale woning huren.

De harmonisering van de huurprijzen bestaat uit twee mechanismen:

- Verhogen van de huursubsidie bij ingehuurde woningen

De maximale huursubsidie wordt verhoogd met 25% en de 10%-verhoging, die geldt in een aantal gemeenten, wordt verhoogd tot 20%. Zo daalt de reële huurprijs met ongeveer 15%, voor de meeste sociale huurders van een ingehuurde woning.

- Verlagen van de sociale korting bij de eigen woningen

Het inkomensaandeel en de minimale huurprijs voor de berekening van de sociale korting worden verhoogd, waardoor huurders van eigen woningen een huurprijsstijging van ongeveer 2% hebben. Dit verklaart dus grotendeels de stijging van de huurprijzen van huurders van eigen woningen in 2024.

Sociaal huurstelsel	Type	Gemiddelde basishuurprijs¹	Gemiddelde reële huurprijs	Gemiddelde te betalen huurprijs (= gemiddelde reële huurprijs + huurlasten)
Affligem	app.	€ 717,30	€ 339,24	€ 370,72
	won.	€ 814,60	€ 519,00	€ 528,49
	gemiddelde	€ 782,63	€ 459,93	€ 476,65
Asse	app.	€ 802,64	€ 394,09	€ 466,44
	won.	€ 930,82	€ 508,24	€ 521,04
	gemiddelde	€ 854,95	€ 440,67	€ 488,72
Bever	app.	€ 730,75	€ 266,28	€ 307,57
	won.	€ 1.050,00	€ 437,83	€ 446,86
	gemiddelde	€ 908,11	€ 361,58	€ 384,95
Boortmeerbeek	app.	€ 918,93	€ 415,41	€ 457,93
	won.	€ 910,78	€ 681,44	€ 692,44
	gemiddelde	€ 917,46	€ 463,30	€ 500,14
Dilbeek	app.	€ 913,53	€ 425,59	€ 481,81
	won.	€ 1.015,73	€ 469,18	€ 479,51
	gemiddelde	€ 955,69	€ 443,57	€ 480,86
Grimbergen	app.	€ 840,29	€ 399,31	€ 521,18
	won.	€ 1.010,37	€ 595,91	€ 615,71
	gemiddelde	€ 875,92	€ 440,49	€ 540,99
Kampenhout	app.	€ 936,10	€ 419,70	€ 445,76
	won.	€ 1.155,00	€ 554,55	€ 567,73
	gemiddelde	€ 966,50	€ 438,43	€ 462,70
Kapelle-op-den-Bos	app.	€ 704,77	€ 378,34	€ 400,98
	won.	€ 911,77	€ 520,50	€ 533,29
	gemiddelde	€ 783,06	€ 432,11	€ 451,02
Lennik	app.	€ 810,80	€ 395,21	€ 405,21
	won.	€ 1.117,00	€ 298,00	€ 316,02
	gemiddelde	€ 898,29	€ 367,44	€ 379,73
Liedekerke	app.	€ 740,36	€ 368,54	€ 446,42
	gemiddelde	€ 740,36	€ 368,54	€ 446,42
Londerzeel	app.	€ 772,39	€ 358,90	€ 396,34
	won.	€ 928,64	€ 571,38	€ 582,71
	gemiddelde	€ 860,16	€ 478,25	€ 501,03
Meise	app.	€ 919,67	€ 459,58	€ 487,77
	won.	€ 1.060,76	€ 568,23	€ 579,66
	gemiddelde	€ 1.011,12	€ 530,00	€ 547,33

Sociaal huurstelsel	Type	Gemiddelde basishuurprijs ¹	Gemiddelde reële huurprijs	Gemiddelde te betalen huurprijs (= gemiddelde reële huurprijs + huurlasten)
Merchtem	app.	€ 801,32	€ 365,36	€ 393,77
	won.	€ 909,02	€ 523,20	€ 549,70
	gemiddelde	€ 845,01	€ 429,39	€ 457,02
Opwijk	app.	€ 803,02	€ 393,91	€ 438,96
	won.	€ 1.071,00	€ 897,54	€ 906,57
	gemiddelde	€ 807,14	€ 401,66	€ 446,15
Overijse	app.	€ 1.010,19	€ 471,19	€ 580,96
	won.	€ 1.065,58	€ 509,42	€ 526,03
	gemiddelde	€ 1.041,01	€ 492,46	€ 550,40
Roosdaal	app.	€ 899,61	€ 394,45	€ 405,34
	won.	€ 870,17	€ 477,74	€ 489,81
	gemiddelde	€ 882,63	€ 442,50	€ 454,07
Vilvoorde	app.	€ 741,42	€ 377,77	€ 416,86
	won.	€ 990,20	€ 674,08	€ 685,08
	gemiddelde	€ 793,25	€ 439,50	€ 472,74
Wemmel	app.	€ 964,50	€ 454,97	€ 553,55
	won.	€ 961,67	€ 575,63	€ 584,06
	gemiddelde	€ 963,03	€ 517,38	€ 569,33
Zemst	app.	€ 819,76	€ 420,53	€ 458,84
	won.	€ 913,02	€ 531,49	€ 546,37
	gemiddelde	€ 872,31	€ 483,05	€ 508,16
Galmaarden	app.	€ 812,42	€ 374,92	€ 399,28
	won.	€ 712,60	€ 402,84	€ 413,24
	gemiddelde	€ 763,33	€ 388,65	€ 406,14
Gooik	app.	€ 852,00	€ 581,23	€ 601,23
	won.	€ 835,00	€ 515,37	€ 526,10
	gemiddelde	€ 844,07	€ 550,49	€ 566,17
Herne	app.	€ 945,48	€ 383,82	€ 394,11
	won.	€ 1.183,67	€ 559,83	€ 568,86
	gemiddelde	€ 1.007,61	€ 429,73	€ 439,69
Gemiddelde		€ 887,92	€ 454,03	€ 495,41

Op 01/01/2024 bedroeg de gemiddelde sociale huurprijs € 454,03.
Vermeerderd met de huurlasten komt dit gemiddeld neer op € 495,41.

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

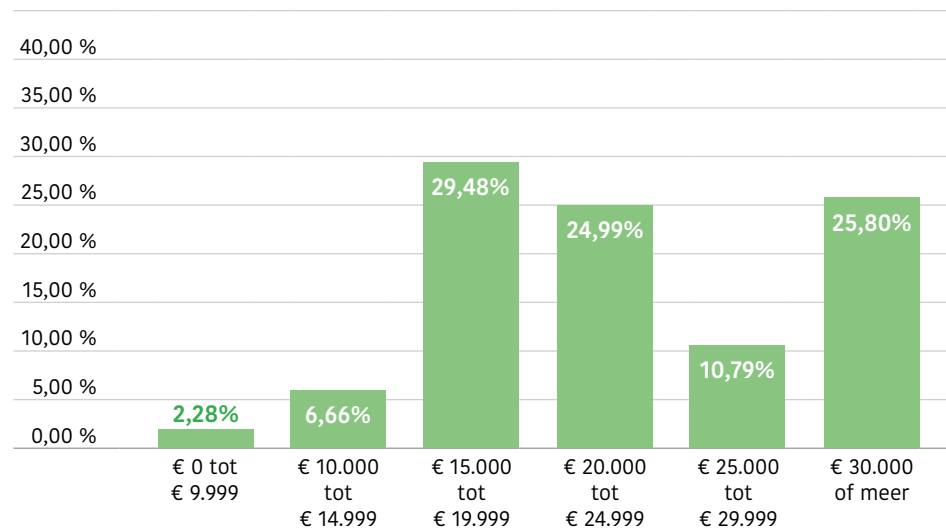
Vlabinvest huurstelsel	Type	Gemiddelde basishuurprijs	Gemiddelde reële huurprijs ¹	Gemiddelde te betalen huurprijs (= gemiddelde reële huurprijs + huurlasten)
Asse	app.	€ 849,63	€ 695,75	€ 750,81
	gemiddelde	€ 849,63	€ 695,75	€ 750,81
Dilbeek	app.	€ 927,00	€ 778,42	€ 821,40
	gemiddelde	€ 927,00	€ 778,42	€ 821,40
Grimbergen	app.	€ 956,50	€ 770,17	€ 788,10
	gemiddelde	€ 956,50	€ 770,17	€ 788,10
Kapelle-op-den-Bos	app.	€ 898,00	€ 726,60	€ 748,23
	gemiddelde	€ 898,00	€ 726,60	€ 748,23
Liedekerke	app.	€ 736,88	€ 679,64	€ 735,57
	gemiddelde	€ 736,88	€ 679,64	€ 735,57
Overijse	app.	€ 936,18	€ 772,44	€ 859,69
	won.	€ 1.152,43	€ 718,65	€ 729,65
	gemiddelde	€ 999,25	€ 756,75	€ 821,76
Wemmel	app.	€ 991,55	€ 819,72	€ 890,38
	won.	€ 1.204,00	€ 1.081,79	€ 1.090,82
	gemiddelde	€ 1.024,23	€ 860,04	€ 921,21
Gemiddelde		€ 926,43	€ 753,26	€ 806,35

De huurprijzen volgens het Vlabinvest huurstelsel kwamen neer op een gemiddelde van € 753,26. Vermeerderd met de huurlasten komt dit gemiddeld neer op € 806,35.

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

2.9.4 Inkomen

Onderverdeling aantal sociale huurders volgens inkomen in 2024



Het gemiddelde inkomen per gezin, dat in rekening werd gebracht voor de huurprijsberekening in 2024, bedraagt € 24.023,60.

Over het algemeen kan gesteld worden dat iets minder dan 40% van onze huurders een gezinsinkomen heeft van minder dan € 20.000 op jaarbasis. Ongeveer 25% heeft een gezinsinkomen van meer dan € 30.000.

89 van onze huidige huurders zaten in 2024 boven de geldende inkomensgrenzen, waardoor hun huurprijs volgens de solidariteitsbijdrage werd berekend. Deze huurders zouden tegenwoordig niet meer geregistreerd kunnen worden als kandidaat-huurder, omdat ze vandaag boven de barema's voor toewijzing liggen met hun inkomen.

Noot: deze cijfers geven de stand van zaken weer op 31/10/2024.

2.9.5 Toegestane kortingen

2.9.5.1 Gezinskorting

De gezinskorting wordt berekend op basis van de gezinssamenstelling op 1 januari van het kalenderjaar (of datum toewijzing bij een nieuwe huurder) en bedroeg € 22 per persoon ten laste in 2024. Worden er kinderen geboren, verhuizen er gezinsleden of wordt er een handicap toegekend? Dan wijzigt de huurprijs enkel als ook het gezinsinkomen wijzigt. De gezinskorting wordt doorheen het jaar enkel aangepast wanneer het gezinsinkomen daalt en de huurder op basis daarvan een herziening aanvraagt.

In 2024 bedroeg de gemiddelde maandelijkse gezinskorting € 35,18.

2.9.5.2 Patrimoniumkorting

Huurders met eenzelfde inkomen zouden normaal gezien eenzelfde huurprijs betalen, ongeacht de aard van de woning. Om de huurprijs toch afhankelijk te maken van de aard van de woning, wordt een patrimoniumkorting toegekend. Bijvoorbeeld: een sociale huurder die een oudere, nog niet gerenoveerde gezinswoning huurt, zal minder huur betalen dan een sociale huurder met hetzelfde inkomen die een nieuwe of gerenoveerde woning huurt.

De gemiddelde maandelijkse patrimoniumkorting per woning of appartement bedroeg € 33,76 in 2024.

Overzicht gezins- en patrimoniumkortingen 2022 - 2024

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

2.9.6 Verzoeken tot huurprijsherzieningen en huurprijsherberekeningen

Verzoek huurprijsherziening door huurder					
Bijwoning	Gezinslid vertrokken / overleden	Lager inkomen -20%	Pensioen	Andere	Totaal
31	107	155	23	185	501

In 2024 werden 501 verzoeken tot huurprijsherziening aangevraagd door de huurder. Meestal was dit in het kader van een daling van het inkomen en naar aanleiding van een wijziging in de gezinssituatie.

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

In 2024 waren er 75 juridische dossiers, waarbij een gerechtelijke tussenkomst of een tussenkomst van een gerechtsdeurwaarder nodig was. In 49 gevallen gaat het om vertrokken huurders, waarbij het vonnis nog loopt, en in 26 gevallen om zittende huurders. Er waren in het totaal 29 dossiers collectieve schuldenregeling (8 vertrokken huurders en 21 zittende huurders).

Eind december 2024 keurde de raad van bestuur van Providentia de samenwerking met Gehubru goed om achterstaldossiers aan te pakken. Gehubru is een groep van gerechtsdeurwaarders, die probeert om een onderscheid te maken tussen debiteuren die door omstandigheden niet kunnen betalen en debiteuren die niet willen betalen. Op die manier zullen we vanaf 2025 trachten om sociaal te vorderen waar we kunnen en sneller gerechtelijk op te treden waar we moeten, met als doel uithuiszetting te vermijden. De opstartfase is voorzien in het eerste trimester van 2025.

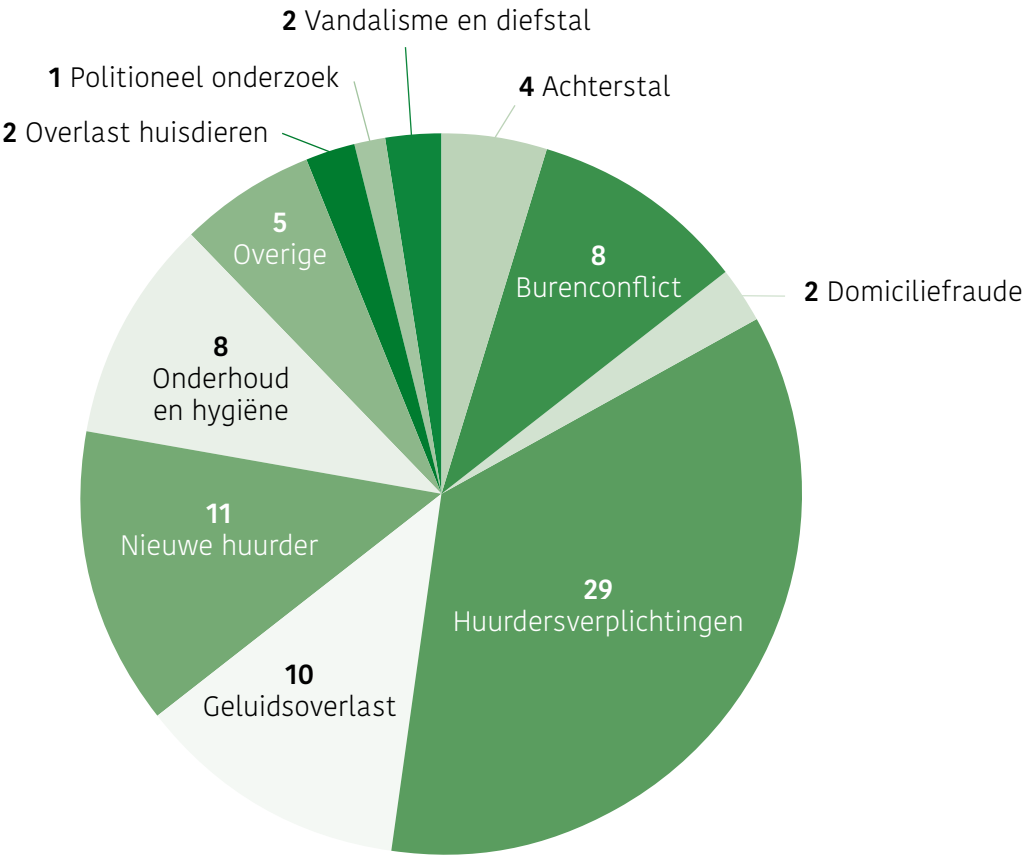
2.11 SOCIALE MELDINGEN

2.11.1 Aantal meldingen

Sociale meldingen	2021	2022	2023	2024
Totaal	145	220	257	82

In 2024 werden 82 sociale meldingen geregistreerd. Dit aantal ligt veel lager dan de voorbije jaren, maar tot 2024 werd elke melding als melding geregistreerd, ook al meldden 4 burens bijvoorbeeld hetzelfde. Vanaf 2024 registreren we enkel nog unieke meldingen.

2.11.2 Soorten meldingen



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

In totaal werden er 75 huisbezoeken uitgevoerd door de huurdersconsulenten van Providentia in 2024:

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

Providentia heeft vijf huurders aangemeld bij het Centrum Algemeen Welzijnswerk (CAW¹) en negen huurders bij Begeleiding Aanklampende Zorg (BAZ²). Daarnaast hebben we ook verschillende huurders doorverwezen naar de diensten burenbemiddeling³.

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

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

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



GEBOUWEN EN KLANTEN

Doorverhuuractiviteit¹

3

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

	0 slpk.	1 slpk.	2 slpk.	3 slpk.	4 slpk.	5 slpk.	Totaal
Appartementen	18	95	72	13	2	0	200
	9,00%	47,50%	36,00%	6,50%	1,00%	0,00%	100,00%
Eengezinswoningen	0	19	33	30	15	0	97
	0,00%	19,59%	34,02%	30,93%	15,46%	0,00%	100,00%
Totaal	18	114	105	43	17	0	297
	6,06%	38,38%	35,35%	14,48%	5,72%	0,00%	100,00%

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

Eind 2024 beschikten we over 297 ingehuurde panden.

3.2 PATRIMONIUM: TYPOLOGIE PER GEMEENTE EN PER WIJK

057

Complex	Gemeente (deelgemeente)	Straatnaam	Type	Aantal app.	Aantal won.	0 slpk.	1 slpk.	2 slpk.	3 slpk.	4 slpk.	5 slpk.
AFFSVK	Affligem (Essene)	Fooststraat	won.		1				1		
AFFSVK	Affligem (Hekelgem)	Brusselbaan	app.	1				1			
AFFSVK	Affligem (Hekelgem)	Brusselbaan	won.		1				1		
Totaal Affligem	3			1	2	0	0	1	2	0	0

ASSSVK	Asse	Bergestraat	won.		1			1			
ASSSVK	Asse	Bloklaan	app.	1			1				
ASSSVK	Asse	Klein Veldeken	app.	20			19	1			
ASSSVK	Asse	Mollestraat	app.	2			1	1			
ASSSVK	Asse	Neerstraat	app.	1				1			
ASSSVK	Asse	Notstraat	won.		1			1			
ASSSVK	Asse	Sint-Hubertusplein	app.	2			1	1			
ASSSVK	Asse	Tuinwijk	app.	1			1				
ASSSVK	Asse	Veegang	won.		1			1			
ASSSVK	Asse	Vronemeers	app.	1				1			
ASSSVK	Asse (Kobbegem)	Sint Goriksstraat	won.		1			1			
ASSSVK	Asse (Zellik)	Jan Tieboutstraat	app.	2			1	1			
ASSSVK	Asse (Zellik)	Kerklaan	won.		2				2		
ASSSVK	Asse (Zellik)	Laarbeeklaan	app.	1				1			
ASSSVK	Asse (Zellik)	Nachtegaallaan	app.	3			3				
ASSSVK	Asse (Zellik)	Pastoriestraat	app.	1					1		
Totaal Asse	41			35	6	0	27	11	3	0	0

BEVSVK	Bever	Freest	won.		2			1	1		
Totaal Bever	2			0	2	0	0	1	1	0	0

DILSVK	Dilbeek	Bessenlaan	app.	1				1			
DILSVK	Dilbeek	Bodegemstraat	won.		1			1			
DILSVK	Dilbeek	H. Dom. Saviolaan	app.	4		3	1				
DILSVK	Dilbeek	Heuvellaan	app.	1				1			
DILSVK	Dilbeek	Kalenbergstraat	app.	1			1				

Complex	Gemeente (deelgemeente)	Straatnaam	Type	Aantal app.	Aantal won.	0 slpk.	1 slpk.	2 slpk.	3 slpk.	4 slpk.	5 slpk.
DILSVK	Dilbeek	Liv. Walravenslaan	app.	2			1	1			
DILSVK	Dilbeek	Nelemolenstraat	app.	2			2				
DILSVK	Dilbeek	Ninoofsesteenweg	app.	15		1	10	4			
DILSVK	Dilbeek	Sleutelplasstraat	won.		1					1	
DILSVK	Dilbeek	Verheydenstraat	app.	1				1			
DILSVK	Dilbeek (Groot-Bijgaarden)	Alfons Gossetlaan	app.	4			3	1			
DILSVK	Dilbeek (Groot-Bijgaarden)	Brusselstraat	app.	4				4			
DILSVK	Dilbeek (Groot-Bijgaarden)	Guido Gezellestraat	app.	3				3			
DILSVK	Dilbeek (Groot-Bijgaarden)	Irislaan	won.		1					1	
DILSVK	Dilbeek (Groot-Bijgaarden)	Kasteellaan	won.		2				1	1	
DILSVK	Dilbeek (Groot-Bijgaarden)	Nieuwe Gentsesteenweg	app.	9		2	5	1	1		
DILSVK	Dilbeek (Itterbeek)	Bettendrieslaan	won.		1				1		
DILSVK	Dilbeek (Itterbeek)	Boudewijnlaan	app.	1			1				
DILSVK	Dilbeek (Itterbeek)	Hockeylaan	app.	1			1				
DILSVK	Dilbeek (Itterbeek)	Isabellastraat	app.	2		1	1				
DILSVK	Dilbeek (Itterbeek)	Isabellastraat	won.		1			1			
DILSVK	Dilbeek (Itterbeek)	Itterbeeksebaan	app.	1					1		
DILSVK	Dilbeek (Itterbeek)	Kerkstraat	app.	2			2				
DILSVK	Dilbeek (Itterbeek)	Kerkstraat	won.		2			1	1		
DILSVK	Dilbeek (Itterbeek)	Koeivijverstraat	app.	1				1			
DILSVK	Dilbeek (Itterbeek)	Neerhofstraat	app.	3			3				
DILSVK	Dilbeek (Itterbeek)	Weidestraat	app.	2				2			
DILSVK	Dilbeek (Itterbeek)	Zakstraat	app.	2				2			
DILSVK	Dilbeek (Schepdaal)	E. Eylenboschstraat	app.	2					2		
DILSVK	Dilbeek (Schepdaal)	Jan De Trochstraat	app.	1					1		
DILSVK	Dilbeek (Schepdaal)	Marktplein	app.	1				1			
DILSVK	Dilbeek (Schepdaal)	Marktstraat	app.	1			1				
DILSVK	Dilbeek (Schepdaal)	Marktstraat (eigendom OCMW)	won.		8		8				
DILSVK	Dilbeek (Schepdaal)	Ninoofsesteenweg	app.	1				1			
DILSVK	Dilbeek (Schepdaal)	Ninoofsesteenweg	won.		1			1			
DILSVK	Dilbeek (Schepdaal)	Wijngaardstraat	won.		3		1	2			
Totaal Dilbeek		89		68	21	7	41	30	8	3	0

3.2 PATRIMONIUM: TYPOLOGIE PER GEMEENTE EN PER WIJK

059

Complex	Gemeente (deelgemeente)	Straatnaam	Type	Aantal app.	Aantal won.	0 slpk.	1 slpk.	2 slpk.	3 slpk.	4 slpk.	5 slpk.
GALSVK	Galmaarden	Bergstraat	app.	2			1	1			
GALSVK	Galmaarden (Tollembeek)	Plaatsstraat	app.	2				2			
GALSVK	Galmaarden (Tollembeek)	Plaatsstraat	won.		1				1		
GALSVK	Galmaarden (Tollembeek)	Statiestraat	won.		1			1			
GALSVK	Galmaarden (Tollembeek)	Waterstraat	won.		1			1			
GALSVK	Galmaarden (Vollezele)	Repingestraat	won.		1				1		
GALSVK	Galmaarden (Vollezele)	Vollezeelsesteenweg	app.	1					1		
Totaal Galmaarden	9			5	4	0	1	5	3	0	0
GOOSVK	Gooik	Dorpsstraat	app.	2		2					
GOOSVK	Gooik	Edingsesteenweg	won.		1			1			
GOOSVK	Gooik	Gooikeveldstraat	won.		1		1				
GOOSVK	Gooik	Koekoekstraat	app.	1		1					
GOOSVK	Gooik	Koekoekstraat	won.		1		1				
GOOSVK	Gooik	Lenniksestraat	won.		1			1			
GOOSVK	Gooik	Monseigneur Abbeloosstraat	app.	1		1					
GOOSVK	Gooik	Pastoriestraat	app.	1		1					
GOOSVK	Gooik	Vollezelestraat	app.	2		1		1			
GOOSVK	Gooik	Vollezelestraat	won.		2			2			
GOOSVK	Gooik (Kester)	Bruneaustraat	app.	1		1					
GOOSVK	Gooik (Kester)	Kesterweg	won.		1				1		
GOOSVK	Gooik (Kester)	Raoul Merckxstraat	app.	4		4					
GOOSVK	Gooik (Kester)	Raoul Merckxstraat	won.		1		1				
Totaal Gooik	20			12	8	11	3	5	1	0	0
HERSVK	Herne	Centrum	won.		1			1			
HERSVK	Herne	Grotestraat	won.		1			1			
HERSVK	Herne	Haagstraat	won.		1		1				
HERSVK	Herne	Heldenplein	won.		1				1		
HERSVK	Herne	Hondsbergstraat	won.		1				1		
HERSVK	Herne	Patriotsesteenweg (eigendom OCMW)	app.	2			1	1			
HERSVK	Herne	Spoorwegstraat	won.		1		1				
Totaal Herne	8			2	6	0	3	3	2	0	0

Complex	Gemeente (deelgemeente)	Straatnaam	Type	Aantal app.	Aantal won.	0 slpk.	1 slpk.	2 slpk.	3 slpk.	4 slpk.	5 slpk.
LENSVK	Lennik	Andreas Masiusplein	app.	1				1			
LENSVK	Lennik	Borrekeitse	app.	3			3				
LENSVK	Lennik	Borrekeitse	won.		1				1		
LENSVK	Lennik	Dorekenstraat	won.		1					1	
LENSVK	Lennik	Frans Devoghellaan	app.	1					1		
LENSVK	Lennik	Frans Van der Steenstraat	app.	2				2			
LENSVK	Lennik	Karel Keymolenstraat	app.	1					1		
LENSVK	Lennik	Karel Keymolenstraat	won.		1				1		
LENSVK	Lennik	Kroonstraat	app.	3			1	1	1		
LENSVK	Lennik	Luitenant Jacopsstraat	won.		2					2	
LENSVK	Lennik	Ninoofsesteenweg	app.	1				1			
Totaal Lennik	17			12	5	0	4	5	5	3	0
LIESVK	Liedekerke	12de Zijweg	won.		1				1		
LIESVK	Liedekerke	Den Haesestraat	app.	1			1				
LIESVK	Liedekerke	Den Haesestraat (eigendom OCMW)	won.		1		1				
LIESVK	Liedekerke	Ed. Schelfhoutstraat	app.	1				1			
LIESVK	Liedekerke	Holstraat	won.		1				1		
LIESVK	Liedekerke	Houtmarkstraat	app.	1				1			
LIESVK	Liedekerke	Impegemstraat	won.		1				1		
LIESVK	Liedekerke	Kleemputtenstraat	app.	1				1			
LIESVK	Liedekerke	Molenstraat	won.		2			1		1	
LIESVK	Liedekerke	Muurstraat (eigendom OCMW)	won.		2			2			
LIESVK	Liedekerke	Opperstraat	app.	3			2		1		
LIESVK	Liedekerke	Rozenlaan	app.	1				1			
LIESVK	Liedekerke	Stationsstraat	won.		2		1		1		
LIESVK	Liedekerke	Velodroomstraat	won.		2		2				
LIESVK	Liedekerke	Verlorenkoststraat	app.	3			1	2			
LIESVK	Liedekerke	Violetstraat	app.	1				1			
Totaal Liedekerke	24			12	12	0	8	10	5	1	0

3.2 PATRIMONIUM: TYPOLOGIE PER GEMEENTE EN PER WIJK

061

Complex	Gemeente (deelgemeente)	Straatnaam	Type	Aantal app.	Aantal won.	0 slpk.	1 slpk.	2 slpk.	3 slpk.	4 slpk.	5 slpk.
MERSVK	Merchtem	Brusselsesteenweg	won.		1					1	
MERSVK	Merchtem	Gasthuisstraat	app.	2			2				
MERSVK	Merchtem	Meutersweg	app.	1				1			
MERSVK	Merchtem	Peisegemstraat	won.		1				1		
MERSVK	Merchtem	Robbroeklaan	won.		1				1		
MERSVK	Merchtem	Sint Janstraat	app.	2			1		1		
MERSVK	Merchtem	Stationsstraat	app.	1				1			
Totaal Merchtem	9			6	3	0	3	2	3	1	0
OPWSVK	Opwijk	Gasthuisstraat	app.	1			1				
OPWSVK	Opwijk	Heirbaan	won.		3			2		1	
OPWSVK	Opwijk	Kerkstraat	app.	1				1			
OPWSVK	Opwijk	Klei	app.	1				1			
OPWSVK	Opwijk	Klei	won.		2			1	1		
OPWSVK	Opwijk	Ringlaan	app.	2				2			
OPWSVK	Opwijk	Schoolstraat	app.	1			1				
OPWSVK	Opwijk	Schoolstraat	won.		1			1			
OPWSVK	Opwijk	Singel	app.	1			1				
OPWSVK	Opwijk	Stationsstraat	app.	3			3				
OPWSVK	Opwijk	Steenweg Op Aalst	won.		1			1			
OPWSVK	Opwijk	Steenweg op Brussel	won.		1				1		
OPWSVK	Opwijk	Steenweg op Vilvoorde	won.		1				1		
OPWSVK	Opwijk	Vitsgaard	app.	1			1				
Totaal Opwijk	20			11	9	0	7	9	3	1	0
ROOSVK	Roosdaal (Borchtlombeek)	Bosstraat	won.		1			1			
ROOSVK	Roosdaal (Borchtlombeek)	Pastoriestraat	won.		1			1			
ROOSVK	Roosdaal (Pamel)	Gasthuisstraat	app.	2			2				
ROOSVK	Roosdaal (Pamel)	Hoogstraat	won.		1			1			
ROOSVK	Roosdaal (Pamel)	Pamelse Klei	app.	1				1			
Totaal Roosdaal	6			3	3	0	2	4	0	0	0

Complex	Gemeente (deelgemeente)	Straatnaam	Type	Aantal app.	Aantal won.	0 slpk.	1 slpk.	2 slpk.	3 slpk.	4 slpk.	5 slpk.
TERSVK	Ternat	Assesteenweg	app.	2			1			1	
TERSVK	Ternat	August de Feyterstraat	won.		1					1	
TERSVK	Ternat	Azalealaan	won.		1					1	
TERSVK	Ternat	Begonialaan	won.		1				1		
TERSVK	Ternat	Marktplaats	app.	1			1				
TERSVK	Ternat	Molenstraat	won.		1				1		
TERSVK	Ternat	Statiestraat	app.	3				2		1	
TERSVK	Ternat	Van Cauwelaertstraat	won.		1					1	
TERSVK	Ternat (Sint-Katherina-Lombeek)	Affligemstraat	won.		2			2			
TERSVK	Ternat (Sint-Katherina-Lombeek)	Asbaan	won.		1					1	
TERSVK	Ternat (Sint-Katherina-Lombeek)	Assesteenweg	app.	4			3	1			
TERSVK	Ternat (Sint-Katherina-Lombeek)	Bosstraat	won.		1			1			
TERSVK	Ternat (Sint-Katherina-Lombeek)	Heidestraat	app.	1				1			
TERSVK	Ternat (Sint-Katherina-Lombeek)	Lindenstraat	won.		1					1	
TERSVK	Ternat (Sint-Katherina-Lombeek)	Nieuwbaan	won.		1				1		
TERSVK	Ternat (Sint-Katherina-Lombeek)	Spoorwegbaan	won.		1		1				
TERSVK	Ternat (Sint-Katherina-Lombeek)	Tulpenstraat	won.		1				1		
TERSVK	Ternat (Wambeek)	Stenebrugstraat	won.		1				1		
Totaal Ternat	25			11	14	0	6	7	5	7	0
WEMSVK	Wemmel	de Limburg Stirumlaan	app.	5			2	2	1		
WEMSVK	Wemmel	Dr. H. Folletlaan	app.	2				2			
WEMSVK	Wemmel	E. Van Elewijckstraat	app.	1			1				
WEMSVK	Wemmel	Isidoor Meyskensstraat	app.	2			1	1			
WEMSVK	Wemmel	J. Bruyndonckxstraat	app.	2				2			
WEMSVK	Wemmel	Koningin Astridlaan	app.	1				1			
WEMSVK	Wemmel	L. Vander Zijpenstraat	app.	3			1	2			
WEMSVK	Wemmel	Luitenant Graffplein	app.	4			2	2			
WEMSVK	Wemmel	Rassel	won.		1					1	
WEMSVK	Wemmel	Romeinsesteenweg	app.	1			1				
WEMSVK	Wemmel	Steenweg op Brussel	app.	1			1				

Complex	Gemeente (deelgemeente)	Straatnaam	Type	Aantal app.	Aantal won.	0 slpk.	1 slpk.	2 slpk.	3 slpk.	4 slpk.	5 slpk.
WEMSVK	Wemmel	Steenweg op Brussel	won.		1				1		
Totaal Wemmel	24			22	2	0	9	12	2	1	0
Algemeen totaal	297			200	97	18	114	105	43	17	0

In 2024 heeft Providentia negen woongelegenheden voor de eerste keer ingehuurd. Van deze negen woongelegenheden werden er reeds acht doorverhuurd in 2024. Bij één pand start het onderhuurcontract pas in 2025.

3.4 AANTAL OPZEGGINGEN ONDERHUURCONTRACT

In het totaal zegden twintig onderhuurders hun contract op in 2024. Vanuit Providentia gebeurden er vijftien ontbindingen van onderhuurcontracten het afgelopen jaar.

Opzeg door de onderhuurder	Ontbinding door Providentia			
	Einde hoofdhuurcontract	Overlijden	Uithuiszetting	Leefbaarheid
20	6	4	2	3

3.5 AANTAL OPZEGGINGEN HOOFDHUURCONTRACT

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

Overzicht opzeggingen van hoofdhuurcontracten – laatste twee jaar

	2023	2024
Opzeg door Providentia	6	7
Opzeg door de eigenaar	13	7
Opzeg na onderling overleg	0	3
Totaal aantal opzeggingen	19	17

3.6.1 Aantal gezinsleden in één gezin

1 persoon	2 personen	3 personen	4 personen	5 personen	6 personen	7 personen	8 personen	9 personen
39,51%	20,28%	18,18%	9,44%	5,24%	5,60%	0,35%	1,05%	0,35%

We merken op dat bijna 40% van de onderhuurders bij Providentia in 2024 alleenstaand is, zonder kinderen.

3.6.2 Aantal kinderen ten laste per gezin

0 kinderen	1 kind	2 kinderen	3 kinderen	4 kinderen	5 kinderen	6 kinderen
45,94%	29,95%	12,18%	5,59%	4,82%	0,76%	0,76%

In ongeveer 45% van de gevallen zijn er geen kinderen ten laste in 2024 bij de onderhuurders uit onze doorverhuuractiviteit.

3.6.3 Reële huurprijs (excl. de huurlasten en excl. de huursubsidie)

	Gemiddelde reële huurprijs
Appartement	€ 658,44
Woning	€ 714,73

In de tabel vermelden we de gemiddelde reële huurprijzen die Providentia vraagt aan de onderhuurder. Voor een pand (appartement of woning) wordt er minimaal € 389,53 en maximaal € 1.062,46 gevraagd. De gemiddelde reële huurprijs voor een pand is € 678,97.

3.6.4 Toegestane kortingen

Huursubsidie	Minimum	Maximum	Gemiddeld
Appartement	€ 0,00	€ 444,41	€ 255,03
Woning	€ 0,00	€ 444,41	€ 259,87

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

De maximum huursubsidie bedraagt € 444,41. Sommige onderhuurders ontvangen geen huursubsidie, omdat ze niet aan de voorwaarden voldoen. Gemiddeld ontvangt een onderhuurder € 255,03 huursubsidie voor een appartement en € 259,87 voor een woning.

Niet alle onderhuurders hebben recht op een huursubsidie: in 2024 kregen 42 onderhuurders geen huursubsidie. De gemiddelde huursubsidie die onderhuurders krijgen die er recht op hebben, ligt bijgevolg wat hoger dan in bovenstaande tabel. De gemiddelde huursubsidie van onderhuurders in woningen en appartementen voor onderhuurders die recht hebben op deze subsidie bedraagt € 298,55.

3.7.1 Overzicht eigenaars

Van de 297 panden die we op 31/12/2024 in huur hadden, zijn er dertien panden eigendom van een OCMW. De overige 284 panden huren we in van privépersonen.

3.7.2 Huurprijs (excl. de huurlasten)

Huurprijs	Minimum	Maximum	Gemiddeld
Appartement	€ 350,00	€ 900,35	€ 618,70
Woning	€ 428,86	€ 1.002,3	€ 659,98

Providentia betaalt een eigenaar gemiddeld € 618,70 om een appartement in te huren en € 659,98 om een woning in te huren.

Binnen Providentia is één prospector actief. Deze medewerker gaat na waar we nieuwe woningen kunnen inhuren. Ook in 2024 bleven de prospectie-aanvragen binnenstromen: door de renovatiesubsidie lijken de eigenaars minder te twijfelen om te verhuren aan een woonmaatschappij.

Tussen 01/01/2024 en 01/08/2024 ontvingen we een 30-tal aanvragen van eigenaars die hun woning via Providentia wensden te verhuren. Ter vergelijking, in 2023 ontvingen we over het hele jaar 29 aanvragen van eigenaars die hun woning wensten te verhuren via Providentia.

In 2024 heeft Providentia negen woongelegenheden voor de eerste keer ingehuurd. Van deze negen woongelegenheden werden er reeds acht doorverhuurd in 2024. Bij één pand start het onderhuurcontract pas in 2025.

Providentia vindt het belangrijk om goede, kwaliteitsvolle appartementen en woningen te verhuren. Daarom moet een woning ook voldoen aan de minimale kwaliteitsvereisten van de Vlaamse Wooncode, vastgesteld via een conformiteitsattest. Dit vertraagt echter soms wel de nieuwe inhuringen, zie *3.9 Conformiteitsonderzoeken*.

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

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

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





4

KLANTEN

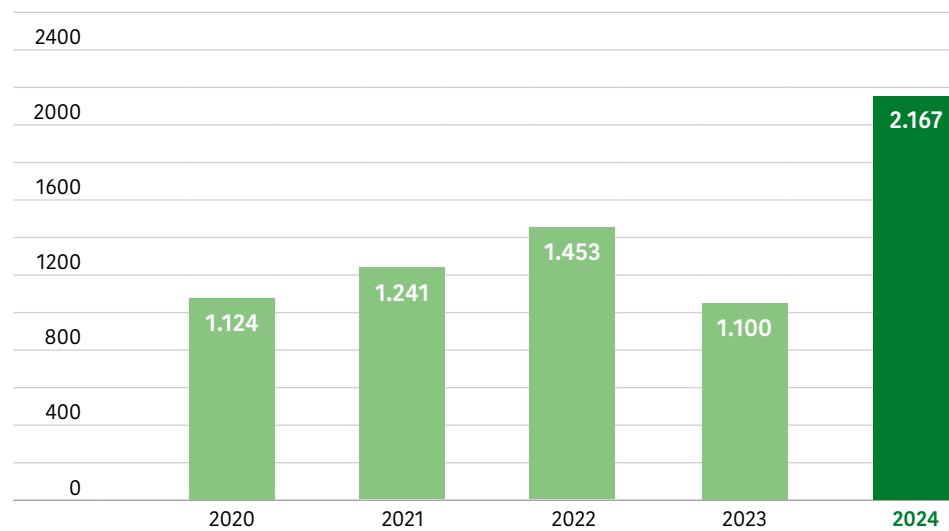
Verhuringen in de loop van 2024



4.1.1 Sociaal

Op 31/12/2024 waren er in totaal 18.184 kandidaat-huurders ingeschreven voor een sociale woongelegenheden, waarvan er 5.932 primaire kandidaat-huurders zijn. Onderstaande grafiek geeft een overzicht van de nieuwe inschrijvingen op jaarbasis van de afgelopen vijf jaar.

Nieuwe inschrijvingen voor het sociale huurstelsel – laatste vijf jaar



In 2024 werden er 2.167 nieuwe inschrijvingen geregistreerd, waarvan er 1.146 primaire inschrijvingen zijn. Het totaal aantal nieuwe inschrijvingen resulteerde in een toename van 97,00% t.o.v. het aantal nieuwe inschrijvingen in 2023. Deze stijging is te verklaren door het hoge aantal kandidaat-huurders waarvan Providentia secundaire woonmaatschappij is. Door de invoering van het centraal inschrijvingsregister (CIR) is vergelijken echter moeilijk.

Noot: sinds maart 2024 schrijft een kandidaat-huurder voor een sociale woning zichzelf in via het centraal inschrijvingsregister (CIR), een digitaal platform van de Vlaamse overheid. Ook de kandidaat-huurders die al ingeschreven waren vóór maart 2024 én waarvan de inschrijving geldig was, werden mee opgenomen in het CIR.

Het CIR verzamelt alle gegevens op één plek en heeft als voordeel dat een kandidaat-huurder zich niet meer moet inschrijven bij verschillende woonmaatschappijen in Vlaanderen als hij/zij zich wenst in te schrijven in meerdere steden en gemeenten. In dat geval zal de kandidaat-huurder ook moeten aangeven welke woonmaatschappij de primaire en secundaire woonmaatschappij wordt. De primaire woonmaatschappij beheert het dossier van de kandidaat-huurder en beslist, indien bijkomende documenten en/of attesten moeten aangeleverd worden, of het dossier volledig is en de kandidaat-huurder ingeschreven kan worden. De kandidaat-huurder kan altijd de primaire woonmaatschappij wijzigen. Een kandidaat-huurder van een andere gemeente kan ook ingeschreven zijn bij de woonmaatschappij van zijn/haar domiciliëgemeente. In dat geval wordt Providentia de secundaire woonmaatschappij.

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

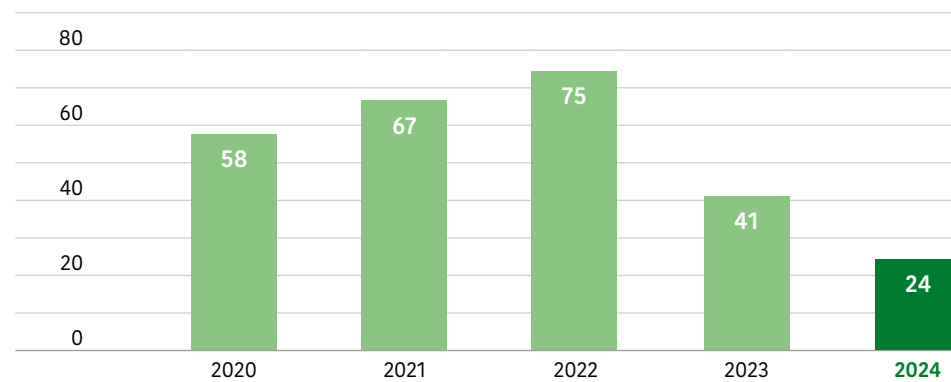
Sinds de invoering van het CIR is een kandidaat-huurder zelf verantwoordelijk voor de volledigheid en correctheid van zijn/haar dossier. Dit wil zeggen dat de kandidaat-huurder zelf zijn/haar dossier opvolgt en aanpast waar nodig, al dan niet met hulp van sociale partners. Vanuit het agentschap Wonen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

4.1.2 Vlabinvest

24 nieuwe kandidaat-huurders werden ingeschreven voor het Vlabinvest huurstelsel in 2024.

Eind 2024 bevatte de wachtlijst om een woning te huren volgens het Vlabinvest huurstelsel 438 kandidaat-huurders.

Nieuwe inschrijvingen voor het sociale huurstelsel – laatste vijf jaar



4.2.1 Sociaal

Overzicht schrappingen in 2024 – sociaal huurstelsel			
Reden tot schrapping	Primaire kandidaat-huurder	Secundaire kandidaat-huurder	Totaal
Actualisatie	1.194	246	1.440
Tweede keer een voorstel geweigerd, zonder geldige reden	5	8	13
Op eigen verzoek	73	240	313
Definitieve toewijzing	98	144	242
Tweede keer niet gereageerd bij voorstel tot toewijzing	4	14	18
Niet voldoen aan de voorwaarden	23	278	301
Dubbele inschrijving	34	94	128
Overlijden	9	12	21
Totaal aantal schrappingen	1.440	1.036	2.476

Actualisatie wachtlijst kandidaat-huurders

Bij een actualisatie wordt bekeken of een kandidaat-huurder nog aan de voorwaarden voldoet om ingeschreven te kunnen zijn, deze operatie is in feite een update van de wachtlijst. Sinds de invoering van het CIR konden kandidaat-huurders voor het eerst zelf hun inschrijving online actualiseren. De Vlaamse overheid besliste dat de actualisatie moest afgerond zijn in 2024.

Providentia schreef in het voorjaar van 2024 meer dan 4.500 kandidaat-huurders aan en gaf hen voldoende tijd om hun dossier in orde te brengen. Ook Wonen in Vlaanderen adviseerde de woonmaatschappijen midden 2024 om voorlopig geen schrappingen uit te voeren.

In september werden nog een 1.800-tal herinneringsbrieven nagestuurd. Er was echter geen sprake van administratieve vereenvoudiging door een aantal programmafouten en eigenaardigheden in de software van het CIR.

In 2024 werden 2.476 kandidaat-huurders geschrapt van de wachtlijst, waarvan 1.440 kandidaat-huurders primair zijn. Actualisatie via het CIR (centraal inschrijvingsregister) van de kandidatendossiers was een zeer bepalende factor in 2024. Bij 82,92% van de schrappingen bij primaire kandidaat-huurders was de reden actualisatie, bij de secundaire kandidaat-huurders werd 23,75% geschrapt omwille van actualisatie.

Mede dankzij de goede samenwerking van en informatiedeling met OCMW's en woonloketten bleef het aantal schrappingen beperkt en werden de kandidaat-huurders maximaal ondersteund om hun dossier te actualiseren.

4.2.2 Vlabinvest

Overzicht schrappingen in 2024 – Vlabinvest huurstelsel	
Op eigen verzoek	0
Definitieve toewijzing	3
Totaal aantal schrappingen	3

in 2024 werden drie kandidaat-huurders geschrapt van de wachtlijst en dit omwille van de toewijzing van een Vlabinvest woning.

4.3.1 Sociaal – Providentia als primaire woonmaatschappij

	Gemeente	Werking- gebied	Vlaams Gewest	Waals Gewest	Brussels Gewest	Totaal	Aantal huis- houdens per gemeente	Gemeente / totaal aantal inschrijvingen	Gemeente / totaal aantal huishoudens
Affligem	76	619	255	22	217	1.189	5.413	6,39%	1,40%
Asse	630	1.001	378	48	512	2.569	14.074	24,52%	4,48%
Bever	7	196	94	16	117	430	926	1,63%	0,76%
Boortmeerbeek	0	132	70	11	102	315	5.392	0,00%	0,00%
Dilbeek	608	869	433	66	708	2.684	17.910	22,65%	3,39%
Galmaarden	53	219	110	15	102	499	3.644	10,62%	1,45%
Gooik	95	284	208	19	174	780	3.927	12,18%	2,42%
Grimbergen	49	767	185	33	407	1.441	16.277	3,40%	0,30%
Herne	27	222	112	19	109	489	2.803	5,52%	0,96%
Kamphenhout	1	200	99	18	191	509	5.018	0,20%	0,02%
Kapelle-op-den-Bos	5	273	100	20	152	550	4.185	0,91%	0,12%
Lennik	97	332	106	20	169	724	3.784	13,40%	2,56%
Liedekerke	188	575	310	32	281	1.386	5.666	13,56%	3,32%
Londerzeel	10	437	135	20	216	818	8.117	1,22%	0,12%
Meise	28	792	207	40	379	1.446	8.287	1,94%	0,34%
Merchtem	240	747	192	31	268	1.478	7.674	16,24%	3,13%
Opwijk	165	600	179	32	186	1.162	6.109	14,20%	2,70%
Overijse	1	212	93	16	164	486	10.177	0,21%	0,01%
Roosdaal	74	369	215	20	132	810	4.811	9,14%	1,54%
Ternat	235	701	167	35	250	1.388	6.648	16,93%	3,53%
Vilvoorde	16	529	157	27	331	1.060	17.589	1,51%	0,09%
Wemmel	262	787	191	39	460	1.739	7.143	15,07%	3,67%
Zemst	2	276	112	20	192	602	9.404	0,33%	0,02%
Gemiddelde	125	484	179	27	253	1.068	7.608	8,34%	1,58%

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

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

	dec 2023	dec 2024	%
Aantal geldige kandidaten	6.694	5.932	-11%

4.3.2 Sociaal – Providentia als secundaire woonmaatschappij

	Gemeente	Werkings- gebied	Vlaams Gewest	Waals Gewest	Brussels Gewest	Totaal	Aantal huis- houdens per gemeente	Gemeente / totaal aantal inschrijvingen	Gemeente / totaal aantal huishoudens
Affligem	12	287	686	24	145	1.154	5.413	1,04%	0,22%
Asse	35	575	1.070	40	330	2.050	14.074	1,71%	0,25%
Bever	6	226	379	15	93	719	926	0,83%	0,65%
Boortmeerbeek	119	273	1.364	35	107	1.898	5.392	6,27%	2,21%
Dilbeek	38	585	1.210	56	372	2.261	17.910	1,68%	0,21%
Galmaarden	28	147	388	14	60	637	3.644	4,40%	0,77%
Gooik	20	177	593	23	103	916	3.927	2,18%	0,51%
Grimbergen	403	744	880	39	306	2.372	16.277	16,99%	2,48%
Herne	9	206	406	18	91	730	2.803	1,23%	0,32%
Kampenhout	74	342	596	18	125	1.155	5.018	6,41%	1,47%
Kapelle-op-den-Bos	98	497	534	17	137	1.283	4.185	7,64%	2,34%
Lennik	10	63	292	10	60	435	3.784	2,30%	0,26%
Liedekerke	23	288	739	24	170	1.244	5.666	1,85%	0,41%
Londerzeel	193	553	606	21	163	1.536	8.117	12,57%	2,38%
Meise	168	984	905	40	304	2.401	8.287	7,00%	2,03%
Merchtem	27	646	628	22	175	1.498	7.674	1,80%	0,35%
Opwijk	23	404	559	21	146	1.153	6.109	1,99%	0,38%
Overijse	138	248	550	32	173	1.141	10.177	12,09%	1,36%
Roosdaal	11	187	433	15	85	731	4.811	1,50%	0,23%
Ternat	12	87	409	11	87	606	6.648	1,98%	0,18%
Vilvoorde	957	565	1.534	65	420	3.541	17.589	27,03%	5,44%
Wemmel	11	657	634	29	230	1.561	7.143	0,70%	0,15%
Zemst	133	688	768	25	163	1.777	9.404	7,48%	1,41%
Gemiddelde	111	410	703	27	176	1.426	7.608	5,59%	1,13%

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

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

dec 2024

Aantal geldige kandidaten

12.252

4.3.3 Vlabinvest

	Gemeente	Werkings- gebied	Vlaams Gewest	Waals Gewest	Brussels Gewest	Totaal	Aantal huis- houdens per gemeente	Gemeente / totaal aantal inschrijvingen	Gemeente / totaal aantal huishoudens
Asse	22	41	24	2	25	114	14.074	19,30%	0,16%
Dilbeek	19	22	14	2	23	80	17.910	23,75%	0,11%
Grimbergen	23	62	28	0	28	141	16.277	16,31%	0,14%
Kapelle-op-den-Bos	7	28	21	0	16	72	4.185	9,72%	0,17%
Liedekerke	11	15	9	0	13	48	5.666	22,92%	0,19%
Linkebeek	4	7	3	0	5	19	1.980	21,05%	0,20%
Overijse	22	34	36	2	17	111	10.177	19,82%	0,22%
Roosdaal	4	35	20	1	14	74	4.811	5,41%	0,08%
Wemmel	15	94	33	3	45	190	7.143	7,89%	0,21%
Zemst	3	19	15	0	5	42	9.404	7,14%	0,03%
Gemiddelde	13	36	20	1	19	89	9.163	15,33%	0,15%

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

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

	dec 2023	dec 2024	%
Aantal geldige kandidaten	335	438	31%

4.4 BEHOEFTE VAN KANDIDAAT-HUURDERS VOLGENS KEUZEGEMEENTE EN AANTAL SLAAPKAMERS | 077

4.4.1 Sociaal – Providentia als primaire woonmaatschappij

Gemeente	0 slpk.		1 slpk.		2 slpk.		3 slpk.		4 slpk.		5 slpk.	
	31/12/2024	Aanbod	31/12/2024	Aanbod	31/12/2024	Aanbod	31/12/2024	Aanbod	31/12/2024	Aanbod	31/12/2024	Aanbod
Affligem	0	0	0	0	618	24	532	39	362	10	165	2
Asse	286	21	990	38	1.829	184	1.058	185	666	49	292	4
Bever	0	0	176	2	313	1	189	6	0	0	0	0
Boortmeerbeek	0	0	0	0	193	44	144	6	111	4	0	0
Dilbeek	261	0	982	102	1.947	192	1.169	155	748	57	330	21
Galmaarden	53	1	211	15	357	30	205	16	131	9	0	0
Gooik	82	0	298	3	550	6	334	8	202	4	0	0
Grimbergen	120	12	465	70	946	216	654	73	446	35	214	2
Herne	0	0	212	0	357	18	216	6	0	0	0	0
Kampenhout	0	0	205	10	0	0	273	29	190	2	0	0
Kapelle-op-den-Bos	0	0	178	57	348	73	250	76	182	5	85	1
Lennik	0	0	264	0	499	5	333	0	213	2	0	0
Liedekerke	157	1	552	26	792	23	566	0	359	0	0	0
Londerzeel	0	0	270	26	405	47	361	96	263	9	130	5
Meise	0	0	469	23	697	18	667	121	463	1	218	87
Merchtem	0	0	562	6	834	51	622	59	413	1	0	0
Opwijk	136	4	425	25	820	35	480	23	325	4	0	0
Overijse	0	0	165	18	240	43	219	87	160	5	0	0
Roosdaal	0	0	163	13	707	43	180	56	103	6	49	14
Ternat	0	0	572	0	1.073	0	560	0	350	0	0	0
Vilvoorde	0	0	0	0	529	24	485	2	0	0	180	4
Wemmel	0	0	576	9	1.195	3	758	18	499	2	0	0
Zemst	0	0	201	60	371	94	267	103	200	9	96	5
Gemiddelde	48	2	345	22	679	51	457	51	278	9	76	6

In de tabel worden de behoeften weergegeven. Sinds 2020 kunnen kandidaat-huurders zich ook inschrijven voor type panden die nog niet aanwezig zijn binnen een bepaalde gemeente. Zij kunnen zich ook inschrijven buiten hun rationele bezetting. Op die manier krijgen we een nog beter beeld van de werkelijke vraag.

4.4.2 Sociaal – Providentia als secundaire woonmaatschappij

Gemeente	0 slpk.		1 slpk.		2 slpk.		3 slpk.		4 slpk.		5 slpk.	
	31/12/2024	Aanbod	31/12/2024	Aanbod	31/12/2024	Aanbod	31/12/2024	Aanbod	31/12/2024	Aanbod	31/12/2024	Aanbod
Affligem	0	0	0	0	613	24	468	39	365	10	181	2
Asse	278	21	831	38	1.448	184	813	185	569	49	276	4
Bever	0	0	293	2	527	1	312	6	0	0	0	0
Boortmeerbeek	0	0	0	0	1.469	44	563	6	410	4	0	0
Dilbeek	269	0	842	102	1.557	192	966	155	729	57	352	21
Galmaarden	95	1	277	15	460	30	222	16	173	9	0	0
Gooik	107	0	352	3	631	6	367	8	271	4	0	0
Grimbergen	277	12	921	70	1.626	216	968	73	706	35	317	2
Herne	0	0	319	0	542	18	300	6	0	0	0	0
Kampenhout	0	0	514	10	0	0	567	29	443	2	0	0
Kapelle-op-den-Bos	0	0	483	57	882	73	509	76	384	5	181	1
Lennik	0	0	176	0	298	5	175	0	134	2	0	0
Liedekerke	175	1	482	26	697	23	500	0	375	0	0	0
Londerzeel	0	0	602	26	812	47	639	96	471	9	227	5
Meise	0	0	796	23	1.061	18	1.209	121	823	1	337	87
Merchtem	0	0	569	6	792	51	636	59	475	1	0	0
Opwijk	178	4	437	25	786	35	457	23	358	4	0	0
Overijse	0	0	459	18	626	43	449	87	349	5	0	0
Roosdaal	0	0	171	13	630	43	141	56	110	6	61	14
Ternat	0	0	238	0	445	0	234	0	178	0	0	0
Vilvoorde	0	0	0	0	1.919	24	1.456	2	0	0	534	4
Wemmel	0	0	574	9	1.092	3	665	18	455	2	0	0
Zemst	0	0	694	60	1.163	94	729	103	554	9	270	5
Gemiddelde	60	2	436	22	873	51	580	51	362	9	119	6

In de tabel worden de behoeften weergegeven. Sinds 2020 kunnen kandidaat-huurders zich ook inschrijven voor type panden die nog niet aanwezig zijn binnen een bepaalde gemeente. Zij kunnen zich ook inschrijven buiten hun rationele bezetting. Op die manier krijgen we een nog beter beeld van de werkelijke vraag.

4.4.3 Vlabinvest

Gemeente	0 slpk.		1 slpk.		2 slpk.		3 slpk.		4 slpk.		5 slpk.	
	31/12/2024	Aanbod	31/12/2024	Aanbod	31/12/2024	Aanbod	31/12/2024	Aanbod	31/12/2024	Aanbod	31/12/2024	Aanbod
Asse	1	0	27	0	85	19	26	0	1	0	1	0
Dilbeek	0	0	28	2	67	10	2	0	1	0	1	0
Grimbergen	1	0	38	2	84	0	85	2	1	0	0	0
Kapelle-op-den-Bos	0	0	20	3	1	0	57	3	0	0	0	0
Liedekerke	0	0	22	5	33	5	1	0	0	0	0	0
Linkebeek	0	0	7	0	12	0	1	0	0	0	0	0
Overijse	0	0	30	8	53	12	69	7	0	0	0	0
Roosdaal	0	0	1	0	32	0	61	1	0	0	0	0
Wemmel	0	0	44	3	92	2	118	5	66	3	24	1
Zemst	0	0	0	0	41	0	3	0	1	0	0	0
Gemiddelde	0	0	22	2	50	5	42	2	7	0	3	0

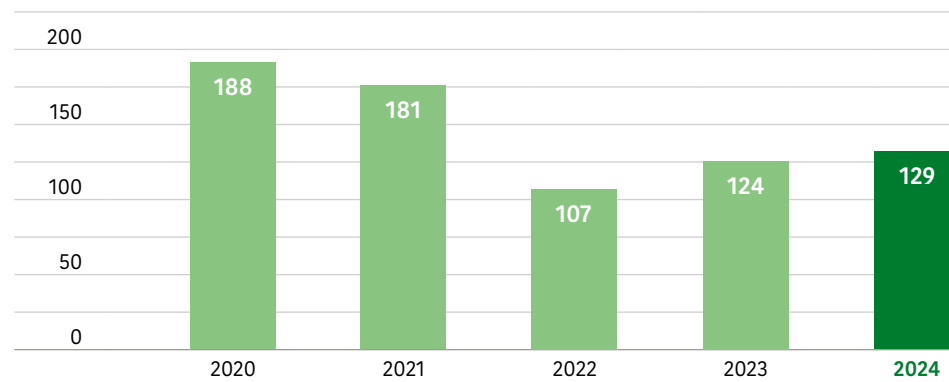
In tegenstelling tot het sociale verhuurstelsel, kunnen kandidaat-huurders zich binnen het Vlabinvest huurstelsel enkel inschrijven voor de panden die actueel aanwezig zijn binnen het patrimonium van Providentia en/of voor geplande nieuwbouwprojecten.

Gemeente	Aantal toewijzingen	Gemiddelde wachtperiode in maanden	Gemiddelde plaats op wachtlijst	Type toewijzing							
				Prioritaire mutatie	Mutatie	Definitieve herhuisvesting	Vlabinvest	Buiten sociaal	Versnelde toewijzing	Reguliere toewijzing	Bezettingsovereenkomst
Affligem	3	35	3	0	0	0	0	0	1	1	1
Asse	22	56	5	1	1	8	1	2	4	5	0
Bever	1	-	-	0	0	0	0	0	1	0	0
Boortmeerbeek	3	65	1	0	0	0	0	0	3	0	0
Dilbeek	23	35	7	0	1	11	2	0	2	6	1
Galmaarden	6	66	6	0	1	0	0	1	1	3	0
Gooik	3	-	-	0	0	1	0	1	0	1	0
Grimbergen	12	60	9	0	0	5	0	2	1	4	0
Herne	1	1	1	0	0	0	0	0	1	0	0
Kamphenhout	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Kapelle-op-den-Bos	6	28	3	0	0	1	1	1	1	1	1
Lennik	4	90	3	0	0	0	0	0	1	3	0
Linkebeek	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Londerzeel	3	36	6	1	0	0	0	0	0	2	0
Liedekerke	5	26	11	0	0	4	0	0	0	1	0
Meise	6	68	1	1	1	1	0	0	1	2	0
Merchtem	8	182	7	0	0	6	0	0	0	2	0
Opwijk	3	22	1	0	1	1	0	0	1	0	0
Overijse	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Roosdaal	2	33	28	0	0	0	0	1	0	1	0
Ternat	14	74	6	0	0	12	0	0	1	1	0
Vilvoorde	2	-	-	0	0	1	0	1	0	0	0
Wemmel	1	2	1	0	0	0	0	0	0	1	0
Zemst	1	61	14	0	0	0	0	0	0	1	0
	129	52	6	3	5	51	4	9	19	35	3

In 2024 werden 129 nieuwe contracten afgesloten voor een sociale woning. In dit aantal zitten ook de negentien toewijzingen die Providentia deed voor woonmaatschappij Het Vlaamse Woonanker. Dit zijn contracten voor panden die horen tot het nieuwe werkingsgebied van Providentia, maar nog eigendom zijn van Het Vlaamse Woonanker. Alle voorbereidingen werden hierbij gedaan door Providentia, maar de huurovereenkomst werd nog ondertekend bij Het Vlaamse Woonanker. Anderzijds werden tien panden van Providentia toegewezen door een andere woonmaatschappij, aangezien deze panden zich bevinden in een werkingsgebied dat nog overgedragen zal worden.

De gemiddelde wachttijd van inschrijving tot effectieve toewijzing bedroeg 52 maanden of iets meer dan vier jaar. In de gemeente Merchtem was de wachtermijn in 2024 het hoogst met gemiddeld 182 maanden. In de gemeente Herne was de wachtermijn in 2024 het laagst met gemiddeld één maand.

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

Nieuwe sociale verhuringen per jaar: 2020 – 2024

Het aantal nieuwe verhuringen in 2024 lag opnieuw hoger dan het jaar voordien, maar was nog steeds opmerkelijk lager dan de jaren ervoor. Dit is voornamelijk het gevolg van structurele leegstand (in afwachting van renovatie). Daardoor werd er gefocust op herhuisvestingen. Verschillende panden werden daarnaast gereserveerd voor de herhuisvesting van bewoners van verschillende appartementsgebouwen (in Opwijk en Dilbeek) die zullen gerenoveerd / vervangen worden.

Conform artikel 6.25 van het Besluit tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen 2021 kan Providentia een versnelde toewijzing toepassen. Hierbij kunnen kandidaat-huurders voorrang krijgen op de wachtlijst door af te wijken van de reguliere toewijzingsregels.

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

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

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

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

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

De puntenscore wordt bepaald door:

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

- (Dreigend) dak- of thuisloos (20 punten)
 - ▶ Kandidaat-huurder zonder huisvesting of opvang of verblijf in nachtopvang.

- ▶ Verlaten van instelling of gevangenis zonder woonrecht elders.
- ▶ Verblijf in opvangtehuis, noodwoning, crisisopvang, transitwoning of hotel.
- ▶ Verlies woonrecht en opvang bij familie of vrienden.
- ▶ Huurovereenkomst wordt opgezegd door de eigenaar, opzegtermijn is minder dan drie maanden of de woning verplicht en rechtsgeldig moeten verlaten binnen termijn minder dan drie maanden.
- Jongeren die zelfstandig wonen of gaan wonen met begeleiding (15 punten)
- Geestelijke gezondheidsproblematiek (15 punten)
- Wonen in slechte huisvesting (20 punten)
 - ▶ Wonen in een goed dat niet bestemd is voor wonen en dat ernstige gebreken vertoont of waar de basisnutsvoorzieningen ontbreken of niet behoorlijk functioneren.
 - ▶ Wonen in een onbewoonbare woning (art. 135 NGW).
 - ▶ Wonen in een ongeschikte woning (art. 3.12 of 3.16 VCW).
 - ▶ Wonen in een overbewoonde woning.

B. Ondersteuning

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

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

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

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

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

Overzicht versnelde toewijzingen in 2024

Gemeente (pand)	Begeleidingsinstantie	Reden versnelde toewijzing	Verhuring vanaf
Asse	OCMW Asse	(Dreigend) dak- of thuisloos	15/02/2024
Asse	OCMW Asse	Bijzondere omstandigheden van sociale aard	01/05/2024
Asse	OCMW Asse	Bijzondere omstandigheden van sociale aard	01/07/2024
Asse	OCMW Asse	(Dreigend) dak- of thuisloos	01/08/2024
Bever	OCMW Bever	(Dreigend) dak- of thuisloos	01/11/2024
Dilbeek	OCMW Dilbeek	(Dreigend) dak- of thuisloos	01/01/2024
Dilbeek	OCMW Dilbeek	(Dreigend) dak- of thuisloos	01/03/2024
Dilbeek	OCMW Dilbeek	(Dreigend) dak- of thuisloos	01/05/2024
Dilbeek	OCMW Dilbeek	(Dreigend) dak- of thuisloos	01/11/2024
Galmaarden	OCMW Galmaarden	Jongeren die zelfstandig wonen of gaan wonen met begeleiding	01/11/2024
Grimbergen	OCMW Grimbergen	(Dreigend) dak- of thuisloos	01/01/2024
Herne	OCMW Gooik	(Dreigend) dak- of thuisloos	01/04/2024
Kapelle-op-den-Bos	CAW Vilvoorde	Bijzondere omstandigheden van sociale aard	01/01/2024
Lennik	OCMW Lennik	(Dreigend) dak- of thuisloos	15/02/2024
Lennik	OCMW Lennik	(Dreigend) dak- of thuisloos	01/03/2024
Meise	CAW Vilvoorde	(Dreigend) dak- of thuisloos	01/02/2024
Opwijk	OCMW Opwijk	(Dreigend) dak- of thuisloos	01/08/2024
Roosdaal	Pleegzorg	Jongeren die zelfstandig wonen of gaan wonen met begeleiding	15/02/2024
Ternat	OCMW Ternat	(Dreigend) dak- of thuisloos	15/01/2024

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

De Vlaamse overheid ontwierp overgangsbepalingen, omdat de freezeperiode het opstellen van toewijzingslijsten bemoeilijkte. Van deze bepalingen heeft Providentia gebruik gemaakt.

De cijfers hierboven omvatten ook de kandidaat-huurders die nog versneld toegewezen werden volgens het SVK-puntensysteem begin 2024, aangezien deze ook met een 'woonnood prioriteit' werden toegewezen.

Sinds 01/01/2023 moeten alle sociale huurders die jonger zijn dan 65 jaar en niet werken (als werknemer of zelfstandige) ingeschreven zijn bij de VDAB. Deze verplichting geldt na één jaar sociaal huren.

In twee gevallen zijn bepaalde huurders vrijgesteld, namelijk:

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

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

Eind 2024 voldeden 283 huurders of 7,84% niet (inclusief de doorverhuuractiviteit). In de eerste helft van 2025 zal een laatste controle gebeuren, waarna de gegevens van de personen die niet voldoen, zullen overgemaakt worden aan de toezichthouder van de Vlaamse overheid. Wie niet aan deze voorwaarde voldoet, riskeert een administratieve geldboete van de toezichthouder van de Vlaamse overheid.

4.9 OPVOLGING KENNIS NEDERLANDSE TAAL (verstrenging voorwaarde sinds 01/01/2023)

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

Volgende regels zijn van toepassing:

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

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

We controleren de taalkennisvereiste bij inschrijving, toewijzing en twee jaar nadat iemand huurder werd. Heeft een huurder het verplichte niveau nog niet? Dan kan hij/zij terecht op de website van het Agentschap voor

Integratie en Inburgering. Het agentschap geeft zelf geen les, maar zoekt samen met de huurder naar de cursus en de school die het best bij hem/haar past. Ook kunnen onze huurders bij het agentschap terecht met alle vragen over Nederlands leren.

Vrijstelling

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

Uitstel

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

In 2024 werden 146 huurders aangemaand om een attest voor te leggen waaruit blijkt dat ze voldoen aan de taalkennisvereiste. In de eerste helft van 2025 zal een laatste controle worden uitgevoerd en stuurt Providentia de gegevens van de huurders die niet voldoen door naar de toezichthouder van de Vlaamse overheid. Wie niet aan deze voorwaarde voldoet, riskeert een administratieve geldboete van de toezichthouder van de Vlaamse overheid.





KLANTEN
Verkoop van woningen

5

5.1.1 Nieuwbouw

Verkoop nieuwbouw - laatste vijf jaar		
2020	Dilbeek (Groot-Bijgaarden)	7
2021	Dilbeek (Groot-Bijgaarden)	1
	Asse	6
2022	Roosdaal (Onze-Lieve-Vrouw-Lombeek)	16
2023	-	0
2024	-	0
	Totaal	30

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

5.1.2 Wederverkoop

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

Verkoop wederinkoop - laatste vijf jaar		
2020	-	0
2021	-	0
2022	Asse (Relegem)	3
2023	-	0
2024	Herne	1
	Totaal	4

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

5.1.3 Wederinkoop van sociale koopwoningen

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

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

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

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

In 2024 vonden er drie wederinkopen van sociale koopwoningen plaats. De drie wederingekochte woningen zullen in 2025 opnieuw sociaal verkocht worden, net zoals de eerder ingekochte woningen de voorbije jaren.

Wederinkopen - laatste drie jaar

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

5.1.4 Kandidaat-kopers

Op 31/12/2024 waren er 775 keuzes geregistreerd van kandidaat-kopers die via onze lijsten op zoek waren naar een woning. Sommige kandidaat-kopers schrijven zich in voor slechts één gemeente of deelgemeente, anderen schrijven zich dan weer in voor verschillende gemeenten of deelgemeenten.

Via Vlareko, een online tool van Wonen in Vlaanderen, kunnen woonmaatschappijen inschrijvingslijsten van kandidaat-kopers bijhouden volgens het overdrachtenbesluit.

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

Volgende tabel geeft de keuzes weer van onze kandidaat-kopers op 31/12/2024 binnen ons nieuwe werkingsgebied Halle/Vilvoorde-Midden. In deze lijst werden de lijsten van andere woonmaatschappijen, met uitzondering van Liedekerke, nog niet toegevoegd. De gemeente Lennik werd pas eind 2024 toegevoegd op het inschrijvingsformulier voor een sociale koopwoning, vandaar dat er nog geen inschrijvingen zijn voor deze gemeente.

Kandidatuur voor		Kandidaat-koper is inwoner van						Totaal
Gemeente	Register	Gemeente	Werkingsgebied Providentia	Vlaams Gewest	Brussels Gewest	Waals Gewest	Onbekend / Buitenland	
Affligem								
	Essene	4	9	0	0	0	0	13
	Hekelgem	9	12	10	1	0	0	32
	Teralfene	3	3	1	0	0	0	7
Asse								
	Asse	38	24	15	12	1	0	90
	Bekkerzeel	6	2	1	0	0	0	9
	Kobbegem	12	1	3	1	1	0	18
	Mollem	5	1	2	1	0	0	9
	Relegem	23	17	9	6	1	0	56
	Walfergem	29	18	7	5	1	0	60
	Zellik	22	7	9	8	1	0	47
Bever								
	Bever	0	0	0	0	0	0	0

5.1 VERKOOP SOCIALE KOOPWONINGEN

091

Kandidatuur voor		Kandidaat-koper is inwoner van						Totaal
Gemeente	Register	Gemeente	Werkinggebied Providentia	Vlaams Gewest	Brussels Gewest	Waals Gewest	Onbekend / Buitenland	
Dilbeek								
	Dilbeek	15	16	4	10	0	0	45
	Dilbeek - kavel	1	0	0	0	0	0	1
	Groot-Bijgaarden	14	22	9	12	0	0	57
	Itterbeek	8	6	2	3	0	0	19
	Schepdaal	5	4	0	1	0	0	10
	Sint-Ulriks-Kapelle	3	3	2	0	0	0	8
	Sint-Martens-Bodegem	3	6	3	0	0	0	12
Galmaarden								
	Galmaarden	0	0	2	0	0	0	2
	Tollembeek	0	0	0	0	0	0	0
	Vollezele	0	0	0	0	0	0	0
Gooik								
	Gooik	1	3	1	0	0	0	5
	Kester	4	7	3	1	0	0	15
	Leerbeek	3	0	1	0	0	0	4
	Oetingen	1	0	1	0	0	0	2
Herne								
	Herfelingen	0	0	0	0	0	0	0
	Herne	1	0	1	0	0	0	2
	Sint-Pieters-Kapelle	0	0	0	0	0	0	0
Lennik								
	Sint-Martens-Lennik	0	0	0	0	0	0	0
	Sint-Kwintens-Lennik	0	0	0	0	0	0	0
Liedekerke								
	Liedekerke	10	9	6	1	0	0	26

Kandidatuur voor		Kandidaat-koper is inwoner van						Totaal
Gemeente	Register	Gemeente	Werkinggebied Providentia	Vlaams Gewest	Brussels Gewest	Waals Gewest	Onbekend / Buitenland	
Merchtem								
	Brussegem	3	1	2	2	0	0	8
	Hamme	0	1	0	0	0	0	1
	Merchtem	10	16	9	1	0	0	36
Opwijk								
	Opwijk	5	6	1	0	0	0	12
	Mazenzele	2	2	2	0	0	0	6
Roosdaal								
	Borchtlombeek	4	4	4	0	0	0	12
	Onze-Lieve-Vrouw-Lombeek	8	17	9	0	0	0	34
	Pamel	3	4	3	0	0	0	10
	Strijtem	5	3	1	0	0	0	9
Ternat								
	Sint-Katherina-Lombeek	9	4	2	0	0	0	15
	Ternat	11	13	5	3	0	0	32
	Wambeek	7	6	1	0	0	0	14
Wemmel								
	Wemmel	2	21	2	12	0	0	37
								775

Noot: dit zijn geen individuele kandidaat-huurders, maar wel aantal inschrijvingen.
Een kandidaat-huurder kan zich inschrijven voor meerdere registers.

5.2.1 Verkoop onverhuurbare sociale huurwoningen

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

In juli 2023 keurde de raad van bestuur van Providentia de verkoop van zeven onverhuurbare sociale huurwoningen goed.

- Twee woningen werden in 2024 verkocht aan Vlabinvest:
 - ▶ Biesbeekstraat 17, Dilbeek (Schepdaal)
 - ▶ Sint-Niklaaswijk 11, Kapelle-op-den-Bos
- Drie woningen werden in 2024 verkocht via een openbare verkoop:
 - ▶ Biesbeekstraat 7, Dilbeek (Schepdaal)
 - ▶ Kerselaarlaan 35, Kapelle-op-den-Bos
 - ▶ Dokter Carlierstraat 38, Grimbergen (Humbeek)

- Eén woning zal in 2025 verkocht worden via een openbare verkoop:
 - ▶ Reinaertweg 7, Meise (Wolvertem)
- Eén verkoop werd tijdelijk in wacht geplaatst en is voorzien voor 2025:
 - ▶ Dokter Carlierstraat 4, Grimbergen (Humbeek)

In mei 2024 keurde de raad van bestuur van Providentia een tweede reeks van vijf onverhuurbare sociale huurwoningen goed.

- Vier woningen werden in 2024 verkocht via een openbare verkoop:
 - ▶ Constant Permekeweg 6, Meise (Wolvertem)
 - ▶ Dom. A. Verhaegenstraat 8, Kapelle-op-den-Bos
 - ▶ Sint-Niklaaswijk 24, Kapelle-op-den-Bos
 - ▶ Zaaistraat 10, Dilbeek (Schepdaal)
- Eén woning zal in 2025 verkocht worden via een openbare verkoop:
 - ▶ Patattestraat 20, Gooik (Kester)

Verkoop onverhuurbare sociale huurwoningen - laatste vijf jaar

2020	-	0
2021	-	0
2022	Londerzeel	1
	Zemst	1
2023	-	0
2024	Dilbeek (Schepdaal)	3
	Grimbergen (Humbeek)	1
	Kapelle-op-den-Bos	4
	Meise (Wolvertem)	1
	Totaal	11

5.2.2 Verkoop verhuurbare sociale huurwoningen

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

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

Voor bepaalde situaties zijn er wel uitzonderingen. Dit kan meer bepaald in volgende gevallen:

- Wanneer een woonmaatschappij een sociale huurwoning vrijwillig verkoopt aan de zittende huurder als de venale waarde van de woning is vastgesteld vóór 29/05/2022. Het schattingsverslag mag maximaal één jaar oud zijn.
- Wanneer een woonmaatschappij de beslissing over de herhuisvesting van een zittende huurder, die niet is ingegaan op het aanbod van een sociale huurwoning, genomen heeft vóór 29/05/2022.
- Wanneer de procedure van de openbare verkoop is opgestart vóór 29/05/2022. Hiermee wordt bedoeld dat de woonmaatschappij de opdracht voor het organiseren van de openbare verkoop (vb. aan de notaris) gaf vóór 29/05/2022.
- Wanneer de procedure van bieding onder gesloten envelop is opgestart vóór 29/05/2022. Hiermee wordt bedoeld dat de woonmaatschappij de opdracht voor het organiseren van de procedure van bieding onder gesloten envelop (vb. aan de notaris) gaf vóór 29/05/2022.

Samengevat: wanneer de woonmaatschappij vóór 29/05/2022 één van bovenvermelde stappen heeft gezet, kan het verdere verkoopproces, zoals beschreven in bijlage 9 bij het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 volledig voortgezet worden.

In 2024 mocht het inkomen niet lager zijn dan € 11.337 voor een sociale koper, niet lager zijn dan € 12.684 voor een Vlabinvest koper, en mocht het niet hoger zijn dan:

Inkomensgrenzen 2024		
	Sociale koop	Vlabinvest koop
Alleenstaande	€ 47.460	€ 55.810
Alleenstaande andersvalide	€ 52.199	€ 60.884
Anderen	€ 71.182	€ 81.178
Persoon ten laste	€ 4.739	€ 5.074



6

GEBOUWEN

Onderhoud en renovatie
van het patrimonium

Onderstaande tabel geeft een overzicht van alle meldingen in verband met herstellingen aan het bestaande eigen patrimonium in 2024, opgesplitst volgens status van de melding. In het totaal werden 3.556 meldingen behandeld gedurende het hele jaar.

Aantal technische meldingen in 2024

Status	Tot. 2024	% 2024
Open	1.911	53,74%
Afgesloten	1.645	46,26%
Totaal	3.556	100,00%

Onze eigen techniekers doen niet alleen het nazicht van de panden, ze voeren ook kleinere herstellingswerken uit op basis van werkopdrachten. Voorbeelden hiervan zijn: vervangen van rookmelders, bijregelen van deuren, vervangen van cilinders van inkomdeuren of uitvoeren van kleinschalige pleisterwerken.

Hierbij een overzicht van het aantal interventies die in 2024 door onze eigen techniekers uitgevoerd werden.

Aantal interne technische interventies in 2024

Status	Tot. 2024	% 2024
Open	396	43,71%
Afgesloten	510	56,29%
Totaal	906	100,00%

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

Volgende tabel geeft een overzicht van het aantal interventies die in 2024 door gespecialiseerde aannemers uitgevoerd werden.

Aantal externe technische interventies in 2024

Status	Tot. 2024	% 2024
Open	1.259	47,74%
Afgesloten	1.378	52,26%
Totaal	2.637	100,00%

In 2024 vonden er in het totaal 3.543 technische interventies plaats, waarvan 26% door onze eigen techniekers uitgevoerd werden en 74% door gespecialiseerde aannemers.

Als we een opsplitsing maken van de uitbesteede werken in 2024 krijgen we onderstaande resultaat.

Elektriciteit	14,39%
Buitenschrijnwerk	13,96%
Ontstoppingen	11,61%
Dakwerken	10,96%
Vocht, schimmel en lekken	10,02%
Groenonderhoud	9,29%
Renovatie	7,23%
Sanitair	5,79%
Binnenschrijnwerk	3,58%
Inrichting van de woning	3,51%
Rondom de woning	3,47%
CV en ventilatie	2,35% ¹
Algemeen	2,10%
Hygiëne	1,56%
Liften	0,18%

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

6.2.1 Onderhouds- en renovatiewerken in verhuurde panden**6.2.1.1 Reconversie van centrale verwarmingsinstallaties**

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

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

- **Boortmeerbeek (Hever), Smisstraat: cv-reconversie bij 10 eengezinswoningen**

Bij de tien eengezinswoningen in de Smisstraat in Boortmeerbeek (Hever) werd besloten om, net zoals bij de woningen in Avondvrede (Galmaarden), zie verder, het volledige verwarmingssysteem te vernieuwen. Ook deze woningen werden voorafgaand aan de cv-reconversie aangesloten op het gasnet. Sinds de cv-reconversie beschikken ook deze woningen over een nieuw centraal verwarmingssysteem met een hoogrendementscondenserende gaswandketel, leidingen en radiatoren. Ook het sanitair warm water wordt nu door de nieuwe gaswandketel geleverd.

Het einde van de werken zal in 2025 plaatsvinden.

- ▶ geraamd eindbedrag der werken: € 125.301,02 (incl. 6% btw)
- ▶ projectfinanciering
 - ▷ FS3-leningsbedrag¹: € 125.301,02 (incl. 6% btw) (raming)

Voorafgaand aan deze cv-reconversie werden de nodige werken uitgevoerd voor de aansluiting van de gebouwen op aardgas. Deze werken hadden een kostprijs van € 14.510,50 (incl. 21% btw): graafwerken: € 13.014,94 (incl. 21% btw) en aansluiting: € 1.495,56 (incl. 21% btw). Het bedrag werd ontleend via een FS3-lening.

Dit project wordt in 2026 overgedragen aan woonmaatschappij Woon trots.

- **Galmaarden, Avondvrede: cv-reconversie bij 10 eengezinswoningen**

Bij deze tien eengezinswoningen in Avondvrede (Galmaarden) waren er in het verleden problemen met de individuele oude oliegestookte cv-ketels. Het sanitair warm water werd voorzien door middel van een individuele boiler. Er werd daarom besloten om bij alle tien de woningen het volledige verwarmingssysteem te vernieuwen. Na het aansluiten van de woningen op het gasnet, werd de cv-ketel, de leidingen en de radiatoren in iedere woning vervangen. Sinds de cv-reconversie beschikt iedere woning over een nieuw centraal verwarmingssysteem met een hoogrendementscondenserende gaswandketel. Ook het sanitair warm water wordt nu door de nieuwe gaswandketel geleverd.

- ▶ eindbedrag der werken: € 135.898,59 (incl. 6% btw)
- ▶ projectfinanciering:
 - ▷ FS3-leningsbedrag: € 135.898,59 (incl. 6% btw)

Voorafgaand aan deze cv-reconversie werden de nodige werken uitgevoerd voor de aansluiting van de gebouwen op aardgas. Deze werken hadden een kostprijs van € 12.848,70 (incl. 21% btw): graafwerken: € 10.356,10 (incl. 21% btw) en aansluiting: € 2.492,60 (incl. 21% btw). Het bedrag werd ontleend via een FS3-lening.

• Opwijk, Konkelgoed: cv-reconversie bij 12 appartementen

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

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

- ▶ geraamd eindbedrag der werken: € 162.661,91 (incl. 6% btw)
- ▶ projectfinanciering:
 - ▷ FS3-leningsbedrag¹: € 145.911,91 (incl. 6% btw) (raming)
 - ▷ VKF3-premiebedrag²: € 16.750,00 (incl. 6% btw) (raming)

Voorafgaand aan deze cv-reconversie werden de nodige werken uitgevoerd voor de aansluiting van de gebouwen op aardgas. Deze werken hadden een kostprijs van € 10.047,87 (incl. 21% btw): graafwerken: € 2.319,97 (incl. 21% btw) en aansluiting: € 7.727,90 (incl. 21% btw). Het bedrag werd ontleend via een FS3-lening.



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

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

6.2.1.2 Vervanging van individuele en collectieve cv-ketels**• Asse, Gasthuisstraat: vervanging cv-ketels bij 77 appartementen**

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

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

- ▶ geraamd eindbedrag der werken: € 284.497,64 (incl. 6% btw)
- ▶ projectfinanciering
 - ▷ FS3-leningsbedrag: € 284.497,64 (incl. 6% btw) (raming)



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

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

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

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

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

Dit project wordt in 2025 overgedragen aan woonmaatschappij Het Vlaamse Woonanker.

- **Overijse, Scherendelle 11 t.e.m. 25: vervanging collectieve cv-ketel met renovatie stookplaats**

In het appartementsgebouw Scherendelle 11 t.e.m 25 in Overijse werd de defecte collectieve cv-ketel vervangen door twee in cascade opgestelde cv-ketels. Ook werd het stooklokaal gerenoveerd conform de geldende regelgeving en dit volgens het advies van studiebureau Peritas.

- ▶ eindbedrag der werken: € 27.454,00 (incl. 6% btw)
- ▶ projectfinanciering:
 - ▷ FS3-leningsbedrag: € 27.454,00 (incl. 6% btw)

Dit project wordt in 2026 overgedragen aan woonmaatschappij Woon trots.

6.2.1.3 Vervanging van buitenschrijnwerk

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

In 2024 zijn via deze raamovereenkomst opnieuw diverse woninggroepen voorzien van nieuw buitenschrijnwerk.

- **Asse, wijk Boekfos, Grobbe en Boonlochten: 30 appartementen**

Vervanging van houten buitenschrijnwerk door buitenschrijnwerk in pvc.

- ▶ eindbedrag der werken: € 305.867,57 (incl. 6% btw)
- ▶ projectfinanciering:
 - ▷ FS3-leningsbedrag: € 164.823,57 (incl. 6% btw)
 - ▷ VKF3-premiebedrag: € 141.044,00 (incl. 6% btw)



Voor



Na

- **Grimbergen, Tweelindendreef en Houtstraat: 32 eengezinswoningen**

Vervanging van houten buitenschrijnwerk door buitenschrijnwerk in pvc.

- ▶ eindbedrag der werken: € 354.264,73 (incl. 6% btw)
- ▶ projectfinanciering
 - ▷ FS3-leningsbedrag: € 195.464,73 (incl. 6% btw)
 - ▷ VKF3-premiebedrag: € 158.800,00 (incl. 6% btw)

Dit project wordt in 2025 overgedragen aan woonmaatschappij Het Vlaamse Woonanker.



- **Grimbergen, Tweelindendreef: 67 appartementen**

Vervanging van aluminium buitenschrijnwerk door buitenschrijnwerk in pvc. Deze werken worden begin 2025 afgerond.

- ▶ geraamd eindbedrag der werken: € 481.793,34 (incl. 6% btw)
- ▶ projectfinanciering:
 - ▷ FS3-leningsbedrag: € 206.013,34 (incl. 6% btw) (raming)
 - ▷ VKF3-premiebedrag: € 275.780,00 (incl. 6% btw) (raming)

Dit project wordt in 2025 overgedragen aan woonmaatschappij Het Vlaamse Woonanker.

6.2.1.4 Design and Insulate 2020 – daken¹

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

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

Providentia gaf deze aannemer in juli 2024 de opdracht voor de dakrenovatie van 26 eengezinswoningen in Bocht te Affligem (Essene). Deze werken bestaan uit de isolatie van de hellende daken van de hoofddaken volgens het Sarking-principe (na-isolatie door isolatie te plaatsen bovenop de bestaande dakstructuur), de uitbekleding van de dakranden, het vervangen van de dakpannen en het vervangen van de goten en hemelwaterafvoeren.

De werken zijn gestart in oktober van 2024 en zullen duren tot april 2025.

Later in 2025 worden de daken nog voorzien van zonnepanelen.

- ▶ geraamd eindbedrag der werken: € 639.101,49 (incl. 6% btw)
- ▶ projectfinanciering:
 - ▷ FS3-leningsbedrag: € 542.184,65 (incl. 6% btw) (raming)
 - ▷ VKF3-premiebedrag: € 96.916,84 (incl. 6% btw) (raming)

Later in 2025 zullen de spouwmuuren ook voorzien worden van isolatie (zie 6.2.3.1 *Gegunde renovatieprojecten in 2024 met uitvoering in 2025*).

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



Voor



Na

6.2.2 Onderhouds- en renovatiewerken in doorverhuurde panden

Het aantal panden dat verhuurd wordt via de doorverhuuractiviteit (voorheen SVK-werking) is aanzienlijk lager dan het aantal eigen panden. Toch vraagt ook het onderhoud van deze panden de nodige aandacht en tijd.

Het onderhoud van deze panden brengt specifieke uitdagingen met zich mee. Enerzijds is elk pand helemaal anders, anderzijds is Providentia hoofdhuurder van deze panden. Dit zorgt ervoor dat er voor beslissingen omtrent onderhoud en herstellingen rekening gehouden moet worden met de wil van de eigenaar. Providentia fungeert als brugfiguur tussen de huurder en de eigenaar, omdat het niet de bedoeling is dat ze rechtstreeks contact hebben met elkaar, wat tegelijkertijd een tijdrovend werk is.

Bij onderhouds- en herstellingswerken (klein en groot) dient er steeds op voorhand gekeken te worden ten laste van wie de kosten zullen zijn. In de meeste gevallen is het duidelijk of de huurder of de eigenaar de werken zal betalen. Toch zijn er ook situaties waarin dit helemaal niet duidelijk is. Aangezien het niet de bedoeling is dat Providentia kosten ten laste neemt, kan Providentia in deze gevallen aanspraak maken op subsidies van de provincie Vlaams-Brabant. Zo krijgen we bij elke nieuwe inhuurname een bedrag van € 10.000,00 dat geldig is voor één jaar vanaf de aanvangsdatum van het hoofdhuurcontract. Dit bedrag wordt vaak gebruikt om eigenaars te overtuigen toch via de woonmaatschappij te verhuren. Verder kan een woonmaatschappij gedurende de basislooptijd van het contract (negen jaar) gebruik maken van € 5.000,00 per pand in huur.

6.2.3 Onderhouds- en renovatiewerken in leegstaande panden

Tijdens een voorplaatsbeschrijving gaat een medewerker van Providentia na welke werken nodig zijn om het pand verhuurklaar te maken. Deze voorplaatsbeschrijving vindt plaats tijdens de opzegperiode van de huurder, maar soms gebeurt die voorplaatsbeschrijving ook als het pand al leeg is (bijvoorbeeld bij een uithuiszetting of een onbeheerde nalatenschap).

Bij een nieuwe verhuring zorgen we ervoor dat de woning voldoet aan de minimale eisen omtrent veiligheid, gezondheid en woonkwaliteit zoals vooropgesteld in een conformiteitsattest. Als leidraad wordt onze interne procedure ‘standaard verhuurklaar’ gevolgd. Op deze manier trachten we om een uniformiteit van afwerking in de panden te creëren.

Voor deze werken wordt beroep gedaan op onze eigen techniekers, alsook op afgesloten raamovereenkomsten.

Naargelang de geraamde kostprijs worden de kosten gefinancierd:

- met een gesubsidieerde (-1%) FS3-lening via de VMSW
- met een renteloze renovatielening via de provincie Vlaams-Brabant
- met eigen middelen

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

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

In 2024 werden er geen individueel leeggekomen panden via een FS3-lening gerenoveerd.

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

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

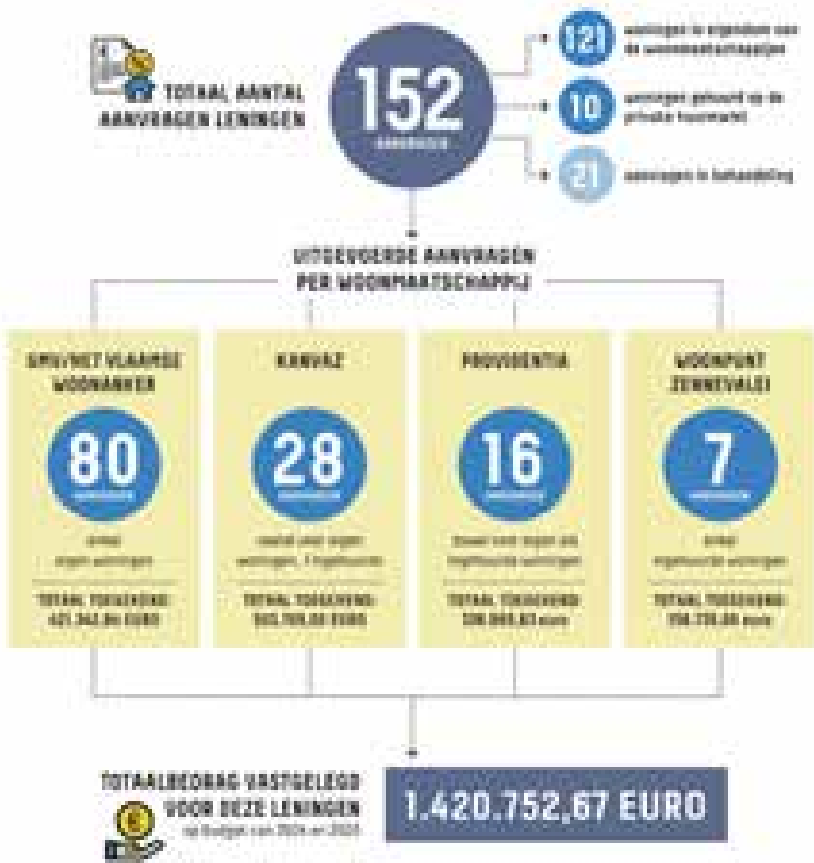
Deze lening heeft een groot voordeel door de kortere procedure en het ontbreken van de verplichting om te voldoen aan de ontwerprichtlijnen van Wonen in Vlaanderen, waardoor de panden sneller verhuurklaar zijn.

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

In 2024 heeft Providentia deze renteloze leningen onder andere gebruikt voor de doorverhuuractiviteit (leningen aan eigenaars via Providentia) en voor het opnieuw verhuurbaar maken van leeggekomen panden, waarbij de geraamde kosten in de buurt komen van die € 25.000. Zo werden in 2024 volgende zeven panden verhuurklaar gemaakt:

Ligging	Uitvoeringskosten (incl. btw)	Bedrag via de renteloze renovatielening van de provincie Vlaams-Brabant (incl. btw)	Bedrag via eigen middelen (incl. btw)
Asse, Fossestraat 11	€ 30.300,15	€ 25.000,00	€ 5.300,15
Galmaarden, Avondvrede 53	€ 28.199,47	€ 25.000,00	€ 3.199,47
Grimbergen, Tweelindendreef 16	€ 21.842,06	€ 21.842,06	-
Grimbergen, Houtstraat 26	€ 18.948,76	€ 18.948,76	-
Meise, Pieter Paul Rubenslaan 17	€ 17.177,61	€ 17.177,61	-
Merchtem, Lombardenveld 4	€ 21.058,77	€ 21.058,77	-
Merchtem, Lombardenveld 32	€ 29.727,36	€ 25.000,00	€ 4.727,36

RESULTAAT
PROVINCIALE LENINGEN AAN
WOONMAATSCHAPPIJEN 2024



6.2.3.3 Onderhouden met eigen middelen

Voor kleinere bedragen worden de nodige werken uitgevoerd met eigen middelen.

In 2024 hebben we 73 panden verhuurklaar afgeleverd na het uitvoeren van onderhoudswerken met eigen middelen. De gemiddelde kostprijs van deze onderhoudswerken in eigen beheer bedroeg € 4.017 (excl. btw).

6.2.4 Renovatieprojecten in 2025

In het kader van kwalitatieve en energetische verbeteringen van het patrimonium staan er ook voor 2025 al renovatieprojecten op de planning.

6.2.4.1 Gegunde renovatieprojecten in 2024 met uitvoering in 2025

In 2024 werden volgende renovatiewerken gegund (met uitvoering in 2025):

- **Affligem (Essene), Bocht**
 - ▶ isoleren van spouwmuren bij 26 eengezinswoningen
 - ▶ uitvoering in het eerste en tweede kwartaal van 2025
 - ▶ geraamd bedrag der werken: € 125.057,76 (incl. 6% btw)
 - ▶ projectfinanciering
 - ▷ FS3-leningsbedrag: € 77.928,48 (incl. 6% btw) (raming)
 - ▷ VKF3-premiebedrag: € 47.129,28 (incl. 6% btw) (raming)
- **Pajottegem (Vollezele), Beukenlaan**
 - ▶ cv-reconversie bij 6 appartementen
 - ▶ uitvoering in het eerste kwartaal van 2025
 - ▶ geraamd bedrag der werken: € 69.237,20 (incl. 6% btw)
 - ▷ Het geraamd bedrag is exclusief de nodige werken voor de aansluiting van de gebouwen op aardgas. Deze werken zijn geraamd op € 12.184,64 (incl. 21% btw). Het bedrag wordt ontleend via een FS3-lening.
 - ▶ projectfinanciering
 - ▷ FS3-leningsbedrag: € 69.237,20 (incl. 6% btw) (raming)

6.2.4.2 Geplande renovatieprojecten in 2025

In 2025 staan onder andere volgende renovatiewerken reeds op de planning:

- **Roosdaal, Omer De Vidtslaan**
 - ▶ vervangen van buitenschrijnwerk bij 10 eengezinswoningen
- **Dilbeek, Bessenlaan**
 - ▶ vervangen van buitenschrijnwerk bij 10 appartementen
- **Affligem (Essene), Bocht**
 - ▶ isoleren van hellende daken bij 4 eengezinswoningen en plaatsen van zonnepanelen
 - ▶ uitvoering vanaf het tweede kwartaal van 2025
- **Affligem (Essene), Bocht**
 - ▶ na-isolatie spouwmuurisolatie van 4 eengezinswoningen
 - ▶ uitvoering vanaf het tweede kwartaal van 2025

6.3.1 HVAC en sanitaire installaties

6.3.1.1 Contract HVAC en sanitaire installaties

Sinds 2021 staan zowel de firma Van Cauter Multitechnieken, als de firma Equans – voor hun deel van de raamovereenkomst – rechtstreeks in contact met de huurders voor wat betreft het onderhoud en de interventies van het sanitair met toebehoren, centrale verwarming, ventilatie en individuele verwarming.

De huurders bellen rechtstreeks naar hen voor technische meldingen en in onderling overleg wordt er een interventiedatum afgesproken. De datum van het jaarlijks onderhoud wordt door beide firma's rechtstreeks gecommuniceerd aan de huurders.

De huidige aanbesteding loopt tot 31/12/2025. In 2025 zal het bestek herwerkt worden en vervolgens gepubliceerd worden in de loop van 2025.

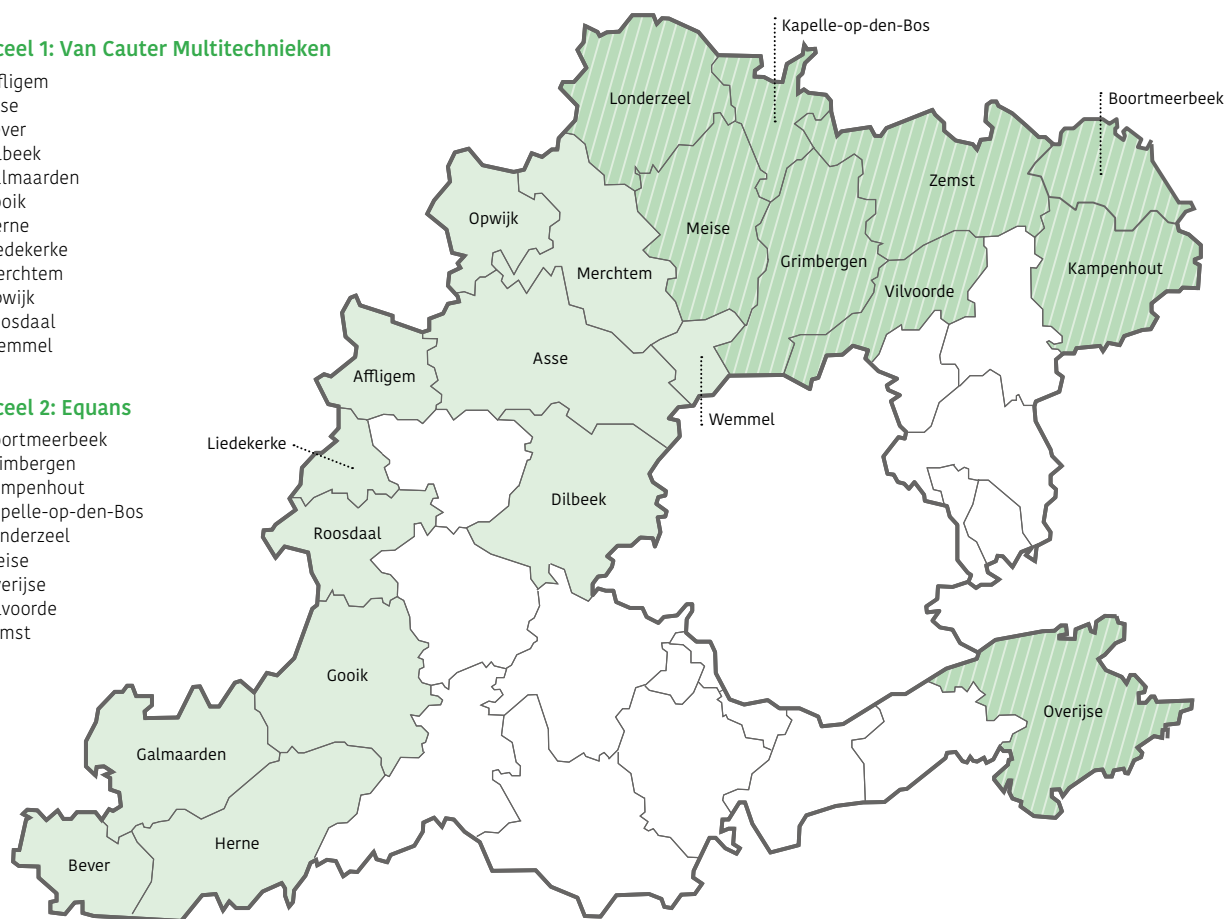
De kaart hieronder geeft weer welke gemeenten tot perceel 1 en tot perceel 2 behoren.

Perceel 1: Van Cauter Multitechnieken

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

Perceel 2: Equans

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



6.3.1.2 Onderhouden en interventies HVAC en sanitaire installaties

Equans

De tabel hiernaast geeft een overzicht van alle interventies en onderhouden HVAC die de firma Equans zowel preventief als curatief uitvoerde in 2023 en 2024.

	2023		2024	
Werkzaamheden Equans	Uitgevoerde aantallen	Gefactureerd bedrag	Uitgevoerde aantallen	Gefactureerd bedrag
Onderhoud	791	€ 116.300,73	664	€ 97.627,92
Interventie	3.560 ¹	€ 176.362,40 ¹	3.520	€ 174.380,80
Wisselstukken		€ 46.785,24		€ 64.810,68
Audit	0	€ 0,00	0	€ 0,00

Van Cauter Multitechnieken

De tabel hiernaast geeft een overzicht van alle interventies en onderhouden HVAC die de firma Van Cauter Multitechnieken zowel preventief als curatief uitvoerde in 2023 en 2024.

	2023		2024	
Werkzaamheden Van Cauter Multitechnieken	Uitgevoerde aantallen	Gefactureerd bedrag	Uitgevoerde aantallen	Gefactureerd bedrag
Onderhoud	722 ¹	€ 52.840,00 ¹	2.582 ²	€ 189.042,00
Interventie	3.448 ¹	€ 152.754,16 ¹	3.434	€ 152.155,84
Wisselstukken		€ 59.607,97		€ 75.779,64
Audit	539 ¹	€ 35.035,00	0	€ 0,00

¹ Deze cijfers wijken af van de gepubliceerde cijfers in ons activiteitenverslag van 2023. Dit is te verklaren doordat deze cijfers rekening hielden met de aantallen en/of bedragen tot eind oktober 2023. De nieuwe cijfers houden wel rekening met de aantallen en/of bedragen tot eind december 2023.

² Het aantal uitgevoerde onderhouden ligt aanzienlijk hoger dan in 2023, omdat Van Cauter Multitechnieken een inhaalbeweging heeft gemaakt inzake regenwaterpompen, sanitaire toestellen en ventilatiesystemen.

6.3.2 EPC-attesten

Het EPC-atteest of energieprestatiecertificaat is een document dat aangeeft hoe energiezuinig een gebouw is. Het EPC-atteest dient in eerste instantie als informatiemiddel om woningen met elkaar te kunnen vergelijken. Het certificaat wordt opgemaakt door een erkende en gecertificeerde energiedeskundige zodat de kandidaat-koper of kandidaat-huurder een idee krijgt van het energieverbruik. Het EPC-atteest wordt ook gebruikt in het kader van conformiteitsonderzoeken en bij de aanvraag van VKF-premies.

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

In 2024 werden 67 EPC-attesten voor woonentiteiten aangevraagd, waarvoor er geen EPC-atteest beschikbaar was of waarvan het EPC-atteest vervallen was. Deze EPC-attesten werden opgevraagd zowel voor nieuwe verhuringen, als naar aanleiding van een woononderzoek, als in het kader van de voorbereiding van de verkoop van woningen.

- **EPC-atteest gemeenschappelijke delen**
Sinds 2022 werd de verplichting om over een EPC-atteest te beschikken gefaseerd ingevoerd voor de gemeenschappelijke delen van een gebouw ouder dan tien jaar.
Onder gemeenschappelijke delen wordt niet enkel gemeenschappelijke ruimtes zoals een traphal en een collectieve stookplaats verstaan, maar ook alle vloeren, muren, daken en collectieve installaties die een gemeenschappelijk karakter hebben.
Het EPC-atteest gemeenschappelijke delen en het EPC-atteest van een woonentiteit worden aan elkaar gelinkt en vullen zo elkaar aan.

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

In 2024 telde het eigen patrimonium van Providentia 86 groepen met gestapelde woonentiteiten die ouder waren dan tien jaar en waarvoor een EPC-atteest gemeenschappelijke delen verplicht is. Hiervoor dienden circa 330 EPC-attesten gemeenschappelijke delen opgemaakt te worden.

In 2023 werden er al 141 EPC-attesten gemeenschappelijke delen opgemaakt. In 2024 werden er nog eens 105 EPC-attesten gemeenschappelijke delen opgemaakt. Voor de gebouwen gelegen in de werkingsgebieden Halle/Vilvoorde-Midden, Halle/Vilvoorde-Oost en Oost-Brabant-West zijn alle verplichte EPC-attesten gemeenschappelijke delen opgemaakt. Voor het werkingsgebied Halle/Vilvoorde-Noord dienen er nog circa 85 EPC-attesten gemeenschappelijke delen opgemaakt te worden. 91 EPC-attesten gemeenschappelijke delen werden reeds opgemaakt.

In 2025 zullen de appartementen van twee groepen tien jaar oud worden. Hiervoor zullen er vermoedelijk vier EPC-attesten gemeenschappelijke delen opgemaakt worden.

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

In 2024 werden 62 EPC-attesten aangevraagd in het kader van de vervanging van het buitenschrijnwerk van de appartementen in wijk Boekfos (Asse) en de woningen in de Tweelindendreef en Houtstraat (Grimbergen). Voor deze premie moeten de woningen minstens een label C behalen na uitvoering van de werken.

Voor woningen die we verhuren binnen de doorverhuuractiviteit werden er in 2024 7 EPC-attesten bezorgd aan Providentia.

6.3.3 Brandbestrijding

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

In 2023 stapten we in op het omniumcontract van SomatiFIE via de aankoopcentrale CREAT. Dit betekent dat we een vaste prijs van € 13,00 betalen per brandblusser en het opnieuw vullen van de poederblussers voor toestellen jonger dan 20 jaar en eventuele diefstal in dit contract inbegrepen is. Ook de brandhaspels maken deel uit van het omniumcontract: de prijs per brandhaspel is € 37,89 per jaar. Het technisch nazicht per brandblusser kost € 6,50 en voor een brandhaspel € 17,32.

Een tweede belangrijk aspect in het kader van brandbestrijding is het verder op punt zetten van de noodverlichting en evacuatieplannen. De verdere uitrol zal in 2025 plaatsvinden.

6.3.4 Liften

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

Begin 2023 werden onderstaande drie liften ook vervangen na overheidsopdracht:

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

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

Eind 2024 zitten er 35 liften in het onderhoudscontract van firma De Lift.

6.3.5 Schoonmaak van gemeenschappelijke delen

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

De samenwerking met AG Multi-Services sprl werd in het eerste trimester van 2024 geëvalueerd en bij besluit van de raad van bestuur van Providentia verlengd voor de maximale periode van twee jaar. De huidige aanbesteding zal aflopen op 30/06/2026.

In 2025 zal het bestek herwerkt worden en vervolgens opnieuw gepubliceerd worden.

6.3.6 Aanpak sluikstort

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

- Providentia plaatste in het verleden een camera in de Gasthuisstraat (Asse). Identificatie van de sluikstorter is echter niet altijd evident, omdat de personen in kwestie er vaak voor zorgen dat ze quasi onherkenbaar in beeld komen. Ook politionele vervolging blijkt niet evident in geval van herkenning.
- Omdat sluikstort nieuw sluikstort aantrekt, worden de algemene delen om de twee weken opgeruimd in diverse appartementsgebouwen waar we regelmatig te kampen hebben met afval. Het gaat om de appartementsgebouwen Gasthuisstraat 1, 3, 5, 7, 9 (Asse), Borrekensveld 25 (Grimbergen, Strombeek-Bever), Verbindingsweg 10 (Grimbergen), Jan Jozef Van Engelmomstraat 10 (Grimbergen) en de gebouwen in de Reinaertwijk (Dilbeek, Groot-Bijgaarden).
- Sinds december 2023 loopt er in Grimbergen tijdens het tweewekelijkse ophaalmoment van huisvuil een GAS-ambtenaar mee die onmiddellijk een GAS-boete uitschrijft als er sluikstort is én de sluikstorter geïdentificeerd kan worden. Dit is een project in nauwe samenwerking met Providentia.

6.3.7 Overzicht schadegevallen

Sinds 01/01/2023 is Providentia met haar brandverzekering aangesloten bij AXA. Ook de panden van de doorverhuuractiviteit zijn vanaf de inkanteling opgenomen in deze verzekering.

In 2024 werden 42 schadedossiers geopend bij AXA, waarvan:

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

Schadegevallen 2024

Categorie	Aantal schadegevallen			
	Afgesloten	In behandeling	Geweigerd of geen verzekeringsdossier	Totaal
Aanrijding door voertuig	0	1	0	1
Brandschade	1	3	-	4
Brandschade (doorverhuuractiviteit)	0	0	1	1
Gebouw (elektriciteit)	1	0	-	1
Glasbreuk	17	3	2	22
Natuurramp ¹	1	1	-	2
Waterschade	3	6	1	10
Waterschade (doorverhuuractiviteit)	0	1	0	1
Totaal	23	15	4	42

¹ Alle schade, veroorzaakt door de storm van 09/07/2024, werd als één schadedossier ingediend bij onze verzekeraar AXA.

De gemiddelde kostprijs van een schadegeval in 2024 bedroeg € 3.129,24.

Categorie	Gemiddelde kostprijs per schadegeval
Aanrijding door voertuig	€ 3.500,00
Brandschade	€ 13.041,00
Brandschade (doorverhuuractiviteit)	€ 0,00
Gebouw (elektriciteit)	€ 3.261,51
Glasbreuk	€ 1.615,98
Natuurramp	€ 8.608,00
Waterschade	€ 1.798,50
Waterschade (doorverhuuractiviteit)	€ 1.750,00





7

**BOUWPROJECTEN
EN GRONDEN**

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

7.1.1 Nieuwbouw

7.1.1.1 Design and Build (D&B)

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

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

D&B2019 - woningen

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

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

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

De woningen kunnen beschikken over een hellend of een plat dak. Bij het hellend dak kunnen de eengezinswoningen uitgebreid worden naar een type 5/6 of 5/7. De woningen kunnen geschakeld worden zodat het project beantwoordt aan het programma van eisen, kenmerken van de grond en stedenbouwkundige voorschriften. Dankzij de talrijke mogelijkheden tot

schakelen en de vrije keuze aan materialen zal er voor ieder project toch een eigen identiteit kunnen ontstaan.

De raamovereenkomst startte op 11/06/2020 voor een periode van vier jaar.

Er werd aan het bouwteam gevraagd om een schetsontwerp op te maken voor volgende projecten:

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

Voor de twee eerste projecten zal een omgevingsvergunningsaanvraag ingediend worden in de loop van 2025.

Voor het project 'Lombeekstraat' in Roosdaal werd het projectgebied als niet geschikt bevonden om een project op te richten met deze raamovereenkomst.

De raamovereenkomst D&B2019 - woningen verliep in 2024. Wonen in Vlaanderen heeft eind 2024 een nieuwe procedure D&B2024 - woningen uitgeschreven. Begin 2025 zal deze raamovereenkomst gegund worden.

D&B2021 - appartementen

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

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

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

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

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

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

D&B - grote projecten

Woonmaatschappijen kunnen ook zelf een D&B organiseren.

Het project 'Argo-site' in Londerzeel, waarvoor er in 2023 een vergunning werd verleend, werd als pilootproject ontwikkeld, in samenwerking met de gemeente Londerzeel, Wonen in Vlaanderen en Vlabinvest, onder deze procedure D&B - grote projecten. Dit project wordt overgedragen aan woonmaatschappij Het Vlaamse Woonanker en gaat in 2025 in uitvoering.

Modulair Wonen 2023 (MW2023)

Via deze procedure MW2023 (Modulair Wonen 2023) sloot Wonen in Vlaanderen een raamovereenkomst voor het ontwerpen en bouwen van modulaire woonentiteiten. Anders dan bij de D&B2019 en de D&B2021 (zie 7.1.1.1 *Design and Build (D&B)*), wordt deze raamovereenkomst opgevat als een minicompetitie tussen de drie geselecteerde laureaten uit de MW2023.

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

De drie geselecteerde laureaten:

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

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

Providentia wenst via deze procedure het project 'Plaats' (Bever) te ontwikkelen. Voor dit project werd in 2022 een voortraject opgestart om het project te realiseren volgens het concept van modulair bouwen. Gezien Wonen in Vlaanderen de raamovereenkomst MW2023 heeft gelanceerd, zal Providentia onderzoeken of het project gerealiseerd kan worden binnen deze raamovereenkomst. Volgens de gekregen informatie van Wonen in Vlaanderen is het mogelijk om de voorgestelde types woningen in de offertes aan te passen aan de specificiteit van een bouwprogramma.

7.1.1.2 Constructieve benadering overheidsopdrachten (CBO)

Het doel van de procedure constructieve benadering overheidsopdrachten (CBO) is om sociale woningen te laten bouwen door private ondernemers op gronden van deze ondernemer. De opdracht bestaat uit het ontwerp en de bouw van sociale woningen, samen met de verkoop van de grond die bij deze woningen hoort, aan de woonmaatschappij.

In deze procedure is het steeds de projectontwikkelaar die het initiatief neemt om een aanvraag tot deelname in te dienen. Wanneer de raad van bestuur van Wonen in Vlaanderen de offerte gunstig beoordeelt, kan er overgegaan worden tot de onderhandelingsfase van de procedure. Providentia treedt vanaf dan op als bouwheer. De onderhandelingen resulteren in een uitvoeringsdossier waarin het advies van de projectjury en van de projectverantwoordelijke architectuur van Wonen in Vlaanderen verwerkt is, alsook de door Providentia gevraagde aanpassingen. De woonmaatschappij koopt de grond na het verkrijgen van een rechtsgeldige vergunning door de projectontwikkelaar en volgt de werf verder op als een regulier sociaal woonproject.

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

CBO 2020

Voor deze CBO-procedure diende TMs Ibens-Bolckmans een voorontwerp in voor de bouw van 29 huurwoningen in Opwijk, Fabriekstraat, site Vanbreuze.

Het vergunningstraject loopt echter niet zo vlot. Actueel heeft de ontwikkelaar nog geen vergunning verkregen.

CBO 2021

Voor deze CBO-procedure diende Durabrik Bouwbedrijven nv een voorontwerp in voor de bouw van twaalf eengezinswoningen in Opwijk, Wallekensweg, verkaveling Floris. In 2022 werd een omgevingsvergunning aangevraagd voor de gehele site Floris. Ook hier loopt het vergunningstraject niet zo vlot en heeft de ontwikkelaar nog geen vergunning verkregen.

CBO 2022

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

CBO 2023

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

CBO+ 2024 -1

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

Gerangschikte projecten:

- Galmaarden (Tollembeek), Statiestraat
- Opwijk, hoek Wallekensweg, verkaveling Floris

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

CBO+ 2024 -2

Op 20/08/2024 lanceerde Wonen in Vlaanderen een tweede CBO+ oproep. De gunningsfase voor deze oproep zal in 2025 plaatsvinden.

7.1.2 Renovatie

7.1.2.1 Design and Insulate (D&I)

D&I2020 - daken

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

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

In 2023 werd een offerte aangevraagd om de hellende daken van de 26 woningen van de wijk Bocht in Affligem te renoveren. In 2024 werden de werken opgestart om de daken te isoleren en om de dakbedekking te vernieuwen. Voor meer info zie ook *6.2.1.4 Design and Insulate 2020 – daken*.

Eind 2024 verliep deze raamovereenkomst. Wonen in Vlaanderen sloot een nieuwe raamovereenkomst af, D&I2024. Deze raamovereenkomst start op 01/03/2025.

D&I2023 - spouwmuren

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

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

In 2024 werden de werken gegund om de spouwmuren van de 26 woningen van de wijk Bocht in Affligem na te isoleren. De uitvoering start begin 2025.

7.1.2.2 Design and Renovate (D&R)

Begin 2023 heeft Wonen in Vlaanderen een oproep gelanceerd om te polsen naar de interesse van de woonmaatschappijen voor de proefprocedure Design and Renovate (D&R2023). Het doel van D&R2023 is het aanstellen van private ondernemers voor het isoleren van de bouwschil (gevels en daken) en voor het vervangen van het buitenschrijnwerk van sociale huurwoningen al dan niet in combinatie met het vervangen of verbeteren van de technische installaties. De opdracht bestaat uit de opmaak van een ontwerp voor de renovatiewerken volgens een “prefab” methode en de uitvoering ervan, om een woonproject te bekomen met energielabel A.

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

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

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

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

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

De grote lijnen van het bouwconcept zijn:

- sprong naar energielabel A
- isoleren van de buitenschil door plaatsen van voorzetgevel, vervangen van dakbedekking en buitenschrijnwerk
- plaatsen van een energiemodule en PV-panelen
- garanties over de energieprestaties

- minimale plaatsingstijd door prefabricatie (proefproject Cordium: minder dan tien dagen voor vier woningen)
- geen verhuisbeweging van de bewoners



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

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

Op 12/12/2024 werden de geselecteerde kandidaten uit de eerste fase (selectiefase) uitgenodigd om deel te nemen aan de tweede fase (gunningsfase). De opening van de offertes van de gunningsfase is voorzien op 21/03/2025. Verwacht wordt dat de opdracht in juni 2025 gegund zal worden, waarna Providentia initiatiefnemer zal worden om het project verder tot uitvoeringsfase uit te werken.

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

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

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

typologie A of E	Typologie van het appartement
type A	Niet grondgebonden woongelegenheden, bereikbaar via gemeenschappelijke delen
type E	Grondgebonden eengezinswoning, geen gemeenschappelijke delen
type 1/2	Woongelegenheden met één slaapkamer, geschikt voor twee personen
type 2/3	Woongelegenheden met twee slaapkamers geschikt voor drie personen, enz.
CBS	College van burgemeester en schepenen
CBO	Constructieve benadering overheidsopdrachten, voor meer informatie zie 7.1.1.2 <i>Constructieve benadering overheidsopdrachten (CBO)</i>
D&B	Design and Build, voor meer informatie zie 7.1.1.1 <i>Design and Build (D&B)</i>
MW	Modulair Wonen, voor meer informatie zie 7.1.1.1 <i>Design and Build (D&B)</i>
TMS	Tijdelijke maatschap: de tijdelijke maatschap (voorheen tijdelijke handelsvennootschap - THV) is een vennootschapsvorm die vaak wordt gebruikt voor grote aannemingswerken, waarbij verschillende partijen samenwerken om een bepaald project, meestal van grote omvang, samen te kunnen verwezenlijken.

7.3.1 Asse, Mergelweg



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

	Woningbouw • opdrachtgever Providentia
Ontwerper woningen	Filip De Mulder bvba uit Wemmel
Omgevingsvergunning	04/04/2016 • rechtsgeldig
Aanbesteding & bestelbedrag	06/09/2017 • € 6.181.686,54 (excl. btw)
Aannemer woningen	nv Algemene Ondernemingen Robert Wyckaert uit Gent
Aanvang & uitvoeringstermijn	09/04/2018 • 570 kalenderdagen
Verlenging & verrekening	307 kalenderdagen • € 104.037,11 (excl. btw in meer)
Voorlopige & definitieve oplevering	16/09/2020 • in aanvraag

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

7.3.2 Asse (Relegem), Guldenkouter en Kazernestraat



	Algemene informatie
Programma	Bouwen van 57 huurappartementen en 29 koopwoningen
Typologie	Huur: 7x A1/2 + 10x A2/3 + 28x A2/4 + 3x A3/4 + 9x E3/5 Koop: 25x E3/5 + 4x E3/6
Stand van zaken	Voorlopig opgeleverd • Op 24/11/2024 verviel de tienjarige aansprakelijkheid van de aannemer en ontwerper. Gelet op de onopgeloste vochtproblemen werden zowel de aannemer als de ontwerper op 18/11/2024 gedagvaard. We hopen op die manier alsnog tot een duurzame oplossing te komen.
Partners	Wonen in Vlaanderen (infrastructuur) • provincie Vlaams-Brabant
Werkinggebied	Werkinggebied Halle/Vilvoorde-Midden

	Woningbouw • opdrachtgever Providentia
Ontwerper woningen	Tom Thys Architecten uit Brussel en Bureau Bouwtechniek uit Antwerpen (voor de werfopvolging)
Omgevingsvergunning	01/02/2010 • rechtsgeldig
Aanbesteding & bestelbedrag	17/06/2011 • € 10.107.466,46 (excl. btw)
Aannemer woningen	Bouwonderneming Damman nv uit Deerlijk
Aanvang & uitvoeringstermijn	01/03/2012 • 700 kalenderdagen
Verlenging & verrekening	274 kalenderdagen • € 91.450,96 (excl. btw in meer)
Voorlopige & definitieve oplevering	24/11/2014 • tienjarige aansprakelijkheid is verlopen • aannemer en ontwerper gedagvaard

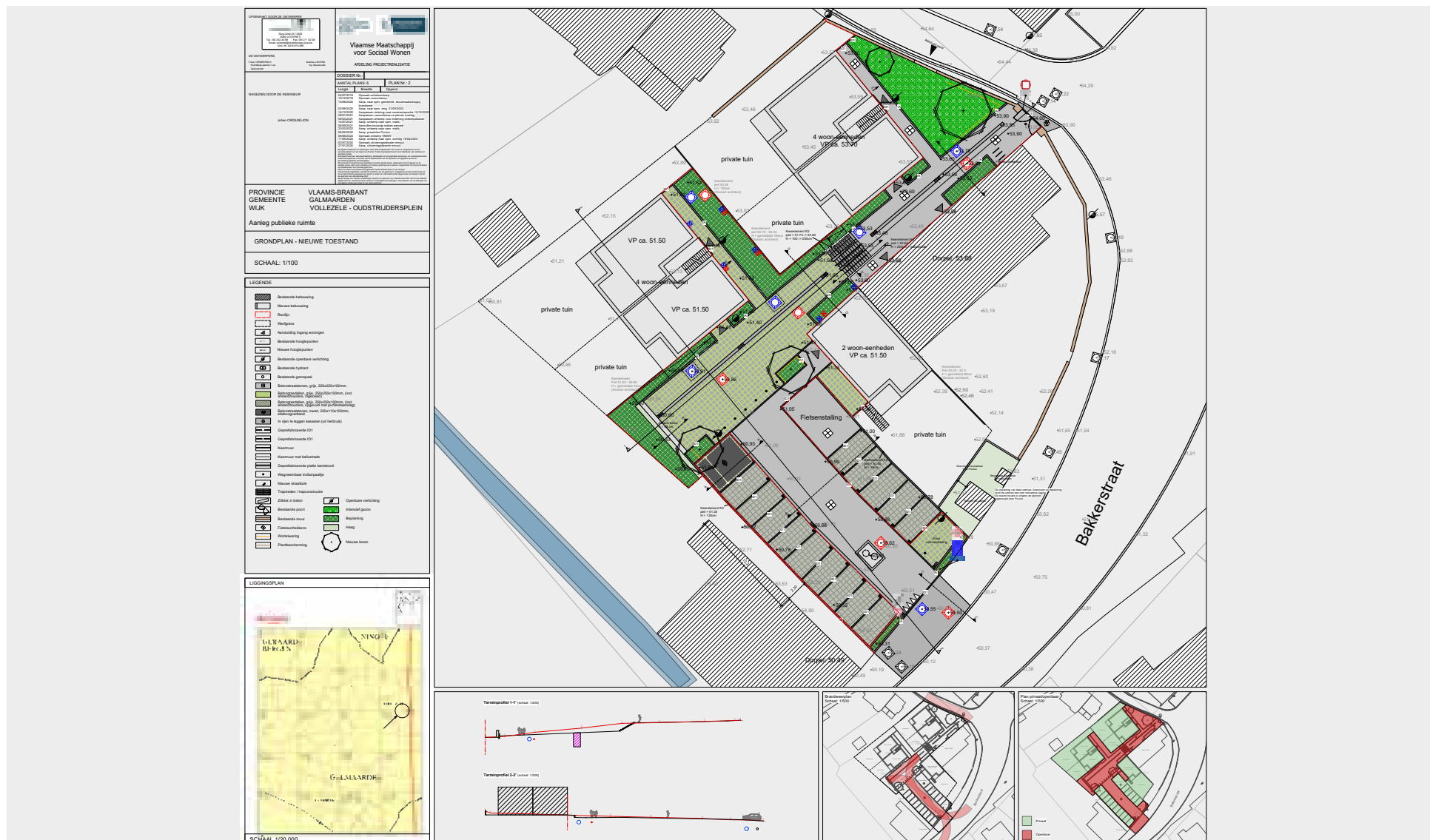
	Infrastructuur • opdrachtgever Wonen in Vlaanderen
Ontwerper infrastructuur	Fris in het Landschap uit Gent en SWBO bvba uit Dendermonde (voor de technische uitwerking)
Aannemer infrastructuur	SOGA nv uit Verrebroek

7.3.3 Linkebeek, Molenstraat



	Algemene informatie
Programma	Bouwen van 19 huurappartementen
Typologie	6x A1/2 + 3x A2/3 + 5x A2/4 + 3x A3/4 + 2x A3/5
Stand van zaken	Voorlopig opgeleverd • waarborgperiode • Project werd overgedragen aan woonmaatschappij Woonpunt Zennevallei. De notariële akte (beëindiging opstal Providentia en vestiging erfpacht woonmaatschappij Woonpunt Zennevallei) wordt verleden op 27/01/2025. De definitieve oplevering zal op initiatief van Woonpunt Zennevallei gebeuren, maar werd vooralsnog niet doorgevoerd.
Partners	Vlabinvest (eigenaar van de grond)
Werkingsgebied	Werkingsgebied Halle/Vilvoorde-Zuid
	Woningbouw • opdrachtgever Providentia
Ontwerper woningen	Filip De Mulder bvba uit Wemmel
Omgevingsvergunning	12/07/2018 • rechtsgeldig
Aanbesteding & bestelbedrag	26/08/2020 • € 3.014.965,12 (excl. btw)
Aannemer woningen	nv Recon Bouw uit Adegem
Aanvang & uitvoeringstermijn	18/01/2021 • 550 kalenderdagen
Verlenging & verrekening	214 kalenderdagen • € 27.662,28 (excl. btw in meer)
Voorlopige & definitieve oplevering	15/12/2023 • op initiatief van woonmaatschappij Woonpunt Zennevallei
	Infrastructuur • niet van toepassing (uitgeruste weg)

7.4.1 Galmaarden (Vollezele), Oudstrijdersplein



	Algemene informatie
Programma	Bouwen van 10 huurappartementen
Typologie	6x A1/2 + 4x A2/3
Stand van zaken	Werken gestart op 19/08/2024
Partners	Gemeente Galmaarden (erfpachtgever)
Werkinggebied	Werkinggebied Halle/Vilvoorde-Midden
	Woningbouw • opdrachtgever Providentia
Ontwerper woningen	Architectenvereniging THV Devriendt - Cassiman uit Asse
Omgevingsvergunning	26/10/2022 • rechtsgeldig
	Infrastructuur • opdrachtgever Providentia
Ontwerper infrastructuur	Studiebureau BVP uit Destelbergen

7.5.1 Kampenhout, Tiendeschuurstraat



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

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

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

7.5.3 Londerzeel, Argo-site



	Algemene informatie
Programma	Bouwen van 21 appartementen en 24 woningen • aanstelling van één ontwerp- en bouwteam door middel van de Design & Build-procedure
Typologie	9x A1/2 + 10x A2/3 + 1x A3/4 + 1x A3/5 + 14x E3/4 + 10x E3/5
Stand van zaken	Omgevingsvergunning rechtsgeldig • project wordt overgedragen aan woonmaatschappij Het Vlaamse Woonanker • Providentia biedt ondersteuning aan voor de verdere opvolging tot bestelling der werken
Partners	Vlabinvest (eigenaar van de grond) • Wonen in Vlaanderen (infrastructuur + begeleiding grote Design & Build-procedure) • gemeente Londerzeel (infrastructuur)
Werkingsgebied	Werkingsgebied Halle/Vilvoorde-Noord

	Woningbouw • opdrachtgever Providentia
Ontwerper woningen	A C H Bouw nv uit Antwerpen in samenwerking met A2D Architects uit Brussel (Sint-Jans-Molenbeek)
Omgevingsvergunning	16/10/2023 • rechtsgeldig
Aannemer woningen	A C H Bouw nv uit Antwerpen

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

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



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

7.5.5 Opwijk (Mazenzele), Molenstraat



	Algemene informatie
Programma	Bouwen van 6 huurwoningen
Typologie	6x E3/5
Stand van zaken	Omgevingsvergunning rechtsgeldig • dossier aanbesteding in opmaak
Partners	Wonen in Vlaanderen (infrastructuur)
Werkinggebied	Werkinggebied Halle/Vilvoorde-Midden
	Woningbouw • opdrachtgever Providentia
Ontwerper woningen	Architecten Jan Thiers en Chris Rossaert uit Brussel
Omgevingsvergunning	22/04/2024 • rechtsgeldig
	Infrastructuur • opdrachtgever Wonen in Vlaanderen
Ontwerper infrastructuur	Meso bvba uit Grimbergen

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



	Algemene informatie
Programma	Bouwen van 6 huurwoongelegenheden
Typologie	3x A2/3 + 3x A2/4
Stand van zaken	Omgevingsvergunningsaanvraag - 13/11/2023: gedeeltelijk vergund door CBS (6 huurwoongelegenheden in plaats van de aangevraagde 20 huurwoongelegenheden) • dossier aanbesteding in opmaak
Werkingsgebied	Werkingsgebied Halle/Vilvoorde-Midden
	Woningbouw • opdrachtgever Providentia
Ontwerper woningen	Filip De Mulder bvba uit Wemmel
Omgevingsvergunning	13/11/2023 • rechtsgeldig
	Infrastructuur • niet van toepassing (uitgeruste weg)

7.6.1 Gooik (Kester), Nieuwe Joen



	Algemene informatie
Programma	Bouwen van 24 huurappartementen en 6 koopwoningen
Typologie	Huur: 12x A1/2 + 6x A2/3 + 3x A2/4 + 3x A3/4 Koop: 6x E3/5
Stand van zaken	Vergunningsaanvraag bijstellen verkaveling: 16/11/2023 rechtsgeldig • vergunningsaanvraag infrastructuur - 28/10/2024: stilzwijgende weigering • vergunningsaanvraag bouw - 13/11/2024: stilzwijgende weigering • beroepsprocedure: beroepsindieners Providentia en Wonen in Vlaanderen
Partners	Vlabinvest • Wonen in Vlaanderen (infrastructuur)
Werkingsgebied	Werkingsgebied Halle/Vilvoorde-Midden
	Woningbouw • opdrachtgever Providentia
Ontwerper woningen	Architectenvereniging THV Devriendt - Cassiman uit Asse
	Infrastructuur • opdrachtgever Wonen in Vlaanderen
Ontwerper infrastructuur	Studiebureau BVP uit Destelbergen

7.6.2 Merchtem, Groenstraat



	Algemene informatie
Programma	Bouwen van 12 huurappartementen en 10 koopwoningen
Typologie	Huur: 8x A2/3 + 4x E3/4 Koop: 7x E3/4 + 3x E4/5
Stand van zaken	Omgevingsvergunningsaanvraag ingediend op 05/07/2024 • uiterste beslissingsdatum: 11/01/2025
Partners	Vlabinvest (eigenaar van de grond) • Wonen in Vlaanderen (infrastructuur)
Werkinggebied	Werkinggebied Halle/Vilvoorde-Midden
	Woningbouw • opdrachtgever Providentia
Ontwerper woningen	S3Architecten bvba uit Mechelen
	Infrastructuur • opdrachtgever Wonen in Vlaanderen
Ontwerper infrastructuur	Studio Sterio bv uit Wichelen in opdracht van S3Architecten bvba uit Mechelen

7.7.1 Affligem (Hekelgem), Brusselbaan en Pastorijweg



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

7.7.2 Asse, Heilig Hartlaan en Stevensveld



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

7.7.3 Bever, Plaats



	Algemene informatie
Programma	Bouwen van 6 à 8 woonentiteiten
Typologie	A1/2 en/of A2/3
Stand van zaken	Onderzoek mogelijkheid bouwen via raamovereenkomst MW2023 (Modulair Wonen)
Partners	Gemeente Bever (erfpachtgever) • Wonen in Vlaanderen (infrastructuur & omgevingsaanleg)
Werkinggebied	Werkinggebied Halle/Vilvoorde-Midden
	Woningbouw • opdrachtgever Providentia
	Infrastructuur • opdrachtgever Wonen in Vlaanderen

7.7.4 Dilbeek (Groot-Bijgaarden), Reinaertwijk



Historiek¹

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

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

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

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

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

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

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

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

Stedenbouwkundige studie

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

Deze studie zal in 2025 opgestart worden met Wonen in Vlaanderen als initiatiefnemer en in nauwe samenwerking met de gemeente Dilbeek.

¹ Voor meer info zie ook 1.5.1 Herhuisvestingen i.f.v. totaalrenovatie.

Betonrot

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

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

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

De gebouwen zijn intussen opnieuw veilig. Voor twee gebouwen werd het beton op vele plaatsen hersteld. Gezien de hoge kostprijs, werd het derde gebouw veilig gesteld door de loskomende delen weg te halen, het beton werd echter niet hersteld, maar dit geeft op zich geen veiligheidsprobleem. Door het weggakken van het loskomende beton zijn er tal van armaturen bloot gelegd in de gaanderijen en de noodtrappen. Extra schoringen werden geplaatst om dit op te vangen. De schoringen worden geplaatst aan de hand van een studie opgemaakt door een ingenieur.

Tijdens de werken heeft de aannemer gemeld dat hij bij het herstellen van de betondelen ergere en meer verontrustende schade heeft vastgesteld dan wat visueel waar te nemen was. De kosten voor het veiligstellen van de gaanderijen, terrassen en noodtrappen zijn opgelopen tot bijna € 224.000 (excl. btw). In het verleden werd er boekhoudkundig een provisie aangelegd voor de Reinaertwijk. Deze provisie werd in 2024 deels aangewend hiervoor.

Woonunits

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

Providentia heeft een aanvraag ingediend om over deze woonunits te mogen beschikken voor de herhuisvesting van enkele gezinnen van de Reinaertwijk in de wijk zelf. Twaalf woonunits werden voor Providentia voorbehouden. Samen met de gemeente wordt onderzocht wat de beste locatie is om de woonunits te plaatsen. Eens dit vastligt, zullen de nodige vergunningen aangevraagd worden.



Mogelijke opstelling woonunits

7.7.5 Galmaarden, Oude Cité



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

7.7.6 Grimbergen, Spiegelhofvoetweg



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

7.7.7 Grimbergen (Strombeek-Bever), Luitberg



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

7.7.8 Merchtem, Clerenblock



	Algemene informatie
Programma	Bouwen van 6 huurappartementen (door middel van de procedure Design & Build 2019)
Typologie	3x A1/2 + 1x A2/3 + 2x A3/5
Stand van zaken	Schetsontwerp
Werkingsgebied	Werkingsgebied Halle/Vilvoorde-Midden
	Woningbouw • opdrachtgever Providentia
Ontwerper woningen	Bouwonderneming Damman nv uit Deerlijk in samenwerking met Sileghem & Partners uit Zwevegem
Aannemer woningen	Bouwonderneming Damman nv uit Deerlijk
	Infrastructuur • niet van toepassing (uitgeruste weg)

7.7.9 Opwijk, Fabriekstraat, site Vanbreuze (CBO 2020)



	Algemene informatie
Programma	Bouwen van 29 huurappartementen
Typologie	7x A1/2 + 6x A2/3 + 8x A2/4 + 8x A3/5
Stand van zaken	Vergunningstraject door de projectontwikkelaar
Partners	Vlabinvest • CBO-procedure via Wonen in Vlaanderen
Werkinggebied	Werkinggebied Halle/Vilvoorde-Midden
	Woningbouw
Inschrijver CBO	TMS Ibens-Blockmans uit Antwerpen
Ontwerper woningen	AREAL-Architecten uit Antwerpen
	Infrastructuur • niet van toepassing (uitgeruste weg)

7.7.10 Opwijk, Wallekensweg, site Floris (CBO 2021)



	Algemene informatie
Programma	Bouwen van 12 huurwoningen
Typologie	6x E3/4 + 6x E4/5
Stand van zaken	Vergunningstraject door de projectontwikkelaar
Partners	CBO-procedure via Wonen in Vlaanderen
Werkinggebied	Werkinggebied Halle/Vilvoorde-Midden
	Woningbouw
Inschrijver CBO	Durabrik Bouwbedrijf nv uit Drongen
Ontwerper woningen	Ontwerpatelier Peter Jannes bv uit Olen
Aannemer woningen	Durabrik Bouwbedrijf nv uit Drongen
	Infrastructuur • niet van toepassing (uitgeruste weg)

7.7.11 Roosdaal, Gasthuisstraat (vervangingsbouw)



	Algemene informatie
Programma	Vervangingsbouw • afbreken van 10 huurwoningen • bouwen van 12 huurappartementen en 3 huurwoningen (door middel van de procedure Design & Build 2019)
Typologie	6x A1/2 + 3x A2/3 + 3x A2/4 + 1x E2/4 + 2x E3/4
Stand van zaken	Voorontwerp
Werkingsgebied	Werkingsgebied Halle/Vilvoorde–Midden
	Woningbouw • opdrachtgever Providentia
Ontwerper woningen	Bouwonderneming Damman nv uit Deerlijk in samenwerking met Sileghem & Partners uit Zwevegem
Aannemer woningen	Bouwonderneming Damman nv uit Deerlijk
	Infrastructuur • niet van toepassing (uitgeruste weg)

7.8.1 Galmaarden, Kapellestraat 11

Het gebouw (handelsruimte met woonst en bijhorende grond) gelegen Kapellestraat 11 te Galmaarden, aanpalend aan onze eigendom Oude Cité stond te koop. De aankoop is een ideale opportuniteit voor de herontwikkeling van de site 'Oude Cité'. De mogelijke aankoop werd dan opgenomen in de projectdefinities van het bestek omtrent de meesterproef 2022 Sociaal Wonen aangevraagd voor de Oude Cité.

Met de gemeentelijke stedenbouwkundig ambtenaar werd afgesproken dat een verdichting met minstens zeven bijkomende woonentiteiten mogelijk is mits betrekking van het perceel Kapellestraat 11 tot het projectgebied. Gezien de slechte staat van de woning zullen de gebouwen gesloopt worden. De vrijgekomen zone kan zo een andere invulling krijgen en de bijkomende woonentiteiten kunnen elders op de site ingeplant worden.

De handelsruimte is nog in goede staat. Er is met de handelaar overeengekomen dat hij nog tot zeker midden 2026 de handelsruimte kan huren. In tussentijd kan Providentia de stedenbouwkundige studie voor de volledige herontwikkeling van de site verder laten uitwerken.

Na onderhandeling werd ons bod aanvaard. In maart 2024 werd de akte ondertekend.

7.8.2 Opwijk (Mazenzele), Steenweg

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

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

Na onderhandeling werd ons bod, dat overeenkomt met het schattingsverslag, aanvaard. In juni 2024 werd de akte ondertekend.

Bij opportuniteiten tot aankoop van gronden, al dan niet bebouwd, gaat Providentia telkens na of het wenselijk is om over te gaan tot aankoop. De optie van erfpacht wordt steeds mee onderzocht. De opportuniteiten worden reeksreeds door projectontwikkelaars, privé-eigenaars, gemeenten of OCMW's, andere publieke instellingen maar ook via de weg van het voorkeurecht aangeboden.

In 2024 werden onder anderen volgende opportuniteiten onderzocht:

7.9.1 Aankoop door Vlabinvest apb

7.9.1.1 Asse, hoek Prieelstraat / Mollestraat

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

Het perceel is volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse gelegen in woongebied met bijzondere bepalingen. Dit betekent dat er tot vijf bouwlagen hoog gebouwd kan worden, met een maximum van vier woonlagen. De gemeentelijke parkeerverordening is van toepassing. Dit houdt in dat er 1, 2¹ parkeerplaatsen en twee fietsstelplaatsen per appartement dienen voorzien te worden.

De raad van bestuur van Providentia besliste op 05/05/2022 om het bouwheerschap te aanvaarden voor het project, maar de realisatie ten vroegste te voorzien ná het project 'Heilig Hartlaan' (Asse) en voor het aantal Vlabinvest appartementen niet te veel af te wijken van de courante 1/4de verhouding.

Vlabinvest heeft in 2022 het voorkeurecht uitgeoefend. Echter werd door de verkoper een gerechtelijke procedure opgestart. In 2024 heeft de uitspraak van de gerechtelijke procedure Vlabinvest apb in haar gelijk gesteld. Vlabinvest apb is eigenaar van de grond.

7.9.1.2 Wemmel, Frans Robbrechtsstraat 7

In juni 2024 werd een bebouwd perceel gelegen Frans Robbrechtsstraat 7, in het centrum van Wemmel, aangeboden als voorkeurecht. In januari 2023 werd door het college van burgemeester en schepenen reeds een omgevingsvergunning afgeleverd voor het bouwen van een meergezinswoning met twaalf appartementen.

Het perceel is gelegen binnen het "Kernwoongebied voor bebouwing met drie bouwlagen en drie woonlagen" van het RUP Woonlagen uit 2016. Dit betekent dat er tot drie woonlagen hoog gebouwd kan worden met bijkomend nog een woonlaag (duplex) onder het dak. De gemeentelijke bouwverordening is eveneens van toepassing.

Vlabinvest apb heeft samen met Providentia deze opportuniteit onderzocht. Vlabinvest heeft in 2024 het voorkeurecht uitgeoefend. Providentia zal optreden als bouwheer.

7.9.2 Beslissing: verder te onderzoeken / te onderhandelen

7.9.2.1 Herne, site Fondatel

In december 2015 werd het Ruimtelijk Uitvoeringsplan (RUP) Fondatel door de gemeenteraad van Herne voorlopig vastgesteld. De gemeente wenste van de gelegenheid gebruik te maken om er een deel van het bindend sociaal objectief (BSO) te realiseren. De gemeente liet daartoe een eenzijdige verkoopbelofte tekenen door de eigenaar van de site, de NV Fondatel, ten gunste van Providentia.

In 2016 aanvaardde Providentia de belofte, zonder zich tot kopen te verbinden. In april 2021 besliste Providentia principieel om de belofte te aanvaarden.

Providentia onderhandelt nu met de eigenaar over de prijs en bekijkt met de gemeente wat er kan gerealiseerd worden (gelet op het RUP). De onderhandeling en de haalbaarheidsstudie is nog lopende.

¹ Bijvoorbeeld: als er 10 appartementen zijn, moeten er 12 parkeerplaatsen voorzien worden. Voor 5 appartementen zijn het er 6. Ter info: er wordt altijd afgerond naar het hoogste getal.

7.9.2.2 Asse, Petrus Ascanusstraat

In april 2024 bood de eigenaar van een woning gelegen Petrus Ascanusstraat te Asse ons een perceel, gelegen achter zijn woning, te koop aan. Het perceel grenst aan onze grondreserve 'Bergstraat'.

Het perceel is volgens het gewestplan Halle-Vilvoorde-Asse gelegen in woongebied. In de gemeenteraad van 20/09/2010 is er een principeverklaring goedgekeurd voor de bouw van sociale woonegelegenheden in het binnengebied Kruiskouter / Bergstraat.

Deze aankoop zou toelaten om een drietal extra woningen te voorzien ten opzichte van het principeakkoord met de gemeente. De raad van bestuur staat positief tegenover een uitbreiding van dit toekomstige project en grondreserve.

De onderhandeling is nog lopende.

7.9.3 Onderzocht: geen bod of bod geweigerd**7.9.3.1 Lennik, Kroonstraat 25**

In augustus 2023 bood de gemeente Lennik het voormalige magazijn van de brandweerkazerne, gelegen Kroonstraat 25, in het centrum van Lennik, te koop aan Vlabinvest apb aan en dit in het kader van een mogelijk renovatieproject.

Het gebouw leent zich niet tot een renovatieproject, maar de gemeente stond er wel voor open om het gebouw te verkopen om er een sociaal woonproject op te richten. Gezien het beperkt aanbod aan sociale woningen in de gemeente én de goede centrale ligging van het pand, werd door Vlabinvest apb, begin 2024, een haalbaarheidsstudie besteld bij het studiebureau Plan Plus uit Asse om na te gaan of met voorkeur acht appartementen (en minimaal zes appartementen) gebouwd konden worden op het perceel. Vlabinvest apb heeft samen met Providentia de haalbaarheidsstudie opgevolgd. De gemeente werd hierbij actief betrokken.

Ondanks mogelijke stedenbouwkundige afwijkingen die het CBS zou toestaan, is de conclusie dat het bouwen van zes appartementen op deze locatie niet haalbaar is. Vlabinvest heeft, na overleg met Providentia, de knoop doorgehakt en heeft geen bod uitgebracht. Zowel de aankoop als de bouwkost is te duur binnen het kader van betaalbaar wonen.

7.9.3.2 Roosdaal, Ledebergdries 12

In januari 2024 werd een onderzoek opgestart naar de opportuniteit van de aankoop van een appartementsgebouw (co-housing) met vijf gerenoveerde appartementen gelegen op de Ledebergdries 12 te Roosdaal. Het pand stond al enige tijd te koop.

Providentia heeft het aanbod onderzocht en besproken met de dienst ruimtelijke ordening van de gemeente. In mei 2024 zou goedkeuring gevraagd worden aan de raad van bestuur om het onderzoek verder te mogen zetten en om het bedrag van een bod vast te leggen. Gezien het om een bestaand gebouw gaat, moest met Wonen in Vlaanderen besproken worden welke

aanpassingen nodig zijn om in aanmerking te komen voor een gesubsidieerde lening. Echter werd ons, eind mei 2024, door de makelaar meegedeeld dat een bod werd uitgebracht door een andere partij en dat de eigenaar het bod heeft aanvaard.

7.9.3.3 Roosdaal, Pinijzekets 14

In april 2024 werd het perceel met woning gelegen Pinijzekets 14 te Roosdaal, grenzend aan onze grondreserve 'Hoogstraat / Pinijzekets' te koop aangeboden. De woning is in slechte staat en dient afgebroken te worden.

Gezien de bijkomende ontwikkelingsmogelijkheden voor het projectgebied 'Hoogstraat/ Pinijzekets' die de aankoop van dit perceel zou kunnen betekenen, werd een bod uitgebracht. Ons bod werd niet weerhouden gezien een hoger bod werd aangeboden door een private koper. Deze verkoop is echter niet doorgegaan.

De woning werd opnieuw op de markt gezet. Providentia heeft een nieuw bod uitgebracht waarop Providentia nooit enige reactie ontvangen heeft van de vastgoedmakelaar. Informeel heeft Providentia, eind 2024, vernomen dat de woning verkocht werd aan een andere kandidaat-koper.

7.9.3.4 Asse (Kobbegem), Ganzenbos

De eigenaar van het oude voetbalveld (Asse, Kobbegem) bood ons het perceel van ca 1ha40 te koop aan.

Providentia heeft het aanbod onderzocht. Het perceel ligt in het centrum van Kobbegem, maar ligt te landelijk t.o.v. het openbaar vervoer en andere voorzieningen die onze sociale huurders nodig hebben.

Het aanbod werd voorgelegd aan de raad van bestuur. De raad van bestuur heeft aangegeven dat het perceel niet aangeduid staat als te ontwikkelen, ook niet in het structuurplan van de gemeente. Het aanbod werd daarom niet verder onderzocht.

7.9.3.5 Asse (Mollem), Voorstehoeve 83

In juli 2024 werd een bebouwd perceel gelegen Vorstehoeve 83, nabij het station in Mollem, aangeboden als voorkeurecht. In maart 2024 werd door het college van burgemeester en schepenen reeds een omgevingsvergunning afgeleverd voor het verkavelen van de grond in zestien loten voor het oprichten van grondgebonden woningen en openbaar domein.

Vlabinvest apb heeft samen met Providentia deze opportuniteit onderzocht.

Gezien Providentia en Vlabinvest eigenaars zijn van meerdere grondreserves in Asse die op de planning staan om kortelings ontwikkeld te worden, gezien de grote kost voor de aanleg van het openbaar domein en gezien de risico's bij het vervallen van de vergunning, heeft Vlabinvest beslist het voorkeurecht niet uit te oefenen.

7.9.3.6 Galmaarden (Vollezele), Steenstraat 41

In augustus 2024 werd een onderzoek opgestart naar de opportuniteit van de aankoop van een bebouwde grond gelegen op de hoek van de Steenstraat en Repekouter te Galmaarden (Vollezele).

Providentia heeft het aanbod onderzocht en voorgelegd aan de gemeente. Het college van burgemeester en schepenen geeft op deze locatie alleen de voorkeur aan sociale kavels of koopwoningen, wat financieel niet haalbaar is voor een woonmaatschappij. Voor het college van burgemeester en schepenen is deze grond minder geschikt voor het oprichten van huurentiteiten gezien de verdere ligging van het centrum.

Het aanbod werd daarom niet verder onderzocht.

Werkinggebied Halle/Vilvoorde-Midden

Gemeente	Straat ("wijk")	Onbebouwd uitgerust perceel			Onbebouwd niet-uitgerust perceel		
		ha	a	ca	ha	a	ca
Affligem (Hekelgem)	Brusselbaan, Pastorijweg				1	58	30
Asse	"Bergestraat"					79	65
Asse	Heilig Hartlaan "Stevensveld"		9	56	1	31	46
Asse (Relegem)	Veldstraat		7	3		36	63
Asse (Zellik)	"Meiboomstraat"					22	11
Bever	Freest					21	11
Bever	Plaats (erfpacht)		3	61			
Dilbeek (Groot-Bijgaarden)	Cantecleerstraat, Reinaertstraat				1	42	47
Dilbeek (Itterbeek)	Oude Ninoofsebaan					77	20
Dilbeek (Sint-Ulriks-Kapelle)	Brusselstraat					28	4
Galmaarden	"Centrum", Dorp					62	90
Galmaarden	Kapellestraat 11		9	82			
Galmaarden	Oudstrijdersplein (erfpacht)		17	32			
Galmaarden (Tollembeek)	"Flieterkouter"				1	30	81
Gooik (Kester)	Nieuwe Joen		28	0	3	65	62
Liedekerke	Jagerspad, Sloctestraat, "Bosland"				8	1	99
Liedekerke	"Monnikbos"	3	70	28			
Merchtem	"Clerenblock"		7	73			
Merchtem	Huibout				1	54	78
Merchtem	"Molenblock"		10	17			

Gemeente	Straat ("wijk")	Onbebouwd uitgerust perceel			Onbebouwd niet-uitgerust perceel		
		ha	a	ca	ha	a	ca
Opwijk (Mazenzele)	Molenstraat		15	70			
Roosdaal	Hoogstraat, Pinijzekets				2	11	96
Roosdaal	"Steenmeersstraat"		50	0		50	93
Roosdaal (Borchtlombeek)	Abeelstraat, Kapelleweg		43	98			
Roosdaal (Onze-Lieve-Vrouw-Lombeek)	Derrevoortstraat		43	78			
Totaal		6	06	34	24	75	96

Totaal voor werkingsgebied Halle/Vilvoorde-Midden	30 ha 92 a 94 ca
---	------------------

Werkingsgebied Halle/Vilvoorde-Noord

Gemeente	Straat ("wijk")	Onbebouwd uitgerust perceel			Onbebouwd niet-uitgerust perceel		
		ha	a	ca	ha	a	ca
Grimbergen	"Luitberg"					95	86
Grimbergen	Oude Mechelstraat, "Potaarde"		33	20			
Grimbergen	"Spiegelhofvoetweg"				1	39	67
Grimbergen (Humbeek)	Dr. Carlierstraat, Kerkveldweg					46	86
Grimbergen (Humbeek)	"Kruisstraat"				1	10	44
Kapelle-op-den-Bos (Ramsdonk)	Preud'hommelaan					38	72
Londerzeel	De Spoelberchstraat, Lunderstraat		1	89			
Londerzeel	Stationsstraat					7	45
Londerzeel (Malderen)	Hazenpad					44	56
Meise	Zerlegem "Manke Vos"	1	87	59			
Meise (Wolvertem)	"De Vlieten"		15	68			
Zemst (Elewijt)	Bonekruidstraat, Marjoleinstraat "Dries"		46	18			
Zemst (Weerde)	Hertevoetweg		64	81			
Totaal		3	49	35	4	83	56

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

Werkingsgebied Oost-Brabant-West

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

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

Algemeen totaal	Onbebouwd uitgerust perceel	9 ha 66 a 33 ca
	Onbebouwd niet-uitgerust perceel	35 ha 78 a 96 ca



BIJLAGEN

1. Verkoop van gronden en woningen

1.1 Verkoop van sociale koopwoningen

1.1.1 Nieuwbouw

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

Dilbeek, Renbaan	207
Affligem (Hekelgem), De Mattein	148
Affligem (Essene), Boonhof	70
Londerzeel	64
Ternat (Sint-Katherina-Lombeek), Bosstraat	73
Ternat (Sint-Katherina-Lombeek)	54
Gooik (Oetingen), Hazelaar	39
Liedekerke, Bosland	64
	719

Vanaf de fusie werden volgende sociale koopwoningen verkocht:

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

1.1.2 Wederverkoop

Sociale koopwoningen die door Providentia **opnieuw werden verkocht na wederinkoop**:

2000	Asse	1
2000	Dilbeek	1
2002	Dilbeek	2
2007	Kapelle-op-den-Bos	1
2017	Liedekerke	1
2018	Dilbeek (Schepdaal)	1
2018	Kampenhout (Buken)	1
2018	Londerzeel	1
2022	Asse (Relegem)	3
2023	-	0
2024	Herne	1
		13

Sociale koopwoning die door Providentia **opnieuw werd verhuurd na wederinkoop**:

2009	Galmaarden (Tollembeek)	1
		1

1.2 Verkoop van sociale huurwoningen

Verkochte huurwoningen door maatschappijen gefusioneerd of overgenomen door Providentia:

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

Verkochte huurwoningen door Providentia van 1961 tot en met 2024:

1961	1	1983	33	2005	2
1962	69	1984	10	2006	0
1963	10	1985	5	2007	5
1964	3	1986	9	2008	9
1965	0	1987	13	2009	0
1966	30	1988	11	2010	6
1967	39	1989	12	2011	2
1968	153	1990	6	2012	0
1969	52	1991	15	2013	3
1970	85	1992	8	2014	3
1971	41	1993	4	2015	4
1972	145	1994	1	2016	2
1973	54	1995	0	2017	0
1974	104	1996	0	2018	1
1975	73	1997	4	2019	3
1976	71	1998	1	2020	1
1977	139	1999	2	2021	3
1978	130	2000	0	2022	3
1979	144	2001	1	2023	0
1980	124	2002	2	2024	9
1981	89	2003	4		1.871
1982	118	2004	0		

Waarvan verkopen in het kader van **het decretaal kooprecht van de zittende huurder¹**:

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

¹ Sinds 24/04/2017 voorziet de Vlaamse Codex Wonen geen rechtsbasis meer voor het kooprecht van zittende huurders. Er gold een overgangsbepaling voor de huurders die op 24/04/2017 voldeden aan de voorwaarden. Zij konden hun kooprecht nog uitoefenen t.e.m. 31/12/2021.

1.3 Verkoop van sociale kavels

Sinds 2002 verkochten wij geen kavels meer. In het verleden werden er 422 percelen verkocht, waarvan 16 percelen wederingekocht en opnieuw verkocht.

Affligem (Essene)	16
Asse	5
Bever	15
Boortmeerbeek (Hever)	32
Dilbeek	19
Galmaarden (Vollezele)	3
Kapelle-op-den-Bos	11
Liedekerke	29
Londerzeel	22
Londerzeel (Malderen)	35
Opwijk (Mazenzele)	4
Meise	35
Merchtem	12
Merchtem	37
Zemst (Elewijk)	82
Zemst (Weerde)	49
	406



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

