

INHOUD

I.	VOORWOORD VAN DE RAAD VAN BESTUUR.....	3
II.	ADMINISTRATIEVE GEGEVENS	4
1.	Algemeen	4
2.	Maatschappelijk kapitaal en aandelen	4
3.	Bestuursorganen	4
3.1.	Samenstelling van de raad van bestuur in 2022	4
3.2.	Statutaire benoemingen.....	5
3.3.	Commissaris.....	5
3.4.	Algemeen directeur.....	5
III.	MISSIE EN VISIE GOED WONEN.RUPELSTREEK	6
IV.	PATRIMONIUM.....	7
1.	Algemeen	7
2.	Indeling per gemeente volgens het bouwjaar.....	7
3.	Indeling per gemeente volgens het aantal slaapkamers.....	8
4.	Beschikbare garages	9
5.	Verkoop van woningen	10
6.	Overzicht van projecten in bouw en renovatie.....	11
6.1.	Uitgevoerde projecten vóór 2022	11
6.2.	Projecten in uitvoering of in voorbereiding in 2022.....	12
V.	WERKING GOED WONEN.RUPELSTREEK	31
1.	Klanten	31
1.1.	Huurders.....	31
1.2.	Kandidaat-huurders	33
1.3.	Nieuwe huurders.....	34
1.4.	Vertrekkende huurders	34
2.	Huurprijzen	34
3.	Leefbaarheid.....	35
3.1.	Geregistreerde meldingen leefbaarheid	35
3.2.	Huisbezoeken.....	37
3.3.	Camerabewaking in onze gebouwen	38

3.4.	Informatie (nieuwe) huurders	38
3.5.	Ondersteuning bewonersinitiatieven	38
3.6.	Project huisbewaarder in de sociale huisvesting	39
3.7.	Uitbreiding sociale dienst	39
4.	Klachtenbeheer.....	39
5.	Dienst onderhoud	41
VI.	PERSONEEL.....	43
1.	Personeelsbestand op 31.12.2022	43
2.	Personeelsevolutie	43
VII.	FINANCIËN.....	44
1.	Jaarrekening 2022.....	44
2.	Ratioanalyse.....	45
3.	Jaarverslag van de raad van bestuur aan de algemene vergadering	45
4.	Bijzonder verslag vennootschap met een sociaal oogmerk.....	45
5.	Verslag van de commissaris	46

I. VOORWOORD VAN DE RAAD VAN BESTUUR

Door de vorming van de nieuwe woonmaatschappij zal sociale huisvesting er in de Rupelstreek vanaf 2023 helemaal anders uitzien. Deze hervorming heeft dan ook een grote impact op de sociale huisvestingsmaatschappij Goed Wonen.Rupelstreek.

Het werkingsgebied van de nieuwe woonmaatschappij zal immers gevormd worden door de gemeenten Boom, Hemiksem, Niel, Rumst en Schelle. Daartoe zal de sociale huisvestingsmaatschappij Goed Wonen.Rupelstreek samengaan met een deel van de sociale huisvestingsmaatschappij Woonpunt Schelde-Rupel (gemeente Schelle) en een deel van de sociale huisvestingsmaatschappij De Ideale Woning (gemeenten Hemiksem, Niel en Rumst). Tevens zal de werking van het sociaal verhuurkantoor Optrek in de gemeenten van de Rupelstreek worden overgenomen door de woonmaatschappij.

In 2022 hebben de woonactoren en de gemeenten samengewerkt om de nieuwe woonmaatschappij vorm te geven.

Ondanks dat veel tijd en energie in 2022 ging naar de vorming van de woonmaatschappij is Goed Wonen.Rupelstreek niet stil blijven staan. We zijn er dan ook in geslaagd om de dienstverlening aan onze huurders en kandidaat-huurders op peil te houden.

Dit activiteitenverslag 2022 is hiervan een weergave.

Ondanks dat de bouwsector door de stijgende prijzen van materialen, energie, werkkrachten, e.d. sterk onder druk stond in 2022, werkte onze dienst projecten gestaag verder aan de vernieuwing van ons patrimonium en wijken. U vindt in dit activiteitenverslag onder punt IV. Patrimonium een gedetailleerde weergave van de stand van zaken van onze projecten.

Teneinde een solide basis te vormen voor de nieuwe woonmaatschappij werden in 2022 verdere stappen gezet in de optimalisering van de werking van onze dienst patrimonium die ook in 2022 zich elke dag bleef inspanssen om onze woningen kwaliteitsvol te houden en deze nog te verbeteren.

Spijtig genoeg hebben we moeten vaststellen dat onze dienst leefbaarheid ook dit jaar de handen vol heeft gehad met het bemiddelen bij bewoningsproblemen, burenruzies, ... Door de aanwerving van een bijkomende maatschappelijk werker kon de werking van de dienst leefbaarheid verder worden uitgebouwd waardoor het 'samenleven' in onze gebouwen en wijken nog beter kan worden opgevolgd en er snel kan worden bemiddeld bij leefbaarheidsproblemen.

Het realiseren van onze doelstellingen is enkel mogelijk dankzij een optimale samenwerking met onze externe partners zoals de gemeentebesturen en de OCMW-raden en hun diensten, de VMSW, de VVH, de Vlaamse regering, ...

Tot slot kunnen we zonder enige twijfel stellen dat we dit allemaal niet konden realiseren zonder de dagdagelijkse toewijding en inzet van onze medewerkers. We willen hen dan ook bedanken voor alle geleverde inspanningen.

In overeenstemming met de wettelijke en statutaire voorschriften, hebben wij de eer u verslag uit te brengen over de activiteiten van onze maatschappij tijdens het dienstjaar 2022 en u tevens de balans en de resultatenrekening, afgesloten op 31 december 2022 en goedgekeurd op de algemene vergadering van 4 april 2023, ter kennis te brengen.

De raad van bestuur van Goed Wonen.Rupelstreek.

II. ADMINISTRATIEVE GEGEVENS

1. Algemeen

Goed Wonen.Rupelstreek cvba

Vennootschap opgericht op 3 mei 1921.

Maatschappelijke zetel en bureel te 2850 Boom, Uitbreidingsstraat 39.

Ondernemingsnummer: 0400.813.304

Sociale huisvestingsmaatschappij erkend door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) onder nummer 1110.

2. Maatschappelijk kapitaal en aandelen

Maatschappelijk kapitaal: 28.975 euro, verdeeld in 1.159 aandelen van 25 euro.

Verdeling op 31 december 2022:

Aantal	Leden	Aantal aandelen
1	Vlaams Gewest	207
1	Provincie Antwerpen	207
1	Gemeente Boom	480
1	Gemeente Rumst - Terhagen	237
21	Particulieren	<u>28</u>
		1.159

3. Bestuursorganen

3.1. Samenstelling van de raad van bestuur in 2022

In de raad van bestuur zetelden 9 bestuurders, waarvan 5 afgevaardigd door de gemeente Boom, 3 afgevaardigd door de gemeente Rumst en 1 afgevaardigd door de Provincie Antwerpen.

De heer Bosmans Louis	voorzitter	gemeente Boom	2024
De heer Antonio Roger	ondervoorzitter	gemeente Rumst	2028
Mevrouw De Coninck Christel	ondervoorzitter	gemeente Boom	2027
De heer Heylen Kenneth	bestuurder	gemeente Rumst	2024
Mevrouw Vrancken Isabelle	bestuurder	provincie Antwerpen	2024
De heer Leemans Marc	bestuurder	gemeente Rumst	2027
De heer Van Hoeck Kris	bestuurder	gemeente Boom	2027
De heer Van Damme Paul	bestuurder	gemeente Boom	2028
Mevrouw Van de Wouwer Nathalie	bestuurder	gemeente Boom	2027

3.2. Statutaire benoemingen

De Algemene Vergadering besliste op 17 mei 2022 om op voordracht van de gemeente Boom, en in uitvoering van de beslissing van de gemeenteraad van de gemeente Boom van 17/03/2022, het mandaat van de volgende bestuurders te hernieuwen:

- de heer Van Damme Paul (einde mandaat: 2028),

De Algemene Vergadering besliste op 17 mei 2022 om op voordracht van de gemeente Rumst, en in uitvoering van de beslissing van de gemeenteraad van de gemeente Rumst van 21/03/2022, het mandaat van de volgende bestuurder te hernieuwen:

- de heer Antonio Roger (einde mandaat: 2028).

De algemene vergadering besliste op 17 mei 2022 om op voordracht van de gemeente Boom, de heer Kris van Hoeck als bestuurder, in vervanging van mevrouw Gyltene Rahimi met unanimité. Dit mandaat loopt tot de Algemene Vergadering van mei 2027.

3.3. Commissaris

De heer Luc Callaert van Luc Callaert vc ovv bedrijfsrevisoren was commissaris bij Goed Wonen.Rupelstreek cvba tijdens 2022.

3.4. Algemeen directeur

Het beloningspakket van de algemeen directeur omvat een loon conform de loonschaal A285 van de Vlaamse Gemeenschap met geldelijk minimum van 38.030 euro en maximum van 53.830 euro (à 100%). Hij beschikt over een dienstwagen en werd aangesloten bij een groepsverzekering.

III. MISSIE EN VISIE GOED WONEN.RUPELSTREEK

Goed Wonen.Rupelstreek is een sociale huisvestingsmaatschappij die in Boom en Rumst kwaliteitsvolle en betaalbare woongelegenheden aanbiedt in aangename woonomgevingen waar bewoners zich 'thuis' voelen en verleent sociaal-maatschappelijke ondersteuning aan haar klanten.

Goed Wonen.Rupelstreek wil een belangrijke partner zijn voor de gemeenten Boom en Rumst bij de uitbouw van hun (sociale) woonbeleid. Dit gebeurt in het kader van het Vlaams woonbeleid. Goed Wonen.Rupelstreek wil de woonvoorwaarden in de gemeenten Boom en Rumst verbeteren. Dit met bijzondere aandacht voor de meest behoeftigen en met oog voor gemeenschappelijke voorzieningen en integratie in de lokale woonstructuur.

Goed Wonen.Rupelstreek streeft naar een voldoende aanbod van kwaliteitsvolle sociale huur- en koopwoningen. De principes van duurzaam bouwen worden bij alle bouw-, renovatie- en onderhoudsactiviteiten verankerd. Goed Wonen.Rupelstreek wil door renovatie en degelijk onderhoud haar patrimonium kwalitatief verbeteren en op peil houden. Goed Wonen.Rupelstreek wil echter ook vernieuwende nieuwbouwprojecten realiseren.

Goed Wonen.Rupelstreek werkt aan succesvolle woonomgevingen waar bewoners tevreden zijn met de leefbaarheid. Appartementengebouwen met leefbaarheidsproblemen krijgen meer aandacht. Hierbij wordt nauw samengewerkt met de gemeenten, de OCMW's en de andere belanghebbenden in de wijk, waaronder zeker ook de bewoners zelf. Het verbeteren van de leefbaarheid in onze wijken moet leiden tot een hoger wooncomfort van de zittende huurders, minder verhuizingen en een hogere verhuurbaarheid van onze woningen.

Goed Wonen.Rupelstreek wil een klantgedreven onderneming zijn. Klantgedrevenheid is weten wat er bij onze klanten speelt en wat hen beweegt, en daarop inspelen. De wederzijdse verwachtingen zijn duidelijk, waardoor er minder discussiepunten zijn. Klantgedrevenheid wil ook zeggen dat we de taken die we voor de klant moeten verrichten ook werkelijk goed uitvoeren. Goed Wonen.Rupelstreek wil werken aan klantgevoeligheid. We benadrukken hiermee de menselijke aspecten van onze dienstverlening. Het gaat om luisteren naar en aanvoelen van klanten en in contact met hen blijven. Goed Wonen.Rupelstreek communiceert open, respectvol en duidelijk met haar klanten en verwacht van hen dat ook zij hun verantwoordelijkheid nemen. Klanten hebben immers rechten maar zeker ook plichten.

Klachtenmanagement is een belangrijk element in onze dienstverlening. Elke correct behandelde klacht bevordert het vertrouwen van klanten in Goed Wonen.Rupelstreek en helpt mee bij het versterken van ons imago.

Goed Wonen.Rupelstreek wil een efficiënte organisatie zijn waar de sociale, ethische en emancipatie-bevorderende doelstellingen gekoppeld worden aan bedrijfseconomische vereisten. Daar onze middelen beperkt zijn, wegen we de inzet en dosering ervan goed af om onze kerntaken optimaal te kunnen vervullen.

Goed Wonen.Rupelstreek verwacht dat haar medewerkers zich scharen achter haar sociale en bedrijfsdoelstellingen. Ze zal dit ondersteunen met een goed personeelsstatuut, een bezorgdheid voor de werkomstandigheden en een motiverend personeelsbeleid. De medewerkers realiseren in hun contacten met onze klanten de doelstellingen van Goed Wonen.Rupelstreek. Alle medewerkers zijn belangrijk voor het succes van de organisatie.

IV.PATRIMONIUM

1. Algemeen

Op 31/12/2022 bestond het patrimonium van Goed Wonen.Rupelstreek uit 903 woningen en 322 garages, verdeeld als volgt:

GEMEENTE	APP.	HUIZEN	TOTAAL	GARAGES*
Boom	588	100	688	226
Rumst	168	47	215	96
TOTAAL	756	147	903	322

* in dit aantal zitten ook de autostaanplaatsen

2. Indeling per gemeente volgens het bouwjaar

Gemeente Boom

KPX	ADRES	BOUW JAAR	APP	HUIZEN	COMM. RUIMTE
14	KUNSTLAAN	1953	72	0	0
15	VLIERLAAN	1959	48	0	0
22	KRUISKENSLEI 70-84	1970	52	0	0
21	ANTWERPSESTR 443-447	1972	64	0	6
13	NOEVERSELN-OVERWINNINGSTR-KRUISKENSLEI	1973	0	17	0
11	ELZENSTRAAT-LINDENSTRAAT-BERKENSTRAAT	1975	0	49	0
20	KRUISKENSLEI 86-88	1975	112	0	0
16	UITBREIDINGSSTRAAT 29-32 *	1979	152	0	0
25	KRUISKENSLEI 68	1989	0	7	0
26	VLIERLAAN 5-9	1989	0	4	0
27	ADVOKAATSTRAAT	1990	16	0	0
31	HOEK	1992	0	4	0
29	VRIJHEIDSHOEK	1993	0	10	0
33	VRIJHEIDSTRAAT	1996	38	0	0
35	NOEVEREN 331-332-333	2002	4	0	0
36	NOEVEREN 334-335-337	2009	6	0	0
39	ELZENSTRAAT 12	2018	20	0	0
42	NOEVEREN 282*	2022	0	1	0
56	KERKSTRAAT 30	2021	4	0	0
68	ISABELLASTRAAT*	2022	0	8	0
	TOTAAL		588	100	6

* Oplevering 1 ééngezinswoning Noeveren 282 in april 2022

* Oplevering 8 ééngezinswoningen Isabellastraat in september 2022

* Vanaf 01/01/2021 werden de vrijkomende appartementen in de Uitbreidingsstraat niet meer verhuurd in afwachting van afbraak. Eind 2022 waren er nog 93 appartementen verhuurd aan sociale huurders.

Gemeente Rumst

KPX	ADRES	BOUW JAAR	APP	HUIZEN	SOC. RUIMTE
10	POPULIERENLN 41-UITBREIDINGSTR 23 *	1979	104	0	0
12	OVERWINNINGSTR-UITBREIDINGSTR-1-MEISTR	1965	0	35	0
28	HUIZEN POPULIERENLAAN-UITBREIDINGSTRAAT	1990	0	12	0
38	HOOGVELDEN 7-8-9-10	2017	30	0	1
40	KERKSTRAAT 106-108	2021	6	0	0
42	BEGIJNENBOSSEN 15*	2022	14	0	0
45	NIEUWSTRAAT 60	2019	4	0	0
46	OUDE BAAN 2	2020	3	0	0
59	KERKSTRAAT 2-4	2020	7	0	0
	TOTAAL		168	47	1

* Oplevering 14 appartementen Begijnenbossen 15 in april 2022

* Vanaf 01/01/2021 werden de vrijkomende appartementen in de Populierenlaan-Uitbreidingstraat niet meer verhuurd in afwachting van afbraak. Eind 2022 waren er nog 70 appartementen verhuurd aan sociale huurders.

3. Indeling per gemeente volgens het aantal slaapkamers

Gemeente Boom

KPX	ADRES	S	1	2	3	4	TOTAAL
11	ELZENSTRAAT-LINDENSTRAAT-BERKENSTRAAT	0	0	0	49	0	49
13	NOEVERSELN-OVERWINNINGSTR-KRUISKENSLEI	0	0	0	17	0	17
14	KUNSTLAAN	0	38	34	0	0	72
15	VLIERLAAN	0	16	16	16	0	48
16	UITBREIDINGSSTRAAT 29-32	0	72	76	4	0	152
21	ANTWERPSESTR 443-447	6	31	27	0	0	64
20	KRUISKENSLEI 86-88	0	3	81	28	0	112
22	KRUISKENSLEI 70-84	0	44	0	8	0	52
25	KRUISKENSLEI 68	0	0	0	7	0	7
26	VLIERLAAN 5-9	0	0	0	4	0	4
27	ADVOKAATSTRAAT	0	0	8	8	0	16
29	VRIJHEIDSHOEK	0	0	0	10	0	10
31	HOEK	0	0	0	4	0	4
33	VRIJHEIDSTRAAT	2	22	11	3	0	38
35	NOEVEREN 331-332-333	0	2	2	0	0	4
36	NOEVEREN 334-335-337	0	6	0	0	0	6
39	ELZENSTRAAT 12	0	18	2	0	0	20
42	NOEVEREN 282	0	1	0	0	0	1
56	KERKSTRAAT 30	1	1	2	0	0	4
68	ISABELLASTRAAT	0	0	0	8	0	8
	TOTAAL	9	254	259	166	0	688

Gemeente Rumst

KPX	ADRES	S	1	2	3	4	TOTAAL
10	POPULIERENLAAN 41–UITBREIDINGSTR 23	0	48	52	4	0	104
12	OVERWINNINGSSTR–UITBREIDINGSTR–1-MEISTR	0	0	9	20	6	35
28	HUIZEN POPULIERENLAAN-UITBREIDINGSTRAAT	0	0	0	12	0	12
38	HOOGVELDEN 7-8-9-10	0	16	11	3	0	30
40	KERKSTRAAT 106-108	0	4	2	0	0	6
42	BEGIJNENBOSSEN	0	12	2	0	0	14
45	NIEUWSTRAAT 60	0	2	1	1	0	4
46	OUDE BAAN 2-4	0	1	1	1	0	3
59	KERKSTRAAT 2-4	0	7	0	0	0	7
	TOTAAL	0	90	78	41	6	215

4. Beschikbare garages

KPX	ADRES	GEMEENTE	BOUW JAAR	GARAGES
90	VLIERLAAN	BOOM	1961	11
90	WIJK UITBREIDINGSTRAAT-KRUISKENSLEI	BOOM	1964	3
90	KUNSTLAAN	BOOM	1967	25
90	VLIERLAAN	BOOM	1967	16
90	OVERWINNINGSTR-UITBREIDINGSTR	TERHAGEN	1967	54
90	KRUISKENSLEI 86-88	BOOM	1975	60
90	ELZENSTR-LINDENSTR-BERKENSTR	BOOM	1976	44
90	KRUISKENSLEI 68	BOOM	1989	12
90	ADVOKAATSTRAAT	BOOM	1990	16
90	VRIJHEIDSHOEK	BOOM	1992	6
90	HOEK	BOOM	1992	4
90	VRIJHEIDSTRAAT	BOOM	1996	6
90	NOEVEREN 331-332-333	BOOM	2002	4
90	NOEVEREN 334-335-337	BOOM	2009	3
90	ELZENSTRAAT 12 *	BOOM	2018	16
90	HOOGVELDEN *	REET	2019	24
90	KERKSTRAAT 2-4 *	RUMST	2020	7
90	BEGIJNENBOSSEN 15*	REET	2022	11
	TOTAAL			322

* betreft autostaanplaatsen

5. Verkoop van woningen

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de woningen die werden gebouwd door Goed Wonen.Rupelstreek en die ondertussen werden verkocht.

KPX	ADRES	BOUW JAAR	GEBOUWD		VERKOCHT	
			APP	EGW	APP	EGW
01	TUINWIJK KREKELENBERG	1922	0	80	0	80
01	TUINWIJK KREKELENBERG / BADHUIS	1923	0	50	0	50
02	TUINWIJK BOSSTRAAT	1924	0	50	0	50
02	TUINWIJK BOSSTRAAT	1928	0	42	0	42
04	OPNEMING MAATSCHAPPIJ TERHAGEN	1929	0	52	0	52
05	TUINWIJK PEERDSGAT	1926	0	58	0	58
07	TUINWIJK PARK	1928	52	114	52	114
09	WIJK VAN LERIUSLAAN-GEVAERTLAAN	1950	0	29	0	29
12	NIEUWE WIJK TERHAGEN	1965	0	54	0	19
13	NOEVERSELAAN	1973	0	26	0	9
17	ANTWERPSESTRAAT 441 (TOREN)	1971	81	0	81	0
19	WIJK KRUISKENSLEI-UITBREIDINGSSTR.	1964	0	77	0	77
25	KRUISKENSLEI 68	1989	0	12	0	5
26	VLIERLAAN 5-9	1989	0	5	0	1
TOTAAL					133	586
					719	

6. Overzicht van projecten in bouw en renovatie

Schematisch overzicht van de afgewerkte, de nog lopende projecten en van de planning op korte en eventueel middellange termijn.

6.1. Uitgevoerde projecten vóór 2022

KPX	ADRES	PROJECT	START	EINDE
35	NOEVEREN 331-332-333	NIEUWBOUW	04/2001	08/2001
17	ANTWERPSESTR 443-445-447-449-451	BUITENRENOVATIE	04/2000	11/2001
17	KRUISKENSLEI 70-84	BUITENRENOVATIE	03/2001	12/2001
16	UITBREIDINGSSTRAAT 29-32	BUITENRENOVATIE	02/2001	02/2002
10	POPULIERENLAAN 41-UITBREIDINGSTR 23	BUITENRENOVATIE	09/2001	09/2002
90	GARAGES BOOM	RENOVATIE	10/2002	05/2003
13	NOEVERSELAAN	TOTAALRENOVATIE	04/2001	08/2003
14	KUNSTLAAN	TOTAALRENOVATIE	05/2001	08/2003
90	GARAGES TERHAGEN	BUITENAANLEG	06/2003	08/2003
11	ELZENSTR-LINDENSTR-BERKENSTR	TOTAALRENOVATIE	09/2001	05/2004
27	ADVOKAATSTRAAT	HERSTEL DAK	08/2004	12/2004
18	KRUISKENSLEI 86-88	BUITENRENOVATIE	10/2002	03/2005
15	VLIERLAAN	TOTAALRENOVATIE	09/2002	12/2005
28	HUIZEN POPULIERENLN-UITBREIDINGSTR	DAKRENOVATIE 1	09/2006	11/2006
32	VELODROOMSTRAAT	FIETSENBERGING	11/2005	04/2007
34	PUTSTRAAT-NIEUWSTRAAT	FIETSENBERGING	11/2005	04/2007
12	NIEUWE WIJK TERHAGEN	TOTAALRENOVATIE	09/2002	01/2008
28	HUIZEN POPULIERENL-UITBREIDINGSTR	DAKRENOVATIE 2	01/2008	03/2008
26	VLIERLAAN 5-9	HERSTEL GEVEL	04/2009	05/2009
36	NOEVEREN 334-335-337	NIEUWBOUW	05/2008	09/2009
22	KRUISKENSLEI 70-84	BINNENRENOVATIE	09/2009	05/2012
10	HUIZEN POPULIERENLN-UITBREIDINGSTR	DAKRENOVATIE 3	12/2011	02/2012
14	KUNSTLAAN	INFRASTRUCTUURWERKEN	09/2011	05/2012
17	ANTWERPSESTR 443-447	BINNENRENOVATIE	04/2011	11/2014
18	UITBREIDINGSSTRAAT 29-32	LIFTMODERNISERING	11/2012	03/2013
38	HOOGVELDEN	NIEUWBOUW	03/2015	04/2017
10	POPULIERENLAAN 41-UITBREIDINGSTR 23	LIFTMODERNISERING	01/2017	06/2017
14	KUNSTLAAN	WATERDICHTING KELDERS	11/2016	10/2017
18	KRUISKENSLEI 86-88	BINNENRENOVATIE	08/2014	03/2018
39	ELZENSTRAAT 12	NIEUWBOUW	08/2016	08/2018
	BLAUWSTRAAT 65	VERVANGBOUW (KOOP)	08/2016	08/2018
32	VELODROOMSTRAAT	SLOOP	09/2017	09/2018
15	VLIERLAAN	LIFTMODERNISERING	03/2018	05/2018
	KERKSTRAAT 30-32	SLOOP	08/2018	09/2018
38	HOOGVELDEN	INFRASTRUCTUURWERKEN	08/2018	01/2019
	DIV. ADRESSEN	KETELVERNIEUWING	03/2018	12/2019
34	PUTSTRAAT/NIEUWSTRAAT	SLOOP	10/2018	02/2019
45	NIEUWSTRAAT 60	VERVANGBOUW	10/2018	12/2019
	BLAUWSTRAAT 29	RENOVATIE (KOOP)	10/2018	02/2020
39	ELZENSTRAAT 12	INFRASTRUCTUURWERKEN	03/2019	05/2020
17	ANTWERPSESTRAAT 443-447	INSTALLATIE PLATFORMLIFT	06/2020	09/2020
59	KERKSTRAAT 2-4	VERVANGBOUW	02/2019	11/2020
46	OUDE BAAN 2-4	GEVELRENOVATIE PARKING	09/2020	11/2020
	HOEK HOOGSTR 2 & NIEUWSTR 124-126	SLOOP	08/2020	12/2020

17	ANTWERPSESTRAAT 443-447	GEVELRENOVATIE	06/2019	09/2021
40	KERKSTRAAT 106-108		04/2019	03/2021
	BLAUWSTRAAT 29	AFWERKING HANDELSPAND	12/2020	07/2021
56	KERKSTRAAT 30-32	VERVANGBOUW	03/2020	12/2021
	BOOM & RUMST	VERNW MILIEUSTRATEN	10/2021	12/2021

6.2. Projecten in uitvoering of in voorbereiding in 2022

Projecten in uitvoering in 2022:

BEGIJNENBOSSEN 15-23 te REET

Nieuwbouwproject met 14 sociale huurappartementen.

Door de architect AH Architectuur werd een ontwerp uitgewerkt met 14 wooneenheden en 11 ondergrondse parkeerplaatsen. Het ontwerp voorziet 9 appartementen type 1/2, 1 appartement type 2/4 en 4 appartementen type 1/1.

Het gebouw is structureel gezien symmetrisch opgedeeld. Centraal wordt een overdekte buitencirculatie voorzien met trap en lift. In de voorgevel is een driedeling uitgewerkt. Het merendeel van het gebouw is voorzien van een hellend dak behalve de midden zone. Hierdoor wordt de breedte van het gebouw (30m) opgedeeld en krijgt men meer het gevoel van eengezinswoningen. Dit zal ook vertaald worden in de materiaalkeuze.

Ontwerper: AH Architectuur
Aannemer: WECKX – VAN PELLICOM
Uitvoering: 09/2020 – 05/2022



ISABELLASTRAAT te BOOM

Nieuwbouwproject met 8 sociale huurwoningen (huizen) en een openbare tuin achteraan.

Het ontwerp bevat standaard eengezinswoningen type 3/4, waardoor we de nood aan grotere woningen verkleinen. In totaal zijn er 8 woningen voorzien met elk een footprint van 6x9m. De bruto oppervlakte per wooneenheid is +/- 135m².

De woningen worden als volgt ingedeeld: inkom, berging en slaapkamers kinderen op het gelijkvloers, leefruimte, slaapkamer ouders en badkamer op de eerste verdieping, keuken en eetkamer + terras op de tweede verdieping.

De inplanting van de gebouwen is zo opgevat dat de gemeenschappelijke tuin duidelijk afgebakend wordt. Daarnaast wordt de straat verbreed door de gebouwen naar achter in te planten en (deels) schuin t.o.v. de straat. De woningen hebben slechts een beperkt terras of tuintje maar kunnen, net als de andere bewoners van deze buurt overigens, gebruik maken van de gemeenschappelijke tuin langs het spoor. Er zijn dakterrassen voorzien om de woningen toch een meer privaatieve buitenruimte te kunnen geven.

Ontwerper: AH Architectuur
Aannemer: NV ELPERS
Uitvoering: 01/2021 – 03/2022



HOOGSTRAAT 27 te BOOM

Renovatieproject met 1 sociaal koopappartement (duplex) en een handelspand met een oppervlakte van $\pm 110 \text{ m}^2$ op het gelijkvloers, $\pm 55 \text{ m}^2$ op de 1^o verdieping en een etalage van $\pm 4 \text{ m}$.

Het voorgestelde ontwerp betreft een renovatieproject in de Hoogstraat met op het gelijkvloers een winkelruimte van zo'n 110 m^2 voor het AGB BoomPlus, op de verdieping nog 2 ruimtes voor de winkel van 55 m^2 en een duplex-appartement type 3/4. Dit duplex-appartement heeft een voordeur op het gelijkvloers, leefruimtes met terras op de 1^o verdieping en slaapruimtes op de 2^o verdieping.

Ontwerper: AH Architectuur
Aannemer: S-CONSTRUCT
Uitvoering: 03/2021 – 11/2022

HOEK NIELSESTRAAT 116 EN RUPELWEG te BOOM

Nieuwbouwproject met 19 sociale huurappartementen en 20 parkeerplaatsen in een ondergrondse parking.

Het project bevat 16 appartementen type 1/2, 3 appartementen type 2/3 en een parkeergarage voor 20 auto's.

Het gebouw is voorzien van 1 centrale inkom voor voetgangers en fietsers en 1 inrit naar de ondergrondse verdieping vanwaar de lift en traphal bereikbaar zijn. De kelderverdieping bevat een maximaal aantal parkeerplaatsen. Het ontwerp heeft een logische en compacte planopbouw en zuivere, gestructureerde architectuur. De terrassen en passerelle zijn inpandig. De voorgevellijn springt terug zodat er op het gelijkvloers aan de straatzijde nog een groene buffer kan voorzien worden.

De uitvoering kent een grote achterstand doordat er openbare nutsleidingen aangetroffen worden op het terrein en door de aanwezigheid van vervuilde grond. De werken worden tijdelijk geschorst en extra onderzoek wordt uitgevoerd. Na vastlegging van de financiering voor de extra verrekeningen kunnen de werken terug heropgestart worden.

Ontwerper: arQ architecten
Aannemer: GILLIONBOUW
Uitvoering: 04/2021 – 2023



NOEVEREN 282 te BOOM

Renovatieproject van 1 sociale huurwoning (huis)

Het pand is gelegen in de wijk Noeveren en maakt deel uit van een gebied dat op de lijst van Erfgoed is opgenomen. Het betreffende pand bestaat uit een hoofdgebouw en een bijgebouw. Ze worden van mekaar gescheiden door een verharde, niet private, open ruimte. Achter het bijgebouw ligt nog een private buitenruimte.

Het hoofdgebouw, bestaande uit een duplexwoning type 1/2, zal een totaalrenovatie krijgen waarbij enkel de gebouw-schil met bestaande raamopeningen bewaard blijft.

Ontwerper: AH Architectuur

Aannemer:
Uitvoering:

ABC ALGEMENE BOUWWERKEN CLAES
09/2021 – 04/2022



BEGIJNENBOSSEN 54A te REET

Nieuwbouwproject met 15 sociale huurappartementen 'kamers' voor cliënten van Pegode.

Dit project betreft een nieuwe woonvorm en werd als dusdanig erkend teneinde dit project uit te werken als pilootproject.

Het ontwerp bevat 15 gelijke privé-kamers rond gemeenschappelijke ruimtes, opgesplitst in twee verdiepingen. De leefvorm wordt het best omschreven als co-housing in combinatie met independent living.

Het uitgangspunt van dit ontwerp betreft een inplanting op basis van een kruisvormig grondplan. Doordat het gebouw zo nooit vanuit één gezichtspunt in zijn geheel wordt overzien, geeft het een kleinschalige, huiselijke indruk. Er werd in deze inplanting sterk rekening gehouden met de omwonenden o.a. doordat er zo weinig mogelijk inkijk is. Alle kopse gevels kregen daarom geen ramen, de ramen in de andere gevels zijn telkens gericht op het binnengebied gecreëerd door deze opbouw van het gebouw.

Ontwerper:
Aannemer:
Uitvoering:

OSAR Architecten
EVERAERT-COOREMAN NV
11/2021 – 11/2023



KRUISKENSLEI 68 – VLIERLAAN 5-6-8-9 te BOOM
Renovatieproject met 11 sociale huurwoningen

Het project betreft een grondige renovatie van 7 woningen type 3/4 in Kruiskenslei 68 en 4 woningen type 3/4 in Vlierlaan te Boom. Het huidige uitzicht aan de buitenzijde zal echter niet wijzigen waardoor de woningen volledig inpasbaar blijven in de buurt.

De woningen worden binnenin volledig ontmanteld en gestript tot alle dragende delen. De vloerplaat en het dak krijgen extra isolatie. Het ruimtegebruik van leefruimte, slaapkamers en badkamer wordt geoptimaliseerd. Alle technieken worden vervangen met inbegrip van keuken, badkamer en toilet. Nieuw buitenschrijnwerk, een extra luifel, een degelijke verluchttingsinstallatie en zonnepanelen worden voorzien. De renovatiewerken zullen in 2 uitvoeringsfases gebeuren: fase 1 Vlierlaan – fase 2 Kruiskenslei.

Ontwerper: Architectenbureau VORM 3
Aannemer: BREBUILD
Uitvoering: 10/2021 – 02/2023

HOEK HOOGSTRAAT 2 & NIEUWSTRAAT 124-126 te TERHAGEN

Vervangbouwproject tot realisatie van een appartementsgebouw met 8 sociale huurappartementen

De omgevingsvergunning van een eerste ontwerp wordt ingediend bij de gemeente. Tegen de afgeleverde omgevingsvergunning wordt een beroep ingediend door de buur. Ingevolge ongunstig advies van de gemeentelijke stedenbouwkundige ambtenaar wordt de omgevingsvergunning terug ingetrokken. Door aankoop van een bijkomend pand vergroot de opdracht en wordt er via een ontwerpwedstrijd een nieuwe architect aangesteld.

De grootste kwaliteit van het gekozen ontwerp ligt in de stedenbouwkundige inpasbaarheid in het dorpshart van Terhagen. De architectuur presenteert een aantrekkelijke hoekoplossing waarbij aan beide zijden rekening gehouden wordt met de aanbouw aan de buurpanden. Het bouwvolume is goed doordacht en bevat heel wat details waardoor het een speels geheel vormt. De interessante baksteenarchitectuur geeft een warm gevoel.

Er worden 8 rolstoel-bewoonbare appartementen ingeplant. De plannen zijn logisch opgebouwd, eenvoudig en zo ook prijsbewust. De types van deze appartementen zijn type 1/2. Zo kunnen deze mogelijk voorzien worden als aansluiting/uitbreiding voor mensen van het Hof van Crequi.

Een sterke insteek van het ontwerp is het collectief samenwonen van senioren, een soort co-housing wordt voorgesteld. Grote aandacht is gegeven aan de gemeenschappelijke ruimtes die zich allemaal in het gebouw bevinden.

Ontwerper: HVH-architecten
Aannemer: NV ELPERS
Uitvoering: 11/2021 – 08/2023



HOEK ANTWERPSESTRAAT – KERKSTRAAT SLOOP

Eind 2021 – begin 2023 worden enkele verouderde panden gelegen Antwerpsestraat 45-47-49-51 & Kerkstraat 62 te Boom gesloopt om plaats te maken voor een nieuwbouwproject. Hier zullen in de nabije toekomst 16 appartementen met 1 slaapkamer gebouwd worden.

Ontwerper sloop: MORGEN Architectuur
Aannemer: COSMO
Uitvoering: 10/2021 – 04/2022

ANTWERPSESTRAAT 443-447 te BOOM

Infrastructuurproject tot vernieuwing van de omgeving rondom dit appartementsgebouw.

Ontwerper: D+A in opdracht van VMSW
Aannemer: GRONDWERKEN DE MOL
Uitvoering: 11/2021 – 2023



VLIERLAAN 1-2-3-4 HERSTEL & ISOLEREN FUNDERINGSMUREN

Het betreft investeringswerken aan de funderingsmuren. Deze worden hersteld en nadien beschermd door het aanbrengen van een extra waterdichtingslaag waartegen een isolatielaag geplaatst wordt. De uitwerking verloopt volgens het technisch vooronderzoek van de ingenieur architect.

Ontwerper: Buro Bouwtechniek
Aannemer: NV ELPERS
Uitvoering: 11/2021 – 05/2022

VAN ARTEVELDENSTRAAT 27 te BOOM Renovatieproject met 2 sociale huurappartementen

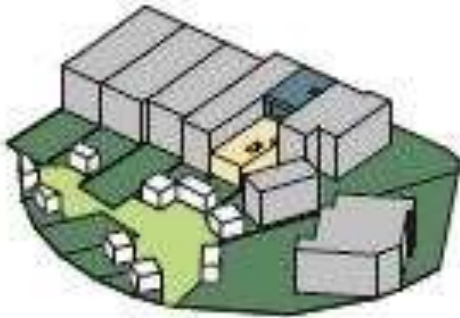
Het ontwerp start vanuit het conserveren van de sterke, historische achtergrond. Het ontwerp geeft aandacht aan de sfeer, het karakter en de identiteit van deze wijk uit de eerste helft van het Interbellum en de nieuwe-zakelijkheid. De tijdsgeest en de architecturale stijkenmerken van het pand blijven bewaard. Ook de nieuwe ideeën van bv. de achterliggende tuin versterken deze visie. Aangezien het tweede tuin-deel aan de wegel grenst kan die eventueel een semi-publiek karakter krijgen. Deze ruimte kan bijvoorbeeld gebruikt worden door de klanten van de Klinkaard, als gemeenschappelijke moestuin of een plek om te vertoeven. Dit geeft tevens extra ruimte, lucht en belevingskwaliteit aan de aangrenzende wegel.

Er wordt op een degelijke manier een tuinstudio en een doorzon duplex studio gerealiseerd. De kleine woning met beperkte oppervlakte wordt a.h.w. omgetoverd in een aantrekkelijke woonplek. In dit kleine ontwerp van 2 studio's werd getracht, door middel van detaillering, extra kwaliteit aan te bieden. Deze detaillering toont zich in interieurdetails zoals ondergebouwde kasten, gebogen wand, spiegels, raamdetails maar ook in de architectuur. D.m.v. lichtkoepels, patio's en logische insnijdingen wordt er extra licht en lucht in de ruimte gebracht. Het ontwerp brengt nieuwe ruimtelijke relaties en biedt ruimte voor menselijke interactie.

Het ontwerp is eenvoudig, duidelijk, origineel en goed doordacht. De stedenbouwkundige context werd bestudeerd en vertaald in een kwalitatief, mooi en goed concept. De woonkwaliteit met logische planopbouw, goede oriëntatie, extra lichtinval door insnijdingen en

koepels, gegarandeerde privacy, private buitenruimte, goede bemeubelbaarheid en berguimte, voldoet volledig. Doorgedreven isolatie zorgt voor de nodige duurzaamheid.

Ontwerper: Import.Export architectuur
Aannemer: R&O
Uitvoering: 02/2022 – 06/2023



NIELSESTRAAT 27 te BOOM SLOOP

Midden 2022 worden enkele garageboxen en een pand gelegen Nielsestraat 27 te Boom gesloopt om plaats te maken voor een nieuwbouwproject. Hier zullen in de nabije toekomst 20 sociale woningen gebouwd worden.

Ontwerper sloop: atelier M Architects +Planners
Aannemer: STROECKX
Uitvoering: 09/2022 – 02/2023

VLIERLAAN 1-4 te BOOM

Infrastructuurproject tot vernieuwing van de omgeving rondom deze appartementsgebouwen.

Ontwerper: CLUSTER in opdracht van VMSW
Aannemer: HERTSENS INFRA
Uitvoering: 05/2022 – 03/2023



Projecten in voorbereiding in 2022:

BEGIJNENBOSSEN 54A te REET

Infrastructuurproject tot vernieuwing van de omgeving naar dit gebouw. Het betreft enkel de aanleg van een weg naar ons perceel.

Ontwerper: CARLIER in opdracht van VMSW
Uitvoering: 2023

KRUISKENSLEI 86-88 te BOOM

Infrastructuurproject tot vernieuwing van de omgeving rondom deze appartementsgebouwen.

Ontwerper: CARLIER in opdracht van VMSW
Uitvoering: 2023



ISABELLASTRAAT te BOOM

Infrastructuurproject tot aanleg van de omgeving rondom deze woningen en ook de straataanleg.

Ontwerper: CARLIER in opdracht van VMSW
 Uitvoering: 2023



PUTSTRAAT-NIEUWSTRAAT te TERHAGEN

Vervangbouwproject tot realisatie van appartementsgebouwen met 37 sociale huurappartementen.

In een duidelijk leesbaar concept worden 37 wooneenheden gerealiseerd die de ruimte t.o.v. de bestaande bebouwing respecteren. De buurt krijgt een groenplein tussen Putstraat en Korte Nieuwstraat dat voor bewoners van beide straten toegankelijk en functioneel is. Door de variatie in bouwhoogtes en het verspringen van de voorgevelbouwlijn ontstaat een geheel dat niet massief of eentonig wordt. Hierdoor krijgen we een dynamiek in het straatbeeld. De hoekterrassen, inpandig en verspringend, geven een afwisselende architectuur met een mooi accent. Tevens sluit de materialisatie aan bij het baksteendorp Terhagen. Er wordt een aantrekkelijke architectuur gepresenteerd.

De kwaliteit van het ontwerp van 2DVW is eenvoudig, duidelijk, origineel en goed doordacht. De stedenbouwkundige context werd bestudeerd en vertaald in een kwalitatief, mooi en goed concept. De woonkwaliteit vertrekt van eenvoudige, heldere en sterke uitgangspunten.

Ontwerper: Architectenbureau 2DVW
Uitvoering: 2023



PUTSTRAAT-NIEUWSTRAAT te TERHAGEN

Infrastructuurproject tot vernieuwing van de omgeving rondom deze woningen en de aanleg van een park.

Ontwerper: 2DVW in opdracht van VMSW
Uitvoering: 2025



BLAUWSTRAAT 50-62

Vervangbouwproject met 10 sociale huurappartementen, 11 autostaanplaatsen en één of meer handelspanden met een totale oppervlakte van ± 430 m² op de gelijkvloerse verdieping, een commerciële ruimte met een totale oppervlakte van 320 m² op de -1 verdieping en een totale etalage van ± 26 m.

De architect heeft de site stedenbouwkundig versterkt met een onderdoorgang naar het achterliggende gebied. Het project wordt langs achter ontsloten door een nog aan te leggen weg.

De twee kelderverdiepingen worden sterk doordacht en kwalitatief ingevuld met o.a. verschillende verdiepingshoogtes aangepast aan laadzone en camionettes. De winkelruimte geeft veel mogelijkheden door de flexibiliteit. De appartementen hebben toegang via een passerelle. Het betreft hier 7 appartementen type 1/2 en 3 appartementen type 2/3 verdeeld over drie verdiepingen.

Ontwerper: 2DVW
Uitvoering: 2023



BLAUWSTRAAT 9-17

Vervangbouwproject met 10 sociale huurappartementen en een handelspand op de gelijkvloerse verdieping en een etalage van \pm 20 m.

De architect T.A.RSAS-HATRIK heeft de site stedenbouwkundig versterkt door de opwaardering van de achterkant en deze te betrekken in de Blauwstraat. Het ontwerpteam vertrekt vanuit de stedenbouwkundige context om het project een sterke ruggengraat te geven. Het is een soort strategische invulling om ook andere buurtbewoners aan te zetten te investeren in buitenruimte. De winkelruimte biedt veel mogelijkheden door de flexibiliteit. Het binnengebied wordt opgewaarderd en benut met een fietsenberging.

De toegankelijkheid van de wooneenheden gebeurt langs achter op een logische en eenvoudige manier. De woonverdiepingen zijn sterk doordacht en kwalitatief ingevuld. Het zijn doorzon-typologieën. Er worden lichte en ruimtelijke wooneenheden gecreëerd.

Ontwerper: T.A.RSAS-HATRIK
Uitvoering: 2024



NIELSESTRAAT-NOEVEREN te BOOM Nieuwbouwproject met 20 sociale woningen

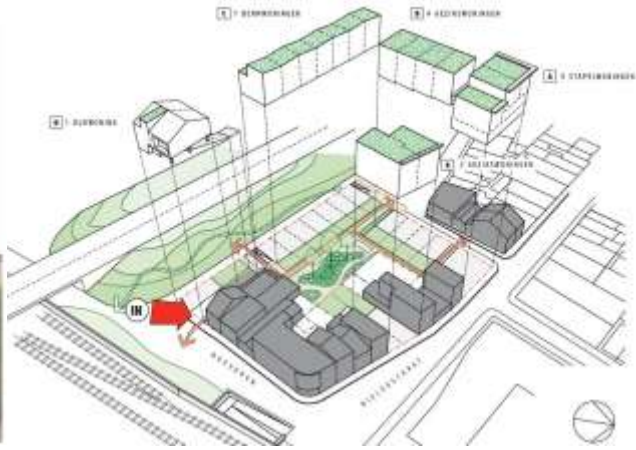
Het in te vullen terrein is gelegen vlakbij het station van Boom, op een interessant knooppunt van verbindingswegen en omvat een versnipperd gebied, een landschappelijke context vol tegenstrijdigheden en contrasten. Afgetoetst aan de draagkracht en de mogelijkheden van het terrein worden 20 nieuwe woningen ingeplant.

Door de inplanting van de verschillende wooneenheden op het perceel wordt er niet alleen aandacht geschonken aan de randafwerking van het bouwblok, maar ontstaat er ook een open en groen binnengebied. Versnippering wordt zo maximaal mogelijk tegengegaan en een interessante, groen collectieve buitenruimte wordt teruggegeven aan de buurt.

Het ontwerp van MA+P geeft ruimte aan het openbaar domein terwijl ook de huurders een eigen toegang en een eigen privéplek zullen verkrijgen. Groen, in al zijn vormen is een belangrijke drager van dit project. Zo hebben de verschillende wooneenheden niet alleen elk een kwalitatieve buitenruimte, maar sluiten ze ook elk aan op een collectieve tuin.

Het ontwerp van MA+P is erg toegankelijke architectuur met een eenvoudige, logische, speelse en originele invulling. De uitwerking gebeurt met kwaliteitsvol materiaalgebruik. Er is een grote eenheid in de vormtaal van de verschillende invullingen.

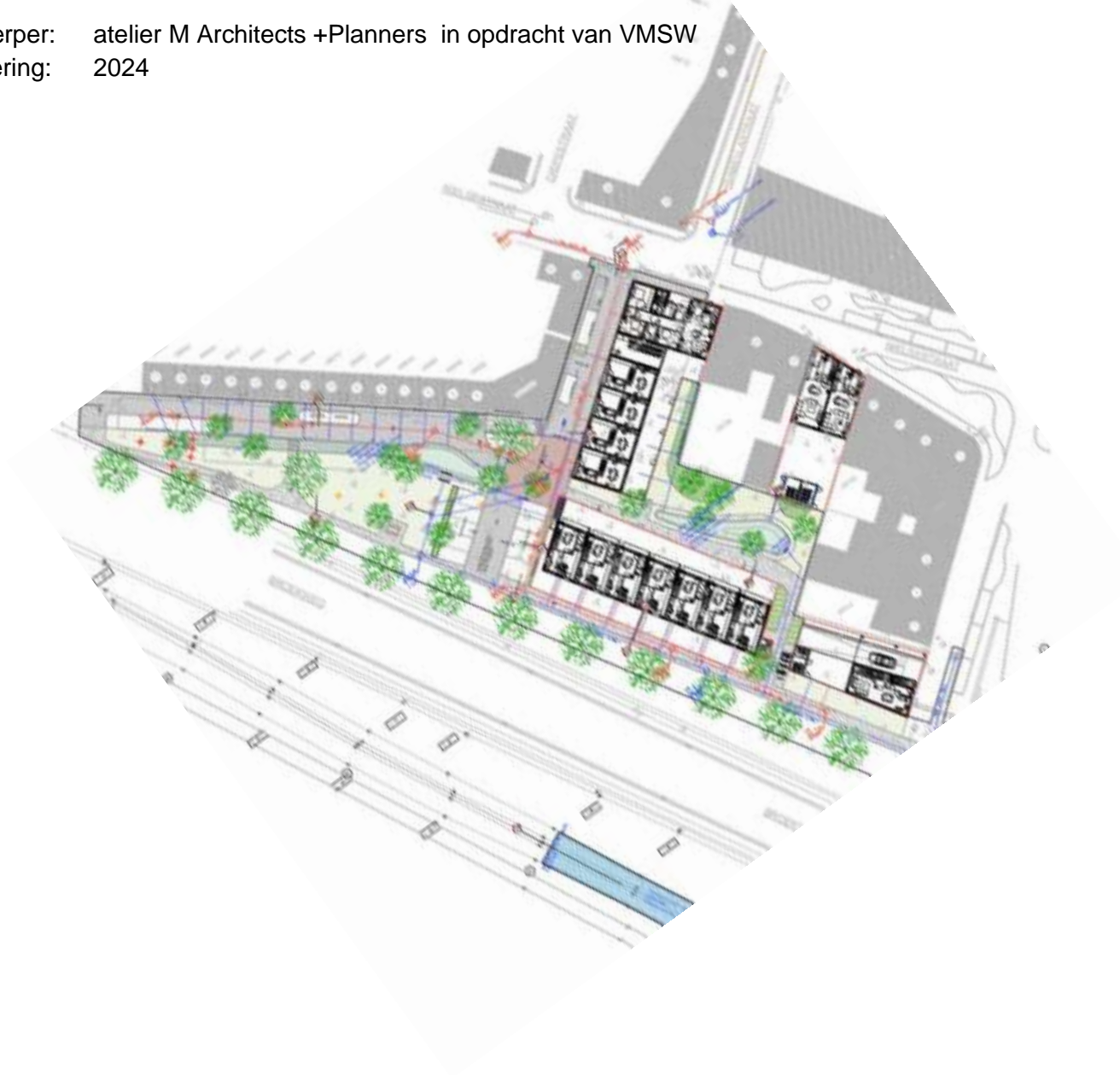
Ontwerper: atelier M Architects +Planners
Uitvoering: 2024



NIELSESTRAAT-NOEVEREN te BOOM

Infrastructuurproject tot aanleg van de omgeving rondom de woningen en het binnengebied.

Ontwerper: atelier M Architects +Planners in opdracht van VMSW
Uitvoering: 2024





KROMHOUTSTRAAT te RUMST

Nieuwbouwproject met 32 wooneenheden in samenwerking met ARRO Antwerpen met de volgende verdeling sociale koop/huur:

- 14 sociale koopwoningen te realiseren door ARRO Antwerpen,
- 18 sociale huurwoningen te realiseren door Goed Wonen.Rupelstreek.

Ontwerper: ARTUUR architecten
 Uitvoering: 2025



HOEK ANTWERPSESTRAAT-KERKSTRAAT

Vervangbouwproject tot realisatie van een appartementsgebouw met 16 sociale huurappartementen

Er worden 16 rolstoel bewoonbare appartementen gerealiseerd ofwel 15 rolstoel bewoonbare appartementen gerealiseerd met een gemeenschappelijke ruimte op het gelijkvloers.

Het project van Buro Bauer is degelijk en doordacht in alle facetten van het ontwerp, van het stedenbouwkundige tot de detaillering. Het ontwerp vertrekt vanuit de woonunit en bouwt deze verder uit via schakeling en stapeling waarbij aandacht wordt gegeven aan de ontmoeting. Gebruiksvriendelijke privéterrassen geven de woonruimte een grote meerwaarde. Het geheel is heel toegankelijk. Er is een mooie verhouding tussen de openbare buitenruimte en de privéruimtes.

De volumetrie past zich zeer zorgvuldig in in de stedenbouwkundige context van het centrum van Boom. De architectuur presenteert een aantrekkelijke hoekoplossing waarbij aan beide zijden rekening gehouden wordt met de aanbouw aan de buurpanden.

De materiaalkeuze voor baksteen volgt uit de vereisten voor slagvastheid, duurzaamheid en onderhoud en dit in combinatie met de aanwezige architectuur in de directe omgeving. In de gevelcompositie houden de horizontaliteit en verticaliteit elkaar in balans. Het detail wordt beeldbepalend en voorziet het gebouw van een eigen identiteit.

Het gebouw vormt een synthese van wat een private woning in een collectief ensemble binnen een stedelijke context moet zijn. Er wordt een integraal concept aangeboden met aandacht voor de programmavraag en de stedenbouwkundige noden. Er wordt sterk rekening gehouden met de draagkracht van het terrein waarbij we komen tot een goede ruimtelijke inpassing die de leefkwaliteit op en naast het bouwperceel kan garanderen.

Ontwerper: Buro Bauer
Uitvoering: 2024



UITBREIDINGSSTRAAT 29-32 te BOOM

POPULIERENLAAN 41 – UITBREIDINGSTRAAT 23 TE TERHAGEN

Haalbaarheidsstudie teneinde de mogelijkheden van deze appartementsgebouwen te onderzoeken.

Deze opdracht omvat het in kaart brengen van de algemene toestand van deze gebouwen en het in kaart brengen van de mogelijkheden die dat biedt naar renovatie en of sanering toe. Hierbij wordt rekening gehouden met de voorwaarden en streefdoelen van de VMSW, alsook de aspecten van leefbaarheid, ecologie, mobiliteit, brandveiligheid en duurzaamheid.

Uiteindelijke bedoeling van deze haalbaarheidsstudie bestaat er in om een gemotiveerde en gedragen beslissing te kunnen nemen over de renovatie dan wel afbraak van deze gebouwen.

Ontwerper: BLUE STRATEGY

Uitvoering: 2022

UITBREIDINGSSTRAAT 29-32 te BOOM

Sloop & Vervangbouwproject tot realisatie van een appartementsgebouw met 85 sociale huurwoningen

Er worden 85 woonunits gerealiseerd waarvan 12 grondgebonden woningen en 73 appartementen.

Het ontwerpvoorstel van 2DVW geeft een totaaloplossing in stedenbouw, architectuur en bewoning waarbij bijna alle vragen uit het programma van eisen een oplossing krijgen. De stedenbouwkundige invulling biedt woonkwaliteit en een uitgebalanceerde variëteit aan woningtypen. Naast de bebouwing blijft er een grote openbare groenruimte over waarbij werd ingezet op ontharding en vergroening.

De opbouw van de volumes gebeurde doordacht met lagere volumes in de straat ('s Herenbaan) en hogere volumes aan het park. De gebouwen sluiten goed aan en zijn maximaal geïntegreerd in de omgeving. De nieuwe gebouwen bouwen de wijk af waarbij de achterkanten van de Antwerpsestraat a.h.w. worden afgewerkt.

Het groene park wordt tot aan de 's Herenbaan doorgetrokken waardoor de toegang tot de wijk een brede, groene uitnodiging wordt. Compacte parkeeroplossingen dicht bij de ontsluiting zorgen tegelijk voor een rustig en groen binnengebied.

De ruimte wordt op menselijke maat ingericht met speelplekken en tuintjes. De voorkanten en de entrees van de woningen liggen aan het groene publieke domein. Dit groene binnengebied is er enkel voor de wandelaar en de fietser. De auto gebruikt de achterliggende straat.

De woonunits zelf hebben een logische planopbouw met weinig circulatie, goede bemeubelbaarheid en zijn optimaal functioneel ingedeeld. Het zijn doorzon/doorkijk-appartementen. Er is een mooie variatie in de gevels met diverse baksteenverbanden, dit geeft tegelijk eenheid in kleur en materiaal.

Er zijn meerdere faseringsmogelijkheden in dit ontwerp. In een bijkomende fase zouden nog extra woonunits en een kantoor kunnen gerealiseerd worden. De toekomstvisie geeft mogelijkheden om de wijk nog kwalitatiever uit te bouwen.

Ontwerper: 2DVW
Uitvoering: 2026



POPULIERENLAAN 41 – UITBREIDINGSTRAAT 23 TE TERHAGEN

Sloop & Vervangbouwproject tot realisatie van een appartementsgebouw met 57 sociale huurwoningen

Er worden 57 woonunits gerealiseerd waarvan 9 grondgebonden woningen en 48 appartementen.

Het ontwerpvoorstel van 2DVW geeft een totaaloplossing in stedenbouw, architectuur en bewoning waarbij bijna alle vragen uit het programma van eisen een oplossing krijgen. De invulling op de site biedt kwaliteit aan bewoning en aan omgeving o.b.v. sociale integratie,

kleinschaligheid, slimme mobiliteit, duurzame technieken, vergroening, ontharding. Het is een creatie van een gezonde leefomgeving gebouwd voor mensen.

De woonunits zelf hebben een logische planopbouw met weinig circulatie, goede bemeubelbaarheid en zijn optimaal functioneel ingedeeld. Het zijn doorzon/doorkijk-appartementen. Elke unit heeft een inpandig terras.

De opbouw van de volumes gebeurde doordacht met lagere volumes in de straat en hogere volumes aan de Rupel. Beide hogere volumes hebben zicht op de Rupel. De gebouwen sluiten goed aan en zijn maximaal geïntegreerd in de omgeving.

Het bouwvolume bouwt de wijk af en zorgt voor de schakeling tussen bestaande wijk en naastliggend park. Logisch opgebouwde volumes samen met enkele grondgebonden woningen zorgen voor een overgang tussen wijk en park. De openbare ruimte is helder, duidelijk en sociaal gecontroleerd, er zijn geen achterliggende gebieden.

De toekomstvisie geeft mogelijkheden om het park Terhagen nog kwalitatiever uit te bouwen. De fase 2 van het ontwerp zorgt voor een versterking van het geheel waarbij het park uitbreiding krijgt.

Ontwerper: 2DVW
Uitvoering: 2026



V. WERKING GOED WONEN.RUPELSTREEK

1. Klanten

1.1. Huurders

In deze paragraaf bespreken we enkele kenmerken van ons huurdersbestand in 2022. Rumst omvat alle deelgemeenten (Terhagen, Reet en Rumst).

Grootte van het gezin

In onze woningen woonden 778 gezinnen bestaande uit 1.510 personen. Net zoals voorgaande jaren is iets meer dan de helft (54,24%) alleenstaand. 16,58% zijn éénoudergezinnen.

Personen per gezin	Boom		Rumst		Totaal		
	Aantal gezinnen	Aantal personen	Aantal gezinnen	Aantal personen	Aantal gezinnen	Aantal personen	%
1	332	332	92	92	424	424	54,50
2	140	280	47	94	187	374	24,04
3	43	129	14	42	57	171	7,33
4	31	124	13	52	44	176	5,66
5	30	150	9	45	39	195	5,01
6	18	108	2	12	20	120	2,57
7	5	35	1	7	6	42	0,77
8	0	0	1	8	1	8	0,12
9	0	0	0	0	0	0	0,00
	599	1158	179	352	778	1510	100

Gezinssamenstelling

Type gezin	Boom		Rumst		Totaal	
	Aantal gezinnen	%	Aantal gezinnen	%	Aantal gezinnen	%
Alleenstaande	332	55,43	92	51,40	424	54,50
1 volwassene + bijwoner(s)	3	0,50	0	0,00	3	0,39
1 volwassene + kind(eren)	85	14,20	41	22,91	126	16,19
1 volwassene + kind(eren) + bijw.	3	0,50	0	0,00	3	0,39
2 volwassenen + kind(eren)	94	15,69	22	12,29	116	14,91
2 volwassenen + kind(eren) + bijw.	2	0,33	0	0,00	2	0,26
2 volwassenen	80	13,35	24	13,40	104	13,36
2 volwassenen + bijwoner(s)	0	0,00	0	0,00	0	0,00
	599	100	179	100	778	100

Leeftijd

Als we naar de leeftijd van de huurders (gezinshoofden) kijken dan valt het aantal oudere huurders op. 40,10% van de huurders is ouder dan 65 jaar (tegenover 39,24% in 2021).

Leeftijd	Boom		Rumst		Totaal		
	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Cum. %
van 20 tot 25 jaar	3	0,50	3	1,68	6	0,77	0,77
van 25 tot 30 jaar	14	2,34	5	2,80	19	2,44	3,21
van 30 tot 35 jaar	29	4,84	8	4,47	37	4,76	7,97
van 35 tot 40 jaar	37	6,18	14	7,82	51	6,56	14,53
van 40 tot 45 jaar	38	6,34	16	8,93	54	6,94	21,47
van 45 tot 50 jaar.	42	7,01	12	6,70	54	6,94	28,41
van 50 tot 55 jaar	54	9,02	21	11,73	75	9,64	38,05
van 55 tot 60 jaar	66	11,02	17	9,50	83	10,67	48,72
van 60 tot 65 jaar	72	12,02	15	8,38	87	11,18	59,90
van 65 tot 70 jaar	53	8,85	19	10,61	72	9,25	69,15
van 70 tot 75 jaar	57	9,52	15	8,38	72	9,25	78,40
van 75 tot 80 jaar	57	9,52	17	9,50	74	9,51	87,91
van 80 tot 85 jaar	35	5,84	8	4,47	43	5,53	93,44
van 85 tot 90 jaar	28	4,67	6	3,35	34	4,37	97,81
van 90 tot 95 jaar	13	2,17	3	1,68	16	2,06	99,87
van 95 tot 100 jaar	1	0,16	0	0,00	1	0,13	100,00
	599	100	179	100	778	100	

Nationaliteit

Eind 2022 tellen we tussen onze huurders 46 nationaliteiten.

	Boom		Rumst		Totaal	
	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
Belgische nationaliteit	434	72,45	152	84,92	586	75,32
Niet-Belg en EU-burger	30	5,01	6	3,35	36	4,63
Niet EU-burger	135	22,54	21	11,73	156	20,05
	599	100	179	100	778	100

We overlopen de grootste groepen.

Land	Boom		Rumst		Totaal	
	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
België	434	72,45	152	84,92	584	75,06
Marokko	57	9,52	12	6,70	69	8,87
Voorm. Joeg. Rep. Macedonië	19	3,17	2	1,12	21	2,70
Spanje	17	2,85	0	0,00	17	2,19
Nederland	12	2,00	4	2,23	16	2,06
Congo	6	1,00	0	0,00	6	0,77
Rusland	5	0,83	1	0,56	6	0,77

Anderen	49	8,18	8	4,47	59	7,58
	599	100	179	100	778	100

Inkomen

Het inkomen van 81,63% van onze huurders lag lager dan de inkomensgrens voor alleenstaanden. We kunnen dus wel stellen dat de doelgroep wordt bereikt. (in 2021 was dit 84%)

Inkomen	Boom		Rumst		Totaal		
	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Cum. %
van 0 tot 5.999,99 euro	10	1,67	3	1,68	13	1,67	1,67
van 6.000 tot 6.999,99 euro	2	0,33	0	0,00	2	0,25	1,92
van 7.000 tot 7.999,99 euro	4	0,67	3	1,68	7	0,89	2,81
van 8.000 tot 8.999,99 euro	3	0,50	2	1,12	5	0,64	3,45
van 9.000 tot 9.999,99 euro	6	1,00	2	1,12	8	1,02	4,47
van 10.000 tot 10.999,99 euro	5	0,83	0	0,00	5	0,64	5,11
van 11.000 tot 11.999,99 euro	23	3,84	7	3,91	30	3,85	8,96
van 12.000 tot 12.999,99 euro	31	5,18	5	2,79	36	4,62	13,58
van 13.000 tot 13.999,99 euro	21	3,51	3	1,68	24	3,08	16,66
van 14.000 tot 14.999,99 euro	27	4,51	6	3,35	33	4,24	20,90
van 15.000 tot 15.999,99 euro	88	14,70	36	20,11	124	15,93	36,83
van 16.000 tot 16.999,99 euro	47	7,85	18	10,06	65	8,40	45,23
van 17.000 tot 17.999,99 euro	41	6,84	8	4,47	49	6,30	51,53
van 18.000 tot 18.999,99 euro	39	6,51	5	2,79	44	5,70	57,23
van 19.000 tot 19.999,99 euro	32	5,34	17	9,49	49	6,30	63,53
van 20.000 tot 20.999,99 euro	30	5,01	5	2,79	35	4,49	68,02
van 21.000 tot 21.999,99 euro	25	4,17	5	2,79	30	3,86	71,88
van 22.000 tot 22.999,99 euro	22	3,67	4	2,23	26	3,34	75,22
van 23.000 tot 23.999,99 euro	14	2,33	8	4,47	22	2,82	78,04
van 24.000 tot 24.999,99 euro	14	2,33	3	1,68	17	2,18	80,22
van 25.000 tot 25.999,99 euro	8	1,34	3	1,68	11	1,41	81,63
van 26.000 tot 26.999,99 euro	10	1,67	4	2,23	14	1,79	83,42
26.999,99 en meer	97	16,20	32	17,88	129	16,58	100,00
	599	100	179	100	778	100	

1.2. Kandidaat-huurders

Op 31/12/2022 waren er 1.024 kandidaat-huurders ingeschreven.

Dit waren 906 kandidaten voor de gemeente Boom, 719 kandidaten voor de deelgemeente Terhagen, 628 kandidaten voor deelgemeente Reet. En tenslotte ook 348 kandidaten voor deelgemeente Rumst. Een aantal kandidaten staat ingeschreven voor meerdere locaties.

Kandidaten volgens nationaliteit:

- 670 kandidaten (65,88 %) hebben de Belgische nationaliteit,
- 89 kandidaten (8,75 %) zijn EU-burger (niet-Belg),
- 258 kandidaten (25,36 %) zijn niet EU-burger.

Van de niet-Belgen zijn de kandidaten uit Marokko (58), Nederland (63) en Spanje (29), net zoals vorige jaren, het meest vertegenwoordigd.

In de loop van 2022 hebben wij 243 nieuwe aanvragen ontvangen, waarvan 228 gewone aanvragen en 15 mutatie-aanvragen.

In 2022 was de gemiddelde wachttijd 1.346 dagen voor een toewijzing in de gemeente Boom, 577 dagen voor Terhagen, 924 dagen voor Reet en 1.163 dagen voor Rumst.

De wachttijden voor woningen met 3 of meer slaapkamers blijven erg lang. Dit is het gevolg van ons beperktere aanbod van woningen van deze types. Alsook komt dit type woningen niet vaak vrij.

1.3. Nieuwe huurders

In 2022 werden 58 nieuwe verhuringen gedaan (dit aantal bevat zowel verhuringen aan nieuwe huurders als mutaties).

1.4. Vertrekkende huurders

In 2022 vertrokken er 90 huurders, 66 in Boom en 24 in Rumst. Hieronder een overzicht van de reden van vertrek:

Reden van vertrek	Boom	Rumst	Totaal
Opgezegd door GWR	2	1	3
Vertrokken huurder	13	6	19
Mutatie renovatie	19	12	31
Mutatie	10	0	10
Overlijden	8	2	10
Huurder naar rusthuis	9	1	10
Andere	5	2	7
	66	24	90

2. Huurprijzen

De reëel betaalde huurprijs wordt onder meer bepaald door:

- de marktwaarde van de woning,
- het inkomen van de huurder,
- de gezinssamenstelling van de huurder.

Uit onderstaande tabel blijkt dat van onze huurders:

- 6,04% minder betaalde dan 200 euro (tegenover 8,73% in 2021),
- 32,65% minder betaalde dan 250 euro (tegenover 38% in 2021),
- 16,97% betaalde 450 euro of meer (tegenover 14,52% in 2021).

In 2022 bedroeg de theoretische huurontvangst 3.274.835,34 euro, tegenover 3.311.994,40 euro in 2021, zijnde een daling van onze belangrijkste inkomsten met 37.159,06 euro oftewel 1,12%.

Huurprijs	Boom		Rumst		Totaal		
	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Cum. %
van 100 tot 149,99 euro	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0,00
van 150 tot 199,99 euro	39	6,51	8	4,47	47	6,04	6,04
van 200 tot 249,99 euro	166	27,71	41	22,91	207	26,61	32,65
van 250 tot 299,99 euro	132	22,04	55	30,73	187	24,04	56,69
van 300 tot 349,99 euro	86	14,36	19	10,61	105	13,49	70,18
van 350 tot 399,99 euro	45	7,51	16	8,94	61	7,84	78,02
van 400 tot 449,99 euro	32	5,34	7	3,91	39	5,01	83,03
van 450 tot 499,99 euro	20	3,34	9	5,03	29	3,73	86,76
van 500 tot 549,99 euro	22	3,67	5	2,79	27	3,47	90,23
van 550 tot 599,99 euro	21	3,51	9	5,03	30	3,86	94,09
van 600 tot 649,99 euro	9	1,50	1	0,56	10	1,28	95,37
van 650 tot 699,99 euro	13	2,17	3	1,67	16	2,06	97,43
700 euro en meer	14	2,34	6	3,35	20	2,57	100,00
	599	100	179	100	778	100	

3. Leefbaarheid

3.1. Geregistreerde meldingen leefbaarheid

Zoals reeds enkele jaren geweten werd in 2020 de wijze van registratie van leefbaarheidsproblemen gewijzigd.

Uit de cijfers van de geregistreerde meldingen voor het jaar 2022 blijkt dat er in het totaal 483 meldingen zijn binnengekomen. Dit zijn bijna 100 meldingen meer dan vorige jaar. Ongetwijfeld is dat het gevolg van onze strengere aanpak en het feit dat er veel meer incidenten worden vastgesteld ingevolge de uitbreiding van de camerabewaking (zie verder). Een andere verklaring kan ook gezocht worden in het feit dat mensen sneller geïrriteerd raken en steeds minder van elkaar kunnen verdragen. In 2022 zien we ook steeds meer en meer een sterke vervaging van waarden en normen. Dit is een algemeen fenomeen en heeft niet alleen betrekking op de bewoners van ons patrimonium.

Sluikstorten (47 %) en burenoverlast (45 %) vormen nog steeds de belangrijkste problemen. Verschil tegenover vorig jaar is wel dat sluikstort opnieuw op nummer 1 staat, direct gevolgd door burenoverlast op nummer 2. Het aantal meldingen van burenoverlast is meer dan verdubbeld. De onverdraagzaamheid tussen de mensen groeit helaas met de dag. Er wordt niet meer "direct", face to face, met elkaar gepraat. Men grijpt direct naar berichten op facebook, en allerlei andere sociale mediakanalen. Hierdoor escaleren situaties vrijwel onmiddellijk. Meldingen over diefstal en vandalisme en slecht onderhoud van de woning, blijven procentueel gezien vrij gelijklopend met het vorige jaar. Enkel het onderhoud van de woning moeten we strikter en op regelmatigere basis opvolgen. Vooral jongere mensen, maar ook enkele ouderen, hebben geen respect voor hun woning. Afval en rommel blijft opgestapeld in hun woning. Vaak is er een klein plekje vrijgemaakt om TV te kijken en/of te gamen. Het is ook opvallend dat zij niet inzien dat er hier iets fout loopt. Het aantal meldingen van domiciliefraude is nog steeds vrij laag maar dit moet wel genuanceerd worden. In 2023 gaan

we vanuit de sociale dienst hier verder op inzetten met onaangekondigde bezoeken en vaker aanwezig zijn in de wijken zodat meer mensen ons kennen en wij de huurders beter kennen.

Er werden de laatste jaren al extra aanzetten gegeven om het sluikestorten in en vooral rond onze gebouwen aan te pakken. Het camerabestand sinds het najaar van 2020 fors uitgebreid. Helaas stuiten we hier nog vaak op de strenge regels van de Algemene Verordening Gegevensbescherming. Niettemin zien we door een streng handhavingsbeleid het aantal 'sluikstort'-gevallen de laatste maanden dalen. Mensen zijn zich er meer en meer van bewust dat de 'pakkans' vrij groot is. Hen confronteren met bewijzen heeft meestal een positief effect naar het terugdringen van recidive.

De koplopers in de sluikestortgevoelige plaatsen zijn nog steeds Uitbreidingsstraat 29 en 32 en Kruiskenslei 86-88. Ook in Kruiskenslei 70-84 en de Vlierlaan stellen we meer sluikestort vast. Evenwel gaat het ook hier niet enkel over onze eigen huurders die sluikestorten, ook niet-huurders komen hier meer en meer hun afval dumpen.

Vanaf 2022 zijn de corona maatregelen sterk teruggeschoefd en alles begint terug opnieuw 'normaal' te worden. Helaas blijven de dossiers huiselijk geweld alsmaar stijgen. In de corona-periode zagen we al een sterke stijging. We blijven echter vaststellen dat kleine wrijvingen plots onoverkomelijke problemen werden die uiteindelijk vaak uitmondde in Intra Familiaal Geweld (IFG). IFG tussen partners onderling maar ook tussen ouders en kinderen en omgekeerd. Deze moeilijke problematiek komt aan bod in het Overleg Huiselijk Geweld. In dit overleg zetelen medewerkers van uiteenlopende diensten die vanuit hun werking samen trachten een gepaste oplossing te vinden.

Sinds 2022 nemen we vanuit Goed Wonen.Rupelstreek deel aan de 'Netwerktafel Eerste Lijnszorg Rupelaar'. De netwerktafel kadert onder het mobiel team van Emmaus en richt zich naar huurders met psychiatrische problemen die zelfstandig wonen. Dit overleg heeft een zeer grote meerwaarde voor Goed Wonen.Rupelstreek. Reeds van bij de opstart van de netwerktafel werden vanuit Goed Wonen.Rupelstreek huurders aangebracht die psychische en/of psychiatrische problemen vertonen en hierdoor niet optimaal functioneren binnen hun woning, het appartementsgebouw en de ruimere samenleving. Vanuit het maandelijks overleg wordt er met alle partners gezocht naar de gepaste hulpverlening en omkadering om deze mensen opnieuw aansluiting te laten vinden bij de samenleving.

Het is niet enkel de bedoeling om alleen repressief te werken. Preventie dient hier zeker en vast een belangrijke plaats te krijgen. Er wordt getracht om een 'band' op te bouwen met de huidige en nieuwe bewoners zodat zij niet in de anonimiteit terechtkomen van zodra hun huurovereenkomst begint te lopen.

Nu de coronamaatregelen naar de achtergrond zijn verdwenen gaan we de huidige huurders op een ongedwongen manier laten kennismaken met hun nieuwe burens. Dikwijls is het voldoende dat men weet wie er naast zich woont en men zijn buur bij naam kent waardoor vlotter contact wordt opgenomen als bvb. de TV te luid staat of als er is iets stuk is in zijn appartement.

Een gezamenlijke aanpak van politie, allerlei diensten die aanwezig zijn in de gemeenten, de gemeenten zelf, Goed Wonen.Rupelstreek en de bewoners lijkt ons nog steeds een zeer belangrijke manier om ernstige overlastproblemen aan te pakken. Hierbij moet, naast repressie en beboeten, ook uitgebreid aandacht gaan naar een preventieve aanpak zoals informele contacten, samen op huisbezoek gaan, samen aanwezig zijn in de wijk, ...

Hierna vindt u de samenvattende tabel van de geregistreerde meldingen van de dienst leefbaarheid.

GEREGISTREERDE MELDINGEN 2022

	BURENOVER- LAST	SLUIKSTORT	DIEFSTAL/ VANDALISME	SLECHT ON- DERHOUD WONING	DOMICILIE- FRAUDE	TOTAAL
KRUISKENSLEI 86/88	10	73	-	6	4	93
ELZENSTRAAT 12	5	-	-	-	1	6
VLIERLAAN	-	9	-	-	5	14
KRUISKENSLEI 70-84	61	5	-	-	-	66
KRUISK.SL/NOEV.L	-	-	-	-	-	0
UITBREIDINGSSTR 32 UITBREIDINGSSTR 29	28	106	2	5	7	148
ADVOKAATSTRAAT	8	-	-	-	2	10
VRIJHEIDSHOEK	-	-	-	-	-	-
ANTWERPSESTRAAT	23	2	1	-	-	26
NOEVEREN/ HOEK	2	-	-	-	-	2
KUNSTLAAN	21	2	-	2	-	25
ELB-KRUISKENSLEI 68	-	-	-	-	-	-
BOOM	158	197	3	13	19	390
1 MEISTRAAT/OVER- WINNINGSTRAAT	5	-	-	-	-	5
HOOGVELDEN	10	-	-	-	-	10
UITBR 23/POP 41	43	32	-	3	-	78
KERKSTRAAT 2-4	-	-	-	-	-	0
KERKSTRAAT 106-108	-	-	-	-	-	0
NIEUWSTRAAT 60	-	-	-	-	-	0
RUMST	58	32	-	3	-	93
TOTAAL	216	229	3	16	19	483

3.2. Huisbezoeken

In 2022 werden door de dienst leefbaarheid 135 huisbezoeken uitgevoerd in het kader van (voornamelijk) meldingen van overlast allerhande. Verder werden 126 huisbezoeken uitgevoerd in het kader van sociale onderzoeken, sociale problemen en financiële problemen.

Het aantal huisbezoeken is in 2022 opnieuw fel gestegen ten opzichte van het vorige 'corona' jaar. Dankzij het versoepelen en wegvallen van de maatregelen was het niet langer noodzakelijk om de communicatie enkel per telefoon, brief en mail te doen.

Toch ondervinden we dat in nasleep van de ‘coronaperiode’ er nog steeds veel huurders de “telefonische” weg naar de sociale dienst vonden met een hulpvraag of gewoon voor wat sociaal contact. Blijkbaar heeft de coronaperiode ook gezorgd voor een verandering in het zoeken naar contacten. Mensen gaan sneller telefoneren, mailen of gebruiken sociale media om in contact te komen met de sociale huisvestingsmaatschappij.

Bij huurders waar we weinig of niets van horen, gaan we van tijd tot tijd op “telefonisch huisbezoek”. Gewoon een kort telefonisch gesprekje om te horen hoe alles gaat en of er vragen zijn. Dit doen we ook vooral bij huurders die geen sociaal netwerk hebben.

3.3. Camerabewaking in onze gebouwen

Ondertussen hebben we in een groot deel van onze gebouwen camerabewaking. In 2008 zijn we gestart in ons gebouw Kruiskenslei 86-88 en in 2020 werd het systeem van camera bewaking verder uitgebouwd met camera’s in onze gebouwen Antwerpsestraat 443-447 in Boom (kelder), Uitbreidingsstraat 29 en 32 in Boom en Populierenlaan-Uitbreidingstraat in Terhagen. In 2022 werden er ook in de Kruiskenslei 70-84 (doorgang naar straatkant en vuilcontainers), de Kunstlaan, de Vrijheidstraat, en de Kerkstraat 30-32 camera’s geplaatst. Ook in de Vlierlaan (na de infrastructuurwerken) zullen camera’s geplaatst worden.

We proberen samen met de politie en de gemeenten de pakkans voor sluikstorters te verhogen en deze zo veel mogelijk te beboeten (GAS-boetes). Verder blijven we preventief werken door informatie te verstrekken rond het sorteren van afval en huurders te mobiliseren om hun wijk netjes te houden.

3.4. Informatie (nieuwe) huurders

Aan de toekomstige huurders wordt altijd een huisbezoek gebracht, met de bedoeling om met elkaar kennis te maken, om vooraf informatie uit te wisselen over de betaling van de huurwaarborg, de huurprijs, de afvalregeling, het reilen en zeilen bij Goed Wonen.Rupelstreek, uit te leggen, ... Een punt dat we zeer uitgebreid bespreken is ‘het sorteren van afval’ en ‘het gebruik van de nieuwe vuilcontainers’. Deze containers werken met een kaart (niet meer met een sleutel, die werd doorgegeven aan vrienden en familie van overal). Het gebruik van de nieuwe containers wordt uitgelegd en ter plaatse wordt voorgedaan hoe het systeem werkt.

Tijdens dit gesprek wordt gebruik gemaakt van het ‘burenboekje’ om de regels van goed-samenwonen in een appartementsgebouw op een eenvoudige, begrijpelijke manier uit te leggen. Begin 2020 werd overgegaan tot de aankoop van een extra boekje, het “lawaaiboekje”. Dit boekje staat vol tekeningen, cartoons en pictogrammen. De tekst is eenvoudig en zeer toegankelijk. Dit boekje wordt eveneens bezorgd aan huurders waar er specifieke meldingen over geluidsoverlast zijn.

De sorteeregels, gebruik afvalcontainers, voldoende verluchten van de woning en andere zaken komen tijdens dit gesprek ook aan bod.

In 2022 hebben alle huurders een kalender ontvangen over “het leven met burenen”. Bij elke maand werd een thema in de schijnwerpers gezet zoals onderhoud tuin, geluidsoverlast, voldoende verluchten,...

3.5. Ondersteuning bewonersinitiatieven

In de Kunstlaan is een bewonerswerking al een aantal jaren actief. De werking richt zich niet uitsluitend tot de bewoners van de drie woonblokken in de Kunstlaan (72 appartementen) maar zeker ook naar de directe woonomgeving. Deze werking heeft oog voor alle aspecten van bewoning en wil ook een aantal activiteiten organiseren. In 2022 kon er opnieuw een groot

buurtheest georganiseerd worden verspreid over 2 dagen, 13 en 14 augustus. Er was een rommelmarkt, een dansavond met schlagerzangers, een dansavond met verscheidene optredens van covergroepen en zangers, eetkraampjes van de lokale handelaars (pasta, hamburgers,...). Niettegenstaande de sfeer zeer goed was sloeg het aantal aanwezigen eerder tegen. Nadien, bij de evaluatie, werd er gesteld om in de toekomst terug te grijpen naar een kleinschaliger initiatief met enkel voor de bewoners van de Kunstlaan en directe omgeving een gezellig samenzijn met een hapje en drankje.

In 2022 heeft de buurt Vlierlaan een feest georganiseerd voor de 4 gebouwen en de omliggende straten met een disco bar, een lokale zanger, hotdogs en hamburgers, drankgelegenheden en een springkasteel voor de kinderen.

In 2021 werden verder de eerste stappen gezet met het contacteren van huurders uit de andere blokken en wijken om naar analogie met de werking in de Kunstlaan, Hoogvelden en de Vlierlaan bewonerswerkingen op te starten. In 2023 gaan we daar een prioriteit van maken vermits we ondervinden dat het versterken van de cohesie in de buurt het samenleven positief beïnvloedt.

Goed Wonen.Rupelstreek participeert mee in de BIN Kadrie. In de zomer van 2021 werd die opgericht, er werden 2 voorzitters aangeduid en de infovergadering ging door op de parking van Goed Wonen.Rupelstreek. De officiële opstart vond plaats begin 2022. Samen met de preventiedienst werden er al enkele overlegmomenten georganiseerd om de werking te bespreken.

3.6. Project huisbewaarder in de sociale huisvesting

In het kader van de gesloten oproep voor dit project diende Goed Wonen.Rupelstreek een voorstel in dat door de Vlaamse Overheid werd aanvaard. In mei 2009 werd een persoon aangeworven. In 2019 werd een nieuwe werknemer aangeworven in dit project. De eerste werknemer is, evenwel niet meer gesubsidieerd, in dienst gebleven. De taken van deze medewerkers behelzen de behandeling van sluikestorten, afvalpreventie, uitvoeren van kleine klusjes, postbedeling en assistentie aan onze techniekers.

3.7. Uitbreiding sociale dienst

Sedert 01/08/2022 werd de sociale dienst uitgebreid. Vanaf dan is er een tweede voltijds maatschappelijk werker in dienst. Hierdoor kon het aantal huisbezoeken uitgebreid worden en is er meer tijd voor overleg bij moeilijke dossiers. De deelname aan verscheidene overlegmomenten kan gedeeld worden. Door deze uitbreiding kan er ook meer aandacht besteed worden aan het opstarten van buurtwerkingen, het zoeken naar "blok verantwoordelijken", enz.

4. Klachtenbeheer

Dit onderdeel moet afzonderlijk gezien worden van de meldingen voor technische euvels en meldingen in verband met de leefbaarheid die elders in dit jaarverslag meer gedetailleerd worden besproken.

Hier worden de klachten besproken in het kader van het Klachtendecreet van de Vlaamse overheid dat in werking is getreden op 01/01/2002. Onze maatschappij rapporteert over deze klachten sinds 2007 aan de Vlaamse Overheid.

In 2010 werd een interne klachtenprocedure goedgekeurd door onze Raad van bestuur die deze klachten behandelt.

Hieronder vindt u het rapport van 2022.

1. Cijfergegevens

	Aantal
Totaal aantal klachten	13
Aantal ontvankelijke klachten:	13
Aantal (deels) gegronde klachten:	1
Aantal (deels) opgeloste klachten:	10
Aantal ongegronde klachten	2

2. Klachtenbeeld 2022

Bespreking en evaluatie van de klachten die Goed Wonen.Rupelstreek behandeld heeft in 2022.

Eén klacht had te maken met een gedane herstelling. Deze herstelling werd uitgevoerd door een externe aannemer. De herstelling bleek slechts gedeeltelijk uitgevoerd. Dit dossier werd in eerste instantie met de externe aannemer besproken aan de hand van gemaakt beeldmateriaal bezorgd door de huurder. De aannemer gaf zijn fout onmiddellijk toe. Nadien werd er een gesprek gedaan met de huurder en werd afgesproken dat de aannemer alles opnieuw zou herstellen. De klacht werd opgelost.

Zes klachten zijn afkomstig van huurders die zich niet akkoord konden verklaren met de aangerekende kosten bij de plaatsbeschrijvingen bij het verlaten van een appartement/woning. Deze dossiers werden besproken met de betrokken diensten en de ex-huurders of nabestaanden. Op basis van de plaatsbeschrijvingen bij het betrekken van de woningen kon meer informatie verkregen worden betreffende de staat van de woongelegenheden op dat moment. Indien nodig werden de afrekeningen aangepast. We vermoeden dat in de toekomst de klachten hierover zullen minderen vermits de plaatsbeschrijvingen betrek uit het verleden vrij summier, op papier waren opgemaakt. Van zodra alle plaatsbeschrijvingen betrek en vertrek via het softwareprogramma opgemaakt zullen zijn is er achteraf veel minder reden tot onenigheid. Ook wordt er getracht om vlak nadat er een opzeg van een woongelegenheden wordt gedaan, een 'eerste controle' in te plannen. Tijdens deze 'controle' komt iemand bij de vertrekkende huurder of nabestaande van de huurder langs om te bekijken wat er allemaal gedaan moet worden om het pand opnieuw in orde te maken voor een toekomstige huurder. Op deze manier zijn de 'vertrekkende' huurders beter op de hoogte van wat er aangerekend gaat worden indien ze deze zaken niet in orde maken.

Twee klachten komen van huurders die een factuur in de bus hadden gekregen voor het opruimen van achtergelaten afval op plaatsen anders dan de daarvoor voorziene vuilcontainers. Sedert enkele jaren werd er door Goed Wonen.Rupelstreek verder geïnvesteerd in cameratoezicht volgens de geldende wetgeving. De drie betrokkenen verklaarden in eerste instantie dat zij hier niets mee te maken hadden tot zij zichzelf herkenden op de camerabeelden en er geen twijfel meer over bestond.

Twee klachten betroffen huurders die vonden dat ze te lang moesten wachten op de (al dan niet volledige) terugbetaling van de huurwaarborg bij het verlaten van de woongelegenheden. Door enkele personeelwissels in de technische dienst en tijdelijke personeelstekorten door langdurige ziektes op de andere diensten, liep de verwerking van de administratie bij de terugbetalingen al eens vertraging op. De procedure betreffende de afrekeningen/terugbetalingen wordt nog steeds regelmatig bijgestuurd om een beter overzicht te hebben over de dossiers.

3. Concrete realisaties en voorstellen

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

Door het terugschroeven van de coronamaatregelen werd er in 2022 minder thuis gewerkt. Dit heeft er ook voor gezorgd dat er meer directe communicatie was m.a.w. gesprekken op kantoor, overlegmomenten, enz. Er werd onmiddellijk ingespeeld als er iets fout liep of dreigde fout te lopen.

Gesprekken met de huurders konden opnieuw op kantoor plaatsvinden. Hierdoor kon alles beter uitgelegd worden. Huurders waren in de mogelijkheid om sneller vragen te stellen, of om verduidelijking te vragen en onze medewerkers gaven binnen afzienbare tijd of onmiddellijk antwoord.

Dit jaar waren er aanzienlijk minder klachten. We gaan er vanuit dat dit onder andere mee te maken heeft door een meer persoonlijke en directe vorm van communicatie. Door meer aanwezig te zijn voelen we ook sneller aan wat er leeft onder de huurders.

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

Verder uitwerken structureel overleg. De procedure “klachtenbehandeling” wordt nog steeds verder aangepast en verfijnd.

Preventief proberen we nog meer informatie te verstrekken wanneer er plaatsbeschrijvingen plaatsvinden. De plaatsbeschrijvingen gebeuren sedert half 2020 via een software programma, ze bevatten veel foto's zodat betwistingen nadien vlugger kunnen opgelost en uitgeklaard worden. Ook wordt er meer uitleg gegeven over eventuele kosten die werken in appartementen/woningen met zich mee brengen.

In de nieuwsbrief van Goed Wonen.Rupelstreek proberen we eveneens de aandacht te vestigen op het reilen en zeilen binnen onze maatschappij : o.a. nieuwe huurprijsberekeningen, aanpassingen in de wetgeving, geplande werken, enz.

In samenwerking met het gemeentebestuur wordt een project uitgewerkt waar van een onderdeel gericht is op “sluikstort”.

In 2022 werden er stappen gezet om nieuwe buurtwerkingen op te starten of verder uit te werken. We gaan ook verder werken rond het thema ‘Ken je buur’, het versterken van de sociale cohesie in een buurt. Elke huurder ontving begin 2022 een ludieke kalender over het thema ‘lawaai’.

5. Dienst onderhoud

Op 31.12.2022 bestond de dienst onderhoud uit 2 techniekers, 1 onderhoudswerkman, 1 hoofd patrimonium.

De dienst onderhoud voert herstellingswerkzaamheden in eigen beheer uit in de gemeenschappelijke delen van onze appartementsgebouwen. Ook het opvolgen en controleren van extern uitbestede werken behoort tot de opdracht.

De onderhoudswerkmannen verlenen diensten aan de huurders zoals huisvuilverwerking en opruimen sluikestort (o.a. molokkentoer) schoonmaakwerk, ...

De medewerkers van de dienst onderhoud komen dagelijks in contact met onze huurders. Zij zijn dus mee het gezicht van Goed Wonen.Rupelstreek.

De voorraad in ons magazijn had op 31.12.2022 een waarde van 42.992,49 euro.

VI. PERSONEEL

1. Personeelsbestand op 31.12.2022

Op 31 december 2022 werkten er 16 medewerkers bij Goed Wonen.Rupelstreek, waarvan 13 voltijds en 3 deeltijds.

<u>Dienst</u>	<u>Aantal</u>	<u>VTE</u>
Directie		
Algemeen directeur	1	1,0
Administratie		
Hoofd administratie	1	1,0
Medewerker boekhouding	1	1,0
Coördinator huuradministratie	1	0,6
Medewerker huuradministratie	2	2,0
Patrimonium		
Hoofd patrimonium	1	1,0
Technisch/administratief medewerker	2	1,6
Polyvalent techniek	2	2,0
Onderhoudswerkman	1	1,0
Projecten		
Projectcoördinator	2	1,9
Leefbaarheid		
Maatschappelijk werker	<u>2</u>	<u>2,0</u>
	16	15,1

2. Personeelsevolutie

Op 1 januari 2022 is Walter Coenen, technisch administratief medewerker, in dienst gekomen. Hij is terug uit dienst gegaan op 22 september 2022.

Op 7 maart 2022 is Yannick Van der Helst, polyvalent techniek, in dienst gekomen. Hij is terug uit dienst gegaan op 3 juni 2022.

Op 1 augustus 2022 is Marieke Beyens, maatschappelijk werker, in dienst gekomen.

Op 1 september 2022 is Ivelisse Campsteyn-Segers, medewerker huuradministratie, in dienst gekomen.

Op 1 september 2022 is Van Buynderen Nathan, polyvalent techniek, in dienst gekomen. Hij is terug uit dienst gegaan op 23 oktober 2022.

Op 19 september 2022 is Kenny Cammaert, polyvalent techniek, in dienst gekomen.

Op 1 oktober 2022 is Yasemin Yilmaz, administratief medewerker, in dienst gekomen.

Op 19 oktober 2022 is Luc Vervliet, onderhoudswerkman, uit dienst gegaan.

VII. FINANCIËN

1. Jaarrekening 2022

De jaarrekening (balans, resultatenrekening, sociale balans en toelichting) wordt in bijlage weergegeven.

Op 31.12.2022 bedragen de activa 79.118.053,06 euro tegenover 75.315.792,24 euro op 31.12.2021, oftewel een toename met 3.802.260,82 euro.

- Het overgrote deel van de activa zijn materiële activa 74.032.324,06 euro (tegenover 69.161.245,37 euro vorig jaar), voornamelijk:
 - terreinen en gebouwen ter waarde van 62.296.429,40 euro. Dit betekent een stijging met 3.715.789,43 euro t.o.v. vorig jaar bestaande uit: toename van de gebouwen met +5.792.926,91 euro (ingebruikname 14 app. Begijnenbossen en 4 app. Kerkstraat 30-32 Boom) en een daling t.g.v. geboekte afschrijvingen met 2.077.137,48 euro.
 - vaste activa in aanbouw ter waarde van 11.421.340,39 euro. Dit betekent een toename met 1.174.067,05 euro t.o.v. vorig jaar. Stijging is voornamelijk gevolg van de bouw appartementen Isabellastraat en Nielsestraat-Rupelweg te Boom, Hoogstraat 2 en Begijnenbossen 52 te Rumst en de renovatie van de woningen in de Kruiskenslei en de Vlierlaan te Boom.
- De vlottende activa bedragen 5.058.747,05 euro (tegenover 6.141.426,49 euro vorig jaar), dit zijn voornamelijk liquide middelen voor 1.766.860,93 euro, voorraden sociale koopwoningen voor 2.532.184,65 euro, over te dragen kosten voor 150.450,12 euro en verkregen opbrengsten voor een bedrag van 428.055,84 euro.

De stijging van de passiva met 3.802.260,82 euro is voornamelijk samengesteld als volgt:

- Stijging van de handelsschulden leveranciers met 170.299,73 euro,
- stijging van de financiële schulden met +3.750.598,41 euro.

Het resultaat van 2022 eindigde met een te bestemmen verlies van het boekjaar van 784.325,76 euro tegenover een winst van 452.156,08 euro in 2021.

De belangrijkste bewegingen in de resultatenrekening 2022 tegenover 2021 zijn als volgt:

- stijging van de GSC subsidies met 82.089,45 euro (+20,17%)
- stijging schadevergoeding verzekering met 36.587,60 euro (+606,92%)
- stijging van de huurlasten met 28.686,47 euro (+7,82%)
- stijging van de uitzendkrachten met 33.283,59 euro (+559,69%)
- stijging van de beheersvergoeding VMSW met 96.056,85 euro (+557,97%)
- stijging van de erelonen advocaten en deskundigen met 37.720,08 euro (+102,29%)
- stijging van de herstellingen aan de liften met 31.233,22 euro (+277,94%)
- stijging van de onderhouds- en herstellingskosten met 301.049,89 euro (+321,90%)
- stijging van de salariskosten met 107.049,64 euro (+10,40%)
- stijging van de afschrijvingskosten met 159.124,80 euro (+8,01%)
- stijging van de financiële opbrengsten met 78.585,47 euro (+6,81%)
- stijging van de financiële kosten met 44.686,11 euro (+3,02%)
- daling van de uitzonderlijke opbrengsten met 649.328,49 euro.
- Stijging van de uitzonderlijke kosten met 134.628,17 euro.

2. Ratioanalyse

De ratioanalyse met een selectie van voor Goed Wonen Rupelstreek relevante ratio's wordt in bijlage weergegeven.

Sterk vereenvoudigd zijn er vier factoren waarop een organisatie kan beoordeeld worden:

- de liquiditeit (kan de organisatie op korte termijn haar betalingsverplichtingen nakomen?),
- de solvabiliteit (kan de organisatie ook op lange termijn haar betalingsverplichtingen nakomen?),
- de rentabiliteit (heeft de organisatie voldoende winstpotentieel?),
- de toegevoegde waarde (het verschil tussen de output en de input van de organisatie) die de organisatie creëert.

Aan de hand van een ratioanalyse kan de organisatie op deze vier factoren beoordeeld worden.

Bespreking meest relevante ratio's:

- Liquiditeit: een daling van de liquiditeitsratio werd vastgesteld in 2022. In vergelijking met 31/12/2021 was er een grotere afname van de vlottende activa (op korte termijn realiseerbaar) tegenover de verplichtingen op korte termijn – verhouding 1,02 (blz.9).
- Solvabiliteit: de verhouding Eigen vermogen/Totaal vermogen (7.53%) daalde tegenover vorig jaar (blz. 12).
- Rentabiliteit: de netto rentabiliteit van het eigen vermogen daalde in vergelijking met 31/12/2021 (blz.7), de bruto rentabiliteit van het totaal der activa, voor belastingen en financiële kosten daalde in vergelijking met 31/12/2021 (blz.8).
- De cashflow van 2022 was negatief: (blz.14). De liquide middelen daalden van 2.764.915,32 euro naar 1.766.860,93 euro.
- Toegevoegde waarde: de (bruto) toegevoegde waarde ratio's (blz.4) daalde tegenover 2021.

3. Jaarverslag van de raad van bestuur aan de algemene vergadering

Het jaarverslag van de raad van bestuur aan de algemene vergadering wordt in bijlage weergegeven.

In dit jaarverslag brengt de raad van bestuur ingevolge de wettelijke en statutaire voorschriften, verslag uit met betrekking tot het boekjaar 2022.

4. Bijzonder verslag vennootschap met een sociaal oogmerk

Ter verwezenlijking van haar sociale oogmerk van haar doelstellingen heeft Goed Wonen.Rupelstreek in het afgelopen boekjaar belangrijke investeringen verricht voor de uitbreiding, modernisering en grondige renovatie van haar patrimonium (zie 6.2. Projecten in uitvoering).

In verband met de werkingskosten kan gesteld worden dat deze in grote mate gericht waren op het onderhoud en de herstelling van de sociale huurwoningen.

Tenslotte zijn er ook nog de personeelskosten, die 1.136.350 euro beliepen, en deels gelieerd zijn met herstellingswerkzaamheden, het opvolgen van extern uitbestede werken en het verlenen van diensten (leefbaarheid, huisvuilverwerking, opruimen sluikstort, ...) aan de huurders.

5. Verslag van de commissaris

Het verslag van de commissaris wordt in bijlage weergegeven.