

2024
Jaarverslag

> Waarover jij kan lezen

Voorwoord voorzitter	3
Missie, visie, strategische doelstellingen	6
Organogram	9
Samenstelling bestuursorganen	10
Centraal inschrijvingsregister in voege	12
Personeel	16
Nieuwe functioneringscyclus	17
Eengemaakt verloningsbeleid	18
Meting werknemerstevredenheid	19
Onder één dak: toekomstige huisvesting organisatie	20
Overdrachten naar andere woonmaatschappijen	21
Innovatieve projecten in de kijker	22
PowerNEXT op dak van Kleerroos in Herentals	23
KWO-installatie op site De Leunen in Geel	24
Overzicht gronden	26
Opgeleverde projecten	27
Lopende projecten	28
Initiatieven leefbaarheid	34
2024 in cijfers	36
Ode aan de burens	42

> Voorwoord voorzitter

Beste partner en ambassadeur van LeefGoed

Hier voor je ligt het tweede jaarverslag van onze woonmaatschappij, voor het werkjaar 2024. Een bewogen jaar waarin we de architectuur opzetten om **van LeefGoed één huis** te maken dat stevig en logisch in elkaar zit. Daarmee kunnen we onze bewoners die kansrijke thuis bieden die we in onze slagzin beloven. Dat begint met duidelijk omschreven strategische doelstellingen die we uit onze missie en visie distilleerden. Die lees je verderop in dit verslag.

Een kansrijke thuis in de praktijk

Betaalbaarheid, energiezuinigheid, kwaliteitsvol bouwen en bereikbaarheid zijn in onze doelstellingen evidente begrippen. Tegelijk willen ons onderscheiden door met een open geest naar nieuwe woonoplossingen te kijken. Zo tekenden we een eigen kader rond **het nieuwe budgethuren** uit. En we willen **realistisch innovatief** zijn, bijvoorbeeld door energiezuinig wonen te realiseren op minder evidente sites, via gloednieuwe oplossingen als de PowerNEXT horizontale windturbines in Herentals en de koude-warmteopslaginstallatie op site De Leunen in Geel. Hiervoor haalden we ondertussen 2 miljoen euro aan Vlaamse en Europese projectsubsidies binnen.

Ook de uitrol van **zonnepanelen via ASTER** loopt verder in alle gemeenten. Onze huurders krijgen bij al die nieuwe energetische maatregelen doorgaans een energietarief dat 10% lager ligt dan het sociaal tarief. Socialer en betaalbaarder wordt het niet.

Ook voor onze medewerkers moeten we die kansrijke thuis zijn. Daarom peilden we actief naar de factoren die hun **werknemerstevredenheid** bepalen. We vertimmerden het organogram en werven aan om de noden rond onze technische dienstverlening aan te pakken. Zoals dat hoort in een grotere organisatie werken we nu met een jaarlijkse functioneringscyclus om noden van ons personeel te capteren en onze werking structureel te evalueren.

Planmatig en in twee fasen werken we toe naar **één kantoorlocatie**, mét behoud van onze drie loketten. Zo verandert er niets voor onze bewoners, maar onze medewerkers zullen beter kunnen samenwerken rond complexe processen.

Een sector voor veel uitdagingen

In het rijtje van de vele uitdagingen die we momenteel aanpakken, paste in 2024 zeker ook de opgelegde implementatie van het Centraal Inschrijvingsregister (CIR) en het nieuwe toewijzingsbeleid. Via het uitgewerkte ritssysteem maakten we de toewijzingen in vier pijlers werkbaar voor onze wooncomités.

Door maandenlange inspanningen en samenwerkingen met de lokale besturen bereikten we ook tot **20% meer herbevestigde kandidaten** voor onze wachtlijst dan bij reguliere actualisatie-oefeningen. Kwantitatief is de operatie rond het CIR dus een succes geworden. Tegelijk drukte de oefening ons wel met de neus op andere problemen. De digitale achterstand bij veel van onze kwetsbare kandidaten leidt ertoe dat CIR-dossiers nog geregeld met hulp van onze medewerkers moet worden bijgewerkt en dat te veel woningen worden geweigerd. Dat heeft een negatief effect op de frictieleegstand. Daarom hebben we het beleid bijgestuurd om zo die **leegstand prioritair naar een aanvaardbaar niveau** te brengen.

Ondertussen bleven we wel bouwen, met in totaal 113 opgeleverde nieuwbouwwoningen en een duidelijke planning voor onze lopende projecten. We brachten de staat van ons patrimonium volledig in kaart wat resulteert in een **concrete renovatieplanning per gemeente** op een tijdshorizon tot 2035. Deze matchen we nu met een **dynamische financiële meerjarenplanning** die alle stakeholders realistische verwachtingen rond bouw- en renovatieprojecten moet bieden én moet garanderen dat LeefGoed zoals nu **bij de 15% financieel gezondste maatschappijen van Vlaanderen blijft**.



Daarbij verliezen we niet uit het oog voor wie we dit doen

70% van onze kandidaat-kopers en 73% van onze kandidaat-huurders is alleenstaand, met of zonder kinderen. De pijnlijke realiteit is dat wie het met één inkomen moet rooien, het vaak niet meer redt op de private woonmarkt. **Die sluipende wooncrisis komt altijd maar hoger terecht op de lokale, Vlaamse en Europese beleidsagenda's.**

Op Europees niveau wordt betaalbare huisvesting nu ook als een antwoord op de geopolitieke uitdagingen en de democratische instabiliteit gezien. Dat zou moeten uitmonden in bijkomende fondsen. Ook het Vlaams regeerakkoord onderschrijft dit beleid met een investeringsenveloppe van 6 miljard euro voor de sociale woonsector. Met LeefGoed willen we substantieel bijdragen aan die ambities; ook laten we op Vlaams niveau wekelijks onze stem horen binnen het bestuur van onze sectororganisatie Initia en zijn we in overleg met beleidsmakers.

2024 was het jaar waarin we met LeefGoed nog heel wat aan ons huis hebben verbouwd. **Nu treden we meer en meer zelfzeker naar buiten om met de lokale besturen en sociale partnerorganisaties de noden van onze kandidaten en bewoners te kunnen aanpakken.** Daarbij durven we onszelf ook kritisch te bevragen. Aan het begin van de nieuwe legislatuur gaan we in gesprek met onze 11 lokale besturen en aandeelhouders.

Terwijl ik dit schrijf, trekken al onze medewerkers van deur tot deur om onze bewoners een evaluatie van onze werking en dienstverlening te laten invullen. Als voorzitter kan ik alleen maar dankbaar zijn voor zo'n geëngageerde medewerkers en voor al het werk dat anderhalf jaar na de fusie is verzet.

Matthias Verhegge,
voorzitter LeefGoed



> Missie, visie, strategische doelstellingen

Missie

Onze woonmaatschappij biedt een **kansrijke thuis**. Voor haar klanten door hen op het juiste moment, als uniek aanspreekpunt, te laten doorstromen naar een kwaliteitsvolle en betaalbare woonoplossing die het best bij hen past. Voor haar medewerkers door stabiliteit en kansen te bieden.

Visie

LeefGoed engageert zich voor haar **doelgroep** door in te spelen op de diverse woonbehoeften en kansen te creëren om verder door te groeien vanuit een stabiele thuis.

- › Onze woonmaatschappij biedt **houvast**, zowel door hoe we zelf georganiseerd zijn als naar de ondersteuning van onze klanten toe. We zetten daarvoor sterk in op **verbinding** door over de expertises heen te werken en de diversiteit van onze klanten te (h)erkennen.
- › We bieden een **geïntegreerde, nabije en laagdrempelige loketwerking** met een sterk kwalitatieve dienstverlening door duurzame samenwerkingen op te zetten. We ontvangen onze klanten steeds met het grootste **respect**.
- › We **begeleiden** onze bewoners waar nodig individueel en verwijzen, bij nood aan specifieke zorg of ondersteuning, door. We zetten daarnaast in op **buurtwerking** om de leefbaarheid en sociale samenhang in onze buurten te versterken.



*Bewoners project
Capellebeemden in Laakdal.*

We kijken met een open geest naar innovaties en nieuwe samenwerkingen

met onze huidige en potentiële stakeholders (lokale besturen, erkende begeleidingsdiensten, social profit, bouwsector, externe verhuurders) om zowel voor de klant als de woonmaatschappij haalbare en duurzame oplossingen te realiseren.

Onze **woningen** zijn betaalbaar, energiezuinig, kwaliteitsvol en gebruiksvriendelijk. Onze **buurten** worden opgericht vanuit het multidisciplinair denken in functie van de leefbaarheid en worden gekenmerkt door een sterk gevarieerd aanbod en het inventief aanwenden van beschikbare ruimte en woonvormen, waardoor elke buurt een hedendaags karakter heeft.

Onze organisatie vertrekt vanuit een grote betrokkenheid, eigenaarschap en het verbinden van de expertises van onze medewerkers. We zijn een stabiele en kansrijke thuis voor hen, waarin groei en ontwikkeling omarmd worden en het fijn samenwerken is. Dit alles draagt bij aan het permanent verbeteren van onze klantgerichte dienstverlening.

In alles wat we doen vertrekken we vanuit een **realistische en kostenbewuste mindset**, wat onze financiële gezondheid op lange termijn verzekert.

Onze waarden

maatschappelijk betrokken

in vertrouwen samenwerken

integriteit (eerlijkheid/betrouwbaarheid/respect)

klantgerichtheid

open communicatie



Tijdens de kijkdag in de Zwanenstraat in Geel.



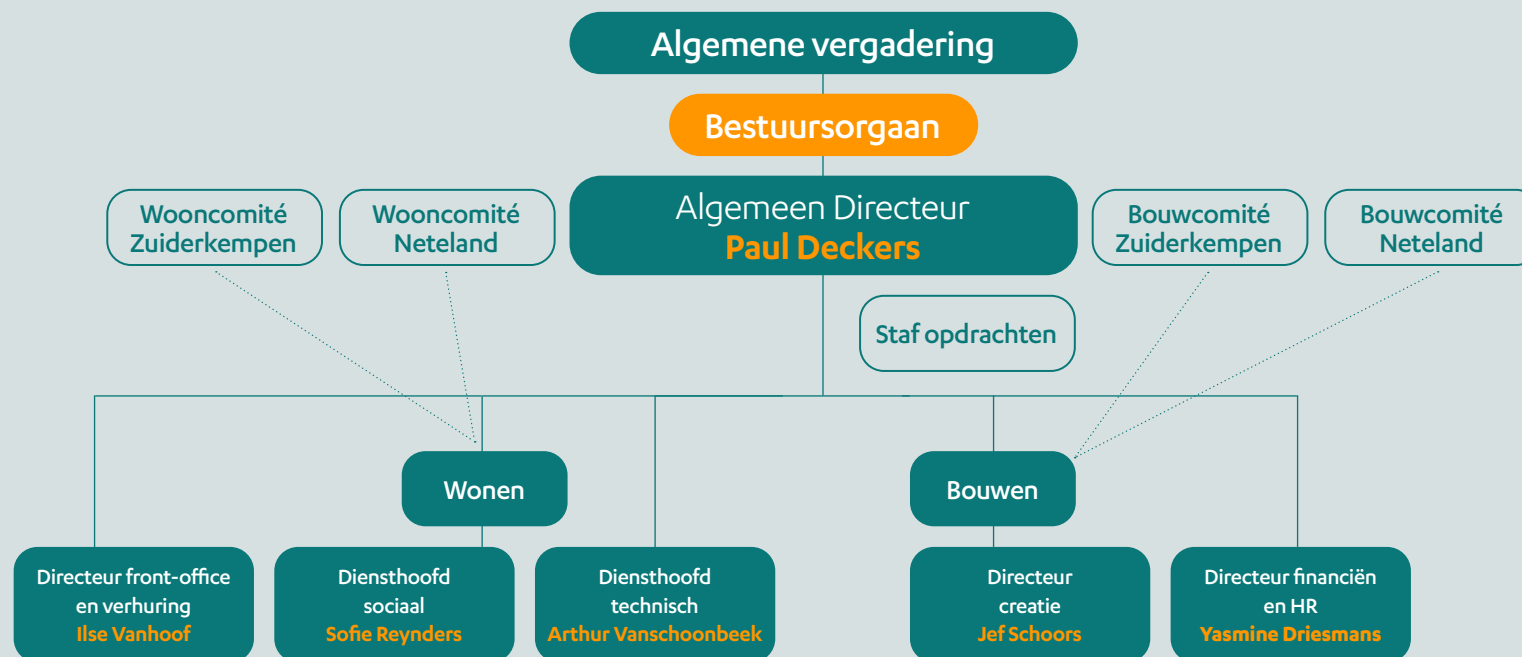
Strategische doelstellingen

- › We stroomlijnen en stemmen de best practices af tot geïntegreerde processen en informatiekkanalen.
- › We organiseren onze dienstverlening klantvriendelijk op basis van ons inzicht op de behoeften van onze klanten.
- › We realiseren één woonmaatschappij die een kansrijke thuis is voor alle medewerkers door in verbinding samen te werken over de teams heen.
- › We realiseren het evenwicht tussen
 1. de renovatiegolf,
 2. kwaliteitsbewaking van het bestaande patrimonium en
 3. de creatie van bijkomend aanbod, afgestemd op financiële en organisatorische draagkracht en op de behoefte van de stakeholders.
- › We zetten in op duurzame en multi-disciplinaire netwerken om een geïntegreerde ondersteuning te bieden voor klanten en medewerkers.
- › We dragen het hele patrimonium en haar bewoners buiten ons huidige werkingsgebied op een respectvolle en effectieve manier over.



Onze techniekers in actie.

> Organogram



Samenstelling bestuursorgaan

Tom Corstjens	bestuurder	stad Geel
Martine Taelman	bestuurder	gemeente Grobbendonk
Bart Michiels	bestuurder	stad Herentals
Willy Torfs	bestuurder	gemeente Herenthout
Mark Van den Wouwer	bestuurder / ondervoorzitter	gemeente Herselt
Hilde Van Looy	bestuurder	gemeente Hulshout
Raf Moons	bestuurder	gemeente Laakdal
Nele Geudens	bestuurder	gemeente Meerhout
Seppe Bouquillon	bestuurder	gemeente Olen
Mizel Gebruers	bestuurder	gemeente Vorselaar
Paul Helsen	bestuurder	gemeente Westerlo
Mien Van Olmen - vervangen door Hilde Vermeiren (beslissing Provincieraad dd. 28 juni 2024)	bestuurder	provincie Antwerpen
Matthias Verhegge	bestuurder / voorzitter	private aandeelhouders
Mieke Mermans	bestuurder	huurders
Griet Braekmans	bestuurder	onafhankelijk
Jan Van den Eynde	bestuurder	onafhankelijk

Samenstelling dagelijks bestuur

Mark Van den Wouwer	bestuurder / ondervoorzitter
Matthias Verhegge	bestuurder / voorzitter
Paul Deckers	algemeen directeur
Yasmine Driesmans	directeur financiën en HR
Ilse Vanhoof	directeur frontoffice en huuradministratie
Jef Schoors	directeur creatie
Sofie Reynders	diensthofd sociaal
Arthur Vanschoonbeek	diensthofd technisch



Samenstelling Wooncomité Neteland

Greet Van de Peer	gemeente Grobbendonk
Bart Michiels	stad Herentals
Willy Torfs	gemeente Herenthout
Chris Bakelants	gemeente Olen
Priscilla Geluykens	gemeente Vorselaar
Nathalie Frenay	De Fakkels vzw (adviseur)
Marc Wynants	CAW De Kempen (adviseur)
Matthias Verhegge	voorzitter

Samenstelling Wooncomité Zuiderkempen

Griet Smaers	stad Geel
Elke Verlinden	gemeente Herselt
Elias De Wever	gemeente Hulshout
Raf Moons	gemeente Laakdal
Brigitte Peremans	gemeente Meerhout
Paul Helsen	gemeente Westerlo
Silvie Loenders	vzw Al-Arm (adviseur)
Marc Wynants	CAW De Kempen (adviseur)
Mark Van den Wouwer	voorzitter

Samenstelling Bouwcomité Neteland

Johan Verhaegen	gemeente Grobbendonk
Pascal Van Nueten	stad Herentals
Stefanie Vrins	gemeente Herenthout
Sander Verboven	gemeente Olen
Mizel Gebruers	gemeente Vorselaar
Matthias Verhegge	voorzitter

Samenstelling Bouwcomité Zuiderkempen

Griet Smaers	stad Geel
Mark Van den Wouwer	gemeente Herselt / voorzitter
Hilde Van Looy	gemeente Hulshout
Frank Sels	gemeente Laakdal
Nele Geudens	gemeente Meerhout
Tinne Wuyts	gemeente Westerlo

> Centraal inschrijvingsregister in voege

Het centraal inschrijvingsregister, kortweg CIR, is een digitaal platform waar iedereen die een sociale woning wil huren, zich kan inschrijven. Eens ingeschreven, kan de kandidaat-huurder via het platform zijn dossier bekijken en aanpassen. Het is op termijn de bedoeling dat de kandidaat via het CIR ook zijn plaats op de wachtlijst kan raadplegen.

Go live

Op 18 maart werd het CIR opengesteld voor de kandidaten. Wie zich wil inschrijven voor een sociale woning of zijn dossier wil bekijken of aanpassen, kan dat zelf online doen of kan terecht bij zijn woonmaatschappij. LeefGoed is zich uitermate bewust van het feit dat een groot deel van haar doelgroep niet beschikt over de nodige digitale vaardigheden en/of toegang tot slimme toestellen en internettoegang.

Daarom blijven we inzetten op **persoonlijke ondersteuning** van kandidaten via o.a. onze loketwerking.

Eenmalige actualisatie én bevestiging van dossier

Van zodra het centraal inschrijvingsregister operationeel was, moesten alle kandidaat-huurders met inschrijvingsdatum vóór 18 november 2023 hun kandidatuur bevestigen. Ze ontvingen daarover van ons een brief, en eventueel nog een herinneringsbrief, met de vraag om hun dossier in het CIR na te kijken, eventueel aan te vullen en te bevestigen.

Om onze kandidaten aan te moedigen dit effectief te doen (anders dreigde immers een schrapping van de wachtlijst) en hen zo goed mogelijk te

ondersteunen bij het bevestigen van hun dossier in het CIR, **informeerden en sensibiliseerden** we volop de lokale besturen en welzijnsactoren uit ons werkingsgebied. Daarnaast breidden we de openingsuren van onze loketten uit en boden onze eigen medewerkers hulp op lokale digipunten en woon- en energieloketten.

Die grote inspanningen loonden: maar liefst 80% van de kandidaat-huurders valideerde zijn dossier in het CIR.

Impact op toewijzingsproces

Na het afronden van deze 'eenmalige actualisatie' en het opstarten van de reguliere toewijzingen merkte onze administratie dat kandidaten hun woonkeuzes niet correct aanduiden in het CIR. Hierdoor matchte een aangeboden woning vaak niet met hun reële noden.

Dat resulteerde in een **hoog percentage weigeringen** of niet reageren op een concreet woningaanbod. In de periode van 15 mei tot en met 31 december weigerde bijna 73% van de kandidaten het aanbod of reageerde niet.

Samen met de omslachtigheid van het huidige toewijzingsreglement (zie infra) zorgde dit voor een vertraging van het toewijzingsproces. Bovendien had onze maatschappij al een achterstand in toewijzingen opgebouwd door het niet of slechts beperkt kunnen toewijzen tijdens de freezeperiode vóór en gedurende de introductie van het CIR. Die periode liep van medio november 2023 tot medio mei 2024.

Toewijzingsreglement

De toewijzing van sociale huurwoningen verloopt via 4 pijlers:

- > pijler 1: standaardtoewijzingen
- > pijler 2: versnelde toewijzingen
- > pijler 3: toewijzingen aan specifieke doelgroepen met begeleiding (doorstromers, housing first of gezinnen in kansarmoede) en de doelgroepen volgens het gemeentelijk doelgroepenplan
- > pijler 4: interne mutaties

Het toewijzingsreglement van LeefGoed voorziet een 'ritssysteem' dat alternerend werkt: bij een vrijgekomen pand worden verschillende pijlers in elkaar 'geritst'. We werken hiervoor in blokken van 5 toewijzingen aan niet-gelabelde woningen per gemeente:

- > 1e toewijzing: pijler 1 of 4*
- > 2e toewijzing: pijler 2
- > 3e toewijzing: pijler 3 (excl. housing first/doorstromers/gezinnen in kansarmoede)
- > 4e toewijzing: pijler 1 of 4*
- > 5e toewijzing: pijler 1 of 4*

*: pijler 3 – doelgroepen gekoppeld aan woningen – en pijler 4 – absolute mutaties – worden niet opgenomen in het ritssysteem.

Het intern huurreglement van LeefGoed bepaalt dat het toewijzingsreglement in najaar van 2025 wordt geëvalueerd.

Impact op frictieleegstand en remediëring

De vertraging van het toewijzingsproces heeft een rechtstreekse negatieve impact op onze frictieleegstand. Dat is de leegstand in ons patrimonium tussen twee huurcontracten. Ook de staat van ons patrimonium beïnvloedt die leegstand. Zo blijkt bij uitgaande plaatsbeschrijvingen geregeld dat een wooneenheid niet goed onderhouden is of zich niet in een degelijke staat bevindt. Herstellingswerken zijn bijgevolg noodzakelijk vooraleer dergelijke wooneenheden opnieuw verhuurd kunnen worden.

In november keurde ons bestuursorgaan een **reeks voorstellen** goed om de frictieleegstand te remediëren en voortaan te beheersen.

We volgen hier een tweesporenbeleid:

1. Enerzijds zetten we in op de optimalisatie van het toewijzingsproces door o.a.
 - o meerdere kandidaat-huurders gelijktijdig aan te schrijven;
 - o collectieve bezichtigingsmomenten te organiseren;
 - o huurders die onderbezet wonen uit te nodigen op kijkdagen van nieuwbouwprojecten;
 - o plaatsbeschrijvingen goed in te plannen: we mikken op een tijdspanne van maximaal 1 maand tussen de uit- en ingaande plaatsbeschrijving.
2. Anderzijds verdient de optimalisatie van het patrimoniumbeheer de nodige aandacht door o.a.
 - o controlebezoeken uit te voeren van zodra een bewoner zijn opzeg geeft. Deze 'précheck' maakt duidelijk welke zaken de bewoner in orde moet brengen vooraleer die het pand verlaat. Het laat onze maatschappij ook toe een inschatting te maken van de leegstandsperiode, de nodige materialen voor eventuele herstellingen aan de woning te bestellen, werken in te plannen, ...;
 - o bij piekbelastingen het uitvoeren van plaatsbeschrijvingen uit te besteden;
 - o huurders nog nauwer op te volgen m.b.t. onderhoud van de woning.



We blijven inzetten op persoonlijke ondersteuning van kandidaat-huurders.



> Personeel



> Nieuwe functioneringscyclus

Meteen na de fusie, midden 2023, maakte onze maatschappij werk van een **geharmoniseerd arbeidsreglement**. Dat reglement voorziet ook een 'cafetariaplan': de mogelijkheid om (een deel van) de uitbetaling van de eindejaarspremie om te zetten in een flexibel loonpakket.

De werkgroep hr die mee vorm gaf aan dat eengemaakte arbeidsreglement ging dit jaar opnieuw aan de slag en ontwikkelde een nieuwe functioneringscyclus.

Die cyclus start met een **planningsgesprek** waarin volgende onderwerpen aan bod komen:

- > Een taak- en functieomschrijving die, naast de belangrijkste taken, ook de te beoordelen competenties van de medewerker weergeeft.
- > Een terugblik op het voorbije jaar en hoe de werknemer zich op dat ogenblik voelt in zijn functie en binnen LeefGoed.
- > Actiepunten voor het komende jaar.
- > Persoonlijke groeimogelijkheden.

In de loop van het jaar vinden **minstens 2 voortgangsgesprekken** plaats tussen de medewerker en zijn leidinggevende. Deze periodieke gesprekken gaan enerzijds over de geplande acties in het kader van de missie, visie en operationele doelstellingen van LeefGoed. Anderzijds wordt het reguliere werk van de werknemer besproken. Zo'n voortgangsgesprek geeft inzicht in de mogelijkheden en beperkingen van de werknemer en detecteert opleidings- en ontwikkelingsbehoeften.

Een **jaarlijks opvolgings- en waarderingsgesprek** sluit de cyclus af. Dat gesprek heeft als doel het functioneren in zijn totaliteit te waarderen. De medewerker en leidinggevende leggen dan ook de acties voor de volgende cyclus vast.

Geen koppeling met verloning

Omdat het behalen van doelstellingen vaak geen individueel gegeven is en binnen bepaalde teams de resultaten minder transparant en meetbaar zijn, gebruiken we de functioneringscyclus niet voor baremaverhogingen. Enkel de functie-inhoud, de functieverzwaring en eventueel de vraag naar bijkomende competenties kan een baremaverhoging verantwoorden.

Bovendien voorzien de barema's van de Vlaamse overheid, waarop de barema's binnen LeefGoed gebaseerd zijn (zie verder), sowieso in een 2- tot 3-jaarlijkse verticale sprong.



Teambuilding

> Eengemaakt verloningsbeleid

In 2024 focusten we ons verder op het uitwerken van een eengemaakt en transparant verloningssysteem. Dat start met een **eenduidig functiehuis**. Ofwel: de structuur die de verschillende functies en posities in een organisatie in kaart brengt en deze onderling positioneert.

Het functiehuis

- > definieert specifieke taken en verantwoordelijkheden, bevoegdheden, competenties die aan elke functie/rol zijn gekoppeld;
- > geeft inzicht in de verschillende niveaus van deze taken en verantwoordelijkheden, bevoegdheden en competenties;
- > biedt houvast voor medewerkers en management;
- > vormt de basis voor het bepalen van levels, niveaus, groepen binnen een organisatie;
- > en uiteraard de basis voor de koppeling naar het brutoloon, voordelen, ...

Ruwweg kunnen we stellen dat de rol van een werknemer in onze organisatie (bv. techniker, stafmedewerker, directeur) en het niveau (zie infra) van zijn taken, verantwoordelijkheden, bevoegdheden en competenties, zijn barema bepalen.

De barema's die LeefGoed hanteert, zijn gebaseerd op de Vlaamse barema's: het salarissysteem op basis van anciënniteit, vermeld in bijlage 5bis bij het Vlaams Personeelsstatuut.

Ons verloningssysteem bepaalt verder dat bepaalde medewerkers, afhankelijk van hun rol in de organisatie, kunnen beschikken over

- > een wagen die ze ook voor privégebruik mogen benutten;
- > of een dienstwagen die ze ook mogen inzetten voor woon-werkverkeer;
- > of één van de poolwagens van LeefGoed voor dienstverplaatsingen.

Niveau van taken

Niveaus van taken, verantwoordelijkheden, bevoegdheden en competenties

- > Uitvoerend niveau: medewerkers die specifieke taken en opdrachten uitvoeren, vaak volgens vastgestelde richtlijnen, processen en plannen.
- > Tactisch niveau: medewerkers die zelf strategisch kunnen plannen en acties in het kader van de operationele doelstellingen uitvoeren.
- > Strategisch en bepalend: medewerkers die beleidsvoorbereidend werken, strategische beslissingen adviseren en instaan voor de uitvoering van de strategische doelstellingen.



Teambuilding

> Meting werknemerstevredenheid

Een kansrijke thuis bieden. Dat is onze missie. Niet enkel voor onze klanten, ook voor onze medewerkers. We willen hen een stabiele omgeving bieden waarin groei en ontwikkeling omarmd worden en het fijn samenwerken is.

Om na te gaan in welke mate we daarin slagen, lanceerden we in het najaar van 2024 een **personeelsbevraging**. We namen volgende aspecten onder de loep: werktevredenheid, werkdruk, stressniveau, informatiedoorstroming en leerkansen.

De responsgraad op de enquête was bevredigend: bijna 70% van de medewerkers vulde de bevraging volledig in.

Driekwart is over de meeste aspecten tevreden. Vooral de werking en collegialiteit binnen de teams scoren goed. De resultaten tonen verder aan dat de werking tussen de teams nog voor verbetering vatbaar is. Hier blijken vooral de doorstroming van informatie en de afbakening van de bevoegdheden pijnpunten.

Slechts 10% van het personeel geeft aan een zeer goede kennis te hebben over de werking van de organisatie in zijn geheel.

Tijdens een personeelsvergadering koppelden we terug over de resultaten van de bevraging en de opvolging daarvan. Volgende actiepunten krijgen prioriteit:

- > Werkdruk en stress
 - o Team hr biedt werknemers die hun naam invulden in de enquête en aangaven met een zeer hoog stressniveau te kampen, individuele ondersteuning aan.
 - o De medewerkers die weinig of geen werkdruk ervaren, moedigen we aan om hierover in gesprek te gaan met hun leidinggevende. Zodat binnen het team eventueel een herverdeling van taken kan gebeuren.
- > We scheppen meer duidelijkheid over de taken en verantwoordelijkheden van de verschillende teams en individuele medewerkers.
- > We geven alle personeelsleden toegang tot de beslissingen van onze bestuursorganen.
- > We verhogen onze aandacht voor de inwerkperiode van nieuwe collega's en collega's in een nieuwe functie.
- > We nemen maatregelen om de materiële tevredenheid (o.a. voldoende opberg ruimte en geluid op kantoor) te verbeteren.



Teambuilding



> Onder één dak: toekomstige huisvesting organisatie

“Samen werken, en samenwerken uiteraard, op één fysieke locatie.” Een wens die alle personeelsleden uitten op 22 maart 2022, tijdens de eerste ontmoetingsdag in aanloop naar onze fusie. Een dag waarop we elkaar al wat leerden kennen en nadachten over hoe onze woonmaatschappij eruit zou moeten zien.

Allemaal samen onder één dak houdt immers tal van voordelen in:

- > Verbetert onze interne communicatie en samenwerking;
- > Optimaliseert onze operationele werking en dienstverlening;
- > Zorgt voor meer werkplezier;
- > Is kostenbesparend en maakt financiële optimalisatie van onze eigendommen mogelijk;
- > Versterkt onze 'LeefGoed-identiteit';
- > ...

Het managementteam en bestuur van LeefGoed bekrachtigde de wens van het personeel en gaf een werkgroep de opdracht om voorstellen te formuleren voor een definitieve locatie waarin alle teams kunnen worden ondergebracht. Zij houdt daarbij rekening met de noden van de verschillende teams en behoeften van de organisatie in zijn geheel.

Al snel bleek zo'n definitieve oplossing op korte termijn niet haalbaar. Daarom voerde de werkgroep gelijktijdig een onderzoek naar een **tussentijds scenario**. De werkgroep keek dan vooral naar het samenbrengen van de medewerkers van de operationele diensten (huuradministratie, herstellingen, sociale dienst, ...) op eenzelfde locatie.

Het huidige kantoor in **Westerlo** biedt de meeste werkplekken, maar is net te klein om alle medewerkers onder één dak te huisvesten. Het gebouw blijkt wel geschikt als **thuisbasis voor de operationele diensten**. Het managementteam besliste daarom eind 2024 om die diensten tegen de zomer van 2025 onder te brengen in het kantoor in Westerlo.

Het kantoor in **Tongerlo** wordt de vaste stek voor de medewerkers van de **ondersteunende diensten**.

De loketwerking in Geel, Herentals en Westerlo blijft uiteraard behouden.



Ons kantoor in Westerlo.



> Overdrachten naar andere woonmaatschappijen

Het overdragen van alle onroerende goederen die buiten ons werkingsgebied liggen, vormt nog een belangrijke horde die we als woonmaatschappij moeten nemen.

Voor LeefGoed betekent dat concreet de overdracht van gemeenten

- > Berlaar, Heist-op-den-Berg en Nijlen naar Woonschakel Berg en Nete (WSBEN)
- > Ranst en Zandhoven naar De Voorkempen
- > Kasterlee naar Woonboog

Zowel WSBEN als De Voorkempen zijn vragende partij om die overdrachten sneller te realiseren dan de ultieme deadline van 31 december 2027.

In het najaar van 2024 droegen we 127 woningen en 2,13 ha grondvoorraad in de gemeente Berlaar over naar WSBEN. We koppelden de operationele overdracht los van de juridische. Die vindt – retroactief per 1 januari 2026 – uiterlijk plaats tijdens de algemene vergadering in mei 2026.

Om te komen tot een warme overdracht maakten we met WSBEN goede afspraken over onder meer:

- > communicatie naar bewoners, stakeholders en partners;
- > inschuldstelling van huurgelden;
- > afrekening van huurwaarborgen;
- > uitsplitsing van leningen;
- > lopende onderhouds- en raamcontracten en

mogelijke overname hiervan;

- > werkwijze voor het behandelen van huurdersvragen, aanpassingen aan huurdersdossiers, opvolgen van technische meldingen ... tijdens de periode van overdracht;
- > datamigratie;
- > overdrachten van juridische dossiers, lopende werven, kandidaat-kopers, ...

Vanuit die *lessons learned* zullen we de andere overdrachten aanpakken:

- > naar WSBEN
 - o 221 woningen en 7,08 ha grondvoorraad in Nijlen: mei/juni 2025
 - o 221 woningen en 3,74 ha grondvoorraad in Heist-op-den-Berg: november 2025
- > naar De Voorkempen
 - o 61 woningen en 0,116 ha grondvoorraad in Zandhoven: juni 2025
 - o 10 woningen in Ranst: juni 2025



Dit jaar droegen we de woningen in Berlaar over aan WSBEN.



> Innovatieve projecten in de kijker

De sociale huisvestingssector wil een voortrekkersrol opnemen in duurzaam en toekomstgericht bouwen om zo de Vlaamse klimaat- en energiedoelstellingen 2050 mee te realiseren. LeefGoed trekt die kar vastberaden mee.

Als woonmaatschappij is het namelijk onze ambitie om zoveel mogelijk mensen met een woonbehoefte een kans te geven op een betaalbare, gebruiksvriendelijke, energiezuinige en kwaliteitsvolle woning. We kijken continu met een open geest naar innovaties en nieuwe samenwerkingen met onze huidige en potentiële stakeholders om haalbare en duurzame oplossingen te realiseren.

In dit onderdeel zetten we graag enkele innovatieve projecten in de kijker.

> PowerNEXT op dak van Kleerroos in Herentals

Voor de renovatie van de drie woontorens (122 appartementen) zet onze woonmaatschappij in op de pijlers circulair bouwen en innovatieve technieken. Zo worden de individuele gasketels omgezet naar collectieve verwarming via een geothermische pomp. Eerder ontvingen we 220 000 euro van de Vlaamse overheid om de gevels van de torens te voorzien van verticale gekleurde en gebouwgeïntegreerde zonnepanelen. Deze panelen zorgen samen met de PowerNEXT voor de nodige elektriciteit voor de warmtepomp.

PowerNEXT

De PowerNEXT komt op het dak van de twee grootste torens. PowerNEXT is de nieuwste generatie van PowerNEST. Dit is als het ware een slim 'nest' van zonnepanelen waarin verschillende windturbines zitten. Op een dak kunnen meerdere modules, wat resulteert in meer elektriciteitsproductie. De PowerNEXT op de twee daken resulteert in een **10 keer hogere opbrengst** dan wat haalbaar is met de klassieke installatie van louter zonnepanelen.

Net als de verticale zonnepanelen in de zijgevels is deze PowerNEXT een **primeur in de Vlaamse sociale huisvesting**.

Voor de PowerNEXT ontvangt LeefGoed een half miljoen euro subsidie van Vlaanderen en EFRO, het Europees Fonds voor Regionale Ontwikkeling.

Totaalrenovatie

Deze duurzame en innovatieve investeringen passen in de totaalrenovatie van de drie woontorens. De kostprijs hiervan is geschat op 20 miljoen euro (excl. de PowerNEXT en de subsidie voor de verticale zonnepanelen). Dit omhelst de renovatie van de torens, het bouwen van 12 nieuwe wooneenheden en het ombouwen van de parkeergarage tot een fietsenberging.

We hopen de werkzaamheden te kunnen starten na het bouwverlof van 2026. De bouw van de PowerNEXT gebeurt op het einde van de renovatiewerkzaamheden.

"We vinden het heel belangrijk om onze bewoners goed te informeren en begeleiden bij de verschillende fases in dit project. In afwachting van de preciezere planning organiseren we in het voorjaar van 2025 een informatievergadering voor alle bewoners. Zo kunnen we met z'n allen de volledige renovatiegolf zo vlot mogelijk laten verlopen met zo weinig mogelijk hinder voor de bewoners."



Met de steun van

**WONEN IN
VLAANDEREN**

AGENTSCHAP
INNOVEREN &
ONDERNEMEN



EFRO
EUROPEES FONDS
VOOR REGIONALE
ONTWIKKELING



> KWO-installatie op site De Leunen in Geel

Op onze site aan de Leunen in Geel gaven we enkele jaren geleden het startschot voor een grootschalig vervangingsbouwproject. Gespreid over 8 fases slopen we er 103 woningen die plaats maken voor bijna **200 nieuwe wooneenheden**. Verder wordt de omgeving volledig heraangelegd. Ook in dit renovatieproject trekt LeefGoed volop de kaart van duurzame energie: we bouwen hier de **grootste KWO-installatie voor sociale woningbouw in Vlaanderen**.

Koude-warmte-opslag

KWO staat voor koude-warmteopslag waarbij de verwarming van de wooneenheden in de winter en de koeling in de zomer gebeurt met **opgepompt grondwater**. In de zomer wordt koud water uit één van de putten opgepompt. Via een warmtewisselaar in de centrale stookplaats wordt de koude afgegeven aan de wooneenheden. Het opgewarmde water wordt via een andere put terug in de grond geïnjecteerd en opgeslagen.

In de winter draait de pomprichting om en wordt het opgewarmde water terug opgepompt. Dat water vloeit naar de centrale stookplaats, van waaruit het via het warmtenet wordt verspreid naar de aangesloten wooneenheden. Het water wordt daarna terug naar de watervoerende laag gebracht. Het systeem maakt met andere woorden gebruik van de aarde om energie gedurende een seizoen te bufferen.

Via het warmtenet kunnen we zo'n **199 appartementen op een ecologische manier verwarmen en koelen**. Een uitbreiding met 20 woningen is mogelijk. Het is onze ambitie om in januari 2025 de eerste 24 appartementen aan te sluiten op het warmtenet.



KWO-installatie
in het atelier van SPIE

“Bodemstudies tonen aan dat de ondergrondse waterlagen op de site zich uitstekend lenen voor een KWO-installatie.”

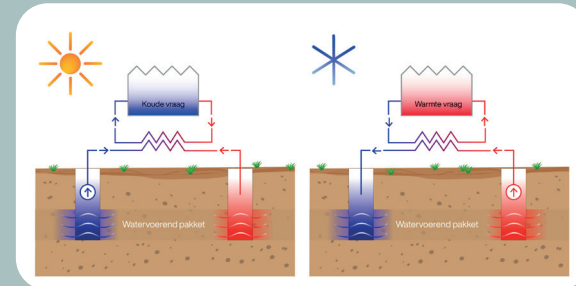
Bekijk de reportage van RTV
over de start van de werken aan
het warmtenet.



Voordelen KWO-installatie

Enkele voordelen van een KWO-installatie

- > duurzame technologie: geen gebruik van fossiele brandstoffen en dus verlaging van de CO₂-uitstoot van het verwarmings- en koelsysteem.
- > lage energiekosten:
 - o warmte en koude worden efficiënt opgeslagen en hergebruikt
 - o door de combinatie van zonnepanelen en een eigen middenspanningscabine kunnen we het elektriciteitsverbruik en dus ook de energiekosten van de KWO-installatie reduceren
- > weinig onderhoud
- > koelen zonder airco



KWO-principe

Financiering

De aanleg van een KWO-systeem vergt een forse investering. LeefGoed kan daarbij rekenen op volgende subsidies:

- > 187 500 euro via de open oproep Innovatieve projecten van Wonen in Vlaanderen
- > 399 997 euro vanuit de Green Deal via het Vlaams Energie- en Klimaatagentschap

“Met innovatieve projecten zorgen we voor betaalbare energie voor onze bewoners.”

> Overzicht gronden

in eigendom op 31/12/2024

Soort gebied

Gemeenten

Berlaar

Oppervlakte
Woonuitbreidingsgebied 2 ha 10 a 4 ca
Woongebied 3 a 6 ca

Geel

Oppervlakte
Woonuitbreidingsgebied 5 ha 80 a 69 ca
Woongebied 3 ha 32 a 45 ca
Andere gebieden 1 ha 32 a 67 ca

Grobbendonk

Oppervlakte
Woonuitbreidingsgebied 43 a 5 ca
Woongebied 16 a 64 ca
Andere gebieden 14 a 89 ca

Heist-op-den-Berg

Oppervlakte
Woonuitbreidingsgebied 3 ha 68 a 43 ca
Woongebied 6 a 20 ca

Herentals

Oppervlakte
Woonuitbreidingsgebied 3 ha 20 a 12 ca
Woongebied 9 ha 69 a 87 ca
Andere gebieden 1 ha 77 a 22 ca

Herenthout

Oppervlakte
Woongebied 1 ha 14 a 61 ca

Herselt

Oppervlakte
Woonuitbreidingsgebied 10 ha 45 a 87 ca
Woongebied 4 ha 10 a 80 ca
Andere gebieden 96 a 11 ca

Hulshout

Oppervlakte
Woonuitbreidingsgebied 6 ha 21 a 71 ca
Woongebied 85 a 73 ca
Andere gebieden 7 a 42 ca

Laakdal

Oppervlakte
Woonuitbreidingsgebied 5 ha 38 a 54 ca
Woongebied 2 ha 8 a 38 ca
Andere gebieden 3 a 3 ca

Meerhout

Oppervlakte
Woonuitbreidingsgebied 1 ha 49 a 50 ca
Woongebied 4 ha 9 a 84 ca
Andere gebieden 66 ca

Nijlen

Oppervlakte
Woonuitbreidingsgebied 5 ha 48 a 16 ca
Woongebied 1 ha 60 a 74 ca

Olen

Oppervlakte
Woonuitbreidingsgebied 11 a 4 ca
Woongebied 91 a

Vorselaar

Oppervlakte
Woonuitbreidingsgebied 28 a 84 ca
Woongebied 1 ha 60 a 37 ca

Westerlo

Oppervlakte
Woonuitbreidingsgebied 8 ha 95 a 34 ca
Woongebied 2 ha 90 a 20 ca
Andere gebieden 1 ha 61 a

Zandhoven

Oppervlakte
Woongebied 11 a 60 ca

Totaal:
92 ha 25 a 82 ca

● = buiten werkingsgebied,
worden nog overgedragen naar
andere woonmaatschappij



> Opgeleverde projecten

Opgeleverd project	Aantal woonentiteiten		huur/koop
Geel, Wijdbosch fase 1c	25	nieuwbouw	huur
Geel, De Leunen fase 3	24	nieuwbouw	huur
Geel, Gasthuisheide	9	nieuwbouw	koop
Geel, Vidse fase 2	20	nieuwbouw	huur
Geel, Vidse koopwoningen	9	nieuwbouw	koop
Herentals, Kapucijnenstraat	11	nieuwbouw	huur
Herentals, Vervangingsbouw 7 woningen	7	vervangingsbouw	huur
Hulshout, Stationsstraat 49	1	renovatie	huur
Nijlen, Zavelstraat - Koekoekstraat	10	nieuwbouw	huur
Olen, Vervangingsbouw 5 woningen	5	vervangingsbouw	huur
Westerlo, Jos Geuensplein	1	renovatie	huur

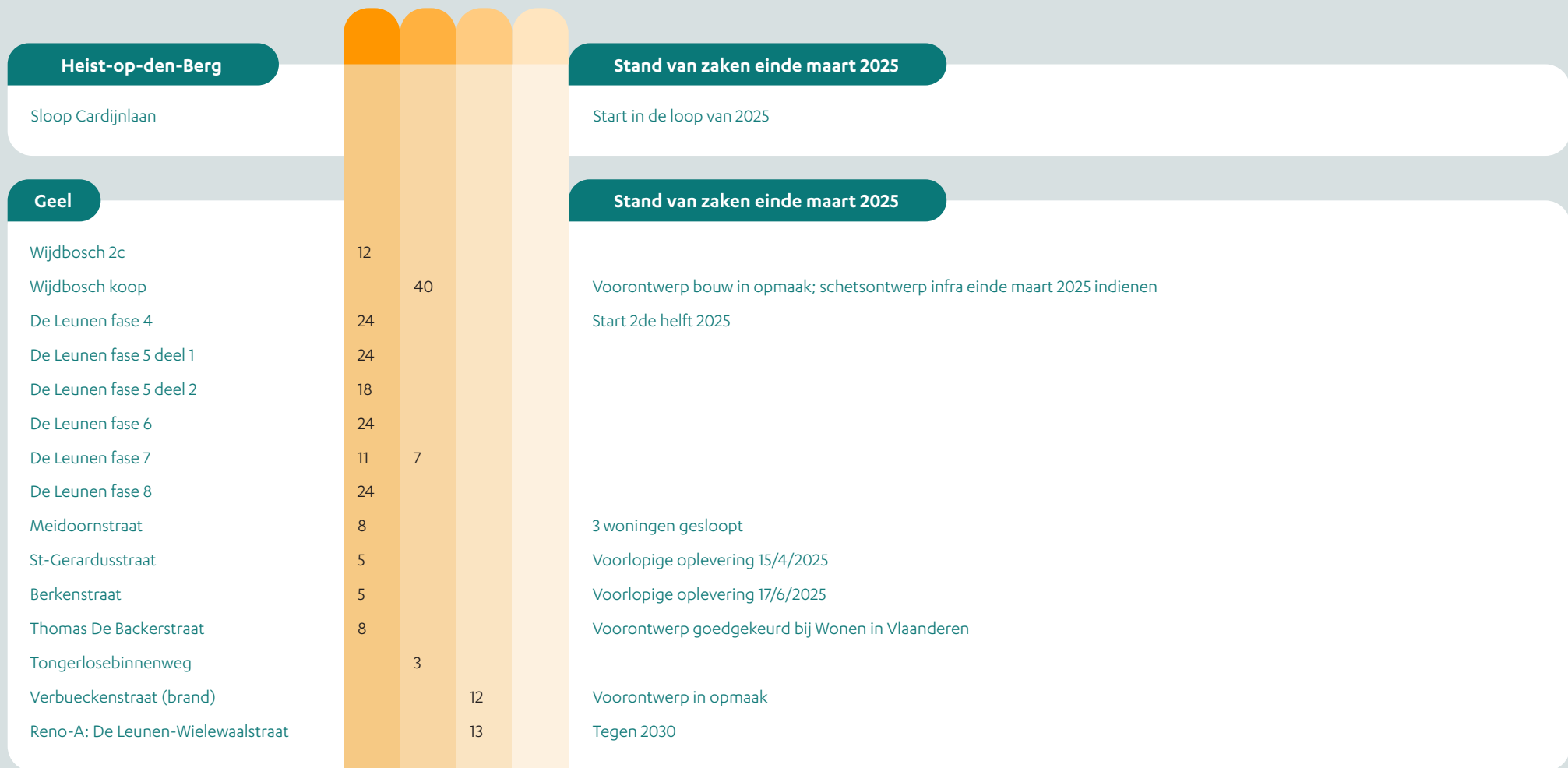


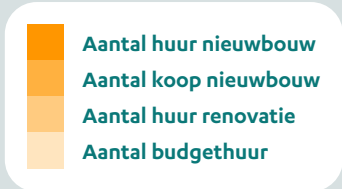
Gasthuisheide
in Geel.

Kapucijnenstraat
in Herentals.



> Lopende projecten 2024





Grobbendonk

Beukenlaan	18			
Fabiolalaan		7		
Plama fase 3				
Schoolstraat				
Reno-A: Nijverheidsstraat				
Reno-A: Bovenpad				

Stand van zaken einde maart 2025

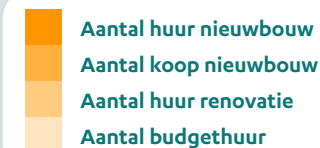
Erfpacht nog in orde brengen
Bezwaar ingediend bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen
Enkel sloop plannen
Enkel sloop plannen
Tegen 2030
Tegen 2035

Herentals

Klaterteer	8			
Roggestraat	4			
Stadsveld	68	17		16
Paradijsstraat 28+30	14			
Koulaak	48	12		
Reno-A: Kleerroos	12		119	
Reno-A: Diependaal fase 2			33	
Reno-A: Diependaal fase 3			123	
Reno-A: Begijnhof			2	
Reno-A: Koninkrijk			65	
Reno-A: Vaartstraat 73			2	
Reno-A: Oud-Diependaal			38	
Reno-A: Nonnenvest			13	
Reno-A: Sterrebos			11	
Reno-A: Kapellenblok			29	

Stand van zaken einde maart 2025

Bezwaar ingediend bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen
Design & Build: aanvraag tot afwijking indienen bij Wonen in Vlaanderen
Schetsontwerp
Voorontwerp nog indienen bij Wonen in Vlaanderen; aanstelling stabiliteit/EPB/Technieken
Conflict beleidsplan ruimte stad Herentals/stedenbouwkundige studie
Schetsontwerp eerstdaags indienen bij Wonen in Vlaanderen
Voorlopige oplevering rond april 2025
Aanstelling architect
Tegen 2030
Tegen 2030
Tegen 2030
Tegen 2035
Tegen 2035
Tegen 2035
Tegen 2035



Herenthout

Koestraat	25			
Schuddeboske	19			
Meulenveld 58 fase 2		13		
Reno-A: Cardijnlaan			4	
Reno-A: Sandelynhof, Vlakke Velden, Sportstraat ...			33=>43	
Reno-A: Berkenstraat, Lijsterbes, Lindelaan fase 1			12=>12	
Reno-A: Berkenstraat, Lijsterbes, Lindelaan fase 2			174=>200	

Stand van zaken einde maart 2025

Gemeente moet beslissing nemen omtrent infra-Subsidie Sloop en Infrastructuur

Overleg gemeente - stedenbouwkundig bemiddelaar

Voorontwerp ingediend bij Wonen in Vlaanderen

Tegen 2030

Tegen 2030

Tegen 2030

Tegen 2035

Herselt

Sint-Servaasweg	8			
Wolfdonksesteenweg	20			
Stationsstraat	19			
Ruil Tervias naar Dorp	5			
Groenstraat		16		
Molenbergstraat		10		
Stap	18	6		
Reno-A: Binnenblok-Sparstraat			50	
Reno-A: Heide			29	
Reno-A: Roteinde			46	

Stand van zaken einde maart 2025

Bouwaanvraag ingediend

Voorontwerp opnieuw indienen

Schetsontwerp bespreken met gemeente

Wachten op goedkeuring gemeente masterplan Tervias

Architect aangesteld; opstartvergadering met gemeente

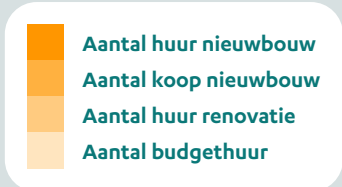
Kan in uitbreiding gegeven worden van project Groenstraat

Architect aangesteld; opstartvergadering met gemeente

Tegen 2030, in onderzoek

Tegen 2030, in onderzoek

Tegen 2030-2035; masterstudie voor hele wijk



Hulshout

Bertelsstukken	40			
Reno-A: Door Van Dijkstraat			21	
Reno-A: Bruiersveld			22	
Reno-A: Hulshoutveld-Laakstraat			86	
Reno-A: Mgr-Raeymaekersstraat			4	
Reno-A: Stationsstraat			4	

Stand van zaken einde maart 2025

Masterplan bijna afgerond
Externe renovatie; nog aftoetsen met RUP
Tegen 2030, in onderzoek
Tegen 2030 (4) - 2035 (82), in onderzoek
Tegen 2030, verlenging erfpacht
Tegen 2035, in onderzoek

Kasterlee

Hofstraat fase 2	22			
------------------	----	--	--	--

Stand van zaken einde maart 2025

Voorlopige oplevering maart 2026

Laakdal

Korenbloem	10			
Levelo fase 1			43	
Levelo fase 2			36	
Stokberg renovatie fase 1			34	
Stokberg nieuwbouw	17			
Reno-A: Stokberg vervangingsbouw	10			
Reno-A: Levelo vervangingsbouw	12			
Reno-A: Tessenderloseweg			10	
Reno-A: Toekomststraat			40	

Stand van zaken einde maart 2025

Voorlopige oplevering juni 2025
Voorlopige oplevering juni 2025
Opstart augustus 2025
Start werken in april 2025
Start werken in april 2025
Tegen 2035
Tegen 2035
Tegen 2035
Tegen 2035



Meerhout

aankoop Boslaan, Burg. Adriaensenlaan	10			
Reno-A: Bevrijdingslaan			6	
Reno-A: Biesakker-Boslaan			31	
Reno-A: Turkenhof Gestel			27	

Stand van zaken einde maart 2025

- Verlijden akte voor 30/6/2025
- Tegen 2030, in onderzoek
- Tegen 2035, in onderzoek
- Tegen 2035, in onderzoek (combinatie met naburige gronden)

Olen

Bankloopstraat - Grote Heide	10	3		
Pastorie & onderpastorie	7		4	
Reno-A: Bremmeke			31	
Reno-A: Gestelen			56	
Reno-A: Gestelen rest			51	
Reno-A: Olen centrum (Mastetop...)			74	
Reno-A: Leemanslaan			7	

Stand van zaken einde maart 2025

- In onderhandeling met eigenaar sperperceel
- Pastorie: erfpacht van gemeente nog in orde brengen
- Klaar voor gunning
- Uitvoeringsdossier in opmaak
- Tegen 2030+2035, in onderzoek
- Tegen 2035, in onderzoek
- Tegen 2030

De Leunen
in Geel.





Vorselaar

Cardijnlaan 5			1
Cardijnlaan 7			1
Lepelstraat	23	7	
Kuiperstraat 33-35	8	2	
Diamantstraat	35		

Stand van zaken einde maart 2025

Aankoop, in onderzoek
Renovatie
Aanstelling bouwteam juli 2025
Aanstellen infra ontwerper
Modulair wonen: heraanbesteding

Westerlo

Schietboomstraat	10		
Trienenkantlaan & Prior Baxlaan		50	
Tongerlodorp 14+16	4		
Reno-A: Gersstraat, Korenstraat, Haverstraat			57
Reno-A: Heultjedorp & Gooreinde			9
Reno-A: Zoerledorp 16			9
Reno-A: Jos Geuensplein			20
Reno-A: Sint Niklaasstraat			3

Stand van zaken einde maart 2025

Wachten op beslissing gemeente omtrent invulling; bouw en infra beide in aanloop van fase voorlopige oplevering
Wachten op standpunt van de gemeente
Akte zal in de eerste helft van 2025 verleden worden
Aanstelling bouwteam in opmaak
Verlenging erfpacht gemeente
Tegen 2030, in onderzoek
Tegen 2035, in onderzoek
Tegen 2035, in onderzoek

Gestelen in Olen.



> Initiatieven leefbaarheid

Ook in 2024 waren de medewerkers van onze sociale dienst maximaal aanwezig in onze buurten. Niet enkel om bewoners individueel te begeleiden en te ondersteunen, ook om de leefbaarheid in onze buurten op te volgen en te stimuleren. Leefbaarheid en sociale samenhang versterken, vormt immers een belangrijk onderdeel van de visie van onze woonmaatschappij.

Daarom geven we een **financiële ondersteuning** voor activiteiten die onze huurders zelf organiseren. Een barbecue, straatontbijt, buurtwandeling, ... verschillende initiatieven zijn mogelijk. Bewoners kunnen die tegemoetkoming jaarlijks één keer aanvragen. We geven 5 euro voor elke aanwezige persoon met een maximumbedrag van 250 euro per aanvraag.

In 2024 ontvingen we 7 aanvragen. We delen hier graag foto's van enkele initiatieven.



In juni organiseerde buurtwerking BUUR-T-HUIS 40 uit Herselt haar jaarlijkse barbecue. Met maar liefst 120 aanwezigen was ook deze editie weer een succes!



De bewoners van onze wijk Nachtgaal in Vorselaar weten wat gezellig samenzijn is.



Op 17 augustus vond een groots zomerfeest plaats aan De Leunen in Geel.

En, omdat we maar te goed beseffen dat dergelijke initiatieven enkel mogelijk zijn door de vele vrijwilligers in onze buurten, bedankten we hen op de Dag van de Vrijwilliger met een mooie kaart. Verder stimuleerden onze huurbegeleiders onze bewoners om op 31 mei samen te komen voor een fijne babbel, om een spel te spelen, iets te eten en te drinken. Die dag vond namelijk de Dag van de Buren plaats.



↑
Met deze flyer moedigen we onze huurders aan om deel te nemen aan de Dag van de Buren.

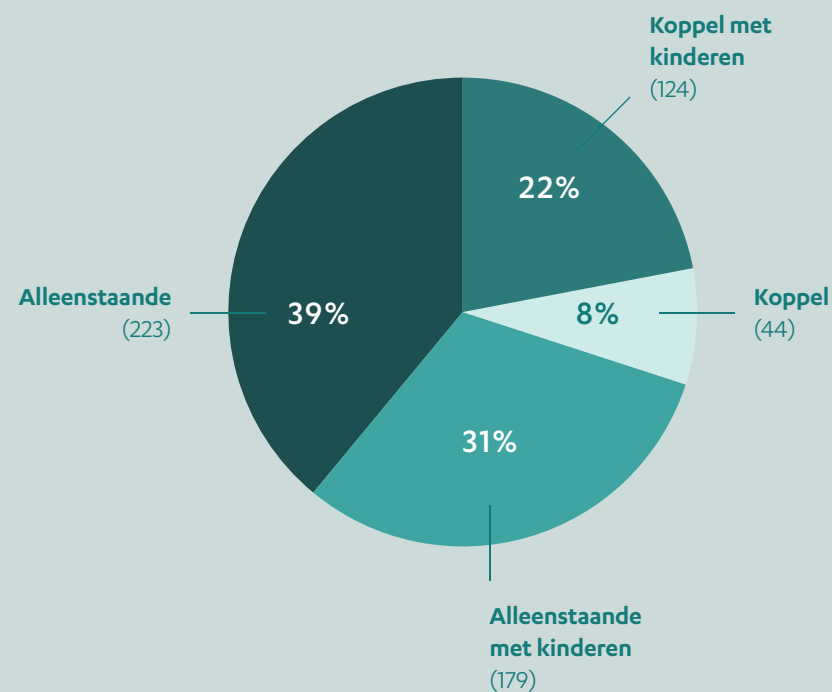


↑
Huurders van een aantal buurten in Geel gaven gevolg aan onze oproep.

> 2024 in cijfers

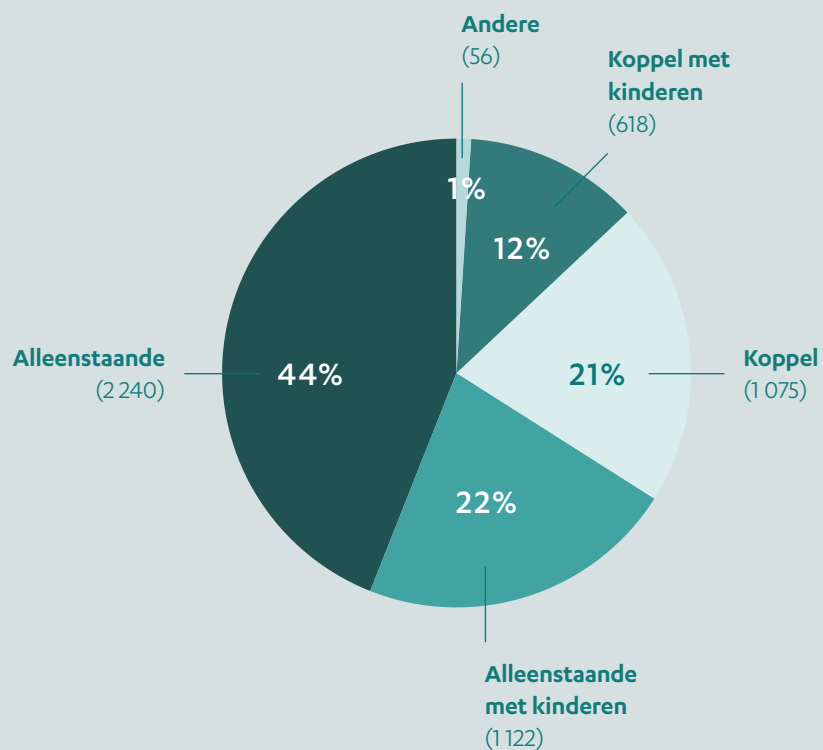


> Kandidaat-kopers



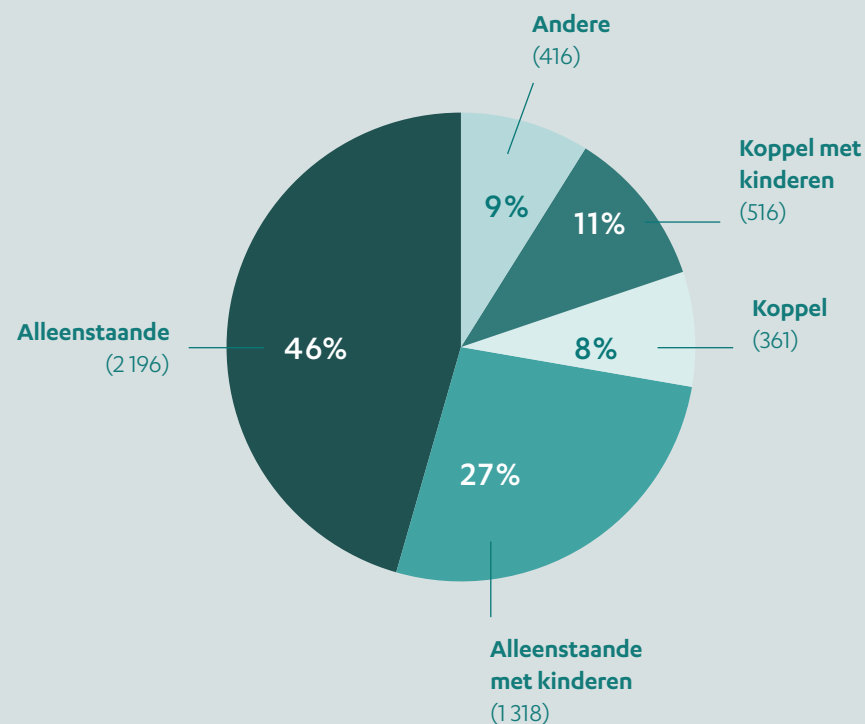
106 nieuwe inschrijvingen

> Huurders



237 nieuwe huurders

> Kandidaat-huurders



1 257 nieuwe inschrijvingen



> Patrimonium

Gemeenten

Heist-op-den Berg 221

Appartement	18
Duplex	89
Eengezinswoning	114

Geel 1 012

Appartement	611
Duplex	92
Eengezinswoning	219
Externe inhuring	90

Grobbendonk 139

Appartement	25
Duplex	42
Eengezinswoning	56
Externe inhuring	16

Herentals 1 152

Appartement	493
Duplex	50
Eengezinswoning	488
Externe inhuring	121

Herenthout 305

Appartement	18
Duplex	96
Eengezinswoning	185
Externe inhuring	6

Herselt 228

Appartement	0
Duplex	45
Eengezinswoning	179
Externe inhuring	4

Hulshout 278

Appartement	26
Duplex	104
Eengezinswoning	144
Externe inhuring	4

Kasterlee 330

Appartement	62
Duplex	92
Eengezinswoning	176

Laakdal 501

Appartement	25
Duplex	183
Eengezinswoning	274
Externe inhuring	19

Meerhout 165

Appartement	61
Duplex	22
Eengezinswoning	75
Externe inhuring	7

Nijlen 221

Appartement	25
Duplex	92
Eengezinswoning	104

Olen 454

Appartement	53
Duplex	77
Eengezinswoning	311
Externe inhuring	13

Ranst 10

Appartement	0
Duplex	10
Eengezinswoning	0

Vorselaar 135

Appartement	59
Duplex	20
Eengezinswoning	46
Externe inhuring	7

Westerlo 567

Appartement	88
Duplex	204
Eengezinswoning	245
Externe inhuring	30

Zandhoven 61

Appartement	3
Duplex	39
Eengezinswoning	19

Totaal: 5 779

● = buiten werkingsgebied,
worden nog overgedragen naar
andere woonmaatschappij

> Klachten

Totaal klachten
133



Sinds 1 juli 2023 is er één klachtenprocedure van toepassing. Deze wordt verder geactualiseerd.

> Verkochte koopwoningen

Gemeenten	Aantal	
Laakdal project Capellebeemden	21	
Herentals project Jachthaven	8	
Geel project Pas	6	
		Totaalbedrag in euro: 9 237 673,51

> Getekende kredietaktes

Totaal	Aantal	Totaalbedrag in euro
	138	27 852 340
voor groepsbouw (sociale koopwoningen)	32	7 282 940
voor individuele verrichtingen	106	20 569 400

> Wederinkopen

(waarvan de akte in 2024 verleden werd)

Project	Adres	Wederinkoopprijs in euro
Geel	Zammelseweg 212 bus 1	190 785,87
Herentals	Kruisboogstraat 116	263 212,94
Herentals	Vest 57	247 720,13
Herenthout	Kloosterstraat 25	240 142,47
Herselt	Wolfsdonksesteenweg 23B	196 759,81
Hulshout	Mgr. Raeymaekersstraat 49	231 005,16
Laakdal	Berthoutstraat 1C2	179 363,70
Laakdal	Berthoutstraat 1D4	231 097,70
Meerhout	Oud-Strijdersstraat 1C	158 406,85

> Wederverkopen

Project	Adres	Totaalbedrag in euro
Hulshout	J. Verlooyplein 4/2/2	184 500
Herentals	Schonendonk 76	208 237,50
Herentals	Perronstraat 17/003	247 890
Geel	Korte Plek 38/5	235 450
Laakdal	Berthoutstraat 1C2	207 000
		1 083 077,50

Ode aan de buren

je vindt vast
een goed moment
om aan te bellen bij de buren
zeker als je hen niet goed kent

hen simpelweg
een goeiedag te wensen
en te ontdekken
‘t zijn echt leuke mensen

maak voortaan een praatje
als je ze ontmoet
vraag hoe het gaat
doet hen ongetwijfeld goed

of nodig ze eens uit
voor koffie met taart
want goeie buren
zijn goud waard





Warm
welkom!



