Jaarverslag 2022

IZI wonen

- uw partner in sociaal wonen -

Izegem - Ingelmunster – Pittem – SEW (Ledegem) – Kortemark – Wingene

Voorwoord

‘het einde van IZI wonen’

Best lezer,

De activiteiten voor 2022 van IZI wonen werden voor grootste deel bepaald door de beslissing van de Vlaamse regering om het sociale woonlandschap te hervormen tegen 31 december ‘22.

Deze ingrijpende beslissing had immers verregaande gevolgen voor het personeel, de operationele werking, de bestaande samenwerkingsverbanden, de lopende en toekomstige projecten van de maatschappij.

Er kunnen dan ook terecht vragen gesteld worden waarom IZI wonen, een actieve en financieel gezonde maatschappij met aandacht voor haar huurders, nog geen 4 jaar na de fusie tot IZI wonen reeds opnieuw diende op te splitsen over 3 regio’s.
Net nu veranderingen van de vorige fusie wat genormaliseerd waren en de zaken binnen de maatschappij meer structuur en vorm begonnen te krijgen.

Deze verregaande vorm van reorganisatie betekent immers terug de opstart van tal van trajecten met begeleidende consulting bureaus en een veelvoud aan werkgroepen.
Alsook dient de overdracht van patrimonium van en naar andere woonmaatschappijen te worden gezien over een tijdsperiode tot eind 2027.
Hierdoor zal de focus gedurende lange tijd meer op interne processen en overgangen liggen dan op een grotere, betere en kwalitatievere output en dienstverlening. Een snelle en efficiënte overgang lijkt dit dus allerminst te worden.

Gezien de te krappe deadlines werd ondertussen wel toegestaan dat de deadline voor de vorming van de woonmaatschappijen werd uitgesteld naar 30/6/2023.

Ondanks al deze grote zorgen werden in 2022, mede dankzij de blijvende inzet van de medewerkers, mooie resultaten geboekt met aan aangroei van maar liefst 48 nieuwe woonentiteiten en 12 bestaande woonentiteiten. De teller met het aantal woningen / appartementen eindigde eind 2022 maar liefst 10 % hoger op 995. De leuze van het jaar 2021 ‘op naar de 1000‘ was dan ook geen loze belofte.

Het boekjaar 2022 kon ook op financieel vlak met een positieve noot worden afgesloten.
De leegstand werd verder verminderd en de huurachterstallen bleven beperkt.
Het onderhoud en de renovaties van de woningen bleven verder op peil. Daarbij bleef het sociale aspect steeds een belangrijke rol spelen in de werking van de maatschappij.

Kortom een mooi eindresultaat waar met fierheid mag op teruggekeken worden.

Alvast veel lees- en kijkplezier in deze laatste versie van ons jaarverslag.

Met vriendelijke groeten

Peter De Clerck
Algemeen directeur IZI wonen

Inhoudstafel

01 Aandeelhouders en bestuurders p. 3

02 Klanten p. 7

03 Woonaanbod p. 19

04 Bouwprojecten p. 22

05 Onderhoud & Renovatie p. 30

06 Financieel p. 35

07 Organisatie p. 40

01 Aandeelhouders en bestuurders

	Vennoten	Aantal aandelen	Bedrag ingeschreven aandelen	Bedrag gestort	Blijft te storten	%
	PUBLIEK					**79%**
1	Vlaams Gewest	136.257	€ 6.812,85	€ 2.592,95	€ 4.219,90	17%
1	Provincie	142.705	€ 7.135,25	€ 2.705,39	€ 4.429,86	18%
6	Gemeenten/stad	330.600	€ 16.530,00	€ 5.992,33	€ 10.537,67	42%
	Izegem	*132.200*				
	Ingelmunster	*49.600*				
	Pittem	*37.200*				
	Ledegem	*37.200*				
	Kortemark	*37.200*				
	Wingene	*37.200*				
1	OCMW Izegem	10.000	€ 500,00	€ 495,79	€ 4,21	1%
	PRIVAAT					**21%**
42	Particulieren	146.033	€ 7.301,65	€ 2.763,16	€ 4.538,49	19%
4	Andere	15.000	€ 750,00	€ 298,73	€ 451,27	2%
55	**Totalen IZI wonen**	**780.595**	**€ 39.029,75**	**€ 14.848,35**	**€ 24.181,40**	**100%**

Geen wijzigingen in de aandeelhoudersstructuur in 2022.

In het kader van de fusie in 2019 werd beslist om het aantal mandaten binnen de raad van bestuur van de nieuwe fusiemaatschappij te reduceren. IZI wonen moest ook voldoen aan de wettelijke verplichtingen in het kader van de vermindering van het aantal mandaten (cfr. de grootte van de maatschappij en de genderdiversiteit.)

Art. 40 15° van de Vlaamse Wooncode stelt: De vennootschap stelt een raad van bestuur aan met ten minste een derde van de aangestelde leden van een ander geslacht.

Conform de geldende wetgeving heeft IZI wonen nu een afgeslankte raad van bestuur bestaande uit 5 mannen en 4 vrouwen, die voor het eerst samenkwam op 11 juni 2019.

In 2022 vonden 14 zittingen plaats van het directiecomité en 10 zittingen van de raad van bestuur.

Raad van bestuur

*lid van het directiecomité

Dries Dehaudt
Voorzitter* en en bestuurder
namens stad Izegem

Tom Braet
1e ondervoorzitter* en
bestuurder voor gemeente Wingene

Jean-Pierre De Clercq
2e ondervoorzitter* en
private bestuurder

Katrien Vandecasteele
Bestuurder voor de
gemeente Ingelmunster

Annick Debonné
Bestuurder voor de
gemeente Pittem

Bert Maertens
Bestuurder voor de
gemeente Ledegem

Jelle Vercoutere
Bestuurder voor de
gemeente Kortemarkt

Virginie Derumeaux
Bestuurder voor de
stad Izegem

Sybille Vandeputte
Private bestuurder

Op 8/11/2022 werd een bestuurder namens stad Izegem, mevrouw Virginie Derumeaux, in de raad van bestuur officieel vervangen door de heer Tom Verbeke, schepen te Izegem.

Directie

Peter De Clerck
Algemeen directeur

Johan Denolf
Directeur patrimonium

Overzicht van de aandeelhouders

22	aandeelhouders vanuit De Mandelbeek			* dubbel			
	Naam vennoot	**Aantal aandelen**		**Bedrag ingeschreven aandelen**		**Bedrag gestort**	**Blijft te storten**
	naar waarde aandeel	*6,20 €*	*0,05 €*				
		DM	**IZI wonen**	**DM**	**IZI wonen**		
	Vlaamse Gewest *	368	45632	2.281,60 €	2.281,60 €	795,72 €	1.485,88 €
	Provincie West-Vlaanderen *	420	52080	2.604,00 €	2.604,00 €	908,16 €	1.695,84 €
	Gemeente Ingelmunster	400	49600	2.480,00 €	2.480,00 €	864,91 €	1.615,09 €
	Gemeente Pittem	300	37200	1.860,00 €	1.860,00 €	648,68 €	1.211,32 €
	Gemeente Wingene	300	37200	1.860,00 €	1.860,00 €	648,68 €	1.211,32 €
	Gemeente Kortemark	300	37200	1.860,00 €	1.860,00 €	648,68 €	1.211,32 €
	Stad Izegem *	300	37200	1.860,00 €	1.860,00 €	648,68 €	1.211,32 €
	Gemeente Ledegem	300	37200	1.860,00 €	1.860,00 €	648,68 €	1.211,32 €
	Declercq Stefaan (Damme)	35	4340	217,00 €	217,00 €	75,68 €	141,32 €
	De Clercq Jean-Pierre	50	6200	310,00 €	310,00 €	108,11 €	201,89 €
	De Ferrare Jehan	15	1860	93,00 €	93,00 €	32,43 €	60,57 €
	Vervenne Monique	30	3720	186,00 €	186,00 €	64,87 €	121,13 €
	Maes Albert	40	4960	248,00 €	248,00 €	86,49 €	161,51 €
	Verstraete Geert	20	2480	124,00 €	124,00 €	43,25 €	80,75 €
	De Clercq Stefaan (Ing.)	20	2480	124,00 €	124,00 €	43,25 €	80,75 €
	Erfgenamen Vandekerckhove G	15	1860	93,00 €	93,00 €	32,44 €	60,56 €
	Vanhonsebrouck Bernard	35	4340	217,00 €	217,00 €	75,68 €	141,32 €
	Vankeirsbilck Hilde	50	6200	310,00 €	310,00 €	108,11 €	201,89 €
	Vlegels Francis	30	3720	186,00 €	186,00 €	64,87 €	121,13 €
	Defreyne Jan	50	6200	310,00 €	310,00 €	108,11 €	201,89 €
	D'Hoop Eric	37	4588	229,40 €	229,40 €	80,00 €	149,40 €
	Maes Annabelle	40	4960	248,00 €	248,00 €	86,49 €	161,51 €
	TOTALEN DM	**3155**	**391220**	**19.561,00 €**	**19.561,00 €**	**6.822,01 €**	**12.738,99 €**
	* dubbel bij IBM						

37 aandeelhouders vanuit de Izegemse Bouwmaatschappij * dubbel

Volgnr.	Naam vennoot	Aantal aandelen		Bedrag ingeschreven aandelen		Bedrag gestort	Blijft te storten
Register	*naar waarde aandeel*	*6,25 €*	*0,05 €*				
		IBM	IZI wonen	IBM	IZI wonen		
2	BEWEGING.NET	90	11250	562,50 €	562,50 €	223,95 €	338,55 €
26	Bond Moyson	5	625	31,25 €	31,25 €	12,39 €	18,86 €
27	Algemene Centrale	5	625	31,25 €	31,25 €	12,39 €	18,86 €
28	Vlaamse Gemeenschap *	725	90625	4.531,25 €	4.531,25 €	1.797,23 €	2.734,02 €
29	Provincie West-Vlaanderen *	725	90625	4.531,25 €	4.531,25 €	1.797,23 €	2.734,02 €
30	Stad Izegem *	760	95000	4.750,00 €	4.750,00 €	1.883,99 €	2.866,01 €
31	OCMW	80	10000	500,00 €	500,00 €	495,79 €	4,21 €
36	Wulleman Gerard	10	1250	62,50 €	62,50 €	24,79 €	37,71 €
37	Vermeersch Antoon	5	625	31,25 €	31,25 €	12,39 €	18,86 €
45	Seynaeve Piet	117	14625	731,25 €	731,25 €	290,03 €	441,22 €
46	Dendauw Bernard	26	3250	162,50 €	162,50 €	64,45 €	98,05 €
47	Verlinde John	15	1875	93,75 €	93,75 €	37,18 €	56,57 €
48	Stichting de Pélichy	90	11250	562,50 €	562,50 €	223,10 €	339,40 €
52	Blondeel Renata	13	1625	81,25 €	81,25 €	32,23 €	49,02 €
54	Verledens Willy	55	6875	343,75 €	343,75 €	136,34 €	207,41 €
55	Bourgeois Geert	55	6875	343,75 €	343,75 €	136,34 €	207,41 €
57	Vandeputte Didier	18	2250	112,50 €	112,50 €	44,87 €	67,63 €
58	Duhamel Frank	11	1375	68,75 €	68,75 €	27,27 €	41,48 €
60	Jonckheere Danny	112	14000	700,00 €	700,00 €	279,58 €	420,42 €
62	Van Walleghem Dirk	4	500	25,00 €	25,00 €	9,92 €	15,08 €
64	Vandendriessche Jacques	3	375	18,75 €	18,75 €	7,44 €	11,31 €
65	Vercoutere Viviane	26	3250	162,50 €	162,50 €	64,45 €	98,05 €
66	Ameye Philippe	113	14125	706,25 €	706,25 €	281,22 €	425,03 €
67	Deprauw Walter	5	625	31,25 €	31,25 €	12,50 €	18,75 €
68	Horré Donald	5	625	31,25 €	31,25 €	12,50 €	18,75 €
69	Vanlerberghe Marc	5	625	31,25 €	31,25 €	12,50 €	18,75 €
71	CAW	20	2500	125,00 €	125,00 €	50,00 €	75,00 €
72	Vandenbogaerde Raymond	5	625	31,25 €	31,25 €	12,50 €	18,75 €
73	Myriam Vanlerberghe	9	1125	56,25 €	56,25 €	22,50 €	33,75 €
74	Isabel Busschaert	9	1125	56,25 €	56,25 €	22,50 €	33,75 €
75	Dirk Oplinus	9	1125	56,25 €	56,25 €	22,50 €	33,75 €
76	Frans Vroman	9	1125	56,25 €	56,25 €	22,50 €	33,75 €
77	Sybille Vandeputte	18	2250	112,50 €	112,50 €	44,87 €	67,63 €
78	Bart Dewitte	12	1500	75,00 €	75,00 €	30,00 €	45,00 €
79	Peter Vermeulen	12	1500	75,00 €	75,00 €	30,00 €	45,00 €
80	Tom Verbeke	12	1500	75,00 €	75,00 €	30,00 €	45,00 €
81	Dries Dehaudt	12	1500	75,00 €	75,00 €	30,00 €	45,00 €
	TOTALEN IBM	**3.205**	**400.625**	**20.031,25 €**	**20.031,25 €**	**8.249,44 €**	**11.781,81 €**

* dubbel bij DM

02 Klanten

IZI wonen wil een goed beeld hebben van haar (toekomstige) klanten.

Welk gezinstype hebben ze? Uit hoeveel personen bestaan ze? Hoe oud zijn ze? En welke mogelijke evoluties zijn er bij hen waar te nemen?

Zo kan IZI wonen haar woningaanbod zo goed mogelijk afstemmen op de reële vraag.

Deze gegevens zijn interessant om mee richting te geven aan de woningtypes die gebouwd moeten worden.

Statistische gegevens over huurders en kandidaat-huurders helpen om een beeld over hen te vormen en te evalueren of de maatschappij haar beleid moet bijsturen.

Kandidaat huurders

Kandidaat-huurders per gemeente 31/12/2022

Op 31/12/2022 stonden er 1 086 kandidaat huurders op de wachtlijst, daarvan schreven er zich 511 in, in 2022.

700 kandidaten (33.24%) zijn ingeschreven voor een woongelegenheid in de gemeente Izegem. Een 493 kandidaten (23.41%) voor een woning of appartement in Ingelmunster. 222 kandidaten (10.54%) voor de gemeente Pittem, voor Kortemark 214 kandidaten (10.16%), voor Sint-Eloois-Winkel 254 kandidaten (12.06%) en voor Wingene 223 kandidaten (10.59%)

Kandidaat-huurders volgens nationaliteit 31.12.2022

77% van de kandidaat-huurders heeft de Belgische nationaliteit. 4% is niet-Belg, maar wel EU-burger. 18% is geen EU-burger.

Kandidaat-huurders volgens leeftijd 31.12.2022

De leeftijdscategorie van 31 tot 41 jaar is het sterkst vertegenwoordigd met 26%, daarna de leeftijdscategorie van 21-31 en 41 tot 51 jaar met beiden 23%. Daarna de 51-61 jarigen voor 13%.

Ouderen in de leeftijdscategorie 61-70 jaar (8%) zijn minder vertegenwoordigd net zoals de 70+ers met 4%. De jongere populatie tot 20 jaar is het minst vertegenwoordigd met 3%.

Kandidaat-huurders volgens gezinstype 31.12.2022

Bijna de helft (49%) van de kandidaten is alleenstaand. 29% zijn éénoudergezinnen. 16% zijn koppels met kinderen. En 6 % zijn koppels zonder kinderen (in huis).

Kandidaat-huurders volgens gezinsgrootte 31.12.2022

49% van de kandidaten is alleenstaand. 19% bestaat uit 2 personen. 12% uit 3 personen. Ruim 8% uit 4 personen ... In 80% van de kandidatendossiers gaat het dus over max. 3 personen.

Huurders

Op 31 december 2022 waren er 972 huurders bij IZI wonen, waarvan 2 buiten het sociaal huurstel.

We verworven per 1/1/2022 4 woningen en 8 appartementen in de Eikeldreef te Pittem die allen verhuurd waren onder sociaal verhuurstelsel.

We verworven per eind 2021 30 woningen in De Schakel te Wingene, waarvan er op 1 januari 2022 2 aan het OCMW verhuurd waren (die kwamen sindsdien in sociale verhuur), 2 stonden leeg (verhuurd per 1/05/22 en 1/07/22) en 26 waren verhuurd binnen sociaal huurstelsel.

Er werden 37 nieuwbouwunits voor de eerste keer verhuurd; 8 aangepaste appartementen in Bollewerpstraat & Hoppestraat, 16 appartementen met prioriteit 65+ in Bollewerpstraat & Hoppestraat en 13 appartementen in de Kortrijkstraat.

Bovenop de bovenvermelde 79 nieuwe verhuringen, waren er nog 61 vrijgekomen woningen die opnieuw werden verhuurd in ons bestaand patrimonium.

Huurders volgens inkomen

Een kleine 4% van de huurders heeft een gezamenlijk belastbaar inkomen lager dan € 9.915.
Ongeveer 60% heeft een inkomen tussen € 9.915 en € 19.831.
Een 36% heeft een inkomen hoger dan € 19.831.

Huurders volgens nationaliteit.

90 % van de huurders heeft de Belgische nationaliteit.
Een kleine 2% IS niet-Belg, wel EU-burger. Een 8 % is geen EU-burger.

Huurders volgens reële betaalde huurprijs

Geen enkele huurder betaalt nog minder dan € 149 per maand reële huur.
63% van de huurders betaalt minder dan € 300. 16% betaalt tussen de € 300 en € 400.
21% betaalt meer dan € 400 per maand.

De gemiddelde huurprijs voor een woning is 421 euro per maand. Voor een appartement is dit 347 euro per maand en voor een aangepast appartement bedraagt dit gemiddeld 330 euro per maand.

Huurders volgens leeftijd

Er zijn 6 jongeren jonger dan 21 bij de huurders. De jongere huurders, 21-31 en 31-41, maken respectievelijk 5% en 10% van het aantal huurders uit. Vervolgens zijn de categorieën 41-51 en 51-61 het grootst met 14% en 19%. Ouderen in de leeftijdscategorieën 61-70 en 70+ zijn het sterkst vertegenwoordigd, zij maken samen meer dan 52% uit namelijk respectievelijk 21% en 31%.

Huurders volgens gezinstype

Meer dan de helft (57%) van de huurders zijn alleenstaand. 19% is een alleenstaande ouder. Klassieke gezinnen met kinderen maken slechts 11% uit. Een 12% is een koppel zonder kinderen.

Huurders volgens gezinsgrootte

Meer dan de helft van de huurders is alleenstaand, namelijk 56%.
Een 22% bestaat uit 2 personen. Een 9% uit 3 personen. Een 7% uit 4 personen.
Of 87% van de huurders bestaat uit max. 3 personen.

Samenwerkingsverbanden en gemeenschappelijke woonzorgbegeleidingsprojecten in 2022

De Izegemse Bouwmaatschappij had als grootste sociale huisvestingspeler een traditie van samenwerking met de verschillende plaatselijke instanties.

Deze samenwerkingsverbanden worden door IZI wonen verdergezet.

Samenwerking met OCMW Izegem

De communicatie en samenwerking tussen de diensten van OCMW Izegem en IZI wonen zijn zeer intensief. Veel (kandidaat-)huurders worden op de een of andere manier begeleid door OCMW-diensten. Er is dan ook bijna dagelijks contact met begeleiders van OCMW Izegem.

De inspanningen om preventief huurachterstallen (en dito uithuiszettingen) te voorkomen, is structureel ingebakken in de werking van IZI wonen. Er wordt maandelijks met de bevoegde diensten (OCMW en Huisvestingsdienst) overlegd met als doel om preventief, individueel en op maat haalbare actieplannen te implementeren waar nodig.

In 2022 heeft deze aanpak mee geresulteerd in het verder beheersen van de huurachterstallen en het vermijden van uithuiszettingen.

Samenwerking met CAW - Centraal West-Vlaanderen

In het kader van de ministeriële omzendbrief van minister Vandeurzen van 12 december 2012 (Vlaamse Overheid, Departement Welzijn, Volksgezondheid en Gezin) werd ter preventie van uithuiszettingen de samenwerkingsovereenkomst met het CAW Centraal-West-Vlaanderen bestendigd.

In 2022 werden er geen sociale huurders doorverwezen.

Proefwonen

'Proefwonen' is tot stand gekomen via een open oproep tot de indiening van experimentele projectaanvragen, waarbij de samenwerking tussen (sociaal) wonen en welzijn centraal stond. Het experiment Proefwonen Midden-West-Vlaanderen was 1 van de 11 goedgekeurde experimenten, geselecteerd uit meer dan 100 projectaanvragen.

Een nauwere samenwerking tussen wonen en welzijn speelt immers een belangrijke rol in de preventie van uithuiszettingen en de doorstroom van kwetsbare doelgroepen naar sociale huisvesting.

Met Proefwonen wordt er binnen de sociale huisvesting een nieuw woonaanbod gecreëerd, als extra 'sport' op de 'woonladder'. Via multidisciplinaire teams worden kandidaat-huurders met nood aan ondersteuning op het vlak van wonen geselecteerd a.d.h.v. vaste criteria. Doel is om al vóór de start van de huurovereenkomst de nodige woonbegeleiding op maat te installeren, om zo tijdens de verhuring zoveel mogelijk problemen te vermijden.

De welzijnsdiensten staan in voor - in aanvang - intensieve begeleiding op maat. Via de individueel uitgestippelde leertrajecten brengen we mensen de nodige woonvaardigheden bij, zodat zij na een termijn van max. 2 jaar zelfstandig (of met minimale ondersteuning) kunnen wonen. De begeleiding is dus onlosmakelijk gekoppeld aan de huurovereenkomst, maar gaat uit van een positieve benadering. Als het leertraject slaagt, kan men in de sociale woning blijven en wordt men een reguliere sociale huurder. Als de begeleidingsafspraken herhaaldelijk niet nagekomen worden, kan het bevoegde team

beslissen om het traject proefwonen stop te zetten. De huurovereenkomst wordt dan opgezegd met een periode van 3 maanden.

In het kader van 'Proefwonen' werden er in 2022 drie nieuwe kandidaat-huurders met voorrang toegewezen in een sociale huurwoning of -appartement van IZI wonen.

Samenwerking met WRI (Woondienst Regio Izegem).

In het afgelopen werkingsjaar werd de samenwerking met de huisvestingsdienst op verschillende vlakken verdergezet. In het kader van de reeds eerder aangehaalde samenwerking op het vlak van huurachterstallen betekenen de woonbegeleiders een grote meerwaarde.

Verder zijn de samenwerking en communicatie van groot belang voor de doorverwijzing en doorstroom van kandidaat-huurders. Ongeveer 1/3de van de inschrijvingen in Izegem komt tot stand via doorverwijzing via externe diensten (OCMW-Izegem, CAW, HRI). Binnen het lokaal toewijzingsbeleid moet maximaal gebruik worden gemaakt van het verschil in het toewijzingssysteem.

Het toewijzingssysteem (puntensysteem) bij SVK's (Sociaal Verhuurkantoor) biedt in principe de meeste garanties dat die mensen met de meest precaire woonnood er zeer snel terechtkunnen. Het systeem van de SHM's werkt op basis van een toewijzing volgens chronologie van inschrijving en is complementair met het systeem van SVK's. Het op termijn kunnen muteren van huurders van het SVK naar IZI wonen schept dan ook telkens opnieuw kansen voor die mensen die kampen met de grootste woonnood.

Sociaal aspect verhuring

Bewonersbetrokkenheid

Binnen onze sociale huisvestingsmaatschappij vinden we het belangrijk om onze huurders zoveel mogelijk te betrekken. Aan de hand van een aantal initiatieven willen we hun collectieve betrokkenheid met IZI wonen vergroten. Op deze manier willen we inzicht krijgen in de wensen en behoeften van onze huurders. Door rekening te houden met hun vragen en opmerkingen laten we zien dat we hun mening waardevol vinden en hopen we hun betrokkenheid met onze sociale huisvestingsmaatschappij te vergroten. Op termijn zorgt dit voor een nauwer contact tussen de huurders en IZI wonen. Hierdoor ontstaat er meer afstemming op de ervaringen en wensen van de huurders wat leidt tot meer appreciatie van hun kant.

FB-pagina

Halverwege 2019 werd er met het ontstaan van IZI wonen een bijhorende facebookpagina opgestart. Deze pagina bestaat intussen bijna vier jaar en wordt beheerd door de sociaal medewerker van IZI wonen. Via de facebookpagina willen we voornamelijk huurders en kandidaat-huurders bereiken. Uiteraard is deze ook voor anderen toegankelijk.

Onze facebookpagina wordt gebruikt om onze (kandidaat-)huurders te informeren omtrent de gang van zaken binnen onze sociale huisvestingsmaatschappij. In 2022 kwamen volgende zaken aan bod: opvolging van de nieuwbouwprojecten, tips, vacatures, aankondigingen (infomoment, infokrantje, nieuw Ziezo!-boekje), informatie over onze werking, bezichtiging nieuwbouwprojecten Izegem en Ingelmunster door team IZI wonen, bereikbaarheid, sluitingsdagen, …

Via de chatfunctie nemen (kandidaat-)huurders regelmatig contact op met IZI wonen. Dit blijkt een laagdrempelige manier te zijn om vragen te stellen of opmerkingen door te geven. Het gros van de vragen of meldingen zijn afkomstig van onze huurders. De meeste hiervan zijn van technische aard. Deze worden doorgegeven aan de collega’s van de dienst patrimonium. Zij handelen deze verder af. We ontvangen eveneens meldingen van sociale aard, al zijn deze in de minderheid. Ook kandidaat-huurders maken regelmatig gebruik van de chatfunctie. Indien zij reeds bij IZI wonen zijn ingeschreven contacteren zij ons met de vraag naar hun plaats op de wachtlijst. Geïnteresseerden die nog niet bij ons zijn ingeschreven vragen meer info over onze werking of willen een afspraak maken om zich in te schrijven. Tot slot hebben we de kandidaat-kopers die ons via de chatfunctie contacteren om meer info te verkrijgen omtrent onze koopwoningen of zich hiervoor op de wachtlijst willen plaatsen.

IZI wonen maakt zelf ook soms gebruik van Facebook om contact op te nemen met (kandidaat-) huurders of kopers. Dit is meestal het geval wanneer we een (kandidaat-)huurder niet meer kunnen bereiken op het telefoonnummer en/of e-mailadres dat we van hem hebben.

Infokrant

Sinds juli 2017 wordt onze infokrant twee keer per jaar verdeeld onder al onze huurders. Net zoals de facebookpagina is de infokrant een kanaal om onze huurders op een laagdrempelige manier te bereiken en betrekken bij het gebeuren in onze sociale huisvestingsmaatschappij. Op onze

facebookpagina wordt eveneens een link geplaatst naar onze website zodat ook niet-huurders onze infokrant kunnen lezen.

Met de infokrant willen we onze huurders informeren over de lopende zaken binnen IZI wonen. Maar er komen eveneens heel wat thema's aan bod die inspelen op de leefwereld van onze huurders. Op basis van vragen en opmerkingen die we het hele jaar door van hen ontvangen, halen we thema's aan die aansluiten bij hun leefwereld.

In 2022 kunnen we de thema's die aan bod kwamen in de infokranten opdelen in drie groepen: werking IZI wonen, huurders en algemene thema's. Wat betreft de werking van IZI wonen informeerden we de huurders via onze infokrant onder andere i.v.m. onze nieuwbouwprojecten, onze diensten, de overname van de woningen in De Schakel en de Eikeldreef te Wingene, hoe muteren naar een grotere of kleinere woning en wat te doen bij verandering in de gezinssamenstelling. Daarnaast kwamen ook een aantal van onze huurders aan bod in de rubriek 'huurder in de kijker' en werd de winnaar van onze jaarlijkse wedstrijd 'één maand gratis huur' bekend gemaakt. Tot slot komen er ook algemene thema's aan bod. Hiermee willen we onze huurders informeren omtrent zaken zoals het sorteren van afval, voorkomen van burenhinder, voorkomen van brand, …

Na meer dan vijf jaar merken we dat de infokrant nog steeds goed onthaald wordt bij onze huurders en dat ze echt gelezen wordt. Om de infokrant voor iedereen toegankelijk te maken, wordt er gewerkt met eenvoudige teksten, duidelijke logo's en veel foto's. We willen een positieve boodschap brengen en onze huurders op een meer informele manier bepaalde belangrijke zaken bijbrengen.

Wedstrijden

In 2022 konden alle huurders van IZI wonen voor de vierde keer deelnemen aan de wedstrijd 'win één maand gratis huur'. Alle huurders die gedurende het voorbije jaar steeds tijdig hun correcte huurprijs betaalden namen automatisch deel aan de wedstrijd. Met deze wedstrijd willen we de huurders die soms te laat betalen stimuleren om wel tijdig te betalen zodat zij ook kans maken om één maand gratis huur te winnen. Onze huurders werden op de hoogte gebracht van deze wedstrijd via diverse kanalen: de facebook-pagina, de infokrant en via een brief die toegevoegd werd bij de documenten met de huurprijsberekening voor het jaar 2022. Begin januari 2023 werd de gelukkige winnaar getrokken en meteen op de hoogte gebracht van het goede nieuws.

Infovergadering

We merken dat het uitvoeren van grote werken vaak gepaard gaat met heel wat vragen bij onze huurders. Door een infovergadering te organiseren willen we anticiperen op de vele vragen van de huurders die we anders één voor één telefonisch of via e-mail krijgen.

Naar aanleiding van de vervanging van het buitenschrijnwerk in een groot deel van onze woningen in Izegem werd er net zoals het jaar ervoor (fase 1) een infovergadering georganiseerd. Alle betrokken huurders waarvan het buitenschrijnwerk in fase 2 vervangen werd, werden hiervoor uitgenodigd. De huurders werden per brief op de hoogte gebracht van de infovergadering die plaats vond in juli 2022.

Tijdens het infomoment werd er dieper ingegaan op de aanpak en exacte timing waarop de werken zouden worden uitgevoerd. Eveneens kreeg men enkele voorbeelden te zien van woningen waar het buitenschrijnwerk reeds vervangen werd. Dit om hen reeds een idee te geven hoe het nieuw

buitenschrijnwerk er uit zou zien. Uiteraard kregen alle huurders uitgebreid de kans om hun vragen en eventuele bezorgdheden te uiten.

Elke huurder ontving na de infovergadering een samenvatting met alle belangrijkste informatie. De huurders die niet aanwezig waren ontvingen deze in hun brievenbus. Deze samenvatting werd eveneens op onze website werd geplaatst.

Huisvestingondersteuning

Gezien de sociale kwetsbaarheid bij een groot deel van onze huurders merken we dat het voor hen niet altijd vanzelfsprekend is om de huurdersverplichtingen na te leven. Het komt geregeld voor dat er sprake is van onderhoudsproblemen, overlast of een combinatie van de twee. Aan de basis hiervan liggen veelal leefbaarheidsproblemen bij de huurder. Deze gaan al dan niet gepaard met andere problematieken zoals verslaving, psychiatrische problematiek, mentale beperking, … Daarnaast is er regelmatig sprake van een conflict tussen verschillende huurders. Bij onderhoudsproblemen en/of overlast gaat de sociaal medewerker van IZI wonen op huisbezoek bij de betrokken huurders. Indien nodig wordt de sociaal medewerker, in kader van veiligheid, bijgestaan door een collega of de politie. Een conflict tussen huurders proberen we eerst telefonisch op te lossen alvorens over te gaan tot huisbezoek.

We vinden het belangrijk om geen voorbarige conclusies te trekken, wat het onderwerp van de klacht ook mag zijn. Daarom gaan we steeds in gesprek met de betrokken huurder om ook zijn kant van het verhaal te horen. Daarnaast worden andere buurtbewoners bevraagd om na te gaan of zij eveneens problemen ervaren met de betrokken huurder. Op basis hiervan kan er snel een beeld gevormd worden over de situatie waardoor de afweging kan gemaakt worden of er zich wel degelijk een (ernstig) probleem voordoet.

Huisbezoeken n.a.v. leefbaarheidsproblemen en/of overlast

Huisbezoeken n.a.v. leefbaarheidsproblemen en/of overlast gebeuren meestal nadat we meerdere klachten ontvingen. IZI wonen ontvangt klachten vanuit verschillende hoeken: via omwonenden, de gemeente, de politie, onze poetsdienst, stielmannen, … En natuurlijk merken we zelf vaak op dat er iets gaande is.

Wat wordt er verstaan onder ‘overlast’? Er zijn verschillende vormen van overlast die regelmatig aan bod komen: overlast door slecht onderhoud van woning en/of tuin, geluidsoverlast, overlast door onaangepast gedrag en overlast door verslavingsproblematiek of psychiatrische problematiek.

Onvoldoende onderhoud van de woning of tuin is gemakkelijk vast te stellen. Wanneer een huurder de tuin onvoldoende onderhoud, kunnen omwonenden hier hinder van ondervinden. Meldingen hieromtrent gebeuren dan ook veelal door buren. Afval in de tuin kan ongedierte aantrekken en een haag die niet twee keer per jaar geschoren wordt, wordt al gauw heel hoog en breed. Onvoldoende onderhoud van de woning komt vaak aan het licht via stielmannen of de onderhoudsdienst SIX die jaarlijks in elke woning komt voor nazicht van de ketels. Geluidsoverlast, ongepast gedrag en pesterijen zijn dan weer moeilijker te bewijzen of vast te stellen.

Wanneer meerdere omwonenden klachten hebben omtrent een bepaalde huurder, kan er gemakkelijker aangetoond worden dat er weldegelijk sprake is van overlast. Deze dossiers worden nauwgezet opgevolgd. Tijdens het huisbezoek wordt er samen met de betrokken huurder een aantal

afspraken gemaakt. Nadien ontvangt deze huurder de gemaakte afspraken nogmaals op papier. Bij het verstrijken van de deadline (opkuis woning en/of tuin), of wanneer er opnieuw klachten binnen komen, vindt er een tweede huisbezoek plaats. Indien nodig wordt er doorverwezen naar het Sociaal Huis, het CAW of een andere begeleidende dienst. Wanneer we merken dat de betrokken huurder zijn best doet om de gemaakte afspraken na te komen, maar over onvoldoende capaciteiten beschikt om zelf aan de slag te gaan, kan er worden overgegaan tot opstart van (preventieve) woonbegeleiding bij het CAW. Indien mogelijk kan er een poetsdienst of huishoudhulp ingeschakeld worden. In sommige gevallen merken we dat er geen of onvoldoende inspanningen van de huurder geleverd worden om tegemoet te komen aan de verwachtingen van de huisvestingsmaatschappij. Wanneer men keer op keer de gemaakte afspraken niet nakomt en/of er klachten van omwonenden blijven binnenkomen wordt er in uitzonderlijke gevallen overgegaan tot opzeg van het huurcontract. Dit gebeurt pas nadat de huurder alle gekregen kansen om zijn woon- en leefsituatie aan te pakken niet benut heeft.

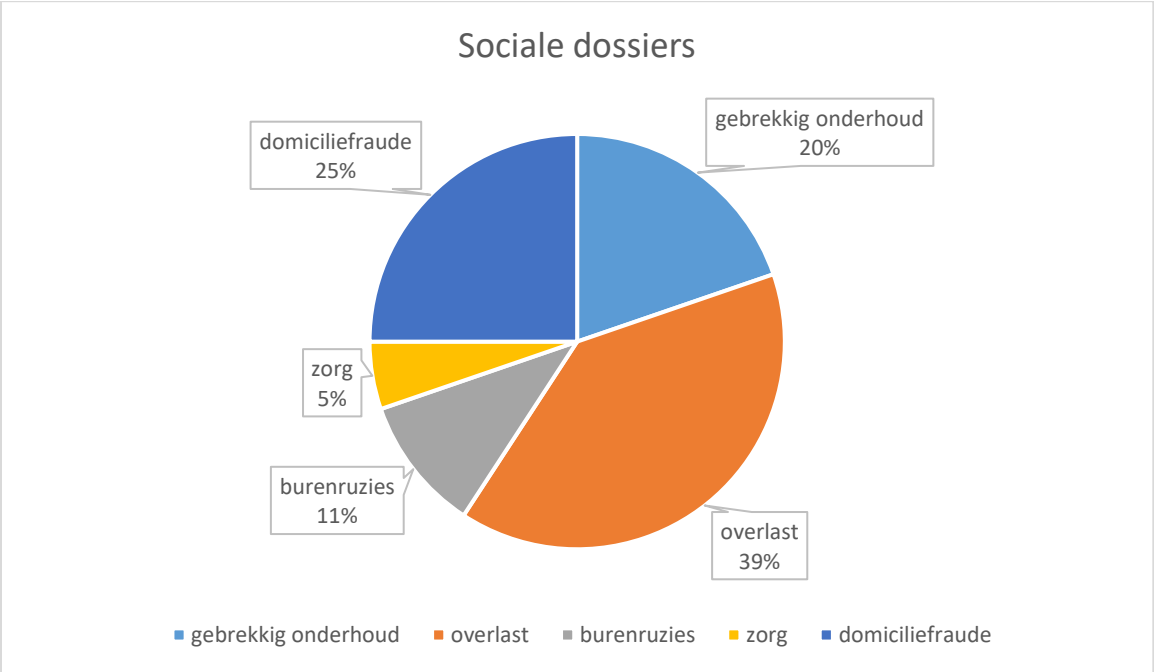
Huisbezoeken n.a.v. burenruzies

Huurders gaan er vaak van uit dat IZI wonen alle problemen en ruzies tussen buren kan oplossen. Onze eerste vraag luidt meestal 'wat heb je zelf reeds ondernomen?'. Vaak verwachten huurders dat IZI wonen een onderling conflict tussen buren oplost. Dit is echter niet eenvoudig wanneer beide partijen elkaar tegenspreken. Meestal wordt er naar beide partijen geluisterd en wanneer nodig op huisbezoek gegaan. Valt het probleem niet meteen op te lossen omdat geen van beide partijen water bij de wijn wil doen, dan komt IZI wonen niet verder tussen. Vaak zijn huurders tevreden dat er de tijd genomen werd om te luisteren naar hun verhaal en begrijpen ze dat het voor IZI wonen onmogelijk is om bij elke ruzie tussen te komen.

Samenwerking met andere diensten

Op bepaalde plaatsen wordt er nauw samengewerkt met de politie of het OCMW om sneller vooruitgang te kunnen boeken in een aantal dossiers. Door elkaar te informeren en op de hoogte te houden van de stand van zaken kan er kort op de bal gespeeld worden. Bovendien voelt de huurder druk uit verschillende hoeken, waardoor hij merkt dat het menens is. Daarnaast kan het interessant zijn om bijvoorbeeld het OCMW op de hoogte te brengen van slecht onderhoud van de woning of tuin wanneer de betrokken huurder cliënt is bij hen. Zo kunnen zij de huurder in sommige gevallen geld lenen voor opkuis van de woning of huren van een container.

Tot slot nog enkele cijfers



<u>Dossiers gebrekkig onderhoud van woning en/of tuin</u>

Er kwamen eveneens heel wat dossiers betreffende gebrekkig onderhoud van de woning en/of tuin aan bod. Vijftien dossiers werden nauwgezet opgevolgd.

Twee van de vijftien dossiers dateren reeds van vóór 2022. Eén van deze dossiers kon afgerond worden na tussenkomst van IZI wonen. In het tweede dossier werd preventieve woonbegeleiding bij het CAW opgestart. Dit werd eind 2022 afgerond. Helaas zijn er in dit dossier opnieuw meldingen van onvoldoende onderhoud van de woning. IZI wonen gaat hier opnieuw mee aan de slag.

In 2022 werden er dertien nieuwe dossiers opgestart. Na tussenkomst van IZI wonen konden vijf van deze dossiers vrij snel afgerond worden. In drie dossiers blijft controle noodzakelijk in de toekomst. Voor drie dossiers werd een begeleidende dienst ingeschakeld. Eén dossier is nog steeds lopende. Hier waren er reeds meerdere tussenkomsten van IZI wonen. In het laatste dossier sprak de buur die overlast ondervond zelf de betrokken huurder aan en kwam men snel tot een oplossing.

<u>Dossiers overlast</u>

Het afgelopen jaar waren er opnieuw heel wat dossier betreffende overlast. 30 van deze dossiers werden van nabij opgevolgd. In twaalf dossiers gaven omwonenden aan geluidsoverlast te ondervinden van één van hun buren. Hoofdzakelijk gaat het om huurders die in een appartementsgebouw wonen. Veelal is dit probleem snel opgelost door de betrokken huurder hierover aan te spreken. Meestal is deze zich niet bewust van het feit dat hij overlast veroorzaakt. In één geval sprak de huurder zelf zijn buur aan betreffende de overlast. Maar over het algemeen durft men dit niet zelf te doen uit schrik om in een conflict verzeild te geraken met de buren.

Tien dossiers betreffen een combinatie van overlast: geluidsoverlast, huisdieren, irrationeel gedrag, verslavingsproblematiek, … Vijf dossier zijn nog lopende, hierover ontvangen we nog steeds klachten.

In één dossier ging de betrokken huurder in begeleiding en opname, hier zijn momenteel geen klachten meer. In twee dossiers deden de betrokken huurders intussen zelf opzeg van hun huurcontract. In één dossier is de betrokken huurder recent overleden. Voor het laatste dossier is er momenteel een aanvraag tot uithuiszetting lopende.

In twee dossiers geven buren aan gepest te worden door een andere huurder. Deze dossiers konden worden afgerond na tussenkomst van IZI wonen.

Zes dossiers dateren reeds van vóór 2022. Eén dossier hiervan is nog steeds lopende, hier zijn er nog steeds klachten. In één dossier zijn er intussen geen klachten meer. Twee dossiers resulteerden in een (aanvraag tot) uithuiszetting. Eén uithuiszetting vond plaats eind 2022. Van de tweede uithuiszetting is er reeds een vonnis, maar de effectieve datum van uithuiszetting is nog niet bekend. In een ander dossier deed IZI wonen zelf opzeg van het huurcontract, deze opzegperiode is momenteel nog lopende. In een laatste dossier deed de huurder, onder druk van IZI wonen, zelf opzeg van zijn huurcontract.

Uithuiszetting of opzeg van het huurcontract is uiteraard de laatste keuze in de behandeling van dit soort dossiers. Helaas merken we dat huurders waarbij er sprake is van een meervoudige problematiek, veelal weinig of geen probleeminzicht (willen) hebben waardoor zij geen medewerking vertonen om tegemoet te komen aan de verwachtingen van IZI wonen. We spreken hier over een combinatie van ernstige geluidsoverlast, psychiatrische problematiek, druggebruik, irrationeel gedrag, intimideren van buren, vandalisme, verbale en fysieke agressie, dealen, …

Dossiers burenruzies

Helaas zijn burenruzies een vaak voorkomend fenomeen. Alhoewel IZI wonen geen standpunt wenst in te nemen bij een ruzie tussen buren, blijven vele huurders hardnekkig volhouden. In 2022 waren er acht dossiers betreffende burenruzies. Veel van deze dossiers slepen reeds enkele jaren aan. De betrokken huurders werden op de hoogte gebracht door IZI wonen dat zij momenteel niet meer tussenkomt. Momenteel zijn er nog drie dossiers actief. In de overige vijf dossiers is het op dit moment vrij rustig.

Zorgdossiers

In een aantal gevallen krijgen we meldingen van omwonenden betreffende precaire omstandigheden bij een huurder. Deze dossiers worden doorgegeven aan gespecialiseerde diensten en eventueel in samenwerking met IZI wonen verder opgevolgd. In het totaal gaat het om vier dossiers. In één dossier werd er contact opgenomen met de dienst Opgroeien (vroeger Kind & Gezin). Zij volgen de situatie verder op. In een tweede dossier wordt er nauw samengewerkt met het Vertrouwenscentrum Kindermishandeling en het OCMW. Eén huurder kon verhuizen naar een WZC. In het laatste dossier werd er in samenwerking met de sociale dienst van het ziekenhuis een oplossing gevonden zodat de betrokken huurder voorlopig verder zelfstandig kan wonen.

Dossiers (vermoeden van) domiciliefraude

In 2022 hadden we 19 dossiers omtrent (vermoeden van) domiciliefraude. In drie gevallen ging het om het vermoeden van het niet bewonen van de sociale huurwoning. Bij de overige veertien gevallen ging het om een vermoeden van bijwoonst.

Het huren van een sociale woning zonder deze te bewonen, kan verschillende redenen hebben. Door een sociale woning te huren en er gedomicilieerd te zijn heeft men vaak recht op (hogere) uitkeringen dan wanneer men inwoont bij een derde. Wanneer de huurprijs van de sociale woning lager is dan de uitkering die men ontvangt, doet men er voordeel bij om deze woning te blijven huren. Daarnaast gebeurt het dat de huurder die een sociale woning huurt, een relatie heeft en hoofdzakelijk of zelfs volledig bij de partner inwoont op een ander adres. Zij doen geen opzeg van hun sociale huurwoning omdat zij deze liever willen behouden voor het geval dat de relatie toch spaak loopt. Gezien de lange wachtlijsten waarop heel wat kandidaat-huurders staan die dringend op zoek zijn naar een betaalbare woning, kan IZI wonen uiteraard niet tolereren dat deze vorm van domiciliefraude toegepast wordt door haar huurders. Hier wordt dan ook tegen opgetreden.

Het niet aangeven van bijwoonst heeft meestal te maken met de berekening van de huurprijs. De huurprijs wordt berekend aan de hand van het inkomen van alle meerderjarige huurders. Wanneer er bijvoorbeeld een partner komt inwonen of één van de kinderen terug in de woning trekt, moet dit worden aangegeven zodat de huurprijs opnieuw kan berekend worden. Dit houdt meestal in dat de huurder een hogere huurprijs zal moeten betalen en is meteen ook de reden waarom men bijwoonst niet altijd meldt.

Van de 18 dossiers betreffende domiciliefraude die behandeld werden in 2022, dateerden er vier van de periode ervoor. In één van deze dossiers deed de betrokken huurder zelf opzeg van de huurwoning. In een tweede dossier werden er duidelijke afspraken gemaakt met de betrokken huurder. In de twee overige dossiers werden eveneens duidelijke afspraken gemaakt met de betrokken huurder, maar deze dossiers worden tot op heden nog steeds nauwgezet opgevolgd.

In 2022 werden er 15 nieuwe dossiers i.v.m. domiciliefraude opgestart. Twee huurders waarbij er een vermoeden was van domiciliefraude (1x niet-bewoning, 1x bijwoonst), deden na tussenkomst van IZI wonen zelf opzeg van hun huurcontract. In drie dossiers is de partner officieel komen inwonen na tussenkomst van IZI wonen. In zes dossiers kon IZI wonen zich vinden in de uitleg van de betrokken huurder, maar werden er wel duidelijke afspraken gemaakt naar de toekomst toe. Eén van deze negen dossiers moet in de toekomst verder opgevolgd worden.

Wat betreft buitenlandse eigendommen kregen we in 2022 geen meldingen. Aangezien IZI wonen zelf geen ernstige vermoedens heeft dat één van haar huurders een buitenlandse eigendom heeft, werden hieromtrent geen dossiers opgestart.

03 Woonaanbod

Het aanbod aan sociale huurwoningen

IZI wonen biedt woningen en appartementen aan in zes steden en gemeentes in West-Vlaanderen. Deze woonentiteiten zijn meestal over de gemeentes verspreid en kunnen verschillen van elkaar: aangepast of niet aangepast en al dan niet voorzien van een garage, parkeerplaats en fietsenberging. IZI wonen probeert hiermee zoveel mogelijk tegemoet te komen aan de lokale vraag.

Het woonaanbod van IZI wonen groeide in 2022 met 90 woonentiteiten.

➔ *In 2022 kwamen er 48 nieuwe huurappartementen bij.*

Zo werden er in maart - april 24 nieuwe huurappartementen in gebruik genomen in de Bollewerpstraat-Hoppestraat te Ingelmunster. Allemaal hebben ze één of twee slaapkamers. Alle woningen zijn geschikt voor de bewoning van ouderen. Acht van deze appartementen zijn zelfs aangepast voor mindervalide bewoners. Er is een grote ondergrondse parkeergarage waar iedere bewoner zijn eigen wagen kwijt kan alsook een gemeenschappelijke fietsenberging.

Vanaf mei – juni werden nieuwe 13 appartementen verhuurd in de Kortrijkstraat te Ingelmunster. Hiervan is er 1 met 3 slaapkamers. 12 hebben twee slaapkamers. Een aantal hiervan kunnen worden bewoond door mindervalide personen. Er is ook een grote ondergrondse parkeergarage alsook een ruime fietsenstalling. Drie appartementen op het gelijkvloers hebben een eigen tuin.

Eind 2022 werden 11 nieuwe appartementen opgeleverd in de Gentstraat te Izegem. 2 op het gelijkvloers zijn aangepast voor mindervaliden. Allen hebben 1 of 2 slaapkamers. Achteraan is er een carport voorzien voor ieder appartement. Verhuring zal maar kunnen plaatsvinden begin 2023.

➔ *In 2022 kwamen er ook 42 bestaande huurwoningen en appartementen bij.*

Vanaf 1 januari 2022 zijn de aangekochte woningen van de gemeentes Wingene (dertig woningen De Schakel) en 12 woonentiteiten te Pittem (vier woningen + acht appartementen Eikeldreef) in verhuur gegaan.

Overzichtstabel woonentiteiten per gemeente / stad

Gemeente / stad	Aantal woningen/ appartementen	Verhuurd	Leegstand	Voorlopig opgeleverd
Izegem	455	441	3	11
Ingelmunster	146	142	4	
Pittem	97	96	1	
Ledegem	63	62	1	
Kortemark	83	83	0	
Wingene	151	150	1	
Totaal IZI wonen 31/12/2022	995	974	10	11

Eind 2022 beschikte IZI wonen over een potentieel woonaanbod van 995 woonentiteiten.

Verhuring / leegstand

Van de 995 woonentiteiten van IZI wonen waren er eind 2022 een tiental niet verhuurd (leegstaand) en zijn er 11 nieuwe appartementen die pas in verhuur kunnen gaan per 1 februari 2023 (Gentstraat). De algemene leegstand is ondertussen wel onder controle en een heel stuk minder dan eind 2020. Wel zijn er nog steeds een aantal garages leegstaand.

De redenen dat woningen toch nog leegstaan

zijn divers: frictieleegstand, leegstand door renovatiewerken, woningen bezet door onbeheerde nalatenschap, moeilijke verhuurbaarheid …

Verkoop bestaande huurwoningen

In 2022 verkochten we twee huurwoningen : de Beiaardstraat 70 Izegem en de Veldstraat 12 Ingelmunster. Deze beslissing kwam er omwille van de niet langer conforme toestand en de te hoge renovatiekosten.

Verkochte (huur)woningen				**2022**	
				datum akte	totale verkoopprijs
Beiaardstraat	70	8870	Izegem	27/05/2022	91.000,00
Veldstraat	12	8770	Ingelmunster	28/09/2022	74.800,00

Het aanbod aan sociale koopwoningen

In 2009 besliste het toenmalige De Mandelbeek om zijn activiteiten te diversifiëren door koopwoningen te bouwen. In 2012 werden de eerste woningen verkocht. Voor de verstrekking van sociale leningen (via VMSW) sloot De Mandelbeek voor zijn nieuwste projecten een samenwerkingsovereenkomst af met een West-Vlaamse sociale huisvestingsmaatschappij uit de koopsector: Wonen Regio Kortrijk. Hierdoor kunnen kandidaat-kopers bij de aankoop van hun sociale koopwoning genieten van een voordelige hypothecaire lening (de basisintrestvoet in 2022 was 1,8%).

Verkoopaktes verlopen via de afdeling vastgoedtransacties. Dat is voordelig voor de klant. Sociale leningsaktes kunnen ook via deze afdeling verleden worden. Lenen via een private bank kan ook maar hiervoor is er wel een tussenkomst van een notaris nodig. De kosten zullen dan ook hoger zijn, aangezien er ereloon notaris betaald moet worden.

In 2022 waren er nog steeds twee koopprojecten waar er nog woningen te koop werden aangeboden: de Mercuriusstraat in Izegem (11 van de zestien woningen) en eentje in de Schreveweg in Kortemark (één van drie woningen).

De toewijzingen voor een groot aantal van deze koopwoningen zijn dat jaar gebeurd. Dat leidde in 2022 tot de verkoop van acht koopwoningen in Izegem en van de laatste koopwoning in Kortemark. Door de vele aanschrijvingen konden we ook heel wat wachtlijsten met kandidaat-kopers actualiseren.

Verkochte (koop)woningen				2022	
				datum akte	totale verkoopprijs
Mercuriusstraat	7	8870	Izegem	21/01/2022	239.902,62
Mercuriusstraat	21	8870	Izegem	21/01/2022	229.075,57
Mercuriusstraat	5	8870	Izegem	4/03/2022	229.075,57
Mercuriusstraat	13	8870	Izegem	4/03/2022	229.075,57
Mercuriusstraat	23	8870	Izegem	4/03/2022	239.688,10
Mercuriusstraat	27	8870	Izegem	5/05/2022	239.688,10
Mercuriusstraat	15	8870	Izegem	27/09/2022	239.688,10
Mercuriusstraat	19	8870	Izegem	27/09/2022	239.688,10
Schreveweg	5	8610	Kortemark	29/11/2022	292.173,77

Op 31 december 2022 waren er in totaal nog zeventien kandidaat-kopers ingeschreven in de koopregisters. Dat is er 1 meer dan eind 2021. Er zijn geen kandidaten meer voor Ingelmunster, tien voor Izegem, geen voor SEW (Ledegem), één voor Kortemark, twee voor Wingene en vier voor Pittem.

Door de lange wachttijd gebeurt het soms dat kandidaten een ander woonaanbod vinden en zich uitschrijven. In dat geval wordt het inschrijvingsgeld van € 50 terugbetaald. De wachtlijst voor koopwoningen is dan ook veel volatieler dan die voor huurwoningen.

In verschillende aangesloten gemeentes zijn er nog projecten gepland.

Aan de Eikenstraat in Wingene komen er een aantal koopwoningen.

In het RUP in ontwikkeling Centrum Noord West in Pittem worden ook koopwoningen voorzien om deze grote verkaveling meer divers te maken.

Bij de verdere uitbreidingen tussen de Bruinbeekstraat en Doelstraat in Ingelmunster worden er ook koopwoningen voorzien om de verkaveling meer divers te maken.

Door de komst van de woonmaatschappijen zullen deze projecten nu mee overgaan naar de respectievelijke woonmaatschappij die actief zal zijn in die gemeente.

De toekomst van sociale koop

Het klimaat om sociale koopwoningen te bouwen is de laatste jaren minder gunstig geworden. Dat komt door de beperkte subsidiëring voor nieuwe projecten (wanneer er nog max. 20 % koop gerealiseerd wordt) en door de aanlegkosten voor nutsleidingen die meer en meer integraal aangerekend worden aan de sociale bouwheer. Dat geldt ook voor telecom- en informaticaleidingen. Dit alles zorgt voor stijgende bouwkosten voor de projecten en duurdere verkoopprijzen voor de kopers. We stellen ook vast dat door specifieke btw-maatregelen heel wat private bouwprojecten momenteel nog steeds aan 6% btw aangeboden worden (bij hernieuwbouw en onder voorwaarden voor de koper – maatregel loopt nog tot eind 2023).

04 Bouwprojecten

Uitbreiding van het sociaal huurpatrimonium – nieuwbouwprojecten.

In alle gemeenten waar IZI wonen actief werkt, is het bindend sociaal objectief reeds bereikt. Dit betekent dat een toekomstige uitbreiding van het patrimonium in de 6 gemeenten pas mogelijk is na een bijkomende goedkeuring van een woonconvenant door de minister.

IZI wonen heeft ook in 2022 haar huurpatrimonium verruimd en bijkomende nieuwe sociale huurappartementen kunnen aanbieden.

Naast de aankoop van 12 kleinere woongelegenheden in Pittem (Eikeldreef), werden er in 2022 ook 3 nieuwbouwprojecten voorlopig opgeleverd. Voor 1 project is de omgevingsaanvraagprocedure nog steeds lopende.

Project Bollewerpstraat / Hoppestraat te Ingelmunster.

Het project vindt zijn oorsprong in een aanbod van de firma Durabrik naar aanleiding van een CBO-oproep.

De bebouwing is ingeplant op een perceel van 1709 m2, deel van de vroegere "brouwerijsite" te Ingelmunster. De gebouwen werden ontworpen door architect Carl Vanacker (Parallel Architecten), gevestigd te 8800 Roeselare.

De hoofdaannemer van de werken was de firma Durabrik Bouwbedrijven, gevestigd te Drongen.

Het project omvat 2 afzonderlijke appartementsgebouwen (Ingang Bollewerpstraat 8 en Hoppestraat 2) met telkens 12 sociale huurappartementen. Beide gebouwen zijn met elkaar verbonden door een ondergrondse gemeenschappelijke kelderruimte met parking en individuele bergingen.

Bollewerpstraat / Hoppestraat Ingelmunster			
24 huurappartementen			
• Oppervlakte terrein :			1709 m2
• Ontwerper :			Carl Vanacker
• Aanbesteding :			CBO procedure
• Bestelbedrag (excl. BTW) :			3.605.473,00 €
• Saldo meer/minwerken (excl. BTW) :			11.401,61 €
• Wettelijke prijsherziening (excl. BTW) :			75.917,77 €
• Afhoudingen (in min) (excl. BTW) :			45.611,12 €
• Eindbedrag van de opdracht (excl. BTW) :			3.647.181,26 €
• Aannemer :			Durabrik, Drongen
• Startdatum :			09/03/2020
• Uitvoeringstermijn :			540 kalenderdagen
• Financiering : FS3			FS3
• Voorlopige oplevering			28/01/2022
• Berekend E-peil :			lager dan E 30
Woningtypes :			
huurappartementen	4	type 1/2 (aangepast)	
	8	type 1/2	
	4	type 2/3 (aangepast)	
	8	type 2/3	

Door de goede ligging binnen de stadskern van Ingelmunster zijn alle gelijkvloerse appartementen aangepast voor rolstoelgebruik (8 in totaal).

Per gebouw zijn er telkens 6 één slaapkamerappartementen en 6 tweeslaapkamerappartementen.

Alle appartementen hebben een E-peil lager dan E30.

Deze werken werden voorlopig opgeleverd op 28/01/2022.

<= Kerngegevens

MAES

MAES

Project Kortrijkstraat 60 te Ingelmunster.

Het gebouw is ingeplant op een perceel van 1014 m2.

Dit project werd oorspronkelijk in 2017 aanbesteed. Ten gevolge van het faillissement van de oorspronkelijke hoofdaannemer (Frans Verhelst, Koekelare) hebben de werken gedurende een tijd stil gelegen.

De verderzetting van de werken werd na aanbesteding toevertrouwd aan de firma Durabrik, gevestigd te Drongen. De werken werden hervat op 14/06/2021.

De ontwerper, Geert Berkein (Architectenburo Berkein, gevestigd te 9880 Aalter) was aangesteld door middel van een architectuurwedstrijd.

Het project omvat een appartementsgebouw met 13 sociale huurappartementen, een ondergrondse parking en een afzonderlijke fietsenstalling.

Op deze site zijn er 12 tweeslaapkamerappartementen en 1 drieslaapkamerappartement.

Het E-peil van de wooneenheden ligt tussen E51 en E56.

Deze werken werden voorlopig opgeleverd op 28/03/2022.

Kerngegevens :

Kortrijkstraat 60 Ingelmunster				
13 huurappartementen				Heraanbesteding
• Oppervlakte terrein :			1014 m2	
• Ontwerper :			Berkein Architectenburo	
• Aanbesteding :			06/07/2017	01/03/2021
• Bestelbedrag (excl. BTW) :			2.107.103,75 €	360.347,26 €
• Saldo meer/minwerken (excl. BTW) :			93.050,28 €	119.446,78 €
• Wettelijke prijsherziening (excl. BTW) :			65.476,72 €	32.862,24 €
• Afhoudingen in min (excl. BTW) :			530.990,06 €	0,00 €
• Eindbedrag van de opdracht (excl. BTW) :			1.734.640,69 €	512.656,28 €
• Aannemer :			Verhelst, Koekelare	Durabrik, Drongen
• Startdatum :			05/02/2018	14/06/2021
• Uitvoeringstermijn :			580 kalenderdagen	90 kalenderdagen
• Financiering : FS3			FS3	FS3
• Voorlopige oplevering			Faillissement 28/09/2020	28/03/2022
• Berekend E-peil :			tussen E51 en E56	
Woningtypes :				
huurappartementen	4	type 2/3		
	8	type 2/3		
	1	type 3/4		

B2

Project Gentsestraat 15-17 (huis Sagon) te Izegem.

Na sloping van de bestaande gebouwen beschikte IZI wonen over een perceel van 980 m2. Een rechthoekig perceel met een gevelbreedte van 20,5 m geeft alle kansen aan een efficiënte invulling.

Bart Vandekerckhove Architectenvennootschap BV, gevestigd te 8500 Kortrijk werd na een wedstrijdformule aangesteld als ontwerper van de plannen.

De aannemer van de werken was de firma Six BV, gevestigd te Izegem.

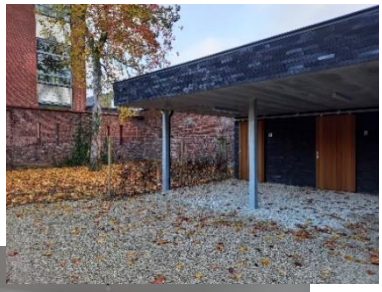
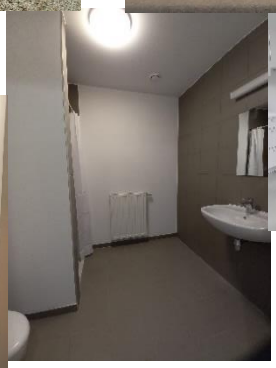
Het project omvat 11 sociale huurappartementen, afzonderlijke carport met groendaken en afzonderlijke individuele bergingen. Door de zeer goede ligging binnen de stadskern van Izegem zijn de 2 gelijkvloerse appartementen aangepast voor rolstoelgebruik. Deze appartementen hebben ook een afzonderlijke ingang. Daarnaast zijn er 6 twee slaapkamerappartementen en 3 één slaapkamerappartementen.

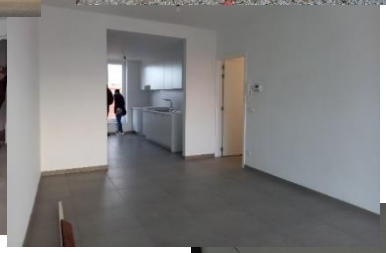
Alle appartementen hebben een E-peil lager dan E30.

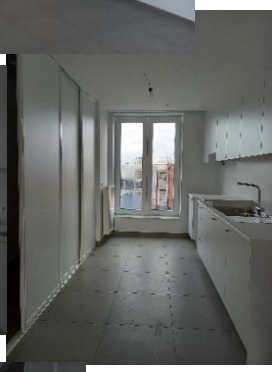
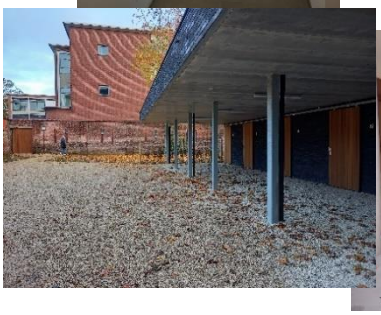
Deze werken werden voorlopig opgeleverd op 14/12/2022.

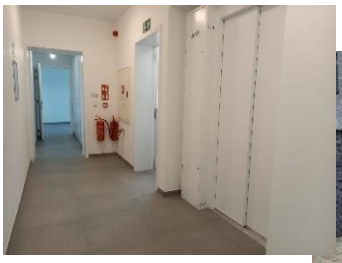
Kerngegevens :

Gentstraat 15-17 Izegem			
11 huurappartementen			
• Oppervlakte terrein :			994 m2
• Ontwerper :			Bart Vandekerckhove
• Aanbesteding :			02/09/2020
• Bestelbedrag (excl. BTW) :			1.837.634,58 €
• Saldo meer/minwerken (excl. BTW) :			5.985,14 €
• Wettelijke prijsherziening (excl. BTW) :			373.718,91 €
• Eindbedrag van de opdracht (excl. BTW) :			2.217.338,63 €
• Aannemer :			Six, Izegem
• Startdatum :			01/03/2021
• Uitvoeringstermijn :			520 kalenderdagen
• Financiering : FS3			FS3
• Voorlopige oplevering			14/12/2022
• Berekend E-peil :			lager dan E 30
Woningtypes :			
huurappartementen	2	type 1/2 aangepast	
	6	type 2/3	
	3	type 1/2	





Project ex-Borstelmuseum te Izegem (stadium aanvraag omgevingsvergunning).

Deze site werd op 05/04/2019 aangekocht aan de Stad Izegem, samen met 9 appartementen die reeds sociaal werden verhuurd.

Architect Lieven Dejaeghere werd aangezocht om een visie te ontwikkelen en in een latere fase aangesteld om het project aan te sturen. De architecturale visie moet een meerwaarde bieden voor de Stad en de onmiddellijke omgeving, zonder ook het historisch erfgoed uit het oog te verliezen.
De ligging en aard zorgt voor een complexe oefening :

a. te behouden volume met erfgoedwaarde :

De oorspronkelijke vleugel van de gemeente- en nijverheidsschool – opgericht in 1900 – gelegen langs de Baron de Pélichystraat, naar het ontwerp van Arch. Jules Vercoutere heeft een erfgoedwaarde en is met een typische poortvleugel verbonden met het geklasseerd postgebouw. Het bestaat uit 2 bouwlagen en een zadeldak. De voorgevel is west georiënteerd. Dit gebouw kan kwalitatief worden herbestemd met één woning per bouwlaag en één woning onder het zadeldak (3 wooneenheden).

b. nieuwbouwvolume binnen gebied met buitencirculatie :

In het binnen gebied kan, na afbraak van de bestaande bebouwing een nieuw volume voorzien worden met repetitief karakter. Binnen het totaalconcept krijgt het binnen gebied een prominente rol in het project.
Het gebouw wordt opgetild, de vrijgekomen ruimte op het maaiveld wordt onder meer benut voor een nieuwe fietsenstalling. De buitencirculatie verbindt alle wooneenheden binnen het project en zorgt daarnaast ook voor ruime terrassen. Door het optillen van het gebouw wordt alle horizontale en verticale circulatie op elk niveau op elkaar afgestemd.
Hierdoor zijn alle woongelegenheden lift- en rolstoeltoegankelijk.
In dit gebouw worden 6 wooneenheden voorzien.

c. nieuwbouw poortgebouw :

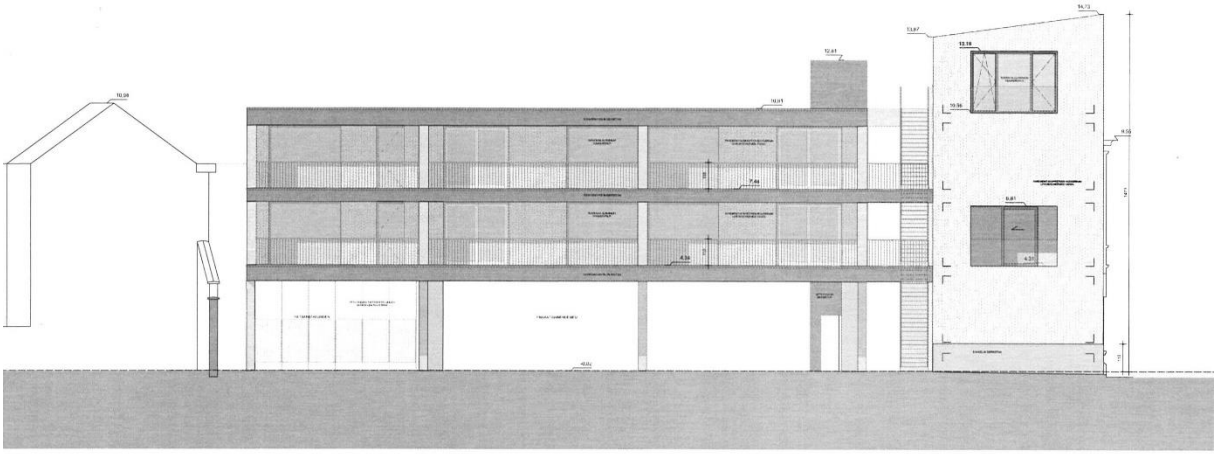
Om de wooncapaciteit van het perceel te optimaliseren wordt het poortgebouw vervangen door een compacte 'toren'. Om de toegang tot het binnen gebied voor de brandweerwagen mogelijk te maken wordt afstand genomen van de linker perceelgrens. Deze ingreep maakt dat de zijgevel opgewaardeerd wordt tot voorgevel. Qua oriëntatie en benadering bekomen we op die manier een sterke aankondiging van het project naar de omgeving toe.
Het poortgebouw biedt plaats aan *3 wooneenheden.*

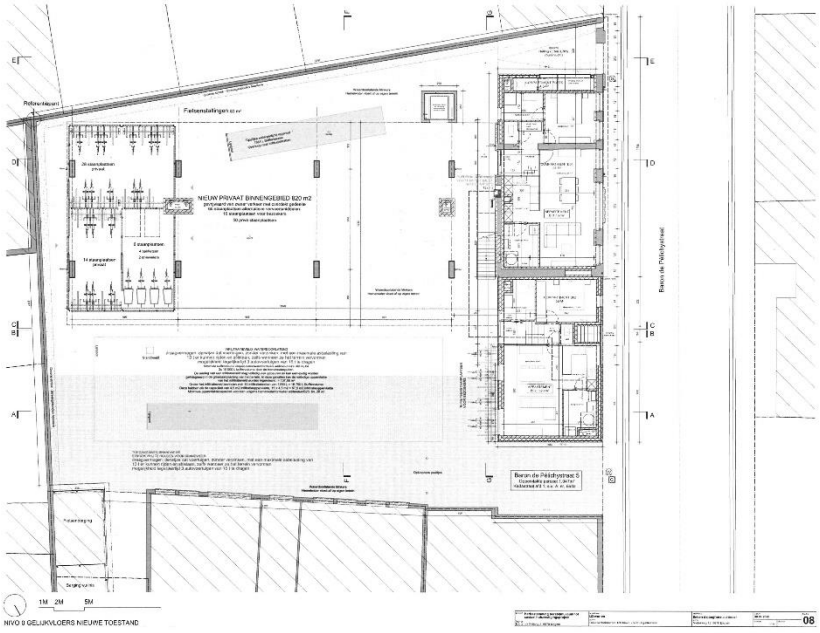
De omgevingsvergunning werd door de Stad Izegem goedgekeurd op 22/03/2021.

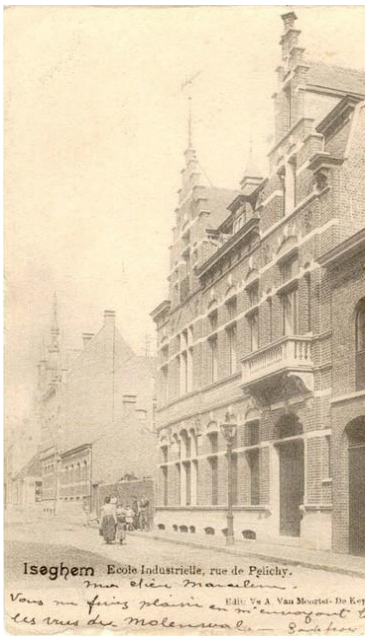
De ontwikkeling van dergelijke inbreidingsgerichte projecten gaat steeds gepaard met veel overleg, het nemen van keuzes en opties.

Ondanks een aantal (soms zeer ingrijpende) aanpassingen aan de ontwerpen, worden we toch geconfronteerd met een verzet tegen deze plannen. Er werd beroep aangetekend bij de provincie. Na een hoorzitting op 21/09/2021 heeft de Deputatie van onze provincie op 04/11/2021 de omgevingsvergunning toegekend.

Inmiddels bevindt de vergunning zich in een procedure voor de Raad voor Vergunningenbetwistingen.




NIEUW PRIVAAT BINNENGEBIED 620 m2
NIVO 0 GELIJKVLOERS NIEUWE TOESTAND


Iseghem Ecole Industrielle, rue de Pelichy.

05 Onderhoud & Renovatie

Onderhoud, herstel en vernieuwingen bestaand patrimonium

Het patrimoniumbeheer omhelst een veelheid van taken en opdrachten. De organisatie van het patrimonium van IZI wonen is georganiseerd rond een 4-tal hoofdopdrachten :

- Inventarisatie
- Patrimoniumbeheer
- Renovatie
- Onderhoud

Binnen het eigen patrimonium zorgen we dus niet alleen voor het organiseren van de dagdagelijkse technische interventies. We zorgen er bv. ook voor dat de installaties in onze woongelegenheden voldoen aan de wettelijke normen en verplichtingen (cv installaties, elektriciteit, liften, energieprestaties, brandveiligheid, …).

In dit gedeelte beperken wij ons tot een aantal aspecten binnen het courant globaal onderhoud van het bestaand patrimonium.

Het onderhoud/herstel van de sociale huurentiteiten

IZI wonen biedt sociale woongelegenheden aan in 6 gemeentes in West-Vlaanderen. Binnen ons patrimonium zijn de individuele woonentiteiten van verschillende typologie, al dan niet aangepast, … Vooral de typologie van de woonentiteit beïnvloedt in grote mate de onderhoudsbehoefte en de grootte van herstel bij huurderswissel. Meergezinswoningen hebben bv een beduidend hogere huurrotatie, wat het verouderingsproces versnelt. Het aantal interventies aan appartementen is daarom ook beduidend hoger dan aan ééngezinswoningen.

IZI wonen streeft er naar haar verhuurdersverplichtingen correct na te komen door haar patrimonium zo efficiënt mogelijk te onderhouden zodat het huurgenot van de bewoner zoveel als mogelijk kan worden gewaarborgd.

IZI wonen komt soms ook tussen voor de uitvoering van de huurdersverplichtingen indien de huurder hiervoor niet de geschikte vakman kan vinden. De kosten van dergelijke interventies worden dan wel doorgerekend aan de betrokken huurder.

Iedere huurder van IZI wonen beschikt sedert 2021 over een volledig herwerkt ZIEZO boekje dat als handleiding dient bij het onderhoud en herstel van woning of appartement. Er wordt hierbij rekening gehouden met de regels uit de Vlaamse Codex Wonen en het uitvoeringsbesluit. Voor de zaken die daarin niet zijn geregeld, geldt het Vlaams Woninghuurdecreet aanvullend.

Voor de uitvoering van de technische interventies werden er in 2022 voor het gehele patrimonium 809 werkbonnen uitgeschreven en opgevolgd. Deze opdrachten staan los van het onderhoudscontract aangegaan met de firma SIX (zie verder).

2020 : 927 werkbonnen
2021 : 1029 werkbonnen

2022 : 809 werkbonnen

Het onderhoud van sanitair en cv installaties

Het onderhoud en de dépannages van het sanitair en de verwarmingsinstallaties in de woningen en appartementen wordt volledig uitbesteed aan de firma Six. Het onderhoudscontract werd gestart op 1 juli 2021 voor een duur van drie jaar, verlengbaar met een jaar. De Technische Dienst van Six staat in voor het onderhoud en herstel van de verwarmings- en sanitaire installaties. Deze installaties worden jaarlijks gecontroleerd. Deze controle van de cv installaties wordt ook geattesteerd.

In dit contract is ook de jaarlijkse controle van rookmelders, brandmeldinstallaties, rookkoepels en noodverlichting opgenomen.

Bij het vertrek van een huurder wordt door de firma SIX de woning ook volledig nagezien. Bij dit nazicht worden zowel elektriciteit, verwarming, ventilatie, sanitaire installaties en alarminstallaties gecheckt en in orde gebracht.

In 2022 werden bij de Technische Dienst van Six 1921 interventies genoteerd.

Naast het curatief onderhoud is er ook een preventief onderhoud. Bij dit jaarlijks onderhoud worden de sanitaire installaties gecontroleerd op een goede werking en worden de verplichte verbrandings- en reinigingsattesten opgemaakt van de verwarmingsinstallatie. Deze jaarlijkse opdracht gebeurt bij alle huurwoningen en - appartementen. Door dit nazicht kunnen de installaties op een continu veilige en bedrijfszekere manier blijven werken.

Het aanbieden van een goede sociale huurwoning na huurderswissel

IZI wonen stelt alles in het werk om een goede woongelegenheid aan te bieden die zoveel als mogelijk aan de hedendaagse behoeften voldoet. Om de risico's van overdracht van bijvoorbeeld huurdersschade en technische problemen bij een huurderswissel zoveel als mogelijk uit te sluiten worden de vrijgekomen woningen gescreend.

De afvoeren en rioleringen van de vrijgekomen woningen worden gecontroleerd en indien nodig gereinigd en er is een algemene controle van de sanitaire en de elektrische installatie.

Hoewel we de frictieleegstand tot een minimum proberen te herleiden, wordt die periode gebruikt voor meer ingrijpende vervangingen. Het gaat dan vooral over het vervangen van bv. vloerbekleding, badkamers en keukens.

In de loop van 2022 werden er 8 badkamers vernieuwd en werden er 21 nieuwe keukens geplaatst. In 2022 werden er ook 52 nieuwe cv ketels geplaatst (zie verder).

Isolatiewerken en renovatie buitenschrijnwerk

Alle hellende daken of zoldervloeren van het patrimonium werden in de afgelopen jaren geïsoleerd en voldoen aan de Vlaamse dakisolatienorm.

Overzicht planmatige renovaties PVC buitenschrijnwerk voorzien van hoogrendementsglas:

- Ingelmunster: 53 woningen in 2016/2017
- Sint-Eloois-Winkel: 46 woningen in 2017/2018
- Pittem: 49 woningen in 2018/2019

- Kortemark: 26 woningen in 2019/2020
- Wingene: 30 woningen in 2019/2020
- Izegem: 60 woningen (fase I) in 2022
- Izegem: 63 woningen (fase II) in 2022/2023
- Wingene en Izegem (fase III): 54 woningen (2023) waarvan 24 woningen gelegen te Izegem en 30 woningen “De Schakel” gelegen te Wingene.

Nieuw PVC schrijnwerk Fase I Izegem

Nieuw PVC schrijnwerk Fase I Izegem

Nieuw PVC schrijnwerk Fase II Izegem

Nieuw PVC schrijnwerk Fase II - Izegem

Het onderhoud van de gemeenschappelijke delen – reiniging rioleringen – liftinstallaties van meergezinswoningen

IZI wonen staat ook in voor het permanent onderhoud van de gemeenschappelijke delen.
Eind 2022 ging dit over 29 verschillende sites, waarvan er 25 gelegen zijn in Izegem, 2 in Ingelmunster en 2 in Wingene.

Voor het netjes houden van de gemeenschappelijke delen van de sites in Izegem doen wij een beroep op een interne poetsdienst. Zij rapporteren ons ook over mogelijke onregelmatigheden in het gebruik ervan en ook in het geval er bepaalde technische problemen moeten worden aangepakt. De inbreng en het contact met de meldpunten van de diverse sites is hierbij ook bijzonder waardevol.

Het poetsen van de gemeenschappelijke delen van de sites in Ingelmunster en Wingene is uitbesteed aan een externe poetsfirma.

De horizontale gemeenschappelijke afvoerleidingen worden periodisch preventief gereinigd om algemene verstoppingen binnen een appartementsgebouw te voorkomen.

In ons patrimonium zijn er 19 liften geïnstalleerd. Deze liften worden allen periodiek gecontroleerd door een onafhankelijke controle-instantie en op vaste tijdstippen onderhouden door de desbetreffende liftfabrikant. Alle liften ondergaan tijdig een risicoanalyse op basis waarvan de lift mogelijks wordt gemoderniseerd.
In 2022 werden er geen noemenswaardige moderniseringswerken aan liften uitgevoerd.

Het onderhoud van de groenzones

Bij de projectontwikkeling is er steeds een bijzondere aandacht voor de aanleg van de onmiddellijke leefomgeving. Het aanleggen van groenzones is daar een belangrijk onderdeel van. Het is belangrijk om deze groenzones ook goed en periodiek te onderhouden.

Rookmelders

De appartementsgebouwen zijn van oudsher geïnstalleerd met gemeenschappelijke brandpreventieve middelen zoals brandblussers, rookkoepels (RWA), brandcentrales enz.

Het nazicht en herstel van RWA, centrales en rookmelders is opgenomen in het onderhoudscontract met de firma Six. Jaarlijks wordt er een volledige controle uitgevoerd. Overeenkomstig de wettelijke

verplichtingen zijn op vandaag alle sociale huurwoningen en –appartementen van IZI wonen uitgerust met het nodige aantal rookmelders.

Vernieuwen van bestaande cv ketels en vervangen van verouderde installaties

In de voorgaande jaren werden reeds aanzienlijke inspanningen geleverd om het aantal oude cv ketels te vervangen door nieuwe meer zuinige toestellen. Wanneer bij een defect de herstelkosten van een ketel te hoog oplopen, wordt de ketel vervangen, bij voorkeur door een nieuw condenserend type of een hoogrendementsketel. Een overzicht van de vervangen cv ketels :

In 2007 werden er 27 cv ketels vernieuwd (3 in Izegem en 24 in andere gemeenten).
In 2008 werden er 50 cv ketels vernieuwd (15 in Izegem en 35 in andere gemeenten).
In 2009 werden er 22 cv ketels vernieuwd (19 in Izegem en 3 in andere gemeenten).
-> Er werden daarenboven 4 nieuwe cv installaties geïnstalleerd in woningen die vroeger werden verwarmd d.m.v. een kachel.
In 2010 werden er 24 cv ketels vernieuwd (19 in Izegem en 5 in andere gemeenten).
-> Er werden daarenboven ook 3 nieuwe cv installaties geïnstalleerd in woningen die vroeger werden verwarmd d.m.v. een kachel.
In 2011 werden er 17 cv ketels vernieuwd (16 in Izegem en 1 in Pittem).
-> Er werden daarenboven 2 cv installaties geplaatst ter vervanging van een gaskachel.
In 2012 werden er 40 cv ketels vernieuwd (17 in Izegem en 23 in andere gemeenten, waarvan ruim de helft in Pittem).
In 2013 werden er 44 nieuwe cv ketels vernieuwd (36 in Izegem en 8 in andere gemeenten).
In 2014 werden er 33 nieuwe cv ketels vernieuwd (27 in Izegem en 6 in andere gemeenten).
In 2015 werden er 40 nieuwe cv ketels vernieuwd (31 in Izegem en 9 in andere gemeenten).
In 2016 werden er 26 nieuwe cv ketels vernieuwd (20 in Izegem en 6 in andere gemeenten).
-> In andere gemeenten dan Izegem werden er bovendien 2 cv installaties geplaatst ter vervanging van gaskachels.
In 2017 werden in 18 woningen cv ketels vernieuwd (18 in Izegem).
-> In andere gemeenten dan Izegems werden 2 cv installaties geplaatst ter vervanging van een gaskachel.
In 2018 werden in 14 woningen cv ketels vernieuwd (7 in Izegem en 7 in andere gemeenten).
-> In datzelfde jaar werden door het Torhouts Sanitair & Verwarmings Bedrijf (TSVB) in 53 woningen de gas- en elektrische kachels vervangen door een centrale verwarming uitgerust met een condenserende gaswandketel.
In 2019 heeft IZI wonen 18 cv ketels vernieuwd (14 in Izegem en 4 in andere gemeente).
In 2020 heeft IZI wonen 22 cv ketels vernieuwd (17 in Izegem en 5 in andere gemeente).
In 2021 heeft IZI wonen 22 cv ketels vernieuwd.

In 2022 heeft IZI wonen 52 cv ketels vernieuwd.

De doortocht van Storm 'Eunice' op 18 en 19/02/2022

Het patrimonium van IZI wonen werd niet gespaard van de krachtige windstoten die de storm Eunice met zich meebracht. Met krachtige windstoten tot ruim boven 100 km/u, is dit niet te vermijden.
IZI wonen kreeg 144 meldingen van stormschade te verwerken. In de meeste gevallen ging het over lichte schade (verschuiven en afgewaaide dak- en nokpannen, losgerukte rolluiken).

In totaal werden er voor een bedrag van ongeveer 40.000 euro aan herstellingen uitgevoerd (en aangegeven aan de verzekering).

De laatste sporen van de storm werden tegen eind september 2022 weggewerkt.

06 Financieel

Uitleg bij de jaarrekening 2022 IZI wonen

Voor de bespreking van de jaarrekening, verwijzen we naar het schema van de nationale bank.

De balans bestaat uit de actiefzijde en de passiefzijde.

Actiefzijde van de balans, onderverdeeld in Vaste Activa en Vlottende Activa

1/ De voornaamste post van de Vaste Activa zijn de Materiële vaste activa.

Waaronder de Terreinen en Gebouwen: € 65.757.912,96

Begin 2022 werden 4 woningen en een appartementsgebouw met 8 wooneenheden in de Eikeldreef aangekocht aan de gemeente Pittem. Het totaal bedrag van deze aankoop, grond inbegrepen bedraagt € 1.468.690.

Er werden 3 appartementsgebouwen opgeleverd in 2022:

- appartementen de Hoppestraat/Bollewerpstraat te Ingelmunster, 24 wooneenheden, kostprijs aanneming € 3.979.129.
- appartementen Kortrijkstraat te Ingelmunster, 13 eenheden, kostprijs aanneming € 2.684.989
- appartementen Gentsestraat te Izegem, 11 eenheden, kostprijs aanneming € 2.494.431

Deze activa werden van 'activa in aanbouw' overgeboekt naar 'Terreinen en gebouwen'.

De post 'Activa in aanbouw van de projecten' omvat voornamelijk de aannemingswerken van renovatie buitenschrijnwerk 123 woningen te Izegem voor een bedrag van € 1.806.133.
Daarnaast zijn er reeds gemaakte kosten voor lopende projecten en aankoopbedrag terrein Baron de Pélichystraat (Project Borstelmuseum) opgenomen onder deze post. Totaal € 2.401.941.

2/ Vlottende Activa. Hierin zijn de Voorraad aannemingswerken van de koopwoningen en de gronden waarop deze woningen worden gerealiseerd een belangrijke post. Het betreft nog 3 woningen te Izegem : € 587.148.
We hebben nog een tegoed aan toegekende subsidies voor energiezuinige investeringen. Deze zijn geboekt onder Overige vorderingen en bedrage van € 115.510.

De liquide middelen bedragen € 6.135.510.

De **passiefzijde van de balans** zijn de schulden van de maatschappij, verdeeld onder het Eigen Vermogen en het Vreemd Vermogen.

1/ Het Eigen Vermogen bestaat uit het Kapitaal en de Reserves en de rubriek Kapitaalsubsidies.

2/ Het Vreemd Vermogen is opgesplitst in Schulden op meer dan één jaar en Schulden op ten hoogste één jaar.

De schulden op meer dan één jaar bestaan grotendeels uit Kredietinstellingen = de uitstaande leningen t.o.v. de VMSW voor het verwerven, bouwen en renoveren van gebouwen:
€ 55.011.522.

De Overige schulden, schuld t.o.v. de huurders afkomstig van Ontvangen huurwaarborgen, bedraagt € 698.943,61. Deze schuld wordt op langere termijn beschouwd.

De belangrijkste rubrieken bij de Schulden op ten hoogste één jaar zijn

- Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen.
Dit zijn de kapitaalsaflossingen van leningen VMSW die zijn geboekt om in 2023 af te betalen :
€ 1.862.406 en leasingschuld € 116.215.
- Openstaande facturen Leveranciers en te ontvangen facturen op 31.12.2022 : € 833.151.
- Overige schulden, met name aan huurders m.b.t. vooraf betaalde huur en afrekening vergoedingen en huurwaarborgen : € 134.277.

Het balanstotaal bedraagt € 77.054.670,67.

Resultatenrekening

Bedrijfsopbrengsten en bedrijfskosten
Mede door de nieuwe verhuringen in de loop van 2022 van woningen en appartementen te Ingelmunster, Tielt en Wingene zijn de ontvangsten uit de verhuring van het patrimonium t.o.v. 2021 met ruim 10 % gestegen en bedragen deze € 3.738.124.
De gezamenlijke netto opbrengst uit de verkoop van 1 koopwoning te Kortemark en 8 koopwoningen te Izegem bedraagt € 253.265. Daarnaast werden 1 huurwoning in Izegem en 1 in Ingelmunster verkocht, waarbij een gezamenlijke meerwaarde werd geboekt van € 155.272.

De kantoor- en administratiekosten bedragen in totaal € 97.900 waarvan ruim de helft voor telefonie, GDPR en aankoop, upgrading software.

Aan kosten onderhoud en herstelling van de woningen werd € 713.806 besteed. Ten opzichte van 2021 komt dit op een stijging van ruim 28%. De aanleiding hiervan is het vernieuwde en meer uitgebreide onderhoudscontract met firma Six.

De kost bezoldigingen komt op € 763.454.

De opgeleverde nieuwbouwprojecten werden pro rata opgenomen in de afschrijvingen vanaf datum oplevering. Totaal geboekt bedrag Afschrijvingen op materiële vast activa € 2.037.805.

De grootste post bij de Andere bedrijfskosten vormt de onroerende voorheffing en bedraagt € 260.000.

Zo komen we tot een bedrijfswinst van € 469.512.

Het saldo van de financiële kosten, ad € 1.182.707 en financiële opbrengsten, bestaande uit kapitaal- en intrestsubsidies € 904.283 bedraagt € 278.424.

De winst van het boekjaar vóór belastingen bedraagt € 191.088,11.

Na verrekening van de belastingen bekomen we tot een
Te bestemmen winst van het boekjaar van € 196.648.39.

Belangrijkste ratio's

Aan de hand van de analyse van financiële ratio's, wordt de financiële leefbaarheid van de shm weergegeven.

De belangrijkste ratio's zijn de liquiditeit, netto winstmarge uit de gewone bedrijfsvoering, netto vrije cash flow en de solvabiliteit. (ratio's afgetoetst aan normen bij visitatie SHMs)

- De liquiditeitsratio geeft aan of het bedrijf op korte termijn voldoende middelen heeft om de schulden op korte termijn te betalen.
  Liquiditeit Iziwonen = 1,75 ; ratio is hoger dan 1, dit betekent dat shm in staat is om haar financiële verplichtingen op korte termijn na te komen.

- De netto winstmarge geeft het % aan wat van de omzet overblijft nadat alle kosten, incl. financiële kosten, zijn afgetrokken.
  Nettowinstmarge Iziwonen 2022 bedraagt 2,62 wat een beoordeling krijgt als 'goed'.

- De netto vrije cash flow marge uit de gewone bedrijfsvoering geeft de verhouding weer tussen de periodiek terugkerende uitgaven en de terugkerende inkomsten.
  Netto vrije cash flow Iziwonen = 107,41 %. Deze ratio is hoger dan 100 %. Dit betekent dat er dit jaar meer uitgaven zijn dan inkomsten uit de gewone bedrijfsvoering.
  Hoe lager dit kengetal, hoe meer de shm zich in de veilige zone bevindt.

- De solvabiliteit is een vierde financiële ratio om de financiële leefbaarheid te toetsen.
  Deze ratio geeft de graad van financiële onafhankelijkheid aan en wordt weergegeven als de verhouding van het eigen vermogen ten opzichte van het totale vermogen.
  Solvabiliteit Iziwonen = 20,57 %. Voor deze ratio wordt 10 % als minimum beschouwd om de terugbetaling van vreemd vermogen aan de schuldeisers te waarborgen.

De financiële leefbaarheid van IZI wonen is goed te noemen.

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

IDENTIFICATIEGEGEVENS (op datum van de neerlegging)

Naam : **IZI Wonen**

Rechtsvorm : Coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid

Adres : Oostrozebekestraat Nr : 136 Bus : 1

Postnummer : 8770 Gemeente : Ingelmunster

Land : België

Rechtspersonenregister (RPR) - Ondernemingsrechtbank van Gent, afdeling Kortrijk

Internetadres : www.iziwonen.be

E-mailadres : info@iziwonen.be

Ondernemingsnummer 0405.553.634

Datum van de neerlegging van het recentste stuk dat de datum van bekendmaking van de oprichtingsakte en van de akte tot statutenwijziging vermeldt 21-06-2019

Deze neerlegging betreft :

☒ de JAARREKENING in EURO goedgekeurd door de algemene vergadering van 18-04-2023

☒ de ANDERE DOCUMENTEN

met betrekking tot

het boekjaar dat de periode dekt van 01-01-2022 tot 31-12-2022

het vorige boekjaar van de jaarrekening van 01-01-2021 tot 31-12-2021

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

Nummers van de secties van het standaardmodel die niet werden neergelegd omdat ze niet dienstig zijn :

VKT-kap 6.1.1, VKT-kap 6.2, VKT-kap 6.5, VKT-kap 6.7, VKT-kap 6.9, VKT-kap 7, VKT-kap 8, VKT-kap 9, VKT-kap 10, VKT-kap 11, VKT-kap 14, VKT-kap 15, VKT-kap 16, VKT-kap 17

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

LIJST VAN DE BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN COMMISSARISSEN

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

DEBONNE Annick
bestuurder
Spoorweglaan 21
8740 Pittem
BELGIË

MAERTENS Bart
bestuurder
Dorpsplein 37
8880 Ledegem
BELGIË

DEHAUDT Dries
voorzitter raad van bestuur
Nederweg 133
8870 Izegem
BELGIË

DE CLERCQ Jean-Pierre
tweede ondervoorzitter raad van bestuur
Kweekstraat 62
8770 Ingelmunster
BELGIË

VERCOUTERE Jelle
bestuurder
Amersveldestraat 32
8610 Kortemark
BELGIË

DENOLF Johan
zaakvoerder
Rumbeeksesteenweg 309
8800 Roeselare
BELGIË

VANDECASTEELE Katrien
bestuurder
A. Rodenbachstraat 42
8770 Ingelmunster
BELGIË

DE CLERCK Peter
zaakvoerder
Kennedystraat 35
8770 Ingelmunster
BELGIË

VANDEPUTTE Sybille
bestuurder
Cyriel Tangheplein 1
8870 Izegem
BELGIË

BRAET Tom
eerste ondervoorzitter raad van bestuur
Zandbergstraat 12
8750 Wingene
BELGIË

VERBEKE Tom
Mariastraat 25
8870 Izegem
BELGIË

DERUMEAUX Virginie
bestuurder
Meensesteenweg 159
8870 Izegem
BELGIË

DERYCKE, CATRY & C° bv (B038)
0429717027
Pres. Kennedypark 4 A
8500 Kortrijk
BELGIË

VERKLARING BETREFFENDE EEN AANVULLENDE OPDRACHT VOOR NAZICHT OF CORRECTIE

Het bestuursorgaan verklaart dat geen enkele opdracht voor nazicht of correctie werd gegeven aan iemand die daar wettelijk niet toe gemachtigd is met toepassing van de artikelen 34 en 37 van de wet van 22 april 1999 betreffende de boekhoudkundige en fiscale beroepen.

De jaarrekening werd niet geverifieerd of gecorrigeerd door een externe accountant of door een bedrijfsrevisor die niet de commissaris is.

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

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

Indien taken bedoeld onder A. of onder B. uitgevoerd zijn door erkende boekhouders of door erkende boekhouders-fiscalisten, kunnen hierna worden vermeld: naam, voornamen, beroep en woonplaats van elke erkende boekhouder of erkende boekhouder-fiscalist en zijn lidmaatschapsnummer bij het Beroepsinstituut van erkende Boekhouders en Fiscalisten, evenals de aard van zijn opdracht.

(* Facultatieve vermelding.)

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

JAARREKENING

BALANS NA WINSTVERDELING

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
ACTIVA				
OPRICHTINGSKOSTEN		20		
VASTE ACTIVA		21/28	**69.732.910**	**66.051.101**
Immateriële vaste activa	6.1.1	21		
Materiële vaste activa	6.1.2	22/27	**69.730.585**	**66.047.309**
Terreinen en gebouwen		22	65.757.913	56.349.208
Installaties, machines en uitrusting		23	6.856	2.670
Meubilair en rollend materieel		24	21.727	42.926
Leasing en soortgelijke rechten		25	1.542.148	1.659.279
Overige materiële vaste activa		26		
Activa in aanbouw en vooruitbetalingen		27	2.401.941	7.993.225
Financiële vaste activa	6.1.3	28	**2.325**	**3.792**
VLOTTENDE ACTIVA		29/58	**7.321.761**	**6.968.774**
Vorderingen op meer dan één jaar		29		
Handelsvorderingen		290		
Overige vorderingen		291		
Voorraden en bestellingen in uitvoering		3	**587.148**	**2.375.072**
Voorraden		30/36	587.148	2.375.072
Bestellingen in uitvoering		37		
Vorderingen op ten hoogste één jaar		40/41	**184.554**	**122.396**
Handelsvorderingen		40	60.043	67.550
Overige vorderingen		41	124.511	54.847
Geldbeleggingen		50/53		
Liquide middelen		54/58	**6.135.510**	**4.189.159**
Overlopende rekeningen		490/1	**414.550**	**282.147**
TOTAAL VAN DE ACTIVA		20/58	**77.054.671**	**73.019.875**

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
PASSIVA				
EIGEN VERMOGEN		10/15	**15.852.335**	**15.435.101**
Inbreng		10/11	**14.848**	**14.848**
Kapitaal		10	14.848	14.848
Geplaatst kapitaal		100	39.030	39.030
Niet-opgevraagd kapitaal		101	24.181	24.181
Buiten kapitaal		11		
Uitgiftepremies		1100/10		
Andere		1109/19		
Herwaarderingsmeerwaarden		12		
Reserves		13	**8.538.475**	**8.347.100**
Onbeschikbare reserves		130/1	6.590.223	6.394.177
Wettelijke reserve		130	3.959	3.959
Statutair onbeschikbare reserves		1311		
Inkoop eigen aandelen		1312		
Financiële steunverlening		1313		
Andere		1319	6.586.263	6.390.218
Belastingvrije reserves		132	1.948.252	1.952.923
Beschikbare reserves		133		
Overgedragen winst (verlies)	(+)/(-)	14	**0**	
Kapitaalsubsidies		15	**7.299.012**	**7.073.153**
Voorschot aan de vennoten op de verdeling van het netto-actief		19		
VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN		16	**629.715**	**612.726**
Voorzieningen voor risico's en kosten		160/5	**218.486**	**218.486**
Pensioenen en soortgelijke verplichtingen		160		
Belastingen		161		
Grote herstellings- en onderhoudswerken		162	218.486	218.486
Milieuverplichtingen		163		
Overige risico's en kosten		164/5		
Uitgestelde belastingen		168	**411.229**	**394.240**

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
SCHULDEN		17/49	**60.572.621**	**56.972.047**
Schulden op meer dan één jaar	6.3	17	**57.124.417**	**51.662.101**
Financiële schulden		170/4	56.425.473	51.016.730
Kredietinstellingen, leasingschulden en soortgelijke schulden		172/3	56.425.473	51.016.730
Overige leningen		174/0		
Handelsschulden		175		
Vooruitbetalingen op bestellingen		176		
Overige schulden		178/9	698.944	645.371
Schulden op ten hoogste één jaar	6.3	42/48	**3.101.777**	**5.014.699**
Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen		42	1.978.621	1.745.568
Financiële schulden		43		
Kredietinstellingen		430/8		
Overige leningen		439		
Handelsschulden		44	833.151	1.071.977
Leveranciers		440/4	833.151	1.071.977
Te betalen wissels		441		
Vooruitbetalingen op bestellingen		46		
Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten		45	153.786	133.295
Belastingen		450/3	56.093	44.911
Bezoldigingen en sociale lasten		454/9	97.692	88.384
Overige schulden		47/48	136.219	2.063.860
Overlopende rekeningen		492/3	**346.427**	**295.247**
TOTAAL VAN DE PASSIVA		10/49	**77.054.671**	**73.019.875**

RESULTATENREKENING

		Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Bedrijfsopbrengsten en bedrijfskosten					
Brutomarge	(+)/(-)		9900	3.594.592	3.478.477
Waarvan: niet-recurrente bedrijfsopbrengsten			76A	155.455	233.263
Omzet			70	6.245.798	5.480.768
Handelsgoederen, grond- en hulpstoffen, diensten en diverse goederen			60/61	2.945.398	2.346.167
Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen	(+)/(-)		62	763.454	682.194
Afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële vaste activa			630	2.037.805	1.778.537
Waardeverminderingen op voorraden, op bestellingen in uitvoering en op handelsvorderingen: toevoegingen (terugnemingen)	(+)/(-)		631/4		1.162
Voorzieningen voor risico's en kosten: toevoegingen (bestedingen en terugnemingen)	(+)/(-)		635/8		
Andere bedrijfskosten			640/8	323.567	279.388
Als herstructureringskosten geactiveerde bedrijfskosten	(-)		649		
Niet-recurrente bedrijfskosten			66A	254	
Bedrijfswinst (Bedrijfsverlies)	(+)/(-)		9901	**469.512**	**737.197**
Financiële opbrengsten		6.4	75/76B	**904.283**	**855.964**
Recurrente financiële opbrengsten			75	904.283	855.964
Waarvan: kapitaal- en interestsubsidies			753	892.363	854.227
Niet-recurrente financiële opbrengsten			76B		0
Financiële kosten		6.4	65/66B	**1.182.707**	**1.180.658**
Recurrente financiële kosten			65	1.182.707	1.180.658
Niet-recurrente financiële kosten			66B		
Winst (Verlies) van het boekjaar vóór belasting	(+)/(-)		9903	**191.088**	**412.502**
Onttrekking aan de uitgestelde belastingen			780	**11.889**	**11.638**
Overboeking naar de uitgestelde belastingen			680		
Belastingen op het resultaat	(+)/(-)		67/77	**11.000**	**-11.971**
Winst (Verlies) van het boekjaar	(+)/(-)		9904	**191.977**	**436.111**
Onttrekking aan de belastingvrije reserves			789	**4.671**	
Overboeking naar de belastingvrije reserves			689		
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar	(+)/(-)		9905	**196.648**	**436.111**

RESULTAATVERWERKING

		Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Te bestemmen winst (verlies)	(+)/(-)	9906	**196.648**	**318.991**
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar	(+)/(-)	(9905)	196.648	436.111
Overgedragen winst (verlies) van het vorige boekjaar	(+)/(-)	14P		-117.121
Onttrekking aan het eigen vermogen		791/2		
Toevoeging aan het eigen vermogen		691/2	**196.046**	**318.388**
aan de inbreng		691		
aan de wettelijke reserve		6920		
aan de overige reserves		6921	196.046	318.388
Over te dragen winst (verlies)	(+)/(-)	(14)	**0**	
Tussenkomst van de vennoten in het verlies		794		
Uit te keren winst		694/7	**603**	**603**
Vergoeding van de inbreng		694	603	603
Bestuurders of zaakvoerders		695		
Werknemers		696		
Andere rechthebbenden		697		

TOELICHTING

STAAT VAN DE VASTE ACTIVA

		Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
MATERIËLE VASTE ACTIVA				
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar		8199P	**XXXXXXXXXX**	**91.788.382**
Mutaties tijdens het boekjaar				
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa		8169	5.768.550	
Overdrachten en buitengebruikstellingen		8179	301.830	
Overboekingen van een post naar een andere	(+)/(-)	8189		
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar		8199	**97.255.101**	
Meerwaarden per einde van het boekjaar		8259P	**XXXXXXXXXX**	
Mutaties tijdens het boekjaar				
Geboekt		8219		
Verworven van derden		8229		
Afgeboekt		8239		
Overgeboekt van een post naar een andere	(+)/(-)	8249		
Meerwaarden per einde van het boekjaar		8259		
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar		8329P	**XXXXXXXXXX**	**25.741.073**
Mutaties tijdens het boekjaar				
Geboekt		8279	2.037.805	
Teruggenomen		8289	0	
Verworven van derden		8299		
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen		8309	254.362	
Overgeboekt van een post naar een andere	(+)/(-)	8319	0	
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar		8329	**27.524.517**	
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR		(22/27)	**69.730.585**	

		Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
FINANCIËLE VASTE ACTIVA				
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar		8395P	**XXXXXXXXXX**	**3.792**
Mutaties tijdens het boekjaar				
Aanschaffingen		8365		
Overdrachten en buitengebruikstellingen		8375	47	
Overboekingen van een post naar een andere	(+)/(-)	8385		
Andere mutaties	(+)/(-)	8386	-1.420	
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar		8395	**2.325**	
Meerwaarden per einde van het boekjaar		8455P	**XXXXXXXXXX**	
Mutaties tijdens het boekjaar				
Geboekt		8415		
Verworven van derden		8425		
Afgeboekt		8435		
Overgeboekt van een post naar een andere	(+)/(-)	8445		
Meerwaarden per einde van het boekjaar		8455		
Waardeverminderingen per einde van het boekjaar		8525P	**XXXXXXXXXX**	
Mutaties tijdens het boekjaar				
Geboekt		8475		
Teruggenomen		8485		
Verworven van derden		8495		
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen		8505		
Overgeboekt van een post naar een andere	(+)/(-)	8515		
Waardeverminderingen per einde van het boekjaar		8525		
Niet-opgevraagde bedragen per einde van het boekjaar		8555P	**XXXXXXXXXX**	
Mutaties tijdens het boekjaar	(+)/(-)	8545		
Niet-opgevraagde bedragen per einde van het boekjaar		8555		
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR		(28)	**2.325**	

STAAT VAN DE SCHULDEN

	Codes	Boekjaar
UITSPLITSING VAN DE SCHULDEN MET EEN OORSPRONKELIJKE LOOPTIJD VAN MEER DAN ÉÉN JAAR, NAARGELANG HUN RESTERENDE LOOPTIJD		
Totaal der schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen	(42)	**1.978.621**
Totaal der schulden met een resterende looptijd van meer dan één jaar doch hoogstens 5 jaar	8912	**12.949.480**
Totaal der schulden met een resterende looptijd van meer dan 5 jaar	8913	**44.174.936**
GEWAARBORGDE SCHULDEN (BEGREPEN IN DE POSTEN 17 EN 42/48 VAN DE PASSIVA)		
Door Belgische overheidsinstellingen gewaarborgde schulden		
Financiële schulden	8921	
Kredietinstellingen, leasingschulden en soortgelijke schulden	891	
Overige leningen	901	
Handelsschulden	8981	
Leveranciers	8991	
Te betalen wissels	9001	
Vooruitbetalingen op bestellingen	9011	
Schulden met betrekking tot bezoldigingen en sociale lasten	9021	
Overige schulden	9051	
Totaal van de door Belgische overheidsinstellingen gewaarborgde schulden	9061	
Schulden gewaarborgd door zakelijke zekerheden gesteld of onherroepelijk beloofd op activa van de vennootschap		
Financiële schulden	8922	
Kredietinstellingen, leasingschulden en soortgelijke schulden	892	
Overige leningen	902	
Handelsschulden	8982	
Leveranciers	8992	
Te betalen wissels	9002	
Vooruitbetalingen op bestellingen	9012	
Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	9022	
Belastingen	9032	
Bezoldigingen en sociale lasten	9042	
Overige schulden	9052	
Totaal der schulden gewaarborgd door zakelijke zekerheden gesteld of onherroepelijk beloofd op activa van de vennootschap	9062	

RESULTATEN

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
PERSONEEL			
Werknemers waarvoor de vennootschap een DIMONA-verklaring heeft ingediend of die zijn ingeschreven in het algemeen personeelsregister			
Gemiddeld personeelsbestand berekend in voltijdse equivalenten	9087	9,2	9
OPBRENGSTEN EN KOSTEN VAN UITZONDERLIJKE OMVANG OF UITZONDERLIJKE MATE VAN VOORKOMEN			
Niet-recurrente opbrengsten	76	**155.455**	**233.263**
Niet-recurrente bedrijfsopbrengsten	(76A)	155.455	233.263
Niet-recurrente financiële opbrengsten	(76B)		0
Niet-recurrente kosten	66	**254**	
Niet-recurrente bedrijfskosten	(66A)	254	
Niet-recurrente financiële kosten	(66B)		
FINANCIËLE RESULTATEN			
Geactiveerde interesten	6502		

BETREKKINGEN MET VERBONDEN ONDERNEMINGEN, GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN, BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN COMMISSARIS(SEN)

	Codes	Boekjaar
VERBONDEN OF GEASSOCIEERDE ONDERNEMINGEN		
Waarborgen toegestaan in hun voordeel	9294	
Andere betekenisvolle verplichtingen aangegaan in hun voordeel	9295	
BESTUURDERS EN ZAAKVOERDERS, NATUURLIJKE OF RECHTSPERSONEN DIE DE VENNOOTSCHAP RECHTSTREEKS OF ONRECHTSTREEKS CONTROLEREN ZONDER VERBONDEN ONDERNEMINGEN TE ZIJN, OF ANDERE ONDERNEMINGEN DIE DOOR DEZE PERSONEN RECHTSTREEKS OF ONRECHTSTREEKS GECONTROLEERD WORDEN		
Uitstaande vorderingen op deze personen	9500	
Voornaamste voorwaarden betreffende de vorderingen, interestvoet, looptijd, eventueel afgeloste of afgeschreven bedragen of bedragen waarvan werd afgezien		
Waarborgen toegestaan in hun voordeel	9501	
Andere betekenisvolle verplichtingen aangegaan in hun voordeel	9502	

	Boekjaar
DE COMMISSARIS(SEN) EN DE PERSONEN MET WIE HIJ (ZIJ) VERBONDEN IS (ZIJN)	
bedrijfsrevisor	4.235

	Boekjaar
TRANSACTIES BUITEN NORMALE MARKTVOORWAARDEN DIE DIRECT OF INDIRECT ZIJN AANGEGAAN	
Met de personen die een deelneming in de vennootschap in eigendom hebben	
Aard van de transactie	
Met de ondernemingen waarin de vennootschap zelf een deelneming heeft	
Aard van de transactie	
Met de leden van de leidinggevende, toezichthoudende of bestuursorganen van de vennootschap	
Aard van de transactie	

WAARDERINGSREGELS

5. SAMENVATTING VAN DE WAARDERINGSREGELS

I. Beginsel

De waarderingsregels worden vastgesteld overeenkomstig de bepalingen van het koninklijk besluit van 29 april 2019 tot uitvoering van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

Ten behoeve van het getrouwe beeld wordt in de volgende uitzonderingsgevallen afgeweken van de bij dit besluit bepaalde waarderingsregels: / Deze afwijkingen worden als volgt verantwoord:/
Deze afwijkingen beïnvloeden als volgt het vermogen, de financiële positie en het resultaat vóór belasting van de onderneming: /
De waarderingsregels werden ten opzichte van het vorige boekjaar qua verwoording of toepassing niet gewijzigd; zo ja, dan heeft de wijziging betrekking op:
en heeft zij een [positieve] [negatieve] invloed op het resultaat van het boekjaar vóór belasting ten belope van …….. €

De resultatenrekening wordt niet op belangrijke wijze beïnvloed door opbrengsten en kosten die aan een vorig boekjaar moeten worden toegerekend; zo ja, dan hebben deze betrekking op:
De cijfers van het boekjaar zijn vergelijkbaar met die van het vorige boekjaar en wel om de volgende reden:
Bij gebrek aan objectieve beoordelingscriteria is de waardering van de voorzienbare risico's, mogelijke verliezen en ontwaardingen waarvan hierna sprake, onvermijdelijk aleatoir:
Andere inlichtingen die noodzakelijk zijn opdat de jaarrekening een getrouw beeld zou geven van het vermogen, de financiële positie en het resultaat van de onderneming:

II. Bijzondere regels

Oprichtingskosten:
De oprichtingskosten worden onmiddellijk ten laste genomen, behoudens volgende kosten die worden geactiveerd:

Herstructureringskosten : /
De herstructureringskosten werden niet geactiveerd in de loop van het boekjaar; zo ja, dan wordt dit als volgt verantwoord:

Immateriële vaste activa: /
Het bedrag aan immateriële vaste activa bevat voor EUR kosten van onderzoek en ontwikkeling.
De afschrijvingstermijn voor deze kosten en voor de goodwill beloopt [meer] [niet meer] dan 5 jaar; indien meer dan 5 jaar wordt deze termijn als volgt verantwoord:

Materiële vaste activa:
In de loop van het boekjaar werden geen materiële vaste activa geherwaardeerd; zo ja, dan wordt deze herwaardering als volgt verantwoord:

Afschrijvingen geboekt tijdens het boekjaar:

Activa, met uitsluiting van de in leasing gehouden activa	Methode	Basis	Afschrijvings%
1. Oprichtingskosten			
2. Immateriële vaste activa			
3. Industriële, administratieve of commerciële gebouwen			
- verhuurde woningen	A/L	NG	1,50 – 6,67
- administratieve gebouwen	L	NG	1,50 – 3,33
- garages, autoboxen, bergplaatsen	L	NG	3,33 – 20
4. Installaties, machines en uitrusting			
- inrichting gebouwen(burelen)	L	NG	10 – 20
- installaties voor CV	L	NG	3,33 – 10
- installaties zonneboiler	L	NG	6,67
- ventilatie	L	NG	6,67
- warmtepomp	L	NG	6,67
- zonneboiler	L	NG	6,67
- fotovoltaïsche zonne-energiesysteem	L	NG	5 - 10
- liften	L	NG	3,33 - 4
- waterverwarmers	L	NG	6,67 – 20
- metselwerken	L	NG	3,33 – 4

- keukens	L	NG	3,33 – 6,67
- sanitair	L	NG	3,33 – 6,67
- daken	L	NG	3,33 – 4
- dakisolatie	L	NG	3,33
5. Rollend materieel	L	NG	20,00
6. Kantoormaterieel en meubilair			
- meubilair	L	NG	10,00 – 20,00
- informaticamaterieel	L	NG	20,00 – 33,00
- kantoormaterieel	L	NG	10,00 – 33,00
7. Andere materiële vaste activa			

De in leasing gehouden activa

	Methode	Basis	Afschrijvings%
1. Gebouwen	L	NG	3,7 -
L NG	3,33 – 3,33		

Financiële vaste activa:
In de loop van het boekjaar [werden] [werden geen] deelnemingen geherwaardeerd; zo ja, dan wordt deze herwaardering als volgt verantwoord:

Voorraden:
Voorraden worden gewaardeerd tegen de aanschaffingswaarde berekend volgens de (te vermelden) methode van de gewogen gemiddelde prijzen, Fifo, Lifo, individualisering van de prijs van elk bestanddeel of tegen de lagere marktwaarde:

1. Grond- en hulpstoffen:
2. Goederen in bewerking - gereed product:
3. Handelsgoederen:
4. Onroerende goederen bestemd voor verkoop: volgens de aannemingsfacturen

Producten: /
- De vervaardigingsprijs van de producten [omvat] [omvat niet] de onrechtstreekse productiekosten.
- De vervaardigingsprijs van de producten waarvan de productie meer dan één jaar beslaat, [omvat] [omvat geen] financiële kosten verbonden aan de kapitalen ontleend om de productie ervan te financieren.

Bij het einde van het boekjaar bedraagt de marktwaarde van de totale voorraden ongeveer % meer dan hun boekwaarde. (Deze inlichting is slechts vereist zo het verschil belangrijk is).

Bestellingen in uitvoering: /
Bestellingen in uitvoering worden gewaardeerd [tegen vervaardigingsprijs] [tegen vervaardigingsprijs, verhoogd met een gedeelte van het resultaat naar gelang van de vordering der werken]

Schuldvorderingen : op het eind van het boekjaar wordt een onderscheid gemaakt tussen achterstallen van zittende huurders en van vertrokken huurders.

1. Zittende huurders: deze worden niet beschouwd als dubieus
2. Vertrokken huurders: deze personen met huurachterstal die meer dan 6 maand geleden vertrokken zijn worden als dubieus beschouwd:
    a. Wanneer bij deze dubieuze huurders de achterstal definitief oninbaar is, wordt die vordering direct als minwaarde geboekt.
    b. Wanneer bij deze dubieuze huurders de achterstal gedeeltelijk oninbaar is, wordt op die vordering een waardevermindering geboekt. Dit volgens een % van wat blijkt definitief oninbaar te zijn.

Schulden:
De passiva bevatten geen schulden op lange termijn, zonder rente of met een abnormaal lage rente; zo ja, dan wordt op deze schulden [een] [geen] disconto toegepast dat wordt geactiveerd.

Kapitaalsubsidies:
De kapitaalsubsidies worden geboekt op het ogenblik dat ze opeisbaar zijn en worden opgesplitst in een deel kapitaalsubsidies en een deel uitgestelde belastingen.
De uitgestelde belastingen bedragen 5,15 % van het totale bedrag.
Uitgestelde belastingen en kapitaalsubsidies worden jaarlijks afgeschreven gelijklopend met het

tempo van de afschrijvingen der onderliggende activa met uitzondering van de kapitaalsubsidies op gronden welke niet worden afgeschreven.
Uitbetaalde kapitaalsubsidies: Vlaams Overheid :€ 11.140.984,90.

Vreemde valuta: /
De omrekening in EUR van tegoeden, schulden en verbintenissen in vreemde valuta gebeurt op volgende grondslagen:
De resultaten uit de omrekening van vreemde valuta zijn als volgt in de jaarrekening verwerkt:

Leasingovereenkomsten : Bebouwde onroerende goederen in leasing; PPS Izegem, Wijngaardstraat.

Wat de niet-geactiveerde gebruiksrechten uit leasingovereenkomsten betreft (artikel 102, § 1 van het koninklijk besluit van 30 januari 2001 tot uitvoering van het Wetboek van vennootschappen), beliepen de vergoedingen en huurgelden die betrekking hebben op het boekjaar voor leasing van onroerende goederen: 0 EUR.

ANDERE OVEREENKOMSTIG HET WETBOEK VAN VENNOOTSCHAPPEN EN VERENIGINGEN NEER TE LEGGEN DOCUMENTEN

SOCIALE BALANS

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

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

Tijdens het boekjaar en het vorige boekjaar	Codes	1. Voltijds (boekjaar)	2. Deeltijds (boekjaar)	3. Totaal (T) of totaal in voltijdse equivalenten (VTE) (boekjaar)	3P. Totaal (T) of totaal in voltijdse equivalenten (VTE) (vorig boekjaar)
Gemiddeld aantal werknemers	100	4	8	9,2	9
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	101	5.881	9.512	15.393	15.302
Personeelskosten	102	377.182	314.657	691.839	640.784

Op de afsluitingsdatum van het boekjaar	Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
Aantal werknemers	105	4	8	9,2
Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst				
Overeenkomst voor een onbepaalde tijd	110	4	8	9,2
Overeenkomst voor een bepaalde tijd	111			
Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk	112			
Vervangingsovereenkomst	113			
Volgens het geslacht en het studieniveau				
Mannen	120	3	2	4,3
lager onderwijs	1200			
secundair onderwijs	1201			
hoger niet-universitair onderwijs	1202	1	1	1,7
universitair onderwijs	1203	2	1	2,6
Vrouwen	121	1	6	4,9
lager onderwijs	1210			
secundair onderwijs	1211		3	1,6
hoger niet-universitair onderwijs	1212	1	3	3,3
universitair onderwijs	1213			
Volgens de beroepscategorie				
Directiepersoneel	130	2		2
Bedienden	134	2	5	5,6
Arbeiders	132		3	1,6
Andere	133			

TABEL VAN HET PERSONEELSVERLOOP TIJDENS HET BOEKJAAR

	Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
INGETREDEN				
Aantal werknemers waarvoor de vennootschap tijdens het boekjaar een DIMONA-verklaring heeft ingediend of die tijdens het boekjaar werden ingeschreven in het algemeen personeelsregister	205	1		1
UITGETREDEN				
Aantal werknemers met een in de DIMONA-verklaring aangegeven of een in het algemeen personeelsregister opgetekende datum waarop hun overeenkomst tijdens het boekjaar een einde nam	305		1	0,9

INLICHTINGEN OVER DE OPLEIDINGEN VOOR DE WERKNEMERS TIJDENS HET BOEKJAAR

	Codes	Mannen	Codes	Vrouwen
Totaal van de formele voortgezette beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever				
Aantal betrokken werknemers	5801		5811	
Aantal gevolgde opleidingsuren	5802		5812	
Nettokosten voor de vennootschap	5803		5813	
waarvan brutokosten rechtstreeks verbonden met de opleiding	58031		58131	
waarvan betaalde bijdragen en stortingen aan collectieve fondsen	58032		58132	
waarvan ontvangen tegemoetkomingen (in mindering)	58033		58133	
Totaal van de minder formele en informele voortgezette beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever				
Aantal betrokken werknemers	5821		5831	
Aantal gevolgde opleidingsuren	5822		5832	
Nettokosten voor de vennootschap	5823		5833	
Totaal van de initiële beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever				
Aantal betrokken werknemers	5841		5851	
Aantal gevolgde opleidingsuren	5842		5852	
Nettokosten voor de vennootschap	5843		5853	

REMUNERATIEVERSLAG

voor de vennootschappen waarin de overheid of één of meer publiekrechtelijke rechtspersonen een controle uitoefenen (artikel 3:12, §1, 9° van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen)

Remuneratieverslag 2022

Conform het Wetboek van vennootschappen art. 100 §1, 6/3 legt shm IZIWONEN, Oostrozebekestraat 136 bus 1 het remuneratieverslag neer.

Hierna vindt u een overzicht op individuele basis van het brutobedrag van de remuneratie die de vennootschap heeft toegekend in 2022 :

Bestuurders	Zitpenningen	Andere voordelen
Dehaudt Dries	10.570,56	
De Clercq Jean-Pierre	5.525,52	
Vercoutere Jelle	2.402,40	
Maertens Bart	2.402,40	
Vandecasteele Katrien	2.402,40	
Derumeaux Virginie	1.441,44	
Vandeputte Sybille	2.402,40	
Debonné Annick	2.402,40	
Braet Tom	4.324,32	
Verbeke Tom	480,48	
	34.354,32	0

DERYCKE, CATRY & C°
BEDRIJFSREVISOREN

Burgerlijke Besloten Vennootschap met Beperkte Aansprakelijkheid Register I.B.R. nr. B038

Bedrijfsrevisoren :
Martin DERYCKE

VERSLAG VAN DE COMMISSARIS AAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN DE COOPERATIEVE VENNOOTSCHAP IZI WONEN OVER HET BOEKJAAR AFGESLOTEN OP 31 DECEMBER 2022

In het kader van de wettelijke controle van de jaarrekening van IZI Wonen CVBA ("de vennootschap"), leggen wij u ons commissarisverslag voor. Dit bevat ons verslag over de jaarrekening en de overige door wet- en regelgeving gestelde eisen. Dit vormt een geheel en is ondeelbaar.

Wij werden benoemd in onze hoedanigheid van commissaris door de algemene vergadering van 31 mei 2021, overeenkomstig het voorstel van het bestuursorgaan. Ons mandaat loopt af op de datum van de algemene vergadering die beraadslaagt over de jaarrekening afgesloten op 31 december 2023. Wij hebben de wettelijke controle van de jaarrekening van IZI Wonen CVBA uitgevoerd gedurende 17 opeenvolgende boekjaren.

Verslag over de jaarrekening

Oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben de wettelijke controle uitgevoerd van de jaarrekening van de vennootschap, die de balans op 31 december 2022 omvat, alsook de resultatenrekening van het boekjaar afgesloten op die datum en de toelichting, met een balanstotaal van € 77.054.670,67 en waarvan de resultatenrekening afsluit met een te bestemmen winst van het boekjaar van € 196.648,39.

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van het vermogen en de financiële toestand van de vennootschap per 31 december 2022, alsook van haar resultaten over het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel.

Zetel : Pres. Kennedypark 4A – 8500 Kortrijk – Tel. : 056/21 94 01
e mail : martin.derycke@caldeca.be

Basis voor het oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens de internationale controlestandaarden (ISA's) zoals van toepassing in België. Onze verantwoordelijkheden op grond van deze standaarden zijn verder beschreven in de sectie "Verantwoordelijkheden van de commissaris voor de controle van de jaarrekening" van ons verslag. Wij hebben alle deontologische vereisten die relevant zijn voor de controle van de jaarrekening in België nageleefd, met inbegrip van deze met betrekking tot de onafhankelijkheid.

Wij hebben van het bestuursorgaan en van de aangestelden van de vennootschap de voor onze controle vereiste ophelderingen en inlichtingen verkregen.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan voor het opstellen van de jaarrekening

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen van de jaarrekening die een getrouw beeld geeft in overeenstemming met het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel, alsook voor de interne beheersing die het bestuursorgaan noodzakelijk acht voor het opstellen van de jaarrekening die geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten.

Bij het opstellen van de jaarrekening is het bestuursorgaan verantwoordelijk voor het inschatten van de mogelijkheid van de vennootschap om haar continuïteit te handhaven, het toelichten, indien van toepassing, van aangelegenheden die met continuïteit verband houden en het gebruiken van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuursorgaan het voornemen heeft om de vennootschap te liquideren of om de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of geen realistisch alternatief heeft dan dit te doen.

Verantwoordelijkheden van de commissaris voor de controle van de jaarrekening

Onze doelstellingen zijn het verkrijgen van een redelijke mate van zekerheid over de vraag of de jaarrekening als geheel geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten en het uitbrengen van een commissarisverslag waarin ons oordeel is opgenomen. Een redelijke mate van zekerheid is een hoog niveau van zekerheid, maar is geen garantie dat een controle die overeenkomstig de ISA's is uitgevoerd altijd een afwijking van materieel belang ontdekt wanneer die bestaat. Afwijkingen kunnen zich voordoen als gevolg van fraude of fouten en worden als van materieel belang beschouwd indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat zij, individueel of gezamenlijk, de economische beslissingen genomen door gebruikers op basis van deze jaarrekening, beïnvloeden.

Bij de uitvoering van onze controle leven wij het wettelijk, reglementair en normatief kader dat van toepassing is op de controle van de jaarrekening in België na. Een wettelijke controle biedt evenwel geen zekerheid omtrent de toekomstige levensvatbaarheid van de vennootschap, noch omtrent de efficiëntie of de doeltreffendheid waarmee het bestuursorgaan de bedrijfsvoering van de vennootschap ter hand heeft genomen of zal nemen. Onze verantwoordelijkheden inzake de door het bestuursorgaan gehanteerde continuïteitsveronderstelling staan hieronder beschreven.

Als deel van een controle uitgevoerd overeenkomstig de ISA's, passen wij professionele oordeelsvorming toe en handhaven wij een professioneel-kritische instelling gedurende de controle. We voeren tevens de volgende werkzaamheden uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten, het bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden die op deze risico's inspelen en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Het risico van het niet detecteren van een van materieel belang zijnde afwijking is groter indien die afwijking het gevolg is van fraude dan indien zij het gevolg is van fouten, omdat bij fraude sprake kan zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten om transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;

- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle, met als doel controlewerkzaamheden op te zetten die in de gegeven omstandigheden geschikt zijn maar die niet zijn gericht op het geven van een oordeel over de effectiviteit van de interne beheersing van de vennootschap;

- het evalueren van de geschiktheid van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van de door het bestuursorgaan gemaakte schattingen en van de daarop betrekking hebbende toelichtingen;

- het concluderen of de door het bestuursorgaan gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is, en het concluderen, op basis van de verkregen controle-informatie, of er een onzekerheid van materieel belang bestaat met betrekking tot gebeurtenissen of omstandigheden die significante twijfel kunnen doen ontstaan over de mogelijkheid van de vennootschap om haar continuïteit te handhaven. Indien wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij ertoe gehouden om de aandacht in ons commissarisverslag te vestigen op de daarop betrekking hebbende toelichtingen in de jaarrekening, of, indien deze toelichtingen inadequaat zijn, om ons oordeel aan te passen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van ons commissarisverslag. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat de vennootschap haar continuïteit niet langer kan handhaven;

- het evalueren van de algehele presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening, en van de vraag of de jaarrekening de onderliggende transacties en gebeurtenissen weergeeft op een wijze die leidt tot een getrouw beeld.

Wij communiceren met het bestuursorgaan onder meer over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante controlebevindingen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing die wij identificeren gedurende onze controle.

Overige door wet- en regelgeving gestelde eisen

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen en de inhoud van het jaarverslag, van de documenten die overeenkomstig de wettelijke en reglementaire voorschriften dienen te worden neergelegd, voor het naleven van de wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften die van toepassing zijn op het voeren van de boekhouding, alsook voor het naleven van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, en van de statuten van de vennootschap.

Verantwoordelijkheden van de commissaris

In het kader van onze opdracht en overeenkomstig de Belgische bijkomende norm (herziene versie 2020) bij de in België van toepassing zijnde internationale controlestandaarden (ISA's), is het onze verantwoordelijkheid om, in alle van materieel belang zijnde opzichten, het jaarverslag, bepaalde documenten die overeenkomstig de wettelijke en reglementaire voorschriften dienen te worden neergelegd, alsook de naleving van bepaalde verplichtingen uit het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, en van de statuten te verifiëren, alsook verslag over deze aangelegenheden uit te brengen.

Vermelding betreffende de sociale balans

De sociale balans neer te leggen bij de Nationale Bank van België overeenkomstig artikel 3:12, § 1, 8° van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, bevat, zowel qua vorm als qua inhoud alle door dit Wetboek voorgeschreven inlichtingen, waaronder deze betreffende de informatie inzake de lonen en de vormingen, en bevat geen van materieel belang zijnde inconsistenties ten aanzien van de informatie waarover wij beschikken in het kader van onze opdracht.

Vermelding betreffende de overeenkomstig artikel 3:12, §1, 5° en 7° van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen neer te leggen documenten

De volgende documenten, neer te leggen bij de Nationale Bank van België overeenkomstig artikel 3:12, §1, 5° en 7° van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, bevatten – zowel qua vorm als qua inhoud – de door dit Wetboek vereiste informatie en bevatten geen van materieel belang zijnde inconsistenties ten aanzien van de informatie waarover wij beschikken in het kader van onze opdracht:

- een stuk met de volgende gegevens, tenzij die reeds afzonderlijk in de jaarrekening worden vermeld:
    - het bedrag over het afgesloten boekjaar van de kapitaal- en rentesubsidies uitbetaald of toegekend door openbare besturen of instellingen;
- een remuneratieverslag met een overzicht, op individuele basis, van het bedrag van de remuneratie en andere betaalde voordelen, zowel in geld als in natura, die, rechtstreeks of onrechtstreeks, door de coöperatieve vennootschap, aan niet-uitvoerende bestuurders en de uitvoerende bestuurders wat betreft hun mandaat als lid van het bestuursorgaan tijdens het boekjaar werden toegekend.

Vermeldingen betreffende de onafhankelijkheid

- Ons bedrijfsrevisorenkantoor en ons netwerk hebben geen opdrachten die onverenigbaar zijn met de wettelijke controle van de jaarrekening verricht, en ons bedrijfsrevisorenkantoor is in de loop van ons mandaat onafhankelijk gebleven tegenover de vennootschap.

Andere vermeldingen

- Onverminderd formele aspecten van ondergeschikt belang, werd de boekhouding gevoerd in overeenstemming met de in België van toepassing zijnde wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften.

- Wij dienen u geen verrichtingen of beslissingen mede te delen die in overtreding met de statuten of het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, zijn gedaan of genomen.

- De resultaatverwerking, die aan de algemene vergadering wordt voorgesteld, stemt overeen met de wettelijke en statutaire bepalingen.

Kortrijk, 04 April 2023

Derycke, Catry & Co
Commissaris
Vertegenwoordigd door
Martin Derycke
Bedrijfsrevisor

Bijzonder verslag omtrent het toezicht op het sociaal oogmerk van de vennootschap

Art. 42, §1 van de wet van 23 maart 2019 (overgangsbepalingen rond de inwerkingtreding van WVV)
Art. 6, §2 van het KB van 28 juni 2019

Gelet op het artikel 14 van de vennootschap en gepubliceerd in de Bijlage bij het Belgisch Staatsblad van 21 juni 2019 onder nummer 12080509 bevestigen de leden van de Raad van Bestuur en de commissaris revisor dat tijdens het dienstjaar 2022 regelmatig toezicht werd uitgeoefend op het sociaal oogmerk dat zij overeenkomstig onderstaand artikel van haar statuten heeft bepaald:

De vennootschap heeft als doel:
1° de woonvoorwaarden van de woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden te verbeteren, inzonderheid van de meest behoeftige gezinnen en alleenstaanden, door te zorgen voor een voldoende aanbod van sociale huurwoningen of sociale koopwoningen, eventueel met inbegrip van gemeenschappelijke voorzieningen, met aandacht voor hun integratie in de lokale woonstructuur;
2° bij te dragen tot de herwaardering van het woningbestand, door ongeschikte woningen of ongeschikte gebouwen te renoveren, te verbeteren en aan te passen of ze zo nodig te slopen en te vervangen;
3° gronden en panden te verwerven voor de realisatie van sociale woonprojecten en de terbeschikkingstelling van percelen in sociale verkavelingen.
4° de vennootschap kan een bescheiden woonaanbod verwerven, verwezenlijken en vervreemden en niet-residentiële ruimten verwerven, realiseren, verhuren en verkopen onder de voorwaarden, vastgesteld in artikel 41, §2 en §3, van de Vlaamse Wooncode en eventueel nader geregeld door de Vlaamse Regering.

Een gedeelte van de sociale huurwoningen moet aangepast zijn aan de behoeften van grote gezinnen, bejaarden en personen met een handicap.

De leden van de Raad van Bestuur hebben vastgesteld dat de uitgave inzake investeringen, werkingskosten en bezoldigingen bestemd waren om de verwezenlijking van het sociale oogmerk van de vennootschap te bevorderen.

De noodzakelijke herstellingswerken werden uitgevoerd voor de instandhouding van het bestaande patrimonium. Het gaat hier over een totaalbedrag van € 711.066,24.

Bovendien werd er geïnvesteerd in nieuwbouw, renovatie en aankoop van gebouwen om tegemoet te komen aan de kandidaat-huurders. De vraag voor het huren van een sociale woning overtreft nog steeds ruimschoots het aanbod. Er zijn 1086 kandidaat-huurders op de wachtlijst op 31/12/2022 waarvan 9 zittende huurders die intern wensen te verhuizen.

De belangrijkste investeringen in 2022 betreffen:

- Renovatie van het bestaande patrimonium aan huurwoningen: € 2.179.881,53
- Opbouw van sociale huurwoningen : € 2.669.621,39
- Aankoop gronden, panden bestemd voor sociale huurwoningen : € 1.468.690,00
- Opbouw van sociale koopwoningen : € 4.194,94

Er werd op toegekeken dat de werkingskosten en lonen, noodzakelijk voor de goede uitvoering van het doel van de maatschappij, goed werden besteed. De loonkost bedroeg in totaliteit € 763.453,98. De werkingskosten belopen € 97.899,93.

Twee sociaal-economisch afgeschreven woningen werden verkocht voor een totaal van € 165.800. Dit bedrag wordt opnieuw geïnvesteerd in de opbouw of renovatie van sociale huurwoningen.

7 Organisatie

De evolutie naar woonmaatschappijen … en de gevolgen voor de organisatie

Tegen 1 januari 2023 moeten sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) en sociale verhuurkantoren (SVK's) één woonactor vormen met maar één speler per gemeente: de woonmaatschappij.
Elke woonmaatschappij moet in een uniek, niet-overlappend werkingsgebied opereren. Om deze werkingsgebieden te bepalen, hebben de lokale besturen een trekkersrol gekregen.
Ten laatste op 31 oktober 2021 konden de lokale besturen een advies geven over het werkingsgebied waartoe ze wensten te behoren.
Op basis van deze adviezen heeft de Vlaamse Regering op 4 februari 2022 in totaal 42 werkingsgebieden vastgelegd. Pas dan konden de woonactoren daadwerkelijk van start gaan met het proces om tot één woonmaatschappij te komen.

Nu de operationele werking 3 jaar na de fusie eindelijk vorm begon te krijgen kwam er dit nieuws dat IZI wonen niet verder kon blijven bestaan. IZI wonen dient opgesplitst te worden in 3 werkings-gebieden.

Dit betekent dat naast een opsplitsing van het patrimonium ook het personeelsteam dient opgesplitst te worden over verschillende woonmaatschappijen. Wat in de praktijk ook wil zeggen dat heel wat zekerheden voor medewerkers worden in vraag gesteld : waar zal ik werken, met wie zal ik werken, wat zal mij jobinhoud zijn en wie mijn leidinggevend … ?

Dit ingrijpende nieuws mbt de werkzekerheid was niet bevorderlijk voor het moreel van de personeelsleden, noch voor de verdere uitbouw van de huidige organisatie, noch voor verder het operationeel draaiende houden van de maatschappij.

Om te komen tot nieuwe goed georganiseerde woonmaatschappijen werd er in het voorjaar 2022 door VMSW en Wonen Vlaanderen een traject voor opgestart om begeleiding en ondersteuning via externe consulting bureaus te kunnen aanbieden voor deze ingrijpende wijzigingen.

In het voorjaar van 2022 werd het financieel juridisch bureau Vandelanotte aangesteld voor de financieel juridische begeleiding van de beide woonmaatschappijen MidWest West en MidWest Oost.

In mei 2022 werd het consulting bureau Ernst & Young aangesteld voor de begeleiding van de operationele vormgeving van de woonmaatschappij in MidWest West (Regio Roeselare).

In september 2022 werd het consulting bureau Mondea aangesteld voor de begeleiding van de operationele vormgeving van de woonmaatschappij in MidWest Oost (Regio Tielt).

Gezien CAO 32 bis in dit traject van toepassing is, dient IZI wonen ook de nodige duiding naar haar medewerkers te geven. Daartoe werden er door IZI wonen op kwartaal basis fysische overleg-vergaderingen voorzien waar alle medewerkers de meest actuele info mbt het traject krijgen, hun bekommernissen kwijt kunnen en vragen kunnen stellen.

De verschillende trajecten in de twee woonmaatschappijen MWW en MWO hebben ertoe geleid dat er tegen eind 16/12/2022 een functieaanbod kon worden gedaan naar iedere medewerker van IZI wonen. Hier kreeg iedere medewerker dan tijd om op in te gaan tegen 9 januari 2023.

Sommige medewerkers verlieten IZI wonen. Gezien IZI wonen niet zou blijven bestaan en gezien de grote veranderingen besliste de medewerker nieuwbouwprojecten Wim Coucke om ander werk te zoeken. Hij verliet IZI wonen per 30 november 2022. Ook kondigde de bouwtechnische medewerker Antoon Vandenberghe aan om al tegen 1 maart 2023 op pensioen te gaan.

Overzicht Medewerkers

Eind 2022 bestond het team van IZI wonen uit 12 medewerkers.

Nicole Vandenabeele	Boekhoudkundig medewerkster	
Frederik Legein	Financieel medewerker	
Antoon Vandenberghe	Bouwtechnisch medewerker	
Wim Coucke	Projectmedewerker nieuwbouw	tot 30/11/22
Barbara Lievens	Administratief medewerkster patrimonium	
Debby Demeyer	Administratief medewerkster klanten	vanaf 20/6/22
Marjan Desmet	Administratief medewerkster klanten	
Fien D'huyvetter	Sociaal medewerkster	
Hilde Verhaeghe	Poetsvrouw	
Melissa Verledens	Poetsvrouw	
Soetkin Verlinde	Poetsvrouw	
Johan Denolf	Directeur Patrimonium	
Peter De Clerck	Algemeen Directeur	

Een nieuwe medewerkster klanten werd aangetrokken in 2022. Dit gezien de blijvende nood aan een medewerker die de klantencluster mee kon ondersteunen en draaiende houden. Deze werd gevonden in Debby Demeyer die vanaf 20 juni het team van IZI wonen kwam versterken.

Gevolgde opleidingen 2022

div.	Basisopleiding sociale huur	Wonen Vlaanderen	Teams
23/4	Update en fiscale aangifte VenB	Vives Hogeschool	Teams
07/5	Update en fiscale aangifte PersB	Vives Hogeschool	Teams
14/5	Vennootschapsbelasting praktisch	Vives Hogeschool	Teams
21/5	Personenbelasting praktisch	Vives Hogeschool	Teams
13/09	Sociopack Classic groepsopleiding personen	Woonpartners	Teams
15/09	Intervisie rampencoördinatie	VMSW	VAC Brussel
20/09	Sociopack Classic groepsopleiding kandidaten	Woonpartners	Teams
29/09	Renovatie - planningstool	VMSW	VAC Gent
22/11	Interne communicatie - deel 1	VMSW	Teams
1/12	Interne communicatie - deel 2	VMSW	Teams
5/12	Awareness sessie + Privacy & Security	Cranium	Teams

Wettelijke info

Wettelijke info m.b.t. verloning directie

<u>Verloningspakket algemeen directeur:</u>

Salarisschaal A213 Vlaamse Gemeenschap + vakantiegeld
Groepsverzekering volgens het systeem ‘vaste lasten’ door bijdrage werkgever
Dienstwagen ter beschikking

<u>Verloningspakket directeur patrimonium:</u>

Salarisschaal A211 Vlaamse Gemeenschap + vakantiegeld
Groepsverzekering volgens het systeem 'vaste prestaties in kapitaal' door bijdrage werkgever