



1. Agenda van de Algemene Vergadering	05
2. Voorwoord door Voorzitter Erwin Callens	07
3. Grondreserves	08
4. Projecten in uitvoering	
4.1. Brasschaat	13
4.2. Brecht	17
4.3. Schilde	19
4.4. Wuustwezel	21
4.5. Zoersel	23
4.6. Stabroek	25
4.7. Kalmthout	27
4.8. Essen	19
4.9. Ranst	31
4.10. Wommelgem	32
4.11. Wijnegem	33
4.12. Schoten	35
5. Kandidaat huurders	39
5.1. Inschrijvingen per keuzegemeente	40
5.2. Toewijzingen	41
6. Aantal woningen	
6.1. Spreiding over de gemeenten	42
6.2. Verhoudingen woningen/appartementen	43
6.3. Aantal verhuurde woongelegenheden en leegstand	43

7. Huurders	
7.1. Gezinsamenstelling	44
7.2. Personen ten laste	45
7.3. Reële huurprijs	46
7.4. Gezinsinkomen	46
7.5. Gemiddelde reële huurprijs	47
8. Kandidaat-kopers en kopers	
8.1. Aantal inschrijvingen 2023	48
8.2. Totaal aantal ingeschreven kandidaat-kopers	49
8.3. Toewijzingen 2023	49
9. De sociale dienst	50
9.1. Opening grasveld Smissestraat Zoersel	51
9.2. Structurele overleggen	52
10. Klachtenbehandeling	54
11. Beheer	
11.1. Algemene vergadering der aandeelhouders	57
11.2. Resultaat van het boekjaar 2023	57
11.3. Bijzonder verslag omtrent het toezicht op het sociaal oogmerk van de vennootschap	57
11.4. Raad van bestuur	58
11.5. Dagelijks bestuur	59
11.6. Personeel	60
11.7. Nieuw kantoorgebouw	61

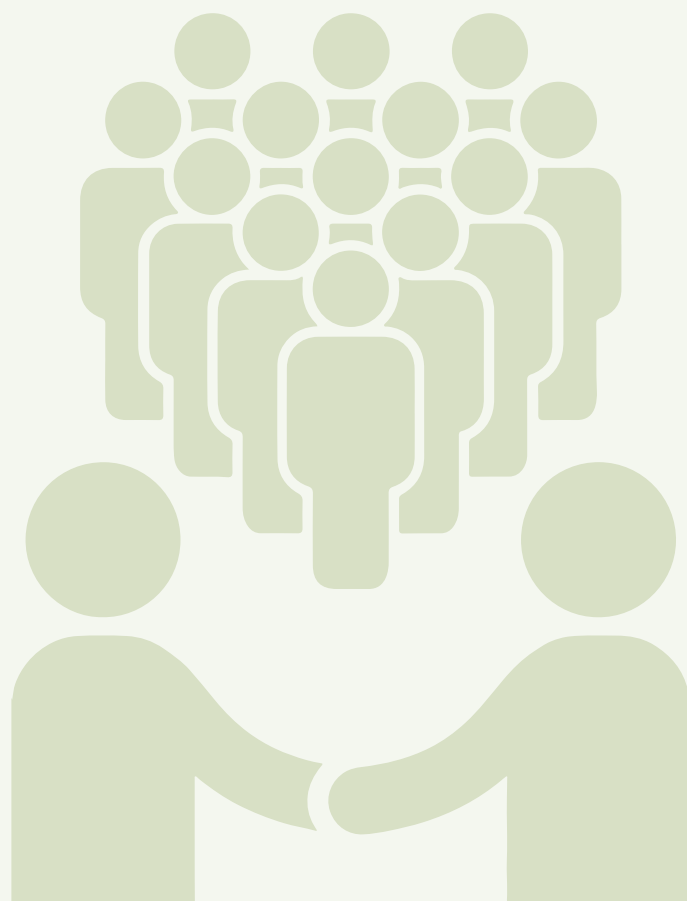
AGENDA



1. AGENDA VAN DE ALGEMENE VERGADERING

1. Verwelkoming en voorwoord
2. Kennisname van het verslag van de leden van de raad van bestuur aan de aandeelhouders over het werkjaar 2023
3. Toelichting door directeur
4. Toelichting door SBB
5. Kennisname van het verslag van de commissaris
6. Goedkeuring verlenen aan de jaarrekening
7. Goedkeuring verlenen aan de resultatenverwerking
8. Kwijting verlenen aan de commissaris
9. Ontheffing verlenen aan de bestuurders voor hun opdracht gedurende het boekjaar 2023
10. Dubbele zitpenningen

Namens de vennootschap,
Peter van Hoffelen, *directeur* en Erwin Callens, *voorzitter*.



2. VOORWOORD

Geachte leden van de Algemene Vergadering,

Het voorbije jaar 2023 stond helemaal in het teken van de oprichting van de nieuwe woonmaatschappij. Een jaar waarin we meer dan eens de essentie, de basisdoelstelling van ons meer dan 100-jarig bestaan uit het oog verloren hebben: het maximaal ter beschikking stellen van sociale woningen voor onze medeburgers die zelf niet in staat zijn om voor passende huisvesting te zorgen, zoals onze vorige voorzitter Jef Wouters het vorig jaar verwoordde.

Het was de bedoeling om tegen 1 januari 2023 operationeel te zijn met de nieuwe woonmaatschappij, uiteindelijk werd het 1 juli. Het was een transitie om U tegen te zeggen, niet alleen moesten de SHM's en de SVK's van ons werkingsgebied omgevormd worden van 9 tot 1 woonactor met maar één speler per gemeente. Ons werkingsgebied werd ook uitgebreid van 5 tot maar liefst 15 gemeenten met een totaal patrimonium van maar liefst 3500 woongelegenheden waarvan ongeveer een 400 SVK woningen.

Dit alles was een niet te onderschatten operatie op het vlak van patrimoniumoverdracht, software programma's, installeren van een nieuwe RvB en DB, samenwerking tussen verschillende diensten en personen van de verschillende actoren optimaliseren, verschillende processen proberen te stroomlijnen, nieuwe arbeidsvoorwaarden opmaken en

ga zo maar door. Dit alles loopt in 2024 verder maar we hebben al een hele weg afgelegd.

De opmaak van het nieuwe toewijzingsreglement in 2024 en de regelgeving ivm. de WORGzones op onze kavels zijn uitdagingen die nog in het verschiet liggen.

Maar vooral voor ons personeel was 2023 een enorme beproeving. Zij bleven hard verder werken, ook toen wij als bestuurders bezig waren met de vorming van de nieuwe woonmaatschappij. We gingen bij De Voorkempen H.E. van ongeveer 20 naar meer dan 50 personeelsleden. Mensen die overkwamen vanuit een andere woonactor of nieuw aangeworven werden. Ook nu staan er op dat vlak nog heel wat uitdagingen te wachten.

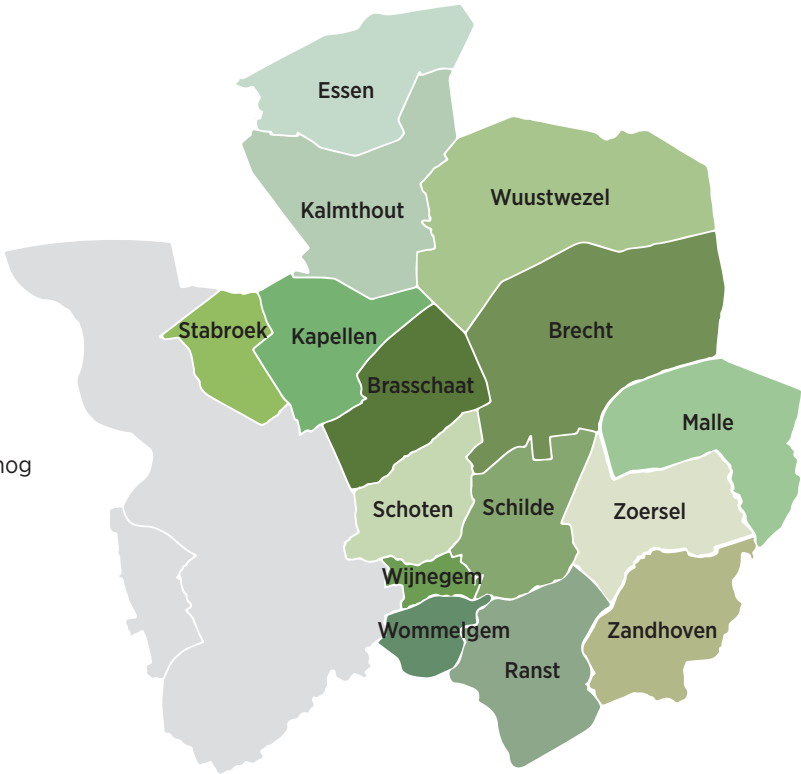
Ik wil aan al onze personeelsleden een welgemeende "Dankjewel" zeggen voor de inspanning van het voorbije jaar. Maar ik wil zeker en vast ook speciaal onze vorige voorzitter, Jef Wouters, enorm bedanken voor al hetgeen hij gedaan heeft voor de woonmaatschappij en zijn enorme inzet om de ééngemaakte woonmaatschappij mee vorm te geven.

Erwin Callens
Voorzitter

3. GRONDRESERVES

Onze huisvestingsmaatschappij beschikt momenteel nog over heel wat grondreserves om nieuwe projecten op korte of middellange termijn te realiseren.

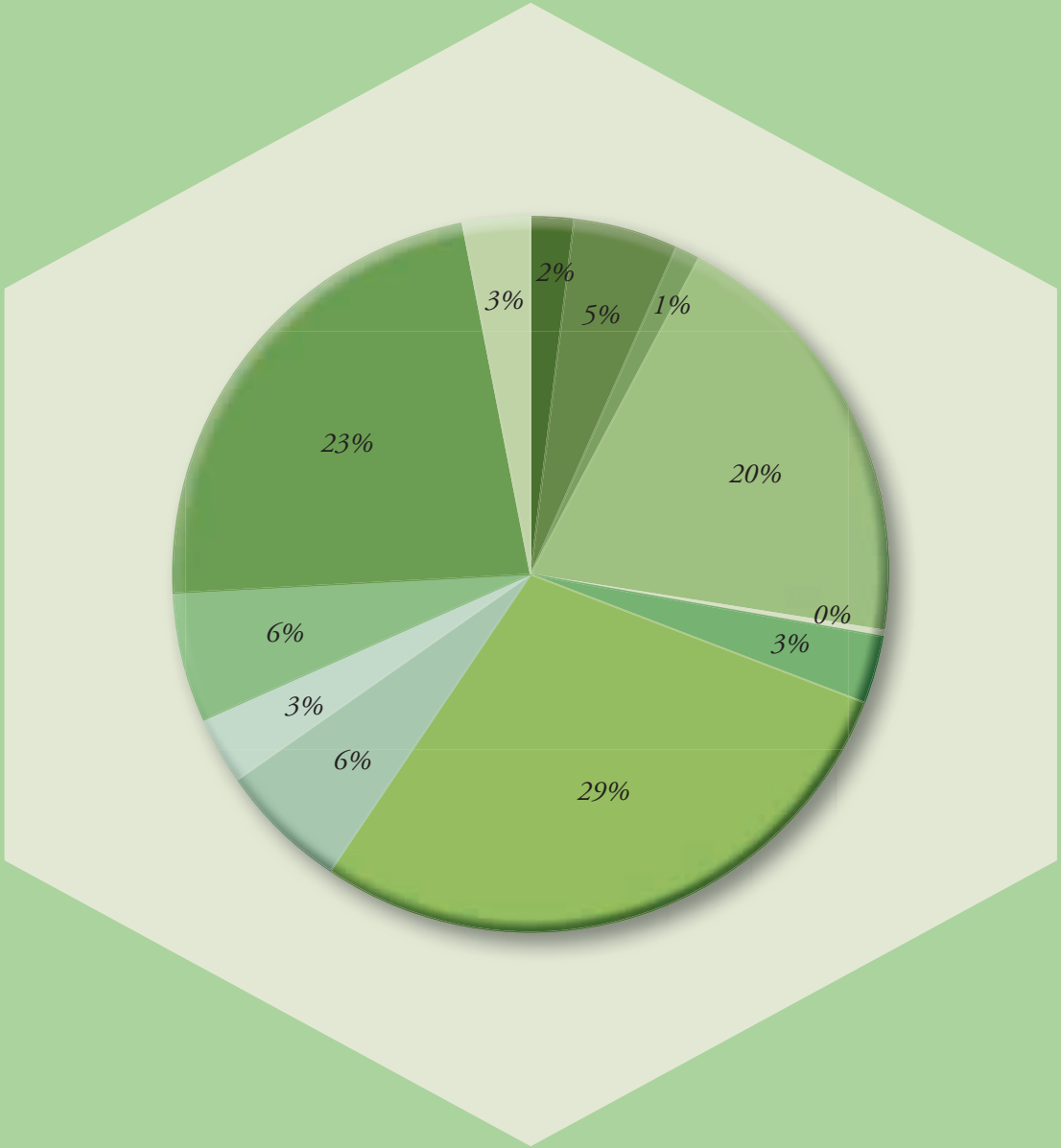
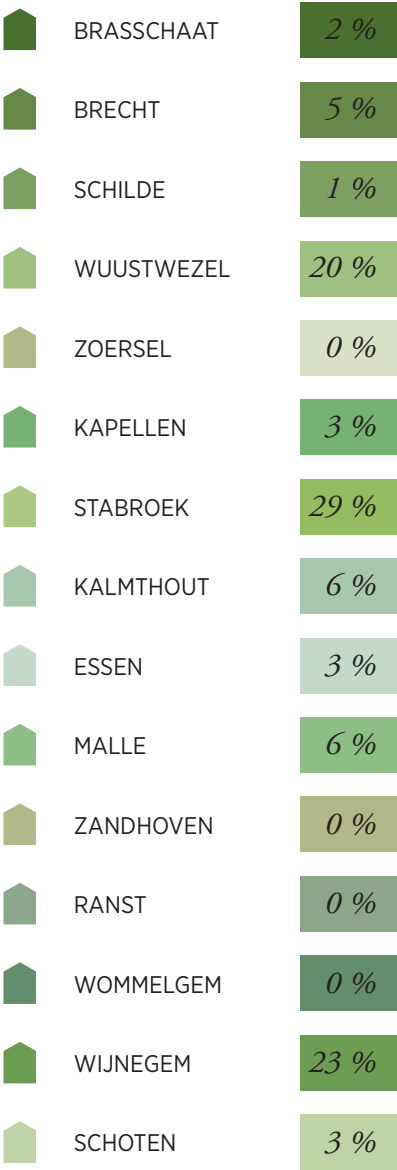
GEMEENTE:



STABROEK	Onbebouwd perceel 's Hertogendijk-B. Hermansln	130 903 m²
	Onbebouwd perceel Laageind 22	425 m²
	Onbebouwd perceel Laageind 1+B1164-16	2.445 m²
	Onbebouwd perceel Laageind 40	963 m²
	Onbebouwd perceel Parklaan	446 m²
	Totale grondreserve	135 182 m²
KALMTHOUT	Onbebouwd perceel Achterbroek	26 652 m²
	Totale grondreserve	26 652 m²
ESSEN	Onbebouwd perceel Kapelstraat	7 825 m²
	Onbebouwd perceel Heikant	3 520 m²
	Onbebouwd perceel Nollekens-Nieuwstraat	1 034 m²
	Onbebouwd perceel Nieuwstraat 86	2 925 m²
	Totale grondreserve	15 304 m²
MALLE	Onbebouwd perceel Oost Eikenln-Zonnedaawln	5 877 m²
	Onbebouwd perceel West Grootakker	24 239 m²
	Totale grondreserve	30 116 m²
ZANDHOVEN	Totale grondreserve	0 m²
RANST	Totale grondreserve	0 m²
WOMMELGEM	Onbebouwd perceel Sint-Damiaanstraat	1 516 m²
	Totale grondreserve	1 516 m²
WIJNEGEM	Onbebouwd perceel Merksemsebaan-Beukenlaan	101 208 m²
	Onbeb. perceel Merksemsebn250-Werve Hoef	2 831 m²
	Onbebouwd perceel Zandstraat 93	1 485 m²
	Onbebouwd perceel Zandstraat 95-Werve Hoef	1 532 m²
	Totale grondreserve	107 056 m²
SCHOTEN	Onbebouwd perceel Marsstraat	655 m²
	Onbebouwd perceel Paalstraat 118-120-122	63 m²
	Onbebouwd perceel Paalstraat 371-373	3 730 m²
	Onbebouwd perceel Paalstraat 124	273 m²
	Onbebouwd perceel Brechtsebaan 255	5 646 m²
	Onbebouwd perceel Borgeindstraat	1 390 m²
	Onbebouwd perceel Paalstraat 377	800 m²
	Totale grondreserve	12 557 m²

BRASSCHAAT	Onbebouwd perceel Het Leeg – De Rietbeemden	7 350 m²
	Totale grondreserve	7 350 m²
BRECHT	Gronden van Minnebrugghen- Molenstraat	23 539 m²
	Totale grondreserve	23 539 m²
SCHILDE	Onbebouwd perceel Lindenstraat / Kwekerijstraat	3 430 m²
	Totale grondreserve	3 430 m²
WUUSTWEZEL	Onbebouwd perceel Gooreind, Noord – Oost	47 202 m²
	Onbebouwd perceel Gooreind, Noord – Oost	44 907 m²
	Totale grondreserve	92 109 m²
ZOERSEL	Totale grondreserve	0 m²
KAPELLEN	Onbebouwd perceel Wilgenstraat	10 994 m²
	Onbebouwd perceel Antwerpsesteenweg 237	1 030 m²
	Totale grondreserve	12 024 m²

PROCENTUEEL OVERZICHT
VAN GRONDRESERVES
PER GEMEENTE





Grote foto: Gasthuisbreemd in Brasschaat

Bouwtekening & foto's: Project CBO Haelenlei in Brasschaat

4.1 PROJECTEN IN UITVOERING: BRASSCHAAT

⬡ CBO 11 HAELENLEI

Het bouwen van 21 huurappartementen.

Architect: Ontwerpatelier Peter Jannes bvba.

Aannemer: Verelst.

Status: Werken in uitvoering.

⬡ CBO 11 BEEMDENSTRAAT

Het bouwen van 10 koopwoningen en 11 huurappartementen.

Architect / Ontwerp: Mertens-architecten.

Uitvoering: Artuur architecten.

Aannemer: Artem.

Status: Werken voorlopig opgeleverd op 4/07/2023.

⬡ BOSAARDPLEIN

Aster project (zonnepanelen op daken van de woningen van de sociale huisvesting).

Uitvoerder: Energy vision.

Status: uitgevoerd.

* Tekeningen zie volgende pagina's

⬡ LEEG RIETBEEMDEN ZONE 1-3-5 *

In samenwerking met Arro (nu Woonhaven) Bouwen van 142 huur- en koopwoningen/ appartementen.

Architect: Atelier M Architects +Planners.

Status: studie ligt stil omwille van problematiek 'worgzones' (watergevoelige gebieden).

⬡ LEEG RIETBEEMDEN ZONE 6 *

Verkoop van 10 sociale kavels voor eengezinswoningen aan uitgeruste weg.

Status: ligt stil omwille van problematiek 'worgzones' (watergevoelige gebieden).

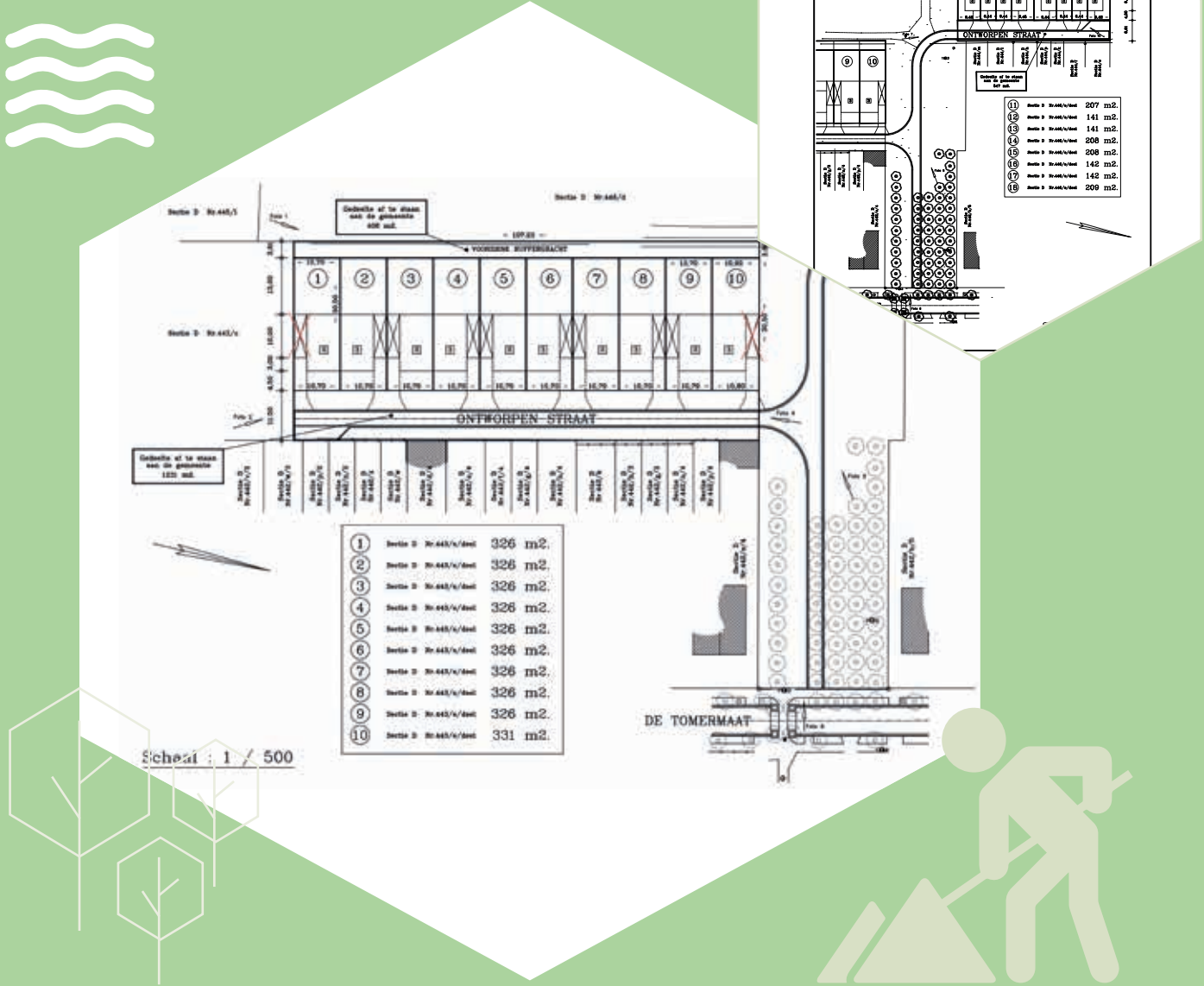


Foto: Aster Project

Project: Brasschaat - Leeg Rietbeemden zone 1-2-3



Project: Brasschaat - Verkaveling Leeg Rietbeemden zone 6





Foto's: Kerkhovenakkerlaan



4.2 PROJECTEN IN UITVOERING: BRECHT



RENOVATIE DAKEN MET DESIGN & INSULATE (Zolderse dakprojecten):

◻ VERBERNELAAN / VAN OSTAHEYENLAAN (tweede fase).

Status: werken in uitvoering.

◻ KERKHOVENAKKERLAAN

Vernieuwen verwarmingssysteem
(warmtepomp lucht-lucht) in 5 woningen.

Aannemer: Simons bvba.

Status: werken voorlopig opgeleverd op 18/10/2023.



Foto: Hofstraat 25-27

◻ HOFSTRAAT 25-27

Vernieuwen verwarmingssystemen
(warmtepomp lucht-lucht) in 8 appartementen.

Aannemer: Aventi bvba.

Status: werken nog niet opgeleverd omwille
van ontbrekende documenten.

◻ VRIJWILLIGERSSTRAAT / KORTE NIEUWSTRAAT

Aster project (zonnepanelen op daken van
de woningen van de sociale huisvesting).

Uitvoerder: Energy vision.

Status: uitgevoerd.



4.3 PROJECTEN IN UITVOERING: SCHILDE

⬡ KWEKERIJSTRAAT / LINDENSTRAAT

Aster project (zonnepanelen op daken van de woningen van de sociale huisvesting).

Uitvoerder: Energy vision.

Status: uitgevoerd.

⬡ LINDENPARK

Bouwen van 38 huurappartementen.

Architect: Architectenburo Jef Van Oevelen.

Status: schetsontwerp bouw is goedgekeurd en schetsontwerp omgeving is ingediend.



Grote foto: De Vennekes



Foto's: Tienpondstraat



Foto: Vennekens,
zonnepanelen

4.4 PROJECTEN IN UITVOERING: WUUSTWEZEL

RENOVATIE DAKEN MET DESIGN EN INSULATE
(Zolderse dakprojecten):

◻ SINT-JOZEFSPLEIN
◻ BOSDUINSTRAT

Status: in uitvoering.

◻ AKKERHOF 1, 2, 3, 4 (met uitgestelde werken)
Het bouwen van 28 huurwoningen.

Architect: Binnemans
Aannemer woningen: DCA.
Aannemer verwarming-ventilatie: Hooyberghs.
Aannemer omgevingswerken:
Gebroeders Van den Bogerd in opdracht van VMSW.
Status: definitief opgeleverd november 2023.

◻ TIENPONDSTRAAT 18
Het bouwen van 1 grote ééngezinswoning.

Architect: Architectuur- en Studiebureau Van den Buys.
Aannemer: Gebroeders Van Velthoven.
Status: voorlopige oplevering 11 december 2023.

◻ VENNEKENS OMGEVINGSWERKEN
Aannemer: Vermetten.
Status: uitgevoerd.



Foto's: Akkerhof

◻ VENNEKENS
Aster project (zonnepanelen op daken
van de woningen van de sociale huisvesting).

Uitvoerder: Energy vision.
Status: uitgevoerd.

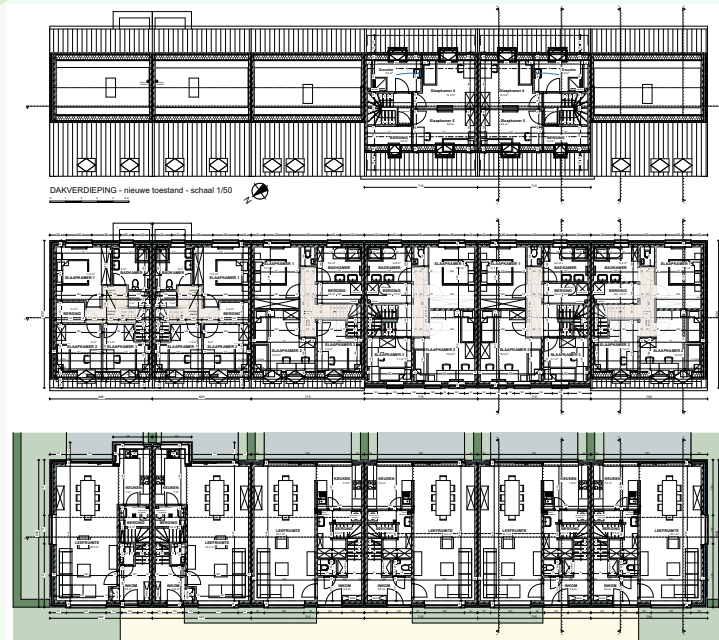
◻ GOOREIND NOORDOOST
Oprichten van 102 sociale huur-
en koopwoningen/appartementen.

Architect: 2DVW.
Status: ligt stil omwille van problematiek
rond woonuitbreidingsgebieden.

Foto's: Stoppelveld



4.5 PROJECTEN IN UITVOERING: ZOERSEL



STOPPELVELD

Het bouwen van 10 eengezinswoningen.

Architect uitvoering: Binnemans.

Architect ontwerp: Sileghem en Partners.

Ingenieursbureau en aannemer: Damman.

Status: in uitvoering 2023, werken geschorst 31/10/2023 omwille van bezwaar van 1 buur.

JUKSCHOT, SALPHENSEBAAN

Aster project (zonnepanelen op daken van de woningen van de sociale huisvesting).

Uitvoerder: Energy vision.

Status: uitgevoerd.

Bouwtekening: Jukshot - Stoppelveld



Foto's: De Schoem

4.6 PROJECTEN IN UITVOERING: STABROEK



DE SCHOEM

Aankoop goede woning.

Het bouwen van 35 huurappartementen op dienstenlokalen zoals bibliotheek, crèche, enz. voor de gemeente.

Architect & aannemer:

Architectenburo Jef Van Oevelen
en aannemer Van Roey.

Status: in uitvoering 2023,
voorlopige oplevering 2024.





Tekening & foto's: Zoete Dreef

4.7 PROJECTEN IN UITVOERING: KALMTHOUT

◻ ZOETE DREEF

Het bouwen van 40 appartementen...

Architect: AR2-architecten.

Aannemer: RECON-Wienen.

Status: in uitvoering,
einde werken voorzien voor
oktober 2024.



Bouwtekening: Nieuwmoer.

4.8 PROJECTEN IN UITVOERING: ESSEN



AMBERBOOMLAAN, MAGNOLIAPLEI,
WITZENBERGSTRAAT, KLOOSTERSTRAAT
Aster project (zonnepanelen op daken van
de woningen van de sociale huisvesting).

Uitvoerder: Energy Vision.
Status: uitgevoerd.

Foto's: Aster zonnepanelen



Tekeningen: studie Weidestraat



4.9 PROJECTEN IN UITVOERING: RANST

WEIDESTRAAT

Stedenbouwkundige studie voor 70 sociale huur- en 70 sociale koopwoningen.

Ontwerpbureau: Omgeving.

Status: studie is afgerond.

Gemeente gaat RUP laten opmaken.



4.10 PROJECTEN IN UITVOERING: WOMMELGEM



- Gevelbreedte op schaal van de straat -

Tekening: Bovenaanzicht

⬡ SINT-DAMIAANSTRAAT
Oprichten van 23 huurappartementen.

Architect en aannemer: B-architecten en DCA.
Status: werf is gestopt wegens vervallen bouwvergunning. Aangepast voorontwerp opgemaakt.



4.11 PROJECTEN IN UITVOERING: WIJNEGEM

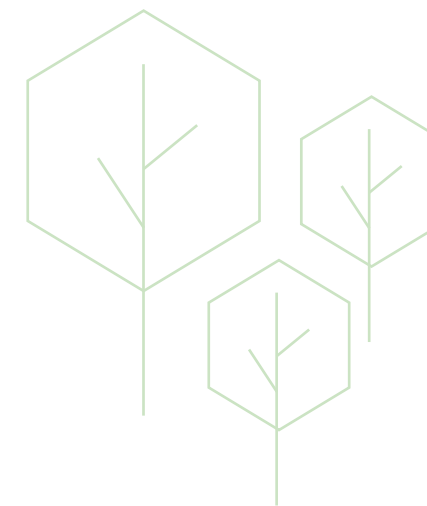


Tekening: Wervehoef, masterplan



⬡ WERVEHOEF
Masterplan voor renovatie grote schuur, co-housing en nieuwbouw huur en koop.

Ontwerpbureau: Collectief Noord.





Tekeningen & foto: Klarre Warre

4.12 PROJECTEN IN UITVOERING: SCHOTEN

PAALSTRAAT 118-124 *

Bouwen van 20 appartementen.

Architect: MA+P planners.

Status: werken in uitvoering.

Einde werken voorzien voor maart 2024.

BRECHTSEBAAN 255 *

Bouwen van 7 eengezinswoningen
en 17 appartementen.

Architect: AHA!Vonk Maatschap van Architecten.

Aannemer: RECON Bouw NV.

Status: sloopwerken gestart op 15/01/2024;
start van de opbouwwerken juni 2024.

KLARRE WARRE

VICTOR DESPALLIERSTRAAT – FILIP BOURLETSTRAAT

Renovatie en vervangingsbouw van 20 huurwoningen
en 12 huurappartementen.

Architect: Bart Dehaene.

Status: goedgekeurd voorontwerp bouw
en goedgekeurd schetsontwerp omgeving.

* Tekeningen & foto's zie volgende pagina's



Foto's: Klarre Warre





Tekening & foto's: Brechtsebaan 255



Grote foto: Paalstraat 128



Foto: Kruispadstraat 26





5. KANDIDAAT HUURDERS



Het jaar 2023 is het laatste jaar dat men zich nog kon inschrijven via een inschrijvingsformulier. De meeste kandidaat-huurders downloaden het inschrijvingsformulier op onze website en sturen het dan ingevuld terug. In sommige gevallen hebben kandidaat-huurders telefonische assistentie nodig. Mochten de kandidaat-huurders er dan niet uit geraken, dan kunnen ze een afspraak maken met de medewerkers van de inschrijvingsdienst op kantoor. Ongeveer 1 op de 4 kandidaten maakt hier gebruik van.

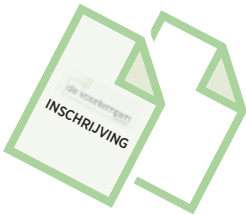
Op het moment dat de aanvraag in orde is dan ontvangt de kandidaat huurder per brief (per post en/of mail) een bevestiging van inschrijving. In deze brief wordt omschreven hoe men zelf kan kijken naar hun plaats op de wachtlijst op onze website. Uit de registraties blijkt dat deze tool heel vaak gebruikt wordt. Dit is duidelijk voelbaar aan de binnenkomende telefoontjes.

De kandidaat huurder kan op zijn/haar inschrijving aangeven of zijn/haar dossier doorgestuurd moet worden naar sociale huisvestingsmaatschappijen en sociaal verhuurkantoren in de aangrenzende gemeentes. Doordat De Voorkempen als woonmaatschappij in de loop van 2023 is uitgebreid naar 15 gemeentes werd het doorsturen enkel nog beperkt naar Woonhaven Antwerpen en Woonboog.

Op 17 november 2023 is de freeze-periode gestart voor de invlechting van de kandidatenlijsten in het Centraal Inschrijvingsregister (CIR). In deze periode konden we geen informatie meer geven aan kandidaat huurders over de wachtlijsten.

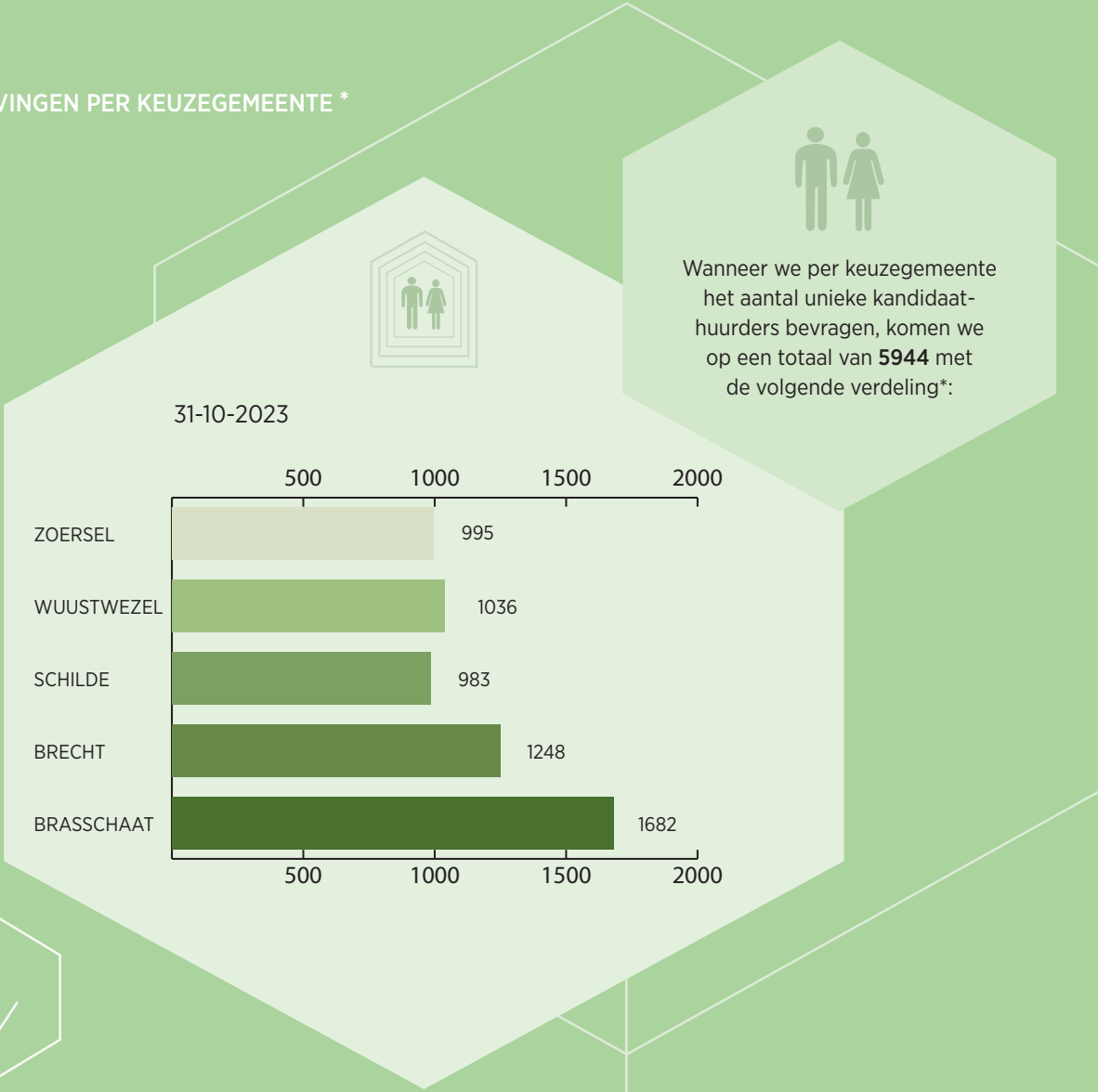
Ook de binnenkomende inschrijvingsformulieren konden we niet meer verwerken. Deze werden bewaard tot het moment dat we in 2024 via een backoffice weer de inschrijvingen konden verwerken.

Onze maatschappij telt 2610 unieke kandidaat-huurders op 31-12-2023. Door de freeze-periode is dit eigenlijk het saldo tot 17 november 2023.



UNIEKE KANDIDATEN		
31 OKT 2023	2610	
31 DEC. 2022	2174	
31 DEC. 2021	1794	
31 DEC. 2020	1482	
31 DEC. 2019	1218	actualisatiejaar
31 DEC. 2018	1391	
31 DEC. 2017	1291	actualisatiejaar
31 DEC. 2016	1308	
31 DEC. 2015	1081	

5.1. INSCHRIJVINGEN PER KEUZEGEMEENTE *



* We hebben nog geen betrouwbare data over de gemeenten die na de fusie zijn toegevoegd.

5.2. TOEWIJZINGEN *



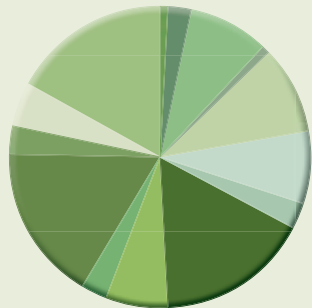
* Deze cijfers zijn gebaseerd op 31-10-2023
We hebben nog geen betrouwbare data over de toewijzingen die zijn gebeurd door de gefuseerde maatschappijen.

6. AANTAL WONINGEN

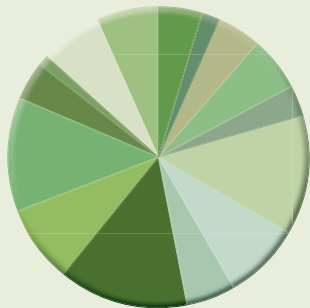


SPREIDING OVER DE GEMEENTEN	SOCIAAL WM		SVK	
WIJNEGEM	34	1,14%	17	4,53 %
WOMMELGEM	75	2,51 %	7	1,87 %
ZANDHOVEN	0	0 %	16	4,27 %
MALLE	277	9,28 %	24	6,4 %
RANST	22	0,74 %	11	2,93%
SCHOTEN	326	10,92 %	49	13,07 %
ESSEN	287	9,62 %	30	8 %
KALMTHOUT	85	2,85 %	20	5,33 %
BRASSCHAAT	467	15,65 %	53	14,13 %
STABROEK	196	6,57 %	31	8,27 %
KAPELLEN	85	2,85 %	45	12 %
BRECHT	458	15,35 %	19	5,07 %
SCHILDE	82	2,75 %	4	1,07 %
ZOERSEL	133	4,46 %	23	6,13 %
WUUSTWEZEL	457	15,32 %	26	6,93 %
TOTAAL	2984	100 %	375	100 %

SOCIAAL WM



SVK



SOCIAAL WM

WIJNEGEM	1,14%
WOMMELGEM	2,51%
ZANDHOVEN	0%
MALLE	9,28%
RANST	0,74%
SCHOTEN	10,92%
ESSEN	9,62%
KALMTHOUT	2,85%
BRASSCHAAT	15,65%
STABROEK	6,57%
KAPELLEN	2,85%
BRECHT	15,35%
SCHILDE	2,75%
ZOERSEL	4,46%
WUUSTWEZEL	15,32%

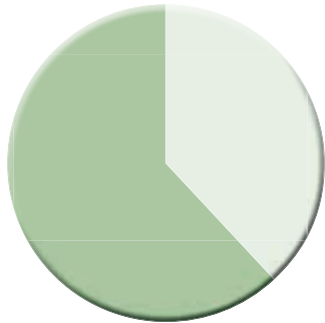
SVK

WIJNEGEM	4,53%
WOMMELGEM	1,87%
ZANDHOVEN	4,27%
MALLE	6,4%
RANST	2,93%
SCHOTEN	13,07%
ESSEN	8%
KALMTHOUT	5,33%
BRASSCHAAT	14,13%
STABROEK	8,27%
KAPELLEN	12%
BRECHT	5,07%
SCHILDE	1,07%
ZOERSEL	6,13%
WUUSTWEZEL	6,93%

6.2. VERHOUDING WONINGEN – APPARTEMENTEN

	SOCIAAL WM		SVK	
	2023	%	2023	%
AANTAL WONINGEN	1189	39,85 %	57	15,20 %
AANTAL APPARTEMENTEN	1795	60,15 %	318	84,80 %
TOTAAL	2984	100 %	375	100%

SOCIAAL WM



SVK



6.3. AANTAL VERHUURDE WOONGELEGENHEDEN EN LEEGSTAND

Eind 2023 waren er 3011 verhuurde woningen.



	2023	%
AANTAL VERHUURD IN EIGEN BEHEER	3011	89,64 %
LEEGSTAND	348	10,36%
TOTAAL	3359	100 %

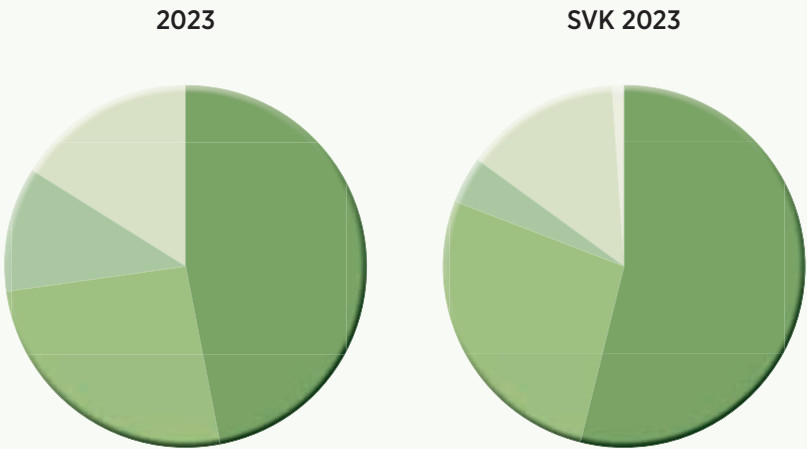
7. HUURDERS

7.1. GEZINSSAMENSTELLING



	2022 in aantal	2022 in %	2023 in aantal	2023 in %	SVK 2023 in aantal	SVK 2023 in %
ALLEENSTAANDEN	729	50 %	1245	47%	188	54%
EENOUDERGEZINNEN	351	24 %	695	26%	96	27%
PAREN ZONDER KINDEREN	181	12 %	297	11%	14	4%
PAREN MET KINDEREN	208	14 %	426	16%	48	14%
OVERIG			6	0%	4	1%
TOTAAL	1469	100 %	2669	100%	350	100%

- ALLEENSTAANDEN
- EENOUDERGEZINNEN
- PAREN ZONDER KINDEREN
- PAREN MET KINDEREN
- OVERIG

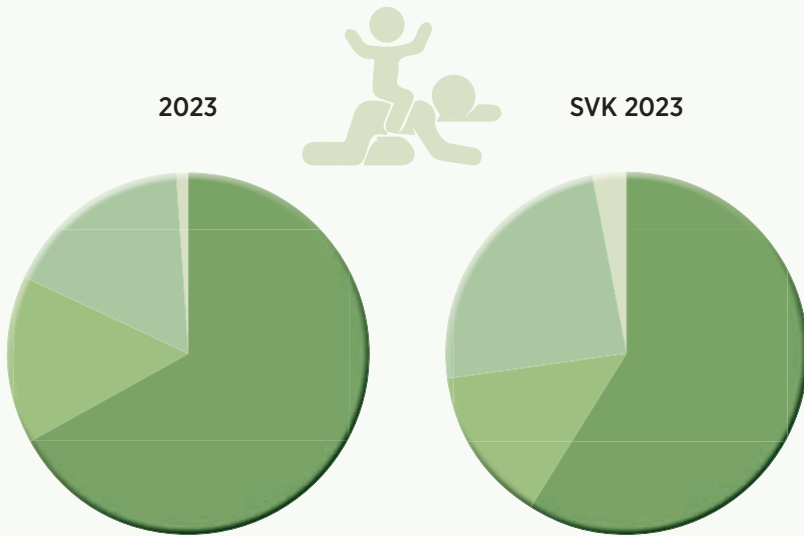


7.2. PERSONEN TEN LASTE



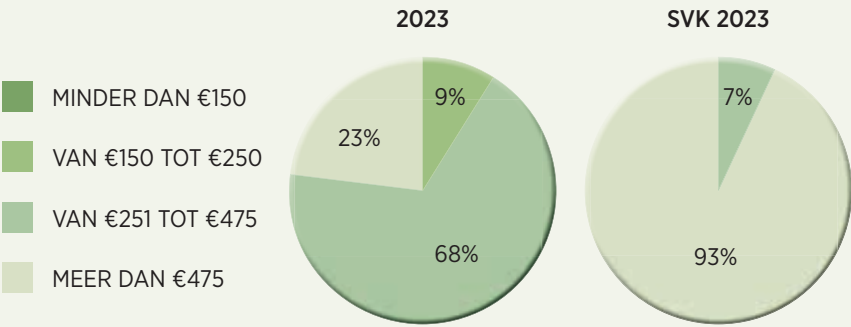
	2022 in aantal	2022 in %	2023 in aantal	2023 in %	SVK 2023 in aantal	SVK 2023 in %
NIEMAND TEN LASTE	991	67 %	1774	67%	206	59%
1 PERSOON TEN LASTE	211	14 %	407	15%	50	14%
2 – 4 PERS. TEN LASTE	260	18 %	466	17%	83	24%
VANAF 5 PERS. TEN LASTE	7	0,48 %	22	1%	11	3%
TOTAAL	1469	100 %	2669	100%	350	100%

- NIEMAND TEN LASTE
- 1 PERSOON TEN LASTE
- 2-4 PERSOON TEN LASTE
- VANAF 5 PERS. TEN LASTE



7.3. REËLE HUURPRIJS

	2022 in aantal	2022 in %	2023 in aantal	2023 in %	SVK 2023 in aantal	SVK 2023 in %
MINDER DAN € 150,00	5	0,34 %	0	0%	0	0 %
VAN € 151 TOT € 250	249	17 %	237	9 %	1	0 %
VAN € 251 TOT € 475	952	65 %	1828	68 %	23	7 %
MEER DAN € 475	263	15 %	604	23 %	326	93 %
TOTAAL	1469	100 %	2669	100 %	350	100 %

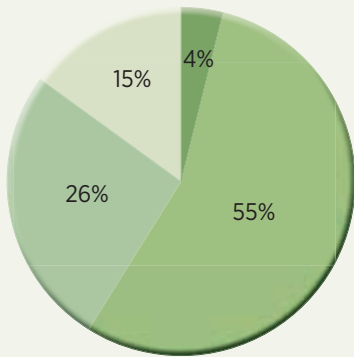


7.4. GEZINSINKOMEN

- MINDER DAN €10000
■ VAN €10001 TOT €20000
■ VAN €20001 TOT €30000
■ MEER DAN €30000

7.4. GEZINSINKOMEN *

JAARLIJKS INKOMEN	2023 in aantal	2023 in %
MINDER DAN € 10000	116	4 %
VAN € 10001 TOT € 20000	1457	55 %
VAN € 20001 TOT € 30000	687	26 %
MEER DAN € 30000	409	15 %
TOTAAL	2669	100 %

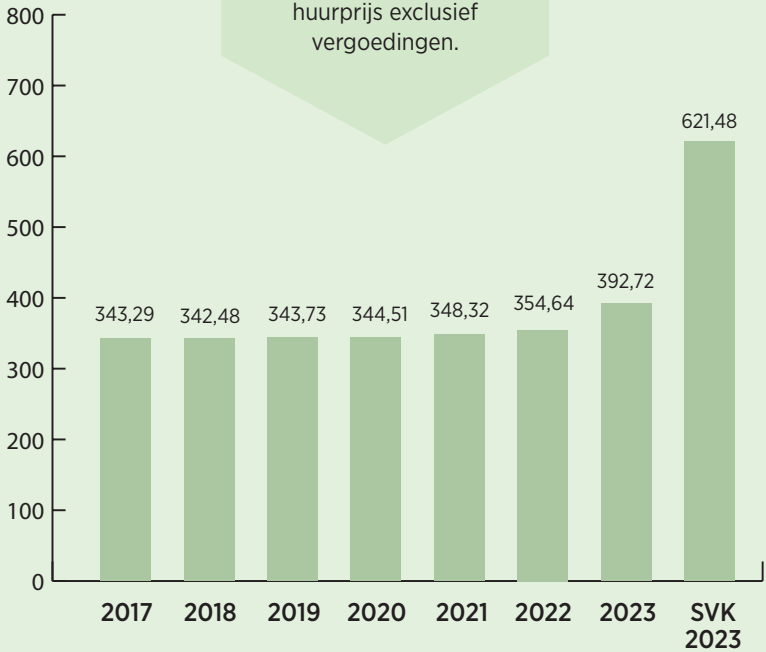


* Het jaarlijks gemiddeld gezinsinkomen van svk is niet meegenomen in deze cijfers.

7.5. GEMIDDELDE REËLE HUURPRIJS



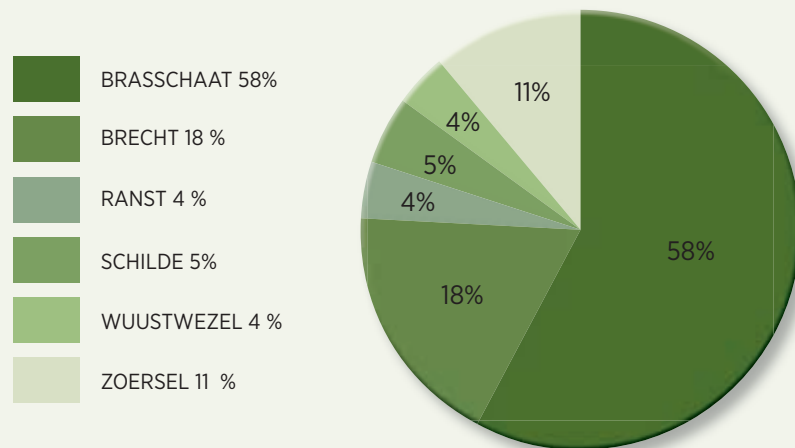
De gemiddelde reële huurprijs is de gemiddelde netto te betalen huurprijs exclusief vergoedingen.



8. KANDIDAAT-KOPERS EN KOPERS

8.1. AANTAL INSCHRIJVINGEN 2023

GEMEENTE	2023	in %
BRASSCHAAT	32	58 %
BRECHT	10	18 %
RANST	2	4 %
SCHILDE	3	5 %
WUUSTWEZEL	2	4 %
ZOERSEL	6	11 %
TOTAAL	55	100 %



8.2. TOTAAL AANTAL INGESCHREVEN KANDIDAAT-KOPERS

GEMEENTE	2023	in %
BRASSCHAAT	134	29 %
BRECHT	125	27 %
RANST	7	2 %
SCHILDE	18	4 %
WUUSTWEZEL	51	11 %
ZOERSEL	37	8 %
ESSEN	7	2 %
KALMTHOUT	3	1 %
KAPELLEN	6	1 %
MALLE	8	2 %
SCHOTEN	15	3 %
WIJNEGEM	35	8 %
WOMMELGEM	10	2 %
TOTAAL	456	100 %



8.3. TOEWIJZINGEN 2023

Er waren geen projecten sociale koop in 2023.

9. SOCIALE DIENST

REALISATIES IN 2023

De sociale dienst heeft als doel om de sociale binding binnen onze wijken en gebouwen te verbeteren. Het patrimonium wordt verdeeld onder de woonbegeleiders, zodat elke wijk zijn eigen verantwoordelijke woonbegeleider heeft. Hierbij wordt zowel op individueel als collectief niveau ingezet door bijvoorbeeld het organiseren van leefbaarheidsprojecten in een wijk. Voor specifieke individuele dossiers beschikt de woonbegeleider over een uitgebreid netwerk van gespecialiseerde diensten waar hij naar kan doorverwijzen. Daarom vinden we het belangrijk om actief in te zetten op een goede samenwerking met onze partners en welzijnsactoren.

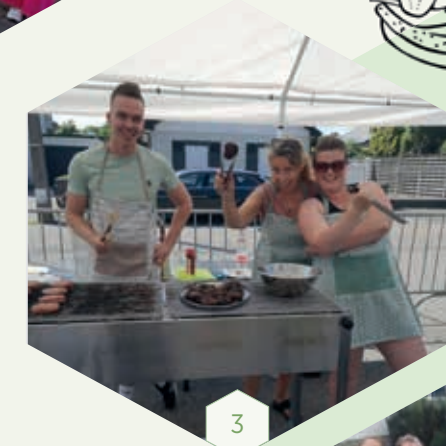
De huurbegeleider treedt ook vaak op als huisbaas. Bijvoorbeeld bij achterstallige betalingen en overlast-situaties. In eerste instantie wordt er, samen met alle betrokkenen, gezocht naar een oplossing. DVK hanteert steeds een meerkansenbeleid, waarbij we sociaal handelen waar mogelijk en streng optreden waar nodig. Tot slot zijn onze huurbegeleiders fantastische crisismanagers, ze zijn een eerste aanspreekpunt in moeilijke situaties en zijn een kei in het ad hoc aanpakken van problemen.

2023 was zoals op alle andere diensten, een jaar van veel verandering. We zijn doorheen het hele fusietraject dan ook vaak het eerste aanspreekpunt voor onze -vaak nieuwe- huurders. Naast nieuwe huurders, gemeenten en andere welzijnsactoren die we volop leren kennen,

hebben we ook enkele nieuwe collega's mogen verwelkomen die de overstap van SVK of De Ideale Woning gemaakt hebben naar De Voorkempen H.E. Ondertussen heeft iedereen zijn plekje gevonden en mogen we met recht trots zijn op ons nieuwe team.

Twee van onze nieuwe collega's en onze stagiaire zijn dit jaar afgestudeerd en onmiddellijk bij ons aan de slag gegaan op de sociale dienst. Proficiat Caroline, Loren en Chloe!

In het Oud Gasthuis in Wuustwezel startte in 2022 een project dat in het voorjaar van 2023 tot een einde kwam. Samen met Avansa en collega's Eline en Caroline hebben we hier een prachtig buurtproject opgezet. Het Oud Gasthuis is een fraai gebouw met een gevel die als monument is geklasseerd, maar de binnenkant kon wel wat oprissing gebruiken. Vooral de gangen hadden behoefte aan een opknappbeurt. In overleg met buurtbewoners hebben we een nieuwe kleur gekozen voor de muren, met een mooi en fris resultaat. Nadat de oprissingswerken binnen waren afgerond, was het tijd om de buitenkant aan te pakken. Er bevindt zich een aangenaam pleintje met een binnenplaats, waar we met hulp van de groendienst van de gemeente en vrijwilligers van Velt prachtige bloemen en planten hebben geplant. Een oude picknickbank werd opgeschuurd en vernist. We sloten het project af met heerlijke hapjes en drankjes onder een stralende lentezon.



9.1. OPENING GRASVELD SMISSESTRAAT ZOERSEL 5 MEI 2023
Zorgzame buurten Zoersel: De maatschappelijk werker neemt actief deel aan de stuurgroep. In samenwerking met de buurtcoach ondersteunen we waar nodig, zoals op de opening van het pleintje (foto's hierboven).

Vervolg op volgende pagina.



Op 19 april organiseerden we in samenwerking met enkele studenten van de AP hogeschool een buitenspeeldag in de wijk 'Molenakker' in Brecht. Er werd een springkasteel voorzien, kindergrime en spelletjes gespeeld. Zo konden de ouders gerust een babbeltje slaan en elkaar onder het genot van een fris drankje beter leren kennen. Weten wie je burens zijn zorgt voor meer verbinding en een zorgzame, aangename buurt om te groeien.

Omwille van een herverdeling van de regio's per woonbegeleider nam Rumold De Crom afscheid van de bewoners in gemeente Malle. Ze werd daarbij in de bloemetjes gezet door de huurders en uitgebreid bedankt voor de jarenlange goede zorgen.

In Malle zijn we ook betrokken bij het project rond zorgzame buurten.

9.2. STRUCTURELE OVERLEGGEN

Vanaf 2023 namen we deel aan het kwartaaloverleg in Schoten, een overleg waar verschillende partijen samen komen om structurele problemen rond wonen en leefbaarheid te bespreken en aan te pakken. Deelnemers zijn bijvoorbeeld ocmw, politie, stadswacht en maatschappelijk werkers van De Voorkempen H.E.

We werken vanuit verschillende achtergronden toch vaak rond dezelfde dossiers. Door structureel te overleggen kunnen we onze krachten bundelen met een beter resultaat. Ondertussen hebben we een gelijkaardig overleg opgestart in Wuustwezel, Essen en Brecht. Hoe

beter we elkaar kennen, hoe vlotter de samenwerking. We bouwen dit naar de toekomst verder uit in onze andere gemeenten waar we noden opmerken.

In Wuustwezel en Kalmthout hebben onze collega's Eline en Rumold zitmomenten georganiseerd in de Stek. De Stek is een initiatief van Saamo (voorheen Samenlevingsopbouw) waarbij verschillende partners en welzijnsactoren op vaste momenten samenkomen. Dit stelt ons in staat om gemakkelijk aanspreekbaar en vindbaar te zijn voor mensen met vragen.

De Stek fungeert als een ontmoetingsplaats waar mensen in kwetsbare posities elkaar en lokale hulp- en dienstverleners kunnen treffen. Indien nodig verwijzen we mensen door naar de juiste hulp- en dienstverlening. De Stek is geen vervanging voor deze diensten, maar fungeert als een bruggenbouwer tussen hulpverleners en hulpzoekenden. Samen denken we na over verbeteringen in de dienstverlening en brengen we onze bevindingen en mogelijke oplossingen over aan het beleid. Op die manier streven we naar meer en betere sociale bescherming voor mensen in kwetsbare situaties.

Ter voorbereiding van het Centraal InschrijvingsRegister (CIR) hebben onze collega's van de sociale dienst vaste zitmomenten afgesproken. Tijdens deze momenten zijn ze aanwezig in het OCMW of het gemeentehuis om kandidaten en huurders te ondersteunen bij hun actualisatie. Dit zorgt niet alleen voor een korte lijn naar onze huurders en kandidaten, maar maakt ons ook vlot aanspreekbaar voor onze collega's van het ocmw.

4



4



10. KLACHTENBEHANDELING

DE VOORKEMPEN - H.E. BEHANDELT INKOMENDE KLACHTEN VOLGENS HET KLACHTENDECREET

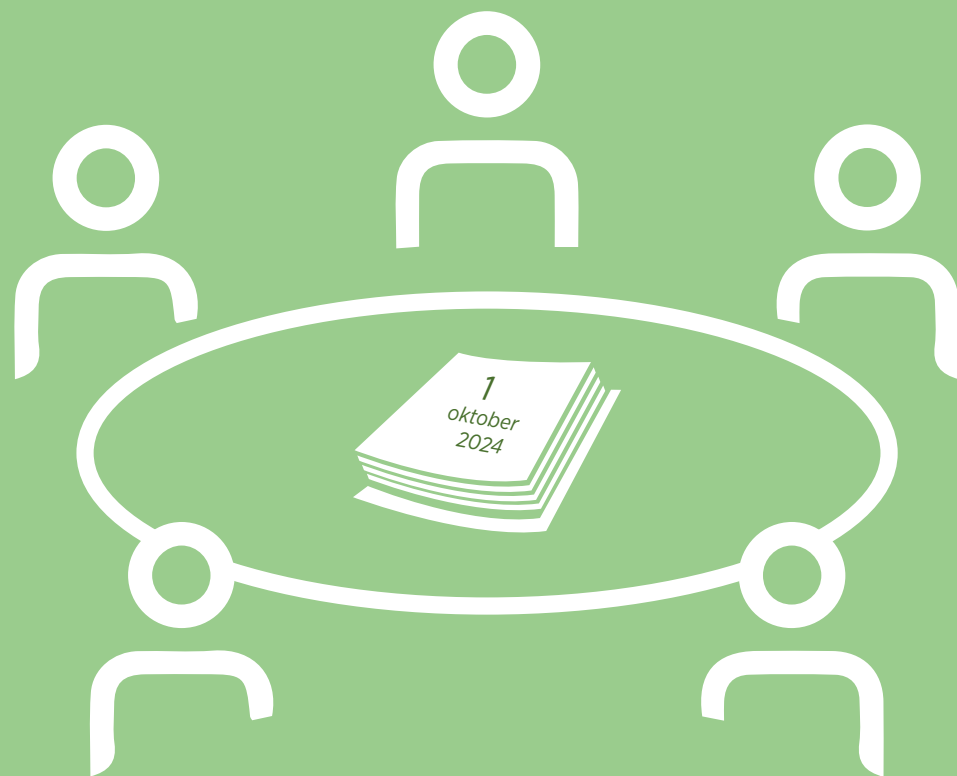
In 2023 werden 6 klachten ontvangen via de ombudsman. De klachten waren verschillend van aard. 3 klachten konden worden opgelost door de technische dienst.

2 klachten hadden betrekking op procedures van koopprojecten. Waaronder 1 klacht over de lange behandelingstermijn voor de afrekening van de kosten verbonden

aan de aankoop van een woning. En waaronder 1 klacht over miscommunicatie waardoor een kandidaat-koper werd aangemerkt als weigeraar. De klachten zijn in acht genomen en opgelost.

1 klacht had betrekking op het lange wachten op een aanbidding. Ook deze klacht werd opgelost door de huurdienst.





11. BEHEER

Het loon van de directeur Peter van Hoffelen was in 2023 gebaseerd op barema A213.

11.1. ALGEMENE VERGADERING DER AANDEELHOUDERS

De algemene vergadering der aandeelhouders vindt plaats op donderdag 2 mei 2024.

Omwille van de reorganisatie kan de goedkeuring van de cijfers nog niet doorgaan op de algemene vergadering van 2 mei en zal ze uitgesteld worden naar 1 oktober 2024.



11.2. RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR 2023

De gegevens en de cijfers van de financiële verrichtingen van 2023, alsook de resultatenrekeningen vindt u in een aparte bijlage.

11.3. BIJZONDER VERSLAG OMTRENT HET TOEZICHT OP HET SOCIAAL OOGMERK VAN DE VENNOOTSCHAP

Gelet op de artikelen 95, 96 en 661, 6° van de wet van 7 mei 1999 houdende het Wetboek van vennootschappen, zoals gewijzigd door de wet van 23 januari 2001 tot wijziging van de wet van 7 mei 1999 houdende het Wetboek van vennootschappen en van de wet van 17 juli 1975 op de boekhouding van de ondernemingen (BS 6 februari 2001);

Gelet op het artikel 8 van de statuten van de vennootschap aangenomen door de buitengewone algemene vergadering van 7 mei 2015 en gepubliceerd in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 29 mei 2015 onder het nummer 15075976;

- bevestigt de Raad van Bestuur hierbij dat tijdens het dienstjaar 2023 regelmatig toezicht werd uitgeoefend op het sociaal oogmerk dat de maatschappij overeenkomstig artikel 8 van haar statuten heeft bepaald;
- heeft de Raad van Bestuur vastgesteld dat de uitgaven inzake investeringen, de werkingskosten en de bezoldigingen bestemd waren om de verwezenlijking van het sociaal oogmerk van de vennootschap te bevorderen.

11.4. RAAD VAN BESTUUR

SAMENSTELLING RAAD 31 DECEMBER 2023

Erwin Callens	voorzitter, lid van het Dagelijks Bestuur, gemeentebestuur Brasschaat
Luc Devriese	ondervoorzitter lid van het Dagelijks Bestuur, gemeentebestuur Kapellen
Hendrik Bellens	lid van het Dagelijks Bestuur, gemeentebestuur Schilde
Sandra Lauryssen	lid van het Dagelijks Bestuur gemeentebestuur Schoten
Daan De Veuster	gemeentebestuur Brecht
Rik Frans	gemeentebestuur Stabroek
Dirk Gerinckx	gemeentebestuur Malle
Mieke Maes	gemeente bestuur Zandhoven
Mai Van Thillo	gemeentebestuur Wuustwezel
Katrien Schrijvers	Vlaams parlement
Arno Aerden	gemeentebestuur Essen
Jef Van Den Bergh	gemeentebestuur Kalmthout
Johan Deryck	gemeentebestuur Ranst
Frank Gys	gemeentebestuur Wommelgem
Juul Liekens	gemeentebestuur Wijnegem
Leen Baeten	gemeentebestuur Ranst
Peter van Hoffelen	directeur lid van het Dagelijks Bestuur

De vergaderingen verliepen
zowel elektronisch als fysiek.



In 2023 waren er 14 raden van bestuur. 8 voor de fusie en 6 na de fusie. De samenstelling van de raad ziet er op 31 december 2023 uit als volgt:

11.5. DAGELIJKS BESTUUR

HET DIRECTIECOMITÉ IS OP 31 DECEMBER 2023 ALS VOLGT SAMENGESTELD:

Peter van Hoffelen	Directeur
Erwin Callens	Voorzitter
Luc Devriese	Ondervoorzitter
Henrik Bellens	Raadslid
Sandra Lauryssen	Raadslid

De vergaderingen
van het directiecomité
verliepen fysiek.

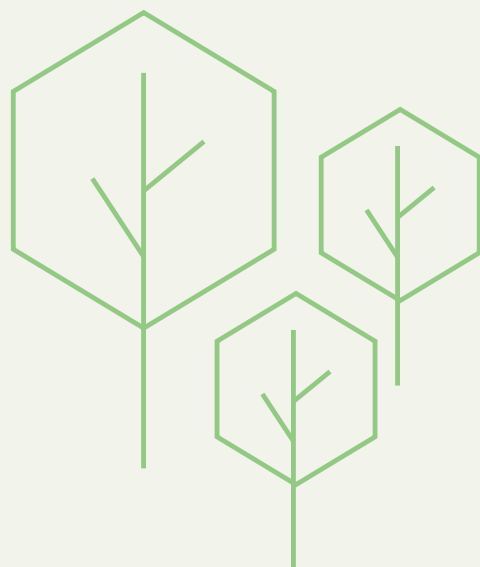


Het directiecomité is
verantwoordelijk voor het
dagelijks bestuur van de
maatschappij en komt in
principe elke derde maandag
van de maand samen.

11.6. PERSONEEL

OP 31 DECEMBER 2023 BESTOND HET VOLTALLIG PERSONEELSBESTAND VAN DE VOORKEMPEN – H.E.
UIT 52 PERSONEELSLEDEN (39,7 VTE).

Amber Jansen	Kimberlee Neefs
Ann Dom	Lene Jochems
Annemie Stevens	Lisa Verdyck
Annick De Vroede	Lieven Holsters
Astrid Bruyère	Loren Van Opstal
Brigitte Malherbe	Lys Van Tichelen
Bart Vanlerberghe	Maarten Wouters
Caroline Stassijns	Marcel Van Nieuwenhuysen
Caroline Van Coillie	Milan Van Belle
Cheryl van Welie	Mohamed Bahaddou
Claudine Pools	Moniek Herijgers
Christophe Relecom	Nick Van Roosbroeck
Eline Seerden	Pascal Henneuse
Els Van Dooren	Peter van Hoffelen
Enrique Javier	Peter Vermeulen
Evy Thys	Romy Vandermotten
Gert Ysenbaardt	Rumold De Crom
Gitte Vandermast	Shana Regnier
Gwen Heylen	Shelly Weyts
Hanne Van Looken	Sofie Van Mullem
Hannes Bolsens	Tine Peeters
Ingrid De Smedt	Trienke Werkman
Ilse Hendrickx	Veronique Radermacher
Karin Pottiez	Veronique Westerlinck
Kelly Van Immerseel	Walter Van Baelen
Kim Van Looy	Wim Van Leugenhaege

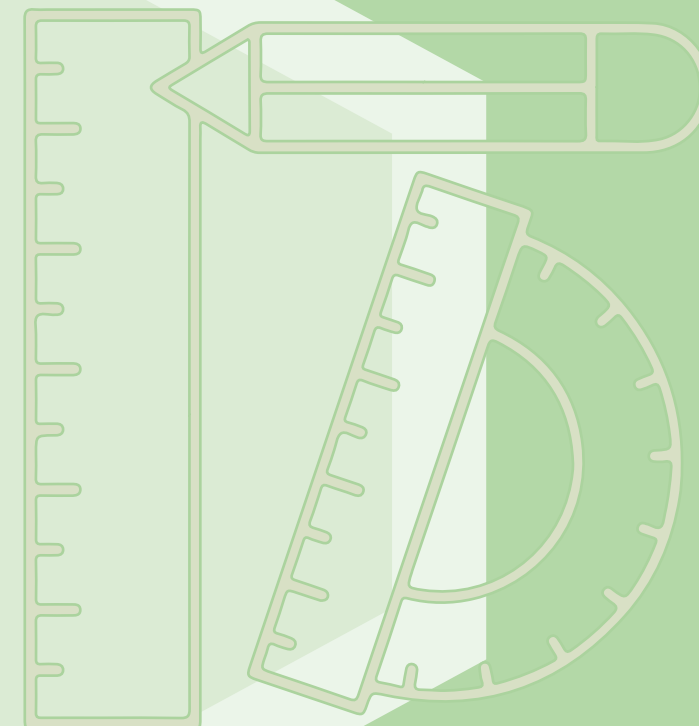


In 2023 namen we afscheid van Kelly Nuytemans en Iris Poorters.

11.7. NIEUW KANTOORGEBOUW



Om in de toekomst voldoende werkplek te kunnen garanderen wordt een plan uitgewerkt om het bestaande kantoorgebouw uit te breiden. Omdat er dringend nood is aan werkplek werd beslist om een deel van het kantoorgebouw van de burens bij te huren. Voortaan bevindt de werkplek van de voltallige technische dienst zich op de eerste verdieping van het gebouw gelegen aan de Nijverheidsstraat 3A.





VENNOOTSCHAP

CVBA DE VOORKEMPEN - H.E.
erkend door de VMSW
onder nummer 1310
BTW BE0426.798.911

MAATSCHAPPELIJKE ZETEL

Nijverheidsstraat 3
2960 Sint-Job-in-'t-Goor, Brecht
T 03 690 09 20
F 03 690 09 21
E info@devoorkempen-he.be
W www.devoorkempen-he.be

BEDRIJFSREVISOR

COMPASS AUDIT
André Dumontlaan 210
3600 Genk

WERKGEBIED

Brasschaat
Brecht
Schilde
Wuustwezel
Zoersel
Kapellen
Stabroek
Kalmthout
Essen
Malle
Zandhoven
Ranst
Wommelgem
Wijnegem
Schoten