



Woonmaatschappij
DENDER-ZUID



JAARVERSLAG 2025

In beweging voor betaalbaar en kwaliteitsvol wonen



Terugblikken op

2025



2025



Voorwoord

Geachte lezers,

2025 was een jaar waarin bijzonder veel in beweging kwam. Onze organisatie kwam op kruissnelheid in haar tweede jaar onder de vlag Woonmaatschappij Dender Zuid. We optimaliseerden verder onze werking binnen de drie deelgebieden, aangestuurd vanuit onze drie kantoren. Al die inspanningen hadden één duidelijk doel: het realiseren van een aanbod aan betaalbare, energiezuinige en kwaliteitsvolle woningen met bijhorende ondersteuning en opvolging van de bewoners.

Een understatement dan: de druk op de huurmarkt blijft toenemen. Wachtlijsten zijn veel te lang, terwijl wonen een basisrecht is, een cruciale pijler vormt voor een stabiele leefomgeving. Ook de Vlaamse Regering voerde in 2025 belangrijke wijzigingen door binnen de sociale woonmarkt. Ze zette in op activering van werklozen en besliste een eenge maakte huurprijsberekening. De meest ingrijpende verandering was het nieuwe Bindend Sociaal Objectief (BSO): elke gemeente krijgt een duidelijk te behalen doelstelling m.b.t. de uitbreiding van het patrimonium opgelegd, met voor het eerst een sanctie wanneer dat objectief in de toekomst niet wordt gehaald.

Als woonmaatschappij zetten wij uiteraard volop onze schouders onder het realiseren van dat BSO. Dat doen we met onze eigen bouwprojecten, al blijft het bekomen van vergunningen een complex traject. Buurtprotesten en beroepen vormen daarbij helaas nog te vaak een rem, wat in schril contrast staat met de brede maatschappelijke roep om meer betaalbare woningen.

2025 was gelukkig ook een jaar van concrete resultaten. We leverden 44 nieuwe woonentiteiten op en konden diverse energetische renovatieprojecten succesvol afronden. We investeerden gericht in de toekomst door nieuwe projectgronden aan te kopen in Wichelen, Haaltert en Aalst. Deze strategische uitbreidingen vormen de basis voor de woonprojecten van morgen en versterken onze capaciteit om het aanbod structureel te vergroten.

De uitdagingen blijven echter veelzijdig. We moeten ons patrimonium versneld uitbreiden om de groeiende vraag op te vangen. En we zien een duidelijke verschuiving in het huurdersprofiel. De toestroom van de meest kwetsbare groepen in onze samenleving zorgt voor een toenemende complexiteit in onze dienstverlening.

Binnen onze dienst Sociaal Beleid vertaalt zich dat in meer opvolging van betalingen, intensievere begeleiding en een grotere nood aan ondersteuning op maat. Het toont aan hoe wonen steeds meer verweven raakt met welzijn, en hoe belangrijk het is dat we als woonmaatschappij ook op dat vlak stevig blijven investeren. Om onze dienstverlening nog beter te kunnen organiseren maakten we eind 2025 ook de overstap naar een nieuw ERP pakket. Zo kunnen we in de toekomst onze administratie nog meer stroomlijnen

Niet alleen huurders, maar ook kandidaat kopers vinden steeds vaker de weg naar onze organisatie. De vraag naar sociale leningen blijft stijgen. Steeds meer mensen ontdekken dit betaalbaar krediet als een realistische en veilige stap richting een eigen thuis. Onze dienst Kopen en Lenen kende dan ook een bijzonder actief jaar: in 2025 werden maar liefst 304 leningen gerealiseerd. Daarmee leveren we niet alleen een bijdrage aan betaalbaar wonen, maar ook aan woonzekerheid op lange termijn.

Omdat we de groei van het aantal woonentiteiten niet uitsluitend willen laten afhangen van nieuwbouw, werkten we in 2025 een helder afwegingskader uit om de inhuur van private woningen en appartementen te stimuleren. Onder de naam Verhuur Gerust lanceerden we een nieuwe brochure en bereiden we een campagne voor in het voorjaar van 2026. Daarnaast zetten we ook in op de aankoop van bestaande gebouwen die kunnen worden omgevormd tot betaalbare woningen, en op samenwerkingen volgens de CBO procedure. Al deze pistes bundelden we in een oproep aan eigenaars en ontwikkelaars: hoe sneller we ons patrimonium kunnen uitbreiden, hoe beter. Die versnelling is essentieel. In ons werkingsgebied staan vandaag meer dan 6300 kandidaat huurders geregistreerd in het Centraal Inschrijvingsregister (CIR) en gedomicilieerd binnen ons werkingsgebied. Dat cijfer onderstreept niet alleen de urgentie, maar ook de grote verantwoordelijkheid die we dragen — een verantwoordelijkheid die we elke dag opnieuw opnemen en waar ons ganse team zich dagelijks voor inzet.

Steven Hutse
Algemeen Directeur
Woonmaatschappij DENDER-ZUID

Inhoudstabel

Voorwoord	5
Inhoudstabel	6

ACTIVITEITENVERSLAG

01	Organisatie	8
02	Sociaal beleid	19
03	Patrimonium en onderhoud	31
04	Activiteiten per gemeente	39
	4.1. Aalst	40
	4.2. Denderleeuw	44
	4.3. Erpe-Mere	48
	4.4. Geraardsbergen	52
	4.5. Haaltert	56
	4.6. Lede	60
	4.7. Ninove	64
	4.8. Wichelen	68
05	2025 in cijfers	70



01. Organisatie





01	Organisatie	8
	WERKING	10
	Missie	11
	Raad van Bestuur	11
	Organogram	12
	Preventie	13
	Werkgroepen Initia	13
	Opleidingen	14
	Benefit Motivation Plan	15
	Gezondheidspartner	15
	Build the team	15
	KLACHTEN	16
	TEVREDENHEIDSENQUÊTES	17

Werking

Woonmaatschappij Dender-Zuid is de woonactor in de regio Dender-Zuid. Ze staat in voor het bouwen, verhuren en beheren van betaalbare en kwaliteitsvolle woningen voor mensen met een beperkt inkomen. Daarnaast ondersteunt ze huurders met dienstverlening op maat en werkt ze samen met lokale besturen en partners om sterke, leefbare buurten te creëren.

Het **team** telde op datum van 31 december 2025: **75 medewerkers**.

Actief in 8 gemeenten:

Aalst - Denderleeuw - Erpe-Mere - Geraardsbergen - Haaltert - Lede - Ninove - Wichelen.

Kantoren in:

Aalst - Denderleeuw - Ninove



Missie

Woonmaatschappij Dender-Zuid streeft ernaar om binnen haar werkingsgebied het recht op betaalbaar en kwalitatief wonen te waarborgen, in lijn met haar maatschappelijke missie. Op die manier willen we ervoor zorgen

dat de groeiende groep kwetsbare mensen die geen toegang heeft tot de private woningmarkt toch een goede en betaalbare woning kan vinden.

“ We willen het recht op betaalbaar en kwalitatief wonen waarborgen. ”

Raad van Bestuur

8 gemeenten

Stad Aalst

vert. door Sarah Smeyers, voorzitter

Gemeente Denderleeuw

vert. door Jan De Nul, ondervoorzitter

Gemeente Erpe-Mere

vert. door Emmy Janssens

Stad Geraardsbergen

vert. door Rudy Frederic

Gemeente Haaltert

vert. door Klaas De Pauw

Gemeente Lede

vert. door Geertrui Van de Velde

Stad Ninove

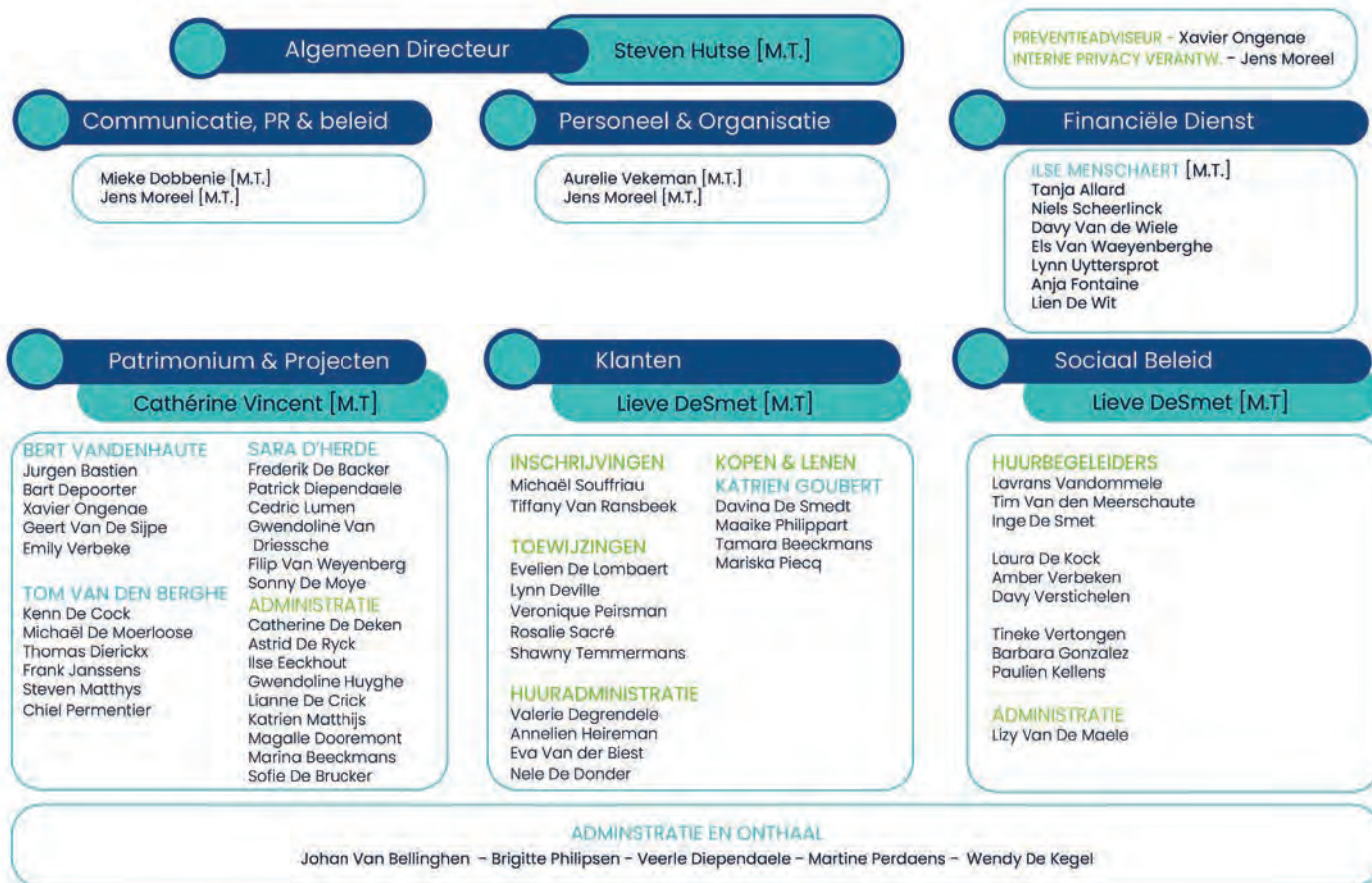
vert. door Evi Bické

Gemeente Wichelen

vert. door Christophe Van de Wiele



Organogram



Preventie

De eerste stappen in preventie werden gezet. Er werd een Dynamisch RisicoBeheersing Systeem opge maakt (DRBS). Dat is een rode draad doorheen alles wat te maken heeft met preventie.

Aan het DRBS is een jaaractieplan en een globaal preventieplan gekoppeld. Bij de opstart is er veel achter de schermen uitgevoerd. Inhoudelijk bestaat dit in het opmaken van risicoprofielen, opmaak van inventaris, het in kaart brengen van het materieel, verzamelen van keuringsattesten, handleidingen, veiligheidsfiches,

indienststellingsverslagen.

Maandelijks is er het bijeenkomen van het CPBW (Comité voor Preventie en Bescherming op het Werk).

Er is in samenwerking met de externe partner IDEWE een psychosociaal traject opgestart dat in 2026 duidelijker zal worden.

De EHBO koffers werden nagekeken en aangevuld.



Werkgroepen Initia

Binnen onze organisatie hechten we veel belang aan voortdurende kennisdeling en samenwerking binnen de sector. Daarom nemen we actief deel aan de intervisies en overlegmomenten die door onze koepel Initia worden georganiseerd.

Deze bijeenkomsten bieden een waardevol platform om ervaringen uit te wisselen, goede praktijken te delen en actuele thema's binnen de woonmaatschappijen gezamenlijk te bespreken. Door aanwezig te zijn, blijven we niet alleen op de hoogte van evoluties in het werkveld, maar

leveren we ook een actieve bijdrage aan de verdere professionalisering van de sector.

Onze betrokkenheid bij Initia versterkt onze werking, ondersteunt onze medewerkers en zorgt ervoor dat we als organisatie blijven groeien, leren en samenwerken met andere woonmaatschappijen.



Opleidingen

In 2025 kozen we bewust voor een versterking van ons gezondheids- en welzijnsbeleid. Er werd sterk ingezet op het welzijn en de veiligheid van onze medewerkers. Binnen ons opleidingsplan organiseerden we meerdere vormingsmomenten die zowel de fysieke als de mentale veerkracht van het team versterken.

Tijdens de interne EHBO-opleiding kregen medewerkers de nodige kennis en praktische vaardigheden aangeleerd om snel en correct te reageren bij noodsituaties. Deze opleiding verhoogt niet alleen de veiligheid op de werkvloer, maar versterkt ook het vertrouwen van medewerkers om in uitzonderlijke situaties adequaat op te treden.

Daarnaast werden workshops rond Stress en Veerkracht aangeboden. Deze sessies boden medewerkers concrete handvaten om beter om te gaan met werkdruk, onverwachte uitdagingen en complexe situaties. Door aandacht te besteden aan de mentale weerbaarheid ondersteunen we een gezonde en duurzame werkomgeving.

Er wordt ook vooruitgekeken naar 2026, waarin een opleiding rond 'omgaan met agressie' gepland staat. Met deze vervolgcactie bouwen we verder aan een veilige, respectvolle en professionele cultuur binnen onze organisatie.



Benefit Motivation Plan

In 2025 breidden we het loonpakket van onze medewerkers verder uit met een nieuw extralegaal voordeel: het Benefit Motivation Plan. Met deze toevoeging willen we onze waardering voor het dagelijkse engagement van onze medewerkers nog sterker laten voelen en hen meer flexibiliteit bieden in hun verloning.

Het Benefit Motivation Plan stelt medewerkers in staat om op een fiscaal voordelige manier extra koopkracht te genereren, volledig op maat van hun persoonlijke behoeften. Dit nieuwe voordeel draagt bij aan een aantrekkelijker en moderner verloningsbeleid en ondersteunt onze ambitie om een motiverende en toekomstgerichte werkgever te zijn.

Gezondheidspartner

Een andere belangrijke stap in de versterking van ons gezondheids- en welzijnsbeleid was de beslissing om met een nieuwe gezondheidspartner in zee te gaan: ALAN. Met deze samenwerking willen we onze medewerkers nog beter ondersteunen op het vlak van preventieve en curatieve gezondheidszorg. Dankzij ALAN krijgen alle medewerkers toegang tot een breed aanbod aan gezondheidsdiensten, waaronder gebruiksvriendelijke digitale ondersteu-



ning, snelle medische consultaties en praktische tools om zowel fysieke als mentale gezondheid te versterken. Deze nieuwe partner past perfect binnen onze ambitie om welzijn structureel te verankeren in onze organisatie. We zijn ervan overtuigd dat de samenwerking met ALAN niet alleen het individuele welzijn van medewerkers versterkt, maar ook bijdraagt aan een gezonde, veerkrachtige en toekomstgerichte organisatie.

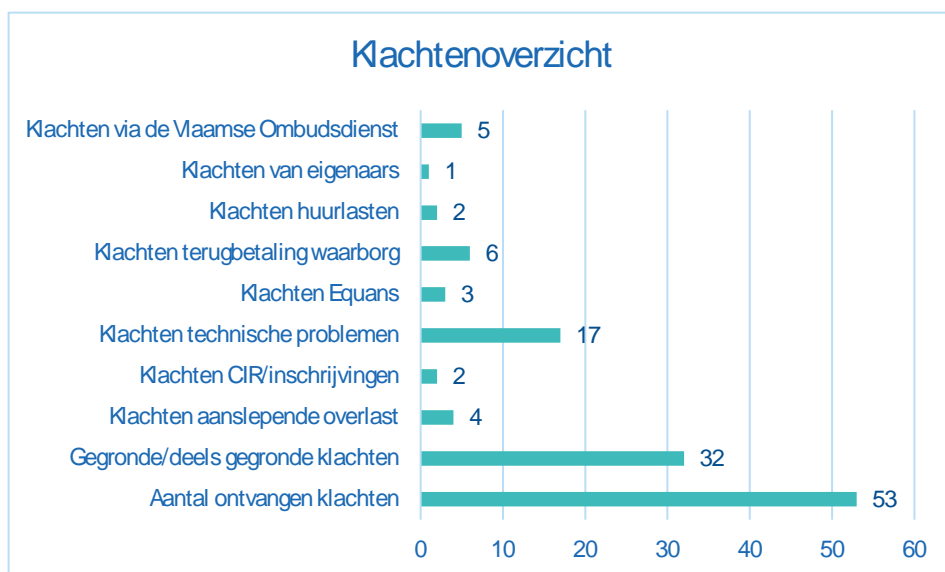
Build the team

PAIRI DAIZA - Op 2 oktober 2025 trokken we met het volledige team naar Pairi Daiza voor een dag vol frisse lucht, ontdekkingen en een gezonde portie competitiviteit. In kleine teams trokken we het park in voor een speelse quiz die ons van de panda's tot de savannes van Afrika leidde. Achter elke hoek kon een aanwijzing schuilgaan, dus stonden onze zintuigen scherp.

fotomomenten en warme ontmoetingen met de dieren. De combinatie van teamwork, een vleugje competitie en de prachtige omgeving zorgde voor een ontspannen en verbindende dag waar iedereen met plezier op terugblijkt. Een teambuilding zoals we ze graag hebben: samen, actief en met veel lachmomenten.

Tussen het speurwerk door was er ruimte voor fijne gesprekken, onverwachte

Klachten



In 2025 maakten we het indienen van klachten een stuk toegankelijker: voortaan eenvoudig te melden via onze website en het nieuwe online klachten-formulier.

Daarnaast werd ook het specifieke e-mailadres klachten@denderzuid.be duidelijk gecommuniceerd. Deze toegankelijkheid leidde tot een merkbare toename van het aantal ingediende "klachten", al bleek een aanzienlijk deel daarvan in de praktijk eerder meldingen of vragen te zijn.



WOO

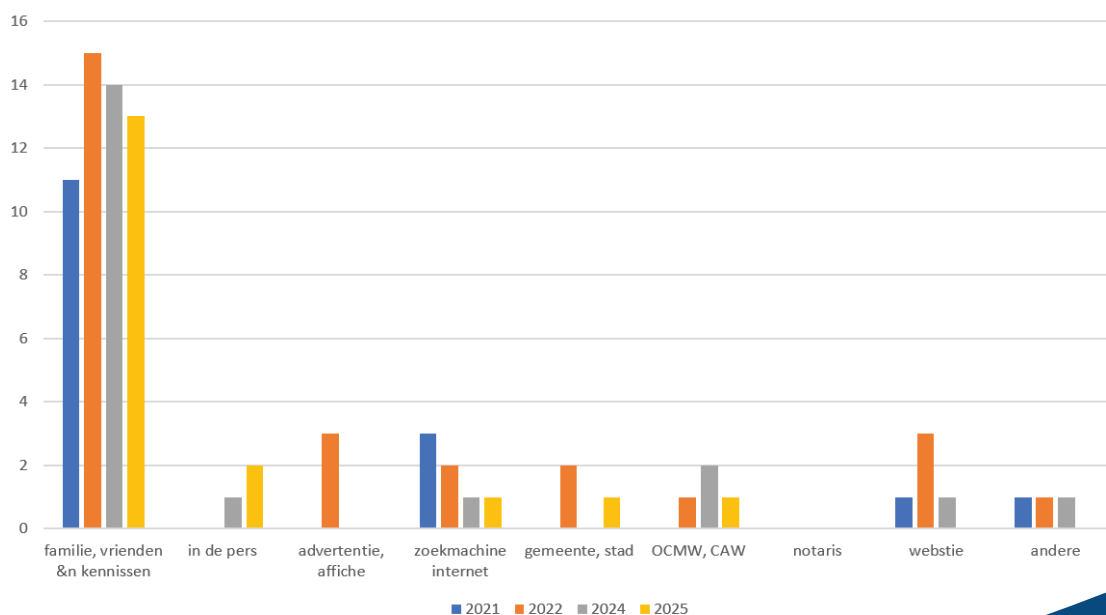
Tevredenheidsenquête

Dienst kopen & lenen

In 2025 maakten kandidaat-kopers opnieuw kennis met onze sociale koopwoningen, appartementen en sociale leningen vooral via familie, vrienden en kennissen – een trend die zich al meerdere jaren doorzet.

De tevredenheid over de snelheid van het aanbod blijft stijgen en bereikt met 9,18/10 opnieuw een zeer hoge score.

Ook de kijkdagen en de informatiebrochure worden sterk gewaardeerd, in lijn met de resultaten van 2024. De perceptie over de informatie bij de sleuteloverhandiging bereikt zelfs een recordscore van 9,53/10. Daarnaast geven kopers aan dat ze bij de koopakte duidelijk en volledig geïnformeerd werden, wat resulteert in een uitzonderlijk hoge score van 9,73/10.



Woningmaatschappij

DENDER-ZUID

02. Sociaal beleid



02	SOCIAAL BELEID	19
	Contactmomenten	20
	Versnelde toewijzingen	21
	Lokale toewijzingsregels	22
	Huurachterstallen	24
	Domiciliefraude	25
	Einde huurcontracten	26
	Aanpak leefbaarheidsproblemen	27
	Participatieprojecten	28
	Lokale samenwerking	29



Het bieden van woonzekerheid en het creëren van een warme thuis voor onze sociale huurders blijft een kernprioriteit binnen onze werking. Een sterk onderbouwd sociaal beleid is daarbij onmisbaar.

Als woonmaatschappij blijven we ons inzetten om armoede, sociale uitsluiting en leefbaarheidsproblemen te voorkomen en aan te pakken, zodat elke huurder in een stabiele en ondersteunende woonomgeving kan leven.

Contactmomenten

Persoonlijk contact met onze huurders en kandidaat-huurders blijft een belangrijk uitgangspunt. Het helpt ons elkaar beter te leren kennen, versterkt het vertrouwen en maakt de communicatie een stuk eenvoudiger. Daarom investeren we bewust in voldoende rechtstreeks contact, zowel vanuit de administratie als door de huurbegeleiding en de technische dienst.

In 2025 voerde de huurbegeleiding maar liefst 2322 huisbezoeken uit – een duidelijke illustratie van onze inzet om dicht bij onze huurders te staan.



“ Persoonlijk contact helpt ons elkaar beter te leren kennen en maakt communicatie eenvoudiger. ”

Versnelde toewijzingen

Binnen de pijler "Sociaal beleid" werkte Woonmaatschappij Dender-Zuid in 2025 verder aan het lokaal toewijsreglement. Binnen dit toewijsreglement vindt de uitwerking van de verstrengde lokale binding en de specifieke doelgroepen plaats. Hierover meer op pagina 22. De toewijsraad kwam in 2025 tweemaal samen. De uitwerking van het nieuwe toewijsreglement wordt voorzien tegen de zomer van 2026.

De 5 doelgroepen en verdeling voor versnelde toewijzingen

1. Dreigend dak- of thuisloos
2. Slechte huisvesting
3. Jongeren die begeleid zelfstandig wonen
4. Geestelijke gezondheidsproblemen
5. Omstandigheden van sociale aard

Versnelde toewijzingen	Voorzien	Uitgevoerd
aantal	60	53

De 7 niet-gerealiseerde VT's worden meegenomen in het voorziene aantal in 2026

Aanmeldingen versnelde toewijzingen in 2025:	123
Aanvragen die effectief ingingen in 2025:	53

- ✓ 4 dossiers in onderzoek
- ✓ 13 annulatie aanvragen
- ✓ 24 dossiers niet weerhouden
- ✓ 20 dossiers weerhouden voorlopig zonder geschikt aanbod
- ✓ 62 dossiers weerhouden met geschikt aanbod
- ✓ 53 huurcontracten afgesloten

	Aantal	Werkelijk %	Voorzien %
Dreigend dak-of thuisloos	31	52%	60%
Slechte huisvesting	13	22%	20%
Jongeren die begeleid zelfstandig wonen	5	8%	10%
Geestelijke gezondheidsproblemen	2	3%	5%
Omstandigheden sociale aard	2	3%	5%
TOTALEN	53	88%	100%



Lokale toewijsregels

De algemene regels voor de toewijzing van sociale woningen vind je op de website van Vlaanderen onder Toepassen van de toewijzingsregels. Deze Vlaamse basis vormt het uitgangspunt voor een eerlijk en transparant toewijzingssysteem.

Toch stopt het daar niet: elke gemeente kan bovenop deze regelgeving eigen, vaak strengere criteria vastleggen. Een van de meest bepalende daarvan is lokale binding. Door extra aandacht te geven aan de band tussen kandidaat-huurders en de gemeente, willen lokale besturen inspelen op de specifieke noden van hun gemeenschap, de sociale samenhang versterken en ervoor zorgen dat schaarse woongelegenheden terechtkomen bij mensen die al een duidelijke connectie hebben met de buurt.

Twee factoren die een grote rol spelen binnen het lokaal toewijzingsreglement:

- **LOKALE BINDING** - Hoelang je al in de gemeente woont, bepaalt je voorrang. In sommige gemeenten volstaat het dat je er de laatste jaren hebt gewoond, in andere moet je er al sinds je geboorte wonen. Het aantal vereiste jaren verschilt dus per gemeente.
- **SPECIFIEKE DOELGROEPEN** - Sommige gemeenten geven voorrang aan bepaalde groepen, zoals mensen met een handicap of 65-plussers. Vaak gaat het om een beperkt aantal woningen die speciaal voor hen zijn voorzien.

Voorrangregels Vlaams Regeerakkoord

Dit is de algemeen geldende regel die opgelegd wordt door de Vlaamse regering en dus wordt toegepast in alle gemeenten in Vlaanderen:

Wie in de laatste 10 jaar voor de toewijzing minstens 5 jaar onafgebroken in de gemeente woonde, krijgt voorrang bij het toewijzen van een sociale woning of appartement.



Lokale binding in de sociale huur is belangrijk omdat het de samenhang in buurten versterkt en ervoor zorgt dat mensen met een band met de gemeente een eerlijke kans krijgen op betaalbare huisvesting.



Lokale toewijsregels in de 8 gemeenten van ons werkingsgebied (regels 2025)

	Strengere lokale binding	Doelgroepen
AALST	<ol style="list-style-type: none"> 1. Hoogste voorrang: voor wie sinds geboorte of minstens 30 jaar in Aalst woont/woonde. 2. Tweede voorrang: voor wie minstens 15 jaar in Aalst woont/woonde. 3. Derde voorrang: voor wie vóór de leeftijd van 25 jaar al minstens 10 jaar in Aalst had gewoond. 	65-plussers: 169 woningen/apartementen voorbehouden. Mindervaliden: 17 appartementen voorbehouden.
DENDERLEEUEW	<ol style="list-style-type: none"> 1. Hoogste voorrang: voor wie sinds geboorte in Denderleeuw woont. 2. Tweede voorrang: voor wie minstens 15 jaar in Denderleeuw woont/woonde. 	65-plussers: 60 appartementen voorbehouden. 12 ADL-woningen voorbehouden i.s.m. Pia Vzw.
ERPE-MERE	<ol style="list-style-type: none"> 1. Hoogste voorrang: voor wie gedurende de laatste 40 jaar, 25 jaar in Erpe-Mere woont/woonde. 2. Tweede voorrang: voor wie minstens 10 jaar in Erpe-Mere woont/woonde. 	65-plussers: 20 woningen/apartementen voorbehouden. Mindervaliden: 2 appartementen voorbehouden..
GERAARDSBERGEN	<ol style="list-style-type: none"> 1. Hoogste voorrang: voor wie sinds geboorte in Geraardsbergen woont. 2. Tweede voorrang: voor wie 10 jaar, voorafgaand aan de toewijzing, onafgebroken in Geraardsbergen woont. 	Geen
HAALTERN	<ol style="list-style-type: none"> 1. Hoogste voorrang: voor wie sinds geboorte in Haaltert woont. 2. Tweede voorrang: voor wie minstens 25 jaar in Haaltert woont/woonde. 3. Derde voorrang: voor wie vóór de leeftijd van 25 jaar minimaal 10 jaar in Haaltert woont/woonde. 4. Vierde voorrang: voor wie 10 jaar in Haaltert woont/woonde. 	Geen
LEDE	Geen - Voorrangregels Vlaams regeerakkoord	Geen
NINOVE	Geen - Voorrangregels Vlaams regeerakkoord	65-plussers: 69 woningen/apartementen voorbehouden. 3 toeleningen per jaar voor mensen met een beperking door Fiola vzw en Wonozo vzw na aanmelding en mits verdere begeleiding. Mindervaliden: 19 appartementen en 8 woningen voorbehouden.
WICHELEN	Geen - Voorrangregels Vlaams regeerakkoord	14 seniorenappartementen (met zorgsysteem): 1 - toewijzen aan personen vanaf 65 jaar met een woonzorgbehoefte, 2 - Geen kandidaten met een woonzorgbehoefte: toewijzen aan kandidaat-huurders vanaf 65 jaar. 65-plussers: 12 appartementen voorbehouden. Mindervaliden: 1 appartement voorbehouden.



Huurachterstallen

In 2025 zagen we een verdere stijging van de huurachterstallen, mee veroorzaakt door de groei van ons patrimonium en de instroom van steeds kwetsbaardere huurders.

We merken bovendien dat slechts een beperkt aantal nieuwe huurders de huurwaarborg van 1.210 euro nog in één keer kan betalen, wat de financiële druk bij de start van een huurcontract verhoogt.

Deze evoluties onderstrepen het belang van een nauwgezette opvolging. Daarom zal Woonmaatschappij Dender-Zuid in 2026 nog sterker inzetten op het tijdig monitoren van huurbetalingen en het strikt bewaken van afgesproken afbetalingsplannen, zodat we problemen sneller kunnen detecteren en samen met huurders naar haalbare oplossingen kunnen zoeken.

Oorzaken van huurachterstal

- ✓ Stijgende kosten in levensonderhoud
- ✓ Onvoldoende of instabiel inkomen
- ✓ Psychosociale kwetsbaarheid
- ✓ Beperkte financiële vaardigheden

€ 752.128,49 waarvan

- ✓ € 130.460,15 openstaande afbetaling huurwaarborgen
- ✓ € 310.426,25 opgenomen in afbetaalplannen

waarbij er

- ✓ 31 oproepingen in verzoening bij Vrederegerechten waren
- ✓ 20 uithuiszettingen omwille van huurachterstal waren



Domiciliefraude

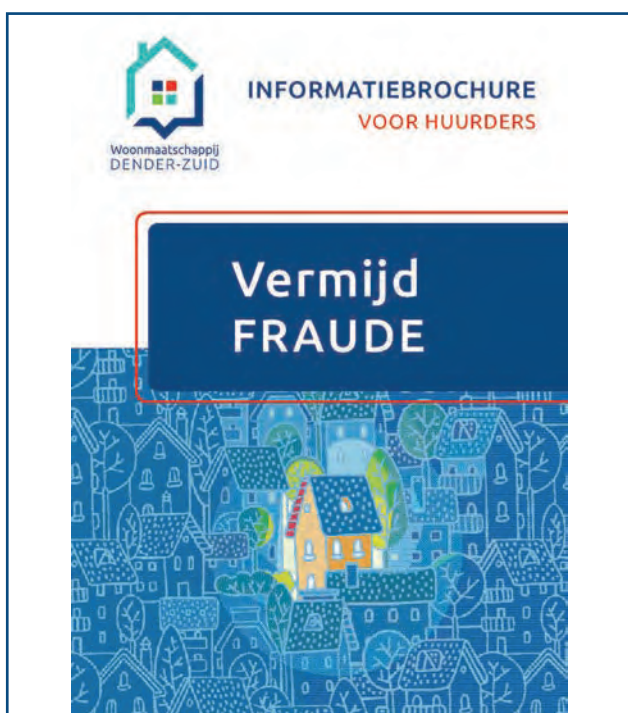
Sinds 2021 zetten we actief in op het opsporen en voorkomen van domiciliefraude, en dat bleef in 2025 een duidelijke prioriteit.

Bij elke contractondertekening, tijdens huisbezoeken en op infomomenten lichten we helder toe wat domici-

liefraude inhoudt.

Met onze brochure 'Vermijd domiciliefraude' versterken we die sensibilisering.

Op basis van zowel eigen vaststellingen als externe meldingen starten we gericht onderzoeksdossiers op.



Wat valt onder domiciliefraude

- ✓ Niet bewoning van het gehuurde pand
- ✓ Niet melden van nieuwe bijwoners
- ✓ Niet vermelden van buitenlandse eigendommen

AANGEVRAAGDE ONDERZOEKEN	77
--------------------------	----

Niet bewoning gehuurde pand	15
-----------------------------	----

Niet vermelde bijwoners	20
-------------------------	----

Buitenlandse eigendommen	2
--------------------------	---



Einde huurcontracten

Ondanks alle inspanningen op het vlak van preventie en begeleiding door zowel interne als externe diensten, blijven stopzettingen van huurcontracten en zelfs uithuiszettingen in bepaalde situaties onvermijdelijk.

Huurachterstal – Wanneer een huurder herhaaldelijk zijn betalingsverplichtingen niet nakomt, kan de procedure rond huurachterstal leiden tot een opzeg van het huurcontract. In ernstige of aanhoudende gevallen kan de vrederechter bovendien beslissen dat de huurder de woning moet verlaten.

Huurdersverplichting – Ook het niet naleven van andere huurdersverplichtingen kan aanleiding geven tot een contractbeëindiging.

Dit omvat onder meer:

- het correct bewonen van de huurwoning,
- het tijdig en rechtmatig doorgeven van wijzigingen in de gezinssamenstelling,
- het respecteren van de leefbaarheid en goede omgang in en rond de woning,
- het oplossen van aanhoudende onderhoudsproblemen die door de huurder veroorzaakt of verergerd worden.

Wanneer deze verplichtingen structureel niet worden nagekomen, kan dit eveneens leiden tot een opzeg van het huurcontract.

Uithuiszettingen 20

Stopzetting contract 41

- 30 omwille van huurachterstal
- 4 omwille van domiciliefraude
- 4 omwille van het niet nakomen van de huurdersverplichting leefbaarheid en onderhoud
- 3 omwille van het niet nakomen van de huurdersverplichting met huurachterstal

Preventieve woonbegeleiding CAW 55

- 38 omwille van huurachterstal
- 7 omwille van overlast
- 5 omwille van gebrekkig onderhoud
- 5 omwille van huurachterstal en gebrekkig onderhoud

Aanpak leefbaarheid

Het verder versterken van de leefbaarheid in onze buurten blijft een kernprioriteit voor Woonmaatschap Dender-Zuid. Door te investeren in bijkomende opleidingen en door actief kennis en aanpakken uit te wisselen met andere organisaties in het werkveld, bouwen we onze dienst huurbegeleiding verder uit.

De toenemende leefbaarheidsproblemen hangen nauw samen met een groeiende instroom van kwetsbare kandidaat-huurders, specifieke doelgroepen en de vermaatschappelijking van de zorg. Deze evoluties verklaren ook de stijgende vraag naar versnelde toewijzingen, wat op zijn beurt leidt tot een grotere nood aan intensieve ondersteuning voor bepaalde huurders. Om hier adequaat op in te spelen, blijven we inzetten op het uitbouwen

van samenwerkingsovereenkomsten en overlegplatformen met diverse partners. Door deze structurele samenwerking kunnen we zo preventief mogelijk blijven werken en problemen vroegtijdig aanpakken.

Meest voorkomende problemen

- ✓ Slecht onderhoud (binnen en buiten)
- ✓ Geluidsoverlast
- ✓ Overlast door huisdieren
- ✓ Burenruzies

Voorbeelden

Informatieverspreiding over specifieke problematieken

Ondersteuning van buurthuizen

Overleg met sociale actoren op het terrein

Huisbezoeken, controles

Interne opvolging individuele dossiers

Aanmelding voor extra begeleiding door externe diensten



Samen bouwen we aan buurten waar mensen kunnen groeien, dankzij sterke partnerschappen en preventief werken.



Participatie

Woonmaatschappij Dender-Zuid zet actief in op participatie, omdat betrokken bewoners de basis vormen voor sterke buurten. Daarom organiseren we uiteenlopende activiteiten die de verbondenheid vergroten, positieve evoluties zichtbaar maken en de leefbaarheid versterken. Dat doen we zowel via eigen initiatieven als door bewoners te ondersteunen die zelf ideeën aanbrengen en engagement opnemen. Zo bouwen we samen aan een warme, veerkrachtige gemeenschap.

Voorbeelden van participatieprojecten

- ✓ Huurdersraden
- ✓ Inhoudingen
- ✓ Rommelmarkten
- ✓ Afvalbeleid
- ✓ Buurtefeesten en-activiteiten
- ✓ Inforegaderingen
- ✓ Buurthuizen
- ✓ Zitdagen in de wijk

Bij "Activiteiten per gemeente" staat een overzicht van welke activiteiten in de gemeente plaatsvonden.



Lokale samenwerking

Lokaal woonoverleg

Woonmaatschappij Dender-Zuid neemt meerdere keren per jaar deel aan het woonoverleg georganiseerd door de besturen in haar werkingsgebied. Lokale besturen lichten er hun woonambities toe, op korte en lange termijn en in samenhang met andere

beleidsdomeinen. Wij nemen actief deel om de lokale noden scherp te krijgen en geven toelichting bij onze lopende en geplande projecten. Zo werken we samen aan een doordacht en toekomstgericht woonbeleid.

Samenwerking lokale actoren

Een structurele aanpak van leefbaarheidsproblemen vraagt nauwe samenwerking met partners op het terrein. Daarom overleggen we regelmatig met externe sociale diensten, lokale OCMW's en de politie. We delen inzichten, stemmen acties af en zoeken samen naar duurzame oplossingen. Zo versterken we zowel de ondersteuning van onze huurders als de veiligheid en leefbaarheid in onze wijken.

- ✓ Overleg met politie en wijkagent
- ✓ Overleg met OCMW
- ✓ Wijkbezoeken met de wijkagent
- ✓ Overleg met welzijnsschakels

Zitdagen voor kandidaat-huurders en -kopers

ZITDAGEN VOOR KANDIDAAT-HUURDERS
Woonmaatschappij Dender-Zuid organiseert het hele jaar door zitdagen voor kandidaat-huurders, zowel in de kantoren als in de andere gemeenten van het werkingsgebied. Tijdens deze momenten helpen we bij de digitale inschrijving voor een sociale woning en zorgen we dat dossiers volledig en correct worden aangevuld. Zo verlagen we de drempel voor wie minder digitaal vaardig is en maken we onze dienstverlening toegankelijker.

- 44 in Aalst
- 48 in Denderleeuw
- 12 in Erpe-Mere
- 37 in Geraardsbergen
- 12 in Haaltert
- 12 in Lede
- 44 in Ninove
- 12 in Wichelen

ZITDAGEN VOOR SOCIALE LENING

Ook voor wie een sociale lening wil afsluiten, voorzien we zitdagen in Geraardsbergen en Ninove. Na telefonisch overleg wordt hiervoor een afspraak ingepland, zodat we gericht advies kunnen geven en alle nodige informatie kunnen toelichten. Kandidaten kunnen daarnaast ook terecht in onze kantoren in Aalst, Ninove of Denderleeuw, waar ze persoonlijke begeleiding krijgen bij elke stap van hun leningaanvraag.



03. Patrimonium en onderhoud





03	PATRIMONIUM EN ONDERHOUD	31
	Huurpatrimonium	33
	Renovatieprojecten en vervangingsbouw	34
	Herstellingen	35
	Doorverhuuractiviteiten	36

Woonmaatschappij Dender-Zuid staat in voor het aanbieden van betaalbare en kwaliteitsvolle woningen en appartementen, zowel voor verhuur als voor verkoop. Naast het beheer van ons eigen patrimonium nemen we ook de doorverhuuring van woningen van private eigenaars op, waardoor we het beschikbare aanbod verder vergroten.

Verspreid over ons volledige werkingsgebied zetten we ons dagelijks in voor duurzaam wonen en een toegankelijke woonmarkt voor iedereen. Dat betekent niet alleen investeren in de uitbreiding van het patrimonium, maar ook blijvend inzetten op degelijk onderhoud, renovatie en het toekomstgericht verbeteren van onze woningen.

“

Elke dag zetten we ons in voor duurzaam wonen, met aandacht voor uitbreiding, onderhoud en renovatie van ons patrimonium.

”



Huurpatrimonium

Ons huurpatrimonium, verspreid over de acht gemeenten in ons werkingsgebied, omvat zowel woningen als appartementen. Een deel daarvan beheren we zelf, terwijl we daarnaast ook woningen van private eigenaars sociaal doorverhuren.

In 2025

38 bijkomende nieuwbouw entiteiten
4 appartementen aangekocht.

Totaal patrimonium 2025

4.857

41,14%

woningen



58,86%

appartementen

Eigen patrimonium

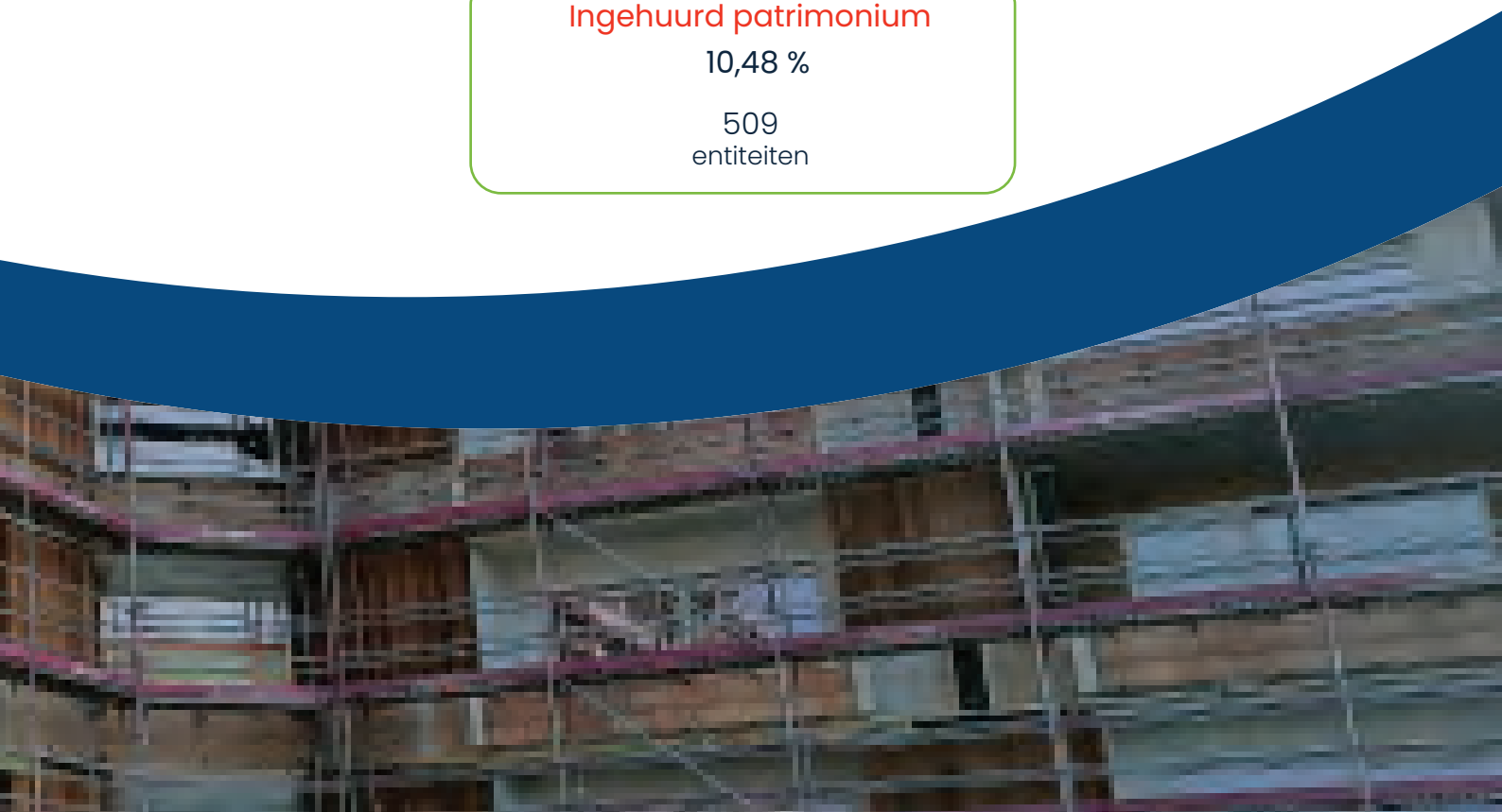
89,52 %

4348
entiteiten

Ingehuurd patrimonium

10,48 %

509
entiteiten



Renovatieprojecten en vervangingsbouw

Om de kwaliteit van ons patrimonium duurzaam te waarborgen, zetten we sterk in op een doordachte en toekomstgerichte renovatieaanpak. Onze projecten richten zich niet alleen op het herstellen en moderniseren van bestaande infrastructuur, maar ook op het verhogen van energie-efficiëntie en wooncomfort, volledig in lijn met

de huidige normen en verwachtingen. Dankzij een goed gevulde en zorgvuldig geplande renovatiekalender kunnen we stap voor stap evolueren naar een patrimonium dat klaar is voor de toekomst, met aandacht voor zowel functionaliteit als leefbaarheid.

In 2025 waren dat onder meer:

- Renovatie van buitenschrijnwerk
- Totaal renovatie van eengezinswoningen
- Vervanging van verwarmingsinstallaties
- Vervanging van elektrische boilers
- Vervangingsbouw



Herstellingen

Eigen ploeg technische medewerkers

Woonmaatschappij Dender-Zuid kan rekenen op een eigen, veelzijdige ploeg van acht technische medewerkers die dagelijks instaan voor kleine herstellingen aan het patrimonium. Dankzij hun inzet kunnen veel problemen snel en efficiënt intern worden opgelost, zonder dat er meteen een beroep moet worden gedaan op externe onderaannemers.

Alle opdrachten worden centraal aangestuurd via het administratieve hart van de technische dienst, waar meldingen van huurders binnenkomen. Bewoners kunnen hun problemen eenvoudig doorgeven, telefonisch of via het e-mailadres:

herstellingen@denderzuid.be,

waarna de technische dienst de juiste medewerker inzet om de herstelling uit te voeren.



Externe partner Equans

Voor problemen met de verwarming, warmwaterboilers, sanitaire toestellen of regenwaterpompen kunnen huurders rechtstreeks terecht bij de hersteldienst EQUANS. Deze dienst is dag en nacht bereikbaar, zeven dagen per week, waardoor dringende interventies – zoals verwarmingsproblemen tijdens de winter – snel kunnen worden aangepakt. Doordat huurders zelf contact kunnen opnemen met EQUANS, zonder

tussenkomst van de woonmaatschappij, wordt er veel efficiënter gewerkt en kan er onmiddellijk worden ingegrepen wanneer dat nodig is.



Doorverhuuractiviteiten

Om het woonaanbod verder uit te breiden, huurt de woonmaatschappij ook kwalitatieve woningen en appartementen in op de private huurmarkt. In 2025 werd hiervoor een nieuw afwegingskader ontwikkeld en goedgekeurd, zodat we in 2026 opnieuw volop kunnen inzetten op het inhuren van bijkomend privé-patrimonium.

Deze ingehuurde panden worden vervolgens doorverhuurd aan kandidaten tegen een betaalbare huurprijs. Deze werking staat bekend als de doorverhuuractiviteit "Verhuur Gerust", waarbij panden van particuliere eigenaars tijdelijk in beheer worden genomen.

De woonmaatschappij onderhandelt rechtstreeks met de eigenaar om de huurprijs zo laag mogelijk te houden. De huurder betaalt daarbij dezelfde huurprijs als de woonmaatschappij aan de eigenaar.

Omdat de huurprijzen binnen de doorverhuuractiviteit moeilijk te vergelijken zijn met die van het eigen patrimonium, wordt een beroep gedaan op een huursubsidie van de Vlaamse overheid. Die tussenkomst maakt het mogelijk om ook binnen de private markt betaalbaar wonen te garanderen.



Verhuur Gerust biedt particuliere eigenaars de mogelijkheid om hun woning zorgeloos te verhuren via de woonmaatschappij.

Dankzij deze formule nemen wij het volledige beheer op ons: van het zoeken van geschikte huurders tot het opvolgen van technische problemen en administratieve verplichtingen.

Eigenaars genieten zo van gegarandeerde huurinkomsten en professionele ondersteuning, terwijl huurders toegang krijgen tot kwaliteitsvolle en betaalbare woningen. Verhuur Gerust

creëert op die manier een win-winsituatie voor alle betrokken partijen en versterkt tegelijk het lokale woonaanbod.

Er werd een folder opgemaakt om in het voorjaar van 2026 "verhuur gerust" nog meer te promoten via diverse kanalen zoals de lokale besturen en immokantoren.

Heb je een woning die je wilt verhuren, maar wil je zeker zijn van betaling van de huur en een vlotte opvolging?

Verhuur gerust via Woonmaatschappij Dender-Zuid

VOORDELEN

FINANCIËEL

- Huurbetalingsgarantie
- Verhuurzekerheid = geen leegstand.
- Gunstatief registratierecht
- Verlaagd btw-tarief bij nieuwbouw

PRAKTISCH

- Toesicht op onderhoud van je woning
- Technische opvolging van je woning
- Teruggave pand in oorspronkelijke staat
- Informatie over premie-aanvragen
- Kosteloze administratieve ondersteuning
- Huurdersbegeleiding

Woonmaatschappij Dender-Zuid is actief in **8 GEMEENTEN**

- AALST
- DENDERLEEUV
- ERPE-MERE
- GERAARDSBERGEN
- HAALTERT
- LEDE
- NINOVE
- WICHELEN

Afspraken mogelijk in

KANTOOR AALST
Heilig Hartlaan 54 - 9300 Aalst

KANTOOR DENDERLEEUV
Steenweg 439 - 9470 Denderleeuw

KANTOOR NINOVE
Aacolstraat 1 - 9400 Ninove

053/77 15 18 (ook zaterdag: 8u-12u)

verhuur@denderzuid.be

www.woonmaatschappijdenderzuid.be
www.verhuurgerust.be

Woonmaatschappij DENDER-ZUID

VERHUUR GERUST

Verhuren zonder zorgen via de woonmaatschappij.

Lees er meer over in deze brochure.

04. Activiteiten per gemeente





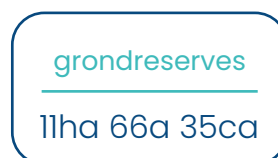
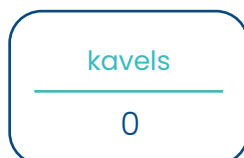
04	Activiteiten per gemeente	39
	4.1. Aalst	40
	4.2. Denderleeuw	44
	4.3. Erpe-Mere	48
	4.4. Geraardsbergen	52
	4.5. Haaltert	56
	4.6. Lede	60
	4.7. Ninove	64
	4.8. Wichelen	68

Aalst

Patrimonium en gronden



waarvan 182
ingevoerd

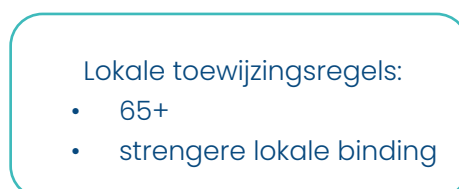
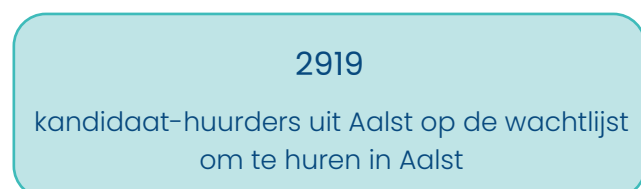


bijkomend aangekocht:
voormalig schoolgebouw Park De
Blieck - 2475m2
Dokter De Moorstraat 76 - 920m2

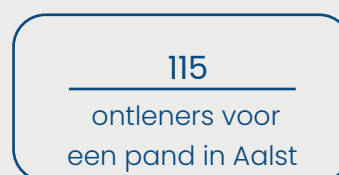
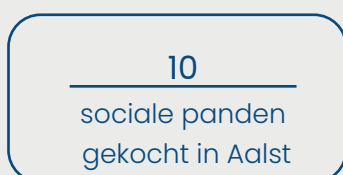
BSO (Bindend sociaal objectief)



Huurders en kandidaat-huurders



Kopers en kandidaat-kopers



Projecten



Aalst – Elisabethwijk

Opgeleverd



RENOVATIE – Vervangen van 14 collectieve verwarmingsinstallaties en 74 elektrische boilers



Aalst – Oscar Debunnestraat 80

Opgeleverd



RENOVATIE – Raamcontract voor comfortrenovatie van 37 appartementen. Status: opgeleverd 06/06/2025

Aalst – Oscar Debunnestraat 80

In uitvoering



Fase 3: 8 nieuwe appartementen in uitvoering.



Aalst – Wijk Somergempark

In uitvoering



Vervangen van 88 bestaande woningen. Status: werken besteld



Aalst – Molendreef

In uitvoering



Nieuwbouw 17 huurappartementen Aalst, Molendreef (CBO – Duurabrik)

In voorbereiding

Aalst – Bergemeersen – Vervangingsbouw. 17 entiteiten (11 woningen, 6 appartementen).
Status: *schetsontwerp*.

Aalst – Masterplan Park De Blicke – Vervangingsbouw. +/- 134 entiteiten.
Status: *aanstelling ontwerpteam*.

Aalst – Schoolgebouw Park De Blicke – Transformatie schoolgebouw met kinderopvang.
Status: *Design and Build opstarten*.

Aalst – Rozendreef 159-161 – Ingrijpende energetische renovatie. Status: *aanstellen ontwerpteam*.

Aalst – Deel Elisabethwijk – Ingrijpende energetische renovatie. Status: *ontwerpteam aangesteld*.

Aalst – Deel Elisabethwijk – Afkoppelen warmtenet, plaatsen collectieve ketels.
Status: *aanbesteding 31/3/2026*.

Aalst – Pontstraat – Renovatie appartementen. Status: *schetsontwerp in opmaak*.

Aalst – Dokter De Moorstraat – 9 appartementen. Design and Build. Status: *schetsontwerp*.

Aalst – Hoveniersstraat – Vervangingsbouw voormalig schoolgebouw.
Status: *aanstellen ontwerpteam*.

Aalst – Boudewijnlaan – Vervangingsbouw 11 woningen. Modulair bouwen.
Status: *aannemer aangesteld*.

Aalst – Somergempark – Omschakeling 14 koopappartementen.
Status: *aanbestedingsdossier in opmaak*.

Erembodegem – Woonproject “Stijn Streuvels” – Vervangingsbouw. Oprichten van 42 huur- en 10 koopwoningen, omgevingsaanleg, aanleg wegenis. Status: *Vergunning OK. Sloop eerste 18 woningen aanbesteed*.

Initiatieven in Aalst

Lokaal woonoverleg: georganiseerd door lokaal bestuur
Samenwerking politie: voorstelling wijkagenten

Aalst – Elisabethwijk

- Kennismakingsmoment met Woonmaatschappij Dender-Zuid en de huurders in De Brug
- Ontbijt met een ei (2x) in samenwerking met de huurdersraad
- Dag van de burens
- Huurdersraad Sint-Elisabethwijk, driemaandelijks vergadering
- Gebruikersoverleg in De Brug
- Kerstfeest Warmste wijk
- Aanpak sluikestorten i.s.m. Ilva, Mooimakers en Stad Aalst



Aalst – Rozendreef

- Paaseierenraap Rozendreef i.s.m. Mensen voor mensen en Buurtwildt
- Dag Van de Burens
- Bewonersvergadering (2x)
- Aanpak sluikestorten i.s.m. Ilva, Mooimakers en Stad Aalst



Aalst – Wijmenput



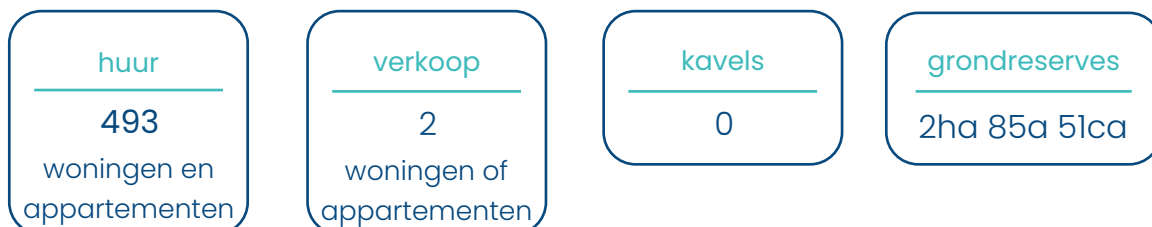
Zitdagen

- Tweewekelijkse zitdag voor huurders, in De Brug
- Wekelijkse zitdag voor de huurders van de Rozendreef
- Zitdag voor kandidaat-huurders - 44 in totaal in 2025



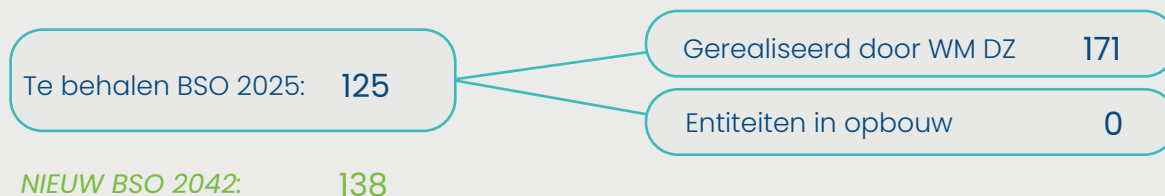
Denderleeuw

Patrimonium en gronden



waarvan 17
ingehuurd

BSO (Bindend sociaal objectief)



Huurders en kandidaat-huurders



Kopers en kandidaat-kopers





In voorbereiding

Denderleeuw – Hemelrijk – Fase 2a: 12 woningen Meiboomlaan, Azalealaan en Eikenlaan via D&B2019 (Vervangingsbouw 14 woningen). *Status: omgevingsaanvraag.*

Denderleeuw – Hemelrijk – Fase 2b: 15 woningen Acacialaan, Azalealaan en Eikenlaan via D&B2019 (Vervangingsbouw 18 woningen). *Status: omgevingsaanvraag en aanbesteding sloop.*

Denderleeuw – Thontlaan – Nieuwbouw van 36 koopappartementen.
Status: bouwteam aangesteld.

Denderleeuw – Theo De Cleynlaan 89 – wederinkoop, comfortrenovatie.
Status: aanstedingsdossier in opmaak.

Initiatieven in Denderleeuw

Lokaal woonoverleg: georganiseerd door lokaal bestuur

Denderleeuw – Wijk Ten kouter

Bewonersvergadering

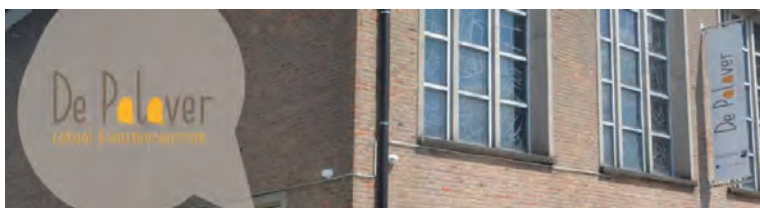
PIA-project

Rechtstreeks toegankelijke hulp



Palaver

Buurtwerking Wijk Hemelrijk
7 zitdagen



Taskforce domiciliefraude



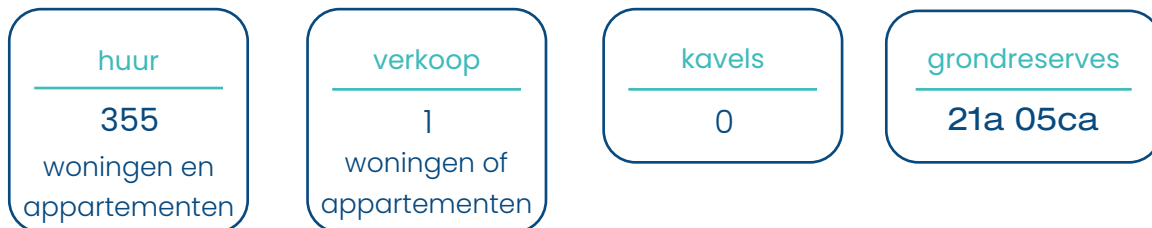
Zitdagen

Zitdag voor kandidaat-huurders: 48 in totaal in 2025



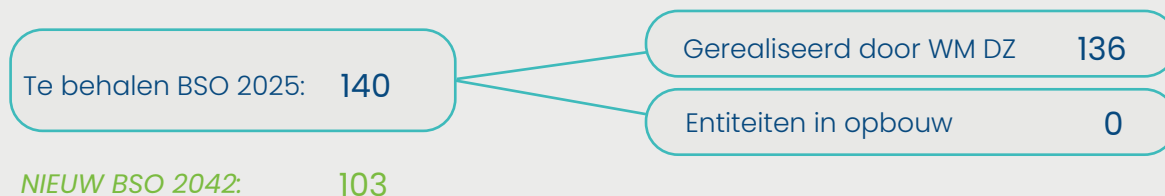
Erpe-Mere

Patrimonium en gronden

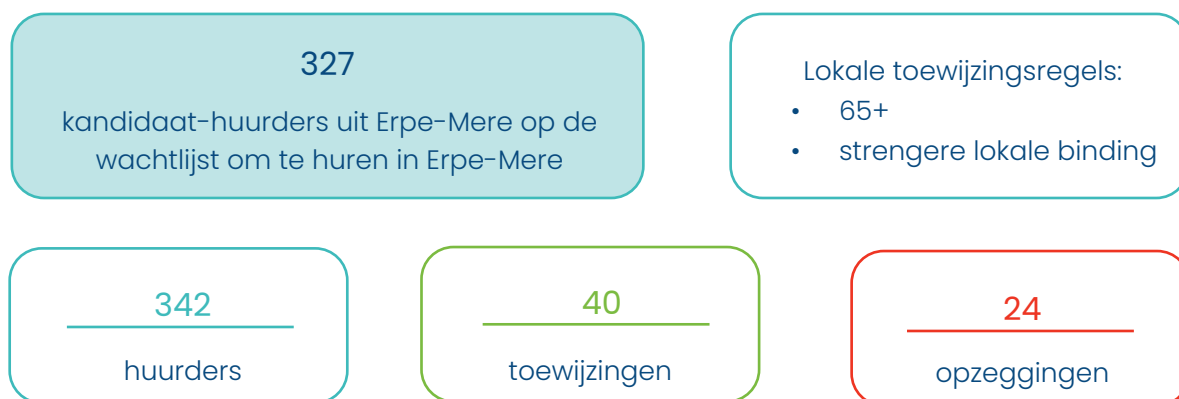


waarvan 37
ingehuurd

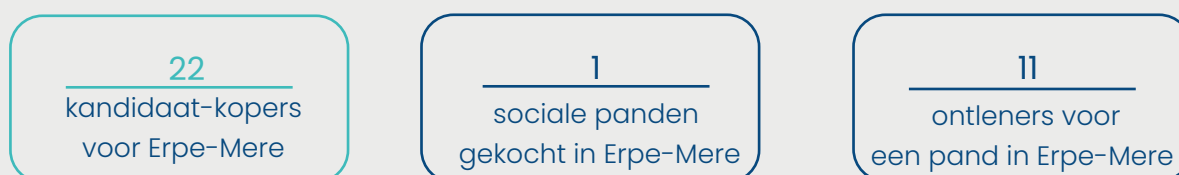
BSO (Bindend sociaal objectief)



Huurders en kandidaat-huurders



Kopers en kandidaat-kopers



Projecten



Erondegem - Kuilstraat

5 huurappartementen
Status: opgeleverd 30/04/2025

Opgeleverd



In voorbereiding

Burst – WZC Sint-Vincentius - Aansluitend op de bestaande gebouwen die reeds verhuurd worden zal de site verder worden ontwikkeld met 15 huurappartementen en 4 woningen.

Status: voorontwerp.

Burst – Vervangingsbouw 3 woningen - Veldstraat 63-78 + Wilgendreef 10 Status: schetsontwerp.

Aankoop

Erpe-Mere – aankoop goede woning - 4 appartementen - Oudenaardsesteenweg 205.

Erpe-Mere – aankoop goede woning - 3 woningen - Bosstraat 90-92-94.

Initiatieven in Erpe-Mere

Lokaal woonoverleg: georganiseerd door lokaal bestuur

Structureel overleg OCMW
4 x in 2025



Zitdagen

- Zitdag voor kandidaat-huurders In Erpe-Mere: 12 in 2025

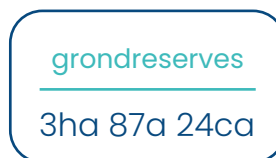
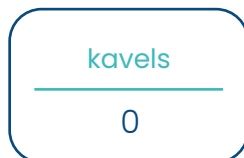


Geraardsbergen

Patrimonium en gronden

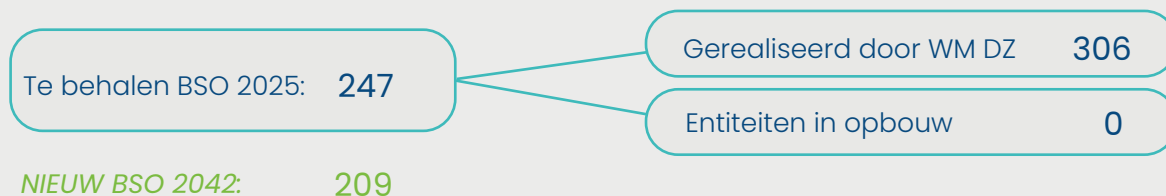


waarvan 128
ingehuurd

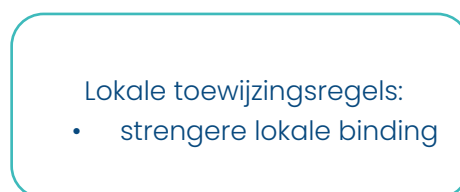


verkoop
restgrond Goeferdinge 16,62m2

BSO (Bindend sociaal objectief)



Huurders en kandidaat-huurders



Kopers en kandidaat-kopers



Projecten



Geraardsbergen – Arme Klaren

Opgeleverd

6 koopappartementen – 10 huurappartementen
Start werken: 19/04/2022 – Oplevering: 17/09/2025



Goferdinge – Steenbakkerij

Opgeleverd

23 huurappartementen
Start werken: 06/02/2023 – Oplevering: 13/02/2025



Geraardsbergen – Weverijstraat

Sloop uitgevoerd

Weverijstraat 51-65 - Geraardsbergen
Fase: sloop van nrs 57-63-65-67-69
Start werken: 30/10/2023 – Oplevering: 10/03/2025



In voorbereiding

Geraardsbergen – Denderstraat en Vredestraat – 23 huurappartementen.

Status: vergunningsaanvraag in opmaak.

Geraardsbergen – Weverijstraat 81 – Ontwikkelen van vervangingsbouwproject (10 huurappartementen). Status: aanbestedingsdossier in opmaak.

Geraardsbergen – Weverijstraat 59, 61 en 71 – intentie aankoop

Schendelbeke – Ooievaarsnest – fase 2 – 42 huurentiteiten. Status: omgevingsaanvraag ingediend.

Aankoop

Geraardsbergen – aankoop goede woning – 38 appartementen – Reepstraat – Aankoopbelofte, effectieve aankoop in 2026

Initiatieven in Geraardsbergen

Lokaal woonoverleg: georganiseerd door lokaal bestuur

Samenwerking OCMW: 4x per jaar

Overleg politiezone: jaarlijks

Overleg armoedenetwerk: jaarlijks

Goederdinge – Buurthuis “ Thuizeke” Overpoort

- Verse pizza's maken
- Paaseierenzoektocht en brunch
- Mysterieus heksenbos
- 5 jaar speelpleinwerking
- Repair café
- Activiteit Dag van de Buren
- Burenquiz
- Budgetpraatcafé
- Wekelijks burenmoment
- Sinterklaasfeest
- Halloweenfeest



Goederdinge – Wijkfeest Overpoort



Zitdagen

- Zitdag voor kandidaat-huurders in Geraardsbergen – 37 in totaal in 2025

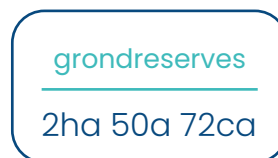
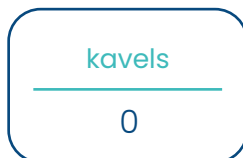


Haaltert

Patrimonium en gronden

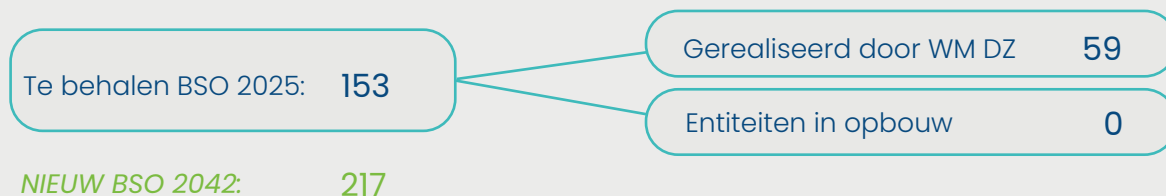


waarvan 38
ingevoerd

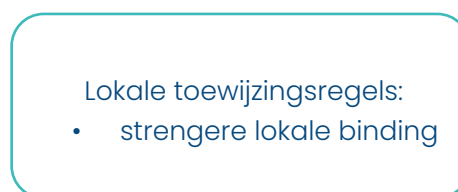
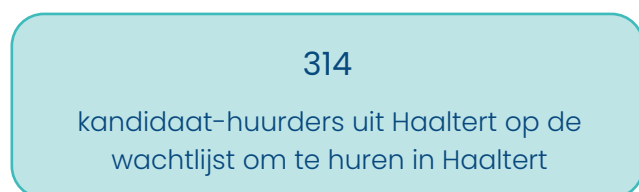


bijkomend aangekocht:
projectgrond voor realisatie klein-
schalig woonproject 8 woningen
Design & Built te Haaltert - 3290m²

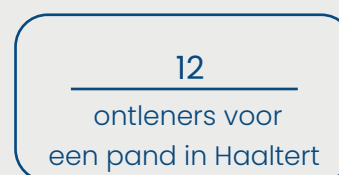
BSO (Bindend sociaal objectief)



Huurders en kandidaat-huurders



Kopers en kandidaat-kopers



Projecten



Haaltert – Sint-Goriksplein

Sloop uitgevoerd



Sloop bestaande panden

Start werken: 18/03/2024 – Oplevering: 23/09/2025



In voorbereiding

Haaltert – Sint-Goriksplein – Bruulstraat – 26 huurappartementen met ondergrondse garage en commerciële ruimtes. *Status: voorontwerp.*

Haaltert – Heldergemstraat – Vervangingsbouw naar 13 huurappartementen.

Status: aanvraag omgevingsvergunning in opmaak.

Haaltert – Driehoekstraat – 24 huurappartementen. *Status: voorontwerp in opmaak.*

Haaltert – Beekstraat 126-128 – 8 nieuwbouwwoningen.

Status: voorontwerp goedgekeurd, vergunningsaanvraag ingediend.

Haaltert – Kleine Dries, Terjoden – 35 woningen – fase I: nieuwbouw van 25 huurwoningen.

Status: vergunning ontvangen – aanbestedingsdossier in opmaak.

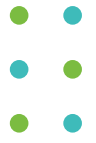
Initiatieven in Haaltert

Lokaal woonoverleg: georganiseerd door lokaal bestuur
Protocol domiciliefraude



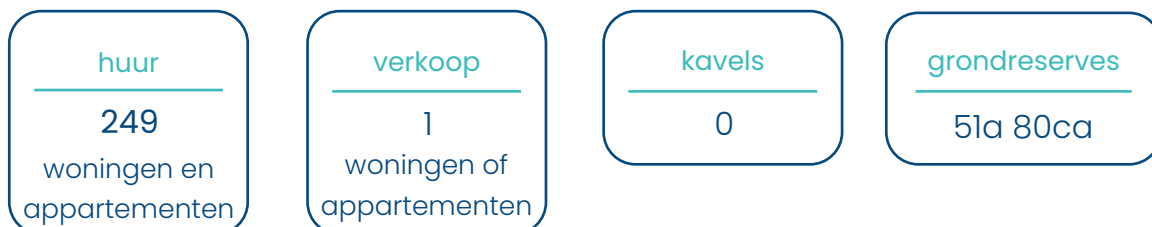
Zitdagen

- Zitdag voor kandidaat-huurders - 12 in totaal in 2025



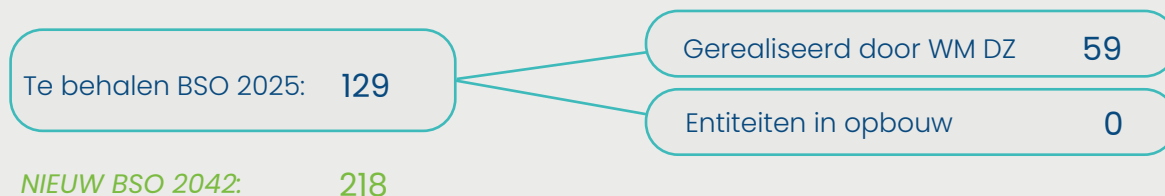
Lede

Patrimonium en gronden

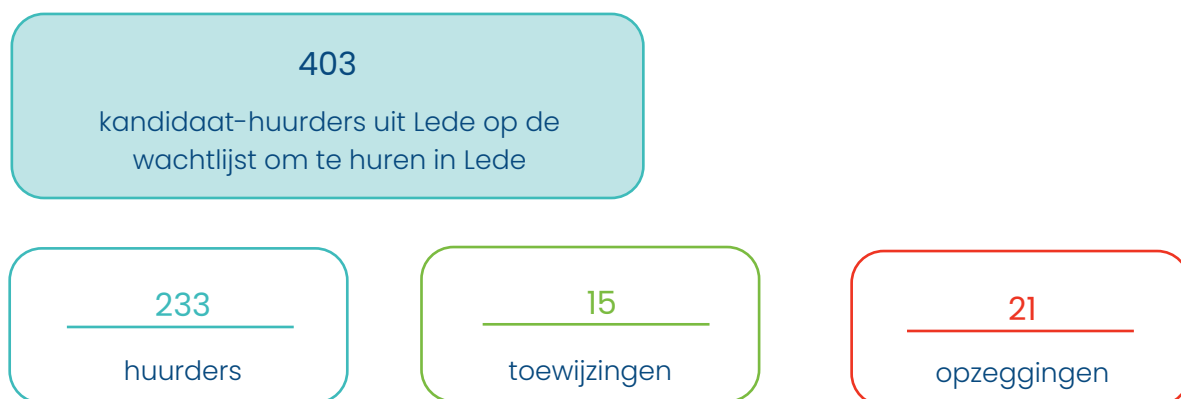


waarvan 14
ingehuurd

BSO (Bindend sociaal objectief)



Huurders en kandidaat-huurders



Kopers en kandidaat-kopers





In voorbereiding

Oordegem – Voormalige rijkswachtkazerne – 2 gebouwen – 54 appartementen – ondergrondse parkeerruimte – groene gemeenschappelijke ruimte. Project in 2 fases.

Status: voorontwerp goedgekeurd en vergunning ontvangen voor fase 1.

Lede – Rammelstraat – 16 huurappartementen. *Status: schetsontwerp.*

Lede – Markizaat – lokaal dienstencentrum + 22 appartementen voor ouderen.

Status: Vergunning geweigerd.

Lede – Kasteeldreef 50 – Vervangingsbouw oud OCMW-kantoor, 4 appartementen.

Status: voorontwerp in opmaak.

Initiatieven in Lede

Lokaal woonoverleg: georganiseerd door lokaal bestuur

Samenwerking OCMW: 2x per jaar

Overleg politiezone: 2x per jaar

Wijk Kleine Kouter

- Garageverkoop in de wijk, ondersteuning bij opmaak flyers en affiches
- Kreatief Kaffee



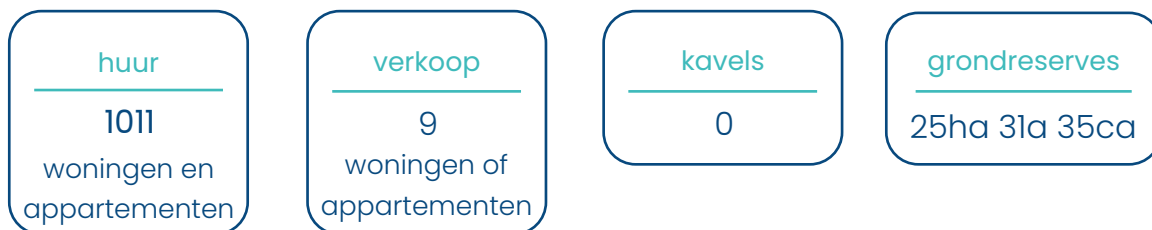
Zitdagen

- Zitdag voor kandidaat-huurders - 12 in totaal in 2025



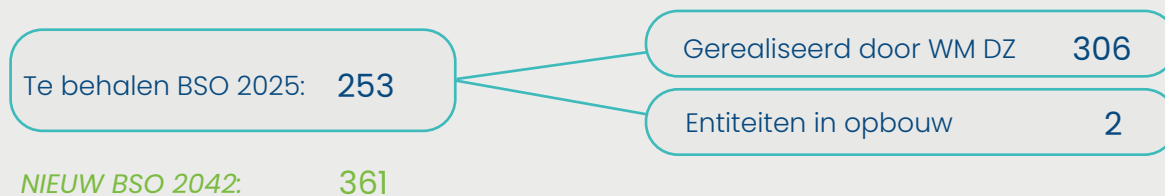
Ninove

Patrimonium en gronden



waarvan 67
ingehuurd

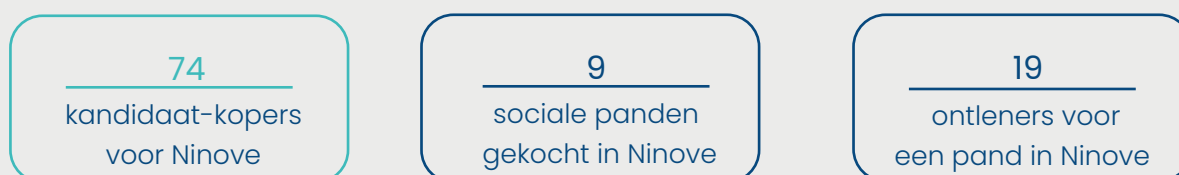
BSO (Bindend sociaal objectief)



Huurders en kandidaat-huurders



Kopers en kandidaat-kopers



Projecten



Appelterre – Wijk Meuleveld

Opgeleverd

Renovatieproject: daken, gevels, vochtproblematiek. 48 woningen.
Oplevering: 03/07/2025



Ninove – Pollare wijk

Opgeleverd

Renovatie dossier: vochtproblematiek inclusief isolatiewerken in de Pollarewijk. 43 woningen. Oplevering: 21/10/2025



Ninove – Pollare wijk

In uitvoering

Renovatieproject (Design & Insulate)), 43 woningen, na-isolatie, groendaken,..
Oplevering voorzien in 2026.



Okegem – Wijk Eversem

In uitvoering

Vervangingsbouw van 29 bestaande woningen door 49 nieuwe woonegelegenheden.



In voorbereiding

Ninove – Burchtdam – 2 gebouwen – 31 appartementen – autovrij groen binnengebied – integratie van bestaande kloostergevel. Maakt deel uit van het gehele project van de Burchtdamsite.

Status: schetsontwerp.

Ninove – Preulegem – 51 huurappartementen – 4 koopappartementen – 14 koopwoningen – integratie van vzw Amon. *Status: opmaak verkavelingsvoorschriften.*

Ninove – Oude Kaai – 15 huur – en 13 koopappartementen. Maakt deel uit van de Inghelandsite. *Status: nieuw schetsontwerp in opmaak.*

Appelterre – Wijk Meuleveld – Renovatie van 44 appartementen. *Status: schetsontwerp.*

Appelterre – Wijk Meuleveld – Vervangingsbouw van 21 bestaande woningen door 36 nieuwe woonegelegenheden. *Status: omgevingsaanvraag ingediend.*

Initiatieven in Ninove

Lokaal woonoverleg: georganiseerd door lokaal bestuur

Samenwerking OCMW: 4x per jaar

Overleg politiezone: jaarlijks

Overleg armoedenetwerk: jaarlijks

Buurtwerking Groeneweg

Jaarlijkse Rommelmarkt

Bewonersvergaderingen

Pollare wijk

Buurthuis 't Stekske



Zitdagen

- Zitdag voor kandidaat-huurders - 44 in totaal in 2025

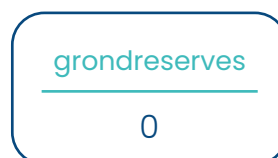
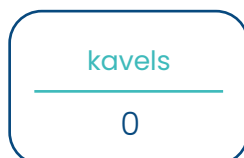


Wichelen

Patrimonium en gronden



waarvan 26 ingehuurd

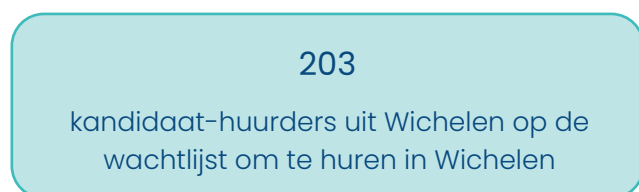


bijkomend aangekocht:
Aankoop projectgrond voor ontwikkeling kleinschalig woonproject te Wichelen - 2296m²

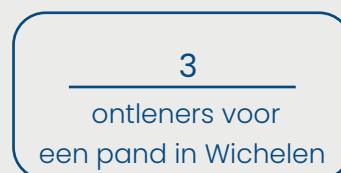
BSO (Bindend sociaal objectief)



Huurders en kandidaat-huurders



Kopers en kandidaat-kopers





In voorbereiding

Wichelen – Krabbegem – *Status: schetsontwerp.*



Initiatieven in Wichelen

Lokaal woonoverleg: georganiseerd door lokaal bestuur

Samenwerking OCMW: 4x per jaar



Zitdagen

- Zitdag voor kandidaat-huurders - 12 in totaal in 2025

05. 2025 in cijfers

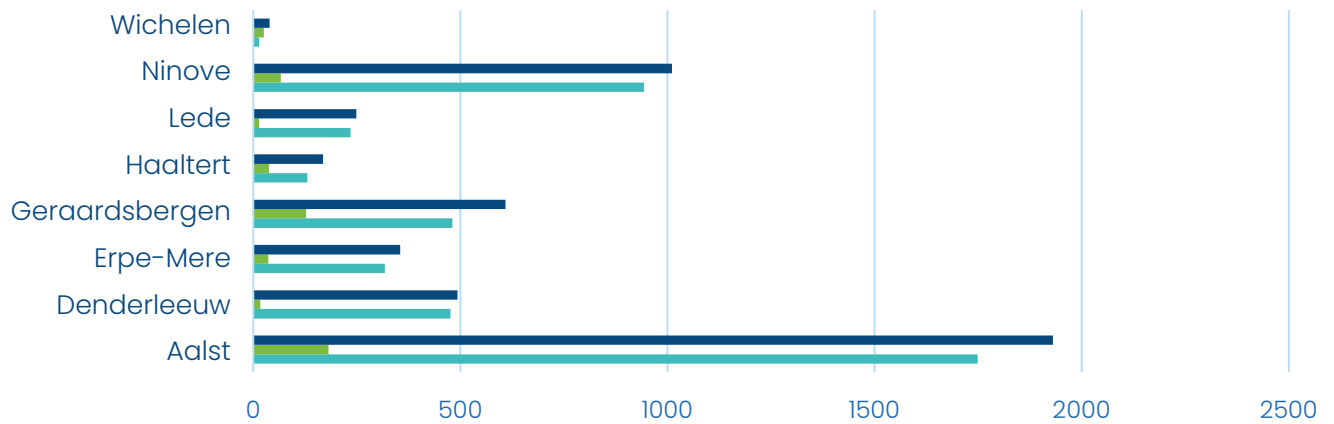




05	2025 IN CIJFERS	70
	Patrimonium	72
	Bindend Sociaal Objectief	73
	Kandidaat-huurders	74
	Huurders, toewijzingen, opzeggen	76
	Kopen en lenen	82

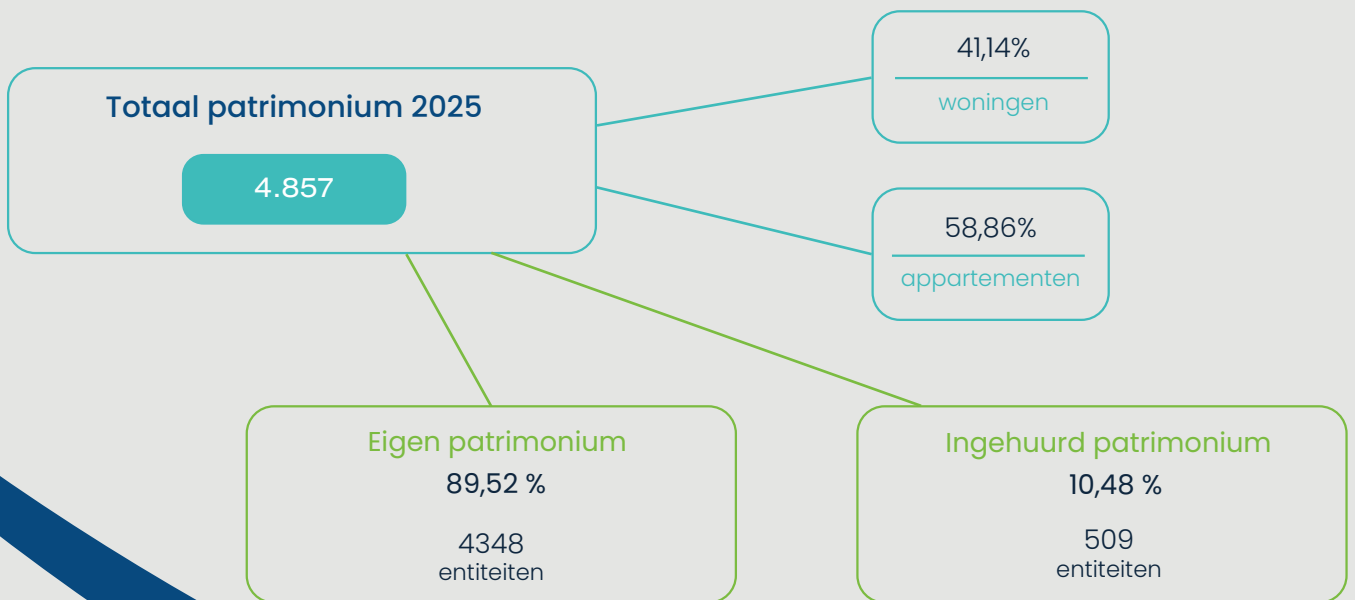
Patrimonium

Patrimonium



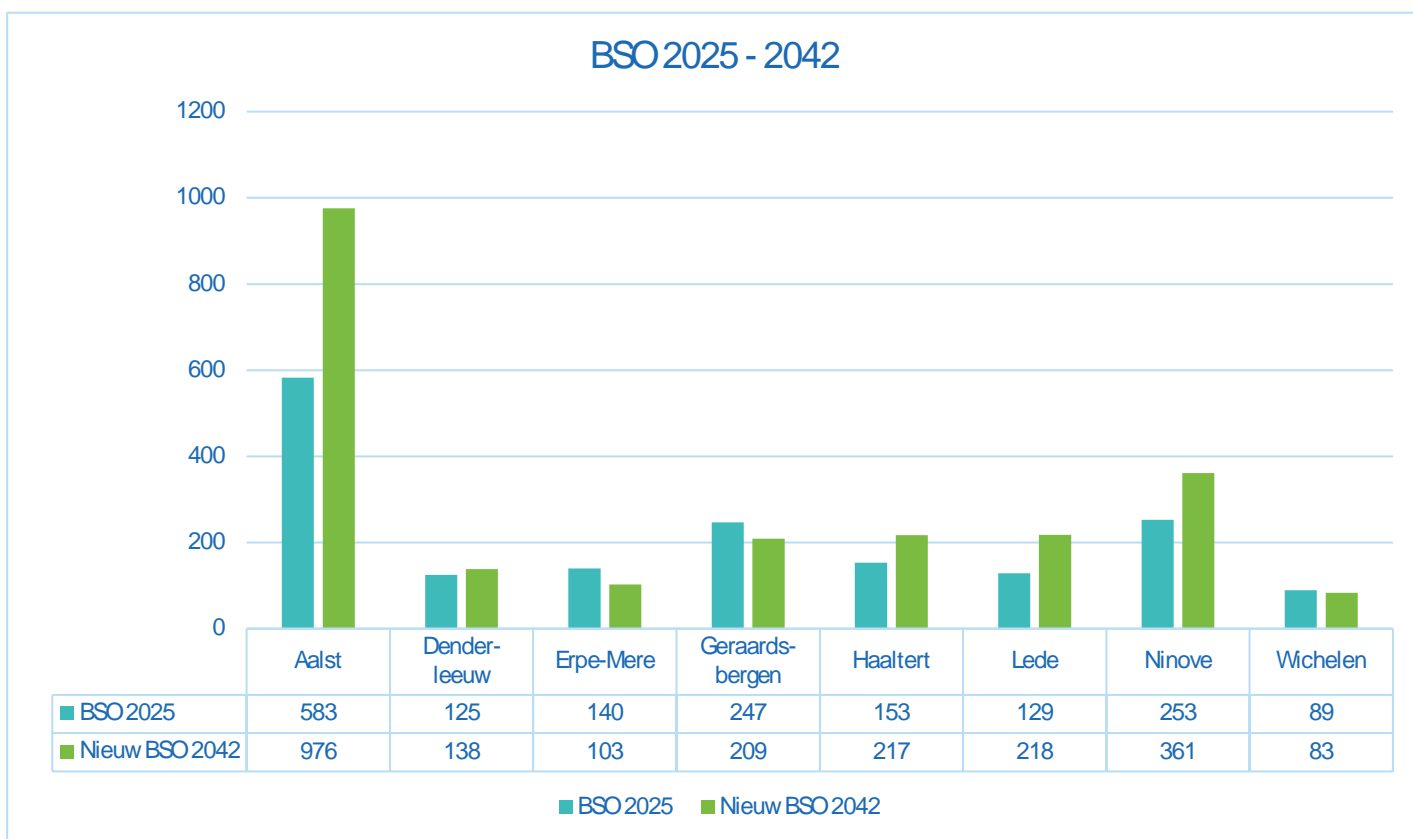
	Aalst	Denderleeuw	Erpe-Mere	Geraardsbergen	Haaltert	Lede	Ninove	Wichelen
Totaal	1931	493	355	609	169	249	1011	40
Ingehuurde Woningen	182	17	37	128	38	14	67	26
Eigen Beheer	1749	476	318	481	131	235	944	14

■ Totaal ■ Ingehuurde Woningen ■ Eigen Beheer

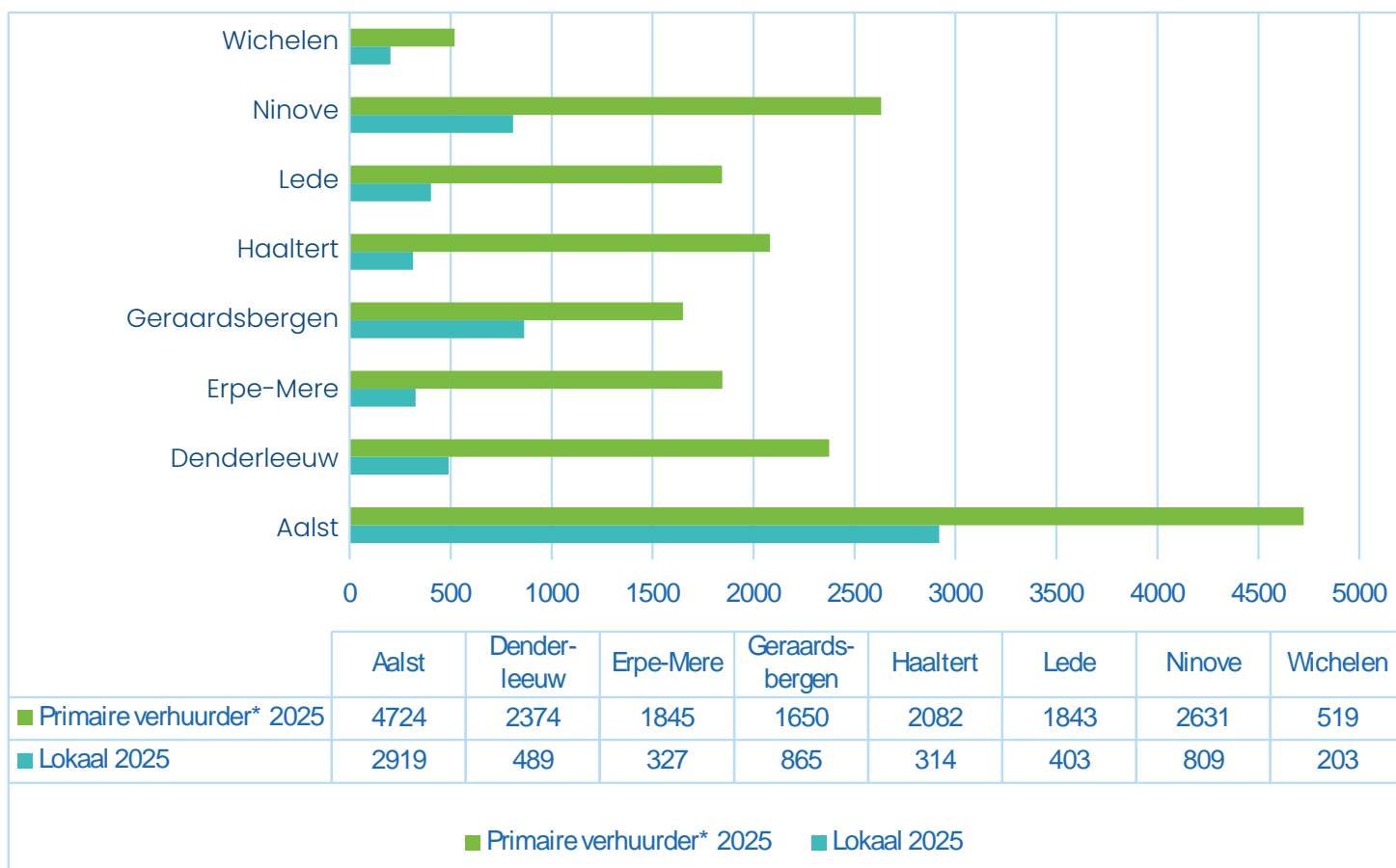


Bindend Sociaal Objectief

Het Bindend Sociaal Objectief (BSO) legt vast hoeveel sociale woningen een gemeente minimaal moet realiseren om een evenwichtige en betaalbare woonmarkt te garanderen. Met de recente actualisering zijn de te behalen aantallen verhoogd, zodat gemeenten sterker worden aangespoord om hun sociale woonaanbod uit te breiden. Deze nieuwe doelstellingen houden rekening met demografische groei, lokale woonnoden en de ambitie om wachtlijsten terug te dringen. Gemeenten krijgen hiermee een duidelijker, ambitieuzer kader dat hen verplicht om binnen een vastgelegde termijn extra entiteiten te realiseren.



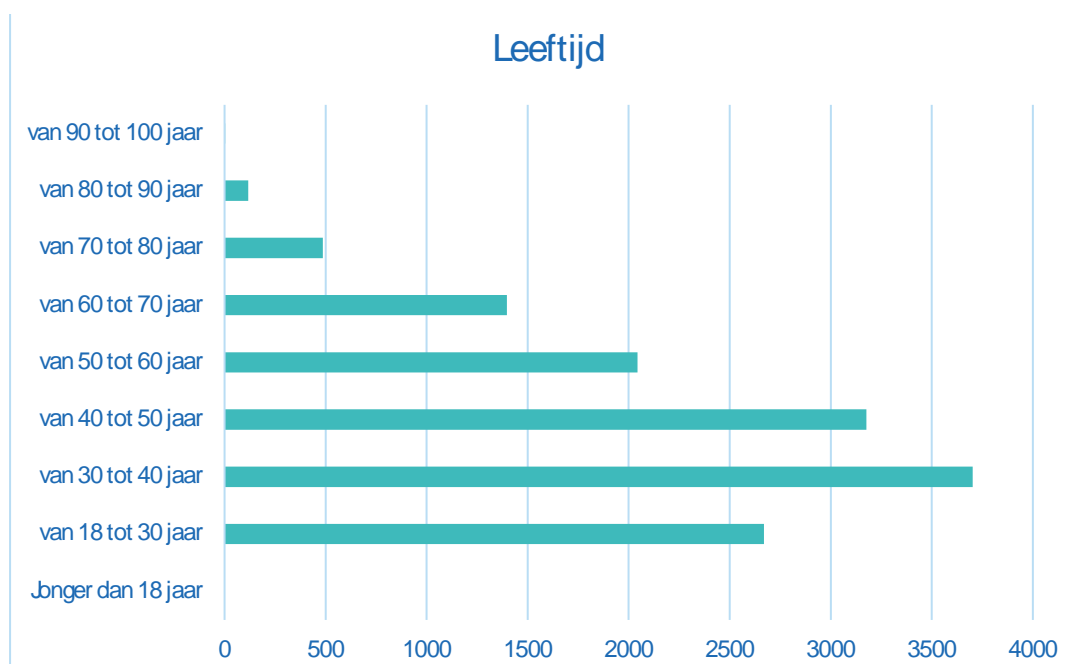
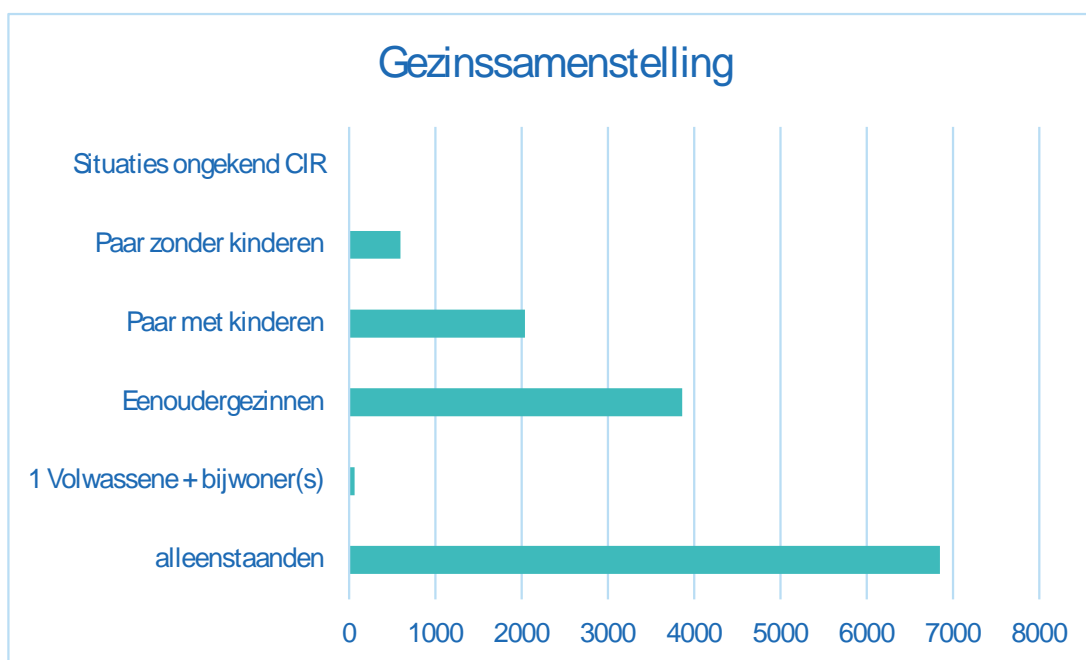
Kandidaat-huurders



Het Centraal Inschrijvingsregister (CIR) maakt het voor kandidaat-huurders mogelijk om zich in heel Vlaanderen in te schrijven voor een sociale huurwoning, ongeacht hun huidige woonplaats. Bij de uiteindelijke toewijzing blijven lokale toewijsregels echter bepalend. In de tabel zie je per gemeente hoeveel kandidaat-huurders er willen wonen binnen ons werkingsgebied. De kolom 'lokaal 2025' toont hoeveel van deze kandidaten al in die gemeente verblijven. * De aantallen onder 'primaire verhuurder' geven aan hoeveel kandidaten Woonmaatschappij Dender-Zuid aanduiden als hoofdbeheerder van hun dossier.



Een duidelijk beeld hebben van de gezinssamenstelling en leeftijd van kandidaat-huurders is van belang omdat deze informatie rechtstreeks bepaalt welk type woningen er nodig zijn. Wanneer we weten hoeveel alleenstaanden, koppels of gezinnen met kinderen op zoek zijn, kan er gerichter worden gebouwd. Daarnaast geeft inzicht in de leeftijdsverdeling – en vooral het aandeel 65-plussers – aan hoeveel nood er is aan aangepaste of rolstoeltoegankelijke woningen. Zo kan het aanbod beter worden afgestemd op de reële vraag en wordt vermeden dat er woningen worden gebouwd die niet aansluiten bij de behoeften van toekomstige huurders.



Huurders

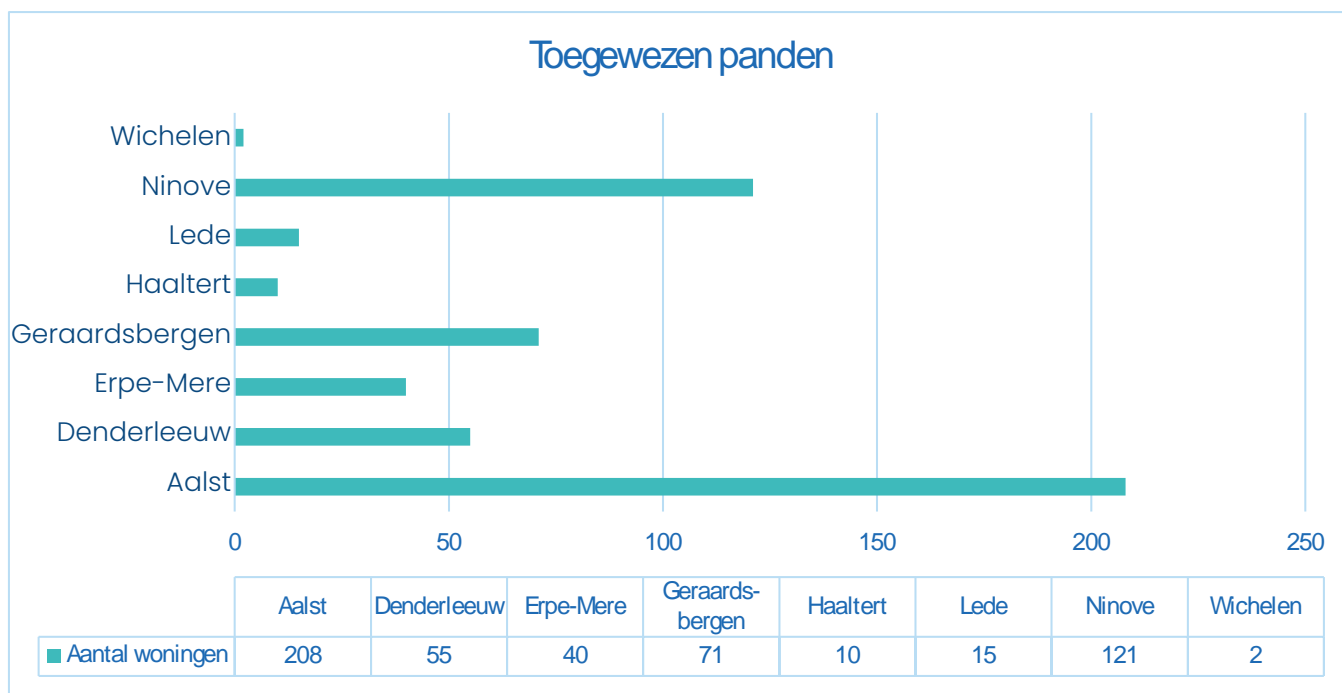
Toewijzingen

Het totale aantal toewijzingen in 2025:

522

tegenover 242 in 2024

Er werden ook 138 garages, bergingen, carports toegewezen in 2025



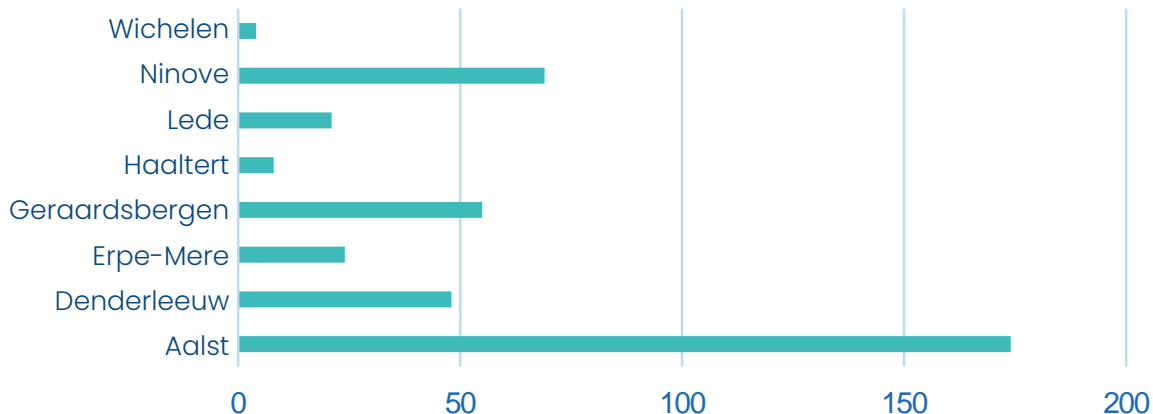
Opzeggingen

Het totale aantal opzeggingen in 2025:

403

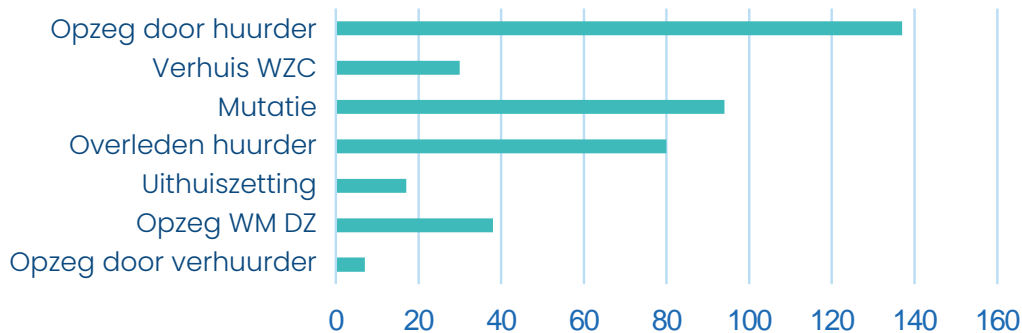
tegenover 349 in 2024

Contractopzeggingen



	Aalst	Denderleeuw	Erpe-Mere	Geraardsbergen	Haaltert	Lede	Ninove	Wichelen
■ Cijfers	174	48	24	55	8	21	69	4

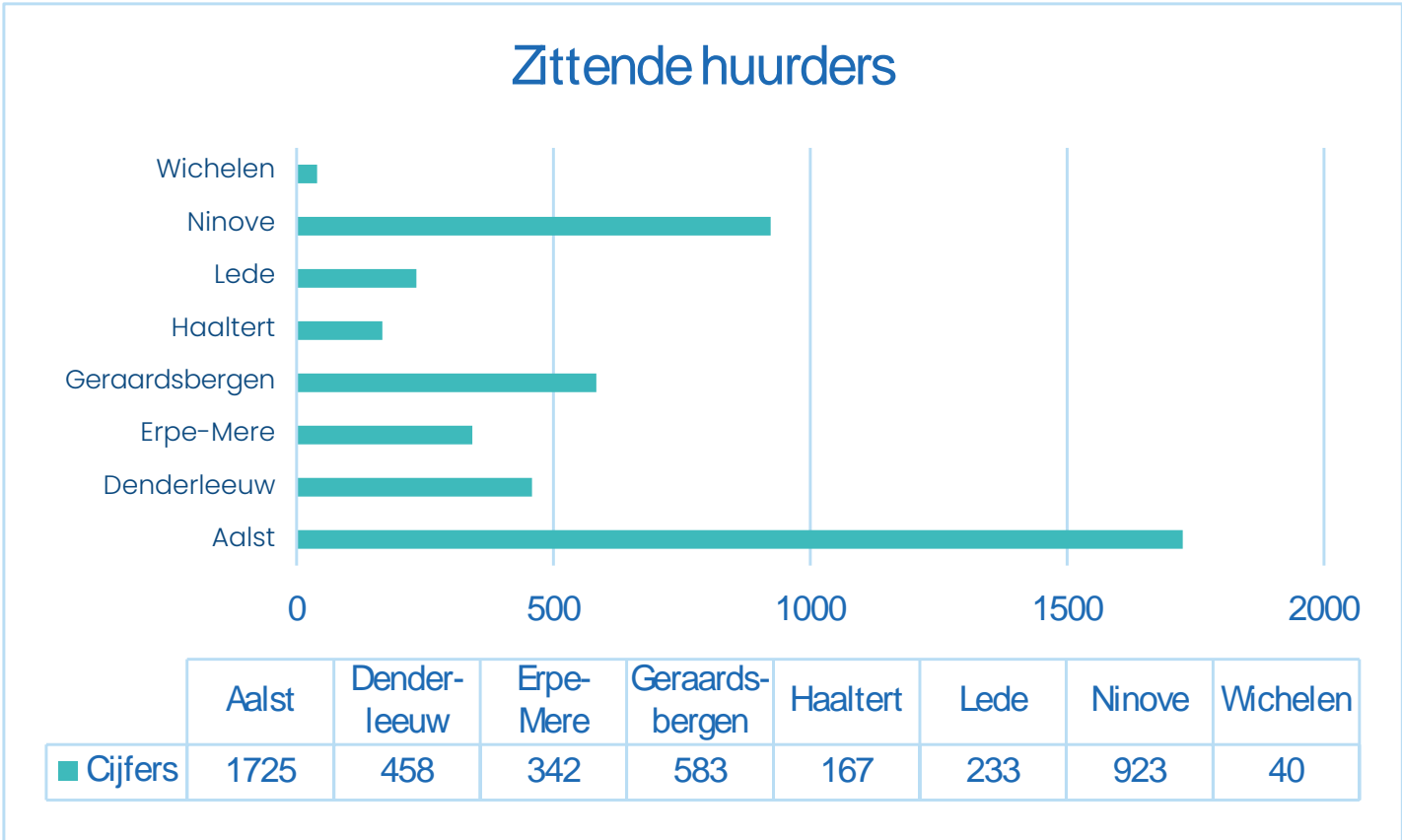
Reden van opzeg contract



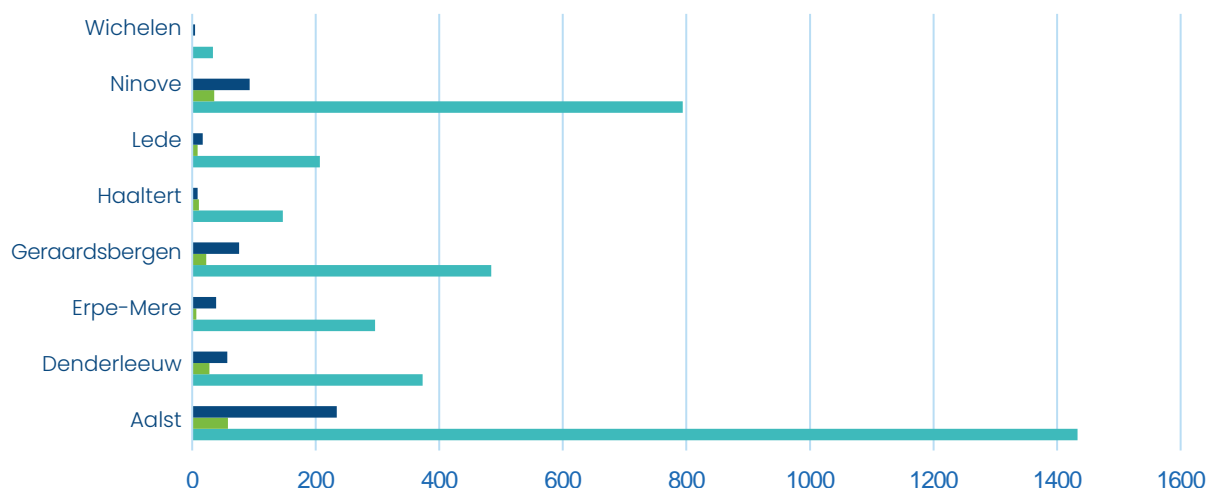
	Opzeg door verhuurder	Opzeg door Woonmaatschappij	Uithuiszetting	Overleden huurder	Mutatie	Verhuis naar een woonzorgcentrum	Opzeg door huurder
■ Cijfers	7	38	17	80	94	30	137

Zittende huurders

Het aantal zittende huurders in 2025:
4471



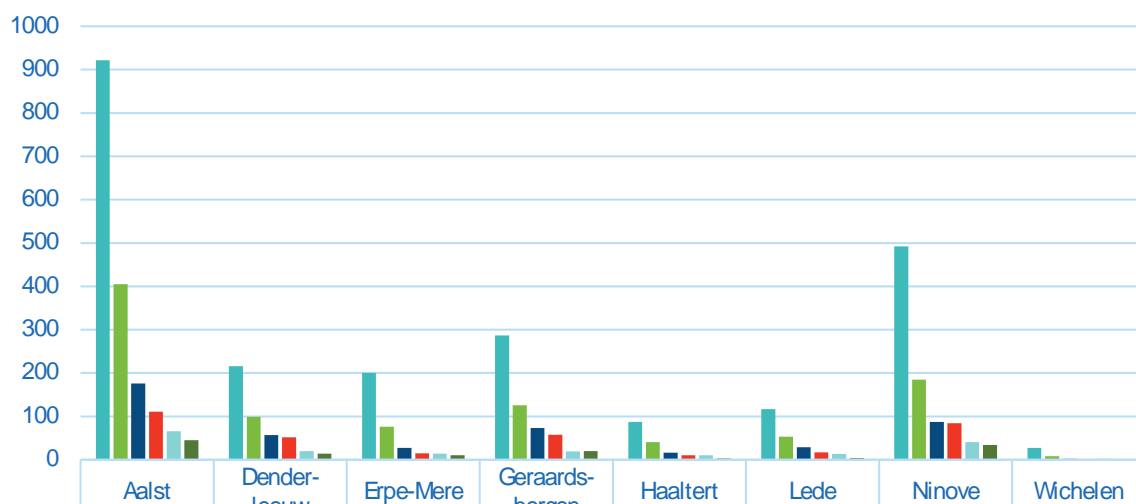
Nationaliteit zittende huurders



	Aalst	Denderleeuw	Erpe-Mere	Geraardsbergen	Haaltert	Lede	Ninove	Wichelen
■ Niet-EU	234	57	39	76	9	17	93	5
■ EU-lid	58	28	7	23	11	9	36	1
■ Belg	1433	373	296	484	147	207	794	34

■ Niet-EU ■ EU-lid ■ Belg

Gezinssamenstelling zittende huurders



	Aalst	Denderleeuw	Erpe-Mere	Geraardsbergen	Haaltert	Lede	Ninove	Wichelen
■ Alleenstaand	922	216	200	287	87	117	492	27
■ 2 personen	405	99	76	126	41	53	185	8
■ 3 personen	176	57	27	73	16	29	87	2
■ 4 personen	111	52	15	58	10	17	84	0
■ 5 personen	66	20	14	19	10	13	41	2
■ 6 personen of meer	45	14	10	20	3	4	34	1

■ Alleenstaand ■ 2 personen ■ 3 personen ■ 4 personen ■ 5 personen ■ 6 personen of meer

Leegstand

Het aantal zittende huurders in 2025:	4471
Patrimonium in 2025:	4857
Structurele en frictie leegstand:	386 7,9% van het patrimonium

Oorzaken in 2025

De leegstand bij Woonmaatschappij Dender-Zuid ontstond in 2025 vooral door een combinatie van grote hervormingen en de staat van het patrimonium.

Door de fusie, de patrimoniumoverdracht, de invoering van het Centraal Inschrijvingsregister en het nieuwe toewijzingsbeleid ontstond tijdelijk meer "frictieleegstand". Dat zijn woningen die kort leegstaan tussen twee verhuringen in.

Daarnaast is er "structurele leegstand" bij woningen die niet meer voldoen aan de kwaliteitsnormen en eerst grondig gerenoveerd, vervangen of juridisch vrijgemaakt moeten worden.

Aanpak van de leegstand

Woonmaatschappij Dender-Zuid pakt die structurele leegstand als volgt aan:

- verspreid liggende, sterk verouderde woningen worden verkocht en de opbrengst wordt herinvesteed in duurzame wijkontwikkeling,
- terwijl clusters van woningen worden gerenoveerd of vervangen binnen een doordacht wijkplan.

Zo wordt leegstand stap voor stap omgezet in toekomstbestendige, kwaliteitsvolle en betaalbare woningen.



Kopen en lenen

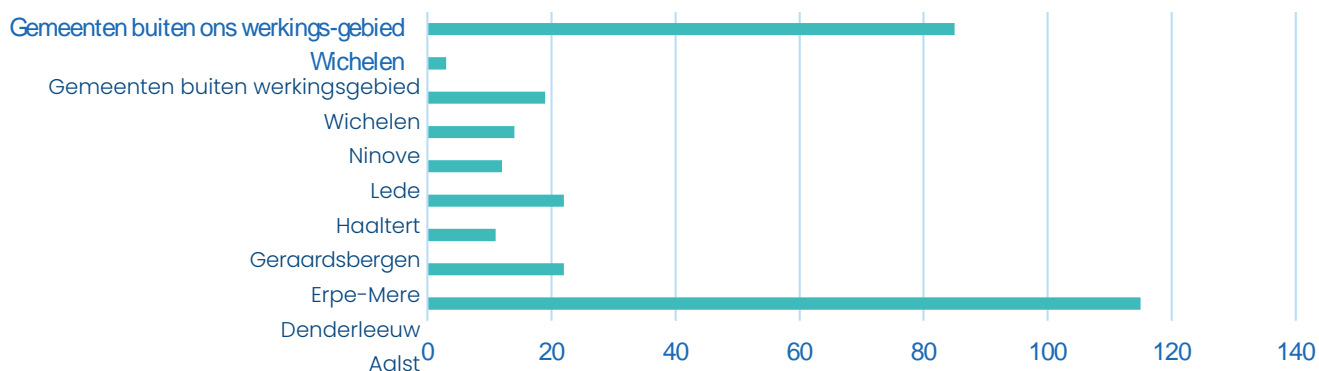
Aantal afgesloten leningen

Aantal afgesloten leningen in 2025:

304

tegenover 268 in 2024

Aantal ontleners



	Aalst	Denderleeuw	Erpe-Mere	Geraardsbergen	Haaltert	Lede	Ninove	Wichelen	Gemeenten buiten ons werkings-gebied
Aantal ontleners	115	22	11	22	12	14	19	3	85



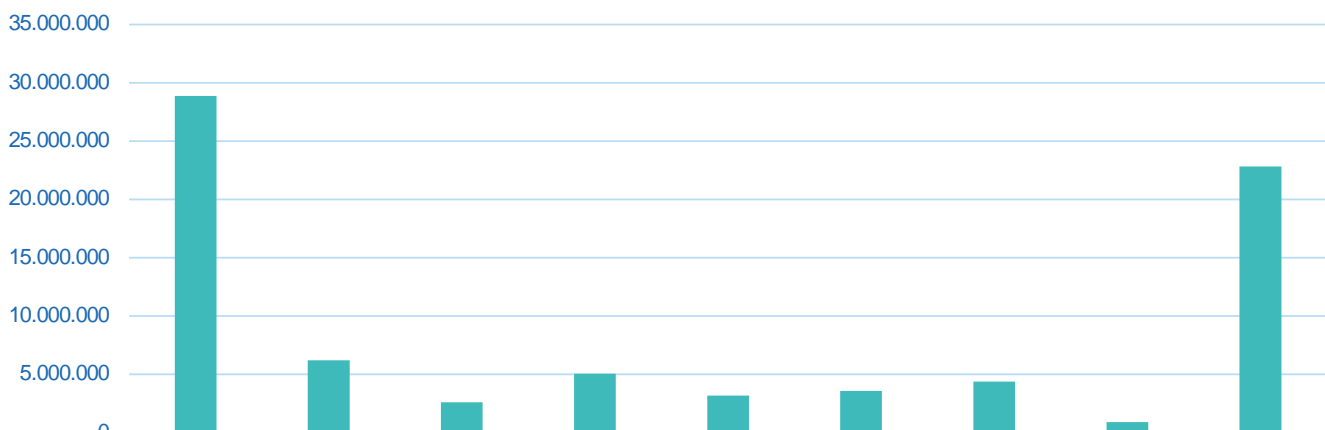
Leningsbedragen

Totaal bedrag leningen in 2025:

€ 77.567.272

tegenover € 66.125.569 in 2024

Ontleend bedrag

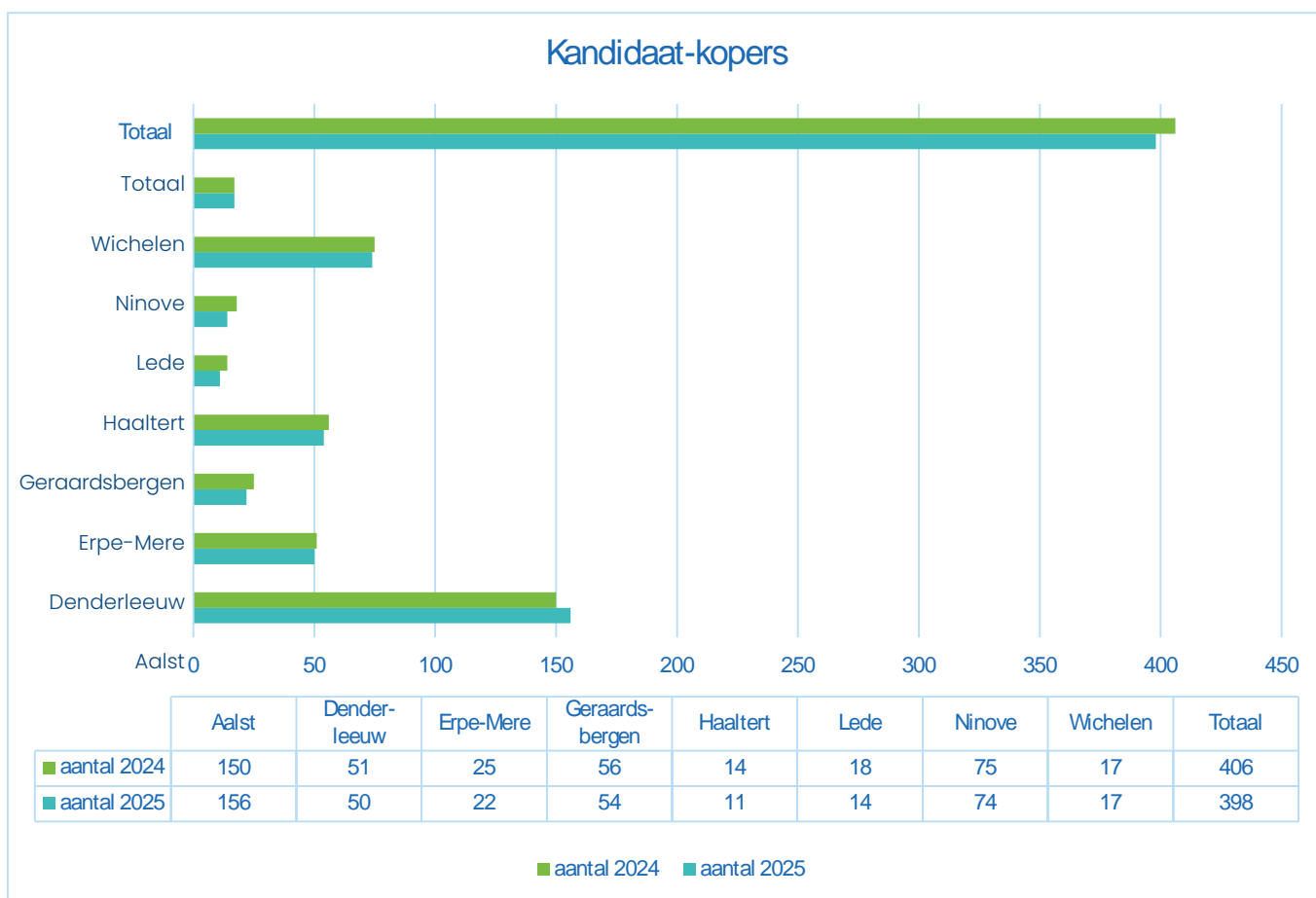


Ontleend bedrag	Aalst	Denderleeuw	Erpe-Mere	Geraardsbergen	Haaltert	Lede	Ninove	Wichelen	Gemeenten buiten ons werkingsgebied
	28.860.112	6.200.295	2.599.190	5.042.297	3.177.900	3.570.750	4.381.562	899.500	22.835.666



Kandidaat-kopers

Wie een sociale woning of appartement wil kopen, moet zich eerst registreren in het register van elke gemeente waar hij of zij wil kopen. Omdat elke gemeente een eigen wachtregister heeft, moet je je dus apart inschrijven per locatie waar de woonmaatschappij een koop pand aanbiedt. Bij de toewijzing geldt vervolgens de datum van inschrijving: wie het langst op de lijst staat, mag als eerste kiezen binnen zijn budget.



Aanvragen, afspraken en dossiers

Gemiddeld aantal afspraken per maand in 2025:

140

Gemiddeld totaal in 2025:

1.680

Kandidaat-ontleners konden langskomen, na afspraak, op de zitdagen in onze kantoren in Aalst en Ninove en in het sociaal huis in Geraardsbergen. Ze konden hiervoor terecht bij één van de 5 medewerkers.

Opgestarte leningsdossiers in 2025:

336

Goedgekeurde en effectief afgesloten dossiers in 2025:

304 *


* Een aantal van de 336 aanvragen opgestart in 2025 werden pas goedgekeurd in 2026.







Woonmaatschappij DENDER-ZUID

 053 77 15 18

 www.woonmaatschappijdenderzuid.be

 Heilig Hartlaan 54 - 9300 AALST