

ACTIVITEITENVERSLAG 2025

Resultaten 2025

Voorwoord	3
Ambitieuus sociaal wonen	5
Onze (kandidaat-)huurders	33
Zorgen voor onze (kandidaat-)huurders	47
Onze (kandidaat-)kopers	60
Klachten	62
Complimenten	63
Het hart van onze woonmaatschappij	65
Woonmee in de kijker	74

Voorwoord

Dit activiteitenverslag blikt terug op een druk en waardevol werkjaar voor onze Woonmaatschappij Meetjesland. Met een historisch record: meer dan 100 nieuwbouwwoningen werden opgestart. We bouwen niet alleen woningen maar ook aan de toekomst van onze woonmaatschappij en het creëren van kansen voor vele mensen in onze regio.

Uit onze cijfers en projecten blijkt dat we volop in beweging zijn. We investeerden sterk in renovatie en nieuwbouw, waarbij veel aandacht besteed wordt aan kwaliteit en duurzaamheid. In de Sparrenstraat in Zelzate namen we met trots 23 nieuwe BEN-woningen in gebruik: 18 huurwoningen en 5 koopwoningen. Heel wat andere woningen werden aangepast en energiezuiniger gemaakt, zodat ze klaar zijn voor een nieuw leven.

Tegelijk zien we dat onze opdracht uitdagender wordt. De vraag naar betaalbaar wonen blijft hoog en de druk op de sociale huisvesting neemt toe. We krijgen vaker te maken met huurders die extra begeleiding nodig hebben en ook het aantal onbeheerde nalatenschappen steeg.

Dat vraagt veel tijd en zorg van onze medewerkers en heeft ook financiële gevolgen door een stijging van de openstaande kosten na verhuis en de langere periodes van leegstand. Achter deze situaties schuilen vaak moeilijke verhalen, die nogmaals aantonen hoe belangrijk onze maatschappelijke rol is.

Wat minder zichtbaar is in onze cijfers, maar van even groot belang, is het dagelijkse werk op het terrein: het opvolgen van herstellingen, de begeleiding van kwetsbare gezinnen en het contact met onze huurders. Naast de vele individuele begeleidingen blijven we inzetten op dit contact met en tussen onze huurders. Ons eerste buurthuis 't Roze Blommeke in de wijk Crielkens kreeg een succesvol vervolg

met 't Zonnehuisje in het Zonnepark en werd feestelijk in gebruik genomen. Dankzij de samenwerking met al onze partners: stad Eeklo, wijkcentrum De Kring en sportclub Boezjeern, konden we dit realiseren en namen de koffie- en sociale momentjes een vliegende start.

"We investeerden sterk in renovatie en nieuwbouw, met veel aandacht voor kwaliteit en duurzaamheid."

Naast onze lokale besturen, de vaste partners en alle andere huisvestingsactoren, wil ik vooral onze directie en medewerkers bedanken. Zij zijn het warme hart van onze Woonmaatschappij Meetjesland. Dankzij hun inzet, betrokkenheid en deskundigheid kunnen we blijven zorgen voor kwaliteitsvol wonen, ook in soms moeilijke omstandigheden.

De uitdagingen blijven groot en de doelstellingen van Vlaanderen vragen blijvende inspanningen. We kijken met vertrouwen vooruit. Samen blijven we investeren in nieuwe woningen, in mensen en in onze sterke organisatie. Want uiteindelijk draait het om één ding: mensen vandaag en morgen een veilige, betaalbare en kwaliteitsvolle thuis bieden.

Koen Loete
voorzitter



Informational sign on the wall behind the counter, containing text in a non-Latin script.

Informational sign on the glass partition behind the counter.

Blue informational sign on the left side of the counter.

Blue informational sign on the white pillar to the right of the counter.

Ambitieuus sociaal wonen

Samenstelling patrimonium

Gronden

Verkoop van gronden in 2025

Er werden in 2025 geen gronden verkocht.

Aankoop van gronden in 2025

Er werden in 2025 geen gronden aangekocht.

RESERVEGRONDEN

Locatie		Oppervlakte (m ²)
Assenede	· Kallaers	21.016
	· Sportstraat	3.660
	· St. Bernardus F3	2.748
	· St. Bernardus F4	6.791
	· Oosthoek	42.339
	· Bommels	54.977
Maldegem	· Oude Molenweg	2.371
	· Kapelaanstraat/Bloemestraat	44.722
	· Hillestraat	1.735
Eeklo	· Stuifzandstraat	5.259
	· Wilgenpark	512
	· Lekestraat	5.881
	· Leopoldlaan	2.391
	· Brugsesteenweg	801
	· Gentsesesteenweg	5.248
Evergem	· Biezenkouter	37.216
	· G. Minnestraat	2.261
	· Kleine Moerstraat	28.446
Aalter	· Onderdale	17.754
	· Saterstraat	1.060
	· Kwadamstraat	27.380
Waarschoot	· Akkerstraat	8.195
	· Jagerpad	22.660
	· Patronagiestraat	29.886
Kaprijke	· Kleine Zuidstraat	8.348
Sint-Laureins	· Dorpsstraat 146 (woning voor afbraak)	280
Zelzate	· Krekelmuyter/Groene Briel	5.894

GRONDEN IN GEBRUIK ALS SPEELPLEIN:

Locatie		Oppervlakte (m ²)
Eeklo	Schipdonkstraat	2.317
Evergem - Ertvelde	A. Saverysstraat	3.145
Knesselare - Ursel	Priesteragelaan	1.071

Gebouwen

Aankoop via stelsel voorkooprecht

- Alfred De Taeyestraat 18, Kaprijke
- Beukenstraat 29, Zelzate

Verkoop onverhuurbare sociale huurwoningen

- Gentstraat 14-16-18-20, Kaprijke
- Oostwinkeldorp 57, Lievegem

Overzicht sociale woningen

WOONMEE (INCL. OCMW WONINGEN IN BEHEER)

Type woning	Aantal	%	Meer informatie
Studio	15	0,49	
Appartement 1 slaapkamer	182	5,95	Appartement = 160 Duplex gelijkvloers = 4 Mindervalide = 18
Appartement 2 slaapkamers	491	16,07	Appartement = 367 Duplex gelijkvloers = 40 Duplex verdiep = 33 Mindervalide = 51
Appartement 3 slaapkamers	100	3,27	Appartement = 77 Duplex gelijkvloers = 7 Duplex verdiep = 16
Huis 1 slaapkamer	260	8,51	Seniorenwoning = 260
Huis 2 slaapkamers	536	17,54	Woning = 533 Mindervalide = 3
Huis 3 slaapkamers	1294	42,34	Woning = 1284 Mindervalide = 10
Huis 4 slaapkamers	152	4,97	
Huis 5 slaapkamers	24	0,79	
Huis 6 slaapkamers	2	0,07	
TOTAAL	3056	100	

Overzicht ingehuurde woningen en budgethuren

Type woning	INGEHUURDE WONINGEN		BUDGETHUREN	
	Aantal	%	Aantal	%
Studio	8	3.56		
Appartement 1 slaapkamer	46	20.44	2	50
Appartement 2 slaapkamers	85	37.78	1	25
Appartement 3 slaapkamers	21	9.33	1	25
Huis 1 slaapkamer	7	3.11		
Huis 2 slaapkamers	23	10.22		
Huis 3 slaapkamers	26	11.56		
Huis 4 slaapkamers	6	2.67		
Huis 5 slaapkamers	3	1.33		
TOTAAL	225	100	4	100
TOTAAL ALLES				229

Woneenheden op 31.12.2025 per gemeente

WOONMEE

Assenede	91
Bassevelde	44
Boekhoute	55
Eeklo	793
Ertvelde	140
Kaprijke	30
Knesselare	118
Lembeke	17
Maldegem	96
Moerbeke	237
Oosteeklo	16
Sleidinge	20
Sint-Laureins	1
Ursel	56
Waarschoot	270
Zelzate	861
Zomergem	211
TOTAAL	3.056 (incl. 94 woningen van OCMW's)

WONINGEN VAN OCMW'S

OCMW Assenede	17
OCMW Evergem	16
OCMW Zelzate	61
TOTAAL	94

INGEHUURDE WONINGEN

Assenede	16
Eeklo	129 + 4 budgetwoningen
Evergem	2
Kaprijke	6
Maldegem	34
Sint-Laureins	16
Zelzate	22
Totaal 2025	229 (incl. budgethuurwoningen)
Totaal 2024	229

Budgethuurwoningen

Budgethuren is huren tegen een lagere prijs dan de gemiddelde marktprijs. Deze woningen zijn bedoeld voor gezinnen/alleenstaanden die niet in aanmerking komen voor een sociale huurwoning (omdat bv. het inkomen net te hoog is) of nog op de wachtlijst staan, maar tegelijkertijd het moeilijk hebben om een woning op de private huurmarkt te vinden. De kandidaat-huurder dient via de Vlaamse overheid een budgetvoucher aan te vragen.

Wij houden rekening met hoeveel de woningen/appartementen waard zijn op de huurmarkt. De huurprijs is goedkoper dan de huurprijs van een vergelijkbaar appartement in dezelfde buurt.

Uit beheer in 2025

Gemeente	Straat	Soort opzeg
Eeklo	Raverschootstraat 116	Opzeg door eigenaar
Eeklo	Raverschootstraat 126	Opzeg door eigenaar
Eeklo	Zuidmoerstraat 180	Opzeg door eigenaar
Eeklo	Zandstraat 106	Opzeg door Woonmee
Eeklo	Blommekens 85/13	Opzeg door Woonmee
Eeklo	Pieter De Coninckstraat 8	Opzeg door eigenaar
Sint-Laureins (St-Margriete)	St-Margrietestraat 75	Opzeg door eigenaar
Evergem (Sleidinge)	Meerstraat 12	Opzeg door Woonmee
Opzeg door eigenaar: 5		
Opzeg door Woonmee: 3		

In beheer in 2025

Gemeente	Straat	Soort opzeg
Eeklo	Dullaert 37/0001	Inhuring budgetwonen
Eeklo	Dullaert 37/0102	Inhuring budgetwonen
Eeklo	Dullaert 37/0202	Inhuring sociaal
Eeklo	Boelare 118/0001	Inhuring sociaal
Eeklo	Boelare 118/0101	Inhuring sociaal
Eeklo	Boelare 118/0201	Inhuring budgetwonen
Eeklo	Boelare 118/0301	Inhuring budgetwonen
Eeklo	Markt 95	Inhuring sociaal
Inhuring budgetwonen: 4		
Inhuring sociaal: 4		

Ingebruikname nieuwe projecten

Woonmaatschappij Meetjesland heeft meerdere ambitieuze vervangings- en nieuwbouwprojecten lopende, zoals de vernieuwing van de wijk Debbautshoek I (gekend als de sidmarwijk). Fase 2 van deze wijk werd voltooid.

In fase I startte Woonmaatschappij Meetjesland met de reconversie van de wijk Debbautshoek I door de bouw van 30 appartementen in de Sparrenstraat in Zelzate. Om de eenheid in de wijk te behouden werd een ontwerp gemaakt voor de totale wijk. Er werd gekozen voor een groene, duurzame wijk met oog voor sociale mix. Het concept van de architect vertrekt vanuit de duidelijke gedachte om de wagen minder aanwezig te maken in de wijk door het maken van parkeerlobby's en de vrijgekomen ruimte terug te geven aan de bewoners.

In het midden van de wijk ligt een grote groene ruimte, een park niet enkel voor de buurt maar ook voor de inwoners van Zelzate West, een stukje natuur op wandelafstand. Het park geeft zuurstof aan de wijk. Een gezonde leefomgeving waarin mens en dier kan bewegen, ontmoeten en tot rust komen. Het park is er niet alleen als groene figuur, maar is ook de plaats waar het regenwater wordt opgevangen en infiltreert, de plaats waar bewoners elkaar kunnen ontmoeten, de plaats waar kinderen kunnen spelen...

Het parkeren wordt opgevangen in een groene omgeving, de parkeerlobby's. Door deze parkingclusters zijn er, ondanks de verdichting in het plan, geen ondergrondse parkeerplaatsen nodig. Zo wordt de ruimte die de wagen inneemt beperkt.

In de volledige wijk worden er 205 wooneenheden afgebroken om 225 nieuwe wooneenheden waaronder 19 koopwoningen te bouwen. Door met verschillende types van woningen te werken wordt in deze wijk een gezonde sociale mix nagestreefd. Ook in de opgeleverde fase 2 hebben we zowel woningen met 1, met 2 als met 3 slaapkamers. De groene collectieve ruimte zorgt voor een aangename leefomgeving, waar burens elkaar kunnen ontmoeten.

In de fase 2 werden 23 energiezuinige woningen gebouwd volgens de BEN-filosofie (Bijna Energie Neutraal) met hernieuwbare energie. Dit verlaagt de energierekening van de bewoners. Er werden hiervoor 21 woningen gesloopt. Er werden 5 sociale koopwoningen met 3 slaapkamers en garage gebouwd in de Tuinwijkstraat. In de Sparrenstraat bouwden we 18 huurwoningen waarvan 5 woningen met 1 slaapkamer en tuin, 5 met 2 slaapkamers en ruim balkon, 8 met 3 slaapkamers.

Met deze fase investeerde de woonmaatschappij 4,5 miljoen euro in de gemeente Zelzate. De totale vernieuwing van de wijk wordt geraamd op 35 miljoen euro. De werken zijn gestart begin 2024 en opgeleverd eind oktober 2025.





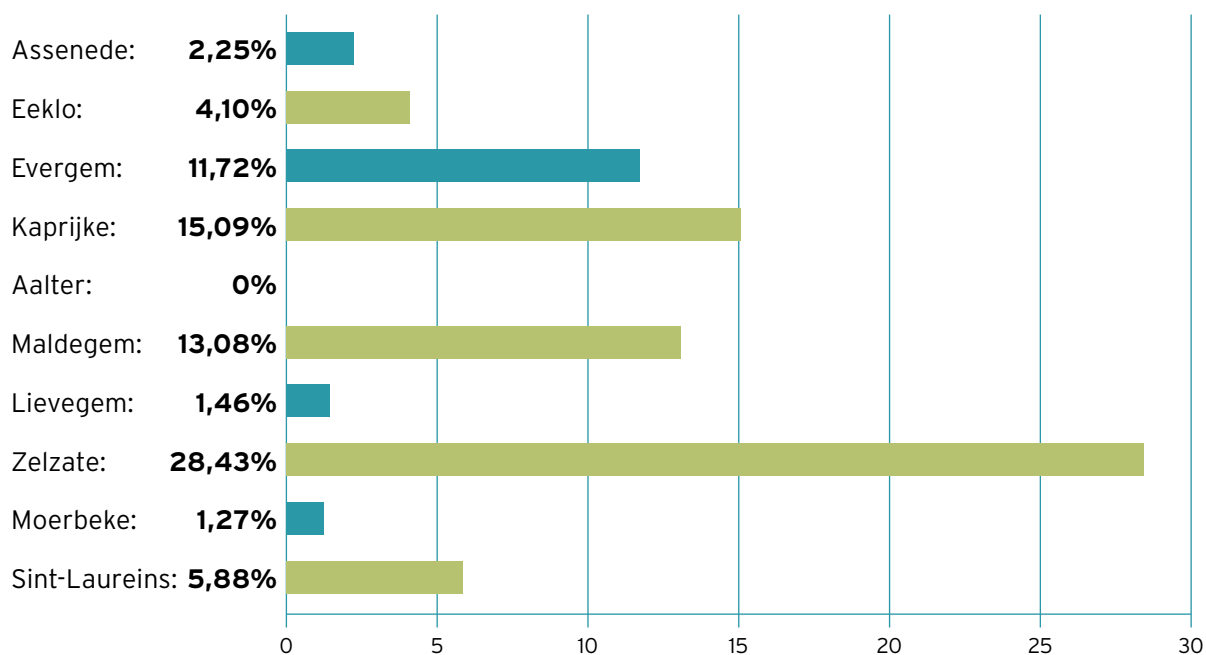
Debbautshoek

Leegstand

Leegstand 31.12.2025	<12 maanden		>12 maanden		Samen	Aantal woningen	Verhouding leegstand/ woning 2025	Verhouding leegstand/ woning 2024
	Eigen woningen + OCMW	Ingehuurde woningen	Eigen woningen	Ingehuurde woningen				
Assenede (incl. Boekhoute, Bassevelde, Oosteeklo)	5	-	-	-	5	222	2.25%	2.42%
Eeklo	16	6	16	-	38	926	4.10%	4.12%
Evergem (incl. Ertvelde)	4	-	15	-	19	162	11.72%	8.94%
Kaprijke (incl. Lembeke)	2	-	6	-	8	53	15.09%	11.76%
Aalter (incl. Knesselare, Ursel)	-	-	-	-	0	174	0%	2.87%
Maldegem	7	6	3	1	17	130	13.08%	7.69%
Lievegem (incl. Waarschoot & Zomergem)	5	-	2	-	7	481	1.46%	1.04%
Zelzate	41	-	210	-	251	883	28.43%	29.51%
Moerbeke	3	-	-	-	3	237	1.27%	3.80%
Sint-Laureins	-	1	-	-	1	17	5.88%	11.67%
TOTAAL	83	13	252	1	349	3.285	10.62%	11.05%

Eind 2025 staan **335** eigen woningen en **14** ingehuurde woningen leeg, samen zijn dit **349** woningen.

VERHOUDING LEEGSTAND/WONING 2025



Patrimoniumbeheer

Overzicht werkopdrachten patrimonium

Uitgevoerde onderhouds-en herstellingswerken

	2023	2024	2025
Conformiteit	4	34	130
Dakwerken	243	499	311
Elektriciteit	449	763	717
Gemene delen (+ noodverlichting)	329	510	478
Inrichting van de woning	182	45	50
Metselwerk / ruwbouw	970	726	381
Omgeving / groenonderhoud	399	510	317
Sanitair	1142	1422	1399
Schrijnwerk	873	1022	849
TOTAAL	4.591	5.531	4.632

Er werden **6.387** werkbonden opgemaakt in 2025, hiervan zijn er **4.632** werkopdrachten uitgevoerd. De rest van de werkbonden zal verder worden opgevolgd in 2026.

Vaststelling kostprijs per gepresteerd uur

Voor de berekening van de kostprijs wordt één administratief medewerker van de dienst patrimonium voor 75% meegerekend.

Personeelskost	€ 726.847,35
Gereedschappen	€ 12.082,73
Wagenpark	€ 31.589,63
Huisvesting	€ 15.205,07
TOTAAL	€ 785.724,78
Gepresteerde uren	15.114 u
Prijs per uur	€ 52/u

Plaatsbeschrijvingen en technische bezoeken

Maand	Aantal bezoeken
Januari	62
Februari	46
Maart	44
April	71
Mei	48
Juni	56
Juli	43
Augustus	44
September	50
Oktober	70
November	56
December	45
TOTAAL	635

Deelsaneringen via aanbesteding: uitgevoerd

Elektriciteitskeuringen

Er werden in totaal 10 elektrische installaties herkeurd; de keuring blijft 25 jaar geldig tot in het jaar 2050.

Leveren en plaatsen van 5 CV-ketels met leidingen en radiatoren in opdek in 5 woningen in de Ijzerstraat te Eeklo.

ONTWERPER: Woonmee
AANNEMER: Jens Teerlinck
FASE: opgeleverd
INVESTERING: € 44.526,25

Vernieuwen buitenschrijnwerk Galgenakker fase 10, 11 en 12 te Eeklo



Vervangen van het oud houten buitenschrijnwerk door nieuw PVC schrijnwerk met hoogrendementsbeglazing in 59 woningen in de Meibloemstraat, Pinksterbloemstraat, Boterbloemstraat, Paardebloemstraat, Elfenbloemstraat en Hoefbladstraat te Eeklo.

ONTWERPER: Woonmee
AANNEMER: Veisters-Durabrik
FASE: uitgevoerd
INVESTERING: FASE 1: € 347.287,12
FASE 2: € 315.496,97

Deelsaneringen via aanbesteding: in uitvoering

Vervangen dakgoten in de Toverhekswijk te Assenede



Vervangen van dakgoten van 84 woningen in de Toverhekswijk te Assenede.

ONTWERPER: Woonmee
FASE: in uitvoering
INVESTERING: € 169.268,69

Vervangen dakgoten in wijk Galgenakker te Eeklo

Vervangen van dakgoten van 67 woningen in wijk Galgenakker fase 7-8-11-12 te Eeklo.

ONTWERPER: Woonmee

FASE: in uitvoering

INVESTERING: € 158.751,38

Deelsaneringen via aanbesteding: in voorbereiding

Renovatie gevels woningen en garages - Karel Smitzstraat - Pieter Van Deputtestraat - 9900 Eeklo



Vervangen van de houten gevelbekleding 17 woningen met garage en 10 afzonderlijke garages.

ONTWERPER: Woonmee

FASE: bestelling

INVESTERING: € 203.271,06

Vernieuwen dakvlakramen in Galgenakker fase 11 en 12 te Eeklo

Vervangen van de dakvlakramen en bijhorende binnenafwerking in 38 woningen in wijk Galgenakker fase 11 en 12 te Eeklo.

ONTWERPER: Woonmee

FASE: in gunningsfase

INVESTERING: € 93.803,12

Renovatie gevels in Varenslaan en Schipdonkstraat te Eeklo



Wegnemen buitenspouwblad + plaatsen nieuwe gevelisolatie en nieuwe gevelsteen bij 17 eengezinswoningen in Varenslaan en Schipdonkstraat te Eeklo (Galgenakker Fase 6).

ONTWERPER: Woonmee

FASE: opmaak dossier aanbesteding

INVESTERING: nog niet gekend

Na isoleren van de spouwmuren en gevelbepleistering op diverse locaties

- Abdijstraat, Lariksstraat en Brugsesteenweg te Eeklo (Galgenakker Fase 1)
- Bremstraat en Doornstraat te Eeklo (Galgenakker Fase 2)
- Doornstraat te Eeklo (Galgenakker Fase 3)

Deelsaneringen via raamcontract: uitgevoerd

Vernieuwen verwarming

Oude en defecte ketels worden systematisch vervangen door energiezuinige modellen. Hierbij een overzicht voor 2025:

- 4 cv-ketels in Aalter
- 2 cv-ketels in Assenede
- 2 cv-ketels in Boekhoute
- 6 cv-ketels in Eeklo
- 1 cv-ketels in Kaprijke
- 2 cv-ketels in Lievegem
- 4 cv-ketels in Maldegem
- 14 cv-ketels in Zelzate
- 6 cv-ketels in Moerbeke

Vernieuwen keukens

Bij de grote renovatieprojecten werden steeds de keukens vervangen via het raamcontract.

Los daarvan werden er nog 7 keukens vervangen binnen het patrimonium.

Vernieuwen garagepoorten

Er werden in totaal 13 garagepoorten vernieuwd binnen het raamcontract vernieuwen garagepoorten.

Plaatsen soepele vloerbekleding

Er werd vinyl vloerbekleding geplaatst in 18 woningen binnen het raamcontract soepele vloerbekleding.

Plaatsen van zonnepanelen

Jaar	Aantal woningen	Aantal panelen	kWp
2024	676	6630	2748,13
2025	488	4823	2097,46

• Kerkstraat 4 te Eeklo - 4 appartementen.

ONTWERPER: Woonmee

AANNEMER: Energy Vision/Aster

OPLEVERING: januari 2025

INVESTERING: eenmalige opstartkosten: € 1.168,44

TOTAAL GEÏNSTALLEERD VERMOGEN: 6,96 kWp

Geraamde inkomsten over 20 jaar	€ 16.372,36
Geraamde vergoeding over 20 jaar	€ 15.034,16
Saldo over 20 jaar	€ 1.338,20

Geraamde inkomsten over 25 jaar	€ 20.625,31
Geraamde vergoeding over 25 jaar	€ 16.600,16
Saldo over 25 jaar	€ 4.025,15

• Galgenakker te Eeklo - 128 woningen

ONTWERPER: Woonmee

AANNEMER: Energy Vision/Aster

OPLEVERING: februari 2025

INVESTERING: eenmalige opstartkosten:

€ 97.711,20

TOTAAL GEÏNSTALLEERD VERMOGEN: 582,03 kWp

Geraamde inkomsten over 20 jaar	€ 1.388.714,93
Geraamde vergoeding over 20 jaar	€ 1.257.231,36
Saldo over 20 jaar	€ 131.483,56

Geraamde inkomsten over 25 jaar	€ 1.749.453,31
Geraamde vergoeding over 25 jaar	€ 1.388.188,11
Saldo over 25 jaar	€ 361.265,20

• Wilgenpark garages te Eeklo

ONTWERPER: Woonmee

AANNEMER: Energy Vision/Aster

OPLEVERING: mei 2025

INVESTERING: eenmalige opstartkosten:

€ 10.516,00

TOTAAL GEÏNSTALLEERD VERMOGEN: 62,64 kWp

Geraamde inkomsten over 20 jaar	€ 147.351,20
Geraamde vergoeding over 20 jaar	€ 135.307,41
Saldo over 20 jaar	€ 12.043,79

Geraamde inkomsten over 25 jaar	€ 185.627,77
Geraamde vergoeding over 25 jaar	€ 149.401,41
Saldo over 25 jaar	€ 36.226,36

• Bernardinen + Oosteeklo Dorp te Assenede - 20 woningen en 8 appartementen

ONTWERPER: Woonmee

AANNEMER: Energy Vision/Aster

OPLEVERING: mei 2025

INVESTERING: eenmalige opstartkosten:

€ 15.774,00

TOTAAL GEÏNSTALLEERD VERMOGEN: 93,96 kWp

Geraamde inkomsten over 20 jaar	€ 223.646,38
Geraamde vergoeding over 20 jaar	€ 202.961,12
Saldo over 20 jaar	€ 20.685,27

Geraamde inkomsten over 25 jaar	€ 281.741,70
Geraamde vergoeding over 25 jaar	€ 224.102,12
Saldo over 25 jaar	€ 57.639,58

• **Zonnepark te Eeklo - 43 woningen**

ONTWERPER: Woonmee

AANNEMER: Energy Vision/Aster

OPLEVERING: mei 2025

INVESTERING: eenmalige opstartkosten:

€ 28.919,01

TOTAAL GEÏNSTALLEERD VERMOGEN: 172,26 kWp

Geraamde inkomsten over 20 jaar	€ 391.112,20
Geraamde vergoeding over 20 jaar	€ 372.095,38
Saldo over 20 jaar	€ 19.016,81

Geraamde inkomsten over 25 jaar	€ 492.709,13
Geraamde vergoeding over 25 jaar	€ 410.853,88
Saldo over 25 jaar	€ 81.855,25

• **Albrecht Rodenbachstraat 16 te Eeklo - 1 woning**

ONTWERPER: Woonmee

AANNEMER: Energy Vision/Aster

OPLEVERING: juli 2025

INVESTERING: eenmalige opstartkosten:

€ 980,12

TOTAAL GEÏNSTALLEERD VERMOGEN: 5,655 kWp

Geraamde inkomsten over 20 jaar	€ 12.856,52
Geraamde vergoeding over 20 jaar	€ 12.611,33
Saldo over 20 jaar	€ 245,20

Geraamde inkomsten over 25 jaar	€ 16.079,59
Geraamde vergoeding over 25 jaar	€ 13.883,70
Saldo over 25 jaar	€ 2.195,89

• **IJzerstraat te Eeklo - 15 woningen**

ONTWERPER: Woonmee

AANNEMER: Energy Vision/Aster

OPLEVERING: juli 2025

INVESTERING: eenmalige opstartkosten:

€ 12.892,41

TOTAAL GEÏNSTALLEERD VERMOGEN: 74,385 kWp

Geraamde inkomsten over 20 jaar	€ 170.447,55
Geraamde vergoeding over 20 jaar	€ 165.887,48
Saldo over 20 jaar	€ 4.560,07

Geraamde inkomsten over 25 jaar	€ 213.177,89
Geraamde vergoeding over 25 jaar	€ 182.624,10
Saldo over 25 jaar	€ 30.553,79

• **Boomwijk te Ertvelde - 87 woningen**

ONTWERPER: Woonmee

AANNEMER: Energy Vision/Aster

OPLEVERING: december 2025

INVESTERING: eenmalige opstartkosten:

€ 73.509,35

TOTAAL GEÏNSTALLEERD VERMOGEN: 424,125 kWp

Geraamde inkomsten over 20 jaar	€ 1.027.314,59
Geraamde vergoeding over 20 jaar	€ 945.849,65
Saldo over 20 jaar	€ 81.464,95

Geraamde inkomsten over 25 jaar	€ 1.284.857,23
Geraamde vergoeding over 25 jaar	€ 1.041.277,77
Saldo over 25 jaar	€ 243.579,46

• **Abdijsstraat seniorenwoningen te Eeklo - 8 woningen**

ONTWERPER: Woonmee

AANNEMER: Energy Vision/Aster

OPLEVERING: januari 2026

INVESTERING: eenmalige opstartkosten:

€ 8.368,76

TOTAAL GEÏNSTALLEERD VERMOGEN: 48,285 kWp

Geraamde inkomsten over 20 jaar	€ 116.570,27
Geraamde vergoeding over 20 jaar	€ 107.681,34
Saldo over 20 jaar	€ 8.888,93

Geraamde inkomsten over 25 jaar	€ 145.793,86
Geraamde vergoeding over 25 jaar	€ 118.545,47
Saldo over 25 jaar	€ 27.248,39

- **De Geuzen te Maldegem - 9 woningen**

ONTWERPER: Woonmee

AANNEMER: Energy Vision/Aster

OPLEVERING: januari 2026

INVESTERING: eenmalige opstartkosten:

€ 6.182,32

TOTAAL GEÏNSTALLEERD VERMOGEN: 35,67 kWp

Geraamde inkomsten over 20 jaar	€ 87.065,19
Geraamde vergoeding over 20 jaar	€ 79.548,38
Saldo over 20 jaar	€ 7.516,81

Geraamde inkomsten over 25 jaar	€ 108.891,99
Geraamde vergoeding over 25 jaar	€ 87.574,13
Saldo over 25 jaar	€ 21.317,86

- **'t Veldeken te Maldegem - 70 woningen**

ONTWERPER: Woonmee

AANNEMER: Energy Vision/Aster

OPLEVERING: januari 2026

INVESTERING: eenmalige opstartkosten:

€ 52.625,15

TOTAAL GEÏNSTALLEERD VERMOGEN: 303,63 kWp

Geraamde inkomsten over 20 jaar	€ 727.986,30
Geraamde vergoeding over 20 jaar	€ 677.131,34
Saldo over 20 jaar	€ 50.854,97

Geraamde inkomsten over 25 jaar	€ 910.488,83
Geraamde vergoeding over 25 jaar	€ 745.448,09
Saldo over 25 jaar	€ 165.040,75

Dakwerken

- **Vervangen en isoleren platte daken van 32 eengezinswoningen en 3 groepswoningen in 't Veldeken te Maldegem (Fase 3)**



ONTWERPER: Woonmee

AANNEMER: Bouwwerken Deruyck

OPLEVERING: maart 2025

INVESTERING: € 1.214.508,25

- **Vervangen en isoleren hellende daken van 26 woningen in 't Veldeken te Maldegem (Fase 1)**



ONTWERPER: Woonmee

AANNEMER: Zolderse Dakprojecten

OPLEVERING: september 2025

INVESTERING: € 464.209,34

Na-isolatie spouwmuren

- Na-isoleren van de spouwmuren van 11 eengezinswoningen in Aveschoot te Lembeke Kaprijke



ONTWERPER: Woonmee
AANNEMER: Isolblow
FASE: opgeleverd
OPLEVERING: maart 2025
INVESTERING: € 14.057,93

- Na-isoleren van de spouwmuren van 42 eengezinswoningen en één gemeenschapshuis in het Zonnepark te Eeklo



ONTWERPER: Woonmee
AANNEMER: Isolblow
OPLEVERING: maart 2025
INVESTERING: € 43.041,50

- Na-isoleren van de spouwmuren van 8 eengezinswoningen in de Abdijstraat te Eeklo

ONTWERPER: Woonmee
AANNEMER: Isolblow
OPLEVERING: maart 2025
INVESTERING: € 9.514,62

- Na-isoleren van de spouwmuren van 32 eengezinswoningen in de Tuinwijklaan te Eeklo

ONTWERPER: Woonmee
AANNEMER: Isolblow
OPLEVERING: augustus 2025
INVESTERING: € 56.890,97

Deelsaneringen via raamcontract: in uitvoering

Na-isolatie spouwmuren

- Na-isoleren van de spouwmuren van 27 eengezinswoningen in de Schipdonkstraat, Begoniastraat, Azaleastraat en Meibloemstraat te Eeklo

ONTWERPER: Woonmee
AANNEMER: Isolblow
FASE: in uitvoering
INVESTERING: € 45.193,68

Deelsaneringen via raamcontract: in voorbereiding

Vervangen en isoleren van platte daken op verschillende locaties:

- Oosteeklodorp 5 te Oosteeklo
- Burggravenstraat te Eeklo
- Zuidmoerstraat te Eeklo
- Kattenstraat te Eeklo
- Stuifzandstraat te Eeklo
- Melkerij/Raamstraat te Eeklo
- Kroonstraat: garages te Ertvelde
- Europaplein te Zelzate

Na-isolatie spouwmuren op diverse locaties:

- Boomwijk fase 1 te Ertvelde
- Boomwijk fase 2 te Ertvelde
- Kroonstraat te Ertvelde
- Schipdonkstraat en Wilgenpark te Eeklo (Galgenakker fase 9)
- Veldeken fase 1, 2 en 3 te Maldegem

Plaatsen van zonnepanelen

• Krekelmuyter te Zelzate - 26 wooneenheden + gemene delen

ONTWERPER: Woonmee

AANNEMER: Energy Vision/Aster

INVESTERING: nog te bepalen

TOTAAL GEÏNSTALLEERD VERMOGEN: 64,80 kWp

• Wittouck Fase 2 + 3 te Zelzate - 23 woningen en 37 appartementen

ONTWERPER: Woonmee

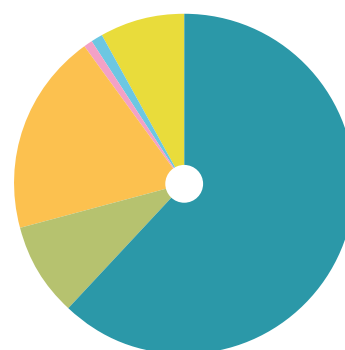
AANNEMER: Energy Vision/Aster

INVESTERING: nog te bepalen

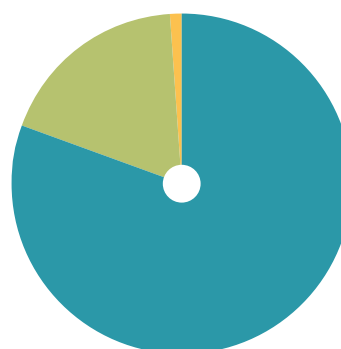
TOTAAL GEÏNSTALLEERD VERMOGEN: 182,70 kWp

Overzicht evolutie verwarmingsinstallaties binnen het patrimonium

Verwarming patrimonium	Aantal woningen	%
■ cv/indiv gas/cond.	1327	62
■ cv/indiv gas	187	9
■ cv-stookolie	6	0
■ kachels	407	19
■ elektrisch	3	0
■ warmtepomp	19	1
■ coll. hybride warmtepomp/gas	27	1
■ coll. gas	168	8



Verwarming over te dragen woningen	Aantal woningen	%
■ cv/indiv/cond.	714	81
■ cv/indiv/gas	162	18
■ cv-stookolie	2	0
■ kachels	9	1



Afgesloten contracten 2025

Contract levering energiemodule (proefmodel)

INHOUD: Levering van energiemodule van het merk Litobox type L1 in de proefwoning energetische sanering in Varenslaan 2 te Eeklo
FIRMA: Litobox uit Alken

Contract asbestdeskundige

INHOUD: Opmaak van asbestinventarissen van 22 te renoveren woningen verspreid over het patrimonium
FIRMA: Adviesbureau Tauw uit Lokeren
LOOPTIJD: 01/01/2025 -> 31/12/2025

Contract deskundige veiligheidscoördinator

INHOUD: Opmaak van veiligheids- en gezondheidsplan van 28 te renoveren woningen verspreid over het patrimonium
FIRMA: VBC-Fanny Verstraete uit Kaprijke
LOOPTIJD: 01/01/2025 ->31/12/2025

Raamcontract deskundige veiligheids- en gezondheidscoördinator 2026-2029

INHOUD: aanstelling van een veiligheidscoördinator en gezondheidsplan bij diverse opdrachten van de WOONMAATSCHAPPIJ MEETJESLAND
FIRMA: VCPA
LOOPTIJD: 01/01/2026 tot max 31/12/2029

Raamcontract glas

INHOUD: leveren en plaatsen van dubbele beglazing op afroep in het patrimonium van WOONMAATSCHAPPIJ MEETJESLAND
FIRMA: Glashandel Van Besien
LOOPTIJD: 01/07/2025 tot max 30/06/2028

Raamcontract onderhoud liften

INHOUD: onderhoudscontract voor alle liften in beheer van WOONMAATSCHAPPIJ MEETJESLAND
FIRMA: ORONA
LOOPTIJD: 01/01/2026 tot max 31/12/2029



Raamcontract vinyl

INHOUD: leveren en plaatsen van vloerbekleding in vinyl met egaliseren en bijhorende plinten

FIRMA: Deco Team

LOOPTIJD: 15/06/2025 tot max 14/06/2028

Raamcontract groenonderhoud

INHOUD: de opdracht betreft het uitvoeren van groenonderhoud en snoeiwerken op diverse locaties in het patrimonium van WOONMAATSCHAPPIJ MEETJESLAND

FIRMA: MANUS ANTWERPEN

LOOPTIJD: 01/04/2025 en stopgezet op 14/11/2025 wegens vaststelling gebrekkige uitvoering

Contracten in voorbereiding voor 2026

Raamcontract aanstelling asbestdeskundige 2026-2029

INHOUD: aanstelling van een asbestdeskundige voor het opmaken van een asbestinventarisatie van de gebouwen van de WOONMAATSCHAPPIJ MEETJESLAND. Op basis van deze inventarisatie levert OVAM voor elk gebouw een uniek asbestattest af.

FIRMA: Asbestbureau Aalst

LOOPTIJD: 01/01/2026 tot max. 31/12/2029

Deelsaneringen in voorbereiding voor 2026

Dakwerken

- Vervangen dakgoten in wijk Kroonstraat te Ertvelde

Omgevingswerken bij de woningen

- Vervangen opritten en paden in de Kroonstraat te Ertvelde
- Vervangen paden en terrassen in Zonnepark te Eeklo
- Vervangen opritten, paden en terrassen in de Albijn Van den Abeelestraat en Valerius De Saedeleerstraat te Evergem

Diverse raamcontracten

- Groenonderhoud
- Levering en plaatsing van binnendeuren
- Levering en plaatsing van keukens
- Vernieuwen paden, opritten en terrassen
- Schilderwerken
- Elektrische keuringen



Projecten

Nieuwbouwprojecten

Nieuwbouwprojecten: opgeleverd

- **HILLESTRAAT - DE GEUZEN, ADEGEM**



Nieuwbouw 9 huurwoningen
ARCHITECT: Architectenburo Lievens & De Craemer
AANNEMER: Recon Bouw
FASE: opgeleverd
INVESTERING: € 1.690.012,33

- **DEBBAUTSHOEK - FASE 2, ZELZATE**



Sloop 21 woningen + nieuwbouw 23 wooneenheden (incl. 5 koop)
ARCHITECT: Cnockaert Architecture
AANNEMER: Bouwonderneming Damman
FASE: opgeleverd
INVESTERING: € 4.059.717,45

Nieuwbouwprojecten: in uitvoering

- **WITTOUCK - FASE 2 EN 3, ZELZATE**



Sloop 50 woningen en nieuwbouw 28 woningen (incl. 5 koop) en 37 appartementen
ARCHITECT: 2DVW Architecten bv
AANNEMER: Wyckaert Bouwonderneming
FASE: in uitvoering
INVESTERING: € 13.781.353,16
INVESTERING HUUR: € 12.689.606,69
INVESTERING KOOP: € 1.091.746,94

- **GROENE BRIEL - FASE 2, ZELZATE**



Nieuwbouw 26 huurappartementen
ARCHITECT: Atelier 4 Architecten
AANNEMER: Recon Bouw
FASE: in uitvoering
INVESTERING: € 4.588.984,70

Nieuwbouwprojecten: in voorbereiding

- **SPORTSTRAAT, ASSENEDE (HEROPSTART)**



Nieuwbouw 4 huurwoningen en 4 koopwoningen
ARCHITECT: Buro 56
FASE: intern nazicht voorontwerp versie 2
INVESTERING: € 1.624.507,05
INVESTERING HUUR: € 885.287,89
INVESTERING KOOP: € 785.594,71

- **SINT-BERNARDUS, ASSENEDE (BASSEVELDE)**



Nieuwbouw 20-tal huurwoningen
gemeenschappelijk wonen
ARCHITECT: nog te bepalen
FASE: wedstrijdossier in voorbereiding
INVESTERING: nog te bepalen

- **OOSTHOEK, ASSENEDE (OOSTEEKLO)**



Nieuwbouw 40 koopwoningen,
42 huurwoningen en 28 seniorenwoningen
ARCHITECT: Architectenbureau Claeys
FASE: aanvraag vrijgave woonuitbreidingsgebied
INVESTERING: nog te bepalen

- **BOMMELS, ASSENEDE (OOSTEEKLO)**



Nieuwbouw 40 huurappartementen, 23
koopwoningen en 18 koopkavels
ARCHITECT: Atelier 4 Architecten
FASE: voorbereiding indienen
omgevingsvergunning,
aanvraag vrijgave woonuitbreidingsgebied
voorontwerp infrastructuur besteld
INVESTERING: € 6.930.874,00

• **STUIFZANDSTRAAT, EEKLO**



Nieuwbouw 20 huur- en koopwoningen
ARCHITECT: Claeys architecten
FASE: opmaak bouwaanvraag
INVESTERING: € 4.196.400,00

• **LEKESTRAAT 41-45, EEKLO**



Nieuwbouw 24 huurappartementen
ARCHITECT: wedstrijd nog uit te schrijven
FASE: conceptstudie opgemaakt, stad heeft Veneco aangeduid om een RUP op te maken, bevindingen op studie door Woonmee overgemaakt
INVESTERING: nog te bepalen

• **COCQUYTSTRAAT, EEKLO**



Nieuwbouw 10 huurwoningen
ARCHITECT: architectuurwedstrijd is lopende
FASE: architectuurwedstrijd is lopende
INVESTERING: nog te bepalen

• **BRUGSESTEENWEG, EEKLO**



Nieuwbouw 10 huurappartementen
ARCHITECT: Objekt Architecten
FASE: bouwaanvraagvergunning is er + aanbestedingsdossier is in opmaak
INVESTERING: € 1.967.477,66

• **LEOPOLDLAAN, EEKLO**

Nieuwbouw 20 huurappartementen
ARCHITECT: wedstrijd nog uit te schrijven
FASE: architectuurwedstrijd uitsturen 2026
INVESTERING: nog te bepalen

- **BIEZENKOUTER MASTERPLAN + FASE I, EVERGEM (ERTVELDE)**



Nieuwbouw 84 huurwoningen en 23 woningen voor budgethuren
 Waarvan in fase I: 50 huurwoningen
 ARCHITECT: Architectenbureau Claeys
 FASE: aanvraag vrijgave woonuitbreidingsgebied ingediend
 INVESTERING: raming € 15.232.225

- **KAPELAANSTRAAT MASTERPLAN, MALDEGEM**



Nieuwbouw 104 huurwoningen en 24 woningen voor budgethuren
 ARCHITECTENBUREAU: Architectenbureau Claeys
 FASE: aanvraag vrijgave woonuitbreidingsgebied ingediend
 INVESTERING: raming € 19.675.096

- **OUDE MOLENWEG, MALDEGEM**



Nieuwbouw 8 koopwoningen
 ARCHITECT: Design & Build voorstel Wonen in Vlaanderen
 FASE: Aanvraag vrijgave woonuitbreidingsgebied nog te doen
 INVESTERING: nog te bepalen

- **ALFRED DE TAEYESTRAAT - ZUIDSTRAAT, KAPRIJKE**

Sloop van 16 woningen + bouwen van 20-tal woningen + energetisch renoveren van 14 woningen
 FASE: wedstrijd te publiceren
 INVESTERING: nog te bepalen

- **KLEINE ZUIDSTRAAT, KAPRIJKE**



Nieuwbouw 20 huurwoningen en 5 koopwoningen
 ARCHITECT: Architectenbureau Claeys
 FASE: Aanvraag vrijgave woonuitbreidingsgebied ingediend
 INVESTERING HUUR: € 2.850.000,00
 INVESTERING KOOP: € 720.000,00

- **DORPSSTRAAT, SINT-LAUREINS**



Nieuwbouw 2 huurwoningen
 ARCHITECT: Hannelore Dekoninck
 FASE: Schetsontwerp na weigering
 bouwvergunning voor 3 appartementen.
 INVESTERING: Nog te bepalen

- **DEBBAUTSHOEK - FASE 3, ZELZATE**



Sloop 30 woningen en nieuwbouw 24
 wooneenheden (incl. 6 koop)
 ARCHITECT: Cnockaert Architecture
 AANNEMER: nog niet gekend
 FASE: aanbesteding
 INVESTERING: € 5.973.903,03

- **DEBBAUTSHOEK - FASE 4 EN 5, ZELZATE**



Fase 4: nieuwbouw 96 wooneenheden
 Fase 5: nieuwbouw 77 wooneenheden (incl. 9
 koop)
 ARCHITECT: Cnockaert Architecture
 FASE: 4 & 5 schetsontwerp
 INVESTERING: € 35.403.446,00

- **KLEIN RUSLAND, ZELZATE - MODULAIR BOUWEN**



Sloop 10 woningen + nieuwbouw 20
 appartementen
 ARCHITECT/AANNEMER: Via raamcontract van
 Wonen in Vlaanderen voor modulair bouwen
 (D&B) met verplichte minicompetitie tussen 3
 geselecteerden
 FASE: wedstrijd gepubliceerd
 INVESTERING: nog te bepalen

Renovatieprojecten

Renovatieprojecten: opgeleverd

- **VARENSLAAN 2, EEKLO**



Interne energetische renovatie van 1 huurwoning, proefproject
ONTWERPER: Woonmee
FASE: opgeleverd
INVESTERING: € 116.453,55

- **ZONNEPARK 42, EEKLO**



Interne opknapbeurt van het buurthuis.

Renovatieprojecten: in uitvoering

- **AVESCHOOT 91 EN 109, LEMBEKE**

Interne klassieke renovatie van 2 huurwoningen.



Aveschoot 91

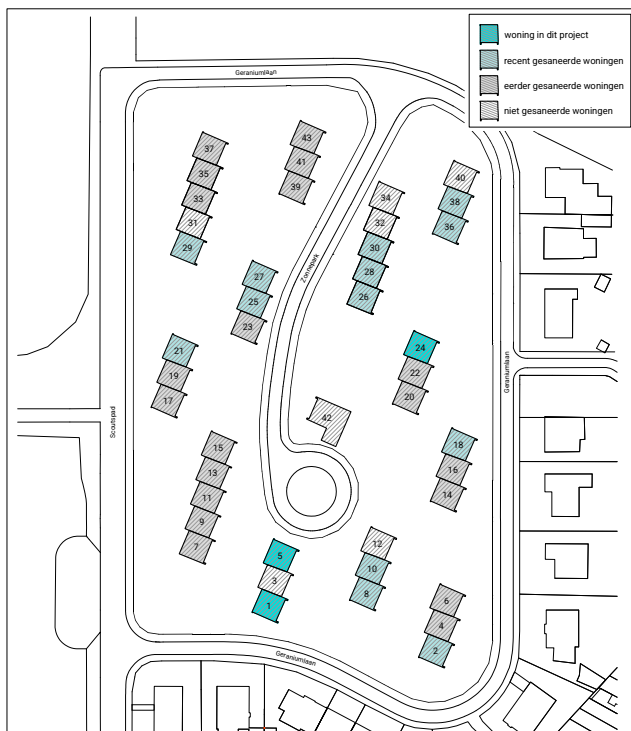


Aveschoot 109

ONTWERPER: Woonmee
FASE: in uitvoering
INVESTERING: € 202.188,98

Renovatieprojecten: in voorbereiding

• ZONNEPARK 1, 5 EN 24, EEKLO



Interne renovatie van 3 huurwoningen

ONTWERPER: Woonmee

FASE: de aanbesteding is lopende

INVESTERING: € 195.000,00

• LARIKSSTRAAT 1, 2, 7, 11 & ABIJSTRAAT 4 EN 20 & BRUGSESTEENWEG 197, EEKLO



Interne energetische renovatie van 7 huurwoningen

ONTWERPER: Woonmee

FASE: omgevingsvergunning is er de aanbesteding werd afgerond, de werken kunnen besteld worden

INVESTERING: € 849.876,50

• VARENSLAAN 4, 14, 20 EN 24, EEKLO



Interne energetische renovatie van 4 huurwoningen

ONTWERPER: Woonmee

FASE: omgevingsvergunning is er de aanbesteding is lopende

INVESTERING: € 446.000,00

• PATER TUYPENSLAAN EN KALLESTRAAT, ADEGEM-MALDEGEM



Energetische renovatie van 20+4 huurwoningen

ONTWERPER: Buro 56

FASE: Over te nemen van Dimensa, in voorontwerp

INVESTERING: raming € 1.625.507,00

- **OLMENSTRAAT 15 & POPULIERSTRAAT 4, 6, 7, 34 & BERKSTRAAT 7, 14, 18, 27, 41, 57, 59 - BOOMWIJK EVERGEM (ERTVELDE)**



Interne energetische renovatie van 12 woningen

ONTWERPER: Woonmee

FASE: aanbesteding

INVESTERING: € 1.221.070,10

- **ELZENSTRAAT 1, 9, 11 & POPULIERSTRAAT 1 - BOOMWIJK EVERGEM (ERTVELDE)**



Interne renovatie van 4 OVD huurwoningen

ONTWERPER: Woonmee

FASE: aanbesteding

INVESTERING: € 249.950,38

- **'T VELDEKEN 3, 9, 12, 18, 21, 35 - MALDEGEM**



Interne energetische renovatie van 6 woningen

ONTWERPER: Woonmee

FASE: voorontwerp

INVESTERING: nog niet gekend

Nog op te starten energetische renovaties

- **'T VELDEKEN 71 MALDEGEM (SENIORENWONING)**

Infrastructuurwerken

Infrastructuurwerken: opgeleverd

Geen opgeleverd.

Infrastructuurwerken: in uitvoering

- **GROENE BRIEL - FASE 2, ZELZATE**



ONTWERP: Studiebureau S.W.B.-ontwerpen

BETREFT: wegen-, riolerings-, en omgevingswerken

FASE: uitvoering fase I van de wegeniswerken

INVESTERING: € 666.601,27

Infrastructuurwerken: in voorbereiding

- **BIEZENKOUTER FASE 1, EVERGEM**



ONTWERP: studiebureau BVP

BETREFT: Wegen-, riolerings-, en omgevingswerken

FASE: Vrijgave woonuitbreidingsgebied ingediend, voorontwerp

INVESTERING: nog te bepalen

- **KLEINE ZUIDSTRAAT, KAPRIJKE**



ONTWERP: Studiegroep Irtas
 BETREFT: wegen-, riolerings-, en
 omgevingswerken
 FASE: Vrijgave woonuitbreidingsgebied
 ingediend, voorontwerp
 INVESTERING: nog te bepalen

- **BOMMELS, ASSENEDE**



ONTWERP: Studiebureau S.W.B.-ontwerpen
 BETREFT: wegen-, riolerings-, en
 omgevingswerken
 FASE: Aanvraag vrijgave
 woonuitbreidingsgebied, voorontwerp
 INVESTERING: nog te bepalen

- **DEBBAUTSHOEK - FASE 2 T/M 5, ZELZATE**



ONTWERP: Studiebureau BVP
 BETREFT: wegen-, riolerings-, en
 omgevingswerken
 FASE: voorontwerp
 INVESTERING: nog te bepalen

- **WITTOUCK - FASE 1, ZELZATE**

ONTWERP: Studiebureau Goegebeur-Van Den
 Bulcke BV
 BETREFT: Schwarzenbeklaan, wegen-,
 riolerings-, en omgevingswerken
 FASE: voorontwerp
 INVESTERING: nog te bepalen

- **WITTOUCK - FASE 2 EN 3, ZELZATE**



ONTWERP: Studiebureau Goegebeur-Van Den
 Bulcke BV
 BETREFT: wegen-, riolerings-, en
 omgevingswerken
 FASE: voorontwerp
 INVESTERING: nog te bepalen

• GROENE BRIEL - FASE 2, ZELZATE



ONTWERP: Studiebureau S.W.B.-ontwerpen
BETREFT: fase II van het wegenisdossier,
omgevingswerken
FASE: voorontwerp
INVESTERING: € 666.601,27

• SPORTSTRAAT, ASSENEDE



ONTWERP: Studiebureau BVP
BETREFT: wegen-, riolerings-, en
omgevingswerken
FASE: voorontwerp
INVESTERING: nog te bepalen

Bindend sociaal objectief (BSO)

De periode 2025-2026 vormt een overgangsmoment binnen het Vlaamse woonbeleid. Met de afronding van het vorige Bindend Sociaal Objectief (2008-2025) en de opstart van een nieuwe BSO periode (2026-2042) worden de bestaande realisaties eerst definitief vastgelegd. De officiële eindcijfers van het afgelopen BSO worden in de loop van 2026 gevalideerd en vormen het vertrekpunt (nulmeting) voor de nieuwe beleidsperiode.

Hoewel de definitieve cijfers nog niet bekend zijn, is vandaag al duidelijk dat de uitdagingen op het vlak van betaalbaar wonen in het Meetjesland aanzienlijk blijven. De regio kampt met een hoge woningnood. In dit kader wordt verwacht dat Woonmaatschappij Meetjesland in de periode tot 2042 een belangrijke bijdrage zal leveren aan de realisatie van het nieuwe Bindend Sociaal Objectief. Volgens recente ramingen en beleidscommunicatie zal dit neerkomen op een bijkomende inspanning van ongeveer 1.000 sociale woningen tegen 2042 binnen het werkingsgebied van Woonmaatschappij Meetjesland. Deze uitbreiding omvat zowel de bouw van nieuwe sociale huurwoningen als het inhuren van privaat woonpatrimonium.

Onze (kandidaat-) huurders

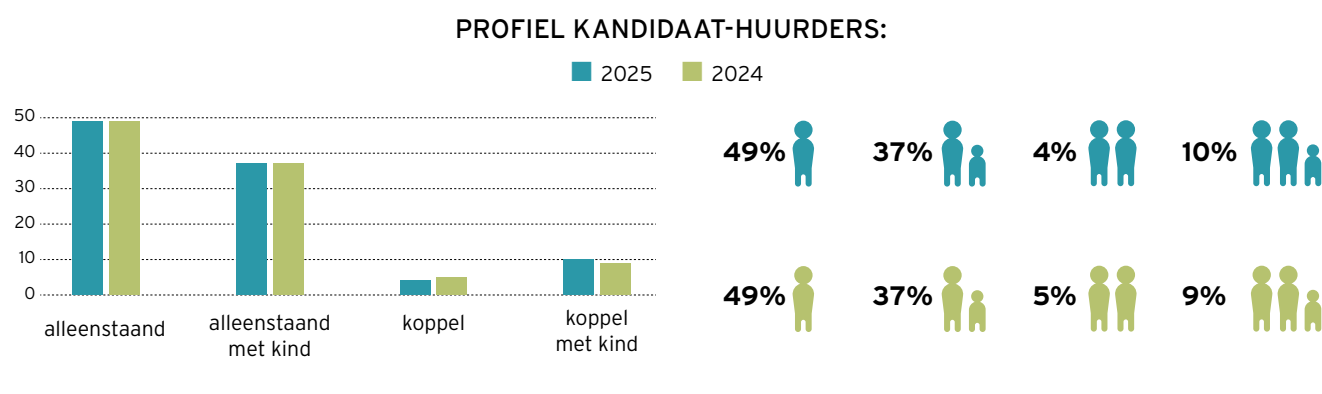
Profiel huurders (op 01/01/2025)

EIGEN WONINGEN	INGEHUURDE WONINGEN
2.723 AANTAL HUURDERS 5.138 AANTAL BEWONERS	209 AANTAL HUURDERS 420 AANTAL BEWONERS
GEÏNDEXEERD INKOMEN: 7% ≤ € 15.000 27% ≤ € 20.000	GEÏNDEXEERD INKOMEN: Huurprijs wordt niet gebaseerd op het inkomen.
PROFIEL HUURDERS: <p>alleenstaand: 52% alleenstaand met kind: 16% koppel: 21% koppel met kind: 11%</p> <p>76% > 50 jaar</p>	PROFIEL HUURDERS: <p>alleenstaand: 59% alleenstaand met kind: 33% koppel met kind: 8%</p> <p>0% koppel 32% > 50 jaar</p>

Profiel kandidaat-huurders

Primaire en secundaire maatschappij binnen het werkingsgebied.

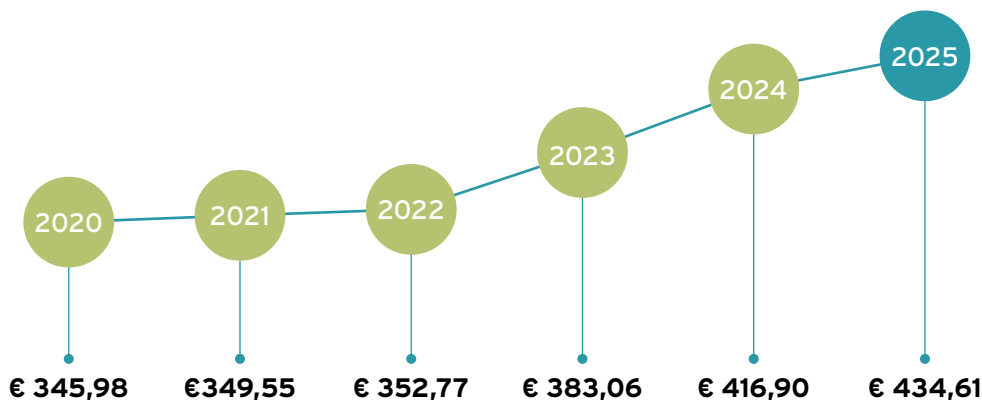
4.985 AANTAL KANDIDAAT-HUURDERS



Huurprijs

Eigen woningen (incl. OCMW) (op 01/01/2025)	Ingehuurde woningen (op 31/12/2025)
Huurprijsberekening o.b.v. inkomen	Huurprijsvermindering door huursubsidie
APPARTEMENTEN (26%) <ul style="list-style-type: none"> • Gemiddelde basishuurprijs: € 755 • Mediaan basishuurprijs: € 747 • Gemiddelde reële huurprijs: € 393 • Mediaan reële huurprijs: € 339 	APPARTEMENTEN (71%) <ul style="list-style-type: none"> • Gemiddelde basishuurprijs: € 598 • Mediaan basishuurprijs: € 627 • Gemiddelde reële huurprijs: € 367 • Mediaan reële huurprijs: € 380
HUIZEN (74%) <ul style="list-style-type: none"> • Gemiddelde basishuurprijs: € 729 • Mediaan basishuurprijs: € 742 • Gemiddelde reële huurprijs: € 450 • Mediaan reële huurprijs: € 387 	HUIZEN (29%) <ul style="list-style-type: none"> • Gemiddelde basishuurprijs: € 546 • Mediaan basishuurprijs: € 549 • Gemiddelde reële huurprijs: € 317 • Mediaan reële huurprijs: € 291

Gemiddelde reële huurprijs evolutie



Huurders en kandidaten

Er is één online loket voor alle inschrijvingen voor een sociale woning. Dit loket wordt beheerd door het agentschap Wonen in Vlaanderen en heet het centraal inschrijvingsregister, kortweg het CIR.

Inschrijven kan wanneer er sprake is van een beperkt inkomen, beperkte middelen en geen eigendom. Na inschrijving komt de kandidaat-huurder op een wachtlijst. De kandidaat kan online het kandidatendossier aanpassen bij wijzigingen in de situatie.

De plaatsen op de wachtlijst zijn niet zichtbaar in het CIR. Hiervoor dient de kandidaat de woonmaatschappij te contacteren.

Aantal kandidaat-huurders (31/12/2025)

	Domiciliegemeente		TOTAAL
	Binnen werkgebied	Buiten werkgebied	
Primair	2.969	391	3.360
Secundair	2.016	6.839	8.855
TOTAAL	4.985	7.230	12.215

De primaire verhuurder is de woonmaatschappij die het inschrijvingsdossier van de kandidaat beheert en aanpast. Als een kandidaat is ingeschreven in ons werkingsgebied en onze woonmaatschappij is geen primaire verhuurder, dan worden we secundaire verhuurder zodat we het dossier kunnen raadplegen en een eventuele toewijzing doen. De primaire verhuurder is doorgaans de woonmaatschappij die actief is in de domiciliegemeente van de kandidaat, maar de kandidaat kan dit aanpassen.

Aantal nieuwe inschrijvingen in 2025

Primair	Secundair
703	1.953
Totaal aantal nieuwe inschrijvingen:	2.656

Degenen die opnieuw geschrappt zijn in 2025, zijn hier niet bijgeteld.

Zowel het aantal nieuwe inschrijvingen, als het totaal aantal kandidaten is gestegen ten opzichte van het voorgaande jaar.

Aantal huurders (01/01/2025)

Aantal huurders		Aantal bewoners	
EIGEN WONINGEN	INGEHUURDE WONINGEN	EIGEN WONINGEN	INGEHUURDE WONINGEN
2.723	209	5.138	420
Totaal aantal huurders	2932	Totaal aantal bewoners	5558

Verhouding tussen aantal kandidaten en woningen per domiciliegemeente

Incl. eigen woningen, ingehuurde woningen, budgetwoningen en woningen van OCMW.

Gemeente	Aantal kandidaten	Aantal woningen	Verhouding KH/woning
Assenede (Boekhoute, Bassevelde)	275	239	1/0.87
Eeklo	1.020	926	1/0.91
Evergem (Ertvelde)	722	178 + 304*	1/0.66
Kaprijke (Lembeke)	62	53 + 13*	1/1.06
Maldegem	445	130 + 156*	1/0.64
Sint-Laureins	112	17 + 29*	1/0.41
Zelzate	624	944	1/1.51

Buiten werkgebied	7.230	-	-
Aalter (Knesselare, Ursel)	499	174**	-
Lievegem (Waarschoot, Zomergem)	469	481**	-
Moerbeke	757	237**	-
TOTAAL	12.215	3.285 + 502*	-

* Woningen in eigendom van andere woonmaatschappij

** Woningen worden overgedragen naar andere woonmaatschappijen

Samenstelling gezin

Eigen woningen

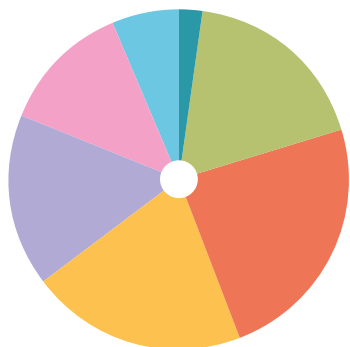
Gezinstype	Huurders		Kandidaat-huurders	
	Aantal	%	Aantal	%
Alleenstaande	1.412	51,85	2.418	48,51
Volwassene + kind(eren)	583	21,41	1.841	36,93
2 volwassenen	427	15,68	214	4,29
2 volwassenen + kind(eren)	301	11,06	512	10,27
TOTAAL	2.723	100	4.985	100

Leeftijd

Huurders

Leeftijd	Eigen woningen			Ingehuurde woningen		
	Aantal	%	Cum.%	Aantal	%	Cum.%
<21	0	0	0	1	0,48	0,48
21 - 30	57	2,09	2,09	38	18,18	18,66
31 - 40	216	7,93	10,02	60	28,71	47,37
41 - 50	393	14,43	24,45	43	20,58	67,95
51 - 60	486	17,86	42,31	45	21,53	89,48
61 - 70	705	25,89	68,20	18	8,61	98,09
>70	866	31,80	100	4	1,91	100
TOTAAL	2.723	100	-	218	100	-

Kandidaat-huurders



Kandidaat-huurders			
Leeftijd	Aantal	%	Cum.%
<21	112	2,25	2,25
21 - 30	909	18,23	20,48
31 - 40	1.193	23,93	44,41
41 - 50	1.023	20,52	64,93
51 - 60	820	16,45	81,38
61 - 70	623	12,50	93,88
>70	305	6,12	100
TOTAAL	4.985	100	-

Inkomen

Huurders eigen woningen

01/01/2025

Huurders			
Inkomen in €	Aantal	%	Cum.%
0 - 7.500	29	1,07	1,07
7.501 - 10.000	22	0,81	1,88
10.001 - 12.500	35	1,29	3,17
12.501 - 15.000	94	3,45	6,62
15.001 - 17.500	173	6,35	12,97
17.501 - 20.000	373	13,70	26,67
20.001 - 22.500	475	17,44	44,11
22.501 - 25.000	316	11,60	55,71
25.001 - 27.500	195	7,16	62,87
27.501 - 30.000	144	5,29	68,16
30.001 - 32.500	135	4,97	73,13
32.501 - 35.000	93	3,42	76,55
35.001 - 37.500	84	3,08	79,65
37.501 - 40.000	97	3,56	83,19
40.001 - 42.500	84	3,08	86,27
42.501 +	374	13,33	100
TOTAAL	2.723	100	-

Alle schrappingen kandidaat-huurders volgens reden (tot 31/12/2025)

	Primair	Secundair
2e weigering	84	180
Eigen verzoek (CIR)	74	103
Overlijden	10	20
Niet voldoen aan voorwaarden rond inkomen en eigendom	28	39
Geen reactie voor de 2e keer	-	43
Toewijzing	184	467
Actualisatie (CIR)	51	28
Ongekend CIR (meerdere redenen, verkeerde doorstroom CIR) *	127	409
Schrapping vanwege niet meer primair of secundaire verhuurder	46	1234
TOTAAL	604	2.523
Totaal geschrapt: 3127		

* Redenen kunnen zijn:

- Schrapping gewenst door KH;
- Geen reactie bij actualisatie;
- Ambtshalve afgevoerd;
- Adres niet correct (vooral land);
- Splitsing kandidaten dossier voor KH's die niet meer samen willen kandideren.

Begin 2025 werden nog enkele kandidatendossiers geschrapt in opvolging van de actualisatie van het inschrijvingsregister na inwerkingtreding van het CIR (2024). In het najaar zijn we gestart met de jaarlijkse actualisering. Wonen in Vlaanderen actualiseert jaarlijks de kandidatendossiers in het centraal inschrijvingsregister (CIR) en kijkt na of ze nog voldoen aan de inschrijvingsvoorwaarden (verblijfsvoorwaarde, inkomensvoorwaarde en eigendomsvoorwaarde).

Als de kandidaat-huurder nog steeds voldoet aan de inschrijvingsvoorwaarden, moet hij niets doen. De actualisatie verloopt automatisch. Als hij niet meer voldoet aan de inschrijvingsvoorwaarden, ontvangt hij een brief van de woonmaatschappij. De termijn waarin hij moet reageren, staat in de brief. Hij kan reageren via het CIR door informatie aan te vullen of op te laden. Hij kan ook de nodige documenten aan ons bezorgen. Enkel wanneer de kandidaat niet meer voldoet aan de inschrijvingsvoorwaarden of wanneer hij niet tijdig reageert op de brief schrapt de woonmaatschappij het kandidatendossier.

Tussen oktober en december 2025 werden 41 kandidaten aangeschreven, daarvan konden 24 inschrijvingsdossiers worden goedgekeurd en 17 kandidatendossiers werden geschrapt (15 omwille van niet-reactie en 2 voldeden niet aan de voorwaarden).

Gemiddelde wachttijd als kandidaat-huurder

Renovatieprojecten met verhuisbeweging kunnen invloed hebben op de wachttijd.

Woonmee

Jaar	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Aantal dagen	1.283	1.431	1.334	1.765	1.985	1.718

Gemiddelde wachttijd in dagen per gemeente

Assenede Bassevelde Boekhoute Oosteeklo	1.431
Eeklo	1.825
Evergem Ertvelde Sleidinge	3.133
Kaprijke Lembeke	765
Maldegem Adegem	3.074
Sint-Laureins	1.562
Zelzate	1.061
Knesselare Ursel	1.479
Waarschoot Zomergem Lovendegem	1.976
Moerbeke	2.101

Gemiddelde wachttijd in dagen per pijler

Pijler 1	1.973
Pijler 2*	1.636
Pijler 3	1.343
Pijler 4	585

* De gemiddelde wachttijd in pijler 2 is berekend op de inschrijvingsdatum voor een sociale woning.

De gemiddelde wachttijd sinds aanvraag van de versnelde toewijzing is 185 dagen.

De resultaten zijn het gemiddelde van de vier pijlers. Momenteel is het nog niet mogelijk om dit per pijler per gemeente te berekenen. De werkwijze wordt verder verfijnd zodat dit in de toekomst wel mogelijk is.

Pijler 1 zijn de standaardtoewijzingen, pijler 2 de versnelde toewijzingen, pijler 3 de toewijzingen aan een specifieke doelgroep (65+ en personen met een handicap) en pijler 4 de herhuisvestingen (interne mutaties wegens dringende / bijzondere redenen).

Versnelde toewijzingen

Er is een aparte wachtlijst voor de versnelde toewijzingen in pijler 2. 20% van alle toewijzingen in het werkingsgebied dienen versneld te gebeuren. Enkel welzijnsactoren kunnen een kandidaat-huurder aanmelden om in aanmerking te komen voor een versnelde toewijzing. Deze kandidaten moeten tot één van de volgende doelgroepen behoren: dakloos zijn of dreigen te worden, kampen met een geestelijke gezondheidsproblematiek, wonen in slechte huisvesting, jongeren die begeleid zelfstandig (gaan) wonen, of zich in bijzondere omstandigheden van sociale aard bevinden.

Jaarlijks berekent de woonmaatschappij het aantal versnelde toewijzingen. In 2025 konden 29 panden worden toegewezen in pijler 2. Bovendien was er een restsaldo uit 2024, waardoor er in totaal 57 woningen versneld konden worden toegewezen. 11 woningen werden versneld toegewezen. Het restsaldo van 46 wordt overgedragen naar 2026.

Aantal mogelijke toewijzingen per gemeente

	Aantal mogelijke toewijzingen	Aantal toegewezen	Restsaldo 31/12/2025
Assenede	5	1	4
Eeklo	27	5	22
Evergem	7	0	7
Kaprijke	2	1	1
Maldegem	5	1	4
Sint-Laureins	3	0	3
Zelzate	8	3	5
TOTAAL	57	11	46

Actieve kandidatendossiers in pijler 2

Actieve aanvragen per gemeente

Gemeente	Aantal
Assenede	2
Eeklo	8
Maldegem	2
Sint-Laureins	2
Zelzate	1
Gemeente-overschrijdend	5
Lievegem (buiten werkingsgebied)	2
Moerbeke (buiten werkingsgebied)	1
TOTAAL	23

Aantal kinderen bij actieve aanvragen

Aantal kinderen	Aantal actieve aanvragen
0	9
1	6
2	3
3	2
4	1
5	1
6	1
TOTAAL	23

Gezinstype actieve aanvragen

Gezinstype	Aantal
Alleenstaande	9
Alleenstaande met kinderen	10
Koppel	0
Koppel met kinderen	4
TOTAAL	23

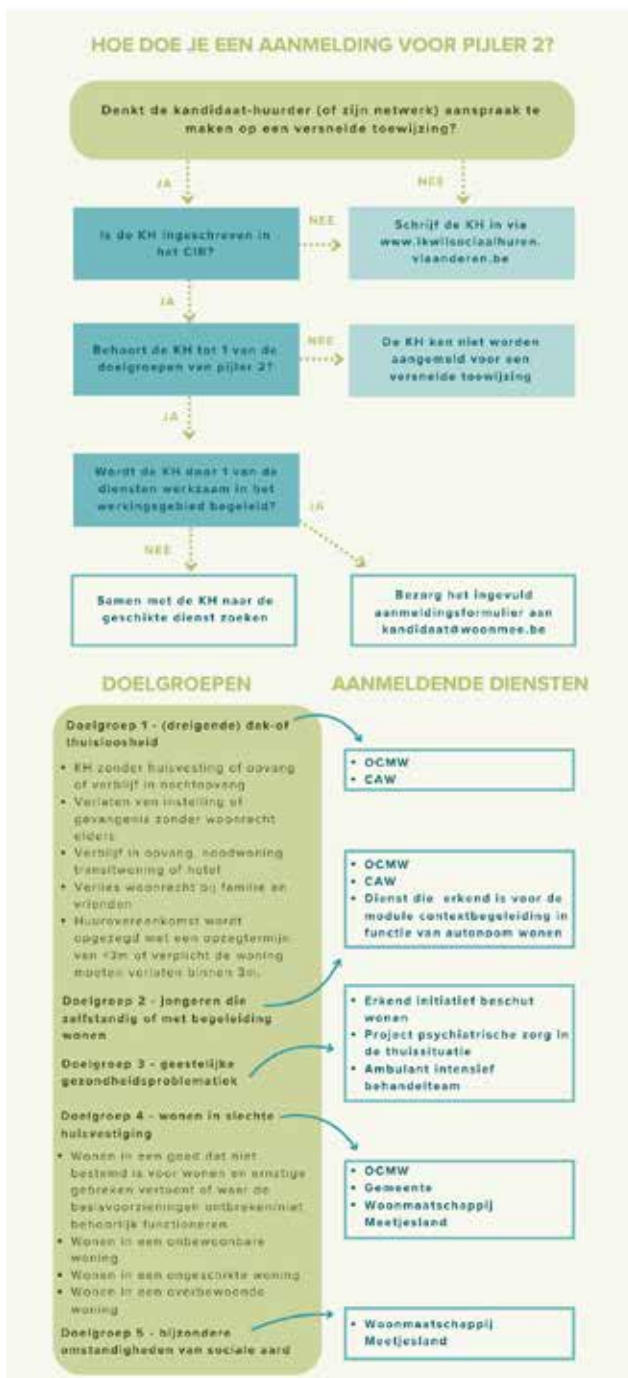
Aantal aanvragen per welzijnsdienst

Welzijnsdienst	Aantal aanvragen (2024/2025)
OCMW Eeklo	23
OCMW Maldegem	7
OCMW Sint-Laureins	5
OCMW Zelzate	7
OCMW Kaprijke	1
OCMW Assenede	3
CAW (Oost-Vlaanderen)	9
Mobiel Team Meetjesland	2
GPN De Wende	1
Vzw De Kantel	1
BW De Vlier	1
Woonmaatschappij Meetjesland *	7
Totaal	67

* De woonmaatschappij meldde soms dossiers aan via bijzondere omstandigheden van sociale aard die ook al aangemeld waren via een andere welzijnsdienst.

Aantal stopgezette aanvragen in pijler 2

Reden stopzetting	Aantal
Toewijzing sociale huurwoning	25
Welzijnsdienst trekt aanvraag in	6
Kandidaat vond oplossing op particuliere markt	6
TOTAAL	37



Nieuwe Huurcontracten

Versnelde toewijzingen en woonnood

In 2025 zijn er 11 versnelde toewijzingen geweest. De redenen zijn als volgt:

Reden	Aantal
Geen huisvesting of opvang of verblijf in nachtopvang	1
Verblijf in opvangtehuis, noodwoning, crisisopvang, transitwoning of hotel	4
Verlies woonrecht en opvang bij familie of vrienden	4
Huurovereenkomst wordt opgezegd door de eigenaar, opzegtermijn < 3 maanden of de woning verplicht en rechtsgeldig moeten verlaten binnen termijn van < 3 maanden.	1
Wonen in een goed dat niet bestemd is voor wonen en dat ernstige gebreken vertoont of waar de basisnutsvoorzieningen ontbreken of niet behoorlijk functioneren	1

Aantal afgesloten huurcontracten in 2025

Eigen woningen (incl. ocmw)

Gemeente	Aantal gewoon afgesloten huurcontracten	Aantal afgesloten huurcontracten: mutaties
Assenede	3	0
Eeklo	23	16
Kaprijke	1	0
Knesselare	11	0
Lembeke	0	0
Maldegem	3	0
Ursel	4	0
Waarschoot	3	3
Ertvelde	3	0
Boekhoute	1	1
Zomergem	12	3
Bassevelde	2	1
Oosteeklo	2	0
Evergem	2	0
Moerbeke	15	4
Zelzate	9	28
TOTAAL 2025	94	56
TOTAAL 2024	127	37

In 2025 zijn er 150 nieuwe huurcontracten afgesloten voor de eigen woningen. In 56 gevallen ging het om een mutatie.¹

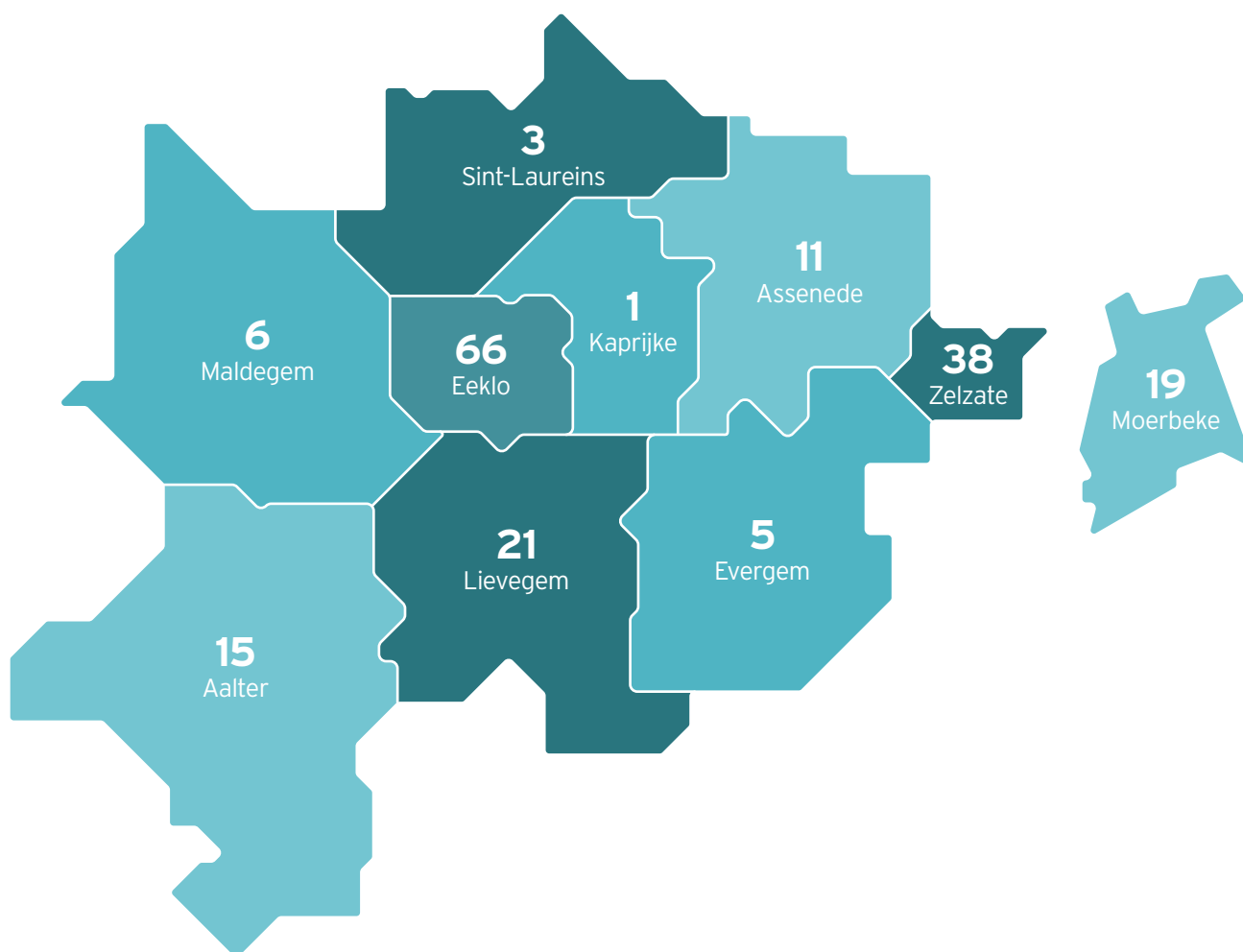
¹ Mutatie = eigen huurders die van een woongeleghenheid van de woonmaatschappij verhuisden naar een andere.

Ingehuurde woningen

Gemeente	Aantal gewoon afgesloten huurcontracten	Aantal afgesloten huurcontracten: mutaties
Eeklo	24	3
Kaprijke	0	0
Maldegem	1	2
Bassevelde	1	0
Zelzate	1	0
Assenede	0	0
Sint-Laureins	3	0
TOTAAL 2025	30	5
TOTAAL 2024	10	1

Voor de ingehuurde woningen werden er 35 nieuwe huurcontracten afgesloten. In 5 gevallen ging het om een mutatie.

Toewijzingen totaal per gemeente



Toewijzing volgens nationaliteit

Eigen woningen		
Nationaliteit	Toewijzingen 2025	Mutaties 2025
Belg*	86	56
Niet-Belg, wel EU-burger	6	0
Niet EU-burger	2	0
TOTAAL	94	56

Ingehuurde woningen		
Nationaliteit	Toewijzingen 2025	Mutaties 2025
Belg*	25	5
Niet-Belg, wel EU-burger	5	-
Niet EU-burger	-	-
TOTAAL	30	5

* Een aantal hiervan heeft een dubbele nationaliteit.

Toewijzing volgens gezinssamenstelling

Eigen woningen		
Gezinstype	Toewijzing 2025	Mutatie 2025
Alleenstaande	49	27
Volwassene + kind(eren)	37	12
2 volwassenen + kind(eren)	6	11
2 volwassenen	2	6
TOTAAL	94	56

Ingehuurde woningen		
Aantal	Toewijzing 2025	Mutatie 2025
1 gezinslid	17	4
2 gezinsleden	6	1
3 gezinsleden	3	-
4 gezinsleden	2	-
5 gezinsleden	2	-
6 gezinsleden	-	-
TOTAAL	30	5

Toewijzing volgens leeftijd

Eigen woningen (en OCMW)		
Leeftijd	Toewijzing 2025	Mutatie 2025
<21	2	1
21 - 30	16	3
31 - 40	16	5
41 - 50	21	11
51 - 60	10	8
61 - 70	15	18
>70	14	10
TOTAAL	94	56

Ingehuurde woningen		
Leeftijd	Toewijzing 2025	Mutatie 2025
<21	1	-
21 - 30	6	2
31 - 40	7	-
41 - 50	6	2
51 - 60	6	-
61 - 70	3	1
>70	1	-
TOTAAL	30	5

Reële huurprijs

Eigen woningen (en OCMW) - 01/01/2025			
Huurprijs in €	Aantal	%	Cum.%
0 - 150	0	0	0
151 - 200	16	0,59	0,59
201 - 250	151	5,54	6,13
251 - 300	541	19,87	26,00
301 - 350	525	19,28	45,28
351 - 400	297	10,91	56,19
401 - 450	235	8,63	64,82
451 - 500	159	5,84	70,66
501 - 550	140	5,14	75,80
551 - 600	106	3,89	79,69
601 - 650	115	4,22	83,91
651 - 700	94	3,45	87,36
701 - 750	129	4,74	92,10
751 - 800	129	4,74	96,84
801+	86	3,16	100
TOTAAL	2723	100	

Ingehuurde woningen - 31/12/2025			
Huurprijs in €	Aantal	%	Cum.%
0 - 150	8	3,90	3,90
151 - 200	13	6,34	10,24
201 - 250	21	10,24	20,48
251 - 300	29	14,15	34,63
301 - 350	31	15,12	49,75
351 - 400	37	18,05	67,80
401 - 450	31	15,12	82,92
451 - 500	9	4,39	87,31
501 - 550	11	5,37	92,68
551 - 600	8	3,90	96,58
601 - 650	3	1,46	98,04
651 - 700	2	0,98	99,02
701 - 750	2	0,98	100
751 - 800	0	0	100
801+	0	0	100
TOTAAL	205	100	

Verhuringen in en uit

Eigen woningen (en OCMW)	Ingehuurde woningen
In: 150 Uit: 174 56 al huurder 94 nieuwe huurder	In: 35 Uit: 36 5 al huurder 30 nieuwe huurder

Waarborgen

In het verleden werden de huurwaarborgen gedeponeerd op geblokkeerde rekeningen bij verschillende banken. In 2014 waren er verschillende systemen en bleek dat er heel wat tijd werd verloren bij de deblokking van deze waarborgen bij de beëindiging van de huurcontracten. Indien een huurder overlijdt zijn er ook extra kosten bij het deblokken van de waarborg. In 2014 werd beslist om deze verschillende systemen terug te brengen tot één systeem, namelijk de doorstorting naar Wonen in Vlaanderen. Het grootste voordeel van dit systeem is dat de huurder niet meer hoeft te tekenen noch bij het doorstorten van de waarborg, noch bij het vrijmaken van de waarborg. Ook zijn er geen bijkomende kosten en kan de waarborg héél snel worden vrijgemaakt, waardoor de eindafrekening bij de beëindiging van een huurcontract snel kan worden opgemaakt.

Pas vanaf de vorming van de woonmaatschappijen (juni 2023) kon ook dit systeem worden toegepast voor de ingehuurde (exclusief budgethuurwoningen) woningen.

	Aantal waarborgen VMSW
Totaal aantal waarborgen eind 2024	2.608
Betaling volledig bedrag waarborg	114
Afbetaling waarborg op 18 maanden	122
Beëindiging waarborg	-189
Totaal aantal waarborgen bij VMSW eind 2025	2.655

VDAB-controle

Een sociale huurder moet voldoen aan de VDAB-verplichting. Dit betekent dat wie niet werkt als sociale huurder of gezinslid, zich verplicht moet inschrijven als werkzoekende bij de VDAB. Hierdoor moeten alle niet-beroepsactieve huurders met arbeidspotentieel zich inschrijven bij de VDAB. Op deze manier wil de Vlaamse Regering hun kansen op de arbeidsmarkt en in de maatschappij vergroten.

De VDAB-verplichting geldt voor de referentiehurder en zijn/haar echtgeno(t)e, wettelijke samenwoner of feitelijke partner met wie de huurder al één jaar samenwoont in de sociale woning. Deze personen moeten zich inschrijven bij VDAB als ze tussen 18 en 65 jaar zijn, niet werken en nog niet zijn ingeschreven als werkzoekende bij de VDAB. Personen die leefloon genieten van het OCMW, arbeidsongeschikt of invalide zijn, moeten zich niet inschrijven.

Deze huurdersverplichting is in voege getreden in 2023. Net voor de vorming van de woonmaatschappij, hadden zowel MBV, Wonen Zelzate als SVK Meetjesland hun huurders aan een controle onderworpen.

In september 2025 deden wij vanuit de woonmaatschappij opnieuw een controle in de kruispuntbank waarbij alle huurders werden gecontroleerd in kader van de VDAB-verplichting. Na deze controle stuurden wij 140 brieven naar huurders die mogelijks niet voldeden aan de voorwaarde. 52 huurders reageerden of bezorgden bewijsstukken om aan te tonen dat ze wel voldeden. De huurders die ons inziens niet voldoen werden doorgegeven aan Wonen in Vlaanderen die verder zal opvolgen en sanctioneren. Het niet voldoen aan de VDAB-verplichting kan nooit de beëindiging van de huurovereenkomst tot gevolg hebben. De sanctionering bestaat uit het opleggen van een administratieve boete.

Woonrecht: beperkt in de tijd

Sinds 1 maart 2017 krijgen huurders van een sociale woning in eigendom een huurcontract van bepaalde duur. Hun woonrecht van 9 jaar kan enkel verlengd worden als ze aan bepaalde voorwaarden voldoen.

Voor huurders van ingehuurde woningen is het negenjarig woonrecht ingegaan voor nieuwe huurders vanaf januari 2023.

Het woonrecht wordt verlengd, telkens per 3-jarige periodes, als de huurder nog steeds woonbehoefstig is (inkomen wordt getoetst) en de huidige woning passend is (niet onderbezet wonen). De huurder is woonbehoefstig als het gemiddelde van het inkomen van de huurder bij de drie laatste jaarlijkse huurprijsaanpassingen minder dan 125% bedraagt van de inkomensgrens die van toepassing is bij de drie laatste jaarlijkse huurprijsaanpassingen. Een woning is onderbezet als het verschil tussen het aantal slaapkamers en het aantal bewoners (huurders en gezinsleden), groter is dan één (een koppel wordt aanzien als 1 persoon). De woonmaatschappij moet de huurder 2 andere panden aanbieden, vooraleer de huurder niet voldoet aan de voorwaarde.

Als de huurder niet voldoet aan de voorwaarde(n), dan wordt de huurovereenkomst opgezegd tegen het einde van de 9-jarige periode (of de verlenging ervan) via een opzegtermijn van 6 maanden. De huurder kan vragen om de opzeg in te trekken als het huidig inkomen lager ligt of de huurder in pensioen gaat of op grond van billijkheid omwille van specifieke omstandigheden.

De 1^{ste} huurcontracten van bepaalde duur lopen af op 28/02/2026. 21 huurders met een huurcontract van bepaalde duur van 9 jaar werden aangeschreven in 2025. Alle huurders voldeden aan de voorwaarden, waardoor het huurcontract werd verlengd.

Zorgen voor onze (kandidaat-) huurders

Huisbezoeken

Alle nieuwe huurders worden na 1 maand door de woonbegeleider van Woonmee gecontacteerd. Voor huurders van woningen in eigendom, gebeurt dit telefonisch, tenzij tijdens de ondertekening van het huurcontract de noodzaak tot een huisbezoek op één maand tot uiting komt. Huurders van particulier ingehuurde woningen krijgen na 1 maand een huisbezoek. Aan de hand van een vragenlijst wordt nagegaan of de verhuis vlot is verlopen, er huisdieren zijn, begeleidende diensten zijn betrokken, er vragen zijn over de huurprijs of waarborg, technische vragen, er reeds een energiecontract is opgestart en dergelijke. Na ongeveer 6 maanden krijgen alle nieuwe huurders een huisbezoek. Opnieuw aan de hand van een vragenlijst, overloopt de woonbegeleider de bezetting van de woning, de orde en netheid, de dienstverlening van Woonmee... Bij huurders van ingehuurde woningen, wordt standaard jaarlijks een huisbezoek ingepland.

Als er zich tijdens de huurperiode problemen stellen (vb. huurachterstal, overlast, slecht onderhoud, ...), dan worden deze door de woonbegeleider opgevolgd.

Na de huisbezoeken krijgen de huurders een kleurcode toegekend. Huurders die een groene kleur krijgen, vergen geen verdere opvolging. Bij huurders met kleurcode oranje, wordt na 6 maanden een nieuw huisbezoek ingepland. Huurders met code rood worden op korte termijn opgevolgd door de woonbegeleider.

Reden huisbezoeken	Aantal huisbezoeken		
	Aangekondigd	Onaangekondigd	Totaal
1 maand	54	2	56
6 maand	124	1	125
Jaarlijks	124	6	130
Burenruzies	26	17	43
Divers	98	53	162
Domiciliefraude	3	26	29
Herhuisvesting	5	3	8
Huurachterstal	169	42	211
Leefbaarheid/overlast	61	76	126
Onderbezetting	6	2	8
Onderhoud	278	75	353
Overbewoning		2	2
Technisch	17	21	38
Vraag van huurder	10	1	11
Welzijn	56	29	85
Totaal 2025	1031	356	1387
Totaal 2024	994	260	1254

Er gingen in de loop van het jaar 1387 huisbezoeken door bij onze huurders. Hiervan waren er 1031 aangekondigde huisbezoeken en 356 onaangekondigde huisbezoeken. Dit is een stijging ten opzichte van de voorgaande jaren.

25% van de huisbezoeken gingen door om het onderhoud van de woning op te volgen, 22% in kader van een periodiek huisbezoek na 1 maand, 6 maanden of op jaarlijkse basis. De periodieke huisbezoeken zijn doorgaans aangekondigd, terwijl de huisbezoeken in kader van onderhoud zowel aangekondigd als onaangekondigd doorgaan. Onder de reden divers vallen huisbezoeken in kader van herinschrijving op de wachtlijst, vragen over energiekosten, vragen over een scootmobiel...

Kleurcode na huisbezoek	Aangekondigd huisbezoek	Onaangekondigd huisbezoek	Totaal
groen	621	188	809
oranje	313	125	438
rood	97	43	140
TOTAAL	1031	356	1387

Het merendeel van onze huurders onderhoudt de woning goed. Toch stelden we bij 140 huurders vast dat er sprake is van slecht onderhoud waardoor de woonbegeleider op korte termijn een nieuw huisbezoek vastlegt. Bij 438 huurders wordt er na een half jaar een volgend huisbezoek ingepland. We hopen dat we door strikte opvolging de levenskwaliteit in de woningen en binnen de wijken kunnen verbeteren. Verder proberen we ook de kosten bij vertrek van de huurder te beperken.

Huurprijsberekening en huurachterstallen

Reeds in de aanbodbrief (als een kandidaat in aanmerking komt voor een sociale woning en die mag gaan bezichtigen) wordt de kandidaat-huurder geïnformeerd over de maandelijkse huurprijs van dat pand. Bij ontvangst van de toewijsbrief (voor de kandidaat die het pand effectief zal huren), wordt de toekomstige huurder duidelijk uitgelegd wat de te betalen huurprijs is, huurlasten en hoeveel de waarborg bedraagt (huurder kiest zelf tussen betaling in 1 bedrag of maandelijkse afbetaling waarbij de 1^{ste} schijf wordt betaald voor de aanvang van de huurovereenkomst). Op moment van ondertekening van de huurovereenkomst, worden deze zaken mondeling toegelicht door de woonbegeleiders. Ook na de 1^{ste} maand huur, polst de woonbegeleider of alles duidelijk is in verband met de huurbetalingen.

De woonbegeleiders volgen de procedure huurachterstal op voor de regio waar ze actief zijn. Dit betekent dat minstens maandelijks de huurachterstal van alle huurders wordt gecontroleerd.

Zittende huurder

Huurachterstal

Soort achterstal	2024	2025
Administratieve kost	€ 58,85	€ 16,00
Collectieve schuldenregeling	€ 3.802,68	€ 3.049,23
Factuur	€ 27.104,17	€ 33.423,58
Gerechtskosten	€ 2.457,78	€ 946,44
Huur	€ 202.264,99	€ 178.454,33
Huurlast	€ 23.692,95	€ 33.178,76
Onroerende voorheffing	-	€ 1.331,77
Plaatbeschrijvingskosten	€ 466	€ 351
Wederverhuringsvergoeding	-	-
TOTAAL	€ 259.847,42	€ 250.751,11

Op 31/12/2025 hebben 439 zittende huurders een huurachterstal. Bij 145 van deze huurders is er een afbetalingsplan lopende op het einde van het jaar.

In de loop van het jaar werden 1.123 brieven opgestuurd in verband met huurbetalingen.

Jaar	Totale achterstal	Totaal door de huurders te betalen	% totaal te betalen
2024	259.847,42	€ 15.232.232,60	1,71
2025	250.751,11	€16.672.279,70	1,50

Jaar	Huurachterstal	Door de huurders te betalen huur	% van te betalen huur
2024	€ 202.264,99	€ 15.588.966,43	1,30
2025	€ 178.454,33	€ 16.995.737,35	1,05

Vertrokken huurders

Huurachterstal

Soort achterstal	2024	2025
Administratief kost	€ 12,00	€ 3,38
Collectieve schuldenregeling	€ 764,56	€ 764,56
Factuur	€ 51.231,50	€ 98.536,20
Gerechtskosten	€ 13.375,01	€ 33.720,38
Huur	€ 119.958,47	€ 155.792,91
Huurlast	€ 7.809,53	€ 12.593,41
Onroerende voorheffing	€ 128,17	€ 355,13
Plaatbeschrijvingskosten	€ 1.203,00	€ 2.255,45
Wederverhuringsvergoeding	-	€ 800,40
TOTAAL	€ 194.482,24	€ 304.821,82

De stijging bij de vertrokken huurders is grotendeels te wijten aan onbeheerde nalatenschappen en uithuiszettingen.

Opzeggen door de woonmaatschappij

Het dagelijks bestuur van Woonmaatschappij Meetjesland besliste in volgende dossiers om de huurovereenkomst met de sociale huurder op te zeggen, rekening houdend met (minstens) 3 maanden opzegtermijn:

Reden opzeg	Aantal	Stand van zaken op 31/12
Niet voldoen aan toelatingsvoorwaarden	0	
Fraude (niet-bewoning)	2	Bij beide huurders is de opzegtermijn nog lopende eind 2025 en in 1 dossier werd ook de gerechtelijke procedure tot uithuiszetting opgestart (huurachterstal + domiciliefraude)
Ernstige tekortkomingen aan huurdersverplichtingen	1	Opzegtermijn nog lopende eind 2025. Woning is echter onbewoonbaar door de vele aangebrachte schade. Bewindvoerder volgt de situatie op.
Stopzetting hoofdhuurcontract	7	1 huurder verhuisde naar een serviceflat. Bij 6 huurders was de opzegtermijn nog lopende eind 2025.
Totaal	10	

Vrederecht

De procedure huurachterstal van Woonmee stelt dat er steeds een verzoeningsprocedure wordt opgestart, vooraleer een procedure ten gronde wordt ingediend. Op die manier proberen we nog een minnelijke schikking te treffen met de huurders om de problemen op te lossen. De directie kan beslissen om in uitzonderlijke situaties meteen een procedure ten gronde op te starten (vb. bij niet-afgifte sleutels).

Aantal lopende dossiers 2025	Verzoening	Procedure ten gronde	Nieuwe dossiers PUH (ter preventie uithuiszetting)
Huurachterstal	10	9	8
Huurachterstal gecombineerd met andere problematiek	12 (1 uit 2024)	15	4
Wooncultuur	1	3	
Onderhoud woning	1		4
Onrechtmatige bezetting (kraker)		2	
Leefbaarheidsproblemen	1	3	2
Vrijgave huurwaarborg	1		
Geen toegang tot de woning			
TOTAAL	26	32	18 + 11 = 29

Er werden in 2025 maar liefst 25 verzoeningen opgestart en 1 zaak was nog lopende uit het voorgaande jaar. Er werden 18 procedures ten gronde ingeleid in 2025 en 15 zaken waren al eerder opgestart. Slechts 2 nieuwe procedures ten gronde gaan over naakte huurachterstal. Meestal is er bovenop de huurschuld een andere problematiek aan de orde.

Woonmee diende 18 nieuwe aanvragen in bij het CAW om de preventie van uithuiszetting op te starten. Dit is een aanklappende begeleiding, teneinde de huurder te helpen en dakloosheid te voorkomen. Daarenboven werden 11 dossiers heraangemeld (er was voorheen ook al een begeleiding van PUH lopende en stopgezet). Dit brengt het totaal van de aanvragen op 29. Er waren in totaal 58 begeleidingen lopende doorheen het jaar (incl. dossiers opgestart in een voorgaand jaar).

Overzicht zittingen

Overzicht verzoeningszittingen	2025
Aantal ingediende verzoekschriften	25
Lopende dossiers uit vorige jaren	1
PV's van verzoening	6 (1x zaak opgestart in 2024)
PV's van niet-verzoening	12
PV's van gedeeltelijke verzoening	-
Dossiers nog lopende op 31 december	8
Dossiers geannuleerd door voorafgaande regeling	-
Dossiers doorgehaald doordat tijdens de procedure een oplossing is gevonden	-

Het aantal nieuwe procedures steeg sterk in 2025. Waar er in 2024 11 verzoeningen werden opgestart, waren dit er in 2025 maar liefst 25. Van de 25 nieuw opgestarte verzoeningspogingen, zijn 21 ten gevolge van huurachterstal, waarvan 11 in combinatie met een andere problematiek.

Overzicht procedures ten gronde	2025
Aantal ingediende verzoekschriften	18
Lopende dossiers uit vorige jaren	14
Aantal vonnissen uitgesproken	11 (7x zaak lopende uit vorige jaren)
Dossiers nog lopende op 31 december	20
Dossiers geannuleerd door voorafgaande regeling	-
Dossiers doorgehaald doordat tijdens de procedure een oplossing is gevonden (zaak stopgezet)	-
Dossier op de rol (voorlopig akkoord / geen verdere stappen)	1

8 huurders werden uit huis gezet in 2025. Er werden 2 vonnissen uitgevoerd uit het voorgaande jaar, 6 keer was de uithuiszetting ten gevolge van een vonnis uit 2025. 5 van deze huurders waren niet meer woonachtig in de sociale woning op moment dat het vonnis werd uitgesproken. In 7 dossiers was er telkens een hoge huurachterstal, bij 1 huurder betrof het een uithuiszetting omwille van leefbaarheidsproblemen.

1 huurder verhuisde tijdens de procedure waardoor enkel een vonnis met betrekking tot de huurschuld werd uitgesproken. Bij een andere huurder werd evenmin overgegaan tot uithuiszetting omdat de sleutels aan ons werden overhandigd. 2 krakers verlieten vrijwillig de woning, 1 dossier werd op de rol gezet ter opvolging van de afbetaling van de bezettingsvergoeding. Bij 2 huurders is op het laatste moment de uithuiszetting vermeden omdat de huurschuld werd afbetaald.

Bijkomend werden nog eens 4 verzoekschriften ingediend, 3 keer tot het aanstellen van een bewindvoerder bij een zittende huurder en 1 keer dienden we een verzoek in tot gedwongen opname (in overleg met de bewindvoerder).

Loketbezoeken en bezoeken tijdens zitdagen

Loketbezoeken Eeklo

Januari	136
Februari	119
Maart	92
April	95
Mei	83
Juni	98
Juli	103
Augustus	95
September	127
Oktober	167
November	89
December	89
Totaal	1293

Bezoeken zitdag Evergem

Januari	2
Februari	3
Maart	-
April	1
Mei	1
Juni	3
Juli	-
Augustus	4
September	2
Oktober	1
November	2
December	-
Totaal	19

Bezoeken Woonloket in Kom.erbij, Eeklo

Januari	-
Februari	-
Maart	-
April	-
Mei	8
Juni	11
Juli	1
Augustus	4
September	3
Oktober	6
November	5
December	0
Totaal	38

Loketbezoeken Zelzate

Januari	69
Februari	43
Maart	40
April	39
Mei	28
Juni	62
Juli	40
Augustus	48
September	61
Oktober	79
November	58
December	46
Totaal	613

Bezoeken zitdag Maldegem

Januari	1
Februari	4
Maart	0
April	1
Mei	0
Juni	0
Juli	0
Augustus	2
September	1
Oktober	1
November	1
December	0
Totaal	11

Bezoeken Woonloket* 't Roze Blommeke, Eeklo

Januari	-
Februari	-
Maart	-
April	4
Mei	-
Juni	-
Juli	3
Augustus	-
September	-
Oktober	2
November	-
December	-
Totaal	9

* driemaandelijks



Alle loketbezoeken van **2024**: **2.624**



Alle loketbezoeken van **2025**: **1.983**

In 2025 waren er duidelijk minder loketbezoeken dan in 2024, zowel in Eeklo als in Zelzate als tijdens de zitdagen in Evergem en Maldegem. Dit komt vermoedelijk door het uitzonderlijk hoge aantal bezoeken in 2024 door de start van het centraal inschrijvingsregister (CIR).

Bewonersparticipatie

De bewonersparticipatie wordt in Woonmee opgevolgd door een team van medewerkers die afdelingsoverschrijdend samenwerken om het beste resultaat te bekomen. Vanuit de dienst 'Wonen en Samenleven' worden de verschillende projecten bedacht, uitgewerkt en uitgevoerd. Het team van de 'ondersteunende diensten' zorgt voor de creatieve afwerking van en de communicatie over de verschillende activiteiten en projecten. Vanuit de dienst 'patrimonium' wordt gezorgd voor de technische en logistieke ondersteuning. Deze momenten worden ook vanuit de directie aangegrepen om voeling te houden met de bewoners en te detecteren wat er leeft binnen de wijken.

Door het samenbrengen van bewoners, groeit de **sociale cohesie** in onze wijken. Daarenboven schept het ons de mogelijkheid om in gesprek te gaan met onze huurders en naar hun mening te luisteren. Op die manier willen we onze dienstverlening en woningen beter afstemmen op de wensen en behoeften van de bewoners. Dankzij hun ervaringen, krijgen we waardevolle inzichten in wat goed verloopt en waar er ruimte is voor verbetering. Via de bewonersparticipatie willen we ook de drempel naar onze dienstverlening verlagen, huurders kunnen er namelijk op een informele manier contact leggen met onze medewerkers.

Via de bewonersparticipatie ontstaat er een wisselwerking tussen de reguliere huurdersbegeleidingen en de bewonersparticipatieprojecten. Doorheen de verschillende projecten worden immers contacten gelegd met diverse organisaties en instanties: de wijkagent, stedelijke diensten, het lokaal dienstencentrum, Wijkcentrum De Kring, lokale verenigingen, stadswachten, scholen,... Deze contacten kunnen meegenomen worden in de woonbegeleiding waardoor een ruimer netwerk kan worden aangesproken.

Huurders in een begeleidingstraject (bv rond huurachterstal/problematische wooncultuur) worden actief toegeleid naar lopende projecten binnen de bewonersparticipatie zodat ze zich geaccepteerd voelen in hun woonomgeving. Op deze manier fungeert de bewonersparticipatie als brug tussen de huurders en de woonmaatschappij en tussen welzijnspartners en de woonmaatschappij.

Gezond binnenmilieu (Zelzate)



In januari trotseerden onze medewerkers de vrieskou in Debbautshoek Zelzate voor een actie in kader van 'gezond binnenmilieu'. Gezondheidsmakers (het vroegere Logo Gezond +) nam hiertoe het initiatief. De actie ging door tijdens de voedselbedeling in Zelzate, waarbij mensen de gelegenheid kregen om vragen te stellen over vocht, schimmel, ventileren en verluchten, inschrijven voor een sociale woning,... In een caravan stelde Gezondheidsmakers hun mobiele demowoning voor om deze onderwerpen te bespreken met de geïnteresseerden. Bovenop enkele kandidaat-huurders, bezocht ook een sociale huurder onze infostand.

Samenwerking Kruiskenshoeve op wielen (Bassevelde en Eeklo)



De Kruiskenshoeve is een plaats voor **jongeren** die zich in een moeilijke of vastgelopen situatie bevinden. Hier krijgen ze de kans om even afstand te nemen van hun problemen en in een rustgevende, natuurlijke omgeving opnieuw tot zichzelf te komen. Door samen met hen aan de slag te gaan op de boerderij en het aanleren van eenvoudige en waardevolle vaardigheden, worden de jongeren geholpen om weer grip te krijgen op hun leven en het belang van zelfredzaamheid te ontdekken.

Bij de Kruiskenshoeve is er ruimte voor alle jongeren om te zijn wie ze zijn en om zichzelf verder te ontdekken, zonder oordeel of druk. Hiertoe kwam het initiatief om een subsidie aan te vragen bij de Warmste Week: Kruiskenshoeve op wielen. Met dit project wil men eenzaamheid doorbreken en verbinding bevorderen door een oude caravan samen met de jongeren om te bouwen tot een mobiele ontmoetingsplek. Deze caravan bezoekt markten, woonzorgcentra, sociale wijken,... om sociale interactie te stimuleren. Het project biedt jongeren kansen en betreft de gemeenschap bij activiteiten die sociaal contact bevorderen. Zo wordt een inclusieve samenleving gecreëerd met meer verbinding en samenhang.

Door de caravan als verbindend element in te zetten, worden directe ontmoetingen en sociale contacten gefaciliteerd. Jongeren die betrokken zijn bij de renovatie van de caravan ontwikkelen praktische vaardigheden en versterken hun sociale netwerk, wat hun gevoel van eigenwaarde en integratie vergroot. Tegelijkertijd biedt de caravan ouderen en andere gemeenschapsleden een laagdrempelige manier om met anderen in contact te komen, wat bijdraagt aan het doorbreken van hun gevoelens van isolatie.

In kader van dit initiatief sloegen Woonmaatschappij Meetjesland en de Kruiskenshoeve de handen in elkaar.

De caravan ging langs in 2 sociale woonwijken,

namelijk in de Nieuwe Boekhoutestraat 5b in Bassevelde en het Zonnepark in Eeklo. Onze sociale woonwijk in Bassevelde is ingebed in een site waar ook woonzorgcentrum Sint-Bernardus en Vrije Basisschool 't Brugje zijn gevestigd. Er werden 44 gezinnen uitgenodigd om een tasje soep of chocomelk te drinken op 21 februari aan de caravan. Bij aanvang van het initiatief gingen de woonbegeleiders met enkele jongeren deur aan deur om onze sociale huurders ook persoonlijk uit te nodigen om langs te komen en een 10-tal huurders waren present. Ook heel wat rusthuisbewoners kwamen langs, enkele klassen van de school en het gemeentebestuur waren aanwezig. In het Zonnepark in Eeklo namen we hetzelfde initiatief op vrijdag 14 november. 42 sociale huurders (65+'ers) werden uitgenodigd om een tasje soep of chocomelk te drinken in het buurthuis. Een 10-tal kwam effectief langs, samen met enkele kleuterklassen uit de nabijgelegen school en ook de burgemeester en wijkagenten waren aanwezig, wat meteen een gezellige drukte met zich meebracht.

Buurtwerking Zonnepark (Eeklo)



Het Zonnepark is een sociale woonwijk in Eeklo bestaande uit 42 seniorenwoningen. De bejaarde, vaak alleenstaande, bewoners van deze wijk zijn kwetsbaar voor sociaal isolement en eenzaamheid. In 2023 sloeg Woonmaatschappij Meetjesland met enkele enthousiaste bewoners de handen in elkaar om, met financiële middelen van het Lokaal Sociaal Beleid van Stad Eeklo, de uitbouw van een sociaal buurtnetwerk in de wijk op te zetten, waardoor het project 'Laat de zon in het park' ontstond. Er werden verschillende activiteiten georganiseerd. Bij het afsluiten van het project beslisten verschillende partners aanwezig te blijven in de wijk (vb. beweegactiviteiten via Boezjeern, buurtsoepés). Door het succes van dit project en in samenwerking met stad Eeklo en het wijkcentrum de Kring (via subsidies van De Warmste Week voor sportclub Boezjeern), beslisten we om nieuw leven te brengen in de wijk door het opruisen en inrichten van het buurthuis. Via een bevraging bij onze huurders, polsten we naar hun interesse in activiteiten en ze konden ook een voorstel van naam indienen. In december werd het **buurthuis** 't Zonnehuisje feestelijk geopend. Er was meteen een mooie opkomst tijdens de inhuldiging en er stelden zich heel wat vrijwilligers kandidaat om het buurthuis open te houden. Vanaf januari zal het buurthuis meermaals per week geopend zijn voor bezoekers die een praatje willen slaan, koffie kunnen drinken of deel willen nemen aan een activiteit. Bij goed weer kan er trouwens petanque worden gespeeld, want via subsidies van het wijkcentrum de Kring, werd

een petanquebaan aangelegd. Niet alleen onze sociale huurders zijn er welkom, ook andere buurtbewoners kunnen er terecht. Met het buurthuis willen we mensen dichterbij elkaar brengen en isolement doorbreken.

Deelname Zorgzame buurten Sint-Jozef (Eeklo)



Het lokaal bestuur van stad Eeklo zet in op de evolutie naar Zorgzame Buurten. Zorgzame Buurten zijn buurten waar inwoners er zijn voor en met elkaar en waar formele en informele hulp naadloos op elkaar kunnen aansluiten. Binnen een Zorgzame Buurt wil men stimuleren dat zowel inwoners als professionele partners stappen zetten naar elkaar. Het betrekken van de **inwoners** staat centraal. Er werd vanuit stad Eeklo een project rond Zorgzame Buurten ingediend en goedgekeurd voor de wijk Sint-Jozef. Dit betreft 1 van de grootste sociale woonwijken binnen ons patrimonium. We werkten mee als partner aan dit project. In 2025 werden in de schoot van Zorgzame Buurten verschillende activiteiten georganiseerd binnen de wijk Sint-Jozef: nieuwjaarsdrink in de Buitenschoolse kinderopvang, Galgenbosfeest in juni in samenwerking met heel wat organisaties en maandelijkse buurtsoepés. Tijdens de Galgenbosfeesten baat Woonmee een stand uit waar bezoekers 2 spelletjes kunnen spelen: ringspel en werpspel. Dit trekt al jaren veel bezoekers aan (zowel jong als oud) en door onze aanwezigheid, creëren we informele contacten met onze sociale huurders.

Er kwamen maar liefst 600 bezoekers langs tijdens deze zonovergoten dag.

Vanuit de reguliere woonbegeleiding werden huurders actief toegeleid naar deze activiteiten. Sommigen vinden intussen zelfstandig goed hun weg naar de activiteiten of helpen zelfs mee activiteiten organiseren.

Straatambassadeurs (Eeklo)

De buurt Sint-Jozef fungeert als pilootproject voor het LEADER-project Meetjeslandse Straatambassadeurs, samen met Plattelandscentrum Meetjesland, Landelijke Gilden vzw en stad Eeklo. Dit project werd uitgerold in de wijk Sint-Jozef omdat het andere project 'Zorgzame Buurten' reeds heel wat nuttige formele en informele netwerken heeft gecreëerd. Inwoners van Sint-Jozef kunnen de straatambassadeurs aanspreken wanneer ze **praktische vragen of hulp** nodig hebben of als ze gewoon nood hebben aan een babbel. De straatambassadeurs bieden een luisterend oor en voelen wat er leeft in de buurt en wat inwoners nodig hebben. Meer dan de helft van de straatambassadeurs zijn huurders van Woonmaatschappij Meetjesland. Zij zetten zich vrijwillig in voor het welzijn van hun buurtbewoners en andere sociale huurders. Bij vragen voor specifieke diensten verwijst de straatambassadeur waar mogelijk door. Er is hier een mooie wisselwerking tussen de straatambassadeurs en Woonmaatschappij Meetjesland. Door dit directe contact kan er snel ingespeeld worden op eventuele problemen of bezorgdheden. Bovendien kon Woonmaatschappij Meetjesland ook al beroep doen op de straatambassadeurs voor bijvoorbeeld het bezoeken van eenzame huurders en het ondersteunen van huurders bij het zetten van de stap naar formele hulp (vb. bezoek OCMW). Dit project breidde ondertussen uit waardoor nu ook in het Zonnepark straatambassadeurs actief zijn waar onze huurders beroep kunnen op doen.

Buur(t)seizoenen in wijk Crielkens (Eeklo) en buurtwerking 't Roze Blommeke



Na de oprissing van het buurthuis 't Roze Blommeke, zat Woonmee niet stil. Samen met de bewonersraad die werd opgericht voor de werking van het buurthuis, werd een subsidie aangevraagd bij het Lokaal Sociaal Beleid Eeklo voor het project Buur(t)seizoenen. Begin 2024 ontvingen we het goede nieuws dat de aanvraag was goedgekeurd en er € 7000 subsidie kon worden toegekend.

Via het project 'Buur(t)seizoenen' wilden we de sociale contacten tussen de buurtbewoners versterken, buurtbewoners met elkaar verbinden en samen een warme, hechte buurt creëren. Hiervoor organiseerden we activiteiten doorheen de seizoenen, met als hoogtepunt het maken van een buurtkunstwerk. Dit **kunstwerk** moest niet alleen het buurthuis opfleuren, maar ook de samenhang vergroten. Buurtbewoners konden hun talenten ontdekken, hun interesses aanwakkeren en actief meewerken aan dit gezamenlijke project. Het eindresultaat is een kunstwerk dat niet alleen voor, maar vooral door de buurtbewoners is gemaakt. Op zondag 2 februari werd het kunstwerk feestelijk onthuld. Het is een prachtig resultaat, voor en door de buurt.

Doorheen het jaar werden heel wat activiteiten georganiseerd in de wijk Crielkens door onze partners. 't Roze Blommeke is hiervoor de ideale uitvalsbasis. De maandelijkse buurtsoepé

door de senioren- en buurtzorgconsulente van stad Eeklo, de quasi wekelijkse cornhole door het wijkcentrum de Kring en het 2-wekelijks digipunt gingen door in het buurthuis en vielen in de smaak bij onze buurtbewoners. Ook de herstelacademie Meetjesland maakte gebruik van het buurthuis voor een cursus troost vinden bij verdriet en verlies.

De woonmaatschappij organiseerde ook enkele activiteiten in de loop van het jaar. Zo werden met enkele buurtbewoners de laatste voorbereidingen getroffen voor het maken van het buurtkunstwerk, hebben we 3 buurtloketten voorzien, was het buurthuis open tijdens de 'Dag van de buren' en organiseerden we opnieuw een garageverkoop, deze keer voorafgegaan door een ontbijt voor onze huurders op zondag 13 juli. Bij deze initiatieven werkten we steeds samen met vrijwillige buurtbewoners die bijvoorbeeld taart bakten en koffie schonken.

Opening buurthuis Sint-Jozef: Kom Erbij



Stad Eeklo nam het initiatief om in de wijk Sint-Jozef een buurthuis te openen. Op zondag 27 april werd dit feestelijk ingehuldigd in samenwerking met de partners, zoals onze woonmaatschappij. Bij Kom.erbij is iedereen welkom voor een gezellige babbel met een tasje koffie, een potje schaken of kaarten, een laagdrempelige beweegactiviteit of om hulp te vragen bij problemen met bijvoorbeeld sociale huisvesting. De woonmaatschappij voorziet elke 1ste en 3de maandag van de

maand een **zitmoment** zodat sociale huurders en wijkbewoners tijdens het loket in het buurthuis terecht kunnen met hun vragen. Het buurthuis is elke maandag-, woensdag- en donderdagnamiddag open van 13u30 tot 16u30 en er worden extra activiteiten georganiseerd in samenwerking met het wijkcentrum de Kring, LIGO, Oranje, thuiszorgdienst stad Eeklo...

'Klap'stoelen in Zonneheem



We verhuren 40 seniorenappartementen op de 1ste, 2de en 3de verdieping van een gebouw, boven het lokaal dienstencentrum in Eeklo. Op vraag van een huurder en advies van de seniorenraad, heeft de woonmaatschappij per verdieping enkele stoelen voorzien in de gemeenschappelijke gangen. Op de stoelen werden affiches gehangen met enkele boodschappen, om onze huurders uit te nodigen tot gesprek. Enkele voorbeelden: 'Zet u neer, doe een klapke!', 'Wat heeft je doen (glim) lachen vandaag?' 'Wat is jouw favoriete plek in de buurt?'... Op die manier willen we de vaak alleenstaande bewoners de mogelijkheid bieden om in **gesprek** te gaan met hun buren. Een klein initiatief, dat een wereld van verschil kan maken.

Bewonersvergadering Schietspoelstraat (Eeklo)



De woonmaatschappij kocht in de zomer van 2024 de seniorenappartementen in de Schietspoelstraat van Stad Eeklo. Ruim 1 jaar later organiseren we een bewonersvergadering voor de huurders om enkele **praktische zaken** af te stemmen. De huurbetalingen via domiciliëring, het stopzetten van het personalarmsysteem, de nieuwe regeling inzake ophaling van GFT en afval, het opruimen van de fietsenberging, de afspraken over het parkeren van scootmobielen, het correct afsluiten van de buitendeuren en de optie tot het plaatsen van een sleutelkluisje werden besproken. Er waren 20 huurders aanwezig. Na het overleg werd de info in een verslag bezorgd aan de huurders.

Inhuldiging Sparrenstraat (Zelzate)

Het jaar werd in december goed afgesloten met de inhuldiging van de **nieuwe woningen** in de Sparrenstraat in Zelzate. De nieuwe huurders werden er samen met het bestuur uitgenodigd om een glaasje te drinken op de oplevering van het nieuwbouwproject. De meeste nieuwe huurders kenden elkaar al en omdat ze werden herhuisvest. Er werd dan ook meteen een basis gelegd voor goed nabuurschap.

Huurdersnieuwsbrief en oproep tot deelname aan bewonersgroep:

4 keer per jaar ontvangen onze huurders een huurdersnieuwsbrief met interessante informatie over onze dienstverlening en het huren van een sociale woning. In de nieuwsbrief van juni kwam een oproep tot de huurders om zich kandidaat te stellen voor het deelnemen aan een bewonersgroep. De woonmaatschappij wenst namelijk een bewonersgroep op te richten, waarbij huurders betrokken worden om samen te **brainstormen** over een bepaald thema of document. Slechts 2 huurders reageerden positief. Daarom maakte de woonmaatschappij een flyer die de woonbegeleiders meenemen op huisbezoeken om huurders actief aan te spreken om hen te informeren over ons initiatief en naar hun interesse te polsen om deel te nemen aan de bewonersgroep.

Infovergadering Klein Rusland en informatievergadering renovatie Koophandelsplein (Zelzate)



Op 9 juli organiseerden we een infovergadering over het masterplan van de woonwijk Klein Rusland. Deze ging door in de vroegere school in de wijk. De opkomst was massaal, de zaal zat bomvol met 64 buurtbewoners die benieuwd waren naar de **toekomstplannen** van deze wijk. De verschillende fases van de sloop en heropbouw van deze wijk werden overlopen. De bewoners kregen ook de ruimte om vragen te stellen. Per fase worden de sociale huurders

individueel uitgenodigd voor een persoonlijk gesprek op kantoor om na te gaan wat hun voorkeuren zijn bij het verhuizen naar een andere woning.

In augustus en november gingen 2 informatievergaderingen door over de renovatie van het Koophandelsplein. De woonmaatschappij wil er, om het comfort van de huurders te verhogen, enkele verbeteringswerken uitvoeren aan de panden in het Koophandelsplein. Er werden telkens 21 huurders uitgenodigd en er waren eerst 7 en de 2^{de} keer 2 huurders aanwezig. De huurders kregen er ook de kans om ideeën, bedenkingen en verlangens te uiten en werden uitgenodigd om nog te brainstormen over de inrichting van de omgeving. Ze kregen ook nog een brief met antwoordstrookje om aan te geven wat voor hen belangrijk is en aanvullende ideeën door te geven.

Overleg met partners (Eeklo)

De voorbije jaren bouwde Woonmaatschappij Meetjesland een goede samenwerking uit met verschillende partners om de bewonersparticipatie mee vorm te geven. In dit kader is er regelmatig overleg met de partners en vrijwilligers om de activiteiten samen te organiseren.

Om de samenwerking in Eeklo structureler aan te pakken, werd het overleg 'buurtgerichte werking' in het leven geroepen waarbij stad Eeklo, lokaal dienstencentrum Zonneheem, wijkcentrum de Kring en Woonmaatschappij Meetjesland op regelmatige basis de **buurtwerking** op elkaar afstemmen. Op deze manier willen we graag overkoepelend afspraken maken over buurtparticipatie. Zo spraken we alvast af om het aanbod in de 3 buurthuizen op elkaar af te stemmen, zowel qua gratis aanbod van drank als op vlak van georganiseerde activiteiten. We beslisten ook om begin 2026 een subsidieaanvraag in te dienen bij de Koning Boudewijnstichting rond de versterking van de werking van dorpshuizen in Vlaanderen. Dit biedt alvast opportuniteiten voor volgend jaar.

Niet alles verliep zoals gepland het voorbije jaar. Wegens te weinig draagvlak van de inwoners, is er geen petanquebaan aangelegd in de Rusthuislaan in Zelzate. Na een schriftelijke bevraging bij onze huurders uit het gebouw, bleek dat er te veel angst was voor overlast, waardoor het project niet werd uitgerold.

We kunnen alvast meegeven dat ook in 2026 lopende projecten verder worden gezet en dat er nieuwe initiatieven in de pijplijn zitten.



Onze (kandidaat-) kopers

Nieuwe inschrijvingen 2025

In 2025 werden er 37 nieuwe inschrijvingen geregistreerd in 7 gemeenten en zijn er 53 inschrijvingen geschrapt.

De 37 inschrijvingen gebeurden door in totaal 28 kandidaten. Een kandidaat kan zich immers inschrijven in meerdere registers. De schrappingen uit de registers gebeurden om verschillende redenen.

Aantal inschrijvingen per gemeente

Gemeente	Nieuwe inschrijvingen 2025	Geschrapt
Aalter	-	-
Assenede	3	-
Eeklo	10	1
Evergem	10	1
Kaprijke	-	-
Lievegem	1	-
Maldegem	10	2
Sint-Laureins	2	1
Zelzate	6	-
TOTAAL	42	5

Van de nieuwe inschrijvingen werden er in de loop van het jaar 5 geschrapt, op vraag van de kandidaat-koper. Het totaal aantal nieuwe inschrijvingen voor 2025 komt daarmee op 37.

Schrappingen

- Actualisatie: 8 (voldoen niet meer aan de inschrijvingsvoorwaarden)
- Toewijzing: 1
- Op vraag van kandidaat-koper: 37
- Privéwoning gekocht: 6
- Andere: 1

Wachlijst koopwoningen

Gemeente	Totaal aantal inschrijvingen	Geschrapt
Assenede	42	6
Eeklo	75	9
Evergem	45	7
Kaprijke	4	3
Maldegem	29	4
Sint-Laureins	5	-
Zelzate	61	8
TOTAAL	261	37

Gemiddelde leeftijd: **43 jaar**

Alleenstaand: **195**

Samenwonend of gehuwd: **129**

Verkoop sociale koopwoningen (wederverkoop)

Verkoopaktes verleden in 2025

Hoveniershof 18, Moerbeke-Waas

Aankoop sociale koopwoningen (wederinkoop)

Inkoopaktes verleden in 2025

- Biesbilske 13, Lievegem
- Geetdam 22, Lievegem
- Damstraat 135, Moerbeke-Waas
- Nonnekensweg 13, Ursel



Biesbilkske 13, Lievegem



Geetdam 22, Lievegem

Actualisatie 2025

Er werd nagegaan of de kandidaat-kopers die tot en met 31/12/2023 werden ingeschreven nog voldoen aan de inkomstenvoorwaarden. Dit waren 143 kandidaat-kopers die gecontroleerd werden.

Daarvan voldeden volgens de gegevens van de bevraging van het KSZ 8 kandidaat-kopers niet.

Ze werden op 13 oktober 2025 aangeschreven met de vraag om aan te tonen als ze wel zouden voldoen aan de inkomstenvoorwaarden.

Hierop heeft 1 kandidaat-koper aangetoond dat hun inkomen wel voldoet aan de inkomstenvoorwaarden. Er werden 7 kandidaat-kopers geschrapt omdat ze niet voldeden.

Klachten

Totaal aantal klachten: **35** waarvan **31** ontvankelijk.

(Deels) Gegronde klachten: **22**

(Deels) Opgeloste klachten: **20**

Concrete realisaties en voorstellen

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

- ▶ De nauwere samenwerking maar ook het preventief actief zijn op vlak van domiciliefraude werpt zijn vruchten af. In Eeklo en Maldegem wordt goed samengewerkt met de (wijk)politie. Zo zijn de wijkagenten in Eeklo goed op de hoogte wat mag/niet mag rond bijwoonst. Als ze personen inschrijven op een adres in een sociale woning of tijdens hun huisbezoeken dat ze bewoners ook aanzetten om de woonmaatschappij te contacteren inzake bijwoonst. Soms gaan de woonbegeleiders hierrond ook samen met de wijkagent op huisbezoek zodat ze samen de bewoners kunnen informeren. Deze actieve communicatie blijft zeker nodig.
- ▶ We blijven dan ook verder inzetten op het (proactief) bestrijden van domiciliefraude.
- ▶ Om de sociale cohesie te bevorderen werd er verder ingezet om samenwerkingen te zoeken in gemeenten. Zo zijn er de buurtsoepés, buurthuizen, parkingacties, wijkbabbels, ... We brengen de bewoners samen wat goed is voor de verbondenheid, wat zorgt voor meer verdraagzaamheid en

hopelijk minder burenruzies. Bovendien zorgt onze aanwezigheid in de wijken er ook voor dat we aanspreekbaar zijn, voeling houden met wat er leeft in de wijk waardoor we ook kort op de bal kunnen spelen bij eventuele leefbaarheidsproblemen.

- ▶ We kiezen er ook voor om verder actief in te zetten op het bestrijden van eigendomsfraude. Door actiever te communiceren rond eigendomsfraude in onze nieuwsbrief, facebookpagina, ... willen we hieraan meer bekendheid geven. Alle meldingen omtrent eigendomsfraude worden consequent onderzocht door eigen personeel of voor het buitenland door een gespecialiseerd bureau.

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

- ▶ De realisaties op vlak van domiciliefraude, sociale cohesie en eigendomsfraude worden in 2026 verdergezet.
- ▶ Gezien we niet tevreden waren over de huidige tuinaannemer werd dit raamcontract vroegtijdig stopgezet. Er wordt een nieuwe prijsvraag georganiseerd voor het groenonderhoud in het werkingsgebied.
- ▶ Er waren verschillende klachten over herstellingen. Om dit vlotter te laten verlopen gaan we in 2026 van start met Fixform. Het gebruik van het programma Fixform biedt heel wat voordelen op het gebied van gebouwbeheer, maar kan ook de communicatie met de huurder/eigenaar verbeteren. Iedere woning wordt voorzien van een QR-code. Fixform zorgt voor

automatische en gepersonaliseerde updates naar de bewoners toe over de status van hun herstellingsaanvraag.

- ▶ We blijven inzetten op communicatie via sociale media, de huurderskrant en onze website.
- ▶ Omdat dit meestal een éénrichtingsverkeer is, willen we in 2026 een bewonersplatform oprichten. Aangezien de heropbouw van 3 grote wijken starten we in de gemeente Zelzate. We zullen een representatieve

selectie van bewoners uit alle wijken van Zelzate uitnodigen om deel uit te maken van dat bewonersplatform. Dit platform komt minstens 6-maandelijks samen. Het doel van deze bijeenkomsten is om bewoners de kans te geven om in dialoog te gaan met de woonmaatschappij en het lokaal bestuur, en op een gestructureerde manier informatie en signalen uit te wisselen rond leefbaarheid, onderhoud, renovatie en heropbouwprojecten in alle wijken.

Complimenten

Complimenten kunnen doorgestuurd worden via onze website, onder: **"ik heb een compliment of klacht"**. Hiernaast kregen we ook complimenten binnen via de mailbox.

Een paar voorbeelden zijn:

- 👍 "Eerst en vooral was ik zeer blij met de opknopbeurt van mijn afdakje achteraan mijn woning. De werkmannen hebben dat voortreffelijk hersteld. Er moest ook aan het tussenmuurtje met de buurvrouw links van mij wat afwerking gebeuren. Tot mijn verbazing was dit al de dag nadien in orde gebracht. Ik was hierdoor aangenaam verrast. Bij deze nogal Dank u wel aan de 2 werkmannen, wiens naam ik jammer genoeg niet weet."
- 👍 "Ik ben zeer blij met mijn oprit, die mensen hebben dat zeer goed gedaan."

- 👍 "Het was er nog niet van gekomen maar we willen even laten weten dat we hier super graag wonen, de woning is ruim en mooi droog, en ook met de nieuwe voordeur en de goed isolerende ramen zijn we enorm blij. En uiteraard de zonnepanelen niet te vergeten. Het is fijn te kunnen huren aan een betaalbare prijs, in een goed geïsoleerde en onderhouden woning. Dus bedankt!"
- 👍 "Ik moet een complimentje doen aan het team bouwmaatschappij en ik bedoel alle diensten dat jullie vriendelijk zorgzaam en welwillend zijn."
- 👍 "Ik wil jullie graag een dikke dankjewel sturen voor jullie twee heldhaftige techniekers. Mijn toilet leek precies andere plannen te hebben dan gewoon doorspoelen, maar jullie mannen bleven geduldig en vastberaden zoeken naar de oorzaak."

Vandaag gingen ze nog een stapje verder: een klus zo vuil dat je het bijna "ondergronds heldenwerk" kan noemen. Als dát geen inzet is, dan weet ik het ook niet meer!

Dus bij deze: een welgemeende, humoristische maar vooral oprechte merci voor jullie fantastische service en voor die twee toppers die dit allemaal hebben gefikst. Ze verdienen een medaille... of op z'n minst een extra sterke douche, een nieuwe trui, en een soepele tuinslag.

Met veel dank en een opgelucht hart (én toilet)!"

👍 "De kerstverlichting aan de buurthuizen wordt gewaardeerd. Dit zorgt voor een gezellige sfeer in de wijk."



Het hart van onze woonmaatschappij

Werknemers

Preventie en veiligheid

In 2024 startten Isabelle, Arnaud en Natacha met de opleiding preventie-adviseur. In april 2025 zijn ze alle drie afgestudeerd als preventieadviseur niv.3. Samen vormen zij de interne dienst voor preventie en bescherming op het werk. Deze interne dienst adviseert, voert risico-analyses uit, onderzoekt ongevallen en implementeert preventiemaatregelen om arbeidsongevallen te voorkomen. In 2025 werd een algemene Risico-analyse voor de organisatie uitgevoerd. De komende jaren werken we verder aan de actiepunten die hieruit voortvloeien.

Verzuimbeleid → aanwezigheidsbeleid

In 2024 zijn we gestart met het opvolgen van de verzuimcijfers binnen de organisatie en op individueel vlak. In 2025 hebben we dit verder gezet zodat we in de toekomst gericht kunnen werken aan het voorkomen of beperken van uitval en het stimuleren van aanwezigheid op de werkvloer.

Ook in het kader hiervan zijn we mee ingestapt in een pilootproject van Initia, onze sectororganisatie. In een eerste fase willen we samen de verzuimcijfers van de woonmaatschappijen in kaart brengen. Nadien kunnen we deze cijfers raadplegen om te zien hoe wij ons verhouden tegenover de rest van de sector, en hoe onze sector zich verhoudt ten opzichte van andere sectoren. Deze info zal belangrijk zijn bij het verder uitwerken van ons aanwezigheidsbeleid.

Digitalisering

Vakantie-aanvragen

Om in 2026 te kunnen starten met het digitaal aanvragen van verlof, werden in 2025 de voorbereidende gesprekken gevoerd. Op die manier gaan we opnieuw een stapje verder in de digitalisering van onze werking.

Extralegale voordelen

In 2025 deelde DVV mee dat zij hun tak collectieve hospitalisatieverzekering gingen stopzetten vanaf 1/1/2026. Na een prijsvergelijking werd ervoor gekozen om aan te sluiten bij AG insurance. Deze aansluiting zal het voor de medewerkers mogelijk maken om hun documenten gemakkelijk digitaal te bezorgen aan de verzekeraar via de app van de verzekeraar.

Werknemers (op 31.12.25) en datum indiensttreding

Directie



Patricia De Meyer 1/08/1999



Isabelle Verwilst 1/04/2003

Afdeling patrimonium



Dorien Bauwens 16/01/2017



Pieter De Backer 10/03/2025



Lien De Schepper 12/09/2022



Sven Haerens 03/02/2025



Jan Lannoo 01/08/2024



Arnaud Marchal 1/02/2016



Jonas Sys 13/10/2025



Sharon Van Rie 20/11/2023



Jinske Van Wynsberge 1/10/2012



Luc Verschoote 1/12/2012



Christof Debruyne 17/10/2022



Henk De Wispelaere 6/01/2014



Kurt De Wispelaere 5/10/1992



Steven De Witte 26/09/2022



Robby Dhondt 7/04/2015



Igwen Dobbelaere 19/08/2024



Jurgen Moens 3/08/2010



Peter Morre 1/07/2008



Hejran Rahimi 01/08/2025



Chris Van De Voorde 1/10/2019



Filip Van Vooren 1/08/2007



Nick Willems 27/03/2023



Tamara Schots 10/11/2020



Linda Vonck 12/06/2018

Afdeling ondersteuning



Nelly Aper 01/03/2007



Natacha Beelaert 31/07/2018



Vanessa De Letter 2/05/2007



Joyce Lamon 1/02/2023



Nadine Martens 5/12/2022



Tilly Thienpont 17/03/2025



Shauni Tytgat 6/06/2023



Astrid Willems 25/01/2021



Angelique De Cock 17/01/2017



Petra De Decker 06/01/2025



Ruben De Geeter 1/09/2011



Veerle De Sloover 1/09/1996



Emeline De Smet 01/10/2025



Justine Fordyn 01/02/2024



Ybe Gies 01/07/2024



Tineke Rollier 1/04/2021



Ran Van De Veire 2/09/2018



Lynne Wright 16/11/2005

Afdeling wonen en samenleven



Ilse Baert 1/07/2004



Julie Collier 03/01/2024



Delphine Dauwens 11/01/2010

Aantal bedienden: **34**

Aantal arbeiders: **14**

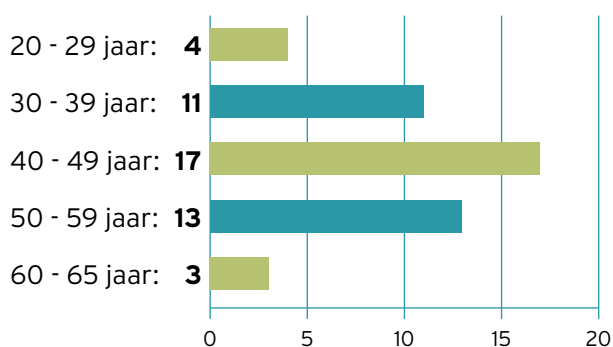
Uit dienst in 2025

- Xavier Ally: 01/10/2024 - 31/01/2025
- Frederick Hamerlinck: 01/09/2025 - 01/09/2025
- Didier Jacobs: 07/11/2022 - 01/08/2025
- Kiani Pleune: 01/12/2012 - 03/01/2025

Jobstudenten in 2025

Doorheen 2025 kwamen Emeline en Amaury een handje toesteken als student.

Leeftijd werknemers



Totaal: 48 werknemers

Geslacht werknemers

♀ Zij/haar: **58.3%** (28 vrouwen)

♂ Hij/hem: **41.7%** (20 mannen)

Woonplaats werknemers

Binnen werkingsgebied

Aalter: **3**
Assenede: **3**
Eeklo: **5**
Lievegem: **11**
Maldegem: **3**
Sint-Laureins: **7**
Zelzate: **3**
Kaprijke: **1**
Evergem: **7**

Buiten werkingsgebied

Gent: **3**
Nederland: **2**

Ancienniteit in de organisatie

0-5 jaar	24
6-10 jaar	8
11-15 jaar	6
16-20 jaar	5
21-25 jaar	2
26-30 jaar	2
31-35 jaar	1
36-40 jaar	0
41-45 jaar	0

Cafetariaplan in cijfers

Aantal medewerkers dat gebruik maakte van het cafetariaplan	12
Aantal uur verlof ingewisseld in het cafetariaplan	520
Gereserveerde vakantie-uren (= uren die niet zijn opgenomen en als budget naar 2026 gaan)	80

Hoeveel werd er van welk voordeel gebruik gemaakt?

Voordeel	Aantal personen 2025	Aantal lopende in totaal
Fietslease	3	7
Smartphone	6	14
Tablet	3	6
Laptop	1	5
Desktop	-	1
Lease wagen*	1	1
Opname deel vakantie	8	8
Terugbetaling persoonlijk pensioensparen	6	6
Terugbetaling aansluiting familieleden verzekering gezondheidszorg*	4	4
Tussenkost in privé-internetabonnement*	3	3
Terugbetaling bureaumateriaal (vanaf 2025 niet meer mogelijk)	-	2

*Nieuw of uitgebreid

Samenstelling bestuursorgaan



Dagelijks bestuur en bestuursorgaan

Koen Loete	Voorzitter	Stad Eeklo
Nick Neyt	Ondervoorzitter	Gemeente Zelzate

Bestuursorgaan

Lieve Goethals	Bestuurder	Gemeente Assenede
Geert Inslegers	Bestuurder	Stad Eeklo
Odette Van Hamme	Bestuurder	Stad Eeklo
Antoon Devaere	Bestuurder	Gemeente Evergem
Patrick De Wulf	Bestuurder	Gemeente Evergem
Joke Schauvliege	Bestuurder	Gemeente Evergem
Bert Heynssens	Bestuurder	Gemeente Kaprijke
Valerie Taeldeman	Bestuurder	Gemeente Maldegem
Leandra Decuyper	Bestuurder	Gemeente Maldegem
Tom Lacres	Bestuurder	Gemeente Sint-Laureins
Bernard Goeminne	Bestuurder	Gemeente Zelzate
Chloë Van Weynsberghe	Bestuurder	Gemeente Zelzate
Michael Alfy	Bestuurder	Provincie Oost-Vlaanderen

Directeurs

Patricia De Meyer	Directeur
Isabelle Verwilt	Directeur

Verslag algemene vergadering

Op 27 mei 2025 om 19.30 uur, op de zetel van de maatschappij te 9900 Eeklo, Gentsesteenweg 46, is bijeengekomen het bureau van de gewone algemene vergadering der aandeelhouders van Woonmaatschappij Meetjesland BV.

1) Samenstelling van het bureau en vaststelling van de vertegenwoordigde aandelen.

De zitting wordt geopend te 19.30 uur, onder het voorzitterschap van de heer Luc Vandevelde.

De voorzitter duidt aan als secretaris mevrouw Isabelle Verwilt.

De vergadering kiest tot stemopnemers: Patricia De Meyer en Antoon Devaere.

De naam van de aanwezige of vertegenwoordigde leden en het aantal aan ieder van hen toebehorende aandelen, alsook het aantal stemmen dat met dit aantal overeenstemt, worden vermeld op een aanwezigheidslijst.

Deze aanwezigheidslijst, ondertekend door de leden of hun vertegenwoordigers zal gehecht blijven aan onderhavig proces-verbaal.

Na telling van het aantal aandelen van de aanwezige leden komt men tot de som van 24.431 aandelen ingediend via een stemformulier, volmacht met steminstructies en aanwezig van de 35.070 uitgegeven aandelen.

UITEENZETTING DOOR DE VOORZITTER

De voorzitter verklaart dat:

- Alle aandeelhouders uitgenodigd werden per brief, houdende vermelding van de agenda, en toegestuurd aan alle leden op 12 mei 2025.
- Als het totale aantal stemmen verbonden aan de aandelen van de gemeenten en OCMW's die in het werkingsgebied van de

woonmaatschappij liggen, 50% of minder dan het totale aantal stemmen verbonden aan de aandelen van de woonmaatschappij bedraagt, wordt het totale aantal stemmen verbonden aan de aandelen van die gemeenten en OCMW's vermeerderd tot 50% + 1 van het totale aantal stemmen verbonden aan alle aandelen van de woonmaatschappij.

- De stemverhouding tussen de gemeenten en OCMW's die liggen in het werkingsgebied van de woonmaatschappij, is onderling vastgesteld bij of krachtens besluit van de Vlaamse Regering.

Gemeente	%
Assenede	9,3
Eeklo	24,85
Evergem	22,58
Kaprijke	3,7
Maldegem	14,75
Sint-Laureins	3,73
Zelzate	21,1

Afspraken die tot doel of gevolg hebben dat van deze bepaling wordt afgeweken, zijn nietig.

- Andere aandeelhouders dan het Vlaamse Gewest en de provincies, gemeenten en OCMW's die in het werkingsgebied van de woonmaatschappij liggen, nemen niet deel aan de stemming in de algemene vergadering van de vennootschap met meer dan een tiende van het aantal aanwezige of vertegenwoordigde stemmen.
- Andere aandeelhouders dan gemeenten en OCMW's die in het werkingsgebied van de woonmaatschappij liggen, mogen gezamenlijk alleen aan de stemming in de algemene vergadering deelnemen met maximaal de stemmen die noodzakelijk zijn voor de vereiste meerderheid min één. Bij de stemming wordt rekening gehouden met gedeelten van stemmen, tot twee cijfers na de komma. Gedeelten van stemmen behouden hun fractiewaarde en geven geen aanleiding tot een afronding tot een volle stem.

Na de echtheid van de uiteengezette feiten te hebben erkend, gaat de vergadering over tot de agenda en neemt, na beraadslaging, de volgende beslissingen:

2) Akte name verslag gewone algemene vergadering van 28 mei 2024.

De algemene vergadering neemt akte van het verslag van de gewone statutaire vergadering dd. 28 mei 2024.

3) Kennisname en bespreking van het verslag van de raad van bestuur over de verrichtingen van het boekjaar 2024 en de klachtenrapportering.

De vergadering hoort het jaarverslag van de raad van bestuur m.b.t. de verrichtingen tijdens het boekjaar 2024 en de daarbij gegeven toelichting door de algemene directeur van de vennootschap.

De algemene vergadering neemt kennis van het jaarverslag 2024.

4) Kennisname, bespreking en goedkeuring van de balansrekening, de resultatenrekening en de sociale balans op 31.12.2024. Goedkeuring van de bestemming van het resultaat.

De jaarrekening, bestaande uit de balans, de resultatenrekening en sociale balans op 31.12.2024 wordt eenparig goedgekeurd. De te bestemmen winst van € 3.932.672,00 wordt toegevoegd aan de reserves.

5) Kennisname en bespreking van het verslag van de commissaris "A&C, Bedrijfsrevisor BV".

De commissaris, A&C, Bedrijfsrevisor BV, vertegenwoordigd door haar vaste vertegenwoordiger dhr. Bert De Clercq,

geeft lezing van zijn verslag. Er wordt kennis genomen van dit verslag over het nazicht van de jaarrekening van het boekjaar 2024.

6) Kwijting aan de bestuurders voor de periode van 01.01.2024 t.e.m 31.12.2024.

De algemene vergadering verleent met eenparigheid van stemmen kwijting aan de bestuurders voor de periode van 01.01.2024 t.e.m 31.12.2024.

7) Kwijting aan de commissaris voor de periode van 01.01.2024 t.e.m 31.12.2024

De algemene vergadering verleent met eenparigheid van stemmen kwijting aan de commissaris voor de periode van 01.01.2024 t.e.m 31.12.2024.

8) Vaststelling bedrag vergoeding van de bestuurders.

De buitengewone algemene vergadering van 31 mei 2023 besliste een presentiegeld ten bedrage van tweehonderd euro (€ 200,00) per zitting toe te kennen aan de leden en een dubbel presentiegeld ten bedrage van vierhonderd euro (€ 400,-) per zitting toe te kennen aan de voorzitter.

De algemene vergadering beslist deze beslissing te bevestigen en dit telkens op 1 januari aan de spilindex aan te passen.

De algemene vergadering bekrachtigt het geïndexeerde bedrag van de zitpenning dat in 2025 208,08 euro bedraagt (spilindex 2,0807).

9) Sociale balans als onderdeel van de jaarrekening bij de NBB.

De algemene vergadering gaat akkoord dat de sociale balans opgenomen wordt als onderdeel van de neergelegde jaarrekening bij de Nationale Bank.

10) Kennismaking schrijven lokale besturen met verzoek tot beëindiging van het mandaat van hun vertegenwoordiger en voorstelling kandidaat-vertegenwoordigers.

De vergadering neemt kennis van volgende schrijvens van de hierna vermelde lokale besturen die volgens artikel 15 van de statuten hun vertegenwoordigers voordragen:

- Schrijven dd. 12 februari 2025 van het lokaal bestuur Assenede,
- Schrijven dd. 19 februari 2025 van het lokaal bestuur Eeklo,
- Schrijven dd. 11 maart 2025 van het lokaal bestuur Evergem,
- Schrijven dd. 11 februari 2025 van het lokaal bestuur Kaprijke,
- Schrijven dd. 12 maart 2025 van het lokaal bestuur Maldegem,
- Schrijven dd. 25 februari 2025 van het lokaal bestuur Sint-Laureins,
- Schrijven dd. 18 april 2025 van het lokaal bestuur Zelzate,
- Schrijven dd. 20 maart 2025 van de Provincie Oost-Vlaanderen.

11) Ontslag en benoeming bestuurders.

ONTSLAG VAN BESTUURDERS.

De vergadering beslist na beraadslaging met onmiddellijke ingang tot het ontslag van de volgende bestuurders:

- Dominique Buysse als vertegenwoordiger van het lokaal bestuur Assenede.
- Luc Vandevelde, Hilde Lampaert en Odette Van Hamme als vertegenwoordigers van het lokaal bestuur Eeklo.

- Antoon Devaere, Joke Schauvliege en Josse Verdegem als vertegenwoordigers van het lokaal bestuur Evergem.
- Patrick Hugaert als vertegenwoordiger van het lokaal bestuur Kaprijke.
- Leandra Decuyper en Stefaan Standaert als vertegenwoordigers van het lokaal bestuur Maldegem.
- Tom Lacres als vertegenwoordiger van het lokaal bestuur Sint-Laureins.
- Brent Meuleman, Elle De Kuyper en Steven De Vuyst als vertegenwoordigers van het lokaal bestuur Zelzate.
- Filip Van Laecke als vertegenwoordiger van de Provincie Oost-Vlaanderen.

Onder agendapunt 4 heeft de vergadering zich reeds uitgesproken over de kwijting van de bestuurders voor de uitoefening van hun mandaat tot op 31 december 2024.

BENOEMING VAN BESTUURDERS

Het bestuursorgaan van een woonmaatschappij moet gezamenlijk beschikken over een brede verzameling van competenties, variërend van financiële en juridische kennis tot strategisch denken en maatschappelijke betrokkenheid. Deze combinatie van vaardigheden stelt het bestuursorgaan in staat om effectief toezicht te houden, de lange termijnvisie van de organisatie te waarborgen en de maatschappelijke taak van de woonmaatschappij op een verantwoorde manier uit te voeren. Het waarborgen van een diverse raad met verschillende expertises helpt om de complexe uitdagingen van de sociale huisvestingssector aan te pakken en duurzame, toekomstgerichte beslissingen te nemen.

De vergadering beslist na beraadslaging, waarbij er bijzonder op gelet werd dat er in de raad van bestuur voldoende expertise aanwezig zal zijn voor de verschillende activiteiten van de woonmaatschappij, alsook een voldoende diversiteit in competenties en achtergrond, tot benoeming van de volgende bestuurders:

- Lieve Goethals als vertegenwoordiger van het lokaal bestuur Assenede.

- Geert Inslegers, Koen Loete en Odette Van Hamme als vertegenwoordigers van het lokaal bestuur Eeklo.
- Antoon Devaere, Patrick De Wulf en Joke Schauvliege, als vertegenwoordigers van het lokaal bestuur Evergem.
- Bert Heynssens als vertegenwoordiger van het lokaal bestuur Kaprijke.
- Leandra Decuyper en Valerie Taeldeman als vertegenwoordigers van het lokaal bestuur Maldegem.
- Tom Lacres als vertegenwoordiger van het lokaal bestuur Sint-Laureins.
- Bernard Goeminne, Nick Neyt en Chloë Van Weynsberghe als vertegenwoordigers van het lokaal bestuur Zelzate.
- Michael Ally als vertegenwoordiger van de Provincie Oost-Vlaanderen.

De bestuurders worden met onmiddellijke ingang benoemd voor een duurtijd van 6 jaar.

12) Aanstelling commissaris-revisor voor de boekjaren 2025-2026 en 2027.

Is aangesteld voor de functie van commissaris voor een duur van drie jaar, de burgerlijke vennootschap J. Vande Moortel & C° Bedrijfsrevisoren. Het honoraria van J. Vande Moortel & C Bedrijfsrevisoren BV wordt vastgesteld op € 12.160,00 (excl. BTW).

Geen variapunten.

De voorzitter stelt vast dat de agenda volledig is afgewerkt en sluit de vergadering.

Opgemaakt in twee originelen, op 27 mei 2025 te Eeklo.

Aandeelhouders

Naam aandeelhouder	Aantal aandelen
Vlaams Gewest	3.876
Provincie Oost-Vlaanderen	4.402
Stad Eeklo	1.000
Gemeente Maldegem	4.471
Gemeente Assenede	4.684
Gemeente Kaprijke	180
Gemeente Evergem	547
OCMW Evergem	63
Gemeente Sint-Laureins	5
Gemeente Lievegem	920
OCMW Lievegem	328
Gemeente Zelzate	3.155
OCMW Zelzate	1.116
Gemeente Moerbeke-Waas	3.279
OCMW Moerbeke-Waas	992
Particulieren	3.581
Totaal	32.599

In 2025 werden 200 aandelen terugbetaald aan de gemeente Aalter en 2.271 aandelen aan particuliere aandeelhouders. Deze aandelen werden bijgevolg uit het overzicht verwijderd.

Woonmee in de kijker

Online

Sociale media

LinkedIn

In 2025 hebben we een LinkedIn-pagina gelanceerd. Voorheen bestond er enkel een persoonlijk profiel; dit werd vervangen door een volwaardige bedrijfspagina. In minder dan een jaar tijd groeide deze pagina naar 214 volgers. Het oude profiel zal op termijn worden verwijderd, zodra de meerderheid van de volgers is overgestapt naar de nieuwe pagina.

Facebook

In 2025 realiseerden we bijna 192.000 weergaven op Facebook. Dit cijfer geeft aan hoe vaak onze content werd weergegeven of afgespeeld. Daarnaast bezochten bijna 11.000 mensen onze Facebookpagina.

De interactie met onze content bleef eveneens sterk, met bijna 1.800 interacties. Dit omvat onder andere vind-ik-leuks, reacties, deelacties, opslagacties en antwoorden op berichten, inclusief advertenties.

Verder groeide ons aantal volgers met 179 nieuwe volgers. Rekening houdend met 49 afhakers, komt dit neer op een netto groei van 130 volgers.

Geslacht	%
Vrouwen	64.6%
Mannen	35.4%

Steden/gemeenten	%
Eeklo	35.4%
Maldegem	8%
Evergem	6.8%
Zelzate	6.7%
Waarschoot	5.7%
Zomergem	5.5%
Gent	4.5%
Sint-Laureins	4.4%
Assenede	4.2%
Kaprijke	2.5%
Andere	16.3%

In totaal werden er 98 posts op Facebook geplaatst in 2025, gemiddeld zo'n 8 posts per maand.

Populaire content op basis van weergaven:



Woonmaatschappij Meetjesland
Gepubliceerd door Sitaani Fytgat · 25 november 2025

Afwechtoon 91 en 109

De woningen in Kaprijke worden volledig gestript en krijgen een grondige make-over:

- Op het gelijkvloers wordt de keuken opgegetrokken naar de leefruimte, die dankzij een schuifraam een directe verbinding krijgt met tuin en terras.
- Op de eerste verdieping wordt een slaapkamer omgevormd tot een ruime badkamer met douche en toilet, aangevuld met een praktische berging/wasplaats.
- Ook de buitenomgeving wordt aangepakt: nieuwe roering, frisse groenzones en de aanleg van terrassen en paden zorgen voor een mooi geheel.

f Weergaven: 19.308
Kijkers: 12.090
Interacties: 53



f Weergaven: **17.257**
Kijkers: **11.586**
Interacties: **51**



f Weergaven: **9.122**
Kijkers: **4.279**
Interacties: **29**

Website



Op de website www.woonmee.be zijn er in 2025:

13.600 bezoekers geweest
192.000 weergaven op Google geweest

De meest uitgevoerde zoekopdrachten op Google zijn:

- Woonmaatschappij Meetjesland (**1.924** klikken)
- Woonmee (**692** klikken)
- Meetjeslandse Bouwmaatschappij (**651** klikken)

De pagina's met de meeste klikken zijn:

- De Home-pagina: www.woonmee.be (**8.787** klikken)
- De Contactgegevens-pagina: www.woonmee.be/contacteer-ons/contactgegevens (**607** klikken)
- De Openingsuren-pagina: www.woonmee.be/contacteer-ons/openingsuren (**244** klikken)

Apparaten waarmee mensen de website bezoeken zijn:

- Mobiel: **58,92%**
- Laptop: **38,33%**
- Tablet: **2,68%**

Interne nieuwsbrief

De interne nieuwsbrief Mee met Woonmee bleef in 2025 een vaste waarde in de interne communicatie. De nieuwsbrief werd telkens op de eerste maandag of dinsdag van de maand verstuurd via Mailchimp naar alle collega's.

De inhoud bestaat uit verschillende rubrieken:

Insiders: updates over voorbije en geplande evenementen, interne werking, HR-zaken, lopende renovatie- of bouwprojecten...

Nieuwtjes: oproepen of vragen van collega's en partners (bv. inzamelacties of verkoopacties).

Save the date of uitnodiging: voor een aankomend evenement.

Collega's: nieuwe medewerkers en stagiairs, en vertrekkende collega's.

Op de kalender: overzicht van verjaardagen, geplande evenementen en bestuursvergaderingen.

In de pers: media-aandacht rond Woonmee in de voorbije maand.

Recept van de maand

Offline

Huurdersniewsbrief

In 2025 verzonden we vier keer de huurdersniewsbrief naar al onze huurders:

- In maart (via een maatwerkbedrijf)
- In juni (met de huurlasten)
- In september (met de vraag voor gegevenscontrole van de huurprijsberekeningen)
- In december (met de nieuwe huurprijsberekeningen)

De huurdersniewsbrief is opgebouwd rond drie thema's:

Onze bewoners: hierin lichten we artikelen uit die relevant zijn voor huurders, zoals onderdelen uit het Reglement Inwendige Orde (RIO), informatie over de buurt, handige tips of updates vanuit de woonmaatschappij.

Leer ons kennen: elke editie belicht een afdeling van Woonmee en geeft inzicht in het werk van de collega's binnen die dienst.

Onze woningen: in deze rubriek informeren we over nieuwe of lopende projecten, zoals renovaties of nieuwbouwinitiatieven of de installatie van zonnepanelen, Fixform...

Folders en flyers

In 2025 werden er ongeveer 38 folders en flyers opgemaakt. Dit betrof onder meer uitnodigingen of save-the-date flyers voor evenementen, informatiefolders over woonregels, brochures over koopwoningen...

Daarnaast werd een algemene folder ontwikkeld over de werking van Woonmaatschappij Meetjesland en een aparte folder gericht op eigenaars.



Pers

De pers heeft Woonmee ook enkele keren uitgelicht, zo hadden we verschillende artikels over:

- 1 Het slopen van 50 huizen in de Wittouckwijk in Zelzate
- 2 Kruiakenshoeve op wielen op bezoek in Bassevelde
- 3 9.000 zonnepanelen op daken Meetjeslandse sociale woningen
- 4 Laatste bewoners iconische wijk Klein Rusland in podcast
- 5 Aanstelling nieuw bestuur: 300 nieuwe sociale woningen
- 6 Dakloze kraker al na 2 maanden voor vrederechter
- 7 Nieuwe toekomst Klein Rusland
- 8 Aster Maldegem
- 9 Sociale woningen verkoop Moerbeke
- 10 Opening buurthuis Zonnepark
- 11 Inhuldiging Debbautshoek





 Woonmaatschappij
Meetjesland

Sociaal wonen in het Meetjesland

Gentsesteenweg 46, 9900 Eeklo / Marcel Mollelaan 17, 9060 Zelzate / +32 9 432 20 00 / www.woonmee.be