thuis gent

Thuispunt Gent BV
Lange Steenstraat 54
9000 GENT

JAARVERSLAG van de Vlaamse Codex Wonen goedgekeurd door de RAAD VAN BESTUUR OVER BOEKJAAR 2025

De Raad van Bestuur,

Jaarverslag opgesteld in uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen (VCW) en het Besluit tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen (BVCW) ten behoeve van de aandeelhouders.

Dit jaarverslag over boekjaar 2025 bevat de nieuwe punten die door de Vlaamse Codex Wonen (VCW) en het Besluit tot uitvoering van de Vlaamse Codex Wonen (BVCW) worden vastgelegd, zoals vermeld in artikel 4.46/7 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021.

1. De wijze van toezicht op de naleving van de erkenningsvoorwaarden;

De Erkenningsvoorwaarden, zoals vermeld in Boek 4, Deel 1, Titel 3, Hoofdstukken 1 tot en met 7 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021, worden toegezien door de raad van bestuur van de Vennootschap. De vereiste bepalingen en de wijze van toezicht zijn vervat in de statuten van de vennootschap, zoals gepubliceerd in het Belgisch staatsblad op 12 juli 2023 onder het luik van de derde beslissing: aanname van een nieuwe tekst van de statuten. Binnen de perken van de statuten, is de raad van bestuur bevoegd voor alle aangelegenheden die niet voorbehouden zijn aan de algemene vergadering. Het intern reglement bevat een nadere regeling voor de toepassing van de statuten en de regeling van de zaken van de Vennootschap in het algemeen, en kan aan de aandeelhouders of hun rechtverkrijgenden worden opgelegd, voor zover dit in het belang van de Vennootschap wordt geacht.

2. De activiteiten ter verwezenlijking van haar voorwerp en de daarvoor ingezette middelen;

In artikel 3 van de statuten van de vennootschap is het volgende opgenomen:

De Vennootschap heeft als hoofdzakelijk doel in het algemeen belang bij te dragen aan het recht op menswaardig wonen en de uitvoering van het Vlaamse woonbeleid.

De woonmaatschappijen zijn de bevoorrechte uitvoerders van de missie van het Vlaams woonbeleid inzake de realisatie van een sociaal woonaanbod.

De Vennootschap heeft de volgende activiteiten als voorwerp :

1° het verbeteren van de woonvoorwaarden van de woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden, vooral de meest behoeftige onder hen, door te zorgen voor een voldoende aanbod van sociale huurwoningen of sociale koopwoningen, eventueel met inbegrip van gemeenschappelijke voorzieningen, met aandacht voor hun integratie in de lokale woonstructuur;

2° het bijdragen tot de herwaardering van het woningbestand, door ongeschikte woningen of ongeschikte gebouwen te renoveren, te verbeteren en aan te passen of ze zo nodig te slopen en te vervangen;

3° het verwerven van gronden en panden voor de realisatie van sociale woonprojecten en het ter beschikking stellen van sociale kavels;

4° het huren of in erfpacht nemen van woningen of kamers op de private huurmarkt om kwaliteitsvolle woningen of kamers te verhuren aan woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden tegen een redelijke huurprijs en met aandacht voor het bieden van woonzekerheid;

5° het begeleiden van sociale huurders om hen vertrouwd te maken met hun rechten en plichten als huurder;

6° het verruimen van het sociaal woonaanbod door de kandidaat-verhuurders en de verhuurders te begeleiden en te ondersteunen om de woningkwaliteit te verzekeren conform de daartoe vastgestelde normen;

7° het samenwerken en overleggen met lokale besturen en woon- en welzijnsactoren, en, indien wenselijk, het nemen van initiatieven om samenwerkingsverbanden op te zetten.

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

De Vennootschap dient voldoende actief te zijn in de gemeenten die behoren tot haar werkingsgebied.

De Vennootschap draagt in voldoende mate bij aan het bereiken van het bindend sociaal objectief binnen de Stad Gent die als enige gemeente tot haar werkingsgebied behoort.

De Vennootschap kan een woonaanbod verwerven, verwezenlijken en vervreemden en niet-residentiële ruimten verwerven, realiseren, verhuren en verkopen onder de voorwaarden vastgesteld in de Vlaamse Codex Wonen van 2021 en eventueel nader geregeld door de Vlaamse Regering.

Na voorafgaande goedkeuring door de Vlaamse Regering of krachtens een besluit van de Vlaamse Regering, kan de Vennootschap rechtstreeks of onrechtstreeks belangen nemen in rechtspersonen waarvan de activiteiten in overeenstemming zijn met haar doel en voorwerp.

Onverminderd het in artikel 4, 3°, vermelde toezicht op de Vennootschap, mag de Vennootschap alle roerende of onroerende goederen, materialen en benodigdheden, verwerven, huren of verhuren, vervaardigen, overdragen of ruilen, en in het algemeen, alle financiële handelingen verrichten, die rechtstreeks of onrechtstreeks in verband staan met haar voorwerp of van aard zijn de verwezenlijking van dat voorwerp te bevorderen of te vergemakkelijken.

De verwezenlijking van deze doelstellingen werd in 2025 bevorderd door te investeren in nieuwbouw en renovatie van woningen, met in het bijzonder aandacht voor duurzaamheid. Ongeschikte woningen of gebouwen werden gesloopt of gerenoveerd en vervangen indien mogelijk. De vennootschap verwierf gronden en panden in functie van de realisatie van nieuwe woonprojecten. De dienst huurders en kandidaten begeleidde huurders en maakte hen bewust van de rechten en verplichtingen als huurder. Er is een nauwe samenwerking tussen het lokale bestuur, woon- en welzijnssectoren en Thuispunt Gent. Dit komt, onder andere, concreet tot uiting in de Toewijzingsraad, waarbij welzijnssectoren betrokken worden tot het toewijzingsproces.

thuis gent

3. De verzoeken tot uittreding gedurende het voorgaande boekjaar;

Aantal uitgetreden aandeelhouders in 2025 : 5 voor een totaal van 3.360 aandelen en een bedrag dat volstort was van 2.510,50 EUR welke terugbetaald werd.

Verzoeken tot uittreding : De provincie Oost-Vlaanderen heeft ons verzocht om uit te treden. Dit is momenteel in onderzoek.

Soort aandelen : aandelen op naam
Het uitbetaalde scheidingsaandeel is gelijk aan de oorspronkelijke inbreng à rato van het aandeel inbreng in ThuispuntGent zoals bepaalt in de splitsingsakte ex ABC.
Er waren geen geweigerde verzoeken.

4. De rechtstreekse of onrechtstreekse participaties van de woonmaatschappij en over de bijdrage van die participaties aan de verwezenlijking van haar voorwerp;

Thuispunt Gent heeft de volgende participaties :

Aandelen Jobpunt Vlaanderen	1.338,66	
Aandeel A Aster CV :	1.000,00	
Aandeel B Aster CV :	38.406,00	
Aandeel D Aster CV :	10.000,00	
Aandeel Creat CV :	558,00	ex ABC
Aandeel Poolstok :	148,74	ex SVK
1 Aandeel Ethias CO :	8.602,90	ex SVK
Totaal :	60.054,30	

5. Bij winstuitkering door de woonmaatschappij aan haar aandeelhouders: een verantwoording over de wijze waarop is voldaan aan de voorwaarde dat het bedrag van het maximaal uit te kerendividend aan de aandeelhouders alleen kan worden bepaald nadat een bedrag is bepaald dat de woonmaatschappij voorbehoudt aan projecten of bestemmingen die nodig of geschikt zijn om haarvoorwerp te verwezenlijken;

Thuispunt Gent maakte geen winst in 2025. Thuispunt Gent keert geen wint uit in 2025.

6. Een verantwoording over de evolutie van de herinvesteringsverplichting, vermeld in de artikels 4.4/2 en 4.4/6 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021, conform het model dat Wonen in Vlaanderen ter beschikking stelt;

Saldo herinvesteringsverplichting 31/12/2024	**0,00**
Opbouw herinvesteringsverplichting 2025	0,00
Verkoop sociale huurwoningen (venale waarde = verkoopprijs)	1.736.000
Verkoop geconventioneerde huurwoning (venale waarde = verkoopprijs)	0,00
Erfpacht huurwoningen (venale waarde)	0,00

Herbestemming / stopzetting sociale verhuur (venale waarde)	0,00
Andere.....	0,00
Besteding herinvesteringsverplichting 2025	**0,00**
realisatie en instandhouding van sociale huurwoningen	0,00
aanleg of aanpassing van wooninfrastructuur	0,00
investering in de werkings- en onderhoudskosten van de woonmaatschappij	868.000
versterking van de financiële leefbaarheid van de woonmaatschappij	868.000
de vervroegde terugbetaling van de leningen	0,00
Saldo herinvesteringsverplichting 31/12/2025	**1.736.000**

Conform de beslissing van de financiële kamer d.d. 11 maart 2026 herinvesteert Thuispunt Gent 50% van de middelen in de versterking van de financiële leefbaarheid van de woonmaatschappij. De overige 50% herinvesteert Thuispunt Gent in de werking -en onderhoudskosten van de woonmaatschappij.

De beslissing van de financiële kamer werd als bijlage 4.2. toegevoegd.

7. Het volledige bezoldigingspakket van de directeur, vermeld in artikel 4.141 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021;

Het bezoldigingspakket van de algemeen directeur werd door middel van aanstelling goedgekeurd door de raad van bestuur:

Het bezoldigingspakket omvat
De salarisschaal A 285 , conform bijlage 5bis bij het VPS, minimum € 6.905,47 - maximum € 9.755,68
De algemeen directeur beschikt over een mobiliteitsbudget en groepsverzekering 9% (7,2% Werkgever, 1,8% werknemer).

8. Aanpassing waarderingsregels mbt toekenning van betalingen.

De raad van bestuur van Thuispunt Gent keurde op 5 mei 2026 het volgende goed:

- De waarderingsregels voor boekjaar 2025 werden gewijzigd met betrekking tot de toewijzing van betalingen. De huurder die meerdere openstaande schulden heeft, heeft het recht om wanneer hij betaalt, te verklaren welke schuld hij hiermee wenst te voldoen. Wanneer met de betaling niet de gehele schuld wordt voldaan en/of de huurder niet duidelijk aangeeft welke schuld hij wil vereffenen, gebeurt de toerekening van de betaling op de oudste openstaande schuld.

thuis gent

Gelezen en goedgekeurd,

De leden van de raad van bestuur,

Judith Perneel

Tine Heyse

Sami Souguir

Karin Temmerman

Lies Van Cayzeele

Veli Yüksel

Fourat Ben Chikha

Cengiz Cetinkaya

Gert Robert

Filip Van Laecke

Willem Roels

Gabi De Boever