

thuis gent

2025

JAARVERSLAG

2025

Resultaten

1. Belangrijkste aandachtspunten van 2025 5
2. Het patrimonium van Thuispunt Gent 7
3. Inhuren van patrimonium door Thuispunt Gent 46
4. Kredietbemiddeling 48
5. Huren bij Thuispunt Gent 50
6. Klachten in 2025 86
7. Personeel 95
8. Jaarrekening 2025 103
9. Bestuur 105

Dit is een publicatie van **Thuispunt Gent**
Publicatiedatum: mei 2026
V.U. Thuispunt Gent bv, Lange Steenstraat 54, 9000 Gent

Dankwoord

We willen graag iedereen bedanken die in 2025 heeft bijgedragen aan het realiseren van onze missie.

Dankzij ieders inzet dragen wij als sociale woonmaatschappij bij aan degelijke en duurzame woonoplossingen als springplank naar een stabieler leven en helpen we het recht op wonen in Gent te realiseren.

Onze oprechte dank gaat uit naar onze toegewijde medewerkers voor hun inzet en professionalisme, het bestuur voor hun visie en ondersteuning, en al onze partners, sociale organisaties en de Stad Gent voor de constructieve samenwerking.

Samen blijven we werken aan kwaliteitsvol en betaalbaar wonen.





1

Inleiding: belangrijkste aandachtspunten van 2025

Nieuw bestuur

Thuispunt Gent kende in 2025 enkele belangrijke bestuurlijke veranderingen. De nieuwe algemeen directeur, Tine Boucké, trad in functie. Op 3 april werd een nieuwe raad van bestuur aangesteld die op 7 april een nieuwe voorzitster aanduidde, namelijk Judith Perneel.

Online afspraken en sms-bevestiging

Dit jaar werd de ‘online afspraken-toepassing’ gelanceerd, waarmee huurders zelf via de website een afspraak kunnen inplannen. Dit kan voor administratieve vragen (inschrijvingen, huren van garage of berging, huurprijsberekeningen) maar ook voor sociale vragen of hulpvragen. Huurders ontvangen voortaan een sms ter bevestiging van hun afspraak, en een herinnerings-sms op de dag vóór de afspraak.

Oprichting verhuiscel

In 2025 zette Thuispunt Gent een belangrijke stap met de oprichting van een tijdelijke verhuiscel. Door de geplande sloop- en vervangingsbouw en grootschalige renovatieprojecten uit het ambitieus investeringsmeerjarenplan, moeten de komende jaren heel wat sociale huurders verhuizen. Om hen zo goed mogelijk te ondersteunen in dit verhuisproces, werd een begeleidingsaanpak uitgewerkt die inzet op communicatie en persoonlijke begeleiding.

Voor deze opdracht werden extra tijdelijke functies gecreëerd. Het nieuwe team bestaat uit verhuisbegeleiders, administratieve medewerkers, een communicatiemedewerker en medewerkers voor plaatsbeschrijvingen. Nieuw in de organisatie zijn de ‘verhuisbuddies’; medewerkers die de meest kwetsbare huurders praktisch helpen, bijvoorbeeld bij het demonteren van verlichting of meubels en het vullen van verhuisdozen. De verhuisbegeleiders worden per project ingezet één jaar voor de geplande verhuisdatum en gaan actief in gesprek met de betrokken huurders om het verhuisproces zo vlot mogelijk te laten verlopen.

Met een gefaseerde, transparante aanpak en samenwerking met sociale organisaties wil Thuispunt Gent deze ingrijpende veranderingen zo vlot en zorgzaam laten verlopen. In 2025 werden de eerste aanwervingen gerealiseerd: 2 verhuisbuddies, 4 verhuisbegeleiders, 1 communicatiemedewerker en 1 verhuiscoördinator die de verhuiscel aanstuurt.



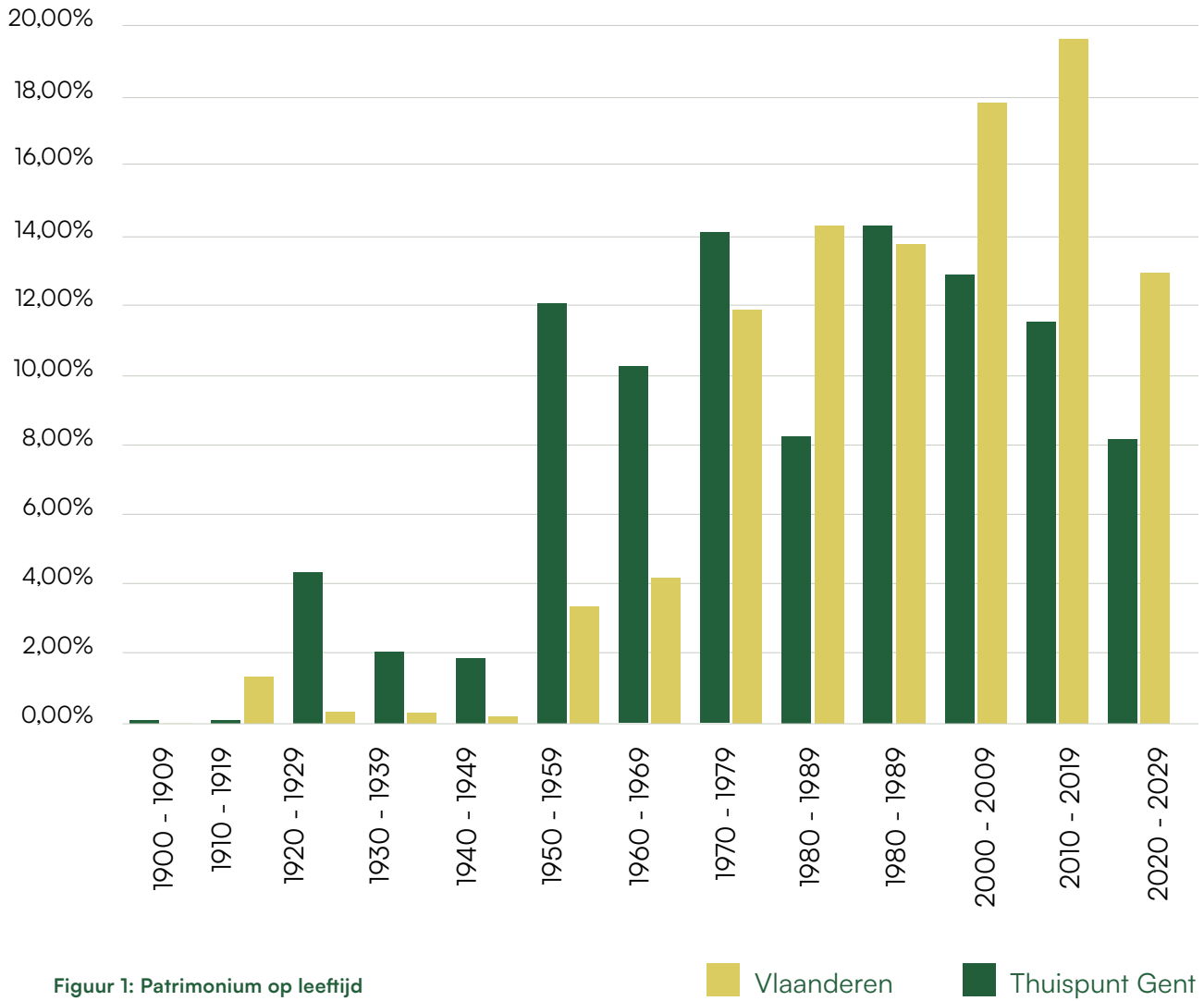
2

Het patrimonium van Thuispunt Gent

Patrimonium op leeftijd

Thuispunt Gent heeft een groter aandeel oudere woningen in vergelijking met andere woonmaatschappijen in Vlaanderen. Fusiepartners WoninGent en De Gentse Haard waren immers al vroeg in de 20ste eeuw actief als sociale woningbouwers, waarbij het in 1904 opgerichte WoninGent zelfs de oudste sociale huisvestingsmaatschappij in Vlaanderen is. Dit reflecteert zich onvermijdelijk in de staat van ons patrimonium.

Een grote groep woningen dateert bovendien uit dezelfde bouwperiode. Dit heeft als gevolg dat het verval van ons patrimonium vandaag sneller gaat dan de vernieuwing ervan. Al deze gebouwencomplexen komen nu immers in de laatste fase van hun levenscyclus, waardoor ze op hetzelfde moment aan grondige renovatie of vervanging toe zijn.



Figuur 1: Patrimonium op leeftijd

Het investeringsmeerjarenplan

In september 2020 keurde de raad van bestuur van WoninGent een Investeringsmeerjarenplan (IMJP) goed. In 2023 werd een update van het investeringsmeerjarenplan opgemaakt met de woningen van De Gentse Haard en ABC. Met dit plan willen we een grote inhaaloperatie uitvoeren om onze sociale woningen binnen een tijdspanne van tien jaar terug op punt te stellen. De uitgangspunten van 2020 blijven in grootteorde geldig: tegen 2033 moet het bestaande patrimonium van Thuispunt Gent vernieuwd zijn en op punt staan. Tegelijk moet een uitbreiding van het patrimonium de wachtlijst kunnen milderen. Met dit geactualiseerde plan wordt de op gang gekomen versnelling in de renovatie en bouw van sociale woningen door Thuispunt Gent voor de komende tien jaar verder gestroomlijnd.

Het IMJP is gestoeld op drie doelstellingen:

- Er zijn op elk moment voldoende woningen voor de zittende huurders.
- We zetten stelselmatig het verouderde patrimonium op punt.
  We pakken op een objectief vastgestelde manier de slechtste woningen aan en vermijden dat er bijkomende woningen in een slechte conditiestaat komen.
- We gaan voor een aangroei van goede sociale woningen.
  Op die manier willen we de groei van de stad volgen en een antwoord bieden op de groeiende nood aan kwaliteitsvolle sociale woningen betaalbaar voor de laagste inkomstencategorieën in de stad Gent.

Het IMJP is een theoretisch model, waaraan diverse randvoorwaarden werden gekoppeld. Deze randvoorwaarden zijn onder andere: personeelsbezetting, reactietijd van interne en externe stakeholders, uitvoering van de verhuisplanning … Omdat deze factoren onderhevig zijn aan veranderingen, wordt er per kwartaal een revisie van het IMJP opgesteld. Op die manier reflecteert het IMJP de meest accurate stand van zaken.







Infomomenten

We staan voor de grote uitdaging om vele huurders te herhuisvesten in een zeer korte tijdsperiode. Dit is noodzakelijk want we willen de komende 10 jaar de verouderde sociale woningen renoveren en vernieuwen zodat alle Gentse sociale huurders in een kwaliteitsvolle woning kunnen wonen. Veel gebouwen hebben een slechte energiescore, technische problemen of ze voldoen niet meer aan de woonnormen van vandaag. Daarom zullen we ze renoveren of slopen en vervangen door duurzame en energiezuinige woningen.

Voor veel huurders betekent verhuizen meer dan een verandering van woning en woonomgeving. Het brengt ook sociale en emotionele implicaties met zich mee. Daarnaast hebben huurders bepaalde verwachtingen en voorkeuren. Daarom voorzien wij meerdere infomomenten en begeleidingsvormen om huurders, binnen onze mogelijkheden, zo goed mogelijk te informeren, te ondersteunen en te bevragen over hun noden en wensen. In 2025 vonden volgende infomomenten voor huurders in het kader van verhuis plaats:

- **Vogelhoekwijk** (188 huizen en appartementen - Ibisstraat, Pinguinstraat, Vogelhoekstraat, Désiré Mercierlaan, Eduard Pêcherstraat): 1ste infomoment i.v.m. inrichtingsstudie en aankondiging verhuis op 18 januari 2025. Extra huurdersmomenten op 13 november 2025.
- **Wittekaproenenplein** (205 appartementen - Aloïs Joosstraat en Cornelis Sneyssonestraat): 1ste infomoment i.v.m. aankondiging verhuis op 21 januari 2025. 2de infomoment i.v.m. praktische info verhuis op 26 mei 2025.
- **Groeningewijk** (77 huizen en appartementen - Groeningestraat, Hoogoeverstraat, Leeuw van Vlaanderenstraat, Jules van Biesbroeckstraat 169, 171, 179-183): 1ste infomoment i.v.m. inrichtingsstudie en aankondiging verhuis op 23 januari 2025. 2de infomoment i.v.m. praktische info verhuis voor huurders fase 1 op 29 september 2025.
- **Voormuide** (12 appartementen): huisbezoeken i.v.m. de verhuis in februari 2025.
- **Borluut** (132 appartementen - Nekkersberglaan 18-280): 1ste infomoment i.v.m. aankondiging verhuis op 6 februari 2025. 2de infomoment i.v.m. praktische info verhuis op 22 mei 2025.
- **Antoine Van Hoorebekehof** (110 appartementen): infomoment i.v.m. de verhuis op 22 februari 2025.
- **Veronica-Kriekelaar** (42 appartementen - Veronicastraat 2-6, Kriekelaarstraat 1-5 & 10-20, Dracenastraat 3-7, Anjelierstraat 50-52 en Maïsstraat 251-257): 1ste infomoment i.v.m. aankondiging verhuis op 8 mei 2025. 2de infomoment i.v.m. praktische info verhuis op 3 december 2025.
- **Francisco Ferrerlaan fase 2** (70 appartementen): 2de infomoment i.v.m. praktische info verhuis op 13 juni 2025.
- **Tuinwijk De Warande** (62 huizen - Tuinwijk de Warande 1-59 en 2-48, Jules van Biesbroeckstraat 122-128, Theophiel de Jaegerstraat 1-7): 1ste infomoment i.v.m. aankondiging verhuis op 19 juni 2025. 2de infomoment i.v.m. praktische info verhuis voor huurders fase 1 op 3 december 2025.
- **Nieuw Gent Bouwveld 7** (375 appartementen - Kikvorsstraat 113-395 (Milenka), Kikvorsstraat 397-587 (Aurora), Kikvorsstraat 589-875 (Orion)): 2de infomoment i.v.m. praktische info verhuis op 20 juni 2025.
- **Manchesterstraat** (31 appartementen) en **Helsinkistraat** (17 appartementen): 2de infomoment i.v.m. praktische info verhuis op 8 september 2025.
- **Emiel Vergeylen** (144 appartementen - Rerum Novarumplein 30-173): 1ste infomoment i.v.m. aankondiging verhuis op 23 september 2025.

- **Gentbrugge II** (33 huizen): 1ste infomoment i.v.m. aankondiging verhuis op 16 oktober 2025.
- **Marseillestraat** (245 appartementen - Marseillestraat 1-63, 65-111, 113-189, 72-190, Meulesteedsesteenweg 438-498, New-Orleansstraat 273-391): 1ste infomoment i.v.m. masterplan en aankondiging verhuis op 30 september 2025.
- **Lousbergskaai** (86 appartementen): 1ste infomoment i.v.m. aankondiging verhuis op 20 oktober 2025.
- **Centrumplein** (88 appartementen): infomoment i.v.m. verhuis op 21 oktober 2025.
- **Valkeniersstraat** (15 appartementen): 1ste infomoment i.v.m. aankondiging verhuis op 4 november 2025.
- **Patrijsstraat** (13 appartementen): 1ste infomoment i.v.m. aankondiging verhuis op 5 november 2025.
- **Patershol** (11 huizen - Kaatsspelplein, Trommelstraat , Zwaanstraat, Rodekoningstraat): 1ste infomoment i.v.m. aankondiging verhuis op 12 november 2025.
- **Neuseplein** (99 appartementen): 1ste infomoment i.v.m. aankondiging verhuis op 20 november 2025.
- **Meierij** (113 appartementen): 1ste infomoment i.v.m. aankondiging verhuis op 11 december 2025.

Daarnaast vonden in 2025 volgende infomomenten plaats over renovatiewerken met blijvende bewoning:

- **Spaanskasteel** (33 appartementen - Buitenhof, Lucas Munichstraat, Spaanskasteelplein en Kasteellaan): infomoment i.v.m. praktische info werken op 11 december 2025.

Bij nieuwbouwprojecten, sloop- en vervangingsbouwprojecten lichten we ook de buurt in. Ook over masterplannen en inrichtingsstudies informeren we de buurt. In 2025 vonden volgende buurtinfomomenten plaats:

- **Vogelhoekwijk**: infomoment i.s.m. Stad Gent over de plannen van de inrichtingsstudie op 28 januari 2025.
- **Groeningewijk**: 1ste infomoment i.s.m. Stad Gent over de plannen van de inrichtingsstudie op 4 februari 2025. 2de infomoment over het ontwerp van de gebouwen fase 1 op 16 oktober 2025.
- **Voormuide**: infomoment over de plannen voor de sloop en vervangingsbouw op 24 februari 2025.
- **Manchesterstraat**: infomoment over de plannen voor de sloop en vervangingsbouw op 26 maart 2025.
- **Ham**: infomoment over de plannen voor het nieuwbouwproject op 22 april 2025.

- **Engelstraat**: infomoment i.s.m. Stad Gent over de plannen voor het nieuwbouwproject en de infrastructuur op 13 mei 2025.
- **Veronica-Kriekelaarstraat**: infomoment over de plannen voor de sloop en vervangingsbouw op 20 mei 2025.
- **Wolfput**: infomoment i.s.m. Stad Gent over de eerste resultaten van de masterplanstudie op 24 juni 2025.
- **Sint-Bernadettewijk**: infomoment i.s.m. Stad Gent over het ontwerp van de nieuwe wijk en gebouwen op 17 september 2025.
- **Rerum Novarumplein 30-173, gebouw Emiel Vergeylen**: Infomoment over de plannen voor de renovatie en gemeenschapsruimte in de plint op 14 oktober 2025.
- **Waterkluiskaai**: 2de infomoment over de plannen voor het nieuwbouwproject op 15 oktober 2025.
- **Gentbrugge II**: infomoment over de plannen voor de renovatie en vervangingsbouw van de woningen op 16 oktober 2025.
- **Marseillestraat**: infomoment i.s.m. Stad Gent over de eerste nieuwe plannen voor de nieuwe sociale woonwijk op 22 oktober 2025.
- **Heerweg-Noord**: infomoment over de plannen voor het nieuwbouwproject op 5 november 2025.
- **Centrumplein**: infomoment over de renovatieplannen op 6 november 2025.

Voor volgende projecten werd de buurt op de hoogte gebracht per brief: start bouwwerken middelste gebouw Jubileumlaan, start bouwwerken Overreke-Sassevaart, start bouwwerken Meulesteedsesteenweg L-gebouw, start bouwwerken Westveld, renovatieproject Tuinwijk De Warande, sloop Antoine Van Hoorebekehof en start bouwwerken Wittekaproenenplein fase 1.



De overdracht van woningen

Om de operatie rond de vorming van woonmaatschappij te kunnen afronden, moet er nog een laatste overdracht gebeuren. Het gaat enerzijds om de overdracht vanuit Dimensa naar Thuispunt Gent van 3.538 woningen en een aantal gronden op het grondgebied Gent en de overdracht vanuit Thuispunt Gent naar Dimensa van 50 woningen op het grondgebied van Destelbergen.





De zoektocht naar extra sociale woningen

Deze aangroei proberen we op verschillende manieren te realiseren:

- de aankoop van gronden;
- via de procedure ‘Aankoop Goede Woning’;
- via de procedure ‘Constructieve Benadering Overheidsopdrachten (CBO)’;
- het uitoefenen van voorkooprechten;

Op 20 mei 2025 was Thuispunt Gent aanwezig op een vastgoedseminarie georganiseerd door UPSI-BVS, Embuild Oost-Vlaanderen en Voka Oost-Vlaanderen. We gingen in gesprek met meer dan 150 projectontwikkelaars en bouwpartners om samen te werken aan betaalbare, kwalitatieve huisvesting. Onze bijdrage aan het event illustreerde niet alleen het maatschappelijke belang van sociaal bouwen, maar ook de concrete voordelen voor ontwikkelaars: een project met gelijke afwerking én zekere afname, financiële zekerheid en (deels) gesubsidieerde infrastructuurwerken.

Aankoop van gronden/gebouwen

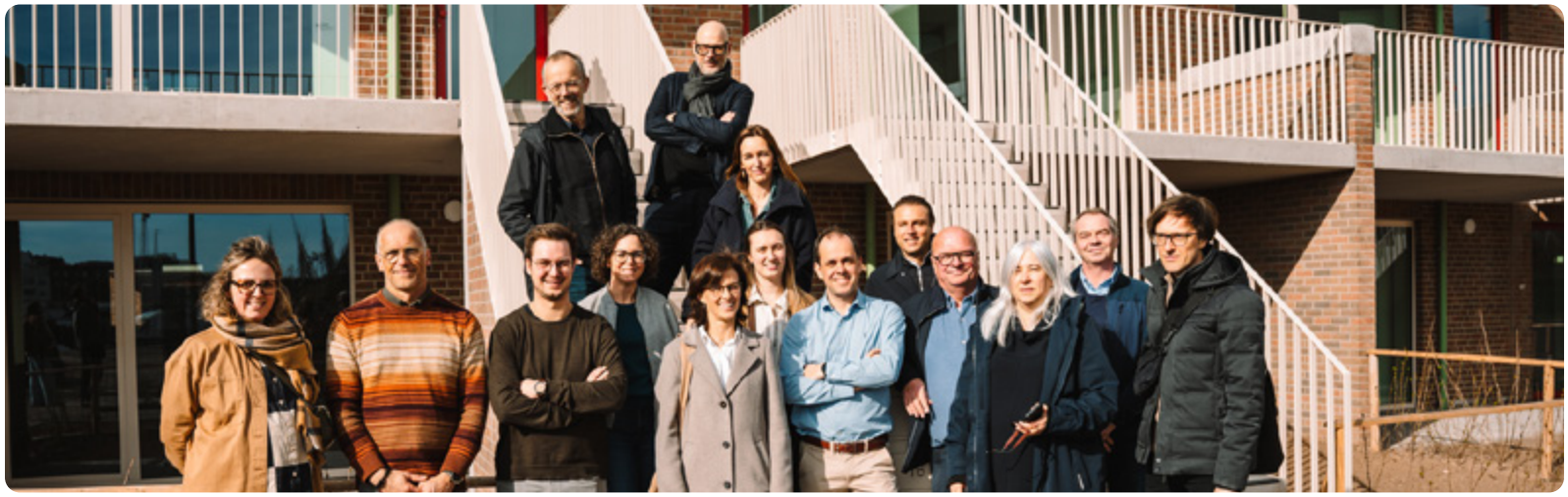
In 2025 kochten we vijf verschillende projectgronden aan: twee kleinere stadsgronden, twee gronden grenzend aan een bestaand project en één groter terrein met een goedgekeurde verkavelingsvergunning. Samen biedt ons dit de mogelijkheid om 65 sociale woningen te bouwen.

Aankoop Goede Woning

Naast onze eigen realisaties, bewandelen we ook de pistes om bouwprojecten via sogent of andere partners te ontwikkelen en aan te kopen.

Volgende projecten zitten in de pipeline:

- het project van sogent in de Agaatstraat en Berkhoutsheide (59 woningen) voor aankoop in de loop van 2026;
- de nog te realiseren projecten op de Tondeliersite (55 woningen).



CBO

De CBO-procedure wordt door de Wonen in Vlaanderen georganiseerd en heeft als doel sociale woningen te laten bouwen door private ondernemers op gronden van deze ondernemers. De woonmaatschappij koopt na realisatie de woningen en de grond die bij deze woningen hoort. De CBO-procedure laat op die manier toe om versneld bijkomende sociale woningen te verwerven.

In 2025 waren er afspraken om 164 woningen via de CBO-procedure te realiseren:

- In de Fabrieksstraat zijn de bouwwerken aan 73 woningen opgeleverd.
- De bouwwerken aan de Nieuwe Dokken werden opgeleverd namelijk de projecten Kofschip en Tuupetegoare, goed voor respectievelijk 17 en 26 sociale woningen. Beide projecten werden via de Gentse Haard opgestart binnen de lopende CBO2020-procedure.
- Het project Vossenbos bevindt zich in de derde fase waarbij we in 2025 zijn overgegaan tot aankoop van de gronden, waarna de werken weldra kunnen aanvatten. Dit project omvat 48 woningen.

Thuispunt Gent schreef zich in 2025 bovendien opnieuw in voor de CBO-oproep 2026-1 en CBO-oproep 2026-2 die wordt uitgestuurd door Wonen in Vlaanderen.

Voorkooprecht

Op 1 januari 2025 werd het voorkooprecht voor Thuispunt Gent uitgebreid naar het volledige Gentse grondgebied. Waar dit instrument vroeger enkel gold binnen een afgebakende zone. De uitbreiding past binnen de stedelijke ambitie om het aandeel sociale woningen te laten groeien. Het versterkt de mogelijkheden van Thuispunt Gent om gericht te investeren in locaties die geschikt zijn voor de ontwikkeling van bijkomende sociale woningen.

We organiseerden op 11 februari 2025 een event voor notarissen om onze werking toe te lichten. Het voorkooprecht wordt alleen ingezet wanneer er geen andere manier is om de geplande groei te halen. In 2025 hebben we veel voorkooprechten aangeboden gekregen, waarvan we er verschillende in detail hebben onderzocht. Er werd echter op geen enkel voorkooprecht ingegaan.



Thuispunt Gent bouwheer voor Community Land Trust

In de Goedendagstraat in de wijk Muide-Meulestede werd in 2024 het CLT-project Mykolaiv opgeleverd. Thuispunt Gent trad op als bouwheer van de 34 appartementen en gemeenschapsruimte, die via het principe van Community Land Trust worden verkocht. De bewoners kopen enkel het appartement en niet de grond. De grond is gemeenschapsgrond waarop men een erfpacht krijgt. Thuispunt Gent begeleidt het verkoopproces: opmaak basisakte, quotiteiten, bezichtigingen, aankoopbelofte, akte, ...). Eind 2024 waren 19 appartementen verkocht, waren er kandidaat-kopers voor 7 appartementen en werd voor 8 appartementen nog een kandidaat-koper gezocht.

Op 31/12/2025 was de verkoop bijna volledig afgerond: 33 appartementen zijn verkocht en voor het laatste appartement werd een aankoopbelofte ondertekend. De notariële akte daarvan volgt in 2026.

Herinvestering

Negen woningen die niet meer ingezet kunnen worden voor sociale verhuur werden in 2025 door Thuispunt Gent verkocht om te herinvesteren in de aankoop van gebouwen en gronden die beter geschikt zijn. Deze negen woningen waren allemaal in leegstand en werden openbaar verkocht onder anti-speculatieve voorwaarden.

Financiële ondersteuning door Stad Gent

Stad Gent lanceerde een investeringssubsidie voor sociale woonprojecten op het grondgebied van de Stad. Deze investeringssubsidie dient als aanvulling op de reguliere financiering van de Vlaamse Overheid.

De Stad verleent deze investeringssubsidie ter ondersteuning van onze investeringscashflow, zodat Thuispunt Gent kan inzetten op:

- de bouw of aankoop van nieuwe sociale woningen;
- de vervanging of structurele renovatie van verouderde sociale woningen.

Op die manier wil Stad Gent beter tegemoetkomen aan de toenemende nood aan kwaliteitsvolle sociale woningen in de stad.

In 2025 werd Thuispunt Gent 9.782.163 euro aan investeringssubsidies toegewezen. Het gaat om:

- 5.227.650 euro aan voorschotten voor bouwprojecten waarvan het voorontwerp goedgekeurd is.
- 169.650 euro aan afrekeningen voor bouwprojecten bij de gunning of oplevering van de werken.
- 55.000 euro voor aankopen goede woning.
- 4.329.863 euro voor aankoop van gronden voor het bouwen van nieuwe sociale woningen.

We hebben vijf subsidieovereenkomsten lopen met de stad Gent met onderstaande uitbetalingen in 2025:

- 99.151 euro aanvullende rentesubsidie voor de verwerving van projectgrond Eedstraat te Zwijnaarde.
- 150.000 euro subsidie voor de meerkost boven het FS3-plafond van de realisatie van erkende sociale assistentiewoningen in project Meulestede SAW.
- 7.400 euro saldo van subsidie voor omgevingsaanleg, werken aan school De Wonderboom, naast bouwproject BV2 in Nieuw Gent.
- Sloop bijgebouw en uitvoeren grondverzet in project CLT Meulestede: 69.943 euro werd goedgekeurd eind 2024 (ook benoemd in jaarverslag 2024), maar uitbetaald in 2025.
- Subsidie voor de meerkost boven het FS3-plafond voor passiefbouw in project Tondelier: 80.092 euro werd goedgekeurd in december 2025.



Projecten

De versnelling van ons investeringsmeerjarenplan is ingezet. Thuispunt Gent staat nu voor een grote verhuis- en renovatiegolf maar met een uitgetekend plan en een financieel sluitend model zijn de fundamenten gelegd voor een duurzame toekomst.

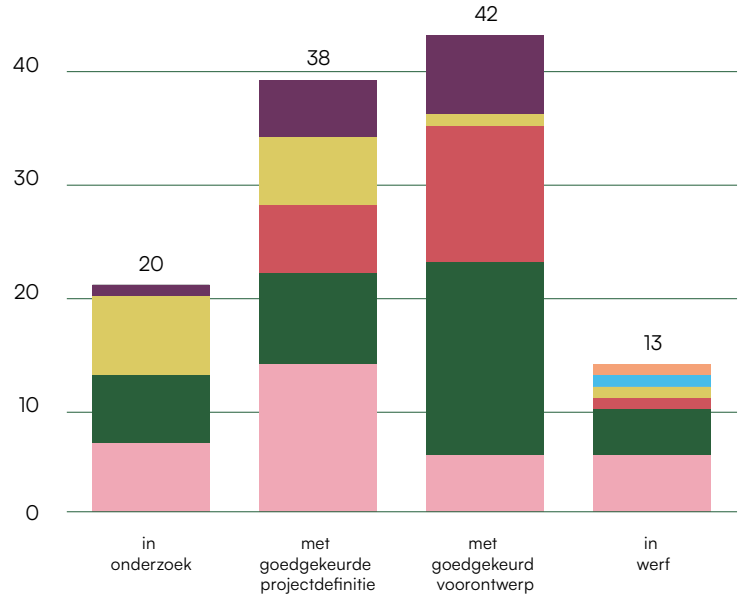
In 2025 werden aanzienlijke stappen gezet in de realisatie van het IMJP:

- In totaal werden zeven bouwprojecten succesvol opgeleverd.
- De werven van dertien bouwprojecten waren in uitvoering.
- Aan vijftien projecten werd in 2025 een uitvoerbare omgevingsvergunning uitgereikt.
- 21 projecten ontvingen een goedgekeurd voorontwerp.
- Bij 26 projecten werd de projectdefinitie goedgekeurd.
- De onderzoeksfase voor negen projecten werd in 2025 opgestart.

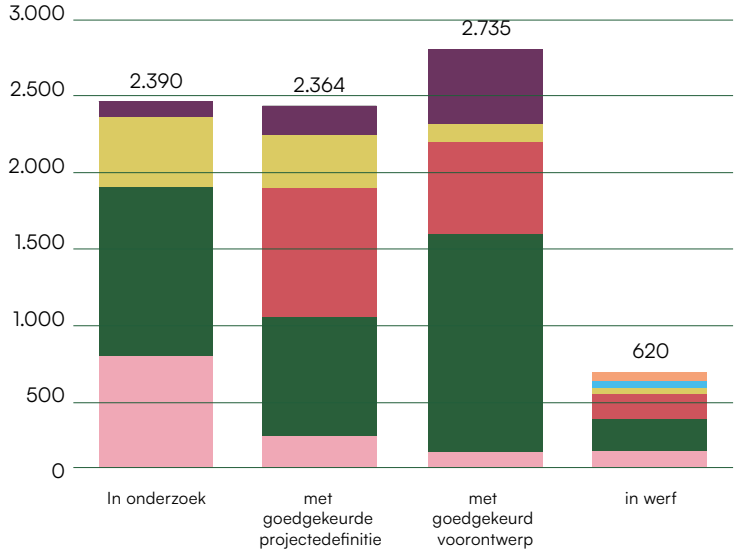


Fabriekstraat

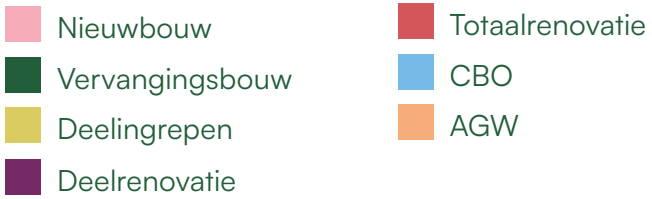
Zo komen we uit dat eind 2025 de werken of de voorbereiding aan 113 projecten volop aan de gang zijn. Samen met de 7 opgeleverde projecten, goed voor wel 120 projecten, of 8.109 woningen. Het gaat om 82 projecten voor de renovatie of vervanging van bestaande sociale woningen, wat zal resulteren in 6.863 woningen in vernieuwd patrimonium en 31 nieuwbouwprojecten met in totaal 1.246 sociale woningen.

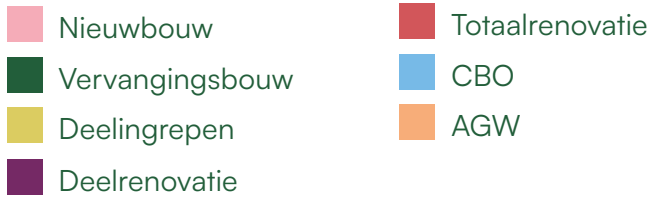


Figuur 2: Projecten per fase



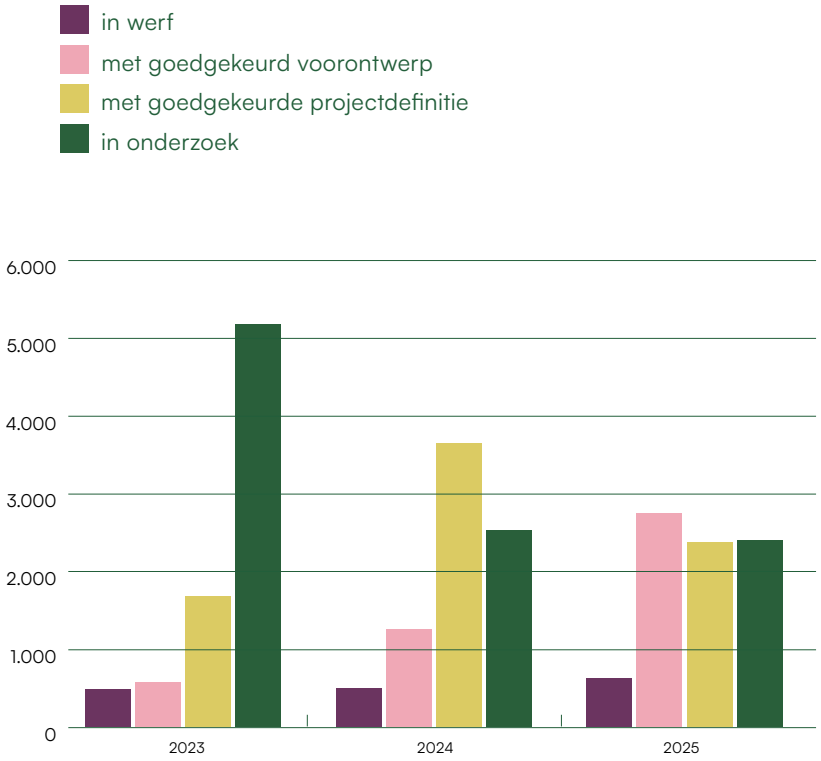
Figuur 3: Woningen per fase





Veel projecten die in 2024 nog met goedgekeurde projectdefinitie waren, zijn in 2025 doorgestroomd naar volgende fasen. In 2025 is het aantal projecten met een goedgekeurd voorontwerp flink toegenomen vergeleken met 2024. Projecten hebben niet alleen de ontwerpfase doorlopen, maar er zijn ook stappen gezet richting uitvoering.

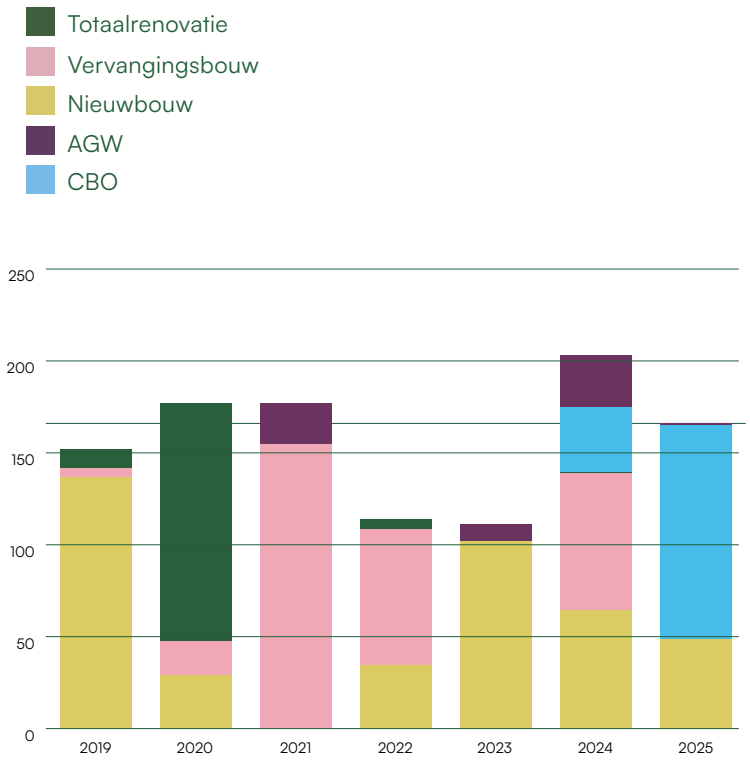
Alle projecten worden in detail beschreven in het projectenboek.



Figuur 4: Fases per jaar

Opgeleverd in 2025

Thuispunt Gent zet volop in op nieuwbouwprojecten die het aantal kwaliteitsvolle en duurzame sociale woningen in de stad Gent doen aangroeien én op de vernieuwing van het verouderde patrimonium. In 2025 leverden we 7 projecten met in totaal 166 nieuwe sociale woningen op:



Figuur 5: Opgeleverde projecten per jaar

Naam Project	Oplever-datum	Nieuw-bouw	Vervangings-bouw	Totaal-renovatie	CBO[1]	AGW[2]
Nieuw Gent bouwveld 2	01.05.2025	16	-	-	-	-
Tondelier	12.05.2025	-	-	-	-	1
Leiekaai	16.06.2025	21	-	-	-	-
Heerweg Zuid	15.12.2025	12	-	-	-	-
Kofschip	17.12.2025	-	-	-	17	-
Tuupetegoare	17.12.2025	-	-	-	26	-
Fabrieksstraat	17.12.2025	-	-	-	73	-
Totaal		**49**	**-**	**-**	**116**	**1**


Fabriekstraat


Kofschip & Tuupetegoare


Leiekaai

[1] CBO = Constructieve Benadering Overheidsopdrachten
[2] AGW = Aankoop Goede Woning

Projecten in opbouw door aannemer

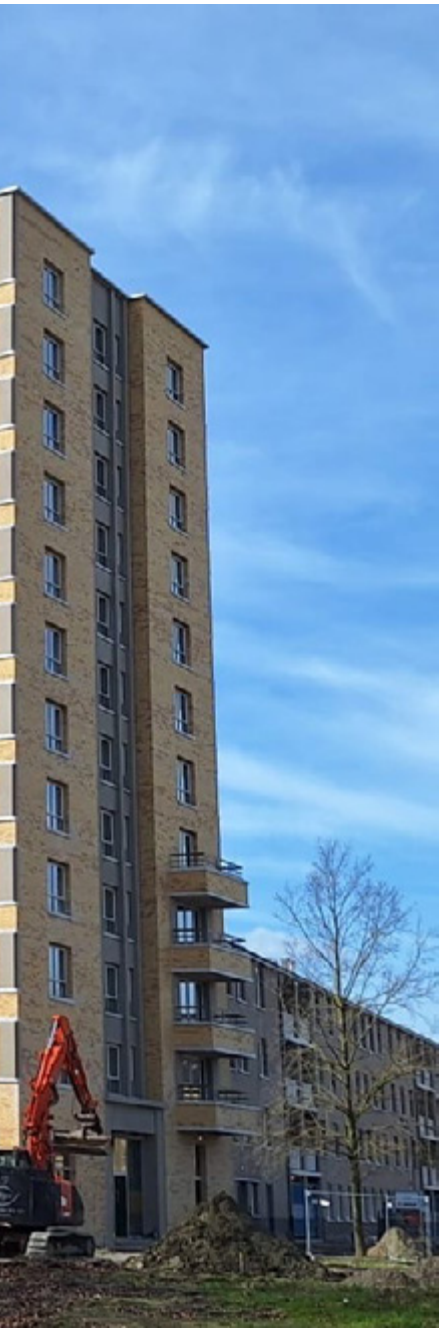
De bouwkranen van Thuispunt Gent draaiden in 2025 op volle toeren. De bouwwerken aan niet minder dan 238 sociale woningen werden in 2025 opgestart. Eind 2025 waren dertien werven lopende voor in totaal 620 sociale woningen, waarvan 409 sloop- en vervangingsbouw, totaalrenovatie of deelrenovatie of -ingrepen, en 211 nieuwe sociale woningen via nieuwbouw, AGW of CBO.



Voorhavenlaan



BV5 Nieuw Gent




Helsinkistraat


Loofbommelstraat


Manchesterstraat

Projecten met goedgekeurd voorontwerp

Het ontwerp van 1.517 woningen werd in 2025 concreter door de goedkeuring van het voorontwerp. Eind 2025 waren er 2.735 woningen in fase goedgekeurd voorontwerp.

Projecten met uitvoerbare omgevingsvergunning

De concrete realisatie van 300 woningen kwam in 2025 dichterbij. We verkregen immers een uitvoerbare omgevingsvergunning voor volgende projecten:

- Achilles Musschestraat
- Eindeke
- Ham
- Helsinkistraat & Manchesterstraat
- Ijkmeesterstraat
- Loofblommestraat
- Steenakker & Kristoffel van Den Berghestraat

Projecten met goedgekeurde projectdefinitie

Voor in totaal 1.587 woningen maakten we in 2025 een projectdefinitie op. In deze projectdefinitie zetten we de contouren van het verder onderzoek uit en wordt een eerste aanzet naar verdeling van woontypes opgemaakt.

Eind 2025 waren er 2.364 woningen in fase goedgekeurde projectdefinitie.

Projecten in onderzoek

We deden daarnaast voorbereidend onderzoek voor 2.390 sociale woningen.

Het gaat om 1.661 bestaande woningen die we aanpakken en 729 bijkomende sociale nieuwbouwwoningen. Voor 593 woningen startte het onderzoek in 2025.

Innovatieve projecten

Wonen in Vlaanderen beoordeelde de ingediende ontwerpvoorstellen voor de Open Oproep Innovatie projecten 2025. Hierbij werd het ingediende project Heldenplein van Thuispunt Gent weerhouden. Er zal in dit project worden ingezet op hergebruik van materialen in functie van circulair bouwen.



Heldenplein



Beheer patrimonium[3]

Overzicht patrimonium van Thuispunt Gent

Patrimonium in eigendom	2023	2024	2025
Appartementen	8.611	8.815	8.952
Huizen	1.607	1.737	1.722
Totaal	**10.218[4]**	**10.552**	**10.674**

Thuispunt Gent heeft door de fusie met De Gentse Haard woningen in Destelbergen. Deze woningen moeten met de overdracht van patrimonium naar Dimensa overgedragen worden. Ze worden in de verdere analyse niet mee vermeld.

Destelbergen	2025
Type	**Aantal**
appartement 1 slaapkamer	8
appartement 2 slaapkamers	6
huis 1 slaapkamer	10
huis 3 slaapkamers	26
Totaal	**50**



[3] Alle vermelde jaartallen geven de stand van zaken op 31 december van dat jaar.

[4] Correctie jaarverslag 2023 - inclusief sociale woningen die verhuurd worden buiten sociaal stelsel (noodwoningen OCMW, CAW, vzw's, ...)



Gent	2023		2024		2025	
Type	**Aantal**	**%**	**Aantal**	**%**	**Aantal**	**%**
studio	497	4,89	497	4,73	486	4,57
appartement 1 slaapkamer	3.397	33,41	3.513	33,45	3.564	33,55
appartement 2 slaapkamers	3.497	34,39	3.536	33,67	3.586	33,75
appartement 3 slaapkamers	1.119	11,01	1.164	11,08	1.201	11,30
appartement 4 slaapkamers	86	0,85	90	0,86	100	0,94
appartement 6 slaapkamers	1	0,01	1	0,01	1	0,01
huis 1 slaapkamer	113	1,11	114	1,09	114	1,07
huis 2 slaapkamers	250	2,46	251	2,39	253	2,38
huis 3 slaapkamers	993	9,77	1.087	10,35	1.073	10,10
huis 4 slaapkamers	202	1,99	232	2,21	229	2,16
huis 5 slaapkamers	13	0,13	17	0,16	17	0,16
Totaal	**10.168**	**100**	**10.502**	**100**	**10.624**	**100**

Woningen toe te wijzen aan personen met een zorg- of begeleidingsbehoefte

In onderstaande tabel verwijzen we voor de situatie op 31/12/2025 naar de diverse pijlers in het toewijzingssysteem. Dit wordt verder toegelicht bij de luiken verhuringen en toewijzen.

Aangepaste woningen voor personen met een handicap (rolstoelgebruikers)[5]

Type	2023	2024	2025
appartement 1 slaapkamer	52	59	69
appartement 2 slaapkamers	47	47	56
appartement 3 slaapkamers	4	4	4
Totaal	**103**	**110**	**129**

Pijler 3: Personen met een handicap, met samenwerkingsovereenkomst (ADL)

Type	2023	2024	2025
appartement 1 slaapkamer	26	26	15
appartement 2 slaapkamers	16	16	8
Totaal	**42**	**42**	**23**

Pijler 3: Sociale Assistentiewoningen

Type	2023	2024	2025
appartement 1 slaapkamer	16	16	16
appartement 2 slaapkamers	3	3	3
Totaal	**19**	**19**	**19**

Pijler 3: Wonen-Welzijn[6]

Type	2023	2024	2025
studio	4	12	12
appartement 1 slaapkamer	8	8	8
Totaal	**12**	**20**	**20**

Pijler 3: 65+

Type	2023	2024	2025
studio	8	11	10
appartement 1 slaapkamer	711	742	752
appartement 2 slaapkamers	4	4	4
huis 1 slaapkamer	98	93	93
Totaal	**821**	**850**	**859**

[5] Deze woningen zijn fysiek aangepaste woningen zonder gekoppelde zorg. Deze adressen zijn in het huidig Lokaal Toewijsreglement opgenomen en toegewezen volgens de regelgeving die bepaalt dat een fysiek aangepaste woning bedoeld is voor personen met een fysieke handicap of beperking. Deze woningen kunnen alleen worden toegewezen als de kandidaat-huurder of één van zijn gezinsleden een fysieke handicap of beperking heeft (art. 6.17 Codex Wonen Vlaanderen).

[6] In 2025 werd vastgesteld dat vermelde verhuring van het appartement met 6 slaapkamers een verhuring betreft buiten sociaal stelsel en geen verhuring pijler 3 Wonen-Welzijn. De cijfers van 2023 en 2024 zijn retrospectief aangepast.

Overzicht patrimonium ingehuurde woningen

Patrimonium ingehuurde woningen	2023	2024	2025
Appartementen	230	240	259
Huizen	107	123	126
Totaal	**337**	**363**	**385**

APPARTEMENT

HUIS

Patrimonium ingehuurde woningen	2023		2024		2025	
Type	**Aantal**	**%**	**Aantal**	**%**	**Aantal**	**%**
kamer	32	9,50	32	8,82	32	8,31
studio	56	16,62	70	19,28	66	17,14
appartement 1 slaapkamer	74	21,96	58	15,98	58	15,06
appartement 2 slaapkamer	60	17,80	67	18,46	91	23,64
appartement 3 slaapkamer	5	1,48	10	2,75	9	2,34
appartement 4 slaapkamer	2	0,59	3	0,83	3	0,78
appartement 5 slaapkamer	1	0,30	0	0	0	0,00
huis 1 slaapkamer	15	4,45	16	4,41	16	4,16
huis 2 slaapkamer	38	11,28	42	11,57	44	11,43
huis 3 slaapkamer	29	8,61	38	10,47	39	10,13
huis 4 slaapkamer	19	5,64	20	5,51	19	4,94
huis 5 slaapkamer	4	1,19	5	1,38	5	1,30
huis 6 slaapkamer	1	0,30	1	0,28	2	0,52
huis 7 slaapkamer	1	0,30	1	0,28	1	0,26
Totaal	**337**	**100**	**363**	**100**	**385**	**100**

Waarvan woningen toe te wijzen aan personen met een zorg- of begeleidingsbehoefte

	2024 - 2025	
TYPE	**AANTAL**	**TOELICHTING**
kamer	32	Project kamerwonen in pension De Baai
studio	11	Project 11 Robuuste woningen voor personen met dakloosheid verleden
	2	Project Autimismus Convent
appartement 1 slaapkamer	1	Project Autimismus 2 (cohousing Jean)
	6	Project Autimismus Convent
TOTAAL	**52**	



Onderhoudsmeerjarenplan

Thuispunt Gent hanteert een onderhoudsmethodiek en legde deze vast in een onderhoudsmeerjarenplan (OMJP). Dit is een belangrijk instrument om de kwaliteitsverbetering van het patrimonium door te voeren en te bestendigen. Het OMJP focust op het proactieve onderhoud van het bestaande patrimonium.

In 2025 werd het OMJP 2.0 opgesteld voor de periode 2026—2027. Dit plan bouwt verder op het OMJP dat in 2023 werd gemaakt. Het bepaalt de strategische keuzes, manier van uitvoeren en de financiering van dringende onderhoudswerken. Ook de update van de conditiemetersoftware maakt deel uit van dit plan. Deze vernieuwing zorgt voor een betere koppeling met de patrimoniumdatabase en een efficiëntere en meer consistente verwerking van inspectiegegevens.

Omdat het patrimonium verder veroudert, is een preventieve onderhoudsaanpak noodzakelijk. Zo kunnen we de woonkwaliteit blijven garanderen en nieuwe onderhoudsachterstanden vermijden. Het OMJP vormt daarom een structurele aanvulling op het investeringsmeerjarenplan (IMJP) en ondersteunt de omschakeling van correctief naar preventief en voorspellend onderhoud. Zo zorgen we voor een planmatige aanpak die de kwaliteit van het patrimonium op lange termijn in stand houdt.

OMJP 2.0 kiest bewust voor een gefaseerde aanpak. Voor de komende twee jaar is een lijst met dringende onderhoudswerken goedgekeurd, ter waarde van 6,6 miljoen euro. Deze inhaalbeweging is nodig om te blijven voldoen aan de veiligheidsnormen en om problemen door verouderde installaties aan te pakken. Een planmatige uitvoering van deze werken is bovendien kostenefficiënter dan een ad-hoc aanpak en zorgt voor minder overlast, minder faalkosten en een betere voorspelbaarheid van de uitgaven.

Onderhoud en herstellingen

Het beheer van meer dan 10.674 woningen in eigendom zorgt ook voor een pak onderhoudswerk en herstel. De meest voorkomende zijn:

CATEGORIE	AANTAL MELDINGEN
Schrijnwerk	2.403
Sanitair	3.145
Elektriciteit	2.997
Verwarming	1.890
Afwerking van de woning	1.172

Daarnaast voerden we in het kader van preventieonderhoud ook 1.198 ledigingen van septische putten uit.

Met ons verouderde patrimonium, lukt de herstelling in een aantal gevallen niet. Onder andere bij vochtproblematieken en zijn we genoodzaakt de huurder te herhuisvesten in afwachting van een globale en structurele aanpak. In 2025 werden 14 technische verslagen gemaakt met advies tot herhuisvesting.



Renovatie tussen verhuring

Thuispunt Gent stelt woningen op norm na afloop van verhuring en alvorens deze opnieuw te verhuren. In 2025 werden 424 woningen naar de norm gerenoveerd. Dit is gemiddeld 35 woningen per maand.

jaar	Aantal normrenovaties
2023	541 woningen
2024	514 woningen
2025	424 woningen

Conformiteitsattesten

Sinds 1 oktober 2023 is een conformiteitattest verplicht in Gent voor elke nieuwe verhuring van een woning die ouder is dan 30 jaar. Het conformiteitsattest is een officieel document dat bewijst dat de huurwoning voldoet aan de wettelijke normen op het vlak van veiligheid, gezondheid en basiscomfort, zoals bepaald in de Vlaamse Codex Wonen. Het aantal jaarlijkse conformiteitsattesten hangt af van het aantal woningen dat we verhuren en dat binnen de leeftijdscategorie valt ouder dan 30 jaar. Elk jaar voegen we dus een nieuwe reeks van woningen toe die op dat moment 30 jaar zijn geworden.

Voor 2025 kwamen we op 284 conformiteitsaanvragen voor nieuwe verhuringen van woningen ouder dan 30 jaar.

jaar	Aantal conformiteitsattesten
2024	444
2025	284

Naar een duurzaam patrimonium

Als woonmaatschappij zetten we in op energiezuinige woningen om de klimaatdoelstellingen 2050 te halen. Minder energieverbruik verlaagt de uitstoot en de energiefactuur van onze huurders.

We namen deel aan het Impac3t-project van KULeuven in het kader van circulaire renovatietrajecten. KULeuven ondersteunde ons daarvoor met 30.000 euro. Deze ondersteuning ging naar testen op gebouwen in de Vogelhoekwijk. Het studiebureau maakte ook een nota op om de structuur van de bestaande gebouwen nog beter in kaart te brengen en te analyseren.





Subsidie Klimaat adaptieve ingrepen Stad Gent

Thuispunt Gent verkreeg 13.832 euro subsidies voor de aanleg van groendaken in de nieuwbouw-projecten CLT Meulestede en Filature Du Rabot.

Vlaams Klimaatfonds-subsidie

In 2025 kreeg Thuispunt Gent volgende subsidies vanuit het Vlaams Klimaatfonds:

- 761.120 euro aan voorschot voor het bouwproject Wittekaproenenpark zone A.
- 38.409 euro voor de opleveringen van de projecten Redersplein fase 2, Kaarderijstraat en Antwerpsesteenweg en voor de oplevering van de renovatie van de stookzaal in de Ijkmeesterstraat.
- We verwachten nog 53.435 euro te ontvangen voor de oplevering van het bouwproject Leiekaai-Lieremansstraat en van twee dakrenovatieprojecten in de Désiré Merciérlaan en August Vermeylenstraat, zodra alle nodige documenten zijn ingediend.



PV-installaties

Bouwprojecten

Thuispunt Gent plaatst PV-installaties bij totaalrenovaties, vervangingsbouw en nieuwbouw. In 2025 werden zo 97 woningen opgeleverd met een **individuele PV-installatie**. Het gaat om de projecten:

- Muishondstraat (Tondelier)
- Leiekaai-Liermanstraat
- Oostakker-Veldekensstraat
- Heerweg-Zuid
- Fabriekstraat
- ‘t Kofschip en Tuupetegoare (Nieuwe Dokken).

Voor deze woningen werd in 2025 in totaal 156 kWp PV-panelen in gebruik genomen.



Bestaande gebouwen

Thuispunt Gent wenst ook het bestaande patrimonium, waar geen renovatiewerken nodig zijn, verder te verduurzamen en te voorzien van lokaal opgewekte hernieuwbare energie. Het plaatsen van PV-panelen gebeurt hier in samenwerking met Aster, de coöperatieve vennootschap opgericht door de Vlaamse woonmaatschappijen. Aster biedt via een raamcontract voor PV-panelen een ontzorging aan van de uitvoering, opvolging en onderhoud van PV-installaties op sociale woningen. De huurders van woningen met een PV-installatie krijgen de zonnestroom die ze direct verbruiken aan een voordeliger tarief.



In 2023 werd een plan opgesteld om PV-panelen te plaatsen op alle bestaande gebouwen die daarvoor geschikt zijn. Het gaat om daken die in goede staat zijn en voldoende geïsoleerd zijn volgens de klimaatdoelstellingen voor 2050. PV-panelen kunnen individueel op een woning of appartement worden aangesloten, zodat de opgewekte zonnestroom rechtstreeks het eigen elektriciteitsverbruik van de huurder dekt. Ze kunnen ook collectief worden ingezet, waarbij de opgewekte zonnestroom de technische installaties in de gemeenschappelijke delen voedt, zoals ventilatie, liften, verlichting en eventueel een warmtepomp indien al aanwezig. Zo dalen en vergroenen de energiekosten voor alle huurders in het gebouw.

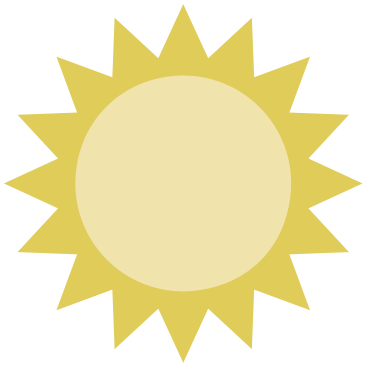
Dankzij een bijkomende subsidie van 260.402 euro van de Stad Gent, toegekend in 2024, kon Thuispunt Gent in 2025 de installatie mogelijk maken van individuele PV-panelen op 331 eengezinswoningen of appartementen en collectieve PV-installaties op 10 gebouwen met in totaal 266 appartementen[7]. In totaal gaat het om 549 eengezinswoningen en appartementen die zo profiteren van zonne-energie. Voor al deze PV-installaties tezamen werd in 2025 667 kWp geplaatst.

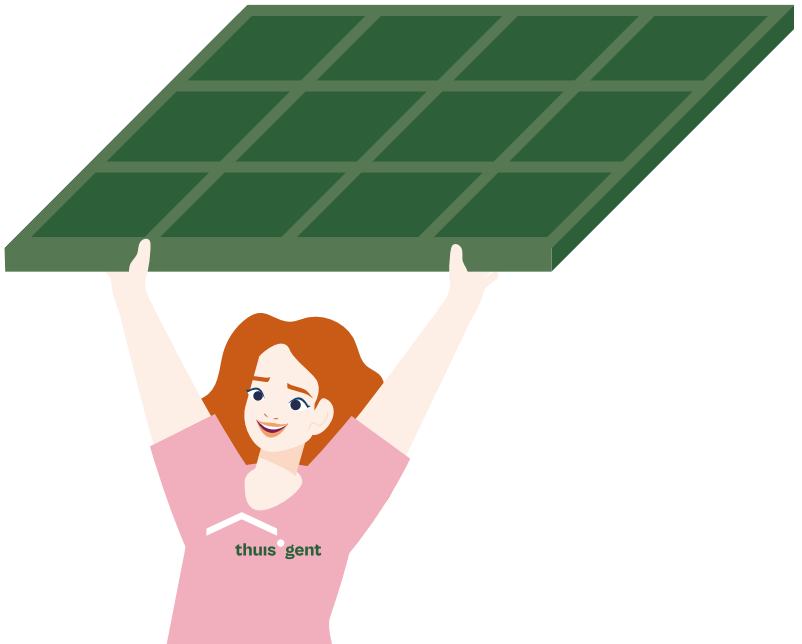
[7] 48 appartementen hebben zowel voordeel van collectieve als individuele installatie (Filips Van Cleef 2-6, 8-10, 12 = 44; Scalastraat = 4)

GEPLAATST IN 2025			
PV-PANELEN DIE DE INDIVIDUELE WONING BEDIENEN	**Aantal woningen**	**PV-PANELEN DIE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN BEDIENEN**	**Aantal woningen**
Gérard Willemotlaan	8	Filips van Cleeflaan	99
Julienne De Vetterstraat	16	Scalastraat	68
Boomstraat, Peerstraat en Pomonapad	31	Irma Lozinstraat	14
Jozef Vervaenestraat	19	Gilbert Temmermanplein	22
Louis Schuermanstraat	8	Brusselsesteenweg	8
Gaston Crommenlaan	44	Blaisantvest	40
Charles De l'Epéeplein	21	Zeemanstuin: Bernmaaieweg, Hogeweg, Fibulaplein	15
Sint-Bernadettestraat	22	-	-
Lucienne Herman-Michielsensstraat	32	-	-
Zeemanstuin: Bernmaaieweg, Hogeweg, Fibulaplein	35	-	-
Brugsesteenweg	2	-	-
Luizengevecht: Groendreef en Vossenkoer	18	-	-
Hogepontstraat	28	-	-
Rabot: Scalastraat, Filips Van Cleeflaan	48	-	-

Er werd in 2025 nog een bestelling getekend met installatie in 2026 voor 2 collectieve PV-installaties voor 101 appartementen en 45 individuele PV-installaties. Dit is goed voor 153kWp.

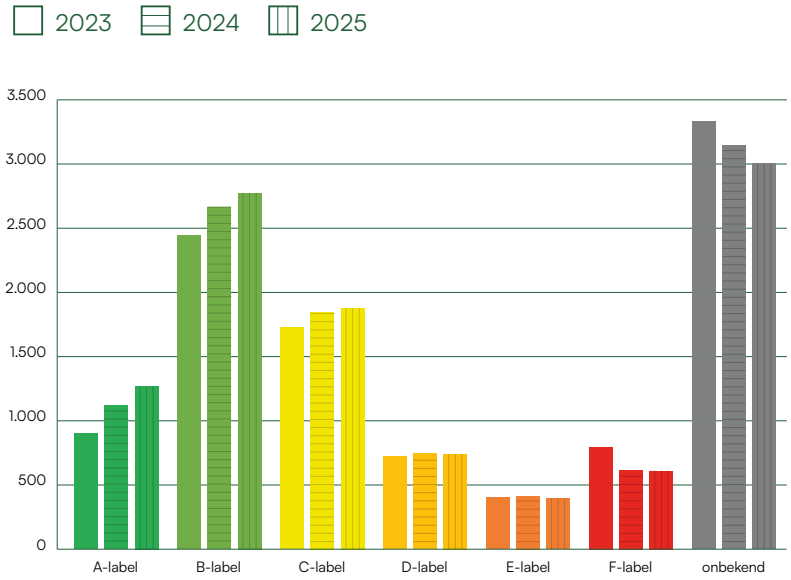
PV-INSTALLATIE BESTELD IN 2025			
PV-PANELEN DIE DE INDIVIDUELE WONING BEDIENEN	**Aantal woningen**	**PV-PANELEN DIE GEMEENSCHAPPELIJKE DELEN BEDIENEN**	**Aantal woningen**
Staakskenstraat	19	Staakskenstraat	39
New-Orleansstraat	7	Emile Moysonlaan	62
De Guchteneerestraat	6	-	-
Emiel van Swedenlaan	6	-	-
Tuinwijk de Warande	3	-	-
Koningsdonkstraat	5	-	-





Opmaak Energieprestatiecertificaten (EPC)

Een energieprestatiecertificaat (EPC) geeft aan hoe energiezuinig een gebouw of gebouweenheid is. Een EPC voor een residentiële eenheid is nodig bij verhuur, verkoop en andere soorten overdracht. Het geeft informatie over isolatie, beglazing, verwarming en warmwaterinstallatie en is gecategoriseerd in label A, B, C, D, E en F. Het EPC wordt opgesteld door een erkende energiedeskundige na grondige inspectie van de woning. Thuispunt Gent liet 404 residentiële EPC's opmaken in 2025.



Figuur 6: Aantal woningen met EPC-label (patrimonium in eigendom)

Patrimonium in eigendom

	2023		2024		2025	
CATEGORIE	**Aantal**	**%**	**Aantal**	**%**	**Aantal**	**%**
A-label	901	8,72	1.121	10,62	1.271	11,91
B-label	2.444	23,67	2.663	25,24	2.775	26,00
C-label	1.728	16,73	1.848	17,51	1.880	17,61
D-label	720	6,97	746	7,07	740	6,93
E-label	405	3,92	415	3,93	395	3,70
F-label	796	7,71	616	5,84	610	5,71
onbekend	3.333	32,27	3.143	29,79	3.003	28,13
TOTAAL	**10.327**	**100**	**10.552**	**100**	**10.674**	**100**

Het aantal woningen zonder een EPC-attest is lichtjes afgenomen (van 3.143 in 2024 naar 3.003 in 2025). Dit zijn woningen waarvan de zittende huurder al van voor 2011 in de woning woont en waarvoor nog geen EPC-verplichting geldt. Voor de analyse van deze gebouwen binnen het IMJP wordt gebruikgemaakt van een EPC-simulatietool in de Woningkenmerken, en - wanneer meer nauwkeurigheid vereist is - worden EPC-simulaties opgemaakt door een EPC-verslaggever op typewoningen. Woningen van private eigenaars die we nieuw inhuren (activiteit privaat inhuren) behalen minimaal EPC-label C. Bestaande ingehuurde woningen kunnen nog een lager EPC-label hebben.

EPC-labelpad

Vanaf 2030 worden de maximaal toegelaten EPC-labels in de minimale woningkwaliteitsnormen gefaseerd afgebouwd. In het nieuwe regeerakkoord van de Vlaamse regering voor de periode 2024-2029 wordt een verstrenging voorzien vanaf 2030. Sociale huisvesting neemt daar een voorsprong op en verstrengt de EPC-labels al vanaf 2028. Tegen 2040 moeten alle woningen minstens een EPC-C-label hebben om te voldoen aan de minimum woningkwaliteit.

TIJDSPAD SOCIALE HUISVESTING	2028	2030	2035	2040
Appartementen/gesloten bebouwing	E	D	C	C
Open/halfopen bebouwing		E	D	

Het aantal woningen met EPC-label A, B en C blijft gestaag stijgen, zowel absoluut als procentueel. Op het einde van 2025 heeft 55% van ons patrimonium een EPC-label C of beter.

De afgelopen jaren was vooral het aantal woningen met F-label duidelijk gedaald, door de sloop van slechtere gebouwen.



Figuur 7: Aantal EPC-labels per jaar

Leegstandscijfers

Het aantal leegstaande woningen op 31 december 2025 kunnen we indelen in volgende categorieën:

- Structurele leegstand[8]:
    - 7 woningen zijn in beheer bij de bouwaannemer die de renovatiewerken uitvoert;
    - 207 woningen zullen een grote ingrijpende renovatie ondergaan in kader van het investeringsmeerjarenplan maar de werken zijn nog niet gestart;
    - 973 woningen stonden leeg in afwachting van sloop en vervangingsbouw in het kader van het investeringsmeerjarenplan;
- Niet-structurele leegstand of frictieleegstand[9]:
    - 414 woningen stonden klaar voor verhuring en wachtten op de start van het nieuwe huurcontract. Thuispunt Gent heeft een buffer van woningen aangelegd voor de geplande verhuizingen van gebouwen die zijn opgenomen op het investeringsmeerjarenplan;
    - 381 woningen stonden leeg tussen twee verhuringen, omdat er normrenovaties aan de gang waren om de woning opnieuw verhuurklaar te maken. In 25 woningen kon de normrenovatie nog niet starten omwille van onbeheerd nalatenschap of een ander juridisch geschil.
    - 26 woningen stonden leeg om een andere reden zoals verkoop, einde hoofdhuurcontract van ingehuurde woningen, etc.

[8] Definitie structurele leegstand: Een leegstaande woning die gedurende minimaal zes maanden leegstaat of zal leegstaan als gevolg van de geplande uitvoering van een renovatie- of bouwproject.

[9] Definitie niet-structurele leegstand of frictieleegstand: De leegstand van woningen of kamers als gevolg van verhuizingen, verkopen of verbouwingen, die noodzakelijk is om de woningmarkt naar behoren te laten functioneren. Codex Wonen (boek 1, deel 2, art. 1.2., 42°)

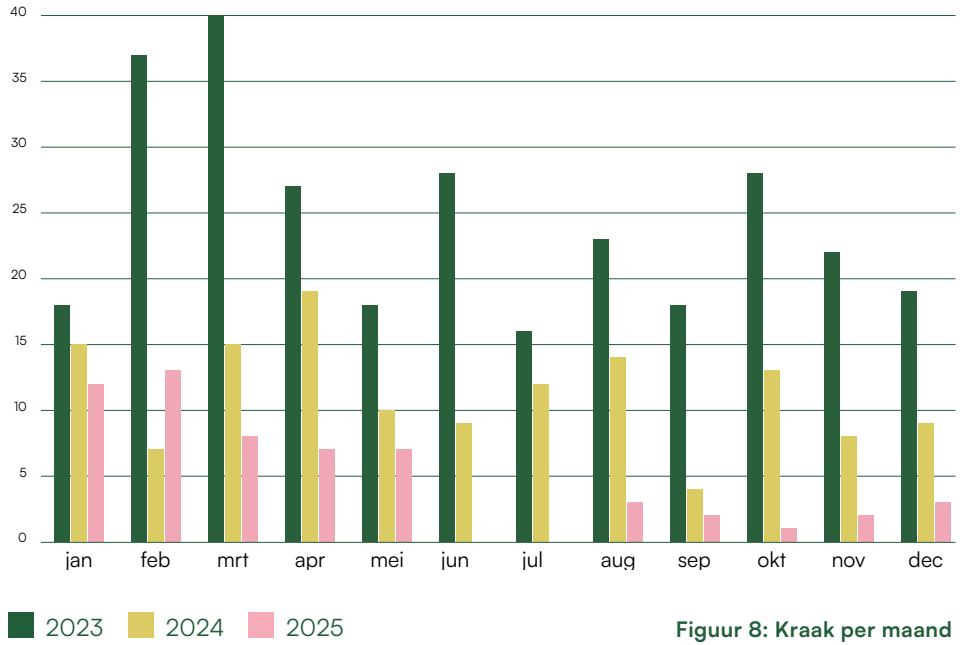
Het kraken onder controle gebracht

In 2022 en 2023 stelde Thuispunt Gent een duidelijke toename vast van het aantal gekraakte woningen binnen het patrimonium. In reactie hierop werd door de vernieuwde kraakcel de kraakprocedure afgelopen jaren opgesteld en verder verfijnd. In 2024 kregen alle politiecommissariaten een toelichting bij deze procedure, waarna de kraakaanpak in 2025 volledig op punt werd gesteld.

Dankzij deze duidelijke afspraken en een consequente opvolging telde Thuispunt Gent in 2025 nog 58 individuele kraakgevallen. Dit betekent een daling van maar liefst 80% ten opzichte van 2023 en 57% ten opzichte van 2024. Ter vergelijking: in 2023 werden nog 294 kraakdossiers geregistreerd.

Het merendeel van de kraakdossiers kon onmiddellijk of binnen enkele dagen worden afgesloten. Slechts een tiental dossiers vereiste een opvolging van meerdere weken. Deze resultaten tonen aan dat de kraakaanpak zijn effect niet mist en dat Thuispunt Gent de krakersproblematiek vandaag onder controle heeft.

Daarnaast blijft duidelijke en laagdrempelige communicatie met huurders in gebouwen of wijken waar kraak voorkomt van cruciaal belang. De kraakcel en het centrale e-mailadres blijken goed toegankelijk voor huurders en derden en fungeren als duidelijk aanspreekpunt. Doeltreffende communicatie vormt dan ook een essentiële pijler binnen de aanpak van de kraakpreventie.



Figuur 8: Kraak per maand

Tijdelijke invullingen

Grootschalige vernieuwingen van ons patrimonium kennen een uitgebreid voortraject, omdat ze vaak gepaard gaan met stedenbouwkundige studies. We streven ernaar om bestaand patrimonium dat niet meer sociaal verhuurd kan worden, een zinvolle invulling te geven. Hiervoor werken we samen met Stad Gent en verenigingen.

In 2025 zetten we de bestaande samenwerkingen verder. Zo werken we onder andere samen met Das Kunst in de Sint-Bernadettewijk en met vzw LEJO en vzw STAPPEN in het Caermersklooster. Op de Jan Yoenssite liep ook de tijdelijke invulling met moestuinen verder. In Nieuw Gent wordt het rechtergedeelte van de bouwgrond Tine Hannick beheerd door de Stad Gent. De Stad heeft dit ingericht als een tijdelijke speel- en ontmoetingsplek. In afwachting van de sloop van de gebouwen van de Heilig Hart Kring in de Dampoortwijk, is daar sinds september 2023 een tijdelijke invulling voor buurtorganisaties actief. De Kring is de vereniging die deze tijdelijke invulling vormgeeft. Er vinden sociale en culturele activiteiten plaats. Onder andere volgende verenigingen zijn er tijdelijk gevestigd: De Grote Tafel, De Klusserette, Jong Gent in Actie, ….

We gingen in 2025 ook nieuwe samenwerkingen aan. Zo is er een overeenkomst afgesloten voor een tijdelijke invulling in Oostakker in de Gentstraat 210 met De Stadsmakers. Dit pand wordt gebruikt door sociale en culturele organisaties en initiatieven. Daarnaast wordt de Eedstraat in Zwijnaarde tijdelijk gebruikt door proefboederij d'Heerlijkheid vzw. Ze telen er seizoensgebonden groenten, kruiden, bessen en bloemen. Er is ook een rustweide met paarden en een bloemenweide. Ook in de Vogelhoekwijk is er een tijdelijke terbeschikkingstelling aan sportaround vzw voor buurtwerking en ontmoetingsruimte voor de huurders.

Thuispunt Gent werkt samen met CAW Oost-Vlaanderen om leegstaande panden, die niet meer verhuurd kunnen worden binnen het sociale stelsel, een nuttige bestemming te geven. Dit maakt onze leegstaande woningen minder kraakgevoelig en vormt een aanzienlijke bijdrage in de aanpak van dakloosheid in de stad. Het CAW gebruikt deze woningen als tijdelijke huisvesting voor haar doelgroep. Dit in afwachting van de renovatie of sloop en vervanging van het gebouw. Op 31 december 2025 waren er op die manier 85 woningen verhuurd aan CAW Oost-Vlaanderen. Dit zijn er 13 meer dan in 2024 (72 woningen op 31/12/2024). Daarnaast worden nog 3 appartementen ter beschikking gesteld aan Een Hart Voor Vluchtelingen.



3

Inhuren van patrimonium door Thuispunt Gent

In 2025 sloten we 35 nieuwe hoofdhuurcontracten af. Eén daarvan is een project met 26 appartementen. Deze worden via het systeem van geconventioneerde verhuur sinds ze volledig zijn gerenoveerd sociaal verhuurd aan Thuispunt Gent. Daarnaast zijn dertien hoofdhuurcontracten met eigenaars stopgezet.

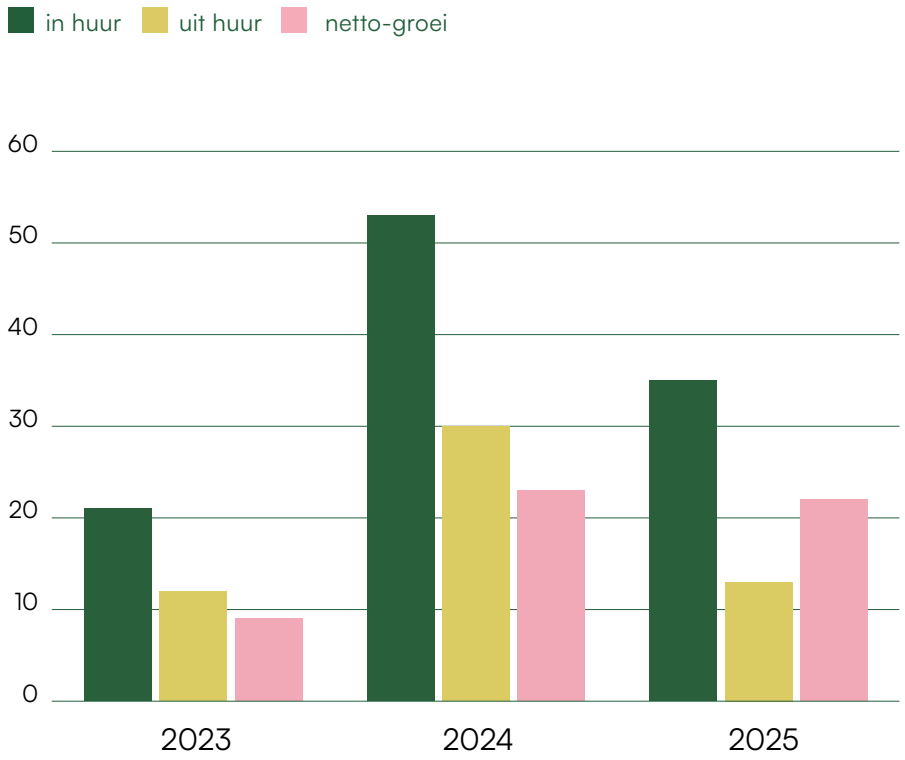
We zijn het jaar 2025 gestart met 363 ingehuurde woningen en geëindigd op 31 december 2025 met 385 ingehuurde woningen, een stijging van 22 woningen.

	In huur	Uit huur	Netto-groei	Aantal ingehuurde woningen	Groei %
2023	21	12	9	340	2,7%
2024	53	30	23	363	7,3%
2025	35	13	22	385	6,1%

Thuispunt Gent wordt ondersteund door de stad Gent met werkingssubsidies voor de werking van ingehuurde woningen. We ontvingen in 2025 daarvoor 730.556,07 euro.

Daarnaast ontving Thuispunt Gent ook subsidies van de provincie Oost-Vlaanderen, nl. voor de gerealiseerde uitbreiding van het aantal ingehuurde woningen. Na de verrekening van de behaalde resultaten verwachten we een subsidie van ongeveer 38.980,50 euro te ontvangen in 2026.

Ook van Wonen in Vlaanderen ontvingen we subsidies voor de ingehuurde woningen in 2025. Dat betreffen personeels- en werkingssubsidies, waarvoor we jaarlijks rapporteren. Het totaal ontvangen bedrag in 2025 komt op 758.886,32 euro.



Figuur 9: Groei ingehuurde woningen



4

Krediet-bemiddeling: Vlaamse sociale Woonlening

Thuispunt Gent werd in 2024 door de Vlaamse Overheid erkend als kredietbemiddelende woonmaatschappij voor het werkingsgebied Gent-Stad. Personen die hun woning door middel van de Vlaamse Woonlening willen aankopen, kunnen bij Thuispunt Gent terecht voor informatie, simulaties en het indienen van hun aanvraag. Thuispunt Gent hielp zo 117 kredietnemers in 2025 om via de Vlaamse Woninglening een woning te kopen. In totaal werden er 139 dossiers geopend en 348 simulaties gemaakt.

	2024	2025
Aantal toegekende kredietdossiers	34	117

Rekening houdend met de specifieke activiteiten en doelgroep van kredietbemiddeling, werd beslist om onder de vleugels van Thuispunt Gent een submerk te ontwikkelen. Dit submerk moet de activiteiten van Thuispunt Gent als bemiddelaar van de Vlaamse Woonlening een eigen, herkenbare identiteit geven.





5

Huren bij Thuispunt Gent

Wie zijn onze huurders?

	2023	2024	2025
AANTAL HUURDERS	8.571	8.979	8.749
AANTAL BEWONERS	17.898	19.196	18.778[10]

Verdere analyse wordt beperkt tot huurders van het eigen patrimonium en ingehuurde woningen op grondgebied Gent. Naast deze 8.749 huurders, waren er op 31 december 2025 ook nog 163 verhuringen buiten sociaal stelsel en 15 bezettingsovereenkomsten. We verhuurden ook 47 woningen in Destelbergen, die op termijn zullen worden overgedragen aan Dimensa.

31/12/2025	AANTAL EIGEN PATRIMONIUM	AANTAL INGEHUURDE WONINGEN	AANTAL TOTAAL
Huurders Gent	8.433	316	8.749
Huurders Destelbergen	47	-	47
Bezettingsovereenkomsten	14	1	15
Verhuringen buiten sociaal stelsel	163	-	163



[10] Aantal bewoners exclusief bewoners van woningen in Destelbergen, bezettingsovereenkomst, verhuring buiten sociaal stelsel.

Aantal gezinsleden huurders

	2024			2025		
TOTAAL GEZINSLEDEN	**Aantal met prioriteit lokale woonbinding**	**%**	**CUM. %**	**Aantal met prioriteit lokale woonbinding**	**%**	**CUM. %**
1	4.422	49,25	49,25	4.338	49,58	49,58
2	2.000	22,27	71,52	1.864	21,31	70,89
3	956	10,65	82,17	976	11,16	82,04
4	701	7,81	89,98	676	7,73	89,77
5	499	5,56	95,53	491	5,61	95,38
6	254	2,83	98,36	263	3,01	98,39
7	102	1,14	99,50	97	1,11	99,50
8	33	0,37	99,87	30	0,34	99,84
9	9	0,10	99,97	11	0,13	99,97
10	2	0,02	99,99	3	0,03	100
11	1	0,01	100	0	0,00	100
TOTAAL	**8.979**	**100**	**-**	**8.749**	**100**	**-**

PATRIMONIUM IN EIGENDOM[11]	2024			2025		
GEZINSTYPE HUURDERS	**AANTAL**	**%**	**CUM. %**	**AANTAL**	**%**	**CUM. %**
alleenstaande	4.407	50,84	50,84	4.288	50,85	50,85
1 volwassene + kind(eren)	1.733	19,99	70,83	1.682	19,95	70,79
1 volwassene + bijwoner(s)	153	1,76	72,59	154	1,83	72,62
1 volwassene + kind(eren) + bijwoner(s)	144	1,66	74,25	138	1,64	74,26
2 volwassenen	751	8,66	82,92	733	8,69	82,95
2 volwassenen + kind(eren)	1.406	16,22	99,13	1.365	16,19	99,13
2 volwassenen + bijwoner(s)	20	0,23	99,37	18	0,21	99,35
2 volwassenen + kind(eren) + bijwoner(s)	55	0,63	100	55	0,65	100
TOTAAL	**8.669**	**100**	**-**	**8.433**	**100**	**-**

[11] Gezinstype niet beschikbaar voor huurders van privaat ingehuurd patrimonium.

Leeftijd huurders

	2024			2025		
LEEFTIJD HUURDERS	**AANTAL**	**%**	**CUM. %**	**AANTAL**	**%**	**CUM. %**
< 20 jaar	9	0,10	0,10	8	0,09	0,09
20-29 jaar	377	4,20	4,30	298	3,41	3,50
30-39 jaar	1.103	12,28	16,58	1.068	12,21	15,70
40-49 jaar	1.626	18,11	34,69	1.578	18,04	33,74
50-64 jaar	2.869	31,95	66,64	2.797	31,97	65,71
65-75 jaar	1.746	19,45	86,09	1.740	19,89	85,60
> 75 jaar	1.249	13,91	100	1.260	14,40	100
TOTAAL	**8.979**	**100**	**-**	**8.749**	**100**	**-**

Inkomen huurders

	2024		
INKOMEN IN EURO	**AANTAL**	**%**	**CUM. %**
0 - 15.462	1.492	16,62	16,62
15.463- 19.328	2.443	27,21	43,82
19.329 - 23.194	1.803	20,08	63,90
23.195 - 27.060	1.001	11,15	75,05
27.061 - 30.926	632	7,04	82,09
30.927 - 34.792	450	5,01	87,10
34.793 - 38.658	322	3,59	90,69
38.659 - 42.524	257	2,86	93,55
42.525 - 46.390	175	1,95	95,50
46.391 - 50.256	107	1,19	96,69
50.257 - ...	297	3,31	100
TOTAAL	**8.979**	**100**	**-**

	2025		
INKOMEN IN EURO[12]	**AANTAL**	**%**	**CUM. %**
0 - 15.770	1.326	15,16	15,16
15.771- 19.713	1.793	20,49	35,65
19.714 - 23.656	2.298	26,27	61,92
23.657 - 27.599	1.036	11,84	73,76
27.600 - 31.542	658	7,52	81,28
31.543 - 35.485	444	5,07	86,35
35.486 - 39.428	335	3,83	90,18
39.429 - 43.371	252	2,88	93,06
43.372 - 47.314	170	1,94	95,01
47.315 - 51.257	110	1,26	96,26
51.257 - ...	327	3,74	100,00
TOTAAL	**8.749**	**100**	**-**

[12] Geïndexeerde inkomstengrens 2025 van leefloon alleenstaande.

Huurprijs huurders

	2024			2025		
HUURPRIJS IN EURO	**AANTAL**	**%**	**CUM. %**	**AANTAL**	**%**	**CUM. %**
0-150	29	0,32	0,32	23	0,26	0,26
151-200	94	1,05	1,37	52	0,59	0,86
201-250	1.093	12,17	13,54	757	8,65	9,51
251-300	2.237	24,91	38,46	1.723	19,69	29,20
301-350	1.766	19,67	58,12	2.042	23,34	52,54
351-400	941	10,48	68,60	1.123	12,84	65,38
401-450	637	7,09	75,70	692	7,91	73,29
451-500	445	4,96	80,65	528	6,03	79,32
501-550	379	4,22	84,88	368	4,21	83,53
551-600	291	3,24	88,12	275	3,14	86,67
601-650	251	2,80	90,91	261	2,98	89,66
651-700	222	2,47	93,38	214	2,45	92,10
701-750	194	2,16	95,55	190	2,17	94,27
751-800	167	1,86	97,41	193	2,21	96,48
801-	233	2,59	100	308	3,52	100
TOTAAL	**8.979**	**100**	**-**	**8.749**	**100**	**-**


Groeningewijk Gentbrugge

Gemiddelde huurprijzen en marktwaardes[13]

PATRIMONIUM IN EIGENDOM		Appartementen	Huizen
Geïndexeerde marktwaarde	Gemiddeld	€ 783	€ 843
	Mediaan	€ 780	€ 834
Reële huurprijs	Gemiddeld	€ 387	€ 487
	Mediaan	€ 337	€ 426

	Mediaan geïndexeerde marktwaarde			Mediaan reële huurprijs		
	2023	2024	2025	2023	2024	2025
Appartement	€ 711	€ 750	€ 780	€ 292	€ 320	€ 337
Huis	€ 766	€ 803	€ 834	€ 367	€ 405	€ 426

[13] Sinds 1 januari 2020 berekenen alle sociale huisvestingsmaatschappijen in Vlaanderen de marktwaarde van hun sociale woningen met de sociale huurschatter. De sociale huurschatter is ontwikkeld door de Vlaamse Regering. De sociale huurschatter bepaalt de marktwaarde van een sociale huurwoning op basis van verschillende parameters. Onder andere de ligging van de woning maar ook woningkenmerken zoals het bouwjaar, het aantal slaapkamers, parkeerplaatsen, het aantal verdiepingen, de uitrusting van de keuken, verwarming en isolatie spelen een rol. De marktwaarde wordt geïndexeerd en vormt de basis van de huurprijsberekening. De reële huurprijs is de huishuur die de huurder effectief betaalt na sociale correctie, eventuele aftrek van patrimoniumkorting en gezinskorting en eventuele optel van energiecorrectie.

De stijging van de huurprijs voor patrimonium in eigendom kan deels verklaard worden door de solidariteitsbijdrage. Sinds 1 januari 2024 zijn de huurprijzen van eigen woningen en ingehuurde woningen geharmoniseerd met als doel het verschil tussen de huurprijzen, die op een andere wijze worden berekend, kleiner te maken. De huur voor de huurders van ingehuurde woningen daalt via een verhoging van de huursubsidie. Vlaanderen wil dat de harmonisatie budgettair neutraal is en compenseerde via een hogere huur van de huurders van woningen in eigendom. Deze hogere huur wordt geïnd door de woonmaatschappij en nadien wordt deze verhoging (de solidariteitsbijdrage) doorgestort naar Vlaanderen. Vlaanderen schatte in dat huurders van woningen in eigendom gemiddelde zes euro per maand meer zouden betalen.

PRIVAAT INGEHUURD PATRIMONIUM

		Appartementen	Huizen
Geïndexeerde marktwaarde	Gemiddeld	€ 534	€ 656
	Mediaan	€ 523	€ 658
Reële huurprijs	Gemiddeld	€ 282	€ 361
	Mediaan	€ 261	€ 311

	Mediaan geïndexeerde marktwaarde		Mediaan Reële huurprijs	
	2024	2025	2024	2025
Appartement	€ 498	€ 523	€ 247	€ 261
Huis	€ 643	€ 658	€ 286	€ 311

Wie zijn onze kandidaat-huurders?

Het Centraal Inschrijvingsregister en actualisatie 2025

Begin oktober 2025 startte de jaarlijkse actualisatie in het Centraal Inschrijvingsregister (CIR). Deze jaarlijkse actualisatie vervangt de vroegere tweejaarlijkse actualisatie. Bij de opstart van het CIR werden ook kandidaat-huurders die niet aan alle inkomens- en eigendomsvoorwaarde voldeden, opgenomen. Thuispunt Gent schreef 280 kandidaat-huurders aan, omdat ze niet voldeden aan de inkomens-, eigendom- en/of de verblijfsvoorwaarden. Dit leidde tot 166 schrappingen.



Wie is de primaire en secundaire verhuurder?

Het is mogelijk dat een kandidaat-huurder zich inschrijft voor woningen bij verschillende woonmaatschappijen. Er wordt dan een onderscheid gemaakt tussen de primaire verhuurder en andere verhuurders, de secundaire verhuurders genoemd.

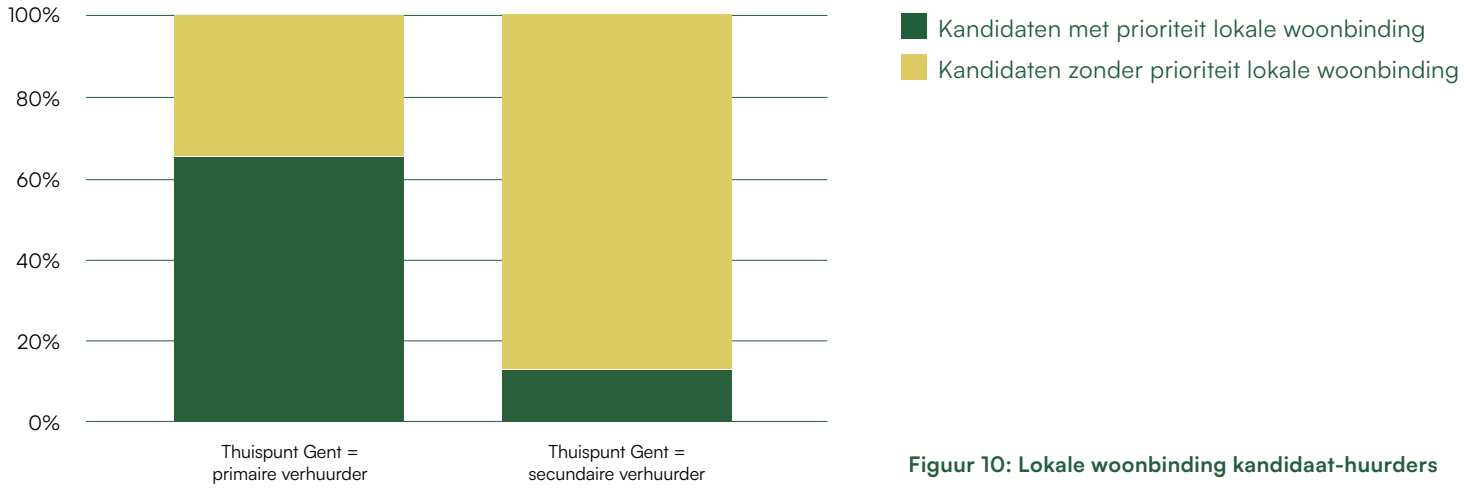
De kandidaat-huurder kiest bij het kiezen van zijn regio's wie zijn primaire verhuurder wordt. De domiciliegemeente van de kandidaat-huurder is automatisch aangevinkt in het centraal inschrijvingsregister maar de kandidaat-huurder kan er ook voor kiezen niet in te schrijven voor deze gemeente. Op basis van de gekozen regio's schrijft de kandidaat-huurder zich in bij één of meerdere verhuurders. Hij kan zelf een keuze maken wie zijn dossier zal beheren en dus primaire verhuurder wordt. Voor vragen over het inschrijvingsdossier kan de kandidaat-huurder zich richten tot de primaire verhuurder. De andere verhuurders gebruiken de informatie in het dossier enkel in kader van een toewijzing.

Lokale woonbinding

Personen die de afgelopen 10 jaar minstens 5 jaar onafgebroken in Gent woonden, krijgen voorrang. Door de geplande sloop- en vervangingsbouw en grootschalige renovatieprojecten moeten de komende jaren heel wat sociale huurders verhuizen. Zij moeten zich opnieuw inschrijven in het Centraal Inschrijvingsregister voor een interne verhuis. Hun herinschrijving leidt tot een stijging van het aantal kandidaten met prioriteit lokale woonbinding. Tussen 2024 en 2025 steeg het kandidaten zo van 9.438 naar 10.193. Deze evolutie weerspiegelt dus vooral de impact van interne verhuisbewegingen.

KANDIDATEN MET PRIORITEIT LOKALE WOONBINDING	2024	%	2025	%
Thuispunt Gent = primaire verhuurder	9.438	90,31	10.193	90,33
Thuispunt Gent = secundaire verhuurder	1.013	9,69	1.091	9,67
TOTAAL	**10.451**	**100**	**11.284**	**100**

KANDIDATEN ZONDER PRIORITEIT LOKALE WOONBINDING	2024	%	2025	%
Thuispunt Gent = primaire verhuurder	4.298	42,63	5.424	42,78
Thuispunt Gent = secundaire verhuurder	5.785	57,37	7.255	57,22
TOTAAL	**10.083**	**100**	**12.679**	**100**



Figuur 10: Lokale woonbinding kandidaat-huurders

Aantal gezinsleden kandidaat-huurders

Kandidaat-huurders Thuispunt Gent

	2024			2025		
TOTAAL GEZINSLEDEN	**Aantal Thuispunt Gent prioriteit lokale woonbinding**	**%**	**CUM. %**	**Aantal Thuispunt Gent prioriteit lokale woonbinding**	**%**	**CUM. %**
1	5.163	49,40	49,40	5.947	52,70	52,70
2	1.626	15,56	64,96	1.708	15,14	67,84
3	1.311	12,54	77,50	1.291	11,44	79,28
4	1.021	9,77	87,27	1.007	8,92	88,20
5	712	6,81	94,09	693	6,14	94,35
6	386	3,69	97,78	384	3,40	97,75
7	150	1,44	99,22	163	1,44	99,19
8	56	0,54	99,75	60	0,53	99,73
9	17	0,16	99,91	17	0,15	99,88
10	4	0,04	99,95	10	0,09	99,96
11	2	0,02	99,97	1	0,01	99,97
12	3	0,03	100	2	0,02	99,99
13	0	0,00	100	1	0,01	100
TOTAAL	**10.451**	**100**	**-**	**11.284**	**100**	**-**

Leeftijd kandidaat-huurders

Kandidaat-huurders Thuispunt Gent

	2024			2025		
LEEFTIJD HUURDERS	**Aantal Thuispunt Gent prioriteit lokale woonbinding**	**%**	**CUM. %**	**Aantal Thuispunt Gent prioriteit lokale woonbinding**	**%**	**CUM. %**
< 20 jaar	86	0,82	0,82	106	0,94	0,94
20-29 jaar	1.710	16,36	17,18	1.990	17,64	18,57
30-39 jaar	2.629	25,16	42,34	2.777	24,61	43,19
40-49 jaar	2.349	22,48	64,82	2.453	21,74	64,92
50-64 jaar	2.536	24,27	89,08	2.710	24,02	88,94
65-75 jaar	910	8,71	97,79	998	8,84	97,78
> 75 jaar	231	2,21	100	250	2,22	100
TOTAAL	**10.451**	**100**	**-**	**11.284**	**100**	**-**

Gezinsinkomen kandidaat-huurders

Kandidaat-huurders Thuispunt Gent

	2024		
INKOMEN IN EURO	**Aantal Thuispunt Gent prioriteit lokale woonbinding**	**%**	**CUM. %**
0 - 15.462	3.193	30,55	30,55
15.463- 19.328	2.267	21,69	52,24
19.329 - 23.194	1.630	15,60	67,84
23.195 - 27.060	1.154	11,04	78,88
27.061 - 30.926	820	7,85	86,73
30.927 - 34.792	441	4,22	90,95
34.793 - 38.658	416	3,98	94,93
38.659 - 42.524	208	1,99	96,92
42.525 - 46.390	132	1,26	98,18
46.391 - 50.256	83	0,79	98,98
50.257 - ...	107	1,02	100
TOTAAL	**10.451**	**100**	**-**

	2025		
INKOMEN IN EURO[14]	**Aantal Thuispunt Gent prioriteit lokale woonbinding**	**%**	**CUM. %**
0 - 15.770	4.462	39,54	39,54
15.771- 19.713	1.858	16,47	56,01
19.714 - 23.656	1.871	16,58	72,59
23.657 - 27.599	1.141	10,11	82,70
27.600 - 31.542	681	6,04	88,74
31.543 - 35.485	458	4,06	92,80
35.486 - 39.428	263	2,33	95,13
39.429 - 43.371	197	1,75	96,87
43.372 - 47.314	148	1,31	98,18
47.315 - 51.257	84	0,74	98,93
51.257 - ...	121	1,07	100
TOTAAL	**11.284**	**100**	**-**

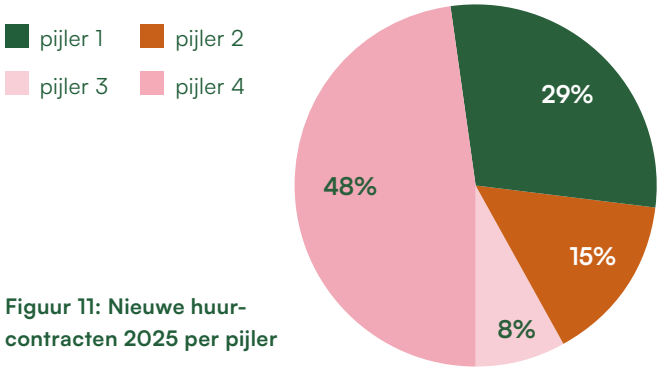
[14] Geïndexeerde inkomstengrens 2025 van leefloon alleenstaande

Verhuringen (incl. SVK)

Nieuwe huucontracten

In 2025 zijn 226 kandidaat-huurders kunnen instromen die voordien niet sociaal huurden. Dit gebeurde in hoofdzaak, voor 121 huurders, via chronologische toewijs van de wachtlijst (pijler 1). Sinds de oprichting van de nieuwe woonmaatschappij in 2023, zijn dit 1.454 (= 728 (2023) + 500 (2024) + 226 (2025)) nieuwe sociale huurders. In 2025 verhuisden 236 huurders via pijler 4 binnen het patrimonium van Thuispunt Gent, 7 huurders via pijler 3 en 18 huurders via pijler 1. Het aantal verplichte herhuisvestingen is gestegen van 3 in 2024 naar 201 in 2025. Er waren namelijk 3 grote verhuisprojecten:

- **project Witte Kaproenenplein:**
  3 gebouwen (Aloïs Joosstraat 1-115, Aloïs Joosstraat 106-238 en Cornelis Sneysonnestraat 1-80)
- **project Antoine Van Hoorebekehof 1-112**
- **project Nekkersberglaan 18-280:** gebouw Borluut



Figuur 11: Nieuwe huur-contracten 2025 per pijler

487[15] —IN—

261 al huurder (53,59%)

226 nieuwe huurder (46,41%)

	Aantal 2024			
	Al huurder	**Nog geen huurder**	**Totaal**	**%**
Pijler 1	54	376	430	66,67
Pijler 2	2	68	70[16]	10,85
Pijler 3	8	48	56	8,68
Pijler 4	80	3	83	12,87
Andere absolute voorrangen	1	5	6	0,93
TOTAAL	**145**	**500**	**645**	**100**

	Aantal 2025			
	Al huurder	**Nog geen huurder**	**Totaal**	**%**
Pijler 1	18	121	139	28,54
Pijler 2	0	72	72	14,78
Pijler 3	7	33	40	8,21
Pijler 4	236	0	236	48,46
TOTAAL	**261**	**226**	**487**	**100**

[15] Aantal huurcontracten met ingangsdatum huurcontract tussen 1/01/2025 t.e.m. 31/12/2025. Het aantal toewijzingen ligt dus hoger.
[16] Pijler 2: Bovenop 70 toewijzingen Pijler 2 naar Thuispunt Gent, zijn er nog 13 toewijzingen naar Dimensa in werkingsgebied Gent

		2024						2025					
		Al huurder	**%**	**Nog geen huurder**	**%**	**Totaal 2024**	**%**	**Al huurder**	**%**	**Nog geen huurder**	**%**	**Totaal 2025**	**%**
PIJLER 1	Chronologisch	54	12,56	376	87,44	**430**	**100**	18	12,95	121	87,05	**139**	**100**

		Al huurder	**%**	**Nog geen huurder**	**%**	**Totaal 2024**	**%**	**Al huurder**	**%**	**Nog geen huurder**	**%**	**Totaal 2025**	**%**
PIJLER 2	Doelgroep daklozen	0	0	37	100	37	100	0	0	31	100	31	100
PIJLER 2	Doelgroep wonen in slechte huisvesting	0	0	15	100	15	100	0	0	23	100	23	100
PIJLER 2	Doelgroep begeleid zelfstandig wonen	0	0	8	100	8	100	0	0	9	100	9	100
PIJLER 2	Doelgroep geestelijke gezondheidsproblematiek	0	0	7	100	7	100	0	0	6	100	6	100
PIJLER 2	Bijzondere omstandigheden van sociale aard	2	66,67	1	33,33	3	100	0	0	3	100	3	100
PIJLER 2	**Totaal**	**2**	**2,86**	**68**	**97,14**	**70**	**100**	**0**	**0**	**72**	**100**	**72**	**100**

		Al huurder	**%**	**Nog geen huurder**	**%**	**Totaal 2024**	**%**	**Al huurder**	**%**	**Nog geen huurder**	**%**	**Totaal 2025**	**%**
PIJLER 3	Lokaal Toewijsreglement 75+	5	19,23	21	80,77	26	100	2	11,11	16	88,89	18	100
PIJLER 3	Zorgmodel voorgedragen kandidaat	1	7,14	13	92,86	14	100	0	0	9	100	9	100
PIJLER 3	Lokaal Toewijsreglement 65+	2	25,00	6	75,00	8	100	5	38,46	8	61,54	13	100
PIJLER 3	Woning aangepast beperking[17]	0	0	7	100	7	100	0	0	0	0	0	0
PIJLER 3	Zorgmodel voorgedragen kandidaat fysieke beperking Exalta	0	0	1	100	1	100	0	0	0	0	0	0
PIJLER 3	**Totaal**	**8**	**14,29**	**48**	**85,71**	**56**	**100**	**7**	**17,5**	**33**	**82,5**	**40**	**100**

[17] Rechtzetting van jaarverslag 2024: Woningen aangepast aan een handicap zonder zorgbegeleiding worden over alle pijlers heen toegewezen. Het betreft immers een voorrangsregel cfr rationele bezetting die steeds en eerst wordt afgetoetst. In het jaarverslag 2025 wordt deze dus niet opgenomen in rapportering van pijler 3.

		2024						2025					
		Al huurder	%	Nog geen huurder	%	Totaal 2024	%	Al huurder	%	Nog geen huurder	%	Totaal 2025	%
PIJLER 4	Woonbezettingsnorm	29	100	0	0	29	100	0	0	0	0	0	0
PIJLER 4	Beëindiging hoofdhuurcontract ingehuurde woning	22	100	0	0	22	100	7	100	0	0	7	100
PIJLER 4	Voorrangsmutatie	17	100	0	0	17	100	0	0	0	0	0	0
PIJLER 4	Renovatie (technisch dossier)	9	100	0	0	9	100	24	100	0	0	24	100
PIJLER 4	Verplichte herhuisvesting	3	100	0	0	3	100	201	100	0	0	201	100
PIJLER 4	Gezinshereniging	0	0	3	100	3	100	0	0	0	0	0	0
PIJLER 4	Onderbezetting	0	0	0	0	0	0	4	100	0	0	4	100
PIJLER 4	**TOTAAL**	**80**	**96,39**	**3**	**3,61**	**83**	**100**	**236**	**100**	**0**	**0**	**236**	**100**

Stopgezette verhuringen

466 huurders hebben het patrimonium van Thuispunt Gent verlaten, wat een stijging is ten opzichte van 2024 toen 349 huurders Thuispunt Gent verlieten.

466[18]
—UIT—

	Aantal 2023	%	Aantal 2024	%	Aantal 2025	%
Andere (huurder geeft opzeg zonder specifieke reden)	193	42,51	81	23,21	160	34,33
Opname rusthuis of instelling	110	24,23	100	28,65	114	24,46
Overlijden	92	20,26	70	20,06	81	17,38
Onbeheerde nalatenschap	23	5,07	48	13,75	36	7,73
Uitzetting/opzeg contract door Thuispunt Gent	17	3,74	35	10,03	49	10,52
Aankoop woning huurder	19	4,19	15	4,30	26	5,58
Totaal	**454**	**100**	**349**	**100**	**466**	**100**

[18] Aantal huurcontracten met stopdatum huurcontract tussen 1/01/2025 t.e.m. 31/12/2025

Waarborg

In 2025 werd 50,41 % van de waarborgen betaald via zekerheidsstelling. Daarvoor moet het team inhuizen nauw afstemmen met het OCMW. Want er is bevestiging nodig dat het dossier in orde is, voordat de ondertekening van het huurcontract kan plaatsvinden. 9,18 % van de nieuwe huurders koos voor een afbetaling van de waarborg. 40,41 % kon de waarborg in één keer betalen.

Toewijzingsraad

Op 1 januari 2024 ging de nieuw opgerichte Toewijzingsraad voor het werkgebied Gent van start. Deze raad brengt Thuispunt Gent, die het voorzitterschap waarneemt, Stad Gent en de relevante welzijnsactoren samen om een geïntegreerd en gedragen toewijzingsbeleid te realiseren.

De raad bepaalt het beleid inzake toewijzingen en de praktische uitvoering van de regels die betrekking hebben op de versnelde toewijzingen en de toewijzingen aan specifieke doelgroepen. Het huishoudelijke reglement bepaalt hoe de Toewijzingsraad functioneert, hoe de aanmelding van een kandidaat gebeurt en hoe de begeleiding wordt gerealiseerd. Ook de verdelingspercentages van het quota sociale woningen toegekend aan de doelgroepen is vastgelegd.

In de Toewijzingsraad zetelen, naast de vertegenwoordigers van Thuispunt Gent, een aantal welzijnspartners die de doelgroepen vertegenwoordigen.

Het gaat om:

- (Dreigend) Dak- en thuislozen: CAW Oost-Vlaanderen en OCWM Welzijn en Samenleving
- Wonen in slechte huisvesting: Dienst Wonen - Woonadvies en Woonondersteuning
- Jongeren die zelfstandig gaan wonen met begeleiding: vzw Stappen
- Geestelijke gezondheidsproblematiek: PAKT
- Bijzondere omstandigheden sociale aard: Fiola vzw
- Mensen in armoede: Kras vzw
- Personen met fysieke beperking: Exalta
- Senioren: OCMW Gezondheid en Zorg
- Bestuurlijke afvaardiging van Stad Gent
- Ambtelijke afvaardiging van de Dienst Wonen

Versnelde toewijzen in 2025

De instroom via pijler 2 verloopt gespreid in de tijd door middel van een ticketsysteem en houdt daarbij rekening met de geografische spreiding over het werkgebied Gent. Binnen dit proces coördineert elk lid van de Toewijzingsraad de aanvragen vanuit zijn of haar doelgroep en zij bepalen zelf de volgorde van deze aanvragen. Via een aanmeldingsformulier worden kandidaten geregistreerd voor de beschikbare tickets die aan hen zijn toegewezen. In dit formulier wordt ook de begeleidingstermijn vermeld. Deze kan variëren tussen de zes en twaalf maanden. Vervolgens start het betrokken lid de kandidatuur op en dient deze formeel in. Thuispunt Gent selecteert de woning en wijst toe via het Toewijscomité.

De verdeling van de instroom pijler 2 onder de welzijnspartners werd in consensus vastgelegd op de volgende manier:

TOEWIJZING PIJLER 2	TICKET %
Wonen in slechte huisvesting	30
OCMW: (Dringend) dak- of thuisloos	27
CAW: (Dringend) dak- of thuisloos	18
Geestelijke gezondheids-problematiek	10
Jongeren (zelfstandig wonen met begeleiding)	10
Bijzondere omstandigheden sociale aard (incl. beperking)	5
TOTAAL	**100**

Het contingent van 20% voor pijler 2 werd behaald. In 2025 werden in totaal 124 tickets toegewezen. Dit resulteerde op 31 december 2025 op 110 volwassenen en 66 kinderen die een woning toegewezen kregen en deze accepteerden. Daarmee zijn we dé organisatie die veel gezinnen uit de dakloosheid haalt of voor dakloosheid behoedt.

Overzicht toewijzingen:

- 93 acceptaties zijn ingegaan in 2025
- 13 dossiers bevonden zich in het verhuurproces bij Thuispunt Gent, waarvan ingang gepland is in 2026.
- 8 dossiers zaten in het verhuurproces bij Dimensa.
- 5 dossiers stonden in wacht op toewijzing van een grote woning (al bekrachtigd).
- 5 dossiers nog met bezichtiging te plannen of gepland (al bekrachtigd).
- 1 dossier betrof een Bijzondere omstandigheden sociale aard-dossier bij Thuispunt Gent (niet bekrachtigd).



Begeleiding en participatie

Een gezicht in de wijk

De medewerkers van de Dienst Begeleiding en Participatie vormen het gezicht van Thuispunt Gent in onze wijken. Door hun aanwezigheid in de wijken kunnen zij een vinger aan de pols houden. Ze zijn ook een laagdrempelig aanspreekpunt voor de huurders. We hebben echter maar een beperkte capaciteit, omdat we binnen de financiële kaders slechts 1 huurbegeleider op 1.000 huurders kunnen inzetten.

We noteren een sterke toename van het aantal meldingen, van 2.789 in 2024 naar 6.077 in 2025. Deze stijging is het gevolg van de aankondiging van de vele verhuisbewegingen, de heropstart van de onthaalbezoeken van huurbegeleider bij nieuwe of verhuisde huurders in hun woning en opnieuw wekelijkse zitdagen in de wijk. Deze stijging is het gevolg van:

- de aankondiging van de vele verhuisbewegingen;
- de heropstart van de onthaalbezoeken door de huurbegeleider bij nieuwe of verhuisde huurders thuis;
- het opnieuw organiseren van wekelijkse zitdagen in de wijken.

CONTACTVORMEN	2023	2024	2025
Brieven & e-mails	8.317	5.484	9.574
Huisbezoeken	2.448	1.899	3.453
Telefoongesprekken	3.080	1.783	2.996
Huurders die langskomen op wekelijkse zitdag	-	152	588
Overleg in functie van huurbegeleiding	-	164	426
Huurders die op afspraak komen in het wijkpunt	-	217	310

AARD VAN DE MELDINGEN	2023	2024	2025
Storend gedrag	397	352	939
Sociale vraag	460	547	863
Verhuurvraag	592	342	804
Lawaaihinder	278	153	625
Technische vraag	551	354	599
Slecht onderhoud	369	238	531
Algemene delen	351	283	388
Achterstallige huur	159	133	356
Burenruzie	121	99	192
Sluikstort	89	72	161
Domiciliefraude	68	64	157
Technisch herhuisvesting	-	20	130
Krakers	144	67	111
Ongedierte	27	16	81
Hinder van huisdieren	38	31	62
Liften	-	2	47
Fysieke agressie	41	13	26
Herhuisvesting owv verkoop	-	3	5
MELDINGEN	**3.685**	**2.789**	**6.077**

Verbeterde bereikbaarheid: Front Office

In 2025 heeft Thuispunt Gent verdere stappen gezet om haar dienstverlening en bereikbaarheid te optimaliseren.



In 2025 ontving Thuispunt Gent 57.091 telefonische oproepen waarvan 44.498 onmiddellijk beantwoord werden en 3.501 via het systeem van “call back” werden opgebeld, goed voor 84,07% dekking. “Call back” is de mogelijkheid om bij langere wachttijd de oproep te beëindigen en later teruggebeld te worden. De beller kan hier zelf voor kiezen. We zien dat maandag, zoals bij de meeste organisaties, de drukste dag blijft. Zo kreeg de front office in 2025 gemiddeld 467 telefonische oproepen per dag. Er dient ook opgemerkt te worden dat niet-beantwoorde oproepen ook om dubbele oproepen kan gaan, evenals huurders die niet meteen binnen geraken en later terugbellen.

In 2025 verwerkte de Front Office voor de dienst Herstellingen en Onderhoud maar liefst 17.259 e-mailaanvragen. Dankzij een efficiënte werking werden al deze aanvragen consequent binnen twee werkdagen afgehandeld.

75% van de personen die Thuispunt Gent contacteerden zijn huurders. Daarnaast was 8% kandidaat-huurder en 5,28% maatschappelijk werker. Wat betreft de aard van de vragen had ongeveer 50% betrekking op de dienst Herstellingen en Onderhoud, 25% was gericht aan de dienst Kandidaten & Verhuringen en de dienst Begeleiding & Participatie. Tot slot had 11% betrekking op financiële aangelegenheden.

Top 10 van de meest gestelde telefonische vragen	
1	Herstelling aanvragen
2	Stand van zaken bestaande melding
3	Afbetalingsplan, achterstal, openstaande schuld
4	Defect melden
5	Plaats op de wachtlijst
6	Onderhoud aanvragen
7	Algemene informatie inschrijven
8	Berekening huurprijs
9	Stand van zaken kandidatendossier
10	Bezichtiging

Sinds januari 2025 wordt een klantentevredenheidsenquête toegevoegd bij het afsluiten van het telefonisch gesprek. Huurders kunnen, als zij dat wensen, aan het einde van hun oproep, vier vragen beantwoorden door per vraag een score van 1 tot 5 toe te kennen. 4,97% ging hierop in en de totale tevredenheid bedraagt 71,04%. De huurders zijn het meest tevreden over de assistentie die ze kregen van de onthaalmedewerkers bij de front office.

Gemiddelde tevredenheidspercentages per vraag		2025
1	Hoe eenvoudig was het om contact met ons op te nemen?	70,54
2	Hoe tevreden ben je met het antwoord dat je van Thuispunt Gent hebt gekregen?	64,27
3	Hoe zou je de vriendelijkheid en professionaliteit van onze onthaalmedewerkers beoordelen?	81,13
4	Hoe tevreden ben je met hoe snel jouw antwoord is beantwoord?	68,33

Toelichting bij CSAT-score

CSAT-benchmarks variëren sterk per sector en type interactie, maar algemeen wordt een beantwoording-score van 15% als zeer hoog beschouwd. Een klantentevredenheid tussen 75% en 85% wordt als een goede score beschouwd. Voor de tevredenheidspercentage te berekenen wordt het totaal aantal 4- en 5-scores gedeeld door het totaal aantal antwoorden en vermenigvuldigd met 100.

Samenwerking met partners voor beter samenwonen

Thuispunt Gent werkt actief samen met partners zoals de stedelijke dienst Ontmoeten & Verbinden, IVAGO, OCMW Gent, Saamo, MOBiLteam Het PAKT en CAW Oost-Vlaanderen. We slaan in het werkveld de handen in elkaar met deze partners om door middel van blijvende ingrepen of tijdelijke projecten de leefbaarheid in ons patrimonium te verbeteren en het wijkgevoel te versterken. We geven een kleine greep uit de verschillende activiteiten die plaatsvonden:

- **Bloemekenswijk**: Ferrero Café, buurtfeest Bloemekenswijk
- **Brugse Poort**: Gentse Grote Kuis, Malpertuusplein Leeft, infostand Way To Go, Mobiel Recyclagepark, Verwelkoming nieuwe bewoners Lieremanstraat, soepbedeling Leiekaai
- **Ledeberg**: Deur aan deur met IVAGO, Ontmoetingsmoment De Porre, koffiemomenten Vogelhoekwijk, koffiemoment Louis Van Houttestraat, afscheidsmoment vrijwilligers, actie naamgeving fietspad Meierij
- **Rabot**: BuurtBBQ
- **Centrum & Sluizeke-Tolhuis-Ham**: Nieuwjaarsreceptie STH, Netheidsacties STH, De Chalet Groene Briel, zomer BBQ STH, BBQ Hollainhof
- **Watersportbaan**: netheidsacties met IVAGO, de stad Gent en het middenveld, Salon Borluut, Wintervuurfeest
- **Muide**: Koffiemoment bij SAAMO, mobiel recyclagepark, Atelier Samenleven
- **Nieuw-Gent**: 6 netheidsacties met IVAGO, de stad Gent en het middenveld
- **Dampoort**: maandelijkse netheidsacties Scheldeoord ism Stad Gent, IVAGO, Gemeenschapswacht en Buurtwerk



We willen met ons meerjarenplan streven naar toekomstbestendige leefbare buurten. In woonbuurten is er naast ruimte voor wonen, ook ruimte voor ontmoeting en laagdrempelige dienstverlening. Onze wijkpunten evolueren naar polyvalente ruimtes voor gemeenschapswerking. De 8 wijkpunten worden de uitvalsbasis voor huisbezoeken, wekelijkse zitdagen, overleg met wijkpartners en gemeenschapsgerichte activiteiten.

Leefbaarheid en Netheid

In onze organisatie werken de cel Leefbaarheid en de cel Netheid samen om een aangename, veilige en propere woonomgeving te garanderen. Hoewel beide cellen gericht zijn op het verbeteren van de leefomgeving, hebben ze elk hun eigen specifieke taken en verantwoordelijkheden.

- **Cel Net** is verantwoordelijk voor het schoonmaken van de gemeenschappelijke ruimtes (inkom, gangen, trappen, lift, ramen wassen) binnen onze gebouwen, groenonderhoud en huisvuilverwerking. In 2025 werd de cel Net gevraagd om 96 leegstaande woningen bijkomend te poetsen na een renovatie en voor de start van verhuring.
- **Cel Leefbaarheid** houdt zich bezig met de leefkwaliteit binnen ons patrimonium. In 2025 volgden onze medewerkers 471 dossiers op naar aanleiding van meldingen die Thuispunt Gent ontving. Dit omvat:



	2023	2024	2025
Onhygiënisch:	90	15	-
• Onhygiënische woning	-	112	99
• Onhygiënisch terras	-	13	26
• Onhygiënische tuin	-	84	13
Foutparkeerder	50	51	81
Overloop / Gang	29	43	54
Bouwovertreding	-	12	51
Slaper	31	37	33
Sluikstort	9	4	25
Illegaal gebruik allerhande	29	6	18
Ongedierte	56	53	16
Fiets/Bromfiets	-	4	13
Schotelantenne	-	5	9
Tuin/Terras:	244	34	-
• Onderhoud Tuin	-	15	8
• Omheining Tuin	-	7	3
• Omheining Terras	-	12	1
Duiven	-	2	7
Diefstal elektriciteit	-	2	4
Bijstand huisbezoek	19	3	3
Vandalisme	2	2	3
Aangifte (kraak/vandalisme/graffiti)	2	0	3
Berging/Garage	0	0	1
Bijstand deurwaarder uitzetting	21	-	-
Kraak[19]	256	-	-
TOTAAL	**838**	**370**	**471**

[19] Sinds de oprichting van cel Kraak in 2024, maakt dit niet langer deel uit van takenpakket cel Leefbaarheid.


thuis gent

Flatwachters helpen mee aan beter woonklimaat

In verschillende wijken heeft Thuispunt Gent flatwachters. Zij helpen mee aan een beter woonklimaat, vooral in onze grote appartementsgebouwen. Met de vorming van de woonmaatschappijen werd voor de flatwachter in de wijken Rabot en Muide-Meulestede, die in dienst is bij Dimensa, een overeenkomst gesloten om deze flatwachter in onderling overleg in te zetten in de sociale appartementsgebouwen en/of woningconcentraties van Thuispunt Gent en Dimensa.

Flatwachters hebben een heel uitgebreid en divers takenpakket. Ze controleren o.a. de gemeenschappelijke delen van de flatgebouwen op sluikstort, defecten, verboden voorwerpen in de gangen, vandalisme … en melden problemen aan de betrokken diensten. Ze voeren ook bepaalde kleine herstellingen zelf uit. Verder helpen de flatwachters mee om bewoners te sensibiliseren. Zo spreken de flatwachters actief bewoners aan die in de gemeenschappelijke delen voor overlast of onveilige situaties zorgen, bijvoorbeeld door afval of meubels in de gangen achter te laten. Ze zetten ook acties op in bepaalde gebouwen. Daarnaast zijn ze een luisterend oor voor bewoners en verwijzen ze deze bewoners indien nodig door naar de juiste diensten.







	2025			
	NIEUW GENT	BRUGSE POORT	WATERSPORTBAAN	RABOT & MUIDE-MEULESTEDE
Sluikstort	239	536	205	115
Veiligheid	110	4	77	56
Sociaal	231	196	113	201
Technisch	166	209	135	165

In de vuilbak: acties tegen sluikstort

Ook in 2025 werden we helaas regelmatig geconfronteerd met het probleem van sluikstorten in en rondom onze gebouwen.

Thuispunt Gent voert actief controles uit in haar gebouwen en spoort huurders op die zich schuldig maken aan het sluikstorten in de gemeenschappelijke ruimtes. In 2025 voerden we in totaal 1.189 interventies uit vanwege sluikstorten in de gemeenschappelijke ruimtes. Als we het sluikstorten kunnen toeschrijven aan een specifieke huurder, worden de kosten van de extra schoonmaak op deze persoon verhaald. We werken daarbij nauw samen met de gemeenschapswacht en de lokale politie. In 2025 konden we op die manier 26 daders identificeren. Als preventieve maatregel hebben we ook stappen ondernomen om bergingen, kelders of garages in bepaalde gebouwen, die vaak het doelwit zijn van sluikstorters, af te sluiten.



Daarnaast voerden we 354 reactieve opruimingsopdrachten uit, en brachten in totaal 116,5 ton aan sluikstort binnen bij het recyclagepark. Ook haalden we 50 woningen leeg na een overlijden van de huurder zonder erfgenamen.

Sluikstort op het openbaar domein rondom het gebouw is de verantwoordelijkheid van IVAGO. Thuispunt Gent blijft zich inzetten om IVAGO zo goed als mogelijk te ondersteunen bij het informeren en sensibiliseren van onze huurders over dit probleem. In 2025 hebben we in Nieuw-Gent, de Watersportbaan en de Binnenstad ook meegedaan met netheidsacties samen met IVAGO, de Stad Gent en het middenveld. Daarbij gingen we enkele uren samen op pad om het gebied rond onze gebouwen in deze drie wijken proper te maken.

	2023	2024	2025
Interventies sluikstort in gemeenschappelijke ruimtes	99	156	1.189
Geïdentificeerde daders sluikstort	57	17	26
Uitgevoerde opruimingsopdrachten	638	357	354
Sluikstort in ton afgevoerd naar recyclagepark	-	60,5	116,5
Leeghalen woning in onbeheerd nalatenschap	31	27	50

De strijd tegen ongedierte

In 2025 deden we 912 interventies voor ongedierte. Opvallend is het hoge aantal inspecties naar kakkerlakken en bedwantsen. Ook de cijfers van bestrijding kakkerlakken en bedwantsen zijn toegenomen. De verklaring hiervoor is de gerichte communicatie van Thuispunt Gent naar huurders die moeten verhuizen of waar renovatiewerken met bewoning zullen starten. Omdat een verhuis of werken niet kunnen doorgaan zolang er ongedierte aanwezig is, leidt dit tot een duidelijke toename van meldingen met aanvraag tot inspectie en daaropvolgende bestrijding.





	2023	2024	2025
Inspectie kakkerlakken	46	-	268
Inspectie bedwantsen	21	-	140
Bestrijding muizen/ratten in een woning	77	134	135
Bestrijding kakkerlakken	40	47	113
Bestrijding ongedierte allerhande	27	68	90
Bestrijding bedwantsen	48	68	84
Jaarcontracten muizen/ ratten	56	60	69
Inspectie ongedierte allerhande	12	18	13
TOTAAL	**327**	**395**	**912**

Incidenten en individuele dossiers

Een geijkte overlastprocedure

Bij aanhoudende overlast door huurders volgt Thuispunt Gent een geijkte overlastprocedure dat een begeleidingstraject inhoudt. Het doel van deze procedure is om enerzijds de woonrust in het gebouw te herstellen en anderzijds de woonzekerheid van de overlastveroorzaker zoveel als mogelijk te garanderen. Er worden pogingen ondernomen om tot een gesprek en oplossingen te komen. In 2025 werden er 84 overlastdossiers behandeld.

	2023	2024	2025
Overlastdossiers	90	91	84



Verzoeningsprocedure

Thuispunt Gent kiest ervoor om bepaalde dossiers, o.a. voor huurdersachterstand, eerst voor te leggen aan de vrederechter met het oog op een verzoening. We starten de procedure tot een verzoeningszitting op, wanneer eerdere communicatiepogingen, huisbezoeken en het doorlopen van de overlastprocedure in samenwerking met het OCMW en CAW geen resultaat geven of wanneer de bewoner het afgesproken afbetalingsplan niet naleeft.

Ook huurders die onbereikbaar zijn voor noodzakelijke technische interventies, roepen we in verzoening op. Op die manier proberen we dure gerechtelijke procedures te vermijden en proberen we te bemiddelen. Huurders krijgen ook een extra kans om uithuiszetting of verdere kosten te vermijden. Zo proberen we de woonzekerheid zoveel mogelijk te vrijwaren.

De verzoeningszittingen worden positief onthaald, zowel door huurders als vrederechters. De vrederechter fungeert als bemiddelaar en kan dus geen uitspraak of vonnis doen. In 2025 waren er 92 actieve dossiers. Deze gingen vooral om (een combinatie van) huurachterstand, technische problemen, niet medewerking voor ongediertebestrijding, domiciliefraude en buitenlandse eigendom. We zien een afname in het aantal dossiers dat geannuleerd werd door een voorafgaande regeling, maar ook een toename in het aantal PV's van niet-verzoening.

	2023	2024	2025
PV's van verzoening	33	16	22
PV's van niet-verzoening	39	27	38
Dossiers geannuleerd door voorafgaande regeling of tijdens procedure	25	36	16
Dossiers nog lopend op 31 december	8	10	16
TOTAAL	**105**	**89**	**92**

Gerechtelijke dossiers

In 2025 zijn 181 gerechtelijke dossiers opgestart. Deze dossiers hebben betrekking op onder meer huurachterstal, domiciliefraude of (buitenlands) eigendom, overlast, technische problemen, afrekening bij einde van de huur. 93 dossiers werden afgesloten in 2025 met een vonnis door de vrederechter (eerste aanleg) of de rechtbank van eerste aanleg (hoger beroep). Daarvan werd bij 90 dossiers de vordering van Thuispunt Gent ingewilligd, of werd er een financiële regeling getroffen, of werden we niet in het ongelijk gesteld. In drie dossiers werd Thuispunt Gent in het ongelijk gesteld. Op 31/12/2025 waren 82 dossiers nog lopend. Daarnaast werden dertien dossiers naar de wachtrol verwezen. Deze dossiers blijven formeel geopend, maar worden tijdelijk niet verder behandeld. Dit kan zijn wanneer de overlast gestopt is of een afbetalingsplan loopt. Bij nieuwe incidenten kunnen ze snel opnieuw geactiveerd worden.

GERECHTELIJKE DOSSIERS	2025
opgestart	181
afgesloten	93
lopend op 31/12	82
wachtrol	13



Eigendomsvoorwaarde

Tot 1 oktober 2025 gold dat elke vorm van eigendom (volledig of gedeeltelijk, zelfs een klein geërfd aandeel), leidde tot uitsluiting van sociale huur. De Raad van State vernietigde deze regel, omdat ze in strijd was met het gelijkheidsbeginsel. De Vlaamse Regering paste de eigendomsvoorwaarde aan. Voortaan is een gedeeltelijke eigendom toegestaan, behalve als men een volledige eigendom had en men een deel vervreemd heeft in de voorbije drie jaar. Bij de controle van de eigendomsvoorwaarde in 2025 werd hiermee rekening gehouden.

Aanwijzingen en vermoedens van buitenlandse eigendommen gaven in 2025 in acht gevallen aanleiding tot het openen van een dossier. Dit tegenover vijf geopende dossiers in 2024, waarvan drie nog in verder onderzoek waren eind 2024.

EIGENDOMS-VOORWAARDE	2024	2025
opgestart	5	8
afgesloten	2	2
lopend op 31/12	3	9

Van de elf lopende dossiers (acht nieuw geopend dossiers en drie dossiers uit 2024) werd in 2025 het onderzoek afgerond in twee dossiers:

- In één geval heeft de huurder de nodige documenten bezorgd dat er geen eigendommen waren.
- In één dossier heeft de huurder zijn dossier geregulariseerd (vervreemd/verkocht) en kon die aantonen dat hij geen eigendom meer bezit in het buitenland.

Eind 2025 stonden nog negen dossiers open (drie van 2024 en zes van 2025). Er was tot het einde van 2025 geen aanleiding om een beroep te doen op de door Vlaanderen aangestelde bureaus die onderzoeken in het buitenland voeren.



6

Klachten in 2025

Klacht versus melding

We stellen vast dat veel meldingen als een klacht worden ingediend. Maar wat is nu het verschil tussen een melding en een klacht? Als een persoon ons voor de eerste keer contacteert over een opmerking, een gevraagde aanpassing of tekortkoming dan beschouwen we dit als een melding.

Meldingen vallen buiten het toepassingsgebied van de klachtenprocedure en zijn dan ook onontvankelijke klachten. Ze worden dus niet geregistreerd in het klachtenregister maar worden wel bijgehouden in een apart meldingenregister. De klachtendienst stuurt deze meldingen intern door. Het is de betrokken dienst die deze melding beantwoordt en verder opvolgt.

Gaat de persoon na de opvolging door de betrokken diensten niet akkoord met onze werking of beslissingen, met hoe we de vraag, melding of betwisting hebben behandeld of met de informatie die werd verstrekt? Dan beschouwen we dit als een klacht.

Eerste lijn versus tweede lijn

We passen een onderscheid toe tussen eerstelijns- en tweedelijnsklachten.

Eerstelijnsklachten

Thuispunt Gent is bevoegd en verantwoordelijk voor het behandelen van de eerstelijnsklachten. Wij zorgen zelf voor de interne kwaliteitsbewaking met een eigen interne klachtendienst als aanspreekpunt voor klachten over onze werking en dienstverlening. Klachten die nog niet door de interne klachtendienst zijn behandeld moeten als eerstelijnsklachten worden beschouwd.

Ook klachten die de klachtendienst van Thuispunt Gent niet hebben bereikt, zijn eerstelijnsklachten.

Tweedelijnsklachten

Tweedelijnsklachten zijn klachten die al door de interne klachtendienst zijn behandeld en waarbij de klager niet akkoord gaat met het antwoord van Thuispunt Gent of geen (tijdig) antwoord kreeg binnen de wettelijke termijnen.

Voor de behandeling van tweedelijnsklachten is de Vlaamse Ombudsdienst bevoegd. Thuispunt Gent wil klagers van Gent lokaal ten dienste staan en formaliseerde in het najaar van 2023 de afspraken met de Ombudsdienst Stad Gent in een vernieuwd samenwerkingsprotocol. Dit protocol is in uitvoering gekomen in 2024 met periodiek overleg tussen Thuispunt Gent en de Gentse Ombudsdienst.

Klachten als knipperlichten

We zien klachten als een opportuniteit tot zelfreflectie en als hefboom om onze dienstverlening waar nodig te verbeteren. We beschouwen klachten als knipperlichten die pijnpunten in onze werking naar boven brengen. Op basis van het aantal en het type klachten die we ontvangen, formuleert de klachtenbehandelaar verbetervoorstellen en aanbevelingen voor de betrokken diensten. Er is een periodieke rapportering naar het management en tweemaal per jaar aan het bestuur, zodat bepaalde tendensen kunnen worden opgemerkt en geanalyseerd.

Eerstelijnsklachten

Aantal eerstelijnsklachten

	2023		2024		2025	
	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
Opgeloste klachten	316	82,72	455	94,79	379	91,54
Klachten in behandeling	66	17,28	25	5,21	35	8,45
TOTAAL AANTAL KLACHTEN	**382**	**100**	**480**	**100**	**414**	**100**

In 2025 kregen we te maken met een daling van het aantal klachten, van 480 naar 414, een afname van 13,8%. Het aantal klachten in behandeling is gestegen van 25 (5,21%) naar 35 (8,45%).

	2023		2024		2025	
	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
Ontvankelijke klachten	294	93,04	417	91,65	334	88,13
Gedeeltelijk ontvankelijke klachten	9	2,85	26	5,71	29	7,35
Onontvankelijke klachten	13	4,11	12	2,64	16	4,22
TOTAAL OPGELOSTE KLACHTEN	**316**	**100**	**455**	**100**	**379**	**100**

Onontvankelijke klachten zijn klachten die niet kunnen worden verwerkt, omdat ze niet voldoen aan bepaalde criteria, zoals eerste meldingen, onvoldoende informatie, het buiten de bevoegdheid van de organisatie vallen, of laattijdige indiening. In 2025 steeg het aantal onontvankelijke klachten van 2,64% naar 4,22%.

	2023		2024		2025	
	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
Ongegronde klachten	144	47,52	238	53,72	224	61,37
Gedeeltelijk gegronde klachten	46	15,18	87	19,64	72	19,73
Gegronde klachten	113	37,29	118	26,7	69	18,9
TOTAAL (GEDEELTELIJK) ONTVANKELIJKE KLACHTEN	**303**	**100**	**443**	**100**	**365**	**100**

In 2025 daalde het aantal (gedeeltelijk) ontvankelijke klachten van 443 naar 365. Er is een daling van gegronde klachten van 118 (in 2024) naar 69 (in 2025). Het aantal ongegronde klachten is met 61,37% (224) in 2025, opnieuw gestegen, mede omwille van nieuwe werkafspraken[20].

[20] Tot 2023 werden klachten, waarbij Thuispunt Gent wel de nodige stappen deed maar de herstelling lang aansleepte bij de onderaannemer, als gegrond gekwalificeerd. Maar aangezien Thuispunt Gent geen fout maakte, worden deze klachten sinds 2024 als ongegrond beoordeeld. Uiteraard volgt de klachtenbehandelaar wel op of de ongegronde klacht wordt opgenomen door de betrokken diensten. De klachtenbehandelaar neemt zich voor om intern een kader op te maken om de beoordeling te maken over het al dan niet gegrond zijn van een klacht.

Waarover gingen de eerstelijnsklachten?

Het grootste aantal klachten blijft gaan over onderhoud en herstellingen. Door nauwere samenwerking tussen de klachtenbehandelaar en pijler Woningen en Woonomgeving slaagden we erin het aantal openstaande klachten rond ‘onderhoud en herstellingen’ sinds 2024 wel fors terug te dringen (21% openstaande eind 2023 t.o.v. 7% eind 2024). Het aantal klachten in behandeling is licht gestegen van 25 op 31/12/2024 (5,21%) naar 35 op 31/12/2025 (8,45%).

We merken een daling in het aantal klachten rond de opvolging van overlastdossiers, namelijk van 48 in 2024 naar 30 in 2025. Ook het aantal (gedeeltelijk) gegronde klachten hierover kende een sterke daling, namelijk van 19% naar 3,3%.

Daarentegen merken we een stijging op van het aantal klachten over de betwisting van facturen van 24 dossiers in 2024 naar 44 dossiers in 2025. Echter is het percentage gegronde klachten hierover gedaald van 38% naar 20,5%. Het aantal gegronde dossiers blijft stabiel op 9. In 2025 werden meer facturen verstuurd: 3.200 facturen t.o.v. 2.850 facturen in 2024.



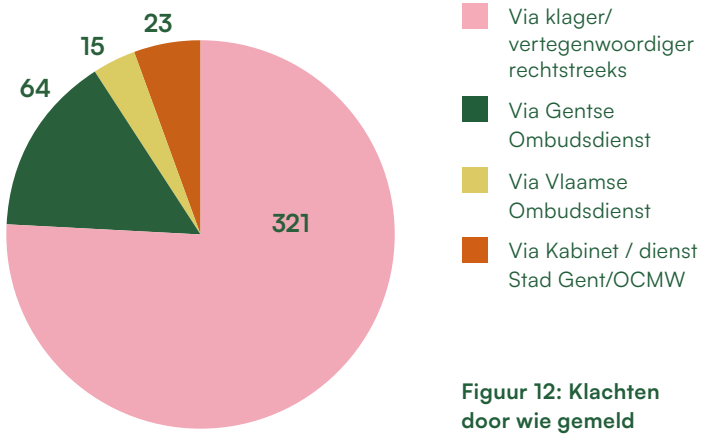
	2024					2025				
CATEGORIE	**(deels) onont-vankelijk**	**(deels) gegrond**	**onge-grond**	**in behandeling**	**totaal**	**(deels) onont-vankelijk**	**(deels) gegrond**	**onge-grond**	**in behandeling**	**totaal**
Onderhoud en herstellingen	27	144	134	22	**304**	35	108	122	26	**268**
Behandeling huurders-dossier	9	24	39	1	**69**	3	12	37	3	**52**
Opvolging overlastdossier	6	9	38	0	**48**	5	1	25	1	**30**
Informatie door Thuispunt Gent	1	19	6	1	**27**	1	8	1	1	**10**
Behandeling betwisting factuur	0	9	15	0	**24**	2	9	32	3	**44**
Berekening van de huurprijs	1	9	11	0	**21**	1	2	10	0	**13**
Behandeling vraag afrekening huur-lasten	1	13	7	0	**20**	4	6	6	2	**15**
Andere zaken/onbekend	0	9	8	1	**18**	1	3	5	1	**9**
Onthaal en klant-vriendelijkheid	0	5	1	0	**6**	1	4	4	0	**8**
Behandeling verzekerings-dossier	-	-	-	-	**-**	0	1	0	0	**1**

Op welke manier wordt de klacht gemeld?

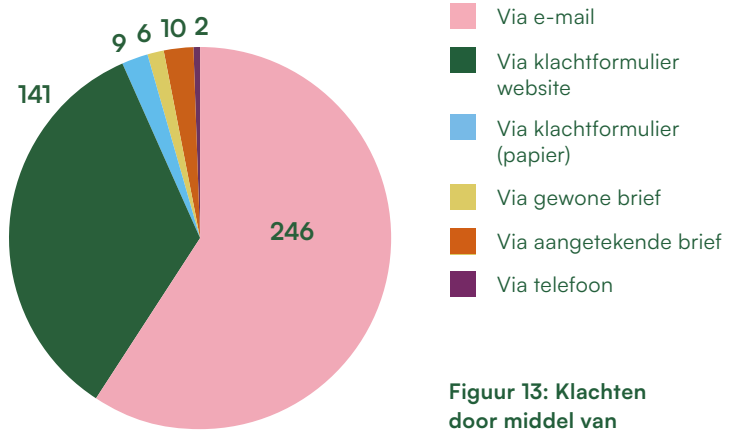
93% van de klachten komt via elektronische weg naar Thuispunt Gent. Het papieren klachtenformulier blijft een noodzakelijke aanvulling. Het klachtenformulier ligt aan de balies of kan een medewerker afdrukken. De klager kan zijn klacht omschrijven of de medewerkers kan de klacht noteren, als de klager niet of niet goed kan schrijven. Het is wel belangrijk dat de klager de klacht ondertekent. Ook de huurbegeleiders hebben het klachtenformulier op zak.

DOOR WIE GEMELD[21]	2023		2024		2025	
	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
Via klager/ vertegenwoordiger rechtstreeks	307	78,12	368	76,67	321	77,54
Via Gentse Ombudsdienst	47	11,96	54	11,25	64	15,46
Via Vlaamse Ombudsdienst	12	3,05	10	2,08	15	3,62
Via Kabinet/dienst Stad Gent/OCMW	27	6,87	48	10,00	23	5,55

DOOR MIDDEL VAN	2023		2024		2025	
	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
Via e-mail	194	50,26	229	47,71	246	59,42
Via klachtenformulier website	161	41,71	214	44,58	141	34,06
Via klachtenformulier (papier)	13	3,37	16	3,33	9	2,17
Via gewone brief	14	3,63	11	2,29	6	1,45
Via aangetekende brief	4	1,04	10	2,08	10	2,42
Via telefoon	0	0	0	0	2	0,48



Figuur 12: Klachten door wie gemeld



Figuur 13: Klachten door middel van

[21] Bepaalde klachten worden door meerdere kanalen gemeld.

Tweedelijnsklachten

Aantal tweedelijnsklachten

In 2025 ontvingen we in totaal 51 klachten die ons bereikten via de Vlaamse Ombudsdienst (11) en de Gentse Ombudsdienst (38). Voor het eerst waren er 2 klachtendossiers via Wonen in Vlaanderen. Dit is een toename van het aantal tweedelijnsklachten in 2025 (51) ten opzichte van 2024 (38). Het feit dat meer eerstelijnsklachten als ongegrond worden gezien, heeft er niet toe geleid dat er meer tweedelijnsklachten kwamen in 2025.

	2023			2024			2025			
Ontvankelijke klachten	**Vlaamse Ombuds-dienst**	**Gentse Ombuds-dienst**	**Totaal 2023**	**Vlaamse Ombuds-dienst**	**Gentse Ombuds-dienst**	**Totaal 2024**	**Vlaamse Ombuds-dienst**	**Oordeel Toezicht Wonen in Vlaanderen**	**Oordeel Gentse Ombudsdienst**	**Totaal 2025**
Ongegrond	8	7	**15**	8	11	**19**	4	2	11	**17**
Gegrond	2	12	**14**	1	3	**4**	5	0	5	**10**
Gedeeltelijk gegrond	0	3	**3**	2	2	**4**	1	0	7	**8**
Geen beoordeling	-	-	**-**	-	-	**-**	0	0	9	**9**
In behandeling	3	5	**8**	2	9	**11**	1	0	5	**6**
Geen tussenkomst	-	-	**-**	-	-	**-**	-	-	1	**1**
TOTAAL	13	27	**40**	13	25	**38**	11	2	38	**51**

Waarover gingen de tweedelijnsklachten?

	2023	2024	2025
Onderhoud en herstellingen	21	19	35
Behandeling vraag afrekening huurlasten	8	3	4
Behandeling huurdersdossier	6	5	6
Opvolging verzekeringsdossier	1	0	0
Opvolging overlastdossier	3	4	3
Behandeling betwisting herstellingsfactuur	2	3	3
Berekening huurprijs	0	2	5
De manier waarop Thuispunt Gent mij informeert	0	2	1
Andere	1	0	0





7

Personeel

Personeel in cijfers 2025

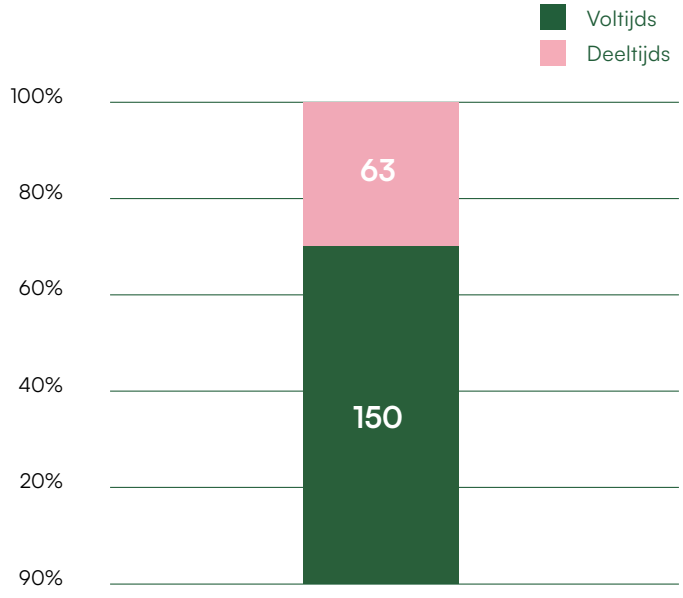
	31/12/2024	**206**	
IN	In dienst	28	3 arbeiders en 25 bedienden
UIT	Uit dienst	16	2 arbeiders en 14 bedienden
	Pensioen	5	2 arbeiders en 3 bedienden
	31/12/2025	**213**	

De reden voor de stijging in het aantal medewerkers is de oprichting in 2025 van de verhuiscel in het kader van het investeringsmeerjarenplan. Volgende extra medewerkers zijn daarvoor aangeworven: 4 verhuisbegeleiders, 2 verhuisbuddies en 1 communicatiemedewerker. Ook werden een aantal lang openstaande vacatures ingevuld.

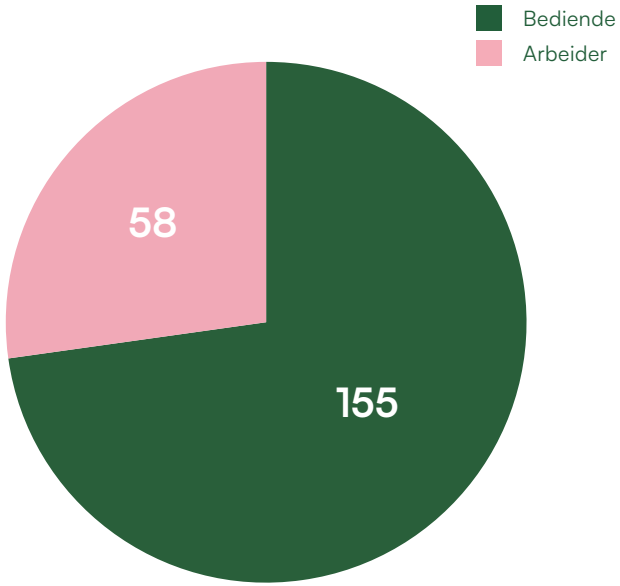
	2023	**2024**	**2025**
Bediende	147	147	155
Arbeider	74	59	58
Man	116	106	109
Vrouw	105	100	104
Voltijds	169	158	150
Deeltijds	52	48	63
TOTAAL	**221**	**206**	**213**



Figuur 14: Verdeling personeel man vrouw dd. 31/12/2025

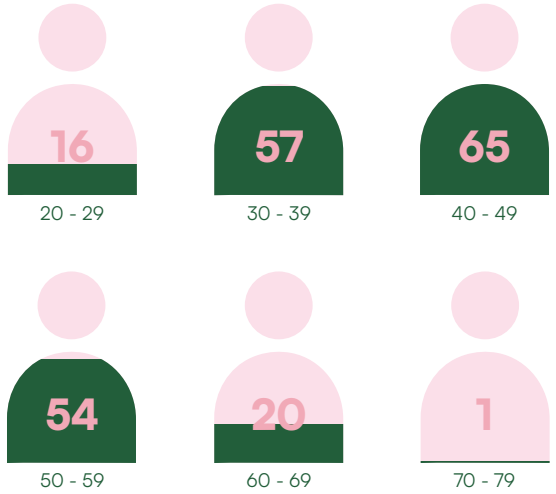


Figuur 15: Verdeling personeel voltijds deeltijds dd. 31/12/2025



Figuur 16: Verdeling personeel bediende arbeider dd. 31/12/2025

Leeftijd



Figuur 17: Verdeling personeel leeftijd dd. 31/12/2025

Opleidingen

Het groeitraject leidinggeven voor onze dienst- en celhoofden is afgerond. Vooral de intervisies binnen het traject, waar alle deelnemers, samen met de coach, in groepjes hun eigen praktijkervaringen konden delen en bespreken, werden gesmaakt. In 2026 breien we hier dan ook een vervolg aan en voorzien we nog enkele intervisies.

In 2025 zijn meerdere opleidingsessies over omgaan met agressie gelanceerd. Op basis van de nieuwe risicoprofielfiches 2025, volgen betrokken medewerkers een opleiding, volgens de noden die in de respectieve profielfiches zijn vastgelegd. De risicoprofielfiches zijn het resultaat van de functierisicoanalyse die opgestart werd in 2024 en afgerond in 2025, in samenwerking met onze Interne Dienst voor Preventie en Bescherming op het Werk.

Een greep uit de overige georganiseerde opleidingen in 2025, inhouse en extern: onthaalvorming, Excel, EHBO, prikongevallen, crisiscommunicatie in de praktijk, AI, Tone of voice, overheidsopdrachten, e-procurement, vocht gerelateerde schadegevallen, impact bouwmethodes en materialen, bouwen in overstromingsgevoelig gebied, toolbox Mondo Strong , opleidingen via Initia: opleiding sessies voor senior leidinggevenden, een themadag rond veerkracht, opleiding communiceren met huurders en buurtbewoners tijdens infomomenten ...





Preventie en veiligheid

In 2025 waren er dertien arbeidsongevallen. vier ongevallen gebeurden tijdens het woon-werkverkeer, negen tijdens de diensturen. vier van de negen ongevallen tijdens de uren gebeurden op de openbare weg tijdens dienstverplaatsingen, een vijfde was het gevolg van een losliggende tegel op het voetpad. Vier ongevallen gebeurden op de werkvloer zelf. Dit heeft geleid tot 73 dagen werkverlet.

De in 2024 opgestarte risicoanalyse voor de verschillende functies werd in 2025 afgerond: een functiematrix is opgesteld op basis van het organogram en de bestaande functiebeschrijvingen. In overleg met de leidinggevenden en functiehouders zijn risicoprofielen geanalyseerd en vervolgens ter advies voorgelegd aan de arbeidsarts van Mensura. De resultaten zijn in 2025 besproken met het managementteam en het CPBW.

Samen met de Gemeenschappelijke Interne Dienst voor Preventie en Bescherming op het Werk is er een kader opgemaakt “omgaan met derden, van gewenst gedrag tot agressie”.

Dit kader werd in het CPBW van 25 september, conform de timing, voorgelegd. De raad van bestuur keurde in de zitting van 7 oktober 2025 een eerste versie goed. De definitieve versie, nog aan te vullen met een luik over “aanhoudend klaaggedrag” wordt afgewerkt om te implementeren in 2026. De specifieke richtlijnen zijn voor een groot stuk al binnen de organisatie concreet van toepassing.

Thuispunt Gent hecht veel belang aan de veiligheid van de medewerkers en gaat voor nultolerantie ten aanzien van agressie en ongewenst gedrag.



Comité voor preventie en bescherming op het werk (CPBW)

Veiligheid op de werkplaats, een gezonde werkomgeving en het welbevinden van elke medewerker zijn van prioritair belang voor Thuispunt Gent en vormen mee de basis van de bedrijfscultuur. Thuispunt Gent streeft er dan ook naar om de regionale en nationale wetgevingen en de Europese richtlijnen inzake veiligheid en gezondheid na te leven en op alle beleidsniveaus te incorporeren.

Werknemersafvaardiging			
Vertegenwoordiging van de arbeiders		Vertegenwoordiging van de bedienden	
Effectieve leden	**Plaatsvervangende leden**	**Effectieve leden**	**Plaatsvervangende leden**
Huseyin Ogüz (ACLVB)	Mohamed Nehdi (ACLVB)	Bart Heye (ACV)	-
Kevin Wauters (ABVV)	Sadik Mertcan (ABVV)	Korneel Lebbe (ACV)	-
-	-	Julie Etienne (ABVV)	Angelique Moorhem (ABVV)
-	-	Cennet Uckuyulu (ABVV)	Giovanna Reunis (ABVV)

Werkgeversafvaardiging	
Tine Boucké	Voorzitter (ondernemingshoofd - algemeen directeur)
Tine Van Hooland	-
Wim Gevaert	-
Geert Debel	-
Koen Van der Jeugt	-

Arbeidsgeneesheer
Dr. Sare Huijs

Preventieadviseur
Gemeenschappelijke Interne dienst voor preventie en bescherming op het werk, Stad Gent (1.10.2023)

Ondernemingsraad (OR)

Thuispunt Gent streeft ernaar om een transparante onderneming te zijn die gekenmerkt wordt door een participatieve overlegcultuur. Een belangrijke rol is hierbij weggelegd voor de ondernemingsraad. Deze zorgt voor de opvolging van de arbeidsomstandigheden en arbeidsvoorwaarden en waakt er mee over dat er voldoende werkoverleg is en dat alle medewerkers gelijk behandeld worden.

Vertegenwoordiging van de arbeiders	
Effectieve leden	**Plaatsvervangende leden**
Mohamed Nehdi (ACLVB)	Huseyin Ogüz (ACLVB)
Kevin Wauters (ABVV)	Willem De Roeck (ABVV)

Vertegenwoordiging van de bedienden	
Effectieve leden	**Plaatsvervangende leden**
Bart Heye (ACV)	-
Korneel Lebbe (ACV)	-
Robbe Gregoire (ABVV)	Giovanna Reunis (ABVV)
Angelique Moorhem (ABVV)	Cennet Uckuyulu (ABVV)

Werkgeversafvaardiging	
Tine Boucké	Voorzitter (ondernemingshoofd - algemeen directeur)
Tine Van Hooland	-
Wim Gevaert	-
Geert Debel	-
Koen Van der Jeugt	-





8 Jaarrekening 2025

Thuispunt Gent sluit het boekjaar 2025 af met een te bestemmen verlies van € 1.693.637, een verbetering ten opzichte van het verlies van € 4.747.489 in 2024.

De verbetering van het resultaat valt toe te schrijven aan een omzetstijging, relatieve kostenbeheersing in verhouding tot de gestegen opbrengsten, beperkte uitzonderlijke kosten, terugnames van de provisies, alsook ontving Thuispunt Gent een ristorno op de beheersvergoeding van de VMSW.

De volledige jaarrekening is te consulteren via www.thuispuntgent.be

Vorderingen zittende huurders

Op 31/12/2025 bedroegen de openstaande vorderingen bij de zittende huurders:

OPENSTAANDE VORDERINGEN BIJ HUURDERS IN EURO	2023	2024	2025
Huurgelden	1.269.206,05	1.656.028,87	1.399.729,38
Achterstal ingehuurd patrimonium	-	433.009,51	182.551,02
Huurlasten	663.616,58	964.301,15	937.885,27
Herstelfacturen	149.075,91	442.889,59[22]	547.832,80

[22] De vermelde openstaande vorderingen voor de herstelfacturen hebben voor het jaar 2023 enkel betrekking op huurders van het voormalige WoninGent.





9 Bestuur

Sociaal wonen in de kijker

Op vraag of op eigen initiatief verzorgt Thuispunt Gent presentaties en lezingen over het sociaal wonen in het algemeen en de realisaties van en uitdagingen voor Thuispunt in het bijzonder.

Elk jaar wordt er ook teruggekoppeld naar de Stad Gent als grootste aandeelhouder over de werking van het voorgaande jaar. Dit gebeurt op een themacommissie op de gemeenteraad. In 2025 gebeurde dat op 19 juni 2025.

Op zondag 12 oktober 2025 organiseerde Thuispunt Gent een fietstocht voor Dag van het sociaal Wonen. Recente en toekomstige sociale woonprojecten in de wijken Rabot, Brugse Poort en de Bloemekenswijk werden bezocht. Onderweg werd extra informatie gegeven over sociaal wonen, de lopende bouwprojecten en de toekomstplannen van Thuispunt Gent. Ook huurster Godelieve kwam aan het woord. Zij gaf meer uitleg over de geschiedenis van het project in de Ferrerlaan en haar eigen ervaring als huurder bij Thuispunt Gent.



Thuispunt Gent organiseerde op 13 oktober 2025 opnieuw een stakeholdersevent waarop alle relevante externe stakeholders werden uitgenodigd. In totaal namen 126 zaakvoerders en medewerkers van 78 bedrijven en diensten hieraan deel. Daarbij werd stilgestaan bij zowel de verwezenlijkingen als een aantal kritische succesfactoren om de sterke en onderbouwde ambitie verder te kunnen waarmaken: de financiering, de eenmaking van de Gentse woonmaatschappij, partnerschappen met respect voor de autonomie van Thuispunt Gent en de houding ten opzichte van onze sociale huurders.

Management team	
DIEDERICK VANDEKERCKHOVE (tot 1/01/2025)	Waarnemend Algemeen directeur
TINE BOUCKÉ (vanaf 3/01/2025)	Algemeen directeur
GEERT DEBEL	Manager vastgoed
WIM GEVAERT	Manager woningen en woonomgeving
GAËLLE HEMBERG (vanaf 10/3/2025)	Manager huurders en kandidaten
KOEN VAN DER JEUGT	Manager strategie
TINE VAN HOOLAND	Manager personeel en organisatie

Bestuursorganen tot 1/04/2025

Raad van bestuur	
MARC HEUGHEBAERT	Voorzitter
SAMI SOUGUIR	Ondervoorzitter
CENGIZ CETINKAYA	Bestuurder
PATRICIA DE BEULE	Bestuurder
ANITA DE WINTER	Bestuurder
NATAN HERTOGEN	Bestuurder
ISABELLE HEYNDRICKX	Bestuurder
EVELINE HOSTE	Bestuurder
MEHMET SADIK KARANFIL	Bestuurder
GERT ROBERT	Bestuurder
NIKOLAAS SCHUITEN	Bestuurder
KARIN TEMMERMAN	Bestuurder
JORIS VANDENBROUCKE	Bestuurder

Dagelijks bestuur	
MARC HEUGHEBAERT	Voorzitter
SAMI SOUGUIR	Ondervoorzitter
ANITA DE WINTER	Bestuurder
KARIN TEMMERMAN	Bestuurder
ISABELLE HEYNDRICKX	Vervangend bestuurder
TINE BOUCKÉ	Algemeen directeur

Auditcomité	
KARIN TEMMERMAN	Voorzitter
SAMI SOUGUIR	Bestuurder
ANITA DE WINTER	Bestuurder
ISABELLE HEYNDRICKX	Bestuurder

Toewijzingscomité	
MARC HEUGHEBAERT	Voorzitter
MEHMET SADIK KARANFIL	Ondervoorzitter
CENGIZ CETINKAYA	Bestuurder
ISABELLE HEYNDRICKX	Bestuurder
JORIS VANDENBROUCKE	Vervangend bestuurder
TINE BOUCKÉ	Algemeen directeur

Bestuursorganen vanaf 1/04/2025

Raad van bestuur	
JUDITH PERNEEL	Voorzitter
TINE HEYSE	Ondervoorzitter
SAMI SOUGUIR	Ondervoorzitter
CENGIZ CETINKAYA	Bestuurder
GABI DE BOEVER	Bestuurder
GERT ROBERT	Bestuurder
WILLEM ROELS	Bestuurder
KARIN TEMMERMAN	Bestuurder
FILIP VAN LAECKE	Bestuurder
LIES VANCAYZEELE	Bestuurder
VELI YÜKSEL	Bestuurder

Dagelijks bestuur	
JUDITH PERNEEL	Voorzitter
TINE HEYSE	Ondervoorzitter
SAMI SOUGUIR	Bestuurder
KARIN TEMMERMAN	Bestuurder
TINE BOUCKÉ	Algemeen directeur

Auditcomité	
TINE HEYSE	Ondervoorzitter raad van bestuur
SAMI SOUGUIR	Ondervoorzitter raad van bestuur
KARIN TEMMERMAN	Bestuurder

Toewijzingscomité	
JUDITH PERNEEL	Voorzitter
TINE HEYSE	Ondervoorzitter
CENGIZ CETINKAYA	Bestuurder
SAMI SOUGUIR	Bestuurder
KARIN TEMMERMAN	Plaatsvervangend lid
TINE BOUCKÉ	Algemeen directeur

Notities

Notities

Notities

Copyright

Volgende copyright is van toepassing
op de gebruikte foto's in dit jaarverslag:

- P100-101 FOTO: ©DENNISDESMET

thuis gent

Sociaal wonen in Gent

Thuispunt Gent bv • Lange Steenstraat 54, 9000 Gent

www.thuispuntgent.be