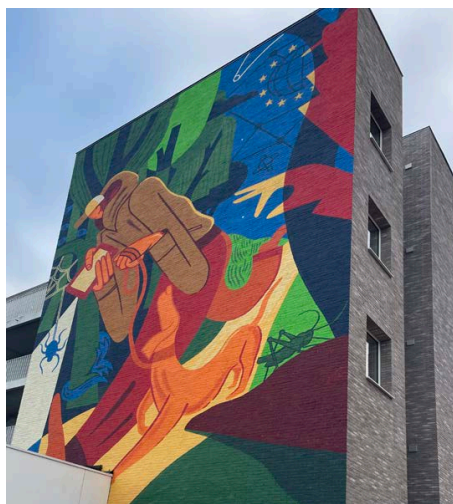


JAARVERSLAG 2025

WM ELAN



JAARVERSLAG 2025

WOORDJE VOORAF

Beste aandeelhouder,
Beste lezer,

Voor u ligt het jaarboek van WM Elan, een realisatie van onze medewerkers, directie en bestuur. Samen geven zij dagelijks vorm aan onze woonmaatschappij en haar maatschappelijke opdracht.

Het afgelopen jaar bracht veranderingen binnen het bestuur. In het verlengde van de gemeenteraadsverkiezingen van oktober 2024 werd in juni 2025 een nieuwe raad van bestuur geïnstalleerd. Het is meer dan gepast om het aftredende bestuur oprecht te danken. Zij hebben, samen met directie en medewerkers, de fusie van twee woonmaatschappijen in goede banen geleid en hierin een belangrijke steunpilaar gevormd.

Aan het nieuwe bestuur de taak om hierop verder te bouwen en met vernieuwde inzichten richting te geven aan de toekomst van WM Elan. In dat kader werden beleidsprioriteiten voor de komende vijf jaar vastgelegd en goedgekeurd door de Raad van Bestuur:

- Het versterken van ons imago en dat van sociale huur en huurders
- Het terugdringen van leegstand en inzetten op verzorgde woonomgevingen
- Het bewaken van onze financiële gezondheid
- Het stimuleren van participatie en betrokkenheid van huurders
- De invoering van een nieuw toewijzingsbeleid
- Het uitbouwen van WM Elan als warme werkgever

Een constante factor binnen onze werking zijn onze medewerkers. Zij hebben de fusie tot WM Elan niet alleen mogelijk gemaakt, maar blijven deze ook dagelijks verder uitbouwen en verfijnen.

In dit jaarverslag leest u hoe hun inzet heeft bijgedragen aan de verdere ontwikkeling van onze organisatie, met als centrale doelstelling: het ontzorgen van onze huurders maar tegelijk met het oog op de zelfredzaamheid van de huurders. We willen hen een warme thuis geven als springplank naar een betere toekomst.

Hun inzet en flexibiliteit verdienen bijzondere waardering. In een steeds veranderende context slagen zij erin om kwaliteitsvol werk te leveren op verschillende domeinen:

- De implementatie van nieuwe systemen zoals de CIR (centraal inschrijvingsregister)
- Het in kaart brengen van het patrimonium door de pandbeheerders
- Talrijke en vaak grootschalige projecten
- Uitgebreide renovatiewerken en dagelijkse onderhoudstaken
- Toenemende tijdsdruk
- Steeds hogere verwachtingen en mondigheid van huurders

Wat daarbij opvalt, is de grote mate van empathie en betrokkenheid die onze medewerkers aan de dag leggen. Die houding vormt een rode draad doorheen onze werking, die soms zichtbaar is, maar vaak ook onzichtbaar.

Het ontzorgen van (kandidaat-)huurders blijft één van onze belangrijkste drijfveren. Daarbij streven we naar een evenwichtige relatie, gebaseerd op wederzijds respect, met aandacht voor zowel rechten als plichten. We willen kansen bieden aan wie het moeilijk heeft, en tegelijk een woonomgeving creëren waarin respectvol samenleven mogelijk is.

De uitdagingen waar we als woonmaatschappij voor staan, zijn aanzienlijk:

- Steeds strengere regelgeving vanwege de overheid
- Lange wachtlijsten en een groeiende druk om sneller te bouwen en renoveren
- Beperkte financiële middelen
- Maatschappelijke druk om leegstand te verminderen

Gelukkig staan we er niet alleen voor. We maken deel uit van een breder ecosysteem van stakeholders. In het bijzonder hechten we veel belang aan een nauwe samenwerking met de gemeenten binnen ons werkgebied. In 2025 werden hierin belangrijke stappen gezet via gerichte bezoeken en constructieve afspraken.

Als woonmaatschappij beheren we ongeveer 10% van het woningaanbod in ons werkgebied. Dat brengt een grote maatschappelijke verantwoordelijkheid met zich mee, maar vraagt ook het nodige vertrouwen en de ruimte van beleidsmakers. We zijn dan ook dankbaar voor de open en transparante samenwerking met onze vier gemeentelijke partners, en voor hun financiële en morele steun.

Naast onze dagelijkse werking en strategische doelstellingen, blijven we ook inzetten op bijkomende uitdagingen:

- Een efficiënte aanpak van afvalophaling binnen onze wooncontext
- Extra aandacht voor huisvesting van mensen met een beperking
- Het verkennen van nieuwe woonvormen, zoals geconventioneerde verhuur
- Omgaan met integratievraagstukken en -problematiek
- De realisatie van ons eigen nieuw kantoor in de Blokkestraat te Zwevegem

Samen met onze geëngageerde medewerkers en bestuurders blijven we bouwen aan een sterke en toekomstgerichte woonmaatschappij. WM Elan wil haar missie en visie blijvend waarmaken, in het belang van haar huurders en van de samenleving als geheel.

Nele Vandaele
Algemeen Directeur

Eveline Van Haverbeke
Ondervoorzitter

Erwin Bossuyt
Voorzitter

INHOUDSTAFEL JAARVERSLAG 2025

①	BESTUUR	5
②	PERSONEEL & INTERNE WERKING	7
③	REGIOWERKING	15
④	PATRIMONIUM	19
⑤	HERSTELLINGEN EN WERKEN	43
⑥	KANDIDAAT-HUURDERS	45
⑦	VERHURING	47
⑧	FINANCIEEL LUIK VAN DE VERHURING	53
⑨	HUURDERSPARTICIPATIE	59
⑩	BEGELEIDING & ONDERSTEUNING	70
⑪	KLACHTEN OVER WERKING	72

BIJLAGE KLACHTENMANAGEMENT

VRAGENLIJST KLACHTENMANAGEMENT 2025	74
GDPR – OVERZICHT MELDINGEN	76

① BESTUUR

WM Elan werd opgericht op 2 mei 2023 vanuit een fusie van de sociale huisvestingsmaatschappij Eigen Haard, gevestigd in Zwevegem en de sociale huisvestingsmaatschappij Eigen Gift Eigen Hulp, gevestigd in Kuurne. Daarnaast nam WM Elan een 50-tal ingehuurse woningen over van SW+, voorheen SVK De Poort.

Op de Algemene Vergadering van 6 juni 2025 werd naar aanleiding van de gemeenteraadsverkiezingen eind 2024 het nieuwe bestuur bekrachtigd en kort daarna ook de nieuwe voorzitter (Erwin Bossuyt) en ondervoorzitter (Eveline Van Haverbeke).

Raad van Bestuur

1. Erwin Bossuyt	Voorzitter	9. Filip D'hont	Lid van RvB
2. Eveline Van Haverbeke	Ondervoorzitter	10. Marc Plets	Lid van RvB
3. Barbara Demeulenaere	Lid van RvB	11. Carine Debrouwere	Lid van RvB
4. Evelyne Decruyenaere	Lid van RvB	12. Jeroen Dujardin	Lid van RvB
5. Michaël Desmet	Lid van RvB	13. Ann Derycke	Lid van RvB
6. Tim Verthé	Lid van RvB	14. Trees Vandeputte	Lid van RvB
7. Hilde Dendauw	Lid van RvB	15. Willy Glorieux	Lid van RvB
8. Vincent Colpaert	Lid van RvB		

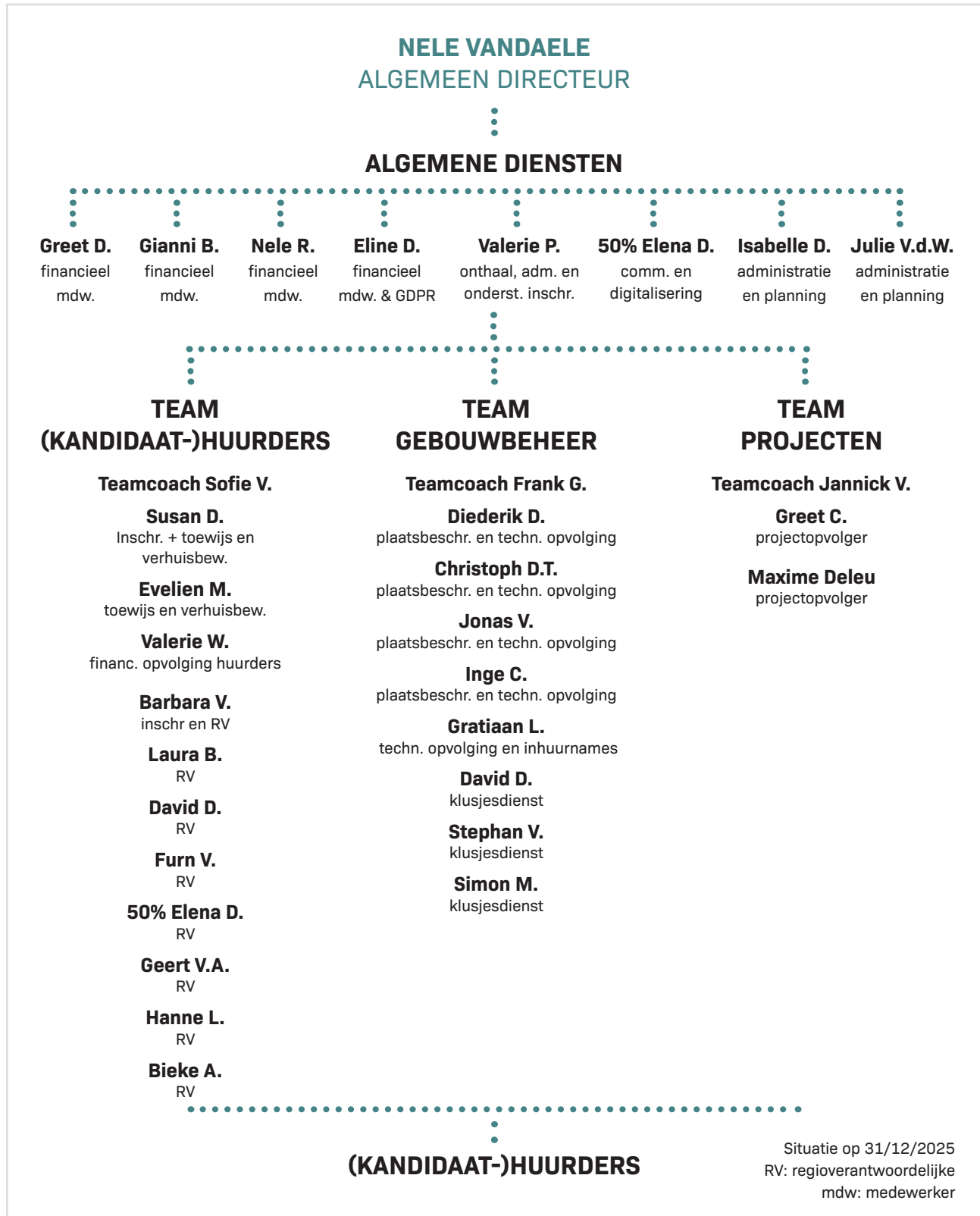


Aandeelhouders op 31/12/2025

Begin 2025 werden alle aandeelhouders opnieuw aangeschreven met de vraag om vrijwillig uit te treden. Op basis van de vragen vanuit aandeelhouders werden in 2025 in totaal 267.548 aandelen vernietigd en een bedrag uitbetaald conform het historische volstorte bedrag van van € 670,20. Hierdoor heeft WM Elan eind 2025 nog 4.629.729 aandelen en 101 aandeelhouders.

- | | | |
|-------------------------------------|-------------------------------|---------------------------------------|
| 1. ABVV KORTRIJK | 35. Gemeente Kuurne | 69. Pyfferoen Monique |
| 2. ACV-Wervik Chaerle Benny | 36. Gemeente Spiere-Helkijn | 70. Sansen Antoon |
| 3. Algoed Herwig | 37. Gemeente Wevelgem | 71. Schelstraete Eduard |
| 4. Baeckelandt Y. (erfgenamen) | 38. Gemeente Zwevegem | 72. Schietgat Johan |
| 5. Baert Agnes | 39. Ghesquière Jean-Marie | 73. Seynhaeve Ann |
| 6. Baert Denis (erfgenamen) | 40. Haesebrouck Frans | 74. Stad Kortrijk |
| 7. Belgische Boerenbond | 41. Hand In Hand | 75. Stad Menen |
| 8. Bonte Nicole | 42. Hanson Lutgarde | 76. Stad Waregem |
| 9. Boudringhien Alexandre | 43. Hanssens Eric | 77. Stad Wervik |
| 10. Boyart Bernard | 44. Holvoet Joël | 78. Stichting De Bethune |
| 11. Callens Antoon | 45. Koramic Investment Group | 79. Swertvaegher Kathy |
| 12. Camelbeke Jozef | 46. Korfimma | 80. Tanghe Patrick |
| 13. Carpentier Gabriël (erfgenamen) | 47. Labbe Jacques | 81. Theys Amand (erfgenamen) |
| 14. Carrette Bernardina | 48. Lamolle Denise | 82. Toye Carlos |
| 15. De Bethune E. | 49. Lamolle Roger | 83. Vandekerckhove Andre |
| 16. De Bethune J. | 50. Lauwers Lucas | 84. Vandekerckhove Dries |
| 17. De Frene Jeromie | 51. Lecoutere Jose | 85. Vandenbulcke Renaat |
| 18. De Saegher P. | 52. Leplae Noël | 86. Vander Stichele Pierre |
| 19. Debruyne Jean-Pierre | 53. Limet Joseph | 87. Vander Stichele Rosa (erfgenamen) |
| 20. Degrande Stijn | 54. Mahieu Jacques | 88. Vanderhaeghen Johny |
| 21. Dejaeghere Rudy | 55. Malfait Ivonne | 89. Vandermeersch Bernard |
| 22. Delaere Jean-Pierre | 56. Nollet P. (erfgenamen) | 90. Vanmaercke Jozef |
| 23. Demeulemeester G. | 57. NV Bekaert | 91. Vanmarcke Bruno |
| 24. Dendooven Michel | 58. OCMW Kortrijk | 92. Vanneste Andre |
| 25. Develtere Jan | 59. OCMW Kuurne | 93. Verbrugghe Anny |
| 26. Devos Joël | 60. OCMW Menen | 94. Verdure Elza (erfgenamen) |
| 27. Deylgat Ruben | 61. OCMW Spiere-Helkijn | 95. Vereecke Carl |
| 28. Dousy Katrien | 62. OCMW Wervik | 96. Vermaut Erfgenamen |
| 29. Dumortier Vincent | 63. OCMW Wevelgem | 97. Verschuere Geert |
| 30. Elgers David | 64. OCMW Zwevegem | 98. Visaert André |
| 31. Engie | 65. Olivier Marc | 99. Vlaams Gewest |
| 32. Geldhof Etienne | 66. Pauwels Eric | 100. Vlaeminck Kris |
| 33. Gemeente Avelgem | 67. Pottie Rita | 101. Windels Jean-Marie |
| 34. Gemeente Heuvelland | 68. Provincie West-Vlaanderen | |

② PERSONEEL & INTERNE WERKING



Sinds enige tijd werkt WM Elan met regio's waarbij per regio een regioverantwoordelijke uit de dienst huurders en een pandbeheerder uit de dienst patrimonium toegekend werd. In 2025 gebeurden hierin wat verschuivingen naar aanleiding van wijzigingen in tewerkstelling en afwezigheden. Hieronder de verdeling zoals op 01/01/2026 van kracht.

Regio	Huurdersvragen	Technische vragen
Avelgem + deelgemeentes	Hanne	Diederik
Heestert	David	Jonas
Kaster	Hanne	Jonas
Kuurne	Geert	Gratiaan
Moen	Elena	Jonas
Otegem	Elena	Jonas
Sint-Denijs	Laura	Christoph
Spiere-Helkijn	David	Diederik
Zwevegem sector 1 Hugo Verrieststraat, Frankrijklaan, Ellestraat, Transfostraat, Paul Ferrardstraat, Orveiestraat, Avelgemstraat, Ierlandlaan, Bakkershof, Molenhof, Bloemenhof, Paardebloemstraat, Zonnebloemstraat, Kouterstraat	Barbara	Jonas
Zwevegem sector 2 Abeele, Hinnestraat, Joseph Vandeveldestraat, Vredelaan, Otegemstraat, Sint-Amandstraat, Vande Vennestraat, Harelbeekstraat, Bekaertstraat, Deerlijkstraat, Leanderhof	David	Christoph
Zwevegem sector 3 K. Cardijnstraat, Min. A. Detaeyestraat, Lindelaan, Devroes Molenstraat, Schellebroekstraat, Schepen J. Vercruyssestraat, Mollenvangerstraat, Losschaardstraat, Winkelstraat, Kruiswegstraat	Laura	Gratiaan

Nieuw in het team in 2025

In 2025 startten een aantal nieuwe medewerkers, al dan niet ter vervanging van collega's die langere tijd afwezig waren:

- Simon Mylle - technisch medewerker
- Maxime Deleu - ondersteuning team projecten
- Inge Cottyn - ondersteuning dienst patrimonium
- Julie Van De Weghe - ondersteuning centrale diensten
- Hanne Lauwers - ondersteuning dienst huurders regio Avelgem en Kaster
- Bieke Allegaert - ondersteuning dienst huurders regio Kuurne

Algemene werking

Begin 2025 werd een missie, visie en interne gedragscode door het personeel opgesteld onder externe begeleiding.

Missie: WM Elan is trots om kwaliteitsvolle woningen aan te bieden in Zwevegem, Kuurne, Avelgem en Spiere-Helkijn, aan mensen die op de private huurmarkt moeilijk kunnen huren. We plaatsen de huurders centraal en een team van enthousiaste medewerkers begeleidt de (kandidaat-) huurders met een goede balans tussen regelgeving en menselijkheid. Dit doen we in samenwerking met andere organisaties (OCMW, CAW, ...) met het oog op zelfredzaamheid van de huurders. We realiseren hierbij het Vlaamse en lokale woonbeleid. Zo kunnen we een warme thuis creëren als springplank naar een betere toekomst.

Visie: WM Elan zet de huurder centraal in het beleid en de dienstverlening. Dit doen we door de huurders op verschillende manieren te betrekken. Door in te zetten op een optimaal personeelsbeleid zorgen we voor een algemeen welbevinden op de werkvloer. We werken samen als team met wederzijds respect, wat zorgt voor een goed werkklimaat. We communiceren helder, laagdrempelig en klantvriendelijk naar de huurder met oog voor gelijkheid en respect. We streven naar een steeds verdere verbetering van de woonkwaliteit en de dienstverlening.

Personeelsbeleid in 2025

In 2025 werden de **functiebeschrijvingen** op punt gezet, onder meer op basis van verschillende teamsessies over de taakomschrijving, invulling, verdeling. Deze functiebeschrijvingen werden in oktober door het bestuur goedgekeurd. WM Elan wenst een hedendaagse en warme werkgever te zijn met de opmaak van opleidingsplannen, een hedendaags fietsleaseplan, gdpr opvolging, ... In 2025 schakelden we over naar een nieuw tijdsregistratiesysteem met meer gebruiksgemak en flexibiliteit.

Hieronder een overzicht van de gevolgde opleidingen in 2025:

Volgnr.	Naam opleiding	Aantal mdw. gevolgd
1	Uurregistratiesysteem Protime – basisinstellingen	1
2	Basisopleiding hybride hulpverlener	2
3	Opleiding basisveiligheid VCA	3
4	Verbindend communiceren	25
5	Uurregistratiesysteem Protime – uitdieping (5 sessies)	1
6	Opleiding Sociopack Suite - Mod. Personen en groepen	15
7	Sociaal Strafwetboek: van theorie naar praktijk	1
8	Nieuw regeerakkoord: Preventie en re-integratie langdurig zieken	1
9	Opleiding Sociopack Suite - Fac. beheer en app vr. meldingen en werkbons	17
10	BTW en de sociale doorverhuuractiviteit van de woonmaatschappij	3
11	Vorming borderline	1
12	Basisopleiding projectfinanciering	1
13	Opleiding Sociopack Suite - Mod. Kandidaten	5
14	Opleiding Sociopack Suite - Mod. Patrimonium	14
15	Opleiding timemanagement	20
16	Omgaan met verbale agressie' voor medewerkers	2
17	Opleiding Sociopack Suite - Huuradministratie	9
18	Opleiding Sociopack Suite - Configuratie/brievenbeheer	5
19	Opleiding Sociopack Suite – financieel beheer	2
20	Opleiding timemanagement	12
21	Afschrijvingsmodule FiadPro	3
22	Canva: marketing boost	1
23	Opleiding overheidsopdrachten - module 1	1
24	Van PDF naar Peppol: haal het maximum uit uw e-facturatie	1
25	Testdag Sociopack Suite (team gebouwenbeheer)	9
26	Testdag Sociopack Suite (team kandaat-huurder)	10
27	Infosessie: omgaan met alcohol- en drugverslaving	1
28	Intervisie: raamcontracten onderhoud & herstel	1
29	Informatieveiligheid van AI toepassingen	1
30	Opleiding overheidsopdrachten - module 2	1
31	Opleiding & interactieve vragenrondes verplicht conformiteitsattest voor WM's	2
32	Vorming psychose	2
33	Inspiratiedag sociale diensten	2
34	Inspiratiedag 'Veerkracht'	1
35	Infosessie 'nieuwe simulatietabel & update van het Bouwtechnisch Bestek Woningbouw 2025'	3
36	UBL Mate	2
37	Praktische opleiding verkoopfacturen via Peppol	1
38	Testdag Sociopack Suite	23
39	Executive master in public governance	1
40	Lerend netwerk directies woonmaatschappijen	1

In 2025 werd ook verder sterk ingezet op **digitalisering** met het oog op efficiëntiewinsten. WM Elan gebruikt vanaf nu het digitaal Aster-platform voor de opvolging en afrekening van alle PV-installaties in het patrimonium. De data vanuit onze basistoepassing in Socio-pack kunnen nu ingelezen worden in dit Aster-platform wat de afrekeningen eenvoudiger maakt. 4 keer per jaar wordt een Elan krant verspreid. Vanaf 2025 is dit voor het professionele netwerk digitaal.

We startten in 2025 met de omschakeling naar **socio-pack suite**, de meer performante versie van Socio-pack classic, waarin alle gegevens van huurders, woningen en kandidaten bijgehouden worden. De effectieve omschakeling staat gepland in 2026, maar heel wat voorbereidingen werden reeds gedaan. Met de samenvoeging van twee woonmaatschappijen en de patrimoniumoverdracht is het meer dan nodig om de data en parameters op te kuisen en goed te zetten.

In de zomer van 2025 startten we ook met een nieuwe manier om **huurachterstal op te volgen**. Naast aanhoudende bezoeken aan huis door de regioverantwoordelijke bij de 2e rappel, werken we nu ook met automatische SMS'en bij betalingsachterstallen. Dit lijkt alvast zijn vruchten af te werpen met een lagere huurachterstal als gevolg. In 2026 wensen we het werken met SMS verder uit te breiden naar een herinnering bij huisbezoeken.

Verder werden heel wat **interne procedures** goed gezet. Onder meer het afhandelen van huurwaarborgen werd vastgepakt. Hier dient de komende tijd nog verder op ingezet te worden.

In september werd WM Elan grondig **doorgelicht** door de afdeling toezicht van de Vlaamse overheid. Het finaal verslag zal begin 2026 aan het bestuur van WM Elan toegelicht worden. Deze doorlichting heeft vooral betrekking op interne procedures en het correct hanteren ervan.

In september 2025 werden alle personeelsleden via een anonieme digitale bevraging geraadpleegd over hun **psychosociaal welzijn**. Hieruit kwam zeer duidelijk naar voor dat de medewerkers zo goed als allemaal trots en enthousiast zijn over hun werk. Een aantal zaken die aangehaald werden omtrent de arbeidsomstandigheden (lawaaihinder, luchtkwaliteit, ...) zullen in het nieuwe kantoor zeker verholpen worden. WM Elan scoort zeer goed rond jobzekerheid, extralegale voordelen, verplaatsingstijd, ontwikkelingskansen en rechtvaardigheid. Zowel collega's als leidinggevenden geven voldoende waardering en zijn personen waarbij men terecht kan. Een aandachtspunt is wel het omgaan met conflicten in de groep en het kunnen geven van feedback aan elkaar. Hier zal verder op ingezet worden. De emotionele belasting in de job en de werkdruk zijn echter ook aanwezig. Het kan helpen om deze zaken meer bespreekbaar te maken.

In deze bevraging werden volgende elementen aangehaald die de medewerkers energie geven:

- goeie sfeer, collega's, babbeltje tijdens de werkuren
- huurders helpen, bewoners die tevreden zijn
- problemen oplossen, resultaat van het werk
- de afwisseling
- zelfstandigheid

Het is duidelijk dat de medewerkers van WM Elan vooral naar het werk komen om het verschil te kunnen maken voor de huurders. Hieronder de zaken die de medewerkers zelf meegaven als zaken waar men trots op is, die deugd deden het afgelopen jaar:

- De complimentjes die binnenkomen van de huurders doen heel veel plezier
- Abeele -> nieuwe ketels & boilers: einde aan de jaarlijks terugkerende problemen daar
- Het goed zetten van de huurlasten en het vele werk dat hierin gekropen is
- De langverwachte voetpaden in Nieuwenhuyse
- De glimlach op de gezichtjes van de kindjes tijdens de rondgang van de Sint
- De geboorte van kinderen in de gezinnen van verschillende medewerkers
- Het warme welkom voor de nieuwe collega's
- Bedanking huurder voor verhuiskans.
- Aangepaste bureauimte
- Het kunnen geven van een nieuw appartement aan een huurder die al maanden overlast had van vorige burens

Vorbereiding nieuw kantoor – Blokkestraat

In 2025 werd de ontwerper aangesteld voor de renovatie van het toekomstig kantoorgebouw van onze Woonmaatschappij. Op 19 december 2024 werd de akte verleden voor de aankoop van de site Blokkestraat voor het nieuwe kantoor van WM Elan. Dit kantoorgebouw werd gezamenlijk met de politiezone MIRA aangekocht.

Voor de renovatie van dit gebouw werd een occasionele gezamenlijke opdracht uitgeschreven voor het aanstellen van het ontwerpteam. Tevens werd, gezien de nauwe samenwerking tussen WM Elan en de Politiezone MIRA, een samenwerkingsovereenkomst opgemaakt. De plaatsingsprocedure, selectieleidraad (fase 1) en het bestek (fase 2) voor het aanstellen van de ontwerper werden goedgekeurd door het bestuursorgaan van WM Elan en de Politieraad PZ Mira.

In een eerste fase kon iedereen een aanvraag tot deelneming indienen en werden uiteindelijk 3 ontwerpers geselecteerd. De geselecteerde ontwerpers werden in een tweede fase uitgenodigd om een offerte met eerste conceptschets in te dienen. De offertes werden beoordeeld door een beoordelingscommissie. Op basis hiervan hebben de bestuursorganen van WM Elan en PZ Mira beslist om de opdracht te gunnen aan VOLT-ARCHITECTEN, Burggravenlaan 264/101, 9000 Gent

Netwerkorganisatie

WM Elan is zonder meer een netwerkorganisatie. Wij voeren zowel het Vlaamse sociale huisvestingsbeleid als het lokale woonbeleid uit. Een nauwe samenwerking met de 4 lokale besturen in ons werkingsgebied is dan ook essentieel. Dit gebeurt via onze raad van bestuur, maar ook via heel wat rechtstreekse contacten met medewerkers en beleidsmakers. Het voorzien van betaalbare en geschikte woningen voor onze doelgroep en het begeleiden van onze huurders kan enkel in samenwerking met heel wat andere actoren. Wij hebben ook zeer regelmatig overleg en een goede samenwerking met wijkagenten, buurtwerkers, maatschappelijk werkers van het OCMW, medewerkers van CAW en andere welzijnsdiensten. Wij willen oprecht elk van deze mensen bedanken voor de fijne samenwerking en het vertrouwen het voorbije jaar. We hopen de komende jaren op

eenzelfde manier te kunnen samenwerken. Een bijzondere vermelding geven we graag aan de buurtwerkers Mayken in Kuurne en Mieke in Zwevegem waarmee we steeds vaker en bijzonder goed samenwerken.

In 2015 werden de eerste stappen gezet bij de toenmalige Woonmaatschappij Eigen Haard, om een samenwerkingsproject op poten te zetten, naar zelfstandig wonen voor jonge mensen met een mentale beperking. Dit resulteerde enkele jaren later in het project in de Ierlandlaan in Zwevegem, waarbij de filosofie was: de sociale huisvestingsmaatschappij zorgt voor de stenen (het gebouw dus) en Ubuntu zorgt voor de begeleiding. In diezelfde periode werd ook het Woonproject in de Avelgemstraat opgestart. Nu, 10 jaar later, mochten we eind 2025 de werken zien aanvatten om ook dit project te realiseren. Opnieuw betreft het een zelfstandig-wonen project, waar mensen met een beperking voorrang zullen krijgen.

Heel wat meldingen bij onze woonmaatschappij gaan over sluikstort en zwerfvuil. Dit is uiteraard geen probleem van sociale woonwijken alleen, maar een maatschappij breed issue. Via verschillende initiatieven proberen we huurders te sensibiliseren. WM Elan ziet hierbij vooral heil in een samenwerking met andere actoren zoals het lokaal bestuur, IMOG, buurtwerking, ...

Overdracht 25 appartementen Leanderhof Zwevegem

In 2025 nam WM Elan via een partiële splitsing de niet verkochte sociale koopappartementen op het Leanderhof in Zwevegem over van SW+. Deze werden omgezet naar sociale huurwoningen en ingezet voor de verhuisbeweging van de bewoners van de Schepen Vercruyssestraat. Sinds 1 november zijn alle appartementen bewoond. Wat een eenvoudige operatie lijkt, heeft achterliggend heel wat voeten in de aarde, zowel voor de pandbeheerders, de toewijzers als voor onze dienst boekhouding.

Patrimoniumoverdracht met Vivus

Enkel met Vivus dient er nog een patrimoniumoverdracht te gebeuren voor de woningen in Kaster en Heestert. Niettegenstaande verschillende overlegmomenten om tot een overdracht te komen conform de richtlijnen van de Vlaamse Regering, blijft Vivus een effectieve verkoop bewerkstelligen. Hieromtrent werd juridisch advies ingewonnen om ons standpunt tav de minister goed te kunnen onderbouwen. WM Elan hoopt in het belang van de huurders dat ook deze overdracht op korte termijn kan gebeuren.

Financieel gezond

Zoals jaarlijks actualiseerde WM Elan ook de financiële meerjarenplanning in 2025 op basis van de cijfers van de jaarrekening van 2024 en op basis van een actualisatie van de geplande projecten. Uit de financiële analyse van WM Elan mag blijken dat WM Elan tot één van de financieel meest gezonde woonmaatschappijen van Vlaanderen behoort. We hebben dit in de eerste plaats te danken aan het financieel beleid dat de afgelopen decennia werd gevoerd.

In een toelichting over de financiële meerjarenplanning, op de raad van bestuur van 10 dec 2025, door de vertegenwoordiger van 'Wonen Vlaanderen', kon bovenstaande worden bevestigd.

Twee belangrijke aandachtspunten werden echter wel weerhouden om ons op te focussen, zodat ook de komende jaren WM Elan financieel gezond kan blijven, met inachtnaam van de vele (en vaak grote) nieuwbouwprojecten en renovatieprojecten die voor ons liggen.

Aandachtspunten:

- Blijvende aandacht voor de kostenbeheersing. De vraag is dan ook 'welke besparingen' zouden nog mogelijk zijn, zonder in te boeten aan personeel, integendeel zelfs, en zonder in te boeten aan verloning. Een vraag dewelke elke medewerker zich kan en moet stellen, omdat elke medewerker 'op zijn/haar terrein' daar vaak het beste zicht op heeft.
- Beperken van de leegstand, eenvoudigweg omdat we hierdoor op constante wijze inkomsten derven. Daartoe werden reeds maatregelen genomen maar we wensen dit met hogere frequentie op te volgen, niet in het minst omdat 'leegstand', behalve een financiële impact, vooral ook een maatschappelijke impact heeft. Het is ook op dat vlak dat de beleidsmakers en verantwoordelijken het vaakst worden aangesproken. Verder in dit jaarverslag wordt dieper ingegaan op het aanpakken van leegstand.

WM Elan krijgt op vandaag nog een GSC (Gewestelijke Sociale Correctie) die overgenomen werd vanuit EGEH. Dit is een subsidie die na een aantal jaren verlies door relatief gezien lage huurinkomsten ten aanzien van de leningslasten, het verschil gedeeltelijk bijpast. Dit bedrag blijft aangehouden tot en met 2027. Volgens de financiële planning zullen we echter enkele jaren later opnieuw te lage huurinkomsten hebben en dus opnieuw GSC bekomen. Dit zal een belangrijke aanvulling zijn voor de financiële leefbaarheid van onze Woonmaatschappij.

Ze recent werden door de Vlaamse Overheid een aantal wijzigingen in de financiering van woonmaatschappijen principieel beslist. Deze dienen nog in finale teksten gegoten te worden en zijn dan ook nog niet toegepast in de huidige financiële planning. Een volgende update zal deze wijzigingen wel doorrekenen.

Het gaat om volgende zaken:

- De FS3 lening van -1% op 33 jaar zal vervangen worden voor alle bestellingen vanaf 15/09/2025 door een -2% lening op 33 jaar
- De huurprijzen van nieuwe huurcontracten zullen verhoogd worden met 30€ of 50€ (nieuwbouw) per maand
- Er komt een substantiële verhoging van de forfaits voor werking en onderhoud in de GSC.
- De SSI subsidie voor infrastructuur zal vervangen worden door de nieuwe lening van -2% voor een schijf van de kostprijs
- De financiering van de werkingskosten van inhuurnames per ingehuurde woning stijgt

WM Elan volgt van nabij de verdere evolutie van deze wijzigingen op en onderzoekt de impact op de eigen werking.

③ REGIOWERKING

WM Elan bouwt steeds verder aan een regiowerking waarbij huurders een vast en vertrouwd gezicht hebben zowel voor technische vragen als voor ondersteuning en begeleiding.

- | | |
|----------------------------|---------------------|
| ① Avelgem & deelgemeentes | ⑦ Sint-Denijs |
| ② Heestert (over te nemen) | ⑧ Spiere-Helkijn |
| ③ Kaster (over te dragen) | ⑨ Zwevegem sector 1 |
| ④ Kuurne | ⑩ Zwevegem sector 2 |
| ⑤ Moen | ⑪ Zwevegem sector 3 |
| ⑥ Otegem | |



We laten de pandbeheerders en regioverantwoordelijken aan het woord over de intenties en uitdagingen in hun regio:

1. Regio: Avelgem & deelgemeentes



Hanne

Deze regio was nieuw voor mij. Ik wil verder inzetten op het leren kennen van de huurders via huisbezoeken.



Diederik

We willen verder inzetten op een goede samenwerking met de eigenaars bij de ingehuurde panden.

3. Regio: Kaster



Hanne

We krijgen soms signalen over een lange periode van leegstand van woningen. Binnenkort worden een aantal woningen via leegstandsbeheer verhuurd.



Jonas

Door huisbezoeken willen we het tuinonderhoud ook beter opvolgen.

4. Regio: Kuurne



Geert

Ik wil graag inzetten op leefbaarheid/netheid in Spijker en Schardauw – project i.s.m. buurtwerk.



Gratiaan

In 2026 zullen we inzetten op het ondersteunen van de verhuisbeweging naar de Vlastuin.

5. Regio: Moen



Elena

Nieuw jonge huurders komen soms terecht in een wijk die voordien vooral ouderen huisvestte. Dit vraagt een aanpassing.



Jonas

Er blijft onduidelijkheid bij groenonderhoud wat er door de huurder dient onderhouden te worden en wat door WM Elan, ook wanneer het onderhoud best gebeurt.

6. Regio: Otegem



Elena

Mensen verwachten soms dat WM Elan een huurder bij overlast zomaar uit huis kan zetten. Dit is echter een zware procedure via de vrederechter zonder zekerheid op de uitkomst.



Jonas

Een algemene rondgang voor groenonderhoud lijkt nodig.

7. Regio: Sint-Denijs



Laura

in 2026 zal ik vooral inzetten op de begeleiding op maat bij een aantal huurders waar het onderhoud een uitdaging vormt in de hoop hier stappen vooruit te kunnen zetten.



Christoph

De woningen in de Pastoor Glorieuxstraat en Vuurkruisstraat zijn niet voorzien van mechanische ventilatie en daardoor gevoeliger voor condensatievocht. Dit is een aandachtspunt.

8. Regio: Spiere-Helkijn



David

Ik wil graag samen met de pandbeheerder focussen op enkele huurders i.h.k.v. onderhoud van woning en buitenomgeving.



Diederik

In 2026 zal de focus liggen op het verhuren van 7 gerenoveerde woningen in de Vromanlaan en de renovatie van badkamers & keukens in de Vinkenstraat, Molenstraat en Aststraat.

9. Regio: Zwevegem sector 1

Hugo Verrieststraat, Frankrijklaan, Ellestraat, Transfostraat, Paul Ferrardstraat, Orveiestraat, Avelgemstraat, Ierlandlaan, Bakkershof, Molenhof, Bloemenhof, Paardebloemstraat, Zonnebloemstraat, Kouterstraat



Barbara

Het gebruik van gemeenschappelijke bergingen vraagt om opvolging.



Jonas

In 2025 was er een problematiek van overstromingen van garages omwille van roosters die niet vrij waren. Dit willen we verder opvolgen.

10. Regio: Zwevegem sector 2

Abeele, Hinnestraat, Joseph Vandeveldestraat, Vredelaan, Otegemstraat, Sint-Amandstraat, Vande Vennestraat, Harelbeekstraat, Bekaertstraat, Deerlijkstraat, Leanderhof



David

In 2025 was de start bewoning van de 25 appartementen in het Leanderhof een mooie verwezenlijking.



Christoph

In het voorjaar van 2026 plannen we met de nieuwe bewoners van het Leanderhof een ontmoetingsmomentje.

11. Regio: Zwevegem sector 3

K. Cardijnstraat, Min. A. Detaeyestraat, Lindelaan, Devroes Molenstraat, Schellebroekstraat, Schepen J. Vercruyssestraat, Mollenvangerstraat, Losschaardstraat, Winkelstraat, Kruiswegstraat



Laura

De afsluiting van de openbare verlichting door Fluvius zorgde voor ongerustheid en vragen bij bewoners.



Gratiaan

We zullen in 2026 nog meer inzetten op een duidelijke en tijdige communicatie naar bewoners.

④ PATRIMONIUM

Verkopen in 2025

In 2025 werden **16 woningen** verkocht:

- Stationstraat 46 - Helkijn
- Moenstraat 27 - Zwevegem
- Kooigemstraat 60 - Zwevegem
- Wittogstraat 27 - Zwevegem
- Moenstraat 29 - Zwevegem
- Kooigemstraat 64 - Zwevegem
- Kooigemstraat 66 - Zwevegem
- Hugo Verrieststraat 77 - Zwevegem
- Hugo Verrieststraat 79 - Zwevegem
- Klein Ronsestraat 44 - Zwevegem
- Ellestraat 139 - Zwevegem
- Ellestraat 141 - Zwevegem
- Frankrijklaan 30 - Zwevegem
- Frankrijklaan 18 - Zwevegem
- Ellestraat 197 - Zwevegem
- Ellestraat 163 - Zwevegem

Enerzijds door de moeilijke verkoop en de relatief lage verkoopprijzen die behaald worden, en anderzijds door hoge aantallen te verkopen woningen, werd dit onderdeel van het patrimoniumplan opnieuw geëvalueerd, onder impuls van de voorzitter. Hierbij speelden volgende overwegingen mee:

- CO gevaar: niet standaard te verkopen. Inbreng CV is een optie indien de woning op andere vlakken relatief in orde staat.
- Grondgebonden woningen in Kuurne zijn waardevol gezien het beperkte aanbod van woningen daar
- In de deelgemeenten van Zwevegem, vooral in Sint-Denijs is er vaak minder vraag naar sociale woningen en zijn de voorzieningen relatief beperkt. Daar is ook een relatief hoog aandeel sociale woningen aanwezig. Verkoop van woningen daar is logischer dan in de hoofdgemeente Zwevegem zelf.
- Niet geïsoleerde woningen kunnen vaak alsnog in een (kleinschalig) eigen project opgenomen worden.
- In elk geval dient leegstand vermeden te worden, want dit is slecht voor ons imago en kost alleen maar geld: vaste kosten nutsmaatschappijen, tuinonderhoud, periodieke controles, ...

Voorheen werd in het patrimoniumplan beoogd om 101 woningen te verkopen (inclusief de verkopen in 2024 en 2025). Dit werd momenteel herleid tot 28.

Een groot aantal woningen zal alsnog gerenoveerd worden om minstens nog een 10-tal jaar verder te verhuren. Een aantal woningen kunnen ook bij nader inzien in een project meegenomen worden. Tenslotte zullen de solitair gelegen woningen die nog in goede staat zijn tot nader order verder verhuurd blijven.

Aantal woningen per gemeente op 31/12/2025 (excl. inhuurnames) naar type en aantal slaapkamers:

Woningtype	Avelgem	Kaster	Kuurne	Spiere-Helkijn	Zwevegem	Totaal
Appartement 1 slpk.	60	0	83	5	60	208
Appartement 2 slpk.	21	0	184	15	255	475
Appartement 3 slpk.	0	0	86	5	36	127
Appartement 4 slpk.	0	0	3	0	2	5
Studio	0	0	1	0	9	10
Bejaardenwoning 1 slpk.	14	6	50	36	40	146
Bejaardenwoning 2 slpk.	3	4	0	0	60	67
Gezinswoning 2 slpk.	18	0	20	11	88	137
Gezinswoning 3 slpk.	197	14	38	68	381	698
Gezinswoning 4 slpk.	42	3	10	5	64	124
Gezinswoning 5 slpk.	1	0	2	0	13	16
Gezinswoning 6 slpk.	0	0	2	0	0	2
Totaal	356	27	479	145	1008	2015

Overzicht leegstand op 31/12/2025

Op 31/12/2025 staan er bij WM Elan **259 panden** leeg. Hiervan staan er 188 op structurele leegstand en 71 op frictieleegstand, op een totaal van 2065 panden.

Eind 2024 waren dit 156 panden structureel leegstaand en 94 panden frictieleegstand.

De frictieleegstand is er dus een stuk op verbeterd. De structurele leegstand is echter nog toegenomen tav vorig jaar. Dit heeft alles te maken met de projecten in voorbereiding.

Een overzicht per gemeente van de structurele leegstand:

	Totaal structureel	Totaal procent
Avelgem	23	12%
Kaster	2	1%
Kuurne	65	35%
Spiere-Helkijn	22	12%
Zwevegem	76	40%
Eindtotaal	188	100%

De structurele leegstand omvat hoofdzakelijk volgende sites:

Straat	Gemeente	Aantal	Beoogd project	Einde
Ellestraat	Zwevegem	8	Sloop voor vervangbouwproject	Midden 2027
Hugo Verrieststraat	Zwevegem	4	Inbrengen CV voor herverhuur	Eind 2026
Hugo Verrieststraat	Zwevegem	6	Sloop voor vervangbouwproject	Midden 2027
Hulweg Kapellestraat	Zwevegem	14	Vervangbouw Te slopen	Midden 2026
Kasteelstraat Nieuwenhuyse Vlasbloemstraat	Kuurne	22 4	Te slopen voor vervangbouw	Eind 2027 Eind 2030
Oudstrijderslaan	Avelgem	7	Sloop voor vervangbouwproject	Midden 2029
Spijker	Kuurne	14	Sloop voor vervangbouwproject Zal eind 2026 oplopen tot volledige leegstand: 60. Daarnaast ook verhuurd via interim vastgoedbeheer: 5	Eind 2027
Schardauw	Kuurne	22	Wegwerken structurele gebreken: dichting terras, ventilatie, keukens	Midden 2026
Schepen J. Vercruyssestraat	Zwevegem	14	Sloop en vervangbouwproject Indien mogelijk te verhuren via Leegstandsbeheer Zal nog oplopen tot volledige leegstand	Eind 2028
Sint Amandswijk + Otegem	Avelgem Otegem	11 3	Renovatie lopende	Midden 2026
Vromanlaan	Spiere-Helkijn	7	Renovatie lopende Gelijkvloerse woningen	Midden 2026
Vromanlaan	Spiere-Helkijn	9	Renovatie in voorbereiding gezinswoningen	Eind 2028

Leegstand valt uiteen in twee soorten:

1. Frictieleegstand omvat de leegstand tussen 2 verhuringen in. Deze liep in het voorjaar van 2024 hoger op dan normaal met de invoer van het CIR en de periode waarin geen nieuwe toewijzingen konden gebeuren. In het najaar van 2024 werd een inhaalbeweging ingezet.

2. Structurele leegstand is leegstand in afwachting van verkoop, renovatieprojecten, ... Gezien het hoge aantal projecten in voorbereiding is ook dit bij WM Elan relatief hoog. Deze panden worden waar mogelijk tijdelijk verhuurd via de actor Interim Vastgoedbeheer. De belangrijkste wijken met leegstand in functie van een project zijn: Hulweg/Kapellestraat in Moen, Nieuwenhuyse/Kasteelstraat in Kuurne, St Amandswijk in Kerkhove, Spijker in Kuurne en Vromanlaan in Spiere-Helkijn.

Door de projecten en verkopen verwachten we een afname zijn van de structurele leegstand tegen eind 2026 met 76 en tegen eind 2027 nog eens met 65. Daar tegenover staat dat door de voorbereiding van verschillende projecten de leegstand in bepaalde sites ook verder zal oplopen tegen eind 2027, voornamelijk Spijker en Schepen j. Vercruyssestraat. Met het ambitieuze programma voor renovatie en vervangbouw voor minstens de komende 10 jaar is structurele leegstand onvermijdelijk. Verhuisbewegingen zijn immers een ganse puzzel om gedaan te krijgen.

WM Elan zet sterk in op het tijdelijk verhuren van leegstaande panden door interim vastgoedbeheer. Eind 2025 zijn er 18 panden in verhuur, 5 panden onder contract en 14 panden in verkenningsfase.

Verder worden leegstaande panden ook ingezet voor hondentrainingen van politie, trainingen van brandweer, de opname van een kortfilm, ... Belangrijk is dat we zodra zeker is dat een (tijdelijke) verhuur niet meer mogelijk is, de tellers laten wegnemen om koperdiefstal, krakers en gasincidenten te vermijden. In Spijker laten we de permanent leegstaande panden door Interim Vastgoed professioneel dichtmaken vanwege het reële gevaar van krakers.

De frictieleegstand is sinds de invoering van het CIR (Centraal Inschrijvings Register) maand na maand gestegen. Slechts recent begint dit cijfer opnieuw te dalen. Er lijkt een groter aantal weigeringen te zijn bij een toewijzing, wellicht gedeeltelijk door het onbedachtzaam inschrijven in het CIR. Ook het grote verschil tussen nieuwbouwwoningen en oudere, vaak nog te renoveren woningen speelt mee. Kandidaten wagen liever hun kans nogmaals om hopelijk dan een nieuwbouw te krijgen. Bij de toewijzing van een woning gelden er algemene normen over hoeveel tijd een persoon minimaal krijgt om te reageren na het aanschrijven. Gezien we bij een toewijzing vaak heel wat kandidaten moeten aanschrijven vooraleer er iemand bevestigt, neemt dit vaak (te) veel tijd in beslag. De administratieve last in de werking van een woonmaatschappij is de voorbije tijd heel erg gestegen. Er worden steeds maar meer attesten gevraagd, rapporteringen, extra zaken na te kijken na de invoering van het CIR, ...

Leegstand vermijden is absoluut een prioriteit voor WM Elan. Leegstand is niet te verantwoorden tav de lange wachtlijsten, maar is ook financieel slecht (geen huurinkomsten en kosten voor onderhoud en nutsvoorzieningen) en slecht voor het imago.

Daarom zetten we heel sterk in op het naar beneden halen van de leegstand. De ambitie zoals ook in het financieel plan vertaald is om jaarlijkse 0.5% te dalen in de leegstand. In nauw overleg met alle betrokken personeelsleden werden volgende acties al uitgevoerd of zijn ze in voorbereiding:

- Registratie van leegstand in socio-pack wordt correct bijgehouden
- Administratieve bijdrage €475 bij interne mutaties zonder voorrang
- Digitalisering deellijsten
- Rationele bezetting automatisch toekennen via software in plaats van manuele screening
- Plaats op de wachtlijst op de website van WM Elan raadpleegbaar door kandidaten ipv telefonische toelichting
- Bezichtigingen van woningen met kandidaat-huurlers wordt onder alle medewerkers verdeeld
- Versterking team toewijzers met extra personeelstijd, doorschuiven van andere taken
- Administratieve ondersteuning toewijzers vanuit centrale diensten
- Versterking team patrimoniumbeheer om grotere renovaties tussen verhuring in vlotter te laten verlopen

Inhuurnames



Overzicht per gemeente op 31/12/2025:

	Aantal van inhuurnames
Avelgem	13
Kuurne	18
Spiere-Helkijn	2
Zwevegem	16
Totaal	49

WM Elan neemt het beheer van ingehuurde woningen sinds 01/01/2024 op en zet ook in op werving van bijkomende ingehuurde woningen.

Van 01/07/2023 tot en met 31/12/2023 nam SW+ dit beheer nog op zich via een overeenkomst met WM Elan waarbij de ontvangen subsidies van Vlaanderen voor dit beheer integraal aan SW+ doorgestort werden.

In de loop van 2025 besliste Wonen In Vlaanderen echter dat deze werkwijze niet conform de richtlijnen was en werd een groot deel van de ontvangen subsidies voor dit half jaar werking teruggevorderd. Dit is zichtbaar in de jaarrekening van 2025. WM Elan betreurt dat er geen begrip getoond kon worden voor de uitzonderlijke situatie en de goede wil van alle actoren om deze overgangperiode op een goede manier te organiseren.

Bindend Sociaal Objectief

Eind 2025 werden de eerste tussentijdse cijfers bekendgemaakt van het nieuw BSO (Bindend Sociaal Objectief) voor alle gemeenten in Vlaanderen. Binnen het werkingsgebied van WM Elan moet er vooral in Kuurne en Avelgem bijkomende sociale huurwoningen gerealiseerd worden tegen 2042. De definitieve cijfers worden in het voorjaar van 2026 bekend gemaakt. WM Elan zal op basis daarvan in overleg gaan met de betrokken lokale besturen om een plan van aanpak op te stellen.

Projecten opgeleverd in 2025



Avelgem

- 1 Avelgem: Toekomststraat en Tulpenlaan, Fase 6



Bestelbedrag	€ 2.069.403,23
Uitvoeringstermijn	520 kalenderdagen
Oplevering	17 oktober 2025
Termijnverlenging	48 kalenderdagen
Eindafrekening	€ 2.219.883,58
Meerwerken	€ 97.740,15
Prijsherziening	€ 52.740,20

VERDICHTINGSGOLF FASE 6 AVELGEM

Vervangingsbouwproject (sloop 5 woningen en 14 nieuwbouwwoningen), Toekomststraat en Tulpenlaan in Avelgem

Ontwerp Cnockaert Architecture CKA+, Doorniksesteenweg 194, 8500 Kortrijk
Aannemer Bouwonderneming Damman Nv, Breestraat 19, 8540 Deerlijk



Projecten in uitvoering



Kuurne

- 1 Vlastuin
- 6 Kasteelwijk fase 2

Spiere-Helkijn

- 2 Vromanlaan

Otegem & Kerkhove

- 3 Pontwijk & St.-Amandswijk

Avelgem

- 4 Toekomststraat, Fase 2

Zwevegem

- 5 Avelgemstraat





VLASTUIN

KUURNE

Nieuwbouwproject 34 appartementen Generaal Eisenhowerstraat 14-18 Kuurne en realisatie publieke ruimte De Vlastuin (Infra)

Ontwerp

WOONWERK architecten, Zirkstraat 45, 2000 Antwerpen

Aannemer

Everaert-Cooreman NV, Kruisstraat 12, 9290 Overmere





RENOVATIE VROMANLAAN

SPIERE-HELKIJN

Grondige renovatie van 15 huurwoningen, Vromanlaan in Spiere-Helkijn

Ontwerp Architectenatelier Vincent Deprez, Orveiestraat 8A, 8550 Zwevegem
Aannemer P.I.C. Bv, Leeweg 24, 9270 Laarne





Bestelbedrag	€ 2.263.858,90
Startdatum	13 mei 2024
Uitvoeringstermijn	500 kalenderdagen

CLUSTERRENOVATIE

OTEGEM EN KERKHOVE

Renovatie van 14 huurwoningen, Olmenlaan en Fatimastraat in Otegem en Sint-Amandswijk in Kerkhove

Ontwerp PURA-Architectuur BV, Outrijvestraat 99A, 8551 Heestert
Aannemer P.I.C. Bv, Leeweg 24, 9270 Laarne





Bestelbedrag	€ 1.639.570,20
Startdatum	21 oktober 2024
Uitvoeringstermijn	500 kalenderdagen

VERDICHTINGSGOLF FASE 2

AVELGEM

Vervangingsbouwproject met 12 nieuwe wooneenheden + publieke ruimte, Toekomststraat in Avelgem
(4 woningen werden gesloopt)

Ontwerp	Cnockaert Architecture CKA+, Doorniksesteenweg 194, 8500 Kortrijk
Aannemer	Recon Bouw nv, Oude Weg 39, 9991 Adegem





Bestelbedrag	€ 1.634.167,93
Startdatum	20 oktober 2025
Uitvoeringstermijn	540 kalenderdagen

AVELGEMSTRAAT

ZWEVEGEM

Nieuwbouw 9 huurappartementen en polyvalente ruimte in Zwevegem

Ontwerp Atelier Auro.architecten bv, Arch. Sylvia Roelens, Kluisstraat 23, 9050 Gentbrugge
Aannemer Bouwonderneming Siemoens BV, Jules Van Ooststraat 49, 8700 Aarsele





Bestelbedrag	€ 187.651,55
Startdatum	15 september 2025
Uitvoeringstermijn	50 werkdagen

KASTEELWIJK DESIGN & BUILD FASE 2

KUURNE

Heraanleg van de voetpaden in het kader van het opgeleverde project Vervangingsbouwproject (sloop 13 woningen en 22 nieuwbouwwoningen) in Kuurne

Ontwerp Studiebureau Haegebaert, Gistelsesteenweg 595, 8490 Jabbeke
Aannemer Casteleyn en Zonen, Steenovenstraat 80, 8760 Meulebeke



Projecten in voorbereiding



- 1 Zwevegem: Winkelwijk
- 2 Moen: Hulweg
- 3 Kuurne: Spijker & Schardauw
- 4 Kuurne: Kasteelwijk fase 3 & 4
- 5 Zwevegem: Sch. J. Vercruyssestraat
- 6 Zwevegem: Kardinaal Cardijnstraat
- 7 Spiere-Helkijn: Vromanlaan
- 8 Zwevegem, Otegem, Spiere-Helkijn, Outrijve, diverse adressen
- 9 Zwevegem: Blokkestraat
- 10 Zwevegem: Ellestraat
- 11 Heestert: Stijn Streuvelsstraat



	Ontwerper	Financiering	Stand van zaken 31/12/2025	Planning uitvoering
1 Vervangingsbouw (D&B) 35 huurwoningen Winkelwijk, Zwevegem	Bouwonderneming Damman nv, Deerlijk i.s.m. Architectenbureau Felix & Partners bv, Oostende Infrastructuur Studiebureau BVP nv, Lochristi	FS3 + SSI	Voorontwerp gebouwen goedgekeurd Ontwerper infrastructuur aangesteld opmaak Voorontwerp publieke ruimte	Start uitvoering voorzien in 2027
2 Vervangingsbouw 14 huurwoningen + heraanleg voetpaden Hulweg, Moen	Architectenbureau Bart Verstaen bv Tielt	FS3 + SSI	Werken gegund aan Bouwonderneming Damman, Deerlijk	Start uitvoering 25/02/2026
3 Vervangingsbouw 161 huurwoningen, gemeenschapsvoorzieningen en commerciële ruimtes + publieke ruimte Spijker & Schardauw, Kuurne	Beel Architecten BV Gent Infrastructuur: Studiebureau Haegebaert, Jabbeke	FS3 + SSI	Omgevingsvergunning bouw en infrastructuur ingediend en ontvangen	Start uitvoering voorzien in 2027
4 Vervangingsbouw (D&B) 47 huurwoningen (F3+F4) + publieke ruimte Kasteelwijk, Kuurne	Bouwonderneming Damman nv, Deerlijk i.s.m. Architectenbureau Sileghem & Partners, Zwevegem	FS3 + SSI	Opmaak Voorontwerp + publieke ruimte	Start uitvoering voorzien in 2027
5 Vervangingsbouw (D&B) 48 appartementen + publieke ruimte Sch. J. Vercruysestraat, Zwevegem	Durabrik Bouwbedrijven nv, Drongen i.s.m. TV Dehaene-Sileghem, Gent – Zwevegem Infrastructuur Studiebureau BVP nv, Lochristi	FS3 + SSI	Opmaak Schetsontwerp Aanstellen ontwerper infrastructuur	Start uitvoering voorzien in 2028
6 Vervangingsbouw 99 appartementen + publieke ruimte Kardinaal Cardijnstraat, Zwevegem	Stedenbouwkundige studie: Urbain Architectencollectief, Gent	FS3 + SSI	Uitwerken stedenbouwkun- dige studie / Masterplan	Finaliseren masterplan voorjaar 2026
7 Clusterrenovatie Spiere fase 2 Vromanlaan, Spiere-Helkijn	Atelier Toekomst, Architect Valerie Doutreluingne, Kortrijk	FS3	Voorontwerp goedgekeurd Omgevingsvergunning ingediend	Start uitvoering eind 2026
8 Slopen van diverse woningen Zwevegem, Otegem, Spiere- Helkijn, Outrijve	Architect Pascal Schneider	FS3	Architect aangesteld	Sloop voorzien eind 2026
9 Kantoor WM Elan Blokkestraat, Zwevegem	VOLT-Architecten, Gent	Eigen middelen / herinvestering	Ontwerpteam aangesteld	
10 Vervangingsbouw woningen Ellestraat, Zwevegem			Vorbereidend steden- bouwkundig onderzoek	
11 Nieuwbouw 18 woningen CBO Stijn Streuvelsstraat, Heestert	ACH Bouw i.s.m. Architectenbureau Sileghem & Partners, Zwevegem	FS3	Onderhandeling opmaak uitvoeringsdossier	Start uitvoering voorzien midden 2026

Spijker en Schardauw

Het bestaande appartementencomplex 'Spijker en Schardauw' werd tussen 1978 en 1982 gerealiseerd, naar het ontwerp van Kuurnse architect Jaak Van Den Weghe. Het omvat 153 sociale huurunits, een buurthuis en sociale kruidenier en andere gelijkvloerse ruimtes die voorheen ondermeer ingevuld werden als kindercrèche. Het project was in zijn tijd vernieuwend met een halfondergrondse parking waarboven er een publieke ruimte gecreëerd werd en met de splitlevels in de woningen. Vandaag botsen we op de vele gebreken van de gebouwen: vele koudebruggen, onveiligheid door vele afgeschermdes hoekjes, slechte toegankelijkheid door vele trappen, ... Na een grondig onderzoek van de gebouwen werd beslist de bestaande gebouwen te slopen en de site volledig te herontwikkelen. Voor deze nieuwe ontwikkeling werd in 2018-2019 een stedenbouwkundige studie opgemaakt door Beel Architecten uit Gent. Hierop werd de voorbije jaren verder doorgewerkt in afstemming met diverse actoren tot eind 2025 de omgevingsvergunning voor het project bekomen werd.

Het project Spijker en Schardauw wil sterk inzetten op een publiek domein dat enkele waardevolle landschapsstructuren met elkaar in verbinding brengt, en zo ook ruimte geeft aan de buurt. Geen gesloten vesting, maar een duidelijke ontmoetingsplek en/ of startpunt van een wandeling voor bewoners en omwonenden. Een plek die ook de identiteit van de woonwijk kan (her)bevestigen. Er komt een waterplein en heel wat groene spelaanleidingen in de ruimte rondom de nieuwe gebouwen. De volledige site wordt herontwikkeld met 4 bovengrondse appartementsgebouwen goed voor 161 sociale huurunits, een ondergrondse parkeerkelder en gemeenschappelijke (buurt)functies zoals een buurthuis, sociale kruidenier en kindercrèche op het gelijkvloers. Alle appartementen zijn toegankelijk met een lift. De site zelf, de verbindingen naar de



Stormdreef en de Sprokkelweg en de aanleunende Hulstsestraat worden landschappelijk veel groener en duurzamer heraangelegd. De nieuwbouw heeft als doel om een kwalitatievere woonomgeving te creëren en om ook op circulair en duurzaam vlak het beter te doen dan zijn voorganger. Door het creatief inzetten op circulariteit en innovatieve technieken kreeg het project van de Vlaamse overheid een innovatiesubsidie van meer dan 1,6 miljoen euro. Het ontwerp biedt bovendien een flexibel en duurzaam plan met een slimme basisstructuur waar veranderingen in de verre toekomst mogelijk zijn.

Binnen dit project wordt een variatie aan verschillende types aan appartementen, met 1-, 2-, 3-, 4- of 5-slaapkamers, voorzien.

De huidige aanwezige, lokale en goed verankerde, buurtondersteunende functies op de site krijgen opnieuw een plek. De vooropgestelde publieke functies zijn bijgevolg opnieuw: een kinderdagverblijf, sociale kruidenier en buurthuis. Deze functies hebben hun toegang langsheen het publieke binnenplein welke de verbinding vormt tussen de Stormdreef en de Hulstsestraat, maar kunnen ook genieten van de park- en groenzone. Bijkomend: op het dak van gebouwvolume 2 wordt een moestuinzone ingericht. Met dit project zal ook een deel van de Hulststraat opnieuw aangelegd worden.



Bij dit ontwerp wordt ingezet op innovatie en duurzaamheid

Een hedendaagse ontwerpbenadering zal het mogelijk maken om het gebouw in de verre toekomst aan te passen aan gewenste of vereiste gebruiksveranderingen, of om onderdelen en/of materialen vlotter te ontmantelen met een maximale hercirculatie of hergebruik. Hierdoor worden niet-scheidbare materialen die op stortplaatsen of verbrandingsovens terecht zouden komen, sterk verminderd. Ook voor technieken worden duurzame keuzes gemaakt. Er wordt een BEN-project gerealiseerd en er wordt ingezet op duurzaam verwarmen en passief koelen door middel van een BEO-veld met grondboringen onder de parking.

Gefaseerde uitvoering en timing

De bestaande woongebouwen op de site Spijker en Schardauw zullen gefaseerd worden gesloopt. Hierdoor kunnen de bewoners van 'Schardauw', het buurthuis en de sociale kruidenier verhuizen naar de nieuwe gebouwen. De bewoners van Spijker zijn de voorbije maanden al voor een groot deel verhuisd. Ook het nieuwe project de Vlastuin nabij het gemeentehuis zal voor 50% plaats bieden aan bewoners van Spijker die verplicht worden te verhuizen. Deze verhuisbeweging zal wellicht in juni kunnen gebeuren. Daarna wensen we de resterende bewoners tegen eind 2026 verhuisd te hebben. Waar mogelijk worden leegstaande appartementen op Spijker door een leegstandsbeheerder zeer tijdelijke

verder verhuurd. Waar niet mogelijk worden deze professioneel dichtgemaakt om krakers te weren. In het najaar van 2026 en voorjaar 2027 zullen voorbereidende werken reeds gebeuren zoals het aanpassen van de nutsleidingen (riolering en andere) en het verplaatsen van de hoogspanningscabines. De start van de sloopwerken voor de gebouwen van 'Spijker' is, volgens huidige planning, voorzien voor midden 2027. We schatten de sloop- en bouwtermijn voor deze 1e fase in op +/- 4 jaar. Na de oplevering van de 1e fase van het project zullen de bewoners van 'Schardauw', het buurthuis en de sociale kruidenier kunnen verhuizen naar de nieuwe gebouwen. Na deze verhuisbeweging zijn de gebouwen van 'Schardauw' aan de beurt.

Zonder tegenslagen hopen we het project te kunnen afronden tegen 2037.



Kardinaal Cardijnstraat – stedenbouwkundig masterplan in opmaak

Voor de vervanging van de 99 appartementen op de site Kardinaal Cardijnstraat in Zwevegem wordt een stedenbouwkundig masterplan ontwikkeld door het ontwerpteam van Urbain Architectencollectief en Atelier Horizon.

Bij de opmaak van het masterplan worden volgende thema's onderzocht: ecologie, water, bebouwing, mobiliteit, programma, typologie, planbouw, volumestudie en bouwvolume. Hierbij wordt bijzondere aandacht besteed aan de synergie tussen buurt en site.

Op 7 mei 2025 en 24 september 2025 werden participatiemomenten georganiseerd in de kleuterschool 't Winckeling te Zwevegem. Tijdens

deze workshops werden de bewoners van de Kardinaal Cardijnstraat en de omliggende buurt uitgenodigd om in gesprek te gaan over de toekomstige ontwikkeling van de site.



Schepen Vercruyssestraat - Design & Build voor appartementen



Het project Schepen Vercruyssestraat betreft de vervangingsbouw van 32 naar 48 wooneenheden via de D&B-procedure van Wonen in Vlaanderen. Architectenbureau Sileghem & Partners maakte het schetsontwerp bouw op. Voor de uitwerking van de omgevingsaanleg is Studiebureau BVP aangesteld.

Versnelde sloop

De onderstaande woningen worden versneld gesloopt omdat ze niet meer verhuurd kunnen worden en omdat, conform het patrimoniumplan, het nog enkele jaren zal duren vooraleer er respectievelijke projecten kunnen opgestart worden. Door de woningen te slopen wordt leegstand vermeden. Het omgevingsvergunning-dossier voor de sloop is in opmaak.

Betreft de sloop van:

- 8 wooneenheden in Ellestraat 177,179,181,183,185,187,189,191 te 8550 Zwevegem en batterij van 9 garages
- 6 wooneenheden in Hugo Verrieststraat 63, 65, 85, 96, 124 en 126 te 8550 Zwevegem
- 2 wooneenheden in Klein Ronse 66 en 68 te 8553 Otegem
- 4 wooneenheden in Elleboogstraat 5,7,9,11 te 8587 Spiere-Helkijn
- 1 wooneenheid in Korenstraat 5 te 8580 Avelgem
- 2 wooneenheden in Toekomststraat 52 en 54 te 8580 Avelgem

Verwarming

In 2025 werden in alle woningen met CO gevaar een extra ventilatie in de gevel voorzien als noodoplossing. Dit zijn alle woningen met een decentrale kachel opgesteld in de woonkamer. Al deze woningen beschikken ook over een CO-melder. Voor deze woningen worden verdere voorbereidingen getroffen om indien mogelijk een cv-installatie in te brengen.

In 2025 werden ook 191 cv-ketels ouder van 18 jaar pro-actief vervangen. Op deze manier voorkomen we het uitvallen tijdens het stookseizoen met alle problemen van dien.

- **2024/0623/01 - Vervanging van 27 cv-ketels inclusief rookgasafvoer**
 - Onderhandelingsprocedure zonder bekendmaking - Firma Merlevede
 - Bestelbedrag : 137.680 euro
 - Minwerken : 1.100 euro
 - Eindafrekening: 136.580 euro
 - Financiering: FS3
 - Avelgemstraat & Orveiestraat te 8550 Zwevegem – 15 app.
 - Kerkstraat Spiere Helkijn – 12 app.
- **2024/0604/01 - Periodieke vervanging van 164 Cv-Ketels**
 - Open aanbesteding in 4 percelen, financiering FS3
 - Perceel 1 – 24 cv-ketels Kuurne firma Six
 - Bestelbedrag 64.6119,76 euro
 - Meerwerken 26.958,23 euro
 - Eindafrekening: 91.577.99 euro

- Perceel 2 – 67 Cv -Ketels patrimonium Zwevegem - firma Six
Bestelbedrag 184.518,00 euro
Minwerken : 4.897,68 euro , l&M : 2065,50 euro
Eindafrekening : 181.685,82 euro
- Perceel 3 – 30 Cv-Ketels patrimonium Otegem, Moen, St.-Denijs en Kaster firma TSVB
Bestelbedrag 79.200 euro
Minwerken : 15.300 euro
Eindafrekening : 63.900 euro
- Perceel 4 – 43 Cv-Ketels patrimonium Avelgem firma TSVB
Bestelbedrag 114.150,00euro
Minwerken : 20.920,00 euro
Eindafrekening : 93.230,00 euro

In de appartementen op Abeele in Zwevegem werden nieuwe elektrische boilers voor sanitair warm water in ieder appartement geplaatst. Daarna werd ook de centrale stookinstallatie vervangen.

- **2025/0262/01 - Vervangen van collectieve CV-Ketels**
 - Procedure: Onderhandelingsprocedure zonder bekendmaking – financiering FS3
 - Uitvoerder firma Merlevede
Bestelbedrag : 89.411,00 euro
Meerwerken: 462,50 euro
Eindafrekening : 89.783,50 euro
- **2024/114 - Installatie van 44 elektroboilers in vervanging lekkende collectieve omloopleidingen sanitair warm water**
 - Onderhandelingsprocedure zonder bekendmaking
 - Uitvoerder firma JOWI
Bestelbedrag : 40.436,00 euro
Eindafrekening : 40.436 euro
- **In 2025 werden 5 woningen den Boomgaardstraat in Kuurne van CV voorzien.**
- **Installatie CV als Quick-win voor het veiligstellen van de woning (CO gevaar) alsook het blijven verhuren ipv optie verkoop**
 - Installatie CV 5 woningen Boomgaardstraat te 8520 kuurne (3 woningen tijdens bewoning , 2 tijdens leegstand)
 - Onderhandelingsprocedure zonder bekendmaking
 - Financiering: FS3 lening
 - Uitvoerder firma Six
Bestelbedrag: 63.909.90 euro
Minwerken: 696,13 euro
Eindafrekening : 63.213,77 euro

Buitenschrijnwerk

- **Dossier - Vervanging buitenschrijnwerk 10 woningen Zilverberkenlaan**
- **Vervanging buitenschrijnwerk 10 woningen Zilverberkenlaan**
 - Datum gunning architect: 29/08/2023
 - Raming: €482.000
 - Aanbesteding: midden 2026
 - Uitvoering van de werken: eerste helft 2027

Keuken en badkamer

- **Dossier - vervangen keukens en badkamers 100-tal woningen in Spiere-Helkijn, Zwevegem en Kaster**
 - Aanstellen ontwerper
Onderhandelingsprocedure zonder bekendmaking
Aanstelling ontwerper : Atelier Toekomst , Toekomststraat 6, 8500 Kortrijk
 - Aanmelding dossier WIV : 2025/0303/01
Renovatietoets goedgekeurd
 - Alle huurders bezocht in september /Oktober door ontwerper/pandbeheerder

Valbeveiliging

Valbeveiliging voor het appartement in de Otegemstraat in Zwevegem werd in orde gezet. Dit is als test-case te zien voor een ruimer bestek voor het ganse patrimonium dat in voorbereiding is.

- Procedure: prijsvraag aanvaarde factuur.
- Uitvoerder: NDR Constructies bestelbedrag: 10.971,00 euro

Raamcontracten

- **Onderhoudscontract CV & sanitair**
Firma SIX - eerste verlenging (maximaal 3 keer)
- **Raamcontract Tuinonderhoud (leegstand & collectieve tuinen)**
Firma Tuinen Vromant
- **Raamcontract opmaak EPC attesten**
A V-Holding BV Compagny
- **Raamcontracten opmaak gasattesten**
EDTC ACA

- **Raamcontract opmaak elektrische keuringen**

EDTC ACEG

- **Raamcontract opmaak asbestattesten**

Firma V-asbest

- **Raam contract noodvervanging Cv –Ketels**

Firma Six

Dampkappen

Vanaf 2025 plaatst WM Elan zelf een dampkap in nieuwe projecten en waar er geen dampkap is of de dampkap kapot is. Dit is immers van groot belang voor de levensduur van de keuken en ruimer de woning. In 2025 werden in dit kader al 96 dampkappen geplaatst.

Afvalophaling

Afvalintercommunale Imog besliste samen met de lokale besturen om over te schakelen van afvalzakken naar containers met gewichtsdiftar. Het blijkt voor onze huurders een gans kluwen om hierin hun weg te vinden. In het bijzonder voor de appartementen met molokcontainers was er veel onduidelijkheid.

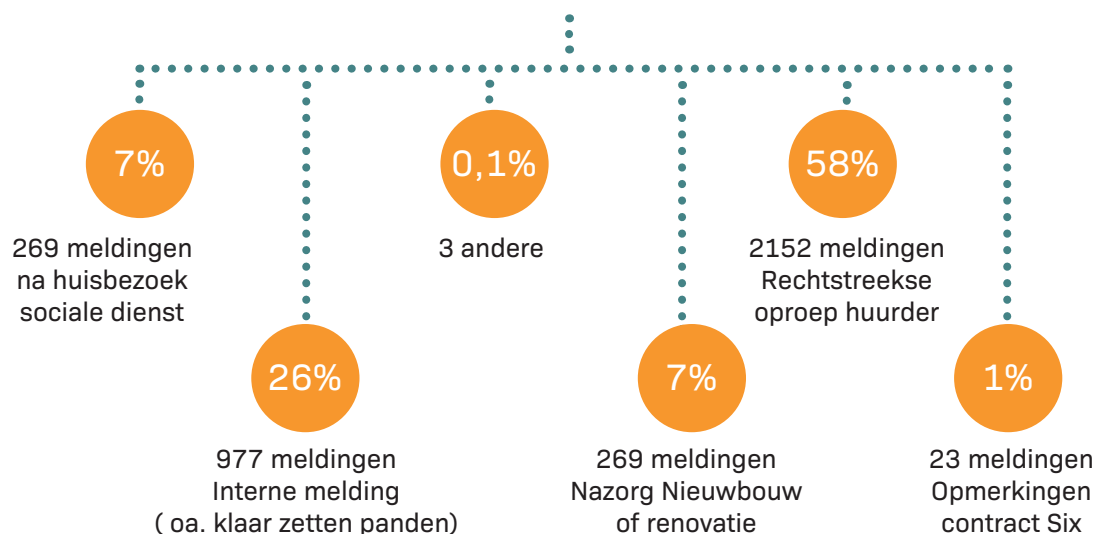
WM Elan beantwoordde heel wat vragen van bewoners, communiceerde via brief of in de inkomhal van appartementen om zo onze bewoners op weg te helpen. Wij zijn ook in overleg met Imog en de gemeenten om structurele oplossingen te vinden, onder meer voor het toekomstig project Spijker en Schardauw in Kuurne waar ondergrondse afvalstraatjes gewenst zijn.

⑤ HERSTELLINGEN EN WERKEN



3.693

GEREGISTREERDE MELDINGEN



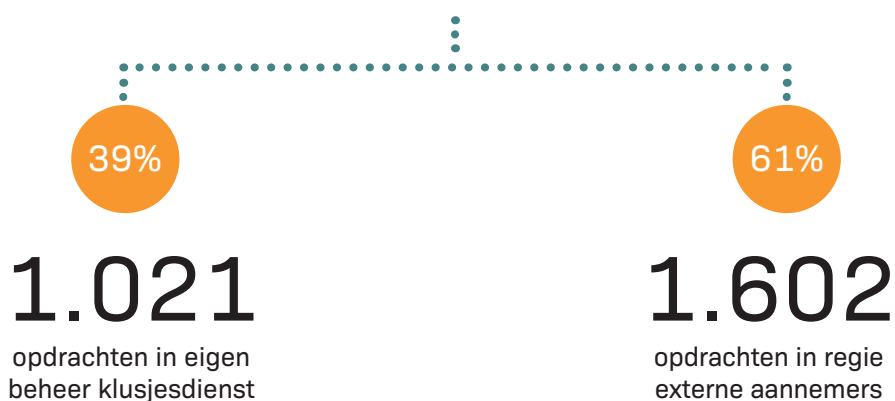
	2023	2024	2025
Zwevegem	1.211	1.062	1.271
Heestert	0	5	5
Otegem	226	181	127
Moen	180	158	163
St.-Denijs	211	189	147
Kuurne	662	925	1027
Avelgem	265	216	273
Bossuit	54	57	51
Outrijve	103	53	51
Kerkhove	82	61	86
Waarmaarde	0	2	2
Spiere-Helkijn	127	189	435
Kaster	37	30	35
Totaal	3.333	3.148	3.693

In 2025 behandelde het team gebouwen-beheer **3.693 inkomende meldingen**. De toename in het aantal meldingen kan verklaard worden door de nazorg in projecten waarbij steeds een melding per item wordt gemaakt. We stellen ook vast dat de huurders minder zelfredzaam zijn en heel vlug WM Elan contacteren. Lang niet alle meldingen resulteren in een werkopdracht maar worden wel opgevolgd. Hierbij wordt vaak advies gegeven naar een oplossing toe.

Woningen verhuurd met WCA attest in 2025: **151 panden**. Aantal WCA attesten op vraag van huurder: 13 (10 Kuurne, 2 Zwevegem, 1 St.-Denijs) met opmerkingen: 5 zijn eind 2025 opgelost en 8 zijn nog in traject.

2.623

UITGEVOERDE OPDRACHTEN OF
GEMIDDELD 7,19 OPDRACHTEN PER KALENDERDAG.

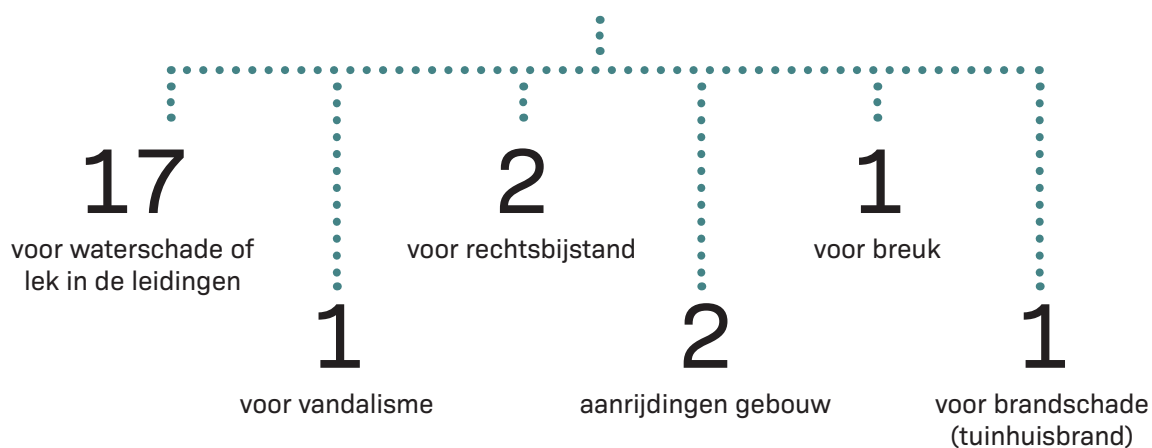


Sinds 2025 wordt bij iedere herstelling door een externe aannemer ook een evaluatieformulier mee-
gestuurd. Hoewel de respons zeer beperkt is, zijn er vooral positieve reacties.



25

AANGIFTES SCHADE



Bemerkt dat het aantal aangiftes gedaald is gelet op de vrijstelling van 1250 euro. In een 15-tal schadegevallen werd geen aangifte meer ingediend.

⑥ KANDIDAAT-HUURDERS

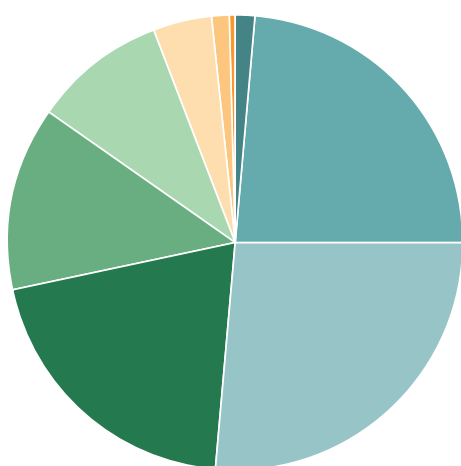
4.672

INGESCHREVEN KANDIDAAT-HUURDERS
OP DE WACHTLIJST VAN WM ELAN OP 31/12/2025

1.384

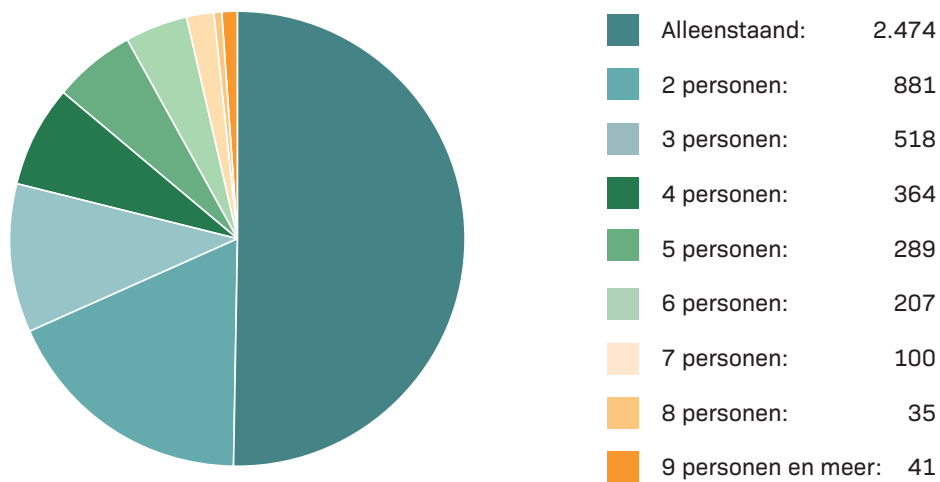
WM Elan
primaire verhuurder

Onze kandidaten volgens leeftijd



< 20 jaar:	80
Tussen 20 en 30 jaar:	1.168
Tussen 30 en 40 jaar:	1.304
Tussen 40 en 50 jaar:	994
Tussen 50 en 60 jaar:	649
Tussen 60 en 70 jaar:	473
Tussen 70 en 80 jaar:	208
Tussen 80 en 90 jaar:	63
> 90 jaar:	8

Onze kandidaten volgens gezinstype



Vorbereiding grote verhuishbewegingen

Voor een aantal te realiseren projecten dienen bewoners verplicht te verhuizen. Dit is zo voor de vervangbouw van Spijker en Schardauw in Kuurne en voor het project Schepen Vercruyssestraat in Zwevegem.

WM Elan staat hier voor een zeer menselijke aanpak. Via verschillende gesprekken aan huis wordt gepeild naar wat de verwachtingen zijn van de huurders en hoe hieraan tegemoet gekomen kan worden. In veel gevallen kan een nieuwbouwwoning/appartement als alternatief geboden worden, wat het verhuizen vergemakkelijkt. Toch blijven er heel wat gesprekken nodig om deze verplichte verhuis verteerbaar te maken, zeker voor mensen die jarenlang in hun sociale woning woonden en verknocht zijn in de buurt. Bij een verplichte verhuis ontvangt de huurder bovendien een premie van € 600 voor de kosten die hiermee gepaard gaan.

⑦ VERHURING

Systeem van toewijzen met 4 pijlers

Pijler 1: standaardtoewijzingen

Pijler 1 omvat de standaardtoewijzingen van kandidaat-huurders.
Het standaardtoewijzingssysteem houdt achtereenvolgens rekening met:

1. De langdurige woonbinding van de kandidaat-huurder: de langdurige woonbinding geeft een voorrang aan alle kandidaat-huurders die de afgelopen 10 jaar minstens 5 jaar ononderbroken in de gemeente gewoond hebben.
2. Het verlenen of krijgen van mantelzorg van of aan een persoon die woont in de gemeente waar de toe te wijzen woning ligt.
3. de chronologische volgorde van de inschrijvingen in het inschrijvingsregister.

Pijler 2: versnelde toewijzingen

Pijler 2 omvat de versnelde toewijzingen van kandidaat-huurders met een bijzondere nood of in preciaire omstandigheden en heeft een vast percentage van 20% van alle toewijzingen per jaar in het werkingsgebied of in het deelwerkingsgebied van de woonmaatschappij.

Binnen pijler 2 van de versnelde toewijzingen zijn er 5 hoofddoelgroepen:

1. Dak- en thuislozen of personen die dak- of thuisloos dreigen te worden:
 - kandidaat-huurder die geen huisvesting of opvang heeft of die in nachtopvang verblijft
 - kandidaat-huurder die een instelling of gevangenis kan of moet verlaten en elders geen woonrecht heeft
 - kandidaat-huurder die verblijft in een opvangtehuis, noodwoning, crisiswoning, transitwoning of hotel
 - kandidaat-huurder die zijn woonrecht verliest en opgevangen wordt bij familie of vrienden
 - kandidaat-huurder die in een woning woont waarvan de huurovereenkomst door de eigenaar wordt opgezegd met een opzegtermijn van minder dan drie maanden of die de woning verplicht en rechtsgeldig moet verlaten binnen een termijn van minder dan drie maanden
2. Jongeren die begeleid zelfstandig wonen of begeleid zelfstandig gaan wonen met begeleiding door een erkende dienst.
3. Kandidaat-huurders met een geestelijke gezondheidsproblematiek.
4. Kandidaat-huurders die in slechte huisvesting wonen:
 - de kandidaat-huurder die zijn hoofdverblijfplaats had in een goed dat niet hoofdzakelijk bestemd is voor wonen
 - de kandidaat-huurder die zijn hoofdverblijfplaats had in een woning op de datum waarop die onbewoonbaar of ongeschikt is verklaard. (de kandidaat-huurder dient nog aan een aantal voorwaarden te voldoen om in aanmerking te komen voor een versnelde toewijzing)
5. Kandidaat-huurders die zich in bijzondere omstandigheden van sociale aard bevinden.

Pijler 3: toewijzingen aan specifieke doelgroepen

Maximaal 1/3 van het patrimonium van de gemeenten in het (deel)werkingsgebied kan worden toegewezen aan of voorbehouden voor kandidaat-huurders die behoren tot een specifieke doelgroep. Indien er geen kandidaten (meer) zijn die tot de doelgroep behoren, wordt er toegewezen volgens pijler 1 standaardtoewijzing.

In pijler 3 wordt ook de lokale woonbinding bij de toewijzing van een sociale huurwoning toegepast.

Pijler 4: Interne mutaties (dwingende redenen) of bijzondere toewijzingsregels

Pijler 4 omvat de toewijzing van kandidaat-huurders n.a.v. interne mutaties om dwingende redenen of de bijzondere toewijzingsregels.

Intern Huurreglement – toewijzingsraad

In 2026 willen we het toewijzingsreglement grondig bijschaven, inspelend op de noden en behoeften van de bevolking en rekening houdend met de sterk evoluerende maatschappelijke veranderingen.

In 2025 kwam de toewijzingsraad reeds verschillende keren samen om dit voor te bereiden.

Toewijzingen per maand (vertrokken toewijzingsbrieven)

GEMIDDELD 14 PER MAAND	januari	februari	maart	april	mei	juni	juli	augustus	september	oktober	november	december	Eindtotaal
Aantal toewijzigingen	2	12	14	24	9	13	5	5	28	25	13	18	168

In 2024 waren er ook gemiddeld 14 toewijzingen per maand. In 2022 en 2023 iets minder met 12 per maand.

Gemiddeld kan een toewijzing gebeuren aan de 28e kandidaat op de deellijst. Dit is enerzijds te wijten aan het niet conform zijn van de rationele bezetting, maar anderzijds ook aan de vele weigeringen en kandidaten die niet reageren op een aanbod.

Aantal toewijzingen per pijler (vertrokken toewijzingsbrieven)

	 PIJLER 1 lokale binding - chronologie	 PIJLER 2 verplicht aandeel	 PIJLER 3 facultatief aandeel	 PIJLER 4 dwingende redenen	Eind- totaal
Aantal toewijzingen	105	23	1	39	168

Aantal toewijzingen per gemeente (vertrokken toewijzingsbrieven)

	Anzegem	Avelgem	Kuurne	Spiere- Helkijn	Zwevegem	Eindtotaal
Aantal toewijzingen	2	29	35	8	94	168

Type woning toegewezen (vertrokken toewijzingsbrieven)

	Anzegem	Avelgem	Kuurne	Spiere- Helkijn	Zwevegem	Eindtotaal
Appartement		17	29	1	61	108
Woning	2	12	6	7	33	60
Eindtotaal	2	29	35	8	94	168

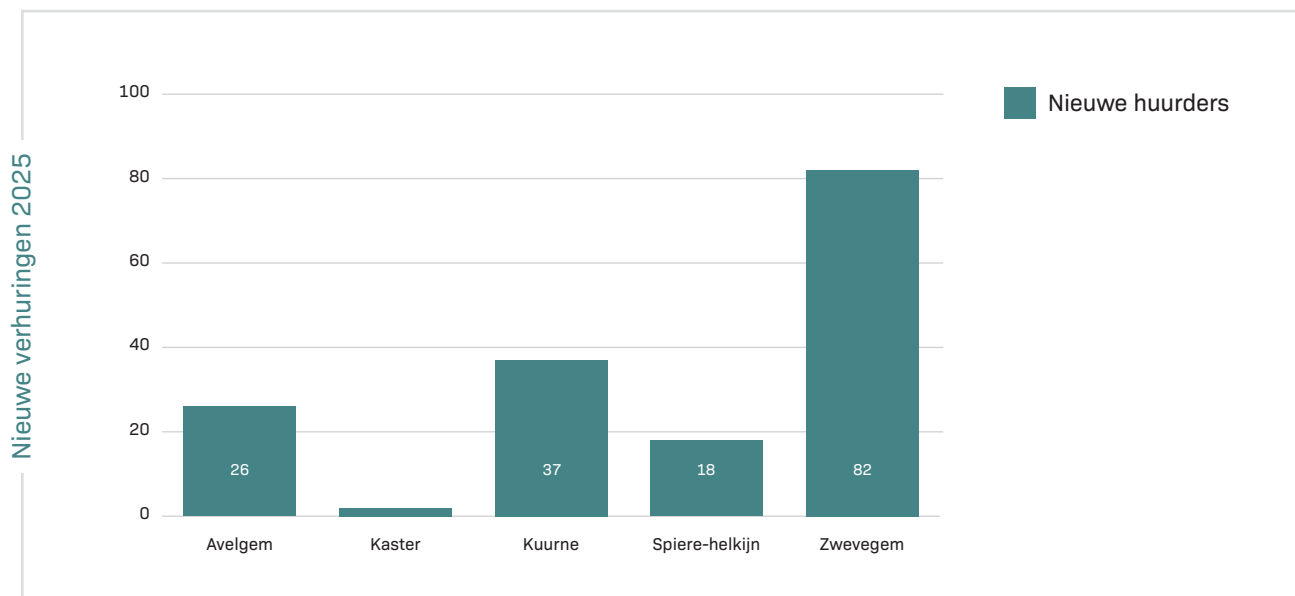
Toewijzingen met lokale binding

	Anzegem	Avelgem	Kuurne	Spiere- Helkijn	Zwevegem	Eindtotaal
Ja		19	27	6	58	110
Neen	2	6	3		23	34
N.v.t.		4	5	2	13	24
Eindtotaal	2	29	35	8	94	168

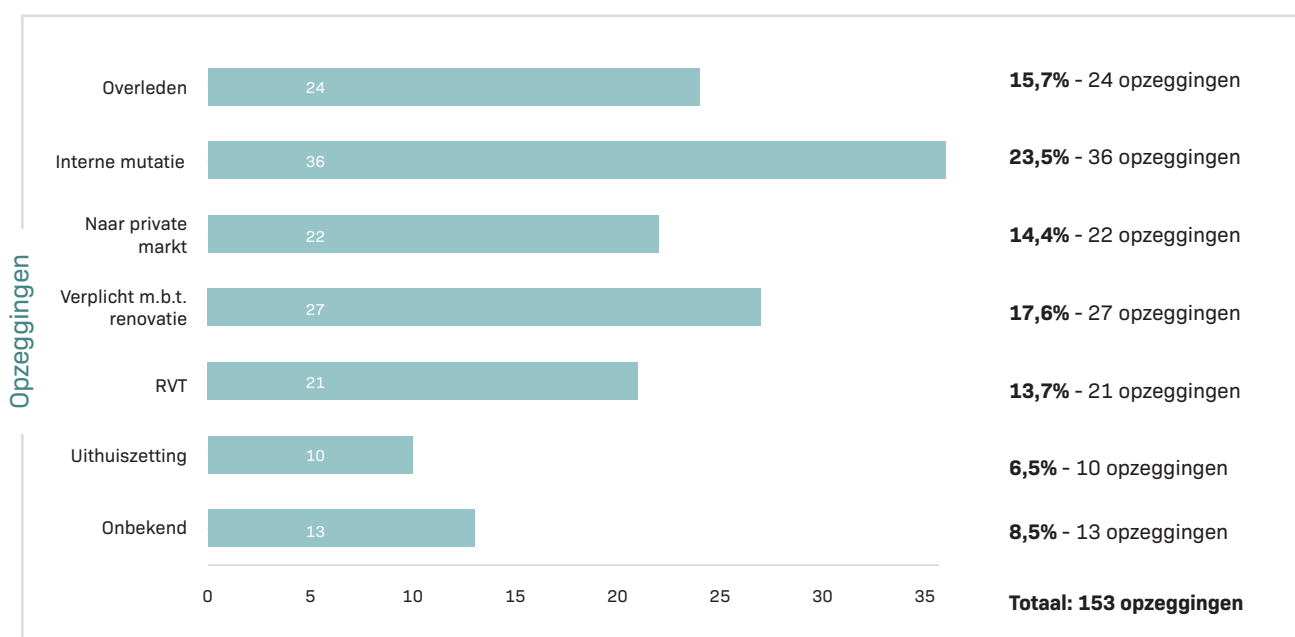
WM Elan hanteert op dit moment de lokale binding zoals algemeen verplicht in Vlaanderen: wie minstens 5 jaar onafgebroken in de gemeente woonde de voorbije 10 jaar krijgt voorrang. Deze lokale binding is niet van toepassing op pijler 2. Op deze manier zien we dat in 2025 de meeste toewijzingen gebeurden met deze voorrang. In 2026 zullen we ook dit herformuleren in het intern huurreglement en het lokaal toewijzingsreglement.

Analyse nieuwe huurders, per gemeente

In 2025 werden er 165 nieuwe huurcontracten opgestart, als volgt verdeeld over de gemeenten:



In 2025 zijn er in totaal voor het ganse jaar 153 huurcontracten beëindigd. Hieronder een overzicht van de redenen van beëindiging.



De vertrokken huurders per maand

	januari	februari	maart	april	mei	juni	juli	augustus	september	oktober	november	december	Eindtotaal
aantal vertrokken huurders	15	22	9	16	10	17	14	9	10	14	13	4	153

Toewijzingsraad

Naar aanleiding van de lokale verkiezingen eind 2024 werd de toewijzingsraad opnieuw samengesteld.

Vertegenwoordiging lokale besturen:

Zwevegem

- Politieke vertegenwoordiging: schepen Wim Monteyne, plaatsvervanger schepen Dirk Desmet
- Ambtelijke vertegenwoordiging: Sylvie Bulcaen

Avelgem

- Politieke vertegenwoordiging: Ann Derycke, plaatsvervanger Trees Vandeputte
- Ambtelijke vertegenwoordiging: Ann Schellaert

Kuurne

- Politieke vertegenwoordiging: Bram Deloof, voorzitter van het bijzonder comité, plaatsvervanger Willem Vanwynsberghe, lid van het vast bureau
- Ambtelijke vertegenwoordiging: Delphine Maillard

Spiere-Helkijn

- Politieke vertegenwoordiging: Willy Glorieux, plaatsvervanger Sylvie Pauwels
- Ambtelijke vertegenwoordiging: Stephanie Vandenabeele

De vertegenwoordiging vanuit de diverse welzijnsorganisaties werd behouden.

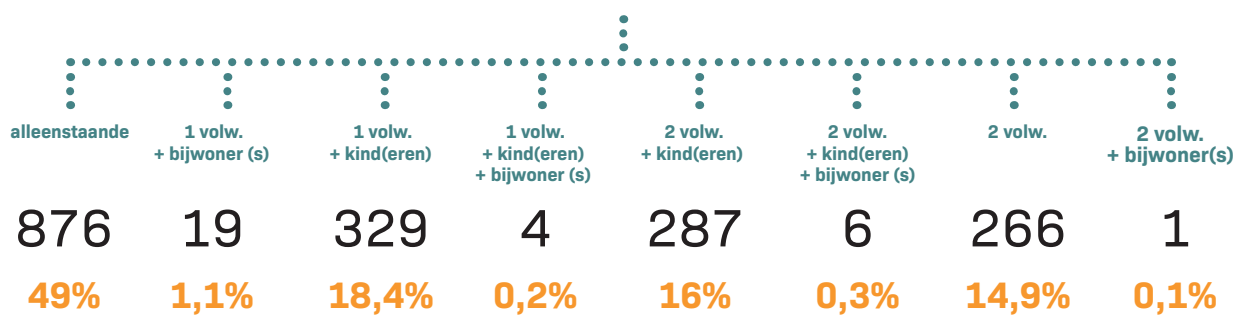
Vanuit de raad van bestuur van WM Elan werd een werkgroep opgericht in het kader van de aanpassingen aan het toewijzingsreglement. Het is de doelstelling om eind 2026 te landen met een nieuw goedgekeurd toewijzingsreglement en intern huurreglement.

Huurders

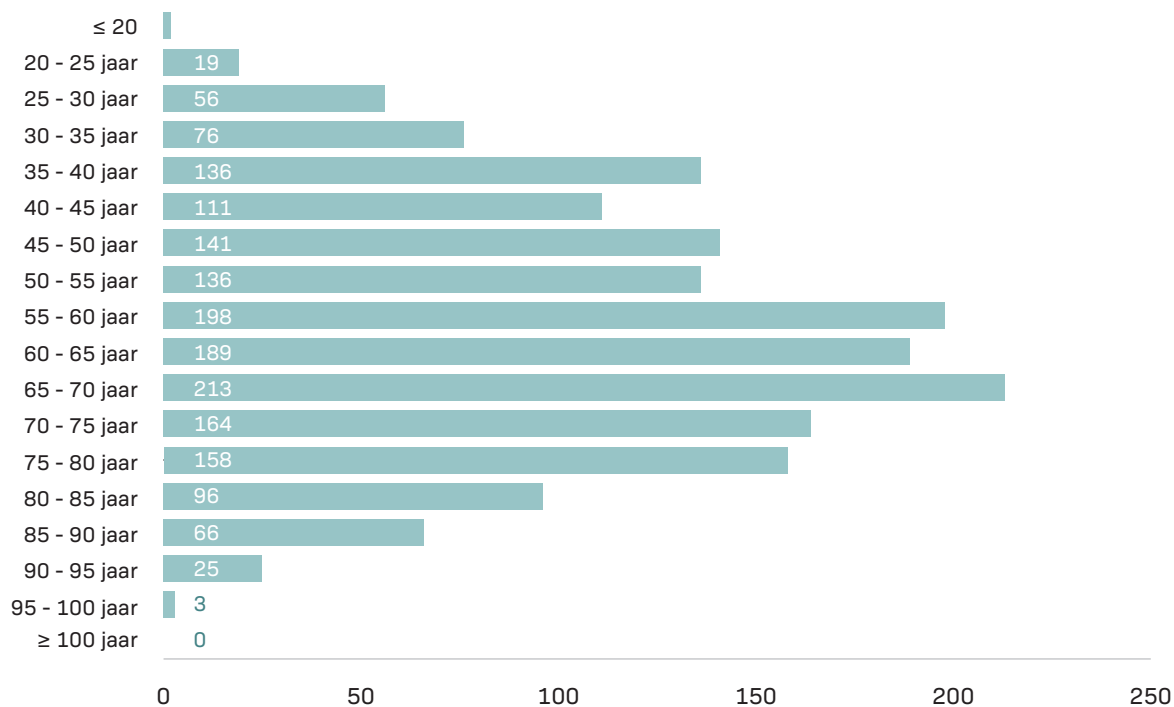


1.786

VERHUURDE WOONEENHEDEN
(SOCIALE VERHURINGEN – EIGEN WONINGEN)



Huurders volgens leeftijd



⑧ FINANCIËEL ELEMENTEN VAN DE VERHURING

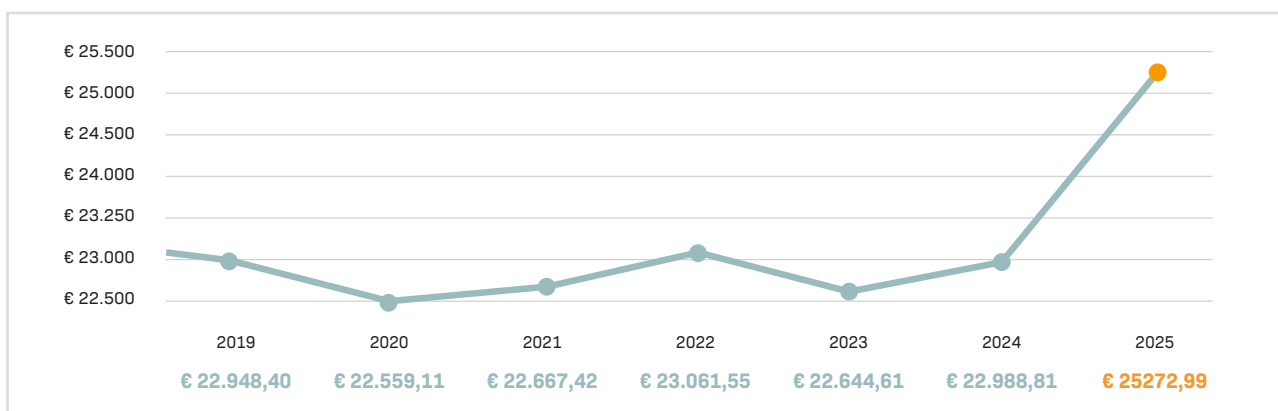
	Situatie 31.07.2024	Situatie 31.12.2024	Situatie 31.07.2025	Situatie 31.12.2025
Totaal zittende huurders	1.783	1.827	1.806	1.832 (1.789 gew + 43 IHN)
Zittende huurders met huurachterstal (incl. privéhuurders)	191 = 9,74%	167 = 9,14%	181 = 10,02%	122 = 6,66%
Totale huurschuldbedrag	€ 137.016,02	€147.899,20	€ 128.281,79	€ 123.130,47
Gemiddeld bedrag aan huurachterstal bij zittende huurders	€ 542,55	€ 564,30	€ 351,25	€529,27
Totaal aantal inhuurnames	42	41	41	43
Aantal zittende IHN met achterstal	17 = 40,48%	14 = 34%	11 = 27%	14 = 32,56%
Totale achterstal bij IHN zittende huurders	€ 14.897,97	€ 12.621,27	€ 6.139,29	€ 6.321,55
Aantal zittende huurders met huurachterstal > € 1.000	37	31	15	14
Aantal vertrokken huurders met huurachterstal > € 1.000	11	12	19	12

Aantal huurders met huurachterstal

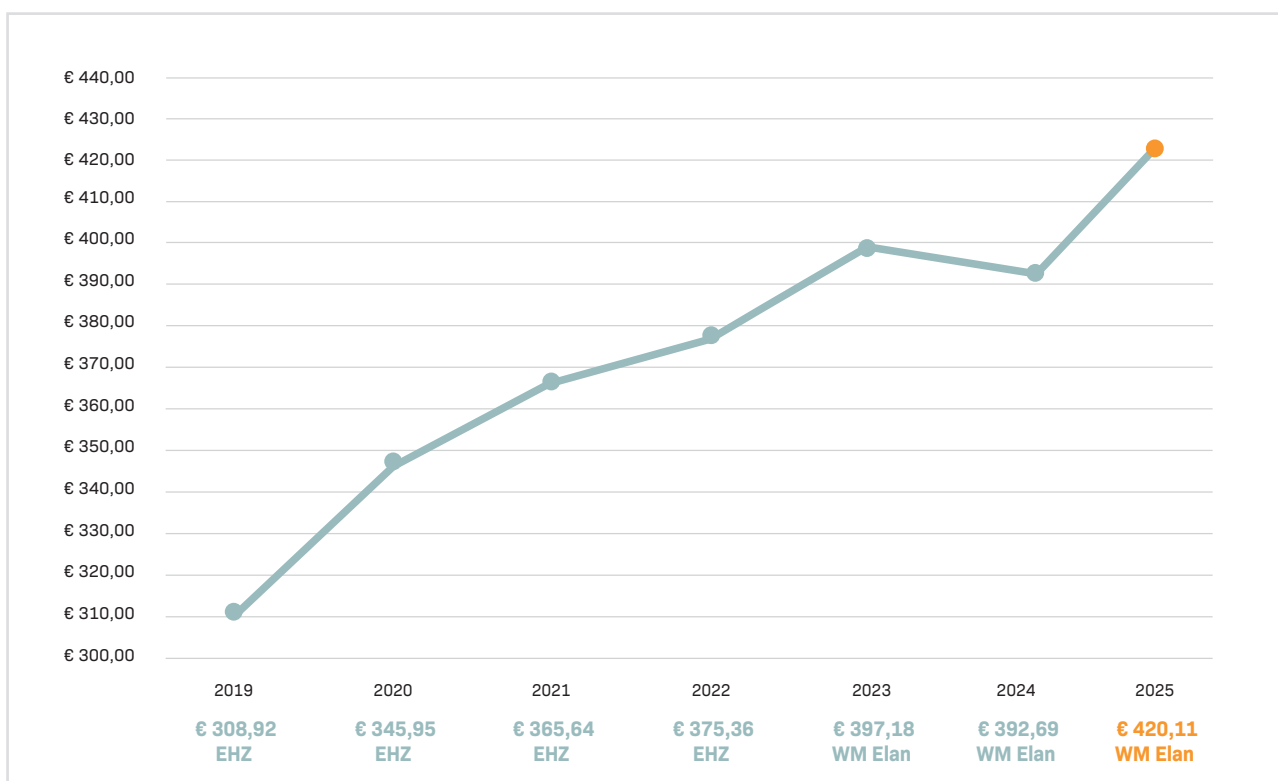
Zittende huurders	121
Dubieuze zittende huurders	1
Vertrokken huurders	6
Dubieuze vertrokken huurders	31
Overleden huurders	3
Dubieuze overleden huurders	8

WM Elan doet er alles aan om huurders met een achterstal in de huur zoveel mogelijk aan boord te houden. We spelen hiervoor kort op de bal met al na enkele dagen te laat betaald een verwittiging via SMS en enige tijd later een eerste rappelbrief. Bij een tweede rappelbrief wordt de regioverantwoordelijke ingeschakeld om de betrokken huurder te contacteren en indien nodig op huisbezoek te gaan. Hierbij wordt de specifieke situatie van de huurder bekeken en indien mogelijk een afbetalingsplan opgesteld. Bij een derde rappel wordt het OCMW en CAW verwittigd om indien mogelijk nog een laatste poging te ondernemen om de mensen te bereiken en de betalingssituatie aan te pakken. WM Elan roept bij de vrederechter steeds eerst op in verzoening en pas in een tweede zitting ten gronde.

Evolutie van het gemiddeld gezinsinkomen per jaar (niet geïndexeerd)

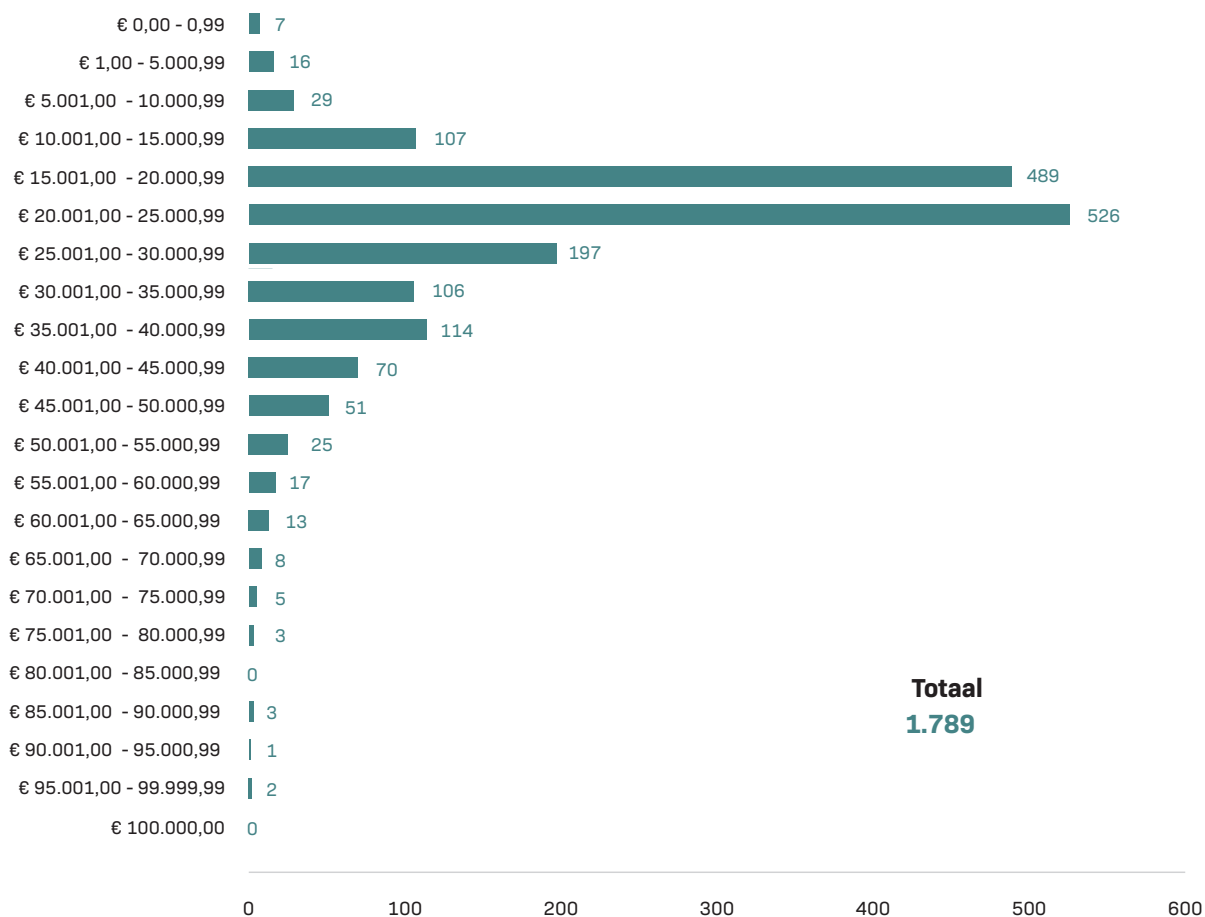


Evolutie van de gemiddelde huurprijs



In 2025 omvat het totaal te innen bedrag aan huur (hierbij zijn ook privé verhuringen, ocmw, garages, ... begrepen) 10.272.733,30 EUR. Ten aanzien van dit bedrag is de niet ontvangen huur ((hierbij zijn ook privé verhuringen, ocmw, garages, ... begrepen) : 126.658,59 EUR of 1,23 %. Bij de berekening van de GSC wordt rekening gehouden met een forfait huurachterstal van 1% op de theoretische huurinkomsten. Dit is het na te streven percentage. Op Vlaams niveau scoort WM Elan zeer goed op huurachterstal.

Aantal huurders per prijscategorie



Huurlasten

Voor 2025 bedraagt de gemiddelde huurlast over alle woningen van WM Elan heen, grondgebonden woningen en appartementen, eigen woningen en inhuurnames, € 32,65.

De hoogste huurlasten komen voor bij volgende woninggroepen:

- Ter Kercken (55 app., Hinnestraat 9-19, Abeele 1-43), Zwevegem (154€/maand)
- Kerkstraat 16-28, Helkijn (118 €/maand)
- Oudenaardseweg / Robecijnplein, Spiere (107 €/maand)

En zijn vooral te wijten aan:

- Caloribel: verwarming en water (Ter Kercken)
- Schoonmaak gemene delen en lift (Kerkstraat 16-28 & Oudenaardseweg / Robecijnplein)

De gemiddelde huurlast steeg met 5,49% of 1,70€ per maand per huurder ten aanzien van 2024. De voorbije jaren steeg deze gemiddelde huurlast eveneens met 26,38% van 2023 naar 2024 (opstart onderhoudscontract SIX) en met 5,83% van 2022 naar 2023.

De sterkste stijging komt voor bij:

- Deerlijkstraat, Zwevegem
- Frankrijklaan 69-98, Zwevegem
- Vande Vennestraat, Zwevegem
- Kerkeberg, Sint-Denijs
- Vromanlaan 1-27, Spiere
- Nieuwenhuyse, Kuurne

En is te wijten aan:

- Meer groenonderhoud (Deerlijkstraat, Kerkeberg, Nieuwenhuyse, Vande Vennestraat)
- Start vergoeding PV panelen in 2025 t.o.v. 2024 (Frankrijklaan 69-98, Vromanlaan 1-27)

De huurlast wordt samengesteld uit verschillende componenten. Een aantal componenten komen bij zo goed als alle woningen/appartementen voor: afstand van verhaal (1.62€ per maand per huurder), onderhoud CV (14.86, 17.27 of 19.66 € per maand per huurder afhankelijk van het type installatie), schoonmaak en verbruik gemene delen bij alle appartementen, ...

Een aantal huurlasten zijn eerder uitzonderlijk, zoals caloribel (enkel in de appartementen in de wijk Abeele en inhuurnames) of syndicus kosten (enkel nog in Robbecijnplein en inhuurnames).

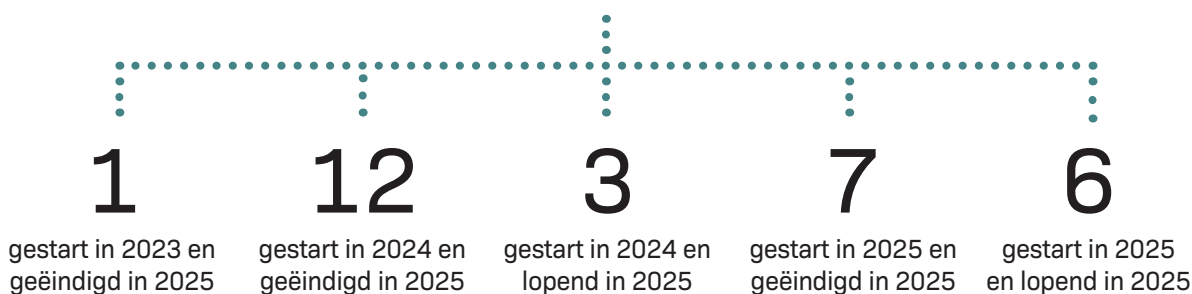
De aanwezigheid van een lift betekent onmiddellijk een aanzienlijke huurlast voor onderhoud, keuringen, abonnement telefoon, elektriciteitsverbruik, ... grootte-orde van 15€ per maand per huurder. Ook Caloribel (collectieve verwarming en warm water) is een relatief duur systeem (100 € per huurder per maand) in appartementen Abeele. Dit omvat echter de levering van warm water en CV per individueel appartement die elders individueel aan de energieleverancier betaald wordt in een afrekening gas en elektriciteit.

Gerechtelijke procedure

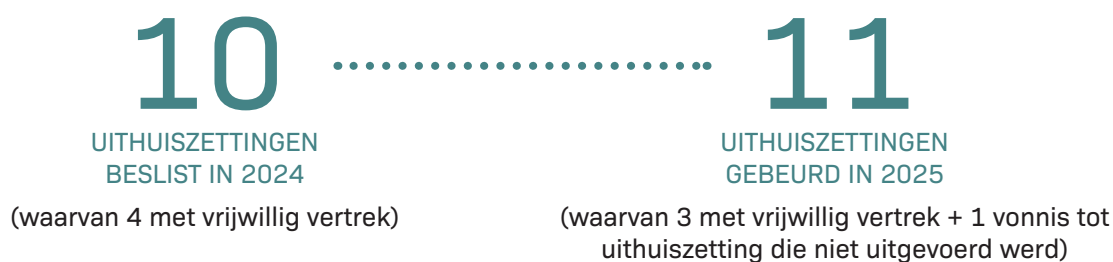


29

LOPENDE GERECHTELIJKE DOSSIERS OP 31/12/2025



- Nb:
- Start dossier = datum eerste zitting in verzoening:
Indien betaling ontvangen vooraleer er een datum voor een zitting is, wordt dit niet als gerechtelijk dossier gezien
 - Einde dossier = huurder heeft woning verlaten en deurwaarder voert niet meer uit
Blijft lopende als er na uithuiszetting nog afbetaald wordt
Blijft lopende indien de huurder na het vonnis tot uithuiszetting in beroep gaat



Onderzoek buitenlandse eigendommen



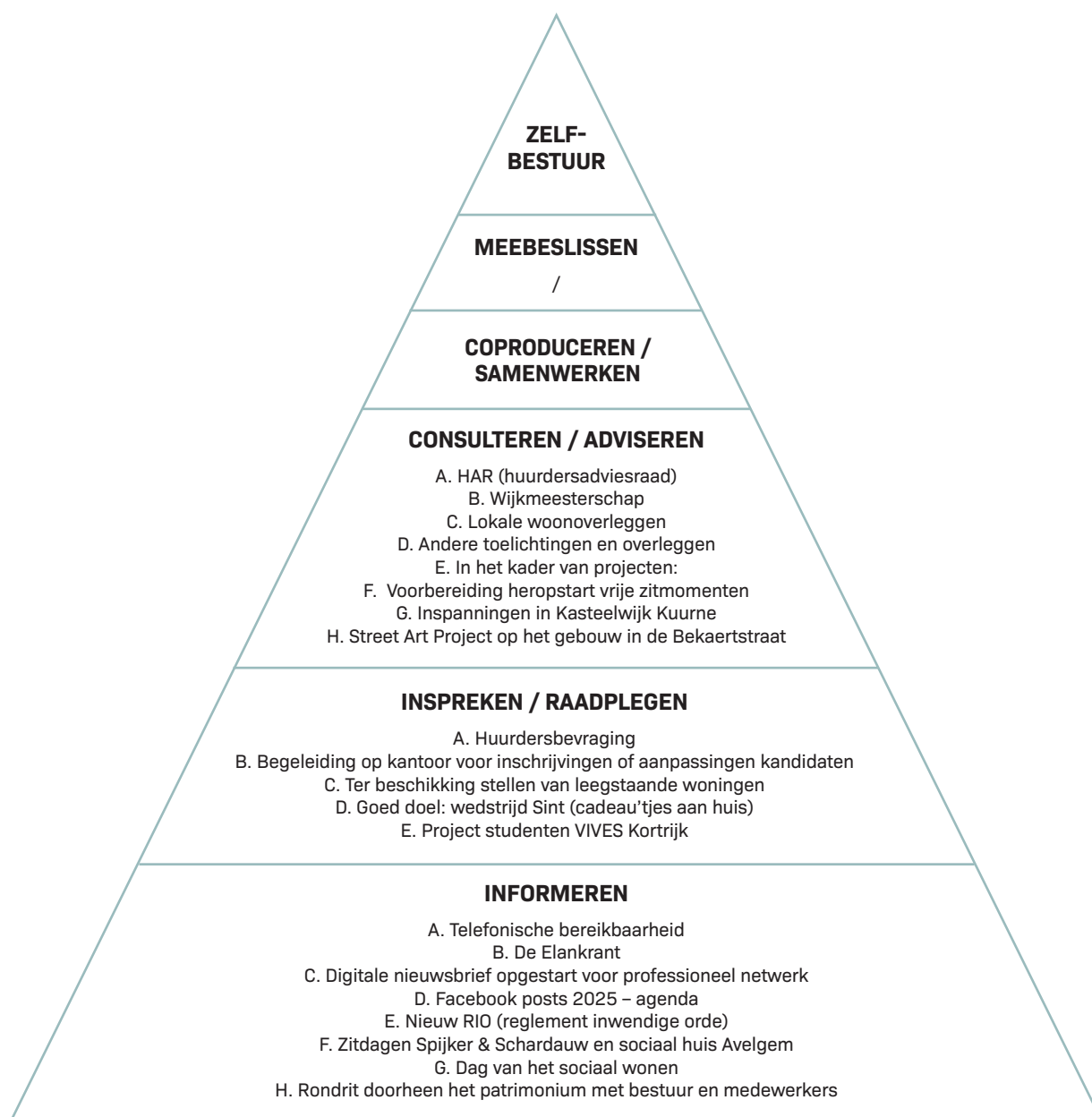
2

VOORONDERZOEKEN
BUITENLANDSE EIGENDOMMEN

In 2025 zijn 2 dossiers in verdere opvolging waar een buitenlandse eigendom vastgesteld werd. De definitieve uitkomst is in 2026 te verwachten.

⑨ HUURDESPARTICIPATIE

Ondanks de vele uitdagingen de voorbije jaren (Corona, fusie, wijzigende wetgeving, uitvallen van medewerkers), is er in de voorbije jaren toch sterk ingezet op communicatie en participatie van de huurders. We geven hieronder een overzicht van de acties die in 2025 opgezet werden.



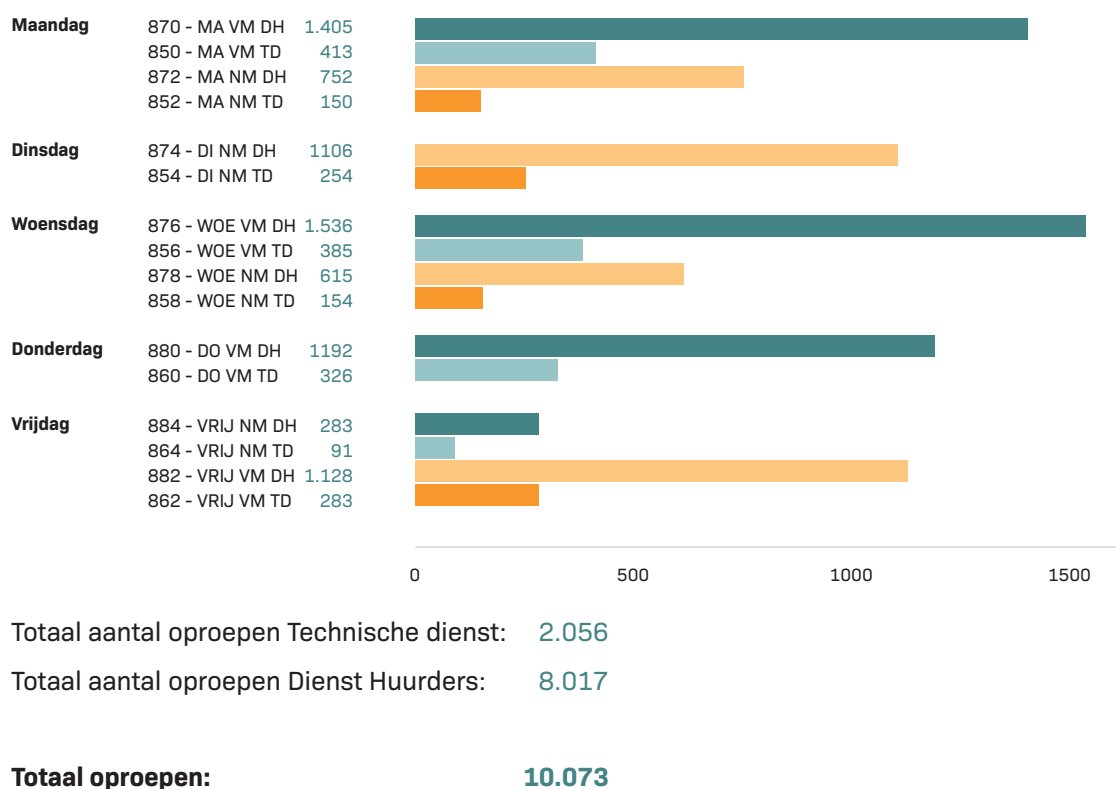
Informeren

A. Telefonische bereikbaarheid

Sinds 2020 heeft WM Elan een medewerker specifiek voor het telefonisch onthaal.
WM Elan is steeds telefonisch bereikbaar op volgende momenten:

- Maandag: 08u00-12u30 13u30-16u00
- Dinsdag: / 13u30-16u00
- Woensdag: 08u00-12u30 13u30-16u00
- Donderdag: 08u00-12u30 /
- Vrijdag: 08u00-12u30 13u30-15u00

Ontvangen oproepen 2025



De dienst huurders krijgt 4 keer zoveel telefonische oproepen dan de technische dienst. Met 27 uur per week telefonische beschikbaarheid betekent dit gemiddeld 6 oproepen per uur. Piekmomenten in het aantal oproepen zijn er na de communicatie van de nieuwe huishuur en bij andere communicatie zoals rond huurachterstal etc. De klemtoon ligt op de voormiddagen met de maandag en de woensdag als drukste dagen.

B.De Elankrant

Opnieuw werden 4 edities van De Elankrant aan alle huurders bezorgd.



WEDSTRIJDEN IN ELANKRANT

In elke editie van de Elankrant publiceren we een wedstrijd voor onze huurders.



HUURDERS AAN HET WOORD

In elke editie laten we graag onze huurders aan het woord.

- Huurders maken kunst > Guido en Carine maken kunstwerken in keramiek.
- Huurders moesten verplicht verhuizen wegens renovatie
 - > Sabine verhuisde naar een gerenoveerde woning en vertelde ons graag hoe ze deze verhuis heeft ervaren en hoe ze zich nu voelt in haar nieuwe woning.
 - > We interviewden dit jaar ook Christian en zijn echtgenote. Ook zij moesten verhuizen omdat hun woning een renovatie moest ondergaan.
- Huurder is wijkmeester van zijn wijk en maakt deel uit van de huurdersadviesraad.



C. Digitale nieuwsbrief opgestart voor professioneel netwerk

Ons professioneel netwerk informeren wij a.d.h.v. een digitale nieuwsbrief. Deze versturen wij ook 3-maandelijks. De inhoud is dezelfde als deze van de Elankrant. Naar aanleiding van de fusie werd in 2023 een totaal nieuwe website gebouwd en gelanceerd. Deze website wordt continu up to date gehouden en gevoed met nieuwsberichten.

D. Facebook posts 2025 – agenda

- 07/01/2025 Vacature dienst huurders
- 10/01/2025 Nieuwjaarsdrink Te Winckele
- 24/01/2025 Voorstelling nieuwe collega's: Jonas, Gianni, Nele Ryssaert
- 28/01/2025 Gerenoveerde woningen Vromanlaan Spiere-Helkijn
- 31/01/2025 Renovatie daken Ter Groenen Boomgaard
- 31/01/2025 Nieuw kantoor voor WM Elan
- 03/02/2025 Dienstverlening Mayken Kuurne
- 05/02/2025 Vacature
- 05/03/2025 Huurders aan het woord: keramiek
- 19/03/2025 Woningen te koop via Biddit.be
- 21/03/2025 Twee vacatures dienst huurders
- 04/04/2025 Paaseierenraap Te Winckele (buurtwerking)
- 04/04/2025 Tevredenheidsbevraging
- 14/04/2025 Vlastuin Kuurne
- 16/04/2025 Gesloten op Paasmaandag
- 18/04/2025 Woningen te koop via Biddit.be
- 23/04/2025 WM Elan gesloten op 1 en 2 mei
- 25/04/2025 Wijkvernieuwing Te Winckele
- 25/04/2025 Dag van de Sociale Huurder Vivas
- 14/05/2025 Infomoment 'Project Spijker & Schardauw'
- 16/05/2025 Vacature medewerker projecten
- 03/06/2025 Info wijkvernieuwing Te Winckele
- 03/06/2025 Gesloten op 9 juni
- 11/06/2025 WM Elan uitz. gesloten op 13/06
- 09/07/2025 Vacature patrimoniumbeheerder
- 09/07/2025 Gesloten 11 juli
- 15/07/2025 Gesloten 15 juli
- 16/07/2025 Algemeen sms'je huurders
- 17/07/2025 Verlofregeling
- 19/08/2025 Medeleven overlijden collega WM Gent
- 10/09/2025 Dag van sociaal wonen
- 01/10/2025 Dag van sociaal wonen
- 08/10/2025 Dag van sociaal wonen
- 10/10/2025 Dag van sociaal wonen
- 24/11/2025 Aankondiging gezond binnen
- 24/11/2025 Streetart project
- 25/11/2025 Tip 1 gezond binnen
- 26/11/2025 Tip 2 gezond binnen
- 27/11/2025 Tip 3 gezond binnen
- 28/11/2025 Tip 4 gezond binnen
- 15/12/2025 Aangepaste openingstijden kerstvakantie
- 16/12/2025 Aankondiging vrije zitdagen WM Elan

E. Nieuw RIO (reglement inwendige orde)

In 2021 stelde Eigen Haard een nieuw RIO op en verdeelde dit in 2022 aan alle huurders. Door de fusie was het echter nodig dit al in 2024 te herbekijken en bij te sturen. In 2025 werd dit nieuwe Reglement Inwendige Orde bezorgd aan huurders die dit nog niet mochten ontvangen (huurders van Avelgem & Kuurne) en ontsloten via onze website.

F. Zitdagen Spijker & Schardauw en sociaal huis Avelgem

Maandelijks is er een zitdag in de wijk Spijker & Schardauw waar de regioverantwoordelijke een namiddag of voormiddag aanwezig is op de wijk. Tijdens deze aanwezigheid kunnen huurders langskomen met vragen/klachten, ...

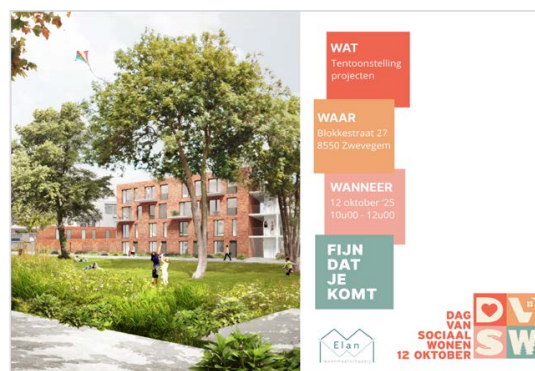
De zitdagen gingen door op:

- 20/02/2025
- 03/03/2025
- 24/04/2025
- 06/11/2025
- 04/12/2025
- 18/12/2025

Ook in het sociaal huis in Avelgem is er maandelijks iemand van WM Elan aanwezig om prioritair te assisteren bij inschrijvingen. Ook andere vragen kunnen op dit moment echter aan bod komen.

G. Dag van het sociaal wonen

Op 12 oktober 2025 ging de dag van het sociaal wonen door. WM Elan nam deel aan deze Vlaams georganiseerde dag. In het toekomstige kantoor in de Blokkestraat werden de recent opgeleverde projecten en de projecten in uitvoering aan het brede publiek getoond. Er was een mooie opkomst.



H. Rondrit doorheen het patrimonium met bestuur en medewerkers

Op 18 oktober ging het voltallige bestuur samen met de personeelsleden van WM Elan op tocht doorheen de regio om de sociale woningen in realiteit te kunnen bezoeken. In het bijzonder konden een aantal recent opgeleverde woningen bezocht worden.

Inspreken en raadplegen

A. Huurdersbevraging

De voorbije jaren werden een aantal specifieke bevragingen gedaan: tevredenheid na uitvoering werken, bereik nieuwsbrief, tevredenheid poetsdienst, tevredenheid ondersteuning verhuisbewegingen, samenwerking met verschillende partners, kandidaat-huurders, ...

Aangezien het van 2016 geleden was dat er een algemene huurdersbevraging gebeurde, werd dit in 2025 opnieuw uitgevoerd. Er werden 461 enquêtes afgenomen bij huurders van WM Elan. De bevraging had betrekking op de dienstverlening van WM Elan voor de huurders en de tevredenheid over woning & buurt. De provincie West- Vlaanderen verwerkt deze enquête. In de loop van 2026 zullen we over de resultaten communiceren en ermee aan de slag gaan. Dank aan buurtwerkster Mayken van Spijker en Schardauw om dit mee te ondersteunen om zoveel mogelijk huurders te bereiken.

B. Begeleiding op kantoor voor inschrijvingen of aanpassingen kandidaten

Hoewel het Centraal Inschrijvingsregister ondertussen meer dan 1 jaar bestaat, ondersteunt WM Elan blijvend kandidaten voor wie digitaal inschrijven niet evident is. Dit gebeurt via een afspraak op kantoor of via de zitdag in het sociaal huis van Avelgem. Nog bijna 50% van de mensen die zich willen inschrijven passeert bij ons voor assistentie.

C. Ter beschikking stellen van leegstaande woningen

De woningen waar leegstand onvermijdelijk is in aanloop van een renovatieproject of sloop, proberen we alsnog in te zetten ten dienste van de maatschappij. We werken vaak samen met politie of brandweer om de woningen als oefenlocatie te gebruiken, zoals voor de hondenbrigade ism de politie – Nieuwenhuyse. Groep Ubuntu maakt momenteel een kortfilm in één van onze leegstaande woningen in Zwevegem. Indien mogelijk verhuren we deze ook verder via leegstandsbeheer aan mensen die tijdelijk een woonoplossing zoeken.

D. Goed doel: wedstrijd Sint (cadeau'tjes aan huis)

WM Elan spant zich graag in voor een goed doel. In plaats van louter een storting te doen, zoeken we met het personeel naar een goed doel waar onze huurders bij betrokken zijn en/of die de teamgeest ten goede komt. Vanuit de medewerkers werd voorgesteld om dit jaar een sinterklaasactie op poten te zetten. Al wie een tekening inkleurde kreeg op 26 november bezoek van ons om een geschenkje van de sint in ontvangst te nemen. De Sint bracht voor 38 kinderen een geschenkje en/of iets lekkers.



E. Project studenten VIVES Kortrijk

Er was een samenwerking met de eerstejaarsstudenten Maatschappelijke veiligheid voor het vak Sociale Vaardigheden. Binnen dit vak werken de studenten aan een reëel project uit het brede werkveld. Door zo'n project uit te voeren trainen ze hun sociale vaardigheden zoals het actief luisteren naar elkaar, het geven en ontvangen van feedback, een vergadering voor zitten, ... en leren ze wat er speelt in het veld. De vraagstelling vanuit WM Elan is: het ontwikkelen van (een serie van) eenvoudige informatieve, praktische producten en/of acties om het afvalbeleid in de wijk (Spijker & Schadauw) te verbeteren. De studenten organiseerden een gecombineerde lenteschoonmaak en reparatieactie in de wijk. Tijdens deze dag herstellen vrijwilligers –zowel uit de wijk als van daarbuiten– kapotte spullen zoals kleine meubels, fietsen en huishoudelijke apparaten. Tegelijkertijd gingen ze samen met bewoners aan de slag om de wijk op te ruimen en proper te maken.

Consulteren/adviseren

A. HAR (huurdersadviesraad)

- Samenstelling
 - huurders: 23
 - wijkmeesters: 3
 - buurtwerking Zwevegem & Kuurne: 2
- Doelstelling
 - Brugfunctie tussen huurders en WM Elan
 - Infomomenten/activiteiten organiseren/coördineren
- Frequentie
 - 2x/jaar algemene vergadering, eventueel aangevuld met werkgroepvergaderingen (i.f.v. specifieke activiteiten/projecten)

Op 1 april 2025 vond de startvergadering plaats van de vernieuwde huurdersadviesraad.

- Agendapunten
 - kennismaking
 - 01/04/2025
 - afspraken vernieuwde werking
 - bevraging 2025
 - brainstorm mogelijke thema's/activiteiten

Vergadering 24/11/2025

- Agenda
 - Verslag vorige vergadering
 - Voorstelling buurtwerking Spijker & Schardauw Kuurne
 - Voorstelling buurtwerking Zwevegem
 - Stand van zaken bevraging 2025
 - Project wijkmeesters Vuurkruisersstraat
 - Concrete actie 2026 : buurt- of wijkgerichte 'opkuis'actie ?
 - Input Elankrant vanuit HAR
 - Toetsen infobrieven op duidelijkheid/klare taal
 - Zitdagen kantoor

B. Wijkmeesterschap

In 2025 startten we met een pilootproject "wijkmeesters" in de wijk Vuurkruisersstraat in Sint-Denijs. We vonden 3 huurders die zich als wijkmeester wilden engageren.

- Taak
 - Laagdrempelig aanspreekpunt voor medehuurder
 - Brugfiguur tussen medehuurders en WM Elan
 - Meldingsfunctie aan WM Elan
 - Doorverwijsfunctie voor herstellingen
 - Ondersteunen leefbaarheid en uitzicht wijk

- | | |
|--|--|
| Tussentijdse evaluatie
(HAR 24/11/2025) | <ul style="list-style-type: none"> - Project komt moeilijk van de grond - Er is geen of weinig verbinding in buurt - Nieuwe huurders zoeken geen contact, zijn eerder op zichzelf |
|--|--|

C. Lokale woonoverleggen

Volgende lokale woonoverleggen gingen door in 2025 waar WM Elan aanwezig was:

- 25/03/2025: Spiere-Helkijn
- 03/04/2025: Zwevegem
- 11/04/2025: Avelgem
- 19/05/2025: Kuurne
- 06/06/2025: Avelgem
- 03/10/2025: Avelgem
- 09/10/2025: Zwevegem
- 03/11/2025: Kuurne

D. Andere toelichtingen en overleggen

Naast het lokaal woonoverleg is WM Elan steeds bereid om een toelichting te geven over de brede werking of specifieke elementen binnen onze werking. Zo was er in 2025 een toelichting aan het Bijzonder Comité Sociale dienst Zwevegem, een overleg met alle gemeenten m.b.t. de samenwerkingsovereenkomst, een overleg voor de ouderenadviesraad in Zwevegem, een overleg met IMOG over het gewijzigd beleid afvalophaling, ...

Specifiek voor Spijker en Schardauw bestaat er een werkgroep rond leefbaarheid met de wijkagent, OCMW Kuurne, buurtwerkster en WM Elan die een aantal keer per jaar samenkomt. In 2025 volgde hieruit de installatie van camera's in de ondergrondse parking en een betere opvolging van afval in de wijk.

E. In het kader van projecten

- Voorbereiding vervanging keukens en badkamers: Rondgang in iedere woningen met architect en pandbeheerder om situatie ter plaatse te kennen, maar ook de aandachtspunten en bezorgdheden van de bewoners te vernemen.
- Voorbereiding vervanging CV in Zwevegem Knokke: voorafgaand met de aannemer alle appartementen bezocht om de bewoners te informeren over de aanpak, de nodige voorbereiding, ...
- Communicatie naar de wijk Abeele in Zwevegem rond de plannen voor deze wijk.
- Sloop van aantal woningen gepland: goede afspraken met de betrokken gemeenten gemaakt voor tijdelijk gebruik voor aanpalende school, buurt, ...
- Omgevingsvergunning Spijker en Schardauw: infomomenten enerzijds naar het brede publiek in het gemeentehuis, maar ook en eerst naar de bewoners zelf in het buurthuis op maat van hen. Er werd een communicatie-strategie opgesteld samen met de gemeente en het OCMW van Kuurne en de buurtwerkster.

- Feedbackformulier externe aannemers: bij alle werkopdrachten die door een externe aannemer uitgevoerd worden, wordt een evaluatieformulier meegestuurd. Hoewel de ontvangen feedback beperkt is, komen hier tot nu toe geen negatieve signalen uit.
- Masterplan Kardinaal Cardynstraat Zwevegem: in het kader van dit stedenbouwkundig masterplan werden verschillende infomomenten georganiseerd samen met de gemeente Zwevegem in het schooltje Ter Winckele, gelegen in het projectgebied. De opkomst was telkens zeer groot, zowel van sociale huurders als omwonenden. Het voorzien van een dergelijk laagdrempelig moment op een locatie in het plangebied is duidelijk een meerwaarde. In het verlengde hiervan en niet in het minst omwille van de bezorgdheden, in hoofdzaak op vlak van mobiliteit kwam een werkgroep bij elkaar. Uit die werkgroep ontstond het voortschrijdend inzicht met betrekking tot de haalbaarheid en het zoeken naar een evenwicht tussen enerzijds het ontwikkelen van een aangename groene omgeving en anderzijds de praktische haalbaarheid voor de toekomstige bewoners en omwonenden, ondermeer met betrekking tot de mobiliteit. In diezelfde projectsfeer dient een haalbare oplossing gevonden te worden voor de problematiek van de afvalophaling. Het masterplan wordt in de loop van 2026 verder afgewerkt, waarna een architect zal aangesteld worden om het project verder vorm te geven.

F. Voorbereiding heropstart vrije zitmomenten

Wm Elan is reeds maandelijks aanwezig in het buurthuis van Spijker en Schardauw en in het huis aan de Schelde in Avelgem om vragen van (kandidaat)huurders te beantwoorden. Vanaf 2026 zullen ook in de kantoren in Kuurne (eerste dinsdag van de maand 16u tot 18u) en Zwevegem (eerste maandag van de maand 16u tot 18u) opnieuw maandelijks vrije zitmomenten georganiseerd worden. Op deze manier wil WM Elan de drempel verlagen voor (kandidaat)huurders om ons te bereiken.

	januari	februari	maart	april	mei	juni	juli	augustus	september	oktober	november	december
Zwevegem	05/01	02/02	02/03	-	04/05	01/06	06/07	-	07/09	05/10	-	07/12
Kuurne	06/01	03/02	03/03	07/04	05/05	02/06	07/07	-	01/09	06/10	03/11	01/12

G. Inspanningen in Kasteelwijk Kuurne

De Kasteelwijk in Kuurne is volop in verandering door het vervangbouwproject dat er in verschillende fases uitgerold wordt. Dit betekent instroom van nieuwe bewoners, overlast voor de bewoners door de werken, ... De aanleg van de voetpaden heeft jammer genoeg langer geduurd dan gehoopt, voor WM Elan, maar zeker ook voor de bewoners. In dit kader en met betrekking tot het samenleven werden verschillende ontmoetingsmomenten georganiseerd voor de buurt waarop feedback kon gegeven worden en signalen genoteerd werden. Waar mogelijk werden de plannen aangepast aan de bezorgdheden.

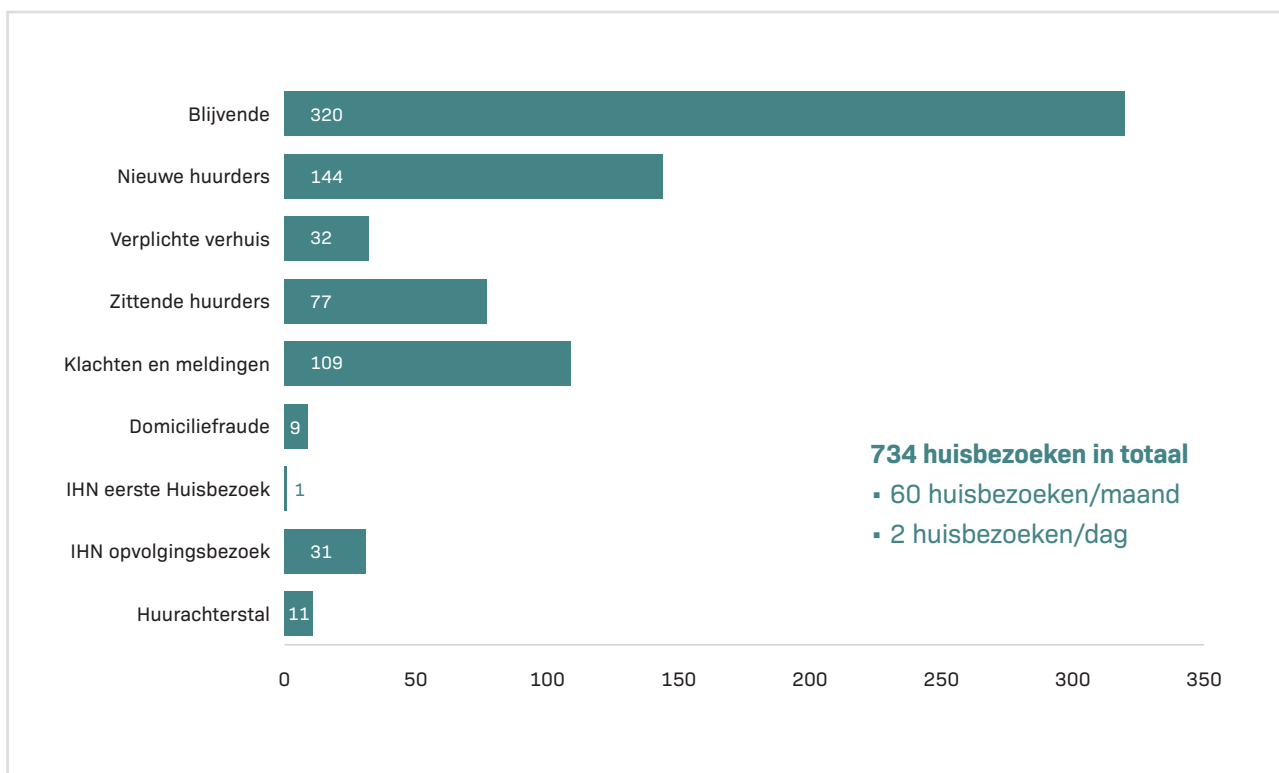
H. Street Art Project op het gebouw in de Bekaertstraat in Zwevegem

Op 21 november werd op de gevel van onze appartementen in de Bekaertstraat een 'StreetArt-muurschildering' van bijna 120 vierkante meter onthuld. Dit 'EuropeStreetArt-project' werd met de goedkeuring van de Raad van Bestuur door voorzitter Erwin Bossuyt ingediend bij de Europese Commissie en samen met de steden Gent en Genk weerhouden als winnaar. Voor de totstandkoming van het kunstwerk gingen de kunstenaars vooraf in dialoog met een aantal huurders en met leerlingen van zowel Rhizo College als het Lager Onderwijs Zwevegem. Uit het dialoogmoment bleek dat veel mensen wel bezig zijn met de online veiligheid. Dit inspireerde de Nederlandse kunstenaar, Joren Joshua. Zijn kunstwerk 'Het Pad' doet ons nadenken over online veiligheid en geeft subtiel mee hoe de Europese sterren de weg uittekenen. Als metafoor voor de risico's van de digitale wereld gebruikte de kunstenaar een donker woud. De centrale figuur is gefocust op zijn smartphone, maar tegelijk alert voor wat er rondom hem gebeurt. Diverse figuren verwijzen naar online gevaren, bijvoorbeeld spionageogen die verwijzen naar hackers en datalekken, spinachtigen en bugs als symbool voor het 'dark web' en virussen, een waakhond die de rol van beveiliging en digitale bescherming verbeeldt en een netwerk van lijnen en symbolen in de achtergrond die het internet voorstelt als een sterrenhemel, met de EU-sterren als lichtbron, richtpunt en baken van veiligheid. (Bron: vrt.be)



⑩ BEGELEIDING & ONDERSTEUNING

Huisbezoeken Dienst Huurders



Het team (kandidaat) huurders zette zich in het voorjaar van 2025 samen om de werking aan te scherpen. Voortaan wordt er gefocust op 3 types huisbezoeken: een huisbezoek kort na de start van de verhuring, een huisbezoek in het kader van huurachterstal en een huisbezoek bij die huurders waar blijvende opvolging nodig is.

Het inschakelen van de regioverantwoordelijke voor een aanklappend huisbezoek bij betalingsachterstal is nieuw, maar lijkt zijn vruchten af te werpen.

Er wordt ook nog sterker ingezet op duidelijke verslaggeving bij situaties van overlast in functie van een goed onderbouwd dossier voor als juridische stappen nodig zijn.

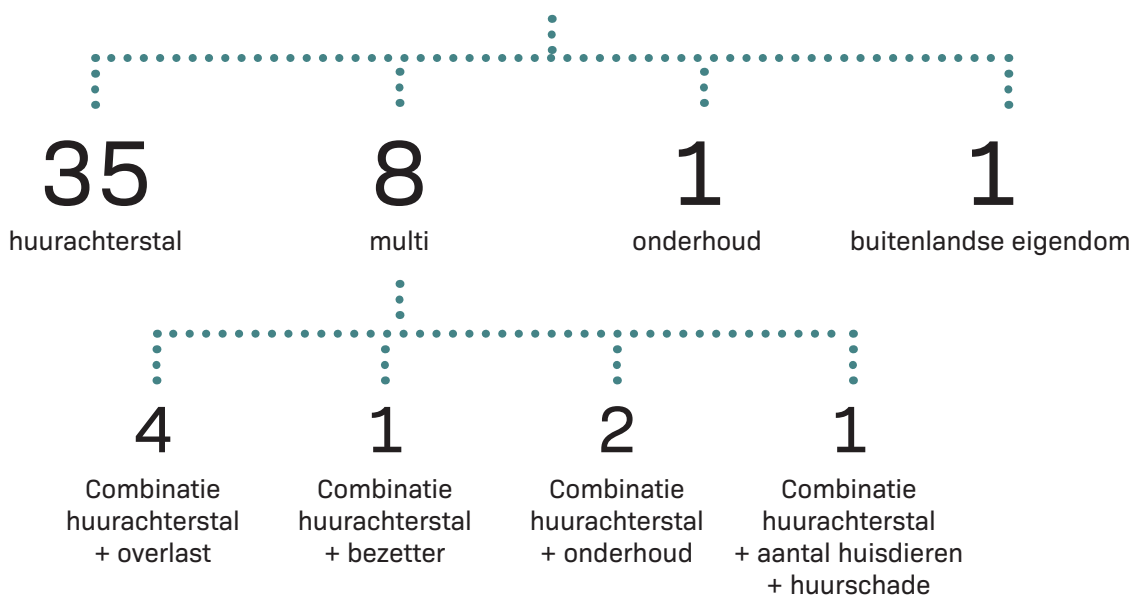
Samenwerking partners

WM Elan werkt nauw samen met de OCMW's o.m. rond betalingsachterstal. In Zwevegem is er een maandelijks overleg. In Avelgem en in Kuurne is er een 3 maandelijks overleg. Bij grote mailings bv rond de nieuwe huurprijsberekening, worden de OCMW's steeds geïnformeerd. De samenwerking werd ook per OCMW geëvalueerd in een overleg. Jaarlijks zitten de medewerkers van de dienst huurders samen met zowel CAW als Anzoh om te samenwerking te optimaliseren en op elkaar af te stemmen.

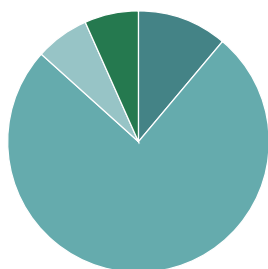


45

DOSSIERS DOORGESTUURD NAAR
HET OCMW EN HET CAW IN HET KADER
VAN PREVENTIEVE WOONBEGELEIDING



Opvolging door



⑪ KLACHTEN OVER WERKING

Klachten en meldingen



KLACHTEN- MANAGEMENT

VRAGENLIJST KLACHTENMANAGEMENT 2025

Naam van uw maatschappij

Woonmaatschappij WM Elan BV

Naam van de klachtenbehandelaar

Elena Delbeke

E-mailadres van de klachtenbehandelaar

elena.delbeke@wmelan.be

1. Cijfergegevens

	Aantal
Totaal aantal klachten	16
Aantal ontvankelijke klachten	16
Aantal (deels) gegronde klachten	16
Aantal (deels) opgeloste klachten	14

2. Klachtenbeeld

Bespreek en evalueer de klachten die u behandeld hebt in 2025.

Klacht 233: Klacht gaat over verantwoordelijkheid voor technische gebreken. Huurder contacteerde de Vlaamse Ombudsdienst, Toezicht en WM Elan omdat wij verantwoordelijk zijn voor de gevolgen van de waterschade. Klacht werd opgelost in 23 kalenderdagen.

Klacht 234: Klacht gaat over technische gebreken en werken rond de woning. Huurder contacteerde WM Elan i.v.m. technische gebreken in de woning en overlast door werken naast de woning. Klacht van overlast werken werd opgelost in 7 dagen.

Klacht 235: Klacht gaat over schrapping van de wachtlijst. Huurder contacteerde de Vlaamse Ombudsdienst, omdat hij een aanbod weigerde en zo geschrapt werd. Klacht werd opgelost in 5 kalenderdagen.

Klacht 236: Klacht gaat over de afhandeling van een technische melding. Huurder contacteerde WM Elan omdat ze niet akkoord gaat met werkwijze. Klacht werd opgelost in 90 kalenderdagen.

Klacht 237: Klacht gaat over schade aan veluxen.

Huurder contacteerde WM Elan omdat er opnieuw schade is aan de veluxen.

Klacht werd opgelost in 199 kalenderdagen (langere duurtijd door wachten op externe firma).

Klacht 238: Klacht gaat over een technische melding.

Huurder contacteerde WM Elan omdat de ventilatie dag en nacht zou 'draaien'.

Klacht werd nog niet opgelost.

Klacht 239: Klacht gaat over technische melding.

Particulier contacteerde WM Elan omdat er schade werd aangebracht aan hun perceel door afbraakwerken.

Klacht werd opgelost in 14 kalenderdagen.

Klacht 240: Klacht gaat over een technische melding.

Huurder contacteerde WM Elan omdat er buitenverlichting werd weggenomen door Fluvius.

Klacht werd opgelost in 139 kalenderdagen (langere duurtijd door contacten met externe diensten).

Klacht 241: Klacht gaat over een technische melding.

Huurder contacteerde WM Elan omdat de ruimdienst de site niet wilde betreden en ze dus geen werken konden uitvoeren.

Klacht werd opgelost in 4 kalenderdagen.

Klacht 242: Klacht gaat over technische melding.

Huurder contacteerde WM Elan omdat er telefoonkabels moeten vervangen worden en dat dit te lang duurt.

Klacht werd opgelost in 30 kalenderdagen.

Klacht 243: Klacht gaat over groenonderhoud.

Particulieren contacteerden WM Elan over distels afkomstig van 't Winckelbos.

Klacht werd opgelost in 31 kalenderdagen.

Klacht 244: Klacht gaat over een medewerker van WM Elan.

Huurder contacteerde WM Elan om klacht in te dienen tegen een medewerker (machtsmisbruik, leugens, ...).

Klacht werd opgelost in 35 kalenderdagen.

Klacht 245: Klacht gaat over een factuur 'Onderhoud & herstel'.

Huurder gaat niet akkoord met factuur.

Klacht werd opgelost in 2 kalenderdagen.

Klacht 246: Klacht gaat over groenonderhoud.

Particulieren contacteerden WM Elan over hoogstammige bomen naast tuin.

Klacht werd opgelost in 8 kalenderdagen.

Klacht 247: Klacht gaat over technische bemerkingen.

Huurder gaf verschillende technische gebreken door, maar die worden niet opgelost.

Klacht werd opgelost in 12 kalenderdagen.

Klacht 248: Klacht gaat over leefbaarheid.

Syndicus klaagt over leefbaarheidsproblemen (vandalisme & geluidsoverlast) in een appartementsgebouw.

Klacht werd nog niet opgelost.

3. Concrete realisaties en voorstellen

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

Er werden 16 klachten geregistreerd en hiervan werden er 14 opgelost in 2025.

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

- De klachtenprocedure is vlot vindbaar en bereikbaar. Op de website werd ook een contactformulier opgenomen. Dit maakt het nog eenvoudiger om een klacht te formuleren.
- Managementteam: periodiek agenderen van openstaande klachten.
- Maandelijks overleg met firma onderhoudscontract om openstaande dossiers te bespreken.
- Interne opvolging van de technische meldingen aanscherpen.
- Behandeling van klachten zo kort mogelijk houden.

GDPR – OVERZICHT MELDINGEN

Er werden geen klachten of vragen tot dossier-inzage van (kandidaat-) huurders of externen omtrent privacy ontvangen.

In 2025 werden 4 incidenten geregistreerd:

- 1x verlies van sleutel zonder label
- 2x gemaïld naar verkeerde geadresseerde
- 1x poging tot phishing via mail (niet-geslaagde poging)

Alle incidenten werden onmiddellijk gemeld aan de interne privacy-medewerker en aan de DPO van WM Elan (Cranium). Het verlies van een sleutel had geen gevolgen, aangezien er geen adreslabel aanwezig was en er dus geen koppeling met locatie of persoonsgegevens mogelijk was. Ook bij de poging tot phishing werd geen schade vastgesteld, omdat geen enkele medewerker hierop inging. Beide incidenten werden bijgevolg zonder gevolg geklasseerd. Bij de foutief verstuurd mails werden de verkeerde geadresseerden aangeschreven en kregen wij van hen bevestiging dat eventuele persoonsgegevens door hen onmiddellijk en definitief verwijderd werden.

Naast het opvolgen van incidenten werkt WM Elan verder aan de bewustmaking van haar medewerkers omtrent het belang van GDPR. Dit gebeurt onder meer door meldingen op het personeelsoverleg. In 2025 werd bovendien gestart met interne nieuwsbrieven die tips & tricks bevatten om gelijkaardige incidenten in de toekomst te vermijden.

BEGRIPPENLIJST

CIR	Centraal Inschrijvingsregister
Rationele bezetting	De grootte van een sociale woning moet passen bij de grootte en samenstelling van het huishouden dat er woont.
Onderbezetting	Er wonen te weinig mensen in een sociale woning in verhouding tot het aantal slaapkamers.
Overbezetting	Er wonen te veel mensen in een sociale woning wonen in verhouding tot het aantal slaapkamers.
Inhuurname	een woonmaatschappij huurt van een private eigenaar om die vervolgens door te verhuren als sociale woning.
GSC	Gewestelijke Sociale Correctie
Huurlasten	Alle bijkomende kosten die een huurder betaalt bovenop de huurprijs van de woning.
Structurele leegstand	Leegstand in afwachting van een renovatie of sloop.
Frictieleegstand	Leegstand in afwachting van een nieuwe huurder



Woonmaatschappij WM Elan

Kortrijkstraat 117
8550 Zwevegem

056 76 06 66

info@wmelan.be
www.wmelan.be

**VERSLAG VAN DE COMMISSARIS AAN DE ALGEMENE VERGADERING
VAN DE VENNOOTSCHAP
WM ELAN BV
KORTRIJKSTRAAT(Z) 117
8550 ZWEVEGEM
ONDERNEMINGSNUMMER 0405.412.092**

OVER HET BOEKJAAR AFGESLOTEN OP 31 DECEMBER 2025

In het kader van de wettelijke controle van de jaarrekening van WM Elan BV (de "Vennootschap"), leggen wij u ons commissarisverslag voor. Dit bevat ons verslag over de jaarrekening en de overige door wet- en regelgeving gestelde eisen. Dit vormt een geheel en is ondeelbaar.

Wij werden benoemd in onze hoedanigheid van commissaris door de algemene vergadering van 17 maart 2023, overeenkomstig het voorstel van het bestuursorgaan. Ons mandaat loopt af op de datum van de algemene vergadering die beraadslaagt over de jaarrekening afgesloten op 31 december 2025. Wij hebben de wettelijke controle van de jaarrekening van WM Elan BV uitgevoerd gedurende 6 opeenvolgende boekjaren.

VERSLAG OVER DE JAARREKENING

OORDEEL ZONDER VOORBEHOUD

Wij hebben de wettelijke controle uitgevoerd van de jaarrekening van de Vennootschap, die de balans op 31 december 2025 omvat, alsook de resultatenrekening van het boekjaar afgesloten op die datum en de toelichting, met een balanstotaal van € 179.416.827,14 en waarvan de resultatenrekening afsluit met een winst van het boekjaar van € 1.657.825,19.

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van het vermogen en de financiële toestand van de Vennootschap per 31 december 2025, alsook van haar resultaten over het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel.

Basis voor het oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens de internationale controlestandaarden (ISA's) zoals van toepassing in België. Onze verantwoordelijkheden op grond van deze standaarden zijn verder beschreven in de sectie "Verantwoordelijkheden van de commissaris voor de controle van de jaarrekening" van ons verslag. Wij hebben alle deontologische vereisten die relevant zijn voor de controle van de jaarrekening in België nageleefd, met inbegrip van deze met betrekking tot de onafhankelijkheid.

Wij hebben van het bestuursorgaan en van de aangestelden van de Vennootschap de voor onze controle vereiste ophelderingen en inlichtingen verkregen.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan voor het opstellen van de jaarrekening

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen van de jaarrekening die een getrouw beeld geeft in overeenstemming met het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel, alsook voor de interne beheersing die het bestuursorgaan noodzakelijk acht voor het opstellen van de jaarrekening die geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten.

Bij het opstellen van de jaarrekening is het bestuursorgaan verantwoordelijk voor het inschatten van de mogelijkheid van de Vennootschap om haar continuïteit te handhaven, het toelichten, indien van toepassing, van aangelegenheden die met continuïteit verband houden en het gebruiken van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuursorgaan het voornemen heeft om de Vennootschap te liquideren of om de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of geen realistisch alternatief heeft dan dit te doen.

Verantwoordelijkheden van de commissaris voor de controle van de jaarrekening

Onze doelstellingen zijn het verkrijgen van een redelijke mate van zekerheid over de vraag of de jaarrekening als geheel geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten en het uitbrengen van een commissarisverslag waarin ons oordeel is opgenomen. Een redelijke mate van zekerheid is een hoog niveau van zekerheid, maar is geen garantie dat een controle die overeenkomstig de ISA's is uitgevoerd altijd een afwijking van materieel belang ontdekt wanneer die bestaat. Afwijkingen kunnen zich voordoen als gevolg van fraude of fouten en worden als van materieel belang beschouwd indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat zij, individueel of gezamenlijk, de economische beslissingen genomen door gebruikers op basis van deze jaarrekening, beïnvloeden.

Bij de uitvoering van onze controle leven wij het wettelijk, reglementair en normatief kader dat van toepassing is op de controle van de jaarrekening in België na. Een wettelijke controle biedt evenwel geen zekerheid omtrent de toekomstige levensvatbaarheid van de Vennootschap, noch omtrent de efficiëntie of de doeltreffendheid waarmee het bestuursorgaan de bedrijfsvoering van de Vennootschap ter hand heeft genomen of zal nemen. Onze verantwoordelijkheden inzake de door het bestuursorgaan gehanteerde continuïteitsveronderstelling staan hieronder beschreven.

Als deel van een controle uitgevoerd overeenkomstig de ISA's, passen wij professionele oordeelsvorming toe en handhaven wij een professioneel-kritische instelling gedurende de controle. We voeren tevens de volgende werkzaamheden uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten, het bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden die op deze risico's inspelen en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Het risico van het niet detecteren van een van materieel belang zijnde afwijking is groter indien die afwijking het gevolg is van fraude dan indien zij het gevolg is van fouten, omdat bij fraude sprake kan zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten om transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle, met als doel controlewerkzaamheden op te zetten die in de gegeven omstandigheden geschikt zijn maar die niet zijn gericht op het geven van een oordeel over de effectiviteit van de interne beheersing van de Vennootschap;
- het evalueren van de geschiktheid van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van de door het bestuursorgaan gemaakte schattingen en van de daarop betrekking hebbende toelichtingen;
- het concluderen of de door het bestuursorgaan gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is, en het concluderen, op basis van de verkregen controle-informatie, of er een onzekerheid van materieel belang bestaat met betrekking tot gebeurtenissen of omstandigheden die significante twijfel kunnen doen

ontstaan over de mogelijkheid van de Vennootschap om haar continuïteit te handhaven. Indien wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij ertoe gehouden om de aandacht in ons commissarisverslag te vestigen op de daarop betrekking hebbende toelichtingen in de jaarrekening, of, indien deze toelichtingen inadequaat zijn, om ons oordeel aan te passen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van ons commissarisverslag. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat de Vennootschap haar continuïteit niet langer kan handhaven;

- het evalueren van de algehele presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening, en van de vraag of de jaarrekening de onderliggende transacties en gebeurtenissen weergeeft op een wijze die leidt tot een getrouw beeld.

Wij communiceren met het bestuursorgaan onder meer over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante controlebevindingen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing die wij identificeren gedurende onze controle.

OVERIGE DOOR WET- EN REGELGEVING GESTELDE EISEN

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen en de inhoud van het jaarverslag, van de documenten die overeenkomstig de wettelijke en reglementaire voorschriften dienen te worden neergelegd, voor het naleven van de wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften die van toepassing zijn op het voeren van de boekhouding, alsook voor het naleven van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en van de statuten van de Vennootschap.

Verantwoordelijkheden van de commissaris

In het kader van onze opdracht en overeenkomstig de Belgische bijkomende norm (herziene versie 2020) bij de in België van toepassing zijnde internationale controlestandaarden (ISA's), is het onze verantwoordelijkheid om, in alle van materieel belang zijnde opzichten, het jaarverslag, bepaalde documenten die overeenkomstig de wettelijke en reglementaire voorschriften dienen te worden neergelegd, alsook de naleving van bepaalde verplichtingen uit het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en van de statuten te verifiëren, alsook verslag over deze aangelegenheden uit te brengen.

Aspecten betreffende het jaarverslag

Na het uitvoeren van specifieke werkzaamheden op het jaarverslag, zijn wij van oordeel dat dit jaarverslag overeenstemt met de jaarrekening voor hetzelfde boekjaar en is opgesteld overeenkomstig de artikelen 3:5 en 3:6 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

In de context van onze controle van de jaarrekening, zijn wij tevens verantwoordelijk voor het overwegen, in het bijzonder op basis van de kennis verkregen in de controle, of het jaarverslag een afwijking van materieel belang bevat, hetzij informatie die onjuist vermeld is of anderszins misleidend is. In het licht van de werkzaamheden die wij hebben uitgevoerd, dienen wij u geen afwijking van materieel belang te melden.

Vermelding betreffende de sociale balans

De sociale balans neer te leggen bij de Nationale Bank van België overeenkomstig artikel 3:12, §1, 8° van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, bevat, zowel qua vorm als qua inhoud alle door dit Wetboek voorgeschreven inlichtingen, waaronder deze betreffende de informatie inzake de lonen en de vormingen, en bevat geen van materieel belang zijnde inconsistenties ten aanzien van de informatie waarover wij beschikken in het kader van onze opdracht.

Vermeldingen betreffende de onafhankelijkheid

Ons bedrijfsrevisorenkantoor en ons netwerk hebben geen opdrachten die onverenigbaar zijn met de wettelijke controle van de jaarrekening verricht, en ons bedrijfsrevisorenkantoor is in de loop van ons mandaat onafhankelijk gebleven tegenover de Vennootschap.

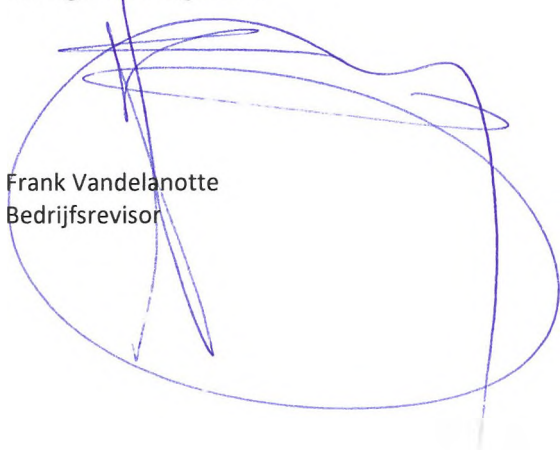
De honoraria voor de bijkomende opdrachten die verenigbaar zijn met de wettelijke controle van de jaarrekening bedoeld in artikel 3:65 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen werden correct vermeld en uitgesplitst in de toelichting bij de jaarrekening.

Andere vermeldingen

- Onverminderd formele aspecten van ondergeschikt belang, werd de boekhouding gevoerd in overeenstemming met de in België van toepassing zijnde wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften.
- Wij dienen u geen verrichtingen of beslissingen mede te delen die in overtreding met de statuten of het Wetboek van vennootschappen en verenigingen zijn gedaan of genomen.
- De resultaatverwerking, die aan de algemene vergadering wordt voorgesteld, stemt overeen met de wettelijke en statutaire bepalingen.

Kortrijk, 12 mei 2026
NV Callens Vandelanotte
Commissaris
Vertegenwoordigd door

Frank Vandelanotte
Bedrijfsrevisor



Jaarverslag van het bestuursorgaan

WM Elan BV

Jaar 2025

Het bestuursorgaan heeft de eer de jaarrekening over het boekjaar eindigend op 31/12/2025 aan uw goedkeuring voor te leggen. Voorliggend verslag is opgemaakt in toepassing van de artikelen 3:5 en 3:6 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen en conform art. 4.46/7 VCW.

De boekhouding wordt gevoerd en de jaarrekening wordt opgesteld in EUR.

1. Commentaar bij de jaarrekening

Resultatenrekening	31/12/2025	31/12/2024
Omzet	10.963.582,38	9.886.880,89
Voorraad goederen in bewerking en gereed product en bestellingen in uitvoering	0,00	0,00
Andere bedrijfsopbrengsten	623.642,62	734.837,74
Niet-recurrente bedrijfsopbrengsten	2.144.407,57	993.235,01
Handelsgoederen (-)	54.908,53	25.140,60
Diensten en diverse goederen (-)	3.874.175,21	3.094.399,22
Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen (-)	2.241.827,55	2.005.648,73
Afschrijvingen (-)	4.544.707,47	4.432.055,89
Waardeverminderingen (-)	40.563,23	2.984,47
Voorzieningen (-)	-162.188,52	228.410,20
Andere bedrijfskosten (-)	1.385.353,65	1.059.474,15
Niet-recurrente bedrijfskosten (-)	2.458,33	7.244,26
Bedrijfswinst	1.749.827,12	759.596,12
Financiële opbrengsten	2.588.861,32	2.121.369,86
Financiële kosten (-)	2.590.524,61	2.340.621,58
Winst (verlies) van het boekjaar	1.748.163,83	540.344,40
Mutatie uitgestelde belastingen	15.282,16	11.930,93
Overboeking naar de uitgestelde belast.	105.620,80	0,00
Belastingen (-)	0,00	52.985,60

Regularisering van belastingen	0,00	0,00
Winst (verlies) na belasting	1.657.825,19	499.289,73
Ottrekking a/d belastingvrije reserves	66.970,01	65.408,93
Overboeking naar de belastingvrije reserves	2.006.795,15	564.698,66
Te bestemmen winst (verlies) v/h boekjaar (+)/(-)	-281.999,95	564.698,66
Balans	31/12/2025	31/12/2024
Vaste activa	152.732.481,23	141.142.502,88
Vorraden	18.429,67	9.771,91
Vorderingen < 1 jaar	564.962,12	762.578,99
Geldbeleggingen en liquide middelen	24.893.915,64	25.619.243,58
Overlopende rekeningen	1.207.038,48	1.166.597,31
Activa	179.416.827,14	168.700.694,67
Eigen vermogen	40.289.353,47	38.559.132,71
Voorzieningen en uitgestelde belast.	2.189.416,71	2.247.237,18
Schulden > 1 jaar	123.437.888,65	120.210.089,03
Schulden < 1 jaar	12.815.599,80	6.969.648,76
Overlopende rekeningen	684.568,51	714.586,99
Passiva	179.416.827,14	168.700.694,67

2. Verwerking van het resultaat

	31/12/2025	31/12/2024
Te bestemmen winst (verlies):		
te bestemmen winst (verlies) v/h bkjr	-281.999,95	564.698,66
overgedragen winst (verlies) v/h vorig bkjr		
Ottrekking aan het eigen vermogen:		
aan de reserves	-281.999,95	-30.551,01
Toevoeging aan het eigen vermogen:		
aan de overige reserves		534.147,65
Over te dragen winst (verlies)	0,00	0,00

In toepassing van artikel 3:3, § 1 van het Koninklijk besluit van 29 april 2019 tot uitvoering van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen (KB/WVV) is de balans opgesteld na toewijzing van het resultaat.

Het netto-actief van de vennootschap, zoals blijkt uit de balans, bedraagt 40.289.353,47 EUR.

3. Beschrijving van de voornaamste risico's en onzekerheden

Het bestuursorgaan is van oordeel dat het jaarverslag en de jaarrekening een getrouw overzicht geven van de ontwikkeling en positie van de vennootschap en dat er geen significante risico's en onzekerheden eigen aan de vennootschap dienen vermeld te worden.

4. Informatie over belangrijke gebeurtenissen na het einde van het boekjaar

Er vonden na het einde van het boekjaar geen belangrijke gebeurtenissen plaats die van die aard zijn dat zij het beeld van de jaarrekening afgesloten op 31/12/2025 zouden kunnen beïnvloeden.

5. Omstandigheden die de ontwikkeling van de vennootschap aanmerkelijk kunnen beïnvloeden, in zoverre de bekendmaking ervan geen ernstig nadeel aan de vennootschap zou kunnen berokkenen

De door de Vlaamse Regering opgelegde vorming van de Woonmaatschappij heeft een grote impact gehad op de algemene en financiële werking van WM Elan als rechtsopvolger van Eigen Haard. De nodige patrimoniumoverdrachten werden ondertussen doorgevoerd, met uitzondering van de overdracht in beide richtingen met VIVUS voor het patrimonium in Heestert en Kaster. Hiervoor zijn contacten lopende. In 2025 werden nog 25 appartementen op de site Leanderhof overgenomen van SW+ via een partiële splitsing.

6. Werkzaamheden op het gebied van onderzoek en ontwikkeling

Nihil.

7. Gegevens betreffende het bestaan van bijkantoren van de vennootschap

De vennootschap beschikt niet over bijkantoren.

8. Korte beschrijving van de activiteiten – de activiteiten die de vennootschap heeft verricht ter verwezenlijking van haar doel en haar voorwerp zoals bepaald in artikel 3 en de daarvoor ingezette middelen

WM Elan voert haar activiteiten uit binnen onderstaande missie en visie.

MISSIE

WM Elan is trots om kwaliteitsvolle woningen aan te bieden in Zwevegem, Kuurne, Avelgem en Spiere-Helkijn, aan mensen die op de private huurmarkt moeilijk kunnen huren.

We plaatsen de huurders centraal en een team van enthousiaste medewerkers begeleiden de (kandidaat-) huurders met een goede balans tussen regelgeving en menselijkheid. Dit doen we in

samenwerking met andere organisaties (OCMW, CAW, ...) met het oog op zelfredzaamheid van de huurders. We realiseren hierbij het Vlaamse en lokale woonbeleid.

Zo kunnen we een warme thuis creëren als springplank naar een betere toekomst.

VISIE

WM Elan zet de huurder centraal in het beleid en de dienstverlening. Dit doen we door de huurders op verschillende manieren te betrekken.

Door in te zetten op een optimaal personeelsbeleid zorgen we voor een algemeen welbevinden op de werkvloer. We werken samen als team met wederzijds respect, wat zorgt voor een goed werkklimaat.

We communiceren helder, laagdrempelig en klantvriendelijk naar de huurder met oog voor gelijkheid en respect.

We streven naar een steeds verdere verbetering van de woonkwaliteit en de dienstverlening.

Het uitgebreide jaarverslag zoals voorgelegd aan de algemene vergadering van 2 juni 2026 omvat deze activiteiten, meer in het bijzonder de oplijsting van opgeleverde projecten en projecten in uitvoering/voorbereiding, waarbij ook de budgetten opgenomen werden.

9. Ingeval uit de balans een overgedragen verlies blijkt of uit de resultatenrekening gedurende twee opeenvolgende boekjaren een verlies van het boekjaar blijkt, een verantwoording van de toepassing van de waarderingsregels in de veronderstelling van continuïteit

Nvt

10. Wijziging/Bevestiging waarderingsregels inclusief de verdeling over de verschillende activiteiten

WM Elan is niet actief op het vlak van kredietbemiddeling-en verstrekking of in het realiseren van sociale koopwoningen.

Voor de inhuuractiviteiten werden de kosten conform de beslissing van het bestuursorgaan van 05/12/2024 als volgt toebedeeld:

1. Personeelskosten

- Algemeen directeur – 0.2 vte
- Medewerker boekhouding binnen team ondersteunende diensten – 0.2 vte
- Medewerker binnen team huurders – 0.4 vte
- Regioverantwoordelijken: elke 0.1 vte
- Pandbeheerders: elk 0.1 vte

- Medewerker team huurders – 0.2 vte
- Medewerker administratie binnen team ondersteunende diensten - -0.2 vte
- Resterend personeel: 2.5% van de bijhorende personeelskost

2. Kosten verbonden aan frictieleegstand

Rechtstreekse toewijzing op adres

3. Waardevermindering door oninbare huurvorderingen

Rechtstreekse toewijzing op adres

4. Werkingskosten inclusief afschrijvingen op andere activa dan de huurwoningen

Verhouding op de totale werkingskosten obv het aantal ingehuurde woningen op 15/11 van het voorgaande jaar

Premies brandverzekering op adresniveau

11. Kwijting aan de bestuurders en de commissaris

Wij verzoeken u kwijting te verlenen aan de bestuurders en de commissaris, betreffende de aansprakelijkheid voortvloeiend uit hun mandaat of hun opdracht tijdens het afgelopen boekjaar.

12. Belangenconflict

In de loop van het boekjaar per 31/12/2025 hebben zich geen verrichtingen voorgedaan die aanleiding kunnen geven tot een belangenconflict overeenkomstig artikel 7:96 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen.

13. Mededeling nopens het gebruik door de vennootschap van financiële instrumenten voor zover zulks van betekenis is voor de beoordeling van haar activa, passiva, financiële positie en resultaat

Nihil.

14. Verkrijging/vervreemding van eigen aandelen of certificaten – verzoeken tot uittreding gedurende het voorgaande boekjaar

Begin 2025 werd aan alle aandeelhouders, met uitzondering van de lokale besturen binnen het werkingsgebied, de vraag gericht om uit te treden conform de wettelijke bepalingen. Hierop is heel wat reactie gekomen, wat geleid heeft tot het uittreden van onderstaande aandeelhouders en de uitbetaling van de bijhorende bedragen. Dit werd vastgesteld in een authentieke akte op 19 november 2025.

De lijst geeft per uittredende vennoot het aantal aandelen, de historische inbreng en het volstort bedrag.

Het bestuursorgaan stelde vast dat aan de wettelijke en statutaire voorwaarden inzake uittreding werd voldaan.

Het bestuursorgaan stelde overeenkomstig artikel 5:142 WVV vast dat de uitkering van voormelde scheidingsaandelen niet tot gevolg heeft dat het netto-actief van de vennootschap negatief is of ten gevolge deze uitkering negatief zou worden.

Het bestuursorgaan stelde overeenkomstig artikel 5:143 WVV vast dat de uitkering volgens de redelijkerwijs te verwachten ontwikkelingen, niet als gevolg heeft dat de vennootschap niet langer in staat is haar schulden te betalen gedurende een termijn van ten minste twaalf maanden te rekenen vanaf de datum van de uitkering. De hoegrootheid van het bedrag van het scheidingsaandeel dat toegekend wordt in het kader van deze uittreding, is immers niet van die aard dat zij in het licht van de laatst goedgekeurde cijfers, enige wezenlijke invloed zal uitoefenen op de liquiditeitspositie van de vennootschap.

*Het bestuursorgaan besluit over te gaan tot de vernietiging van in **totaal 267.548 aandelen** en tot uitbetaling van **€ 631,39 EUR** de opgesomde actoren of erfgenamen ervan.*

Blijft over als aantal aandelen: 4.629.729 aandelen

31 aandeelhouders die in 2025 uittreden, waarvan 14 al in 2024 uitgetreden waren maar door de overdracht van Leanderhof terug aandeelhouder geworden zijn in juni 2025, vaak voor 1 aandeel en een zeer beperkt bedrag. Deze mensen dienen echter nogmaals uit te treden en uitbetaald te worden.

NR.	NAAM	VOORNAAM / RECHTSVORM/ VERTEGENWOORDIGER	WOONPLAATS/ZETEL	AANTAL AANDELEN	INBRENG	VOLSTORTING
4	Anraet	Romain		1	0,01	0
9	Benoit	Francis		1	0,01	0
10	Besix Infra Support NV		2627 Schelle, Steenwinkelstraat 640	19	0,19	0,09
11	Beweging.net Lauwe			1	0,01	0
17	Carlier	Viviane		1	0,01	0
24	Deblauwe	Jonas		1	0,01	0
26	Defraeye	Roeland		1	0,01	0
30	Deltour	Geert	8560 Gullegem, Ambachtenlaan 5	9	0,09	0,04
31	Demeulemeester	D.	8560 Wevelgem, Menenstraat 411	18	0,18	0,09

34	Dere	Martin		5	0,05	0,02
35	Deschamps	Albert (erfgenamen)		19	0,19	0,09
36	Desmedt	Frans		10	0,1	0,05
39	Dewilde	Francine	8550 Zwevegem, Kwadepoelstraat 50	154.505	1545,05	386,26
41	D'hondt	Isabelle	8930 Menen, Keizer Karelstraat 63	2	0,02	0,01
46	Folens	Gilberte	8560 Gullegem, Bissegemstraat 111	10	0,1	0,05
47	Forum Midden- en Zuid-West-Vlaanderen		8800 Roeselare, Ardooisesteeweg 67	43	0,43	0,2
49	Gemeente Anzegem		8570 Anzegem, De Vierschaar 1	12.585	125,85	31,85
51	Gemeente Deerlijk		8540 Deerlijk, Harelbekestraat 27	162	1,62	0,74
57	Gezinsbond Gewest Kortrijk		8500 Kortrijk, Sint Sebastiaanslaan 5a bus8	17	0,17	0,08
64	Kerkfabriek Sint-Denijs		8554 Zwevegem, Kannootdries 37	1	0,01	0
74	Loosvelt	Christiane	8560 Wevelgem, Vrijheidstraat 1	4	0,04	0,02
77	Monserrez	Lucien	8520 Kuurne, Zomerlaan 13	50.000	500	125
78	Mullie	Frans	8560 Gullegem, Rederijkerstraat 8A101	28	0,28	0,13
93	Raes	Els	8520 Kuurne, Najaarsweg 39	50.000	500	125
100	Stad Mesen		8957 Mesen, Markt 22	2	0,02	0,01
108	UNIZO		8500 Kortrijk, Doorniksewijk 149	92	0,92	0,42
109	Vandamme	Rudi	8930 Lauwe, Lauwbergstraat 146	4	0,04	0,02
116	Vanderhelstraete	Marc		1	0,01	0
118	Vandesompele	Germain		1	0,01	0
127	Vervisch	Lucien		3	0,03	0,02

WM Elan BV

Kortrijkstraat 117, 8550 Zwevegem – 056 76 06 66 - info@wmelan.be

BNP Paribas Fortis – IBAN BE12 2850 4500 4692 (uitsluitend huur) - BE13 2850 4528 0639 – BIC GEBABEBB

RPR Gent, afdeling Kortrijk - BTW BE 0405.412.092

www.wmelan.be

131	Vooruit-Wervik	Lien Deblaere	8940 Wervik, p/a Rapetstraat 91a	2	0,02	0,01
				267.548		

Conform de statuten kan een aandeelhouder enkel de eerste 6 maanden van een kalenderjaar uittreden. Verzoeken die na 30/06/2025 gesteld werden, worden in de loop van 2026 behandeld.

15. Verwerving van aandelen van de moederverenootschap of door een dochterverenootschap

Nihil.

16. De wijze waarop de verenootschap toezicht heeft uitgeoefend op de naleving van de erkenningsvoorwaarden als woonmaatschappij

Boek 4, Deel 1, Titel 3 van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 behandelt de erkenning en werking van woonmaatschappijen. De hoofdstukken 1 tot en met 7 bevatten specifieke bepalingen over de voorwaarden en procedures voor erkenning, de verplichtingen van woonmaatschappijen, en de controlemechanismen die worden toegepast om naleving te waarborgen.

Cfr boek 4, deel 1, titel 3, hoofdstuk 5, Artikel 4.40:

“De woonmaatschappij voert binnen haar werkingsgebied de volgende opdrachten uit:

- 1° het verbeteren van de woonvoorwaarden van de woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden, vooral de meest behoeftige onder hen, door te zorgen voor een voldoende aanbod van sociale huurwoningen of sociale koopwoningen, eventueel met inbegrip van gemeenschappelijke voorzieningen, met aandacht voor hun integratie in de lokale woonstructuur;
- 2° het bijdragen tot de herwaardering van het woningbestand, door ongeschikte woningen of ongeschikte gebouwen te renoveren, te verbeteren en aan te passen of ze zo nodig te slopen en te vervangen;
- 3° het verwerven van gronden en panden voor de realisatie van sociale woonprojecten en het ter beschikking stellen van sociale kavels;
- 4° het huren of in erfpacht nemen van woningen of kamers op de private huurmarkt om kwaliteitsvolle woningen of kamers te verhuren aan woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden tegen een redelijke huurprijs en met aandacht voor het bieden van woonzekerheid;
- 5° het begeleiden van sociale huurders om hen vertrouwd te maken met hun rechten en plichten als huurder;
- 6° het verruimen van het sociaal woonaanbod door de kandidaat-verhuurders en de verhuurders te begeleiden en te ondersteunen om de woningkwaliteit te verzekeren conform de normen, vermeld in artikel 3.1;
- 7° het samenwerken en overleggen met lokale besturen en woon- en welzijnsactoren, en, indien wenselijk, het nemen van initiatieven om samenwerkingsverbanden op te zetten.”

Met het schrijven van 27/02/2023 en het bijhorende ministerieel besluit erkende minister Diependaele WM Elan als woonmaatschappij, dit op basis van de uitgebreide erkenningsaanvraag van 16 december 2022.

Het toezicht binnen WM Elan is opgenomen enerzijds in de statuten en anderzijds in het intern reglement dat bij het erkenningsdossier en de statuten gevoegd werd en beperkt gewijzigd werd conform de beslissing van het bestuursorgaan op 4 april 2024. Het intern reglement is publiek raadpleegbaar op de website www.wmelan.be. Het toezicht berust op de algemene vergadering, het bestuursorgaan, het dagelijks bestuur en de algemeen directeur, zoals opgenomen in deze documenten.

17. De rechtstreekse of onrechtstreekse participaties van de vennootschap en de bijdrage van die participaties aan de verwezenlijking van haar doel en voorwerp zoals bepaald in artikel 3

WM Elan is aandeelhouder bij Aster:

Naam van de vennootschap Access to Sustainability for Tenants through Energy Effective Retrofit

Ondernemingsnummer 0757.526.547

Vennootschapsvorm Coöperatieve Vennootschap (CV)

Zetel Evert Larockstraat 6, 2020 Antwerpen, België

Rechtspersonenregister Rechtbank Antwerpen, afdeling Antwerpen

Aanta aandelen	Volnummers	Blote eigendom	Vruchtgebruik	Geplaatste inbreng	Volgestorte inbreng	Soort van aandelen	Stemrecht
1	57-57	Ja	Ja	1.000 EUR	1.000 EUR	A-aandelen	1 per aandeel
4	1372805-1372808	Ja	Ja	4.000 EUR	4.000 EUR	D-aandelen	Geen
60680	1452845-1513524	Ja	Ja	6.088 EUR	6.088 EUR	B-aandelen	Geen
114840	24859635-24974474	Ja	Ja	11.484 EUR	11.484 EUR	B-aandelen	Geen
48720	27364194-27412913	Ja	Ja	4.872 EUR	4.872 EUR	B-aandelen	Geen
9	32025161-32025169	Ja	Ja	9.000 EUR	9.000 EUR	D-aandelen	Geen
187920	39680490-39868409	Ja	Ja	18.792 EUR	18.792 EUR	B-aandelen	Geen
103095	39868410-39971504	Ja	Ja	10.309,50 EUR	10.309,50 EUR	B-aandelen	Geen
6	43633125-43633130	Ja	Ja	6.000 EUR	6.000 EUR	D-aandelen	Geen
10	43633131-43633140	Ja	Ja	10.000 EUR	10.000 EUR	D-aandelen	Geen

18. Winstuitkering

Zoals ook bevestigd in de notulen van de Algemene Vergadering van 2 juni 2026 werd er geen winst uitgekeerd aan de aandeelhouders voor het boekjaar 2025.

19. Bezoldigingspakket van de directeur

WM Elan BV

Kortrijkstraat 117, 8550 Zwevegem – 056 76 06 66 - info@wmelan.be

BNP Paribas Fortis – IBAN BE12 2850 4500 4692 (uitsluitend huur) - BE13 2850 4528 0639 – BIC GEBABEBB

RPR Gent, afdeling Kortrijk - BTW BE 0405.412.092

www.wmelan.be

Conform artikel 4.141. BVCW dient het volledige bezoldigingspakket van de directeur bekend gemaakt te worden in het jaarverslag, op transparante maar niet nominatieve wijze.

De directeur is gelast met de uitvoering van de door de raad van bestuur genomen besluiten (art 20 van de statuten) en leidt de administratie en het personeel van de vennootschap (art. 19 van de statuten). Volgens het BVR Beheeraspecten dient het verloningspakket van de directeur op transparante wijze meegedeeld te worden in het jaarverslag. Voor de huidige directeur ziet het verloningspakket op 31 december 2025 er als volgt uit: weddebarema A213 (min. €38 030- max. €54 780, niet geïndexeerd), vakantiegeld, eindejaarspremie, hospitalisatieverzekering, groepsverzekering, maaltijdcheques, fietsvergoeding

De groepsverzekering ten laste van de werkgever heeft voor 2025 een minimum van 81.240,72 € en een maximum van 116.788,80.

20. Herinvesteringsplicht

Het saldo van de rekening Herinvesteringsverplichting woonmaatschappijen was zowel bij het begin van 2025 als bij het einde van 2025 0€.

Het saldo van de rekening 'Gewone herinvesteringsverplichting' was op 31/12/2025 **2.205.564,72 €**.

De besteding van de herinvesteringsmiddelen gebeurde conform de beslissing van het bestuursorgaan van 5 december 2024.

Verantwoording evolutie herinvesteringsverplichting	2025
Saldo herinvesteringsverplichting 31/12/2024	1.328.625,09
Opbouw herinvesteringsverplichting 2025	1.331.150,00
Verkoop sociale huurwoningen (venale waarde = verkoopprijs)	1.331.150,00
Verkoop geconventioneerde huurwoning (venale waarde = verkoopprijs)	0,00
Erfpacht huurwoningen (venale waarde)	0,00
Herbestemming / stopzetting sociale verhuur (venale waarde)	0,00
Andere.....	0,00
Besteding herinvesteringsverplichting 2025	454.210,37
realisatie en instandhouding van sociale huurwoningen	187.098,37
aanleg of aanpassing van wooninfrastructuur	0,00
investering in de werkings- en onderhoudskosten van de woonmaatschappij	0,00
versterking van de financiële leefbaarheid van de woonmaatschappij	0,00
de vervroegde terugbetaling van de leningen	90.789,32
een inbreng in de woonmaatschappij	0,00
een investering die voor financiering cf. art. 4.60, 1ste lid, 2°, in aanmerking komt	176.322,68
Saldo herinvesteringsverplichting 31/12/2025	2.205.564,72

In 2025 gebeurden volgende verkopen:

- Klein Ronsestraat 48, Otegem (verkoop 2024, gelden pas ontvangen in 2025)

- Stationsstraat 46, Spiere-Helkijn
- Moenstraat 27, Sint-Denijs
- Kooigemstraat 60, Sint-Denijs
- Moenstraat 29, Sint-Denijs
- Wittogstraat 27, Sint-Denijs
- Kooigemstraat 64, Sint-Denijs
- Kooigemstraat 66, Sint-Denijs
- Frankrijklaan 18, Zwevegem
- Ellestraat 163, Zwevegem
- Ellestraat 197, Zwevegem

Volgende verkopen vonden plaats in 2025, echter de gelden zijn pas begin 2026 op de rekening herinvesteringsverplichting gekomen door de eindejaarsperiode :

- Hugo Verrieststraat 77, Zwevegem
- Hugo Verrieststraat 79, Zwevegem
- Ellestraat 139, Zwevegem
- Ellestraat 141, Zwevegem
- Klein Ronsestraat 44, Otegem
- Frankrijklaan 30, Zwevegem