



JAARVERSLAG OVER DE VERRICHTINGEN VAN HET BOEKJAAR 2021

Burgerlijke vennootschap die de rechtsvorm van een coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid heeft aangenomen

Met maatschappelijke zetel te 9470 Denderleeuw, Steenweg 439

Tel: 053/77 33 90

Email: info@dewaco.be

www.dewaco.be

Erkend door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij op 13/05/1988 onder nummer 4015

VOORWOORD

Geachte dames en heren,

In het jaarverslag willen we naast het verplichte onderdeel van de jaarrekening onze realisaties en activiteiten belichten.

Bijzonder jaar

2021 was voor Dewaco-Werkerswelzijn in veel aspecten bijzonder. De coronapandemie werkte nog door in onze dienstverlening. De wooncrisis neemt toe. Het stijgend aantal inschrijvingen bevestigt de hoge noodzaak aan bijkomend sociaal woonaanbod. De geringe uitbreiding van het patrimonium met 8 nieuwe woongelegenheden is het gevolg van de schorsing van de uitvoering van 88 woongelegenheden ter hoogte van het Somergempark te Aalst. Bij gebrek aan draagvlak voor deze mooie realisatie dienden twee omwonenden terug beroepsschriften in.

Initiatieven en kansen

Dewaco-Werkerswelzijn nam elke kans ter harte om initiatieven te nemen voor de opwaardering van het bestaand patrimonium. De uitvoering van energetische renovaties en de plaatsing van zonnepanelen zorgen voor een betaalbare energiefactuur voor onze huurders.

Omgevingsaanvragen voor de ontwikkeling van nieuwe sociale woonwijken werden ingediend maar niet goedgekeurd.

Vorming Woonmaatschappij

De Vlaamse Regering bekrachtigde diverse decreten voor de vorming van de woonmaatschappijen vast te leggen. De lokale besturen brachten hun advies uit over het werkingsgebied waartoe ze wensten te behoren. Hierdoor is het niet eenvoudig om goed en onderbouwd vooruit te blikken op de toekomst. Alle organisatiestructuren zullen wijzigen en in het bijzonder de samenstelling van de raad van bestuur.

We willen alle medewerkers en de bestuurders bedanken voor hun inzet. Iedereen heeft bijgedragen tot het belangrijk verschil dat maken voor onze huurders. We zijn er trots op dat we ook in dit moeilijke jaar veel hebben weten te bereiken.

Eddie MONSIEUR
Voorzitter

Cathérine VINCENT
Directeur

1.	ORGANISATIE	7
1.1	AANDEELSTRUCTUUR – 31 AANDEELHOUDERS – 10.647 AANDELEN	7
1.2	RAAD VAN BESTUUR	8
1.3	PERSONEEL	8
1.4	AANPASSING INTERN HUURREGLEMENT	8
1.5	FRAUDEONDERZOEK BUITENLANDSE EIGENDOMMEN	9
1.6	AANPAK DOMICILIEFRAUDE.....	9
1.7	PROCEDURE TAALKENNISVEREISTE HUURDERS	11
1.8	SOCIAAL WONEN – BINDEND SOCIAAL OBJECTIEF	12
1.9	HERVORMING VAN DE HUISVESTINGSSECTOR	13
2.	PATRIMONIUMBEHEER – STATISTISCHE INLICHTINGEN OP 31/12/2021	15
2.1	PATRIMONIUM.....	15
2.2	WONINGKWALITEIT	18
3.	BEDRIJFSSUBSIDIES	20
4.	PROJECTEN	21
4.1	PROJECTEN OPGELEVERD IN 2021	21
4.2	PROJECTEN IN UITVOERING 2021	24
4.3	PROJECTEN IN ONTWIKKELING	26
5.	AANKOPEN	30
6.	KANDIDAAT-HUURDERS	31
7.	HUURDERS	34
7.1	VERHURING	34
7.2	WOONBEGELEIDING EN SAMENWERKING MET WELZIJNSACTOREN	40
7.3	COMMUNICATIE MET DE HUURDERS.....	46
8	HET TOEZICHT OP HET SOCIAAL OOGMERK VAN DE VENNOOTSCHAP	47
9	RESULTAATVERWERKING – INKOMSTEN EN UITGAVEN 2020	48
10	VERPLICHTE PUBLICATIE VERLONING DIRECTEUR	51
11	RAPPORTERING KLACHTEN	52
12	JAARREKENING	54

1. ORGANISATIE



1.1 AANDEELSTRUCTUUR – 30 AANDEELHOUDERS – 10.652 AANDELEN

Algemene Centrale ABVV	2.860
vzw Floreal Germinal	1.500
Vlaamse Gemeenschap	1.466
Provincie Oost Vlaanderen	1.466
Gemeente Denderleeuw	1.000
Stad Aalst	937
De heer Monsieur Eddie	610
De heer Galle Marnix	200
cv De Verbroedering	125
De heer De Leeuw Rudy	65
De heer Pots Erik	51
De heer Geert Van Cauter	50
De heer Van Isterdael Walter	40
De heer Vinck John	34
De heer Couck Georges	30
De heer Lievens Paul	30
Mevrouw Els Van Cauter	30
Mevrouw Allaer Carine	25
Mevrouw Vera Couck	23
Mevrouw Bettina Couck	22
Mevrouw Van Der Waerden Marcella	20
De heer Baetens Marc	20
Mevrouw Monique Daeleman	13
De heer De Metsenaere Iwein	8
De heer Fonck Jo	5
De heer Gijssels Jan	5
De heer Segers Peter	5
De heer Verbruggen Paul	5
De heer Vijverman Mic	5
De heer De Brabanter Pierre	2
	10.652

1.2 RAAD VAN BESTUUR

De bestuurders van de raad van bestuur kwamen maandelijks samen.

Eddie MONSIEUR	Voorzitter	Particuliere aandeelhouder
Georges COUCK	Ondervoorzitter	Particuliere aandeelhouder
Paul LIEVENS	Bestuurder	Particuliere aandeelhouder
Ann DEHEEGHER	Bestuurder	Particuliere aandeelhouder
Gerrit MUYLAERT	Bestuurder	Particuliere aandeelhouder
Walter VAN ISTERDAEL	Bestuurder	Particuliere aandeelhouder
Walter ROGGEMAN	Bestuurder	Provincie Oost-Vlaanderen
Sarah SMEYERS	Bestuurder	Stad Aalst
Simonne DE LEEUW	Bestuurder	Gemeente Denderleeuw

1.3 PERSONEEL

Tijdens het dienstjaar 2021 hebben we afscheid genomen van 3 medewerkers. Mevrouw Martine Perdaens is als nieuwe frontoffice medewerker in dienst getreden op 17 mei '21.

Om onze dienstverlening te kunnen blijven garanderen maakten Lars D'Hauwer op 1 oktober '21 als voltijds administratief technisch medewerker en Krystel Dubru op 16 november '21 als deeltijds administratief medewerker dienst verhuurings deel uit van ons team.

Cathérine VINCENT	Directeur	Voltijds
Marina BEECKMANS	Administratief medewerker	Deeltijds 1,5/5
Kristof VAN OPDENBOSCH	Administratief medewerker	Voltijds
Veronique PEIRSMAN	Administratief medewerker	Deeltijds 4/5
Martine PERDAENS	Administratief medewerker	Voltijds
Jo GEEROMS	Boekhouder	Voltijds
Tineke VERTONGEN	Sociaal assistente	Deeltijds 4,5/5
Bert VANDENHAUTE	Projectverantwoordelijke	Voltijds
Brent MINNER	Onderhoudsman	Voltijds
Jurgen BASTIEN	Onderhoudsman	Voltijds
Linda VAN HECK	Huisbewaarster	Voltijds
Suzanne KEPPENS	Schoonmaakster	Deeltijds 2/5

1.4 AANPASSING INTERN HUURREGLEMENT – LOKAAL TOEWIJZINGSREGLEMENT

Het intern huurreglement is een document waarin alle concrete regels vastgelegd worden met betrekking tot onder andere het toewijzingssysteem en de voorrangsregels.

Vanaf 1 januari 2008 voorziet het sociaal huurbesluit voor de toewijzing van sociale woningen een standaardregime en biedt daarnaast de mogelijkheid aan de gemeenten om een eigen lokaal toewijzingsreglement op te maken.

De gemeenteraad van de gemeente Haaltert keurde tijdens de zitting van 25 oktober 2021 het lokaal toewijzingsreglement voor sociale huurwoningen goed. Het voorstel werd overgemaakt aan de Minister.

Per brief van 13 december 2021 maakte de Minister de nietigverklaring over. Er werd onvoldoende rekening gehouden met de adviesprocedure bij de totstandkoming van het lokaal toewijzingsreglement. Alle sociale actoren hebben door ondertekening van een schrijven bevestigd dat de inhoud van het gemeentelijk toewijzingsreglement op een correcte manier gecommuniceerd werd tijdens de vergaderingen van het sociaal woonoverleg.

De huisvestingsambtenaar van de gemeente Haaltert bracht ons op 21 januari 2022 op de hoogte dat de Minister besliste om de vernietiging van het lokaal toewijzingsreglement in te trekken.

Voor de verhuurder waarop het toewijzingsreglement van toepassing is, vervallen de optionele voorrangsregels, vermeld in artikel 20§1, eerste lid, 1° van het Sociaal Huurbesluit en worden de voorrangsregels vervangen door de regeling op basis van lokale binding. Alle kandidaat huurders, worden eerst onderworpen aan onderstaande voorrangsregeling waarbij het cascadesysteem wordt toegepast. Er wordt achtereenvolgens voorrang gegeven aan:

1. Kandidaat huurders die onafgebroken vanaf de geboorte in Haaltert wonen
2. Kandidaat huurders die minimum 25 jaar in Haaltert wonen of gewoond hebben;
3. Kandidaat huurders die vóór de leeftijd van 25 jaar minimaal 10 jaar in Haaltert wonen of gewoond hebben;
4. Kandidaat huurders die 10 jaar in Haaltert wonen of gewoond hebben;
5. Kandidaat huurders die in de periode van 10 jaar voor de toewijzing minstens 5 jaar onafgebroken inwoner van Haaltert zijn geweest.

1.5 FRAUDEONDERZOEK BUITENLANDSE EIGENDOMMEN

De VMSW sloot op 15 maart 2021 een raamovereenkomst af met een pool van ondernemingen die gespecialiseerd zijn in het onderzoek van onroerende goederen in het buitenland. Als u sociale huurwoningen verhuurt en vermoedt dat uw sociale huurder onroerende goederen in het buitenland heeft, kunt u hiervan gebruik maken.

De raamovereenkomst geldt voor 41 landen. Voor het voeren van een onderzoek in één van deze landen, kunt u een beroep doen op de geselecteerde onderneming voor dat land.

Dewaco-Werkerwelzijn besloot gebruik te maken van de voorziene mogelijkheid tot onderzoek. Om dit met een gestructureerde aanpak te kunnen uitvoeren, werd vanuit de dienst verhuring en de sociale dienst een procedure uitgewerkt.

De (kandidaat-)huurder voldoet niet aan de onroerende bezitsvoorwaarde in de volgende situaties:

- Hij heeft in België of in het buitenland een woning of bouwgrond volledig of gedeeltelijk in volle eigendom, vruchtgebruik, erfpacht of opstal;
- Hij heeft in België of in het buitenland een woning of bouwgrond die volledig of gedeeltelijk door

hem zelf in vruchtgebruik is gegeven;

- Hij heeft in België of in het buitenland een woning of bouwgrond die door hemzelf of een andere persoon volledig of gedeeltelijk in erfpacht of opstal is gegeven;

- Hij is zaakvoerder, bestuurder of aandeelhouder van een vennootschap waarin hij een zakelijk recht (volle eigendom, vruchtgebruik, erfpacht, opstal) op een woning of bouwgrond heeft ingebracht.

De meldingen van mogelijke fraude worden doorgegeven aan de sociale dienst. De sociale dienst zal indien nodig verder onderzoek voeren om de melding te onderzoeken. Dit kan gaan over: Het bevragen van de buren, het bevragen van de conciërge of wijkagent, het opvragen van het energieverbruik bij het Agentschap Inspectie RWO, afdeling Toezicht.

Bij ernstige vermoedens van fraude, wordt het dossier voorgebracht op de Raad Van Bestuur. Het verslag hiertoe wordt opgemaakt door de sociale dienst. De Raad Van Bestuur beslist om over te gaan tot onderzoek of niet. Wanneer er een onderneming aangesteld wordt op basis van de raamovereenkomst, verloopt de onderzoeksopdracht in twee fasen:

- Het vooronderzoek
- Het onderzoek ten gronde.

Als er sprake is van een positief onderzoeksresultaat zal de Raad Van Bestuur ook beslissen om over te gaan tot opzegging van de huurovereenkomst of de opstart van een procedure tot ontbinding van de huurovereenkomst bij de vrederechter en / of terugvordering sociale korting.

In 2021 werden er 3 onderzoeken opgestart, waarvan 2 onderzoeken voor Turkije en 1 onderzoek voor Albanië. De vooronderzoeken hebben geleid tot volgende resultaten:

Land	Resultaat vooronderzoek	Gevolg
Turkije	Negatief	/
Albanië	Uitgeput: Het onderzoeksbureau laat weten dat er geen middelen meer zijn om uitsluitel te krijgen binnen de raamovereenkomst van het vooronderzoek. Enkel door maken van extra kosten, ten laste van SHM, zou er meer onderzoek kunnen uitgevoerd worden.	/
Turkije	Positief	Gerechtelijke procedure einde contract opgestart en terugvordering onterecht genoten sociale korting wordt gevraagd

1.6 DOMICILIEFRAUDE: ONRECHTMATIGE BIJWOONST OF HET NIET BEWONEN VAN DE SOCIALE WONING ALS HOOFDVERBLIJPLAATS

Ook in 2021 werden er in samenwerking met de cel burgerzaken van respectievelijk Stad Aalst en Gemeente Denderleeuw, opnieuw onderzoeken ingesteld.

In totaal werden er 24 officiële onderzoeken aangevraagd, waarvan 10 voor Denderleeuw en 14 voor Aalst.

	Onderzoeksresultaat	Aantal	Gevolg	
Denderleeuw	Negatief	8	/	
	Positief	2	Bijwoner werd er gedomicilieerd – huurdersdossier werd geregulariseerd.	
Aalst	Negatief	5	/	
	Positief	1	Dossier werd geregulariseerd (uitz. Asielzoekers)	
	Lopende	8	/	
Totaal		24		

De samenwerkingsverband met de Gemeente Denderleeuw wordt gekaderd met een protocol waarin de krijtlijnen voor de uitwisseling van persoons – en onderzoeksgegevens worden uiteengezet. Bij ieder resultaat ontvangt onze maatschappij de documenten (bewijs van inschrijving of niet – inschrijving, verslag wijkagent...).

Met de Stad Aalst werd dergelijk protocol nog niet gefinaliseerd. De cel gegevensverwerking van de lokale politie bekijkt dit inhoudelijk. Het onderzoek hier vraagt doorgaans meer tijd, maar levert bij een positief onderzoeksresultaat een aanvankelijk Proces – Verbaal op. Door personeelwissels onder de equipe van de wijkagenten en de cel fraude slepen sommige dossiers ook aan.

Ook de sociale dienst voert zelf onderzoek uit. Dit kan d.m.v. onaangekondigde huisbezoeken, buurtbevraging, opvragen energieverbruik via RWO Toezicht...

Als de domiciliefraude wordt bevestigd door de cel Burgerzaken van de gemeente of stad, zal de Raad Van Bestuur ook beslissen om over te gaan tot opzegging van de huurovereenkomst of de opstart van een procedure tot ontbinding van de huurovereenkomst bij de vrederechter en / of terugvordering van de onterecht verkregen sociale korting.

1.7 PROCEDURE TAALKENNISVEREISTE HUURDERS

Vanaf 1 november 2017 veranderde de taalvoorwaarde van een taalbereidheid naar een taalkennisvereiste. Een huurder moet na één jaar kunnen aantonen dat hij effectief Nederlands kan.

De verhuurder moet volgens artikel 6.7 van de Vlaamse Codex Wonen de taalkennisverplichting al bij inschrijving melden aan de kandidaat. Op die manier wordt de kandidaat-huurder reeds in een vroeg stadium (nog voor hij huurder is) geïnformeerd dat hij zal moeten voldoen aan de taalkennisvereiste wanneer hij 1 jaar huurder is.

De opvolging van deze huurdersverplichting behoort tot de taken van de sociale huisvestingsmaatschappij. Om te zorgen voor een gestructureerde aanpak, werd vanuit de dienst verhuring en de sociale dienst een procedure uitgewerkt.

Er wordt een lijst bijgehouden van de huurders die nog niet voldoen aan de taalkennisvereiste. Dewaco-Werkerswelzijn moedigt de huurders aan om hen snel te vervolmaken in de Nederlandse taal. In voorkomend geval, indien de huurder niet voldoet aan de taalkennisvereiste na 1 jaar,

wordt het huurdersdossier doorgestuurd naar het Agentschap Wonen-Vlaanderen, afdeling Toezicht.

In 2021 werden er 9 huurdersdossiers overgemaakt. Het behoort immers tot de bevoegdheid van de toezichthouder om, in geval een huurder het verzuimt de taalkennisvereiste na te komen, hem schriftelijk in gebreke te hebben gesteld.

Als de huurder niet voldoet aan de huurdersverplichting en er geldt geen vrijstellings- of uitstelregeling, zal de toezichthouder een administratieve geldboete opleggen. Als de toezichthouder en zal hij als dat nodig is een nieuwe redelijke termijn bepalen waarbinnen de huurdersverplichting alsnog moet zijn nagekomen. De boete werkt immers niet bevrijdend.

Uiteindelijk werden er door de toezichthouder 3 huurders formeel in gebreke gesteld.

1.8 SOCIAAL WONEN: BINDEND SOCIAAL OBJECTIEF (BSO)

Vlaanderen wil het sociaal woonaanbod versneld uitbreiden en geografisch spreiden. Elke gemeente kreeg daarom een bindend sociaal objectief (BSO) opgelegd. Binnen de periode 2009 – 2025 moet de gemeente op haar grondgebied een aantal bijkomende sociale huurwoningen realiseren.

Op basis van de nulmeting op datum van 31 december 2007 is het objectief voor sociale huurwoningen per gemeente bepaald in het decreet Grond- en Pandenbeleid. Hierbij wordt rekening gehouden met het aantal huishoudens die een gemeente op haar grondgebied had op 1 januari 2008. Een gemeente met 9% sociale huurwoningen op haar grondgebied kreeg geen objectief voor sociale huurwoningen. Het is aan de gemeente om concrete initiatieven te nemen om tijdig dit BSO te behalen. Wonen-Vlaanderen voert een jaarlijkse meting uit en een tweejaarlijkse voortgangstoets, die nagaat hoe ver elke gemeente staat met de realisatie van het BSO.

Als het BSO is behaald of binnenkort behaald zal worden, kan uw gemeente een sociaal woonbeleidsconvenant afsluiten om de financiering mogelijk te maken voor de realisatie van bijkomende sociale woningen.

Gemeente Denderleeuw

In 2007 werd het BSO berekend op 125 sociale huurwoningen. Omdat deze doelstelling werd bereikt besliste het huidige bestuur dat er op hun grondgebied geen nieuwe sociale woningen meer mogen bijkomen. Rekening houdende met de 8.521 huishoudens in 2021 zijn er momenteel 5,30 % sociale huurwoningen. Sinds 2018 lanceerde de minister van Wonen ter attentie van de gemeente reeds 6 oproepen om een sociaal woonconvenant af te sluiten.

Op 31 december 2021 zijn er 1.042 gezinnen ingeschreven op de wachtlijst van de kandidaat-huurders. Zonder woonconvenant kan Dewaco-Werkerswelzijn haar opdracht niet uitvoeren om voor deze gezinnen een kwalitatieve en betaalbare woning aan te bieden.

Gemeente Haaltert

Het BSO werd berekend op 153 sociale huurwoningen.

Rekening houdende met de gerealiseerde huurwoningen en de woningen in uitvoering, blijft er nog een resterend objectief te halen van 112 woningen. De gemeente Haaltert ondersteunt de bouwinitiatieven van de sociale huisvestingsmaatschappij voor de realisatie van bijkomende woningen.

Er zijn een aantal projecten goedgekeurd tijdens de vergadering van het Lokaal Woonoverleg. Indien deze initiatieven allemaal gerealiseerd kunnen worden dan zal het BSO tegen 2025 gehaald worden.

Stad Aalst

Het BSO werd berekend op 583 sociale huurwoningen.

Rekening houdende met de gerealiseerde huurwoningen blijft er nog een resterend objectief te halen van 136 woningen. Er zijn momenteel 54 woningen in uitvoering. Op de meerjarenplanning en kortetermijnplanning van de VMSW werden er 5 projecten opgenomen, samen goed voor 108 bijkomende sociale huurwoningen. Indien deze initiatieven allemaal gerealiseerd kunnen worden dan zal het BSO tegen 2025 gehaald worden.

1.9 HERVORMING VAN DE HUISVESTINGSSECTOR TOT WOONMAATSCHAPPIJEN

Trekkersrol van de lokale besturen

Tegen 1 januari 2023 moeten sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) en sociale verhuurkantoren (SVK's) één woonactor vormen met maar één speler per gemeente: de woonmaatschappij.

Elke woonmaatschappij moet in een uniek, niet-overlappend werkingsgebied opereren. Om deze werkingsgebieden te bepalen, hebben de lokale besturen een trekkersrol gekregen.

Ten laatste op 31 oktober 2021 konden de lokale besturen een advies geven over het werkingsgebied waartoe ze wensten te behoren. Op basis van deze adviezen heeft de Vlaamse Regering op 4 februari 2022 in totaal 42 werkingsgebieden vastgelegd. Nu kunnen de woonactoren daadwerkelijk van start gaan met het proces om tot één woonmaatschappij te komen.

Juridisch kader

Op 9 juli 2021 bekrachtigde de Vlaamse Regering het decreet houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen, dat het kader voor de vorming van de woonmaatschappij vastlegt. Op 10 september 2021 werd het gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad.

Op 17 december 2021 werd het Besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van verschillende besluiten over wonen goedgekeurd.

Op 4 februari 2022 werden de 42 Besluiten van de Vlaamse Regering tot de vaststelling van de werkingsgebieden.

Raamcontract organisatieontwikkeling

De VMSW sloot een raamovereenkomst af met een pool van ondernemingen die gespecialiseerd zijn in consultancy of adviesverlening in organisatieontwikkeling om u te ondersteunen bij de vorming van de woonmaatschappijen.

De betrokken woonactoren binnen de vorming van de Woonmaatschappij Dender Zuid, meer bepaald de SHM Denderstreek, SHM Ninove Welzijn, SVK Zuidoost Vlaanderen en Dewaco-Werkerwelzijn, hebben beslist om een externe facilitator aan te stellen binnen de raamovereenkomst van de VMSW voor de ontwikkeling van de organisatie van de toekomstige woonmaatschappij.

Hiervoor werd een minicompetitie georganiseerd en in overleg werden de selectie- en gunningscriteria vastgelegd in een bestek. De offertes dienden tegen 29 december 2021 ingediend te worden bij SHM Denderstreek. De raad van bestuur besliste op 20 januari 2022 om BDO Advisory uit Elsene aan te stellen als facilitator. Hun opdracht bestaat erin om de organisatiestrategie te ontwikkelen en de uiteindelijke concrete organisatiestructuur van de woonmaatschappij.

2. PATRIMONIUMBEHEER – STATISTISCHE INLICHTINGEN OP 31/12/2021



2.1 PATRIMONIUM

2.1.1 Aantal verhuurbare wooneenheden in het bezit van de vennootschap.

Aantal wooneenheden per gemeente.

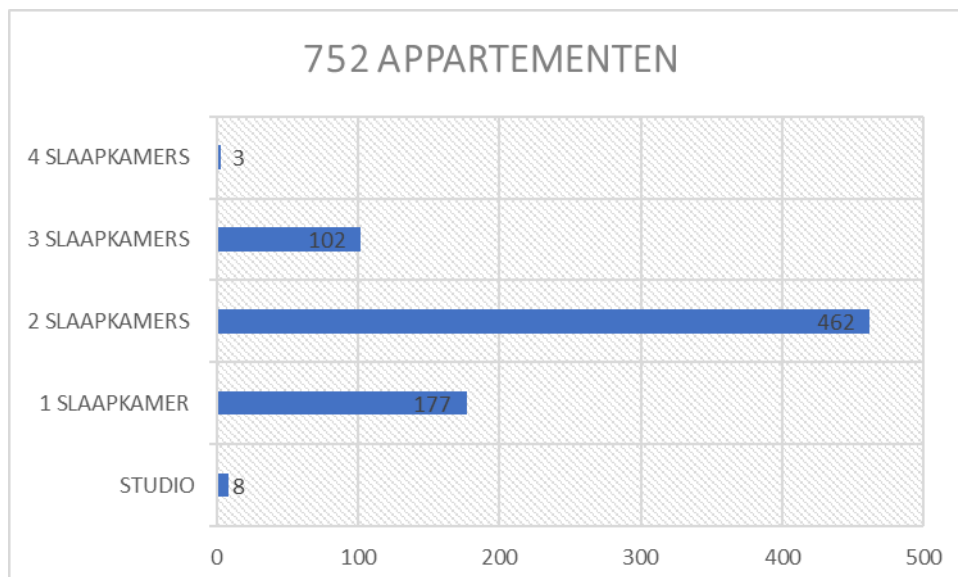
Aalst	543 wooneenheden
Denderleeuw	406 wooneenheden
Haaltert	8 wooneenheden
	957 wooneenheden

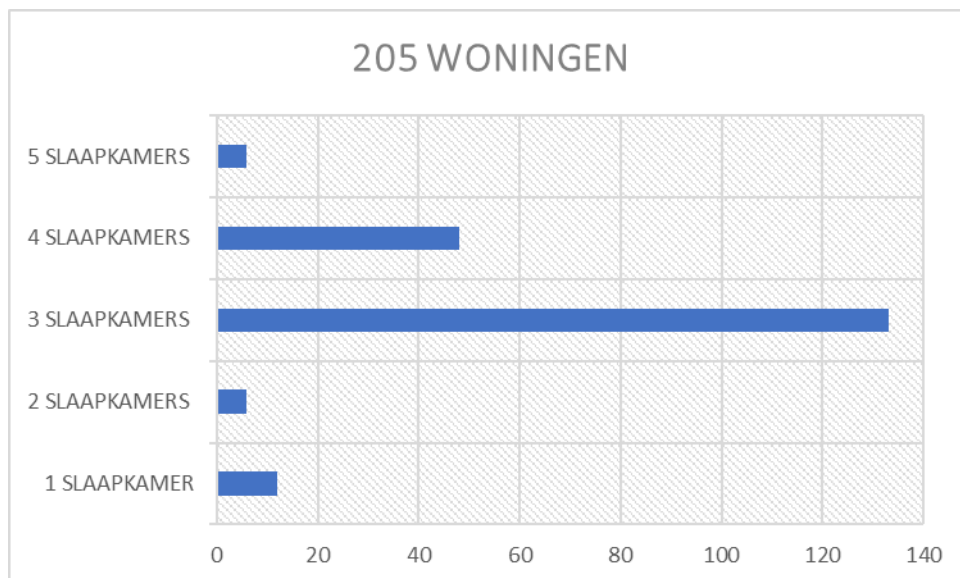
951 wooneenheden verhuurd binnen sociaal huurstelsel.

4 wooneenheden verhuurd buiten sociaal huurstelsel:

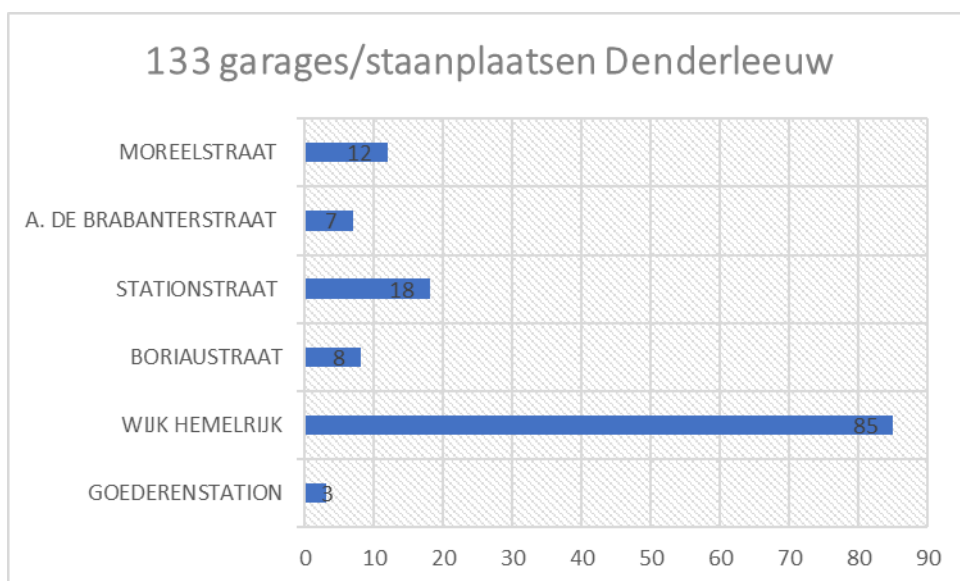
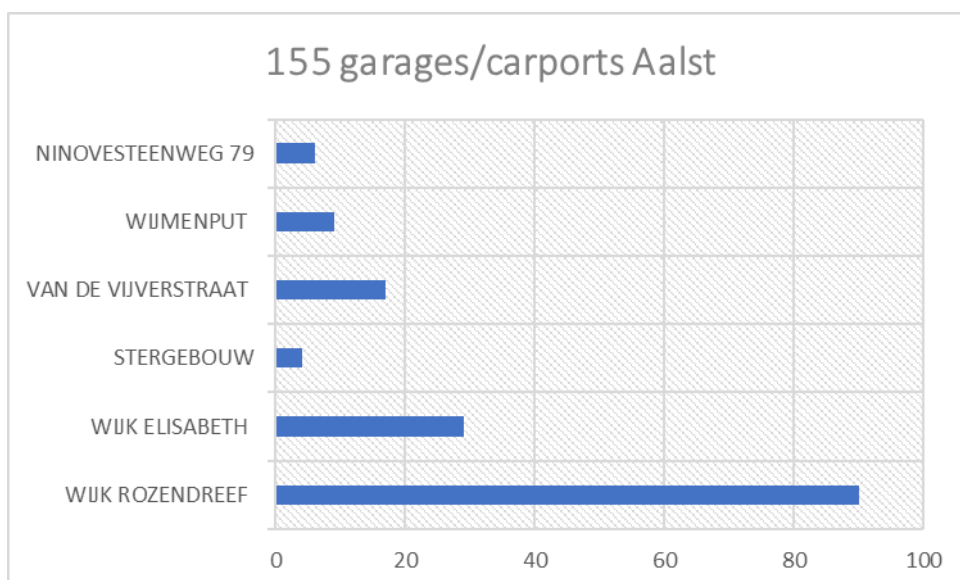
- ✓ 2 appartementen van conciërges in Aalst
- ✓ Bureel Ado Icarus in Denderleeuw
- ✓ Appartement Ten Kouter 1 bus 1: OCMW Denderleeuw – doorstroomwoning

2.1.2 Onderverdeling van de wooneenheden volgens het aantal slaapkamers.





2.1.3 Afzonderlijke garages, carports en staanplaatsen



2.1.4 Aantal woongelegenheden voor de eerste maal verhuurd tijdens het dienstjaar 2021

Er zijn 8 nieuwe woongelegenheden en 6 afzonderlijke garages voor de eerste maal verhuurd in 2021

Appartementsgebouw Ninovesteenweg 79 te Erembodegem

Er zijn 6 nieuwe appartementen en 6 afzonderlijke garages verhuurd vanaf 1 december 2021 in het appartementsgebouw Ninovesteenweg 79 te Erembodegem.

- ✓ 1 appartement met 1 slaapkamer
- ✓ 5 appartementen met 2 slaapkamers

Gelijkvloerse woongelegenheden Moorselbaan 11 te Aalst

De leegstaande winkelpanden werden volledig gerenoveerd tot 2 volwaardige woongelegenheden.

- ✓ 1 studio
- ✓ 1 appartement met 1 slaapkamer

2.1.5 Aantal leegstaande woongelegenheden

Op 31 december 2021 staan er **51** woningen leeg.

Reden leegstand	Aantal woningen
Frictie leegstand- door beëindiging huurovereenkomst	10
Sloop/vervangingsbouw Schietbaan-Kloosterweg	10
Uitvoering totaalrenovatie pilootproject wijk Hemelrijk	6
Aankoop woningen voorkooprecht - bel-étagewoningen (renovatie / ontdubbelen)	6
In afwachting van uitvoering comfortrenovaties Oscar Debunnestraat 80 Aalst	4
In afwachting totaalrenovatie fase 1 Hemelrijk Denderleeuw	12
Vorbehouden herhuisvesting gezinnen totaalrenovatie fase 1 Hemelrijk Denderleeuw	3

2.2 WONINGKWALITEIT

2.2.1 Permanentie



Op elk moment van de dag (24h/24h en 7d/7d) is CVBA Dewaco-Werkerswelzijn telefonisch bereikbaar. Buiten de kantooruren kunnen de huurders terecht op het noodnummer 0491/39 31 70.

2.2.2 Dagelijkse opvolging technische klachten

Twee techniekers zorgen voor de uitvoering van de technische meldingen en op deze manier worden tussentijds de woningen die leegkomen door beëindiging van de huurovereenkomst in eigen regie opgeknapt, klaar voor de nieuwe verhuring.



Kwaliteit en traceerbaarheid staan centraal binnen ons opvolgingssysteem van meldingen. Het gebruik van het uniform formulier “Aanvraag herstelling” betekent de start van het dossier. Volgens het gradueel opvolgingssysteem, hetzij het ‘Eerst In, Eerst Uit’, waarbij ook rekening wordt gehouden met de aard van het defect om de graad van hoogdringendheid te bepalen, worden de meldingen omgezet in werkopdrachten.

De mogelijkheid wordt voorzien om het formulier rechtstreeks via de website te downloaden en over te maken. Naast de rechtstreekse link op de website kan het formulier ook op volgende manieren aan ons bezorgd worden:

- ✓ Persoonlijk bezorgen aan de balie tijdens de openingsuren
- ✓ Per post opsturen
- ✓ Doormailen naar ons technisch mailadres herstellingen@dewaco.be

Mondelinge meldingen worden door de medewerker frontoffice genoteerd op het formulier en mee opgenomen in het register van de meldingen. Dit systeem heeft als voordeel dat alle meldingen en werkopdrachten door hun unieke code voor iedere medewerker zichtbaar worden.

Na de kantooruren, in het weekend of op feestdagen kunnen onze huurders terecht op het noodnummer 0491/39.31.70 om een noodgeval te melden. Indien de herstelling niet kan uitgesteld worden tot de eerstvolgende werkdag, wordt één van de onderhoudstechniekers opgeroepen voor de uitvoering van deze noodzakelijke klus.

In Sociopack kunnen we te allen tijde nagaan welke werkzaamheden er in een bepaalde woning werden uitgevoerd, dit om structureel aan renovatieplanning te doen.

Tijdens het dienstjaar 2021 zijn er 720 werkopdrachten gemaakt waarvan er 500 stuks zijn uitgevoerd door onze eigen techniek.

2.2.3 Gebouwenverzekering – aangifte schadegevallen in 2021



Via de groepsaankoop procedure georganiseerd door de VVH werd in 2020 voor de volledige verzekeringsportefeuille een dienstverlenings- opvolgingscontract afgesloten met Vanbreda, Risk & Benefits. Dit contract bevat de opvolging en implementatie van de nieuwe wetgeving, de plaatsing van de gegunde verzekeringscontracten en de jaarlijkse bespreking en evaluatie van de portefeuille a.d.h.v. het inventarisgesprek.

Voor onze gebouwenverzekering ‘Materiële en speciale risico’s’ werd de polis afgesloten met NV Ethias voor een verzekerd bedrag van 131.890.075,11 EUR. De te betalen netto jaarpremie, lasten en taksen niet inbegrepen, is 29.207,40 EUR en de algemene franchise bedroeg 264,93 EUR. In 2021 werden 28 aangiftes ingediend. Er werd een bedrag van 9.242,22 EUR gerecupereerd.

3. BEDRIJFSSUBSIDIES



In onderstaand overzicht worden de ontvangen **VKF-subsidies** (Vlaams Klimaatfonds) van het Vlaams Gewest weergegeven. Het Besluit van de Vlaamse Regering van 2 december 2011 voorziet subsidiëring voor sociale huisvestingsmaatschappijen voor uitgaven met betrekking tot rationeel energiegebruik en groene warmte. Dit alles kadert binnen de ambitieuze Vlaamse klimaat- en energiedoelstellingen.

Glaspremie	Project Oscar Debunnestraat 80, Aalst	7.040,00
Dakisolatie premie	Project Hemelrijk 27w, Denderleeuw	4.366,01
Glaspremie	Project Hemelrijk Totaalrenov, Denderl.	81.952,12
Glaspremie	Project Ninovesteenweg 79, Erembod.	15.053,50
		108.411,63

In onderstaand overzicht worden de ontvangen **SSI-subsidies** (subsidie sloop en infrastructuur) van het Vlaams Gewest weergegeven. Het Besluit van de Vlaamse Regering van 21 december 2012 voorziet subsidiëring voor sociale huisvestingsmaatschappijen voor uitgaven met betrekking tot infrastructuurwerken meer bepaald alle werkzaamheden met betrekking tot de aanleg van nieuwe nutsleidingen en openbare verlichting.

Dit jaar geen SSI-Subsidies ontvangen

In onderstaand overzicht worden de ontvangen uitzonderlijke **projectsubsidies** weergegeven.

EFRO Subsidie	Project Rozendreef 167, Aalst	223,16
EFRO Subsidie	Project Rozendreef 167, Aalst	12.895,03
		13.118,19

Onze extra inspanningen om op elke oproep in te tekenen voor het bekomen van extra subsidies loont en maakt het financieel mogelijk om verregaande energiebesparende maatregelen toe te passen in onze bouwprojecten.

4. PROJECTEN



4.1 PROJECTEN OPGELEVERD IN 2021

4.1.1 RENOVATIEPROJECTEN

Herbestemming 2 leegstaande winkelruimtes in het gebouw Moorselbaan 11 te Aalst – appartement met 1 slaapkamer en studio

Aannemer	Maes & Coucke
Bestelbedrag	€ 102.521,31
Aanvangsdatum	19/10/2020
Uitvoeringstermijn	150 kalenderdagen
Contractuele einddatum	17/03/2021
Voorlopige oplevering	16/06/2021
Eindafrekening	€ 102.550,40
Verhuring	01/06/2021
VKF subsidies	€ 6.025, 09



4.1.2 Renovatie 6 appartementen Ninovesteenweg 79 te Erembodegem

Architect	V.I Architectuur Atelier
Raming	339.740,60 €
Aannemer	Maes & Coucke
Datum goedkeuring financiering	08/10/2020
Bestelbrief	09/12/2020
Bestelbedrag	408.732,36 €
Uitvoeringstermijn	150 kalenderdagen
Aanvangsdatum	07/02/2021
Voorlopige oplevering	26/11/2021
Eindafrekening	€ 470.146,82
Verhuring	01/12/2021
Financiering bouw	FS3 lening – 33 jaar
VKF subsidies	18.816,87



4.1.3 Dakrenovatie 27 woningen wijk Hemelrijk te Denderleeuw – isoleren zoldervloeren en plaatsen van onderdak

Studiebureau	Technische dienst Dewaco
Aannemer	Dakwerken De Vos
Bestelbedrag	178.125,16 €
Aanvangsdatum	28/07/2020
Uitvoeringstermijn	100 kalenderdagen
Termijnsverlenging	75 kalenderdagen
Voorl. oplevering	12/04/2021
Eindafrekening	€ 239.307,02
Financiering renovatie	FS3 lening – 33 jaar
VKF subsidies	21.830,04 €



4.1.4 Renovatie 44 cv-installaties en schouwaanpassingen appartementsgebouw Oscar Debunnestraat 80 te Aalst – blok 6 wijk Rozendreef Aalst

Studiebureau	VINCO Developments
Aannemer	A.G. Thermo Service
Bestelbedrag	€ 190.009,17
Aanvangsdatum	31/08/2020
Uitvoeringstermijn	150 kalenderdagen
Voorlopige oplevering	21/01/2021
Financiering renovatie	FS3 lening – 33 jaar
Eindafrekening	€ 194.875,09
VKF subsidies	35.200,00 €



4.1.3 NIEUWBOUW

In 2021 zijn er geen nieuwbouwprojecten opgeleverd.

4.2 PROJECTEN IN UITVOERING 2021

4.2.1 VERVANGINGSBOUW

Vervangingsbouw wijk Den Tir te Aalst – bouwen van 88 woonegelegenheden en aanleg nieuwe huurwoningen en publieke ruimte (74 huur- en 14 koopwoningen)

Architect	2DVW Architecten
Aanvangsdatum	15/04/2019
Uitvoeringstermijn	1150 kalenderdagen
Termijnverlenging schorsing	84 kalenderdagen
Aannemer	Cosimco
Bestelbedrag	15.659.393,08 €
Schorsing uitvoering arrest RvVb	
Schorsing	16/12/2020
Nieuwe omgevingsaanvraag	17/02/2021
Gunstig advies Provincie Oost-Vlaanderen	16/07/2021
Wegenberoep en omgevingsberoep	18/08/2021
Financiering bouw	FS3 lening – 33 jaar
Financiering infrastructuur	Vlaams Gewest



4.2.2 RENOVATIEWERKEN

Renovatie 6 woningen wijk Hemelrijk te Denderleeuw

Architect	EVA Architecten
Raming	880.384,22 €
Opening bieding	07/07/2020
Aannemer	Maes & Coucke
Datum goedkeuring financiering	08/10/2020
Bestelbrief	23/11/2020
Bestelbedrag	946.326,23 €
Uitvoeringstermijn	300 kalenderdagen
Aanvangsdatum	22/01/2021
Financiering bouw	FS3 lening – 33 jaar
VKF subsidies	77.249,53 €



Plaatsing zonnepanelen 40 woongelegenheden wijk Ten Kouter te Denderleeuw

Studiedienst	VEB
Procedure	Opdrachtcentrale VEB
Overeenkomst	12/05/2021
Aannemer	Linea Trovata
Bestelbedrag	€77.394,55
Aanvangsdatum	01/10/2021
Financiering bouw	MC lening – 25 jaar



Plaatsing zonnepanelen 19 woningen wijk Van De Vijverstraat te Erembodegem

Studiedienst	VEB
Procedure	Opdrachtcentrale VEB
Overeenkomst	12/05/2021
Aannemer	Linea Trovata
Bestelbedrag	€35.933,19
Aanvangsdatum	01/10/2021
Financiering bouw	MC lening – 25 jaar



4.3 PROJECTEN IN ONTWIKKELING

4.3.1 OPMAAK AANBESTEDINGSDOSSIER - AANBESTEDING 2021

HAALERT

Herbestemming telecomgebouw Bruulstraat

Architect	JAVA Architecten
Raming	1.444.627,00 €€
Goedkeuring RVB	05/03/2020
Erkenning MJP	20/06/2020
Openbare aanbesteding	29/03/2021
Erkenning KTP	22/06/2021
Omgevingsaanvraag	03/12/2020
Openbare aanbesteding	26/07/2021
Bestelbrief	04/11/2021
Bestelbedrag	€ 1.593.558,30



Vervangingsbouw 23 woonegelegenheden in de Heldergemstraat 171 – aanpassing bouwprogramma naar 15 woonegelegenheden

Architect	2DVW Architecten
Raming	3.578.913,44 €
Omgevingsaanvraag	26/11/2019
Goedkeuring	04/05/2020
Beroepsprocedure	03/06/2020
Beslissing Deputatie	10/02/2021
Opmaak schetsontwerp nieuw	08/04/2021
Bewonersvergadering 1	07/07/2021
Bewonersvergadering 2	22/12/2021



DENDERLEEuw

Dakrenovatie 40 woningen wijk Hemelrijk

VMSW programma	Design & Insulate
Beslissing RVB deelname	17/11/2020
Beslissing gunning	23/09/2021
Aannemer	Zolderse Dakprojecten
Bestelbedrag	€ 610.718,35
Uitvoeringstermijn	220 kalenderdagen
Bestelbrief	25/10/2021
Aanvangsbevel	06/12/2021
Aanvangsdatum	18/01/2022



Renovatie elektrische installatie 72 woningen wijk Hemelrijk

Studiebureau	Micconsult
Openbare aanbesteding	30/08/2021
Beslissing gunning	23/09/2021
Aannemer	Bvba P&I
Bestelbedrag	€ 147.967,66
Uitvoeringstermijn	120 kalenderdagen
Bestelbrief	28/10/2021
Aanvangsbevel	06/12/2021
Aanvangsdatum	19/01/2022



4.3.2 ONTWIKKELING DEFINITIEF ONTWERP – INDIENEN OMGEVINGSAANVRAAG


Totaalrenovatie 16 woningen wijk Hemelrijk – fase 1 masterplanning




Aanstellingsprocedure architect	08/02/2021
Beslissing RVB gunning	18/02/2021
Architect	Grosjean Ursula
Goedkeuring VO VMSW	28/09/2021
Omgevingsaanvraag	26/10/2021
Opname MJP	28/09/2021
Raming	€ 2.564.776,38
Financiering	FS3 lening



Renovatie buitenschil 44 appartementen Oscar De Bunnestraat 80

Aanstellingsprocedure architect	12/04/2021	
Beslissing RVB gunning	15/04/2021	
Architect	VI. Architectuur	
Goedkeuring VO VMSW	10/08/2021	
Omgevingsaanvraag	25/10/2021	
Opname MJP	10/08/2021	
Raming	€ 1.883.439,26	
Financiering	FS3 lening	

Bouw van 8 woningen met parkaanleg Europastraat Baardegem

Design & Built procedure	VMSW	
Aannemer	Damman	
Beslissing RVB	25/06/2021	
Goedkeuring VO VMSW	04/08/2021	
Omgevingsaanvraag	02/11/2021	
Raming	€ 1.177.666,00	
Financiering	FS3 lening	

Bouw van 41 woningen en aanleg infrastructuurwerken Lindeveld Hofstade

Architectuurwedstrijd	15/09/2015	
Architect	2DVW uit Antwerpen	
Programma	33 huurwoningen 8 koopwoningen	
Raming	6.621.015 €	
Programmatie VMSW	21/03/2017	
Omgevingsaanvraag 2	08/12/2020	
Bewonersvergadering	23/06/2021	
Omgevingsaanvraag 3	04/11/2021	

5. AANKOPEN



Woning gelegen in de Eikenlaan 30 te Denderleeuw

Datum aankoop	22/03/2021
Aankoopprijs	180.000 €
Financiering	Marktconforme lening VMSW
Doel	Renoveren tot bijkomende huurwoning
Wijze verwerving	Uitoefening recht van voorkoop

Woning gelegen in de Acacialaan 3 te Denderleeuw

Datum aankoop	12/04/2021
Aankoopprijs	212.000 €
Financiering	FS3 lening – 33 jaar
Doel	Bijkomende huurwoning
Wijze verwerving	Uitoefening recht van voorkoop

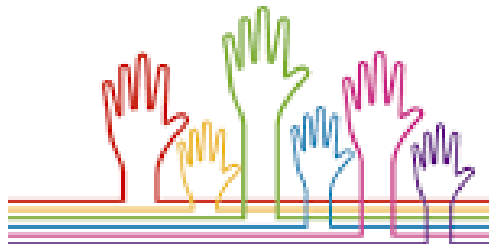
Woning gelegen in de Acacialaan 1 te Denderleeuw

Datum aankoop	13/07/2021
Aankoopprijs	275.000 €
Financiering	FS3 lening – 33 jaar
Doel	Bouw sociale huurwoningen
Wijze verwerving	Uitoefening recht van voorkoop

Woning gelegen in de Eikenlaan 29 te Denderleeuw

Datum verkoopovereenkomst	11/08/2021
Aankoopprijs	210.000 €
Financiering	Marktconforme lening VMSW
Doel	Renoveren tot bijkomende huurwoning
Wijze van verwerving	Uitoefening recht van voorkoop

6. KANDIDAAT-HUURDERS



6.1 STATISTISCHE INLICHTINGEN OP 31 DECEMBER 2021



© Can Stock Photo

1.678 INSCHRIJVINGEN

6.1.1 AANTAL AANVRAGEN IN DE TIJD EN PER GEMEENTE

Nieuwe aanvragen in 2021	1.129
Aanvragen vóór 2021	549
	1.678

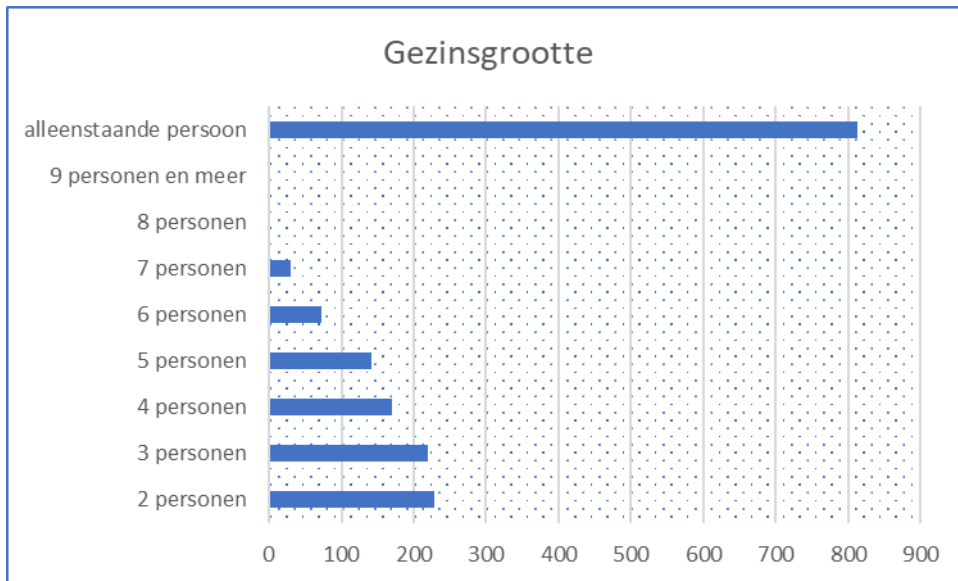
Aantal kandidaat-huurders per gemeente

Aalst	1.378
Denderleeuw	1.041
Haaltert	467

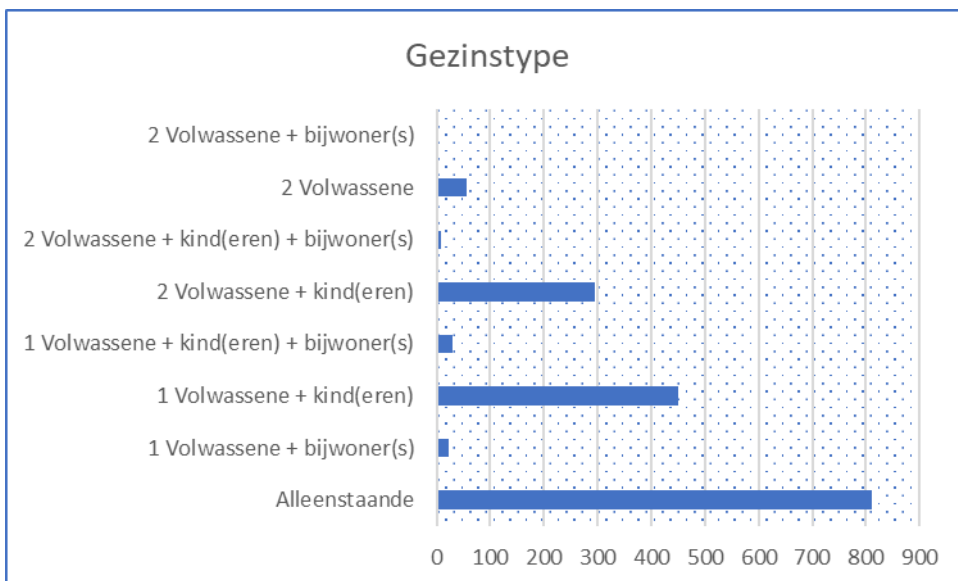
Gemiddelde wachttijd: 1.016 dagen – ongeveer 2 jaar en 9 maanden

6.1.2 KANDIDAAT-HUURDERS VOLGENS INKOMENSKLASSE

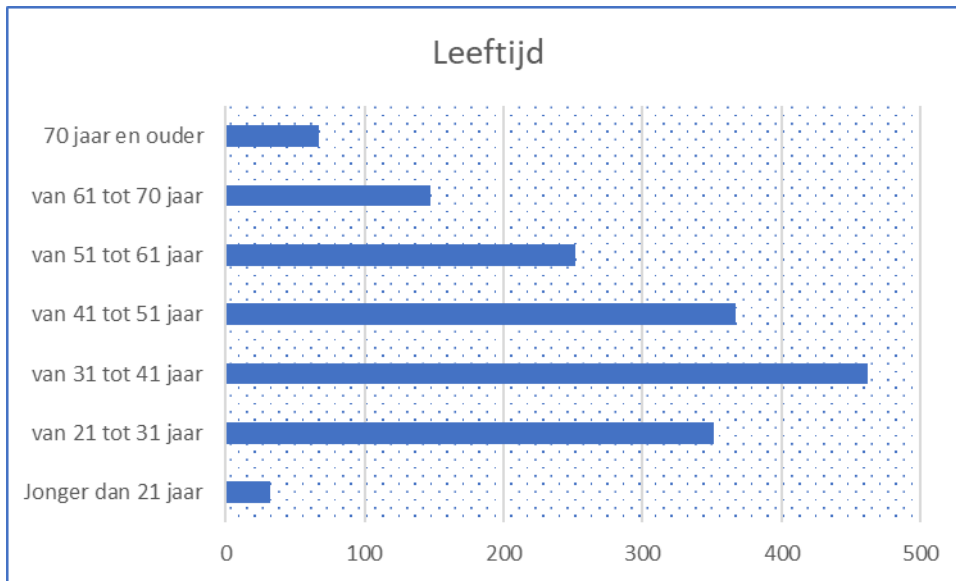
6.1.3 KANDIDAAT-HUURDERS VOLGENS GEZINSGROOTTE



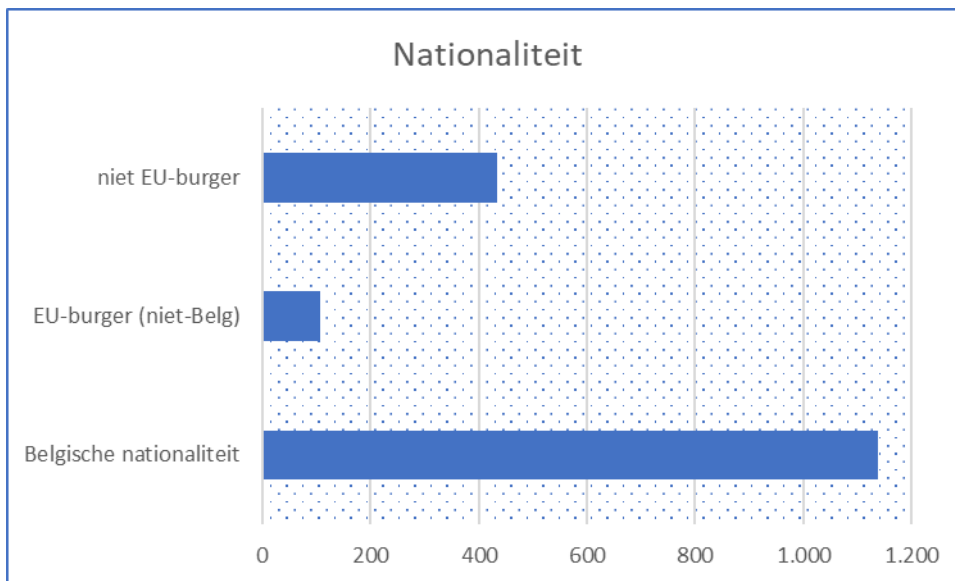
6.1.4 KANDIDAAT-HUURDERS VOLGENS GEZINSTYPE



6.1.5 LEEFTIJD VAN DE KANDIDAAT-HUURDERS



6.1.6 NATIONALITEIT VAN DE KANDIDAAT-HUURDERS



7. HUURDERS



7.1 VERHURING

7.1.1 TOELICHTING REGELS VERHURING

Voor de verhuur van 1 januari 2021 werden geen nieuwe regels opgelegd. Onderstaand worden de belangrijkste basisprincipes nog eens toegelicht.

Opsplitsing tussen huurders en bijwoners

Vanaf 1 januari 2020 wordt er een onderscheid gemaakt tussen huurders en bijwoners.

Wie is huurder?

De volgende personen worden als huurder beschouwd:

- ✓ de persoon die zich opgaf als referentiehurder
- ✓ en de persoon die hiermee gehuwd is, er wettelijk mee samenwoont of er de feitelijkepartner van is én mee in de sociale woning woont. Deze persoon moet ook aan enkelevoorwaarden voldoen.

Let op: een feitelijke partner die pas na de start van het huurcontract is komen inwonen, wordt met de nieuwe wetgeving pas huurder na één jaar bijwonen. De persoon kan pas huurder worden als op dat moment de huurder en de bijwoner samen voldoen aan alle voorwaarden. Is dit niet het geval, dan zal de feitelijke partner de huurwoning moeten verlaten.

Wie is bijwoner?

Alle andere personen die samen met de referentiehurder de sociale huurwoning bewonen, zijn bijwoners. Bijwoners hebben geen rechten of plichten, moeten geen huurovereenkomst tekenen en moeten niet voldoen aan voorwaarden om in de huurwoning te verblijven.

Einde huurovereenkomst bij overlijden

Als de laatste huurder overlijdt, dan zal de huurovereenkomst automatisch stoppen. Dit

gebeurtop het einde van de tweede maand na het overlijden. Blijven er nog bijwoners achter, dan

mogen zij nog minstens zes maanden en misschien langer, de woning blijven bewonen. Zij moeten dan wel een nieuwe overeenkomst afsluiten.

Hoe zit het met de eigendomsvoorwaarde?

De huurder mag geen woning of bouwgrond bezitten, niet in België en niet in het buitenland. Zo mag de huurder ook geen woning of bouwgrond in erfpacht of opstal hebben of gegeven hebben. De huurder mag ook niet genieten van het vruchtgebruik, zelfs niet een paar procent. Ook als de huurder een woning of bouwgrond in vruchtgebruik geeft, voldoet hij niet aan de eigendomsvoorwaarde.

Voorrangsregels

Als de huurder intern verhuist naar een andere woning van Dewaco, heeft hij soms recht op eenvoorrang. Dit is bijvoorbeeld als zijn gezin te groot is voor zijn huidige woning. Als huurder heb je recht op deze voorrang om te verhuizen naar een grotere woning als dat komt door uitbreiding van het gezin door geboorte, adoptie of pleegzorg een extra persoon. De huurder krijgt geen voorrang meer als er iemand komt bijwonen en de woning hierdoor te klein wordt.

7.1.2 NIEUWE HUURPRIJSBEREKENING



Het inkomen, de kwaliteit van de woning en de gezinssituatie zijn erg belangrijk, om de huurprijs te berekenen. De berekening wordt verder toegelicht.

Om de huurprijs te berekenen, wordt er rekening gehouden met het inkomen, het gezin en de kenmerken van de woning.

Energiecorrectie

Als de huisvestingsmaatschappij extra geld heeft geïnvesteerd om de woning energiezuiniger en milieuvriendelijker te maken, dan verbruikt de huurder minder energie en bespaart hij geld op het gebruik van verwarming en warm water.



Om deze investering terug te kunnen verdienen, rekent de huisvestingsmaatschappij een maandelijkse toeslag aan bovenop de huurprijs. Deze toeslag heet de energiecorrectie en telt enkel voor woningen met energiezuinige investeringen, zoals een goede isolatie of een zuinige verwarmingsketel. De grootte van deze toeslag hangt af van de hoeveelheid energie die minder verbruikt zullen worden door de extra investering.

De Vlaamse Regering legde de regels vast voor de berekening van de hoeveelheid energie. Deze toeslag is een eerlijk bedrag dat altijd lager is dan het bedrag dat de huurder bespaart op zijn energiefactuur.

Sociale huurschatter

De huurprijs hangt ook af van de marktwaarde van de woning. Dat is de prijs die de huurder zou betalen voor een gelijkaardige woning op de private markt. Er wordt afgestapt van de schatting uitgevoerd door een notaris.



De waarde van de woning wordt voor alle sociale huurwoningen in Vlaanderen berekend aan de hand van een schattingsmodel, de sociale huurschatter. Om de waarde te bepalen wordt rekening gehouden met de ligging en andere eigenschappen, zoals het aantal slaapkamers of het bouwjaar. Op deze manier wordt een nog juist bedrag op de waarde van de woning geplakt.

Bepalen van het inkomen

Er wordt rekening gehouden met het inkomen van de huurders en alle meerderjarige gezinsleden. Enkel het inkomen van meerderjarige kinderen die nog kinderbijslag genieten, tellen niet mee.

Er wordt steeds gekeken naar meest recente aanslagbiljet. Dit is niet noodzakelijk voor alle gezinsleden hetzelfde jaar.

Enkel als de huurder en gezinsleden geen referentie-inkomen hebben, dan kijken we naar de huidige inkomsten.

De inkomensgrenzen voor 2021 zijn:

- ✓ alleenstaande: 25.557,00 euro
- ✓ alleenstaande met een handicap: 27.698,00 euro
- ✓ anderen: 38.335,00 euro. Per persoon ten laste tel je er 2.143,00 euro bij. Een persoon ten laste is een kind of een persoon met een handicap.

Als de huurder en zijn gezin meer verdienen dan de inkomensgrenzen, dan betaalt de

huurder eeniets hoger aandeel. Deze solidariteitsbijdrage blijft behouden.

Het is niet alleen het gezinsinkomen dat bepalend is voor de huurprijs. Soms heeft de huurder ookrecht op een gezinskorting of een patrimoniumkorting.

7.1.3 STATISTISCHE GEGEVENS VAN DE HUURDERS OP 31/12/2021



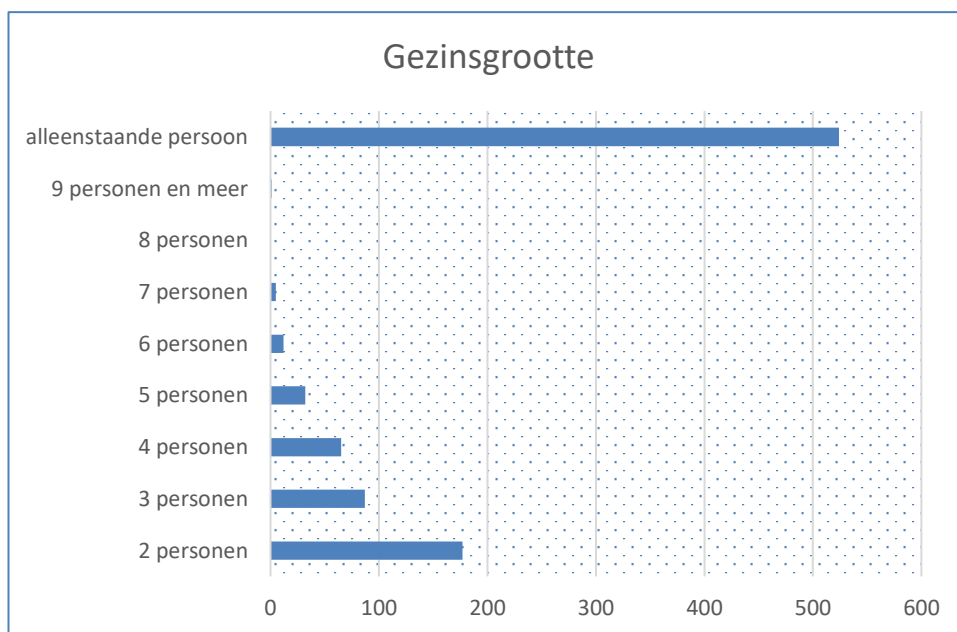
903 HUURDERS

Gemiddelde marktwaarde € 649

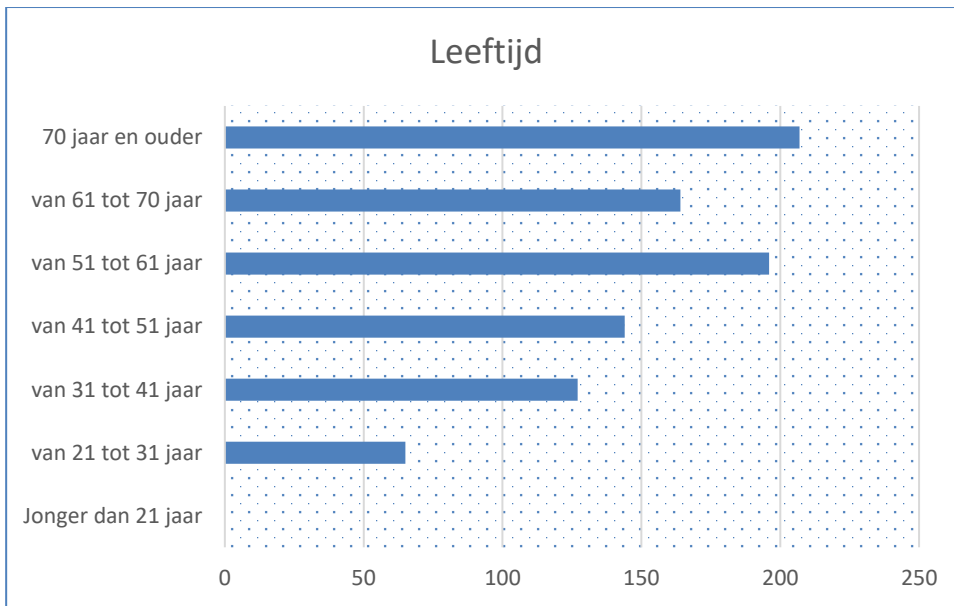
Gemiddelde reële huurprijs € 304

(Gemiddelde sociale korting € 345)

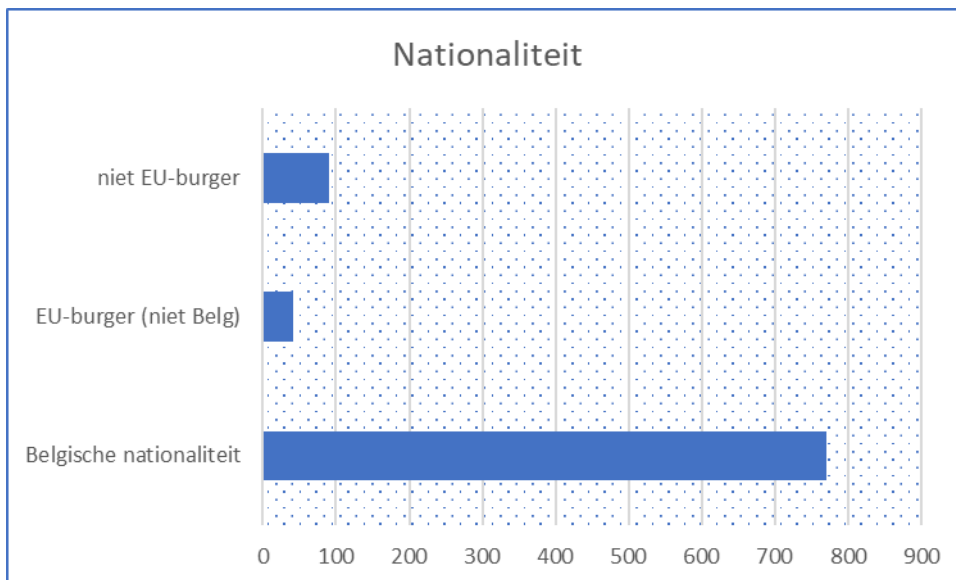
7.1.3.1 Huurders volgens gezinsgrootte



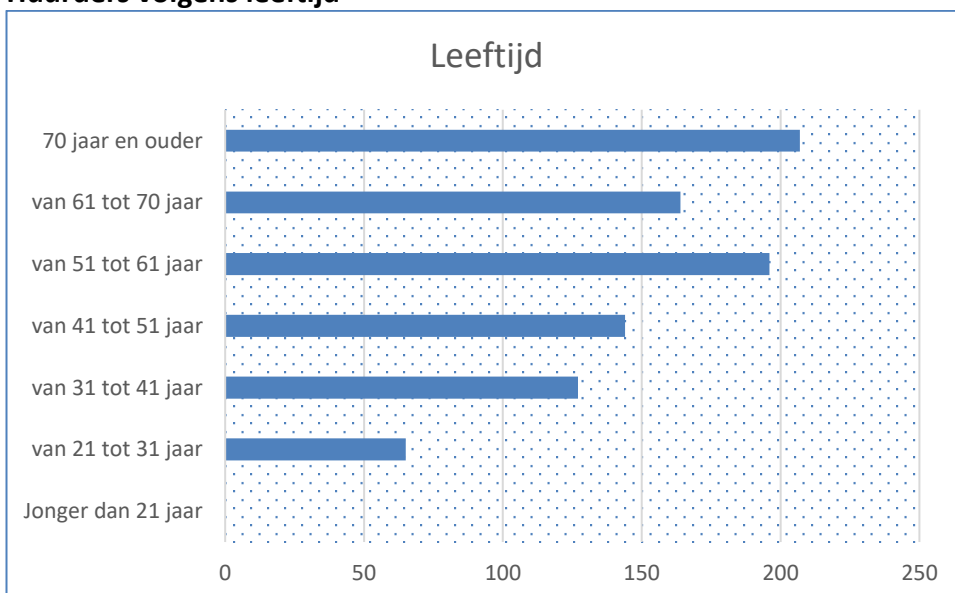
7.1.3.2 Huurders volgens leeftijd



7.1.3.3 Huurders volgens nationaliteit



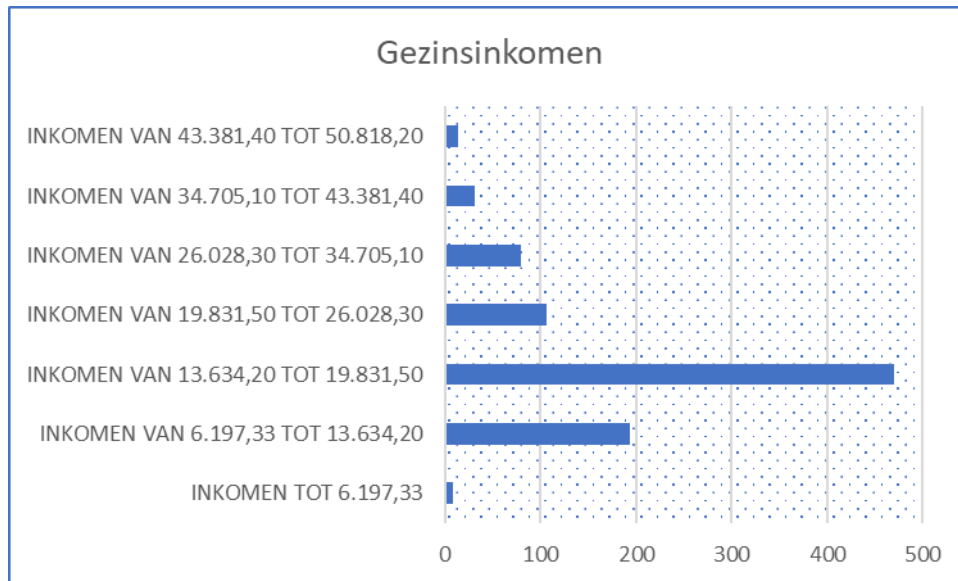
7.1.3.4 Huurders volgens leeftijd



7.1.3.5 Huisvesting van gehandicapten en bejaarden

ADL Woningen	12
Rolstoel aangepaste appartementen	12
Bejaarden woning 1 slaapkamer	45
Bejaarden woning 2 slaapkamers	35
	104

7.1.3.6 Onderverdeling van het aantal huurders volgens het inkomen



7.1.4 EINDE CONTRACTEN

Opzeg door huurder	Reden niet gekend	38
	Ambtshalve door overlijden	15
	Verhuis naar rusthuis	9
Onderling overleg	Interne verhuis andere woning/herhuisvesting	9
Opzeg door verhuurder	Reden huurachterstal/overlast/domiciliefraude	5
Gerechtelijke procedure Uithuiszetting	Reden achterstal/gebrek aan onderhoud/leefbaarheidsproblemen	1
		70

7.1.5 NIEUWE HUUROVEREENKOMSTEN

Aalst	Nieuwe verhuring door beëindiging huurovereenkomst	46
Aalst	Eerste verhuring bijkomend patrimonium	2
Erembodegem	Eerste verhuring bijkomend patrimonium	6
Denderleeuw	Nieuwe verhuring door beëindiging huurovereenkomst	24
		78

7.2 WOONBEGELEIDING EN SAMENWERKING MET WELZIJSACTOREN



7.2.1 HUISBEZOeken

In 2021 kwamen er 78 **nieuwe huurders** bij. Omwille van de coronacrisis werden er, afhankelijk van de op dat moment geldende maatregelen, periodes geen huisbezoeken uitgevoerd. Hierdoor werd er een achterstand opgebouwd.

Bij het huisbezoek dat negatief werd beoordeeld zal op een later tijdstip nog een tweede huisbezoek worden ingepland. Ook de overige 62 huisbezoeken bij nieuwe huurders zullen in 2022 opgestart worden.

Bij de **zittende huurders** werden er 36 huisbezoeken uitgevoerd. Dit zijn huisbezoeken die uitgevoerd worden na meldingen van burens, welzijnspartners of vaststellingen van de technische of de sociale dienst.

Opmerking:

Er werden 7 huisbezoeken als negatief gequoteerd: Deze 7 huisbezoeken hebben betrekking op 3 huurdersdossiers waarvan bij één dossier 5 huisbezoeken in beslag heeft genomen. Dit dossier werd uiteindelijk doorverwezen naar het CAW (Centrum Algemeen Welzijn) ter preventie van uithuiszetting, maar leidde alsnog tot een uitdrijving (zie onder). Het 2^e huurdersdossier leidde tot een verbetering (huisbezoek in maart 2022). Het 3^e dossier dient nog opgevolgd te worden.

Bij 10 zittende huurders stond de sociale dienst voor een gesloten deur. Hiervan waren er wel 6 niet aangekondigde huisbezoeken. De sociale dienst zal op deze adressen op een later tijdstip langsgaan.

	Totaal uit te voeren	Uitgevoerd	Positief	Negatief	Niet thuis / deed niet open
Nieuwe huurders	78	19	16	1	2
Zittende huurders	Nvt	36	19	7	10

7.2.2 SAMENWERKING MET WELZIJNSACTOREN

CAW – CENTRUM ALGEMEEN WELZIJN

Standaard stuurt onze maatschappij dossiers door naar het CAW waar er gebrekkig onderhoud is van een woonst, al dan niet gecombineerd met overlast. Door de daling van het aantal huisbezoeken wegens de coronacrisis werden er ook minder dossiers aan het CAW overgemaakt. Uiteindelijk werd er één dossier door het CAW behandeld, maar leidde dit uiteindelijk toch tot een uithuiszetting wegens een overheersende psychiatrische problematiek van de betrokken huurder die zorgvermijdend was.

Er is wel regelmatig contact met het CAW via het partneroverleg St. Elisabeth, waarbij vooral de impact van de werking van de nachtopvang op de ruimere buurt, een item is. Deze werking zal ook in 2022 op de huurdersraad worden toegelicht.

AALST

Met het OCMW Aalst is er tot op heden geen structurele samenwerking voor de aanpak van de achterstal en het vermijden van uithuiszettingen. Onze maatschappij brengt nog steeds het OCMW Aalst ervan op de hoogte wanneer een gerechtelijke procedure wordt opgestart. M.b.t. individuele cliëntendossiers is er nog steeds een goede samenwerking en uitwisseling met de diensten 'begeleid zelfstandig wonen' en 'samenleven' van het OCMW Aalst. Het gaat hierbij over het opstarten / inschakelen van poets – of gezinszorg, tuinonderhoud en het doorgeven van overlastmeldingen. Deze samenwerking krijgt concreet vorm via multidisciplinaire overleggen en telefonische contacteren.

De sociale dienst probeert een zo breed mogelijk netwerk uit te bouwen, om zo goed mogelijk de vinger aan de pols in de wijken te behouden en snel te kunnen inspelen op problemen, zowel op individueel vlak als leefbaarheidsproblemen. Zo hebben we nog steeds goede contacten met – stads en politionele diensten (dienst integrale veiligheid, wijkagenten)...

Op wijkniveau werd er ook veel gerealiseerd. Voor de wijk Sint – Elisabeth veranderde er in 2021 heel wat:

- Het partneroverleg kwam in 2021 driemaandelijks samen: De uitwisseling tussen diverse diensten leidde tot een gezamenlijk verzoek aan Stad en Politie Aalst tot een intensievere aanwezigheid van politionele diensten en nauwgezette opvolging van overlastmeldingen en drugsgelateerde feiten. Dit vooral naar aanleiding van de vaststellingen van de SHM's van een sterke toename in het bezetten / kraken van gemeenschappelijke delen (bergingen, inkomhallen) door niet – bewoners, vaak gekoppeld aan druggebruik en / of – dealen.
- SHM De Volkswoningen en SHM Dewaco Werkerswelzijn besloten ook samen een huurdersraad op te starten. Gezien de corona crisis kon geen grote oproep gedaan worden. Beide SHM's selecteerden dan ook elk 2 bewoners om deel uit te maken. In 2021 kwamen ze 3 x samen en werd er 1 zomeractiviteit georganiseerd.

- In 2021 werden er ook zitdagen door de sociale dienst georganiseerd. Zie onder. Deze zitdag vindt plaats in De Brug, waarbij onze maatschappij op die momenten ook contact heeft met het CAW, straathoekwerk...

Voor de wijk Rozendreef in Aalst werden er hoofdzakelijk veel contacten onderhouden met Vierdewereldgroep Aalst. Zij bouwden in 2021 een vrijwilligerswerking uit, die instonden voor de organisatie van diverse bewonersactiviteiten zoals lenteschoonmaak, sinterklaasfeest... Ook werd een schema uitgewerkt waarbij de vrijwilligers meerdere keren per week De Klaproos openhielden.

Ook engageerde onze maatschappij zich ook in 2021 verder door deel te nemen aan diverse werkgroepen, zoals de werkgroep 'From isolation to inclusion' waarbij een digitaal vrijwilligersplatform werd ontwikkeld.

Concreet werden er voor wijk Rozendreef tussen Politie Aalst, Cel Integrale Veiligheid en De Loods – die instaan voor het onderhoud van het openbaar domein – 2 vergaderingen georganiseerd (18.01.21 en 04.03.21). Doel was het sensibiliseren van huurders bij het mee zorg dragen voor het openbaar domein (sluikstort, zwerfvuil...).

In 2021 kreeg onze maatschappij de vraag of er ook meegedacht kon worden aan de opstart van een kinderopvangproject. De nood aan opvangplaatsen in Aalst en zeker in de omgeving van Rozendreef is groot. Jammer genoeg leidden de inspanningen niet tot een concreet resultaat, wegens het niet willen optreden van de Stad Aalst als tussenorgaan voor verhuur.

DENDERLEEUV

Onze maatschappij onderhield met het OCMW Denderleeuw nog steeds een goede samenwerking. Maandelijks worden de problematische huurdersdossiers overgemaakt voor verdere opvolging. Er is van beide organisaties veel uitwisseling en communicatie. Nog meer dan vroeger wordt er een gedragen standpunt naar een huurder naar voor geschoven, vooral wanneer een gerechtelijke procedure einde contract nakend is.

Voor de wijk Hemelrijk, als grootste wijk binnen Denderleeuw, zijn er regelmatig contacten met Saamo (werking De Palaver), Ado Icarus en overige gemeentelijke en politionele diensten (huisvestingsambtenaar, dienst bevolking, wijkagent)... Aangezien er geen hot topics meer waren – en rekening houdende met de corona maatregelen, werd de Task Force Hemelrijk afgebouwd. De diverse spelers op het middenveld hebben voldoende snelle kanalen om, bij eventuele problemen, elkaar laagdrempelig te kunnen bereiken.

7.2.3 ZITDAGEN

Met de verbeterde coronacijfers werden de zitdagen midden 2021 opnieuw opgestart.

Onderstaande cijfers duiden het aantal meldingen aan per dienst. Ook het aantal bezoekers wordt vermeld omdat één bezoeker voor meerdere diensten meldingen kan doorgeven.

DENDERLEEUV

Specifiek voor Denderleeuw gaat de zitdag door op donderdagnamiddag. Deze zitdag vindt plaats in De Palaver waar op dat moment ook het ontmoetingshuis zelf open is (kaartclub, vrije toegang...). Hierdoor komen veel bewoners, bij het zien van de sociale dienst, gewoon even langs om iets door te geven zonder hier voorafgaand de intentie voor te hebben.

De zittingen op het Vredegerecht in Aalst worden soms ook ingepland op donderdagnamiddag, waardoor onze maatschappij niet altijd op elke zitdag kan aanwezig zijn. Om de afwezigheid op te vangen noteert de wijkagent / Saamo (voorheen bekend als Samenlevingsopbouw) eventuele contactgegevens. Ook omgekeerd gebeurt dit bij afwezigheid van de wijkagent.

Datum	Kandidaat-huurder	Verhuring	Technisch	Sociaal	Eigenaars (particulieren)	Totaal aantal bezoekers
12/8/21		1	3	2		4
26/8/21				2		2
9/9/21	4		1	1		6
23/9/21 <i>Verontschuldigd door Vredegerecht – 1 melding doorgekregen</i>				1		1
7/10/21	1		2			3
21/10/21 <i>Verontschuldigd wegens ziekte – geen melding doorgekregen</i>						
4/11/21			1			1
18/11/21 <i>Verontschuldigd door Vredegerecht – 2 meldingen doorgekregen</i>			2			2
2/12/21 <i>Niemand langsgelopen</i>						
TOTAAL	5	1	9	6	0	19

In totaal kwamen 19 bezoekers langs op de zitdag. De meeste meldingen blijven binnenkomen voor de technische en de sociale dienst. Voor de technische dienst valt dit te verklaren aan het feit dat het patrimonium in de wijk Hemelrijk Denderleeuw, het oudste is en minst gerenoveerd.

Opvallend is dat er geen enkele particuliere bewoner naar de zitdag komt, wat nochtans vanuit Saamo als een behoefte werd aangebracht: Heel veel particuliere bewoners uit de wijk zouden vragen hebben m.b.t de nakende renovatiewerken, instroom van huurders... Ondanks hun duidelijke aanwezigheid in het ontmoetingshuis op donderdagnamiddag, komen er geen vragen

binnen. Wil dit zeggen dat er geen vragen meer zijn, er meer bekendheid moet gevoerd worden, de zitdag te hoogdrempelig is?

De zitdag wordt steeds bekend gemaakt via de website van onze maatschappij en de Gemeente, de huurderskrant en de gemeentelijke infobladen. Ook Saamo verwijst heel veel bewoners door naar de zitdag.

AALST – ROZENDREEF

Datum	Kandidaat-huurder	Verhuring	Technisch	Sociaal	Totaal aantal bezoekers
31/8/21	2		2	5	8
14/9/21		1		1	2
28/9/21		1			1
12/10/21			1		1
26/10/21 <i>Verontschuldigd wegens ziekte</i>					
9/11/21		1		2	3
23/11/21 <i>Verontschuldigd wegens quarantaine</i>					
7/12/21					
TOTAAL	2	3	3	8	15

Opvallend aan de cijfers voor de zitdagen in Aalst is de hogere vertegenwoordiging van de vragen voor de sociale dienst. Wanneer we deze meldingen inhoudelijk bekijken, dan zien we dat de helft van deze meldingen betrekking hebben op de gemeenschappelijke delen, nl. achterlaten van afval in kelders... en diefstal van fietsen uit de fietsenstalling. Kenmerkend is ook dat heel wat bewoners passeren met een kleine vraag, maar lang blijven praten. Er zijn hierbij duidelijk tekenen van vereenzaming op te merken.

In 2021 waren er opnieuw gesprekken met de lokale politie Aalst om de aanwezigheid van de wijkagent op de zitdagen opnieuw te bekijken. De preventiecel van de politie kwam ter plaatse om te evalueren welke aanpassingen er aan het lokaal dienen te gebeuren om deze veilig genoeg te maken volgens de politionele normen. Ondanks enkele reminders kwam er echter nog geen concrete opstart.

AALST – SINT ELISABETH

In 2021 werd een nieuwe coördinator voor Ontmoetingshuis De Brug, gelegen in de wijk Sint Elisabeth, aangeworven. Daarnaast kwam vanuit Stad Aalst de oproep naar het professioneel middenveld wie een invulling in dit ontmoetingshuis voor ogen had. Onze maatschappij gaf zich op voor de organisatie van een zitdag. Met de komst van een extra zitdag in 2022, werd besloten om de andere zitdagen in Rozendreef en Denderleeuw te herleiden naar 1 x / maand. Concreet worden de eerste zitdagen voor 2022 in Sint Elisabeth ingepland op 11 januari, 8 februari, 8 maart, 12 april, 10 mei en 14 juni. Promotie voor de zitdag wordt gevoerd via flyers,

vermelding op de website en huurderskrant, communicatie via de huurdersraad en welzijnspartners.

7.2.4 VREDEGERECHT

Denderleeuw	11/02/2021	geannuleerd	afbetalingsplan
Denderleeuw	11/02/2021	Ja	geen verzoening
Denderleeuw	18/02/2021	Neen	Geen reactie (overlast)
Denderleeuw	18/02/2021	geannuleerd	afbetalingsplan
Denderleeuw	18/02/2021	geannuleerd	betaling
Aalst	18/02/2021	Neen	afbetalingsplan
Aalst	18/02/2021	Ja	afbetalingsplan
Denderleeuw	20/05/2021	geannuleerd	afbetalingsplan
Denderleeuw	3/06/2021	Neen	afbetalingsplan
Aalst	24/06/2021	Ja	afbetalingsplan
Aalst	24/06/2021	Ja	afbetalingsplan
Aalst	24/06/2021	Ja	afbetalingsplan
Aalst	24/06/2021	Neen	betaling
Denderleeuw	15/07/2021	Neen	betaling
Denderleeuw	15/07/2021	Neen	geen reactie
Denderleeuw	15/07/2021	Neen	afbetalingsplan
Aalst	16/09/2021	geannuleerd	afbetalingsplan
Aalst	23/09/2021	Ja	betaling
Aalst	23/09/2021	Ja	betaling
Denderleeuw	7/10/2021	Ja	afbetalingsplan
Denderleeuw	7/10/2021	geannuleerd	betaling
Denderleeuw	7/10/2021	Neen	afbetalingsplan
Denderleeuw	7/10/2021	Neen	afbetalingsplan
Denderleeuw	7/10/2021	Neen	dossier werd geregulariseerd
Denderleeuw	7/10/2021	Neen	geen reactie
Denderleeuw	7/10/2021	Neen	geen reactie (overlast)
Denderleeuw	7/10/2021	Neen	afbetalingsplan
Denderleeuw	18/11/2021	Ja	afbetalingsplan
Denderleeuw	18/11/2021	Ja	afbetalingsplan
Aalst	18/11/2021	Ja	afbetalingsplan
Aalst	18/11/2021	Neen	betaling
Aalst	18/11/2021	Ja	afbetalingsplan

Samengevat komen we tot volgende resultaten:

Er werden 32 Oproepingen in Verzoening door de sociale dienst verstuurd. Hiervan waren er 12 dossiers voor het Vrederecht in Aalst en 20 dossiers voor het Vrederecht van Ninove. Met uitzondering van 1 dossier handelden alle dossiers over achterstal. Met een totaal van 27 dossiers op 32 waarbij een (af)betaling wordt bereikt, zijn de Oproepingen in verzoening dus een goede manier om beweging te krijgen in de achterstaldossiers.

De overige 5 dossiers met geen verzoening of reactie handelen inhoudelijk over:

- 2 dossiers van overlast waarbij 1 huurdersdossier werd overgemaakt aan het CAW voor verdere opvolging en 1 huurder zijn opzeg kreeg.
- 3 dossiers waarbij de huurder volledig niet reageert op de Oproeping in verzoening. Maar ook hierbij kwam er nadien toch nog contact:

- 2 huurders gingen na een langere periode alsnog over tot (af)betaling

1 huurder blijft openstaand bedrag behouden en neemt geen enkel initiatief, doch dit is een laag bedrag (kleiner dan 150 €)

7.3 COMMUNICATIE MET DE HUURDERS

Heel wat maatregelen om de communicatie met de huurders te verbeteren, welke in hetverleden waren opgestart, werden ook in 2021 verder gezet.

Noodgedwongen door de COVID pandemie werd de balie tijdelijk gesloten tot september '21 en dienden we maximaal in te zetten op de telefonische ondersteuning en de communicatie via email.

De **maandelijke informatievergaderingen** voor nieuwe huurders konden niet georganiseerd worden. Er werd een beknopte infobrochure opgemaakt ter vervanging. We kijken ernaar uit om deze infomomenten terug te kunnen organiseren omdat we overtuigd zijn van het grote nut om de bepalingen, opgenomen in het huurcontract, zo eenvoudig mogelijk te verduidelijken. Ook het toelichten van de interne procedures aan de huurders, zoals de aanvraag van een huurprijsherziening en de aanvraag herstelling, blijven belangrijk om de vlotte werking te garanderen.

Er werd verder ingezet om de informatie op de **website** blijvend te vernieuwen om de gebruikers correct op de hoogte te houden. Heel wat digitale documenten werden uitgewerkt die door de kandidaat-huurder en huurder gedownload kunnen worden en zelfs digitaal kunnen ingevuld worden.

De **huurderskranten** werden ook in 2021 verder gepubliceerd en overgemaakt aan de huurders en de stakeholders.



8 HET TOEZICHT OP HET SOCIAAL OOGMERK VAN DE VENNOOTSCHAP

Gelet op de artikelen 95, 96 en 661, 6° van de wet d.d. 07 mei 1999 houdende het Wetboek van vennootschappen, zoals gewijzigd door de wet van 23 januari 2001 tot wijziging van de wet van 07 mei 1999 houdende het Wetboek van vennootschappen en van de wet van 17 juli 1975 op de boekhouding van de ondernemingen (B.S. 6 februari 2001);

Gelet op het artikel 16 van de statuten van de vennootschap aangenomen door de Buitengewone Algemene Vergadering van 30 maart 2012 en gepubliceerd in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad d.d. 4 mei 2012 onder het nummer 12090355.

- bevestigt de Raad van Bestuur hierbij dat tijdens het dienstjaar 2021 regelmatig toezicht werd uitgeoefend op het sociaal oogmerk dat de maatschappij overeenkomstig artikel 3 van haar statuten heeft bepaald;
- heeft de Raad van Bestuur inzonderheid vastgesteld dat de uitgaven over investeringen, over dewerkingskosten en bezoldigingen bestemd waren om de verwezenlijking van het sociaal oogmerk van de vennootschap te bevorderen.

De Voorzitter,
Eddie Monsieur

De directeur,
Cathérine Vincent



9 RESULTAATVERWERKING – INKOMSTEN EN UITGAVEN 2021

Jaarverslag van de raad van bestuur
met betrekking tot het boekjaar
afgesloten per 31 december 2021

Geachte dames,
Geachte heren,

In overeenstemming met onze wettelijke en statutaire verplichtingen leggen wij u hierbij ons jaarverslag voor met betrekking tot het afgesloten boekjaar.

I. Commentaar op het ontwerp van jaarrekening

Wij leggen u het ontwerp van jaarrekening van het afgesloten boekjaar ter goedkeuring voor. Deze jaarrekening geeft een correct en getrouw overzicht van de gang van zaken en van de positie van de vennootschap gedurende het afgelopen boekjaar. Uit de jaarrekening kan u het volgende afleiden:

1. Resultaat van het boekjaar

De vennootschap heeft haar jaarrekening met betrekking tot het voorbije boekjaar afgesloten met een winst van 572.959,69 EUR. Dit resultaat wordt hieronder verder toegelicht.

De totale bedrijfsopbrengsten bedragen 5.591.512,29 EUR. De vennootschap heeft daarvan een totale omzet van de huuractiviteiten van 3.959.490,09 EUR gehaald en een bedrag van 287.430,20 EUR aan andere bedrijfsopbrengsten. Deze andere bedrijfsopbrengsten bestaan voornamelijk uit de verkregen opbrengsten subsidie FS3 (141.097,71 EUR). Anderzijds bevat de bedrijfsopbrengsten de geproduceerde vaste activa (39.997,13 EUR) voor de activering van de toezichtskosten op de projecten in eigen beheer. De niet-recurrente bedrijfsopbrengsten bedragen 1.344.592,00 EUR. Het grootste gedeelte van dit bedrag (895.015,56 EUR) komt van de terugname van de reeds geboekte afschrijvingen van de projecten met oplevering tussen 2011 en 2015. Door een wijziging van het ministerieel besluit van 29 oktober 2010 was er een verlenging van de afschrijvingstermijn van sociale woningen naar 50 jaar (i.p.v. 33 jaar). Ook de teruggave van teveel betaalde OV tussen 2016 en 2020 heeft een grote impact in dit cijfer.

De totale bedrijfskosten bedragen 4.958.624,41 EUR. Belangrijke pijlers binnen de bedrijfskosten zijn de afschrijvingen, het onderhoud van het patrimonium, loonkosten en de onroerende voorheffing. Hierin zitten ook de niet-recurrente bedrijfskosten. Sommige onderdelen van de opgeleverde projecten tussen 2011 en 2015 werden op een te lange duurtijd afgeschreven en dit resulteerde in een extra afschrijving ten bedrage van 376.799,54 EUR. Ook werd er een extra voorziening (131.760,54 EUR) aangelegd voor een schadeclaim die lopend is voor project Somergempark.

Bijgevolg bedraagt het bedrijfsresultaat dit jaar 632.887,88 EUR. Vorig jaar was dit 361.796,92 EUR.

Het financieel resultaat bedraagt -38.245,18 EUR. Dit is het verschil tussen de financiële opbrengsten (1.758.530,07 EUR) en de financiële kosten (1.796.775,25 EUR). Deze financiële kosten bestaan voor 99% uit kosten van de schulden, namelijk voor een bedrag van 1.796.499,59 EUR. Dit is niet minimaal, doch zeker te begrijpen en te verantwoorden gezien de leningen bij recent voltooide projecten.

De liquide middelen per 31/12/2021 bedragen 3.828.469,24 EUR.

2. Risico's en onzekerheden

Artikel 96,1° van het Wetboek van vennootschappen bepaalt hetgeen volgt:

“Het jaarverslag bevat ten minste een getrouw overzicht van de ontwikkeling en de resultaten van het bedrijf en van de positie van de vennootschap, en ook een beschrijving van de voornaamste risico's en onzekerheden waarmee zij geconfronteerd wordt. Dit overzicht bevat een evenwichtige en volledige analyse van de ontwikkeling en de resultaten van het bedrijf en van de positie van de vennootschap die in overeenstemming is met de omvang en de complexiteit van dit bedrijf. In de mate waarin zulks noodzakelijk is voor een goed begrip van de ontwikkeling, de resultaten of de positie van de vennootschap, omvat de analyse zowel financiële als, waar zulks passend wordt geacht, niet-financiële essentiële prestatie-indicatoren die betrekking hebben op het specifieke bedrijf van de vennootschap, met inbegrip van informatie betreffende milieu- en personeelsaangelegenheden. In deze analyse omvat het jaarverslag, waar zulks passend wordt geacht, verwijzingen naar en aanvullende uitleg over de bedragen in de jaarrekening.”

De vennootschap wordt enkel geconfronteerd met de risico's en onzekerheden, zoals bedoeld in artikel 96,1° van het Wetboek van vennootschappen, die inherent zijn aan haar activiteiten en haar onderneming.

3. Wettelijke en Bijzondere reserves

De vennootschap heeft een maatschappelijk kapitaal van 26.630,00 EUR. Dit kapitaal werd volstort ten bedrage van 6.668,63 EUR. De wettelijke reserve bedraagt 2.667,83 EUR, i.e. 10% van het maatschappelijk kapitaal. Ook beschikt de vennootschap over bijzondere reserves. Vermits er winst werd geboekt, is de vennootschap in staat de reserves te verhogen.

4. Wijziging in de gangbare waarderingsregels

Bij de opgeleverde projecten vanaf 2011 wordt het gebouw nu afgeschreven op 50 jaar en onderdelen die een uitzondering vormen op 10, 15, 20 of 25 jaar. Dit resulteert in een wijziging van de waarderingsregels.

5. Bestemming van het resultaat

Wij stellen voor de winst van 572.959,69 EUR integraal toe te voegen aan de beschikbare reserves. Dit resulteert in een totaalbedrag van de reserves per 31/12/2021 van 7.974.389,61 EUR.

II. Omstandigheden die de ontwikkeling van de vennootschap aanmerkelijk kunnen beïnvloeden

Tijdens het afgelopen boekjaar hebben zich geen omstandigheden voorgedaan die de ontwikkeling van de vennootschap aanzienlijk hebben beïnvloed.

III. Werkzaamheden op het gebied van onderzoek en ontwikkeling

De vennootschap ontplooit geen activiteiten op het gebied van onderzoek en ontwikkeling.

IV. Bijkantoren van de vennootschap

De vennootschap heeft geen bijkantoren.

V. Verantwoording van de waarderingsregels in de veronderstelling van continuïteit

Artikel 96, 6° van het Wetboek van vennootschappen bepaalt dat (i) als uit de balans een overgedragen verlies blijkt of (ii) indien uit de resultatenrekening gedurende twee opeenvolgende boekjaren een verlies van het boekjaar blijkt, de raad van bestuur in het jaarverslag een verantwoording dient op te nemen van de toepassing van de waarderingsregels in de veronderstelling van continuïteit.

De vennootschap bevindt zich niet in de situatie geïndiceerd onder (i) en (ii). Aldus dient de raad van bestuur geen besluit te nemen over de waarderingsregels in functie van de continuïteit.



Eddie Monsieur
Bestuurder - voorzitter

10 VERPLICHTE PUBLICATIE VERLONING DIRECTEUR

Volgens artikel 11 van het MB van 22 oktober 2008 over de interne beheersaspecten is de sociale huisvestingsmaatschappij verplicht om het verloningspakket van de directeur bekend te maken door die gegevens te plaatsen op de website van de VMSW en op te nemen in het jaarverslag.

Het verloningspakket omvat de salarisschaal, met vermelding van de hiermee overeenkomende geldelijke minima en maxima, de toelagen, het beschikken over een dienstwagen en een groepsverzekering. Bij de toelagen en de groepsverzekering worden de voorwaarden en de minima en maxima vermeld.

Het huidig verloningspakket van onze directeur bestaat uit:

Salarisschaal A 286 met geldelijke minima van 45.530 euro tot maxima 60.530 euro belastbaar jaarinkomen.

Ook werd er vakantiegeld en een eindejaarspremie toegekend berekend zoals bij alle andere werknemers. Er werd geen managementpremie uitgekeerd.

De directeur beschikt over een dienstwagen.

De directeur beschikt niet over een aparte groepsverzekering. De voorwaarden zijn identiek zoals bij de andere werknemers waarbij een vaste bijdrage wordt betaald door de werkgever.

11 RAPPORTERING KLACHTEN



Totaal aantal klachten	6
Aantal ontvankelijke klachten	6
Aantal (deels) gegronde klachten	5
Aantal (deels) opgeloste klachten	6

De klachten kunnen we per dienst opsplitsen:

- Kandidaten / verhuuring:

Een kandidaat – huurder stapt, na meerdere contacten met onze maatschappij, naar RWO Toezicht. De KH haalt aan dat onze maatschappij onterecht een toewijzing / verhuuring heeft teniet gedaan én oordeelt dat hierbij een racistische houding werd aangenomen. RWO Toezicht oordeelde dat de klacht ongegrond was: Gezien de onduidelijkheid rond de gezinssamenstelling kon de SHM de beschikbare woonst niet aanbieden én uit geen enkel element blijkt de racistische houding.

- Klacht werd als ongegrond beoordeeld.

- Technische dienst:

1. Uitblijven herstelling / te lange duurtijd: Huurster klaagt dat de werken in de woning te lang aanslepen.

- Klacht wordt als deels gegrond beoordeeld, aangezien de huurster zeer moeilijk te bereiken was (telefonisch onbereikbaar, nam zelf geen contact op).

2. Uitblijven herstelling / te lange duurtijd: Huurder klaagt dat de werken te lang duren.

- Klacht werd als gegrond beoordeeld: Wegens ontbreken van een rioleringsplan van de aangekochte woning was de oorzaak van de problemen niet makkelijk te vinden.

3. Defecte verwarming

- Aangezien de defecte verwarming niet snel hersteld kon worden werd, in overleg met de huurster, een tijdelijke herhuisvesting aangeboden. Mevrouw ontving ook een financiële compensatie wegens huurderwing. Klacht van Mevrouw was gegrond.

- Sociale / technische dienst:

Huurder klaagt bij Kabinet Diependaele over de lange duurtijd van enkele technische herstellingen en meldt problemen met de burens.

- De lange duurtijd van de herstellingen zijn te kaderen als verborgen gebreken die tijdens de waarborgperiode van de aannemer naar voor zijn gekomen. Aangaande de conflicten met de burens, heeft de sociale dienst meermaals bemiddeld en ook aan de wijkagent gevraagd om tussen te komen. De problemen tussen betrokkene en zijn burens zijn deels te wijten aan de psychiatrische problematiek van de klager. Klacht werd als deels gegrond beoordeeld.

Om de klachten en meldingen beter te sturen, werden er in totaal 4 contactformulieren gemaakt:

- ✓ 1 voor herstellingen, dit wordt dan automatisch doorgestuurd naar herstellingen@dewaco.be
- ✓ 1 voor klachten, dit wordt doorgestuurd naar klachten@dewaco.be
- ✓ 1 voor vragen over privacy, dit wordt doorgestuurd naar privacy@dewaco.be
- ✓ 1 algemeen contactformulier voor algemene vragen, dit wordt dan doorgestuurd naar info@dewaco.be

Bij al deze contactformulieren krijgen de melders na het invullen direct een bericht op het scherm te zien dat de vraag is doorgestuurd. Ook krijgen ze een automatische bevestigingsmail dat de melding werd ontvangen en ze zo snel als mogelijk worden verder geholpen.

Door de coronacrisis werden tijdens bepaalde periodes de burelen gesloten en de zitdagen / huisbezoeken... opgeschort. Hierdoor was de bereikbaarheid en beschikbaarheid van onze maatschappij verminderd. Om hieraan tegemoet te komen werd besloten om technische meldingen, die vroeger enkel op papier of e – mail werden aanvaard, ook opnieuw telefonisch op te volgen.

Om de werking van onze maatschappij te bespreken met de huurders zelf, werd in 2021 ook een huurdersraad opgestart. Gezien de coronamaatregelen kon geen wijde oproep naar deelnemers verstuurd worden. Onze maatschappij selecteerde dan ook zelf enkele bewoners en verzocht hen hieraan deel te nemen. In 2021 vonden er 3 overlegmomenten plaats en ging 1 activiteit door. Tijdens deze overlegmomenten werden sprekers van andere organisaties uitgenodigd (Stadsdienst, politie...). Bewoners hebben tijdens deze momenten de mogelijkheid gekregen om vragen / klachten rechtstreeks aan de juiste instantie te kunnen doorgeven en krijgen onmiddellijke feedback. Naast de huurdersraad, waarvan onze maatschappij zelf trekker is, onderhoudt onze maatschappij nauwe contacten met zowel Saamo (voorheen bekend als Samenlevingsopbouw) als Vierdewereldgroep, die ook bewonersgroepen begeleiden.

12 JAARREKENING

Zie bijlage 1