



JAARVERSLAG OVER DE VERRICHTINGEN VAN HET BOEKJAAR 2020

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,

2020 blijft in ons collectief geheugen gegrift door de coronapandemie.

Corona veranderde ons leven met ongeziene effecten op het welzijn van de mensen. Zoals steeds bij een crisis werden de meest kwetsbare groepen in onze samenleving, waaronder onze huurders en kandidaat-huurders, enorm getroffen. De nood aan een betaalbare en kwalitatieve woning is nog nooit zo groot geweest.

Dewaco, als open huis waar onze huurders en kandidaat-huurders terecht kunnen met al hun bezorgdheden, werd noodgedwongen gesloten. Enkel op afspraak werden gesprekken georganiseerd met inachtneming van de social distancing maatregelen. Telewerk werd de norm. In een stroomversnelling werd ingezet op de andere communicatiemiddelen en namen we op een andere manier de ondersteuning van onze huurders met veel zorg op.

Het traject voor de hervorming van de sector van de sociale huisvesting tot woonmaatschappijen verdiende zeker onze aandacht. Wij zien heel wat obstakels voor ogen. De operatie beoogt vooral schaalvoordelen. Ongetwijfeld zal een dergelijke transitie zeer veel inspanningen vragen van alle betrokkenen en ook belangrijke kosten met zich meebrengen. De lokale actoren zijn de regisseurs. Zij staan voor zeer grote uitdagingen. Een oplossing vinden om op een kostenefficiënte wijze het patrimonium samen te brengen en de werkingsgebieden te hergroeperen zal toch niet evident zijn.

We staan samen voor een uitdagende toekomst. Wanneer we bij elke beslissing de kwetsbare (kandidaat-)huurder centraal blijven stellen zoals omschreven in het DNA van Dewaco, dan durven wij alvast positief vooruit kijken.

Eddie MONSIEUR
Voorzitter

Cathérine VINCENT
Directeur



1.	ORGANISATIE	7
1.1	AANDEELSTRUCTUUR – 31 AANDEELHOUDERS – 10.647 AANDELEN	7
1.2	RAAD VAN BESTUUR – WIJZIGING SAMENSTELLING	8
1.3	PERSONEEL	8
1.4	AANPASSING INTERN HUURREGLEMENT	8
1.5	DNA DEWACO-WERKERSWELZIJN.....	9
1.6	HERVORMING HUISVESTINGSSECTOR	10
1.7	IMPACT COVID	13
2.	PATRIMONIUMBEHEER – STATISTISCHE INLICHTINGEN OP 31/12/2020	14
2.1	PATRIMONIUM.....	14
2.2	WONINGKWALITEIT	17
3.	BEDRIJSSUBSIDIES	19
4.	PROJECTEN	20
4.1	PROJECTEN OPGELEVERD IN 2020	20
4.2	PROJECTEN IN UITVOERING 2020	21
4.3	PROJECTEN IN ONTWIKKELING	23
5.	AANKOPEN	29
6.	KANDIDAAT-HUURDERS	30
6.1	ACTUALISATIE VAN HET REGISTER VAN INSCHRIJVINGEN	30
7.	HUURDERS	33
7.1	VERHURING.....	33
7.2	WOONBEGELEIDING EN SAMENWERKING MET WELZIJNSACTOREN	39
7.3	COMMUNICATIE MET DE HUURDERS.....	45
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	55
	BIJLAGE 1: JAARREKENING	
	BIJLAGE 2: DNA DEWACO WERKERSWELZIJN	

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 ROGGMAN	Bestuurder	Provincie Oost-Vlaanderen
Sarah SMEYERS	Bestuurder	Stad Aalst
Simonne DE LEEUW	Bestuurder	Gemeente Denderleeuw

1.3 PERSONEEL – 12,1 VTE'S

Tijdens het dienstjaar 2020 hebben we afscheid genomen van 3 medewerkers. Ons team werd verrijkt met 4 gemotiveerde medewerkers die geloven in onze opdracht. De extra onderhoudsman zorgt ervoor dat we erin slagen om de technische klachten sneller en efficiënt aan te pakken.

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
Els CAUTAERTS	Administratief medewerker	Deeltijds 4/5
Saskia VERHOEVEN	Administratief medewerker	Voltijds
Jo GEEROMS	Boekhouder	Voltijds
Tineke VERTONGEN	Sociaal assistente	Voltijds
Bert VANDENHAUTE	Projectverantwoordelijke	Voltijds
Leen MOEREMANS	Technisch medewerker	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 toewijzingsstelsel en de voorrangregels.

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.

Per brief van 1 april '20 bracht de gemeente Denderleeuw ons op de hoogte dat de minister hun voorstel van gemeentelijk toewijzingsreglement 'lokale binding' had goedgekeurd.

De volgende voorrangregels werden ingevoerd voor alle sociale woningen in Denderleeuw:

- ✓ Rationele bezetting
- ✓ Absolute voorrangregels
- ✓ Voorrangregels voor lokale binding worden volgens onderstaand cascadesysteem toegepast
 - 1° de kandidaat-huurder die sinds geboorte in Denderleeuw woont. Bij een koppel: één van beiden voldoet
 - 2° de kandidaat-huurder die minimaal 15 jaar in Denderleeuw woont of gewoond heeft. Bij een koppel: één van beiden voldoet
 - 3° de kandidaat-huurder die in de periode van zes jaar voor de toewijzing minstens drie jaar inwoner is of geweest is van Denderleeuw

Tijdens de bestuursvergadering van 14 mei '20 werd het lokaal toewijzingsreglement 'Lokale Binding' opgenomen in het intern huurreglement.

1.5 DNA DEWACO-WERKERSWELZIJN

Om te bepalen hoe Dewaco wil communiceren met haar doelgroep en met de belanghebbende van onze onderneming, is het belangrijk te weten wat het DNA van Dewaco is. We moeten de kernwaarden van onze opdracht in beeld brengen.

Het in kaart brengen van de identiteit van Dewaco.

Deze identiteit is het vertrekpunt voor alles wat we doen. Het bepaalt hoe we ons bedrijf inrichten, welke medewerkers we aannemen en welke partners we kiezen.

Waar hebben we een diepe passie voor?

- ✓ Bouwen en renoveren
- ✓ Gelijke kansen bieden, bijdragen tot een positieve samenleving
- ✓ Ondersteunen van de meest kwetsbaren

Waar kunnen we het beste in ons vakgebied in zijn?

- ✓ Expertise in alle bouwtechnieken – ervaring in totaalrenovaties en nieuwbouw
- ✓ Laagdrempelige communicatie – klantvriendelijkheid – de kracht van het luisteren naar de doelgroep
- ✓ Sociale vaardigheden in huis om goed samen te werken met andere actoren – geloof in samenwerkingsverbanden
- ✓ Sociale economie (empathie en medemenselijkheid) – overstijgt het enge eigenbelang

Tijdens de bestuursvergadering van de raad van bestuur van 10 december '20 werd de tekst 'DNA Dewaco-Werkerswelzijn – Waar staat ons bedrijf voor?' goedgekeurd. Deze tekst wordt in bijlage toegevoegd (zie bijlage 1).

1.6 HERVORMING VAN DE HUISVESTINGSSECTOR TOT WOONMAATSCHAPPIJEN

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. De Vlaamse Regering maakte op 17 juli 2020 afspraken over het regelgevend - en implementatietraject voor deze woonmaatschappijen.

Doelstelling en uitgangspunten

Het traject woonmaatschappijen vormt een belangrijke hertekening van het woonlandschap, met een belangrijke impact op uw organisatie en op uw sociale (kandidaat-)huurders. Dit traject willen we samen met u en uw personeelsleden doorlopen. Daarom maakte de Vlaamse Regering niet alleen over de juridisch-technische structuur al eerste beslissingen, maar ook over de ondersteuning waarop u kunt rekenen.

Bij de vorming van woonmaatschappijen staan de belangen van sociale (kandidaat-)huurders centraal. De woonmaatschappijen moeten zorgen voor een sterkere toename van het sociale woonaanbod, ook voor bijzondere doelgroepen.

Vanuit die doelstelling formuleert de Vlaamse Regering de volgende uitgangspunten:

- ✓ Woonmaatschappijen blijven autonome woonactoren. Het Vlaamse Gewest erkent de woonmaatschappijen en geeft hen verantwoordelijkheid om het Vlaamse woonbeleid mee uit te dragen en uit te voeren.
- ✓ Woonactoren kunnen vrijwillig een woonmaatschappij vormen, voor de deadline van 1 januari 2023. Tegelijk stellen we een vast einde aan de bestaande erkenningen van SHM's en SVK's.
- ✓ De Vlaamse overheid betreft de belangrijkste stakeholders, zoals de koepelorganisaties VVH, HUURpunt en de Vereniging van Vlaamse Steden en Gemeentes (VVS), in het hele traject.

Om het regelgevende - en implementatietraject vlot te laten verlopen, maakte de Vlaamse Regering afspraken over verschillende aspecten van de woonmaatschappij. We overlopen elk aspect in de volgende hoofdstukken.

Besloten vennootschap als rechtsvorm

De Vlaamse Regering kiest de besloten vennootschap (bv) als rechtsvorm voor de woonmaatschappijen. Deze nieuwe rechtsvorm uit het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen (WVV) sluit het nauwst aan bij de vroegere coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid (cvba), wat de rechtsvorm van de meeste SHM's nu is. Met een bv als rechtsvorm kunnen we een woonmaatschappij gelijkaardig modelleren als een vennootschap met sociaal oogmerk, zoals de SHM's nu zijn, en tegelijkertijd de zeggenschap van lokale besturen versterken.

1. Sociale doel waarborgen

Via een bv kunnen we statutaire voorwaarden opnemen die automatisch verbonden zijn met het sociale oogmerk. Zo kunnen we het sociale ondernemerschap verankeren in het statutaire doel (op grond van art. 1:1, juncto 2:8, §2, 11°, WVV). Woonmaatschappijen hebben immers een sociaal doel – betaalbaar wonen mogelijk maken – en zijn niet gericht op het verrijken van hun aandeelhouders.

We beschermen ook de status quo van het gesubsidieerde vastgoed. Stel dat een woonmaatschappij ophoudt te bestaan, zullen de woningen hun sociale doel behouden en

binnen de sector blijven. Ze kunnen dus op geen enkele manier eigendom worden van de aandeelhouders.

2. Aandeelhoudersstructuur

De bv maakt het mogelijk om de aandeelhoudersstructuur en het daarmee verbonden zeggenschap veel vrijer te modelleren. Op die manier kunnen we de zeggenschap van publieke aandeelhouders versterken, wat een expliciete doelstelling uit het regeerakkoord is

3. Erkenningsbevoegdheid

Bij de wijziging van vennootschapsvorm behouden we ook de exclusief Vlaamse erkenningsbevoegdheid. Op die manier houdt Vlaanderen zeggenschap over alle erkenningsvoorwaarden en kan zij bepalen wat er met de vennootschap moet gebeuren bij een eventuele ontbinding.

Werkingsgebieden afbakenen

De meeste SHM's en SVK's zijn nu in verschillende steden en/of gemeenten actief. Op dit moment zijn veel werkingsgebieden versnipperd en (bij SHM's) overlappend. Voor een onderling afgestemd doelgroepenbeleid en een verdere performantieverhoging, verwachten we dat de werkingsgebieden van woonmaatschappijen meestal ook meerdere steden en/of gemeenten zullen bevatten. Daarom is het belangrijk om nieuwe werkingsgebieden af te bakenen, die ook lokaal gedragen zijn.

1. Rol voor de lokale besturen

De meeste lokale besturen hebben al heel wat ervaring met het vormen van intergemeentelijke samenwerkingsverbanden. Daarom zal de Vlaamse Regering hen oproepen om een voorstel te doen om werkingsgebieden af te bakenen. Dit moet natuurlijk in overleg gebeuren met de woonactoren die op hun grondgebied actief zijn.

De werkingsgebieden van woonmaatschappijen kunnen mogelijk gelijkaardig zijn aan deze of andere intergemeentelijke samenwerkingsverbanden die rond wonen of aangrenzende thema's werken. Lokale besturen krijgen ook het advies om de werkingsgebieden van sociale koopactiviteiten af te bakenen op die van de woonmaatschappijen.

2. Richtinggevende criteria

Om tot een voorstel van werkingsgebieden te komen, zullen de lokale besturen richtinggevende criteria aangereikt krijgen. De VMSW, het agentschap Wonen-Vlaanderen, het agentschap Binnenlands Bestuur en de VVSG zullen deze criteria bepalen, samen met de koepelorganisaties VVH en HUURpunt.

3. Timing werkingsgebieden

We streven ernaar om de richtinggevende criteria en de concrete opdracht voor lokale besturen nog in het najaar van 2020 uit te sturen. Lokale besturen kunnen op basis daarvan ten laatste tegen eind 2021 een voorstel van werkingsgebied indienen bij de Vlaamse Regering. De VMSW en Wonen-Vlaanderen zullen het proces begeleiden om tot afgebakende werkingsgebieden te komen. Dit gebeurt samen met VVH en HUURpunt en in overleg met de VVSG en het agentschap Binnenlands Bestuur.

Onderstaande algemene timing wordt nagestreefd:

- najaar 2020: vastleggen van en communicatie over de richtinggevende criteria.
- eind 2021: lokale besturen dienen een voorstel van werkingsgebied in bij de Vlaamse Regering.
- voorjaar 2022: de Vlaamse Regering keurt de nieuwe werkingsgebieden principieel goed.
- voor zomerreces 2022: de Vlaamse Regering legt de werkingsgebieden definitief vast.

Zeggenschap: algemene vergadering en bestuursorgaan

1. Belangrijkste stem voor lokale besturen

Lokale besturen uit het werkingsgebied krijgen de belangrijkste stem in het strategische beleid van de woonmaatschappij, wat in eerste instantie in de algemene vergadering wordt bepaald. Bij de verdeling van de stemrechten moeten zij minstens over 50% +1 van de stemrechten beschikken. Zo worden de publieke leden van de SVK's ook expliciet gekend in de woonmaatschappij.

Wanneer uw werkingsgebied meerdere steden en/of gemeentes zal omvatten, is een onderlinge stemverhouding van die lokale besturen nodig. Die zal worden bepaald op basis van het gewogen gemiddelde van de volgende drie componenten, zoals die bekend waren op 31 december 2019:

1. Het aantal sociale huurwoningen op het grondgebied van het lokale bestuur. Dit zijn de sociale woningen van de SHM, het SVK en van het lokale bestuur zelf als ze die inbrengt in de woonmaatschappij. (60%)
2. Het aantal m² bebouwbare reservegronden op het grondgebied van het lokale bestuur waarop de woonmaatschappij een zakelijk recht heeft of dat een lokaal bestuur inbrengt in de woonmaatschappij. Bebouwbare reservegronden zijn gronden die in een bestemmingsgebied liggen waar wonen toegelaten is en die niet waterziek zijn. (10%)
3. Het aantal huishoudens op het grondgebied van het lokale bestuur. (30%)

2. Verdeling andere aandeelhouders

Nadat de stemrechten van de lokale besturen bepaald zijn, gebeurt dit voor de stemrechten van de andere publieke actoren (zoals de provincies en het Vlaams Gewest) en voor de private aandeelhouders op basis van de onderlinge verhoudingsgewijze nominale waarde van hun aandelen in de nog te verdelen stemrechten (maximaal 50% min 1) in de te vormen woonmaatschappij.

Nieuwe aandeelhouders kunnen alleen toetreden als ze voldoen aan de voorwaarden die de Vlaamse Regering zal vaststellen. Alleen publieke aandeelhouders kunnen toetreden.

3. Invulling bestuursorgaan

Een woonmaatschappij mag (voorlopig) hetzelfde aantal bestuursmandaten hebben zoals nu bepaald voor SHM's. Een bestuursorgaan van een SHM mag maximaal 13 leden tellen, op voorwaarde dat de SHM minstens 1500 sociale huurwoningen beheert (Vlaamse Wooncode, art. 40, §1, 15°). Voor SVK's zijn er nu geen bepalingen.

In een overgangperiode zal de Vlaamse Regering een tijdelijk overtal in bestuursmandaten tolereren. Dit is tot de (weder)samenstelling van het bestuursorgaan na de volgende lokale verkiezingen. De Vlaamse Regering onderzoekt nog of andere maximale aantallen bestuurders nodig zijn bij grotere werkingsgebieden, om zo de zeggenschap van lokale besturen voldoende te waarborgen.

Het bestuursorgaan van een woonmaatschappij moet de nodige competenties, kennis en ervaring hebben. Dit gebeurt in de globale samenstelling van het bestuursorgaan. Bijzondere aandacht gaat naar competenties die het lokale woonbeleid mee vormgeven.

Private aandeelhouders zullen maximaal één aandeel krijgen met het recht tot voordracht voor een bestuursmandaat. Bij de vorming van de woonmaatschappij kunnen de bestaande private aandeelhouders van SHM's ook uittreden waarbij zij de nominale waarde van hun inbreng kunnen terugkrijgen.

Daarnaast moet elke woonmaatschappij een aantal onafhankelijke bestuursmandaten tellen, naar analogie met de wijze waarop het Vlaams Bestuursdecreet (art III.41-43) dit verplicht bij overheidsinstanties. De algemene vergadering benoemt deze onafhankelijke bestuurders, op voordracht van het bestuursorgaan.

1.7 IMPACT VAN DE COVID-CRISIS

Op 11 maart 2020 maakte de Wereldgezondheidsorganisatie bekend dat de uitbraak van COVID-19 officieel als pandemie wordt beschouwd. COVID-19 heeft tot op heden al significante effecten op de wereldeconomie. Voor Cvba Dewaco-Werkerswelzijn worden de gevolgen van de uitbraak van de COVID-crisis op de jaarrekening voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2020 door het bestuursorgaan verantwoord als een gebeuren dat niet leidt tot aanpassing van de jaarrekening, aangezien de significante veranderingen in de bedrijfsactiviteiten en de economische omstandigheden zich hebben voorgedaan als gevolg van gebeurtenissen na de balansdatum, zoals de maatregelen genomen door de regering en de privésector als reactie op de uitbraak van het virus.

De veronderstellingen die gehanteerd worden bij de waardering van financiële en niet-financiële activa op de balansdatum geven de informatie zoals die op 31 december 2020 beschikbaar was op voorzichtige, redelijke en onderbouwde wijze weer.

1. De bestuurders stellen vast dat ze op heden geen kennis hebben van risico's en onzekerheden die een negatieve invloed kunnen hebben op de positie van de vennootschap en de resultaten van het bedrijf, de eventuele impact als gevolg van de gezondheidscrisis COVID19/20 zal beperkt zijn.
2. Wij verwijzen naar de invloed die de corona-crisis op onze vennootschap zal hebben die een beperkte impact zal hebben.
3. Er doen zich geen omstandigheden voor die de ontwikkeling van de vennootschap aanzienlijk kunnen beïnvloeden, de gezondheidscrisis Covid19/20 zal geen noemenswaardige impact hebben op verdere ontwikkeling van de vennootschap

2. PATRIMONIUMBEHEER – STATISTISCHE INLICHTINGEN OP 31/12/2020



2.1 PATRIMONIUM

2.1.1 Aantal verhuurbare woonegelegenheden in het bezit van de vennootschap.

Aantal woonegelegenheden per gemeente.

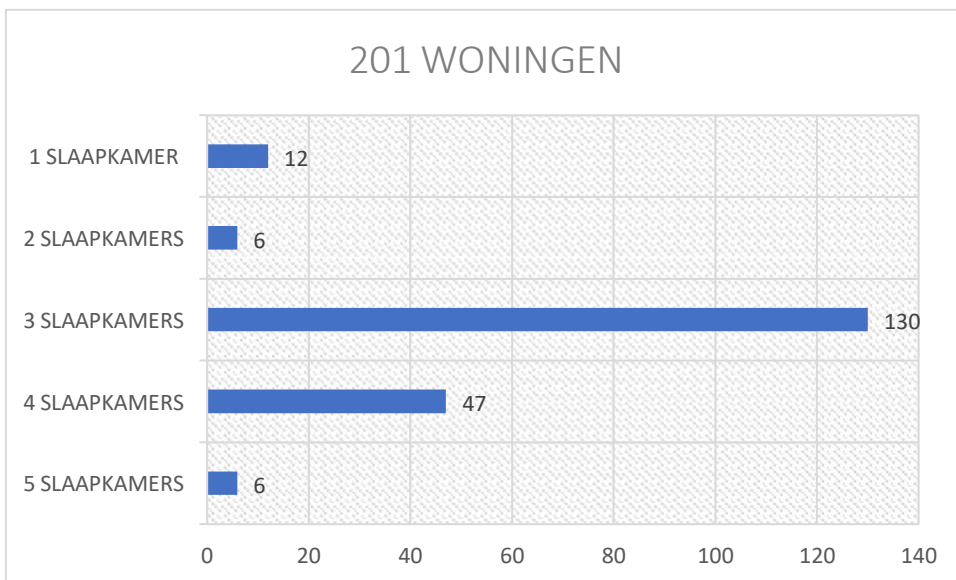
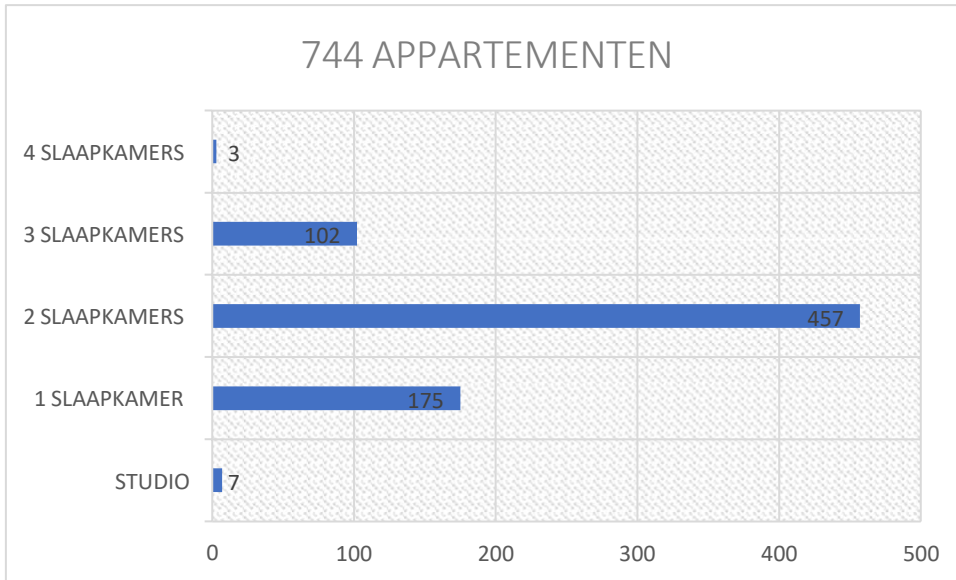
Aalst	535 woonegelegenheden
Denderleeuw	402 woonegelegenheden
Haaltert	8 woonegelegenheden
	945 woonegelegenheden

940 woonegelegenheden verhuurd binnen sociaal huurstelsel.

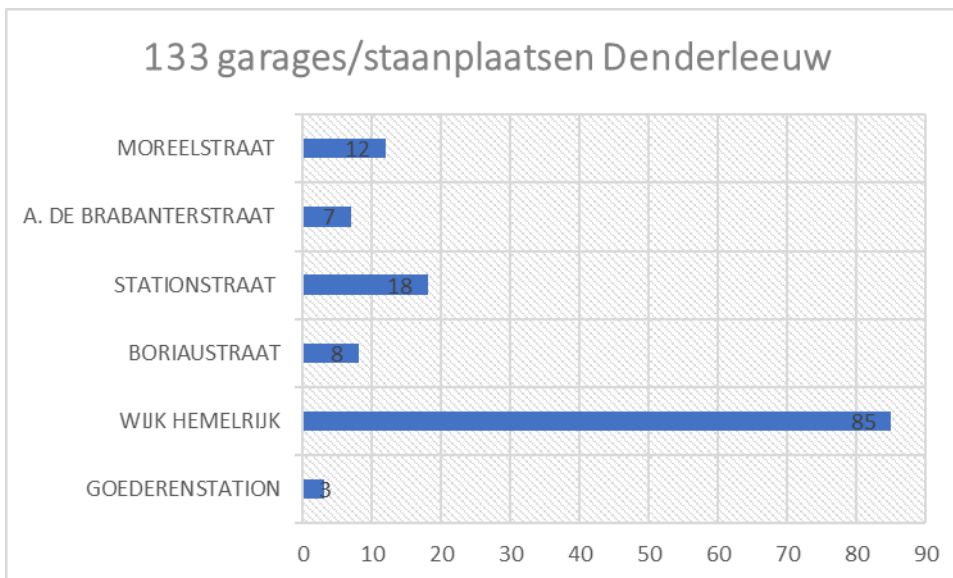
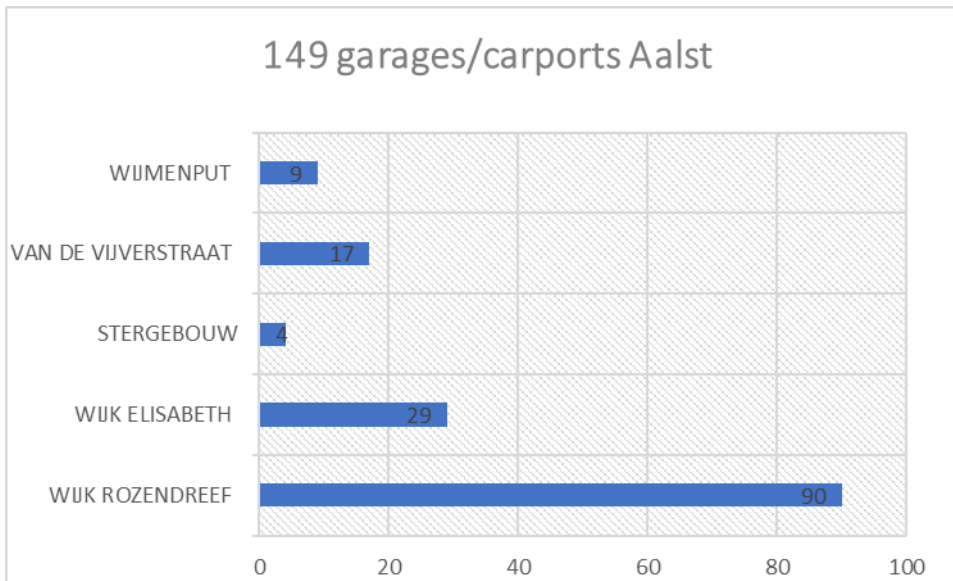
5 woonegelegenheden verhuurd buiten sociaal huurstelsel:

- ✓ 2 appartementen van conciërges in Aalst
- ✓ Bureel Ado Icarus in Denderleeuw
- ✓ Appartement Ten Kouter 1 bus 1: OCMW Denderleeuw – doorstroomwoning
- ✓ Bungalow Schietbaan 41A Aalst: CAW Oost-Vlaanderen - doorstroomwoning

2.1.2 Onderverdeling van de woongelegenheden 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 2020

Er zijn geen nieuwe woningen in gebruik genomen.

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

Sinds voorjaar 2020 heeft de raad van bestuur beslist om in de toekomst met 2 techniekers te werken. Op deze manier kan er op kortere termijn worden ingespeeld op technische meldingen en kunnen nieuwe verhuringen in eigen regie worden opgeknapt.



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 2020 zijn er 616 werkopdrachten gemaakt waarvan er 412 stuks zijn uitgevoerd door onze eigen techniek.

2.2.3 Gebouwenverzekering – aangifte schadegevallen in 2019



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 129.987.554,44 EUR. De te betalen netto jaarpremie, lasten en taksen niet inbegrepen, is 27.947,33 EUR en de algemene franchise bedraagt 264,93 EUR. In 2020 werden 6 aangiftes ingediend. Er werd een bedrag van 53.956,74 EUR gecupereerd.

3. BEDRIJFSSUBSIDIES



In onderstaand overzicht worden de ontvangen **VKF-subsidies** 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 Meiboomlaan 24, Denderleeuw	640,00
Glaspremie	Project Oscar Debunnestraat 80, Aalst	28.160,00
Dakisolatie premie	Project Hemelrijk 27w, Denderleeuw	17.464,03
		46.264,03

In onderstaand overzicht worden de ontvangen **SSI-subsidies** 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.

Sloop- en infrastr. werken	Project Doornveld, Aalst	110.781,44
SSI Infrastr. Openb verlichting	Project Ten Kouter, Denderleeuw	18.628,93
SSI Infrastr. Openb verlichting	Project Somergempark, Aalst	37.409,79
		166.820,16

In onderstaand overzicht worden de ontvangen uitzonderlijke **projectsubsidies** weergegeven. Telkens het resultaat van een kandidatuurstelling op een open oproep van de Vlaamse Regering, de Provincie Oost-Vlaanderen of Europa.

De Vlaamse Regering heeft 15 miljoen euro vrijgemaakt om actieve sociale huisvestingsmaatschappijen te ondersteunen. Net als in 2019 wil de Vlaamse Regering hiermee SHM's vergoeden die actief sociale woningen bouwden en renoveerden.

EFRO subsidie	Project Rozendreef 167, Aalst	148.004,70
		148.004,70

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

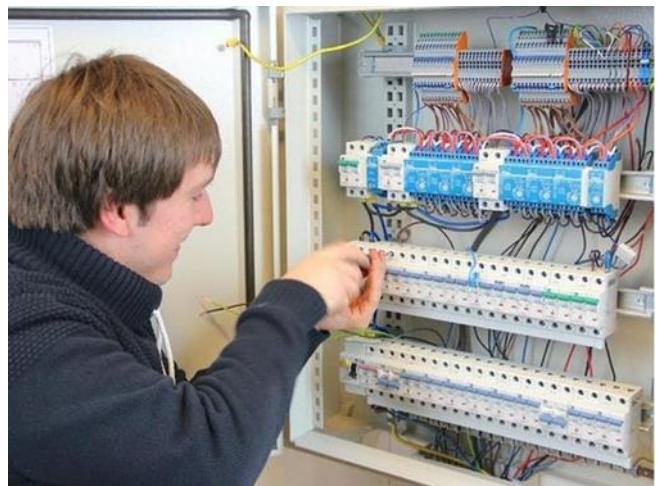


4.1 PROJECTEN OPGELEVERD IN 2020

4.1.1 RENOVATIEPROJECTEN

Renovatie van elektrische huisinstallaties in 64 woningen wijk Hemelrijk Denderleeuw

Studiebureau	Micconsult Bv – Erpe Mere
Aanvangsdatum	13/03/2020
Uitvoeringstermijn	180 kalenderdagen
Termijnsverlenging	44 kalenderdagen
Einddatum	27/11/2020
Aannemer	P&I Bvba - Wetteren
Bestelbedrag	2.317.578,83 €
Eindafrekening	188.164,98 €
Voorlopige oplevering	27/11/2020
Financiering bouw	FS3 lening – 33 jaar



4.1.2 NIEUWBOUW

In 2020 zijn er geen nieuwbouwprojecten opgeleverd.

4.2 PROJECTEN IN UITVOERING 2020

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 €
Contractuele einddatum fase 1	18/01/2021
Verhuring/verkoop fase 1 - 54 wo.	1/02/2021
Contractuele einddatum fase 2	30/08/2022
Verhuring	1/10/2022
Financiering bouw	FS3 lening – 33 jaar
Financiering infrastructuur	Vlaams Gewest



Op 10 december 2020 besliste de Raad Van Vergunningsbetwistingen over de ingediende vordering tot vernietiging van het besluit van de deputatie van de provincie Oost-Vlaanderen dd. 1 augustus 2019, bekrachtiging van de stedenbouwkundige vergunning verleend door het college van burgemeester en schepenen Aalst dd. 19 juni 2017, ingediend door 2 aanpalende burens. Het arrest werd uitgesproken tot vernietiging van de stedenbouwkundige vergunning. In

navolging van dit arrest kreeg de aannemer Cosimco de boodschap om de uitvoering van zijn werkzaamheden te schorsen tot nader order.

4.2.2 RENOVATIEWERKEN

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
Verhuring	01/05/2021
Financiering renovatie	FS3 lening – 33 jaar
VKF subsidies	6.025, 09 €



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
Contractuele einddatum	27/01/2021
Financiering renovatie	FS3 lening – 33 jaar
VKF subsidies	35.200,00 €



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
Contractuele einddatum	18/01/2021
Financiering renovatie	FS3 lening – 33 jaar
VKF subsidies	21.830,04 €



4.3 PROJECTEN IN ONTWIKKELING

4.3.1 OPMAAK AANBESTEDINGSDOSSIER - AANBESTEDING 2020

Renovatie 6 appartementen Ninovesteenweg 79 te Erembodegem

Architect	V.I Architectuur Atelier
Raming	339.740,60 €
Opening bieding	17/07/2020
Aantal inschrijvingen	7
Beslissing RVB gunning	24/09/2020
Aannemer	Maes & Coucke
Datum goedkeuring financiering	08/10/2020
Bestelbrief	09/12/2020
Bestelbedrag	408.732,36 €
Uitvoeringstermijn	150 kalenderdagen
Aanvangsdatum	07/02/2021
Financiering bouw	FS3 lening – 33 jaar
VKF subsidies	18.816,87



Renovatie 6 woningen wijk Hemelrijk te Denderleeuw

Architect	Blink Architectuur
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 €



Vervangingsbouw 23 woonegelegenheden in de Heldergemstraat 171 te Haaltert

De omgevingsaanvraag voor de bouw van 24 appartementen werd door het college van burgemeester en schepenen verleend op 26 maart 2019.

Er werden 9 beroepsprocedure ingediend en door de gemachtigde provinciale ambtenaar op 29 mei 2019 volledig en ontvankelijk verklaard.

Op 12 september 2019 besliste de Deputatie dat de gemeente Haaltert een onwettige vergunning verleende ingevolge een procedurefout.

Architect	2DVW Architecten
Raming	3.578.913,44 €
Opening bieding	14/09/2020
Laagste inschrijver	Recon Bouw NV
Financiering bouw	FS3 lening – 33 jaar



Op 26 november 2019 werd een nieuwe omgevingsaanvraag ingediend voor de bouw van 23 woonegelegenheden waarbij zoveel mogelijk rekening werd gehouden met de ingediende bezwaarschriften.

De omgevingsaanvraag voor de bouw van 23 appartementen werd door het college van burgemeester en schepenen verleend op 30 april 2020.

Er werden 8 beroepsprocedure ingediend en door de gemachtigde provinciale ambtenaar op 5 juni 2020 volledig en ontvankelijk verklaard.

Op 1 oktober 2020 besliste de Deputatie dat de omgevingsaanvraag diende geweigerd te worden ingevolge deels gegrond verklaarde bezwaarschriften.

Er werd beslist om geen beroepsprocedure op te starten bij de Raad van Vergunningsbetwistingen. Na de uitvoering van de financiële en architecturale haalbaarheidsstudie, beslisten de bestuurders tijdens de zitting van 10 december 2020 om een vereenvoudigd project uit te werken met 15 woongelegenheden.

4.3.2 ONTWIKKELING DEFINITIEF ONTWERP – NIEUWE OMGEVINGSAANVRAAG

Ontwikkeling woonuitbreidingsgebied 'Lindeveld' te Hofstade: gemengd project koopwoningen en huurwoningen

De stad Aalst besliste over de bouwstop van meergezinswoningen in het buitengebied. Het project Lindeveld ligt juist buiten de grens van het regionaal stedelijk gebied met als gevolg dat de voorziene 11 appartementen niet meer kunnen gerealiseerd worden.

De bestuurders beslisten om een aangepast dossier uit te werken bestaande uit 41 woningen, waarvan 8 koopwoningen.

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



Herbestemming telecomgebouw tot 10 huurappartementen Bruulstraat 178 te Haaltert

De omgevingsaanvraag werd ingediend op 10 juli 2020. Het college van burgemeester en schepenen verleende op 3 december 2020 de vergunning onder specifieke voorwaarden.

Architect	JAVA Architecten
Raming	1.444.627,00 €€
Goedkeuring RVB	05/03/2020
Goedkeuring VMSW	17/03/2020
Erkenning MJP	20/06/2020
Openbare aanbesteding	29/03/2021
Erkenning KTP	22/06/2021
Omgevingsaanvraag	03/12/2020
Timing uitvoering einde 2021	



4.3.3 INTENTIES NIEUWE ONTWIKKELINGEN – FASE HAALBAARHEIDSTUDIE

Europastraat te Baardegem

In het Gemeentelijk Actieplan Sociaal Wonen van de stad Aalst werden percelen geselecteerd in het buitengebied voor de ontwikkeling van een kleinschalig project. Op 18 oktober 2018 werd de verkoopovereenkomst met het OCMW ondertekend voor de verwerving van een perceel bouwgrond in de Europastraat te Baardegem. Op 20 mei 2019 werd het aanpalend perceel in der minne aangekocht. De haalbaarheidsstudie omvat de realisatie van een 10-tal appartementen verspreid over beide percelen. Nadien ontwikkelde de stad Aalst een nieuw beleidskader met verbod op het bouwen van meergezinswoningen in het buitengebied. Aalst wil het landelijke karakter en de identiteit van haar deelgemeenten behouden en versterken. Hierdoor komt het vooropgestelde bouwprogramma volledig op de helling te staan.

Tijdens de bestuursvergadering van 10 december '20 werd beslist om het bouwproject te realiseren met 8 grondgebonden woningen. Om prijsefficiënte redenen werd beslist om het project te realiseren binnen de Design & Build procedure VMSW.

Trefcentrum

De stad Aalst verkoopt de gebouwen gelegen te Aalst, Driesleutelstraat 49 - 51 - 53, kadastraal gekend als 3e afdeling, sectie D, nummers 751/P/2, 751/X, 751/N/2 en 751/F/2, met een oppervlakte volgens kadaster van 728,00 m², destijds dienstdoende als stedelijk Trefcentrum. Er werden reeds twee openbare zittingen georganiseerd door notaris Van Den Bossche, maar zonder succes.

Er werd een technische haalbaarheidsstudie uitgewerkt voor de realisatie van 7 appartementen en er werd een formeel aankoopbod uitgebracht. Het college van burgemeester en schepenen beslisten in zitting van 19 oktober 2020 niet in te gaan op ons bod. De gebouwen zullen opnieuw openbaar te koop worden aangeboden via het notariskantoor van notaris Van den Bossche met een instelprijs van 280.000,00 EUR.

Steenweg op Oudegem

Tijdens de bestuursvergadering van 24 september 2020 beslisten de bestuurders om een bod uit te brengen voor de aankoop van het appartementsgebouw bestaande uit 8 appartementen gelegen op de Steenweg op Oudegem 45 te Gijzenzele. Dit gebouw wordt te koop aangeboden door het immobiliënkantoor B&V.

Notaris Van Maele Couck bracht ons op de hoogte dat de verkoopovereenkomst pas kan ondertekend worden na goedkeuring van de ingediende regularisatieaanvraag door de verkopers.

Immerzeeldreef

De gemeenteraad besliste in 2015 dat in het projectgebied minstens 10% sociaal wonen dient voorzien te worden en dit bij voorkeur gespreid over het projectgebied. Via een intentieverklaring hebben wij onze visie om hieraan mee te werken, onderschreven.

5. AANKOPEN



Woning gelegen in de Eikenlaan 9 te Denderleeuw

Datum aankoop	10/07/2020
Aankoopprijs	260.000 €
Financiering	FS3 lening – 33 jaar
Doel	Bijkomende huurwoning
Wijze verwerving	Uitoefening recht van voorkoop

Woning gelegen in de Acacialaan 8 te Denderleeuw

Datum aankoop	18/08/2020
Aankoopprijs	240.000 €
Financiering	FS3 lening – 33 jaar
Doel	Bijkomende huurwoning
Wijze verwerving	Uitoefening recht van voorkoop

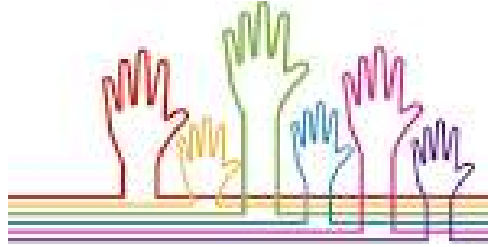
Woning gelegen in de Azalealaan 5 te Denderleeuw

Datum aankoop	08/12/2020
Aankoopprijs	260.000 €
Financiering	FS3 lening – 33 jaar
Doel	Bouw sociale huurwoningen
Wijze verwerving	Uitoefening recht van voorkoop

Woning gelegen in de Eikenlaan 17 te Denderleeuw

Datum verkoopovereenkomst	17/12/2020
Aankoopprijs	249.000 €
Financiering	Marktconforme lening VMSW
Doel	Bouw sociale huurwoningen
Wijze van verwerving	Uitoefening recht van voorkoop

6. KANDIDAAT-HUURDERS



6.1 STATISTISCHE INLICHTINGEN OP 31 DECEMBER 2020



1273 INSCHRIJVINGEN

6.1.1 AANTAL AANVRAGEN IN DE TIJD EN PER GEMEENTE

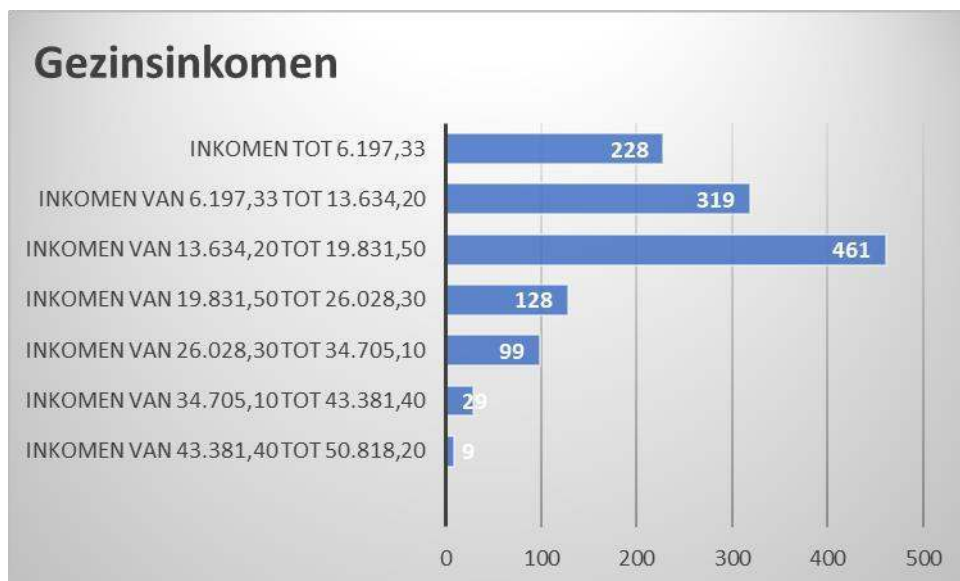
Nieuwe aanvragen in 2020	387
Aanvragen vóór 2020	886
	1273

Aantal kandidaat-huurders per gemeente

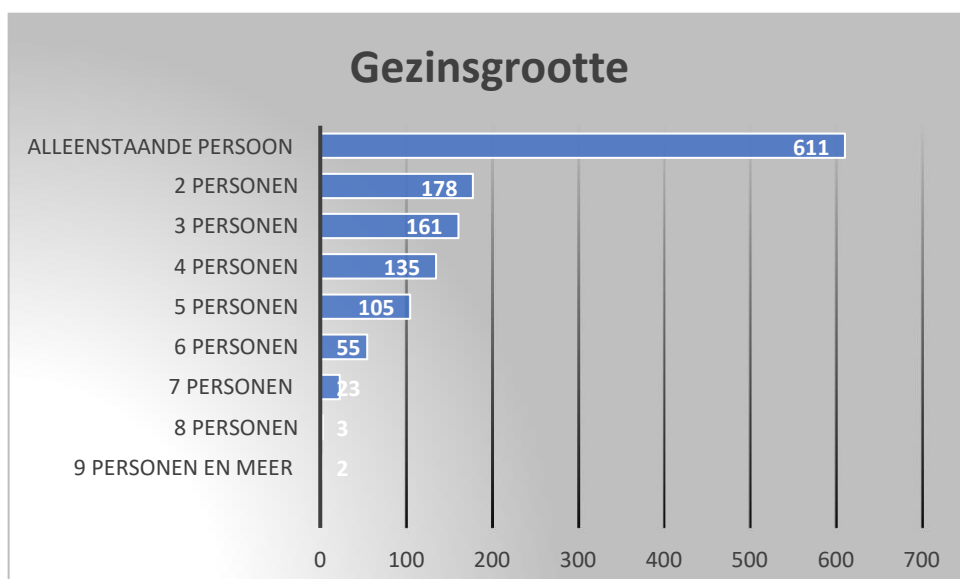
Aalst	1020
Denderleeuw	823
Haaltert	299

Gemiddelde wachttijd: 1.188 dagen – ongeveer 3 jaar en 3 maanden

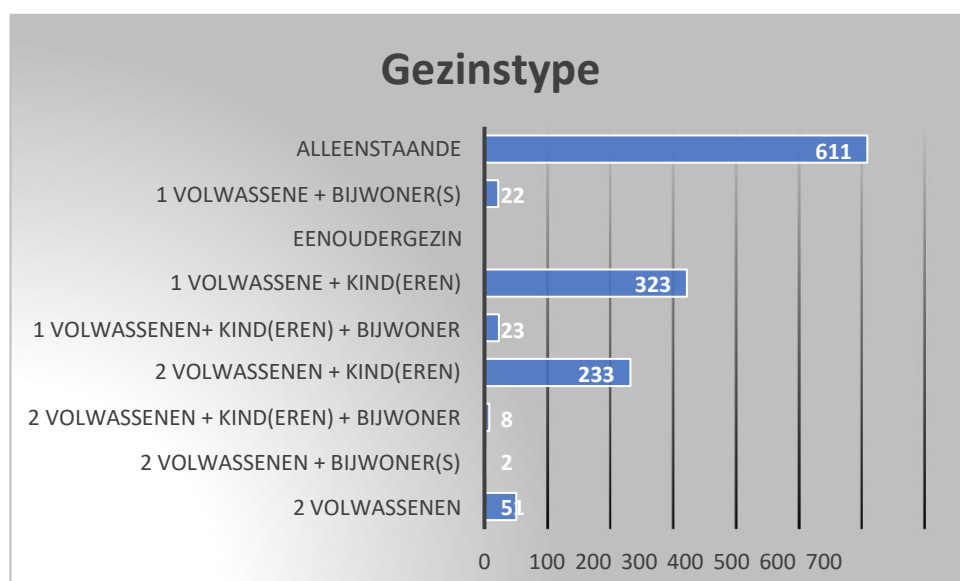
6.1.2 KANDIDAAT-HUURDERS VOLGENS INKOMENSKLASSE



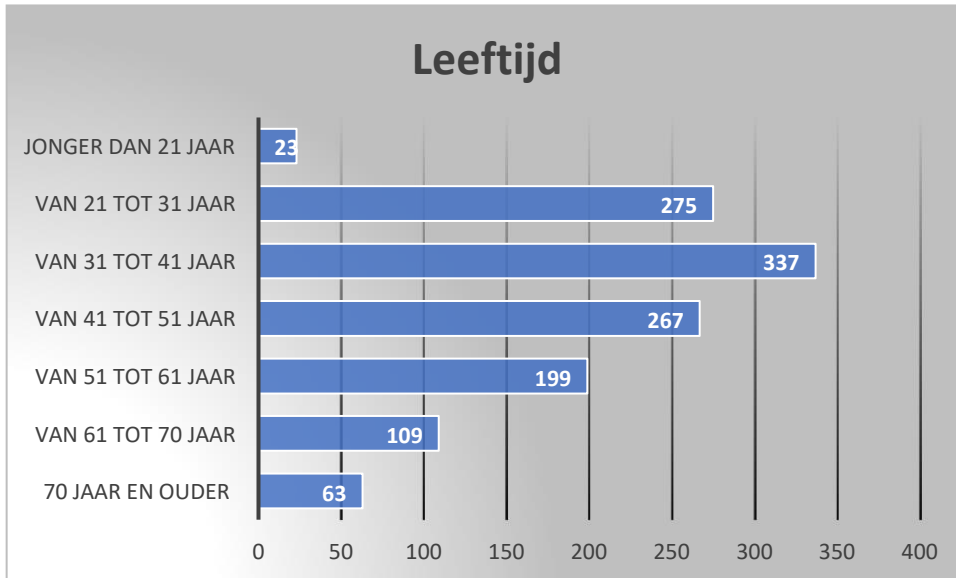
6.1.3 KANDIDAAT-HUURDERS VOLGENS GEZINSGROOTTE



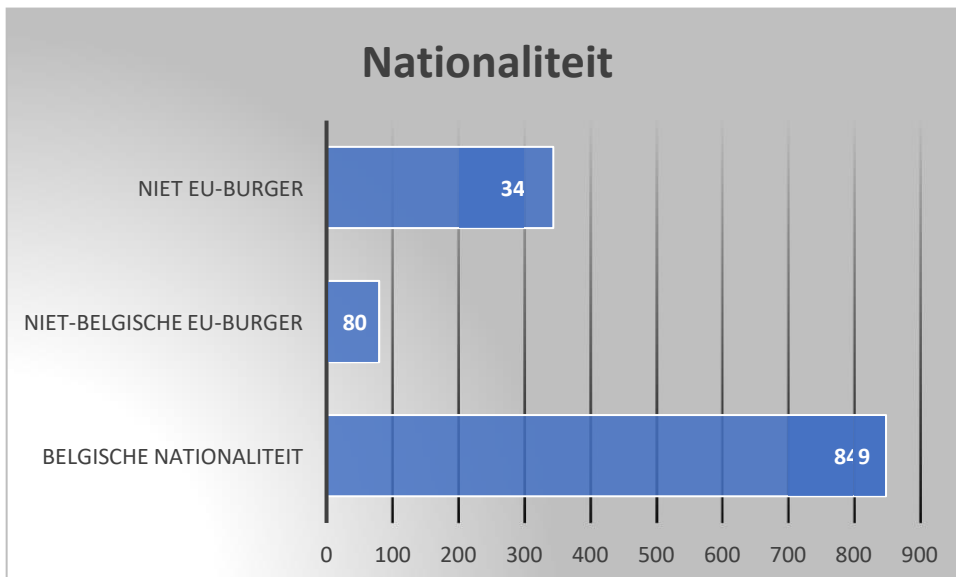
6.1.4 KANDIDAAT-HUURDERS VOLGENS GEZINSTYPE



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 NIEUWE REGELS VERHURING

Vanaf 1 januari 2020 zijn er nieuwe regels voor de huurder van een sociale woning. Onderstaand worden de belangrijkste wijzigingen opgesomd.

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 feitelijke partner van is én mee in de sociale woning woont. Deze persoon moet ook aan enkele voorwaarden 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 gebeurt op 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.

De huurovereenkomst

Huurovereenkomsten zijn vanaf 1 januari 2020 korter en eenvoudiger. Nieuwe huurders krijgen daar een document bij dat extra uitleg geeft over alle rechten en plichten.

Hoe zit het met de eigendomsvoorwaarde?

Vóór 1 januari 2020 mocht je al geen woning of bouwgrond bezitten, niet in België en niet in het buitenland.

Vanaf 1 januari 2020 werden de eigendomsvoorwaarden strenger. 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 langer.

Voorrangsregels

Als de huurder intern verhuist naar een andere woning van Dewaco, heeft hij soms recht op een voorrang. Dit is bijvoorbeeld als zijn gezin te groot is voor zijn huidige woning. Vanaf 1 januari 2020 kan je als huurder alleen met voorrang verhuizen naar een grotere woning als dat komt doordat er door geboorte, adoptie of pleegzorg een extra persoon bij kwam in zijn gezin. 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.

De Vlaamse Regering wijzigt op 1 januari 2020 de huurprijsberekening.

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

Wat verandert er op 1 januari 2020?

Er zijn drie elementen die wijzigen:

1. Voor een energiezuinige woning betaalt de huurder een energietoeslag
2. De marktwaarde van de woning wordt bepaald met een nieuw schattingsmodel
3. De manier om het gezinsinkomen vast te leggen wijzigt

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.



Vanaf 1 januari 2020 wordt de waarde van de woning 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 juistere bedrag op de waarde van de woning geplakt.

Bepalen van het inkomen

Vanaf 1 januari 2020 wordt er 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.

Daarnaast wordt er vanaf 1 januari 2020 gekeken naar het 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 2020 zijn:

- ✓ alleenstaande: 25.317,00 euro
- ✓ alleenstaande met een handicap: 27.438,00 euro
- ✓ anderen: 37.974,00 euro. Per persoon ten laste tel je er 2.123,00 euro bij. Een persoon ten laste is een kind of een persoon met een handicap.

Wat verandert er niet?

Als de huurder en zijn gezin meer verdienen dan de inkomensgrenzen, dan betaalt de huurder een iets hoger aandeel. Deze solidariteitsbijdrage blijft behouden.

Het is niet alleen het gezinsinkomen dat bepalend is voor de huurprijs. Soms heeft de huurder ook recht op een gezinskorting of een patrimoniumkorting. Die kortingen blijven bestaan.

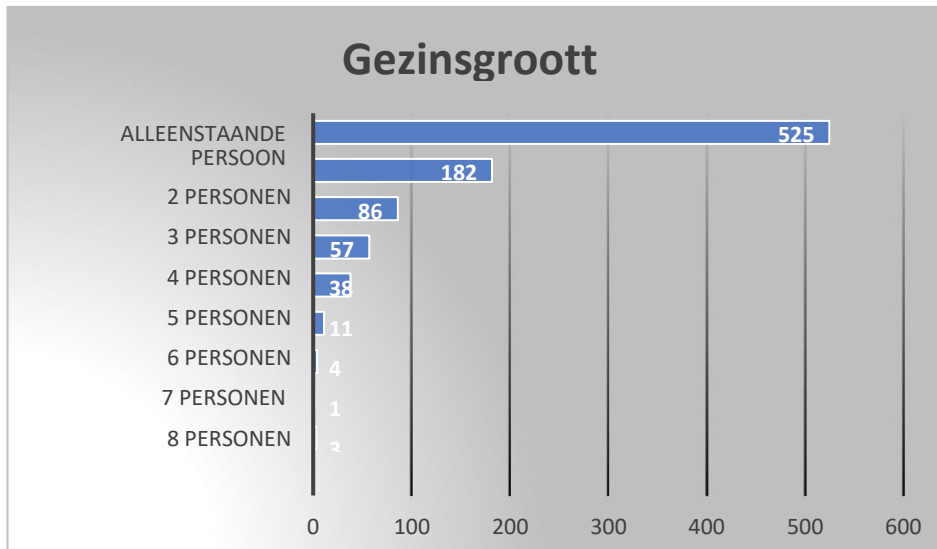
7.1.3 STATISTISCHE GEGEVENS VAN DE HUURDERS OP 31/12/2019



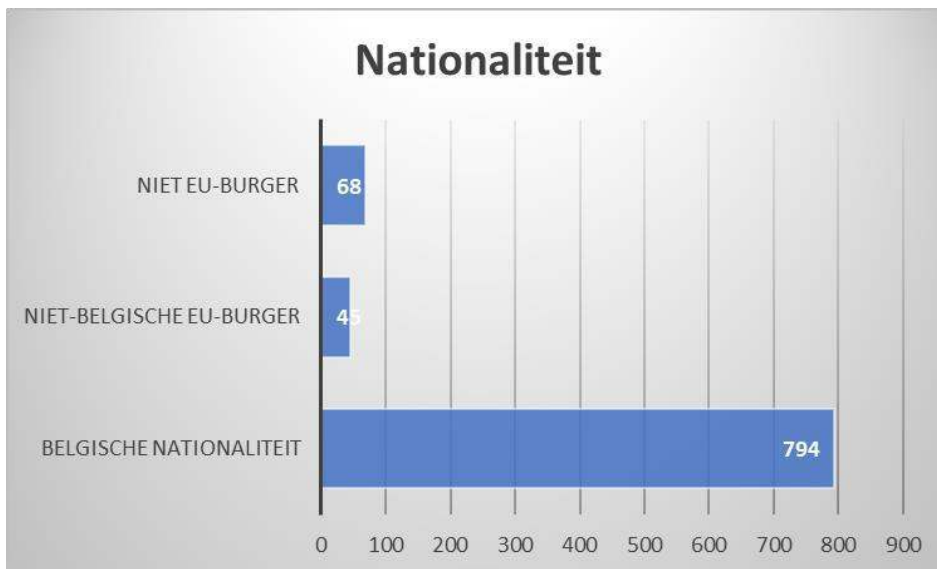
907 HUURDERS

Gemiddelde huurprijs 302 €

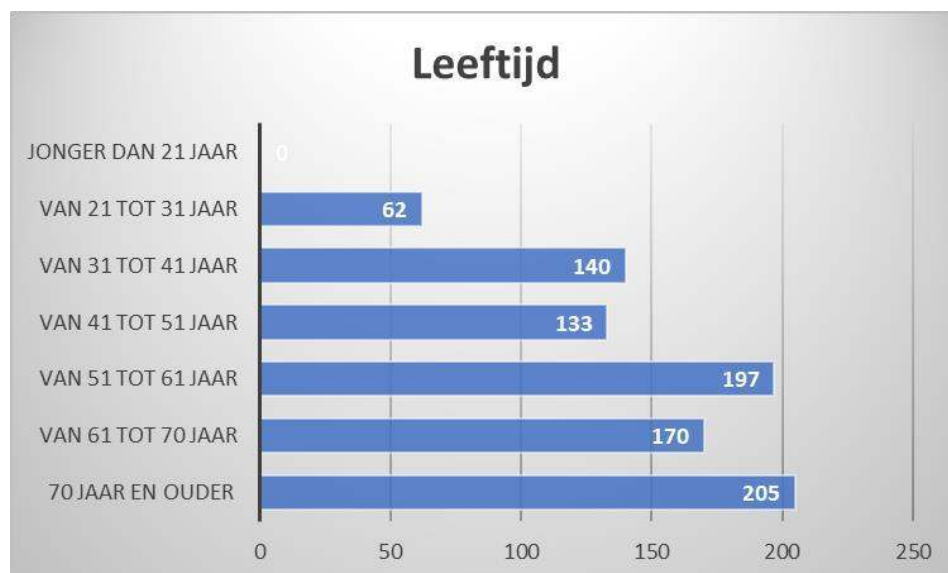
7.1.3.1 Huurders volgens gezinstype



7.1.3.2 Huurders volgens nationaliteit



7.1.3.3 Huurders volgens leeftijd



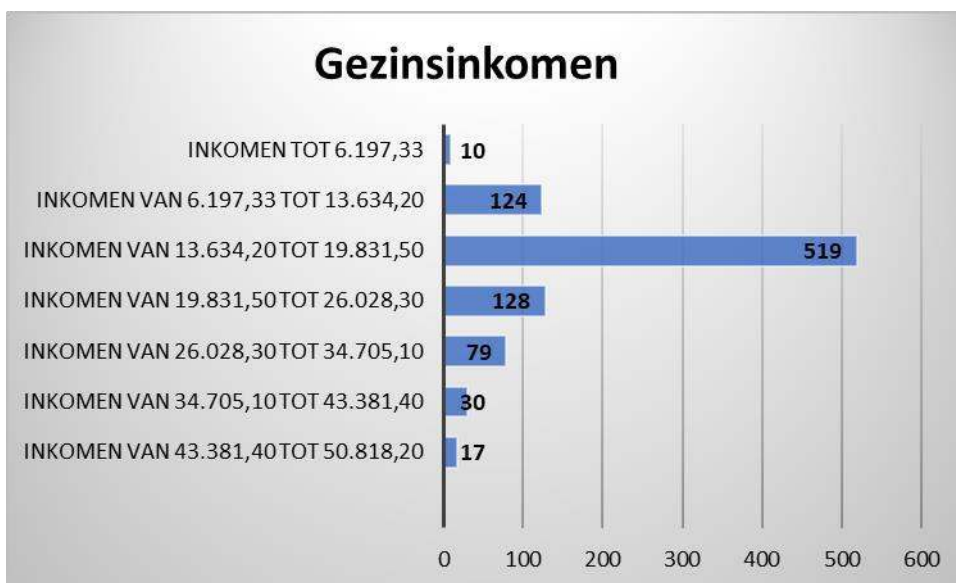
7.1.3.4 Leegstaande woningen van eigen patrimonium

Fictie leegstand - beëindiging huurovereenkomst	12
Renovatieproject typewoningen wijk Hemelrijk	6
Woning renoveren huurschade	1
Aangekochte woningen wijk Hemelrijk	4
Te slopen woningen Schietbaan - Kloosterweg	15
	38

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	26
	Ambtshalve door overlijden	16
	Verhuis naar rusthuis	10
Onderling overleg	Interne verhuis andere woning/herhuisvesting	8
Opzeg door verhuurder	Reden domiciliefraude	2
Gerechtelijke procedure Vrijwillig vertrek	Reden domiciliefraude/archterstallige betalingen	3
Gerechtelijke procedure Uithuiszetting	Reden gebrek aan onderhoud	1
	Reden achterstal/gebrek aan onderhoud/leefbaarheidsproblemen	4
		70

7.1.5 NIEUWE HUUROVEREENKOMSTEN

Aalst	Nieuwe verhuring door beëindiging huurovereenkomst	31
Denderleeuw	Nieuwe verhuring door beëindiging huurovereenkomst	22
		53

7.2 WOONBEGELEIDING EN SAMENWERKING MET WELZIJNSACTOREN



7.2.1 HUISBEZOeken

In 2020 werden er opvallend minder huisbezoeken uitgevoerd. Reden hiervoor is uiteraard de corona – crisis, waarbij vooral de eerste lockdown maakte dat de sociale dienst geen huisbezoeken meer deed.

Deze tijd werd nuttig besteed door alle ouderen boven 65 jaar op te bellen met de vraag of alles in orde is en eventueel door te verwijzen naar de specifiek opgestarte hulpverlening.

Ondanks de lockdown in het najaar van 2020 werden in die periode alsnog huisbezoeken uitgevoerd, zijnde dan wel enkel bij nieuwe en zittende huurders waarbij er problemen werden gesignaleerd. Niet iedere nieuwe huurder zal dus een huisbezoek gekregen hebben. Van zodra de corona – crisis het toelaat, zullen de huisbezoeken opnieuw systematisch uitgevoerd worden.

Dit brengt onze maatschappij op deze uitgevoerde huisbezoeken voor het jaar 2020:

Maand	Nieuwe huurders	Huisbezoeken door sociale dienst n.a.v. probleem in huurdersdossiers (burenruzie, slecht onderhoud, achterstal ...)	Totaal
Januari			
Februari			
Maart			
April			
Mei	1	8	9
Juni	6	17	23
Juli	5	7	12
Augustus	7	9	16
September	3	15	18
Oktober	5	6	11
November	1	/	1
December	/	/	/
TOTAAL	32	62	94

Wanneer we de huisbezoeken voor **nieuwe huurders** bekijken, welke doorgaans worden aangekondigd, bleek dat bij 23 van de 32 huisbezoeken het onderhoud voldoende was.

Bij 9 huurders vond de sociale dienst dat er zich reeds problematisch woongedrag stelde.

- Bij 7 huurders hiervan werd er later nogmaals een huisbezoek uitgevoerd en was het onderhoud nadien aanvaardbaar.
- Bij 2 huurders plant de sociale dienst in 2021 een nieuw huisbezoek in.

Bij de **zittende huurders** werden er 26 huisbezoeken als 'onvoldoende' gequoteerd door de sociale dienst. *Opmerking: Een aantal van deze huisbezoeken kunnen in hetzelfde dossier hebben plaatsgevonden.* Dit is bijna de helft van de huisbezoeken, wat toch een hoog aantal is. In twee van deze dossiers werd er een gerechtelijke procedure opgestart, welke leidde tot een uithuiszetting. Het betrof hier wel de combinatie van slecht onderhoud en / of fraude en overlast. Eén bewoner gaf zelf zijn opzeg.

Zeven van de 26 dossiers staan momenteel nog steeds gecategoriseerd als 'onvoldoende'. Eén van deze 7 dossiers werd overgemaakt aan het CAW ter preventie van uithuiszetting aangezien het gaat over langdurig gebrekkig onderhoud, waarbij de sociale dienst weinig blijvend resultaat boekt. Door corona kon het CAW echter lange tijd hun hulpverlening niet opstarten en ook de overige 6 huisbezoeken worden van zodra mogelijk in 2021 ingepland.

7.2.2 SAMENWERKING MET WELZIJNSACTOREN

CAW

Door de corona crisis gaf het CAW aan minder begeleiding op het terrein zelf te kunnen bieden. Dit had ook zijn impact in het aantal dossiers dat aan het CAW werd overgemaakt.

Vier dossiers, waarvan 2 voor achterstal en 2 voor onderhoud werden door het CAW opgenomen voor opvolging. Bij de achterstaldossiers leidde dit (af)betaling. Bij onderhoud werd één dossier door de corona crisis on hold gezet. Specifiek aan dit dossier is dat Mevrouw enkel per brief kan gecontacteerd worden (geen telefoon), geen wagen ter beschikking heeft (verplaatsing bureel CAW te Aalst is moeilijk) en de maatschappelijk werker van het CAW niet op huisbezoek mag gaan. Dit dossier werd in 2021 verder opgenomen.

Aalst	Achterstal 1	Geen medewerking	Betaling
Aalst	Onderhoud 1	Medewerking	Opgeruimd
Denderleeuw	Onderhoud 2	Opstart on hold door corona crisis	Opstart in maart 2021: Opruimactie en tuinonderhoud worden ingepland
Aalst	Achterstal 2	Geen medewerking	Afbetalingsplan

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. Het OCMW geeft per kerende aan dat, wanneer een huurder desgevallend hierrond iets wil ondernemen, onze maatschappij ervan op de hoogte zal brengen. Dit leidde jammer genoeg nog niet tot concrete samenwerkingen.

M.b.t. individuele cliëntendossiers is er wel een goede samenwerking en uitwisseling met de diensten 'begeleid zelfstandig wonen' en 'vreemdelingen' van het OCMW Aalst. Het gaat hierbij over het opstarten / inschakelen van poets – of gezinszorg, ongediertebestrijding of bewindvoering. Deze samenwerking krijgt concreet vorm via multidisciplinaire overleggen en gezamenlijke huisbezoeken.

Naast de samenwerking met het OCMW Aalst onderhoudt onze maatschappij nog steeds goede contacten met andere organisaties, actief in het Aalsterse. Het gaat hierbij voornamelijk over Fiola vzw, Mensen voor Mensen (buurtwerk) en andere stads – en politionele diensten (dienst integrale veiligheid, sociale dienst politie, wijkagenten)...

Zo werd er in het najaar van 2020 opnieuw samengezeten met de lokale politie Aalst voor de heropstart van de zitdag, met aanwezigheid van de wijkagent. De lokale politie bekijkt welke technische aanpassingen dienen te gebeuren om het lokaal 'veilig' te maken voor ontvangst van publiek.

Specifiek voor de wijk St. Elisabeth werd er in 2020 maandelijks een partneroverleg georganiseerd. Dit overleg handelde aanvankelijk over de organisatie en eventuele problemen met de winteropvang van dak – en thuislozen in Niemandland (CAW). Bedoeling van dit overleg was om pro – actief in te spelen op de aanwezigheid van daklozen in de wijk, mocht de capaciteit van de winteropvang onvoldoende blijken. Tijdens het overleg werden ook andere signalen uit de wijk, zoals de overlast van jongeren en kleine criminaliteit, besproken. Begin 2021 werd het overleg opnieuw afgebouwd naar een driemaandelijks regime.

Ook engageerde onze maatschappij zich om deel te nemen aan de opstart van diverse werkgroepen, zijnde:

- Werkgroep ‘buurtwerking’
- Werkgroep ‘continuïteit van de zorg’
- Werkgroep ‘mentale gezondheid wijk Ten Rozen’

Aangezien tijdens de eerste bijeenkomsten van de werkgroepen ‘buurtwerking’ en ‘continuïteit van de zorg’ bleek dat deze werkgroepen enerzijds een groter werkgebied behandelen (werkgroep buurtwerking) en anderzijds weinig aansluiting vond bij onze werking (werkgroep continuïteit van zorg), besloot de sociale dienst niet langer intensief deel uit te maken van deze projecten.

De sociale dienst neemt wel actief deel aan de werkgroep i.k.v. mentale zorg Ten Rozen, waarbij het wijkgezondheidscentrum in de ruime wijk Ten Rozen een analyse maakt van de problematieken en, samen met een heel netwerk, acties opzet om het samenhangingsgevoel te versterken en de eenzaamheid tegen te gaan.

DENDERLEEUEW

Onze maatschappij onderhoudt met het OCMW Denderleeuw nog steeds een goede samenwerking. Maandelijks worden de problematische huurdersdossiers overgemaakt voor verdere opvolging. Ook is er, met betrekking tot individuele dossiers, intensievere samenwerking, welke kan bestaan uit regelmatig overleg en / of gezamenlijke huisbezoeken. Door de indiensttreding van twee nieuwe hoofdmaatschappelijk werkers werd begin 2021 de bestaande procedure nogmaals geëvalueerd.

Verder heeft onze maatschappij veel uitwisseling met Samenlevingsopbouw vzw (werking De Palaver), Ado Icarus en overige gemeentelijke en politionele diensten (huisvestingsambtenaar, dienst bevolking, wijkagenten)...

Eind 2020 ging er veel tijd in het voorbereiden van de verhuisbeweging, ingevolge de totaalrenovatie van 92 woningen in de wijk Hemelrijk. De buurtopbouwwerker werd geïnformeerd over de nakende plannen. Gezien de coronacrisis kon er geen grote bewonersvergadering georganiseerd worden en verspreidde onze maatschappij in 2021 de informatie per brief aan de huurders.

7.2.3 ZITDAGEN

Door de corona crisis werden er in 2020 enkel in het begin van het jaar zitdagen georganiseerd. Nadien werden, door maatregelen van VMSW en maatregelen Gemeente Denderleeuw (De Palaver), de geplande zitdagen voor onbepaalde duur opgeschort.

Naar aanleiding van een oproep vanuit het 'Lokaalsociaalbeleid Aalst' gaf onze maatschappij mee dat we vragende partij zijn om een zitdag in De Brug (wijk St. Elisabeth) te organiseren. Op die manier zouden we ook in deze grote wijk meer nabij zijn.

AALST WIJK ROZENDREEF

Datum	Kandidaat-huurder	Verhuring	Technisch	Sociaal	Totaal aantal bezoekers
21/1/20		1	2		3
4/2/20		1	2	1	4
18/2/20	Geannuleerd				
3/3/20	Niemand langs geweest				

DENDERLEEUEW WIJK HEMELRIJK

Datum	Kandidaat-huurder	Verhuring	Technisch	Sociaal	Totaal aantal bezoekers
16/1/20	1	1	5	1	8
30/1/20	1		1		2
13/2/20	<i>Sociale dienst verontschuldigd</i>				

7.2.4 VREDEGERECHT

NR	Status	Resultaat?
1	Geannuleerd	Afbetalingsplan
2	Geannuleerd	Afbetalingsplan
3	Ja	Afbetalingsplan
4	Neen	Afbetalingsplan
5	Neen	Betaling volledige som
6	Geannuleerd	Aangifte collectieve schuldenregeling
7	Neen	Afbetalingsplan
8	Neen	Betaling volledige som
9	Uitstel gevraagd door huurder	Verplaatsing zitting
10	Neen	Betaling volledige som
11	Neen	Gerechtelijke procedure
12	Geannuleerd	Afbetalingsplan
13	Geannuleerd	Betaling volledige som
14	Neen	Afbetalingsplan
15	Neen	Openstaande schuld is er nog (vertrokken huurder)
16	Neen	Afbetalingsplan

17	Neen	Gerechtelijke procedure
18	Geannuleerd	Betaling volledige som
19	Geannuleerd	Betaling volledige som
20	Geannuleerd	Betaling volledige som
21	Ja	Betaling volledige som
22	Geannuleerd	Afbetalingsplan
23	Geannuleerd	Betaling volledige som
24	Geannuleerd	Betaling volledige som
25	Ja	Betaling volledige som
26	Ja	Betaling volledige som
27	Geannuleerd	Betaling volledige som
28	Geannuleerd	Betaling volledige som
29	Geannuleerd	Betaling volledige som
30	Neen	Afbetalingsplan
31	Ja	Betaling volledige som
32	Geannuleerd	Betaling volledige som
33	Geannuleerd	Afbetalingsplan
34	Neen	Detentie huurder
35	Ja	Betaling volledige som
36	Geannuleerd	Betaling volledige som
37	Neen	Dossier wordt bekeken (overlast)

Samengevat komen we tot volgende resultaten:

Er werden 37 ‘Oproepingen in Verzoening’ door de sociale dienst verstuurd. Hiervan waren er 19 dossiers voor het Vredegerecht in Aalst en 18 dossiers voor het Vredegerecht van Ninove. Met uitzondering van 1 dossier handelden alle dossiers over achterstal.

Als we de achterstaldossiers bekijken, werden er door deze zittingen in te plannen, in 18 dossiers een betaling van de openstaande som bekomen. Bij de helft van de Opgeroepen dossiers leidt een Oproeping in verzoening dus tot een betaling. Bij de overige 18 dossiers kregen we nog 11 afbetalingsplannen. Het is dus opvallend dat de Oproepingen in verzoening, ook al komt de huurder niet opdagen, een resultaat teweeg brengen.

Sowieso worden de geplande zittingen door de sociale dienst pas geannuleerd wanneer de huurder, voorafgaand aan de zitting overgaat tot betaling en / of tot het afsluiten van een afbetalingsplan.

Bij 1 dossier is er effectief een niet – verzoening aangaande de openstaande schuld bekomen. Reden hiervoor: De openstaande schuld betreft de aangerekende kosten na vertrek (technische kosten na uittredende plaatsbeschrijving). Aangezien er discussie is over de staat van het appartement bij in – en uittrede zal de technische dienst deze huurder nog contacteren, al dan niet via een nieuwe Oproeping in verzoening, om zo nog een minnelijke regeling te krijgen.

Status		Aantal
Aanwezig	Betaling volledige som	4
Aanwezig	Afbetalingsplan	3

Aanwezig	Geen verzoening	1
Geannuleerd	Betaling volledige som	11
Geannuleerd	Afbetalingsplan	4
Geannuleerd	Aangifte collectieve	1
Neen	Betaling volledige som	3
Neen	Afbetalingsplan	5
Neen	Geen verzoening	1
Neen	Gerechtelijke procedure	2
Neen	lkv leefbaarheid	1
	TOTAAL	37

7.3 COMMUNICATIE MET DE HUURDERS

Heel wat maatregelen om de communicatie met de huurders te verbeteren, welke in het verleden waren opgestart, werden ook in 2020 verder gezet.

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

De **maandelijks 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.

De **website** werd volledig vernieuwd. Er werden een heleboel digitale documenten uitgewerkt die door de kandidaat-huurder en huurder gedownload kunnen worden en zelfs digitaal kunnen ingevuld worden.

De **huurderskranten** werden ook in 2020 verder gepubliceerd en overgemaakt aan de huurders en de stakeholders.



In navolging van de **tevredenheid enquêtes** bij de zittende huurders in 2019, werd in 2020 de bevraging van de kandidaat – huurders uitgevoerd. Ook deze enquête bestond uit 2 luiken: module met vragen en module met ‘gegevens over u en uw gezin’.

Er werden 1000 kandidaten aangeschreven. Gezien het grote aantal respondenten en het werken met een respons verhogende actie (geschenkencheque) is een responsgraad van 60 % voldoende.

Om kostenbesparend te werken, werd ervoor gekozen om de kandidaten die over een e- mailadres beschikken via deze weg de enquête te bezorgen.

Er werd, na het versturen van de eerste exemplaren, nog 2 keer een herinnering uitgestuurd. Dit ofwel per brief of per e-mail indien dit van de kandidaat – huurder gekend was.

Er werden slechts 304 vragenlijsten ingediend. Dit is 30,74 % tegenover 69,26 % niet ingediende exemplaren. De resultaten welke voorhanden zijn, zijn dus niet representatief aangezien de responsgraad van 60 – 65 % niet gehaald werd.

56,58 % van de ingediende exemplaren werden aan onze maatschappij op papier terugbezorgd, tegenover 43,42 % per e-mail.

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 2020 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 de werkingskosten 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 2020

Jaarverslag van de raad van bestuur
met betrekking tot het boekjaar afgesloten per
31 december 2020

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 258.927,47 EUR. Dit resultaat wordt hieronder verder toegelicht.

De totale bedrijfsopbrengsten bedragen 4.639.880,97 EUR. De vennootschap heeft daarvan een totale omzet van de huuractiviteiten van 4.076.458,92 EUR gehaald en een bedrag van 563.422,05 EUR aan andere bedrijfsopbrengsten. Deze andere bedrijfsopbrengsten bestaan voornamelijk uit de verkregen opbrengsten subsidie FS3 (167.137,67 EUR). Anderzijds bevat de bedrijfsopbrengsten de geproduceerde vaste activa (106.998,95 EUR) voor de activering van de toezichtskosten op de projecten in eigen beheer.

De totale bedrijfskosten bedragen 4.439.874,68 EUR. Belangrijke pijlers binnen de bedrijfskosten zijn de afschrijvingen, het onderhoud van het patrimonium, loonkosten en de onroerende voorheffing.

Bijgevolg bedraagt het bedrijfsresultaat 200.006,29 EUR (excl. uitzonderlijke kosten en opbrengsten). In 2019 was dit 54.558,18 EUR.

Het financieel resultaat bedraagt -103.354,01 EUR. Dit is het verschil tussen de financiële opbrengsten (1.678.258,57 EUR) en de financiële kosten (1.781.612,58 EUR). Deze financiële kosten bestaan voor 99% uit kosten van de schulden, namelijk voor een bedrag van 1.781.449,19 EUR. Dit is niet minimaal, doch zeker te begrijpen en te verantwoorden gezien de leningen bij recent voltooide projecten.

Het uitzonderlijk resultaat bedraagt 161.790,63 EUR. Dit is het verschil tussen de uitzonderlijke opbrengsten (701.871,30 EUR) en de uitzonderlijke kosten (540.080,67 EUR). 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). Er was ook een terugname mogelijk van de reeds geboekte afschrijvingen van projecten waarvan de afschrijving startte tussen 2011 en 2020. Dit jaar heeft Dewaco de terugname gedaan van de projecten die gestart zijn tussen 2016 en 2019, waardoor we een uitzonderlijke opbrengst geboekt hebben van 701.190,47 EUR. Sommige onderdelen van het gebouw werden op een te lange duurtijd afgeschreven en dit resulteerde in een niet-recurrente afschrijving MVA ten bedrage van 214.624,63 EUR. Volgend jaar zullen wij dezelfde correctie doen voor projecten die opgeleverd werden tussen 2011 en 2015. Ook werd er een voorziening aangelegd voor een schadeclaim dat lopend is voor project Somergempark. Dit verhoogt de uitzonderlijke kosten met 295.846,49 EUR.

De liquide middelen per 31/12/2020 bedragen 3.914.397,15 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 2016 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 258.927,47 EUR integraal toe te voegen aan de beschikbare reserves. Dit resulteert in een totaalbedrag van de reserves per 31/12/2020 van 7.401.429,43 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 geïmagineerd 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:

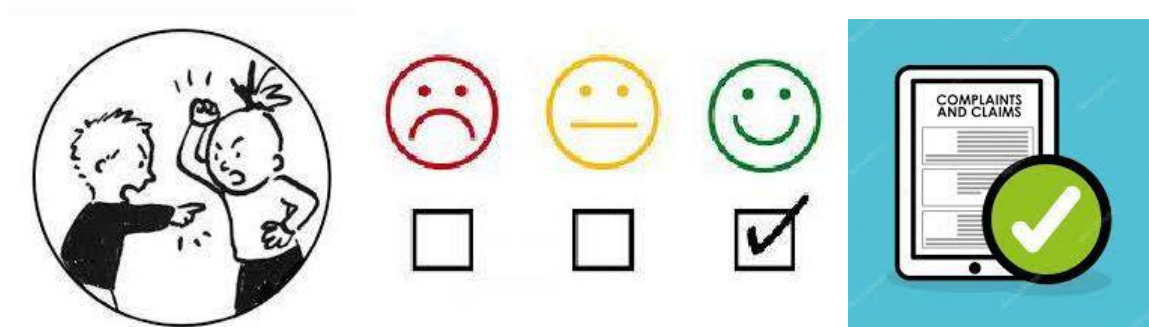
Salarisschaal A 286 met geldelijke minima van 45.530 euro tot maxima 60.530 euro belastbaar jaarinkomen.

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	8
Aantal ontvankelijke klachten	8
Aantal (deels) gegronde klachten	2
Aantal (deels) opgeloste klachten	2

In 2020 werden er 8 klachten ingediend bij onze maatschappij, waarvan er 4 klachten betrekking hadden op de technische dienst en 4 klachten over sociale materies handelden.

Technische klachten:

1. Slecht werkend ingebouwd fornuis – werd opgelost na tussenkomst eigen techniker.
2. Slecht werkende boiler: Klacht komt bij onze maatschappij binnen via de dienst huisvesting van de gemeente. Huurder wordt geadviseerd om Cofely Services te contacteren waarmee onze maatschappij een onderhoudscontract heeft afgesloten.
3. Slecht werkende en gevaarlijke elektrische installatie + defecte voordeur: Klacht komt bij onze maatschappij binnen via OCMW Denderleeuw. Betrokkenen worden geïnformeerd dat de keuring van de elektrische installatie nog conform is én de herstelling van de deur ten laste is van de huurder.
4. Kapotte verwarmingsinstallatie: Klacht komt bij onze maatschappij binnen via de Vlaamse Ombudsdienst. De verwarmingsketel werd door Cofely Services hersteld.

Sociale klachten:

1. Klacht van gemeenschapswacht over sociale huurders die afval droppen op het openbaar domein. Huurders worden vanuit onze maatschappij hierover aangeschreven.
2. Klacht van huurster over bovenburen: Lawaaihinder. Bovenburen werden hierover aangesproken. Kadert binnen burenruzie.
3. Klacht van bewoner over achtergelaten spullen in de gemeenschappelijke delen. De persoon die dit heeft achtergelaten werd aangesproken en alles werd verwijderd.
4. Klacht van vzw Arminaa (voedselbedeling) over problematisch onderhoud appartement: Huurder wordt opgevolgd door de sociale dienst.

Binnen deze sociale klachten is er nog een onderscheid te maken tussen klachten van bewoners onderling, als klachten die betrekking hebben op de gemeenschappelijke delen of het openbaar domein.

Alle ingediende klachten kunnen als ontvankelijk bestempeld worden. Er zijn slechts 2 van de 8 klachten die als deels gegrond en deels onopgelost gequoteerd wordt. Dit betreft de sociale klacht die kadert binnen een lang aanslepende burenruzie, als de technische klacht waar de herstelling ten laste van de huurder is.

Wat betreft de aanpak van de klachten zijn er in 2020 ook heel wat initiatieven genomen:



Alle meldingen en klachten die telefonisch binnenkomen, worden eerst beantwoord door de baliemedewerkers. Zij geven steeds de eerste informatie aan de huurder en verbinden, indien noodzakelijk, de huurder door naar de juiste interne dienst.

Deze binnenkomende telefoons werden niet structureel bijgehouden. Dit zorgde ervoor dat de sociale dienst heel wat informatie misliep (tussen welke bewoners gaat het niet, wat leeft er in de wijken...).

Ook beschikt de sociale dienst vaak over meer kennis van de individuele dossiers, waardoor het antwoord van de baliemedewerkers niet altijd voldoende was. Ook bij de opstart van gerechtelijke procedures kan het van belang zijn te weten welke telefoons er allemaal zijn binnengekomen. De sociale dienst wou dus meer de vinger aan de pols houden. Om dit te organiseren ontwierp de sociale dienst meldingsfiches. Er werden verschillende fiches ontworpen. Dit op basis van de items die het meest voorkomen: Afval, lawaaihinder, honden, burenruzies... Op elke fiche staat vermeld welke info de baliemedewerker kan meegeven en welke volgende stappen de sociale dienst kan ondernemen. Bedoeling is dat de baliemedewerkers bij elke melding een fiche aanmaken, aankruisen welk item van toepassing is, over wie de melding gaat... Deze fiche wordt dan aan de sociale dienst overhandigd die de melding beoordeeld en verder opvolgt. Dit zorgt ervoor dat de sociale dienst een goed beeld behoudt van de binnenkomende meldingen en deze ook kan analyseren.

Heel wat meldingen zijn ook van betrekking op het openbaar domein en / of houden verband met domiciliefraude. Om hierop een antwoord te kunnen formuleren werden in 2020 de bestaande samenwerkingsverbanden met lokale politie en diensten behouden. Er werden diverse overleggen opgestart, zoals overleg omtrent winternood St. Elisabeth, als bestaande samenwerkingen geïntensifieerd. Dit maakt dat signalen, die geen betrekking hebben op de interne werking van onze maatschappij, ook gemakkelijk kunnen doorgegeven worden aan de juiste dienst. De daaraan gekoppelde acties worden ook door een hele groep organisaties op poten gezet, wat ook leidt tot een groter draagvlak bij de huurders.

De technische dienst investeerde ook in 2020 verder in het aanpakken van de technische meldingen. De grootste realisatie hierin is het aanwerven van twee onderhoudsmannen. Dit leidt tot een frequentere controle van de gemeenschappelijke delen, als een snellere beantwoording van de technische meldingen. Er werd bijkomend werk gemaakt van het informeren van de huurders over nakende technische herstellingen (via de infoborden in de inkomhallen, grote mailings).

Door corona konden de zitdagen en huisbezoeken/herstellingen door de sociale en technische dienst jammer genoeg niet meer zo vlot ingepland worden. Dit maakt ook dat heel wat bewoners telefonisch meldingen doorgaven, waar ze anders naar de zitdag of bureel kwamen. De baliemedewerkers vulden in deze gevallen op basis van het telefoontje ook zelf een aanvraagformulier technische herstelling / meldingsfiche voor de huurder in.

De technische dienst vereenvoudigde ook het e- mailadres waarop rechtstreeks technische meldingen konden worden doorgegeven (herstellingen@dewaco.be). Op de vernieuwde website wordt ook de klachtenprocedure zelf vermeld. Er werd een specifiek emailadres (klachten@dewaco.be) en online klachtenformulier ontwikkeld. Huurders die niet akkoord zijn met de handelwijze van onze maatschappij kunnen via dit kanaal hun klacht indienen.

12 JAARREKENING

Zie bijlage 2

BIJLAGE 1: DNA DEWACO-WERKERSWELZIJN