



JAARVERSLAG OVER DE VERRICHTINGEN VAN HET BOEKJAAR 2018

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,

We blijven consequent een actieve zelfstandige huisvestingsmaatschappij voor de lokale besturen Aalst, Denderleeuw en Haaltert. Dat vertaalt zich in de vele nieuwe investeringen in toekomstgerichte projecten. In 2018 worden 37 nieuwe woningen voor de eerste keer verhuurd en werden renovatiewerken aan het bestaand patrimonium uitgevoerd. Er zijn 5 grote werven in uitvoering, samen goed voor 89 bijkomende woningen in 2019.

De grote confrontatie blijft dat de huidige regelgeving en het financieringsmechanisme voor de bouw van huurwoningen verlieslatend is en blijft. De uitdaging blijft groot. Dit vergt een zeer nauwgezette financiële planning en opvolging.

De nood om te bouwen is aanwezig en vertaalt zich in de wachtlijsten. Eind 2018 tellen we 1146 kandidaat-huurders. Dit is een stijging van 18,50% ten opzichte van 2017.

Vanuit onze betrokkenheid geloven we in onze opdracht en blijven we ambitieus zowel naar groei als naar kwaliteitsvolle dienstverlening. We willen verder werk maken van meer betaalbare woningen in een wederzijdse goede verstandhouding met de gemeenten.

Een welgemeend woord van dank voor de medewerkers van onze maatschappij. Door hun inzet en engagement kunnen wij ons beleid uitvoeren. Het wederzijds vertrouwen en de interne dynamiek tussen het bestuur en de directie zorgen voor deze mooie resultaten.

Eddie Monsieur
Voorzitter
Aalst, 3 mei 2019



INHOUDSTAFEL

1.	ORGANISATIE	7
1.1	AANDEELSTRUCTUUR – 31 AANDEELHOUDERS – 10.562 AANDELEN	7
1.2	RAAD VAN BESTUUR – 13 BESTUURDERS	8
1.3	DIRECTIECOMITE – 5 BESTUURDERS	8
1.4	PERSONEEL – 10,6 VTE'S	8
2.	PATRIMONIUMBEHEER – STATISTISCHE INLICHTINGEN OP 31/12/2018	9
2.1	PATRIMONIUM	9
2.2	WONINGKWALITEIT	11
3.	BEDRIJFSSUBSIDIES	13
4.	PROJECTEN	15
4.1	PROJECTEN OPGELEVERD IN 2018.....	15
4.2	PROJECTEN IN UITVOERING 2018.....	16
4.3	PROJECTEN IN ONTWIKKELING	19
5.	AANKOPEN	21
6.	KANDIDAAT-HUURDERS	22
	STATISTISCHE INLICHTINGEN OP 31 DECEMBER 2018	22
7.	HUURDERS	25
7.1	VERHURING	25
7.2	WOONBEGELEIDING EN SAMENWERKING MET WELZIJSACTOREN.....	31
8	HET TOEZICHT OP HET SOCIAAL OOGMERK VAN DE VENNOOTSCHAP	38
10	VERPLICHTE PUBLICATIE VERLONING DIRECTEUR	42
11	RAPPORTERING KLACHTEN	43
12	JAARREKENING	45

1. ORGANISATIE



1.1 AANDEELSTRUCTUUR – 31 AANDEELHOUDERS – 10.562 AANDELEN

Algemene Centrale ABVV	2.745
Vzw Floreal Germinal	1.500
Vlaamse Gewest	1.466
Provincie Oost-Vlaanderen	1.466
Gemeente Denderleeuw	1.000
Stad Aalst	937
Eddie Monsieur	610
Marnix Galle	200
Cv Verbroedering	125
Rudy De Leeuw	65
Erik Pots	51
Geert Van Cauter	50
Walter Van Isterdael	35
John Vinck	34
Els Van Cauter	30
Georges Couck	30
Paul Lievens	30
Monique Daeleman	28
Carine Allaer	25
Vera Couck	23
Bettina Couck	22
Marcella Van Der Waerden	20
Marc Baetens	20
Patrick De Smedt	15
Iwein De Metsenaere	8
Jan Gijssels	5
Peter Segers	5
Paul Verbruggen	5
Mic Vijverman	5
Jo Fonck	5
Pierre De Brabanter	2
	10.562

1.2 RAAD VAN BESTUUR – 13 BESTUURDERS

Eddie MONSIEUR	Voorzitter	Particuliere aandeelhouder
Georges COUCK	Ondervoorzitter	Particuliere aandeelhouder
Paul LIEVENS	Bestuurder	Particuliere aandeelhouder
Jo FONCK	Bestuurder	Particuliere aandeelhouder
Patrick DE SMEDT	Bestuurder	Particuliere aandeelhouder tot 12/11/18
Gerrit MUYLAERT	Bestuurder	Particuliere aandeelhouder
Walter VAN ISTERDAEL	Bestuurder	Particuliere aandeelhouder
Erik POTS	Bestuurder	Particuliere aandeelhouder
Monique DAELEMAN	Bestuurder	Particuliere aandeelhouder
John VINCK	Bestuurder	Particuliere aandeelhouder
Dirk DE MEERLEER	Bestuurder	Provincie Oost-Vlaanderen
Pieter VAN SANDE	Bestuurder	Stad Aalst
Simonne DE LEEUW	Bestuurder	Gemeente Denderleeuw

Vergaderingen op 23 januari, 2 maart, 3 mei, 21 september, 13 november en 14 december 2018.

1.3 DIRECTIECOMITE – 5 BESTUURDERS

Eddie MONSIEUR	Voorzitter	Particuliere aandeelhouder
Georges COUCK	Ondervoorzitter	Particuliere aandeelhouder
Paul LIEVENS	Bestuurder	Particuliere aandeelhouder
Gerrit MUYLAERT	Bestuurder	Particuliere aandeelhouder
Jo FONCK	Bestuurder	Particuliere aandeelhouder

Vergaderingen op 16 januari, 21 februari, 21 maart, 17 april, 9 mei, 19 juni, 6 juli, 21 augustus, 25 september, 23 oktober, 20 november en 11 december 2018.

1.4 PERSONEEL – 10,6 VTE'S

Cathérine VINCENT	Directeur	Voltijds
Marina BEECKMANS	Administratief medewerker	Deeltijds 2/5
Cevriye KOROGLU	Administratief medewerker	Voltijds
Veronique PEIRSMAN	Administratief medewerker	Deeltijds 4/5
Els CAUTAERTS	Administratief medewerker	Voltijds
Jo GEEROMS	Boekhouder	Voltijds
Tineke Vertongen	Sociaal assistente	Voltijds
Mark Goddeau	Projectverantwoordelijke	Voltijds
Jolien Dohogne	Technisch medewerker	Voltijds
Filip Schandevijl	Onderhoudsman	Voltijds
Linda VAN HECK	Huisbewaarder	Voltijds
Suzanne KEPPENS	Schoonmaakster	Deeltijds 2/5

2. PATRIMONIUMBEHEER – STATISTISCHE INLICHTINGEN OP 31/12/2018



2.1 PATRIMONIUM

2.1.1 Aantal verhuurbare woonegelegenheden in het bezit van de vennootschap.

Aantal woonegelegenheden per gemeente.

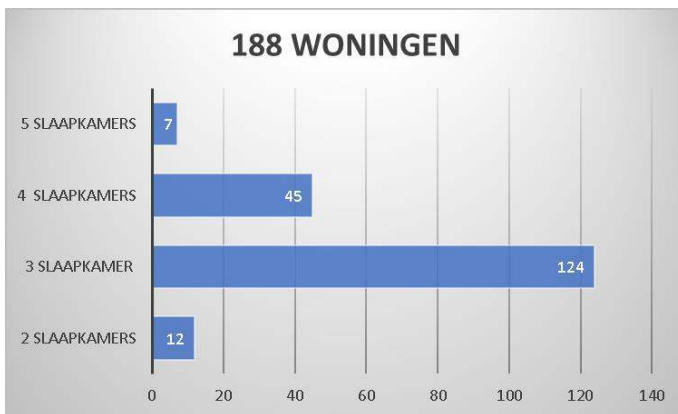
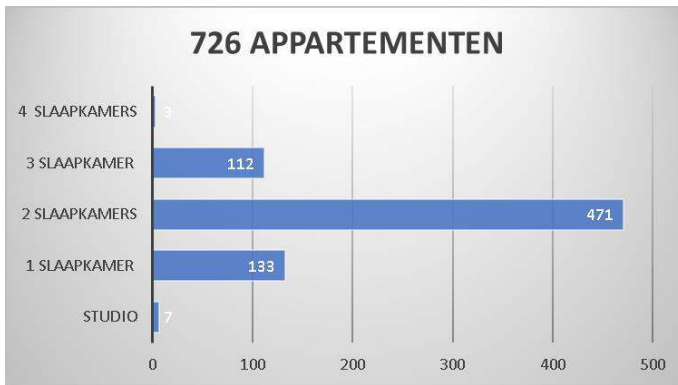
Aalst	511 woonegelegenheden
Denderleeuw	395 woonegelegenheden
Haaltert	8 woonegelegenheden
	914 woonegelegenheden

911 woonegelegenheden verhuurd binnen sociaal huurstelsel.

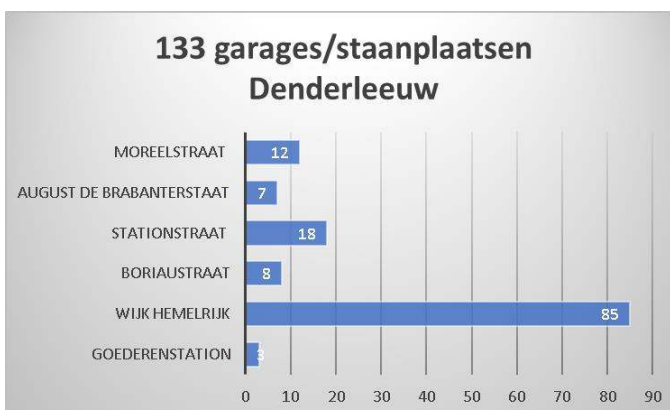
3 woonegelegenheden verhuurd buiten sociaal huurstelsel:

- ✓ 2 appartementen van conciërges in Aalst
- ✓ Bureel Ado Icarus in Denderleeuw

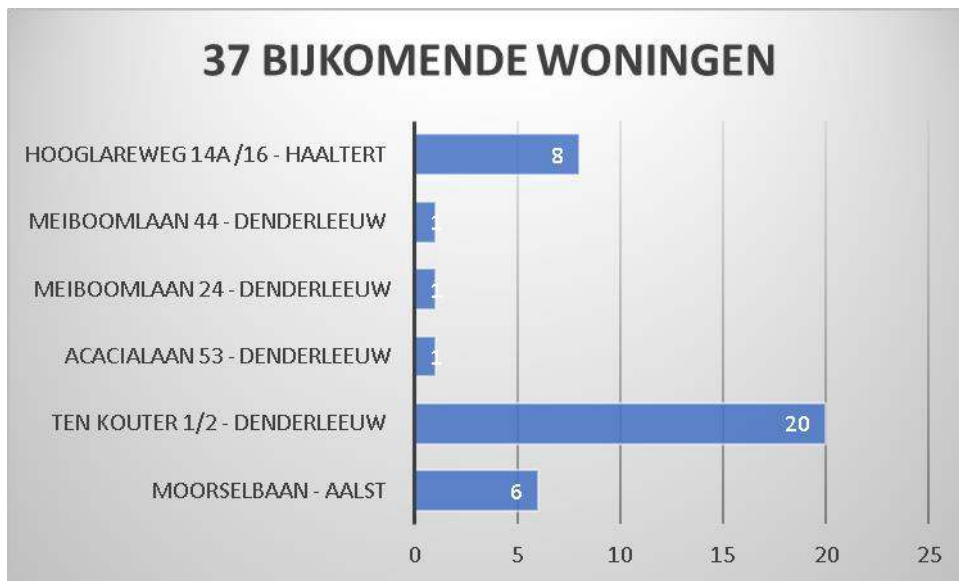
2.1.2 Onderverdeling van de woongelegenheden volgens het aantal slaapkamers.



2.1.3 Afzonderlijke garages, carports en staanplaatsen



2.1.4 Aantal woonegelegenheden voor de eerste maal verhuurd tijdens het dienstjaar 2018



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



Kwaliteit en traceerbaarheid staan centraal binnen ons opvolgingsstelsel van meldingen. Het gebruik van het uniform formulier "Aanvraag herstelling" betekent de start van het dossier. Volgens het gradueel opvolgingsstelsel, 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.

In 2018 werd de mogelijkheid 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 melding.technisch.defect@dewaco.woonet.be

Mondelinge meldingen worden niet langer aanvaard, tenzij het gaat om noodgevallen die gemeld worden op het noodnummer 0491/39.31.70 na de kantooruren, in het weekend of op feestdagen.

Dit systeem heeft als voordeel dat alle meldingen en werkopdrachten door hun unieke code voor iedere medewerker zichtbaar worden.

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 2018 zijn er 806 werkopdrachten gemaakt waarvan er 458 stuks zijn uitgevoerd door onze eigen techniek.

2.2.3 Gebouwenverzekering – aangifte schadegevallen in 2018



Via de groepsaankoop procedure georganiseerd door de VVH werd in 2016 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 107.550.916,53 EUR. De algemene franchise bedraagt 260,31 EUR. De netto jaarpremie, lasten en taksen niet inbegrepen bedraagt 20.120,86 EUR. In 2018 werden 24 aangiftes ingediend waarvan er 15 al afgerond zijn, 1 afgekeurd en 1 lager dan de vrijstelling. Voor 7 dossiers wordt er nog een uitspraak verwacht. Dit resulteerde in 2018 voor een recuperatie van 67.376,89 EUR.

3. BEDRIJFSSUBSIDIES



In onderstaand overzicht worden de ontvangen **REG premies** van de **netbeheerder** weergegeven. Het betreffen in 2018 premies voor onze renovatiewerken voor de uitvoering van gevelisolatie en voor het vervangen van het glas door hoogrendementsbeglazing.

Glaspremie	Renovatie gebouwen Meiboomlaan 13-15-17 Denderleeuw	9.315,36
Gevelpremie	Renovatie gebouwen Meiboomlaan 13 Denderleeuw	23.640,30
		32.955,66

In onderstaand overzicht worden de ontvangen **VKF-subsidies** van het Vlaams Gewest weergegeven. Het Besluit van de Vlaamse Regering van 2 december 2011 voorziet subsidiering voor sociale huisvestingsmaatschappijen voor uitgaven met betrekking tot rationeel energiegebruik en groene warmte. Dit alles kadert binnen de ambitieuze Vlaamse klimaat- en energiedoelstellingen tegen 2020.

Glaspremie	Bouw Hooglareweg Haaltert	21.862,51
Groene energie en ventilatiepremie	Bouw Hooglareweg Haaltert	7.113,75
		28.976,26

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

Aanleg publieke ruimte	Project Hogeweg te Erembodegem	16.575,19
Aanleg publieke ruimte	Project Hooglareweg Haaltert	63.046,41
		79.621,60

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 2017 wil de Vlaamse Regering hiermee SHM's vergoeden die actief sociale woningen bouwden en renoveerden.

EFRO subsidie	Totaalrenovatie Rozendreef 167 Aalst	372.694,76
Vlaams Gewest	Subsidie 'actieve SHM's'	147.944,00
		520.638,76

Bovenstaande cijfers spreken voor zich. 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 2018

4.1.1 RENOVATIEPROJECTEN

Renovatie houten buitenschrijnwerk wijk stergebouw te Aalst – 40 wooneenheden

Aanvangsdatum	28/04/2018
Einddatum	25/09/2018
Uitvoeringstermijn	151 kalenderdagen
Aannemer	BVBA De Nauw uit Ninove
Bestelbedrag	81.739,29
PV Voorlopige oplevering	1/10/2018
Bedrag eindafrekening	86.179,29
Financiering	Eigen middelen



4.1.2 NIEUWBOUW

Bouwen van 20 woningen in de wijk Ten Kouter te Denderleeuw - fase 2 na faillissement aannemer Bouwcentrale Modern

Architect	2DVW uit Antwerpen
Aanvangsdatum	15/05/2017
Einddatum	09/05/2018
Uitvoeringstermijn	398 kalenderdagen
Aannemer	Everaert-Cooreman
Bestelbedrag	2.085.962,61 €
PV Voorlopige oplevering	30/08/2018
Bedrag eindafrekening	2.028.735,62 €
Financiering	FS3 lening – 33 jaar



Bouwen van 8 woningen in de Hooglareweg te Haaltert en aanleg publieke ruimte

Architect	JAVA Architecten
Aanvangsdatum	01/03/2017
Uitvoeringstermijn	500 kalenderdagen
Aannemer	Alg. Bouw Sadones
Bestelbedrag	1.342.854,87 €
Eindafrekening	1.270.593,72 €
Einddatum	11/09/2018
Eerste verhuring	01/10/2018
Financiering bouw	FS3 lening – 33 jaar
Financiering infra	Subsidie Vlaams Gewest



4.2 PROJECTEN IN UITVOERING 2018

4.2.1 RENOVATIES EN VERVANGINGSBOUW

Renovatie en transformatie van 48 appartementen naar 61 appartementen en een winkelruimte Rozendreef 167 te Aalst - Tweede fase van 38 appartementen in uitvoering

Architect	A33 uit Leuven
Aanvangsdatum	26/09/2016
Uitvoeringstermijn	660 kalenderdagen
Aannemer	NV PIT Antwerpen
Bestelbedrag	6.439.853,01 €
Contractuele einddatum	13/07/2018
Gewijzigde einddatum	02/04/2019
PV ingebruikname fase 1	01/12/2018
Bestelbedrag na verrekening	6.439.853,01 €
Eerste verhuring 2 ^{de} fase	01/04/2019
Financiering bouw	FS3 lening – 33 jaar
Subsidie EFRO	651.358,95 €
Subsidie Prov. Oost-Vlaanderen	150.000,00 €
Vlaams Klimaatfonds	513.857,53 €



Vervangingsbouw project 'Doornveld' te Aalst – 23 huurwoningen en aanleg publieke ruimte

Architect	Pascal François Architecten
Aanvangsdatum	08/05/2017
Uitvoeringstermijn	650 kalenderdagen
Aannemer	NV Damman
Bestelbedrag	3.422.465,29 €
Einddatum	16/02/2019
Eerste verhuring	01/07/2019
Financiering bouw	FS3 – 33 jaar
Financiering infra	Vlaams Gewest - stad Aalst
Vlaams Klimaatfonds	253.347,77 €



Behandeling buitenschrijnwerk in de wijk Hemelrijk te Denderleeuw en het appartementsgebouw Sint Jobstraat 158 te Aalst

Ontwerper	Technische dienst
Aanvangsdatum	30/08/2018
Einddatum	23/11/2018
Uitvoeringstermijn	86 kalenderdagen
Aannemer	BVBA Thorso Heestert
Bestelbedrag	54.484,45 €
Financiering	Eigen middelen



4.2.2 NIEUWBOUW

Bouw van 21 sociale appartementen Tupperware-site te Aalst – doelgroep bejaarden.

Architect	Pascal Francois
Aanvangsdatum	21/02/2018
Uitvoeringstermijn	541 kalenderdagen
Aannemer	Everaert-Cooreman
Bestelbedrag	2.317.578,83 €
Contractuele einddatum	05/07/2019
Financiering	FS3 lening – 33 jaar



4.2.3 INFRASTRUCTUURWERKEN

Aanleg publieke ruimte Ten Kouter Denderleeuw

Studiebureau	Jouret uit
Opdrachtgever	VMSW Brussel
Aanvangsdatum	20/08/2018
Uitvoeringstermijn	100 werkdagen
Contractuele einddatum	9/01/2019
Aannemer	BVBA Pevenage & zoon
Bestelbedrag	972.764,55
Financiering	SSI VMSW 753.571,67
Gemeente Denderleeuw	216.746,63



4.3 PROJECTEN IN ONTWIKKELING

4.3.1 ONTWIKKELING AANBESTEDINGSDOSSIER - AANBESTEDING 2018

Herontwikkeling sociale stadswijk 'Den Tir' gelegen in de Schietbaan en Kloosterweg te Aalst – vervangingsbouw 14 koopwoningen en 74 huurwoningen

Architect	2DVW Antwerpen
Openbare aanbesteding	09/07/2018
Onderhandeling	18/10/2018
Gunning opdracht	14/12/2018
Bestelbedrag	14.823.355,81 €
Kostprijs bouw	13.685.544,15 €
Financiering bouw	FS3 lening – 33 jaar
Kostprijs infra	1.137.811,65 €
Financiering infra	1.137.811,65 €



4.3.2 ONTWIKKELING DEFINITIEF ONTWERP – AANBESTEDING -2019

Ontwikkeling woonuitbreidingsgebied 'Lindeveld' te Hofstade: gemengd project koopwoningen en huurwoningen – 54 woningen

Architectuurwedstrijd	15/09/2015
Architect	2DVW uit Antwerpen
Programma	43 huurwoningen 11 koopwoningen
Raming DO	6.658.950 €
Programmatie VMSW	21/03/2017
Omgevingsaanvraag	17/07/2018
Intrekken aanvraag	18/10/2018
Stedelijke aanvraag afschaffing buurtweg	25/11/2018



Ontwikkeling 24 sociale huurwoningen “Heldergemstraat 171” te Haaltert

Architectuurwedstrijd	26/02/2016
Architect	2DVW uit Antwerpen
Programma	24 huurwoningen Bejaarden
Raming DO	2.326.100 €
Programmatie VMSW	08/11/2016
Infrastructuur	09/11/2017
Omgevingsaanvraag	17/07/2018
Goedkeuring CBS	26/03/2019



4.3.3 INTENTIES NIEUWE ONTWIKKELINGEN – FASE HAALBAARHEIDSTUDIE

AALST

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.

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. Dewaco is in onderhandeling met de private eigenaars van het aanpalend perceel om de verwerving uit te breiden. De haalbaarheidsstudie omvat de realisatie van een 10-tal appartementen verspreid over beide percelen.

HAALTERT

Aankoop gebouw Bruulstraat 178

Het telecomgebouw van Proximus dateert van 1989 en is gelegen in woongebied met landelijk karakter. Gelet op de goede bouwfysische toestand van het gebouw en gelet op de structurele opbouw die herbestemming tot woongelegenheden zeker toelaat, werd een haalbaarheidsstudie uitgevoerd. Onze intentie tot aankoop voor herbestemming van het gebouw tot een 10-tal appartementen, werd positief onthaald door de gemeente Haaltert.

5. AANKOPEN



Woning gelegen in de Meiboomlaan 44 te Denderleeuw

Datum aankoop	18/04/2018
Aankoopprijs	230.000 €
Financiering	FS3 lening – 33 jaar
Doel	Bijkomende huurwoning
Wijze verwerving	Uitoefening recht van voorkoop

Woning gelegen in de Acacialaan 53 te Denderleeuw

Datum aankoop	19/09/2018
Aankoopprijs	248.000 €
Financiering	FS3 lening – 33 jaar
Doel	Bijkomende huurwoning
Wijze verwerving	Uitoefening recht van voorkoop

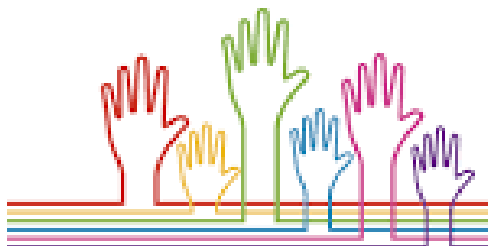
Woning gelegen in de Meiboomlaan 24 te Denderleeuw

Datum aankoop	06/11/2018
Aankoopprijs	210.000 €
Financiering	FS3 lening – 33 jaar
Doel	Bijkomende huurwoning
Wijze verwerving	Uitoefening recht van voorkoop

Appartementsgebouw gelegen in de Moorselbaan 9-11-13 te Aalst

Datum aankoop	14/12/2018
Aankoopprijs	950.000 €
Financiering	Marktconforme lening VMSW
Renovatie gelijkvloerse winkels	FS3 lening – omzetting aankoop
Doel	8 bijkomende huurappartementen
Wijze van verwerving	In der minne

6. KANDIDAAT-HUURDERS



STATISTISCHE INLICHTINGEN OP 31 DECEMBER 2018



© Can Stock Photo

1.146 INSCHRIJVINGEN

6.1 AANTAL AANVRAGEN IN DE TIJD EN PER GEMEENTE

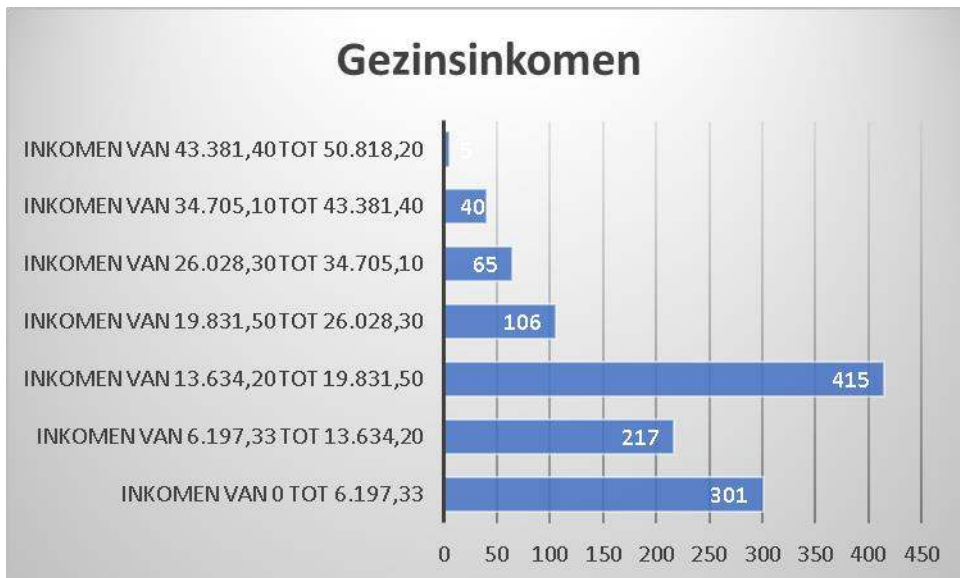
Nieuwe aanvragen in 2018	345
Aanvragen vóór 2018	801
	1.146

Aantal kandidaat-huurders per gemeente (aanvullen)

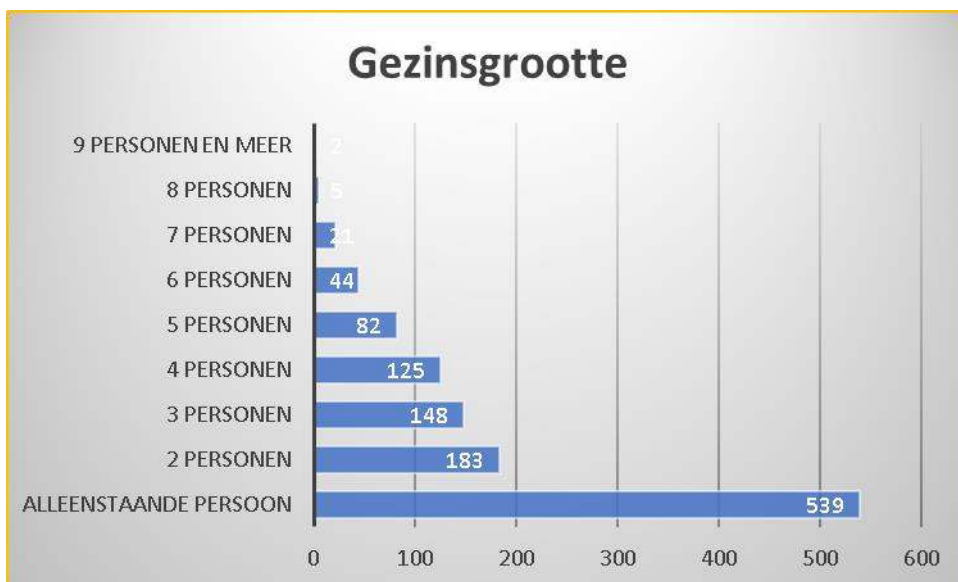
Aalst	958
Denderleeuw	705
Haaltert	209

Gemiddelde wachttijd: 824 dagen – ongeveer 2 jaar en 3 maanden

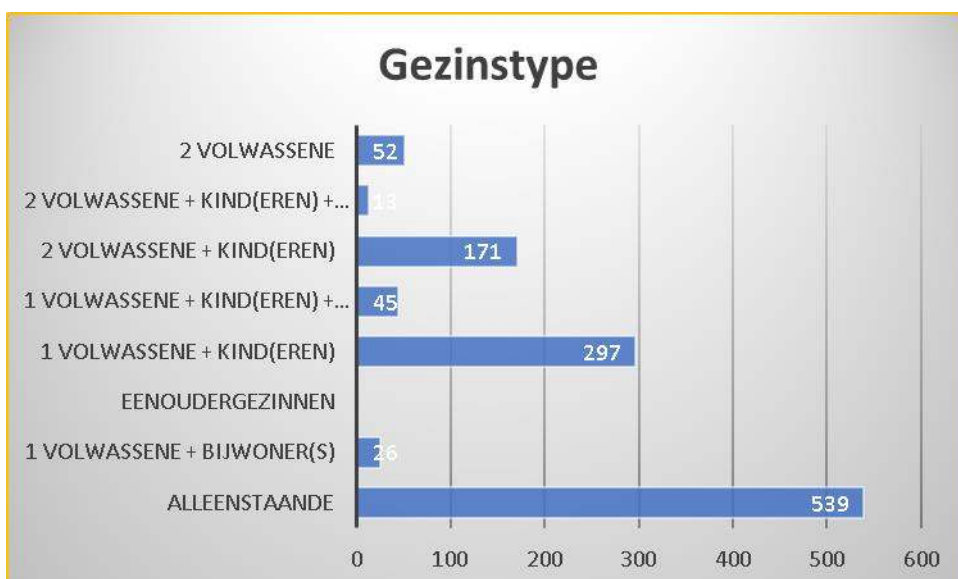
6.2 KANDIDAAT-HUURDERS VOLGENS INKOMENSKLASSE



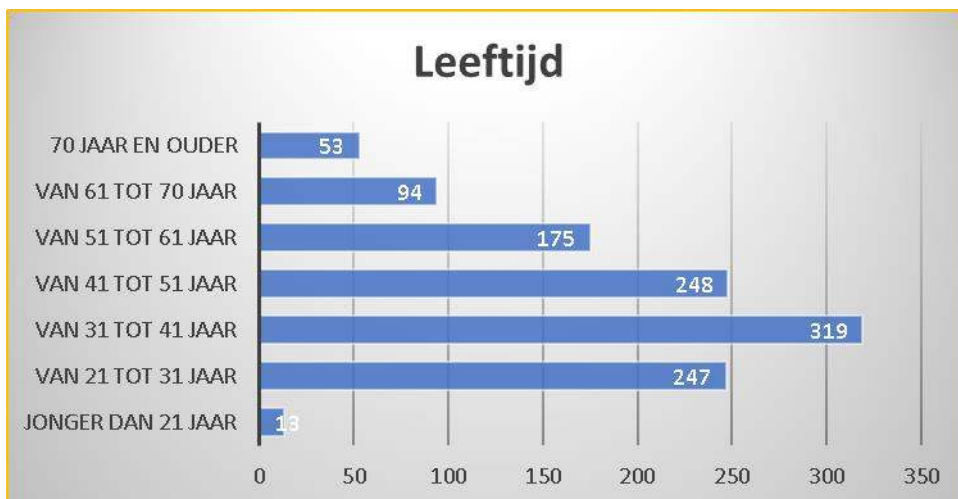
6.3 KANDIDAAT-HUURDERS VOLGENS GEZINSGROOTTE



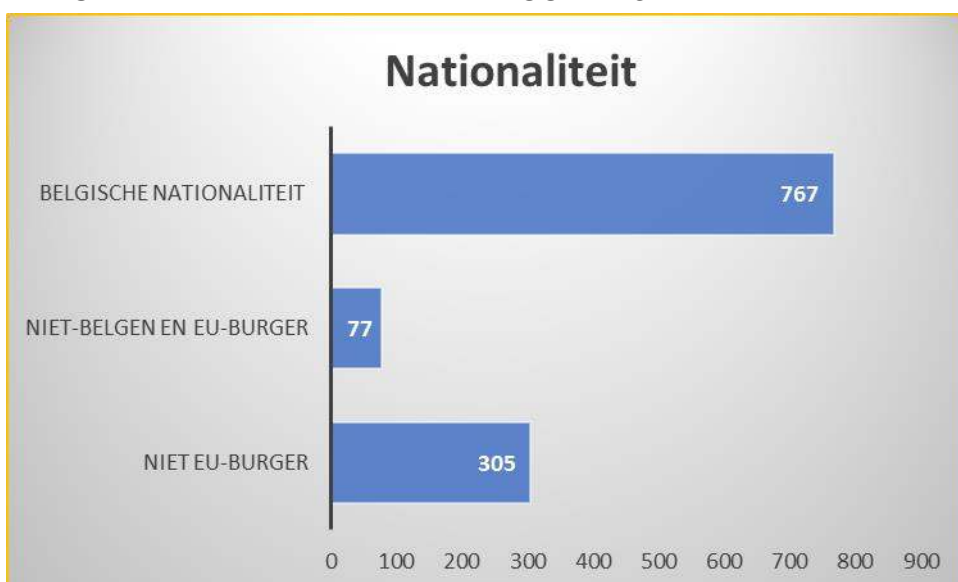
6.4 KANDIDAAT-HUURDERS VOLGENS GEZINSTYPE



6.5 LEEFTIJD VAN DE KANDIDAAT-HUURDERS



6.6 NATIONALITEIT VAN DE KANDIDAAT-HUURDERS



7. HUURDERS



7.1 VERHURING

7.1.1 TOELICHTING VAN DE BEREKENING VAN DE HUURPRIJZEN 2018



Het inkomen, de kwaliteit van de woning en de gezinssituatie zijn erg belangrijk, om de huurprijs te berekenen. De berekening gebeurt met onderstaande formule.

De maandhuur 2018 = $\frac{1}{55} \times \text{inkomen} - \text{patrimoniumkorting} - \text{gezinskorting}$

Het resultaat van deze formule ligt tussen of is gelijk aan een minimum en een maximum. Het minimum is de minimale huurprijs en het maximum is de basishuurprijs.

Minimale huurprijs \leq maandhuur 2018 \leq basishuurprijs

Inkomen

We kijken naar het inkomen van drie jaar geleden.

In 2018 geldt het inkomen van 2015. Deze gegevens worden door onze sociale huisvestingsmaatschappij rechtstreeks opgevraagd bij het FOD Financiën via de Kruispuntbank Sociale Zekerheid.

Voor de berekening van het gezinsinkomen wordt de som van de belastbare en afzonderlijk belastbare inkomsten genomen van alle personen die deel uitmaken van het gezin met uitzondering van:

- ✓ kinderen jonger dan 25 jaar die ononderbroken inwonen
- ✓ ascendenten (o.a. ouders, grootouders, ...). Hun inkomen wordt slechts voor de helft meegerekend

✓ familieleden tot de 2de graad, erkend als gehandicapt of ouder dan 65 jaar.
Dit inkomen van 2015 wordt verhoogd of aangepast (geïndexeerd) naar juni 2017.
Dit getal delen we dan door 55.

Patrimoniumkorting: de waarde van de woning

Bij sommige woningen is een extra korting op de huurprijs mogelijk. Hoeveel die korting is, hangt af van de marktwaarde van de woning. De marktwaarde is de huurprijs die iemand betaalt voor een gelijkaardige woning op de privémarkt (gelijkaardig type, ouderdom en onderhoud). Deze marktwaarde werd geschat door de notaris. Eenmaal de marktwaarde van een sociale huurwoning is vastgelegd geldt deze in beginsel voor een periode van negen jaar. Wel wordt deze marktwaarde jaarlijks verhoogd volgens de index.

Is de marktwaarde van de woning laag, dan krijgt de huurder een hogere korting.

Deze patrimoniumkorting is maximaal **139 euro** voor sociale woningen met een lage marktwaarde en minimaal 0 euro voor sociale woningen met een hoge marktwaarde. De korting wordt jaarlijks geïndexeerd.

Gezinskorting: uw gezinsgrootte



Het aantal personen ten laste bepaalt ook een korting op de huurprijs. Kinderen of gezinsleden met een handicap (minstens 66%) zijn personen ten laste. U betaalt elke maand 18 euro minder voor elke persoon ten laste. Dit bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd. Deze aftrek voor personen ten laste, noemen we de gezinskorting. Deze gezinskorting kan uiteraard enkel voor kinderen, personen die gedomicilieerd zijn op het adres van de sociale huurwoning.

Als een minderjarig kind, of een kind dat kinderbijslag geniet, niet gedomicilieerd is in de sociale huurwoning, maar er wel op regelmatige basis verblijft, dan kan er een halve korting worden toegekend. De korting van **9,50 euro** voor een kind dat slechts deeltijds deel uitmaakt van het gezin is afhankelijk van de ondertekening van een verklaring door beide ouders. Elke gezinswijziging dient gemeld te worden.

Grenzen van uw huurprijs

De huurprijs valt binnen grenzen. De huurder betaalt nooit meer dan **1/55 van zijn inkomen**.

De huurder betaalt ook nooit meer dan de basishuurprijs van de woning. De marktwaarde wordt in het contract vastgelegd, als de huurder de huurovereenkomst sluit. Dit noemen we de basishuurprijs. De basishuurprijs wordt jaarlijks geïndexeerd.



Het laagste bedrag, 1/55 van het inkomen of de basishuurprijs, is de maximale huurprijs.

Er is ook een minimale huurprijs. Dit hangt ook af van de waarde van de woning. Een gezin met een heel laag inkomen betaalt nooit minder dan **121 euro** per maand voor een goedkopere sociale huurwoning en **242 euro** per maand voor een duurdere woning. Deze bedragen worden jaarlijks geïndexeerd.

De vastgestelde huurprijs op 1/1/2018 kan herzien worden in volgende gevallen:



- ✓ Bij overlijden van de huurder of van de persoon met wie hij wettelijk of feitelijk samenwoont.
 - ✓ Als inwonenden, waarvan de inkomsten in aanmerking werden genomen voor de huurprijsberekening, de woning hebben verlaten.
 - ✓ Bij pensionering.
 - ✓ Als er personen komen bijwonen. Deze personen dienen telkens aan alle toewijzingsvoorwaarden te voldoen (behalve de inkomensvoorwaarde).
-
- ✓ Als het gezinsinkomen gedurende de drie laatste opeenvolgende maanden met meer dan 20% gedaald is t.o.v. de inkomsten van 2015. De huurder dient de bewijzen van het gedaalde gezinsinkomen voor de 10de van de maand binnen te brengen van de 3 voorafgaande maanden. Aanpassingen gebeuren onmiddellijk in de maand van ontvangst.

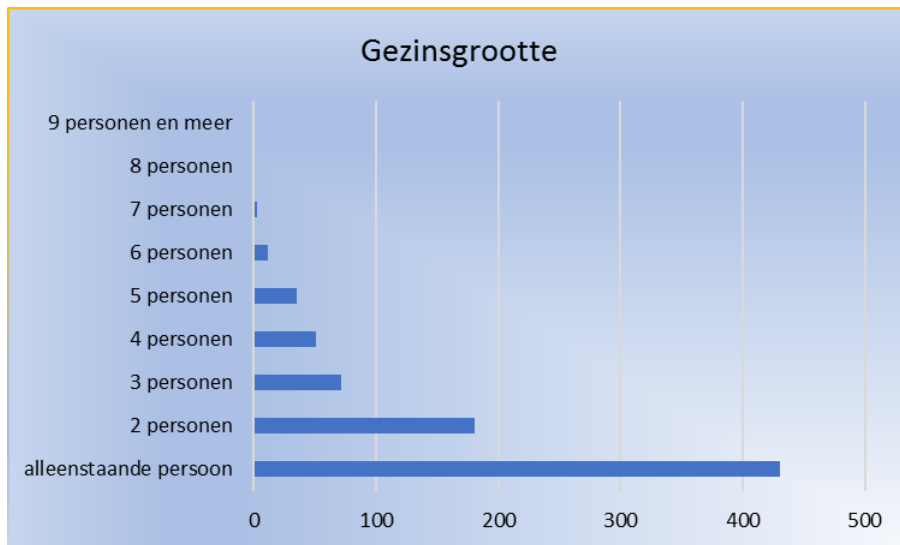
7.1.2 STATISTISCHE GEGEVENS VAN DE HUURDERS OP 31/12/2018



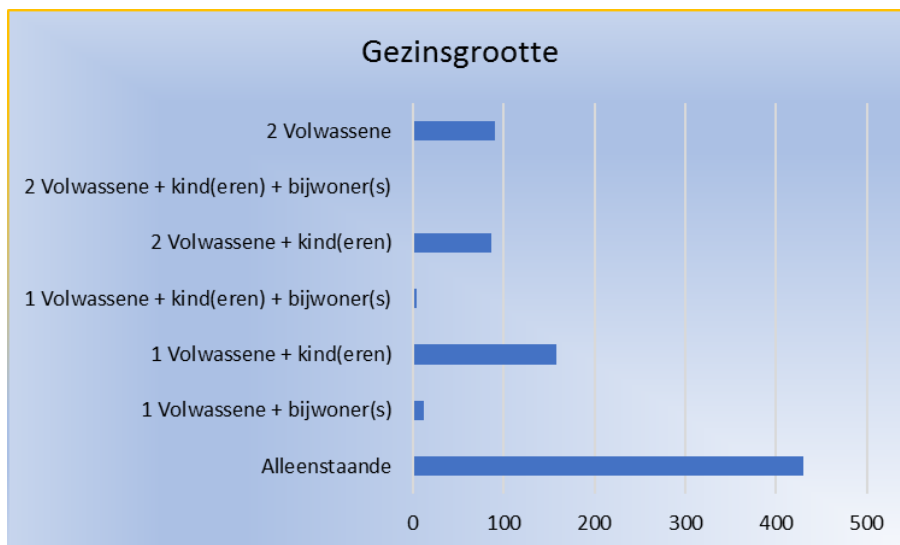
824 HUURDERS

Gemiddelde huurprijs 310 €

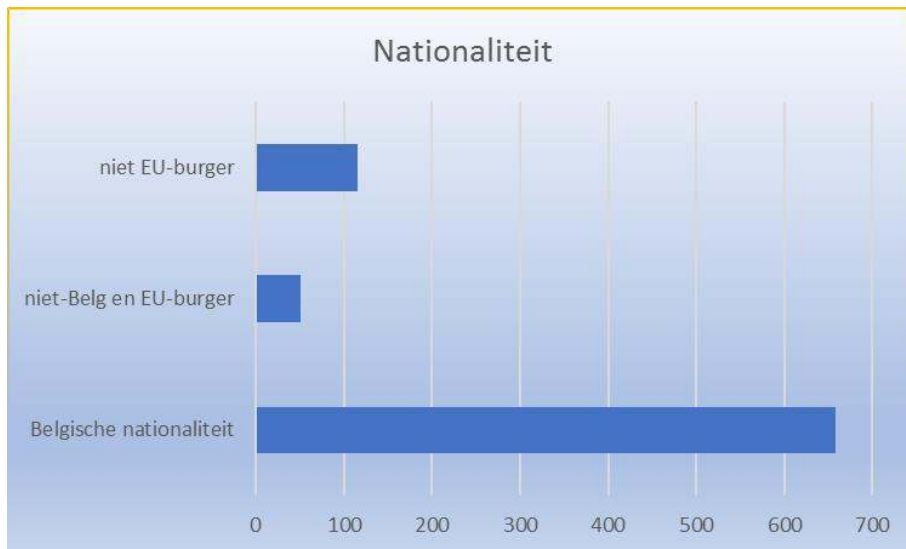
7.1.2.1 Gezinnen volgens aantal gezinsleden



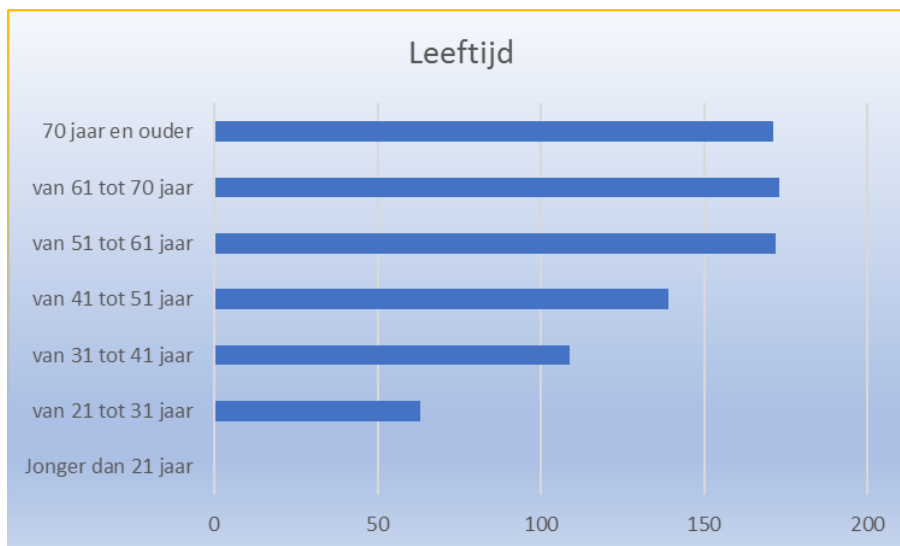
7.1.2.2 Huurders volgens gezinstype



7.1.2.3 Huurders volgens nationaliteit



7.1.2.4 Huurders volgens leeftijd



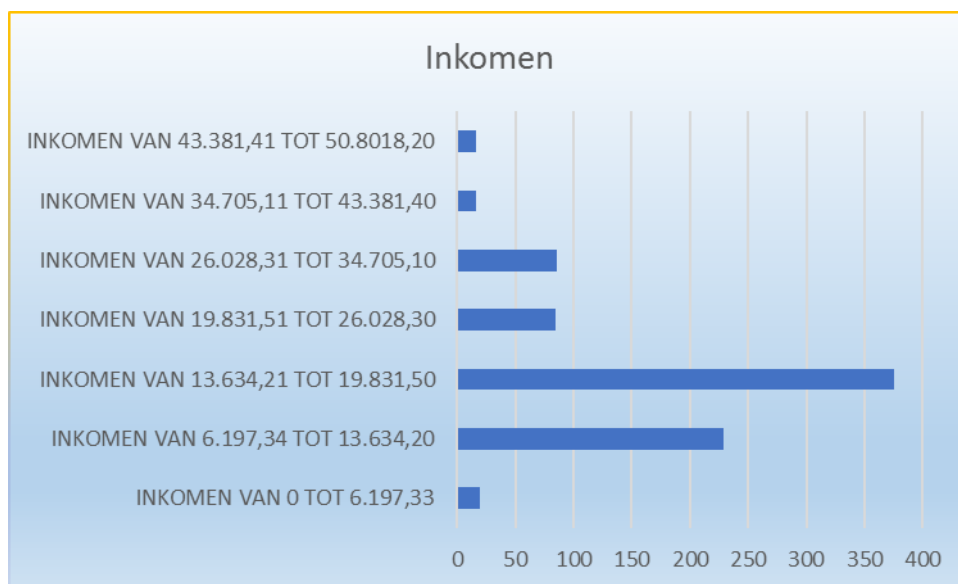
7.1.2.5 Leegstaande woningen van eigen patrimonium

Fictie leegstand - beëindiging huurovereenkomst	14
Renovatie in uitvoering Rozendreef 167	32
Te slopen woningen Schietbaan - Kloosterweg	38
	84

7.1.2.6 Huisvesting van gehandicapten en bejaarden

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

7.1.2.7 Onderverdeling van het aantal huurders volgens het inkomen



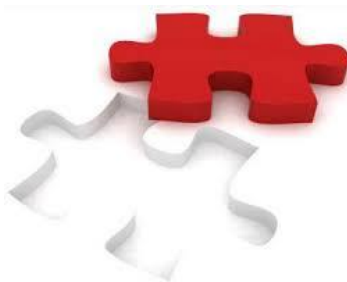
7.1.3 EINDE CONTRACTEN

Opzeg door huurder	Reden niet gekend	39
	Ambtshalve door overlijden	13
	Verhuis naar rusthuis	7
Opzeg door verhuurder	Reden achterstallige betalingen	2
	Reden domiciliefraude	3
	Reden gebrek aan onderhoud	1
	Gerechtelijke procedure uithuiszetting	6
		71

7.1.4 NIEUWE HUUROVEREENKOMSTEN

Aalst	Eerste verhuring nieuwe woningen	6
	Nieuwe verhuring door beëindiging huurovereenkomst	21
Denderleeuw	Eerste verhuring nieuwe woningen	23
	Nieuwe verhuring door beëindiging huurovereenkomst	32
Haaltert	Eerste verhuring nieuwe woningen	8
		90

7.2 WOONBEGELEIDING EN SAMENWERKING MET WELZIJNSACTOREN



7.2.1 HUISBEZOeken

Vanuit de sociale dienst werd vanaf 2018 intensief gestart met het bezoeken van de nieuwe huurders. Doel was om vanaf januari 2018 bij alle nieuwe huurders binnen de 6 maanden na aanvang van de verhuuring een huisbezoek af te leggen. De eerste huisbezoeken in het kader hiervan werden uitgevoerd vanaf mei 2018. Deze huisbezoeken bestaan enerzijds uit een woonstcontrole en anderzijds uit een gesprek over de tevredenheid naar de dienstverlening van de maatschappij, de buurt en de relatie met de omwonenden. Bij de aankondiging van deze huisbezoeken wordt telkens ook een enquête, ontworpen door de communicatiedienst van VMSW, meegestuurd.

Dit brengt onze maatschappij op deze uitgevoerde huisbezoeken:

Maand	Nieuwe huurders	Huisbezoeken door sociale dienst n.a.v. probleem in huurdersdossiers (burenruzie, slecht onderhoud, achterstal ...)	Totaal
Januari		1	1
Februari		6	6
Maart		6	6
April		17	17
Mei	4	14	18
Juni	3	16	19
Juli	6		6
Augustus	4	16	20
September	5	17	22
Oktober	3	19	22
November	2	15	17
December		8	8
			162

Bewoners geven aan dit huisbezoek te appreciëren, aangezien er voldoende mogelijkheid is tot vraagstelling. Voor onze maatschappij is het snel inspelen op eventuele moeilijkheden hierbij een troef.

7.2.2 SAMENWERKING MET WELZIJNSACTOREN

AALST

De ontwikkelingen voor de invulling van de multifunctionele ruimte in Rozendreef 167 kreeg in 2018 verder vorm. Studio Dott probeerde op verschillende manieren input te krijgen van bewoners. Aangezien de responsgraad te laag bleek, werd er besloten om binnen het professionele middenveld een geschikte partner te zoeken. Na een persoonlijke toelichting op het welzijnsforum d.d. 04.10.2018 en een oproep in de welzijnsflash, werden 3 geïnteresseerde organisaties gevonden. De uitwerking hiervan wordt in 2019 opgenomen.

Samenlevingsopbouw vzw, die in 2017 vooral actief werkten vanuit de Klaproos (Rozendreef 161), kende in 2018 een personeelsswissel. De nieuwe opbouwwerker engageerde zich om vooral de volkstuintjes verder uit te bouwen. Deze volkstuinten werden bijzonder verbindend tussen bewoners over de verschillende appartementsblokken, leeftijden en nationaliteiten heen. Naast de volkstuinten werden een aantal gekende succesvolle activiteiten herhaald, zoals de nieuwjaarsreceptie, de zomerbarbecue en het sinterklaasfeest. De werking in de Klaproos zelf wordt afgebouwd, om ook het claimen van de ruimte door de vaste groep gebruikers tegen te gaan. De opbouwwerker hecht ook bijzonder veel belang aan het aantrekken van andere doelgroepen en organisaties naar de site, wat in 2019 zal duidelijk worden.

In 2018 werden 8 dossiers, allemaal uit Aalst, overgemaakt aan het CAW ter preventie van uithuiszetting van sociale huurders. Zeven dossiers kaderen binnen achterstal, één dossier had betrekking op gebrekkig onderhoud van een woongelegenheden.

Aanleiding	Resultaat door tussenkomst CAW	Uiteindelijk resultaat
Achterstal 1	Huurder contacteert uiteindelijk zelf toch maatschappij, maar wenst geen begeleiding van CAW.	Afbetaald
Achterstal 2	Huurder contacteert uiteindelijk zelf toch maatschappij, maar wenst geen begeleiding van CAW.	Afbetalingsplan
Achterstal 3	Moeilijke samenwerking	CAW zet zelf begeleiding stop, huurder stelt zichzelf in regel met maatschappij
Achterstal 4	Geen medewerking	CAW start niets op, afbetalingsplan rechtstreeks via maatschappij
Achterstal 5	Geen medewerking	CAW start niets op, afbetalingsplan rechtstreeks via maatschappij
Achterstal 6	Geen medewerking	Afbetaald
Achterstal 7	Goede samenwerking	Afbetaald
Onderhoud 1	Geen medewerking	Huurder regelt dossier rechtstreeks met maatschappij

Wanneer we bovenstaande tabel bekijken wordt duidelijk dat slechts een minderheid van de bewoners ingaat op de begeleiding die een CAW kan bieden. De medewerkers van het CAW halen hierbij aan dat het moeilijk is om het vertrouwen van de huurders te krijgen en / of de huurders enkel het CAW willen gebruiken om vlug 'enkele brandjes te blussen' zonder structurele hulp te willen. Het inschakelen van het CAW, mede door de bekendmaking hiervan bij de huurders (brief vanuit onze maatschappij) als de contactpogingen vanuit het CAW zelf, leiden er wel toe dat heel wat huurders onze maatschappij zelf contacteren om verdere afspraken te maken.

In 2018 nam onze maatschappij meermaals deel aan een Multidisciplinair overleg (MDO) in kader van individuele cliëntendossiers. Hierbij werd de inbreng van onze maatschappij vooral verwacht in het meebepalen of de respectievelijke huurder nog in staat is om alleen te wonen én vooral om de signalen (vaak van burens...) te kunnen doorgeven aan de overige professionelen.

Het overleg met het OCMW Aalst verloopt ook in 2018 niet structureel. Er is op individueel dossierniveau wel samenwerking, zowel in dossiers met huurachterstal (doorgaans per e-mail of telefonisch), als bij enkele dossiers naar onderhoud waar de maatschappelijk werker van het OCMW meegaat op huisbezoek.

In november 2018 had onze maatschappij wel een overleg met de cel domiciliefraude van de Lokale Politie Aalst met de bedoeling om de samenwerking hierin vorm te geven. Op basis van dit overleg, en met de komst van een nieuwe wijkagent, werd een samenwerkingsovereenkomst ontworpen waarin een aantal krijtlijnen en procedures werden beschreven. In praktijk kregen een aantal vaststellingen door onze maatschappij, van eventuele fraude onmiddellijk een onderzoek bij de lokale politie.

Vanuit de dienst leefmilieu wordt er voor de wijk St. Elisabeth driemaandelijks een partneroverleg georganiseerd. Op dit overleg zijn er, afhankelijk van de agenda, vertegenwoordigers van de Stad Aalst, de sociale huisvestingsmaatschappijen en de wijkagenten aanwezig. Doel is het uitwerken van een actieplan om de leefbaarheid te verbeteren en de overlast terug te dringen. Ook hielp onze maatschappij mee op het buurtfeest St. Elisabeth, georganiseerd door vzw Parol, om zo de brug met de bewoners te maken.

DENDERLEEUEW

Met het OCMW Denderleeuw werd de samenwerking wel geïntensifieerd. Vanaf september engageerde het OCMW zich opnieuw om, sociale huurders met huurachterstal, ook vanuit het OCMW aanklappend te benaderen. Dit met als doel om huurachterstallen en eventuele uithuiszettingen te beperken. Zo werden er eind oktober 13 dossiers en eind november 7 dossiers overgemaakt bij het OCMW. Het effect hiervan is wisselend. Bij aantal huurders wordt er effectief een afbetalingsplan bekomen of gebeurt er een ten laste name van de openstaande som. Een aantal huurders gaat ook in budgetbegeleiding of –beheer. Er vonden ook enkele huisbezoeken/ cliënt overleggen plaats waarbij een maatschappelijk werker van het OCMW erbij is om het dossier te bespreken (driehoeksoverleg). In kader van een eventuele gerechtelijke procedure is onze maatschappij voor het patrimonium Denderleeuw er wel steeds zeker van dat het OCMW werd op de hoogte gebracht van de probleemsituatie.

In 2017 liepen er in Denderleeuw al twee ‘Task Forces’, namelijk eentje over domiciliefraude en eentje over de leefbaarheid in de wijk Hemelrijk. Vooral de Task Force over de wijk Hemelrijk werd in 2018, n.a.v. berichten in de media in augustus, geïntensifieerd. Er werd besloten dat er een tweewekelijkse zitdag van onze maatschappelijk werker, samen met de wijkagent, zal worden gehouden in De Palaver (= ontmoetingsruimte centraal in de wijk).

In juni vond er ook een overleg plaats tussen onze maatschappij en ADO ICARUS, die zal zorgverleners in de wijk Hemelrijk, een aantal woningen met begeleid zelfstandig wonen uitbaat. Doel van dit overleg was het bespreken van initiatieven om de instroom in de ADL woningen te bevorderen (ontwikkelingen PVB).

7.2.3 ZITDAGEN

DENDERLEEUEW WIJK HEMELRIJK

Er werden in De Palaver te Denderleeuw 6 zitdagen gehouden, van oktober tot en met december 2018.

Datum	Kandidaat-huurder	Verhuring	Technisch	Sociaal	Eigenaars	Totaal aantal bezoekers
4/10/2018	1	1	2	2	2	8
18/10/2018	1		1	1		3
8/11/2018			1	2		3
22/11/2018			2	1		3
6/12/2018	<i>Dewaco niet aanwezig</i>					0
20/12/2018			1	2		3
						20

Opmerking: Eén persoon kan meerdere items hebben

Onze maatschappij bouwde haar netwerk met andere actoren binnen Denderleeuw verder uit, nl. samenlevingsopbouw, jeugdopbouwwerk, dienst vrije tijd, dienst huisvesting, BIN Hemelrijk...

AALST WIJK ROZENDREEF

De zitdagen in de wijk Rozendreef te Aalst zijn ook verder gezet. Door de komst van een nieuwe wijkagent werd ook de samenwerking hiermee terug opgenomen. De wijkagent, die zeer betrokken is op de wijk, woont de zitdagen niet standaard bij, maar vergezelt de maatschappelijk werker wel bij huisbezoeken en levert informatie uit. Ook bewoners ervaren ook hier een nieuw aanspreekpunt te hebben.

Datum	Kandidaat-huurder	Verhuring	Technisch	Sociaal	Totaal aantal bezoekers
30/01/2018				1	1
27/02/2018				1	1
24/04/2018		1		1	2
9/05/2018			1		1
22/05/2018	1	1	3	1	4
5/06/2018	3	2	2	3	7
19/06/2018			1		1
4/07/2018		2		1	3
18/07/2018		1	3		4
21/08/2018		1	3	1	5
11/09/2018		3	9	4	13
25/09/2018		1	1	2	4
23/10/2018			1	1	2
6/11/2018		1	1	3	4
20/11/2018		1	3	1	3
4/12/2018					0
					55

Opmerking: Eén persoon kan meerdere items hebben

Globaal genomen is de opkomst, zowel voor Denderleeuw als voor Aalst, zeer wisselend. Bewoners geven op de zitdag wel aan dat de drempel om hun verhaal te doen op het hoofdbureel soms hoog is en ze zich comfortabeler voelen om naar de zitdag te komen. De visuele aanwezigheid bij bewoners en eventuele andere professionelen in de wijk is van groot belang.

7.2.4 VREDEGERECHT

Om de overstap naar een gerechtelijke procedure te beperken, werden er vanuit de sociale dienst ook 16 huurders uitgenodigd op het Vredegerecht, waarvan 7 huurdersdossiers uit Aalst en 9 uit Denderleeuw. Met uitzondering van één dossier hadden alle zittingen betrekking op huurachterstal.

Nummer	Aanwezig?	Resultaat?
1	Ja	Afbetalingsplan
2	Ja	Afbetalingsplan
3	Ja	Afbetalingsplan
4	Neen, verontschuldigd	Verderzetting gerechtelijke procedure
5	Neen, verontschuldigd	Afbetalingsplan
6	Neen, verontschuldigd	Afbetalingsplan
7	Neen, verontschuldigd	Afbetalingsplan
8	Neen	Opstart budgetbeheer vanuit OCMW
9	Neen	Verderzetting gerechtelijke procedure
10	Neen	Verderzetting gerechtelijke procedure
11	Neen	Afbetalingsplan
12	Neen	Afbetalingsplan
13	Neen	Betaling achterstal
14	Neen	Afbetalingsplan
15	Neen	Inhouding achterstal via afrekening waarborg (opzeg door huurder)
16	Neen	Inhouding achterstal via afrekening waarborg (opzeg door huurder)

Tien van de 16 dossiers hebben uiteindelijk geleid tot het ontstaan van een afbetalingsplan en/ of een betaling. Deze Oproepingen in Verzoening hebben in die zin een gelijkaardig effect als het inschakelen van het CAW, namelijk dat bij de huurders het besef groeit dat er iets dient te veranderen. Het Vredegerecht heeft hierbij als extra resultaat dat dit afbetalingsplan minder vrijblijvend overkomt bij de huurder.

7.3 COMMUNICATIE MET DE HUURDERS

Omdat wij overtuigd zijn van duidelijke communicatie van bij de start van de verhuring, organiseerden wij in 2018 onze maandelijkse infovergaderingen voor de nieuwe huurders. De inhoud van de huurovereenkomst, het reglement inwendige orde en de werking van onze maatschappij worden in detail toegelicht.

Laagdrempelige communicatie wordt onze cruciale uitdaging van de toekomst. Heel wat kandidaat-huurders hebben een onvoldoende of beperkte taalvaardigheid. Dat betekent dat ze niet of niet goed in staat zijn om de huurdersinformatie te vinden, te begrijpen en toe te passen op de eigen situatie.

Volgende onderwerpen worden op een laagdrempelige manier toegelicht a.d.h.v.:

- ✓ Rechten en plichten van de huurders
- ✓ Rechten en plichten van Dewaco
- ✓ Bepalingen van het huurcontract (wat huurt u, hoelang huurt u...)
- ✓ Huurprijsberekening, huurachterstal en huurprijsherziening

- ✓ Energieovername documenten
- ✓ Huurlasten
- ✓ Brand- en inboedelverzekering
- ✓ Ondergrondse afvalcontainers (indien van toepassing) of afvalophaling
- ✓ Technische aspecten van nieuwbouwprojecten (gordijnbakken, schilderen, hoe verhuizen...)
- ✓ Wat doen bij technische mankementen?
- ✓ Verbod op huisdieren
- ✓ Opzeg van de overeenkomst
- ✓ Voorstelling van team en slotwoord van de directeur
- ✓ ...

Deze informatievergadering vindt telkens plaats de laatste werkdag van de maand voorafgaand aan de maand van verhuring. Na afloop worden de nieuwe kandidaat – huurders begeleid in het ondertekenen van het huurcontract en de bijhorende documenten.

Na ondertekening van de huurcontracten, na de intredende plaatsbeschrijving door de afgevaardigde van de firma Reallia en betaling van de eerste maand huishuur, plaatsbeschrijving en huurwaarborg krijgen de nieuwe huurders hun sleutels in ontvangst.

Afhankelijk van de wijk waar de nieuwe huurders zullen wonen, krijgen ze gerichte documentatie mee:

- ✓ Infobrochure betreft de sorteerstraten in de Rozendreef en Sint – Elisabeth
- ✓ Brochure onderhoud en herstelling
- ✓ Folder van Cofely, de onderhoudsfirma voor de cv-installaties
- ✓ Infoblad over vocht -en schimmelproblemen
- ✓ Huurderskrant en vorige edities
- ✓ Toelichting huurprijsberekening

Naar aanleiding van de ingebruikname van de nieuwe appartementen in de wijk ten Kouter (fase 2) te Denderleeuw, Hooglareweg te Haaltert en de appartementen in de Rozendreef 167 te Aalst, werden 3 nieuwe woningbrochures uitgewerkt. Dit zijn infobrochures waarin de specifieke woonkenmerken i.v.m. de technische installaties zijn omschreven en allerhande tips voor het gebruik van de woning zijn opgenomen.

- ✓ Mag ik verven en behangen in mijn woning?
- ✓ Wat voorziet Dewaco ook en wat voorziet Dewaco niet?
- ✓ Wie onderhoudt wat?
- ✓ Huisvuil, hoe en waar dien ik dit aan te bieden?
- ✓ Hoe kan ik aangenaam samenwonen met mijn burens?

In 2018 werden 4 huurderskranten gepubliceerd.



Huurders en stakeholders krijgen eentje in de bus. Alle huurders krijgen via de krant op hetzelfde moment dezelfde informatie. Die transparantie hoort bij het beleid van onze SHM. De huurderskrant geeft ons de kans om diepgaander te communiceren over bepaalde thema's, zoals bijvoorbeeld ventileren, brandveiligheid, nieuwe projecten, regelgeving ...

We hebben al veel geschreven communicatie, zoals folders en brieven, maar periodiek willen we toch bepaalde thema's nog eens extra belichten. We gebruiken de huurderskrant ook als platform om bewonersinitiatieven of projecten in de kijker te zetten. Elk seizoen zijn er ook bepaalde thema's die je aan bod kan laten komen. Denk maar aan sneeuwruimen in de winter of het onderhouden van je tuin in de zomer.

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 2018 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



Jaarverslag van de raad van bestuur
met betrekking tot het boekjaar afgesloten per
31 december 2018

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 € 19.673,06. Dit resultaat wordt hieronder verder toegelicht.

De totale bedrijfsopbrengsten bedragen € 4.349.698,92. De vennootschap heeft daarvan een totale omzet van de huuractiviteiten van € 3.723.487,34 gehaald en een bedrag van € 443.933,45 aan andere bedrijfsopbrengsten. Deze andere bedrijfsopbrengsten bestaan voornamelijk uit de ontvangen subsidies (€ 301.029,07). Anderzijds bevat de bedrijfsopbrengsten de geproduceerde vaste activa (€ 180.505,59) voor de activering van de toezichtskosten op de projecten in eigen beheer.

De totale bedrijfskosten bedragen € 4.040.359,26. Belangrijke pijlers binnen de bedrijfskosten zijn de afschrijvingen, het onderhoud van het patrimonium, loonkosten en de onroerende voorheffing. De operationele activiteiten van de vennootschap waren aldus gedurende het afgelopen boekjaar rendabel.

Bijgevolg bedraagt de winst uit de gewone bedrijfsuitoefening vóór belasting: € 309.339,66 (in 2017 = € 143.697,61).

Het financieel resultaat bedraagt € -243.515,70. Dit is het verschil tussen de financiële opbrengsten (€ 1.301.575,50) en de financiële kosten (€ 1.545.091,20). Deze financiële kosten bestaan voor 99% uit kosten van de schulden, namelijk voor een bedrag van € 1.544.405,42. Dit is niet minimaal, doch zeker te begrijpen en te verantwoorden gezien de leningen bij recent voltooide projecten.

De uitzonderlijke opbrengst bedraagt € 16.883,19. De uitzonderlijke kosten bedragen € 70.270,71.

De liquide middelen per 31/12/2018 bedragen € 3.072.792,53.

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 € 26.405,00. Dit kapitaal werd volstort ten bedrage van € 6.651,59.

De wettelijke reserve bedraagt € 2.667,83, i.e. 10% van het maatschappelijk kapitaal.

De vennootschap beschikt eveneens over bijzondere reserves.

Vermits er winst werd geboekt, is de vennootschap in staat de laatstgenoemde reserves te verhogen. (Zie punt 6)

4. Wijziging in de gangbare waarderingsregels

N.V.T.

5. Bestemming van het resultaat

Wij stellen voor de winst van € 19.673,06 integraal toe te voegen aan de bijzondere reserves. Dit resulteert in een totaalbedrag van die reserves per 31/12/2018 van € 7.269.662,39.

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.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Eddie Monsieur', is written over a horizontal line.

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	7
Aantal ontvankelijke klachten	6
Aantal (deels) gegronde klachten	6
Aantal (deels) opgeloste klachten	6

Twee klachten werden als onontvankelijk beschouwd, aangezien één klacht in strijd was met het geldend beleid en regelgeving. De andere technische klacht was een gevolg van acties door de huurder zelf. Uiteindelijk stelden beide huurders zich in regel.

Voor het jaar 2018 werden 6 klachten als ontvankelijk geregistreerd:

- ✓ 1 klacht ging over een betwisting van een kandidatendossier
- ✓ 3 klachten gingen over leefbaarheidsproblemen
- ✓ 1 klacht handelde over de gemeenschappelijke delen (overtreden reglement inwendige orde)
- ✓ 1 technische klacht

Voor deze laatste technische klacht is de behandeling ervan nog lopende.

Voor de klachten van zittende huurders komen er 4 klachten vanuit Denderleeuw en 3 klachten vanuit Aalst.

Nieuw in de aanpak van het klachtenbeleid is het ontwerp van een klachtenformulier voor de 'sociale klachten – klachten over leefbaarheid en / of samenleven'.

Deze klachten werden vroeger vaak mondeling meegedeeld, waardoor de opvolging ervan niet altijd gegarandeerd kon worden en de klager er ook geen zicht op had of de klacht effectief behandeld werd. Het gebruik van een klachtenformulier zorgt voor een betere dossiervorming.

Elke klager die een sociale klacht indient, krijgt zo snel als mogelijk hierop per brief een 'ontvangst klachtenbrief' toegestuurd gekregen. In deze brief wordt toegelicht wat er specifiek met de klacht zal gebeuren. Afhankelijk van de klacht zelf wordt er een huisbezoek ingepland, schriftelijk aangemaand, de wijkagent ... ingelicht. Maar de klager wordt ook schriftelijk geïnformeerd wanneer onze maatschappij zijn klacht niet zal behandelen, zoals bv. bij individuele burenruzies of bij politionele zaken.

Aangezien onze maatschappij opgebouwd is vanuit een frontoffice – backoffice structuur komen alle klachten voornamelijk eerst bij de frontoffice medewerkers binnen. De frontoffice medewerkers proberen

hierbij om zoveel als mogelijk ook de telefonische sociale klachten, welke gemeld worden, via een klachtenformulier nogmaals te ontvangen. Om een goede doorstroming te hebben tussen de balie en de sociale dienst, werd een overzichtstabel opgemaakt waarin alle telefonische meldingen genoteerd worden. Zowel de sociale dienst als de balie kunnen de door hen genomen acties verder aanvullen.

Om de klachten te beantwoorden werden in 2018 verdere stappen ondernomen:

- ✓ Zitdag De Palaver Denderleeuw, vanaf oktober 2018
- ✓ Zitdag Rozendreef, Aalst, wordt nog steeds verder gezet
- ✓ Samenwerkingsprotocol domiciliefraude Denderleeuw
- ✓ Samenwerkingsprotocol domiciliefraude Aalst (in opbouw)

Het andere voornaamste luik van klachten omvatten de technische meldingen. Ook hier wordt er gewerkt met een 'technisch meldingsformulier' wat bij ontvangst op onze maatschappij een registratienummer krijgt. Elke melding wordt beantwoord per brief.

De baliemedewerkers houden een lijst van meldingen bij die door een aannemer te behandelen zijn (waarborgperiode). Aan de hand van klusdagen worden deze technische meldingen in groep aangepakt. Vanuit de technische dienst wordt er maandelijks ook een rondgang georganiseerd waarbij onze werkmans letterlijk alle gebouwen (kelders, zolders...) controleert en achtergelaten afval en inboedel meeneemt. Op deze manier hoopt onze maatschappij dat er een mentaliteitswijziging optreedt en huurders mee leren zorg dragen voor een gebouw.

12 JAARREKENING

Zie bijlage