



JAARVERSLAG OVER DE VERRICHTINGEN VAN HET BOEKJAAR 2019

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

Met maatschappelijke zetel te 9470 Denderleeuw, Steenweg 439

Tel: 053/77 33 90

Email: info@dewaco.be

www.dewaco.be

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

Voorwoord

Geachte dames en heren,

In ons jaarverslag proberen we zoals alle jaren goed weer te geven wat wij gerealiseerd hebben in het voorbije jaar.

Dat betekent dat wij nagaan waar we als sociale huisvestingsmaatschappij belangrijk zijn geweest, waar we efficiënt hebben samengewerkt om effectief dat verschil te gaan maken in de maatschappij. Uiteraard blijft onze focus liggen op de ontwikkeling van toekomstgerichte bouwprojecten, energiebewust renoveren en het betaalbaar verhuren.

Wat vind je zoal terug? Wel bijvoorbeeld vind je de cijfers terug van ons patrimoniumbeheer, vele projecten in ontwikkeling. Met significante informatie willen we jullie meer inzicht geven in het profiel van onze huurders en onze kandidaat-huurders. Verder wordt ook de samenwerking met andere welzijnsactoren beschreven om het zorgzaam samenleven in onze wijken te realiseren.

Respect voor onze doelgroep van kwetsbare gezinnen is een rode draad doorheen ons hele verhaal. Uiteraard worden in dit verslag enkel de brede lijnen belicht. We kunnen onmogelijk alles weergeven. Daarvoor doen we allemaal samen toch wel te veel. Maar dat we maatschappelijk relevant zijn, daar ben ik van overtuigd.

Uit de jaarrekening blijkt dat de financiering voor sociale huisvestingsmaatschappijen ontoereikend is. De huurinkomsten, gekoppeld aan een huurderspopulatie met een steeds precairder wordend profiel, voldoen niet om de leninglasten en de werkmiddelen te dekken, met een structureel tekort als gevolg. Elke nieuwe woning die gebouwd wordt, elke renovatie van woningen, heeft een negatieve financiële impact. Ik hoop op een grondige herziening waardoor de kerntaken van een sociale huisvestingsmaatschappij niet in het gedrang komen.

Ik wens jullie allemaal veel leesgenot en maak alsjeblief kennis met waar wij voor staan als sociale huisvestingsmaatschappij, cvba Dewaco-Werkerwelzijn.



Eddie Monsieur
Voorzitter
Aalst, 14 mei 2020

INHOUDSTAFEL

1.	ORGANISATIE	7
1.1	AANDEELSTRUCTUUR – 31 AANDEELHOUDERS – 10.647 AANDELEN	7
1.2	RAAD VAN BESTUUR – WIJZIGING SAMENSTELLING	8
1.3	DIRECTIECOMITE – 5 BESTUURDERS	8
1.4	PERSONEEL – 11,4 VTE’S	9
1.5	IMPACTVAN DE COVID-19-CRISIS	9
2.	PATRIMONIUMBEHEER – STATISTISCHE INLICHTINGEN OP 31/12/2019	10
2.1	PATRIMONIUM	10
2.2	WONINGKWALITEIT	13
3.	BEDRIJFSSUBSIDIES	15
4.	PROJECTEN	17
4.1	PROJECTEN OPGELEVERD IN 2019.....	17
4.2	PROJECTEN IN UITVOERING 2019.....	19
4.3	PROJECTEN IN ONTWIKKELING	20
5.	AANKOPEN	24
6.	KANDIDAAT-HUURDERS	26
6.1	ACTUALISATIE VAN HET REGISTER VAN INSCHRIJVINGEN.....	27
6.2	STATISTISCHE INLICHTINGEN OP 31 DECEMBER 2019	27
7.	HUURDERS	30
7.1	VERHURING	30
7.2	WOONBEGELEIDING EN SAMENWERKING MET WELZIJSFACTOREN.....	37
7.3	COMMUNICATIE MET DE HUURDERS.....	47
8	HET TOEZICHT OP HET SOCIAAL OOGMERK VAN DE VENNOOTSCHAP	49
10	VERPLICHTE PUBLICATIE VERLONING DIRECTEUR	53
11	RAPPORTERING KLACHTEN	54
12	JAARREKENING	57

1. ORGANISATIE



1.1 AANDEELSTRUCTUUR – 30 AANDEELHOUDERS – 10.647 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 – WIJZIGING SAMENSTELLING

Vergaderingen op 24 januari, 21 maart en 3 mei 2019

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

Het Erkenningsbesluit van 16 mei 2014 artikel 19 beschrijft de nieuwe samenstelling van de raad van bestuur samengesteld uit maximum 9 leden waarvan ten minste een derde van de aangestelde leden van een ander geslacht. Tijdens de algemene vergadering op 31 mei 2019 werd de onderstaande genderdiverse raad van bestuur samengesteld.

Vergaderingen op 27 juni, 2 augustus, 22 augustus, 19 september, 24 oktober, 21 november en 12 december 2019

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

1.3 DIRECTIECOMITE – 5 BESTUURDERS

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

Vergaderingen op 15 januari, 12 februari, 14 maart, 17 april, 15 mei en 22 mei 2019. Tijdens de vergadering van de raad van bestuur van 3 mei 2019 werd het nieuwe Huishoudelijk Reglement goedgekeurd. Er werd beslist om een maandelijks vergadering van de raad van bestuur te organiseren en het directiecomité als bestuursorgaan werd afgeschaft.

1.4 PERSONEEL – 11,4 VTE'S

Tijdens het dienstjaar 2019 werd het personeelsbestand uitgebreid met een extra baliemedewerkster.

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	Deeltijds 4/5
Saskia VERHOEVEN	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	Huisbewaarster	Voltijds
Suzanne KEPPEMS	Schoonmaakster	Deeltijds 2/5

1.5 IMPACT VAN DE COVID-19-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-19-crisis op de jaarrekening voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2019 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 2019 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 gezondheids crisis COVID19 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 gezondheids crisis Covid19 zal geen noemenswaardige impact hebben op verdere ontwikkeling van de vennootschap

2. PATRIMONIUMBEHEER – STATISTISCHE INLICHTINGEN OP 31/12/2019



2.1 PATRIMONIUM

2.1.1 Aantal verhuurbare woonegelegenheden in het bezit van de vennootschap.

Aantal woonegelegenheden per gemeente.

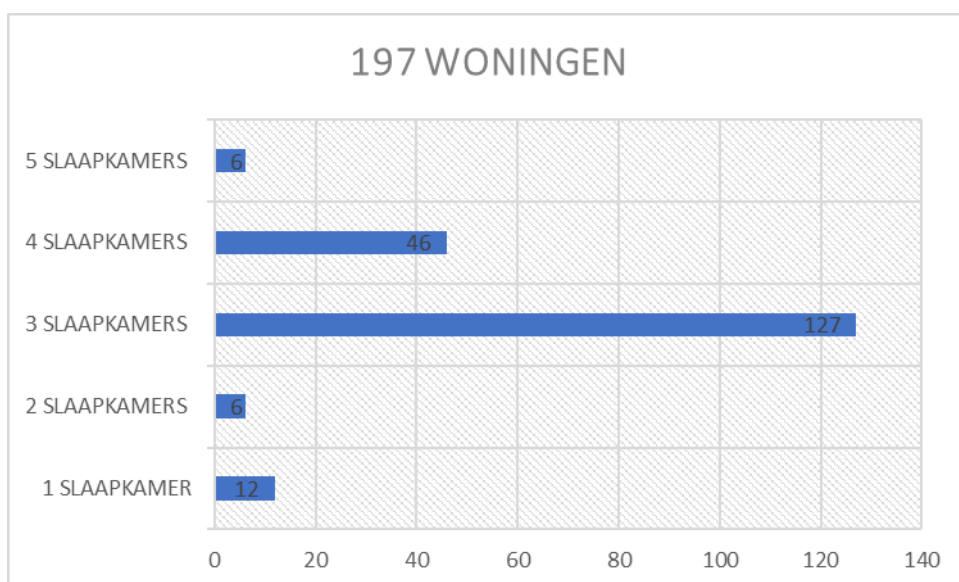
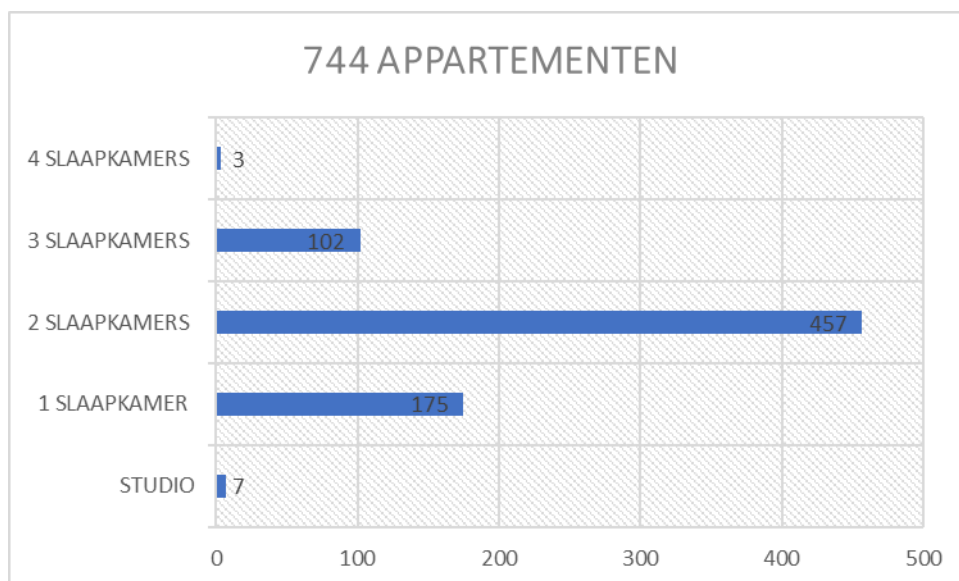
Aalst	535 woonegelegenheden
Denderleeuw	398 woonegelegenheden
Haaltert	8 woonegelegenheden
	941 woonegelegenheden

938 woonegelegenheden verhuurd binnen sociaal huurstelsel.

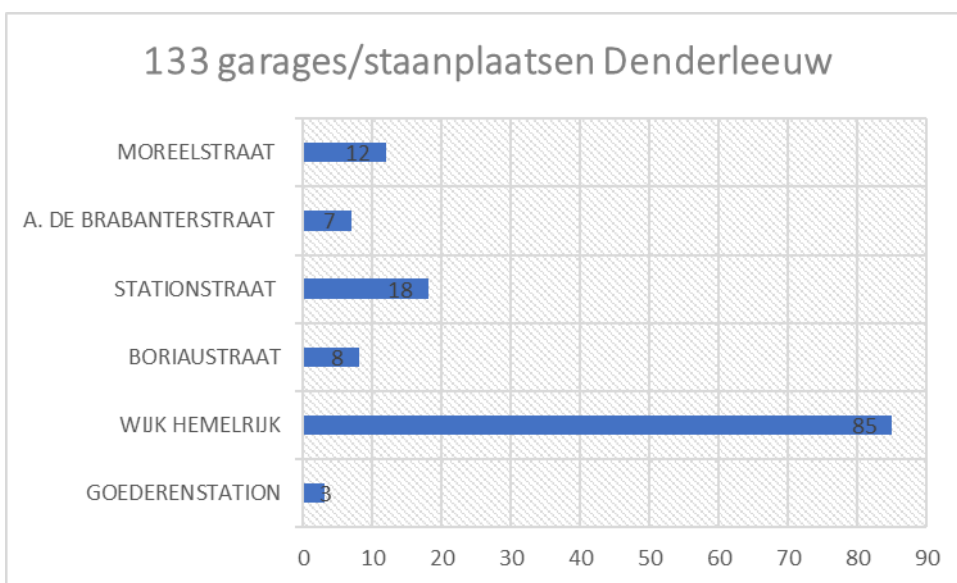
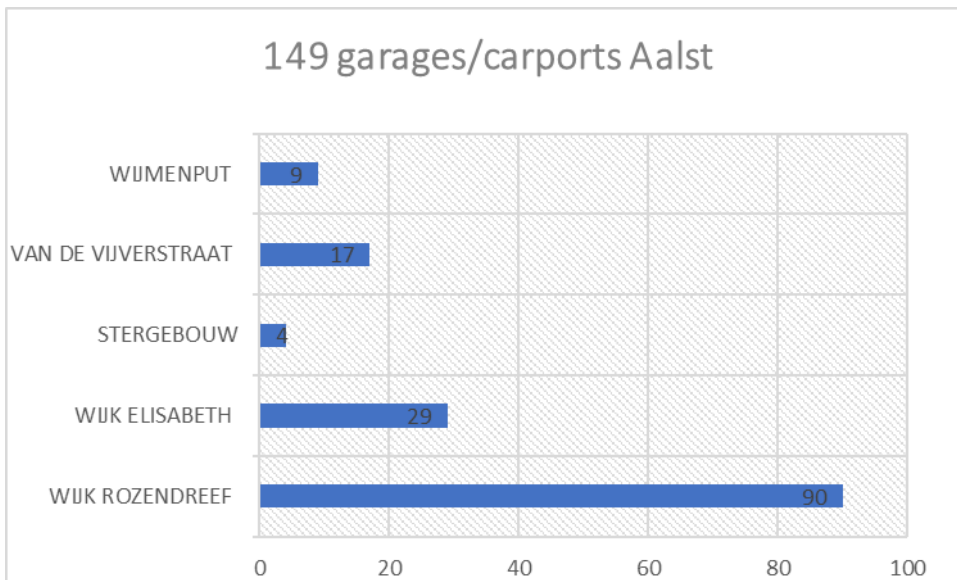
3 woonegelegenheden verhuurd buiten sociaal huurstelsel:

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

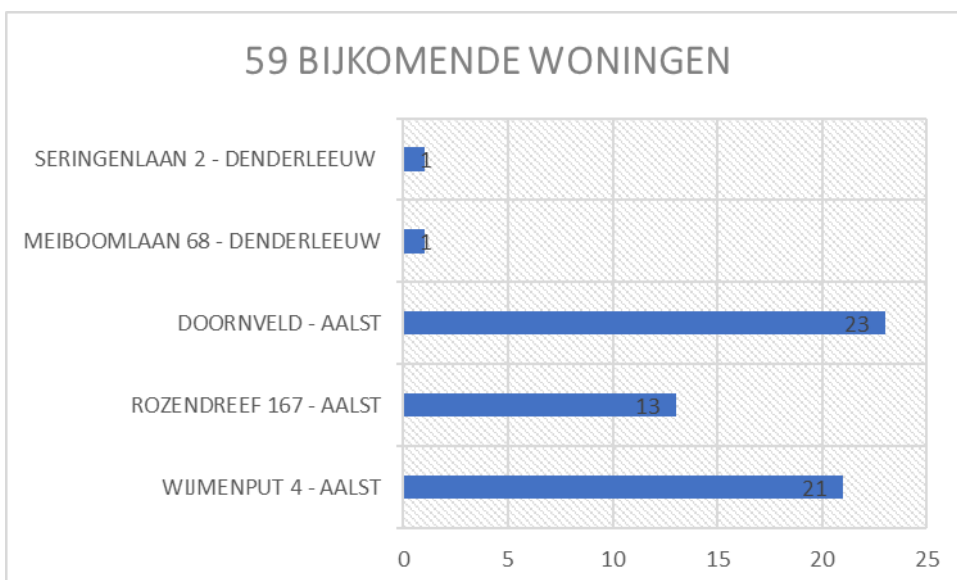
2.1.2 Onderverdeling van de woongelegenheden volgens het aantal slaapkamers.



2.1.3 Afzonderlijke garages, carports en staanplaatsen



2.1.4 Aantal woongelegenheden voor de eerste maal verhuurd tijdens het dienstjaar 2019



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 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 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 2019 zijn er 793 werkopdrachten gemaakt waarvan er 441 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 2016 voor de volledige verzekeringsportefeuille een dienstverleningsopvolgingscontract 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 129.827.650,64 EUR. De algemene franchise bedraagt 260,31 EUR. De netto jaarpremie, lasten en taksen niet inbegrepen bedraagt 21.889,93 EUR. In 2019 werden 30 aangiftes ingediend. Dit resulteerde in 2019 voor een recuperatie van 13.921,53 EUR.

3. BEDRIJFSSUBSIDIES



In 2011 werd er een budget van 28.525.000 euro vrijgemaakt voor de energetische verbetering van sociale woningen. Met dit budget keerde de **VMSW REG-premies** uit na uitvoering en facturatie van de werken. Voor een aantal provincies werd het beschikbare budget voortijdig opgebruikt. Na een herverdeling in 2018 werden de nog resterende middelen in het laatste jaar volledig aangewend. In 2019 is het REG-budget volledig opgebruikt. Voortaan kunnen enkel nog VKF-subsidies (Vlaams Klimaatfonds) aangevraagd worden.

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 tegen 2020.

Glaspremie	Project Doornveld, Aalst	62.704,63
Groene energie en ventilatiepremie	Project Doornveld, Aalst	27.600,00
Glaspremie	Project Rozendreef 167, Aalst	73.200,00
Glaspremie	Project Rozendreef 167, Aalst	129.441,85
Glaspremie	Project Somergempark, Aalst	27.492,11
Glas, isolatie en ventilatiepremie	Project Somergempark, Aalst	961.184,46
Groene energie en ventilatiepremie	Project Somergempark, Aalst	30.000,00
		1.311.623,05

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 infrastructuurwerken	Project Doornveld, Aalst	214.966,14
Sloop- en infrastructuurwerken	Project Hooglareweg, Haaltert	11.832,19
Sloop- en infrastructuurwerken	Project Somergempark, Aalst	463.076,35
Aanleg waterleidingnet	Project Ten Kouter, Denderleeuw	8.051,02
Aanleg waterleidingnet	Project Doornveld, Aalst	11.317,21
		709.242,91

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 2018 wil de Vlaamse Regering hiermee SHM's vergoeden die actief sociale woningen bouwden en renoveerden.

EFRO subsidie	Project Rozendreef 167, Aalst	70.402,77
Vlaams Gewest	Subsidie 'actieve SHM's'	70.466,00
		140.868,77

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 2019

4.1.1 RENOVATIEPROJECTEN

Totaalrenovatie Rozendreef 167 te Aalst – 61 appartementen

Architect	A33 Architecten
Aanvangsdatum	26/09/2016
Uitvoeringstermijn	660 kalenderdagen
Verlenging termijn	292 kalenderdagen
Uitvoeringstermijn na wijziging	952 kalenderdagen
Aannemer	NV PIT Antwerpen
Voorlopige oplevering	29/04/2019
Bestelbedrag	6.289.144,12
PV Voorlopige oplevering	29/04/2019
Bedrag eindafrekening	6.905.454,49
Financiering	FS3 lening - 33 jaar



Renovatie schrijnwerk appartementen gelegen in Aalst en Denderleeuw

Architect	Dewaco
Aanvangsdatum	30/08/2019
Uitvoeringstermijn	60 kalenderdagen
Aannemer	Bvba THORSO
Bestelbedrag	54.484,45
Meerwerken	2.802,31
PV Voorlopige oplevering	28/11/2019
Bedrag eindafrekening	57.286,76
Financiering	Eigen Middelen



4.1.2 NIEUWBOUW

Bouwen van 21 appartementen Wijmenput 4 te Aalst – voormalige Tupperware site

Architect	Pascal François
Aanvangsdatum	21/02/2018
Uitvoeringstermijn	500 kalenderdagen
Einddatum	9/05/2019
Aannemer	Everaert-Cooreman
Bestelbedrag	2.317.578,83 €
Eindafrekening	2.374.750,11 €
Voorlopige oplevering	30/09/2019
Eerste verhuring	1/11/2019
Financiering bouw	FS3 lening – 33 jaar
Financiering infra	geen



Bouwen van 23 woningen in de wijk Doornveld te Aalst en aanleg publieke ruimte

Architect	Pascal François
Aanvangsdatum	8/05/2017
Uitvoeringstermijn	650 kalenderdagen
Einddatum	16/02/2019
Aannemer	Damman
Bestelbedrag	3.422.465,29 €
Eindafrekening	3.712.732,97 €
Voorlopige oplevering	19/06/2019
Eerste verhuring	1/07/2019
Financiering bouw	FS3 lening – 33 jaar
Financiering infra	Subsidie Vlaams Gewest



4.2 PROJECTEN IN UITVOERING 2019

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 fase 2 - 34 wo.	1/10/2022
Financiering bouw	FS3 lening – 33 jaar
Financiering infrastructuur	Vlaams Gewest



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 -2020

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 Architecten
Raming DO	2.326.100 €
Programmatie VMSW	8/11/2016
Infrastructuur	9/11/2017
Omgevingsaanvraag	17/07/2018
Goedkeuring CBS	26/03/2019
Beroepsprocedure Deputatie	29/04/2019
Vernietiging	12/09/2019
Omgevingsaanvraag 2	26/11/2019



Vernieuwen dakbedekking en isoleren zolderverdieping 27 woningen wijk Hemelrijk te Denderleeuw

Architect	Dewaco
Raming	160.451 €
Goedkeuring RVB	21/11/2019
Goedkeuring VMSW	n.v.t.
Erkenning MJP	n.v.t.
Openbare aanbesteding	19/02/2020
Erkenning KTP	12/09/2019
Omgevingsaanvraag	n.v.t.
Timing uitvoering: medio 2020	

Renovatie elektrische binneninstallatie in 64 bel-étagewoningen in de wijk Hemelrijk te Denderleeuw

Architect	Micconsult
Raming	231.274,00 €
Goedkeuring RVB	21/11/2019
Goedkeuring VMSW	n.v.t.
Erkenning MJP	n.v.t.
Openbare aanbesteding	05/11/2019
Erkenning KTP	09/01/2020
Omgevingsaanvraag	n.v.t.
Start uitvoering: 13/03/2020	

Vervangen van 44 Cv-ketels in het appartementsgebouw Oscar De Bunnestraat 80 te Aalst

Architect	Vinco Developments
Raming	365.307,80 €
Goedkeuring RVB	12/12/2019
Goedkeuring VMSW	n.v.t.
Erkenning MJP	n.v.t.
Openbare aanbesteding	14/04/2020
Erkenning KTP	
Omgevingsaanvraag	n.v.t.
Timing uitvoering: medio 2020	

Totaalrenovatie van 6 leegstaande woningen wijk Hemelrijk te Denderleeuw

Architect	Bart Meganck
Raming	797.992,25 €
Goedkeuring RVB	05/03/2020
Goedkeuring VMSW	26/03/2020
Erkenning MJP	
Openbare aanbesteding	
Erkenning KTP	
Omgevingsaanvraag	n.v.t.
Start uitvoering: einde 2020	

Herbestemming 2 leegstaande winkelruimtes in het gebouw Moorselbaan 11 te Aalst

Architect	Lambda Architecten
Raming	106.977,31€
Goedkeuring RVB	06/02/2020
Goedkeuring VMSW	16/04/2019
Erkenning MJP	16/06/2019
Openbare aanbesteding	17/04/2020
Erkenning KTP	
Omgevingsaanvraag	05/03/2020
Start uitvoering: einde 2020	

Herbestemming telecomgebouw tot 10 huurappartementen Bruulstraat te Haaltert

Architect	JAVA Architecten
Raming	160.451 €
Goedkeuring RVB	05/03/2020
Goedkeuring VMSW	04/04/2020
Erkenning MJP	
Openbare aanbesteding	
Erkenning KTP	
Omgevingsaanvraag	
Timing uitvoering einde 2020	



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.

Renovatie appartementsgebouw Ninovesteenweg 79 te Erembodegem

Op 12 november 2019 werd de verkoopovereenkomst getekend voor de aankoop van het appartementsgebouw en 6 afzonderlijke garages gelegen te Erembodegem, Ninovesteenweg 79. Het gebouw bestaat uit 6 appartementen. De financiële haalbaarheid wordt onderzocht om voor de ingebruikname de appartementen nog te renoveren.

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 Meiboomlaan 24 te Denderleeuw

Datum aankoop	24/01/2019
Aankoopprijs	254.000 €
Financiering	FS3 lening – 33 jaar
Doel	Bijkomende huurwoning
Wijze verwerving	Uitoefening recht van voorkoop

Woning gelegen in de Seringenlaan 2 te Denderleeuw

Datum aankoop	22/03/2019
Aankoopprijs	255.000 €
Financiering	FS3 lening – 33 jaar
Doel	Bijkomende huurwoning
Wijze verwerving	Uitoefening recht van voorkoop

Perceel bouwgrond Europastraat te Baardegem

Datum aankoop	20/05/2019
Aankoopprijs	260.000 €
Financiering	Marktconforme lening VMSW
Doel	Bouw sociale huurwoningen
Wijze verwerving	In der minne

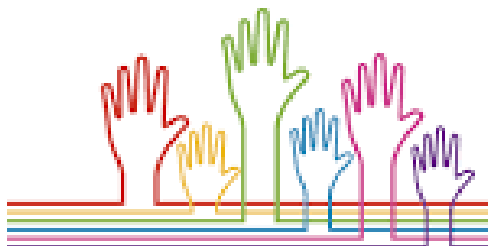
Appartementsgebouw Ninovesteenweg 79 te Erembodegem

Datum verkoopovereenkomst	11/12/2019
Aankoopprijs	910.000 €
Financiering	Marktconforme lening VMSW
Doel	Realisatie 6 huurappartementen
Wijze van verwerving	In der minne

Telecomgebouw Bruulstraat 178 te Haaltert

Datum aankoop	19/12/2019
Aankoopprijs	340.000 €
Financiering	Marktconforme lening VMSW
Doel	Realisatie 10 huurappartementen
Wijze van verwerving	In der minne

6. KANDIDAAT-HUURDERS



6.1 ACTUALISATIE VAN HET REGISTER VAN INSCHRIJVINGEN

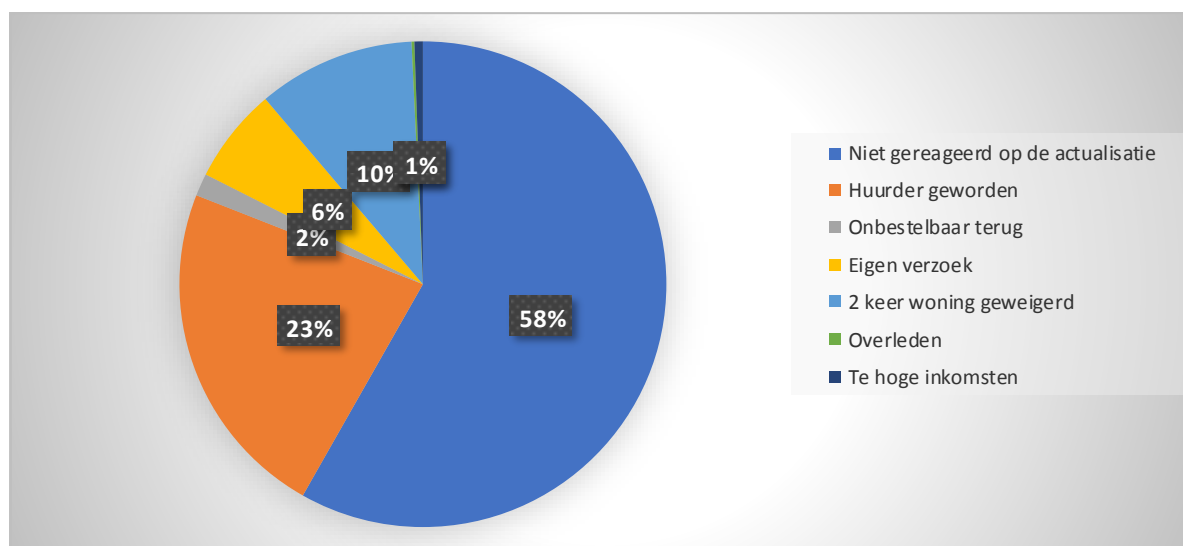
De actualisatie van het register van de kandidaat-huurders dient verplicht tweejaarlijks uitgevoerd te worden. In 2019 werd deze actualisatie uitgevoerd.

Per brief van 22 januari 2019 werden alle 1146 kandidaat-huurders die ingeschreven zijn in het register, aangeschreven met het verzoek hun inschrijving te actualiseren.

Per brief van 15 april 2019 werden alle 492 kandidaat-huurders die niet gereageerd hebben op onze eerste schrijven, voor een tweede maal verzocht om hun inschrijving te bevestigen.

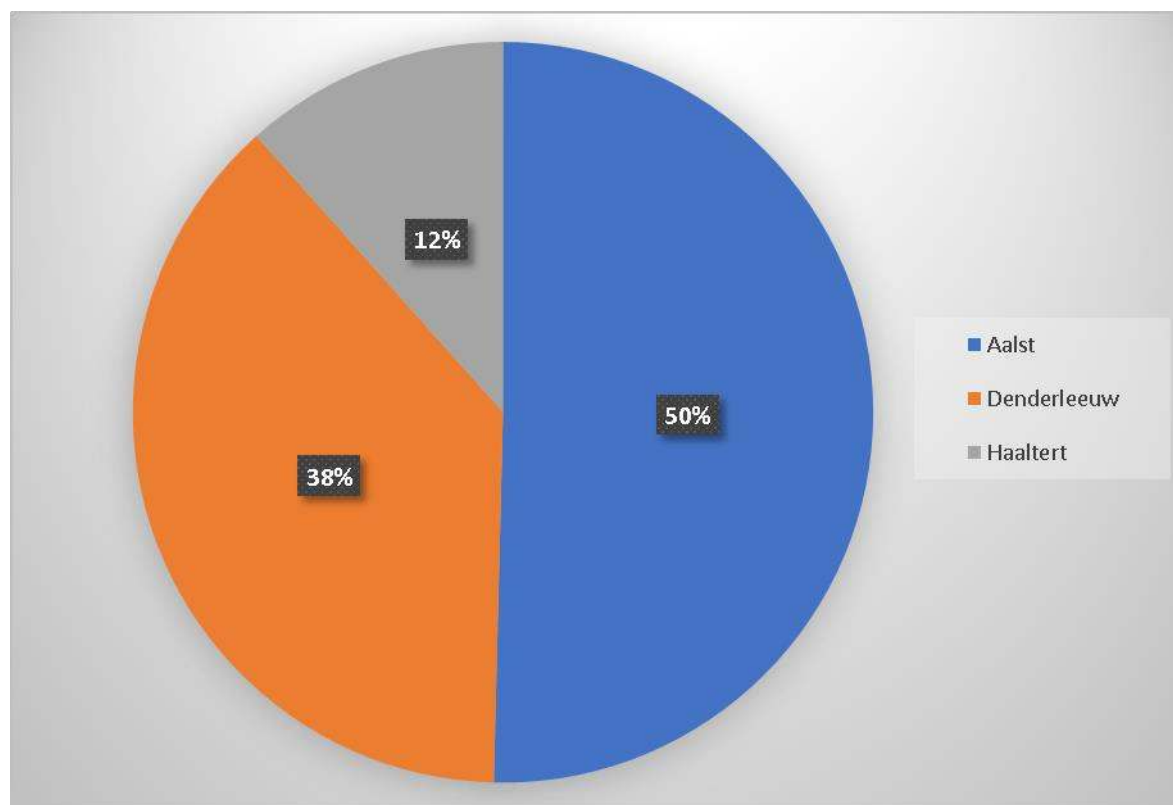
Na de verwerking van alle ontvangen aanvragen werden de kandidaat-huurders die niet reageerden op onze brieven geschrapt uit het register. In onderstaand overzicht wordt het resultaat van de actualisatie weergegeven.

Niet gereageerd op de actualisatie	312
Huurder geworden	122
Onbestelbaar terug	8
Eigen verzoek	34
2 keer woning geweigerd	56
Overleden	1
Te hoge inkomsten	3
Totaal	536



In onderstaand overzicht worden de 'actieve' inschrijvingsdossiers weergegeven na actualisatie op 7 oktober 2019.

Aalst	760
Denderleeuw	573
Haaltert	175



6.2 STATISTISCHE INLICHTINGEN OP 31 DECEMBER 2019



998 INSCHRIJVINGEN

6.2.1 AANTAL AANVRAGEN IN DE TIJD EN PER GEMEENTE

Nieuwe aanvragen in 2019	441
Aanvragen vóór 2019	557
	998

Aantal kandidaat-huurders per gemeente

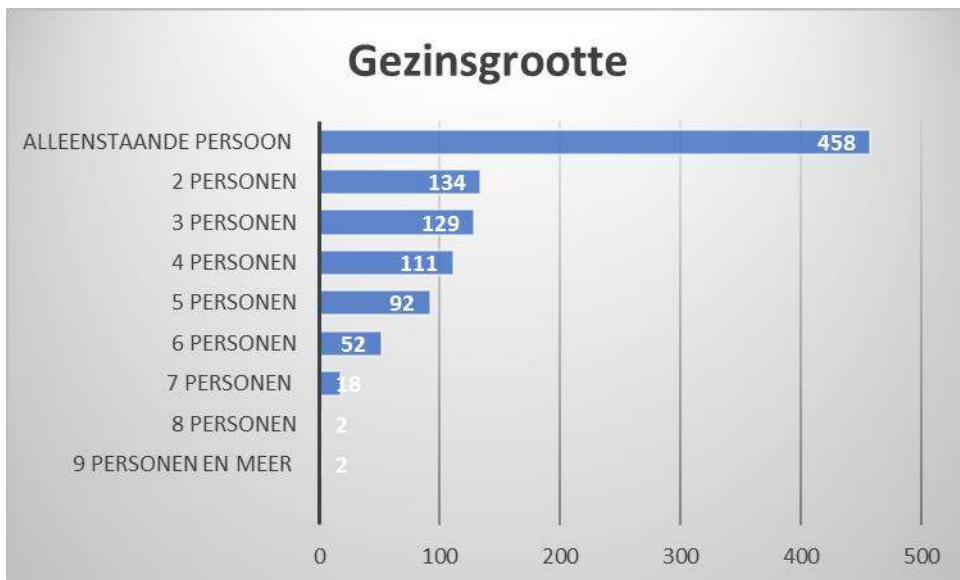
Aalst	820
Denderleeuw	629
Haaltert	196

Gemiddelde wachttijd: 966 dagen – ongeveer 2 jaar en 8 maanden

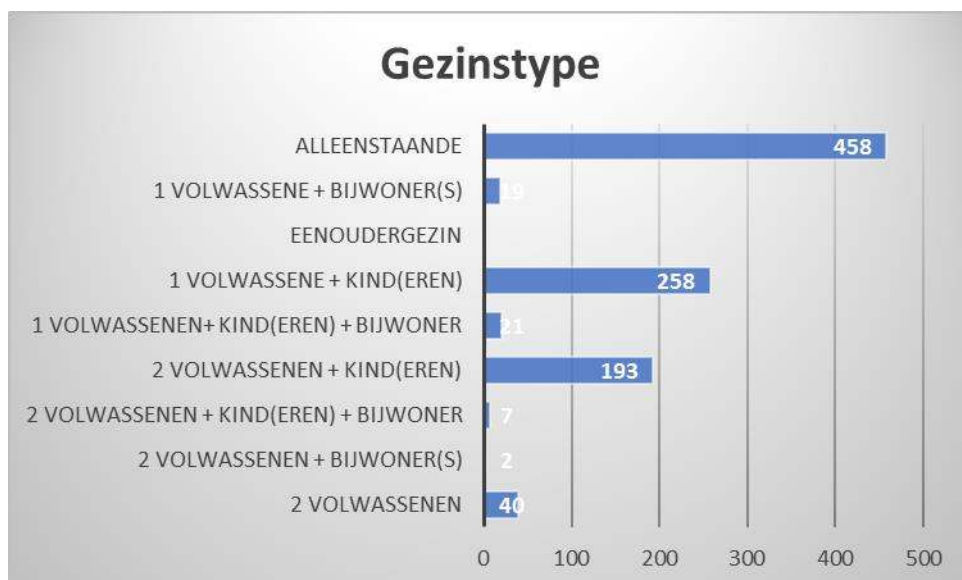
6.2.2 KANDIDAAT-HUURDERS VOLGENS INKOMENSKLASSE



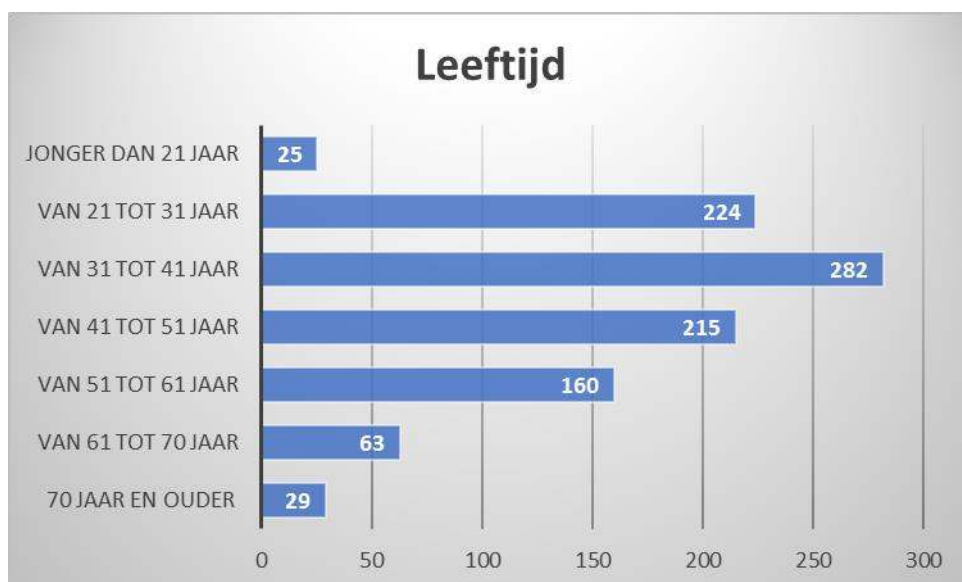
6.2.3 KANDIDAAT-HUURDERS VOLGENS GEZINSGROOTTE



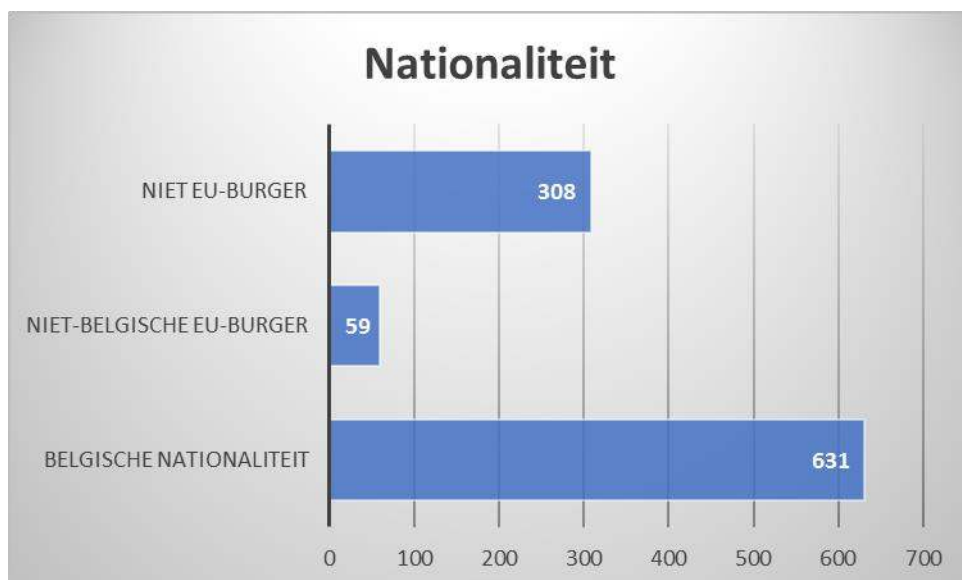
6.2.4 KANDIDAAT-HUURDERS VOLGENS GEZINSTYPE



6.2.5 LEEFTIJD VAN DE KANDIDAAT-HUURDERS



6.2.6 NATIONALITEIT VAN DE KANDIDAAT-HUURDERS



7. HUURDERS



7.1 VERHURING

7.1.1 TOELICHTING VAN DE BEREKENING VAN DE HUURPRIJZEN 2019



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

Wat verandert er vanaf 1 januari 2019?

Het inkomen bepaalt grotendeels de huurprijs. We kijken nu naar het inkomen uit 2016 en indexeren dit met de gezondheidsindex. Vorige jaren werd het inkomen altijd gedeeld door 55.

Vanaf 2019 verandert dit. Dan kijken we ook naar de inkomensgrenzen om de huurprijs te berekenen.

De inkomensgrenzen voor 2019 zijn:

- ✓ alleenstaande: 24.852,00 euro
- ✓ alleenstaande met een handicap: 26.934,00 euro
- ✓ anderen: 37.276,00 euro. Per persoon ten laste tel je er 2.084,00 euro bij. Een persoon ten laste is een kind of een persoon met een handicap.

Verdient de huurder minder dan de inkomensgrens?

Dan verandert er niets. We delen het geïndexeerde inkomen nog altijd door 55.

De maandhuur 2019 = $\frac{1}{55} \times \text{inkomen} - \text{patrimoniumkorting} - \text{gezinskorting}$

Verdient de huurder meer dan de inkomensgrens?

Dan delen we het geïndexeerde inkomen door 54, 53 of 52. Dat gaat zo:

- ✓ Het inkomen is hoger dan de inkomensgrens, maar lager dan 125%:

De maandhuur 2019 = $\frac{1}{54} \times \text{inkomen} - \text{patrimoniumkorting} - \text{gezinskorting}$

- ✓ Het inkomen is minstens 125%, maar lager dan 150% van de inkomensgrens:

De maandhuur 2019 = $\frac{1}{53} \times \text{inkomen} - \text{patrimoniumkorting} - \text{gezinskorting}$

- ✓ Het inkomen is 150% van de inkomensgrens of hoger

De maandhuur 2019 = $\frac{1}{52} \times \text{inkomen} - \text{patrimoniumkorting} - \text{gezinskorting}$

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 <= maandhuur 2019 <= basishuurprijs

Inkomen

We kijken naar het inkomen van drie jaar geleden.

In 2019 geldt het inkomen van 2016. 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 2016 wordt verhoogd of aangepast (geïndexeerd) naar juni 2018.

Patrimoniumkorting: de waarde van de woning

Bij sommige woningen is een extra korting op de huurprijs mogelijk.

Hoeverdie 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 19 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**. (1/54, 1/53 of 1/52 volgens inkomensgrens)

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 noemt men 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 **123 euro** per maand voor een goedkopere sociale huurwoning en **278 euro** per maand voor een duurdere woning. Deze bedragen worden jaarlijks geïndexeerd.

De vastgestelde huurprijs op 1/1/2019 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 2016. De huurder dient de bewijzen van het gedaalde gezinsinkomen vóór de 10de van de maand binnen te brengen van de 3 voorafgaande maanden. Aanpassingen gebeuren onmiddellijk in de maand van ontvangst.

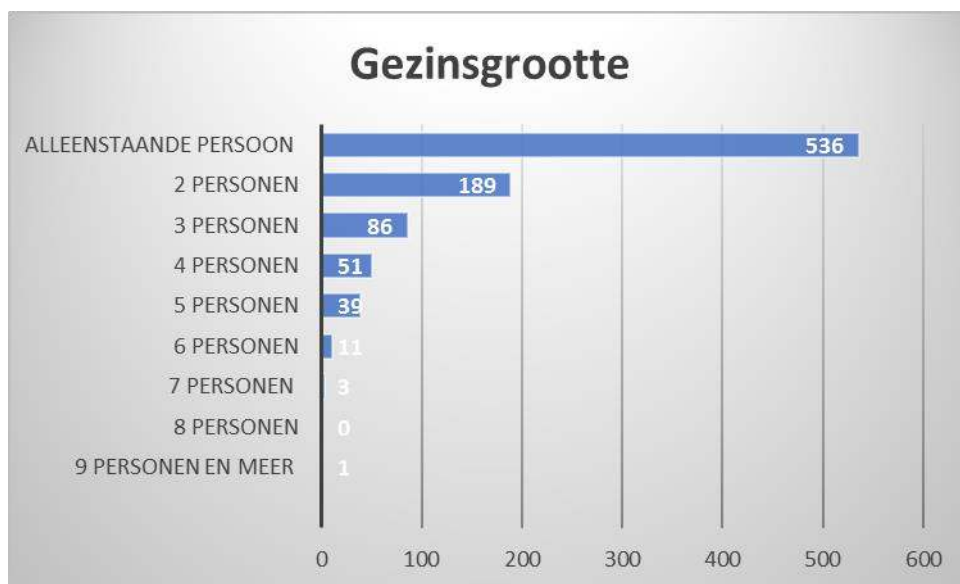
7.1.2 STATISTISCHE GEGEVENS VAN DE HUURDERS OP 31/12/2019



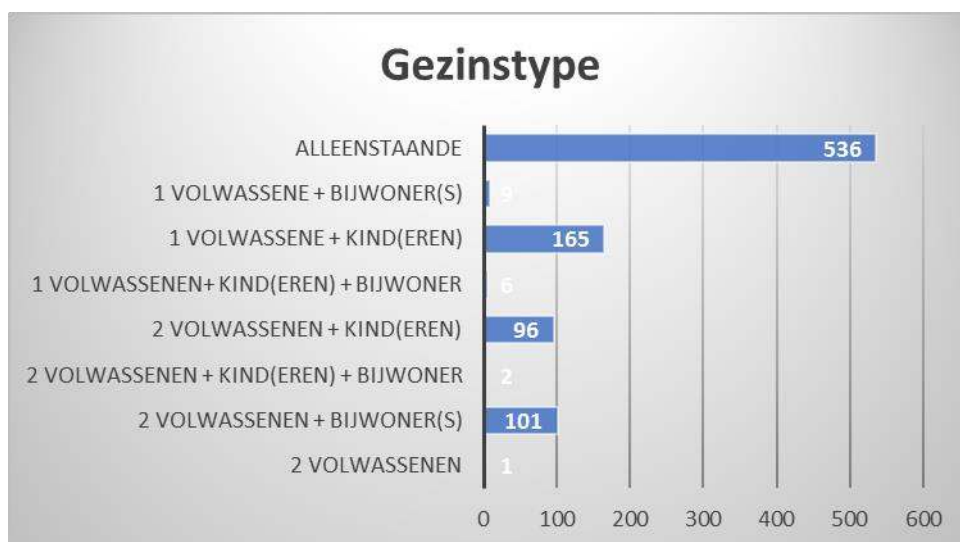
916 HUURDERS

Gemiddelde huurprijs 310 €

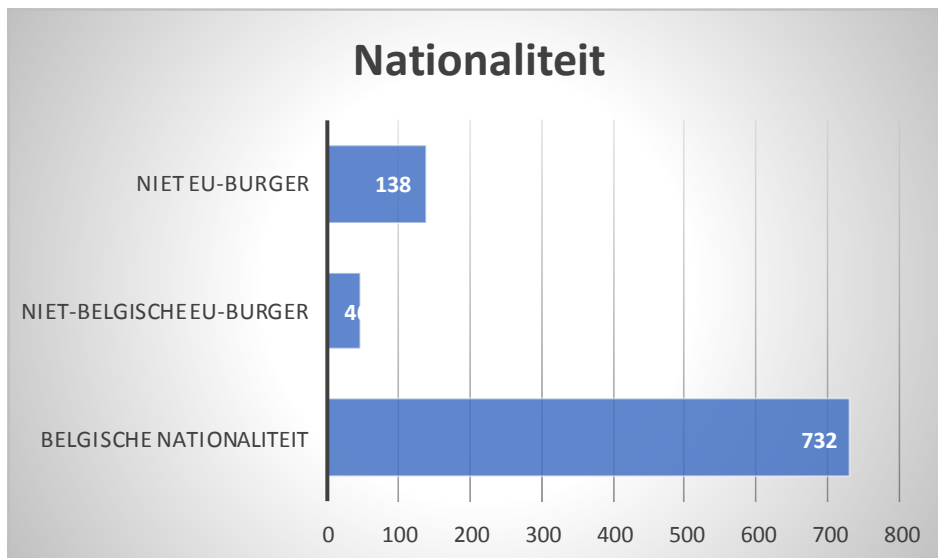
7.1.2.1 Gezinnen volgens aantal gezinsleden



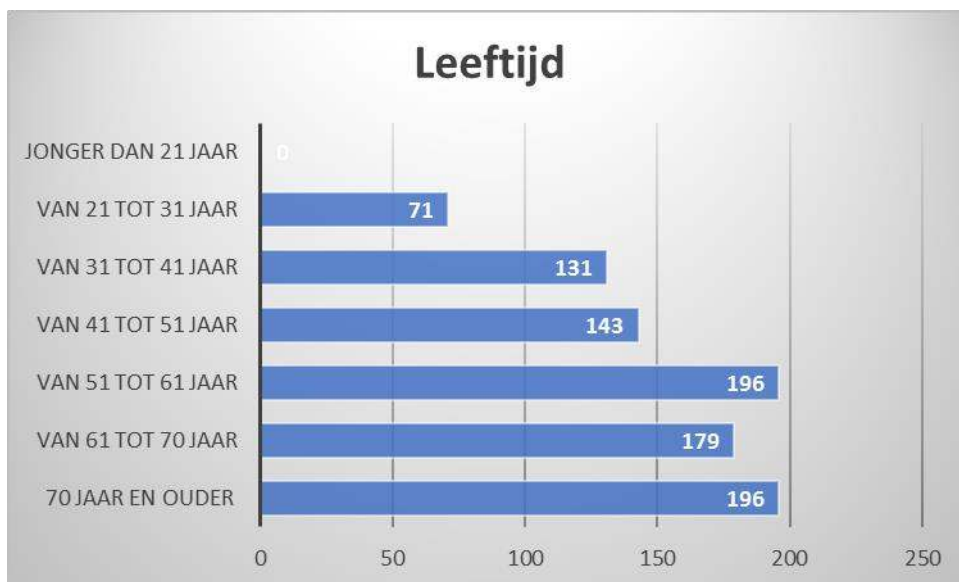
7.1.2.2 Huurders volgens gezinstype



7.1.2.3 Huurders volgens nationaliteit



7.1.2.4 Huurders volgens leeftijd



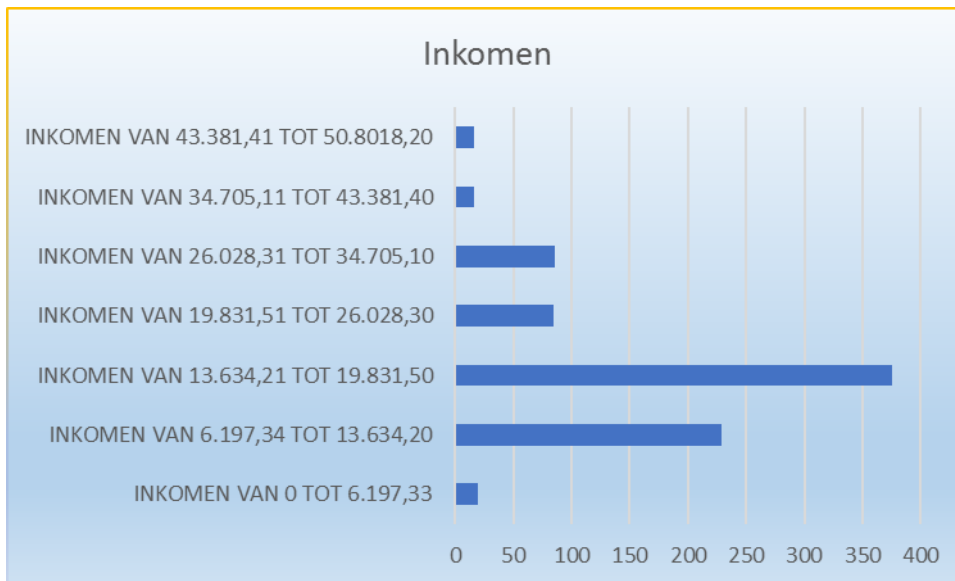
7.1.2.5 Leegstaande woningen van eigen patrimonium

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	21
	Ambtshalve door overlijden	6
	Verhuis naar rusthuis	3
Opzeg door verhuurder	Reden achterstallige betalingen	2
Gerechtelijke procedure uithuiszetting	Reden domiciliefraude	9
	Reden gebrek aan onderhoud	1
	Reden achterstal/gebrek aan onderhoud	1
		43

7.1.4 NIEUWE HUUROVEREENKOMSTEN

Aalst	Eerste verhuring nieuwe woningen	44
	Eerste verhuring gerenoveerde appartementen	39
	Eerste verhuring aangekochte woningen	6
	Nieuwe verhuring door beëindiging huurovereenkomst	35
Denderleeuw	Eerste verhuring aangekochte woning	1
	Nieuwe verhuring door beëindiging huurovereenkomst	23
		148

7.2 WOONBEGELEIDING EN SAMENWERKING MET WELZIJSACTOREN



7.2.1 HUISBEZOEKEN

In 2019 werd het gestarte elan van de frequentere huisbezoeken verder gezet, dit zowel wat betreft de nieuwe huurders, die een huisbezoek krijgen binnen de 6 maanden na aanvang van de verhuring, als de zittende huurders.

Bij de **zittende huurders** worden de huisbezoeken hoofdzakelijk geselecteerd op basis van meldingen van burenen en/of welzijnspartners. Deze huisbezoeken kunnen verschillende redenen hebben. Vanuit de sociale dienst worden deze huisbezoeken wel met prioriteit uitgevoerd bij meldingen over gebrekkig onderhoud en/of achterstal en in veel mindere mate bij burenruzies. Dit vanuit het oogpunt dat onze maatschappij niet kan optreden als Vrederechter.

Dit brengt onze maatschappij op deze uitgevoerde huisbezoeken voor het jaar 2019:

Maand	Nieuwe huurders	Huisbezoeken door sociale dienst n.a.v. probleem in huurdersdossiers (burenruzie, slecht onderhoud, achterstal ...)	Totaal
Januari	2	21	
Februari	/	20	
Maart	2	10	
April	1	18	
Mei	4	17	
Juni	4	5	
Juli	3	7	
Augustus	1	1	
September	7	6	
Oktober	23	15	
November	13	10	
December	11	3	
TOTAAL	71	133	204

Wanneer we de huisbezoeken voor **nieuwe huurders** bekijken, welke doorgaans worden aangekondigd, bleek bij 5 van de 71 huurders het onderhoud al onvoldoende:

- Bij 3 huurders hiervan werd er later nogmaals een huisbezoek uitgevoerd en was het onderhoud nadien aanvaardbaar.
- Bij één huurder vonden er meerdere vervolghuisbezoeken plaats en is de begeleiding vanuit de sociale dienst nog altijd lopende.
- Bij één huurder werd er structurele hulp gezocht, wegens een psychiatrische problematiek bij betrokkene.

Doorgaans kan aangenomen worden dat deze nieuwe huurders hun appartementen goed onderhouden.

Bij de **zittende huurders** werden er 30 huisbezoeken als 'onvoldoende' gequoteerd door de sociale dienst. *Opmerking: Een aantal van deze huisbezoeken kunnen in hetzelfde dossier hebben plaatsgevonden.* In een aantal dossiers gebeurde de opvolging vanuit de sociale dienst zelf, wat leidde tot een verbetering van de toestand. Dit is vooral het geval wanneer de huurder blijk geeft van medewerking en over voldoende vaardigheden beschikt om het gevraagde onderhoud uit te voeren. In een aantal dossiers werd de betrokken huurder doorverwezen naar het CAW/ OCMW, wat doorgaans leidde tot de opstart van structurele gezins- en/of poetshulp.

Eén huurder gaf zelf de opzeg aan de maatschappij en verliet zelf het pand. In 3 dossiers werd een gerechtelijke procedure einde contract opgestart (2 van de 3 dossiers hiervan zijn multiprobleem dossiers), waarvan de procedure op heden nog lopende is. Er kan worden aangenomen dat het opstarten van een gerechtelijke procedure, waarbij er enkel sprake is van gebrekkig onderhoud, zeer lang aansleept.

Een totaal van 204 huisbezoeken op 1 jaar tijd, brengt het maandelijks gemiddelde aantal huisbezoeken op 17. Deze huisbezoeken nemen veel tijd in beslag, aangezien de huurder niet altijd thuis is en er diverse zaken van het huurdersdossier kunnen besproken worden. Zo dient de sociale dienst nog vaak een huurprijsherziening toe te lichten, achterstal te bespreken en/of samen met de huurder een aanvraag herstelling in te vullen.

Wanneer we deze cijfers vergelijken met 2018, is de stijging van het aantal huisbezoeken te wijten aan de huisbezoeken bij nieuwe huurders. Bij de zittende huurders werden er praktisch evenveel huisbezoeken uitgevoerd als vorig jaar.

7.2.2 SAMENWERKING MET WELZIJSACTOREN

AALST

In 2019 werden er nog enkele pogingen ondernomen om samen met het OCMW Aalst tot een structurele uitwisseling en samenwerking te komen. Zo ging er in oktober 2019 een overleg door met de hoofdmaatschappelijk werker van het team Wonen, gevolgd door een rondleiding doorheen enkele projecten in Aalst.

Op dossierniveau is er met individuele maatschappelijk werkers wel de nodige communicatie. Onze maatschappij heeft echter nog niet de intensieve samenwerking die met het OCMW Denderleeuw wel bestaat. Dit wil zeggen dat huurdersdossiers, waarbij er achterstal wordt opgebouwd én betrokkenen niet gekend zijn bij het OCMW Aalst, door hen niet kunnen worden opgenomen. Ook wordt onze maatschappij er niet van ingelicht wanneer een huurder een lopende begeleiding heeft, wat de opvolging van de dossiers niet vergemakkelijkt. Onze maatschappij signaleerde enkele probleemdossiers aan het OCMW – dienst schulden, maar kreeg weinig of geen reactie terug. Het gevolg kan zijn dat er ook bij OCMW–cliënteel een gerechtelijke procedure kan worden opgestart.

Dit leidt ertoe dat er bij achterstallen steeds moet beroep gedaan worden op het CAW (dienst ter preventie van uithuiszetting), waar onze maatschappij ook voor dossiers i.k.v. gebrekkig onderhoud zich naar het CAW wendt.

Onderstaande tabel geven de dossiers, aangemeld bij het CAW, weer:

Aanleiding	Resultaat door tussenkomst CAW	Uiteindelijk resultaat
Achterstal	Geen medewerking , begeleiding wordt niet opgestart	Gerechtelijke procedure welke leidde tot een uithuiszetting
Achterstal	Afbetalingsplan werd bekomen, maar huurder wou geen verdere begeleiding	Achterstal werd afbetaald
Onderhoud	Begeleiding opgestart en lopende	Poetshulp wordt ingeschakeld, kwetsbare huurder wordt omkaderd.
Achterstal + onderhoud	Geen medewerking, begeleiding wordt niet opgestart	Gerechtelijke procedure einde contract lopende
Achterstal	Eerder werkte de huurder mee (afbetalingsplan werd afgesproken), maar haakte nadien af. Begeleiding werd niet opgestart.	Gerechtelijke procedure einde contract wordt opgestart.
Onderhoud	Begeleiding opgestart	Gezinszorg werd ingeschakeld, maar nadien door huurder stopgezet. Begeleiding door sociale dienst maatschappij met risico opstart procedure einde contract.
Onderhoud	Begeleiding opgestart en lopende	Gezinszorg en poetshulp werden ingeschakeld
Achterstal + onderhoud	Weinig medewerking	Huurder regelt dossier rechtstreeks met maatschappij: Achterstal werd afbetaald en opvolging onderhoud gebeurt door de sociale dienst maatschappij zelf.
Achterstal	Geen medewerking , begeleiding wordt niet opgestart	Gerechtelijke procedure welke leidde tot een uithuiszetting

In detail kunnen we stellen dat er:

- 4 dossiers zijn met zuivere huurachterstal waarbij er slechts in 1 dossier een effectieve afbetaling van de schuld kwam. Bij 3 dossiers werd een gerechtelijke procedure (op)gestart, welke in 2 gevallen al leidde tot een uithuiszetting.
- 3 dossiers zijn met zuivere problematiek van gebrekkig onderhoud: Twee huurders werkten actief mee en krijgen de nodige gezins- en/of poets hulp. Bij 1 huurder liep de samenwerking minder vlot en volgt de sociale dienst van onze maatschappij zelf de situatie ter plaatse op.
- 2 dossiers zijn met de combinatie achterstal/gebrekkig onderhoud: In één dossier zal een gerechtelijke procedure worden opgestart. Het tweede dossier is nog lopende bij de sociale dienst van de maatschappij zelf.

Globaal genomen kunnen we dus stellen dat er slechts minimaal beroep wordt gedaan op het CAW, voornamelijk omdat dit dient te gaan over dossiers waarbij er een groot risico is op uithuiszetting. Opvallend is dan ook dat dit bij dossiers i.k.v. achterstal weinig succesvol resultaat met zich meebrengt. In slechts 1 op 4 dossiers kwam het tot een betaling, bij de overige 3 dossiers leidde het tot een gerechtelijke procedure. Er zal dan ook bekeken moeten worden wat hiervan de oorzaak is (kop in zand steken van huurder, negatieve hulpverleningsgeschiedenis...). Naar onderhoud toe zijn de opgestarte begeleidingen wel succesvoller, waarbij de huurder structurele hulp aanvaardt.

Op dossierniveau is de uitwisseling tussen onze maatschappij en het CAW zeer intensief. De maatschappelijk werkers van het CAW houden steeds onze maatschappij goed op de hoogte van de ontwikkelingen en gezamenlijke huisbezoeken worden uitgevoerd. Huurders welke meewerken, geven aan deze omkadering zeker te appreciëren.

Wat betreft de projecten i.k.v. leefbaarheid, voor de twee voornaamste wijken in Aalst, nl. Ten Rozen en St. Elisabeth, werden de aangevatte samenwerkingsverbanden uit 2018 verdergezet.

Voor **Ten Rozen** is de voornaamste ontwikkeling het stopzetten van de samenwerking, vanuit Stad Aalst, met Samenlevingsopbouw vzw. Het contract nam een einde op 31.12.2019. Vzw Mensen voor Mensen werd als nieuwe partner geselecteerd om hun werking vanaf 01.01.2020 op te starten. Deze ontwikkelingen maakten dat de werking van Samenlevingsopbouw vzw op het werkveld in het najaar van 2019 tot een minimum werd herleid. Begin 2019 vond de jaarlijkse nieuwjaarsreceptie plaats, waarbij er aansluitend een infosessie over de instellingen van de thermostaat werd georganiseerd. De werking ervan blijkt namelijk voor veel bewoners te moeilijk. In de zomervakantie hield Samenlevingsopbouw vzw wel nog hun jaarlijkse succesvolle BBQ en ook de werkgroep 'prettig wonen' en de volkstuintjes kwamen nog enkele keren samen. De Klaproos zelf werd door Samenlevingsopbouw vzw en onze conciërge nog wekelijks geopend voor publiek, maar trekt doorgaans dezelfde bewoners aan.

Naast Samenlevingsopbouw vzw werd in 2019 ook een project, georganiseerd door Odisee Hogeschool opgestart, waarbij studenten kleuteronderwijs huisbezoeken uitvoeren bij gezinnen met kinderen tussen 3 - 6 jaar. Dit om de voeling met deze doelgroep te verbeteren en hen te laten kennis maken met hun leefomstandigheden.

In oktober 2019 startte ook Koala vzw een werking op in de wijk Ten Rozen. Concreet zal Koala vzw iedere woensdagvoormiddag ouders met kinderen tussen 0 - 3 jaar proberen te bereiken. Bedoeling

is om met deze ouders verder aan de slag te gaan (wat zijn de noden, oefenen Nederlandse taal...). Vanuit Koala vzw en Samenlevingsopbouw vzw werd er ook een sinterklaasfeest georganiseerd.

In 2018 lanceerde onze maatschappij meerdere oproepen binnen het sociaal werkveld om een partner te zoeken voor de invulling van de multifunctionele ruimte in Rozendreef 167. Vzw Arminaa was lange tijd de meest geïnteresseerde, maar haakte uiteindelijk af.

In november 2019 kreeg onze maatschappij wel de vraag of er i.k.v. de warmste week een actie mocht worden uitgebouwd vanuit Rozendreef 167. Concreet werd er gedurende de maand december 2019 en januari 2020 een winkel ingericht, waarbij tweedehandskledij aan democratische prijzen werd aangeboden. Bewoners gaven aan dit initiatief zeker te appreciëren.

Vanuit de dienst leefmilieu wordt er voor de wijk **St. Elisabeth** driemaandelijks een overleg ingepland. Onze maatschappij kon slechts één overleg bijwonen. Naast dit overleg is er wel een goed contact met de verantwoordelijke, waardoor de signalen tussentijds nog kunnen doorgestuurd worden.

Onze maatschappij onderhoudt ook een goed contact met de maatschappelijk werkers van Fiola vzw. Bij enkele probleemdossiers werd onze maatschappij door Fiola vzw uitgenodigd op een multidisciplinair huisbezoek.

DENDERLEEUEW

Met het OCMW Denderleeuw werd de bestaande samenwerking verdergezet. Onze maatschappij maakt alle huurders met een huurachterstal, groter dan 1 maand of een achterstal die aansleept, over aan het OCMW Denderleeuw. Deze overdracht bestaat uit een lijst met naam – adres en bedrag. Onze maatschappij wordt dan per kerende ervan op de hoogte gebracht welke huurder een lopende begeleiding heeft. Er gebeurt dan verdere inhoudelijke uitwisseling tussen de sociale dienst en de respectievelijke maatschappelijk werker. Diegene zonder dossier worden door het OCMW aangeschreven met de vraag contact op te nemen.

De samenwerking bestaat er ook uit om bij de problematische dossiers, voorafgaand aan het voorbrengen van het dossier op de Raad Van Bestuur, een cliëntoverleg in te plannen (huurder – OCMW – Dewaco Werkerswelzijn). Dit met als doel een gerechtelijke procedure te vermijden. Dit overleg heeft tot voordeel dat de huurder de mogelijke gevolgen van zijn achterstal inziet, maar dat ook het OCMW onmiddellijk als hulpverlenende organisatie de huurder kan bijstaan. Vaak gaat het hierbij over complexe dossiers waarbij er meerdere schulden zijn én er een familiale problematiek speelt. Deze samenwerking werd in oktober 2019 nogmaals bekeken en geëvalueerd.

Deze cliëntoverleggen werden in praktijk jammer genoeg slechts enkele keren uitgevoerd. Redenen hiervoor zijn:

- Huurder wil niet meewerken, geen vertrouwen in mogelijke hulpverlening met OCMW en/of onze maatschappij.

- Vastlegging van het overleg loopt moeilijk: Het dossier moet voldoende urgent zijn, maar ook voor onze maatschappij niet te laat in de procedure.

Als het dan effectief tot een beslissing van de Raad Van Bestuur voor opstart van een gerechtelijke procedure komt, zal onze maatschappij hiervan het OCMW Denderleeuw inlichten.

Op dossierniveau was er met het OCMW Denderleeuw een goede uitwisseling. Zo werden er een aantal gezamenlijke huisbezoeken uitgevoerd én enkele multidisciplinaire overleggen ingepland. Dit was voornamelijk het geval bij die huurdersdossiers waar de problematieken de afzonderlijke diensten overstijgen.

In 2019 werden ook de driemaandelijks overlegstructuren in Denderleeuw opnieuw georganiseerd, zijnde Task Force Hemelrijk en Task force domiciliefraude.

7.2.3 ZITDAGEN

AALST WIJK ROZENDREEF

Vanuit onze maatschappij werden in 2019 ook de zitdagen verder gezet.

Datum	Kandidaat-huurder	Verhuring	Technisch	Sociaal	Totaal aantal bezoekers
15/1/19	3	2	1		6
12/2/19			1	4	5
13/3/19	1	1	3	2	7
26/3/19		3	6	5	14
7/5/19	1	1	2	3	7
21/5/19			2	1	3
2/7/19		2	1	4	7
16/7/19		2	3	1	6
21/8/19	1		3	1	5
3/9/19		2	3	4	9
17/9/19	1	3	1	1	6
11/10/19					
5/11/19		1	1	1	3
19/11/19		1	1	2	4
3/12/19				2	2
TOTAAL	7	18	28	31	84

Op de zitdagen van de maanden november en december kwamen er ook een heel aantal bewoners een ingevulde tevredenheidsenquête indienen. Deze aantallen werden niet meegenomen in bovenstaande tabel.

In 2018 waren er 55 bezoekers op de zitdag, waar de cijfers voor 2019 een duidelijke stijging weergeven.

Vooral de meldingen voor de technische en sociale dienst blijven hoog. Wanneer we de meldingen voor de sociale dienst inhoudelijk in detail bekijken, zijn hier heel wat meldingen bij die betrekking hebben op de gemeenschappelijke delen (voornamelijk afval achterlaten in kelders...). Een aantal van de meldingen handelen ook over bestuurlijke en/of politionele materies (diefstal, vermoeden druggebruik en/of –dealen, overlast van honden op openbaar domein...).

Bewoners geven aan graag naar de zitdag te komen, gezien de laagdrempeligheid, het persoonlijk contact en de bereikbaarheid van het lokaal.

DENDERLEEUEW WIJK HEMELRIJK

In 2019 werden er in De Palaver te Denderleeuw 20 zitdagen gehouden. Op de zitdagen is steeds de wijkagent en doorgaans de buurtwerker ook aanwezig, wat zorgt voor een uitwisseling tussen de diverse diensten. Bewoners kunnen, voor aanvang van het gesprek, aangeven of ze een partij niet aanwezig willen. Bij een aantal dossiers i.k.v. domiciliefraude werd er wel voor gekozen om zowel de wijkagent als de sociale dienst van Dewaco het gesprek te laten bijwonen, aangezien het onderzoek vaak door beide partijen gevoerd werd. Uiteraard gebeurt dit vanuit een gedeeld beroepsgeheim.

Op 2 zitdagen is geen enkele bezoeker komen opdagen. Op 4 van de 20 zitdagen* was onze maatschappij verhinderd, wegens zittingen op het Vrederecht en/of andere omstandigheden (overleg, ziekte...). Toen was enkel de wijkagent aanwezig, maar konden de bezoekers door Dewaco bijgevolg niet geregistreerd worden.

Op de zitdagen van 31/10/2019 en 14/11/2019 kwamen er ook een heel aantal bewoners een ingevulde tevredenheidsenquête indienen.

Datum	Kandidaat-huurder	Verhuring	Technisch	Sociaal	Eigenaars	Totaal aantal bezoekers
31/1/2019		1			1	2
15/2/2019			8	2	1	11
28/2/2019		1			1	2
14/3/2019			4			4
28/3/2019*						
11/4/2019			1	3	1	5
25/4/2019						
9/5/2019		1	1	4		6
23/5/2019			2	2		4
6/6/2019		1	2			3
20/6/2019		1	2	1		4
4/7/2019	1		4	2	1	8
22/8/2019	1		2	2		5
5/9/2019						
19/9/2019*						

3/10/2019			3	1		4
17/10/2019*						
31/10/2019			1			1
14/11/2019			3			3
12/12/2019*						
TOTAAL	2	5	33	17	5	62

Een vergelijking maken met 2018 is moeilijk, aangezien de zitdagen pas werden opgestart in oktober 2018.

Ook voor Denderleeuw merken we een duidelijke oververtegenwoordiging van de vragen voor de technische en sociale dienst. De context hierrond is vergelijkbaar met deze in Aalst, maar opvallend is wel het aantal bezoekers onder de categorie sociale dienst die langskomen n.a.v. onderzoeken i.k.v. domiciliefraude / melden bijwoonst (7 op 17 meldingen).

7.2.4 VREDEGERECHT

In 2019 werden er vanuit de sociale dienst 41 huurders ‘Opgeroepen in Verzoening’ voor het Vrederecht. Hiervan waren er 18 huurders uit het grondgebied Aalst en 23 uit Denderleeuw.

In vergelijking met 2018, toen er 16 Oproepingen in Verzoening werden opgestart, is dit dus meer dan een verdubbeling.

Slechts 3 Oproepingen in Verzoening* gebeurden in het kader van een gebrekkig onderhoud en/of leefbaarheidsproblemen. Al de overige zittingen handelden over achterstal.

Wanneer er in status kolom ‘geannuleerd’ vermeld staat, betekent dit dat de zitting werd geannuleerd, steeds nadat de huurder contact opnam om aan te geven dat hij/zij niet aanwezig kon zijn en er een betaling en/of afbetalingsplan werd afgesproken.

NR	Status	Resultaat?
1	Neen	Geen reactie – gerechtelijke procedure opgestart – uithuiszetting
2	Geannuleerd	Afbetalingsplan
3	Neen	Betaling volledige som
4	Neen	Geen reactie – gerechtelijke procedure opgestart – huurder zelf vertrokken
5	Ja	Afbetalingsplan
6	Geannuleerd	Betaling volledige som
7	Geannuleerd	Afbetalingsplan
8	Geannuleerd	Betaling volledige som
9	Neen	Betaling volledige som
10*	Ja	Datum huisbezoek afgesproken
11	Ja	Afbetalingsplan
12	Geannuleerd	Afbetalingsplan

13	Geannuleerd	Afbetalingsplan
14	Ja	Afbetalingsplan
15	Ja	Afbetalingsplan
16*	Geannuleerd	Voorafgaand huisbezoek bleek onderhoud voldoende
17	Geannuleerd	Afbetalingsplan
18	Ja	Afbetalingsplan
19	Ja	Afbetalingsplan
20	Neen	Geen reactie – gerechtelijke procedure opgestart – uithuiszetting
21	Ja	Betaling volledige som
22	Ja	Afbetalingsplan
23	Geannuleerd	Afbetalingsplan
24	Neen	Geen reactie – gerechtelijke procedure opgestart – huurder stelde zich in regel
25	Ja	Afbetalingsplan
26	Neen	CAW werd ingeschakeld
27	Geannuleerd	Afbetalingsplan
28	Ja	Afbetalingsplan
29	Ja	Afbetalingsplan
30	Geannuleerd	Betaling volledige som
31	Geannuleerd	Betaling volledige som
32	Geannuleerd	Afbetalingsplan
33	Geannuleerd	Afbetalingsplan
34	Neen	CAW werd ingeschakeld
35	Geannuleerd	Afbetalingsplan
36	Neen	Geen reactie – gerechtelijke procedure opgestart – uithuiszetting
37	Ja	Gedeeltelijk akkoord afbetalingsplan
38*	Ja	Afspraken over overlast
39	Geannuleerd	Afbetalingsplan
40	Geannuleerd	Afbetalingsplan
41	Geannuleerd	Afbetalingsplan

Samengevat komen we tot de volgende onderverdelingen:

Status		Aantal
Aanwezig	Betaling volledige som	1
Aanwezig	Afbetalingsplan	11
Geannuleerd	Betaling volledige som	4
Geannuleerd	Afbetalingsplan	13
Neen	Betaling volledige som	2
Neen	Geen reactie – gerechtelijke procedure – uithuiszetting	3
Neen	Geen reactie – gerechtelijke procedure – zelf vertrokken	1
Neen	Geen reactie – gerechtelijke procedure – huurder in regel gesteld	1
Ja*	onderhoud en /of leefbaarheid	2
Geannuleerd*	onderhoud en / of leefbaarheid	1
Neen	CAW werd ingeschakeld	2
	TOTAAL	41

Voor de sociale dienst is het doel van deze zittingen vooral het bekomen van een regeling over de openstaande schuld. In 31 dossiers is dit effectief het geval. Ook al nemen deze zittingen veel tijd in beslag, kan er toch gesteld worden dat de acties hun doelstelling behalen.

In 4 dossiers was de achterstal dermate ver gevorderd en de huurder niet meewerkend, dat uiteindelijk een vertrek van de huurder volgde (uithuiszetting / zelf vertrokken).

De hele werking van de sociale dienst over de aanpak van de achterstal bij zittende huurders wordt driemaandelijks ook toegelicht op de Raad Van Bestuur. De boekhouding geeft hierbij een overzicht weer van de evolutie van de schuld en de lopende afbetalingsplannen. Dit cijfermatig overzicht wordt aangevuld met de nodige inhoudelijke toelichting door de sociale dienst.

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 verhuring 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:

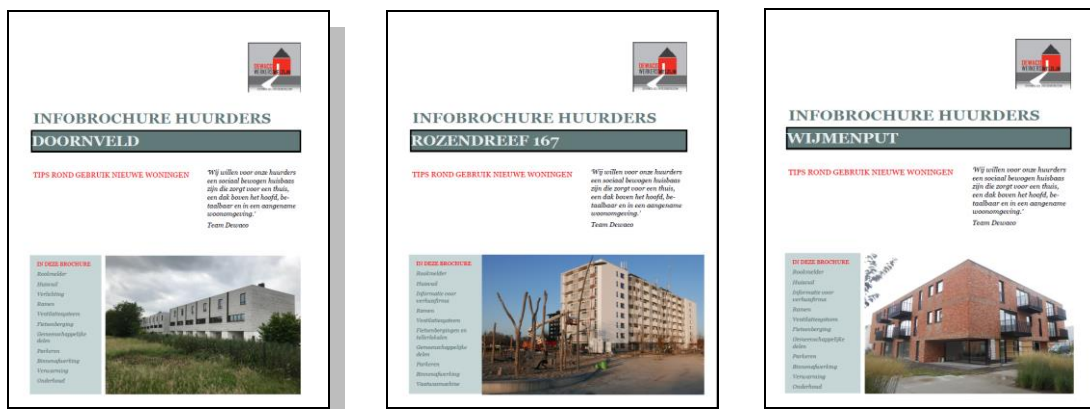
Maand	Nieuwe huurders	Huisbezoeken door sociale dienst n.a.v. probleem in huurdersdossiers (burenruzie, slecht onderhoud, achterstal ...)	Totaal
Januari		1	1
Februari		6	6
Maart		6	6
April		17	17
Mei	4	14	18
Juni	3	16	19
Juli	6		6
Augustus	4	16	20
September	5	17	22
Oktober	3	19	22
November	2	15	17
December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

7.3 COMMUNICATIE MET DE HUURDERS

Heel wat maatregelen om de communicatie met de huurders te verbeteren, welke in het verleden waren opgestart, werden ook in 2019 verder gezet. Zo gaan nog steeds de **maandelijke informatievergaderingen** voor nieuwe huurders door. De medewerkers geven wel aan dat niet iedere aanwezige de gegeven informatie voldoende lijkt te begrijpen. Vermoedelijk kan een beperkte kennis van de Nederlandse taal en het feit dat de nieuwe huurders bezig zijn met de praktische organisatie van hun verhuis, hiermee te maken hebben. We blijven er als maatschappij wel nog steeds van overtuigd dat deze infomomenten noodzakelijk zijn om de bepalingen, opgenomen in het huurcontract, zo eenvoudig mogelijk mee te geven. 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.

Ook de **woningbrochures**, ontworpen door de technische dienst, werden in 2019 verder uitgewerkt. Naar aanleiding van de ingebruikname van de nieuwe appartementen in de wijk Doornveld, Wijmenput en Rozendreef 167 te Aalst werden onderstaande brochures opgemaakt.



In deze brochures staan een aantal technische problemen uitgewerkt en worden een aantal reglementen opgenomen (gaten boren, gordijnen...). Ook wordt er verwezen naar bv. de afvalbrochure van de respectievelijke stad of gemeente over het correct aanbieden en sorteren van afval.

Deze nieuwe projecten werden in 2019 ook officieel ingehuldigd. In mei opende onze maatschappij plechtig de gerenoveerde appartementen van Rozendreef 167 te Aalst. Naast de bewoners werden ook partners uit de wijk en lokale politiek en pers uitgenodigd. Ook het project Doornveld te Aalst kreeg zijn officiële opening in de maand juni.

De **huurderskranten** werden ook in 2019 verder gepubliceerd. In 2019 werden volgende huurderskranten onder de bewoners en de stakeholders verdeeld:



Nieuw dit jaar waren de verstuurde tevredenheidsenquêtes onder de zittende huurders, bestaande uit 2 modules: Vragenlijst over “de dienstverlening” en de module ‘gegevens over u en uw gezin’.

Concreet werden er 897 enquêtes verstuurd. Om de resultaten representatief te maken, dienden we een responsgraad van 60 à 65 procent te behalen, mits er een respons verhogende actie aan werd gekoppeld. Onze maatschappij heeft ervoor gekozen om 1 deelnemer te belonen met een geschenkcheque van 50,00 €. Rekening houdende met de responsgraad van 60 procent, waar wij het dichtste bij aanleunen, dienden er 538 ingediend te worden om de resultaten bruikbaar te maken.

Eerder liep de periode waarbinnen de resultaten konden worden ingediend tot 30.11.2019.

Midden november werd echter de lijst getrokken van de ingediende vragenlijsten op dat moment en bleek de responsgraad nog zwaar onvoldoende. Er werd op 21.11.2019 nogmaals een herinneringsbrief en vragenlijst naar alle niet-deelnemers op dat moment verstuurd.

Ook midden december werd nogmaals een mailing verstuurd om meer vragenlijsten binnen te krijgen. De termijn om de enquêtes in te dienen werd dus verlengd.

Uiteindelijk leidde dit tot een eindresultaat van 551 ingediende vragenlijsten. Dit is dus een responsgraad van 61,43 %. De resultaten, welke positief waren, waren dus representatief. Meer details over de resultaten vindt u in het onderdeel klachten.

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 2019

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 verlies van € -127.159,94. Dit resultaat wordt hieronder verder toegelicht.

De totale bedrijfsopbrengsten bedragen € 4.539.859,31. De vennootschap heeft daarvan een totale omzet van de huuractiviteiten van € 3.980.429,18 gehaald en een bedrag van € 559.430,13 aan andere bedrijfsopbrengsten. Deze andere bedrijfsopbrengsten bestaan voornamelijk uit de ontvangen subsidies (€ 204.893,08). Anderzijds bevat de bedrijfsopbrengsten de geproduceerde vaste activa (€ 167.274,85) voor de activering van de toezichtskosten op de projecten in eigen beheer.

De totale bedrijfskosten bedragen € 4.485.301,13. Belangrijke pijlers binnen de bedrijfskosten zijn de afschrijvingen, het onderhoud van het patrimonium, loonkosten en de onroerende voorheffing.

Bijgevolg bedraagt het bedrijfsresultaat € 54.558,18 (in 2018 = € 309.339,66).

Het financieel resultaat bedraagt € -201.158,35. Dit is het verschil tussen de financiële opbrengsten (€ 1.504.594,92) en de financiële kosten (€ 1.705.753,27). Deze financiële kosten bestaan voor 99% uit kosten van de schulden, namelijk voor een bedrag van € 1.702.937,75. Dit is niet minimaal, doch zeker te begrijpen en te verantwoorden gezien de leningen bij recent voltooide projecten.

De uitzonderlijke opbrengst bedraagt € 10.216,31. De uitzonderlijke kosten bedragen € 0.

De liquide middelen per 31/12/2019 bedragen € 4.395.614,93.

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. Dit kapitaal werd volstort ten bedrage van € 6.668,63.

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

De vennootschap beschikt eveneens over bijzondere reserves.

Vermits er verlies werd geboekt, heeft de vennootschap in staat de laatstgenoemde reserves verlaagd.

4. Wijziging in de gangbare waarderingsregels

N.V.T.

5. Bestemming van het resultaat

Wij stellen voor het verlies van € -127.159,94 integraal in mindering te brengen van de bijzondere reserves. Dit resulteert in een totaalbedrag van die reserves per 31/12/2019 van € 7.142.502,45.

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

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

III. Werkzaamheden op het gebied van onderzoek en ontwikkeling

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

IV. Bijkantoren van de vennootschap

De vennootschap heeft geen bijkantoren.

V. Verantwoording van de waarderingsregels in de veronderstelling van continuïteit

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

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



Eddie Monsieur

Bestuurder - voorzitter

10 VERPLICHTE PUBLICATIE VERLONING DIRECTEUR

Volgens artikel 11 van het MB van 22 oktober 2008 over de interne beheersaspecten is de sociale huisvestingsmaatschappij verplicht om het verloningspakket van de directeur bekend te maken door die gegevens te plaatsen op de website van de VMSW en op te nemen in het jaarverslag. Het verloningspakket omvat de salarisschaal, met vermelding van de hiermee overeenkomende geldelijke minima en maxima, de toelagen, het beschikken over een dienstwagen en een groepsverzekering. Bij de toelagen en de groepsverzekering worden de voorwaarden en de minima en maxima vermeld.

Het huidig verloningspakket van onze directeur bestaat uit:

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

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

De directeur beschikt over een dienstwagen.

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

11 RAPPORTERING KLACHTEN



Totaal aantal klachten	8
Aantal ontvankelijke klachten	6
Aantal (deels) gegronde klachten	6
Aantal (deels) opgeloste klachten	8

Wanneer we de klachten voor 2019 globaal gezien bekijken, kunnen deze het meest opgesplitst worden in 2 groepen: Technische en sociale meldingen/klachten.

Bij de technische meldingen/klachten wordt er nog steeds gewerkt met het 'aanvraagformulier herstelling'. Ook werd de mogelijkheid ontworpen om via de website rechtstreeks een technische melding te versturen naar onze maatschappij.

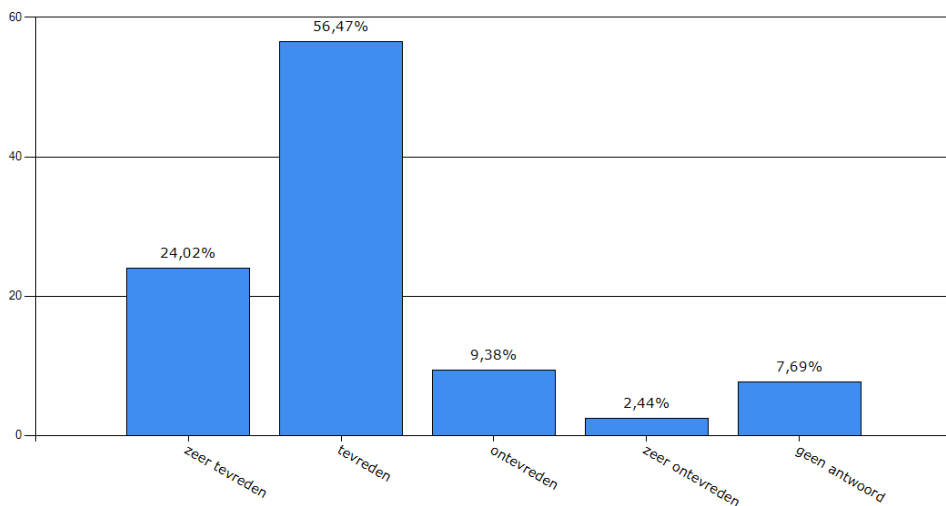
Wat betreft de meldingen/klachten over domiciliefraude (onrechtmatige bijwoning en niet-bewoning van de sociale woongelegenheden) werden er in 2019 voor het grondgebied Denderleeuw 7 onderzoeken aangevraagd bij dienst bevolking. Voor Aalst werden er 6 dossiers aan de lokale politie overgemaakt. RWO Toezicht werd in een aantal dossiers ook gevraagd om de meterstanden aan onze maatschappij over te maken, om zo de eventuele fraude objectief te kunnen staven.

Aangezien klachtenmanagement samenhangt met de tevredenheid die huurders hebben over de werking van een SHM, verstuurde onze maatschappij in het najaar van 2019 een enquête onder de zittende huurders. Dit werd bovenstaand al toegelicht.

Wanneer we deze resultaten globaal bekijken, haalt onze maatschappij een positief resultaat van ongeveer 80 % op de bevraging over de dienstverlening.

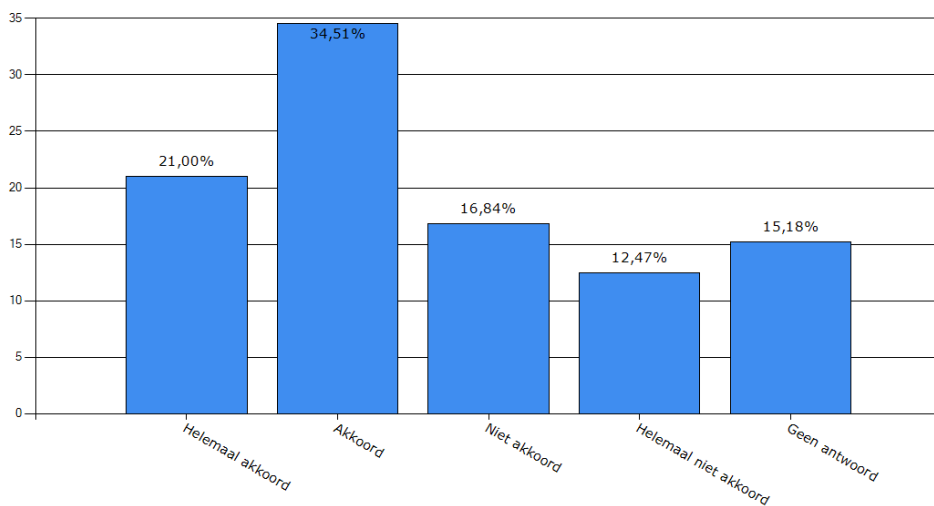
Op de volgende pagina worden de resultaten weergegeven.

Hoe tevreden bent u in het algemeen over de dienstverlening van Dewaco – Werkerswelzijn? Bijvoorbeeld: De brieven, de bewonerskrantjes, de hulp bij een vraag of defect...).



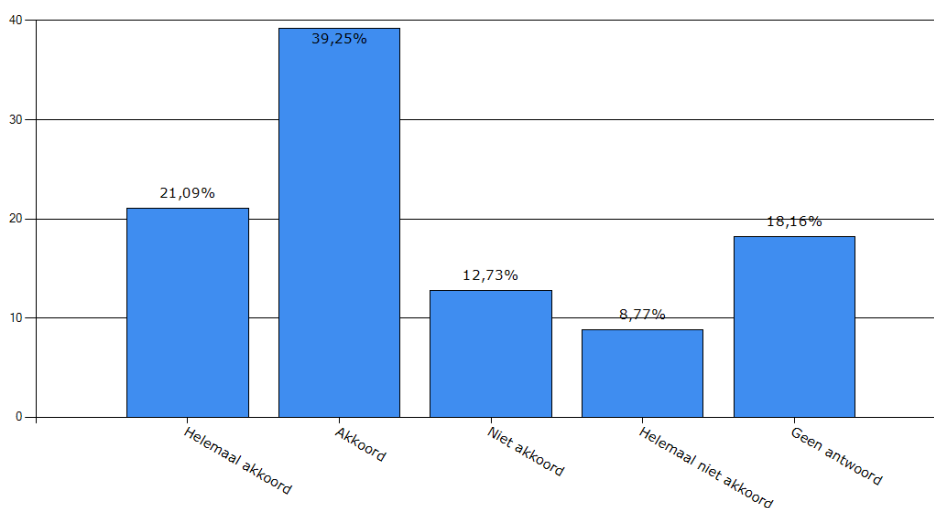
In detail bemerken we wel dat de resultaten gematigder zijn voor volgende vragen:

Heb ik een probleem? Dan lost Dewaco – Werkerswelzijn dat snel op.



Hier kan je besluiten dat 55,51 % helemaal akkoord tot akkoord is en bijna 30 % niet akkoord tot helemaal niet akkoord.

Dewaco – Werkerswelzijn herstelt defecten aan de woning goed.



Ook in bovenstaande grafiek bemerk je dat 60% tevreden is over de uitgevoerde herstelling tegenover 20% ontevreden huurders. De aanpak van de technische meldingen zal in 2020 verder bekeken worden en geoptimaliseerd.

Voor de sociale meldingen/klachten wordt er een onderscheid gemaakt of deze klachten betrekking hebben op de woongelegenheden zelf, waarbij sociale dienst een huisbezoek uitvoert, en/of op het openbaar domein–samenleving. Hier zal de sociale dienst de huurder doorverwijzen naar de Stad/Gemeente of wijkagent.

Bij meldingen van bv. drugszaken, klein vandalisme en overlast (lawaaihinder, hondenpoep, fout parkeren...) wordt steeds de politie hiervan ook ingelicht. Zo vonden er in 2019 ook een aantal gezamenlijke huisbezoeken plaats, waarbij de wijkagent en een SHM medewerker samen op pad gaan. Bij twee dossiers van zware overlast en fraude, waarbij een heel appartementsgebouw hinder ondervond, werd na overleg met de politie besloten een gerechtelijke procedure einde contract op te starten.

Als de klachten van overlast blijven aanhouden, werden er in 2019 ook 3 huurders uitgenodigd voor een Oproeping in Verzoening op het Vredegerecht (1 dossier voor lawaaihinder/hangjongeren, 1 dossier voor druggebruik/lawaaihinder en 1 dossier om het gebrekkig onderhoud met hinder voor de buurt aan te kaarten) teneinde afspraken te kunnen maken om de leefbaarheid te kunnen garanderen én waarbij de sociale huurder zijn huisvesting kan behouden.

Voor een aantal 'probleemwijken' werden er overlegmomenten georganiseerd, waarbij diverse partners een gedragen actie/informatiemoment werd georganiseerd (buurtfeest en zwerfvuilactie St. Elisabeth Aalst, inhuldigen van nieuwe gebouwen). Op die manier houdt onze maatschappij ook op een informele manier een vinger aan de pols bij haar huurders en wordt het netwerk met andere (welzijn)organisaties verder uitgebouwd.

Het doel van onze maatschappij in 2019 was dan ook om verder in te zetten in de contacten met huurders, via allerlei kanalen (zitdagen, huisbezoeken, vragenlijsten, informele ontmoeting...) om zo de toegang voor de huurders tot onze maatschappij te vergemakkelijken.

12 JAARREKENING

Zie bijlage