

2021
Onvoorzien
Instabiel
Doorgaan
Verschil maken

Jaarverslag SVK Midden-Limburg vzw

WONINGBEHEER



315

WONINGEN
IN BEHEER



502,36 €

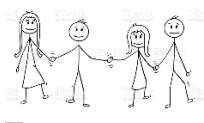
GEMIDDELDE
INHUURPRIJS



32

NIEUWE
INHURINGEN

HUURBEGELEIDING



1343

KANDIDAAT
HUURDERS



62

TOEWIJZINGEN



369,41€

GEMIDDELDE
VERHUURPRIJS

INTERNE WERKING



15

MEDEWERKERS



643 k

VLAAMSE
SUBSIDIE



120 k

LOKALE
BIJDRAGEN

Inhoud

1	Zijn er wijzigingen in het beheer (openingsuren, permanentie, ...)? Indien ja, welke?	6
2	Toewijzing en intern huurreglement.....	6
3	Prospectie en inhuren van nieuwe woningen en begeleiden en ondersteunen (kandidaat-) verhuurders Beschrijf hoe de prospectiemedewerker(s) werden ingezet.	6
4	Huurdersbegeleiding (basisbegeleidingstaken)	7
4.1	Inschrijving en informatie ³	7
4.2	De financiële opvolging van huurders ^{3*}	7
4.3	Inspraak en participatie ^{3**}	8
4.4	Individuele begeleiding ^{3***}	9
4.5	Aanvullende informatie	10
4.5.1	Leegstand:.....	10
4.5.2	Patrimoniumbeheer:	11
4.5.3	Naar één Limburgse sociale woonmaatschappij	12
5	Het financieel jaarverslag voor alle gesubsidieerde SVK's.....	13
5.1.1	De balans en resultatenrekening. Zie bijlage xx	13
5.1.2	De subsidie-afrekening. Zie bijlage xx	13
6	2021 in cijfers.....	14
6.1	Samenstelling raad van bestuur	14
6.2	Samenstelling Algemene vergadering	14
6.3	Personeel	15
6.3.1	Personeel op loonlijst op 31/12/2021 – Taken.....	16
6.3.2	Personeel op loonlijst op 31/12/2021 – Lonen.....	17
6.3.3	Personeel uit dienst – Taken.....	17
6.3.4	Personeel uit dienst – Lonen.....	17
6.4	Financiële bijdragen van de lokale besturen	17
6.5	Woninggroei	18
6.6	Actieve HHC op 31/12/2021.....	19
6.7	HHC'en stopgezet in 2021.....	21
6.8	Actieve OHC'en	22
6.9	Huurders – woonnood.....	24
6.10	Versnelde Toewijzingen op verzoek van.....	25
6.11	OHC Opgezegd	26
6.12	Actieve Kandidaat-huurders en hun woonnood	27
6.13	Gemotiveerde weigeringen door het SVK	28
6.14	Geschrapte kandidaat-huurders	29

Inhoudelijk JAARVERSLAG 2021

Alle sociale verhuurkantoren omschrijven **kort en inhoudelijk** de evolutie en wijzigingen in de organisatie, de werking en de dienstverlening van het SVK in het werkjaar en dit aan de hand vanonderstaande indeling.

1 Zijn er wijzigingen in het beheer (openingsuren, permanentie, ...)? Indien ja, welke?

Doordat er veel personeel in quarantaine zat, hebben wij enkele weken in november en december de telefonische bereikbaarheid moeten verlagen. Men kon ons in deze periode enkel voormiddag telefonisch contacteren.

Voor de inschrijvingen is er niet veel gewijzigd t.o.v. vorig jaar. We proberen de inschrijving eerst telefonisch in orde te brengen. Als de kandidaat liever persoonlijk langs komt voor zich in te schrijven dan wordt er een afspraak gemaakt. Wij krijgen veel positieve opmerkingen van de kandidaten dat het telefonisch kan en dat ze niet meer ter plaatse moeten komen.

2 Toewijzing en intern huurreglement

Werd het intern huurreglement aangepast? Indien aangepast: voeg het gewijzigde intern huurreglement bij het jaarverslag en arceer in het geel de gewijzigde paragrafen;
Volgens mij geen wijzigingen

Werd de toewijzingsprocedure aangepast? Indien aangepast: voeg de gewijzigde toewijzingsprocedure en arceer in het geel de gewijzigde paragrafen;

De toewijzingsprocedure was reeds in 2020 lichtjes gewijzigd omwille van de corona. Tot op heden passen wij deze procedure nog steeds toe. In sommige situaties zorgt deze procedure voor meer leegstand maar deze manier van werken is meer klantvriendelijk en daar hechten wij ook veel belang aan.

Het principe blijft dat de eerste 15 tot 20 kandidaten worden aangeschreven bij een aanbod van een woning.

Na actualisaties van deze dossiers wordt de eerste op de lijst uitgenodigd om naar de woning te komen kijken. Wanneer de kandidaat-huurder de woning weigert, nodigen we de tweede op de lijst uit. En zo gaan we verder tot een kandidaat-huurder het pand aanvaardt.

De toewijzingsprocedure werd niet aangepast omdat deze manier van toewijzen mogelijk is binnen de bestaande toewijzingsprocedure.

3 Prospectie en inhuren van nieuwe woningen en begeleiden en ondersteunen (kandidaat-) verhuurders Beschrijf hoe de prospectiemedewerker(s) werden ingezet.

Geef een overzicht van de ervaren moeilijkheden.

Zijn er projecten in het kader van SVKpro? Indien ja, graag een stand van zaken.

Dank zij de extra middelen voor een bedrag van 25.000 € van de Vlaamse overheid heeft het SVK een halftijdse prospectiemedewerker kunnen aanwerven.

Hierdoor hebben wij ondanks de extra moeilijkheden ten gevolge van de coronapandemie 32 nieuwe inhuringen kunnen realiseren.

We merken een groeiend aanbod van particuliere investeerders die er voor kiezen om hun spaargeld te investeren in een eerste tweede woning omdat zij dit een betere belegging vinden dan hun geld te laten staan op een spaarrekening.

In 2020 heeft het SVK een behoeftepeiling uitgevoerd en ingetekend op de SVK-pro oproep. Helaas hebben we in 2021 moeten vaststellen dat er vanuit de ontwikkelaars geen interesse is getoond om op onze vraag en noden in te gaan.

In 2021 hebben we opnieuw ingetekend in de nieuwe SVK-pro oproep met dezelfde behoeftepeiling en criteria als in 2020.

De weinige contacten die er zijn met ontwikkelaars kennen geen vervolg. De redenen waarom zijn niet gekend. Maar de lage inhuurprijzen en de kleinschaligheid die het SVK vraagt, zullen vermoedelijk de grootste reden zijn dat er geen concrete voorstellen in de bus komen.

4 Huurdersbegeleiding (basisbegeleidingstaken)

4.1 Inschrijving en informatie³

Tijdens een inschrijving is het zeer belangrijk dat er laagdrempelig en klantvriendelijk wordt gewerkt. Onze medewerkers zetten hier ook sterk op in. Voor ons is het belangrijk dat de kandidaten voldoende informatie krijgen en dat hun inschrijving vriendelijk en vlot verloopt.

Omwille van de corona hebben we onze inschrijvingsprocedure moeten aanpassen. In eerste instantie proberen wij de inschrijving telefonisch uit te voeren met de kandidaten. Indien we merken dat dit niet lukt of niet vlot verloopt dan maken we een afspraak zodat ze kunnen langskomen. We merken dat in de meeste situaties de inschrijvingen via telefoon vlot verlopen. Aan de ene zijde merken we dat externe dienstverlening vraagt om de inschrijvingsbundel aan hen door te sturen zodat ze zelf kandidaten kunnen inschrijven. De meeste zijn hier heel tevreden van dat dit nu ook kan en ze niet meer samen met de kandidaat ter plaatse moeten komen. Aan de andere zijde horen we van onze lokale partners OCMW's dat zij worden met belast met vragen voor hulp bij het inschrijven. Zij wensen terug te keren naar de vroegere werkwijze waarbij de maatschappelijk assistent zijn/haar cliënt kan toeleiden naar de zittingen van het SVK. Aan het SVK om in 2022 een inschrijvingsbeleid uit te werken om ervoor te zorgen dat een gepast antwoord biedt aan beide vragen.

De grootste basisinformatie wordt meegegeven tijdens de inschrijving. We luisteren naar de situatie van de kandidaten en verwijzen hun naargelang de situatie door naar de correcte welzijnsdienst die hun verder zou kunnen helpen. Onze werking zelf wordt op dat moment in grote lijnen uitgelegd en ze krijgen ons intern huurreglement zodat ze de volledige informatie steeds kunnen nalezen indien gewenst. Tijdens de inschrijving geven we alvast ook korte informatie over de huursubsidie.

Om de impact van corona te kunnen bekijken, hebben we gekeken naar het aantal inschrijvingen van 2019 tot en met 2021. Voor 2019 hadden we 434 inschrijvingen, voor 2020 waren dit er 326 en in 2021 waren dit er 431. Als we kijken naar de cijfers van het aantal inschrijvingen zie je dat in 2020 er een pak minder inschrijvingen zijn gebeurd, dit vooral in de maanden april tot en met juni.

Ook in de cijfers naar het aantal geschrapte KH zien we een grote impact van de corona. Zowel in 2020 als in 2021 zijn wij in code rood gegaan, dit hield in dat we bij niet reageren geen schrappingen konden uitvoeren. In 2019 waren er 494 kandidaten geschrapt wegens niet reageren op een actualisatie, in 2020 waren dit er 206 en in 2021 waren dit er 144.

4.2 De financiële opvolging van huurders^{3*}

Geef een overzicht van de problemen en indien mogelijk becijfert het probleem.

Zijn deze problemen eigen aan uw SVK of denkt u dat meerdere SVK's hiermee te maken hebben?

Sinds enkele jaren hebben wij een vaste procedure in de aanpak van huurachterstand. Deze procedure is als volgt:

Wij sturen een brief na 1 maand achterstand. Tegelijkertijd neemt de huurbegeleiding contact met de huurder en probeert via huisbezoeken het betalingsprobleem in kaart te brengen en oplossingen te zoeken. Als de huurachterstand oploopt naar 2 maanden en meer, sturen we een aangetekende brief en starten we een Lokale Adviescommissie op.

Dit LAC wordt aangevraagd bij het OCMW. De commissie vindt één keer in de maand plaats waarbij er een afgebakende tijd per huurder voorzien is om het verhaal van de huurder te aanhoren en een hierbij passend en realistisch afbetalingsplan op te stellen.

In 2021 zijn er 16 dossiers behandeld. 14 hiervan waren rond huurachterstand, 2 rond overlast. Van deze 14 behandelde dossiers zijn er 4 dossiers succesvol afgerond, 5 dossiers die hun afbetaling goed volgen, 4 dossiers die hun afbetaling niet goed volgen, en 1 dossier zit bij de rechtbank. Van de 2 LAC-dossiers ivm overlast is er in 1 waar een uithuiszettingsprocedure is gestart. Zoals ook de voorbijaande jaren, heeft het LAC een goede invloed op de meeste huurders.

Wij merkten dat het ook in 2021 moeilijk bleef voor de huurbegeleiding om de huurders met betalingsproblemen op te volgen, door de coronabeperkingen mbt huisbezoeken. Enkele specifieke redenen waren: beperkte duur van huisbezoeken, quarantaines en/of ziekte van zowel personeel als huurders, ...

4.3 Inspraak en participatie ^{3}**

Geef een overzicht van de activiteiten die werden opgezet rond huurderbetrokkenheid, inspraak en participatie en wat hiervan de resultaten zijn.

Heeft u het afgelopen jaar moeten bemiddelen tussen huurders of bij samenlevingsproblemen?

Eind 2019 installeerden we in de woonblok van de Notelarenstraat een maandelijks koffiemoment waarbij de SVK-huurders en andere huurders elkaar konden ontmoeten. Helaas door corona werd dit in 2020 tijdelijk stopgezet en ook in 2021 hebben we dit uit voorzorg niet heropgestart. Maar nog steeds wordt ernaar gevraagd door de bewoners. Zodra het terug kan starten we er opnieuw mee.

Toch is er iets losgemaakt bij de bewoners van het pand, want in juni 2021 kwam er de vraag of ze in de kelderruimte een dartsbord mochten ophangen om af en toe met elkaar een spel te spelen. Omdat deze ruimte erg groot is en verlucht, was het coronaproef en gaf de syndicus van het gebouw ook toestemming. Gedurende de zomer zijn een aantal bewoners regelmatig samengekomen om op die manier een gezellige tijd door te brengen met elkaar. Dit soort initiatieven juichen we uiteraard toe.

Bemiddelen tussen burens, verhuurder en huurder gebeurt ook nog regelmatig. In de meeste gevallen gaat het om overlast die door onze huurder(s) wordt veroorzaakt.

Alle partijen worden gehoord om erna te proberen via participatie tot een oplossing te komen. Maar ook in 2021 verliep deze communicatie vaak op afstand via telefoon en andere media. We missen het persoonlijke contact in de bemiddelingen.

Anderzijds merken we een verhoogde onverdraagzaamheid van bewoners naar elkaar toe. Er werd zelfs geklaagd bij gewone huishoudelijke geluiden (afwas te luid doen, niet verdragen dat iemand stofzuigt op zondag, een kind dat speelt, ...). Verdraagzaamheid bevorderen en aanzetten tot relativeren was hierin onze taak.

Vorming Optimo:

Vanuit het OCMW van Diepenbeek kwam de vraag om een informatienamiddag te organiseren voor onze huurders ivm het nieuwe sorteerbeleid binnen de gemeente. Dit zou doorgaan op donderdag op 9 december 2021 om 13:30 uur. We vonden 8 huurders die geïnteresseerd waren aangevuld met Jan en Gwen van de huurbegeleiding. Op het uur van aanvang kwamen er slechts 3 huurders opdagen. We hoorden een kritische noot bij onze huurders waar ze hun bedenkingen ook hebben geuit naar het systeem. Er waren ook interessante weetjes die we ontdekten. Tevens de lage opkomst toch een geslaagde en informatieve namiddag.

4.4 Individuele begeleiding^{3***}

Hoe vaak stuurt u huurders of kandidaat-huurders door naar welzijnsorganisaties? Hoe verloopt de samenwerking met deze diensten?

In welke mate volgt u zelf huurders op?

Er zijn met de meeste organisaties goed lopende afspraken rond samenwerking en opvolging. Regelmatige evaluatie draagt hiertoe bij.

Burenbemiddeling: 1 doorverwijzing. In 2021 zijn ze pas later terug opgestart omwille van corona. Wij merkten wel moeilijkheden met de bereikbaarheid van deze dienst.

Ekwo: 0 doorverwijzingen, maar wel reeds lopende dossiers van 2020 die verder werden opgevolgd.

Preventieve woonbegeleiding: 6 dossiers.

Huurderssyndicaat: 1 dossier doorverwezen.

Reling: er zijn verschillende begeleidingen die nog lopende zijn van 2020. In het algemeen loopt deze samenwerking goed.

Een nieuwe samenwerking in 2021 was er met de straatverpleegkundigen. Dit werd als erg positief ervaren.

Vistha: we hebben in 2021 meerdere contacten gehad met deze dienst en gaan bekijken voor een nauwere samenwerking en doorverwijzing.

Net zoals in 2020 merkten we in 2021 een verdere verzwaring van psychiatrische dossiers. Van de 64 nieuwe verhuringen in 2021 waren er 12 waar binnen de 3 maanden zware problemen ontstonden op financieel gebied, onderhoud van de woning en/of overlast. In 8 van deze dossiers gaat het om alleenstaande cliënten.

Het gevoel dat deze mensen "gedropt" worden is toegenomen, en zelfs omgeslagen in het gevoel dat het misgaan van de woonsituatie gebruikt wordt om deze mensen verder door te kunnen verwijzen naar andere woonvormen.

De cliënt moet zo weer een mislukking meemaken. Wij hebben getracht in enkele dossiers op voorhand een professioneel netwerk uit te bouwen en zelfs op te leggen, maar helaas resulteerde dit toch elke keer in een (mogelijke) uithuiszetting. In 2021 waren er 7 uithuiszettingsprocedures omtrent overlast in werking waarvan er 5 effectief zijn uitgevoerd. De andere 2 procedures lopen nog. Bij deze uithuiszettingen zijn er hoge onkostennota's door vernielingen en slecht onderhoud in de woningen. Deze cliënten krijgen hierdoor een (nog) grotere schuldenlast en het SVK krijgt hier relatief weinig van terugbetaald.

Ondanks het professionele netwerk, hadden zowel de huurbegeleiding alsook ook het technisch team meer dan hun handen vol aan deze dossiers. Deze mensen hebben het o.m. moeilijker om afspraken na te komen zoals meermaals niet komen opdagen bij de bezichtiging, of de ondertekening van een contract, huisbezoeken, LCO's, LAC's, nazicht woningen, opendoen voor herstellingen, ... Dit is zeer tijdrovend.

Door de beschadigingen aan deze panden en bijkomende overlast, hebben we in 2021 van één nieuw ingehuurd pand een onmiddellijke opzeg van de eigenaar gehad. Bij de andere panden ontbeerden wij huurinkomsten omdat er eerst veel herstellingen moesten gebeuren, vooraleer we het terug konden verhuren.

Sommige panden stonden zo maanden leeg.

Ook de burens van deze panden staan argwanend tegenover nieuwe huurders, na hun ervaringen met de vorige bewoners. Onze nieuwe huurders hebben hierdoor een moeilijkere start.

Het SVK verkreeg helaas in deze buurten een slechte reputatie.

Wij blijven benadrukken dat andere, meer beschermde woonvormen voor dit doelpubliek beter geschikt zijn dan het SVK.

Een goede verstaander vraagt zich nu of hoe dan zit met de 52 andere nieuwe verhuringen in 2021.

Eén van deze toewijzingen is nog steeds niet verhuurd. We hebben hier reeds 3 keer een lijst getrokken, maar nog steeds geen kandidaat (zie ook verder bij leegstand).

De andere dossiers worden verdeeld naar 3 categorieën: Blauw, oranje en rood.

De 21 blauwe dossiers staan voor goed lopende verhuring, weinig problemen, netwerk aanwezig. Oranje omvat 28 dossiers en zijn de verhuringen waarbij we in de afgelopen 6 maanden meerdere intensieve contacten hadden, er zijn meer problematieken aanwezig, netwerk in opbouw. In de rode categorie zijn er 2 dossiers die in de afgelopen 3 maanden veel intensieve contacten nodig hadden, meerdere problematieken aanwezig, huurder werkt vaak niet mee of heeft weinig capaciteiten om alleen te wonen.

Na deze categorieën hebben we nog donkerblauw: dit zijn de dossiers waar een procedure uithuiszetting is ingezet of wordt voorbereid.

Door de verdeling in kleurencodes, kunnen wij als huurbegeleiding beter zien waar er meer aandacht naartoe moet, welke huurbegeleiding bv. al veel oranje dossiers heeft. Hierdoor kunnen we de draagkracht van ons team beter ondersteunen.

Wij blijven steeds onze dienstverlening evalueren waardoor o.a. in het afgelopen jaar de huurbegeleiding meer in duo is gaan werken met het technisch team. Vanaf het eerste nazicht bij uithuiszettingen gaan we stevast samen op huisbezoek. Huurders ervaren dit ook als aangenamer aangezien verhuizen voor heel wat stress kan zorgen, en zij op deze manier de huurbegeleiding als link naar de technische dienst kunnen gebruiken.

Ook bij andere technische problemen kan er gevraagd worden om in duo op huisbezoek te gaan. Beide teams ervaren dit als positief in de werking.

Ook in 2021 hadden de coronabeperkingen hun invloed op de huurbegeleiding. We merkten dat we nieuwe huurders minder vlot leerden kennen. Er kon o.m. tijdens de huisbezoeken minder tijd gemaakt worden voor een "losse" babbel. Nu werden huisbezoeken in bepaalde periodes op een kwartier afgehandeld, waar we tevoren misschien eens vroegen naar een foto op een kast, een hobby, de kinderen,... Het coronawerken voelde vaak als bandwerk.

Dit maakte pijnlijk duidelijk dat een huisbezoek zoveel meer is dan een controle van een woning, dat huurbegeleiding zoveel meer is dan een huisbaasfunctie. Alle levensgebieden van een cliënt komen tot uiting in de woning. Door er in een babbel naar te vragen, krijg je een verhaal waar soms een goede doorverwijzing uit volgt.

Dit kwalitatief werken hebben we gemist. We kijken er naar uit dat 2022 ons de kans geeft terug zoals vroeger te werken.

4.5 Aanvullende informatie

Zijn er nog onderwerpen die u wenst te melden aan het beleid?

4.5.1 Leegstand:

Hoe groter ons patrimonium, hoe onvermijdelijker dat we vroeg of laat ook te maken hebben met huurders die overlijden. In 2021 zijn er 3 huurders overleden.

Naast geconfronteerd worden met het verdriet bij nabestaanden, burens, vrienden, ... komt daar een hele administratieve rompslomp bij kijken. Er moet gezocht worden naar rechtstreekse erfgenamen, die ofwel de woning leegmaken en poetsen ofwel de erfenis verwerpen. In 2021 ervoeren we dat de meesten kozen voor deze laatste optie. Nadat de erfgenamen ons het attest van verwerping bezorgen, moet eerst de RvB beslissen of wij het leegmaken, of dat we verder zoeken naar erfgenamen. Meubilair e.d. opslaan is voor ons niet mogelijk, dus blijft alles staan tot er een beslissing is. Pas erna kunnen wij starten. Dit zorgt voor vertraging, waarin er weeral leegstand is. Vaak gaat dit ook gepaard met herstellingen waarvan wij de kosten nergens kunnen recupereren.

De HWB vrijmaken na een verwerping van erfenis is zeer kostelijk en gaat via een moeizame procedure. Het uiteindelijk bedrag dat we krijgen, dekt niet alle kosten.

Sommige panden krijgen we niet verhuurd omdat kandidaat-huurders weigeren. In het geval van 1 pand in Diepenbeek zijn we nu al voor de 3e keer een lijst aan het trekken. Waar het mee te maken heeft? Vnl. de ligging, vermoeden we, want het appartement zelf is volledig in orde.

Een andere reden voor leegstand is dat eigenaars bepaalde herstellingen niet willen of kunnen uitvoeren die noodzakelijk zijn voor wederverhuur. Om eigenaars aan te porren zijn er binnen het SVK procedures uitgeschreven die helaas te weinig worden toegepast.

Zo vragen wij soms een huurderving voor onze zittende huurders, bij een herstelling die blijft aanslepen en echt nodig is voor het volle gebruik van de woning. Maar in de praktijk ontvangt de huurder zelden deze derving. Wij vragen ons daarom af wat het nut is van het vragen van een huurderving als dit niet wordt toegepast.

Een laatste reden voor leegstand zijn de uithuiszettingen, waar we veel tijd moeten steken in het opmaken van onkostennota's na de uitdrijving, het herstellen en terug fatsoeneren van de woning, ...

In de voorgaande jaren werd het SVK ook met bovenstaande factoren geconfronteerd. Maar de laatste 2 jaren werd het moeilijker en moeilijker om de leegstandsperiodes onder aanvaardbare normen te houden. Hier zijn verschillende factoren voor verantwoordelijk.

In de eerste plaats lopen de wachttijden op om de herstellingen uit te voeren. We hebben dit in 2021 proberen op te vangen door een samenwerkingsovereenkomst aan te gaan met LIMCCO. Helaas (zie verder) zonder succes. De zoektocht naar betaalbare aannemers voor onderhoud en herstellingen blijft dan ook op de agenda staan.

Een tweede factor die hier een belangrijke rol in speelt, is te vinden bij de schommelingen in het beschikbare personeelbestand. Reeds geruime tijd kampen we met een gedeeltelijke uitval van een personeelslid. Een deeltijdse vervanging met tijdelijk karakter vinden voor een dergelijk profiel is quasi onmogelijk. Tel hierbij het frequent uitvallen van een personeelslid door ziekte of quarantaine door corona, afspraken die niet kunnen doorgaan, uitvoerders die geconfronteerd worden met ziekte en quarantaine en je krijgt een domino-effect van vertragingen in de uitvoering.

Sinds september wordt er maandelijks gerapporteerd over de actuele leegstand aan het dagelijks bestuur. De raad van bestuur heeft in december beslist om zo snel mogelijk een tijdelijke medewerker aan te werven die zich uitsluitend met de leegstand zal bezig houden om deze terug tot aanvaardbare proporties te herleiden in het eerste kwartaal van 2022.

Er leeft een bezorgdheid vanuit het gehele team rond de financiële gezondheid van ons SVK, dit ten gevolge van het grote verlies aan huurinkomsten ten gevolge van deze leegstand.

4.5.2 Patrimoniumbeheer:

De samenwerking met externe diensten.

Het blijft een moeilijke taak om nieuwe externe diensten te vinden waar we opmaat een samenwerking mee kunnen opbouwen.

Via de aankoopcentrale van SOM is het SVK een samenwerkingsovereenkomst aangegaan met LIMCCO. Ondanks de hoopvolle beloften, moesten we echter vast stellen dat een samenwerking met hen niet op maat van het SVK is. De beloofde afspraken en termijnen die waren voor opgesteld werden niet nagekomen. De prijzen waren ook beduidend hoger dan de prijzen van de aannemers waar het SVK reeds mee samenwerkt. En als daarbij de kwaliteit van de uitgevoerde werken niet voldoet dan is hun aanbod niet geschikt.

De oorzaak lag misschien omdat ze met verschillende onderaannemers werken waardoor het duur en moeilijk afspreken en opvolgen is.

Wij ervaren heel wat moeilijkheden om de werking met betrekking op het sanitair gedeelte in de woningen optimaal te krijgen. Op dit moment doet het SVK beroep op één firma, een eenmanszaak. Het positieve hier van is dat we kort op de bal kunnen spelen en ook correcte info en ondersteuning krijgen bij gebreken die wij bij een huisbezoek vaststellen en ook snel prijzen krijgen en verdere afspraken kunnen maken. Het nadeel is dat in het drukke seizoen hij zijn andere klanten ook moet bedienen. Hierdoor krijgt hij niet altijd alles tijdig ingepland. Hoogdringende interventies worden dan wel tussengenoemen en uitgevoerd. Maar dat heeft dan een negatief effect op de lopende herstellingen die dan op de lange baan worden geschoven.

Voor verstoppingen werkten wij voorheen met rioclean. Zij hebben ons echter vriendelijk bedankt voor de afgelopen samenwerking na verschillende klachten van hun personeel. Zij hebben ons wel een alternatief bezorgd waar we tot op heden goed mee samen werken

We werken momenteel nog steeds samen met :

Guy Croes : voor het terug in orde zetten na verhuis en kleine klusjes

Crew Factory : voor het leeg maken en poetsen van woningen en sporadische schilderwerken

GC Technics : voor het onderhoud van verwarmingen en herstellingen van het sanitair.

JCG electronics : elektriciteitswerken

ADH Dakwerken: algemene herstellingen en werken op hoogte en daken

A-Z Klussen: algemene klussen

Sinds 2021 werken we nu samen met:

Perter Vanhees : tuin werken en kleine klussen

Camrio: voor het ontstoppen van afvoerleidingen

Joery Vandereyt: sanitair werken en mogelijks ondersteuning naar de toekomst van GC Technics

Wesley Croes : elektriciteitswerken

Afwerking Deferm: gyproc en pleisterwerken

4.5.3 Naar één Limburgse sociale woonmaatschappij

Eén Limburgse woonmaatschappij...het team kijkt er enerzijds naar uit, anderzijds zijn er zorgen. Gaan we nog als "ons team" kunnen samenzijn? Ondanks ons soms vurige karakter, zijn we een erg hecht team. Waar gaan we gestationeerd worden? Welke jobinhoud kunnen we verwachten?

Vooraf vanuit huurbegeleiding hopen we dat we onze begeleiding nog kwalitatief kunnen bieden zoals heden.

We blijven het een spijtige zaak vinden dat het toewijssysteem van de SVK's zal verdwijnen. Ondanks een aantal problematische verhuringen, zijn er zoveel anderen die wel snel geholpen zijn binnen dit systeem en zo weer kunnen integreren in de maatschappij.

5 Het financieel jaarverslag voor alle gesubsidieerde SVK's.

Het financieel verslag bestaat uit 2 delen:

5.1.1 De balans en resultatenrekening. Zie bijlage xx

Deze zal worden toegevoegd na controle door de bedrijfsrevisor

5.1.2 De subsidie-afrekening. Zie bijlage xx

Deze zal worden toegevoegd na controle door de bedrijfsrevisor

6 2021 in cijfers

6.1 Samenstelling raad van bestuur

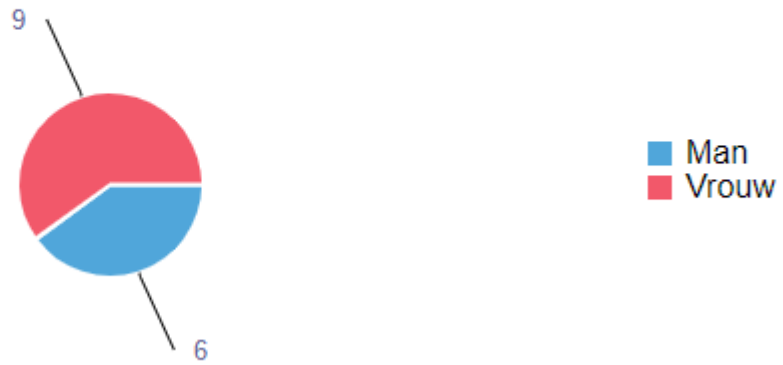
Leden	Natuurlijke persoon / Rechtspersoon	Indien rechtspersonen: vertegenwoordigd	Stemgerechtigd	Achtergrond leden
Bynens Jan	Natuurlijke persoon		Ja	OCMW
Dexters Joske	Natuurlijke persoon		Ja	Gemeentebestuur
Dumlugöl Yeliz	Natuurlijke persoon		Ja	OCMW
Heleven Jerica	Natuurlijke persoon		Ja	Gemeentebestuur
Dirckx Sofie	Natuurlijke persoon		Nee	Gemeentebestuur
Meynen Dymfna	Natuurlijke persoon		Ja	Gemeentebestuur
Ooms Stijn	Natuurlijke persoon		Nee	Gemeentebestuur
Poesmans Erna	Natuurlijke persoon		Nee	Gemeentebestuur
Schellis Cederique	Natuurlijke persoon		Ja	OCMW
Vandeput Fredrick	Natuurlijke persoon		Ja	Gemeentebestuur
Vanderhoydonck Kris	Natuurlijke persoon		Ja	Welzijnsactor
Venken Joost	Natuurlijke persoon		Ja	OCMW
Vrancken Dominique	Natuurlijke persoon		Ja	Huisvesting

6.2 Samenstelling Algemene vergadering

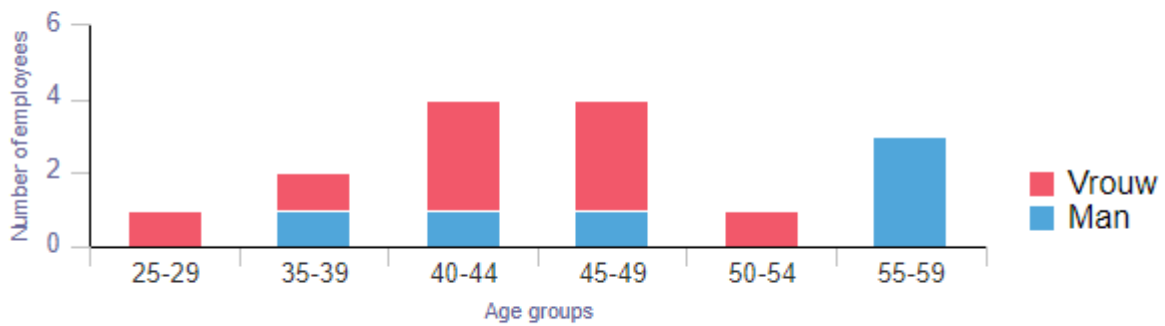
Leden	Natuurlijke persoon / Rechtspersoon	Indien rechtspersonen: vertegenwoordigd door	Stemgerechtigd	Achtergrond leden
Bynens Jan	Natuurlijke persoon		Ja	OCMW
Dexters Joske	Natuurlijke persoon		Ja	Gemeentebestuur
Dumlugöl Yeliz	Natuurlijke persoon		Ja	OCMW
Heleven Jerica	Natuurlijke persoon		Ja	Gemeentebestuur
Meynen Dymfna	Natuurlijke persoon		Ja	Gemeentebestuur
Schellis Cederique	Natuurlijke persoon		Ja	OCMW
Vandeput Fredrick	Natuurlijke persoon		Ja	Gemeentebestuur
Vanderhoydonck Kris	Natuurlijke persoon		Ja	Welzijnsactor
Venken Joost	Natuurlijke persoon		Ja	OCMW
Vrancken Dominique	Natuurlijke persoon		Ja	Huisvesting

6.3 Personeel

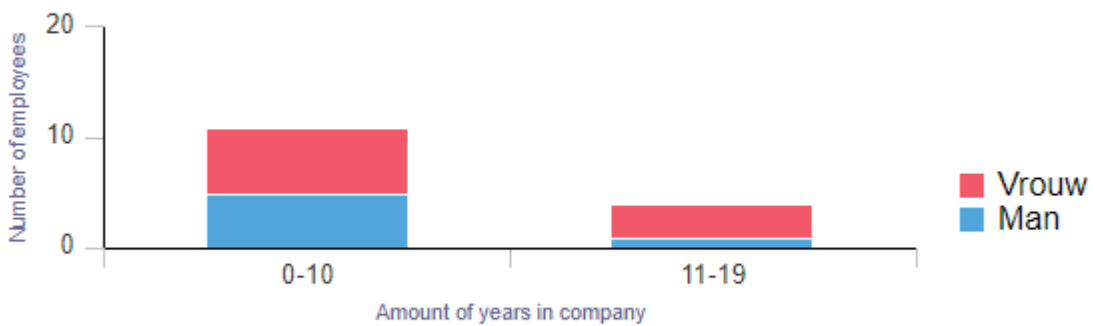
Man/Woman

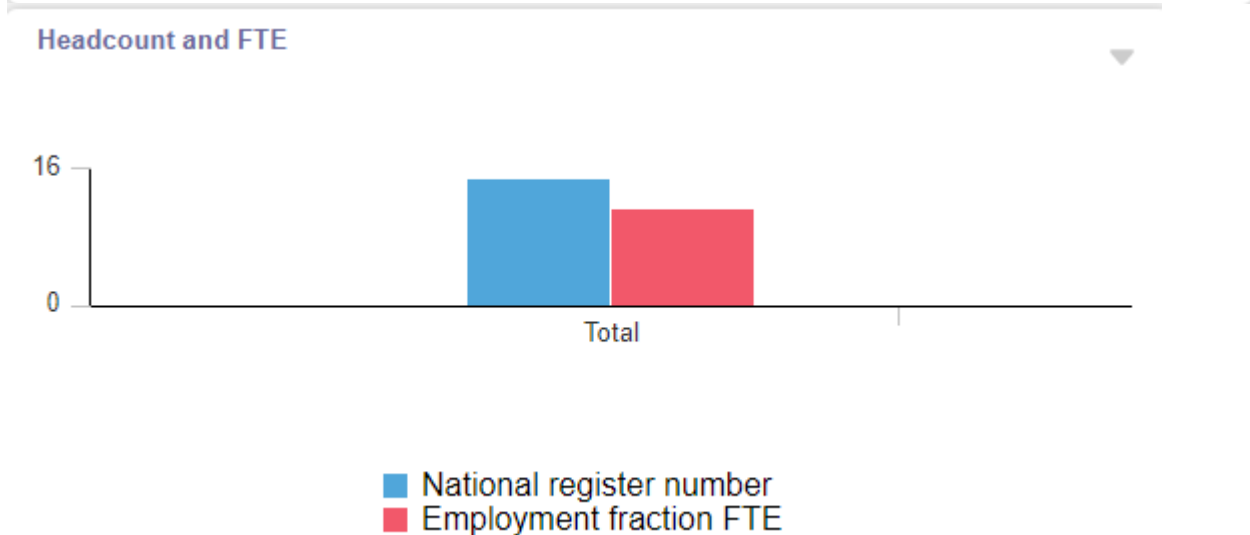
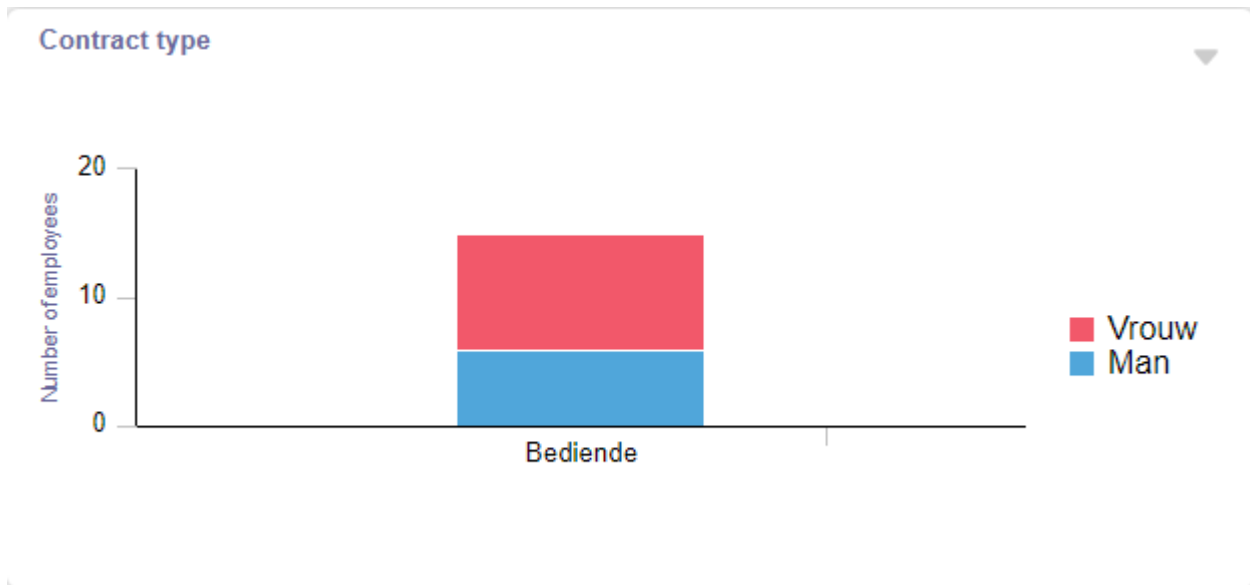


Age groups



Time in company





6.3.1 Personeel op loonlijst op 31/12/2021 – Taken

#	Aantal dagen gewerkt + gelijkgestelde dagen in rapporteringsjaar (op te vragen bij sociaal secretariaat)	VTE volgens contract (Vul een decimaal getal in tussen 0 en 1)	Inschrijven en toewijzen					Prospectie en woningen (VTE)	Onderhou d/klusjes werken (VTE)	Ondersteunin g bij renovatie door eigenaar (VTE)
			Coördinat	Huurbegeleidi	Administra	Boekhoud	(VTE)			
Personeelslid 1	261	1,00	0,70				0,20		0,10	
Personeelslid 2	203	0,70				0,20		0,50		
Personeelslid 3	179	0,50				0,30				
Personeelslid 4	78	0,6		0,5	0,1					
Personeelslid 5	245	1,00			0,10		0,40	0,30	0,20	
Personeelslid 6	118	1,00			0,10			0,70	0,20	
Personeelslid 7	249	1,00			0,10	0,90				
Personeelslid 8	260	1,00	0,40	0,20	0,10	0,30				
Personeelslid 9	103	0,60		0,50	0,10					
Personeelslid 10	207	0,61			0,20	0,41				
Personeelslid 11	128	0,50			0,20	0,30				
Personeelslid 12	236	1,00		0,90	0,10					
Personeelslid 13	197	0,60		0,50	0,10					
Personeelslid 14	207	0,80		0,70	0,10					
Personeelslid 15	206	0,80		0,70	0,10					

6.3.2 Personeel op loonlijst op 31/12/2021 – Lonen

#	Loonbarema	% Gewestelijke SVK-middelen	% DAC	% Gesco	% Sociale maribel	% Sociale tewerkstelling (art. 60, Wep+, ...)	% Ander subsidiestelsel (lokaal, provinciaal, Europees, ...)	% Eigen middelen
Personeelslid 1	K5	100,00%						
Personeelslid 2	A2	100,00%						
Personeelslid 3	A2	100,00%						
Personeelslid 4	B1c	71,00%			29,00%			
Personeelslid 5	A2	60,53%			39,47%			
Personeelslid 6	A1	100,00%						
Personeelslid 7	A1	100,00%						
Personeelslid 8	B1b	100,00%						
Personeelslid 9	B1c	100,00%						
Personeelslid 10	A2	100,00%						
Personeelslid 11	A2	100,00%						
Personeelslid 12	B1c	100,00%						
Personeelslid 13	B1c	100,00%						
Personeelslid 14	B1c	100,00%						
Personeelslid 15	B1c	100,00%						

6.3.3 Personeel uit dienst – Taken

#	Aantal dagen gewerkt + gelijkgestelde dagen in rapporteringsjaar	VTE (Vul een decimaal)	Coördina	Huurbeg	Admini	Boekhou	Inschrijven en toewijz	Prospectie en inhuren	Onderhoud/kl g bij renovatie	Ondersteuning door eigena
Personeelslid uit dienst 1	24,6	0,50		0,40	0,10					
Personeelslid uit dienst 2	53	0,60		0,50	0,10					

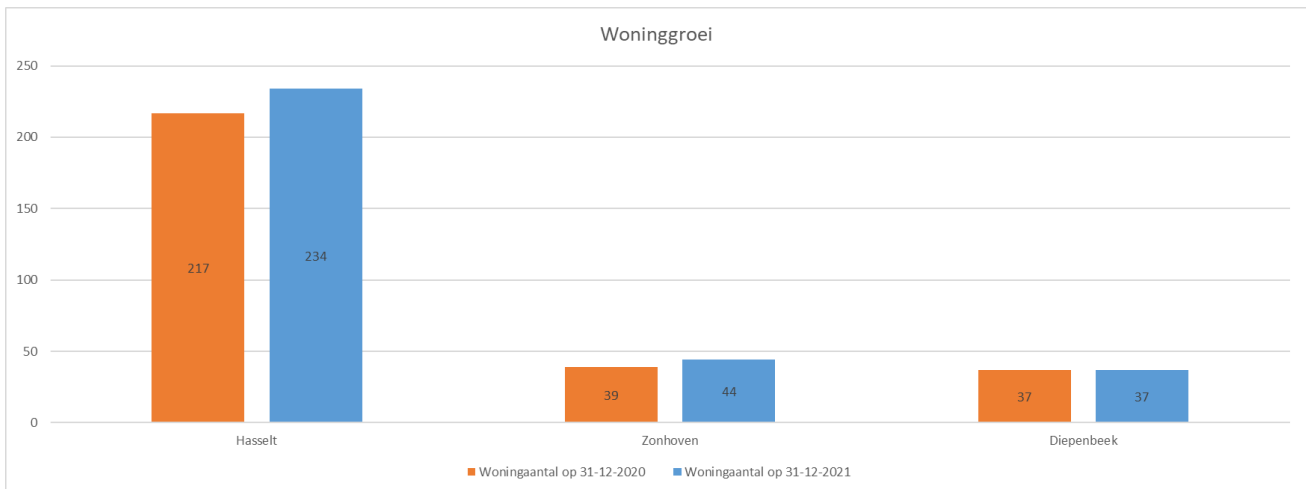
6.3.4 Personeel uit dienst – Lonen

#	% Gewestelijke SVK-middelen	% DA	% Gesco	% Sociale maribel	% Sociale tewerkstelling (art. 60, Wep+, ...)	% Ander subsidiestelsel (lokaal, provinciaal, Europees, ...)	% Eigen middelen
Personeelslid uit dienst 1	0,00%			100,00%			
Personeelslid uit dienst 2	100,00%			0,00%			

6.4 Financiële bijdragen van de lokale besturen

Gemeente	Provincie	Totaalbedrag	Berekeningsbasis	Recurrent/eenmalig/meerjarenovereenkomst	Duur meerjarenovereenkomst
Hasselt	Limburg	€ 38.636,41	Op basis van het aantal inwoners in de gemeente	Meerjarenovereenkomst	30/06/2023
Zonhoven	Limburg	€ 10.468,26	Op basis van het aantal inwoners in de gemeente	Meerjarenovereenkomst	30/06/2023
Diepenbeek	Limburg	€ 9.370,24	Op basis van het aantal inwoners in de gemeente	Meerjarenovereenkomst	30/06/2023
Hasselt	Limburg	€ 48.992,59	Op basis van het aantal beheerde woningen in de gemeente	Meerjarenovereenkomst	30/06/2023
Zonhoven	Limburg	€ 6.905,00	Op basis van het aantal beheerde woningen in de gemeente	Meerjarenovereenkomst	30/06/2023
Diepenbeek	Limburg	€ 6.247,38	Op basis van het aantal beheerde woningen in de gemeente	Meerjarenovereenkomst	30/06/2023

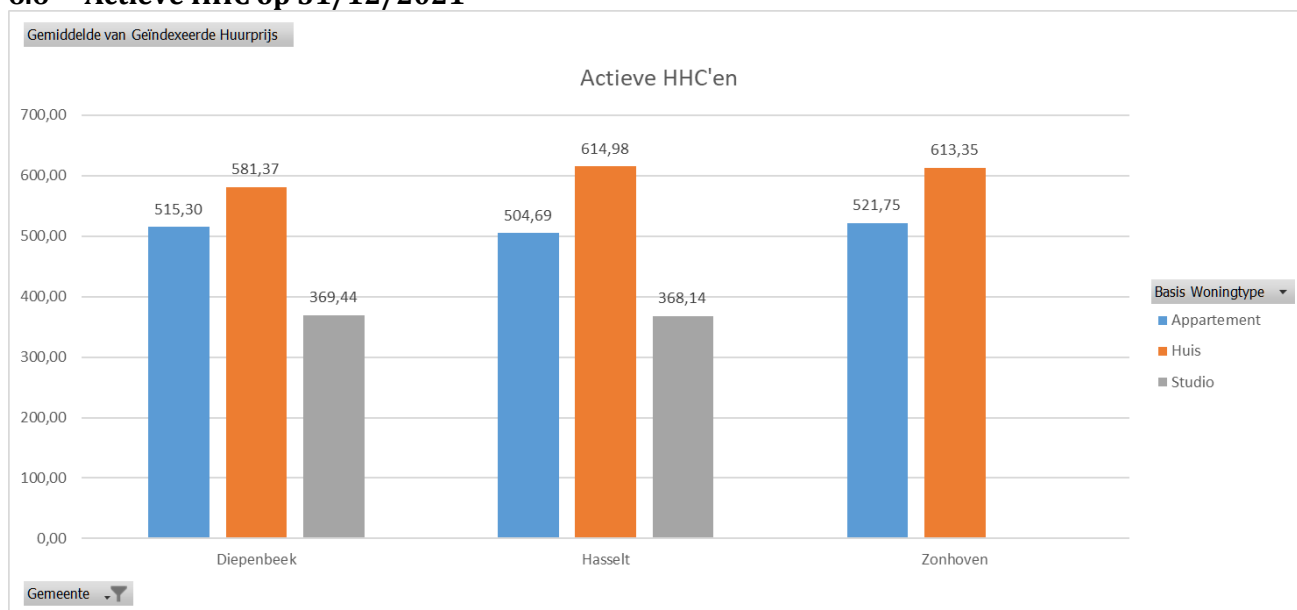
6.5 Woninggroei



Totale woningaantal op 31-12-2020 =	293
Nieuwe woningen in beheer in 2021 =	32
Woningen uit beheer in 2021 =	10
Totale netto woninggroei in 2021 =	22
Totale woningaantal op 31-12-2021 =	315

Gemeente	Provincie	Woningaantal op 31-12-2020	Nieuwe woningen in beheer in 2021	Woningen uit beheer in 2021	Netto woninggroei in 2021	Woningaantal op 31-12-2021
Hasselt	Limburg	217	26	9	17	234
Zonhoven	Limburg	39	6	1	5	44
Diepenbeek	Limburg	37	0	0	0	37

6.6 Actieve HHC op 31/12/2021

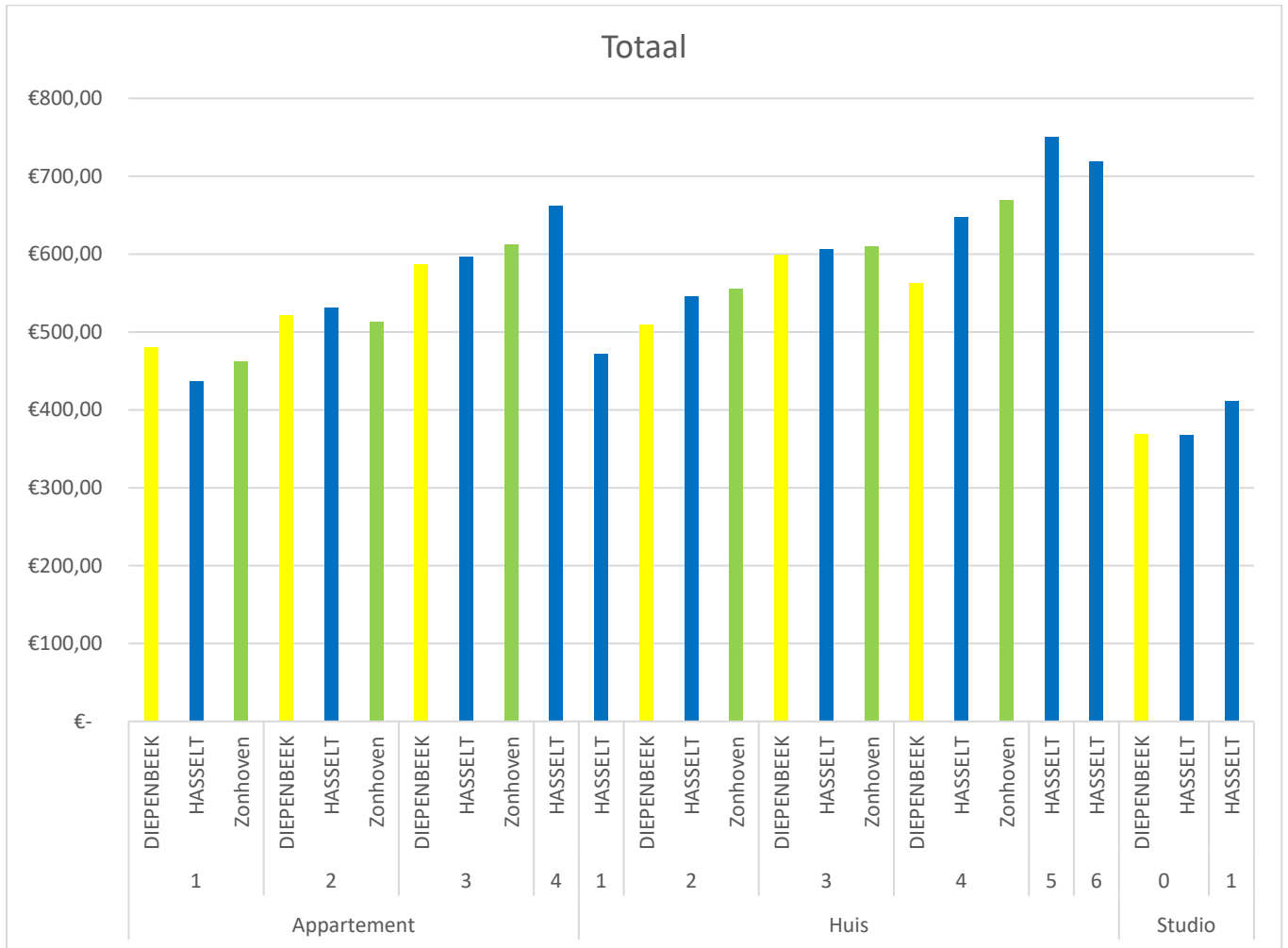


Gemiddelde van Geïndexeerde Huurprijs	Kolomlabel	Appartement	Huis	Studio	Eindtotaal
Rijlabels					
Diepenbeek		515,30	581,37	369,44	496,26
Hasselt		504,69	614,98	368,14	491,07
Zonhoven		521,75	613,35		567,55
Eindtotaal		507,81	610,61	368,32	502,36

Deze tabel geeft een overzicht van de gemiddelde huurprijs volgens type (studio, appartement, woning) per gemeente.

Deze gemiddelde huurprijs kan echter een vertekend beeld geven indien er in een gemeente meer kleinere (1 of 2 slaapkamers) of andersom net veel grote panden (3 of meer slaapkamers) van een bepaald type aanwezig zijn.

Daarom is in de volgende tabel een overzicht gemaakt per gemeente, per type maar er is ook rekening gehouden met het aantal slaapkamers. Deze laatste factor is namelijk ook een zeer beïnvloedende factor bij het berekenen van de huurprijs.

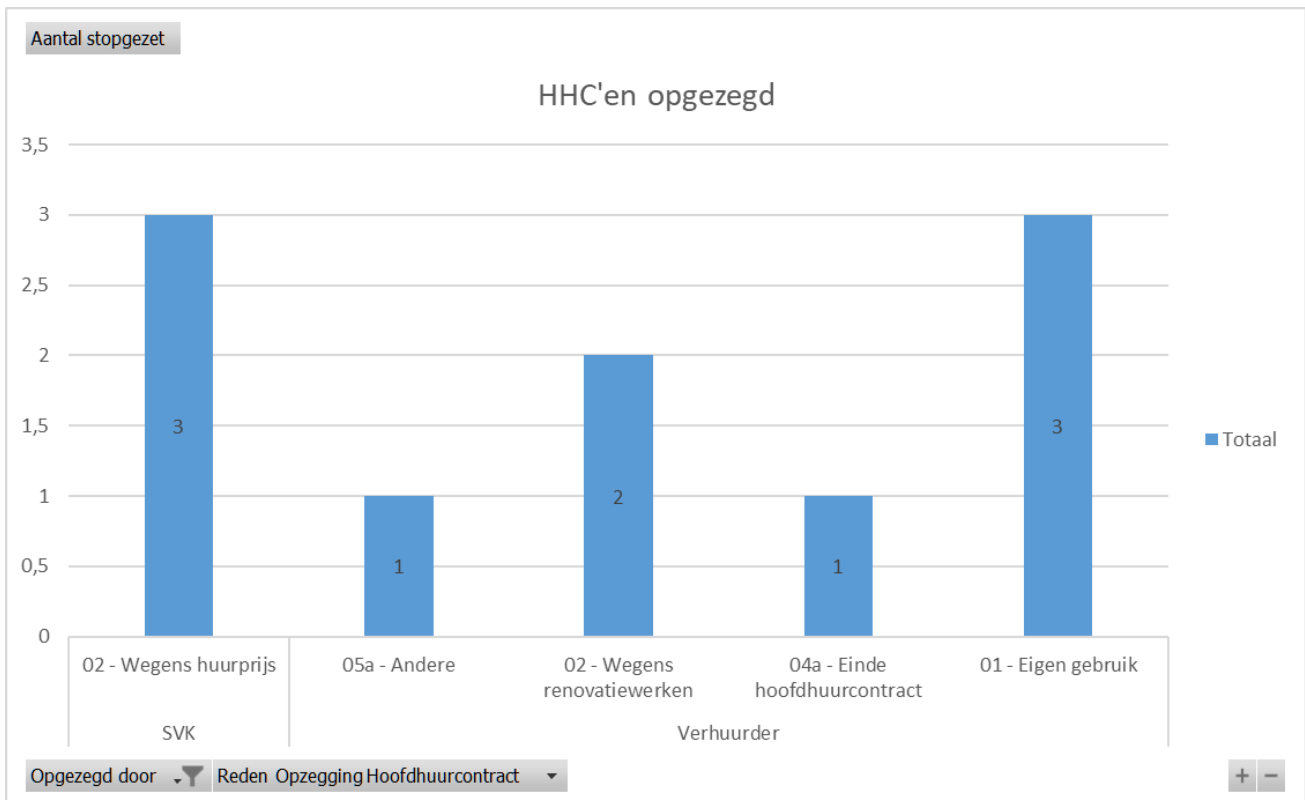


Appartement	€	507,90
1	€	444,71
DIEPENBEEK	€	480,66
HASSELT	€	436,21
Zonhoven	€	462,41
2	€	528,57
DIEPENBEEK	€	521,62
HASSELT	€	531,66
Zonhoven	€	512,93
3	€	597,62
DIEPENBEEK	€	587,27
HASSELT	€	596,62
Zonhoven	€	612,38
4	€	661,92
HASSELT	€	661,92

Huis	€	610,61
1	€	471,46
HASSELT	€	471,46
2	€	545,61
DIEPENBEEK	€	509,64
HASSELT	€	545,40
Zonhoven	€	554,82
3	€	606,87
DIEPENBEEK	€	599,39
HASSELT	€	606,66
Zonhoven	€	610,03
4	€	649,35
DIEPENBEEK	€	562,95
HASSELT	€	647,80
Zonhoven	€	668,81
5	€	750,00
HASSELT	€	750,00
6	€	718,49
HASSELT	€	718,49

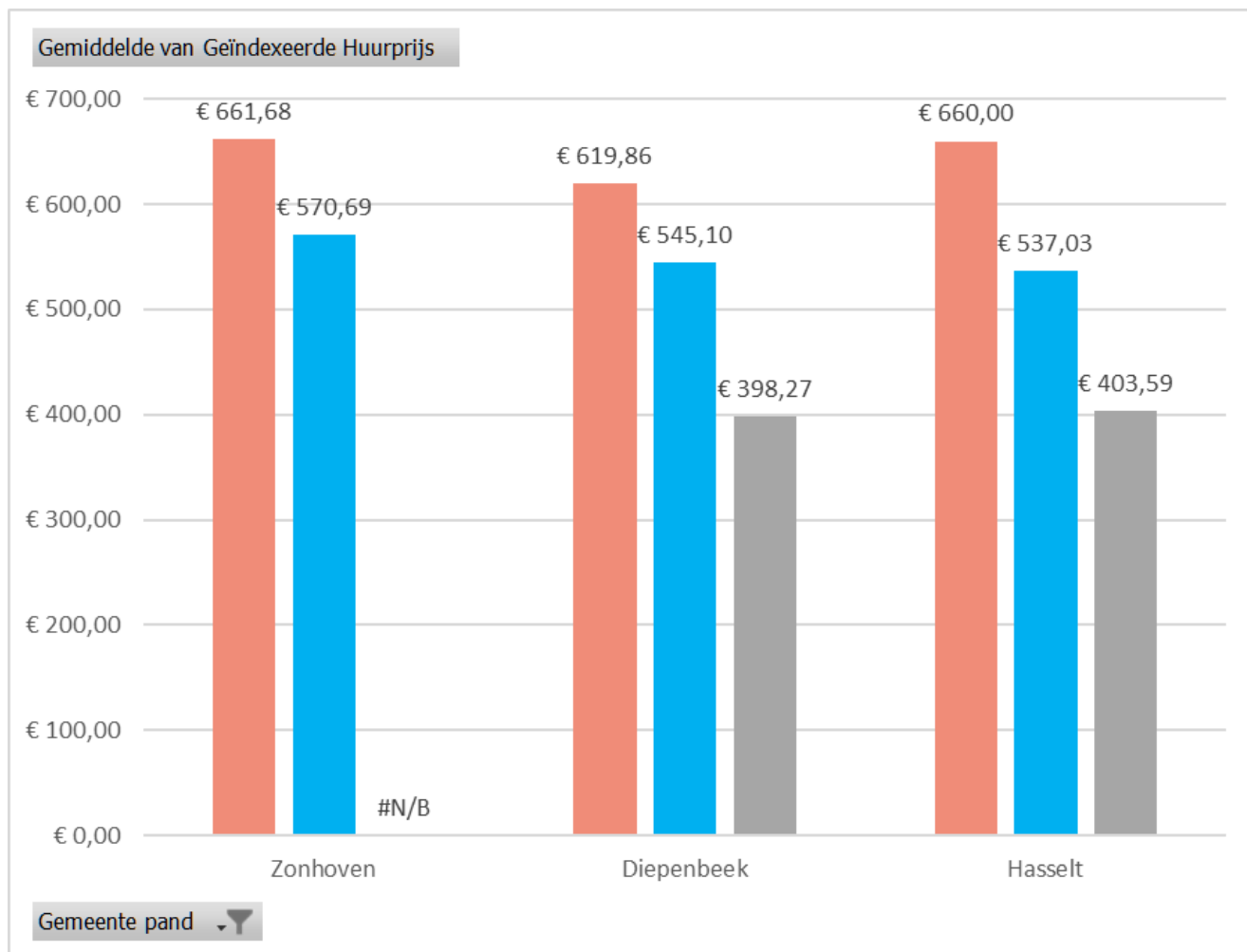
Studio	€	368,32
0	€	367,56
DIEPENBEEK	€	369,44
HASSELT	€	367,26
1	€	411,26
HASSELT	€	411,26
Eindtotaal	€	502,41

6.7 HHC'en stopgezet in 2021



Rijlabels	Aantal stopgezet
SVK	3
02 - Wegens huurprijs	3
Verhuurder	7
05a - Andere	1
02 - Wegens renovatiewerken	2
04a - Einde hoofdhuurcontract	1
01 - Eigen gebruik	3
Eindtotaal	10

6.8 Actieve OHC'en

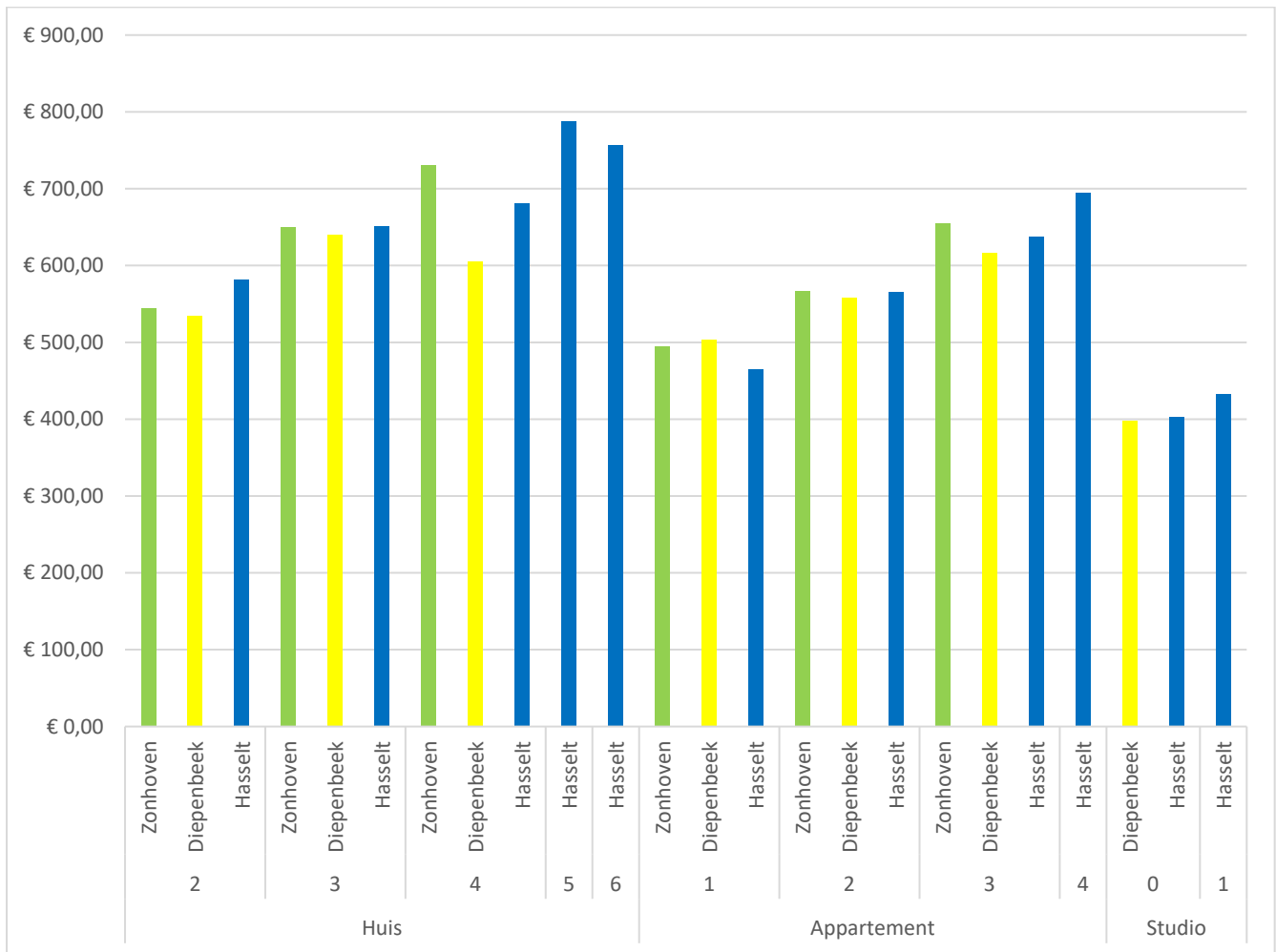


Gemiddelde van Geïndexeerde Huurprijs				Eindtotaal
	Huis	Appartement	Studio	
Zonhoven	€ 661,68	€ 570,69	#####	€ 612,50
Diepenbeek	€ 619,86	€ 545,10	€ 398,27	€ 526,49
Hasselt	€ 660,00	€ 537,03	€ 403,59	€ 527,77
Eindtotaal	€ 655,49	€ 541,86	€ 402,77	€ 538,77

Deze tabel geeft een overzicht van de gemiddelde verhuurprijs volgens type (studio, appartement, woning) per gemeente.

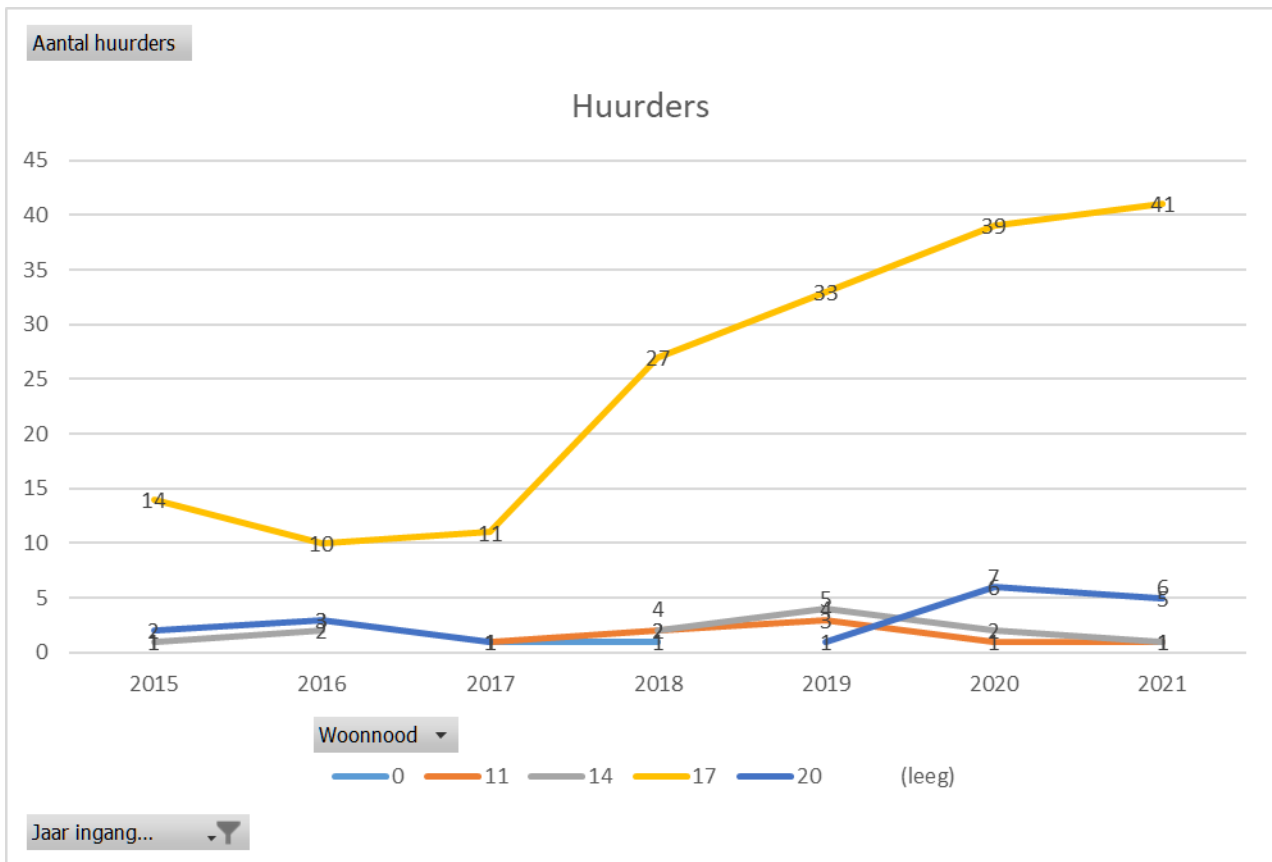
Deze gemiddelde verhuurprijs kan echter een vertekend beeld geven indien er in een gemeente meer kleinere (1of 2 slaapkamers) of andersom net veel grote panden (3 of meer slaapkamers) van een bepaald type aanwezig zijn.

Daarom is in de volgende tabel een overzicht gemaakt per gemeente, per type maar er is ook rekening gehouden met het aantal slaapkamers. Deze laatste factor is namelijk ook een zeer beïnvloedende factor bij het berekenen van de huurprijs.



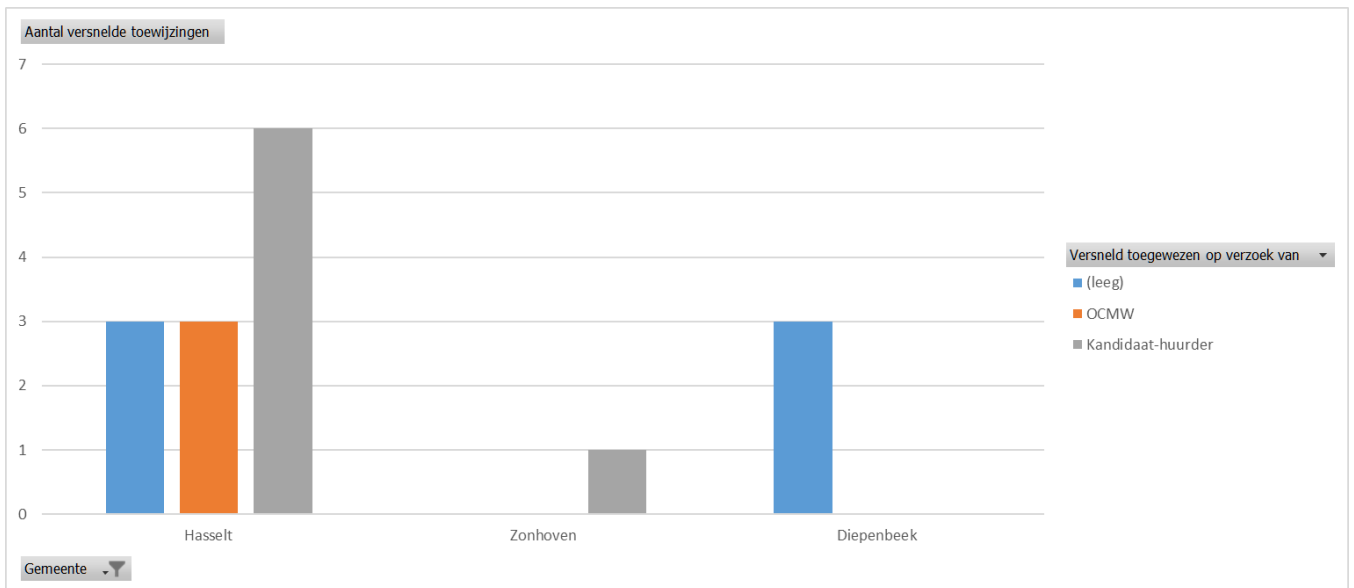
Huis		Appartement		Studio	
2	€ 564,69	1	€ 472,96	0	€ 402,17
Zonhoven	€ 544,86	Zonhoven	€ 494,30	Diepenbeek	€ 398,27
Diepenbeek	€ 535,12	Diepenbeek	€ 502,92	Hasselt	€ 402,90
Hasselt	€ 582,01	Hasselt	€ 465,14	1	€ 433,17
3	€ 649,41	2	€ 565,23	Hasselt	€ 433,17
Zonhoven	€ 650,30	Zonhoven	€ 567,02		
Diepenbeek	€ 639,84	Diepenbeek	€ 557,68		
Hasselt	€ 651,57	Hasselt	€ 565,55		
4	€ 694,16	3	€ 636,98		
Zonhoven	€ 731,16	Zonhoven	€ 654,44		
Diepenbeek	€ 604,72	Diepenbeek	€ 616,89		
Hasselt	€ 680,50	Hasselt	€ 637,71		
5	€ 787,50	4	€ 695,01		
Hasselt	€ 787,50	Hasselt	€ 695,01		
6	€ 756,36				
Hasselt	€ 756,36				

6.9 Huurders – woonnood



Aantal huurders	0	11	14	17	20	(leeg)	Eindtotaal
2015			1	14	2	1	18
2016			2	10	3	3	18
2017	1	1		11	1	1	15
2018	1	2	2	27		4	36
2019		3	4	33	1	5	46
2020		1	2	39	6	7	55
2021		1	1	41	5	6	54
Eindtotaal	2	8	12	175	18	27	242

6.10 Versnelde Toewijzingen op verzoek van



Aantal versnelde toewijzingen	Versneld toegewezen op verzoek van			Eindtotaal
	(leeg)	OCMW	Kandidaat-huurder	
Hasselt	3	3	6	12
Zonhoven			1	1
Diepenbeek	3			3
Eindtotaal	6	3	7	16

Verklaring:

Leeg

Nieuwe toewijzing ovv nieuw OHC nav Nieuw HHC voor pand dat reeds in huur is.

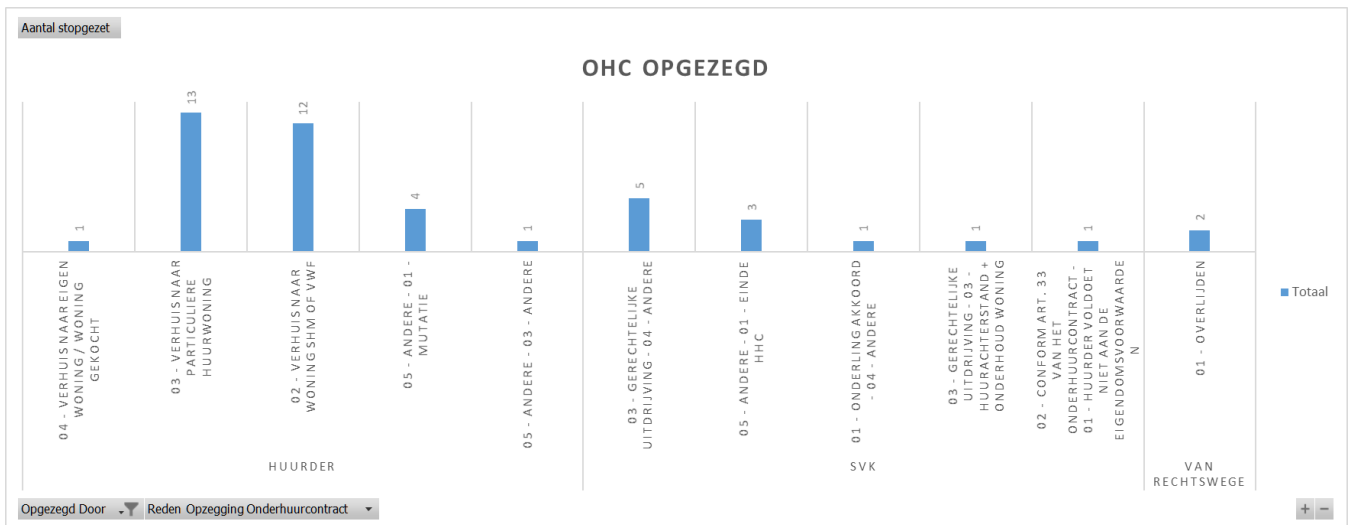
OCMW

Toewijzing volgens LTR Stad Hasselt

Kandidaat-huurder

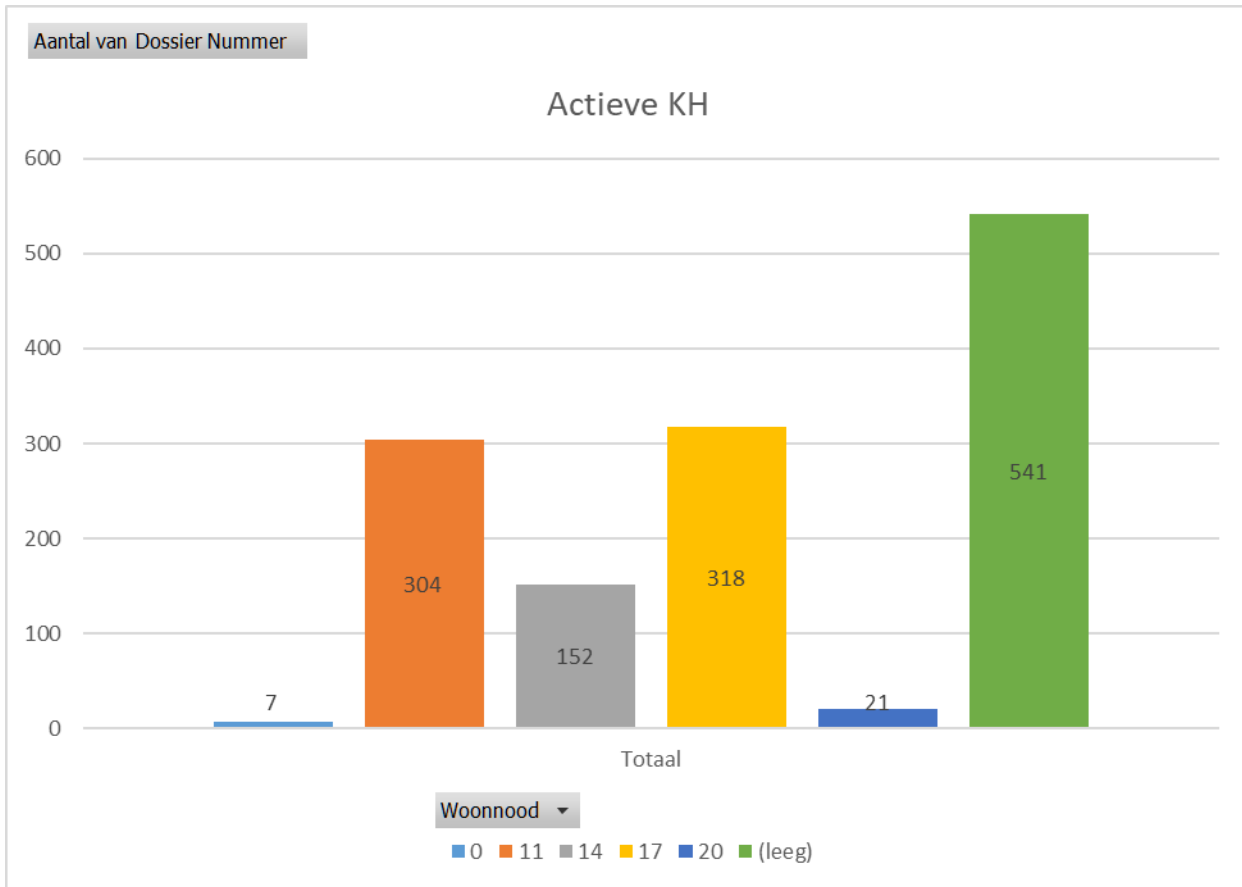
Toewijzing opvraag van onderhuurder ovv te klein wonen, te groot wonen, medische redenen

6.11 OHC Opgezegd



	Aantal stopgezet
Huurder	31
04 - Verhuis naar eigen woning / woning gekocht	1
03 - Verhuis naar particuliere huurwoning	13
02 - Verhuis naar woning SHM of VWF	12
05 - Andere - 01 - Mutatie	4
05 - Andere - 03 - Andere	1
SVK	11
03 - Gerechtelijke uitdrijving - 04 - Andere	5
05 - Andere - 01 - Einde HHC	3
01 - Onderling Akkoord - 04 - Andere	1
03 - Gerechtelijke uitdrijving - 03 - Huurachterstand + onderhoud woning	1
02 - Conform art. 33 van het onderhuurcontract - 01 - Huurder voldoet niet aan de eigendomsvoorwaarden	1
Van rechtswege	2
01 - Overlijden	2
Eindtotaal	44

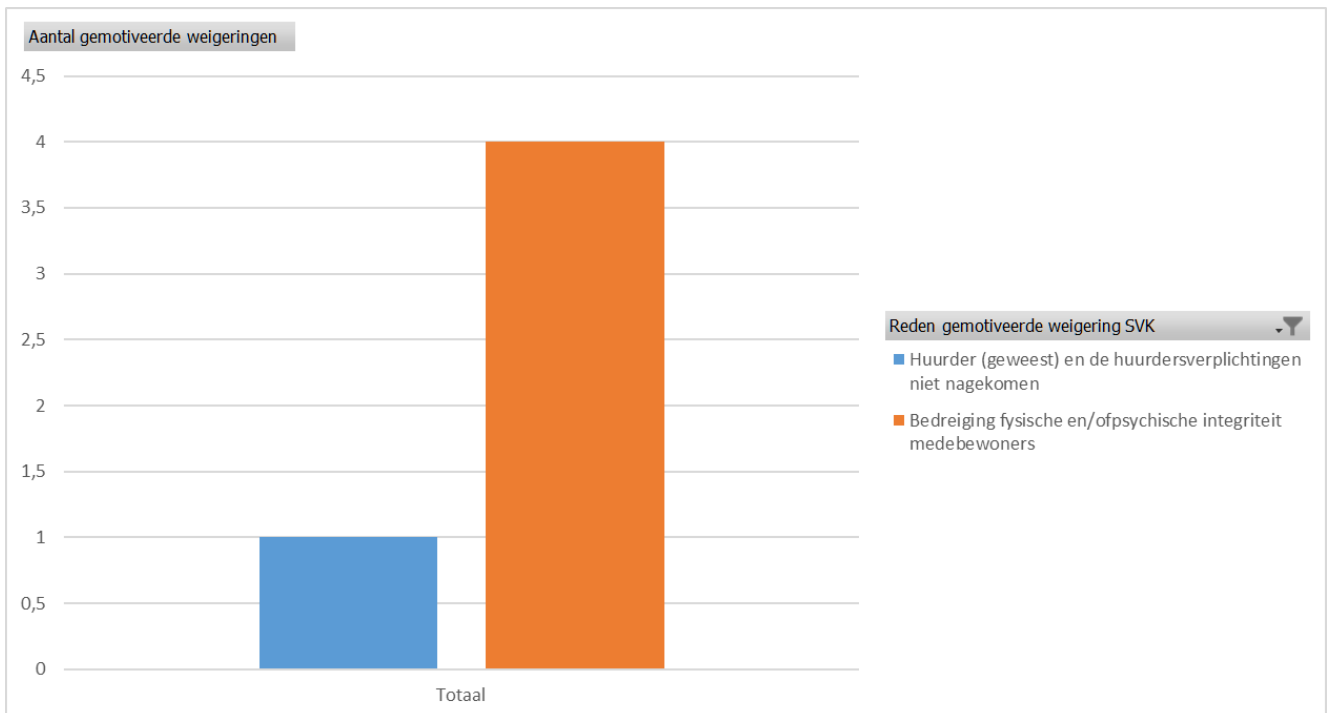
6.12 Actieve Kandidaat-huurders en hun woonnod



	0	11	14	17	20	(leeg)	Eindtotaal
Aantal van Dossier	7	304	152	318	21	541	1343

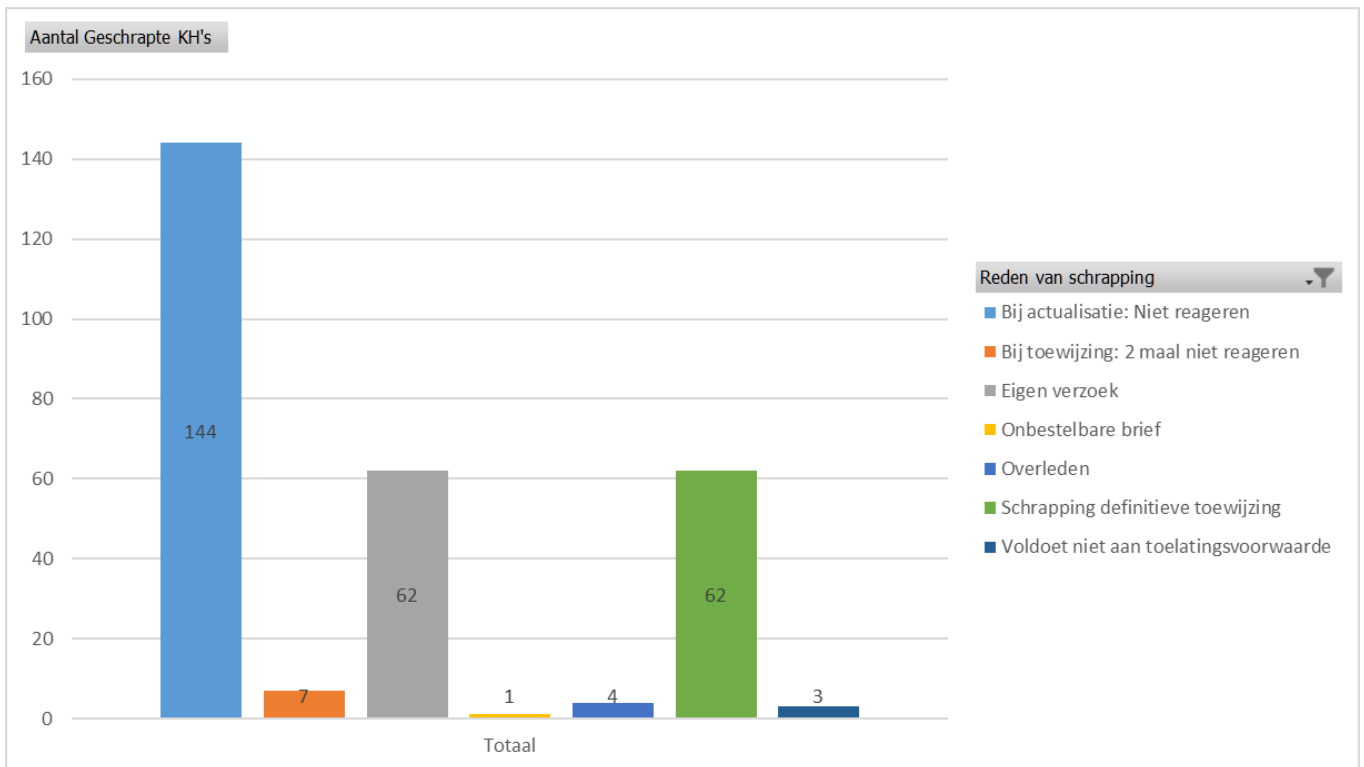
(leeg) = geen woonnod geregistreerd

6.13 Gemotiveerde weigeringen door het SVK



	Aantal gemotiveerde weigeringen
Huurder (geweest) en de huurdersverplichtingen niet nagekomen	1
Bedreiging fysische en/ofpsychische integriteit medebewoners	4
Eindtotaal	5

6.14 Geschrapte kandidaat-huurders



	Aantal Geschrapte KH's
Bij actualisatie: Niet reageren	144
Bij toewijzing: 2 maal niet reageren	7
Eigen verzoek	62
Onbestelbare brief	1
Overleden	4
Schrapping definitieve toewijzing	62
Voldoet niet aan toelatingsvoorwaarde	3
Eindtotaal	283