JAARVERSLAG 2020

2020 CVBA Lierse Maatschappij voor de Huisvesting

Abtsherbergstraat 10 bus 19 te 2500 Lier
info@lmhlier.be
www.liersehuisvestingsmaatschappij.be

Lierse Maatschappij voor de Huisvesting

Coöperatieve Vennootschap met Beperkte Aansprakelijkheid

Gesticht: 28 april 1921

Erkend door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen
Op 19 maart 1991 onder nr.1200

Vennootschap tot nut van het algemeen,
onderworpen aan de Vlaamse Wooncode
(decreet van 15.07.97) ingeschreven in
het register der burgerlijke vennootschappen
ondernemingsnummer: 0404 033 605

Zetel en burelen:
Abtsherbergstraat 10 bus 19
2500 LIER
info@lmhlier.be

www.liersehuisvestingsmaatschappij.be

Verslag van de Raad van Bestuur over het boekjaar

2020

HEB JE HET NOG NIET GEZIEN, TERWIJL JE DOOR DE STAD STRUINT, DAT TUSSEN DE GEBOUWEN DIE BEWOOND WORDEN, ER ZIJN DIE VERSTOMD ZIJN, ANDERE DIE TATEREN EN NOG ANDERE TENSLOTTE, DE MEEST ZELDZAME, DIE ZINGEN? (Vrij naar Paul Valéry, Eupalinos ou l'architecte)

DE TIJD STAAT (NIET) STIL

In 2020 is het bijna 100 jaar geleden dat de Liersche Maatschappij voor Goedkoope Woningen op 28 april 1921 werd gesticht. 2020 is ook het jaar dat de Covid 19 pandemie in volle hevigheid over onze planeet raast.
Liefst zouden we de tijd even stilzetten en terugkijken naar wat was, mijmeren over de afgelegde weg naar vandaag en nadenken over wat nog komen kan. Maar de waan van de dag is helaas een constante.

Bijna een eeuw geleden resulteerde de eerste wereldoorlog in een enorme nood aan betaalbare en kwalitatieve woningen voor de vele oorlogsslachtoffers. Notabelen van dichterbij uit Lier en van verderaf uit Londen en Zuid-Australië bundelden hun inzichten en middelen voor de oprichting van een sociale huisvestingsmaatschappij in Lier. De heer Schellekens J., toenmalig burgemeester van Lier was meteen ook de eerste voorzitter. De maatschappelijke relevantie van deze nieuwe compagnie stond als een paal.

Via ontwerpwedstrijden werd een selecte club van architecten aangesteld voor de plannen van nieuwe woningen in de Pallieterwijk en de wijk Zuid-Australië. De eerste wijk staat er nog steeds. De woningen op Zuid-Australië werden tijdens de tweede wereldoorlog gebombardeerd en later vervangen. Elektriciteit en stromend water in die beginjaren geen vereiste.

De Nationale Maatschappij voor de Huisvesting zorgde ervoor dat alles volgens de wettelijke regels verliep. Die regels hadden vooral betrekking op de leningen en de bouwvoorschriften. Regels voor het beheer en de verhuring van woningen waren er nauwelijks.

Intussen zijn we dus bijna 100 jaar verder. De nood aan betaalbare en kwalitatieve woningen is helaas niet kleiner geworden. Bijna 2.000 kandidaten verdringen zich in Lier voor een sociale woning. Sommigen zijn ook oorlogsslachtoffers, maar dan van verder weg uit Afghanistan, Eritrea of Syrië. Anderen combineren meerdere problemen zodat ze met moeite hun plekje in de samenleving weten te vinden. Kortom de problemen zijn er niet minder op geworden. En de complexiteit nam alleen maar toe.

Na jaren met een vaste huisarchitect, lanceerde de Vlaamse bouwmeester sinds 1999 opnieuw de wedstrijdformule. De architecturale kwaliteit nam daardoor een nieuwe vlucht. Dat blijkt o.i. ook uit de projecten die we de laatste jaren hebben opgeleverd.

Maar ook de spelregels werden complexer. De technische vereisten voor een woning zijn de laatste 20 jaar vele malen strenger geworden dan de 80 jaar ervoor: energetische en duurzame verwarming, brand- en valveiligheid, ventilatie, sanitair, parkeervoorzieningen… De technische eisen waren aanvankelijk een detail, maar nemen stilaan bijna 30% van het investeringsbudget voor hun rekening. En dan laten we het onderhoud ervan nog even buiten beschouwing.

Waar er aanvankelijk nauwelijks regels waren voor inschrijvingen en verhuringen, worden we stilaan gepromoveerd tot controleur van inkomsten, eigendom, gezinssamenstelling, taalvoorwaarde, werkbereidheid, ….taken waarvoor we nauwelijks toegerust zijn.

En terwijl de tijd maar verder raast, realiseren we nieuwe woningen, zorgen we voor de nodige renovaties, begeleiden we de huurders die het nodig hebben zo goed en zo kwaad we kunnen tot tevreden klanten van een degelijke en betaalbare woning en trachten we ten slotte de financiële balans in evenwicht te houden. Daar zouden we ons het liefst op concentreren.

Het volgend jaar willen we onze verjaardag even in de kijker zetten. Helaas met de handrem op. De pandemie laat weinig ruimte voor uitbundigheid. En daarna zullen we wie weet opgaan in een groter geheel, in een nieuwe woonmaatschappij. Benieuwd waar we over 100 jaar zullen staan. In dit jaarverslag leest u alvast wat we in 2020 zoal hebben gedaan.

Jan Hauwaert
Voorzitter

Marc Vanden Eynde
Directeur

INHOUDSOPGAVE

De tijd staat (niet) stil 5

Inhoudsopgave 7

Raad van Bestuur 11

Aandeelhouders 13

Personeel 14
- Personeelsbeleid 14
- Vorming 15
- Ziekteverzuim 17

Patrimonium, huurders en kandidaat-huurders 19

Patrimonium 19
- Soorten woningen en aantal slaapkamers 20
- Huurprijzen 21
- Leegstand 23
- Aandeel sociale huurwoningen in Lier 24

Huurders 25
- Inkomenscategorieën 27
- Looptijd van de huurperiode 28
- Gezinsgrootte en gezinstype 28
- Leeftijd 29
- Nationaliteit 30

Kandidaat-huurders en toewijzingen 32
- Gezinsgrootte en gezinstype 34
- Inkomenscategorieën 35
- Leeftijd 35
- Nationaliteit 36

Verhuringen en sociaal beleid 38

Verhuringen 38
- Versnelde toewijzing 39
- Voorrang wegens onbewoonbaarheid. 40
- Kandidatuur in wacht 40
- Bijwoningen 41
- Domiciliefraude 41
- Achterstallen 43
- Huurprijsherzieningen 44
- Onbeheerde nalatenschap 45

Verhuringen buiten het sociaal huurstelsel 45

Sociaal beleid in coronatijden 46

Corona-acties 46
Klachtenbehandeling en verhaalrecht 47
Tevredenheidsmeting 48

Onderhoud en herstellingen 50
Meldingen 50
Wie doet wat 51
Aard van de interventies 51
Onderhouds- en raamcontracten 52

Kerncijfers 54

Bouwprojecten 57

Nieuwbouw in uitvoering 57

Donk - Mimosalaan: 40 appartementen 57
Bergsken: 12 appartementen 58
Ranst – Speltlaan: 12 appartementen en 14 woningen 58
Withof - Sander de Vosstraat 18: 26 appartementen 59

Renovatie en onderhoudswerken in uitvoering 61

Mechelpoort buiten de ring: renovatie 10 woningen 61
Vervangen van Cv-ketels in 29 en vervolgens 27 woningen 61
Vervangen van schuiframen in 9 woningen 62
Belgrado: diverse werken 62

Nieuwbouw in ontwerp 63

Kozak: 30 appartementen 63
DONK : vervangingsbouw van 16 (of 21) woningen. 63
Mechelbaan : vervangingsbouw van 20 woningen. 64

Renovatie en onderhoudswerken in ontwerp 65

Donk 8 woningen en woning in Hemelplein 7: werken gegund 65
Mechelpoort (Schilderswijk) - vernieuwen van keukens en badkamers in 190 woongelegenheden: werken gegund 65
Cv-ketels – systematische vervanging 65
Belgrado: diverse werken 66
B9 : Vervangen van de elektrische verwarming 66

Aankoop van woningen en gronden 67

Millegemveld in Ranst 67
Gronden Vitare - Weidestraat 67
Ranst - Marreweg 68

Financies: vergelijkende cijfers 2017 - 2020 69

Activa 69

Passiva 71

Resultatenrekening 74

Resultatenverwerking 77

Financiële ratio's 78

Samenvatting FiGi 78

Liquiditeit 78

Solvabiliteit 79

Rendabiliteit 80

Kostenbeheersing 80

Verslag van de Commissaris – 31 december 2020 82

RAAD VAN BESTUUR

VOORZITTER

Dhr. Jan Hauwaert	stad Lier

EREVOORZITTER

Dhr. Francis Van den Brande

BESTUURDERS

Mevr. Anja De Wit	stad Lier
Dhr. Piet De Zaeger	stad Lier
Mevr. Peggy Mortelmans	stad Lier
Dhr. Benjamin Torfs	stad Lier
Mevr. Leen Baeten	Provincie Antwerpen
Dhr. Johan Festjens	particulieren
Dhr. August Valgaeren	particulieren
Dhr. Leo Vansteenbeeck	particulieren

De Raad van Bestuur vergaderde iedere maand van het jaar met uitzondering van de maand augustus. Voor de nieuwe bestuurders was 2019 nog een aanloopjaar. Het voorbije jaar was de inwerkperiode voorbij en werd het huisvestingslandschap bekend terrein. Tenminste voor zover de Vlaamse overheid geen nieuwe pistes uitzette. En dat was wel degelijk het geval. In het najaar werd bekend dat Vlaanderen tegen 1 januari 2023 nog slechts één woonmaatschappij per gemeente wenst. In die woonmaatschappij moeten minstens de sociale huisvestingsmaatschappij en het sociaal verhuurkantoor hun werking integreren. Het werkingsgebied van zo een woonmaatschappij mag zich beperken tot één gemeente of stad; tenminste wanneer er minstens 1.000 woningen in beheer zijn. Het werkingsgebied van die woonmaatschappij moet dan liefst ook vallen binnen nog af te bakenen referentieregio's. Daarnaast wil men ook de beheersstructuur grondig aanpassen en wenst men de rol van de private actoren te beperken. Kortom tal van Vlaamse ambities met een stevige lokale impact.

Sinds begin 2020 lag er ook nog een vraag bij het Provinciebestuur van Antwerpen. Mevrouw Baeten mocht als schepen van Ranst dan wel namens dat provinciebestuur een mandaat opnemen in ons bestuur. Liever nog zagen we een rechtstreekse vertegenwoordiging van de gemeente Ranst als aandeelhouder in ons bestuur. Uiteraard met mevrouw Baeten als vertegenwoordiger. Daarvoor moeten de aandelen van het Provinciebestuur van Antwerpen worden overgedragen aan de gemeente Ranst. Dat liet helaas even op zich wachten.

In het kader van de aangekondigde woonmaatschappijen zou dit voor Lier en Ranst al duidelijk maken dat het werkingsgebied al minstens deze twee gemeenten beslaat. Intussen (april 2021) is duidelijk dat beide gemeenten niet tot eenzelfde regio zullen behoren.

Inzake beheer kwamen vooral volgende zaken aan bod:

- Voorbereiding van 100 jaar LMH in 2021

- Controle van eigendom in zowel binnen- als buitenland
- De coronamaatregelen
- Aankoop van gronden in Ranst
- Aanbesteding van groenonderhoud samen met de collega's van Duffel / aanbesteding van ABR verzekering door de VVH / onderhoudscontracten voor liften, ruiming septische putten, brand-blusapparaten
- Opvolging van de aanbevelingen van de visitatiecommissie
- De start van de bouwwerken in het project Withof in Koningshooikt
- De renovatiewerken in de wijken Donk en Mechelpoort buiten de ring

In 2020 bleven we gespaard voor een Globaal Onderzoek door de afdeling Toezicht of een Visitatie door de gelijknamige commissie.

COMMISSARIS-REVISOR

Dhr. Luc Callaert Londerzeel.

De Algemene Vergadering gaf in haar vergadering van 16 mei 2018 goedkeuring aan de aanstelling van Luc Callaert bv. De aanstelling wordt goedgekeurd voor een periode van drie jaar.

AANDEELHOUDERS

	AANDELEN
Stad Lier	1.140
Vlaams Gewest	400
Provincie Antwerpen	400
OCMW Lier	180
Van den Brande Francis	171
Valgaeren August	30
Vercammen Henri	20
Van den Bogaert Guido	15
Vansteenbeeck Leo	15
Erven Bogaerts André	10
Van Cauwenbergh Jean	10
Leemans Gemma	10
Erven Van Bostraeten-D'Hulst A.	6
Kinderen Jan Lambert	6
Mevrouw Van den Brande – De Decker S.	4
Gijsemans Germaine	2
TOTAAL AANTAL AANDELEN	2.419

SOUTH AUSTRALIAN BELGIAN RELIEF FUNDS: GEWEZEN AANDEELHOUDER

Kort na de oprichting van de vzw Liersche Maatschappij voor de Goedkoope Woningen in 1921 werden de aandelen van Lady Mary Carola Galway, Sir Edward Lucas, Sir Frederick Young, Monsieur Le Duc d' Ursel en Monsieur Paul Veldekens overgedragen aan de vzw South Australian Belgian Relief Funds. Deze vzw was tot augustus 2018 lid was van onze vennootschap.

Tot onze spijt dienden we in de laatste twee decennia vast te stellen dat deze aandeelhouder niet meer actief is en er ook geen gekende erfgenamen zijn. De 400 niet vertegenwoordigde aandelen van deze vzw vormden een struikelsteen voor het aanwezigheidsquorum bij een stemming over statutenwijzigingen. Om deze reden vroeg onze vennootschap in 2018 de ontbinding van de vzw door de Rechtbank van Eerste Aanleg van Brussel aan.

Een stukje geschiedenis uit de vennootschap werd op die manier weggeschreven.

PERSONEEL

DIRECTEUR

Dhr. Marc Vanden Eynde

BEDIENDEN

Mevr. Elly Grimon	medewerker patrimonium
Mevr. Gertie Jansens	communicatie en administratieve ondersteuning
Mevr. Dorien Maesen	onthaal en administratieve ondersteuning
Dhr. Danny Mariën	hoofd technische dienst
Dhr. Karl Op de Beeck	boekhouding (vervangt sinds april 2020 dhr. Johan Slootmans)
Dhr. Jurgen Peeters	technisch beheerder gebouwen
Mevr. Christel Suetens	medewerker verhuring
Mevr. Nele Van Dessel	sociale dienst
Mevr. Dorien Van Gelder	inschrijving kandidaten
Dhr. Hans Vos	medewerker patrimonium

TECHNISCHE MEDEWERKERS

Dhr. Dany Cleirbaut
Dhr. Chris Verbraeken

PERSONEELSBELEID

2020 was een wel erg apart jaar. Covid 19, u weet wel.
Niets kon nog zoals voorheen.
Vergaderingen konden op zeker ogenblik alleen nog virtueel. Dat betekende een stevige ommezwaai voor alles en iedereen. Camera's voor op de desktops, headsets zodat de ene niet verplicht moest meeluisteren naar de vergaderingen of besprekingen van de andere. Werken met zoom of teams was plots totaal nieuw en aan het eind van het jaar de gewoonste zaak van de wereld.

Vorming werd niet meer op verplaatsing gegeven, maar kon vanaf je PC of laptop. Webinars heet dat dan: verplaatsingstijd en -kost vielen weg.

Toch zijn we voor ons doelpubliek zo lang als mogelijk ook fysiek bereikbaar gebleven. Niet iedereen beschikt immers over een PC of laptop. Verder in dit verslag zal u zien dat dit rendeerde. Het aantal inschrijvingen, verhuringen, … bleef stabiel.

Voor onze technische ploeg met Chris en Dany was er helaas geen alternatief. Herstellingen kunnen nog steeds niet van achter een scherm. Met de nodige voorzorgsmaatregelen (afstand, ontsmetten van de handen, mondmaskers, beschermende handschoenen, …) bleven zij aan de slag. Inzake prestaties ook hier weinig verschil met andere jaren.

De verschillende werven bleven, enkele kleinere haperingen niet te na gesproken, vlot verderlopen. Van wezenlijke vertragingen was er geen sprake. De aannemers hebben zich goed weten te organiseren ondanks de vele verplichte maatregelen.

Zelfs de keuze van onze nieuwe telefooncentrale had consequenties: voor vragen en meldingen moest er steeds iemand op kantoor zijn. Een centrale in de Cloud had andere mogelijkheden geboden. Idem voor het feit dat niet iedereen over een laptop beschikt. Thuiswerken op eigen toestellen lieten en laten we om veiligheidsredenen niet toe. De toekomstige keuzes zullen hier wel rekening mee houden.

De organisatiestructuur wijzigde niet. In 2020 namen we wel afscheid van Johan Slootmans. Voornamelijk een verschil in visie over de uitbouw en de modernisering van de boekhoudkundige processen lagen aan de basis van deze beslissing. Karl Op de Beeck is zijn vervanger.

Voor de verdere professionalisering van verschillende interne processen konden we in 2020 beroep doen op Kaat Tournel van Wommadvice.

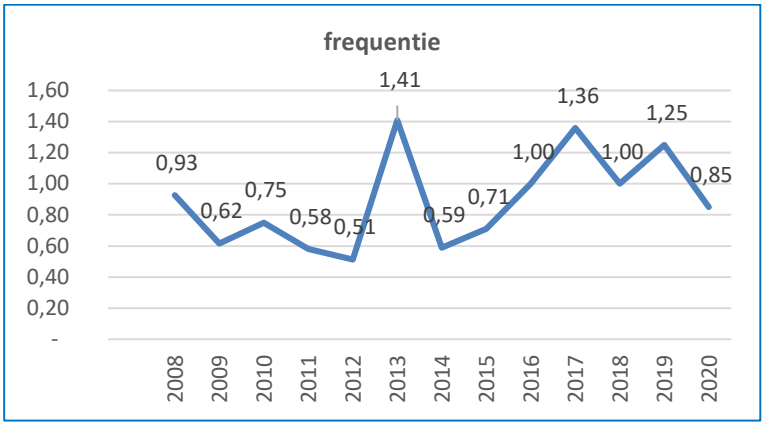
VORMING

Als lerende organisatie hechten we zeer veel belang aan vorming van de medewerkers. De keuzes worden ingegeven vanuit de noden van de organisatie enerzijds en de behoeften van de medewerkers anderzijds. We zoeken naar zoveel mogelijk betaalbare opleidingen.

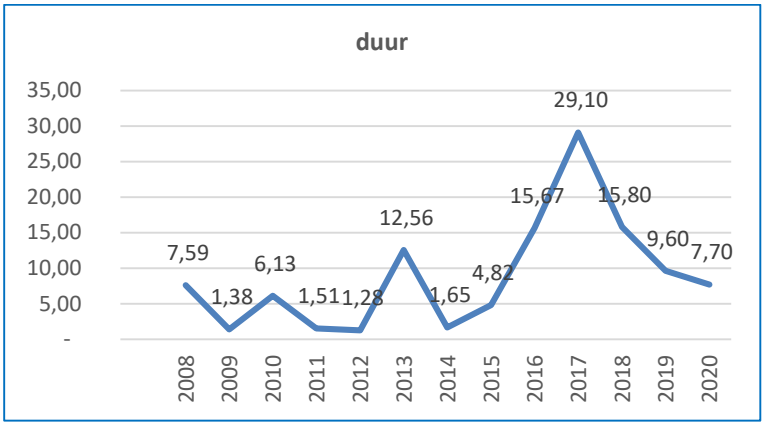
Medewerker	Onderwerp	Uren
Christel Suetens	Werking telefooncentrale	1
	Preventie beeldschermwerk	1
Chris Verbraeken	EHBO opfrissingscursus	4
Danny Mariën	preventie beeldschermwerk	1
	werking telefooncentrale	1
	Uitvoeren overheidsopdrachten	6
Dany Cleirbaut	/	
Dorien Maesen	Omgaan met verbale agressie	2
	Inleiding sociale huur	2
	EHBO opfrissingscursus	4
	Omgaan met verbale agressie	7
	Werking telefooncentrale	1
	Preventie beeldschermwerk	1
Dorien Van Gelder	Agressiebeheersing	2
	Werking telefooncentrale	1
	Preventie beeldschermwerk	1
Elly Grimon	VEB - klantenportaal en capaciteitstarief	2
	Werking telefooncentrale	1
	Preventie beeldschermwerk	1

Gertie Jansens	Word	4
	Canva ontwerpprogramma	7
	Beheer website	2
	Preventie beeldschermwerk	1
	Werking telefooncentrale	1
Hans Vos	Energieprestatiecontract	1
	Capaciteitstarief	2
	Verplichte vorming EPC	6
	Werking telefooncentrale	1
	Preventie beeldschermwerk	1
Jurgen Peeters	Overheidsopdrachten motiveren van gunningsbeslissingen	3
	Overheidsopdrachten keuze van selectie-en gunningscriteria	4
	Overheidsopdrachten	4,5
	Woningkenmerken	2,5
	Digitale projectopvolging	7,5
	Infrastructuurwerken	7
	Leidingdoorvoeren & brandveiligheid	3,5
	Werking telefooncentrale	1
	Preventie beeldschermwerk	1
Karl Op de Beeck	Opleiding boekhouden (BTW)	3
	Elektronische facturatie in 2020	2
	Basiscursus overheidsopdrachten	3
	Werking telefooncentrale	1
	Preventie beeldschermwerk	1
Marc Vanden Eynde	Woningkenmerken	2,5
	Water in de stad	2
	E-procurement	2
	Workshop change management	6
	Beheer website	2
	Werking telefooncentrale	1
	Preventie beeldschermwerk	1
Nele Van Dessel	Burenruzies door de ogen van de vrederechter	9
	Bewonersparticipatie	2
	Wegwijs in de zorg	6
	Geluidshinder	3
	Suïcide preventie	2
	Werking telefooncentrale	1
	Preventie beeldschermwerk	1

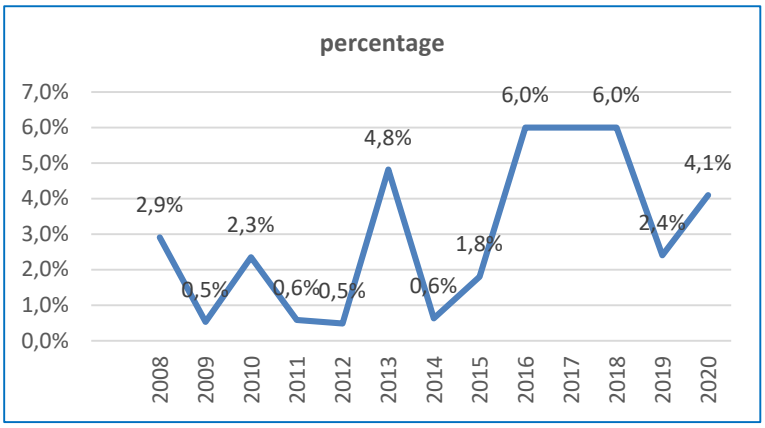
ZIEKTEVERZUIM



Zowel de duur van de ziekteperiodes als de frequentie daalden in 2020. Maandelijks was er een frequentie van 0,85. Dit wil zeggen dat gemiddeld niet iedere maand iemand ziek gemeld werd. Eén medewerker meldde zich driemaal ziek en één andere tweemaal. Dit is globaal een erg goede score. Eén iemand was bijna 100 dagen (gedeeltelijk) afwezig wegens ziekte. Betrokkene startte na een operatie eerst halftijds, om na bijna vier maanden terug voltijds aan de slag te gaan. De aanwezige collega's hebben een deel van de taken tijdelijk overgenomen.



Ondanks die langdurige ziekteperiode van één iemand daalde de gemiddelde duur toch van 9,6 naar 7,7 in 2020. In het jaar 2018 was dat nog 15,8 dagen. Het gemiddelde aantal ziektedagen voor België schommelt al enkele jaren rond 12,5 dagen. Met 7,7 dagen doen we dus veel beter dan dit Belgisch gemiddelde.



Het totale verzuimpercentage (de verhouding van het gemiddeld aantal dagen ziekte ten opzichte van het aantal te presteren dagen) bedroeg 3 jaar lang 6%. In 2019 zakte dit tot 2,4% om nu opnieuw te stijgen tot 4,1%. Dit is verklaarbaar vanuit de langdurige (deeltijdse) afwezigheid van één medewerker. In België[1] stijgt het percentage medewerkers dat langer dan 1 maand en minder dan een jaar ziek is, naar 3,22%. Met gemiddeld één medewerker op dertien of 7,7% tijdens de laatste jaren scoren we hier slechter dan het Vlaamse gemiddelde. Helaas is de impact van één langdurige zieke op een klein team veel groter.
Het totale verzuimpercentage steeg nationaal van 5,35% in 2019 naar 5,96% in 2020. Daar bleven we met 4,5% dus wel onder.

De reorganisatie aansluitend op de audit in 2019 heeft ervoor gezorgd dat we voor de meeste functies voldoende back-up hebben. Helaas blijft afwezigheid van één collega extra inspanningen vragen van de overblijvende collega's. Niettemin kunnen we nu ook in periodes van ziekte zorgen voor een correcte dienstverlening. Daar moeten we op blijven toezien.

[1] Cijfers SD Worx: https://www.sdworx.be/nl-be/pers/2021/2021-01-18-meer-middelang-ziekteverzuim-in-een-corona-jaar

PATRIMONIUM, HUURDERS EN KANDIDAAT-HUURDERS

De cijfers hebben steeds betrekking op het hele patrimonium van de Lierse Maatschappij voor de Huisvesting op datum van 31 december 2020.
In functie van het tijdsperspectief en de mogelijke evoluties, hanteren we cijfers over een periode van tien jaar (2011 – 2020). Alleen waar het echt relevant en overzichtelijk blijft, zullen we de verschillende jaren naast elkaar weergeven. In het andere geval vergelijken we het huidige jaar met het gemiddelde van de afgelopen tien jaar. Dit maakt de grafieken iets overzichtelijker en laat ons toe om de evolutie te schetsen en eventuele trends te ontdekken.
De gegevens van de woningen in beheer van het OCMW Lier (26 appartementen en 24 woningen) en het OCMW Ranst (14 appartementen) zijn mee verwerkt. In totaal gaat het dan om 1.153 woningen of appartementen.

Patrimonium

Ook dit jaar groeide het patrimonium verder aan. In 2020 werden 56 nieuwe appartementen verhuurd. In het begin van het jaar konden we de 14 aangekochte appartementen in het project de Boterton aanbieden. In december waren de appartementen in de Amerstraat aan de beurt. Het ging opnieuw om appartementen met twee of drie slaapkamers.
Voor twee woningen liep er een vraag tot aankoop in het kader van het kooprecht zittende huurder. Deze dossiers werden nog niet afgerond.

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Eengezinswoningen	575	571	567	561	563	575	580	579	580	580
Appartementen	303	303	303	381	397	365	385	420	453	509
Totaal	878	874	870	942	960	940	965	999	1033	1089
Woningen in beheer				14	64	64	64	64	64	64
Totaal in beheer				956	1024	1004	1029	1063	1097	1153
Garages	402	402	402	402	402	402	402	402	402	402
Staanplaatsen				58	58	78	104	124	157	203
Magazijnen	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
Commerciële ruimtes	1	1	1	1	2	2	4	4	4	4
Fietsenbergingen	2	2	2	5	6	7	8	9	12	17

Op 10 jaar tijd groeide het patrimonium met goed 25%.

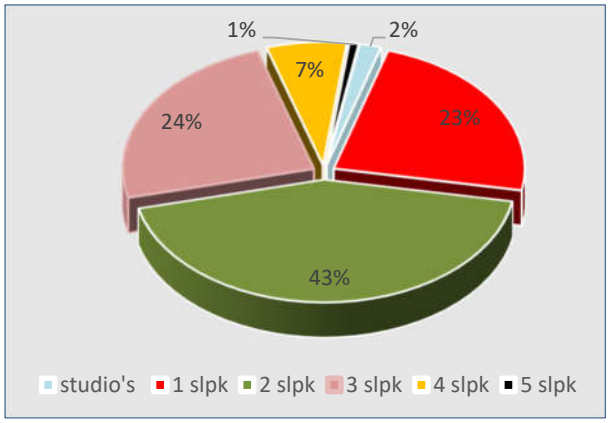
Stilaan groeien we richting 1.200 woongelegenheden in eigendom en in beheer. Daarmee voldoen we ruimschoots aan de minimumeis van 1.000 woningen om als zelfstandige huisvestingsmaatschappij te mogen opereren. Deze norm wordt opnieuw herhaald in de besluitvorming over de woonmaatschappij. Toch vermoeden we dat de lat binnen afzienbare tijd hoger gelegd zal worden. Daarom en vooral omdat de vraag het aanbod vele malen overstijgt, blijven we inzetten op nieuwe projecten.

Voor de volgende jaren staan er verschillende projecten in de steigers. In 2021 zullen de 40 appartementen in de wijk Donk (Mimosalaan) worden verhuurd. Iets later volgen de 12 appartementen in het Bergsken. Voor 2022 rekenen we op de verhuring van de 26 appartementen en woningen in Ranst en de 26 appartementen in het Withof in Koningshooikt. Ook voor de jaren daarna voorzien we nog nieuwe projecten (zie verder in dit verslag).

SOORTEN WONINGEN EN AANTAL SLAAPKAMERS

In het kader van de rationele bezetting stellen we een minimum oppervlakte per slaapkamer voorop. De slaapkamer voor de ouders heeft een minimale oppervlakte van 10 m², voor één kind 7 m² en voor twee kinderen 12 m². Deze normen kunnen dus afwijken van de nieuwbouwnormen voor sociale woningen, maar ook van de normen voor de bepaling van over- en onderbezetting. De nieuwbouwnormen zijn recent, onder druk van de bouwkost per m², verkleind. De onderbezetting hanteert geen oppervlaktenormen, maar spreekt alleen van een verhouding aantal slaapkamers / aantal personen. Voor de overbezetting gelden bepalingen zoals opgenomen in de bijlage van het kwaliteitsdecreet, waarbij zowel oppervlakte als aantal kamers richtinggevend zijn.[2]

Het aantal woongelegenheden met 2 slaapkamers is opnieuw gestegen: van 40% (in 2017) naar 43%. Het gaat in totaal om 500 eenheden.



Dit wordt stilaan een probleem voor de alleenstaanden en grotere gezinnen. Heel wat appartementen of woningen met één slaapkamer worden via het lokaal toewijzingsreglement voorbehouden voor senioren. Daardoor vallen jongeren uit de boot en moeten ze erg lang wachten. Die concurrentie is er niet voor de grotere gezinnen, maar daar speelt dan weer het kleine aanbod. Slechts 8% van onze woningen heeft vier of meer slaapkamers. Kortom: hoe meer slaapkamers, hoe kleiner het aanbod. Bijna een kwart van het patrimonium beschikt over drie slaapkamers, maar de verplichting om jongens en meisjes een aparte kamer te geven, maakt dat hier meestal een alleenstaande of koppel met twee kinderen in terechtkomen.

De rationele bezetting die we hanteren bij de toewijzing van woongelegenheden is een eigen invulling. Daarbij hebben we rekening gehouden met de nieuwste bouw- en oppervlaktenormen van de VMSW. Dit zijn echter relatief recente normen die geen rekening houden met de minder ruime bouwregels uit het verleden. We blijven met onze eigen oppervlaktenormen onder de nieuwbouwnormen.

Daarnaast zijn er nog de normen van het technisch verslag (kwaliteitsdecreet) die uitgaan van aparte ruimten en van totaaloppervlakte van de woongelegenheid. Die liggen dan weer veel lager. Ze vormen een verplicht beoordelingskader in geval van vragen tot bijwoning. Voor de toewijzing van het aanbod

[2] De specifieke bepalingen inzake rationele bezetting vindt u in het intern huurreglement. We verwijzen hiervoor naar onze website: https://liersehuisvestingsmaatschappij.be/wp-content/uploads/2020/12/Intern-huurreglement-versie-201902.pdf

is dit o.i. te strikt. Kandidaten vinden onze nieuwe woningen en appartementen nu vaak te klein. Ondanks het gegeven dat we ruimer bouwen dan de meeste private ontwikkelaars. Zelf vinden we de normen van het technisch verslag ook te eng. Een voorbeeld: "Conform bijlage bij het kwaliteitsdecreet is een woning op van basis van vloeroppervlakte (77,49 m²) en het aantal woonlokalen (5 – keuken inbegrepen) geschikt voor maximaal 6 personen." We zouden grotere gezinnen kunnen toelaten in kleinere woningen die weliswaar conform bepaalde regelgeving zijn, maar zowel wijzelf als de meeste kandidaten zien dit liever niet gebeuren.

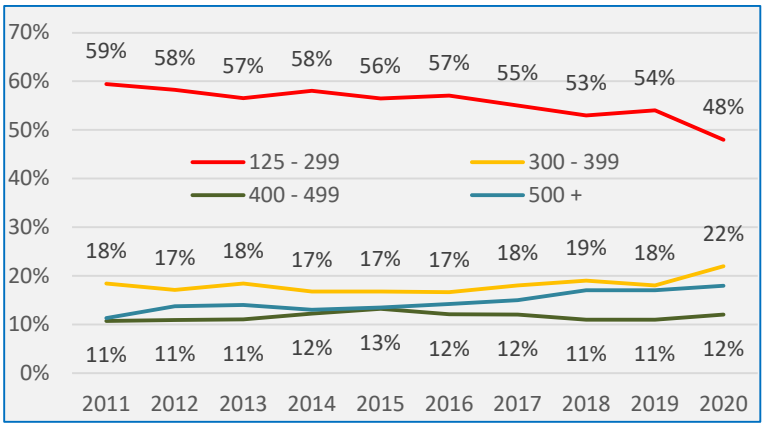
Rest er dus maar één optie: bijkomende woningen en appartementen realiseren voor deze specifieke doelgroepen. Zoals reeds eerder aangekondigd wil Cosimco op de gronden van de Kozak een project realiseren in het kader van een CBO-procedure[3]. Hier vragen we uitsluitend appartementen met één slaapkamer. Dit project liep vertraging op omwille van extra eisen voor het dossier publieke ruimte dat de stad Lier voor haar rekening moet nemen.
Verder plannen we de sloop en nieuwbouw van verschillende woningen in de wijk Zuid-Australië en Donk. In de plaats komen woningen met drie tot vijf slaapkamers

Heel wat huurders van de grotere woningen in de wijk maken de overstap naar de nieuwe appartementen in de Mimosalaan. Die grotere woningen zullen we vervolgens renoveren en aanbieden aan grotere gezinnen.

HUURPRIJZEN

In deze cijfers leggen we geen verband met het woningtype, noch met het gezinsinkomen.

Het aandeel huurders met een maandelijkse reële huur (zonder huurlasten) lager dan €300, is de voorbije jaren gedaald van 59% naar 48%. De stevige duik het voorbije jaar heeft vooral te maken met de nieuwe berekening van de marktwaarde. Op basis van 18 verschillende kenmerken van de woning of parameters bepaalt de schattingstool de waarde. Daarnaast zorgen ook de 56 nieuwe wooneenheden voor deze daling. Hun marktwaarde ligt hoger waardoor ook de minimale huurprijs stijgt. In 2020 komt daar dan nog de mogelijke energiecorrectie bij voor woningen die een zeer goede energiescore hebben. Logisch dat het aandeel huurders met een huurprijs tussen € 300 en



[3] CBO of constructieve benadering overheidsopdrachten. De VMSW lanceert een oproep waarbij projectontwikkelaars op gronden die geen eigendom zijn van een sociale huisvestingsmaatschappij sociale woningen wenst te realiseren. SHM'en geven vooraf aan of ze interesse hebben in een dergelijk partnerschap en welke de noden zijn. Indien de projectontwikkelaar geselecteerd wordt, start een tweede fase m.n. de rechtstreekse bespreking tussen ontwikkelaar en SHM om te komen tot een plan en een budget. De werken worden betaald volgens vorderingen en niet aan het eind ervan zoals bijv. bij de aankoop goede woningen. De sociale huisvestingsmaatschappij is bouwheer en volgt de werkzaamheden op.

€ 400 stijgt. De categorie tussen € 400 en € 500 blijft stabiel, terwijl de groep huurders met een huurprijs boven de € 500 euro ook lichtjes stijgt van 17% naar 18%. De voorbije 10 jaar steeg het aandeel van deze groep huurders van 11% naar 18%.

De mediaan ligt intussen op € 308 tegenover € 287 het jaar voordien. De helft van alle huurders betaalt dus minder dan dit bedrag.
Voor de verhuurde eengezinswoningen bedraagt de gemiddelde reële huur € 406 (€ 379 in 2019). Voor het totale patrimonium komen we uit op € 367 (€ 342 in 2019). Voor appartementen betalen de huurders gemiddeld € 327. Opvallend, de gemiddelde huurprijs van iedereen die in 2020 een woning kreeg toegewezen bedraagt € 326. Hieruit concluderen dat het gemiddelde inkomen van de nieuwe huurders niet lager ligt, is voorbarig. De nieuwe verhuringen hebben overwegend betrekking op nieuwbouwappartementen. Daar ligt de patrimoniumkorting sowieso veel lager. De reële huur wordt dan alleen nog bepaald door het gezinsinkomen en de gezinslast, niet langer of nauwelijks ook nog door de patrimoniumkorting.
De reële huurprijs (de prijs die de huurder betaalt) zegt iets over de effectieve huurontvangsten.

		Patrimonium		Appartementen		Woningen	
Reële huur	2012	313	/	256	/	345	/
Huurlasten	2013	317	19	259	38	348	8
	2014	318	21	277	40	343	10
	2015	323	23	282	44	350	9
	2016	326	22	282	41	356	10
	2017	335	26	290	47	368	10
	2018	340	27	297	49	375	10
	2019	342	25	298	48	379	6
	2020	367	31	327	53	406	10

De huurlasten zijn alle kosten die de huurder betaalt boven op zijn huur: onderhoud liften, poetsen, voorschot verwarming, … Deze zijn voor heel het patrimonium opnieuw gestegen. Dit is hoofdzakelijk toe te schrijven aan de 42 nieuwe verhuringen in de Amerstraat. Daar wordt, net als voor bijna 200 andere appartementen met een collectief verwarmingssysteem, een voorschot gevraagd voor de verwarming en warm water. Met € 45 per maand drijft dit de gemiddelde huurlasten behoorlijk op.
De huurlasten voor de woningen blijven behoorlijk stabiel. De stijging in 2020 is toe te schrijven aan een foutief forfait voor het onderhoud van de individuele centrale verwarming in 2019. Er werd toen m.a.w. te weinig gevraagd. Dit werd het voorbije jaar gecorrigeerd.

De marktwaarde geeft aan wat de mogelijke inkomsten kunnen zijn. De gemiddelde marktwaarde steeg tussen 2012-2020 met goed 25%, de gemiddelde reële huur met 17%. De marktwaarde stijgt sneller dan de inkomsten uit de reële huur. De nieuwe huurders behoren voornamelijk tot de laagste inkomensgroepen waardoor de gemiddelde huurprijs die effectief wordt betaald, die stijging niet volgt.

		Patrimonium	Appartementen	Woningen
Marktwaarde	2012	557	489	595
	2013	573	499	612
	2014	601	556	628
	2015	603	561	630
	2016	611	574	637

	2017	630	595	656
	2018	653	625	675
	2019	663	644	680
	2020	700	694	706

Voor de verhuringen tijdens de laatste twee jaar, met daarin 89 nieuwe wooneenheden, bedraagt de gemiddelde marktwaarde €726 (€718 in 2019) en de gemiddelde reële huur €390 (€334 in 2019). Dit toont aan dat de marktwaarde stijgt dankzij of omwille van de nieuwe realisaties. De reële huur stijgt eveneens mee. De marktwaarden bepaalt immers mee de ondergrens: hoe hoger de marktwaarde, hoe hoger de ondergrens. De patrimoniumkorting die de huurder krijgt voor dergelijke nieuwe woning valt weg of is nog zeer beperkt.

Voor de hogere inkomens vormt de marktwaarde een bovengrens. Indien de huurprijsberekening op basis van het inkomen een hogere huurprijs zou opleveren, wordt deze geplafonneerd tot aan de marktwaarde. Dat is voor nog 69 huurders of 6,2% het geval. Dit is 1% meer dan in 2018 en 2019. De groep “rijkere huurders” die de marktwaarde betalen, blijft min of meer gelijk. Meestal gaat het in deze gezinnen om meer dan één inkomen, bijv. waar inwonende kinderen die niet langer ten laste zijn, ook een inkomen hebben.

De reële huur is dan wel minder gestegen dan de marktwaarde. Maar ook hier zien we omwille van de vele nieuwbouw, een sterkere stijging in de reële huur voor appartementen (28%), in vergelijking met die voor woningen (18%).

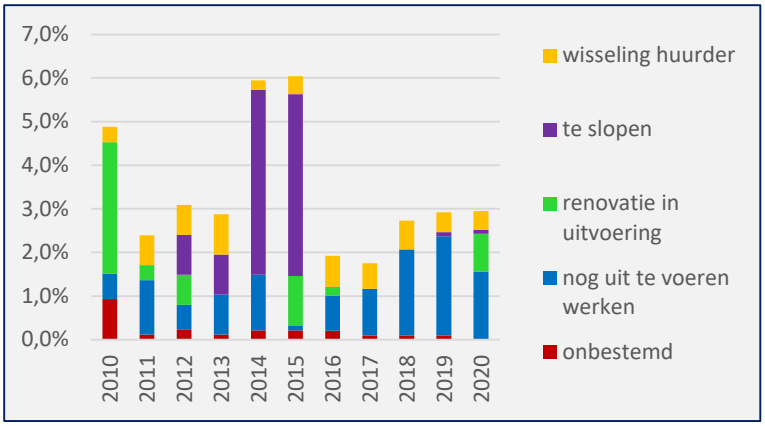
Inzetten op scherpere prijzen voor het periodiek onderhoud blijft een noodzaak, maar is geen sinecure. Via prijsvragen krijgen we wel scherpe prijzen, maar niet altijd goede kwaliteit. Poetsen werd toegewezen aan een firma die allerminst kon waarmaken wat werd gevraagd. Reden om de samenwerking te stoppen en de tweede, maar helaas ook duurdere bieder aan te stellen.
Het onderhoud van de individuele centrale verwarming loopt evenmin van een leien dak. Reden om volgende prijsvraag nog meer kwaliteitstoetsen in te schrijven.
Het onderhoud van de liften tenslotte werd ook opnieuw aanbesteed via een groepsaankoop samen met andere collega’s uit de regio. Omwille van de hogere eisen in het pakket, stijgt ook de prijs.

LEEGSTAND

Eind 2020 waren 1.119 van de 1.153 woningen in het werkingsgebied verhuurd. Dit betekent dat er 34 woningen of minder dan 2,9% van het patrimonium leeg stond, exact evenveel als in 2019.
Vijf keer ging het om een wisseling van huurder. De woningen stonden één tot twee maanden leeg. Negenentwintig andere woningen staan leeg omwille van lopende of geplande renovatiewerken.
De te renoveren woningen situeren zich in twee verschillende wijken (Donk en Mechelpoort buiten de Ring), waar we de vrijgekomen panden renoveren in kleine groepen. In de loop van 2020 startten de werken in de 10 woningen van de Mechelpoort. De eerste fase met 8 woningen in de wijk Donk en een laatste woning in het Hemelplein starten begin 2021. Nadien komen de woningen aan bod die vrijkomen zodra zittende huurders uit deze wijk wensen “over te steken” naar de nieuwe appartementen die in 2021 worden opgeleverd. Inmiddels weten we dat het om minstens 12 woningen gaat.

De verplichte renovatietoets die de VMSW en de Vlaamse overheid oplegt, zorgt voor extra administratieve druk. Bovendien wil men van hogerhand bepalen welke werken voorrang krijgen. Zo lijkt het

verwijderen van asbestleien op het dak prioritair op het renoveren van de binnenzijde van de woning. Of wordt de verdere uitbouw van woningen opgelegd zonder dat daar bij de lokale doelgroep behoefte noch vraag naar is. Die werkwijze zorgt ervoor dat het beeld voor de buitenwacht wordt opgepoetst, maar draagt niet noodzakelijk bij tot meer kwaliteit voor de bewoner.
Wij zijn echter van mening dat, op basis van budgettaire redenen of omwille van lokale noden, eigen accenten gelegd kunnen worden. Tijd besteden aan dit soort discussies en administratieve parcours zorgt helaas alleen maar voor extra leegstand.



De 'onbestemde' en de 'te slopen' woningen zijn in wezen woningen die we zullen slopen met het oog op nieuwbouwprojecten (Mechelbaan en Donk). We blijven ervoor opteren dergelijke woningen tijdelijk aan te bieden in het kader van verhuring buiten het sociaal huurstelsel.
De ambitie om de 20 woningen in de Mechelbaan te vervangen door een nieuwbouwproject met appartementen wordt concreter. Aanpalend liggen 10 bejaardenwoningen van het OCMW. We polsten al naar interesse bij het OCMW naar één groter project op deze beide sites samen. We wachten op een concreet engagement.

AANDEEL SOCIALE HUURWONINGEN IN LIER

Een belangrijke indicator voor het aantal sociale woningen is de verhouding tot het aantal huishoudens. In Vlaanderen behoort 6,9% van alle woningen tot het sociaal huursegment. Dat is goed voor bijna 170.000 woningen en appartementen. Dit is de actuele stand van zaken. De Vlaamse Regering beseft evenwel dat dit te weinig is.
Het voorbije jaar werden in Lier 1.289 sociale woningen verhuurd: 1.089 door de Lierse Maatschappij voor de Huisvesting, 150 door het sociaal verhuurkantoor De Woonkans en 50 door het OCMW van Lier. Daarmee komen we in Lier op 7,8% sociaal verhuurde woningen voor de 16.607 gezinnen in Lier. Ondanks de groei van het aantal gezinnen (+222 in vergelijking met 2019) blijft het aanbod sociale woningen in verhouding tot het aantal gezinnen stabiel en stijgt het nog heel licht met 0,3%.

€ 31/maand huurlasten

2,9% leegstand

€ 367/maand huur

43% met 2 slaapkamers

Huurders

Eind 2020 verhuurden we 1.153 woningen en appartementen, inbegrepen 50 contracten voor het OCMW van Lier en 14 voor het OCMW van Ranst.
Slechts 3,7% of 43 huurovereenkomsten werden in de loop van het jaar beëindigd. Daarin zitten ook de zeven huurders die muteerden naar een andere woning van de vennootschap.

Daartegenover staan 89 verhuringen.
Van de 43 beëindigde overeenkomsten werden er 33 opnieuw verhuurd. Twee woningen werden verhuurd buiten het sociaal stelsel, m.n. aan de vzw Mondiale Werken voor de tijdelijke opvang van asielzoekers.
Verder werden er 56 nieuwe woongelegenheden van het project Boterton (14) en de Amerstraat (42) verhuurd.

Het aantal nieuwe huurcontracten varieert van jaar tot jaar. Met die 56 nieuwe appartementen blijven we zeer goed scoren op wat de visitatiecommissie al in 2019 schreef: “realiseren van nieuwe sociale woningen”. De afgelopen 6 jaar (2015 - 2020) hebben we gemiddeld 32 woningen gerealiseerd. Uitgedrukt in percentage van het woningbezit is dat een gemiddelde groei van 2,8%.
De volgende twee jaren zullen we 102 extra woningen opleveren. Dit blijft een m.a.w. een positieve trend. Samen met het groeiend aanbod stijgt ook de groeiende vraag.

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Gem.*
Verhuringen	38	60	52	126	90	89	74	101	85	89	80

Het aantal mutaties blijft intussen dalen. Waar er in 2019 nog 12 mutaties waren, zakte dit in 2020 naar 7. Het feit dat we vooral kleinere appartementen realiseerden, zorgde dat vooral nieuwe kandidaten aan bod kwamen. De zittende huurders zijn meestal op zoek naar een grotere woning. Dit jaar muteerden drie huurders naar een kleiner appartement. Eén iemand kreeg een iets groter appartement toegewezen en de drie anderen ten slotte verhuisden omwille van leefbaarheid of dringende werken aan de woning.
Niettemin blijft het aantal mutatievragen stabiel (zie kandidaten).

In 2020 werden 43 huurovereenkomsten beëindigd.

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Gem.*
Opzeg huurder	9	10	10	12	14	11	12	17	19	12	14	13
Overlijden	15	7	23	6	10	8	18	4	12	12	12	12
Rusthuis	7	5	6	12	10	8	11	14	14	11	7	10
Kooprecht	1	1	4	0	2	1	1	0	1	0	0	1
Mutatie	14	15	16	20	46	21	21	19	35	12	7	21
Uitdrijving	4	0	1	2	1	0	1	2	1	3	3	2
Totaal	50	38	60	52	83	49	65	56	82	50	43	57

* gemiddeld afgerond

Twaalf huurders zijn overleden. Dat komt opnieuw overeen met het langjarig gemiddelde. Het voorbije jaar waren er geen onbeheerde nalatenschappen, maar was er wel één huurder die met de spreekwoordelijke noorderzon verdween.

Naast de overlijdens, verhuisden slechts 6 huurders naar een woonzorgcentrum. Corona zal daar allicht niet vreemd aan zijn. De vele uitbraken in woonzorgcentra deed de vraag naar plaatsen in zo een centrum kelderen.

Dit jaar hebben we helaas opnieuw drie huurders moeten uitdrijven. Ondanks talrijke pogingen om de huurachterstallen te bespreken en tot afbetalingsplannen te komen, bleven betrokkenen zich onttrekken aan hun verplichtingen. Uithuiszetting was daarom onvermijdelijk. We zijn er zeker van dat we al het mogelijke hebben gedaan om dit te vermijden. Huurders krijgen steeds meerdere kansen om zich te “herpakken”. Of ligt de oorzaak in een teveel aan kansen, waardoor de schuldenberg op zeker ogenblik te groot is?

Tot slot waren er 14 huurders die zelf hun opzeg gaven. Net iets meer dan het langjarig gemiddelde. We stellen vast dat:

- 1 huurder verkoos om in een mobilhome te gaan wonen;
- 1 huurder ging samenwonen met haar partner;
- 1 huurder ging samenwonen met haar moeder in een andere sociale huurwoningen van de vennootschap;
- 2 huurders introkken bij één van hun kinderen;
- 4 huurders elders een woning kochten; 2 van hen kochten één van de koopwoningen in de Bogerse velden
- 1 huurder verhuisde naar een kleinere woning op de private markt in Lier; met achterlating van heel wat huurachterstal. De gerechtelijke procedure was lopende.
- 2 huurders verhuisden buiten Lier
- 1 huurder vertrok naar het buitenland (Groot-Brittannië);
- 1 huurder vertrok met de noorderzon

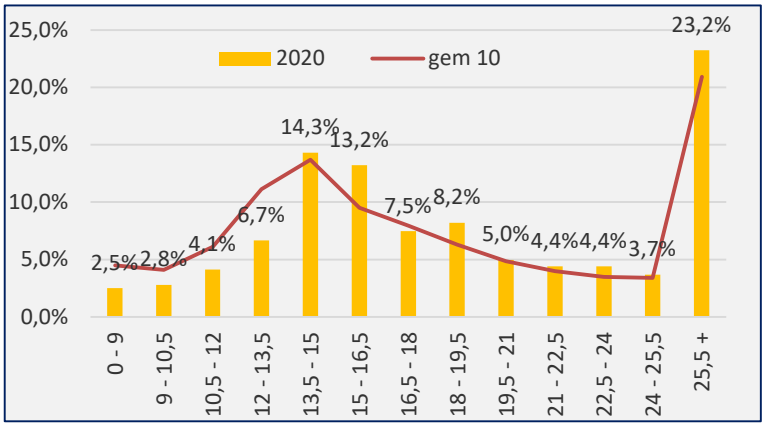
Het voorbije jaar was er opnieuw niemand die zijn of haar kooprecht als zittende huurder deed gelden. Huurders hebben nog tot en met 31 december 2021 het recht om de woning die ze huren te kopen. Ze hebben dit recht als zij op 24 april 2017 voldeden aan bepaalde voorwaarden (de woning moet 15 jaar oud zijn of meer dan 15 jaar geleden grondig gerenoveerd zijn en de huurder moest er op 24/4/2017 minstens vijf jaar wonen). Eind 2020 zijn er twee dossiers in voorbereiding. Dit zullen wellicht de laatste zijn in dit kader.

In de loop van de voorbije jaren kwam er gemiddeld aan 57 huurcontracten een einde. Wanneer we daar de 21 mutaties niet bij rekenen, komen er per jaar slechts 36 nieuwe huurders bij. Dat geeft een huurdersroulatie van 3,1%. Op die manier zou het bijna 33 jaar duren vooraleer alle woningen een nieuwe bewoner krijgen, ervan uit gaande dat iedere woning aan bod komt. In 2019 hebben we 33 nieuwe appartementen kunnen aanbieden.

INKOMENSCATEGORIEËN

Het gezinsinkomen is steeds het netto belastbare inkomen van het referentiejaar (2017).

Het leefloon (meest actuele cijfers juli 2020) van een alleenstaande bedraagt €11.816,16. Het aantal huurders met een jaarlijks gezinsinkomen lager dan €10.500, daalde spectaculair tussen 2011 en 2020, m.n. van 12% naar 5,3%, met een gemiddelde van 8,6% over de hele periode. Maar zelfs in die eerste jaren bedroeg het aandeel huurders met maximaal €10.500 slechts 12%. De jaren daarvoor zakte het aandeel al van 22´naar 15%.



De laagste-inkomensgroep tot €9.000 blijft continu dalen omdat intussen het leefloon voor een alleenstaande al hoger ligt. In principe zou niemand nog tot deze categorie mogen behoren. De meeste mensen met een lager inkomen hebben in principe recht op een bijpassing tot aan het leefloon.

Het leefloon van een gezinshoofd bedraagt €15.968,88. Iets meer dan 30 % van de huurders beschikt over een inkomen lager dan €15.000. Die groep wordt steeds kleiner. Het gemiddelde over de aangehaalde periode bedroeg bijna 40% %, waar deze groep in 2010 nog goed was voor 49 %!

Het aandeel hogere inkomens - inkomen boven de €25.500 – bleef groeien tot in 2011. Daarna was er een tijdelijke daling. Sinds 2015 groeit deze groep weer om in 2020 te landen op goed 23 % van alle huurders. Het gemiddelde is 20,9 % tijdens de laatste 10 jaar. Tussen 2011 en 2020 schommelde het aandeel van deze groep tussen 19% en 23,2%.

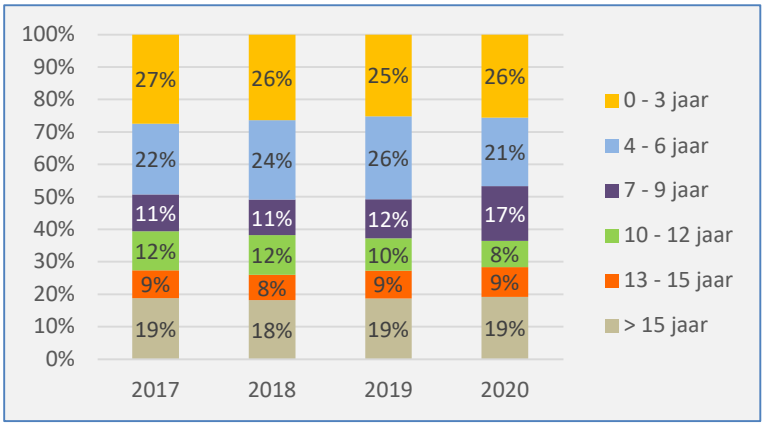
Voor de berekening van de huurprijs baseren we ons op de referentie-inkomens (2017). Huurders wiens inkomenssituatie wijzigt in de loop van het jaar, kunnen een herberekening vragen op basis van hun huidig inkomen. Meestal gaat het dan om de laatste drie maanden. In de loop van 2020 waren er 193 vragen. Minder dan de helft (41 %) stelde de vraag omdat ze vermoedde dat het inkomen inmiddels met meer dan 20% was gedaald. Daarvan werden 61% herberekeningen goedgekeurd en doorgevoerd. Op 193 vragen werden slechts 48 wegens een daling van het inkomen goedgekeurd. Dit is opmerkelijk omdat in dit coronajaar ook een inkomensdaling met 20% gedurende 1 maand volstond om in aanmerking te komen.

In 42 % van de vragen (18% in 2019) betrof het een gewijzigde gezinssituatie waarbij er, of iemand kwam bijwonen, of iemand uit de woning vertrok. De vragen waar iemand vertrok, werden zonder uitzondering gehonoreerd. In gezinnen met een extra persoon met inkomen werd in 3 van de 21 gevallen geen aanpassing doorgevoerd. Hier ging het dan om gezinnen die al de maximale huurprijs betaalden. Tot slot waren er nog 18% huurders die met pensioen gingen. Slechts in 88% leidde dit tot een aanpassing. Voor de anderen lag het pensioen hoger dan het referentie-inkomen.

Het gemiddelde geïndexeerde inkomen van alle huurders bedraagt €20.945. Dit is stijging met €653 in vergelijking met 2019 (€20.292). De mediaan lag op €17.851 een lichte stijging in vergelijking met het jaar voordien (+255).

LOOPTIJD VAN DE HUURPERIODE

De huurperiode neemt een aanvang op de contractueel bepaalde datum en wordt gerekend tot 31/12/2020. Deze cijfers worden enigszins vertekend door de mutaties. Een zittende huurder die verhuist naar een aangepaste woning krijgt immers een nieuwe huurovereenkomst. Idem wanneer iemand de huurovereenkomst overneemt van de overleden partner.
Sinds maart 2017 zijn alle nieuwe huurcontracten met nieuwe huurders niet langer van onbepaalde duur, maar voor 9 jaar. De lopende huurovereenkomsten en deze voor huurders die voordien huurden en intern verhuisden, zijn nog van onbepaalde duur. Met looptijd bedoelen we hier niet dat het gaat om contracten van 3, 9, … jaar maar dat de huurder er al 3, 6, 9, … woont.

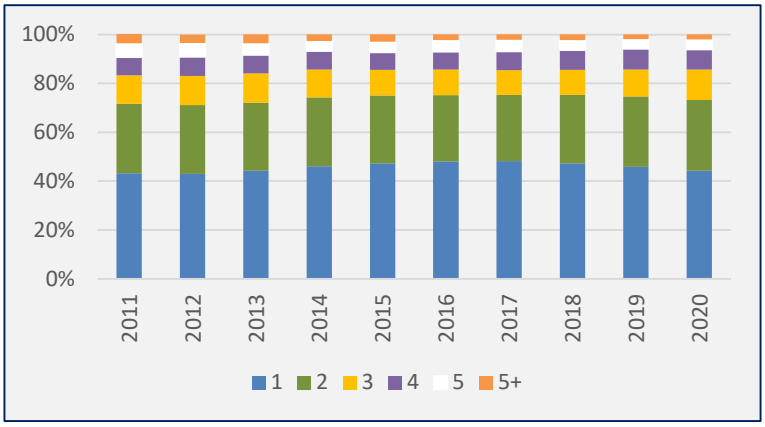


Contracten jonger dan 3 jaar vormen met ongeveer een kwart een relatief stabiel aandeel tijdens de voorbije vier jaar.

Het aandeel contracten met een looptijd tussen 3 en 6 jaar is dit jaar flink verminderd (5%). Dit betekent dat toch wel wat recente verhuringen ten einde liepen of, en dat is waarschijnlijker, bleven verderlopen en intussen al 7 jaar lopen. Het aandeel contracten met een looptijd tussen 7 en 9 jaar is immers met 5% gestegen. Blijkbaar zijn er in de loop der jaren toch wel wat huurders vertrokken eenmaal ze er ongeveer 10 jaar woonden. Die groep verkleinde van 12% naar 8%. Ongeveer 28% woont al langer dan 13 jaar in hun sociale woning en 19% zelfs langer dan 15 jaar. Pas binnen enkele jaren zullen we kunnen vaststellen of de huurcontracten van 9 jaar een effect zullen hebben op de effectieve verblijfsduur in de sociale woning.

GEZINSGROOTTE EN GEZINSTYPE

Met de gezinsgrootte zeggen we hoeveel personen een gezin telt. Het gezinstype duidt op de samenstelling en de verhouding ouder(s) / kind(eren). Het zijn belangrijke gegevens wanneer we de relatie leggen met het type woningen in het patrimonium.



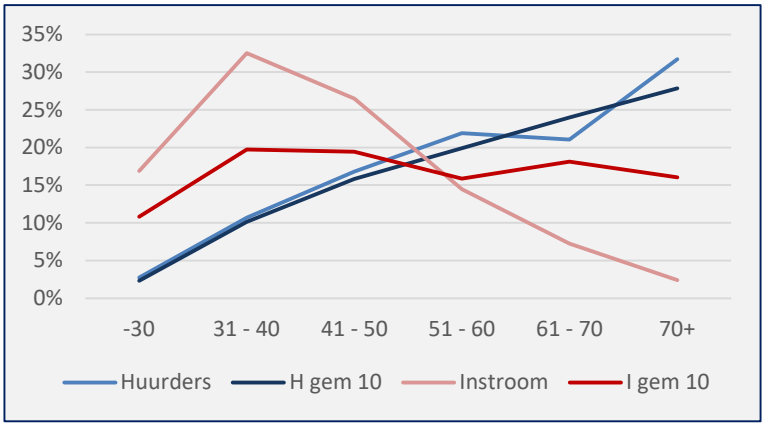
Het aantal personen per gezin blijft doorheen de jaren erg constant. De groep alleenstaanden is in 2020 iets kleiner geworden maar maakt nog steeds 44% van alle huurders uit.
De voorbije 10 jaar schommelde dit aandeel tussen 43% en 48%. Het blijft m.a.w. de grootste groep. De andere groepen blijven eveneens min of meer stabiel. De tweede grootste groep zijn de gezinnen met twee personen. Dit kan een koppel zijn of een ouder met één kind. Deze groep is exact even groot als het jaar voordien (29%) en varieerde de voorbije periode tussen 27% en 29%. Beide groepen samen behalen al jaren meer dan 70%. Gezinnen met drie of vier personen schommelen tussen 17% en 21%. In 2020 zijn de gezinnen met drie personen gestegen van 11% vorig jaar naar 13% dit jaar. Dit is meteen ook het grootste aandeel van de voorbije 10 jaar. Het aantal gezinnen met vijf personen of meer blijft bijzonder laag. Nog opmerkelijker is dat deze groep de voorbije jaren alleen maar kleiner wordt: van 10% in 2011 naar nog nauwelijks 6% in 2020. Uiteraard heeft dat te maken met de kinderen die de woning verlaten waardoor gezinnen kleiner worden. De zittende huurders motiveren om kleiner te wonen en zo opnieuw plaats te maken voor grotere gezinnen is niet evident. Gewoontevorming en ruimte om de kinderen en kleinkinderen te ontvangen zijn de meest aangehaalde tegenargumenten. Kleinkinderen laten bijwonen opdat er geen sprake zou zijn van onderbezetting, is dan weer een andere strategie. Tot slot zorgt de noodzakelijke verbouwing van de meeste van die woningen voor vertraging in het aanbod.
Ondanks het grote aandeel alleenstaanden, blijft er nood aan aangepaste appartementen voor alleenstaanden (zie verder bij kandidaten). Ook hier speelt dat nog veel alleenstaanden grotere appartementen of woningen blijven bezetten. De negenjarige huurcontracten waarbij er meer opzegmogelijkheden of verplichtingen kunnen worden ingeroepen om kleiner te gaan wonen, missen voorlopig nog hun effect. Ze zijn pas in voege sinds 2017. De bestaande toeslag voor huurders die te groot wonen (te groot is: aantal slaapkamer > dan aantal personen + 1) kan pas nadat de betrokkene tot tweemaal toe een valabel aanbod (niet duurder dan de huidige woning) weigerde. Een aantal huurders zijn zondermeer bereid deze toeslag (35 euro per extra kamer) te betalen. We stellen ons daarom de vraag of die toeslag wel voldoende hoog is om effect te ressorteren.

LEEFTIJD

Voor de leeftijd van de huurders baseren we ons op deze van het gezinshoofd. De categorie -30 omvat de huurders van 18 tot en met 30 jaar. Voor de verhoudingen tussen de leeftijdscategorieën maken we ook abstractie van de min-18-jarigen. Zij komen immers, enkele uitzonderingen niet te na gesproken, niet in aanmerking als huurder.

In 2020 zien we in vergelijking met het langjarig gemiddelde alleen een daling (- 3%) van de leeftijdsgroep 61 tot 70 jaar. Dat was het jaar voordien ook al het geval. Ook toen stegen alle andere groepen. Het aan deel van alle andere groepen ligt in 2020 boven het langjarig gemiddelde.

Een andere constante is dat hoe ouder, hoe beter vertegenwoordigd in de huurderspopulatie. De bekende omgekeerde piramide blijft overeind. De instroom van nieuwe huurders toonde in 2020 een zeer gevarieerd beeld. De helft van alle nieuwe huurders was jonger dan 40 jaar. In 2019 was dat al bijzonder met 33%. Hopelijk zorgt dit stilaan voor een opwaartse correctie bij de jongere huurders die al jaren erg ondervertegenwoordigd zijn.



Globaal zijn ze slechts goed voor 14% van alle huurders, met 3% jonger dan 30 jaar.
De toename is hoofdzakelijk toe te schrijven aan de verhuring van de appartementen in de Amerstraat en de Botertonstraat: 34 van de 56 appartementen werden toegewezen aan kandidaten jonger dan 40 jaar. Niemand was ouder dan 60 jaar. Ter vergelijking: in Lier is 35% jonger dan 40 jaar. Dit is exact evenveel als in 2019. De discrepantie tussen de sociale huurders en de Lierse populatie bedraagt dus 21%! Bij de personen jonger dan 30 jaar ligt de verhouding 3% tegenover 19%

De 60 plussers blijven goed voor 53% van de huurderpopulatie. Dat is opnieuw een kleine stijging in vergelijking met 2019 (52%). Voor de Lierse bevolking geldt dat 32% ouder is dan 60. Ook hier een status quo. Al geeft dit aan dat Lier een eerder oudere bevolking kent. De vergrijzing blijft een feit. De 60 plussers zijn met andere woorden 21% oververtegenwoordigd op de sociale woonmarkt in Lier.

De leeftijdscategorieën tussen 40 en 60 jaar omvatten 39% van de sociale huurders (35% in 2019) en 33% van de Lierse bevolking (evenveel als in 2019). Ook deze groep is dus goed vertegenwoordigd bij de sociale huurders.

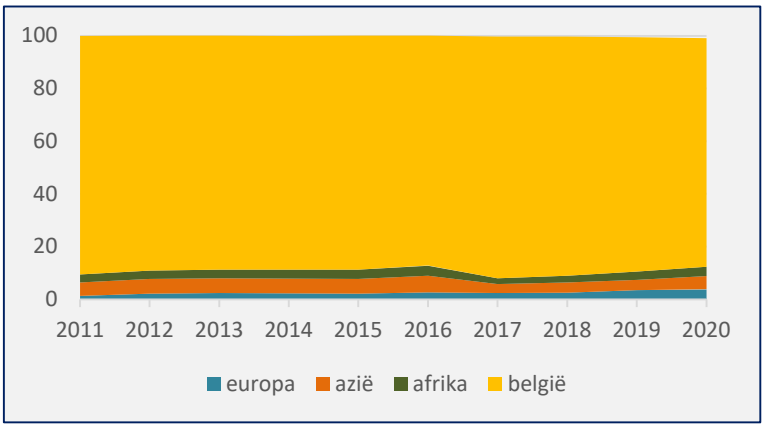
NATIONALITEIT

Wanneer we spreken over autochtonen/allochtonen beschikken we alleen nog over de nationaliteit. Dit zegt dus niets over het land van oorsprong.

In 2020 had 13,3 % van de huurders een andere nationaliteit (11,1% in 2019). Hiervan behoorden 3,8% tot de Europese Unie, 5,0% komt[4] uit Azië en 3,6% uit Afrika.
Het langjarig gemiddelde bedraagt 10,9%. Die verhouding blijft m.a.w. relatief constant. In 2008 had 90,9% de Belgische nationaliteit of anders gesteld 9,1% van alle huurders hadden toen een andere nationaliteit.
Bij de kandidaten liggen de verhoudingen duidelijk anders (zie verder).

Ter vergelijking: in Lier hebben 3.084 van de 36.903 inwoners een andere nationaliteit. Dit is 8,3% van de totale bevolking. Wanneer we weten heel wat vluchtelingen en migranten behoren tot de lagere inkomensgroepen, mag het niet verbazen dat ze iets beter vertegenwoordigd zijn bij de sociale huurders.

[4] Hier is op zich geen sprake van afkomst, maar van nationaliteit.



Opvallend is dat in de groep niet-Belgen het aandeel van mensen uit Afrika en Europa doorheen de jaren min of meer gelijk blijft. De grootste groep vormen de huurders met een 'Aziatische nationaliteit'. Deze groep bestaat vooral uit Turkse mensen samen met de nieuwkomers uit Afghanistan, Irak, Iran, Pakistan, Rusland en Syrië. De voorbije jaren was deze groep iets kleiner geworden: van 6,3% in 2016 naar 3,9% in 2019. Wellicht hebben heel wat huurders toen gekozen voor de Belgische nationaliteit.

Bijna de helft van alle Afrikanen zijn afkomstig uit Marokko. De huurders afkomstig uit Congo en Eritrea vormen de tweede grootste groep. Bij de Europeanen ten slotte zijn de Nederlanders en de mensen uit voormalig Joegoslavië het best vertegenwoordigd.

89 verhuringen – 7 mutaties

Inkomen: € 17.851 (mediaan)

Alleenstaanden: 44%

Leeftijd: 53% ouder dan 60 jaar

3% jonger dan 30 jaar

Andere nationaliteit: 13,3%

Kandidaat-huurders en toewijzingen

Eind 2020 telden we 1.915 unieke kandidaat-huurders op de wachtlijst. Uniek omdat sommige kandidaten zowel voor Lier en voor Ranst staan ingeschreven. Concreet zijn er 1.878 kandidaten voor een woning of appartement in Lier en 413 kandidaten voor Ranst.

Hierbij zijn de 68 huurders met een mutatievraag inbegrepen. Deze laatste groep is opnieuw sterk gekrompen omdat intussen heel wat huurders die te groot wonen, ofwel een kleinere woning hebben gevonden ofwel intussen de onderbezettingsvergoeding betalen en daardoor niet langer kandidaat moeten zijn voor een kleinere, meer aangepaste woning. De wetgever laat deze mogelijkheid nog toe voor huurders met een contract van onbepaalde duur. Huurders met een contract van 9 jaar zullen aan het einde van die negenjarige periode of iedere volgende periode van drie jaar in geval van onderbezetting verplicht kunnen worden te muteren naar een aangepaste woning. Indien ze weigeren, neemt de huurovereenkomst een einde.

De wachtlijst is in de loop van het jaar met 304 kandidaten aangegroeid (plus 92 in 2019).
Bijna 72% van alle kandidaten woont in Lier/Ranst. Dat is een daling met 2% in vergelijking met vorig jaar (74%) en verhoudingsgewijs iets meer dan in 2017 (71%). Verder heeft 62% voorrang op basis van de voorwaarde “minstens drie jaar inwoner van de gemeente gedurende de laatste zes jaar”. In 2019 was dat nog 59%. Dit aandeel is dus opnieuw gestegen.

De nood aan bijkomende sociale woningen wordt steeds groter. Er zijn 1,66 kandidaten op de wachtlijst voor iedere woning die we verhuren (1.915 / 1153)

In de loop van het jaar hebben zich 304 (334 in 2019 en 414 in 2018)) nieuwe kandidaten gemeld. Iedereen die beantwoordt aan de inschrijvingsvoorwaarden heeft het recht zich in te schrijven. Wij hanteren echter een voorrangsregel voor mensen die tijdens de laatste zes jaar minstens drie jaar in Lier of Ranst wonen of woonden. Daardoor komen haast alleen mensen uit de gemeente ook effectief aan bod bij de toewijzing van een sociale huurwoning. Van alle nieuwe kandidaten voldeden er 262 of goed 86% aan deze voorrangsregel. Dit is opnieuw een stijging in vergelijking met 2019 (81%) en 2018 (70%).
Opvallend te vermelden is dat 172 van alle kandidaten (8,9%) afkomstig zijn uit de aanpalende gemeenten (Berlaar, Boechout, Duffel, Heist-op-den-Berg, Lint, Nijlen, Putte en Sint-Katelijne-Waver). Zij komen niet meteen in aanmerking, maar ze bepalen wel mee de woonnood in Lier en Ranst.

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	gem
Kandidaten	702	701	913	859	1030	1047	1328	1321	1661	1753	1915	1202
Mutatievragen[5]	50	52	64	40	58	31	30	47	70	146	68	59
Schrappingen	104	219	78	311	175	340	126	411	159	222	143	208

In de loop van het jaar werden 143 kandidaten geschrapt uit het inschrijvingsregister. De grootste groep (91) werd geschrapt omdat de kandidaat intussen huurder werd (inclusief mutaties). Omwille

[5] Zijn ook inbegrepen bij de kandidaten.

van een tweede weigering werden nog eens 16 kandidaten geschrapt. Verder waren er 33 kandidaten die zelf vroegen om geschrapt te worden. Eén iemand voldeed niet langer aan de voorwaarde op het ogenblik dat we een woning wensten toe te wijzen. Tenslotte zijn er 2 kandidaten intussen overleden

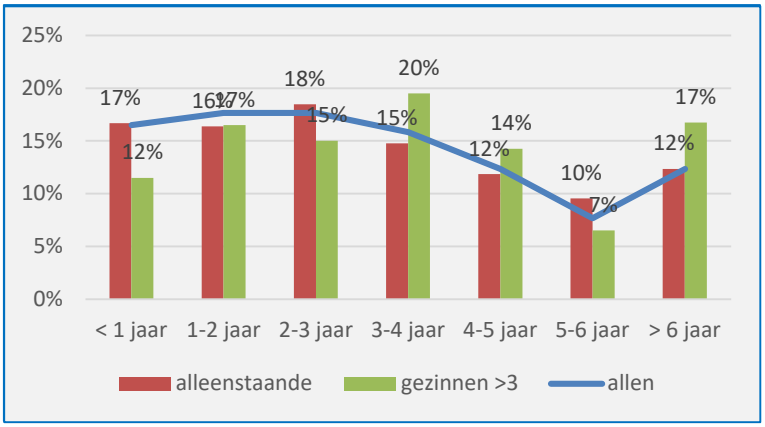
Het aantal dubbele weigeringen is terug flink afgenomen. Intussen zijn de meeste verplichte inschrijvingen wegens onderbezetting aan bod gekomen. Dat blijkt ook uit het verminderd aantal mutatievragen. Deze kandidaten hebben of een kleinere woning aanvaard of de extra toeslag als vordering ontvangen.

Vorig jaar vreesden we nog dat het aantal (dubbele) weigeringen zou toenemen. Tijdens de actualisatie was er immers geen verplichting om te reageren. Dit zorgde er vooral voor dat heel wat dossiers n.a.v. een toewijzing geactualiseerd moesten worden en dus extra administratieve druk creëerde. Onjuiste of onvolledige dossiers zijn hoegenaamd geen reden om een kandidatuur te schrappen wegens weigering.

De gemiddelde wachttijd voor de huurders die in 2020 een woning kregen, bedraagt 1.680 dagen of vier jaar en zeven maanden. De gemiddelde wachttijd bedraagt de laatste jaren 4 jaar en 6 maanden.

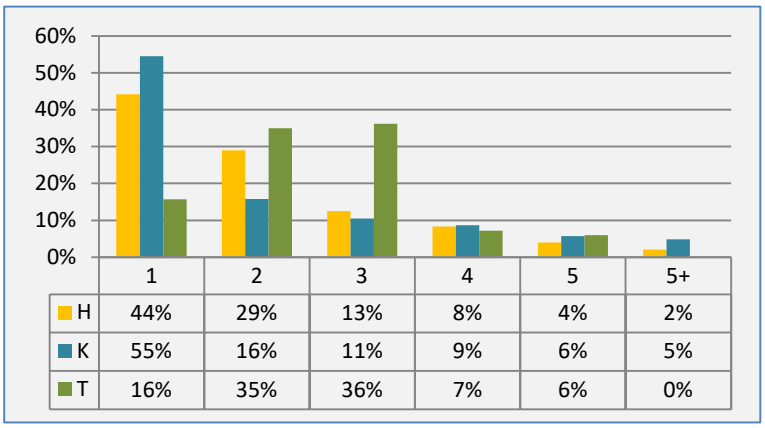
2019 1.560 dagen
2018 1.568 dagen
2017 1.885 dagen
2016 1.653 dagen
2015 1.429 dagen
2014 1.420 dagen
2013 1.885 dagen

In de volgende grafiek zien we voor twee gezinstypes (alleenstaanden en gezinnen met vier of meer personen) de spreiding over het aantal jaren dat ze reeds zijn ingeschreven. De blauwe lijn geeft de situatie voor alle kandidaten.



Van alle alleenstaande kandidaten is een derde (33%) minder dan twee jaar ingeschreven tegenover 42% vorig jaar. En 12% is langer dan zes jaar ingeschreven (9% in 2019). Alleenstaanden komen nog nauwelijks aan hun trekken omdat er verhoudingsgewijs te weinig kleinere appartementen met één slaapkamer beschikbaar zijn. Van alle grotere gezinnen (>3 personen) staat 17% al langer dan zes jaar op de wachtlijst (12% in 2019). Bijna een kwart wacht al meer dan vijf jaar. Ook voor hen neemt de wachttijd dus jaar na jaar toe. In absolute aantallen is deze groep kleiner dan de alleenstaanden. Dit maakt duidelijk dat we moeten inzetten op enerzijds appartementen met één slaapkamer en grotere woningen met vier en vijf slaapkamers. Met het project Kozak enerzijds en de nieuwbouwwoningen in de wijk Donk proberen we daar in de volgende jaren een aanbod voor te realiseren.

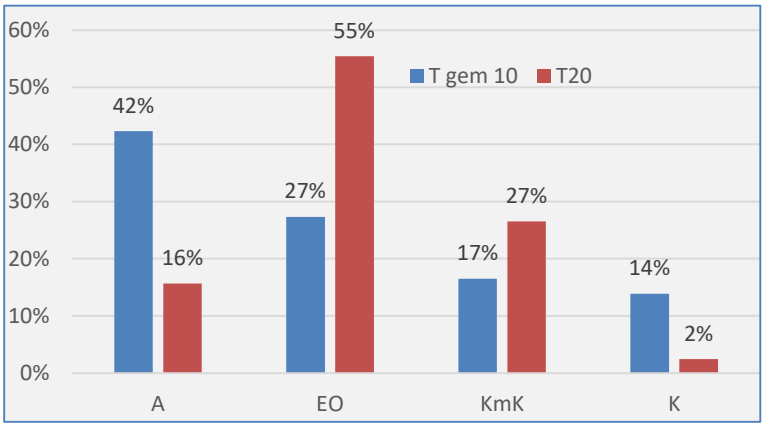
GEZINSGROOTTE EN GEZINSTYPE



	1	2	3	4	5	5+
H	44%	29%	13%	8%	4%	2%
K	55%	16%	11%	9%	6%	5%
T	16%	35%	36%	7%	6%	0%

Het aandeel alleenstaande kandidaten[6] daalde sinds 2010 van 65% naar 53% in 2019. Het voorbije jaar is dit opnieuw gestegen tot 55%. Gezinnen met twee tot vier personen zijn samen goed voor 36% van alle kandidaten. Grotere gezinnen met vijf of meer personen zijn met 11% in de minderheid.
Het aandeel eenoudergezinnen bij de kandidaten bedraagt 21% (23% langjarig gemiddelde). Koppels met kinderen zijn al enkele jaren goed voor 18% (14% langjarig gemiddelde).

Van de nieuwe huurders waren er slechts 16% alleenstaanden. De voorbije 10 jaar was dat gemiddeld 42%. Vooral gezinnen met twee en drie personen werden in 2020 goed bedeeld met toewijzingen m.n. 71% van de verhuringen ging naar hen. Grotere gezinnen met meer dan vijf personen kwamen helemaal niet aan bod. Zij mogen hopen op de toewijzingen van de woningen die momenteel (2021) worden gerenoveerd.



Meer dan de helft (55%) van alle toewijzingen in 2020 kwam toe aan een eenoudergezin. In 2019 was dat “slechts” 36%. Hoe dan ook wordt deze risicogroep relatief goed bedeeld. Dat heeft uiteraard alles te maken de aard van het aanbod met vooral heel veel appartementen en woningen met twee en drie slaapkamers. Daarom ook dat koppels met kinderen met 27% de tweede groep vormden. In 2020 ging slechts 2% van alle toewijzingen naar een koppel zonder kinderen. De voorbij tien jaar waren zij goed voor een aandeel van 14%.

Blijft de vaststelling dat, hoe kleiner het gezin, hoe groter het aandeel bij de kandidaten. Voor de huurders geldt hetzelfde. Daar is de groep met twee personen met 29% nog relatief goed vertegenwoordigd. Hier vinden we bij de huurders veel ouderen die met twee overblijven nadat de kinderen op eigen benen zijn gaan staan.

Omdat het aanbod de vraag in sterke mate bepaalt, zullen we in de toekomst extra moeten inzetten op een aanbod voor groepen die momenteel onvoldoende aan bod komen bij de toewijzingen m.n. alleenstaanden en grotere gezinnen.

[6] A staat voor alleenstaanden, EO voor eenoudergezin, KmK voor koppels met kinderen en K voor koppels.

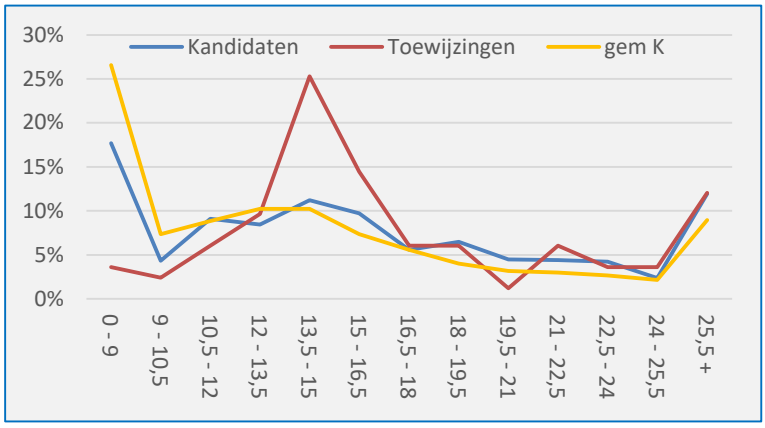
INKOMENSCATEGORIEËN

Zoals steeds kunnen we alleen uitspraken doen over het gezinsinkomen van het referentiejaar (2017).

De inkomensgrenzen om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning lagen in 2020 op:

- *€25.317 voor een alleenstaande*
- *€27.438 voor een alleenstaande gehandicapte*
- *€37.974 in alle andere gevallen, vermeerderd met €2.123 per persoon ten laste*

In onderstaande grafiek vergelijken we de inkomenssituatie van de kandidaten in 2020 met het langlopend gemiddelde (10 jaar). Nog slechts 31% van alle kandidaten heeft een jaarinkomen lager dan €12.000. Vorig jaar was dat nog goed 40%. De groep kandidaten met een inkomen lager dan €9.000 wordt steeds kleiner en bedraagt in 2020 nog 18%. Het leefloon van een alleenstaande ligt inmiddels ook meer dan € 2.000 hoger. Dit betekent dat ze of hun recht op een leefloon nog niet hebben afgedwongen of dat ze momenteel nog samenwonen, maar hun kandidatuur geen rekening houdt met de personen waarmee de kandidaat momenteel samenwoont.



Vanaf € 12.000 volgen de cijfers van 2020 ongeveer het langjarig gemiddelde tot de groep met een inkomen van meer dan € 25.500. Die steeg het voorbije met bijna 4% in vergelijking met 2019 en 3% in vergelijking met het gemiddelde

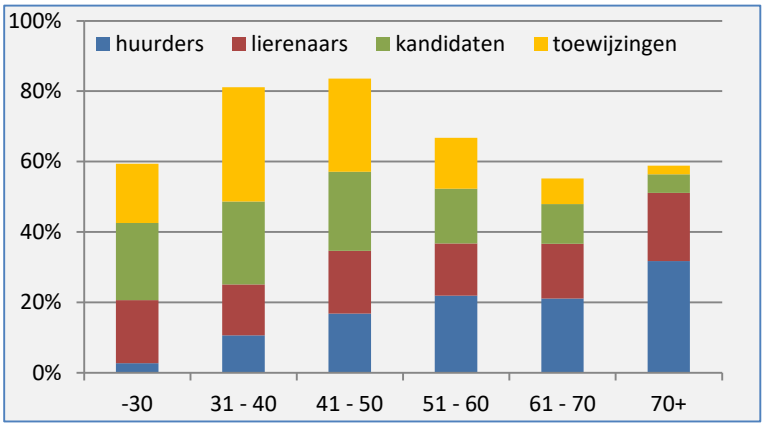
De mediaan van alle kandidaten ligt op een geïndexeerd jaarlijks gezinsinkomen van €15.386; het gemiddelde bedraagt €16.727,43. Bij de nieuwe huurders (toewijzingen) zien we een opvallend grote groep met een gezinsinkomen tussen €13.500 en €15.000. Deze groep is goed voor een kwart van alle nieuwe huurders. Daarnaast is er een groep van 12% met een gezinsinkomen van meer den €25.500 per jaar. Vaak gaat het hier dan veelal om mutaties: huurders die reeds eerder een sociale woning huurden en in de loop van dit jaar verhuisden naar een andere, meer aangepaste woning.

LEEFTIJD

De leeftijdsstructuur bij de kandidaten vormt een bijna ideale piramide. Een brede basis met 22% jonger dan 30 jaar en 24% tussen 30 en 40 jaar. Slechts 16% is ouder dan 60 jaar en 5% ouder dan 70 jaar.
Bij de Lierse bevolking zien we een veel gelijkmatigere verdeling over de verschillende leeftijdscategorieën. Alle groepen variëren van miniaal 14% (30 tot 40 jarigen) tot maximaal 19% (70 plussers).

Bij de huurders zien we dan weer een omgekeerde piramide, met een erg smalle basis (3% is jonger dan 30) en een zeer brede top (32% is ouder dan 70).

De nieuwe huurders benaderen meestal de verdeling van de kandidaten. De groep jonger dan 30 jaar schommelt zowel bij de kandidaten, de Lierenaars als de toewijzingen in 2020 rond de 20%. In de leeftijdscategorie tussen 30 en 40 jaar zien we een stevig aandeel bij de toewijzingen (33%) tegenover een aandeel van 24% bij de kandidaten en slechts 14% bij de Lierse bevolking. Ook de volgende categorie tussen 40 en 50 jaar werd in 2020 goed bedeeld: 27% voor 22% van de kandidaten. De 70plussers kwamen dan weer minder aan hun trekken. In 2020 waren er nauwelijks voorbehouden toewijzingen voor ouderen (65+). Dit is eerder toevallig. We blijven ervoor pleiten om het aandeel voorbehouden woongelegenheden voor senioren enigszins in te perken. In 2021 zal dat in ieder geval moeten gebeuren omdat dan het lokaal toewijzingsreglement moet worden aangepast in functie van voor te houden appartementen in het project Withof in Koningshooikt. Extra woningen voorbehouden zou helemaal niet meer overeenkomen met de verhoudingen binnen de doelgroep.

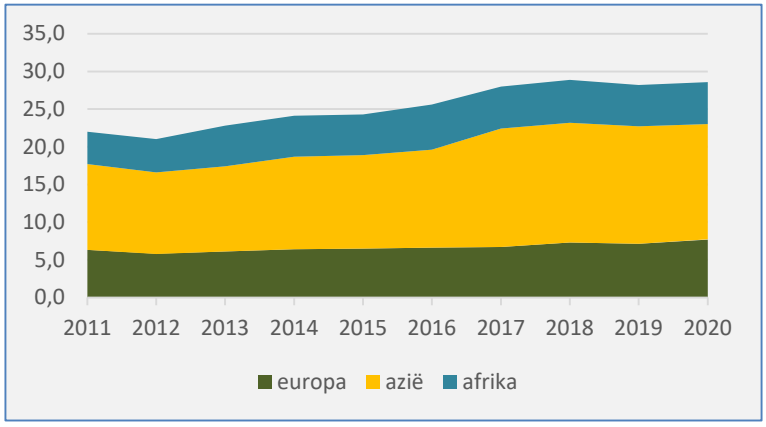


Uiteindelijk werd het reglement begin 2021 aangepast. Hierover meer in het jaarverslag 2021.

NATIONALITEIT

Precies 69,7% van alle kandidaten heeft de Belgische nationaliteit. In 2011 was dat nog 77,7% en het langjarig gemiddelde bedraagt 73,3%. Het aandeel van deze groep wordt m.a.w. ieder jaar langzaam kleiner. In absolute getallen blijven alle groepen toenemen.

In de volgende grafiek schetsen we de evolutie van de herkomst van de kandidaten die niet de Belgische nationaliteit hebben en splitsten we op per continent. Het Amerikaanse continent laten we net als niet nader bepaalde vluchtelingen wegens te kleine aantallen buiten beschouwing. Het gaat respectievelijk om slechts 0,6% en 1% van alle kandidaten.



Kandidaten met een “Aziatische” nationaliteit vormen de grootste groep met net geen 15,3% (15,6% in 2019). Het gaat in totaal om 292 kandiaten. We zien we vooral een toename van mensen uit Afghanistan (90), Syrië (72) en Irak (34). Verder zijn er kandidaten uit Pakistan (20), Rusland (18), Turkije en Iran (telkens 16). De tweede groep, zijn de kandidaten met een “Europese” nationaliteit en die is goed voor 7,7%. Hier vormen de Nederlanders de grootste groep met 72 kandidaten. De Spanjaarden (18) volgen als tweede.

Tot slot zijn er de mensen uit Afrika: 5,6%. Hier vallen vooral kandidaten uit de zgn. “oorlogsgebieden” erg op.
Eritrea telt 23 kandidaten en Soudan 20. Verder zijn er nog 25 kandidaten met de Marokkaanse nationaliteit. In totaal zijn er slechts 108 kandidaten afkomstig van het Afrikaanse continent.

Bij de toewijzingen, dus de nieuwe huurders, zijn de Belgen goed voor 60% (70% in 2019). De andere groepen staan inmiddels al langer op de wachtlijst en komen dus beter aan hun trekken. We zien we een heel divers beeld bij de niet-Belgen. Bij de nieuwe huurders zijn de kandidaten uit Azië het best vertegenwoordigd met 19,3%. Kandidaten uit Afrika blijven net als in 2019 schommelen rond 9,5%. Europeanen zijn goed voor 6%.
Afghanistan (3), Eritrea (3), Turkije (3) en Rusland (4) waren het best vertegenwoordigd bij de nieuwe huurders.

1.915 kandidaten – 1.374 uit Lier of Ranst

143 geschrapte kandidaten

304 nieuwe inschrijvingen

Inkomen < €12.000: 31%

Alleenstaanden: 55%

22% jonger dan 30 jaar

16% ouder dan 60 jaar

Wachttijd 4 jaar en 7 maanden

VERHURINGEN EN SOCIAAL BELEID

Verhuringen

Maandelijks beslist de Raad van Bestuur over de toewijzingen van de vrijgekomen woningen. Zo snel mogelijk na de opzeg door de vertrekkende huurder, worden de nieuwe kandidaten aangeschreven. Deze aanpak biedt een dubbel voordeel. Wij kennen zo snel mogelijk de nieuwe huurder en beperken de leegstand aan het einde van een huurcontract tot een minimum. De nieuwe huurder weet tijdig dat hij een woning krijgt toegewezen en kan aansluitend zijn lopende huurovereenkomst opzeggen en alzo het aantal maanden dubbele huur beperken of vermijden.

Het aantal weigeringen wordt stilaan zorgwekkend. Navraag leert dat dit probleem zich ook stelt bij de collega's in de regio. Uitspraken in de pers dat er meer dan 150.000 wachtenden zijn, doen ons vaak de wenkbrauwen fronsen. Sommige medewerkers opperen al dat we de wachtlijst misschien in omgekeerde richting moeten afgaan, en de laatst ingeschreven kandidaten voorrang moeten geven.

Heel veel kandidaten verwachten inmiddels een nieuwe woning of een nieuw appartement. Voor oudere woningen halen ze hun spreekwoordelijke neus op. En zelfs nieuwbouw is niet altijd wat men precies wenst: te klein voor alle meubels, niet de juiste ligging ondanks keuze voor de wijk waarin het aanbod gelegen is, niet het juiste moment om te verhuizen, geen terras, …

De ambitie om de vrijgekomen appartementen en woningen zo snel mogelijk te verhuren en dubbele huur[7] te vermijden of te beperken, wordt op die manier niet gehaald. De volgende in de rij is dan ontevreden omdat hij of zij dan wel dubbele huur riskeren.
Nieuw is de toezegging om het aanbod te aanvaarden om dan net voor de ondertekening van de huurovereenkomst te melden dat men afziet van het aanbod. Voor de afdeling Toezicht is dat geen issue, zelfs niet wanneer op de ondertekende toezegging prijs, adres en aanvangsdatum staan vermeld. Een toezegging is geen huurovereenkomst, dixit de Vlaamse administratie.

Graag vernemen we dan hoe we in geval van verhuring/ toewijzing van nieuwe panden snelheid en volledigheid kunnen combineren.
We willen zo snel als mogelijk de toezegging organiseren zodat de kandidaten hun lopende huurovereenkomst tijdig kunnen opzeggen. Dus organiseren we bezichtiging en bespreking drie maanden voor het einde van de werken.
De toezegging is pas definitief bij de opmaak van de huurovereenkomst. En daarvoor moeten we alle elementen kennen. Helaas kennen we alle kortingen en vooral de energiecorrectie pas wanneer ook de EPB-verslagen[8] bij het Vlaams Energie Agentschap werden ingediend. Dat kan ten vroegste wanneer alle werken klaar zijn en de laatste controles, attesten en keuringen zijn afgehandeld.
We kunnen de werkwijze ook omkeren en de bezichtiging en toewijzing met aansluitend de ondertekening van de contracten organiseren nadat alle werken klaar en alle stukken beschikbaar zijn. Om er

[7] Dubbele huur: huur voor zowel de woning die men verlaat als voor de nieuwe woning omdat de periodes overlappen.
[8] EPB of EnergiePrestatie en Binnenklimaat.

dan voor te zorgen dat de kandidaat zijn opzeg kan geven zonder dat hij dubbele huur moet betalen, kunnen we de startdatum van de huurovereenkomst nog drie maanden vooruit schuiven. Wanneer we dat zoals recent zouden moeten doen voor 40 nieuwe appartementen, dan zorgt dergelijke aanpak voor gemiddeld € 14.000 per maand huurderving of € 42.000 in drie maanden.

De kieskeurigheid van veel kandidaten staat o.i. soms in schril contrast met de nood aan degelijke en betaalbare huisvesting. Gelukkig horen we ook regelmatig van (nieuwe) huurders en hun familieleden dat het aanbod zeer degelijk is, om nog maar te zwijgen van de lage huurprijs. Dit is een opsteker voor alle medewerkers die zich dagelijks voor de volle 100% inzetten voor het belang van de sociale huurders.

Bij de toewijzingen van een woning werden vorig jaar 344 kandidaten uitgenodigd. Bijna 24% of 73 kandidaten reageerden niet op het aanbod. Zij worden normaal geschrapt, maar de Vlaamse overheid besliste dat niet opdagen in coronatijden geen grond is voor schrapping.
Nog problematischer is het aantal weigeringen: 103 kandidaten of 30% weigerden de aangeboden woning. Wanneer we de kandidaten die weigeren en niet reageren samentellen, komen we op 54% van alle kandidaten die werden uitgenodigd. De vraag of de woonnood echt wel zo hoog is als vaak wordt beweerd, stelden we hierboven al.

De kost verbonden aan verhuis vormt voor sommigen een onoverkomelijk probleem. In een nieuwe woning moet er meestal nog geschilderd worden en moeten er nog gordijnen worden aangekocht. Voor sommigen, zo lazen we recent in een persartikel, is het ontbreken van een kookfornuis al een struikelsteen.

Na jaren op de wachtlijst is de urgentie voor sommige kandidaten niet meer aan de orde. Kandidaten die langer dan vier jaar op de wachtlijst staan, ontvangen in bepaalde situaties een huursubsidie van de Vlaamse overheid. Soms is verhuizen dan geen verbetering. Wanneer zij weigeren, verliezen ze hun recht op deze subsidie.

Verder in dit deel staan we kort stil bij een aantal aspecten van de verhuringen o.a. versnelde toewijzingen, kandidaturen in wacht, bijwoningen, achterstallen en verhuringen buiten het sociaal huurstelsel...

VERSNELDE TOEWIJZING

Volgens het kaderbesluit sociale huur zijn er twee mogelijkheden om een woning versneld toe te wijzen aan een bepaalde kandidaat: omwille van bijzondere omstandigheden van sociale aard of wegens dakloosheid.

Dergelijke vragen komen steeds op de agenda van de Raad van Bestuur. In 2020 was er één vraag voor versnelde toewijzing. De bespreking gebeurt meestal in twee stappen. Er is een principiële vraag: “zijn we bereid om de sociale omstandigheden als voldoende uitzonderlijk te beschouwen of is in geval van dakloosheid de aangeboden begeleiding voldoende concreet en gegarandeerd?”. Daarvoor vraagt de raad voldoende onderbouwde informatie.
Daarna volgt er een tweede bespreking op het ogenblik dat er een concreet aanbod is.

Een alleenstaande moeder met twee kinderen waarvan één ernstig ziek, heeft omwille van de ziekte van het ene kind een moderne, goed geventileerde woning absoluut nodig De woning zou best aangepast zijn aan het gebruik van een rolstoel. Momenteel heeft ze een woning met 2 slaapkamers, een derde slaapkamer is noodzakelijk.

De Raad van Bestuur oordeelde dat hier sprake is van een noodzaak tot het verlenen van voorrang gezien:

- de vereisten van de noodzakelijke woning
- de moeilijkheidsgraad om zelf dergelijke, betaalbare, woning te vinden op de privémarkt
- de medische hoogdringendheid en psychisch zware situatie van betrokkene
- het hier gaat om de overlevingskansen van een 12 jarige jongen

Helaas werd niet meteen een geschikte woning gevonden. Zodra een woning of appartement beschikbaar komt dat aan de vereisten voldoet (rolstoelbewoonbaar / toegankelijk en met douche) wordt de versnelde toewijzing concreet beoordeeld. Daarbij zal gekeken worden of er op de wachtlijst voor het betreffende aanbod iemand met een gelijkaardige situatie hoger gerangschikt staat. Indien dat niet het geval is, wordt de woning of het appartement in kwestie versneld toegewezen.

VOORRANG WEGENS ONBEWOONBAARHEID.

In het verleden waren er telkens meerdere toewijzingen omwille van onbewoonbaarheid. De huurder of eigenaar van een onbewoonbare woning kan in bepaalde gevallen voorrang krijgen voor een sociale woning of hij heeft recht op huursubsidie voor de huur van een woning op de private markt.

Net als in 2018 en 2019 was er in 2020 geen enkel dossier waarin de huurder op basis van deze grond voorrang kreeg bij de toewijzing van een sociale woning.

KANDIDATUUR IN WACHT

Kandidaten kunnen, wanneer ze daar gegronde reden toe hebben, vragen om hun kandidatuur tijdelijk op te schorten of in wacht te zetten. Bij een mogelijke toewijzing behouden ze hun plaats op de wachtlijst.
In 2020 kregen we opnieuw zeven dergelijke vragen. Zes van de zeven vragen werden goedgekeurd.
Eén iemand kreeg relatief snel na zijn inschrijving een toewijzing. Hij dacht dat de wachttijd veel langer zou duren en wilde om die reden uitstel. De Raad van Bestuur was van mening dat hij bij een tweede toewijzing alsnog kan weigeren om zich dan desgewenst daarna opnieuw in te schrijven. Zijn motivering deed afbreuk aan zijn woonbehoeftigheid.
De andere vragen werden wel toegestaan. Twee kandidaten vroegen een verlenging van hun uitstel omdat de oorspronkelijke situatie nog niet was veranderd (herstel na ziekenhuisopname en medische situatie van de inwonende zoon). Voor drie anderen maakte de gezondheidssituatie dat verhuizen op dat ogenblik onmogelijk was. De laatste kandidaat was pas verhuisd naar een woning op de private huurmarkt. Opzeg tijdens het eerste jaar van de huurovereenkomst zou teveel kosten.

Het uitstel kan in principe voor zes maanden of minder, eventueel te verlengen met nogmaals zes maanden. Alleen in zeer uitzonderlijke omstandigheden, zal de Raad van Bestuur een tweede verlenging toestaan.

BIJWONINGEN

In 2020 waren er 30 vragen voor bijwoningen. Dat zijn er drie minder dan vorig jaar. Slechts in één geval weigerde de Raad van Bestuur de bijwoning, ook nu omwille van vermoeden van fraude. De huurprijs werd waar nodig aangepast aan het nieuwe gezinsinkomen of aan de nieuwe gezinssituatie.

De goedgekeurde bijwoningen kunnen we onderverdelen in drie grote groepen:
In 6 gevallen betrof het de bijwoning van een partner.
Voor 16 vragen ging het om de bijwoning van een familielid (zoon of dochter, schoonzoon of -dochter, neef of nicht) waarvan 7 voor een zoon of dochter.
In 7 gevallen ging het om een vriend of kennis.

DOMICILIEFRAUDE

De aanpak van domiciliefraude kent intussen een aantal duidelijke stappen. Het vermoeden van fraude is gebaseerd op KSZ-controles, meldingen van buren of familieleden. Dat kan gaan over iemand die bijwoont of over iemand die er niet meer woont.
Bij ieder vermoeden wordt de huurder uitgenodigd op kantoor met de duidelijke boodschap dat het over domiciliefraude gaat en dat we hierover in gesprek willen. We leggen uit wanneer er sprake is van domiciliefraude en wat de mogelijke consequenties zijn zowel van de mogelijke fraude als van de formele samenwoonst of bijwoning.
Domicilie is daar waar je buiten je werkzaamheden het meeste tijd doorbrengt, daar waar je je afval in de vuilbak gooit, een douche neemt, slaapt, waar je je hoofdstede hebt …, ook al is je officiële adres daar niet gevestigd.
In de meeste gevallen leidt dit tot een oplossing: de officiële bijwoning wordt aangevraagd of de vermoedelijke bijwoner zal minder aanwezig zijn in de sociale huurwoning.

Indien het vermoeden van fraude blijft, wordt de lokale politie (wijkagenten) ingeschakeld of vragen we de gegevens over het verbruik van gas, water en elektriciteit op. Dat laatste is vooral een indicatie wanneer iemand niet of nauwelijks in zijn sociale woning verblijft. Helaas kan dit alleen mits toestemming van de huurder. De lokale politie kan, in het kader van een fraudeonderzoek, uiteraard steeds de gegevens opvragen bij de nutsmaatschappijen

Dit jaar onderzochten we opnieuw zo een tiental dossiers. In de meeste gevallen werd de officiële bijwoning al dan niet op tijdelijke basis aangevraagd.

In één dossier voldeed de huurder niet aan zijn bewoningsplicht. Het appartement was al een tijdje verhuurd zonder dat betrokkene er woonde. Blijkbaar was deze verplichting niet erg duidelijk en verbleef dit gezin nog bij familie.

Voor een andere huurder was er discussie tussen hemzelf en zijn bewindvoerder. Hij wilde samenwonen met zijn vriendin. De bewindvoerder vertrouwde de zaak niet en weigerde daarvoor toestemming te geven. Momenteel huurt de vriendin een eigen appartement en zijn er duidelijke afspraken over wederzijds bezoek.

Een huurder verhuisde naar de woning die hij had gekocht, maar de persoon die in de loop van de huurovereenkomst was komen bijwonen, vertrok niet onmiddellijk uit de huurwoning. Na enig aandringen werd dit in der minne geregeld.

Bij een andere huurder was het een komen en gaan van vrouw en kind zonder dat er telkens melding werd gemaakt van de concrete situatie. Hier is strikte opvolging aangewezen. Dit gezin beschikt niet over de nodige administratieve vaardigheden.

Iemand anders ontfermde zich lange tijd over een dakloze vriend zonder daar melding van te maken. Hij zag er ook geen probleem in dat betrokkene zich domicilieerde op dit adres. Daar hebben in onderling overleg een einde aan kunnen maken: zowel aan de domiciliëring als aan de effectieve bijwoning.

Eén iemand tenslotte zou naar verluidt niet echt verblijven in zijn woning. Regelmatige controles en bezoeken door een eigen medewerker of de wijkagent, toonden aan dat betrokkene wel regelmatig in zijn woning te vinden was. Dit dossier werd dan zonder gevolg afgesloten.

Verder was er een huurder die officieel liet weten dat meerdere personen niet langer op het adres woonden. Buren lieten echter weten dat dit niet klopte. Betrokkene werd wegens onderbezetting verplicht ingeschreven voor een kleinere woning. Finaal werd er ook een kleinere woning toegewezen.

In sommige gevallen zijn er signalen over zogenaamde bijwoning. Contact met de betrokken huurder leert dan vaak dat het over regelmatig bezoek of over tijdelijke situaties gaat. Voor dat laatste wijzen we hen op de mogelijkheid van tijdelijke bijwoning zonder dat dit meteen een effect heeft op hun huurprijs. Wanneer we geïnformeerd worden over (tijdelijke) bijwoning, kunnen we mogelijke klachten of opmerkingen ook beter weerleggen.

In de loop van het jaar sloten stad en OCMW van Lier, de lokale politie, SVK de Woonkans en de Lierse Maatschappij voor de Huisvesting een protocolakkoord af. Doelstelling is om *een positieve bijdrage te leveren aan de strijd tegen domiciliefraude. In eerste instantie willen de partijen inzetten op het voorkomen van domiciliefraude van personen die gebruik maken van sociale woningen toegekend door de CVBA Lierse Maatschappij voor de Huisvesting, het OCMW en de stad Lier en het sociaal verhuurkantoor De Woonkans VZW. In tweede instantie is het de bedoeling om de aanpak van domiciliefraude te optimaliseren.*

De verhuurders werken preventief door de potentiële huurders, bij opmaak van het contract, in begrijpbare taal mee te geven wanneer een wijziging in het huishouden dient gemeld te worden, aan wie en op welke wijze en welke sancties verbonden kunnen zijn aan het niet melden. Verder zullen ze de contactpersoon bij de politie informeren over eventuele wijzigingen van de regelgeving of werkingsprincipes.

De politie werkt preventief:

- De wijkinspecteurs herhalen, bij hun huisbezoek inzake advies tot inschrijving, wanneer en aan wie bewoners wijzigingen in de samenstelling van hun huishouden moeten melden alsook de mogelijke gevolgen van het niet melden van deze wijzigingen.

- De contactpersoon bij de politie stelt de desbetreffende verhuurder in kennis van de opstart en het resultaat van de administratieve procedure inzake de wet op het bevolkingsregister.
- De contactpersoon bij de politie zal de verhuurders op de hoogte houden van wijzigingen in de regelgeving.
- De wijkinspecteur neemt alle nuttige vaststellingen op in het verslag van woonstcontrole.

Voor de aanpak van mogelijke fraude zullen de verhuurders de contactpersoon bij de politie via mail en op basis van een meldingsfiche op de hoogte brengen van een vermoeden van domiciliefraude door personen die gebruik maken van sociale woningen. De lokale politie zal vervolgens onderzoek doen conform de wettelijke voorschriften. De verhuurder wordt als benadeelde partij opgenomen in het proces-verbaal.
Indien de contactpersoon bij de politie op een andere manier op de hoogte komt van mogelijke domiciliefraude door een bewoner van de verhuurder, neemt deze persoon een verklaring af van de desbetreffende verhuurder met het oog op een registratie als benadeelde partij.

Dit leest misschien als een zeer administratieve benadering, maar in de praktijk merken we veel openheid en bereidheid tot samenwerking.

ACHTERSTALLEN

De openstaande huurschulden namen de laatste jaren helaas een steeds hogere vlucht. Net als in 2019 hebben we ook het voorbije jaar extra ingezet op de opvolging van die huurachterstallen. Dat heeft geleid tot een vermindering van bijna 10%, namelijk van een openstaande schuld van € 65.225 in december 2019 naar € 59.272 in december 2020.
Het was onze ambitie om tegen eind 2021 de huurachterstallen terug te brengen tot maximaal 1,5% van de huuromzet. De huurachterstallen zijn inmiddels gedaald tot onder die vooropgestelde 1,5%: met € 59.272 op een jaarlijkse huuromzet van € 4.500.000 euro zitten we op 1,3%. Voor 2021 ligt onze doelstelling op 1% van de jaarlijkse huuromzet.

Helaas heeft dat er ook toe geleid dat twee huurders moesten uitgezet worden wegens voortdurende schuldopbouw. Ook na veelvuldig aandringen was er geen enkele bereidheid om daadwerkelijk af te betalen. In eerste instantie vonden we meestal wel een akkoord, maar al snel werd enkel nog de maandelijkse afbetaling, terwijl de betaling van de lopende huur werd gestaakt. Op die manier werd schuld alleen maar groter.

Gelukkig zijn de openstaande schulden voor vertrokken huurders slechts beperkt gestegen: van € 27.192 in december 2019 naar € 29.742 in december 2020. Het aantal dossiers steeg in dezelfde periode van 37 naar 42.

De opvolging van de huurachterstallen gebeurt maandelijks. De medewerker verhuringen zorgt voor de juiste overzichten. In overleg met de directeur en de sociale dienst worden de concrete stappen afgesproken.
De dienst verhuringen neemt brieven en telefonische contacten voor haar rekening. De sociale dienst gaat bij de aanvang van de openstaande schuld bij de huurders langs. In een persoonlijk contact kan er

gepolst worden naar mogelijke achterliggende problemen. Door aanklampend te werken hopen we schulden niet hoger oplopen en dat afbetalingsplannen correct worden opgevolgd.
Wanneer het voor de huurder dan even niet gaat, kunnen er nieuwe afspraken worden gemaakt die rekening houden met de specifieke problemen.

Het aantal dossiers is in de aangehaalde periode opnieuw gestegen van 125 naar 130. Op zich is dat een goede zaak indien het totale bedrag hetzelfde (of minder) is.. Daardoor is remediëring makkelijker haalbaar.
Vergeten we verder niet heel wat correct lopende afbetalingsplannen. Ondanks deze positieve cijfers blijft de opvolging van de maandelijkse huurbetalingen een permanent aandachtspunt.

Samen met het OCMW wordt onderzocht of een lokale adviescommissie (LAC) zoals die bestaat voor schulden aan de leveranciers van elektriciteit, gas en water een instrument kan zijn in de opvolging van huurachterstallen bij de sociale verhuurders in Lier.

HUURPRIJSHERZIENINGEN

Sinds 2018 registreren we ook het aantal vragen voor een huurprijsherziening. Huurders kunnen immers in bepaalde gevallen[9] een aanpassing van hun huurprijs vragen. In 2020 noteerden we 193 vragen met uitschieters in januari (84) en juni/juli (33). In 18% van de gevallen ging het om een aanvraag voor huurders die met pensioen gingen. Opmerkelijk is dat dit niet steeds leidt tot een vermindering. Dat is vooral het geval voor mensen met een hoger pensioen die bijv. de laatste jaren al een vervangingsinkomen hadden. Voor 11% betrof het een extra persoon met inkomen die toetrad tot het gezin (5% in 2019).
In 31% was er een lager gezinsinkomen omdat iemand het gezin verliet. Dit is erg bijzonder omdat dit andere jaren veel lager ligt m.n. rond de 13%. Mogelijk zorgden spanningen in het gezin voor scheidingen. Een andere verklaring kan liggen in het gegeven dat nu ook het inkomen van inwonende kinderen waarvoor de ouders geen kinderbijslag meer ontvangen wordt meegeteld voor de berekening van de huurprijs. Voor deze gezinnen werd steeds een huurprijsaanpassing doorgevoerd.
De grootste groep (41%) vroeg een herziening omdat de huurder vermoedde dat het gezinsinkomen met 20 % of meer was gedaald. Slechts 61% van deze vragen werd effectief gehonoreerd met een aanpassing van de huurprijs.
In totaal werd 81% van alle vragen goedgekeurd en een huurprijsherziening goedgekeurd.

Tijdens de eerste lockdown voorzag de Vlaamse overheid in de mogelijkheid om een huuraanpassing te vragen na één in plaats van drie maanden verminderd gezinsinkomen. Dit leidde niet tot meer vragen. Voor gezinnen met een vervangingsinkomen veranderde er immers niets. Hun inkomen bleef ongewijzigd. Voor anderen waren er blijkbaar voldoende maatregelen zodat hun gezinsinkomen slechts in uitzonderlijke gevallen zakte met meer dan 20%.

[9] In grote lijnen kan dit wanneer het huidige gezinsinkomen meer dan 20% lager is dan het referentie inkomen. De herziening wordt goedgekeurd voor een periode van zes maanden, tenzij het gaat om een aanpassing omwille van pensionering.

ONBEHEERDE NALATENSCHAP

Ieder jaar worden we geconfronteerd met één of meerdere situaties van onbeheerde nalatenschap. Dat betekent dat de erfgenamen na het overlijden van de huurder afzien van de nalatenschap.
In 2020 waren er twee huurders waarvoor de nabestaanden de erfenis verwierpen. Steeds moeten we bij de nabestaanden aandringen om dat ook formeel in orde te brengen.
In ieder geval laten we steeds een inventaris opmaken van de inboedel en ontruimen we de woning zodat ze opnieuw verhuurd kan worden. De inboedel slaan we tijdelijk op voor het geval dat er toch nog iemand zou opdagen.
In 2020 zijn er ook twee huurders met de spreekwoordelijke noorderzon verdwenen. Vijf maanden na de vaststelling dat de woning niet langer bewoond was en de ambtelijke schrapping een feit was, hebben de woning ontruimd. Net als voor de onbeheerde nalatenschap, laten we een inventaris opmaken en stockeren we de inboedel tijdelijk.

VERHURINGEN BUITEN HET SOCIAAL HUURSTELSEL

In bepaalde gevallen verhuurt de Lierse Maatschappij voor de Huisvesting ook woningen buiten het sociaal huurstelsel. Het gaat dan enerzijds om kantoren, magazijnen en gronden en anderzijds om panden die, in afwachting van een geplande renovatie, slechts tijdelijk kunnen worden verhuurd. Momenteel zijn er drie woningen voor kortere termijn verhuurd aan de vzw Mondiale Werken. Zij kan er vluchtelingen een tijdelijk onderdak verschaffen.

Adres	Perceel	Huurder	Huurprijs
Florent Van Cauwenberghstraat	Zaal	Hotel Florent	2.596
Brouwerijstraat	Kantoor	Wijkgezondheidscentrum	1.245
Hemelplein 4B	Magazijn	BVBA Mijlemans	124
Huibrechtsstraat 8	Winkel	Natuurkapsalon Zahra	606
Irislaan 27-29-31 en Tulpenlaan 5	Woningen	Vzw Sint Pieter	960
Abtsherbergstraat 5	Kantoor	Vzw de Lier	465
Pieter Breughellaan 10	Dak	Proximus	419
Pieter Breughellaan 10	Dak	Telenet	404
Gladiolenlaan 13	Woning	Mondiale Werken	290
Mechelbaan 156	Woning	Mondiale Werken	278
Sterrenstraat 19	Woning	Mondiale Werken	200

De huurders van het kapsalon de Huibrechtsstraat en de zaal in de Florent Van Cauwenberghstraat vroegen en kregen in de coronaperiode een tegemoetkoming in de huurprijs zolang ze wettelijk geen gebruik konden maken van hun huurpand. Op die manier leverden we een zekere bijdrage ten gunste van de lokale, economisch noodlijdende ondernemers.

Sociaal beleid in coronatijden

Andere jaren staan we in dit deel stil bij verschillende aspecten van het sociaal beleid zoals wij dit hebben uitgerold in de loop van het voorbije jaar. We gaan dan in op de woonbegeleiding, leefbaarheid en burenproblemen, buurt- en gangvergaderingen, nadere kennismaking met verschillende (welzijns)diensten, …

Het voorbije jaar was een jaar dat iedereen zoveel als mogelijk "in zijn kot moest blijven". Dit hebben we dan ook massaal gedaan. Heel wat zaken die we net opsomden, waren daardoor niet mogelijk, meer zelfs niet gewenst. Toch bieden we hier graag een greep uit de initiatieven die wel doorgingen.

CORONA-ACTIES

Om de vinger aan de pols te houden, deden we verschillende keren een telefonische ronde langs tal van vaak alleenstaande huurders. In de maanden maart, april en mei belden we xxx huurders op om hen te vragen hoe het ging en vooral om te polsen of ze op één of andere manier hulp nodig hadden. Hiervoor verwezen we naar het aanbod van de stad Lier voor hulp bij boodschappen. Later maakten we zelf een kaartje dat we bij alle xxx plussers in de bus staken. Aan de achterkant stond te lezen wat men kan doen wanneer men graag een buur wil helpen. Men kon er de eigen gegevens invullen en bij één van de buren in de bus steken. Ook het telefoonnummer van de Babbellijn, een initiatief van de stad Lier stond er op vermeld. We belden onze helden nadien op om te polsen naar hun ervaringen en vragen.

In juni organiseerde de sociale dienst een bingonamiddag in het Schoppeke of beter aan het Schoppeke: de huurders op hun terras en de quizmaster op de parking. Voor alle deelnemers een geslaagde coronaveilige activiteit die zorgde voor wat plezier en warme contacten.

Voor mensen die echt diep in de problemen geraakten, konden we soms een zorgoverleg organiseren. Verschillende betrokken diensten overlegden dan via een online vergadering over de noodzakelijke stappen en de juiste taakverdeling.
Op momenten dat de eenzaamheid van bepaalde huurders te zwaar woog, bracht de medewerker van de sociale dienst drempelbezoeken.

Burenconflicten werden waar mogelijk individueel aangepakt; een gezamenlijk overleg was immers niet mogelijk. Daarmee ging vaak een belangrijke tussenstap verloren. In één situatie nam finaal de vrederechter zijn rol als scheidsrechter en verzoener op. Een partij heeft daarop de huurovereenkomst opgezegd.
In enkele andere situaties waar slechts enkele huurders bij betrokken waren, hebben we hen uitgenodigd op kantoor. Meestal konden we daar met respect voor de coronamaatregelen (afstand, mondmaskers, ontsmetten) toch tot bijsturing van de problemen komen en gezamenlijke afspraken maken.

Ondanks de nood aan individuele woonbegeleiding voor sommige huurders, konden we het voorbije jaar nauwelijks beroep doen op de woonbegeleiding van het OCMW. Voor deze diensten gold een verbod op directer contacten. Woonbegeleiding via de telefoon of online is echter geen optie.

In de wijk Donk kregen de oudere huurders de kans om over te steken naar de nieuwe appartementen in de Mimosalaan. Zij woonden immers te groot en hun woningen verdienen stilaan een stevige opknapbeurt. De kans krijgen betekent niet automatisch de kans grijpen. Daarom organiseerden we in de periode juni-juli toch enkele huisbezoeken om hen persoonlijk de voordelen van de overstap toe te lichten. Meestal was één van de volwassen kinderen bij dat gesprek aanwezig. Uiteindelijk zorgde dit ervoor dat 12 huurders beslisten om de oversteek te wagen. We weten inmiddels dat ze zeer tevreden zijn met hun beslissing.

Ondanks de moeilijke omstandigheden, waren er het voorbije jaar heel wat verhuringen, soms voor grotere groepen. Dit vereiste extra inzet van mensen en middelen voor de organisatie van de bezichtigingsmomenten (één op één contacten), voor de ondertekening van de huurcontracten, voor het samen met de huurder overlopen van technische kwesties die bij de verhuring van nieuwe woongelegenheden komen kijken, voor de toelichting over de verschillende elementen van de huurdersmap. Gelukkig kon de sociale dienst zich ook hiervoor mee engageren.

Zelfs in deze moeilijke omstandigheden verzorgde de sociale dienst een 300-tal huisbezoeken. Dit zijn er uiteraard minder dan vorig jaar. In 2020 hebben we tijdens de eerste maanden alle huurders van de nieuwe appartementen in de Stierstraat bezocht en in de zomer wanneer het weer even mogelijk was, kregen de huurders van de nieuwe appartementen in de Boterton een bezoek om kennis te maken, afspraken te verduidelijken en te polsen naar vragen en verzuchtingen. Bij verhuringen van lossen woningen of appartementen gebeurde dit niet of minder. Jammer omdat we echt wel overtuigd zijn van de meerwaarde zowel voor ons als voor de betrokken huurder.

In 2020 heeft de sociale dienst ook extra ingezet op het mee opvolgen van de betalingsproblemen van sommige huurders. Na ieder maandelijks intern overleg, werden een aantal huurders persoonlijk bezocht om zo desgevallend een procedure voor de rechtbank met eventuele uithuiszetting te vermijden. Een persoonlijk contact levert in bepaalde gevallen meer respons dan via formele brieven.

Het zal niet verbazen dat er tijdens de eerste lockdown nog sprake was veel onderlinge solidariteit tussen huurders. Gaandeweg met de golfbewegingen tussen versoepeling en verstrenging van de maatregelen, werd dit veel minder en nam de onverdraagzaamheid toe. Iets wat we overal in de samenleving zagen. Sociale huurders vormen daarin geen uitzondering.

KLACHTENBEHANDELING EN VERHAALRECHT

In 2020 bereikten ons één klacht via de interne procedure. De klacht was niet ontvankelijk omdat het ging over het al dan niet herstellen van een deur. Finaal werd deze deur vervangen.
Via de Vlaamse ombudsdienst bereikten ons twee klachten.
De eerste klacht betrof de ontevredenheid over de toegewezen woning. De vertrokken huurder had de woning niet achter gelaten zoals overeengekomen. De klager kon echter niet anders dan de woning in huur nemen omdat zijn vorige huurovereenkomst reeds een einde had genomen. Onze diensten hebben dan al het mogelijke gedaan om hem tijdelijk verder te helpen. De klager stelde dan

plots allerlei extra eisen die niets met de aangehaalde situatie te maken hadden. Zo eiste hij plots een toilet op de verdieping zogezegd om medische redenen. Daarvoor was er echter geen enkel medische bewijsstuk, laat staan dat het vooraf was opgenomen in zijn kandidatendossier. Verder eiste hij ook onmiddellijk en tijdens het weekend extra werken die niet waren afgesproken (bijv. een lavabo in het toilet beneden). Dankzij de bemiddeling van de Vlaamse ombudsdienst raakten alle communicatielijnen terug open en werden er voor beide partijen correcte afspraken gemaakt.

De tweede klacht betrof de jaarlijkse afrekening van de collectieve verwarming. De huurders betalen iedere maand een voorschot van € 45,00 voor verwarming en warm water. Dit jaar was het saldo ten voordele van de betrokken huurder iets lager dan de jaren voordien. Wij verdelen op basis van de tussenmeterstanden de kosten van alle facturen die betrekking hebben op werking van de collectieve voorziening. Een sluitende verklaring voor het verschil met andere jaren was er niet, maar onze werkwijze en de slotfacturen hebben we meermaals en uitvoerig toegelicht. Meestal was er begrip op het ogenblik van de toelichting, maar werd er nadien telkens opnieuw op terug gekomen. We hadden de indruk dat het vooral een kwestie van vertrouwen was. De Vlaamse ombudsdienst heeft alle partijen gehoord en uiteindelijk geoordeeld dat alles correct is verlopen.
De betrokken huurder betaalt minder dan € 45,00 per maand voor zijn verwarming en warm water. Weinigen zullen beter doen. De afrekening uitbesteden aan een derde partij is een mogelijkheid. Maar wel een mogelijkheid waarbij de kosten voor het opmaken van de afrekening doorgerekend mogen worden aan de huurders. Wanneer we dit werk zelf, mogen we geen enkele vergoeding voor geleverde prestaties aanrekenen.
Voor dergelijke discussie organiseren we andere jaren een infomoment met alle huurders van het betroffen gebouw. Dat was omwille van corona helaas niet mogelijk.

Verder tekende één kandidaat verhaal aan tegen een beslissing om de motivering voor een weigering niet te aanvaarden. Dit bespraken we reeds bij het deel over de kandidaturen in wacht (zie hoger). De afdeling Toezicht liet weten dat we volledig correct hadden gehandeld en geoordeeld, maar dat we omwille van de beperkte mogelijkheden van de kandidaat best zouden afzien van onze beslissing. Een beslissing die voor betrokkene helaas betekende dat hij zijn recht op huurpremie verloor.

Betrokkene kwam in november 2019 niet opdagen voor een toewijzing. De sociale dienst deze kandidaat begeleidt, heeft daar evenmin op aangedrongen. De Raad van Bestuur volgde het advies van de Afdeling Toezicht niet en bezorgde hen een uitgebreide motivering. De zaak werd hiermee besloten. Betrokkene kon in de tussentijd in zijn crisiswoning blijven wonen. Inmiddels kreeg hij een sociale woning toegewezen. Hij deed afstand van de opschortingsperiode van vier maanden waarbinnen we na een eerste toewijzing geen aanbod doen.

TEVREDENHEIDSMETING

In 2020 planden we de systematische tevredenheidsmeting over de herstellingen en de tussenkomsten van onze technische dienst. De upgrade van ons softwarepakket naar sociopack 2020 zou dat op een eenvoudige manier mogelijk maken.
In de werkstroom van melding van herstelling tot facturatie van de uitgevoerde werken voorzagen we ook een automatische periodieke bevraging over de geleverde diensten. Helaas bleken er zoveel onvolkomenheden in het pakket dat we het voorbije jaar hoofdzakelijk hebben moeten besteden aan

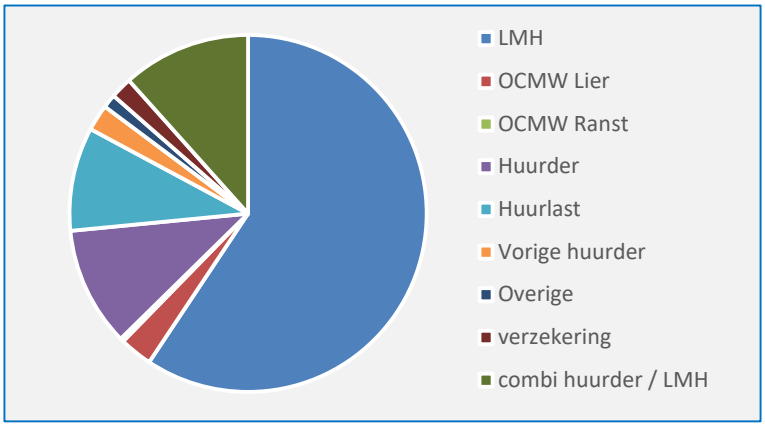
testen en bijsturen. Hopelijk kunnen we in 2021 eindelijk operationeel zijn en ook een start nemen met de vooropgestelde tevredenheidsmeting.

ONDERHOUD EN HERSTELLINGEN

Met een patrimonium van meer dan 1.000 wooneenheden mag het niet verbazen dat er regelmatig kleine en minder kleine mankementen worden gemeld, door de huurder of door de eigen technische mensen.
De medewerker patrimonium registreert iedere melding in ons databestand. In de loop van 2020 is er bijzonder veel tijd en aandacht besteed aan de nieuwe versie van ons databestand voor dit deel van de werking. Sociopack 2020 zo heet het nieuwe pakket. Dit werd door de leverancier al jaren aangekondigd als het neusje van de zalm. We verwachtten om die reden een nieuw instrument met veel toeters en bellen. Helaas zo bleek. Een jaar lang hebben moeten testen, bijsturen en testen tot het enigszins beantwoordde aan onze eigen werking en wensen. Met deze versie willen we de werkstroom voor de melding en uitvoering van de herstellingen beter stroomlijnen, de aankondiging naar de huurders en de facturatie (intern, naar huurders en naar derden) automatiseren, periodieke tevredenheid meten en controle op de uitvoering organiseren. Benieuwd of we in het volgende jaarverslag kunnen spreken van een kwalitatieve kentering. Voor 2020 hebben we veiligheidshalve nog gewerkt met de klassieke versie.

MELDINGEN

Ondanks de “verouderde” versie beschikken we nog steeds over een goed overzicht van de meldingen en interventies per woning en per huurder.



Van bij de melding trachten we duidelijk te maken onder wiens verantwoordelijkheid de herstelling valt. Helaas zal er steeds discussie blijven over ‘slijtage’ en ‘verantwoordelijkheid’. Daarover kan vaak pas ter plaatse uitsluitsel worden gegeven. Met het boekje ‘Ziezo, een leidraad voor onderhoud en herstellingen’ komen we er samen met de huurder meestal wel uit.
In 2020 was 59% van de uitgevoerde herstellingen ten laste van de vennootschap (68% in 2019), 11% van de huurder, 9% wordt aangerekend als huurlast het jaar nadien. Sinds dit jaar registreren we ook de werken die deels ten laste van de LMH en deels ten laste van de huurder vallen. Dit aandeel was goed voor 12% in 2020. Dit gaat dan om werkbonnen met gecombineerde opdrachten waarbij de verantwoordelijkheid verschillend is.

De werken aan het einde van een huurcontract zijn ten laste van de vertrokken huurder. In 2020 was dit goed voor slechts 2%. De jaren voordien was dat gemiddeld 5%. Voor het OCMW van Lier en van Ranst zijn er slechts beperkte tussenkomsten.

Overige zijn bijv. werken voor de syndicus in de Transvaalstraat of n.a.v. een verzekeringsschade.

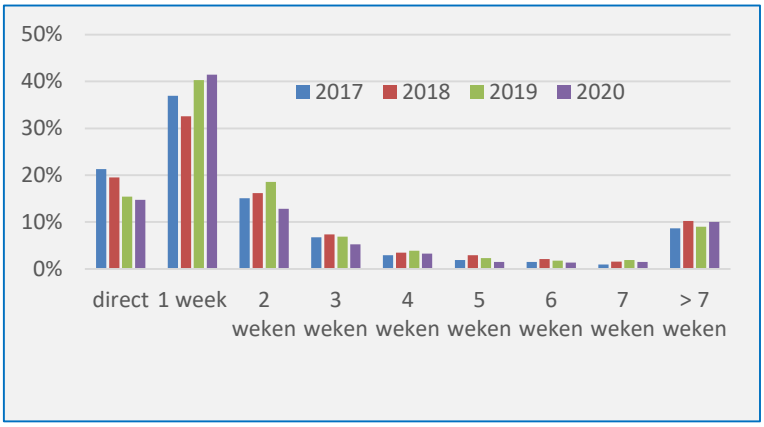
Deze cijfers zijn al enkele jaren stabiel.

In 2020 maakten we 1.852 werkbonnen. Dat zijn er 23 minder dan het jaar voordien , maar niettemin een meer dan behoorlijk aantal.

WIE DOET WAT

De eigen medewerkers nemen het overgrote deel (85%) van de problemen voor hun rekening of doen een eerste interventie. Dit aandeel daalt sinds 2017 lichtjes van 89% naar 85%. Dit jaar is dat vooral toe te schrijven aan de uitbesteding van het groenonderhoud aan de firma Manus. Onderhoud van de centrale verwarming is reeds langer in handen van een externe firma (Cofely voor de individuele centrale verwarming en Abati voor de collectieve installaties). In de toekomst willen we op de uitvoering van de werken nog extra controle op de geleverde kwaliteit en bevraging naar de tevredenheid van de huurders inbouwen. Dat zal steekproefsgewijs worden geïmplementeerd via de nieuwe software (zie hoger).
Met eenzelfde equipe voor steeds meer woningen, blijven dit uitstekende cijfers.

We hechten veel belang aan snelle interventies, o.a. voor een nauwkeurige analyse van het probleem. Dat vereenvoudigt, waar nodig, het aanstellen en informeren van een externe partner aanzienlijk.



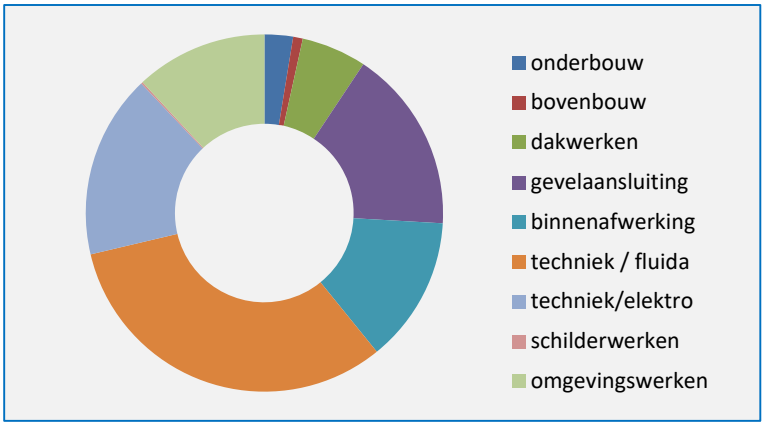
Naast onze eigen technici hebben we 36 verschillende externe partners ingeschakeld. Per discipline zoeken we steeds meerdere, lokale aannemers. De bereikbaarheid en snelheid van interventie is immers een belangrijk kosten- en kwaliteitselement. Dit gebeurt uiteraard steeds met respect voor de wetgeving overheidsopdrachten.

Bijna 15% van alle werken wordt de dag zelf uitgevoerd. Goed 56% gebeurt binnen de week en bijna 70% binnen de twee weken. De resterende werken hebben vooral te maken met werken waarvoor we moeilijk de juiste uitvoerder vinden of waar de aannemer niet of zeer laat reageert, ondanks de garantieperiode of de tijdige bestelling. Of werkbonnen die administratief te laat werden afgemeld.

AARD VAN DE INTERVENTIES

Uit de volgende grafiek blijkt duidelijk dat de interventies voor techniek/fluida goed zijn voor 32% van alle tussenkomsten. Dit blijft schommelen rond 1/3de van alle opdrachten. Het gaat dan om interventies aan de centrale verwarming, het sanitair, leidingen en riolering. De vragen voor gevelsluiting en techniek/elektro nemen elk ongeveer 16% voor hun rekening.

Gevelsluiting gaat over herstellingen aan ramen en deuren. Techniek/elektro wordt om technische en veiligheidsredenen steeds meer toevertrouwd aan een externe firma. Binnenafwerking (binnendeuren, vloeren, bepleistering) is goed voor 13% van alle meldingen.



Voor dakwerken is er in vergelijking met vorig jaar opnieuw een beperkte daling. 2020 was klimatologisch een minder stormachtig jaar. Helaas blijven we slachtoffer van slecht uitgevoerde vernieuwingen van dakgoten, door een aannemer die inmiddels de boeken heeft neergelegd.

In totaal werden bij 630 verschillende huurders een herstelling of werken uitgevoerd. Dit betekent dat we bij bijna 60% van al onze huurders zijn langs geweest. Op die manier blijven we een goed zicht houden op de toestand in een groot deel van ons patrimonium. De voorbije jaren schommelde dit aantal tussen 605 en 700 huurders. Globaal kunnen we wel stellen dat onze technische medewerkers echt wel de vinger aan de pols houden in ons patrimonium en bij onze huurders.

In 2020 hebben zij met respect voor de coronamaatregelen (afstand houden, ontsmetten en persoonlijke beschermingsmiddelen) bijna evenveel gepresteerd als voorgaande jaren. Dat op zich is al een geweldige prestatie. Geen van beiden is ook uitgevallen wegens ziekte of corona-quarantaine.

ONDERHOUDS- EN RAAMCONTRACTEN

Het poetsen van gemeenschappelijke delen in de appartementsgebouwen gebeurt bijna volledig door een externe firma. Sinds 2019 is dit de firma Manus uit Antwerpen, *een doorstroombedrijf dat investeert in de professionele en persoonlijke ontwikkeling van haar medewerkers. De arbeiders worden klaargestoomd voor een nieuwe carrière in de reguliere economie.*

Regelmatig zijn er opmerkingen enerzijds van huurders die wijzen op onvoldoende kwaliteit of vergeten hoeken en anderzijds de firma die klaagt over een gebrek aan respect voor het geleverde werk.

Jaarlijks laten we de septische putten van de appartementsgebouwen ruimen. Deze opdracht werd opnieuw aanbesteed in de loop van 2020. Opnieuw haalde de firma Roefs uit Antwerpen de opdracht binnen. Deze periodieke ruiming voorkomt heel wat tussentijdse interventies voor verstoppingen of andere problemen met de riolering. Over deze dienstverlening zijn er nooit noemenswaardige klachten of opmerkingen.

Onderhoud en nazicht van de centrale verwarming werd in 2019 opnieuw aanbesteed. Helaas moesten we bij de firma Cofely regelmatig aandringen op de planning van het periodiek nazicht en op snellere interventies na meldingen van problemen. Aan het einde van 2021 zullen we de samenwerking opnieuw evalueren. Voor de collectieve installaties is er alleen een contract voor periodiek nazicht. Voor kleine interventies doen we beroep op de eigen medewerkers. Voor ernstige problemen trachten we steeds de installateur te engageren.

Ook voor het jaarlijks nazicht van de brandblusapparaten en brandslangen hebben we via een onderhandelingsprocedure zonder bekendmaking, de opdracht opnieuw aanbesteed. De firma Sicli met zetel in Ukkel kwam als beste keuze uit de procedure. De eerste nazichten worden gepland in 2021.

In 2019 werden op initiatief van collega's uit Antwerpen (De Ideale Woning) en Gent (Woningent) de verzekeringen (brand, voertuigen, burgerlijke aansprakelijkheid, arbeidsongevallen) opnieuw aanbesteed. Dit zorgde voor een beperkte prijsstijging die vooral toe te schrijven is aan betere polisvoorwaarden en dekkingen.

Voor elektriciteit en aardgas blijven we een beroep doen op het Vlaams Energiebedrijf, een extern verzelfstandigd agentschap van de Vlaamse overheid, dat namens (semi-) openbare besturen een permanente marktverkenning doet voor de beste prijs. 2020 was voor het VEB blijkbaar een moeilijk jaar. Afrekeningen bleven te lang op zich wachten en facturen waren niet altijd online beschikbaar. We rekenen in 2021 op een betere service.

Onze vennootschap nam het voortouw in een gezamenlijke open offertevraag voor het onderhoud van de liften. Samen met de collega's uit Beveren, Bornem, Heist-op-den-Berg, Herentals, Mechelen, Sint Niklaas, Vilvoorde, Westerlo en Willebroek konden we het onderhoud van 168 liften aanbesteden. Dit zorgde bij de meeste deelnemers voor een besparing van +-35%. Dit wordt integraal doorgerekend aan de huurder. In de loop van 2020 werd deze opdracht opnieuw gegund. Het bestek werd uitgebreid met een aantal all-in voorwaarden. In dit verband wordt er dan gesproken van een semi-omnium contract. Het aantal deelnemers werd kleiner. Beveren, Heist-op-den-Berg, Puurs, Sint Niklaas, Vilvoorde, Westerlo en Willebroek deden opnieuw mee, goed voor 143 liften.

Formeel is de opmaak van een EPC certificaat slechts nodig bij een nieuwe verhuring of een wisseling van huurder. Voor panden die reeds vele jaren verhuurd zijn aan dezelfde huurder is dit niet noodzakelijk. Niettemin hebben we ervoor geopteerd om dergelijke attesten systematisch op te maken voor alle woningen en alle wijken waar dit nog niet het geval was. Op die manier krijgen we een beter zicht op de energieprestatie van ons patrimonium, krijgen we scherpere eenheidsprijzen voor een dergelijk attest en een snellere service voor attesten die tussendoor nodig zijn voor nieuwe verhuringen van oudere panden. Bedoeling is om de EPC certificaten zo veel mogelijk op wijkniveau op te maken om maximaal gebruik te maken van het repetitief karakter van het patrimonium. Deze opdracht werd gegund aan Bouwcoördinatiebureau L. Van Leuven uit Retie.

KERNCIJFERS

Sinds 2014 verzamelt iedere medewerker maandelijks een aantal kerncijfers. Ongeveer ieder kwartaal worden deze gepresenteerd aan de Raad van Bestuur. Ze laten toe om ontwikkelingen op diverse terreinen van de werking kort op te volgen. Soms worden deze cijfers ook uitgebreid. Sinds 2018 wordt het aantal vragen naar huurprijsherzieningen geregistreerd. De werkdruk komt zo steeds scherper in beeld.

Hieronder presenteren we een samenvatting met gemiddelden of totalen op jaarbasis. Waar de cijfers verwijzen naar een gemiddelde of totaal per maand staat dit telkens vermeld.

De meeste aspecten komen reeds aan bod in dit verslag. Verheugend is de verminderde huurachterstal. Daar werd het voorbije jaar sterk op ingezet via enerzijds veelvuldige contacten, schriftelijk en persoonlijk voor wie het moeilijk had, en anderzijds met stappen naar de rechter voor wie niet langer bereid was om mee te werken.

	gem. 2016	gem. 2017	gem. 2018	gem. 2019	gem. 2020
Patrimonium	1.001	1.012	1.041	1.083	1.113
in eigendom	937	948	977	1.019	1.049
in beheer OCMW Lier	50	50	50	50	50
in beheer OCMW Ranst	14	14	14	14	14
Achterstal zittende huurder					
huur en huurlasten	37.067	68.678	96.706	78.294	72.798
aantal dossiers	90	162	175	163	159
garages	2.079	7.096	6.888	5.774	6.621
aantal dossiers	23	48	42	46	46
Achterstal vertrokken huurders					
huur en huurlasten	21.837	24.184	26.160	30.991	28.091
aantal dossiers	25	26	33	39	39
Openstaande facturen herstellingen					
	17.401	20.817	27.042	29.077	20.087
Leegstand (aantallen) einde maand					
	30	17	22	31	33
in afwachting nieuwbouw / renov.	24	11	10	23	28
huurderswisseling	5	5	11	6	5
andere	0	1	1	1	0
bezettingsgraad	97%	98%	98%	97%	97%
Herstellingen eigen medewerker					
werkbons	141	133	143	138	131
uitgevoerd	139	130	140	137	135
Herstellingen derden					
werkbons	15	16	22	18	23
uitgevoerd	17	14	19	17	20

	gem. 2016	gem. 2017	gem. 2018	gem. 2019	gem. 2020
Verhuringen					
	7	7	8	7	7
mutaties	22%	20%	33%	18%	6%
chronologisch	70%	73%	61%	78%	92%
prioriteit	1%	1%	0%	0%	0%
in beheer (OCMW Lier / Ranst)	7%	6%	6%	5%	2%
garage				4	4
Kandidaat-huurders (nieuw)					
	34	36	37	32	26
nieuw (Lier)	73%	67%	68%	69%	68%
nieuw (buiten Lier)	26%	25%	27%	24%	32%
nieuw (Ranst)		8%	5%	7%	0%
Toewijzingen					
	7	7	8	8	10
uitgenodigd voor verhuring	21	21	34	28	29
opgedaagd	94%	93%	83%	76%	76%
geweigerd	20%	22%	28%	28%	29%
niet opgedaagd	6%	7%	17%	16%	24%
Opzeg huurovereenkomst - einde					
	5	5	6	6	3
1 maand opzeg	45%	31%	32%	29%	40%
mutaties	31%	31%	44%	17%	13%
3 maanden opzeg	19%	33%	22%	12%	40%
opzeg door LMH	0%	4%	0%	0%	0%
uithuiszetting	3%	0%	1%	4%	5%
aankoop	2%	0%	0%	0%	0%
Sociale dienst					
Huisbezoeken	6	5	25	39	27
Domiciliefraude	4%	2%	2%	2%	2%
Leefbaarheid	9%	29%	35%	27%	23%
Huurachterstal	12%	7%	1%	1%	4%
Nieuwe huurder	18%	5%	11%	21%	29%
Woonbegeleiding	17%	2%	0%	3%	1%
Onderhoud	27%	49%	43%	25%	16%
Diverse	13%	5%	8%	20%	26%
Contacten kantoor	11	2	3	2	3
Domiciliefraude	7%	16%	21%	45%	45%
Leefbaarheid	20%	24%	58%	36%	41%
Huurachterstal	24%	32%	3%	0%	18%
Huurberekening	9%	20%	0%	0%	0%
Nieuwe huurders	23%	0%	0%	0%	0%
Diverse	15%	8%	18%	18%	5%

	gem. 2016	gem. 2017	gem. 2018	gem. 2019	gem. 2020
Bijwoningen					
Aanvragen (jaarlijks)	21	22	42	33	30
toegestaan	95%	95%	90%	97%	97%
partner	38%	41%	40%	27%	20%
broer / zus	0%	14%	0%	3%	3%
ouder(s)	5%	0%	0%	3%	3%
dochter / zoon	29%	36%	31%	39%	27%
kleindochter / kleinzoon	5%	5%	7%	6%	10%
nicht / neef	10%	0%	2%	3%	10%
kennis	10%	0%	19%	18%	23%
Huurprijsherzieningen					
Aanvragen (per maand)			14	14	16
pensioen			23%	19%	18%
extra persoon met ink			13%	5%	11%
persoon minder met ink			13%	13%	31%
1/5de minder inkomen			51%	63%	41%
toegestaan			80%	84%	81%
pensioen			90%	94%	88%
extra persoon met ink			95%	100%	86%
persoon minder met ink			100%	100%	100%
1/5de minder inkomen			66%	76%	61%

* Van toepassing bij overlijden of verhuis naar een rust- en verzorgingstehuis.

Enkele opvallende cijfers:

- De achterstallige huren zijn over een jaar met gemiddeld 7% gedaald zonder dat dit leidde tot hogere achterstallen bij vertrokken huurders (- 10%). Deze inspanningen dienen we zowel voor onszelf (financiële evenwichten) als voor de betrokken huurders verder vol te houden. Hoe hoger de schulden oplopen, hoe moeilijker om ze op één of andere manier terug te betalen.
- Ondanks coronatoestanden zorgde de sociale dienst voor heel wat huisbezoeken of drempelcontacten. Dit bleek vooral in deze omstandigheden vaak meer dan noodzakelijk. De sociale dienst raakt goed bekend bij onze huurders.
- Bijna 200 huurders, 193 om precies te zijn, vroegen een huurprijsherziening op basis van gewijzigde inkomens- of gezinssituatie aan. Het grootste deel ervan (81%) werd toegestaan.
- Het aantal vragen voor bijwoningen is opnieuw gedaald nu naar 30 vragen. Wellicht werd de eigen plek toch iets meer afgeschermd omwille van de noodzaak om de eigen bubbel te beschermen.
- De bezettingsgraad blijft met 97% meer dan behoorlijk.

BOUWPROJECTEN

Nieuwbouw in uitvoering

DONK - MIMOSALAAN: 40 APPARTEMENTEN

Tijdens de eerste aanbesteding bleek dat de ingediende offertes ver boven budget lagen. Na de herwerking van het dossier en een tweede poging hebben we gegund met een budgetoverschrijding van 1%. Daarop hebben we tijdens de uitvoering niet verder kunnen beknibbelen. Integendeel, een vergeten post gevelmetselwerk zorgde voor extra uitgaven. Het bestuur koos er finaal ook voor om alle appartementen te schilderen (grondlaag) zodat de huurders een vlotte start zouden kunnen nemen. Dit zorgde voor +/- € 75.000 extra uitgaven. Dankzij de inspanningen van het hele bouwteam vonden we ook nog +/- € 21.000 aan besparingen.
Ondanks de coronamaatregelen zal de aannemer erin slagen om de werken tijdig op te leveren (voorjaar 2021).

We vrezen dat de omgevingswerken niet helemaal klaar zullen zijn op het ogenblik dat de bouwwerken voltooid zijn. Noch voor de vennootschap, noch voor de toekomstige huurders is dat wenselijk. Toch zullen we zo snel als kan overgaan tot verhuring. Iedere maand leegstand kost immers +/- € 14.000. In dat geval kunnen besparingen erg snel wegvloeien.

In dit project komen 40 appartementen met telkens twee slaapkamers, geschikt voor maximaal drie of vier personen. Twaalf appartementen zijn voorbehouden voor mensen met verminderde stapfunctie. Verschillende huurders uit de grote woningen in de wijk hebben interesse om “over te steken”. Op die manier komen grotere woningen vrij die we na renovatie beschikbaar kunnen stellen aan grotere gezinnen.

Ontwerper	BOB 361
Studiebureau Technieken	RCR studiebureau bvba
Studiebureau Stabiliteit	Concreet
Aannemer	Dhulst
Financiering	FS3
Bestelbedrag	€ 5.547.967,33
Startdatum	5/8/2019
Uitvoeringstermijn	560 kalenderdagen
Fase[10]	afwerking: keukens, schilderen, technieken
Voorlopige oplevering	vermoedelijk maart 2021

[10] Bij fase geven we steeds de stand van zaken in de maand december.

BERGSKEN: 12 APPARTEMENTEN

De verplichting om ook hier ondergrondse autostaanplaatsen te voorzien deed de kostprijs aanzienlijk stijgen. Het vijfhoekige perceel maakte al dat een eenvoudige opbouw van de appartementen schier onmogelijk was. De vereiste staanplaatsen verplichtte de ontwerpers in die context tot complexe draagstructuren.
Ondanks de budgetoverschrijding besliste het bestuur hier opnieuw om de appartementen te schilderen. Het zorgt er ook voor dat de afwerking van de appartementen heel wat beter is omdat alle naden en voegen netjes worden gekit. Iets wat bij niet geschilderde woongelegenheden meestal niet het geval is. Ook hier zijn er appartementen voorzien voor kandidaten met verminderde stapfunctie m.n. vier van twaalf.
Net als in het project Donk zal de aannemer er ook hier in slagen om de werken binnen de vooropgestelde uitvoeringstermijn op te leveren.

In dit project komen uiteindelijk 12 appartementen met twee slaapkamers voor drie of vier personen.

Ontwerper	OntwerpAtelier
Studiebureau	Ingenieursbureau Glassee
Aannemer	Dhulst
Financiering	FS3
Bestelbedrag	€ 2.476.753,33
Startdatum	1/10/2019
Uitvoeringstermijn	510 kalenderdagen
Fase	afwerking: vloeren, technieken, keukens, schilderwerken
Voorlopige oplevering	vermoedelijk april 2021

RANST – SPELTLAAN: 12 APPARTEMENTEN EN 14 WONINGEN

Begin 2020 konden de werken in de Speltlaan in Ranst eindelijk van start gaan. De eerste maanden werden we geconfronteerd met de gevolgen van watergevoelige gronden. De aannemer stond aanvankelijk met de voeten in het water. Dankzij de aankoop van een aanpalend perceel van Pidpa krijgen we iets meer ruimte om straks overtollig regenwater te bufferen.
Op deze site komen aan de Ranstsesteenweg 12 appartementen en 2 eengezinswoningen. Achterliggend rond een binnenplein (Speltlaan) komen nog eens 12 woningen. Verder wordt er een doorsteek

voorzien (behouden) naar de achterliggende wijk. Parkeren gebeurt voor de huurders van de appartementen en voor vier woningen ondergronds onder het appartementsgebouw. De woningen aan de Ranstsesteenweg hebben een eigen staanplaats. De staanplaatsen voor de tien andere woningen liggen gegroepeerd op het terrein. Verder zijn er nog een aantal parkeerplaatsen voor bezoekers voorzien.

Bij de appartementen zijn er drie met 1 slaapkamer, acht met 2 slaapkamers en één met drie slaapkamers. Het aanbod met de woningen is eveneens gevarieerd: acht met 2 slaapkamers, twee met 3 slaapkamers voor 4 personen en vier met 3 slaapkamers voor 6 personen.

Ontwerper	dmvA
Studiebureau	TECON
Aannemer	Gillion Bouw NV
Financiering	FS3
Bestelbedrag	€ 4.389.571,30
Startdatum	17/02/2020
Uitvoeringstermijn	547 kalenderdagen
Fase	ruwbouw en dakwerken
Voorlopige oplevering	vermoedelijk september 2021

WITHOF - SANDER DE VOSSTRAAT 18: 26 APPARTEMENTEN

Dit project kent een zeer bewogen geschiedenis die teruggaat tot 2007 toen het gebouw het Withof en de aanpalende gronden werden aangekocht door de vennootschap.
Minstens drie vergunningen en verschillende procedures bij de Bestendige Deputatie, de Raad voor Vergunningbetwistingen en de Raad van State verder, konden de werken in september 2020 eindelijk starten. Alle mogelijke procedures waren uitgeput waardoor de vergunning eindelijk van kracht werd.
Vooraleer de eigenlijke werken konden starten, diende de aannemer van de sloopwerken het terrein verder bouwrijp te maken en moest er gelet op de termijn van de vergunning in snel tempo werk gemaakt worden van de aanleg van de vijver. Dit was immers niet mogelijk eens de appartementen zouden gebouwd zijn.
De werken zijn eind 2020 al goed gevorderd. Het voorste gebouw en het rechtse gedeelte achteraan staan al op verdieping. Op het linkse gedeelte achteraan is de ondergrondse garage voorzien. Ondanks allerlei beweringen tijdens de voormelde procedures over verstoring van de (grond)waterhuishouding zijn er geen problemen geweest met het graven en betonneren van deze enorme put. Enig minpuntje zijn de her en der verspreide kleilagen waardoor hemelwater niet vlot infiltreert. Gelukkig kan, zoals voorzien, de vijver heel wat bufferen.

In het voorste gebouw komen vijf appartementen: twee met 1 slaapkamer voor mensen met een beperkte stapfunctie, één met twee slaapkamers en twee met 3 slaapkamers. In de achterliggende gebouwen komen uitsluitend appartementen met 2 slaapkamers en een gemeenschappelijke ruimte.

Ontwerper	AR2 architecten
Studiebureau	Studie 10 en Vitech
Aannemer	DCA
Financiering	FS3
Bestelbedrag	€ 4.174.666,81
Startdatum	1/09/2020
Uitvoeringstermijn	500 kalenderdagen
Fase	ruwbouw en ondergrondse garage
Voorlopige oplevering	vermoedelijk januari 2022

Renovatie en onderhoudswerken in uitvoering

MECHELPOORT BUITEN DE RING: RENOVATIE 10 WONINGEN

De laatste 10 nog te renoveren woningen van deze wijk kunnen eindelijk ten gronde worden aangepakt. Dakisolatie, nieuwe ramen en herstelling van de betonnen dakgoten gebeurden reeds in het verleden en voor alle woningen samen.
In deze fase wordt de volledige binnenzijde van de woningen onder handen genomen gaande van riolering, pleisterwerk en vloeren, over binnendeuren, elektriciteit en centrale verwarming, tot keuken en badkamer.
Acht woningen behouden hun drie slaapkamers en twee woningen verliezen één slaapkamer voor een grotere badkamer en behouden zo vier slaapkamers.

Financiering	FS3
Bestelbedrag	€ 691.948,07
Aannemer	PIC NV
Architect	AR2
Startdatum	23/11/2020
Uitvoeringstermijn	240 kalenderdagen
Voorlopige oplevering	juli 2021
Fase	sloop

VERVANGEN VAN CV-KETELS IN 29 EN VERVOLGENS 27 WONINGEN

Ieder jaar vervangen we de Cv-ketels die minstens 15 jaar oud zijn of de laatste jaren regelmatige herstellingen vereisten. In de eerste helft van het jaar voorzien we een eerste reeks in: Guldensporenlaan (9), Hemelplein (2), Pannenhuisstraat (11) en Zonstraat (7). De tweede reeks wordt vervangen in: Corenhemelstraat (2), Dalialaan (8), Dennenlaan (3), Dolfijnenweg (1), Driekoningenweg (1), Elzenlaan (1), Legerlaan (1), Mechelsesteenweg (1), Pallieterstraat (1), Pirroenstraat (4), Vuurkruisenlaan (1), Wilgenlaan (3).
Dat ze zo verspreid liggen heeft alles te maken met de renovaties die in eigen beheer gebeurden in het verleden. Deze werden niet echt gepland maar uitgevoerd op het ogenblik dat de woningen leegkwamen. Deze aanpak hebben we reeds meerdere jaren verlaten wegens te fragmentarisch.

Financiering	FS3
Bestelbedrag	€ 58.014,20 en € 56.895,08
Aannemer	Vedisan
Startdatum	2/9/2020 en 2/11/2020
Uitvoeringstermijn	65 kalenderdagen
Fase	uitvoering; vertraging wegens corona

VERVANGEN VAN SCHUIFRAMEN IN 9 WONINGEN

Verschillende schuiframen in de woningen die in 2003 werden gerenoveerd vertonen ernstige gebreken. Helaas is de waarborgtermijn verstreken. De PVC schuiframen waren blijkbaar niet gemaakt voor veelvuldig gebruik. Er was in deze woningen geen andere toegang naar de tuin. Om die reden werden de schuifdeuren vervangen door een driedelig vast raam waarvan één deel met opengaande vleugel.

Het ging om negen woningen in de Pannenhuisstraat 166 en Guldensporenlaan 107, 109, 115, 119, 137, 145, 151, 153.

Financiering	FS3
Bestelbedrag	€ 31.177
Aannemer	ERBA bvba
Startdatum	26/10/2020
Uitvoeringstermijn	10 kalenderdagen
Fase	uitgevoerd

BELGRADO: DIVERSE WERKEN

De noodverlichting aan de gaanderijen in het project Belgrado zorgde al verschillende jaren voor kopzorgen en extra uitgaven. Om die reden werd beslist de volledig noodverlichting te vervangen. Dit werd tot algehele tevredenheid van de huurders snel en correct uitgevoerd. Kostprijs: € 6.911,90

De lift bevindt zich in een betonnen buitenconstructie. Deze opstelling zorgt voor overdreven condensvorming. Tijdens het verwijderen van de roestaanslag op diverse elementen van de liftconstructie (motor, riemen, geleiders, …) werd helaas geconstateerd dat tractieriemen aan vervanging toe waren. Roestverwijdering en vervanging van deze riemen waren goed voor een prijskaartje van € 11.406. Jammer genoeg namen de werken meer dan een maand tijd in beslag. Eén van de bewoners hebben we al die tijd elders moeten opvangen.

Alle digitale deurcilinders werden vervangen door gewone deurcilinders, die passen in een omvattend sleutelplan. De oorspronkelijke digitale cilinders leverden meer nadelen (storingen en blokkeringen) op dan voordelen (automatische toegang gekoppeld aan een oproepsysteem).

Nieuwbouw in ontwerp

KOZAK: 30 APPARTEMENTEN

In 2019 werden de buurtbewoners tot tweemaal toe geconsulteerd over de plannen van projectontwikkelaar Cosimco om op gronden van het OCMW van Lier een nieuw sociaal woonproject te realiseren.

Dit kaderde in een traject van een CBO-procedure[11]. Pas wanneer er een bouwvergunning is, starten de besprekingen tussen projectontwikkelaar en de afnemer in casu de Lierse Maatschappij voor de Huisvesting. In het kader van een dergelijke procedure moet de grond bouwrijp zijn en wordt er geen budget voorzien voor aanleg openbaar domein. Dit betekent dat de ontwikkelaar slechts beperkt investeert in mogelijk openbaar groen. Toch vonden de stadsdiensten het aangewezen om een plan van eisen op te stellen voor de inrichting van dat toekomstige openbaar gebied. Parallel moest er ook een sloopvergunning worden opgesteld en goedgekeurd. Omdat stad en projectontwikkelaar best samen één omgevingsvergunning aanvragen, zorgde dat voor vertraging. Helaas in die mate dat de vergunning pas zal worden aangevraagd in 2021 en er op dat ogenblik strengere energienormen worden opgelegd vanuit de VMSW. We wachten m.a.w. vol ongeduld naar de volgende fase met name de vastlegging van het exacte budget en vervolgens de start van de werken. We hopen dat we eind 2021 de eerste steen kunnen leggen. Tussendoor waren er ook nog discussies over het aantal parkeerplaatsen. Ook hier zullen we weer dure, ongebruikte ondergrondse staanplaatsen moeten realiseren omdat de normen voor iedereen bindend zijn. Of ze zinvol zijn, staat blijkbaar niet ter discussie.

Intussen zijn de meeste bewoners van de oude bejaardenwoningen elders gehuisvest. Voor enkelingen waarvoor dit nog niet kon gebeuren, vinden we ongetwijfeld tijdig een alternatief.

Financiering	FS3
Raming	€ 3.690.000
Aannemer	Cosimco
Fase	voorbesprekingen

DONK : VERVANGINGSBOUW VAN 16 (OF 21) WONINGEN.

In deze wijk zijn er nog drie rijen aaneengesloten woningen waarvan de meeste panden aan renovatie toe zijn. Het gaat om woningen in de Irislaan (11 t.e.m.23), Dalialaan (14 t.e.m. 20) en Mimosalaan

[11] Constructieve Benadering Overheidsopdrachten: gunningsprocedure opgezet door de VMSW waarbij ontwikkelaars sociale woonprojecten kunnen indienen op gronden die nog geen eigendom zijn van een sociale huisvestingsmaatschappij.

(45 - 53). Vervangingsbouw biedt hier meer garanties op duurzaamheid dan een grondige renovatie van al deze woningen. We willen hier vooral grotere woningen met drie en meer slaapkamers realiseren. De ontwerper werd inmiddels via een ontwerpwedstrijd aangesteld.
Tijdens de besprekingen kwam naar boven dat het zinvol is om ook de woningen in de Tulpenlaan 33 - 41 mee te nemen in dit project. Ze vormen samen met de woningen in de Mimosalaan 45 – 53 een interessant geheel. En verder wordt ook best een oplossing gezocht voor de 28 garages aan de Mimosalaan tussen de woningen en de nieuwe appartementen. Stad Lier raadde ons daarom aan een mobiliteits- en parkeerstudie op te maken zodat we samen voorafgaandelijk aan de bouwaanvraag konden zoeken naar de beste oplossing voor de parkeerbehoefte en de circulatie in de wijk. Begin 2021 wordt hiervoor een overleg gepland.

Financiering	FS3
Raming	€ 2.300.000
Fase	Voorbesprekingen

MECHELBAAN : VERVANGINGSBOUW VAN 20 WONINGEN.

Met de bouw van de appartementen in de Sander de Vosstraat 18 (Withof) komt ook een oplossing voor de huurders van de woningen in de Mechelbaan in zicht. Een aantal van hen kan dan verhuizen naar het Withof, een aantal woningen staan reeds leeg of worden tijdelijk verhuurd. Enkele huurders verkiezen op termijn een alternatief elders in Lier.
Vooraleer een ontwerper aan te stellen, hebben we bij het OCMW van Lier geïnformeerd naar eventuele interesse om samen een project te realiseren waarbij ook de 10 aanpalende ouderenwoningen worden vervangen. We hopen op een positief antwoord.

Renovatie en onderhoudswerken in ontwerp

DONK 8 WONINGEN EN WONING IN HEMELPLEIN 7: WERKEN GEGUND

Inmiddels werd het renovatiedossier voor de Mechelpoort gegund en zijn de werken gestart. Het dossier voor de Donk en het Hemelplein liep andermaal vertraging op. Een uitbreiding van vijf naar acht woningen was geen evidentie en vereiste opnieuw een aantal administratieve stappen.
Deze werken werden eind 2020 aanbesteed en zullen begin 2021 starten.

Financiering	FS3
Bestelbedrag	€ 624.736,08 (Donk) en € 72.597,68 (Hemelplein 7)
Aannemer	PIT Antwerpen NV en Poels NV
Startdatum	22/2/2021 en 1/3/2021
Uitvoeringstermijn	240 en 120 kalenderdagen
Fase	gunning

MECHELPOORT (SCHILDERSWIJK) - VERNIEUWEN VAN KEUKENS EN BADKAMERS IN 190 WOONGELEGENHEDEN: WERKEN GEGUND

Net als voor de werken in de wijk Donk werd ook hier de aanbestedingsfase afgerond. De werken worden toegewezen aan de firma P.I.C. NV en bestaan uit 7 percelen. Ieder perceel kan apart worden opgestart. Op die manier hopen we de werken in 190 bewoonde panden op een gestructureerde manier te kunnen aanpakken. Alvorens te starten zal er telkens per perceel met de huurders concreet worden afgesproken hoe de werken zullen verlopen en welke maatregelen we voorstellen.

Financiering	FS3
Bestelbedrag	€ 3.581.500
Aannemer	P.I.C. NV
Startdatum	15/3/2021
Uitvoeringstermijn	verschillend per perceel gaande van 210 tot 350 kalenderdagen
Fase	gunning

CV-KETELS – SYSTEMATISCHE VERVANGING

Zoals hiervoor reeds vermeld, rekenen we voor de Cv-ketels op een levensduur van 15 jaar. Dit betekent dat we vanaf nu jaarlijks de vervanging van de iets oudere ketels inplannen. In 2020 werden de

ketels in 56 woningen, verspreid over het patrimonium, vervangen door de nieuwste condensatieketels. Voor 2021 staan er in het voorjaar 25 in het project Coypoort in de Abtsherbergstraat[12] en in het najaar 17 woningen verspreid in het patrimonium op het programma.

BELGRADO: DIVERSE WERKEN

In de Belgrado blijven nog enkele werken uit te voeren
De voegen tussen de terraselementen worden opnieuw gekit om te vermijden dat het water dat er tussen sijpelt verdere schade oplevert aan de gevelbeplating.
Grote delen van de gevelpartijen bestaan uit beplating. Deze zijn intussen toe aan een grondige schoonmaakbeurt.
Het is voor dergelijke eerder kleinere werken geen sinecure om een gekwalificeerde uitvoerder met goede referenties te vinden.

B9 : VERVANGEN VAN DE ELEKTRISCHE VERWARMING

De elektrische verwarming wordt vervangen door centrale verwarming op aardgas, met individueel condenserende gasketels. Het gaat om 30 appartementen en 31 woningen. Het grootste deel ligt in de Kreeftstraat en de Leeuwstraat. Verder zijn er een drietal woningen in de Guldensporenlaan en de Sterrenstraat.

Studiebureau Tecnobel bvba bereidde een aanbestedingsdossier voor. De publicatie is voorzien voor begin 2021 zodat de werken kunnen worden uitgevoerd tijdens de zomer. De raming bedraagt € 685.800. ook hier zal goede begeleiding van de huurders zeer belangrijk zijn. Het gaat immers over werken in bewoonde appartementen.

[12] Vroegere meisjesschool

Aankoop van woningen en gronden

De Lierse Maatschappij voor de Huisvesting voert regelmatig besprekingen voor de aankoop van gronden en panden. De nood aan bijkomende sociale woningen eindigt immers niet met de realisatie van de projecten op de eigen grondreserve. Intussen bleef het werkingsgebied niet langer beperkt tot Lier. Na de mandaatovereekomst voor het beheer van de eerste sociale woningen in de Dorpstraat in Emblem, planden we ook zelf projecten in de gemeente Ranst. Deze uitbreiding kaderde in de doelstelling om ons als sociale huisvestingsmaatschappij te verbreden.

Millegemveld in Ranst

De gemeente Ranst besliste op basis van een uitgebreide woonbehoeftestudie om niet langer prioriteit te geven aan de ontwikkeling van dit woonuitbreidingsgebied. Igean, de gemeente en de Lierse Maatschappij voor de Huisvesting kwamen overeen om de koopoptie niet te lichten. Het voorschot werd terugbetaald.

Gronden Vitare - Weidestraat

Uit dezelfde woonbehoeftestudie bleek dat de gronden aan de Weidestraat, tevens woonuitbreidingsgebied wel ontwikkelbaar zijn. De gemeente gaf haar fiat voor de opmaak van een stedenbouwkundige studie waarbij conform het programma van eisen aandacht zou besteed worden aan:

- Een ontwikkeling van het totale projectgebied vanuit één stedenbouwkundige visie;
- Een mix van sociale koop- en huurwoningen op relatief klein percelen, waarbij appartementen mogelijk zijn in de vorm van urban villa's of creatief geschakeld;
- Een maximale dichtheid van 25 woningen per ha en woningen met een maximale hoogte van twee bouwlagen en een derde bouwlaag onder een hoek van 45°;
- Regenwater infiltreert of wordt gebufferd op de site;
- Afvalwater wordt gekoppeld aan de bestaande riolering in de Ranstsesteenweg. Indien mogelijk kan er plaatselijk geloosd worden in rietvelden of gelijkwaardige alternatieven;
- Bijzondere aanleg voor publiek groen: overgang project naar bestaande bebouwing, hoge mate van ruimtelijke kwaliteit, beperken van versnippering;
- In het totale projectgebied bevindt zich een aaneengesloten speelterrein van minstens 1.000m², bij voorkeur aansluitend bij het openbaar groen;
- Het publieke groen dient onderhoudsarm te zijn en zal in overleg met de groendienst van de gemeente Ranst worden bepaald;
- Hoofdontsluiting voor autoverkeer via Handboogweg naar Ranstsesteenweg;
- Andere straten (Schranshoeveweg, Haegenbroek-Noord, Weidestraat) behoeden voor doorgaand verkeer;
- Maximaal gegroepeerd parkeren – vermijden van versnippering. De parkeerplaatsen bevinden zich hoofdzakelijk op het openbaar domein;
- Het volledige gebied wordt ingericht als zone 30.

Ook de sociale koopmaatschappij ARRO heeft interesse om mee te ontwikkelen op deze gronden. De VMSW liet weten dat we ook zonder dat er reeds eigendomsrechten zijn op deze gronden, samen een stedenbouwkundige studie kunnen bestellen. De besturen van ARRO en de Lierse Maatschappij voor de Huisvesting zijn akkoord om zich hiervoor te engageren.

Helaas startte eind van het jaar de discussie over de afbakening van de referentieregio's waarbij de Vlaamse overheid samen met de gemeentebesturen regio's wil afbakenen waarbij samenwerkingverbanden tussen gemeente gekanaliseerd zullen worden. Of Lier en Ranst nog tot eenzelfde regio zullen behoren, was eind 2020 nog erg onzeker. Intussen weten we beter en blijkt steeds meer dat dit niet zo zal zijn. Dit maakt de toekomst van dit project opnieuw erg onzeker. Intussen is ook de curator die de gronden van Vitare moet toewijzen nog niet klaar met zijn werk.

RANST - MARREWEG

In de loop van 2020 werden ons gronden aangeboden tussen de Marreweg en de Broechemlei in Ranst. Het betreft een perceel van 2,7 ha in woonuitbreidingsgebied. Niet wetende wat we nu weten over de regiovorming, besliste de vennootschap tot aankoop. Wanneer de akte voor 31 maart 2021 wordt verleden, zijn deze gronden ook in de toekomst nog ontwikkelbaar voor een sociale huisvestingsmaatschappij. Dit is uiteindelijk ook gelukt. Hoe dan ook werden deze gronden aangekocht als reserve voor latere ontwikkelingen. De toekomst zal uitwijzen wie deze gronden zal invullen.

FINANCIES: VERGELIJKENDE CIJFERS 2017 - 2020

Activa

			31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
Vaste activa			**101.957.605,84**	**91.683.477,18**	**83.881.310,56**	**80.811.695,74**
I.	Oprichtingskosten		0,00	0,00	0,00	0,00
II.	Immateriële vaste activa		0,00	0,00	0,00	0,00
III.	Materiële vaste activa		101.956.601,84	91.551.373,18	83.249.206,56	80.179.591,74
	A.	Terreinen en gebouwen	89.876.364,68	81 063 739,92	77.066.135,55	73.717.481,15
	B.	Installaties, machines en uitrusting	591,88	1 421,81	3.013,66	4.079,85
	C.	Meubilair en rollend materieel	62.457,44	51 691,01	23.255,26	32.498,25
	D.	Leasing en soortgelijke rechten	0,00	0,00	0,00	0,00
	E.	Overige materiële vaste activa	259.416,16	263 764,01	268.111,86	272.459,71
	F.	Activa in aanbouw en vooruitbetalingen	11.757.771,67	10 170 756,43	5.888.690,23	6.153.072,78
IV.	Financiële vaste activa		1.004,00	132.104,00	632.104,00	632.104,00

De vaste activa stijgen voor het eerst in de 100-jarige geschiedenis boven de € 100 miljoen.
Bij de terreinen en gebouwen noteren we de afwerking en ingebruikname (februari 2020) van de Boterton (14 huurappartementen) en Amerstraat (42 huurappartementen), waar de verhuring is gestart op 1 december 2020.
Voor de Boterton hebben wij een totaal investeringsbedrag van € 3.584.940, te weten € 2.894.940 voor de gebouwen en € 690.000 voor de gronden.
Voor de Amerstraat is dit bedrag € 7.936.331, gesplitst in € 7.588.066 (gebouw) en € 348.265 (gronden).

De verhoging van het meubilair en rollend materieel is het gevolg van enerzijds de aankoop van 2 fietsen voor de LMH en anderzijds de aankoop van materiaal (fietsen, laptop, tablet) in het kader van het BMP-plan voor het personeel.

Wat de activa in aanbouw betreft, is er de opstart van de bouwwerken in Koningshooikt , site Withof (26 wooneenheden en gemeenschapsruimte).
In de loop van 2021 zullen de sites Donk Mimosa (40 huurappartementen) en Het Bergsken (Pannenhuisstraat – 12 huurappartementen) in gebruik worden genomen.

Vlottende activa			**5.636.120,66**	**11 207 745,73**	**7.455.703,40**	**4.716.361,99**
V.	Vorderingen op meer dan één jaar		0,00	0,00	0,00	0,00
	A.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	B.	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

VI.	Voorraden en bestellingen in uitvoering	9.670,46	9.269,12	2.191.187,60	193.874,52
	A. Voorraden	9.670,46	9.269,12	2.191.187,60	193.874,52
	B. Bestellingen in uitvoering	0,00	0,00	0,00	0,00
VII.	Vorderingen op ten hoogste één jaar	709.793,04	836.724,77	393.964,83	341.250,96
	A. Handelsvorderingen	337.186,31	321.904,15	166.109,64	219.702,16
	B. Overige vorderingen	372.606,73	514.820,62	227.855,19	121.548,80
VIII.	Gelbeleggingen	2.000.000,00	2.004.960,00	1.754.960,00	1.750.000,00
	A. Eigen aandelen	0,00	4.960,00	4.960,00	0,00
	B. Overige beleggingen	2.000.000,00	2.000.000,00	1.750.000,00	1.750.000,00
IX.	Liquide middelen	2.306.100,37	7.840.601,64	2.652.869,67	2.038.280,80
	Overlopende rekeningen	610.556,79	516.190,20	462.721,30	392.955,71
Totaal activa		**107.593.726,50**	**102.891.222,91**	**91.337.013,96**	**85.528.057,73**

Bij de vlottende activa springen 3 posten in het oog : de vorderingen op ten hoogste één jaar, de liquide middelen en de overlopende rekeningen.

Vorderingen op ten hoogste één jaar : de daling t.o.v. 2019 situeert zich in de rubriek 'Overige vorderingen'. Daar stellen we vast dat er aanzienlijk minder kapitaalsubsidies voor sloop- en infrastructuurwerken werden ontvangen in 2020, voornamelijk voor de site 'Withof' te Koningshooikt.

Er is een opmerkelijke daling van de liquide middelen. Enerzijds zijn er in december 2020 een aantal (19) VMSW-leningen vervroegd terugbetaald voor een bedrag van € 2.390.808. Anderzijds werd de VMSW-lening voor de 27 koopwoningen (Stierstraat) in januari 2020 eveneens vervroegd terugbetaald, dit voor een bedrag van € 3.686.000.

De verhoging van de overlopende rekeningen is voornamelijk het gevolg van toegenomen (intrest)subsidies en tussenkomsten in VMSW-leningen (voornamelijk FS3-leningen), afgerond een bedrag van € 47.000. Daarnaast is er ook een toename van leveranciersfacturen die in 2020 werden gefactureerd maar die gerelateerd zijn aan 2021 (+ € 50.000).

Passiva

		31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
Eigen vermogen		**17.695.254,16**	**17 853 439,35**	**15.578.988,72**	**15.436.434,98**
I.	Kapitaal	7.495,69	12.453,56	12.453,56	12.453,56
	A. Geplaatst kapitaal	29.995,60	34.955,60	34.955,60	34.955,60
	B. Niet opgevraagd kapitaal (-)	- 22.499,91	-22.502,04	-22.502,04	-22.502,04
II.	Uitgiftepremies	0,00	0,00	0,00	0,00
III.	Herwaarderingsmeerwaarden	0,00	0,00	0,00	0,00
IV.	Reserves	9.603.057,28	9 538 636,89	7.582.933,03	7.361.767,42
	A. Wettelijke reserve	3.495,56	3.495,56	3.495,56	3.495,56
	B. Onbeschikbare reserves	7.321.682,53	7 257 262,14	5.301.558,28	5.080.392,67
	1. Voor eigen middelen	0,00	0,00	0,00	0,00
	2. Andere	7.321.682,53	7 257 262,14	5.301.558,28	5.080.392,67
	C. Belastingvrije reserves	2.277.879,19	2 277 879,19	2.277.879,19	2.277.879,19
	D. Beschikbare reserves	0,00	0,00	0,00	0,00
V.	Overgedragen winst/(Overgedragen verlies)	0,00	0,00	0,00	0,00
VI.	Kapitaalsubsidies	8.8084.701,19	8 302 348,90	7.983.602,13	8.062.214,00

Het (geplaatst) kapitaal kende in 2020 een daling. De aandelen (400) van South Australian Belgian Relief Funds – overgekocht op 29.08.2018 – werden in 2020 vernietigd (€ 4.960,00).

De reserves – meer bepaald de rubriek ‘andere onbeschikbare reserves’ - zijn gestegen conform artikel 11 van de statuten.

We stellen vast dat de kapitaalsubsidies gedaald zijn in 2020 (t.o.v. 2019). De oorzaak is dubbel : we hebben minder kapitaalsubsidies ontvangen (- € 60.345) en er was een hogere afboeking van de ontvangen kapitaalsubsidies (+ € 159.000). Beide samen zorgen voor een daling van € 220.000.

Voorzieningen en uitgestelde belastingen		**1.235.569,23**	**1 270 234,92**	**1.484.907,82**	**1.139.873,01**
VII.	A. Voorzieningen voor risico's en kosten	888.687,65	915 287,65	1.121.894,86	768.794,36
	1. Pensioenen en soortgelijke verplichtingen	0,00	0,00	0,00	0,00
	2. Belastingen	0,00	0,00	0,00	0,00
	3. Grote herstellings- en onderhoudswerken	888.687,65	915 287,65	1.121.894,86	768.794,36
	4. Overige risico's en kosten	0,00	0,00	0,00	0,00
	B. Uitgestelde belastingen	346.881,58	354 947,27	363.012,96	371.078,65

De voorzieningen voor grote herstellings- en onderhoudswerken zijn nagenoeg stabiel gebleven. Er is in 2020 enkel een terugname van provisie t.b.v. € 26.600,00 voor (niet uitgevoerd) nazicht van elektriciteit. Er is tevens een voorziening aangelegd voor de afrekening van de nutsvoorzieningen in 2021. Dit wordt voorzien voor meerdere appartementsblokken.

Schulden		**88.662.903,11**	**83 767 548,64**	**74.273.117,42**	**68.951.749,74**
VIII.	Schulden op meer dan één jaar	82.356.594,54	75 135 976,18	69.133.613,56	64.501.176,48
A.	Financiële schulden	81.451.621,41	74 297 103,12	68.327.428,14	63.737.031,00
	1. Achtergestelde leningen	0,00	0,00	0,00	0,00
	2. Niet-achtergestelde obligatieleningen	0,00	0,00	0,00	0,00
	3. Leasingschulden en soortgelijke schulden	0,00	0,00	0,00	0,00
	4. Kredietinstellingen	81.451.621,41	74 297 103,12	68.327.428,14	63.603.815,00
	Leningen VMSW LT	*72.701.566,49*	*65.187.965,92*	*62.541.590,29*	*56.479.478,04*
	Leningen VMSW marktconf. VB op 10 jr. NFS 2	*1.595.536,63*	*1.889.654,77*	*1.039.654,77*	*1.889.654,77*
	Leningen VMSW koopwoningen	*0,00*	*1.249.807,45*	*22.569,94*	*3.132.670,08*
	5. Overige leningen	0,00	0,00	0,00	133.216,00
B.	Handelsschulden	0,00	0,00	0,00	0,00
C.	Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen	0,00	0,00	0,00	0,00
D.	Overige schulden	904.973,13	838 873,06	806.185,42	764.145,48
IX.	Schulden op ten hoogste één jaar	5.650.430,42	7 698 413,33	3.895.827,20	3.565.331,80
A.	Schulden op meer dan één jr die binnen het jr vervallen	2.590.553,93	6 359 755,17	2.309.657,93	2.901.123,73
B.	Financiële schulden	0,00	0,00	0,00	0,00
C.	Handelsschulden	2.432.862,66	840 238,72	1 103 158,57	256 604,22
	1. Leveranciers	2.432.862,66	840 238,72	1 103 158,57	256 604,22
D.	Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen	0,00	0,00	0,00	300,00
E.	Schulden m.b.t. belastingen, bezoldigingen. en sociale lasten	538.416,88	423 776,29	414.648,43	338.439,85
	1. Belastingen	433.449,37	310 884,96	317.824,22	273.854,26
	2. Bezoldigingen en sociale lasten	104.967,51	112 891,33	96.824,21	64.585,59
F.	Overige schulden	88.596,95	74 643,15	68 362,27	69 164,00
X.	Overlopende rekeningen	655.878.15	933 159,13	1.243.376,66	885.241,46
Totaal passiva		**107.593.726,50**	**102.891.222,91**	**91.337.013,96**	**85.528.057,73**

De financiële schulden – zowel op korte als lange termijn - zijn toegenomen met 9,63 % t.o.v. 2019. Deze schulden – integraal ten aanzien van de VMSW – zijn dus in absolute cijfers gestegen met € 7.154.518 euro (afgerond). Deze stijging is recht evenredig met de realisatie van enkele projecten in 2020 (Amerstraat en Boterton).

De lange termijnleningen zijn gevoelig gestegen, terwijl de leningen op 10 jaar aanzienlijk zijn gedaald. Dit is het gevolg van het feit dat dergelijke leningen worden omgezet naar een FS3-lening (lange termijn) wanneer een project gerealiseerd wordt.

De overige schulden betreffen de huurwaarborgen. Huurders betalen bij het afsluiten van een huurcontract een bedrag van € 1.001,00 (hetzij onmiddellijk, hetzij in afbetaling – cijfers 2020). Voor garages is dit € 100,00. Deze bedragen worden 'in bewaring' gehouden en dienen terugbetaald te

worden wanneer de huur een einde neemt. Er worden in dat geval wel eventuele kosten in mindering gebracht.
Vermits het aantal panden in gebruik is gestegen in 2020 (+ 58 huurappartementen), zijn ook de huurwaarborgen gestegen.

De schulden op ten hoogste één jaar zijn gevoelig afgenomen. Dit is voornamelijk toe te schrijven aan de schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen (- € 3.800.000). De vervroegde terugbetaling (januari 2020) van de lening i.v.m. de koopwoningen in de Stierstraat valt hieronder.

De leverancierssschulden daarentegen zijn aanzienlijk toegenomen. De nog te betalen leveranciersfacturen (LMH) zijn gestegen met € 70.000 terwijl die van de VMSW zijn opgelopen met € 700.000. Dit is het gevolg van het feit dat er eind december 2020 nog facturen werden geboekt – vnl. van bouwprojecten - die pas in 2021 konden worden betaald.
Een tweede oorzaak is een herkwalificatie van bedragen door de revisor (€ 840.000) van de rekening 'Te Ontvangen facturen' naar 'Toe te rekenen kosten'. Dit is een puur boekhoudkundige bewerking die geen verdere invloed heeft op het resultaat.

De schulden m.b.t. belastingen kenden in 2020 een stijging, te verklaren door 2 redenen. Zo zijn er minder voorafbetalingen van de vennootschapsbelasting geweest (- € 40.000), een gevolg van de voorziene lagere winst. De tweede reden situeert zich bij de Btw-schuld. Eind 2019 was de schuld t.o.v. de Btw-administratie € 0 terwijl dit eind 2020 € 84.000 bedroeg (aangifte 12.2020).

Wat de bezoldigingen en sociale lasten betreft, constateren we een afname van de nog te betalen bezoldigingen (- € 17.000), terwijl de RSZ-schuld verhoogd is met € 6.000. Dit heeft te maken met een lichte verschuiving in betaling, van eind 2020 naar begin 2021. De voorziening voor het vakantiegeld 2021 is licht gestegen (+ € 3.000), waarmee het verschil t.o.v. 2019 is verklaard.

De stijging van de overige schulden (+ € 14.000) is bijna volledig te verklaren door de voorafbetalingen van de huurders van woningen.

Resultatenrekening

			31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
I.	**Bedrijfsopbrengsten**		**5.260.310,86**	**10 624 308,71**	**4.797.565,95**	**9.556.984,04**
	A.	Omzet	5.111.531,92	10.431.933,94	4.576.661,50	9.398.341,34
	B.	Wijziging in de voorraad (toename+ ;afname-)	0,00	0,00	0,00	0,00
	C.	Geproduceerde vaste activa	0,00	0,00	0,00	0,00
	D.	Andere bedrijfsopbrengsten	148.778,94	192 374,77	220.904,45	158.642,70

We stellen vast dat de omzet gehalveerd is in 2020 t.o.v. 2019. Dit is enkel het gevolg van de (uitzonderlijk) verkoop van de koopwoningen – Stierstraat en Tweelingenstraat – in 2019 voor een totaal bedrag van € 5.718.000.

Wat de andere bedrijfsopbrengsten betreft, stellen we vast dat er in 2019 een subsidie werd uitgekeerd voor renovatie van sociale woningen (€ 104.000) die we in 2020 niet hebben ontvangen. Daarentegen hebben we in 2020 een schadevergoeding voor wederverkoop ontvangen van € 60.000. Dit is een vergoeding die kopers van sociale koopwoningen betalen wanneer ze binnen een bepaalde termijn hun gekochte woning opnieuw verkopen.
Opmerking : voor herstellingen aan woningen door onze eigen technische dienst rekenden wij in 2019 een uurloon van € 28,00 aan. In 2020 is dit verhoogd tot € 35,00.

II.	**Bedrijfskosten**		**-4.953.586,22**	**-8 216 871,12**	**-4.323.037,01**	**-7.474.371,09**
	A.	Handelsgoederen, grond- en hulpstoffen	- 12.097,99	-3 868 259,67	-10.031,03	-3.740.087,17
		1. Inkopen	-12.499,33.	-1 686 341,19	-2.007.344,11	-375.032,70
		2. Wijziging in de voorraad (toename-; afname+)	401,34	-2 181 918,48	1.997.313,08	-3.365.054,47
	B.	Diensten en diverse goederen	-954.763,95	-936 944,62	-611.031,40	-770.505,51
	C.	Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen	-926.804,10	-792 004,50	-754.070,62	-640.418,76
	D.	Afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op IMVA, MVA	-2.745.584,39	-2 525 322,79	-2.308.262,72	-2.158.511,89
	E.	Waardeverminderingen op voorraden, bestellingen in uitvoering, en handelsvorderingen (toevoegingen + en terugnemingen -)	-2.125,94	-7 852,05	-13.012,58	6.237,83
	F.	Voorzieningen voor risico's en kosten (toevoegingen + en terugnemingen -)	26.600,00	206 607,21	-353.100,50	65.741,42
	G.	Andere bedrijfskosten	-338.809,85	-293 094,70	-273.528,16	-236.827,01

Het voornaamste verschil t.o.v. 2019 situeert zich hier in de rubriek ‘handelsgoederen, grond- en hulpstoffen’.
Er is hier een daling van maar liefst € 1.650.000. Dit is volledig toe te schrijven aan de bouwkosten voor sociale koopwoningen (Stierstraat – Tweelingenstraat) die in 2019 werden gedaan en die in 2020 zijn weggevallen.

De stijging in de bezoldigingen is te verklaren door bijkomende kosten voor het ontslag van de boekhouder en diens vervanging die – tijdelijk - gebeurde via (dure) Interim contracten.

Er werden – zoals eerder gemeld – (bijna) geen voorzieningen voor risico's en kosten geboekt in 2020: € 20.000 is voorzien om de afrekening van de nutsvoorzieningen in de diverse appartementsblokken te compenseren.

De andere bedrijfskosten zijn licht gestegen als gevolg van de korting op Onroerende Voorheffing vanwege het Vlaamse Gewest die in 2020 niet werd toegekend.

III.	**Bedrijfswinst (Bedrijfsverlies)**	**306.724,64**	**2.407.437,59**	**474.528,94**	**2.082.612,95**
IV.	**Financiële opbrengsten**	**1.703.888,02**	**1 440 748,89**	**1.228.909,39**	**1.152.906,81**
A.	Opbrengsten uit financiële vaste activa	0,00	0,00	0,00	0,00
B.	Opbrengsten uit vlottende activa	3.431,88	2 592,26	2.213,12	1.471,15
C.	Andere financiële opbrengsten	1.700.456,14	1 438 156,63	1.226.696,27	1.151.435,66

De financiële opbrengsten zijn met € 260.000 gestegen. Deze stijging is volledig toe te schrijven aan de kapitaal- en intrestsubsidies die we hebben ontvangen in 2020.

V.	**Financiële kosten**	**-2.050.168,36**	**-1 729 861,42**	**-1.654.747,75**	**-1.617.372,68**
A.	Kosten van schulden	-2.048.851,90	-1 728 561,41	-1.654.114,49	-1.616.740,28
B.	Waardeverminderingen op vlottende activa andere bedoeld onder II.E (toevoegingen +; terugnemingen-)	0,00	0,00	0,00	0,00
C.	Andere financiële kosten	-1.316,46	-1.300,01	-633,26	-632,40

De financiële schulden bestaan uitsluitend uit intresten op leningen bij de VMSW. Aangezien het bedrag van de leningen is gestegen – als gevolg van de ingebruikname van 2 nieuwe sites – stijgen de intrestlasten in verhouding mee. Een verhoging van de intrestlasten met 18,52 % is dus volkomen normaal gegeven de omstandigheden.

VI.	**Winst (Verlies) uit de gewone bedrijfsuitoefening, voor belasting**	**-39.555,70**	**2.118.325,06**	**48.690,58**	**1.618.147,08**
VII.	**Uitzonderlijke opbrengsten**	**207.972,93**	**7.201,12**	**180.975,47**	**164.180,03**
A.	Terugneming van afschrijvingen en van waardeverminderingen op IMVA, MVA	0,00	0,00	0,00	0,00
B.	Terugneming van waardeverminderingen op financiële vaste activa	0,00	0,00	0,00	0,00
C.	Terugneming van voorzieningen voor uitzonderlijke risico's en kosten	0,00	0,00	0,00	0,00
D.	Meerwaarden bij de realisatie van vaste activa	193.214,90	0,00	177.396,94	164.180,03
E.	Andere uitzonderlijke opbrengsten	14.758,03	7.201,12	3.578,53	0.00

We stellen vast dat de winst uit de gewone bedrijfsuitoefening een negatief saldo (dus verlies) vertoont. Er is echter een uitzonderlijke opbrengst doordat de meerwaarde op de verkoop van een woning – Vuurkruisenlaan 20 - (definitief maar pas gepland in 2021) al in 2020 in de opbrengsten werd opgenomen.

VIII.	**Uitzonderlijke kosten**	**-95.989,64**	**-75 082,51**	**-3.523,10**	**-340.267,11**
	A. Uitzonderlijke afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, IMVA en MVA	-75.082,52	-75 082,51	-3.523,10	0,00
	B. Waardeverminderingen op financiële vaste activa	0,00	0,00	0,00	0,00
	C. Voorzieningen voor uitzonderlijke risico's en kosten	0,00	0,00	0,00	0,00
	D. Minderwaarden bij de realisatie van vast activa	0,00	0,00	0,00	186.493,23
	E. Andere uitzonderlijke kosten	-20.907,12	0,00	0,00	153.773,88

In 2020 hebben we een aantal (oude) saldo's van leveranciers aangezuiverd, zowel credit- als debetsaldo's. Dit is een éénmalige operatie, vandaar dat het een uitzonderlijke kost betreft.

IX.	**Winst (Verlies) van het boekjaar voor belasting**	**72.427,59**	**2.050.443,67**	**226.142,95**	**1.442.060,00**
IX.*bis*	**A. Overboeking naar de uitgestelde belastingen**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
	B. Onttrekkingen aan de uitgestelde belastingen	**8.065,69**	**8.065,69**	**8.065,69**	**8.065,69**
X.	**Belastingen op het resultaat**				
	A. Belastingen	**-10.813,06**	**-107.000,00**	**-12.743,20**	**-59.000,00**
	B. Regularisering van belastingen en terugneming van voorzieningen voor belasting	**0,00**	**4.494,33**	**0,00**	**0,00**
XI.	**Winst (Verlies) van het boekjaar**	**69.680,22**	**1.956.003,69**	**221.465,44**	**1.391.125,69**
XII.	**Overboeking naar (Onttrekking aan) de belastingvrije reserves**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
XII.	**Te bestemmen winst (Te verwerken verlies) van het boekjaar**	**69.680,22**	**1.956.003,69**	**221.465,44**	**1.391.125,69**

Uit bovenstaande kunnen we besluiten dat het resultaat in 2020 - een winst van € 69.680,22 na belastingen - een serieuze terugval kent t.o.v. 2019. Als voornaamste oorzaak halen we de éénmalige opbrengst in 2019 van de verkoop van de koopwoningen (Stierstraat – Tweelingenstraat) aan. Desondanks is er toch nog een winst te noteren.

De winst zal worden toegevoegd aan de overige reserves (€ 69.380,39), evenwel na aftrek van uitkering voor vergoeding van het kapitaal (€ 299,83).

Resultatenverwerking

		31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
A.	Te bestemmen winstsaldo	69.680,22	1.956.003,69	221.465,44	1.391.125,69
	(Te verwerken verliessaldo)				
	1. Te bestemmen winst	69.680,22	1.956.003,69	221.465,44	1.391.125,69
	(Te verwerken verlies)	0,00	0,00	0,00	0,00
	van het boekjaar				
	2. Overgedragen winst	0,00	0,00	0,00	0,00
	(0vergedragen verlies)	0,00	0,00	0,00	0,00
	van het vorige boekjaar				
B.	Onttrekking aan de eigen middelen	0,00	0,00	0,00	0,00
	1. aan het kapitaal en aan de uitgiftepre-mies	0,00	0,00	0,00	0,00
	2. aan de reserves	0,00	0,00	0,00	0,00
C.	Toevoeging aan het eigen vermogen	-69.380,39	-1.955.703,86	-221.165,61	-1.390.627,55
	1. aan het kapitaal en de uitgiftepremie	0,00	0,00	0,00	0,00
	2. aan de wettelijke reserve	0,00	0,00	0,00	0,00
	3. aan de overige reserves	-69.380,39	-1.955.703,86	-221.165,61	-1.390.627,55
D.	Over te dragen resultaat				
	1. Over te dragen winst	0,00	0,00	0,00	0,00
	2. Over te dragen verlies	0,00	0,00	0,00	0,00
E.	Tussenkomst van de vennoten in het verlies	0,00	0,00	0,00	0,00
F.	Uit te keren winst	-299,83	-299,83	-299,83	-498,14
	1. Vergoeding van het kapitaal	-299,83	-299,83	-299,83	-498.14
	2. Bestuurders of zaakvoerders	0,00	0,00	0,00	0,00
	3. Andere rechthebbenden	0,00	0,00	0,00	0,00

FINANCIËLE RATIO'S

Sinds 2015 hanteren we de financiële ratio's die worden toegepast in de financiële gezondheidsindex (FiGi) die, zowel de VMSW als de Vlaamse administratie, gebruikt om de financiële gezondheid van huisvestingmaatschappijen te meten. De belangrijkste ratio's om de gezondheid van een onderneming te meten zijn: liquiditeit, solvabiliteit, rendabiliteit en kostenbeheersing. Binnen elke ratio worden 3 sub-ratio's berekend, uitgezonderd de ratio voor kostenbeheersing. De ratio's krijgen een puntenquotatie. In totaal worden 10 ratio's berekend met een puntenquotatie van 6 punten per ratio. Deze worden berekend over een periode van drie jaar, waarbij het recentste boekjaar het zwaarste doorweegt.

Samenvatting FiGi

Jaar	Liquiditeit /18	Solvabiliteit/18	Rendabiliteit/18	Kostenbeheersing /6	FIGI/60
2012	8,5	12,0	12,0	3,0	35,5
2013	9,0	14,0	14,0	4,5	41,5
2014	9,0	13,5	15,0	5,5	43,0
2015	9,0	12,5	12,0	6,0	39,5
2016	10,5	12,0	13,5	6,0	42,0
2017	10,0	12,0	14,5	6,0	42,5
2018	11,0	12,0	15,0	6,0	44,0
2019	13,0	12,0	16,5	6,0	47,5
2020	11,5	12,0	14,5	4,5	42,5

Dit is een samenvatting van de puntenscore van de laatste 9 boekjaren. De gele vakken zijn behoorlijk, de groene zijn goed en de rode zijn slecht. In de loop van de jaren zien we een verbetering, m.a.w. de financiële gezondheid van de vennootschap gaat de goede richting uit. Grootste zorgenkind, de liquiditeit, was in 2019 eindelijk globaal gezond, maar zakte het voorbije jaar opnieuw.

Liquiditeit

Er worden voor de liquiditeit 3 ratio's berekend: current ratio, onmiddellijke liquiditeitsratio en de netto kaspositie bij de VMSW. De current ratio meet of de vennootschap op balansdatum over voldoende liquide middelen beschikt, om de schulden te betalen, dit op korte termijn. De onmiddellijke liquiditeitsratio meet enkel de liquide middelen en geldbeleggingen op balansdatum, in relatie tot de schulden op korte termijn. De netto kaspositie bij de VMSW meet het saldo op balansdatum.

Jaar	current ratio	onmiddellijke liquiditeitsratio	netto kaspositie
2012	0,77	0,78	1.876.648,40
2013	0,72	0,71	1.956.375,17
2014	0,77	0,70	1.949.591,39
2015	0,76	0,52	1.542.122,85
2016	1,74	0,65	1.577.167,30
2017	0,89	0,85	2.903.662,10
2018	1,29	0,92	3.487.363,50
2019	1,20	1,17	8.439,264,70
2020	0,75	0,60	3.085.059,60

De current ratio of de liquiditeit op korte termijn haalde dit boekjaar opnieuw minder dan 1,00. Ook voor de onmiddellijke liquiditeitsratio zakken we onder 1,00. Dit lijkt negatief, maar is vooral toe te schrijven aan de terugbetaling van de leningen die we aangingen voor de realisatie van de koopwoningen in de Stierstraat en de Tweelingenstraat én aan de vervroegde terugbetaling van enkele oudere leningen met hogere intrestvoeten voor in totaal bijna € 2.500.000. De schuldratio zal daardoor dalen. De nieuwe leningen o.a. voor de aankoop van de gronden in de Marreweg zullen lagere rentevoeten kennen.
De netto kaspositie sluiten we de laatste 7 jaar af met een stijgend en positief saldo. Het verschil met 2019 is toe te schrijven aan de terugbetaling van de leningen voor de koopwoningen (zie hierboven).

Solvabiliteit

Er worden voor de solvabiliteit 3 ratio's berekend: graad van financiële onafhankelijkheid, zelffinanciering en de dekking van vreemd vermogen op lange termijn door de cashflow uit de gewone bedrijfsuitoefening.
Bij de graad van financiële onafhankelijkheid wordt gemeten in welke mate de vennootschap in staat is om haar financiële verplichtingen op lange termijn te voldoen.
Bij de zelffinancieringsgraad wordt hetzelfde gemeten, maar enkel met het eigen vermogen. M.a.w. enkel uit het vermogen dat de vennootschap heeft opgebouwd uit eigen exploitatie.
Bij de dekking vreemd vermogen wordt een verband gelegd tussen de grootte van het vreemd vermogen op lange termijn en de cashflow die beschikbaar is om het vermogen af te lossen. Deze ratio drukt uit hoeveel jaar de vennootschap nodig heeft om haar schulden op termijn te betalen.

Jaar	graad van financiële afhankelijkheid	zelffinancieringsgraad	dekking VVLT door de cashflow uit de gewone bedrijfsuitoefening
2012	23,74	8,41	32,48
2013	23,19	8,45	27,18
2014	19,41	7,44	32,40
2015	19,07	7,61	28,92
2016	17,59	7,35	29,95
2017	18,05	8,61	18,64
2018	17,06	8,30	27,55
2019	17,35	9,27	17,76
2020	16,45	8,93	32.94

Voor de graad van financiële afhankelijkheid scoren we de laatste 7 jaar iets minder goed, maar nog behoorlijk. In 2020 zitten we helaas op de laagste score sinds jaren. Voor de zelffinancieringsgraad scoren we behoorlijk (8,93%). Dit blijft al jaren min of meer stabiel. De dekkingsratio vreemd vermogen op lange termijn scoort wel goed. In 2020 hebben we volgens de berekening opnieuw bijna 33 jaar nodig om de schulden op lange termijn af te lossen. Dit is in een context waar de meest recente leningen een termijn van 33 jaar hebben niet vreemd. Zeker wanneer we de vele nieuwe realisaties en de renovaties in rekening nemen. Deze scores zijn allerminst vreemd voor een vennootschap met bouwen en verhuren als kernopdracht.

Rendabiliteit

Er worden voor de rendabiliteit 3 ratio's berekend: de netto vrije cashflowmarge uit de gewone bedrijfsuitoefening, de cost/income-ratio uit de gewone bedrijfsuitoefening en de operationele marge uit de gewone bedrijfsuitoefening.
De netto vrije cashflow uit gewone bedrijfsuitoefening meet of de vennootschap voldoende periodieke kasinkomsten heeft om haar periodieke kasuitgaven te dekken. Dit na aftrek van de vergoeding van het vreemde vermogen via interesten en kapitaalsaflossingen.
De cost/income-ratio meet de winst of verlies uit de gewone bedrijfsuitoefening. De operationele marge uit de gewone bedrijfsuitoefening meet de verhouding tussen de inkomsten en uitgaven uit de gewone bedrijfsuitoefening.

Jaar	netto vrije cashflow marge uit gewone bedrijfsuitoefening	cost/ income-ratio	netto operationele marge uit gewone bedrijfsuitoefening
2012	69,61	96,43	43,09
2013	61,66	96,94	37,27
2014	63,43	98,74	35,05
2015	98,21	96,31	31,86
2016	66,38	94,79	31,57
2017	59,90	84,89	51,39
2018	56,04	99,19	28,25
2019	60,96	82,45	49,62
2020	63,40	100,57	33,19

Er is opnieuw een lichte daling in de netto vrije cashflow marge, maar zelfs daarmee blijft dit een goede score. We blijven onder de 85%.
Afgelopen boekjaar is de cost/income ratio voor het eerst in jaren in de spreekwoordelijke rode cijfers terechtgekomen. Meer dan 100% betekent dat de uitgaven groter zijn dan de inkomsten. In 2020 waren er drie belangrijke uitschieters m.n. de extra kost voor het ontslag van een medewerker met heel wat jaren dienst, de uitgaven voor de buitenlandse onderzoeken en de versnelde terugbetaling van meerdere leningen voor een bedrag van bijna € 2.500.000. De opzegvergoeding was eenmalig en in 2021 verwachten we de terugbetaling van de kosten voor die onderzoeken door de betrokken huurders. De terugbetaling van de lening zal de volgende jaren vooral een positief effect op deze cijfers ressorteren.
De operationele marge uit de gewone bedrijfsuitoefening ligt dit jaar opnieuw een eind onder de 50% en is dus verbeterd. Meer dan 70% is voor verbetering vatbaar, tussen de 50 en 70% is een behoorlijk resultaat, beneden 50% is een goed resultaat.

Kostenbeheersing

In deze ratio worden de werkings- en onderhoudskosten gerelateerd aan de bedrijfsontvangsten.

Jaar	Kosten beheersingsratio
2012	28,73
2013	22,63
2014	20,87
2015	19,03
2016	19,65

2017	9,93
2018	19,20
2019	13,21
2020	30,27

Deze ratio is altijd beneden de 35% gebleven, een behoorlijk resultaat dus. De voorbije zeven jaren zagen we een verbetering en bleven we onder de 25% grens, wat zelfs een goed resultaat is. In 2020 is deze ratio opnieuw gestegen. De bedrijfsontvangsten zijn minder snel gestegen dan de stijging van de werkings- en onderhoudskosten hebben. Toch blijven dit goede scores.

VERSLAG VAN DE COMMISSARIS – 31 DECEMBER 2020

VERSLAG VAN DE COMMISSARIS AAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN LIERSE MAATSCHAPPIJ VOOR DE HUISVESTING CVBA OVER HET BOEKJAAR AFGESLOTEN OP 31 DECEMBER 2020

In het kader van de wettelijke controle van de jaarrekening van Lierse Maatschappij voor de Huisvesting CVBA (de "vennootschap"), leggen wij u ons commissarisverslag voor. Dit bevat ons verslag over de jaarrekening alsook overige door wet- en regelgeving gestelde eisen. Dit vormt een geheel en is ondeelbaar.

Wij werden benoemd in onze hoedanigheid van commissaris door de algemene vergadering van 16 mei 2018, overeenkomstig het voorstel van het bestuursorgaan . Ons mandaat loopt af op de datum van de algemene vergadering die beraadslaagt over de jaarrekening afgesloten op 31 december 2020. Wij hebben de wettelijke controle van de jaarrekening van Lierse Maatschappij voor de Huisvesting CVBA uitgevoerd sinds minstens 15 jaar.

Verslag over de controle van de jaarrekening

Oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben de wettelijke controle uitgevoerd van de jaarrekening van de vennootschap , die de balans op 31 december 2020 omvat, alsook de resultatenrekening van het boekjaar afgesloten op die datum en de toelichting, met een balanstotaal van € 107.593.726,50 en waarvan de resultatenrekening afsluit met een winst van het boekjaar van € 69.680,22.

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van het vermogen en de financiële toestand van de vennootschap per 31 december 2020, alsook van haar resultaten over het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel.

Basis voor het oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens de internationale controlestandaarden (ISA's) [zoals van toepassing in België]. Onze verantwoordelijkheden op grond van deze standaarden zijn verder beschreven in de sectie "Verantwoordelijkheden van de commissaris voor de controle van de jaarrekening" van ons verslag. Wij hebben alle deontologische vereisten die relevant zijn voor de controle van de jaarrekening in België nageleefd, met inbegrip van deze met betrekking tot de onafhankelijkheid.

Wij hebben van het bestuursorgaan en van de aangestelden van de vennootschap de voor onze controle vereiste ophelderingen en inlichtingen verkregen.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan voor het opstellen van de jaarrekening

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen van de jaarrekening die een getrouw beeld geeft in overeenstemming met het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel, alsook voor de interne beheersing die het bestuursorgaan noodzakelijk acht voor het opstellen van de jaarrekening die geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten.

Bij het opstellen van de jaarrekening is het bestuursorgaan verantwoordelijk voor het inschatten van de mogelijkheid van de vennootschap om haar continuïteit te handhaven, het toelichten, indien van toepassing, van aangelegenheden die met continuïteit verband houden en het gebruiken van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuursorgaan het voornemen heeft om de vennootschap te liquideren of om de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of geen realistisch alternatief heeft dan dit te doen.

Verantwoordelijkheden van de commissaris voor de controle van de jaarrekening

Onze doelstellingen zijn het verkrijgen van een redelijke mate van zekerheid over de vraag of de jaarrekening als geheel geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten en het uitbrengen van een commissarisverslag waarin ons oordeel is opgenomen. Een redelijke mate van zekerheid is een hoog niveau van zekerheid, maar is geen garantie dat een controle die overeenkomstig de ISA's is uitgevoerd altijd een afwijking van materieel belang ontdekt wanneer die bestaat. Afwijkingen kunnen zich voordoen als gevolg van fraude of fouten en worden als van materieel belang beschouwd indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat zij, individueel of gezamenlijk, de economische beslissingen genomen door gebruikers op basis van deze jaarrekening, beïnvloeden.

Bij de uitvoering van onze controle leven wij het wettelijk, reglementair en normatief kader dat van toepassing is op de controle van de jaarrekening in België na. Een wettelijke controle biedt evenwel geen zekerheid omtrent de toekomstige levensvatbaarheid van de Vennootschap, noch omtrent de efficiëntie of de doeltreffendheid waarmee het bestuursorgaan de bedrijfsvoering van de Vennootschap ter hand heeft genomen of zal nemen. Onze verantwoordelijkheden inzake de door het bestuursorgaan gehanteerde continuïteitsveronderstelling staan hieronder beschreven.

Als deel van een controle uitgevoerd overeenkomstig de ISA's, passen wij professionele oordeelsvorming toe en handhaven wij een professioneel-kritische instelling gedurende de controle. We voeren tevens de volgende werkzaamheden uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten, het bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden die op deze risico's inspelen en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Het risico van het niet detecteren van een van materieel belang zijnde afwijking is groter indien die afwijking het gevolg is van fraude dan indien zij het gevolg is van fouten, omdat bij fraude sprake kan zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten om transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;

- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle, met als doel controlewerkzaamheden op te zetten die in de gegeven omstandigheden geschikt zijn maar die niet zijn gericht op het geven van een oordeel over de effectiviteit van de interne beheersing van de vennootschap;
- het evalueren van de geschiktheid van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van de door het bestuursorgaan gemaakte schattingen en van de daarop betrekking hebbende toelichtingen ;
- het concluderen of de door het bestuursorgaan gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is, en het concluderen, op basis van de verkregen controle-informatie, of er een onzekerheid van materieel belang bestaat met betrekking tot gebeurtenissen of omstandigheden die significante twijfel kunnen doen ontstaan over de mogelijkheid van de vennootschap om haar continuïteit te handhaven. Indien wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij ertoe gehouden om de aandacht in ons commissarisverslag te vestigen op de daarop betrekking hebbende toelichtingen in de jaarrekening, of, indien deze toelichtingen inadequaat zijn, om ons oordeel aan te passen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van ons commissarisverslag. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat de vennootschap haar continuïteit niet langer kan handhaven ;
- het evalueren van de algehele presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening, en van de vraag of de jaarrekening de onderliggende transacties en gebeurtenissen weergeeft op een wijze die leidt tot een getrouw beeld.

Wij communiceren met het bestuursorgaan onder meer over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante controlebevindingen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing die wij identificeren gedurende onze controle.

Overige door wet- en regelgeving gestelde eisen

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan

In het kader van onze opdracht en overeenkomstig de Belgische bijkomende norm (herziene versie 2020) bij de in België van toepassing zijnde internationale controlestandaarden (ISA's), is het onze verantwoordelijkheid om, in alle van materieel belang zijnde opzichten, het jaarverslag, alsook de naleving van bepaalde verplichtingen uit het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en van de statuten te verifiëren, alsook verslag over deze aangelegenheden uit te brengen.

Verantwoordelijkheden van de commissaris

In het kader van onze opdracht en overeenkomstig de Belgische bijkomende norm (herziene versie 2020) bij de in België van toepassing zijnde internationale controlestandaarden (ISA's), is het onze verantwoordelijkheid om, in alle van materieel belang zijnde opzichten, het jaarverslag, alsook de naleving van bepaalde verplichtingen uit het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en van de statuten te verifiëren, alsook verslag over deze aangelegenheden uit te brengen.

Aspecten betreffende het jaarverslag

Naar ons oordeel, na het uitvoeren van specifieke werkzaamheden op het jaarverslag, zijn wij van oordeel dat dit jaarverslag overeenstemt met de jaarrekening voor hetzelfde boekjaar en is opgesteld

overeenkomstig de artikelen 95 en 96 van het Wetboek van vennootschappen (artikelen 3:5 en 3:6 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen).

In de context van onze controle van de jaarrekening, zijn wij tevens verantwoordelijk voor het overwegen, in het bijzonder op basis van de kennis verkregen in de controle, of het jaarverslag een afwijking van materieel belang bevat, hetzij informatie die onjuist vermeld is of anderszins misleidend is. In het licht van de werkzaamheden die wij hebben uitgevoerd, dienen wij u geen afwijking van materieel belang te melden.

Vermelding betreffende de sociale balans

De sociale balans neer te leggen bij de Nationale Bank van België overeenkomstig artikel 100, § 1, 6°/2 van het Wetboek van vennootschappen (artikel 3:12 8° van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen), bevat, zowel qua vorm als qua inhoud alle door dit Wetboek voorgeschreven inlichtingen, waaronder deze betreffende de informatie inzake de lonen en de vormingen, en bevat geen van materieel belang zijnde inconsistenties ten aanzien van de informatie waarover wij beschikken in het kader van onze opdracht.

Vermeldingen betreffende de onafhankelijkheid

- Ons bedrijfsrevisorenkantoor heeft geen opdrachten die onverenigbaar zijn met de wettelijke controle van de jaarrekening verricht, en ons bedrijfsrevisorenkantoor is in de loop van ons mandaat onafhankelijk gebleven tegenover de vennootschap.
- Er werden geen bijkomende opdrachten die verenigbaar zijn met de wettelijke controle van de jaarrekening bedoeld in artikel 134 van het Wetboek van vennootschappen (artikel 3:65 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen) en waarvoor honoraria verschuldigd zijn, verricht.

Andere vermeldingen

- Onverminderd formele aspecten van ondergeschikt belang, werd de boekhouding gevoerd in overeenstemming met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften.
- De resultaatverwerking, die aan de algemene vergadering wordt voorgesteld, stemt overeen met de wettelijke en statutaire bepalingen.
- Wij dienen u geen verrichtingen of beslissingen mede te delen die in overtreding met de statuten of het Wetboek van vennootschappen en verenigingen zijn gedaan of genomen.

Londerzeel, 30 april 2021

LUC CALLAERT bv, commissaris,
Gevestigd te Londerzeel,
Vertegenwoordigd door **Luc Callaert,**
Bedrijfsrevisor