JAARVERSLAG 2021

2021 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

2021

ALS HET HOOGSTE DOEL VAN EEN KAPITEIN ZOU ZIJN, ZIJN SCHIP TE BEHOUDEN, ZOU HIJ HET VOOR ALTIJD IN DE HAVEN HOUDEN (THOMAS VAN AQUINO)

TERUGKIJKEN OM VOORUIT TE ZIEN.

In 2021 vierden we 100 jaar sociaal wonen in Lier. De Liersche Maatschappij voor Goedkoope Woningen werd gesticht op 28 april 1921.

Dat hebben we gevierd met de uitgave van een lijvig boek (meer dan 200 blz.). De vele projecten passeerden de revue. Ze laten zien dat de LMH, zoals we onszelf kortweg graag noemen, al die jaren erg actief was en is. Maar omdat het ook gaat om mensen, kregen heel wat getuigenissen van iets jongere en oude huurders een belangrijk aandeel in dat boek. Ze getuigden over wat het voor hen betekent en mogelijk maakt om in een sociale woning of appartement te kunnen wonen.

Voor dit bijzondere werk zijn we bijzondere dank verschuldigd aan twee erg gedreven en belezen vrijwilligers: Greet Vervloet en Hugo De Bot. Zij hebben archieven doorploeterd en verslagen uitgeplozen om toch maar iedere nuance correct te formuleren. En ze deden dat met toewijding en enthousiasme. Het boek is met andere woorden voor het grootste deel hun prestatie. Op vrijdag 24 en zaterdag 25 september werd dit neerslagwerk voorgesteld aan een schare genodigden. Helaas moesten we ook toen nog rekening houden met de corona-maatregelen.

Die voorstelling gebeurde in het stadsmuseum waar de stad Lier speciaal voor onze 100ste verjaardag een opgemerkte tentoonstelling had opgebouwd rond de thema's Beleid, Bouwen en Bewonen. Bezoekers konden er terecht van 24 september 2021 tot en met 27 maart 2022. We wensen het lokale bestuur en de medewerkers van het stedelijk museum daarvoor van harte te bedanken.

De Lierse gidsenvereniging Argus verzorgde in aansluiting daarop een wandeling, een fietstocht en een rondleiding in het museum voor iedereen die op één of andere manier wenste kennis te maken met het rijke verleden en heden van sociaal wonen in Lier.

Kortom, we hebben onze 100ste verjaardag op een waardige manier kunnen vieren.

Het boek is er ook in het licht van onze toekomst op een perfect moment gekomen. Onder impuls van Vlaams minister van wonen, Mathias Diependaele zullen de sociale huisvestingsmaatschappijen de volgende jaren moeten evolueren naar woonmaatschappijen waarbij de activiteiten van de sociale huisvestingsmaatschappijen en die van de sociale verhuurkantoren onder één dak moeten komen. Daarbij mag in iedere gemeente nog één woonmaatschappij actief zijn. We hebben er na veelvuldig overleg voor geopteerd om daarbij ook samen te gaan met onze collega's van Volkswoningen van Duffel. Het werkingsgebied van deze nieuwe woonmaatschappij zal zich uitstrekken over Bonheiden, Duffel, Lier en Sint-Katelijne-Waver. De maatschappij zal bij de start om en bij de 2.500 woningen beheren. Het doel moet zijn om het aanbod nog te vergroten – de vraag blijft immers stijgen – en

de kwaliteit van de dienstverlening verder te professionaliseren. Een hele uitdaging waar we met zijn allen de volgende jaren onze schouders onder zullen zetten.

Hoe we ons als solide partner voor dit nieuwe verhaal hebben klaargestoomd in 2021, daarover komt u één en ander te weten in dit jaarverslag.

We wensen u veel leesplezier.

Jan Hauwaert
Voorzitter

Marc Vanden Eynde
Directeur

INHOUDSOPGAVE

Terugkijken om vooruit te zien. 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 24
- Aandeel sociale huurwoningen in Lier 25

Huurders 26
- Inkomenscategorieën 27
- Looptijd van de huurperiode 29
- Gezinsgrootte en gezinstype 29
- Leeftijd 30
- Nationaliteit 31

Kandidaat-huurders en toewijzingen 33
- Gezinsgrootte en gezinstype 34
- Inkomenscategorieën 35
- Leeftijd 36
- Nationaliteit 37

Verhuringen en sociaal beleid 39
- Versnelde toewijzing 39
- Voorrang wegens onbewoonbaarheid. 40
- Kandidatuur in wacht 40
- Bijwoningen 41
- Onderzoek eigendom 41
- Domiciliefraude 42
- Achterstallen 43
- Huurprijsherzieningen 44
- Onbeheerde nalatenschap 44

Verhuringen buiten het sociaal huurstelsel 44
Klachtenbehandeling en verhaalrecht 45

Onderhoud en herstellingen 47
Meldingen 47
Wie doet wat 48
Aard van de interventies 49
Onderhouds- en raamcontracten 50

Kerncijfers 52

Bouwprojecten 55

Nieuwbouw in uitvoering 55

Ranst – Speltlaan: 12 appartementen en 14 woningen 55
Withof - Sander de Vosstraat 18: 26 appartementen en een gemeenschapsruimte 56

Renovatie en onderhoudswerken in uitvoering 57

Mechelpoort buiten de ring: renovatie 10 woningen 57
Donk 8 woningen en woning in Hemelplein 7 57
Vervangen van Cv-ketels in 91 woningen 58
Schilderswijk: vervangen van keukens en badkamers in 190 woningen en appartementen 58
B9 Bogerse velden: omvormen elektrische verwarming naar centrale verwarming op gas 60
Blokstraat 7 en Amerstraat: plaatsen /vervangen van slagbomen. 60
Kantoor: schilderwerken buitenschrijnwerk 61

Nieuwbouw in ontwerp 62

Kozak: 30 appartementen 62
DONK: vervangingsbouw van 21 woningen. 63
MECHELBAAN: vervangingsbouw van 20 woningen. 63

Renovatie en onderhoudswerken in ontwerp 65

Mechelpoort buiten de ring: vernieuwing dakbedekking 65
Hemelplein: vernieuwen en isoleren van daken 65
Pieter Breughellaan 10: plaatsen van digitale meters collectieve verwarming 65
Belgrado: diverse werken 66

Financies: vergelijkende cijfers 2018 - 2021 67

Activa 67

Passiva 69

Resultatenrekening 72

Resultatenverwerking 76

Financiële ratio's 77

Samenvatting FiGi 77

Liquiditeit 77

Solvabiliteit 78

Rendabiliteit 79

Kostenbeheersing 79

Verslag van de Commissaris – 31 december 2021 81

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	gemeente Ranst
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 juli. In de maand december waren er twee vergaderingen; een eerste om tijdig de nieuwe huurprijzen voor 2022 goed te keuren.
Een aantal dossiers vroeg dit jaar extra aandacht. Het bestuur besliste om als één van de eerste sociale huisvestingsmaatschappijen ook controle op eigendom in het buitenland te organiseren. Dit deed heel wat stof opjagen. In totaal zijn er 25 onderzoeken uitgevoerd. Met 20 huurders werd op één of andere manier een schikking getroffen gaande van de terugbetaling van de helft van de ten onrechte verkregen sociale korting, de onderzoekskosten en de effectieve opzeg van de woning tot het afbetalen van de onterecht verkregen sociale korting en de onderzoekkosten en het verlengd verblijf in de sociale woning. Verschillende criteria speelden een rol: de waarde van het onroerend goed, de periode en de mate dat men eigenaar was, het al dan niet vervreemden van het eigendom na de controle, de leeftijd van de betrokken huurder. Finaal worden drie dossiers voor de rechtbank beslecht. Twee dossiers zitten in de wachtkamer. Het vervolg van deze dossiers zal afhangen van de inhoud van de vonnissen in de drie hangende dossiers.

De vorming van de woonmaatschappij was een ander belangrijk thema. De Vlaamse overheid bakende eerst de referentieregio's af. Die afbakening gebeurde met het oog op meer transparant een homogene samenwerkingsverbanden. De gemeenten mochten vervolgens voorstellen welk werkingsgebied binnen die referentieregio hun voorkeur wegdroeg. Intussen was duidelijk dat de Lierse Maatschappij voor de Huisvesting en Volkswoningen van Duffel (VvD) de motor zouden zijn voor de woonmaatschappij in Bonheiden, Duffel, Lier, Sint-Katelijne-Waver en Ranst. Ook al hoorde Ranst niet tot dezelfde referentieregio[1].

[1] Op 28 januari 2022 is dan gebleken dat de Vlaamse regering de gemeente Ranst niet weerhield voor de nieuwe woonmaatschappij rond de LMH en VvD

Verder waren er de marktwaarden, nieuwe huurprijzen, huurlasten en EPC's die op de agenda van het bestuursorgaan kwamen. Stad Lier keurde enkele aanpassingen aan het Lokaal Toewijzingsreglement voor ouderen goed. Aanpassingen waar het bestuur van de LMH op aangedrongen had: inpassen van enkele appartementen in het project Withof en dus schrapping van andere om ervoor te zorgen dat het aanbod voor senioren verhoudingsgewijs niet al te groot werd in vergelijking met het aanbod voor andere groepen.
Op basis van een parlementaire vraag was ook extra controle nodig van de taalvoorwaarde. Een controle die heel wat administratief werk genereert, maar tot bedroevend weinig effectieve boetes leidt.

En kort na het bezoek van de visitatiecommissie in 2019 mochten we ons opmaken voor een globaal onderzoek. Dit betekent dat de toezichthouder alle aspecten van de werking onder de loep neemt, gaande van de inschrijvingen tot de overheidsopdrachten, met daartussen ook nog de interne controle en het financieel beheer. Het rapport werd begin 2022 besproken op de vergadering van de Raad van Bestuur.

Mevrouw Baeten zetelt niet langer namens het Provinciebestuur van Antwerpen, maar de gemeente Ranst in het bestuur. De gemeente kocht de aandelen over van het provinciebestuur. Dit heeft helaas niet mogen baten om de gemeente ook in de toekomst in het werkingsgebied van de LMH en de nieuwe woonmaatschappij te kunnen behouden.

Verder kwamen vooral volgende zaken aan bod:

- Toewijzingen, gewone en versnelde, van alle woningen en appartementen die in 2021 ter beschikking kwamen
- Beoordeling van de vragen tot bijwoning, de gemotiveerde weigeringen de vragen tot uitstel
- Alle overheidsopdrachten
- De personeelszaken

COMMISSARIS-REVISOR

Dhr. Luc Callaert Londerzeel.

De Algemene Vergadering gaf in haar vergadering van 19 mei 2021 goedkeuring aan de aanstelling van Luc Callaert bv. De aanstelling werd goedgekeurd voor een periode van drie jaar.

AANDEELHOUDERS

	AANDELEN
Stad Lier	1.140
Vlaams Gewest	400
Gemeente Ranst	400
OCMW Lier	180
Van den Brande Francis	171
Valgaeren August	30
Vercammen Henri (overleden, geen erfgenamen)	20
Van den Bogaert Guido	15
Vansteenbeeck Leo	15
Erven Bogaerts André	10
Van Cauwenbergh Jean	10
Erven 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	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
Dhr. Jurgen Peeters	technisch beheer gebouwen
Mevr. Christel Suetens	verhuring
Mevr. Nele Van Dessel	sociale dienst
Mevr. Dorien Van Gelder	inschrijving kandidaten
Dhr. Hans Vos	patrimonium

TECHNISCHE MEDEWERKERS

Dhr. Dany Cleirbaut
Dhr. Chris Verbraeken

PERSONEELSBELEID

Voor het tweede jaar op rij kunnen we werken met dezelfde personeelsequipe. Mensen raken zo beter op elkaar ingespeeld. En na twee jaar coronapandemie is dat een opsteker.

Intussen zijn we vertrouwd met online vergaderingen, en is thuiswerken goed ingeburgerd. Toch werden de persoonlijke, directer contacten gemist. Voor een aantal medewerkers was thuiswerken ook geen optie. De sociale dienst slaagde erin om meer dan 400 huisbezoeken te doen (zie verder), telkens met de nodige voorzorgsmaatregelen. Ook voor onze huurders was dat een stevige aanpassing.

Vorming volgen kon alleen nog vanaf je PC of laptop.

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 of steeg nog.

Voor onze technische ploeg met Chris en Dany was er om evidente reden 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 zien we ook hier geen verschil met andere jaren.

De verschillende werven liepen opnieuw vlotter dan het vorige jaar. Ook de aannemers wisten zich meestal aan te passen aan de nieuwe omstandigheden. Waar het dan toch misliep, lag het niet aan corona maar aan de slechte organisatie van de firma in kwestie.

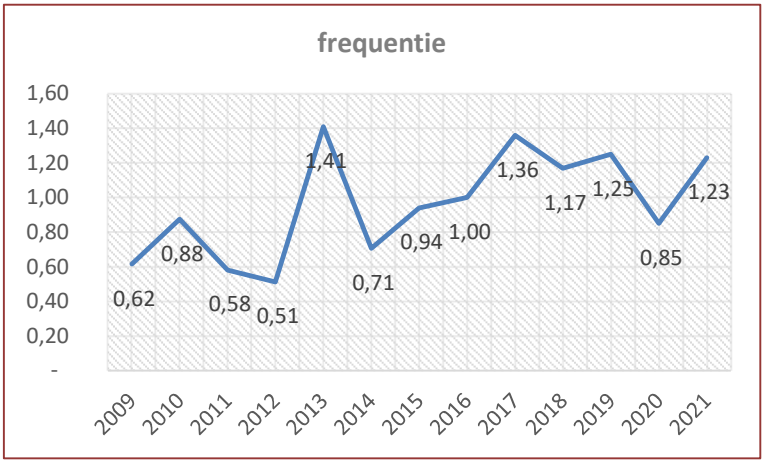
VORMING

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	Intervisie verhuurdiensten: ontbinding huurovereenkomsten	2
	Intervisie leegstand	3
	GDPR en Phishing	1
Chris Verbraeken	EHBO-opfrissingscursus	4
Danny Mariën	Opleiding digitale projectopvolging	5
	Opleiding simulatietabel	3,5
Dany Cleirbaut	GDPR en Phishing	1
Dorien Maesen	Sociopack: werkbons en werkopdrachten	1
	EHBO-opfrissingscursus	4
	Zorg voor kwetsbare huurders	2
Dorien Van Gelder	Opleiding tweejaarlijkse actualisatie	3
	GDPR en Phishing	1
	Toegang tot sociale huur	2
	Sociaal werk en vaccinatiecampagne	2
	Vragensessie toewijzingen	1,5
	Intervisie leegstand	3
	Populisme en sociaal werk	2
	Introductie beroepsethiek, beroepsgeheim en discretieplicht	7
Elly Grimon	GDPR-introductie	0,5
	GDPR en Phishing	1
	Klantenportaal VEB	1,5
	MIG6 verhuisbewegingen	2
Gertie Jansens	Webinar VMSW toewijzingen	1
	Webinar VMSW inschrijvingen	1,5
	Webinar VMSW communicatieplan	3
	GDPR en Phishing	1
	Webinar SAM toegang tot sociale huur	2
	Communicatiewaaier - tools dienstverlening aan anderstaligen	2,5
Hans Vos	GDPR-introductie	0,5
	GDPR en Phishing	1

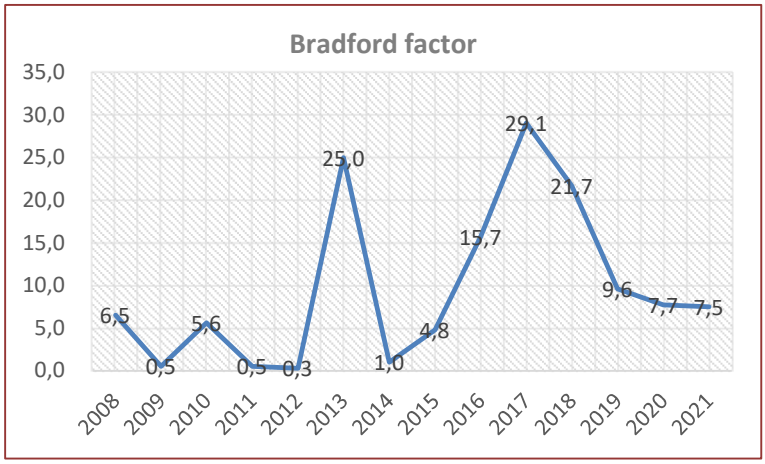
	Klantenportaal VEB	1,5
	MIG6 verhuisbewegingen	2
	Vervolgopleiding EPC	6
Jurgen Peeters	Update AREI	6
	Digitale projectopvolging: projectportaal en simulatietabel	7
	Projectontwikkeling	3,5
	GDPR en Phishing	1
	Infosessie klimaatplan 2050	1,5
	Uitbesteding onderhoud infrastructuur en technische installa-ties	6
	Gebouwportfoliobeheer sociale huisvestingsmaatschappijen	1,5
	Gebruik van liften in tijden van corona	1
Karl Op de Beeck	Intervisie – BTW en vastgoed bij SHM'en	3
	Financiële planningstool	8
	Fiadpro – 7 modules	14
Marc Vanden Eynde	Webinar ICT leasen versus aankopen	1
	Webinar ASTER	2
	Webinar digitaal tekenen	1
	Webinar thuis werken en beveiligen	1
	Financiële planning	2
	Introductie SVK en SVK-financies	4
Nele Van Dessel	Webinar inschrijven kandidaat huurders	2
	Kennismaking CGG De Pont	1,5
	Discretie tot gepast sociaal werk	3
	Sociaal werk en vaccinatiecampagne	2
	Zorg in de wijk	2
	Inspiratiesessie kinderen en jongeren in het lokaal woonbeleid	3,5
	Sociale professionals en polarisatie	6
	Zorg voor kwetsbare huurders	2
	Trefdag OCMW Lier	4
	Inspiratiedag sociale diensten	3

ZIEKTEVERZUIM



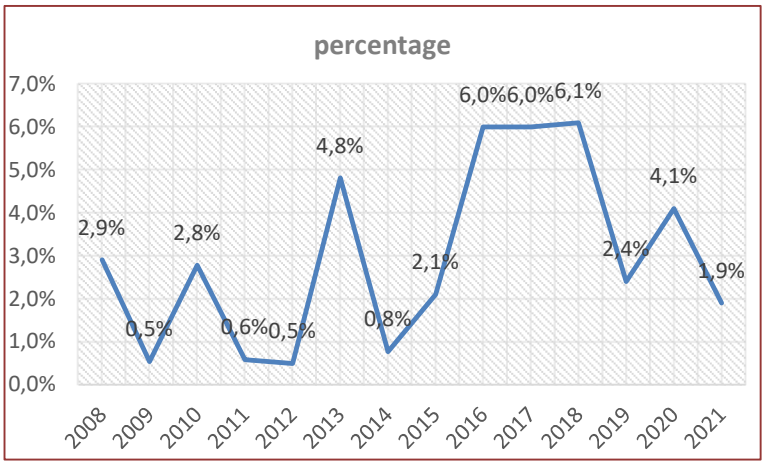
Het aantal ziekteperiodes steeg lichtjes van 0,85 naar 1,23. Dit wil zeggen dat iedere medewerker in de loop van het jaar gemiddeld 1,23 keer afwezig was wegens ziekte.
Vier medewerkers waren geen enkele dag afwezig wegens ziekte en vijf medewerkers waren één periode afwezig wegens ziekte.

De Bradford factor meet de druk op de organisatie door de afwezigheid van medewerkers wegens ziekte. Meestal is dat niet gepland en weegt de afwezigheid op de werking en de inzet van de collega's. De formule voor berekening van de Bradford factor is: frequentie² x totaal aantal ziektedagen.



Deze factor houdt meer rekening met de frequentie van het ziekteverzuim.
In 2021 bedroeg die factor 7,5. Dit is de laagste score sinds 2015.
Eén iemand was driemaal afwezig voor in totaal 17 werkdagen. Dat geeft een persoonlijke score van 153. Iemand anders was driemaal afwezig voor in totaal 9 werkdagen. Ook dat geeft nog een factor 81.
Dit geeft duidelijk aan dat de frequentie een behoorlijke impact heeft op de werkorganisatie. Een eenmalige langere ziekteperiode heeft m.a.w. een beperktere impact. Bij wijze van voorbeeld: één periode van 21 werkdagen geeft slechts een factor van 1² x 21 of 21.

Het totale verzuimpercentage (de verhouding van het gemiddeld aantal dagen ziekte ten opzichte van



het aantal te presteren dagen) is het laagste sinds 2014 en zakte opnieuw naar 1,9%. Dit is onder andere te danken aan de medewerkers die niet of slechts eenmaal voor een korte periode afwezig waren. Maar ook het totaal aantal dagen van de medewerkers die meer dan eenmaal afwezig waren varieerde van 6 tot maximaal 17 dagen. Dit zijn goede cijfers, zeker voor een

jaar waarin corona niet weg te denken was uit de samenleving. De organisatie bleef gelukkig gespaard van veel besmettingen. En waar dat dan toch het geval was, bleven de medewerkers voldoende gezond om van thuis uit verder te werken.

Back-up voor meerdere functies blijft een probleem. In die zin verwachten we veel van de toekomstige integratie in een grotere woonmaatschappij waar voor alle afdelingen meer medewerkers inzetbaar zijn.

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 2021.
In functie van het tijdsperspectief en de mogelijke evoluties, hanteren we cijfers over een periode van tien jaar (2012 – 2021). 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 (25 appartementen en 24 woningen) en het OCMW Ranst (14 appartementen) zijn mee verwerkt. In totaal gaat het dan om 1.204 woningen of appartementen.

Patrimonium

Ook dit jaar groeide het patrimonium verder aan. In 2021 werden 52 nieuwe appartementen gerealiseerd. Vanaf april startte de verhuring van de 40 appartementen in de Mimosalaan. Twee maanden later konden de eerste huurders hun intrek nemen in de nieuwe appartementen in het Bergsken.
Het ging telkens om appartementen met twee slaapkamers.

Er werd één woning verkocht aan de zittende huurder. Dit was meteen de laatste woning die in het kader van het “kooprecht zittende huurder” verplicht werd verkocht. Vanaf 2021 worden sociale woningen alleen nog verkocht indien de vennootschap daartoe of zelf het initiatief neemt of bereid is om in te gaan op een vraag van de huurder. Het is niet langer een recht van de zittende huurder die 5 jaar een woning huurt van minstens 15 jaar oud.

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Eengezinswoningen	571	567	561	563	575	580	579	580	580	579
Appartementen	303	303	381	397	365	385	420	453	509	561
Totaal	874	870	942	960	940	965	999	1033	1089	1140
Woningen in beheer			14	64	64	64	64	64	64	63
Totaal in beheer			956	1024	1004	1029	1063	1097	1153	1203
Garages	402	402	402	402	402	402	402	402	402	402
Staanplaatsen			58	58	78	104	124	157	203	213
Magazijnen	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
Commerciële ruimtes	1	1	1	2	2	4	4	4	4	4
Fietsenbergingen	2	2	5	6	7	8	9	12	17	20

Op 10 jaar tijd groeide het (beheerde) patrimonium met 329 eenheden of goed 37,6 %.

De kaap van de 1.200 woongelegenheden in eigendom en in beheer hebben we inmiddels overschreden. Op zich dus voldoende om het territorium van de woonmaatschappij te beperken tot Lier en Ranst. De minimumeis van 1.000 woningen behalen we ruimschoots.

Toch vermoeden we dat de lat binnen afzienbare tijd hoger gelegd zal worden. Woonmaatschappijen met slechts 1.000 woningen blijven kleine broertjes. Daarom en vooral omdat de vraag het aanbod vele malen overstijgt, blijven we inzetten op nieuwe projecten.

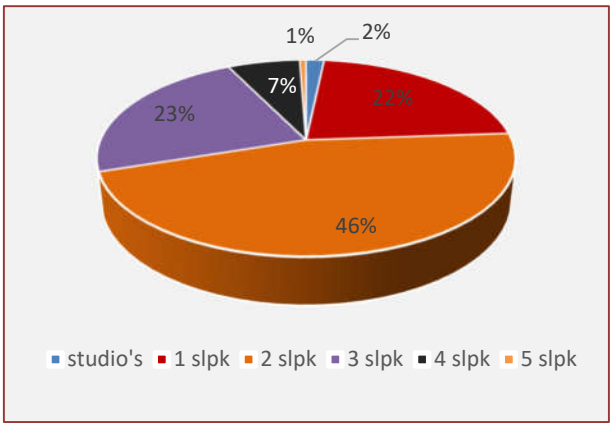
Voor de volgende jaren staan er verschillende projecten in de steigers. In 2022 zullen de 26 appartementen in Koningshooikt m.n. in het project Withof en 26 woningen en appartementen in de Speltlaan in Ranst worden verhuurd. Voor 2023 rekenen we op de verhuring van de 31 appartementen in het project Kozak dat we realiseren via een CBO-procedure (zie verder bij werven). De projecten met vervangingsbouw leveren niet meteen extra aantallen op, maar zorgen dat we tegen 2050 klaar raken om steeds meer energiezuinige woongelegenheden te realiseren.

Stilaan zijn er evenveel appartementen als eengezinswoningen in het patrimonium van de vennootschap. De volgende projecten voorzien overwegend in appartementen. De beperkte beschikbaarheid van ontwikkelbare gronden noopt ons tot een nog efficiënter ruimtegebruik.

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 46%. Het gaat in totaal om 553 eenheden. In 2021 werden voornamelijk appartementen met twee slaapkamers opgeleverd.



Daarmee gaan we momenteel voorbij aan de vraag van alleenstaanden, zij komen alleen in aanmerking voor een woongelegenheid met één slaapkamer, en grotere gezinnen. Voor die laatste groep zijn grotere entiteiten nodig.
Heel wat appartementen of woningen met één slaapkamer worden via het lokaal toewijzingsreglement voorbehouden voor senioren. Daardoor valt iedereen die jonger is uit de boot en moeten ze erg lang wachten. Dit speelt niet voor de grotere gezinnen. Hier moeten we inzetten op grotere woningen. Die concurrentie is er niet voor de grotere gezinnen, maar die krijgen dan te maken met het beperkte aanbod. Slechts 8% van onze woningen heeft vier of meer slaapkamers. Daarbij blijkt

[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

ook dat grotere woningen langer bezet blijven door de zittende huurders. Meestal wijzigt de gezinssituatie en dus ook de woonbehoefte van het gezin in kwestie pas na minstens 20 jaar.
Sinds 2017 zijn alle nieuwe huurcontracten beperkt tot een periode van negen jaar. Daarna kan de overeenkomst verlengd worden met telkens een periode van drie jaar. Onder andere de rationele bezetting is dan een criterium. De woning mag slechts beschikken over een maximaal aantal slaapkamers nl. aantal personen + 1 = maximaal aantal slaapkamers. Op die manier kunnen onderbezette woningen vlotter ter beschikking komen van andere kandidaten. Dat is nu enkel mogelijk indien de betrokken huurder niet bereid is een toeslag per extra kamer te betalen.

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 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.

Er blijft verder slechts één mogelijkheid om de groep grote gezinnen beter te bedienen nl. extra grote woningen realiseren. In dat kader 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 die bijna energie neutraal zullen zijn.

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

Voor alleenstaanden rekenen we in eerste instantie op het project van Cosimco op de gronden van de Kozak. De aanvraag voor de omgevingsvergunning zal begin 2022 worden ingediend.

HUURPRIJZEN

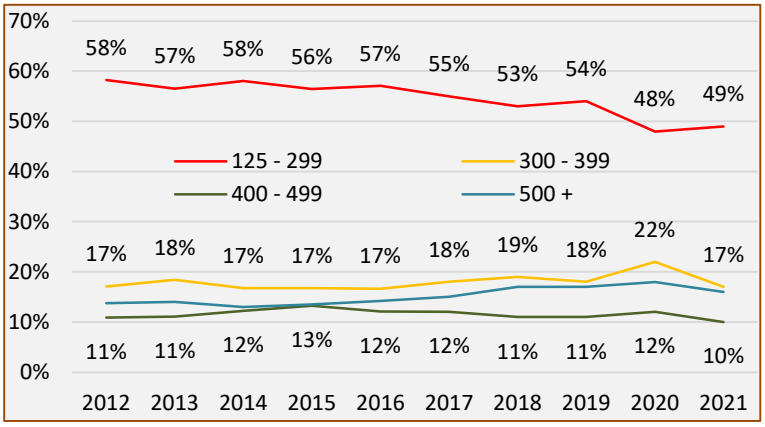
In deze cijfers leggen we geen verband met het woningtype, noch met het gezinsinkomen.

Het aandeel huurders met een maandelijkse reële huur[3] lager dan € 300, is de voorbije jaren gedaald van 58% naar 49%. Maar voor het eerst in jaren is er terug een stijging merkbaar. Dat zien we ook in de nieuwe huurovereenkomsten die we maandelijks tekenen. Heel veel nieuwe huurders betalen

[3] Reële huurprijs is de huurprijs die de huurder betaalt zonder de huurlasten (onderhoud en nazicht centrale verwarming, bijdrage brandverzekering, onderhoud van liften, poetsen van gemeenschappelijke delen, …)

minder dan € 300 per maand. Alle gezinsinkomsten van de huurders stijgen weliswaar via de indexeringen, maar het zijn vooral de laagste inkomens die instromen in de sociale woningen. Dat lijkt in overeenstemming met de doelstelling van het sociaal woonbeleid, maar houdt o.i. ook risico's in. Louter focussen op de allerzwaksten vermindert het maatschappelijk draagvlak en beukt ook in op de beheersbaarheid van de sociale verhuringen.

De groep met een inkomen tussen € 300 en € 400 is verhoudingsgewijs even groot als 10 jaar geleden.



Hun aandeel fluctueert tussen 17 en 19%. Dit bevestigt de vorige vaststelling dat de huurders gemiddeld een lager inkomen hebben dan 10 jaar geleden. We verwijzen hier opnieuw naar de instroom van huurders met een laag gezinsinkomen.
Ook de grijsgroene lijn in de grafiek kent een redelijk stabiel verloop. Het gaat om huurprijzen tussen € 400 en € 500. Dit aandeel schommelde de voorbije jaren tussen 10% en 13%. De hoogste huurprijzen m.n. € 500 en meer (de blauwe lijn) stegen bijna ieder jaar tot 18% in 2020. Hier was in tegenstelling tot de andere kant van het spectrum voor het eerst een daling merkbaar.

De mediaan ligt intussen op € 310 tegenover € 308 het jaar voordien. De helft van alle huurders betaalt dus minder dan dit bedrag.
Voor de verhuurde eengezinswoningen bedraagt de gemiddelde reële huur € 410 (€ 406 in 2020).
Voor appartementen betalen de huurders gemiddeld € 334 en voor het totale patrimonium komen we uit op € 371 (€ 367 in 2020).

		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
	2021	371	34	334	57	410	9

Opvallend, de gemiddelde huurprijs van iedereen die in 2021 een woning kreeg toegewezen bedraagt € 321 (€ 326 in 2020). De huurders die huren sinds 2020, betalen nu gemiddeld € 348. En dat is net iets meer dan de huurders die in 2019 een huurcontract afsloten. Zij betalen gemiddeld € 342. Echt duidelijke conclusies kunnen we hieruit niet trekken.
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.

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 opnieuw hoofdzakelijk toe te schrijven aan de nieuwe verhuringen van appartementen ditmaal in de Mimosalaan en het Bergsken met een collectief verwarmingssysteem. Met een voorschot gevraagd voor de verwarming en warm water van € 45 per maand drijft dit de gemiddelde huurlasten behoorlijk op.
Intussen zijn 300 appartementen voorzien van een collectief verwarmingssysteem: Pieter Breughellaan 10, Blokstraat 1, Mimosalaan 15, 17 en 19, Lispersteenweg 3-9 (Belgrado), Transvaalstraat 46-50, Florent Van Cauwenberghstraat 37, Abtsherbergstraat 3-5 (gendarmerie), Kanunnik Davidlaan 23 (Handbogenhof, Amerstraat 7-13 en het Bergsken 15. In deze tijden van hoge energieprijzen kunnen de huurders van deze appartementen genieten van een erg energiezuinig systeem. We zijn wel benieuwd of de meeste huurders net als andere jaren nog een positief saldo overhouden bij de jaarlijkse afrekening midden 2022. Afhankelijk van de bevindingen zullen we de voorschotten desgevallend beperkt moeten verhogen. Hoe dan ook blijft een collectief verwarmingssysteem voor de huurder aanzienlijk voordeliger dan een individuele cv en warmwaterinstallatie.

Inzetten op scherpere prijzen voor het periodiek onderhoud blijft een noodzaak, maar is geen sinecure. Via prijsvragen krijgen we wel scherpe prijzen, maar spijtig genoeg niet altijd goede kwaliteit.
Het onderhoud van de individuele centrale verwarming loopt nog steeds niet van een leien dak. Reden om volgende prijsvraag nog meer kwaliteitstoetsen in te schrijven. Helaas zorgde corona ook voor die bedrijven voor de nodige moeilijkheden om de gewenste dienstverlening te kunnen bieden.
In 2021 waren er geen nieuwe prijsvragen omdat de contracten een looptijd hebben over een periode van twee tot vier jaar.

De huurlasten voor de woningen blijven behoorlijk stabiel. In 2021 is er zelfs een kleine daling.

De marktwaarde geeft aan wat de mogelijke inkomsten kunnen zijn. De gemiddelde marktwaarde steeg tussen 2012-2021 met goed 26%, de gemiddelde reële huur met 18,5%. De marktwaarde stijgt dus 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.

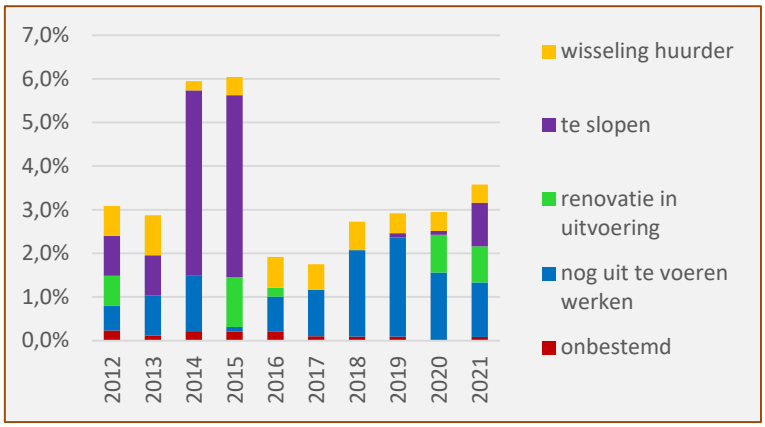
		Patrimonium	Appartementen	Woningen
Marktwaarde	2012	557	489	595
	2013	573	499	612
	2014	601	556	628
	2015	603	561	630
	2016	611	574	637
	2017	630	595	656
	2018	653	625	675
	2019	663	644	680
	2020	700	694	706
	2021	705	701	710

Voor de verhuringen tijdens de laatste twee jaar, met daarin 111 nieuwe wooneenheden, bedraagt de gemiddelde marktwaarde € 724 (€ 726 in 2020) en de gemiddelde reële huur € 332 (€ 390 in 2020). Dit toont aan dat de marktwaarde stijgt dankzij of omwille van de nieuwe realisaties. De reële huur steeg in 2021 niet mee. De marktwaarde bepaalt de ondergrens: hoe hoger de marktwaarde, hoe hoger de ondergrens. Maar in de periode 2020-2021 daalde de gemiddelde reële huur voor de nieuwe huurders naar € 332 terwijl die in de periode 2019-2020 nog € 390 bedroeg. Er is immers nog een marge tussen de ondergrens en de reële huurprijs. In die periode sloten we 232 huurcontracten af, dus ook voor oudere panden en daar ligt de marktwaarde en de ondergrens lager.

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 71 huurders of 6% het geval. Dit is net iets minder dan in 2020. Het aandeel van 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. met inwonende kinderen die niet langer ten laste zijn en ook een inkomen hebben.

LEEGSTAND

Eind 2021 zijn 1.160 van de 1.203 woningen in het werkingsgebied verhuurd. Dit betekent dat er 43 woningen of 3,6% van het patrimonium leegstond. Dit is een stijging in vergelijking met de voorgaande jaren. In de wijk Mechelpoort zijn de renovatiewerken aan 10 woningen nog steeds niet beëindigd. Daarnaast kwam een aantal woningen leeg te staan omdat de huurders konden verhuizen naar een nieuw appartement in dezelfde wijk. Deze 24 woningen blijven leeg in afwachting van de volgende renovatiefase en vervangingsbouw in de wijk Donk.
Verder zijn er nog enkele woningen in de Mechelbaan in Koningshooikt die niet langer verhuurd kunnen worden. Zodra de appartementen in het project Withof klaar zijn, zullen we de plannen voor deze woningen concreet kunnen maken. Voorlopig moeten we wachten op de beslissing van de stad Lier over de zonering van dit perceel: mogen er appartementen of groepswoningbouw komen, of moeten we ons beperken tot eengezinswoningen. In dat laatste geval zal het aantal panden verminderen.



Vijf keer ging het om een wisseling van huurder. De woningen stonden één tot twee maanden leeg. In de loop van 2021 gebeurde het vaker dat huurderswisselingen zorgden voor leegstand. Ondanks de grote nood aan betaalbare en degelijke woningen moeten we telkens meerdere kandidaten aanschrijven alvorens iemand effectief toezegt op ons aanbod.

De ‘onbestemde’ en de ‘te slopen’ woningen zijn in wezen woningen waarvoor we nog geen concrete bestemming hebben. In sommige gevallen overwegen we de verkoop omdat renovatie van een losstaande pand te duur en te arbeidsintensief is. In andere gevallen wachten we op nieuwbouwprojecten (Mechelbaan en Donk). Waar mogelijk trachten we dergelijke woningen tijdelijk aan te bieden in het

kader van verhuring buiten het sociaal huurstelsel. Drie leegstaande panden worden via bezetting ter bede aangeboden aan Mondiale Werken die er een ruilwinkel hebben gevestigd.

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 173.429 woningen en appartementen. Dit is de stand van zaken in 2020. De Vlaamse Regering beseft evenwel dat dit te weinig is.
Het voorbije jaar werden in Lier 1.350 sociale woningen verhuurd: 1.140 door de Lierse Maatschappij voor de Huisvesting, 161 door het sociaal verhuurkantoor De Woonkans en 49 door het OCMW van Lier. Daarmee komen we in Lier op 8,1% sociaal verhuurde woningen voor de 16.648 gezinnen in Lier. Omwille van de beperkte groei van het aantal gezinnen (+ 44 in vergelijking met 2020) groeide het aanbod sociale woningen in verhouding tot het aantal gezinnen met 1,2%.

Op “statistiek Vlaanderen” vinden we cijfers over het aantal SVK en SHM-woningen per 1.000 inwoners. We maken met het oog op de woonmaatschappij een kleine vergelijking:

	Bonheiden	Duffel	Lier	Sint-Katelijne-Waver
SHM	15,7/ 1000 inw	41,0/ 1000 inw	30,8/ 1000 inw	10,6/ 1000 inw
SVK	0,5/ 1000 inw	0,8/ 1000 inw	4,1/ 1000 inw	1,5/ 1000 inw
Totaal	16,2/ 1000 inw	41,8/ 1000 inw	34,9/ 1000 inw	12,1/ 1000 inw

€ 34/maand huurlasten

3,6 % leegstand

€ 371/maand huur

46% met 2 slaapkamers

Huurders

Eind 2021 verhuurden we 1.203 woningen en appartementen, inbegrepen 49 contracten voor het OCMW van Lier en 14 voor het OCMW van Ranst.
Goed 8,6% of 104 huurovereenkomsten werden in de loop van het jaar beëindigd. Daarin zitten ook vele huurders bij die muteerden naar een andere woning van de vennootschap.

Daartegenover staan 135 verhuringen, een absoluut record tijdens de laatste 15 jaar.
Van de 104 beëindigde overeenkomsten werden er 82 opnieuw verhuurd. Een woning kwam vrij na een grondige renovatie. Deze werd opnieuw te huur aangeboden.
Verder werden er 52 nieuwe woongelegenheden van het project Donk – Mimosalaan (40) en Het Bergsken 15 (12) verhuurd.

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Gem.*
Verhuringen	60	52	126	90	89	74	101	85	89	135	90

Het aantal nieuwe huurcontracten varieert van jaar tot jaar. Met die 52 nieuwe appartementen blijven we zeer goed scoren op wat de visitatiecommissie al in 2019 schreef: “realiseren van nieuwe sociale woningen”. De afgelopen 7 jaar (2015 - 2021) hebben we gemiddeld 34 woningen gerealiseerd. Uitgedrukt in percentage van het woningbezit is dat een gemiddelde groei van 2,8%.
De volgende twee jaren zullen we 82 extra woningen opleveren. Dit blijft een m.a.w. een positieve trend. Samen met het groeiend aanbod stijgt ook de vraag. Helaas wordt de druk steeds groter. De vraag stijgt vele malen meer dan het aanbod.

	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Gem.
Opzeg huurder	10	12	14	11	12	17	19	12	14	26	15
Overlijden	23	6	10	8	18	4	12	12	12	13	12
Rusthuis	6	12	10	8	11	14	14	11	7	9	10
Kooprecht	4	0	2	1	1	0	1	0	0	1	1
Eigendom										11	1
Mutatie	16	20	46	21	21	19	35	12	7	38	23
Uitdrijving	1	2	1	0	1	2	1	3	3	5	2
Totaal	60	52	83	49	65	56	82	50	43	104	64

Het aantal mutaties daalde twee jaar op rij, maar in 2021 zien we terug een sterke stijging. Dat heeft alles te maken met de verhuring van de nieuwe appartementen in de Mimosalaan. De zittende huurders van de verouderde woningen in de wijk kregen voorrang zodat we die woningen kunnen opnemen in een volgend renovatieprogramma. De overstap werd grondig voorbereid door de sociale dienst.

Dertien huurders zijn overleden. Dat komt opnieuw overeen met het langjarig gemiddelde. Het voorbije jaar waren er twee onbeheerde nalatenschappen en is er één huurder verplicht teruggekeerd naar het land van herkomst.

Negen huurders verhuisden naar een woonzorgcentrum. Dat is net iets minder dan het langjarig gemiddelde.

Dit jaar hebben we helaas vijf huurders moeten uitdrijven. Ondanks vele pogingen om de huurachterstallen te bespreken en tot afbetalingsplannen te komen, weigerden betrokkenen iedere medewerking.
Spijtig genoeg is niet alleen de huurachterstal in deze situaties een probleem. De schade aan de woningen en de kosten voor de opkuis vormen dan een bijkomend verlies.
Voor het eerst sinds lang werd een huurder uit huis gezet wegens inbreuken op de leefbaarheid. Betrokkene zorgde voor zoveel overlast en onveiligheidsgevoelens bij de andere bewoners, dat de vrederechter niet anders kon dan de uithuiszetting te beslissen.

Tot slot waren er 27 huurders die zelf hun opzeg gaven. Ook dat is een record in de laatste 15 jaar. We stellen vast dat:

- 10 huurders gingen inwonen bij een zoon, dochter, vriend of vriendin.
- 1 huurder ging terug bij zijn ouders wonen
- 8 huurders kochten een eigen woning
- 1 iemand vertrok terug naar het land van herkomst
- 1 iemand kreeg een appartement van een familielid ter beschikking
- 1 iemand ging samenwonen bij een andere sociale huurder
- Nog iemand verhuisde om dichter bij de dochter en de kleinkinderen te wonen
- 1 huurder koos voor de private huurmarkt omdat het gezinsinkomen ervoor zorgde dat de huurprijs voor haar sociale woning even hoog lag als op de private markt.
- 1 huurder woonde slechts één maand in de sociale huurwoning
- Een laatste huurder vertrok naar een naburige gemeente

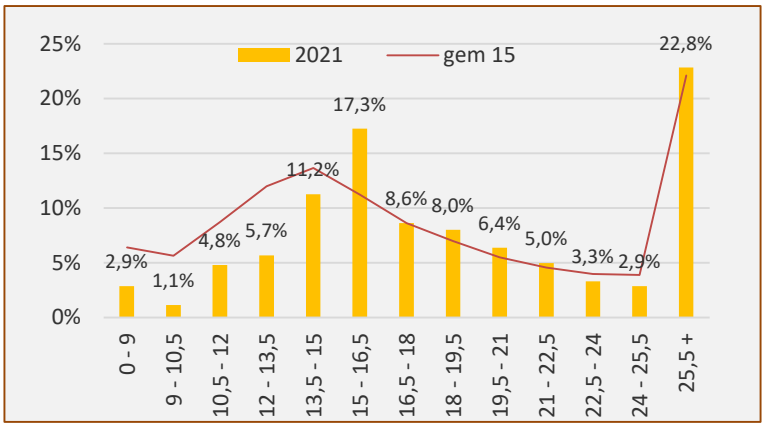
Het voorbije jaar was er opnieuw iemand die zijn of haar kooprecht als zittende huurder deed gelden. Dit was de allerlaatste in de rij. Sinds 31 december 2021 is deze wettelijke mogelijkheid niet langer van toepassing.

INKOMENSCATEGORIEËN

Het gezinsinkomen is steeds het netto belastbare inkomen van het referentiejaar (2018).

Het leefloon (cijfers januari 2022) van een alleenstaande bedraagt € 12.867,60. Voor een gezinshoofd is dat € 17.389,80. Het aantal huurders met een jaarlijks gezinsinkomen lager dan € 10.500, daalde spectaculair tussen 2012 en 2021, m.n. van 10,8% naar 4%, met een gemiddelde van 7,8% over de hele periode. Dit zou de indruk kunnen wekken dat de laagste inkomensgroep kleiner wordt. Dat is niet het geval. In 2012 bedroeg het leefloon voor een alleenstaande nog € 9.427,30. Dit is een stijging met 36%. Een alleenstaande met een leefloon zat toen onder de grens van € 10.500 en zit er nu dus boven. In sommige gevallen is de huidige gezinssituatie gewijzigd in vergelijking met het referentiejaar en wordt slechts een deel van het gezinsinkomen in rekening gebracht. Voor iemand die in 2021 alleen woonde, maar in het referentiejaar samenwoonde, wordt alleen het inkomensdeel van de huidige huurder in rekening gebracht. Of nog: voor een koppel dat in het referentiejaar samenwoonde en een leefloon had, maar waarvan nog slechts één persoon in de woning is achtergebleven, wordt slechts de helft van het leefloon meegerekend in de statistieken. In die zin is er een vertekening van het gezinsinkomen.

Toch zijn er blijkbaar nog huurders die hun recht op leefloon niet (kunnen) doen gelden. Waar dit duidelijk is, zal de sociale dienst deze huurders daarop aanspreken.



De laagste-inkomensgroepen tot € 10.500 blijven om de hierboven vermelde reden, dalen. In principe zou niemand nog tot deze categorie mogen behoren.

Het leefloon van een gezinshoofd bedraagt € 17.389,80. Goed 43 % van de huurders beschikt over een inkomen lager dan € 16.500. Die groep wordt steeds kleiner. Het gemiddelde over de aangehaalde periode bedroeg bijna 48%, waar deze groep in 2010 nog goed was voor 57 %!

Het aandeel hogere inkomens - inkomen boven de €25.500 – schommelt al enkele jaren rond de 23%. Hun aandeel wordt dus niet groter.
Het inkomensplafond voor een gezin bedraagt momenteel € 38.773. Nieuwe huurders krijgen sinds 2017 een huurovereenkomst van negen jaar. Wanneer het gezinsinkomen aan het einde van die periode hoger ligt dan 1,25 van dat plafond, dan wordt de overeenkomst in principe opgezegd. Dat wil zeggen dan het gezinsinkomen hoger zal liggen dan € 48.466,25. Wanneer we vandaag die oefening zouden maken, komen we in theorie op 25 huurders van wie het inkomen deze grens overschrijdt. In de meeste gevallen gaat het om gezinnen met inwonende kinderen die intussen ook een eigen inkomen hebben.

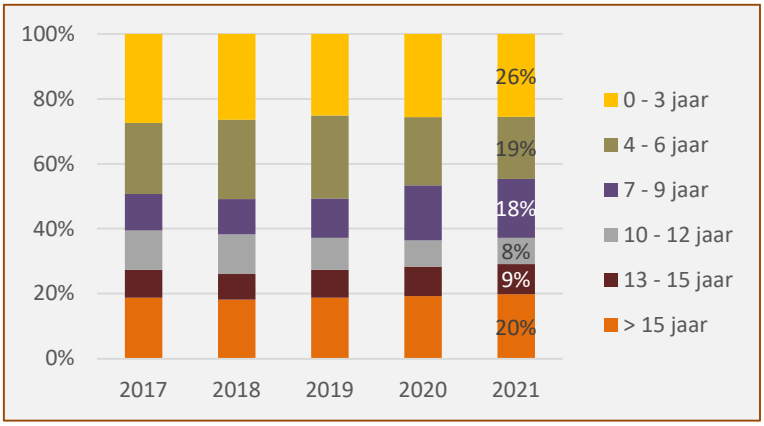
Voor de berekening van de huurprijs baseren we ons op de referentie-inkomens (2018). De huurder wiens inkomenssituatie wijzigt in de loop van het jaar, kan een herberekening vragen op basis van zijn huidig gezinsinkomen. Meestal gaat het dan om de laatste drie maanden. In de loop van 2021 waren er 150 vragen. Bijna de helft (49 %) stelde de vraag omdat ze vermoedde dat het inkomen inmiddels met meer dan 20% was gedaald. Daarvan werden 66 % herberekeningen goedgekeurd en doorgevoerd.

In 39 % van de vragen betrof het een gewijzigde gezinssituatie waarbij er, of iemand kwam bijwonen, of iemand uit de woning vertrok. Hier werd de huurprijs steeds aangepast. Tot slot waren er nog 12% huurders die met pensioen gingen. Al deze vragen werden gehonoreerd. We hebben de indruk dat deze aanpassingsgronden duidelijk zijn. De vermindering van het gezinsinkomen met 20% is voor de betrokkene moeilijker in te schatten. Zij kennen meestal alleen het netto-inkomen, terwijl de vergelijking moet worden gemaakt met het netto belastbaar inkomen.

Het gemiddelde geïndexeerde inkomen van alle huurders bedraagt € 21.387,69. Dit is stijging met € 442 in vergelijking met 2020 (€ 20.945). De mediaan lag op € 18.121,40 lichte stijging in vergelijking met het jaar voordien (+270).

LOOPTIJD VAN DE HUURPERIODE

De huurperiode neemt een aanvang op de contractueel bepaalde datum en wordt gerekend tot 31/12/2021. Deze cijfers worden enigszins vertekend door de mutaties. Een zittende huurder die verhuist naar een aangepaste woning krijgt immers een nieuwe huurovereenkomst.
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, 6, 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 vijf jaar.

Het aandeel contracten met een looptijd tussen 3 en 6 jaar is dit jaar opnieuw gedaald van 26% in 2019 naar 19% nu. Daartegenover staat het aantal contracten dat tussen 7 en 9 jaar loopt. Dat aandeel steeg de voorbije twee jaar van 12% naar 18%. Globaal maakt de groep die langer dan 7 jaar eenzelfde woning huurt 55% uit van alle huurders. Dat aandeel neemt ondanks de vele nieuwe verhuringen en dus recente huurovereenkomsten systematisch toe. Dit is een indicatie dat sociaal wonen voor enige stabiliteit kan zorgen.

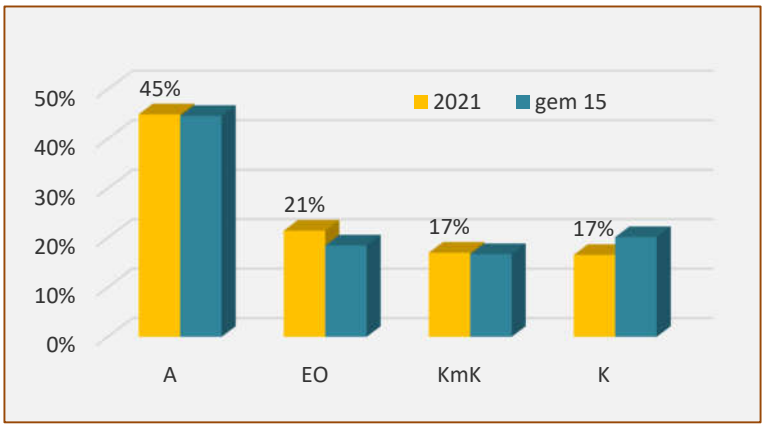
GEZINSGROOTTE EN GEZINSTYPE

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 gezinstype blijft de laatste 15 jaar relatief constant. Alleenstaanden zijn al jaren goed voor 45% van de huurderspopulatie. Eenoudergezinnen maakten het voorbije jaar 21% uit tegenover 18% voor het langjarig gemiddelde. Koppels met kinderen zijn heel de tijd goed voor 17%. Koppels zonder kinderen betekenden 17% van alle huurders in 2021 en gemiddeld 20% tijdens de voorbije 15 jaar.

Het aantal personen per gezin is omgekeerd evenredig met het aandeel in de huurderspopulatie: gezinnen met 2 personen zijn goed voor 28%, met 3 personen voor 12%, met 4 personen voor 9%, met 5 personen voor 4% en de grootste gezinnen met meer dan 5 personen voor slechts 2%.
Ook deze cijfers zijn min of meer constant doorheen de jaren. Dit heeft ontegensprekelijk te maken met de aard van het aanbod: 70% van alle woningen en appartementen heeft één of twee slaapkamers. Slechts 8% heeft vier of vijf slaapkamers.

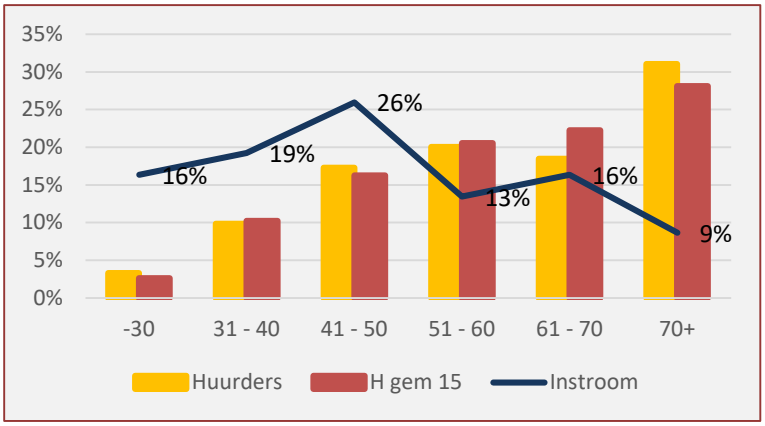
Het aantal gezinnen met vijf personen of meer blijft bijzonder laag. Nog opmerkelijker is dat deze groep de voorbije jaren alleen maar kleiner wordt: van 10% in 2011 naar nog nauwelijks 6% in 2021.



Daarbij komt nog dat sommige grotere woningen bezet worden door kleinere gezinnen. Het is immers niet evident om zittende huurders te verplichten om te verhuizen naar een kleinere woning, aangepast aan de gewijzigde gezinssituatie. De contracten van 9 jaar bieden op termijn een oplossing. Huurders kunnen dan verplicht worden om te verhuizen naar een aangepaste (lees: vaak kleinere) woning. Momenteel moeten we ons behelpen met de mogelijke toeslag voor een extra slaapkamer.
Deze 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 is zondermeer bereid deze toeslag (32 euro per extra kamer) te betalen. Anderen zorgen voor een bijwoning van bijv. een kleinkind zodat er geen sprake meer is van onderbezetting. Tot slot is het aanbod van een valabel aanbod dat bovendien niet duurder mag zijn dan de onderbezette woning, erg beperkt.

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 2021 zien we in vergelijking met het langjarig gemiddelde alleen een stijging (+ 3%) van de leeftijdsgroep boven 70 jaar. Verder is er alleen een kleine stijging in de categorie tussen 41 en 50 jaar (+ 1%). Alle andere groepen vertonen een status quo of lichte daling in vergelijking met het langjarig gemiddelde. Alleen de groep tussen 61 en 70 jaar zorgt voor een kleiner aandeel (- 4%). Dat was het jaar voordien ook al het geval. Enkele jaren geleden hebben we heel wat woningen voor senioren (65 +) toegewezen. Denken we maar aan projecten als het Handbogenhof (35 appartementen) en het Sint-Anna-Godshuis (24 woningen). Verhoudingsgewijs wordt de groep tussen 61 en 70 jaar kleiner. Enerzijds omdat de laatste jaren de toewijzingen aan senioren niet meteen aan de orde was. Jongeren kregen de kans om een appartement of woning te huren (Stierstraat, Bergsken, Mimosalaan, Amerstraat). Anderzijds omdat deze leeftijdscategorie ook doorstroomt naar de 70-plussers.

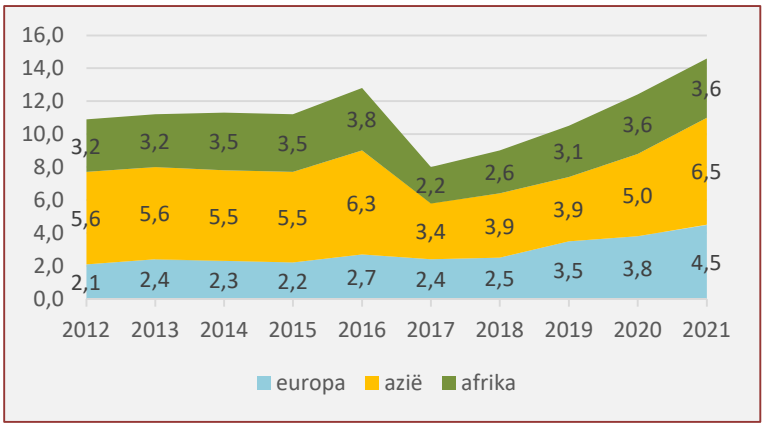
Een andere constante is dat hoe ouder, hoe beter vertegenwoordigd in de huurderspopulatie. Intussen is 50% jonger dan 60 jaar en evenveel ouder.
In de periode 2013 – 2018 was 54% ouder dan 60 jaar. Toch blijven de verhoudingen op kleine schommelen na, de laatste 15 jaar toch min of meer gelijk.

In 2021 was 26% van de nieuwe huurders (instroom) tussen 41 en 50 jaar oud. De groep tussen 31 en 40 jaar nam 19% van de nieuwe verhuringen voor haar rekening. De instroom van kandidaten jonger dan 30 jaar en tussen 61 en 70 jaar was telkens goed voor 16% van de instroom. Deze laatste groep vonden we vooral terug bij de huurders die in de wijk Donk overstaken van een oude te renoveren woning naar één van de nieuw appartementen in de Mimosalaan. De leeftijdscategorie 51-60 jaar vertegenwoordigde 13% en de 70-plussers waren met 9 % het slechts vertegenwoordigd.

NATIONALITEIT

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

In 2021 had 15,6 % van de huurders een andere nationaliteit (11,1% in 2019). Hiervan behoorden 4,5% tot de Europese Unie, 6,5 % komt[4] uit Azië en 3,6% uit Afrika.
In 2008 had 90,9% de Belgische nationaliteit of anders gesteld slechts 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 3.199 van de 37.290 inwoners een andere nationaliteit. Dit is 8,6% van de totale bevolking. Wanneer we weten dat heel wat vluchtelingen en migranten behoren tot de lagere inkomensgroepen, mag het niet verbazen dat ze iets beter vertegenwoordigd zijn bij de sociale huurders.

Opvallend is dat in de groep niet-Belgen het aandeel van mensen met een 'Afrikaanse' nationaliteit het kleinst is: 3,6% in 2021, net als in 2020. Er zijn 15 verschillende nationaliteiten. Marokkanen zijn met 20 huurders het sterkst vertegenwoordigd.
In 2012 waren huurders met een "Europese" nationaliteit (met uitzondering van België) goed voor 2,1%. Intussen zijn ze meer dan verdubbeld en komen ze op 4,5%. De grootste groep vormen de Nederlanders (15), gevolgd door de Serviërs (6), Georgiërs (5) en Spanjaarden (4). Het gaat om 16 verschillende nationaliteiten.

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

De grootste groep vormen de huurders met een 'Aziatische nationaliteit'. Deze groep bestaat vooral uit mensen volgende nationaliteiten: Russisch (13), Afghaans (12), Turks (12), Syrisch (9) en Pakistaans (9).
In de periode 2017-2019 nam het aandeel van deze groep enigszins af, maar eind 2021 was hij aangegroeid tot 6,5%. Hier gaat het om 14 verschillende nationaliteiten.

In totaal treffen we 49 verschillende nationaliteiten aan onder de huurders.

104 verhuringen – 38 mutaties

Inkomen: € 18.124 (mediaan)

Alleenstaanden: 45%

Leeftijd: 50% ouder dan 60 jaar

3% jonger dan 30 jaar

Andere nationaliteit: 15,6%

Kandidaat-huurders en toewijzingen

Eind 2021 telden we 2.027 unieke kandidaat-huurders op de wachtlijst. Uniek omdat sommige kandidaten zowel voor Lier en voor Ranst staan ingeschreven. Concreet zijn er 2.005 kandidaten voor een woning of appartement in Lier en 515 kandidaten voor Ranst.

Hierbij zijn de 40 huurders met een mutatievraag inbegrepen. Deze laatste groep is ook in 2021 opnieuw sterk gekrompen. In 2020 waren er nog 68 huurders met een mutatievraag. De meeste kandidaten kregen intussen een toewijzing bijv. in de woningen die we de laatste jaren systematisch hebben gerenoveerd. Een aantal kandidaten dat zich verplicht moest inschrijven omwille van onderbezetting heeft intussen tweemaal geweigerd en betaalt hun bezettingsvergoeding. Ze komen dan niet langer in aanmerking voor mutatie in het kader van onderbezetting. En blijkbaar zijn er weinig zittende huurders die hun woning willen verlaten.

De wachtlijst is in de loop van het jaar met 344 kandidaten aangegroeid (plus 304 in 2020).
Iets meer dan 65% van alle kandidaten woont in Lier/Ranst. Dat is een daling met 7% in vergelijking met vorig jaar (72%). Verder heeft 59% voorrang op basis van de voorwaarde “minstens drie jaar inwoner van de gemeente gedurende de laatste zes jaar”, net evenveel als in 2019. Vorig jaar was dat nog 62%. Dit aandeel is dus opnieuw gedaald.
Te vermelden is dat 197 van alle kandidaten (9,7%) 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.

De nood aan bijkomende sociale woningen wordt steeds groter. Er zijn 1,68 kandidaten op de wachtlijst voor iedere woning die we verhuren (2.027/ 1.203).

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 155 of slechts 45% aan deze voorrangsregel. Dit is een flinke daling in vergelijking met voorgaande jaren: 86% in 2020, 81% in 2019 en 70% in 2018. Dit betekent dat Lier een stevige interesse heeft voor kandidaten uit andere gemeenten zonder dat ze echt kans maken op een concrete toewijzing.

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	gem
Kandidaten	701	913	859	1030	1047	1328	1321	1661	1753	1915	2027	1.323
Mutatievragen[5]	52	64	40	58	31	30	47	70	146	68	40	58
Schrappingen	219	78	311	175	340	126	411	159	222	143	238	220

In de loop van het jaar werden 238 kandidaten geschrapt uit het inschrijvingsregister. De grootste groep (144) werd geschrapt omdat de kandidaat intussen huurder werd (inclusief mutaties). Omwille van een tweede weigering werden nog eens 28 kandidaten geschrapt. Verder waren er 53 kandidaten

[5] Zijn ook inbegrepen bij de kandidaten.

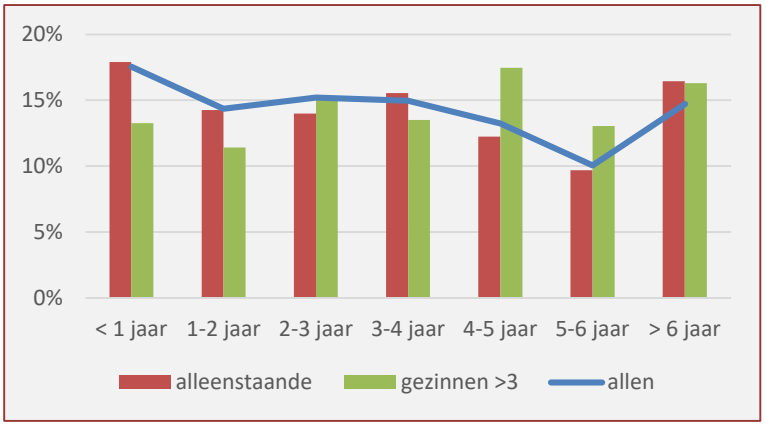
die zelf vroegen om geschrapt te worden. Vier kandidaten voldeden niet langer aan de voorwaarden. Tenslotte zijn er 4 kandidaten intussen overleden

Het aantal dubbele weigeringen is terug gestegen van 16 in 2020 naar 28 dit jaar. Dit heeft o.a. te maken met de vele toewijzingen. Bij iedere toewijzing zijn er telkens kandidaten die niet reageren of actief weigeren. Hoe meer toewijzingen hoe groter het potentieel aan kandidaten die kunnen weigeren.
Het blijft niettemin een vreemde vaststelling dat kandidaten de toewijzing van een goede, geschikte en vooral betaalbare woning weigeren.

De gemiddelde wachttijd voor de huurders die in 2021 een woning kregen, bedraagt 1.786 dagen of vier jaar en zeven maanden. De gemiddelde wachttijd bedraagt de laatste jaren 4 jaar en 10 maanden.

2020	1.680 dagen
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 (32%) minder dan twee jaar ingeschreven tegenover 33% vorig jaar. En 15% is langer dan zes jaar ingeschreven (12% in 2020).



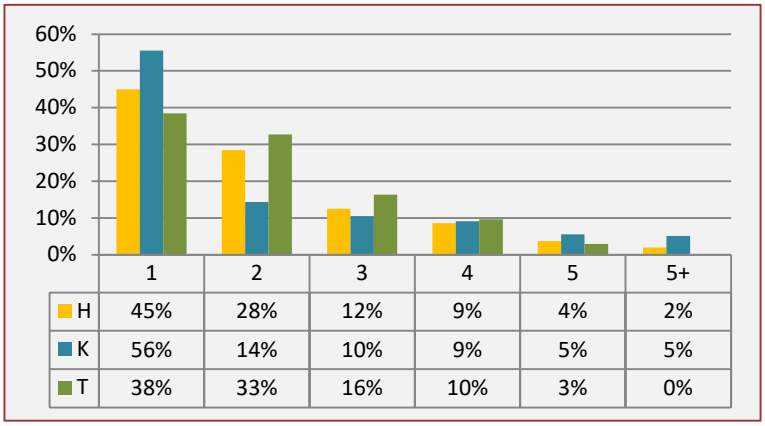
In verhouding tot alle wachtenden op de wachtlijst (blauwe lijn) zijn gezinnen met meer dan drie personen ondervertegenwoordigd bij de inschrijving tijdens de laatste twee jaar, maar oververtegenwoordigd bij de inschrijvingen ouder dan vier jaar. Alleenstaanden daarentegen bepalen sterk de algemene lijn. Dat is omdat alleenstaanden ook een veel groter aandeel hebben in het totaal van de kandidaten (zie verder). Het duidt er echter ook op dat de grote gezinnen ook al wachten ze vele jaren, erg moeilijk aan bod komen.

GEZINSGROOTTE EN GEZINSTYPE

Het aandeel alleenstaande kandidaten[6] daalde sinds 2010 van 65% naar 56% in 2021 (55% in 2020).

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

Gezinnen met twee tot vier personen zijn samen goed voor 33% van alle kandidaten. Dat is een kleine daling in vergelijking met vorig jaar (36%). Grotere gezinnen met vijf of meer personen zijn met 10% in de minderheid (11% in 2020).
Het aandeel eenoudergezinnen bij de kandidaten bedraagt 22% (23% langjarig gemiddelde). Koppels met kinderen zijn al enkele jaren goed voor 17% (15% langjarig gemiddelde).



	1	2	3	4	5	5+
H	45%	28%	12%	9%	4%	2%
K	56%	14%	10%	9%	5%	5%
T	38%	33%	16%	10%	3%	0%

Van de nieuwe huurders waren er 38% alleenstaanden (16% in 2020). De voorbije 10 jaar was dat gemiddeld 42%. Gezinnen met twee en drie personen werden met bijna de helft van alle verhuringen goed bedeeld in 2021. Toch lag dit aanzienlijk lager dan in 2020; toen namen ze 71% van alle toewijzingen voor hun rekening. Grotere gezinnen met vijf en meer personen kwamen nauwelijks aan bod. Omwille van vertragingen zijn de gerenoveerde woningen in de wijken Donk en Mechelpoort buiten de Ring niet allemaal verhuurklaar geraakt in 2021. Intussen zijn de renovatiewerken van 13 andere woningen in de wijk Donk gestart.

De laatste vijftien jaar ging 42% van alle toewijzingen naar een alleenstaande. De laatste vijf jaar is dat gedaald tot 31%. Dat heeft o.a. te maken met de beslissing om alleenstaanden pas in tweede instantie m.n. wanneer kandidaten met twee en drie personen weigeren, toe te laten tot een appartement of woning met meer dan één slaapkamer. Dit noopt ons ertoe om of extra woongelegenheden met één slaapkamer te voorzien. Een beslissing die reeds genomen werd. Of om deze restrictie voor alleenstaanden (niet meer dan één slaapkamer als algemene regel) op te heffen.

Bij eenoudergezinnen zien we een omgekeerde evolutie: 27% van de toewijzingen tijdens de laatste vijftien jaar en 36% tijdens de laatste vijf jaar. De reden is dezelfde als voor de alleenstaanden. Deze beslissing was dus ten voordele van de eenoudergezinnen. Opheffen van de keuze voor een zo rartioneel mogelijke bezetting, zal ongetwijfeld in het nadeel zijn van deze gezinnen. Gezien hun grote aantal zouden alleenstaanden heel veel appartementen met twee slaapkamers innemen.

Voor koppels en koppels met kinderen blijft de situatie doorheen de jaren min of meer gelijk. Koppels met kinderen kregen de laatste vijftien 17% van de toewijzingen en tijdens de laatste vijf jaar 21%. Voor koppels was dat respectievelijk 14% en 12%.

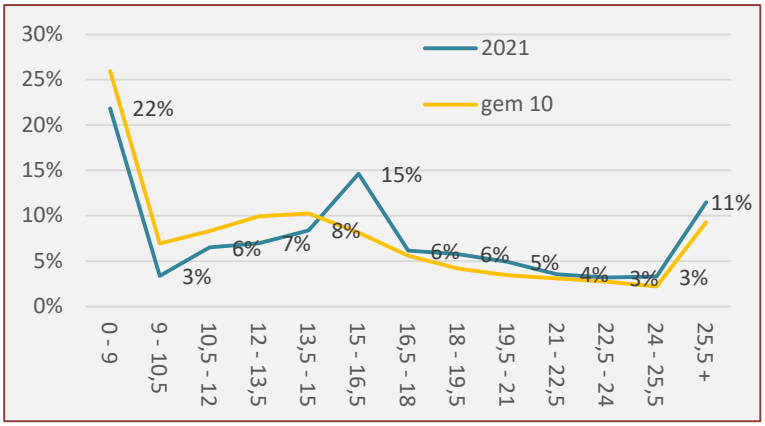
INKOMENSCATEGORIEËN

Zoals steeds kunnen we alleen uitspraken doen over het gezinsinkomen van het referentiejaar (2018).

De inkomensgrenzen om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning lagen in 2021 op:

- *€ 25.557 voor een alleenstaande*
- *€ 27.698 voor een alleenstaande gehandicapte*
- *€ 38.335 in alle andere gevallen, vermeerderd met € 2.143 per persoon ten laste*

In onderstaande grafiek vergelijken we de inkomenssituatie van de kandidaten in 2021 met het langlopend gemiddelde (10 jaar). Nog 32% van alle kandidaten heeft een jaarinkomen lager dan € 12.000. Vorig jaar was dat nog goed 31%. De groep kandidaten met een inkomen lager dan € 9.000 wordt steeds kleiner, maar bedraagt in 2021 terug 22% (18% in 2020). Dit wil zeggen dat een aantal kandidaten minder heeft dan het leefloon (€ 12.876 in 2021). Hier gaat het vaak om niet gecorrigeerde inkomens bijv. na het overlijden van een partner waar alleen het deel van de overblijvende kandidaat in rekening wordt gebracht.



Vanaf € 12.000 volgen de cijfers van 2021 ongeveer het langjarig gemiddelde met uitzondering van de kandidaten met een inkomen van € 15.000 tot € 16.500. Tot deze groep behoren alle gezinshoofden met een leefloon. We durven aan te nemen dat zij ervoor zorgen dat deze categorie dit jaar sterk is toegenomen. In 2020 waren ze goed voor 10%. In 2019 lag de piek nog bij de categorie tussen € 13.500 en € 15.000. Het leefloon van een gezinshoofd lag toen nog net onder de € 15.000.

De mediaan van alle kandidaten ligt op een geïndexeerd jaarlijks gezinsinkomen van € 15.629,57 het gemiddelde bedraagt € 16.593,71.

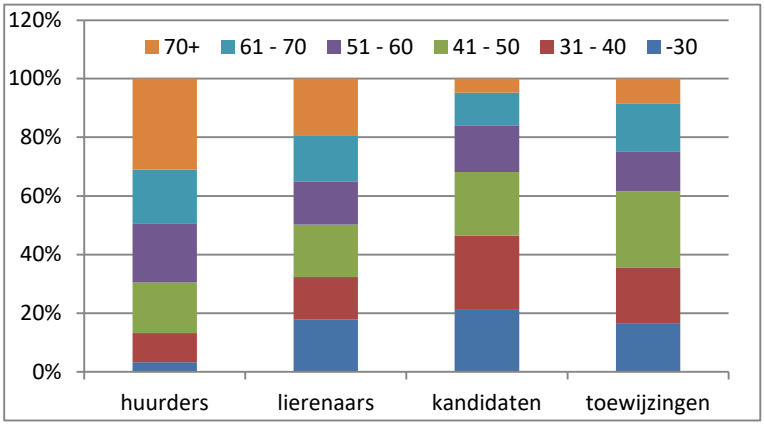
Bij de nieuwe huurders (toewijzingen) zien we een opvallend grote groep (15%) met een gezinsinkomen tussen €13.500 en €15.000. De volgende categorie (€ 15.000 tot € 16.500) is nog beter vertegenwoordigd m.n. met 22%. In 2020 was de categorie met een inkomen hoger dan € 25.500 nog goed voor 12%. In 2021 is deze gestrand op net geen 3%.

Leeftijd

De leeftijdsstructuur bij de kandidaten vormt een bijna ideale piramide. Een brede basis met 21% jonger dan 30 jaar en 25% tussen 30 en 40 jaar. Slechts 17% 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 15% (30 tot 40 jarigen en 60 tot 70 jarigen) tot maximaal 19% (inwoners jonger dan 30 jaar).

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 (31% is ouder dan 70).

Deze grafiek toont de onderlinge verhoudingen tussen de leeftijds-categoriën en dat per groep: huurders, Lierenaars, kandidaten en toewijzingen in 2021 (nieuwe huurders sinds dit jaar).



Bij de huurders is de categorie jonger dan 30 jaar onder-vertegenwoordigd. Bij de Lierenaars, de kandidaten en de nieuwe huurders in 2021 is deze min of meer gelijk vertegenwoordigd. Bij de huurders geldt: hoe jonger, hoe kleiner het aandeel. Voor de oudste leeftijdscategorie geldt dan weer dat ze slechts een beperkt deel voor hun rekening nemen. Net als in 2020 waren er dit jaar relatief weinig toewijzingen voorbehouden voor 65-plussers. Waar de wachttijd voor deze groep enkele jaren geleden relatief kort was omwille van de vele nieuwe, specifieke projecten voor hen, zien we nu dat de lijst opstropt en de wachttijd toeneemt.

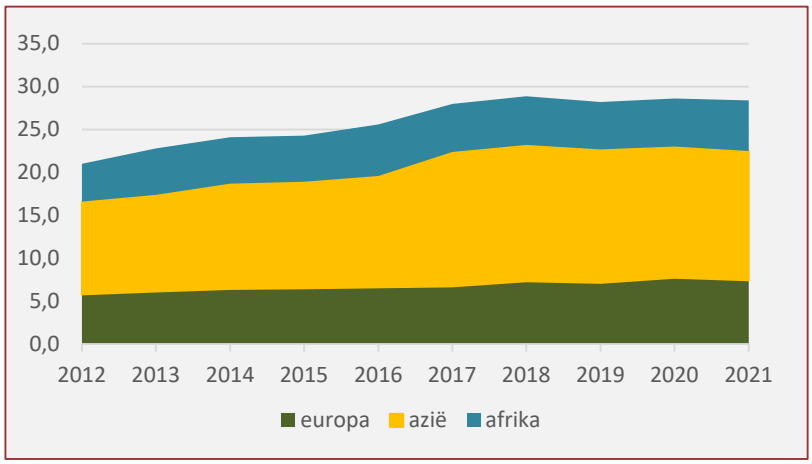
Intussen is het lokaal toewijzingsreglement aangepast en worden een groot deel van de nieuwe appartementen in het Withof voorbehouden voor senioren. De toewijzing is voorzien in de loop van 2022.

NATIONALITEIT

Precies 69,9% van alle kandidaten heeft de Belgische nationaliteit. In 2012 was dat nog 79% en het langjarig gemiddelde bedraagt 72,5%. 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 0,9% en 0,9% van alle kandidaten.

Kandidaten met een “Aziatische” nationaliteit vormen de grootste groep met net geen 15,1% (15,3% in 2020). Het gaat in totaal om 306 kandidaten. We zien we vooral een toename van mensen uit Afghanistan (95), Syrië (78) en Irak (38). Verder zijn er kandidaten uit Turkije (17), Iran (16), Pakistan en Rusland (telkens 15). De tweede groep, zijn de kandidaten met een “Europese” nationaliteit en die is goed voor 7,4%. Hier vormen de Nederlanders de grootste groep met 72 kandidaten. De Spanjaarden (19) volgen als tweede en de Polen als derde (11).



Tot slot zijn er de mensen uit Afrika: 5,9%. Hier vallen vooral kandidaten uit de zgn. “oorlogsgebieden” erg op.
Eritrea telt 27 kandidaten en Somalië 24. Verder zijn er nog 24 kandidaten met de Marokkaanse nationaliteit. In totaal zijn er slechts 120 kandidaten afkomstig van het Afrikaanse continent.

In totaal zijn er 65 verschillende nationaliteiten. De diversiteit is dus nog groter als bij de huurders, maar nog steeds erg bescheiden in vergelijking met de grotere steden.

Bij de toewijzingen, dus de nieuwe huurders, zijn de Belgen goed voor 62,5% (60% in 2020). De andere groepen staan inmiddels al langer op de wachtlijst en komen dus beter aan hun trekken. We zien wel een heel divers beeld bij de niet-Belgen. Bij de nieuwe huurders zijn de kandidaten uit Azië het best vertegenwoordigd met 22,1%. Kandidaten uit Afrika kwamen nauwelijks aan bod. Ze bleven steken op 2,9% (9,5% in 2020). Europeanen zijn goed voor 10,4% (6% in 2020).
Syrië (6), Afghanistan en Nederland (elk 5), Irak (4), Pakistan en Rusland (elk 3) waren het best vertegenwoordigd bij de nieuwe huurders.

2.027 kandidaten – 1.321 uit Lier of Ranst

238 geschrapte kandidaten

344 nieuwe inschrijvingen

Inkomen < €12.000: 32%

Alleenstaanden: 56%

21% jonger dan 30 jaar

17% ouder dan 60 jaar

Wachttijd 4 jaar en 10 maanden

VERHURINGEN EN SOCIAAL BELEID

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.

Waar in 2020 het aantal weigeringen (30%) ons zorgen baarden, zien we in 2021 dat 31% van de uitgenodigde kandidaten zelfs niet opdaagt. We kunnen nog begrijpen dat iemand die jaren moet wachten, verrast kan zijn door het aanbod en op dat ogenblik niet meteen in woonnood zit.
In 2019 kozen we er bovendien voor om tijdens de actualisatie mensen niet te verplichten om te reageren indien hun dossier in orde was. Dat zorgt voor ruis op het register. Ter vergelijking: in 2015 en 2017 waren er respectievelijk 353 en 405 geschrapte kandidaten, in 2019 slechts 227. Dit wil zeggen dat het kandidatenregister nog te veel personen bevatte die niet langer geïnteresseerd waren in een sociale woning.
Van het sociaal verhuurkantoor de Woonkans weten we dat voor iedere verhuring best 50 kandidaten worden aangeschreven om voor het pand in kwestie een gepaste huurder te vinden. En daar speelt woonnood net wel een belangrijke rol in de toewijzing; dit in tegenstelling tot sociale huisvestingsmaatschappij waar vooral chronologie determinerend is.
We stellen ons de vraag of veel van onze kandidaten (SVK en SHM) wel over voldoende vaardigheden beschikken om te reageren op een aanbod.

Tot overmaat moeten we deze evolutie ook vaststellen waar het gaat om de verhuring van nieuwe panden. Voor ieder pand moeten er minstens twee of meer kandidaten worden aangeschreven.

Bij de toewijzingen van een woning werden vorig jaar 630 kandidaten uitgenodigd. Iets meer dan 30% of 196 kandidaten reageerden niet op het aanbod. Zij worden geschrapt.
Verder is er nog het aantal weigeringen: 77 kandidaten of 12% weigerde de aangeboden woning. Wanneer we de kandidaten die weigeren en niet reageren samentellen, komen we op 43% van alle kandidaten die werden uitgenodigd. In vergelijking met 2020, het eerste coronajaar, is dat een verbetering (54%), maar blijft dit toch problematisch.

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 2021 waren er twee vragen 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. Deze vraag dateerde al van 2020. Toen in 2021 eindelijk een concrete toewijzing mogelijk was, was het ernstig zieke kind inmiddels al overleden. We hebben dit gezin een ander appartement aangepast de rationele bezetting, toegewezen.

De Raad van Bestuur oordeelde dat hier sprake is van een noodzaak tot het verlenen van voorrang gezien de emotionele situatie en het mogelijke perspectief waarin dit gezin (moeder en dochter) terecht was gekomen na het overlijden van de zoon.

Een ander dossier betrof een koppel met één kind waarvan we vermoedden dat de toewijzing voor een appartement te veel leefbaarheidsproblemen zou opleveren. Zij kregen een versnelde toewijzing voor een eengezinswoning. Dat blijkt achteraf een goede beslissing.

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 de voorbije drie jaar was er in 2021 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 2021 kregen we acht dergelijke vragen:

- Tweemaal voor een recente inhuring op de private huurmarkt: aanvaard voor één jaar
- Eenmaal omwille van een langere reis: aanvaard voor drie maanden
- Eenmaal wegens verblijf in de gevangenis: aanvaard voor één jaar
- Tweemaal wegens medische redenen: aanvaard voor één jaar
- Eenmaal wegens problematische zwangerschap: aanvaard voor drie maanden
- Eenmaal wegens tijdelijk hoger inkomen waardoor sociale woning nog niet dringend was: aanvaard voor één jaar

BIJWONINGEN

In 2021 waren er 34 vragen voor bijwoningen. Dat zijn er vier meer dan vorig jaar. In twee gevallen weigerde de Raad van Bestuur de bijwoning en wel omwille van mogelijke overbezetting. 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 9 gevallen betrof het de bijwoning van een partner.
Voor 18 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 5 gevallen ging het om een vriend of kennis.

ONDERZOEK EIGENDOM

"In uitvoeringbesluiten van de Vlaamse Codex Wonen van 2021 werden de voorwaarden uitgewerkt waaraan men moet beantwoorden om in aanmerking te komen voor een sociale woning. Een persoon kan slechts worden ingeschreven in het inschrijvingsregister en worden toegelaten tot een sociale huurwoning voor zover hij geen woning of een perceel bestemd voor woningbouw volledig of gedeeltelijk in eigendom of in vruchtgebruik heeft, in binnenland of buitenland.
De huurder van een sociale woning moet gedurende de ganse tijd van de huur voldoen aan de voorwaarden inzake onroerend bezit. Men mag gedurende de ganse tijd van de huur geen onroerend goed bezitten in binnen- of buitenland. Dit stond voorheen ook al duidelijk in de regelgeving.
Het nagaan van eigendom in het binnenland is voor een sociale verhuurmaatschappij eenvoudig. Er is een vlotte toegang tot allerlei gegevensbanken. De gelijkberechtiging van alle sociale huurders brengt echter met zich mee dat ook onroerende eigendom in het buitenland moet worden nagegaan. Dergelijk onderzoek is minder eenvoudig. Vandaar dat verhuurmaatschappijen gebruik maken van een verklaring op eer, waarbij hun huurders op eer verklaren geen onroerend goed te bezitten in het buitenland. Tegelijk laten de maatschappijen door gespecialiseerde firma's onderzoek verrichten naar de waarachtigheid van deze verklaringen. Dat is ook in deze zaak gebeurd. Deze manier van werken werd eerder al door de rechtspraak getoetst." Dit stond te lezen in één van de vonnissen uitgesproken door een lokale vrederechter.

In juli 2020 stuurde de vennootschap een brief naar alle huurders met de boodschap dat eigendom in het buitenland gecontroleerd zou worden en dat de betrokkenen de kans kregen om een minnelijke regeling te bepleiten. Daar slechts één iemand op ingegaan. Het bleek iemand wiens vader was gestorven en wiens moeder nog het vruchtgebruik had. De voorwaarden van eigendom beginnen pas wanneer er geen vruchtgebruik meer is, m.a.w. wanneer de moeder zou overlijden.

Elf huurders zijn meteen ingegaan op onze eisen en hebben een tegenopzeg gedaan. Indien de ten onrechte verkregen sociale korting beneden een bepaald bedrag bleef werd 100% gevorderd. Voor hogere bedragen was een korting van 50% bespreekbaar. O.a. de mate van afbetaling was in dat kader bepalend.

Voor drie huurders werd een latere opzeg overeengekomen. Hun financiële situatie maakte een snelle verhuis niet meteen mogelijk. Voor de sociale korting golden dezelfde regels als hierboven.

Tot slot mochten zeven huurders toch blijven en wel om meerdere redenen. Twee huurders waren ouder dan 80 jaar en hadden ernstige gezondheidsproblemen. Twee huurders konden aangeven dat het eigendom het resultaat was van een erfenis aan meerdere familieleden waarvan ze niet echt op de hoogte waren. En twee andere huurders konden aantonen dat het ging om een recente schenking die intussen ongedaan was gemaakt. Voor de laatste huurder was de ligging en de waarde van de erfenis dermate beperkt dat het bestuur afzag van verdere stappen.

Met drie huurders kon er geen enkel vergelijk gevonden worden. Hun zaak werd aanhangig gemaakt voor de vrederechter. We verwachten de uitspraken in de loop van 2022. Eén van hen heeft inmiddels de woning verlaten tegen 30 september 2021.

Niet alleen eigendom in het buitenland wordt gecontroleerd. Ieder jaar wordt via de Kruispuntbank Sociale Zekerheid geverifieerd welke huurders eigenaar zijn van panden of bouwgronden in België. In 2021 werden ook eigenaars met gedeeltelijk naakte eigendom aangeschreven. Dat zijn mensen die slechts ten dele eigenaar zijn, meestal ten gevolge van een erfenis of schenking en waar er een vruchtgebruik rust op dat eigendom. Het vruchtgebruik komt meestal toe aan de langstlevende partner. Deze situatie vormt geen inbreuk op de eigendomsvoorwaarde tenzij de betrokkenen het vruchtgebruik actief verlenen aan een bepaalde persoon. Daarom vroegen we alle huurders om aan te tonen dat het vruchtgebruik het gevolg was van een erfenis.

43 huurders werden aangeschreven. Vier van hen hadden zelf een woning aangekocht. Deze huurders betekenden zelf hun opzeg. Twee andere hebben bouwgrond aangekocht. Zij krijgen vijf jaar de tijd om hun huurwoning op te zeggen. Negenentwintig betrokkenen konden aantonen dat het naakte eigendom betrof met vruchtgebruik voor de overblijvende partner. Voor acht huurders stond de geërfde woning te koop of was er onverdeeldheid in de familie of was er een notariële regeling “echtscheiding onderlinge toestemming” waarbij de betrokken huurder geen rechten had op de woning. Dergelijke dossiers worden jaarlijks geëvalueerd en desgevallend getolereerd tot de volgende controle.

DOMICILIEFRAUDE

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

In één dossier blijken zowel de vriendin van de zoon als de vriend van onze huurster regelmatig te verblijven in de sociale huurwoning van mevrouw. De vriend heeft elders een woning in eigendom en kan aantonen dat hij daar regelmatig verblijft. De vriendin van de zoon is minderjarig en wenst geen bijwoning aan te vragen. Deze huurster werd in het verleden al eens grondig gecontroleerd op domiciliefraude o.a. door de lokale politie. Formele bijwoning kon niet worden aangetoond.

In een ander gezin beschikten sommige personen niet over wettige verblijfsdocumenten. Uiteindelijk heeft iedereen de woning verlaten.

In drie gezinnen was er sprake van een (klein)zoon of zonen die regelmatig bleven logeren. We hebben de huurders steeds duidelijk gemaakt dat ze in geval van regelmatig verblijf de toestemming voor bijwoning moeten aanvragen. De woning of het appartement was steeds groot genoeg om de toestemming te bekomen.

Verder was er een moeder met twee kinderen waar de vriend regelmatig bleef logeren. Betrokkene is eveneens kandidaat-huurder. Het appartement is niet geschikt voor vier personen. We hebben de consequenties van regelmatig verblijf sterk benadrukt.

Bij één huurster verblijft de partner waarmee ze recent nog een kind kreeg, regelmatig in de woning. Hij heeft echter nog een eigen woning waar hij ook regelmatig verblijft met een andere partner (met wie hij ook minstens één kind heeft). We volgen op hoe regelmatig hij in de sociale huurwoning van onze huurster verblijft.
Ten slotte was er een huurster die zelf maandenlang verbleef in een psychiatrische instelling terwijl haar vriend (iemand met hoge schulden bij het SVK de Woonkans) zonder toestemming verbleef in haar appartement. We hebben geëist dat hem de toegang wordt ontzegd.

In één geval was er sprake van niet bewoning. Deze huurder heeft na enig aandringen zelf de opzeg gegeven.

ACHTERSTALLEN

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 dat 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 OCMW ontvangt steeds een overzicht van de huurders die een aangetekende brief kregen over hun huurachterstallen. Daarmee voldoen we niet alleen aan de wettelijke bepalingen, maar zorgen we er samen met de maatschappelijk werker van het OCMW voor dat de schulden zoveel als mogelijk beperkt worden.

De achterstallige huren zijn over een jaar met gemiddeld 20% gedaald tegenover het jaar voordien en bijna 29% tegenover 2019. Wanneer we rekening houden met de openstaande rekeningen van de vertrokken huurders zien we dat de cijfers min of meer gelijk bleven. De openstaande rekeningen van zittende en vertrokken huurders schommelen rond € 100.000.
In 2021 werden vier huurders via de rechtbank uit hun woning gezet wegens niet correct betalen van de huurprijs. Voor deze vier alleen ging het samen om een bedrag van bijna € 16.000. Deze bedragen lopen op omdat we soms te lang geloven in beloftes die deze huurders maken.

De uitgedreven huurders laten de woning meestal achter met heel wat schade. Eén iemand werd zelfs uitgedreven omwille van problemen rond de leefbaarheid en het onderhoud van de woning. Verder waren er twee onbeheerde nalatenschappen en werd één huurder het land uitgezet.

HUURPRIJSHERZIENINGEN

Sinds 2018 registreren we ook het aantal vragen voor een huurprijsherziening. Huurders kunnen immers in bepaalde gevallen[7] een aanpassing van hun huurprijs vragen. 156 huurders (193 in 2020) vroegen een huurprijsherziening op basis van gewijzigde inkomens- of gezinssituatie aan. Het grootste deel ervan (83%) werd toegestaan. In 2020 volstond het dat het inkomen één maand daalde in plaats van de gebruikelijke periode van drie maanden. Dat zette ook mensen met een leefloon (wiens inkomen niet zakte) aan om een vermindering aan te vragen. Mensen die met pensioen gingen of waar er een gezinslid met inkomen bij kwam of wegging, kregen allemaal hun huurprijsaanpassing. Huurders die dachten dat hun huidige inkomen 20% lager lag dan het referentie-inkomen kregen slechts in 66% van de gevallen een herziening. Het is voor hen ook veel moeilijker in te schatten wanneer die 20% bereikt is.

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 2021 was er één huurder waarvoor de nabestaanden de erfenis verwierpen. Steeds moeten we bij de nabestaanden aandringen om dat ook formeel in orde te brengen. In dit dossier liep dat vrij vlot omdat het betrokken familielid meteen een notaris had ingeschakeld.

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.
Vanaf 2022 is de regelgeving enigszins gewijzigd.
In het geval er geen bijwoners meer waren op het moment van overlijden, en er zijn erfgenamen, kunnen de erfgenamen de woning ontruimen. De woning moet ontruimd zijn bij de beëindiging van de huurovereenkomst (de huurovereenkomst wordt van rechtswege beëindigd op de laatste dag van de tweede maand die volgt op de datum waarop de verhuurder het overlijden van de laatste huurder heeft vernomen (art. 6.35, tweede lid, van de Vlaamse Codex Wonen van 2021)). Als de sociale huurwoning niet binnen de bepaalde termijn ontruimd is, kan de verhuurder de sociale huurwoning zelf ontruimen en de persoonlijke bezittingen van de overleden bewoner opslaan. Daarvoor kunnen aantoonbare opslagkosten aan de erfgenamen aangerekend worden. Dat kan op grond van de regels rond bewaarneming uit het gemeen recht.

Dit zou ons de kosten voor de opmaak van de boedelbeschrijving kunnen besparen.

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.

[7] 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.

Momenteel zijn er vier woningen voor kortere termijn verhuurd aan de vzw Mondiale Werken. Zij kan er vluchtelingen een tijdelijk onderdak verschaffen.
Tot slot verhuren we nog vier woningen aan de vzw Sint-Pieter. Met een renovatie-huurcontract voor een looptijd van 27 jaar in de hand, heeft deze vzw de woningen omgebouwd tot elf studio's. Hier worden kandidaten met een mentale beperking opgevangen in het kader van begeleid zelfstandig wonen. Voor de zorg kunnen deze huurders zelf kiezen op wie ze beroep doen.

Adres	Perceel	Huurder	Huurprijs
Florent Van Cauwenberghstraat	Zaal	Hotel Florent	2.738
Brouwerijstraat	Kantoor	Wijkgezondheidscentrum	1.313
Hemelplein 4B	Magazijn	BVBA Mijlemans	159
Huibrechtsstraat 8	Winkel	Natuurkapsalon Zahra	640
Irislaan 27-29-31 en Tulpenlaan 5	Woningen	Vzw Sint-Pieter	1.069
Abtsherbergstraat 5	Kantoor	Vzw de Lier	543
Pieter Breughellaan 10	Dak	Proximus	429
Pieter Breughellaan 10	Dak	Telenet	445
Gladiolenlaan 13	Woning	Mondiale Werken	290
Mechelbaan 156	Woning	Mondiale Werken	278
Mechelbaan 164	Woning	Mondiale Werken	290
Sterrenstraat 19	Woning	Mondiale Werken	200

KLACHTENBEHANDELING EN VERHAALRECHT

In 2021 bereikte ons geen enkele klacht via de interne procedure.
Via de Vlaamse ombudsdienst bereikten ons vijf klachten. Drie klachten waren ontvankelijk.

Een eerste klacht had betrekking op vermeende fouten bij de afrekening van het verbruik van de collectieve verwarmingsinstallatie. Zodra de afrekening van het daaropvolgende jaar volgde, was de discussie van de baan. Er was enig ongenoegen over het iets hogere bedrag in vergelijking met de afrekening van voortgaande jaren. Vooral heldere communicatie over die afrekeningen vormde een probleem. In normale omstandigheden zouden we alle huurders van het betrokken gebouw gezamenlijk de uitleg hebben gegeven. Nu bleef dit beperkt tot schriftelijke en telefonische contacten.

Een tweede klacht ging over de bijdrage van de LMH in het elektriciteitsverbruik van een huurder. De gemeenschappelijke poort is aangesloten op haar installatie. Zij vraagt regelmatig, maar zonder aantoonbare elementen een verhoging van de tussenkomst. Op basis van de tussenmeter die we een aantal jaren geleden hebben geplaatst, konden we aantonen dat onze bijdrage zelfs te hoog was. We hebben dit bedrag niet aangepast.

Een derde klacht ging over controle van de waterinstallatie op vraag van de huurder. Na meerdere vruchteloze pogingen om de huurder te bereiken en een mail dat dit liet lukte ondanks meldingskaarten in de overvolle brievenbus van de huurder, meerdere telefonische contacten, klaagde de huurder

over leugenachtige communicatie. Het probleem met de waterinstallatie (hoog verbruik) hebben we nooit kunnen controleren.

Twee andere, niet ontvankelijke klachten gingen over:

- Problemen met het openbaar domein: dit is een bevoegdheid van de stad Lier
- Een zaak over eigendom in het buitenland waarover reeds een gerechtelijke procedure loopt

Verder tekende één kandidaat verhaal aan tegen een beslissing om de motivering voor een weigering niet te aanvaarden.
De toezichthouder was finaal van mening dat de weigering wel terecht was:

"Vooreerst moet ik vaststellen dat het aanbod van de studio … aan uw voorkeur voldeed: bij de tweejaarlijkse actualisatie in 2017 koos u voor een aanbod van dit type op deze locatie. Aan de voorwaarde om een weigering te kunnen registreren, is derhalve voldaan. Voor wat de reden van weigering zelf dan betreft: de SHM motiveert haar beslissing om uw weigering als onterecht te beschouwen omdat u in 2017 bij de actualisatie zelf studio's heeft toegevoegd aan uw voorkeur en daar nadien (bij de actualisatie van 2019 … of spontaan via de website waar u te allen tijde uw plaats op de wachtlijst kan nakijken en indien gewenst uw voorkeur kan aanpassen) niet bent op terug gekomen. De SHM stelt ook dat de begeleiding al langer aanwezig is en deze ook nooit eerder contact heeft opgenomen. Bijkomend stelde de SHM nog dat de begeleiding weliswaar in verlof was tijdens de toewijzing maar dat de kandidaat zijn opmerkingen al bij het binnentreden van de studio heeft gemaakt. En tot slot dat de precieze afmetingen van de woonkeuzes nooit worden vermeld. Hoewel de toezichthouder de SHM tot op zekere hoogte kan bijtreden, … meent de toezichthouder dat, het feit dat een aanbod voldoet aan de voorkeur, op zich geen afdoende reden is om te stellen dat de weigering dan zonder meer onterecht is.
Dat een aanbod voldoet aan de voorkeur is zonder meer een wettelijke voorwaarde en kan geen afbreuk doen aan het recht van de kandidaat om ook voor een "aanbod dat beantwoordt aan zijn voorkeur" redenen op te geven waarom hij het aanbod toch niet wenst te aanvaarden; anders oordelen zou deze wettelijke bepaling immers overbodig maken.
Zoals de SHM ook stelt worden er ook geen precieze afmetingen vooraf vermeld. In de regel is een oppervlakte van 25 m² – en dit volgens de wettelijke woonbezettingsnormen – ook voldoende groot voor de huisvesting van een alleenstaand persoon of één bewoner. Echter is hier in uw geval sprake van een bijkomende medische problematiek dewelke maakt dat uw weigering omwille van te klein niet enkel en alleen hoeft afgetoetst te worden aan de wettelijke woonbezettingsnormen; i.c. stellen zowel … als … bijkomend aan de hand van medische attesten dat er omwille van medische redenen sprake moet zijn van voldoende ruimte. Dit wordt weliswaar verder niet geconcretiseerd maar men mag algemeen aannemen dat uw huidige voorkeur voor appartementen met 1 of 2 slaapkamers maakt dat de kans op 'voldoende ruimte' aanzienlijk groter wordt. Ook al stelt de SHM terecht dat … dit aanbod en deze weigering eigenlijk zelf had kunnen vermijden door niet te kiezen voor het type 0/1, is de toezichthouder van oordeel, gelet op uw persoonlijke … situatie en de verklaringen van de artsen, dat uw weigering alsnog als terecht kan worden beschouwd en beoordeel ik uw verhaal toch als gegrond."

Kortom, de vennootschap heeft in zekere zin correct geoordeeld en de kandidaat heeft nieuwe elementen aangedragen, dus krijgt de kandidaat gelijk. Tegen zoveel kronkels heeft het bestuur zich niet verzet. De weigering werd als gegrond beschouwd. De kans dat een alleenstaande snel een appartement krijgt toegewezen is helaas zeer miniem. Maar dat blijkt hier niet relevant.

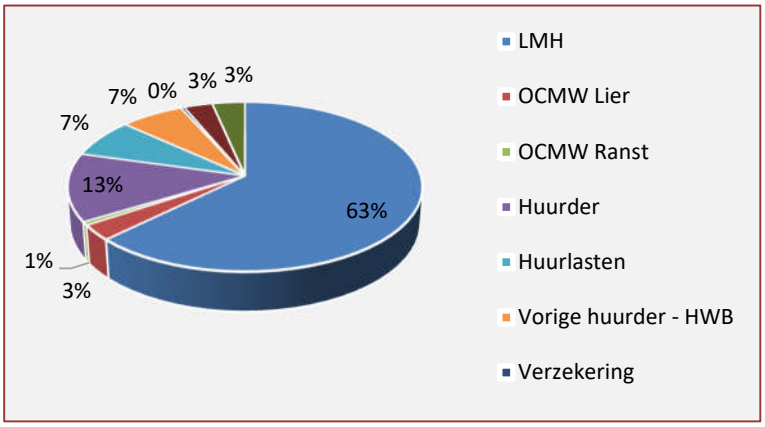
ONDERHOUD EN HERSTELLINGEN

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 dit pakket. Sinds 2021 is de module "werkopdrachten" volledig operationeel.
De ervaringen zijn positief vooral omdat de facturatie nu meer geautomatiseerd gebeurt en gelinkt is aan de boekhouding. Dit betekent dat de medewerker patrimonium een deel van het boekhoudkundige werk mee verzorgt. De werklast is er met andere woorden niet minder om geworden.

MELDINGEN

Bij de registratie van de melding geven we al aan onder wiens verantwoordelijkheid de herstelling valt. Maar steeds meer evolueren we naar een benadering waarbij we alleen werken ten laste van onszelf – de verhuurder dus – voor onze rekening nemen.
Toch wordt soms pas ter plaatse duidelijk wie finaal verantwoordelijk is. Met het boekje 'Ziezo, een leidraad voor onderhoud en herstellingen' komen we er samen met de huurder meestal wel uit.

In 2021 maakten we 2.076 werkbonnen aan. Dat zijn er 224 meer dan het jaar voordien. Dit is bijna een absoluut record – in 2016 waren er 2.294 werkbonnen-, dat we meteen ook moeten relativeren. Voor sommige is er eerst een werkopdracht voor de eigen technische medewerkers. Wanneer blijkt dat het probleem te complex is, wordt er een nieuwe werkbon aangemaakt voor een externe firma. Dit betekent dat één probleem soms twee werkbonnen heeft. Daar willen we de komende jaren in rationaliseren.



In 2021 was 63% van de uitgevoerde herstellingen ten laste van de vennootschap (59% in 2020 en 68% in 2019), 13% van de huurder, 7% 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 3% in 2021. Dit gaat dan om werkbonnen met gecombineerde opdrachten waarbij de verantwoordelijkheid verschillend is per (deel)opdracht. In 2020 was dat nog 12%. Dit duidt erop dat dit jaar duidelijker was wie de herstelling ten laste moest nemen. De opdrachten ten laste van de huurders staan ter discussie. Door die niet langer op te nemen, kunnen we meer dan 10% besparen op het aantal opdrachten. Vraag is dan wel of de herstellingen ten laste van de huurder dan nog wel worden uitgevoerd. Al zullen lang niet alle herstellingen ten laste van de

huurder gemeld worden tijdens de duur van de huurovereenkomst en pas in beeld komen aan het einde van de huurovereenkomst tijdens de controle in de opzegperiode.

Die werken aan het einde van een huurcontract zijn vaak ten laste van de vertrokken huurder. In 2021 was dit goed voor 7%. In 2020 was dat slechts 2%. Dit is een indicatie dat de vertrokken huurders de woning minder goed hebben overgelaten. Voor het OCMW van Lier (3%) en van Ranst (1%) zijn er slechts beperkte tussenkomsten.

Tot slot zijn er nog een aantal herstellingen in verzekeringskwesties (3%).
Deze cijfers zijn al enkele jaren stabiel.

Eind 2021 liet één van de technische medewerkers weten dat hij elders werk had gevonden. Tegelijk liepen er in het kader van de vorming van de woonmaatschappij gesprekken met de collega's van Volkswoningen van Duffel (VvD) over de aanpak van herstellingen. VvD beschikt niet over een eigen technische ploeg en werkt uitsluitend met raamcontracten. Beide benaderingen hebben hun kwaliteiten en beperkingen. De volgende maanden zullen we moeten uitklaren welke aanpak we implementeren in die nieuwe woonmaatschappij. Intussen wordt de afscheidnemende technisch medewerker niet vervangen. Per definitie zullen bepaalde herstellingen dan meteen naar een externe firma worden doorgeschoven.

WIE DOET WAT

De eigen medewerkers nemen het overgrote deel (85% net als in 2020) van de problemen voor hun rekening of doen een eerste interventie. Verschillende onderhoudstaken werden reeds uitbesteed aan derden:

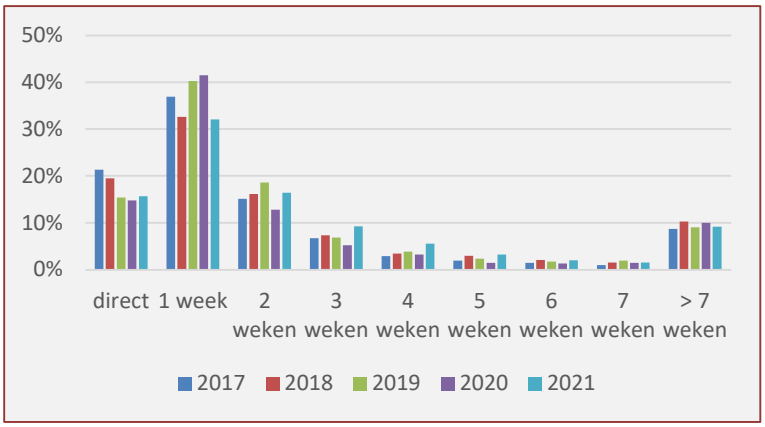
- De firma Manus voor het groenonderhoud.
- De firma Cofely voor het nazicht en onderhoud van de individuele centrale verwarming
- De firma Abati voor het nazicht van de collectieve verwarmingsinstallaties
- De firma Otis voor het onderhoud van de liften en de bevrijding van personen.

Controle op de werkzaamheden van de eigen technische medewerkers is noodzakelijk. Ervaring leert dat onze huurders scherp reageren wanneer herstellingen door hen niet goed werden uitgevoerd. Maar we willen op termijn niet alleen controle op de kwaliteit van het geleverde werk op zich, maar ook op de planning, de wijze van afspreken met de huurders, de klantvriendelijkheid, de netheid.

Dit geldt zo mogelijk nog meer voor de werkzaamheden van derden. Huurders betalen via de huurlasten minstens een deel van de kosten. Voor die bijdrage mogen ze correcte dienstverlening verwachten, correct dus in al haar aspecten.

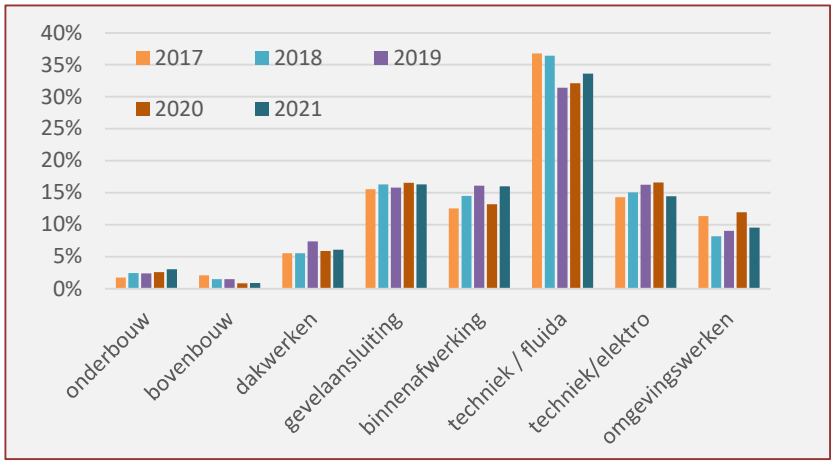
Naast onze eigen technici hebben we 40 verschillende externe partners ingeschakeld. Per discipline zoeken we steeds meerdere, lokale aannemers. De bereikbaarheid en snelheid van interventie is immers een belangrijk kosten- en kwaliteitselement. Dit gebeurt uiteraard steeds met respect voor de wetgeving overheidsopdrachten.

Bijna 16% van alle werken wordt de dag zelf uitgevoerd. Goed 48% gebeurt binnen de week en bijna 65% 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. Sommige werkbonnen werden te laat afgemeld of ontsnappen omwille van meer dringende problemen aan de aandacht. Daarom zullen openstaande meldingen in de toekomst regelmatiger geëvalueerd moeten worden.



AARD VAN DE INTERVENTIES

Uit de volgende grafiek blijkt duidelijk dat de interventies voor techniek/fluida al jaren met ongeveer 1/3de van alle interventies het grootste aandeel hebben. In 2021 was dit goed voor 33,6%. Het gaat dan om interventies aan de centrale verwarming, het sanitair, leidingen en riolering. De vragen voor gevelsluiting, binnenafwerking en techniek/elektro nemen elk ongeveer 15% 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. Het gaat dan vooral over elektriciteit en de laatste jaren ook over ventilatie. Onder binnenafwerking verstaan we binnendeuren, vloeren, bepleistering. Deze drie zijn in 2021 goed voor respectievelijk 16,3%, 14,5 en 16%.



Voor dakwerken is er in vergelijking met vorig jaar opnieuw een kleine stijging. Zoals steeds spelen stormen en rukwinden hier een belangrijke rol. En uiteraard de kwaliteit van de daken zelf. Daarom zullen we in 2022 de daken van alle woningen in het Hemelplein (ouderdom) en de Mechelpoort buiten de Ring (asbest) vervangen. Naast de dakbedekking zijn er uiteraard ook de dakgoten. De meeste herstellingen aan de daken situeren zich daar en aan de schouwaansluitingen.

In totaal werden bij 754 verschillende huurders werken uitgevoerd (630 in 2020). Dit betekent dat we bij 65% van al onze huurders zijn langs geweest. Daarvan namen de eigen technische medewerkers 89% voor hun rekening. Of anders gesteld: zij kregen bij 671 huurders een beeld van de binnenkant van onze woningen (58%). Op die manier krijgen we een goed beeld op de toestand in een groot deel van ons patrimonium. Dit is een belangrijke afweging in de keuze voor eigen technische medewerkers versus raamcontracten met derden.

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 in 2021 werden uitgevoerd.

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.
Op een gelijkaardige manier werd de verzekering ABR of alle bouwplaats risico's aanbesteed. Sinds 2021 zitten we al in de tweede periode van vier jaar (ieder contract mag maximaal vier jaar lopen). Vanaf nu is Ethias verzekeraar en worden de dossiers behartigd door het kantoor Van Dessel uit Berlaar.

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. De service verbeterde duidelijk in de loop van dit jaar.

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. Eind 2021 heeft onze vennootschap al 25 liften in beheer. Vijftien geleden waren dat er slechts 5.

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.

Het groenonderhoud van gemeenschappelijke tuinen of in leegstaande woningen werd in 2019 via een samenaankoop met de collega's van Volkswoningen van Duffel toevertrouwd aan de firma Manus. Dit contract vroeg toch om heel wat controle zowel inzake planning en uitvoering als in facturatie. Onze voorlopige ervaring is toch dat dit leerwerkbedrijf dan wel scherpere prijzen biedt, maar niet de verwachte kwaliteit kan leveren. De klimaatveranderingen maken groenonderhoud niet eenvoudiger en Covid 19 zorgde voor heel wat moeilijkheden in de planning, maar net op dergelijke momenten verwachten we des te meer duidelijke communicatie. Een grondige evaluatie samen met de collega's van Duffel dringt zich op.

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 er telkens volgend teken °.

De meeste aspecten komen reeds aan bod in dit verslag.

	gem. 2017	gem. 2018	gem. 2019	gem. 2020	gem. 2021
Patrimonium	1.012	1.041	1.083	1.113	1.188
In eigendom	948	977	1.019	1.049	1.125
In beheer OCMW Lier	50	50	50	50	49
In beheer OCMW Ranst	14	14	14	14	14
Achterstal zittende huurder					
Huur en huurlasten	68.678	96.706	78.294	72.798	60.733
Aantal dossiers	162	175	163	159	192
Garages	7.096	6.888	5.774	6.621	6.120
Aantal dossiers	48	42	46	46	45
Achterstal vertrokken huurders					
Huur en huurlasten	24.184	26.160	30.991	28.091	41.676
Aantal dossiers	26	33	39	39	54
Openstaande facturen herstellingen					
	20.817	27.042	29.077	20.087	34.555
Leegstand (aantallen) einde maand					
	17	22	31	33	52
In afwachting nieuwbouw/ renov.	11	10	23	28	37
Huurderswisseling	5	11	6	5	15
Andere	1	1	1	0	0
Bezettingsgraad	98%	98%	97%	97%	96%
Herstellingen eigen medewerker°					
Werkbons	133	143	138	131	143
Uitgevoerd	130	140	137	135	138
Herstellingen derden°					
Werkbons	16	22	18	23	26
Uitgevoerd	14	19	17	20	24

	gem. 2017	gem. 2018	gem. 2019	gem. 2020	gem. 2021
Verhuringen°					
	7	8	7	7	11
Mutaties	20%	33%	18%	6%	24%
Chronologisch	73%	61%	78%	92%	72%
Prioriteit	1%	0%	0%	0%	0%
In beheer (OCMW Lier/ Ranst)	6%	6%	5%	2%	4%
Garage			4	4	7
Kandidaat-huurders (nieuw)°					
	36	37	32	26	30
Nieuw (Lier)	67%	68%	69%	68%	62%
Nieuw (buiten Lier)	25%	27%	24%	32%	38%
Toewijzingen°					
	7	8	8	10	9
Uitgenodigd voor verhuring	21	34	28	29	53
Opgedaagd	93%	83%	76%	76%	69%
Geweigerd	22%	28%	28%	29%	12%
Niet opgedaagd	7%	17%	16%	24%	31%
Opzeg huurovereenkomst – einde°					
	5	6	6	3	8
*1 maand opzeg**	31%	32%	29%	40%	21%
Mutaties	31%	44%	17%	13%	36%
3 maanden opzeg	33%	22%	12%	40%	26%
Opzeg door LMH	4%	0%	0%	0%	14%
Uithuiszetting	0%	1%	4%	5%	3%
Aankoop	0%	0%	0%	0%	0%
Sociale dienst					
Huisbezoeken°	5	25	39	27	33
Domiciliefraude	2%	2%	2%	2%	2%
Leefbaarheid	29%	35%	27%	23%	20%
Huurachterstal	7%	1%	1%	4%	3%
Nieuwe huurder	5%	11%	21%	29%	29%
Woonbegeleiding	2%	0%	3%	1%	2%
Onderhoud	49%	43%	25%	16%	19%
Diverse	5%	8%	20%	26%	23%
Contacten kantoor°	2	3	2	3	2
Domiciliefraude	16%	21%	45%	45%	50%
Leefbaarheid	24%	58%	36%	41%	17%
Huurachterstal	32%	3%	0%	18%	25%
Huurberekening	20%	0%	0%	0%	0%
Nieuwe huurders	0%	0%	0%	0%	0%
Diverse	8%	18%	18%	5%	0%

	gem. 2017	gem. 2018	gem. 2019	gem. 2020	gem. 2021
Bijwoningen					
Aanvragen (jaarlijks)	22	42	33	30	34
Toegestaan	95%	90%	97%	97%	94%
Partner	41%	40%	27%	20%	26%
Broer/ zus	14%	0%	3%	3%	9%
Ouder(s)	0%	0%	3%	3%	6%
Dochter/ zoon	36%	31%	39%	27%	32%
Kleindochter/ kleinzoon	5%	7%	6%	10%	6%
Nicht/ neef	0%	2%	3%	10%	0%
Kennis	0%	19%	18%	23%	15%
Huurprijsherzieningen°					
Aanvragen (per maand)		14	14	16	13
Pensioen		23%	19%	18%	12%
Extra persoon met ink		13%	5%	11%	12%
Persoon minder met ink		13%	13%	31%	27%
1/5de minder inkomen		51%	63%	41%	49%
Toegestaan		80%	84%	81%	83%
Pensioen		90%	94%	88%	100%
Extra persoon met ink		95%	100%	86%	100%
Persoon minder met ink		100%	100%	100%	100%
1/5de minder inkomen		66%	76%	61%	66%

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

De meeste details werden hoger al besproken:

- Met een gemiddelde van 11 verhuringen per maand was 2021 een top jaar. Dat wil zeggen dat 132 kandidaten dit jaar een nieuwe huurovereenkomst mochten afsluiten.
- De sociale dienst raakt stilaan terug op kruissnelheid met bijna 400 huisbezoeken in 2021. Nieuwe huurders worden binnen de zes maanden bezocht. Dit is goed voor 1/3de van alle bezoeken. Daarnaast scoren de huisbezoeken wegens problemen rond leefbaarheid en onderhoud van de woning telkens 20%.
- De bezettingsgraad is gezakt naar 96% en is vooral toe te schrijven aan de vele woningen die leegstaan in afwachting van renovatie of sloop.

BOUWPROJECTEN

Nieuwbouw in uitvoering

RANST – SPELTLAAN: 12 APPARTEMENTEN EN 14 WONINGEN

De werken in de Speltlaan in Ranst liepen eind 2021 al bijna twee jaar en zullen uiteindelijk de voorziene termijn ver overschrijden. Covid 19 zorgde voor enige vertraging, maar vooral de veelvuldige inbraakpogingen en de daarbij horende schade aan deuren en ramen zorgden voor extra kopzorgen bij de aannemer. We betreuren dat er niet beter werd geïnvesteerd in degelijke werfafsluiting en camerabewaking.
Dankzij de ABR-verzekering kon de aannemer een deel van de kosten verrekenen. ABR staat voor Alle Bouwplaats Risico's en dit is een verzekering die we samen met heel wat sociale huisvestingsmaatschappijen in Vlaanderen hebben gegund. Daarbij worden alle partijen: bouwheer, aannemer en studiediensten samen verzekerd. Helaas is de vertraging in de werken niet verzekerd. Begin 2022 moest dan nog worden afgerekend met aanzienlijke stormschade. Deze werf werd echt niet gespaard van tegenslagen.

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 het dichtst bij de watertoren, ondergronds onder het appartementsgebouw. De woningen aan de Ranstsesteenweg hebben een eigen staanplaats. De staanplaatsen voor de acht andere woningen liggen gegroepeerd op het terrein. Verder zijn er nog een aantal parkeerplaatsen voor bezoekers voorzien bij het oprijden van de site.

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 april 2022

WITHOF - SANDER DE VOSSTRAAT 18: 26 APPARTEMENTEN EN EEN GEMEENSCHAPSRUIMTE

De aankoop van de villa Withof en aanpalende gronden dateert van 2007. Uiteindelijk konden we eind 2020 starten met de eigenlijke bouwwerken.
De samenwerking met de aannemer loopt uitstekend. Het was dan ook erg jammer toen midden 2021 de gaanderij tussen de twee gebouwen aan achterzijde van het perceel instortte. Twee arbeiders werden daarbij zwaargewond. We weten inmiddels dat hun herstel voorspoedig verloopt. De oorzaak was een menselijke fout. Toch zette dit een domper op de voortgang van de werken. Dit deel van de gaanderij moest opnieuw in productie. Begin 2022 kon het nieuwe deel met succes geplaatst worden.

De vijver baarde een tijdje zorgen omdat de tijdelijke overloop af en toe verstopt raakte en het overtollige water in de eigen garage terechtkwam. Ook dat probleem is inmiddels weer van de baan. Bij de latere omgevingswerken wordt bovendien nog een extra bufferbeken voorzien onder het openbaar domein.

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	afwerking en planning omgevingswerken
Voorlopige oplevering	vermoedelijk juni 2022

Renovatie en onderhoudswerken in uitvoering

Mechelpoort buiten de ring: renovatie 10 woningen

Vergelijkbare werken in 8 woningen in de wijk Donk startten drie maanden later. Ze werden opgeleverd in de loop van 2021 (zie hieronder). Deze aannemer was eind 2021 nog lang niet toe aan afwerking, laat staan aan oplevering.
Op 31 december was er al een termijnoverschrijding van 75 kalenderdagen. De volledige termijnboete (maximaal 5% van de inschrijvingsprijs) of iets meer dan € 35.000 zal de aannemer allicht verschuldigd zijn. Dat lijkt misschien een goede zaak. Helaas staat daar wellicht een half jaar niet geïnde huurinkomsten tegenover en de extra inzet van eigen medewerkers en architecten. Kortom, niemand wordt echt beter van dergelijke vertragingen. Nog meer vertragingen geven geen recht meer op extra compensatie of boete. We blijven aandringen op voortgang van de werken, maar de verweermiddelen zijn beperkt.
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	P.I.C. NV
Architect	AR2
Startdatum	23/11/2020
Uitvoeringstermijn	240 kalenderdagen
Voorlopige oplevering	vermoedelijk mei 2022
Fase	afwerking - buitenaanleg

Donk 8 woningen en woning in Hemelplein 7

De volgende 8 woningen in de wijk Donk en een laatste woning op het Hemelplein waren aan de beurt voor een grondige renovatie. In de woningen in de wijk Donk waren de ramen eerder al vervangen en de daken geïsoleerd. Het dak van de woning in het Hemelplein 7 komt later aan de beurt (zie planning renovatiewerken). Maar verder werden al deze woningen gestript en volledig vernieuwd aan de binnenzijde: riolering, pleisterwerk en vloeren, binnendeuren, elektriciteit en centrale verwarming, keuken en badkamer. Waar nodig werden ook de tuinen en de tuinbergingen opgekuist en opgefrist. In één woning werd een deel van de buitengevel hersteld toen bleek dat deze erg verzakt was.

Het Hemelplein 7 is een kleine woning met één slaapkamer. De woningen in de Donk hebben op één uitzondering na drie slaapkamers. De andere woning beschikt over twee slaapkamers.

Financiering	FS3
Bestelbedrag	€ 624.736,08 (Donk) en € 72.597,68 (Hemelplein 7)
Aannemer	PIT Antwerpen NV en Poels NV
Architect	AR2
Startdatum	22/2/2021 en 1/3/2021
Uitvoeringstermijn	240 en 120 kalenderdagen
Voorlopige oplevering	Donk 30/11/2021 en Hemelplein 10/8/2021
Fase	verhuurd

VERVANGEN VAN CV-KETELS IN 91 WONINGEN

Ieder jaar vervangen we de Cv-ketels die minstens 15 jaar oud zijn of de laatste jaren regelmatig herstellingen vereisten. In de loop van dit jaar werden in vier percelen in totaal 91 ketels vervangen.
De woningen waar dit gebeurde, liggen verspreid over het patrimonium:

- Abtsherbergstraat (Coypoort): 25 ketels
- Mechelpoort binnen de ring 8 stuks, Bogerse velden 5 stuks, Herderin 4 stuks
- Bogerse velden 16 stuks, Mechelpoort buiten de ring 4 stuks, Woudstraat 4 stuks
- Mechelpoort binnen de ring en Bogerse velden telkens 1 stuk, Blokstraat 19 stuks, Kantstraat 4 stuks

Waar mogelijk opteren voor de vervanging van de ketels in alle woningen van eenzelfde project. Dit was het geval in de Abtsherbergstraat, de Blokstraat, Kantstraat, Woudstraat en de 16 ketels in de Bogerse velden.
Dat sommige woningen 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 proberen we te verlaten wegens te fragmentarisch.

Financiering	FS3
Bestelbedrag	€ 204.699,54
Aannemer	Vedisan en AVS COMM V
Startdatum	1/4/2021, 1/9/2021 en 4/10/2021
Uitvoeringstermijn	65 kalenderdagen
Fase	opgeleverd.

SCHILDERSWIJK: VERVANGEN VAN KEUKENS EN BADKAMERS IN 190 WONINGEN EN APPARTEMENTEN

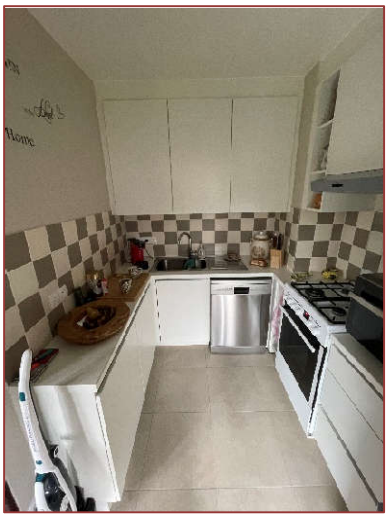
Na jaren van voorbereiding met de opmaak van een gedetailleerde inventaris, overleg over aanpak en budgettaire planning, kon de vervanging van keukens en badkamers eindelijk worden aanbesteed.
Omwille van de grote aantallen hebben we ervoor geopteerd deze werken in 7 percelen op te splitsen.
In de loop van 2021 zijn we gestart met perceel 1 m.n. de 33 woningen in de Jacob Jordaenslaan. De

werken vingen aan op 1 april 2021 om in principe te eindigen op 16 februari 2022. De lange uitvoeringstermijn wijst er al op dat het de bedoeling was om de woningen mondjesmaat aan te pakken.
In het bestek lezen we letterlijk:

PLANNING VOOR HET GANSE PERCEEL:
Voor het totaal aan werken "perceel 1 - M3/3 - 33 woningen" bedraagt de uitvoeringstermijn 322 kalenderdagen.
DEELTERMIJN EN FASERING PER KEUKEN:
Het geheel aan werken in de keuken van elke afzonderlijke woning moet afgerond zijn binnen een onafgebroken uitvoeringstermijn van 40 kalenderdagen vanaf de start van de werken aan deze woning. Deze termijn wordt als volgt gefaseerd:
- fase 1: afbraakwerken - technieken - pleisterwerken - chape en tegelwerken: 14 kalenderdagen
- fase 2: droogtijd; 21 kalenderdagen
- fase 3: keuken en gordijnkast - laatste afwerkingen technieken - primer; 5 kalenderdagen

(a) Binnen deze verplichte droogtijd mogen geen werken uitgevoerd worden. De aannemer reinigt de werfzone volledig aan het einde van fase 1 zodat de bewoners gedurende de droogtijd gebruik kunnen maken van de ruimte. De aannemer zal bovendien gedurende de ganse droogtijd een tijdelijke "werfkeuken" plaatsen die het de bewoners toelaat om (eenvoudig) te koken en af te wassen. Deze keukenopstelling mag zich beperken tot een werktablet met lengte 1,5 meter, een kleine afwasbak met kraan (KW en WW) en afvoer met sifon, 2 werkende stopcontacten en een eenvoudig elektrisch kooktoestel type tafelmodel met min. 2 kookplaten. Het werktablet dient in meubelplaat voorzien te zijn zodat het eenvoudig kan gereinigd worden.
(b) fase 3 mag slechts aanvatten wanneer het nieuwe pleisterwerk voldoende uitgedroogd is. Het meten van de vochtigheid van het pleisterwerk gebeurt i.o.v. opdrachtgever en architect.

DEELTERMIJN EN FASERING PER BADKAMER:
Het geheel aan werken in de badkamer van elke afzonderlijke woning moet afgerond zijn binnen een onafgebroken uitvoeringstermijn van 18 kalenderdagen vanaf de start van de werken aan deze woning.
GELIJKTIJDIGHEID VAN WERKEN:
De werken aan de keuken en de badkamer in eenzelfde woning mogen niet gelijktijdig gebeuren. Indien het gastentoilet mee wordt gerenoveerd, wordt dit tezamen met de keukenrenovatie uitgevoerd zodat minstens 1 toilet in gebruik blijft.
RESPECTEREN VAN DEELTERMIJNEN EN FASERINGEN:
Overschrijding van deze deeltermijnen en faseringen geeft aanleiding tot het vorderen van dezelfde vertragingsboete die van toepassing is bij het overschrijden van de totale uitvoeringstermijn.



De aannemer is erin geslaagd om al deze afspraken met voeten te treden. Dit zorgde om zeer begrijpelijke redenen tot heel wat ongenoegen bij de bewoners. Helaas laat de wetgeving overheidsopdrachten ons weinig mogelijkheden om hier streng tegen op te treden.

We vermelden hier nog graag dat alle bewoners indien gewenst de mogelijkheid kregen om een sanitair unit en een noodkeuken ter beschikking te hebben.

De aannemer weren voor de volgende fasen is helaas geen optie omdat hij dan een bedrag van 10% van de niet uitgevoerde werken kan vorderen. We zullen erop moeten toezien dat slechts enkele

woningen gelijktijdig worden aangepakt en afgewerkt. Sommige onderaannemers worden per definitie geweerd wegens al te grote nalatigheden.

Financiering	FS3
Bestelbedrag	€ 3.179.927,23
Aannemer	P.I.C. NV
Ontwerper	AR2
Startdatum	1/4/2021,
Uitvoeringstermijn	322 kalenderdagen
Voorlopige oplevering	voorzien op 16/2/2022 maar wellicht pas eind april 2022
Fase 1	Afwerking

B9 Bogerse velden: omvormen elektrische verwarming naar centrale verwarming op gas

De bestaande woningen en appartementen worden nu elektrisch verwarmd. De verwarming gebeurt in de vorm van convectoren en accumulatoren. De warmwatervoorziening gebeurt via een elektrische boiler. Beide systemen zijn allerminst duurzaam. Vervanging drong zich op. Een eerder uitgevoerde studie bood een aantal mogelijkheden gaande van zeer dure warmtepompen tot de haalbare installatie van centrale verwarming op gas voor zowel de verwarming als de productie van warm water.

Deze omvorming vereist ook een aantal bouwkundige aanpassingen in het gebouw zoals elektriciteitswerken, plaatsen van schouwen, doorboringen van gevels, ... De woningen en de appartementen waren nog niet aangesloten op het gasnet. Hiervoor werden de nodige afspraken gemaakt met Fluvius, de netbeheerder.

Het gaat om 30 appartementen en 27 woningen in de Kreeft- en Leeuwstraat en 2 woningen in de Guldensporenlaan.

Financiering	FS3
Bestelbedrag	€ 622.820
Aannemer	Total Energy Solutions – ADS
Ontwerper	Ingenieursbureau Leen Glassée
Startdatum	2/8/2021
Uitvoeringstermijn	244 kalenderdagen
Voorlopig oplevering	voorzien april 222
Fase	installatie appartementen – woningen zijn reeds afgewerkt

Blokstraat 7 en Amerstraat: plaatsen /vervangen van slagbomen.

In de Blokstraat 7 waren er al langer veelvuldige problemen met deze 17-jarige slagboom. Sommige huurders en bezoekers vonden er niet beter op dan de sensor te overplakken en zodoende buiten werking te stellen. De herstellingskost was ondertussen dermate hoog dat vervanging zich opdrong.

In de Amerstraat 7-9-11-13 waren geen slagbomen voorzien bij de realisatie van dit project. Om oneigenlijk gebruik van de betalende parkeerplaatsen te vermijden, was beperking van de toegang noodzakelijk. Omwille van de beperkte hoogte onder het gebouw voorzagen we hier slagbomen met knikarm (lengte = 3,5m).

Financiering	FS3
Bestelbedrag	€ 17.811
Aannemer	GERCO
Startdatum	8/3/2021
Fase	opgeleverd.

KANTOOR: SCHILDERWERKEN BUITENSCHRIJNWERK

De ramen en inkomdeuren van onze kantoren in de Abtsherbergstraat waren dringen aan een onderhoudsbeurt toe. De technische dienst maakte een bestek op en stuurde een prijsvraag uit.
De werken werden in de loop van dit jaar uitgevoerd

Financiering	FS3
Bestelbedrag	€ 13.840
Aannemer	Philip Peeters schilderwerken
Startdatum	7/9/2021
Fase	opgeleverd.

Nieuwbouw in ontwerp

KOZAK: 30 APPARTEMENTEN

De aanvraag voor het CBO-dossier[8] dateert al van 2019.
De buurtbewoners werden reeds geïnformeerd. Op basis van enkele opmerkingen moest het plan worden aangepast van drie naar twee bouwlagen. Dit was werk voor de projectontwikkelaar Cosimco en haar architect.
Stad en OCMW Lier dienden een sloopdossier voor te bereiden en wensten op basis van de opmerkingen van de buurtbewoners een programma van eisen op te stellen voor de aanleg van het openbaar groen. Het lokaal bestuur of beter de eigenaar van de grond moet in het kader van een dergelijk CBO-dossier zorgen voor de aanleg van het publiek groen. De projectontwikkelaar realiseert een CBO-project aan uitgeruste weg.
Een programma van eisen gebaseerd op vrijblijvende opmerkingen van buurtbewoners leidt bijna automatisch tot een opbod van verzuchtingen en wensen. Het mocht dan ook niet verbazen dat het resultaat dat de ontwerper op papier zette vele malen te duur was voor het budget van de stad Lier.

Het duurde niet alleen erg lang voor dat ontwerpplan er lag. Bovendien moest het nog worden herwerkt. Ook het sloopdossier werd onderworpen aan heel wat intern overleg.

Pas begin 2022 kon er eindelijk een nieuw voorstel aan de buurtbewoners worden voorgelegd. Omdat het bouwvolume verlaagd was tot twee bouwlagen, beperkte de grootste commentaar zich tot het beperkt aantal publieke parkeerplaatsen. De stad hield voet bij stuk en verwees naar de scheefgegroeide situatie van het verleden waarbij buurtbewoners uit de aanpalende straten gretig gebruik maakten van het overschot aan parkeerruimte op deze site.

Het duurde dus tot begin 2022 voor er effectief een omgevingsvergunning werd aangevraagd waarbij alle elementen: sloop, bouwdossier, omgevingsaanleg, realisatie laagspanningscabine werden geïntegreerd.

Financiering	FS3
Raming	€ 3.690.000
Aannemer	Cosimco
Fase	voorbereiding omgevingsvergunning

[8] 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.

DONK: VERVANGINGSBOUW VAN 21 WONINGEN.

Om de volledige site Tulpenlaan 33-41/ Mimosalaan 45-53 en de aanpalende garages in dit dossier op te nemen, raadde stad Lier aan om een mobiliteitsstudie te bestellen. De firma SWECO leverde begin 2021 haar rapport af.
Daarin lezen we volgend advies:
Er wordt voorgesteld om 14 parkeerboxen ter hoogte van de Mimosalaan 45 af te breken en hier 16 reguliere, publieke parkeerplaatsen van te maken. Hierdoor zal de parkeerbezettingsgraad in de in de Mimosalaan dalen tot 60%. Daarnaast wordt er voorgesteld om een verbinding te creëren ter hoogte van deze parkeerboxen tussen de Mimosalaan en de Tulpenlaan. Op dit moment moet al het verkeer van de Mimosalaan het kruispunt met de Rozenlaan nemen om de wijk te verlaten. Een nieuwe verbinding tussen de Mimosalaan en de Tulpenlaan zal ervoor zorgen dat het verkeer afkomstig van de woningen tussen de Mimosalaan 45 tot 82 kan gebruik maken van deze nieuwe verbinding, met een positieve invloed op de verkeersdrukte in de Mimosalaan 8 tot 44 en een betere verkeerscirculatie in de wijk.

Dit advies werd besproken met enkele stedelijke diensten. Daar kon men akkoord gaan met het deel over de parkeermogelijkheden, maar had men bezwaren tegen de extra verbinding omdat dit wellicht voor bijkomende circulatie zou zorgen.

Om deze plek te ontwikkelen was er nog een bijkomende hindernis: slechts 9 van de 10 woningen zijn in eigendom van de vennootschap. Met de eigenaar van de tiende woning werden gesprekken gestart over een mogelijke ruil. De vennootschap wil voor dit gezin een nieuwe woning realiseren in de wijk m.n. in het project dat voorligt. Dit zou betekenen dat dit project in twee fasen moet verlopen m.n. een eerste fase met de vervangingsbouw van de panden in de Irislaan 11-23 en Dalialaan 14-20 zodat de eigenaar kan verhuizen naar één van deze woningen en vervolgens een tweede fase met de woningen in de Tulpenlaan en Mimosalaan. Zodra er een akkoord is met de eigenaar in kwestie, zal de omgevingsvergunning worden aangevraagd in de loop van 2022.

Financiering	FS3
Raming	€ 2.300.000
Fase	Voorbesprekingen

MECHELBAAN: VERVANGINGSBOUW VAN 20 WONINGEN.

Het blijft de bedoeling dat we de 20 woningen in Mechelbaan slopen en vervangen door nieuwe woningen en/of appartementen.
Liefst zouden we deze site ontwikkelen samen met het aanpalende project van het OCMW waar momenteel 10 woningen voor ouderen staan.

Reeds meer dan een jaar wachten we op een beslissing van de stad Lier over de afbakening van de dorpskern van Koningshooikt. Wanneer dit project valt binnen de dorpskern zijn er diverse mogelijkheden om deze site(s) in te vullen. Dan kan er minstens worden nagedacht over groepswoningbouw en kan de rooilijn wijzigen. Indien dat niet het geval is, mogen er alleen nieuwe eengezinswoningen komen parallel aan de straat. De site is 90 meter breed. Momenteel staan er 20 woningen met een gevelbreedte van 4,5 m. Op 90 m kunnen we nooit meer evenveel woningen realiseren, zeker niet wanneer we grotere woningen willen kunnen aanbieden. Dit zou dus een inkrimping van het aanbod betekenen.

Foto jan van bostraeten

Toch pleit de stad Lier in haar woonbehoefteplan voor 9% sociale woningen. Als we zelfs op deze plek geen extra woningen kunnen of mogen realiseren dan moet men zich toch afvragen waar het nog wel zal kunnen.

Renovatie en onderhoudswerken in ontwerp

Mechelpoort buiten de ring: vernieuwing dakbedekking

De VMSW lanceerde in 2020 de campagne “design and insulate” waarop sociale huisvestingsmaatschappijen kunnen intekenen. Dit wil zeggen dat er een raamcontract is waarbinnen we zelf eigen isolatieproject kunnen onderhandelen met de geselecteerde aannemer. In dit geval gaat het om “de Zolderse Dakwerken”.

Een eerste dossier dat we onderhandelden betreft de vervanging van de asbestleien op de daken van de woningen in de wijk Mechelpoort buiten de Ring (zadeldak). Een aantal jaar geleden werden al deze daken reeds geïsoleerd. Daardoor komt dit project niet in aanmerking voor subsidiëring. Aangezien verwijderen van asbestmaterialen behoort tot een andere prioritaire groep van ingrepen, kan dit wel worden uitgevoerd in het kader van dit raamcontract.

Raming: € 291.134,35 voor 28 woningen
Uitvoering: gepland in 2022

Hemelplein: vernieuwen en isoleren van daken

Dit dossier kadert wel volledig in de campagne “design and insulate”. De pannen van deze woningen dateren van 1951 en zijn na meer dan 70 jaar aan vervanging toe (zadeldak). Meteen de gelegenheid om te zorgen voor een degelijk pak isolatie. De platte daken van de bergingen worden eveneens vervangen.
We rekenen hier op een subsidiëring vanuit het Vlaams Klimaatfonds (VKF).

Raming: € 376.218,98 voor 26 woningen en een magazijn
Subsidie: € 20.688,15
Uitvoering: gepland in 2022

Pieter Breughellaan 10: plaatsen van digitale meters collectieve verwarming

Meten is weten en om die reden dringt de Europese Unie aan op transparante meetsystemen o.a. ook voor collectieve verwarmingsinstallaties.
In 2011 vervingen we de individuele centrale verwarming door een energiezuinige collectieve installatie. Voor iedere huurder was er een eenvoudige debietmeter voorzien. Dit laat toe om het eigen verbruik te meten voor zover men de moeite doet om maandelijks af te lezen.

Een digitale meter biedt zoveel meer mogelijkheden, voor de huurder voor eigen monitoring als voor onszelf tijdens de jaarlijkse afrekening. Deze meters zullen draadloos kunnen worden afgelezen en opgevolgd. Ook wanneer bepaalde meters geen of een zeer hoog verbruik noteren, kan er sneller

worden ingegrepen. Wanneer er geen verbruik is, kan dit wijzen op een defecte meter of op domiciliefraude wanneer de huurder in kwestie er niet verblijft. Bij te hoog verbruik zal de huurder worden geïnformeerd en kan hij zijn verwarmingsregime desgewenst bijsturen.

Dit dossier is een proefproject, dat we nadien ook kunnen herhalen in andere vergelijkbare gebouwen.

Raming: € 68.066,64
Uitvoering: gepland in 2022

BELGRADO: DIVERSE WERKEN

De gevelbekleding is na meer dan 10 jaar erg vervuild. De locatie vlak voor één van de meest gesloten spoorwegovergangen van Vlaanderen zorgt voor veel stilstaand gemotoriseerd verkeer en dus roetaanslag. De grondige reiniging staat in de planning maar kan alleen tijdens schoolvakanties wanneer de verkeersdruk lager ligt.

De voegen tussen de terrassen vormen al langer een probleem. Poets- en regenwater sijpelen erdoor en beschadigen de onderliggende afkasting boven de ramen. Daarom plannen we in 2022 de vernieuwing van alle voegen en vervolgens de vervanging van de beschadigde afkasting boven de ramen.

Raming:
- Reiniging beplating: € 4.000
- Terrasvoegen: € 9.000
- Vervanging afkasting: nog niet begroot

Uitvoering: gepland in 2022

FINANCIES: VERGELIJKENDE CIJFERS 2018 - 2021

Activa

			31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018
Vaste activa			**109.370.859,09**	**101.957.605,84**	**91.683.477,18**	**83.881.310,56**
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		109.368.245,92	101.956.601,84	91.551.373,18	83.249.206,56
	A.	Terreinen en gebouwen	88.789.334,58	89.876.364,68	81.063.739,92	77.066.135,55
	B.	Installaties, machines en uitrusting	2.616,09	591,88	1.421,81	3.013,66
	C.	Meubilair en rollend materieel	65.673,63	62.457,44	51.691,01	23.255,26
	D.	Leasing en soortgelijke rechten		0,00	0,00	0,00
	E.	Overige materiële vaste activa	255.068,31	259.416,16	263.764,01	268.111,86
	F.	Activa in aanbouw en vooruitbetalingen	20.255.553,31	11.757.771,67	10.170.756,43	5.888.690,23
IV.	Financiële vaste activa		2.613,17	1.004,00	132.104,00	632.104,00

De vaste activa stijgen met +/- € 7.400.000,00, een stijgende tendens die de laatste jaren een constante is geworden.

Bij de terreinen en gebouwen noteren we de afwerking en ingebruikname (april 2021) van het gebouw 'Het Bergsken' (12 huurappartementen) en 3 appartementsblokken in de Mimosalaan (40 huurappartementen), waar de verhuring is gestart op 1 juni 2021.
Het totale investeringsbedrag voor 'Het Bergsken' bedraagt € 3.196.235,40, verdeeld over € 407.509,17 voor de grond en € 2.788.726,02 voor het gebouw.
De appartementen in de Mimosalaan zijn een vervangingsbouw van bestaande woningen en vertegenwoordigen een investering van € 6.545.237,45.

We merken hier op dat de afschrijvingen op terreinen en gebouwen in 2021 volgens een nieuwe methode worden berekend. De afschrijvingstermijn voor terreinen en gebouwen is verlengd van 33 naar 50 jaar. Er is voor geopteerd om de boekwaarde te verdelen over de resterende (herberekende) afschrijvingstermijn.

Onder de activa in aanbouw vinden we de sites in Ranst (Speltlaan - 14 woningen en 12 appartementen) en Koningshooikt (Withof - 26 wooneenheden en een gemeenschapsruimte).
Beide zullen in 2022 in gebruik genomen worden, resp. op 01 juli en 1 oktober.

		31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018
Vlottende activa		**5.959.189,96**	**5.636.120,66**	**11.207.745,73**	**7.455.703,40**
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	16.626,75	9.670,46	9.269,12	2.191.187,60
	A. Voorraden	16.626,75	9.670,46	9.269,12	2.191.187,60
	B. Bestellingen in uitvoering	0,00	0,00	0,00	0,00
VII.	Vorderingen op ten hoogste één jaar	262.038,87	709.793,04	836.724,77	393.964,83
	A. Handelsvorderingen	121.281,88	337.186,31	321.904,15	166.109,64
	B. Overige vorderingen	140.756,99	372.606,73	514.820,62	227.855,19
VIII.	Gelbeleggingen	2.000.000,00	2.000.000,00	2.004.960.00	1.754.960,00
	A. Eigen aandelen	0,00	0,00	4.960,00	4.960,00
	B. Overige beleggingen	2.000.000,00	2.000.000,00	2.000.000,00	1.750.000,00
IX.	Liquide middelen	2.729.574,02	2.306.100,37	7.840.601,64	2.652.869,67
	Overlopende rekeningen	950.950,32	610.556,79	516.190,20	462.721,30
Totaal activa		**115.330.049,05**	**107.593.726,50**	**102.891.222,91**	**91.337.013,96**

Een eerste wijziging t.o.v. 2020 betreft de voorraad. De stijging is toe te schrijven aan de extra aankoop van rookmelders en dampkappen

Vorderingen op ten hoogste één jaar: de daling t.o.v. 2020 situeert zich zowel in de rubriek 'Handelsvorderingen' als 'Overige vorderingen'.
Bij de 'Handelsvorderingen' hebben we de betaling (2021) van de verkoop van een koopwoning (Vuurkruisenplein 20) t.b.v. € 230.000,00 die werd gevorderd in 2020. Daarnaast zijn de dubieuze debiteuren lichtjes gestegen.
De 'Overige vorderingen' zijn gedaald t.o.v. 2020 vanwege een daling van de 'kapitaalsubsidies voor sloop- en infrastructuur' (-€ 180.000,00) en 'te ontvangen glaspremies' (- € 50.000,00)

De liquide middelen zijn gestegen met € 325.000,00. De rekening van de huurwaarborgen vertoont een surplus van € 70,000,00. De R/C bij de VMSW heeft een saldo van + € 200.000,00 en de R/C bij Belfius een plussaldo van € 155.000,00. Dit is volstrekt normaal gezien de dagelijkse fluctuaties in de loop van het werkjaar.

De verhoging van de overlopende rekeningen is voornamelijk het gevolg van toegenomen (intrest)subsidies en tussenkomsten in VMSW-leningen (voornamelijk FS3-leningen), afgerond een extra bedrag van € 320.000,00. Daarnaast is er ook een toename van leveranciersfacturen die in 2021 werden gefactureerd maar die gerelateerd zijn aan 2022 (+ € 20.000).

Passiva

		31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018
Eigen vermogen		**18.557.345,40**	**17.695.254,16**	**17.853.439,35**	**15.578.988,72**
I.	Kapitaal	7.495,69	7.495,69	12.453,56	12.453,56
	A. Geplaatst kapitaal	29.995,60	29.995,60	34.955,60	34.955,60
	B. Niet opgevraagd kapitaal (-)	-22.499,91	-22.499,91	-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	10.190.393,26	9.603.057,28	9.538.636,89	7.582.933,03
	A. Wettelijke reserve	3.495,56	3.495,56	3.495,56	3.495,56
	B. Onbeschikbare reserves	7.909.018,51	7.321.682,53	7.257.262,14	5.301.558,28
	1. Voor eigen middelen	0,00	0,00	0,00	0,00
	2. Andere	7.909.018,51	7.321.682,53	7.257.262,14	5.301.558,28
	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	8.359.456,45	8.084.701,19	8.302.348,90	7.983.602,13

Het Eigen Vermogen is gestegen met € 860.000,00, te verklaren door enerzijds een toename van de onbeschikbare reserves - conform artikel 11 van de statuten – (€ 590.000,00) en anderzijds een toename van de kapitaalsubsidies voor recente projecten (vervangen CV ketels, verlichting Amerstraat) en minder recente projecten (bouwrijp maken Withof en Amerstraat), in totaal € 500.000,00. Daarnaast zijn er voor € 220.000,00 extra afboekingen van kapitaalsubsidies geweest, waardoor er een meersaldo van € 280.000,00 voor kapitaalsubsidies ontstaat.

		31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018
Voorzieningen en uitgestelde belastingen		**947.441,64**	**1.235.569,23**	**1.270.234,92**	**1.484.907,82**
VII.	A. Voorzieningen voor risico's en kosten	585.826,65	888.687,65	915.287,65	1.121.894,86
	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	585.826,65	888.687,65	915.287,65	1.121.894,86
	4. Overige risico's en kosten	0,00	0,00	0,00	0,00
	B. Uitgestelde belastingen	361.614,99	346.881,58	354.947,27	363.012,96

Hier zien we een terugval van de voorzieningen voor grote herstellings- en onderhoudswerken met € 300.000,00. Enkele voorzieningen werden afgeboekt omdat de FOD Financiën een herziening heeft toegepast n.a.v. een wetswijziging hieromtrent. Dit heeft tot gevolg dat hierop ook extra belastingen dienden betaald te worden voor de boekjaren 2019 en 2020.

			31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018
Schulden			**95.825.262,01**	**88.662.903,11**	**83.767.548,64**	**74.273.117,42**
VIII.	Schulden op meer dan één jaar		90.322.692,50	82.356.594,54	75.135.976,18	69.133.613,56
	A.	Financiële schulden	89.355.884,36	81.451.621,41	74.297.103,12	68.327.428,14
		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	89.355.884,36	81.451.621,41	74.297.103,12	68.327.428,14
		5. Overige leningen	0,00	0,00	0,00	0,00
	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	966.808,14	904.973,13	838.873,06	806.185,42
IX.	Schulden op ten hoogste één jaar		4.695.610,78	5.650.430,42	7.698.413,33	3.895.827,20
	A.	Schulden op meer dan één jr die binnen het jr vervallen	3.121.270,16	2.590.553,93	6.359.755,17	2.309.657,93
	B.	Financiële schulden	0,00	0,00	0,00	0,00
	C.	Handelsschulden	1.223.052,05	2.432.862,66	840.238,72	1.103.158,57
		1. Leveranciers	1.223.052,05	2.432.862,66	840.238,72	1.103.158,57
	D.	Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen	0,00	0,00	0,00	0,00
	E.	Schulden m.b.t. belastingen, bezoldigingen. en sociale lasten	266.083,72	538.416,88	423.776,29	414.648,43
		1. Belastingen	113.772,82	433.449,37	310.884,96	317.824,22
		2. Bezoldigingen en sociale lasten	152.310,90	104.967,51	112.891,33	96.824,21
	F.	Overige schulden	85.204,85	88.596,95	74.643,15	68.362,27
X.	Overlopende rekeningen		806.958,73	655.878.15	933.159,13	1.243.376,66
Totaal passiva			**115.330.049,05**	**107.593.726,50**	**102.891.222,91**	**91.337.013,96**

De financiële schulden – zowel op korte als lange termijn - zijn toegenomen met 8,07 % t.o.v. 2020. De schulden t.o.v. kredietinstellingen – integraal ten aanzien van de VMSW – zijn in absolute cijfers gestegen met € 7.904.263,00 (afgerond). Deze stijging is recht evenredig met de realisatie van enkele projecten in 2021 (Het Bergsken en Mimosalaan).

	31 / 12 / 2021	31 / 12 / 2020
Annuïteitenleningen VMSW LT	89.355.884,36	80.488.184,78
Marktconforme kredietverlening prefin. VB		0,00
Marktconforme kredietverlening VB op 10 j. NFS2	113.436,63	963.436,63

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 € 1.010,00 (hetzij onmiddellijk, hetzij in afbetaling). Voor garages is dit € 100,00. Deze bedragen worden 'in bewaring' gehouden en dienen terugbetaald te worden wanneer de huur wordt opgezegd. Er worden in dat geval wel eventuele kosten in mindering gebracht.

Vermits het aantal panden in gebruik is gestegen in 2021 (+ 52 huurappartementen), zijn ook de huurwaarborgen gestegen.

De schulden op ten hoogste één jaar zijn aanzienlijk afgenomen. Hier zien we verschillende oorzaken. De schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen stijgen met € 530.000,00 (hogere leninglast), terwijl de schulden aan leveranciers werden gehalveerd (- € 1.200.000,00) t.o.v. 2020, het gevolg van (tijdige) (eindejaars)factuurbetalingen aan leveranciers.

De schulden m.b.t. belastingen, bezoldigingen en sociale lasten zijn gevoelig gedaald. Een verklaring is dat de onroerende voorheffing (aanslagjaar 2021) in 2021 werd betaald terwijl dit het vorige boekjaar niet het geval was (betaling in 2021).
Daartegenover zijn de bezoldigingen en sociale lasten gestegen met € 50.000,00. Dit is te verklaren door een verhoogde RSZ-bijdrage (+ € 15.000,00 - betaling begin 2022), een verhoogde provisie voor vakantiegeld (+ € 10.000,00), de nog uit te betalen zitpenningen (2021) van de RvB (€ 17.000,00) en tenslotte de te betalen groepsverzekering van het personeel (€ 6.000,00)

Tenslotte blijven er nog de overlopende rekeningen. Hier zien we een stijging van € 150.000,00 die integraal is toe te schrijven aan de toe te rekenen intresten van leningen (VMSW).

Resultatenrekening

			31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018
I.		**Bedrijfsopbrengsten**	**5.881.688,01**	**5.260.310,86**	**10 624 308,71**	**4.797.565,95**
	A.	Omzet	5.522.879,31	5.111.531,92	10.431.933,94	4.576.661,50
	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	358.808,70	148.778,94	192 374,77	220.904,45

We stellen vast dat de omzet in 2021 is gestegen met 11,8 % (+ € 620.000,00). Het overgrote deel (66 % of € 410.000,00) van deze stijging is te verklaren door de verhoging van ontvangen huurgelden (+ 58 wooneenheden in 2021), terwijl de 'andere bedrijfsopbrengsten' gestegen zijn met 34 % (€ 210.000,00). Dit laatste heeft verschillende redenen. Zo zijn de subsidies voor FS3-leningen gestegen met € 80.000,00. De schadevergoeding bij wederverkoop (vergoeding voor verkoop van een aangekochte huurwoning voor het einde van 20 jaar na verwerving) gestegen met € 55.000,00.
We hebben in 2021 ook een aanzienlijk bedrag (€ 93.000,00) ontvangen voor kostenrecuperatie en boetes n.a.v. het eigendomsonderzoek buitenland.
Daartegenover zijn enkele ander posten gedaald : de glaspremies met € 20.000,00, de ontvangen schadevergoedingen patrimonium met € 7.000,00 en de recuperatie huurschade met € 9.000,00.

			31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018
II.		**Bedrijfskosten**	**-5.050.944,96**	**-4.953.586,22**	**-8 216 871,12**	**-4.323.037,01**
	A.	Handelsgoederen, grond- en hulpstoffen	-15.767,07	- 12.097,99	-3 868 259,67	-10.031,03
		1. Inkopen	-22.723,36	-12.499,33	-1 686 341,19	-2.007.344,11
		2. Wijziging in de voorraad (toename-; afname+)	6.956,29	401,34	-2 181 918,48	1.997.313,08
	B.	Diensten en diverse goederen	-984.356,16	-954.763,95	-936 944,62	-611.031,40
	C.	Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen	-899.033,49	-926.804,10	-792 004,50	-754.070,62
	D.	Afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op IMVA, MVA	-3.036.335,75	-2.745.584,39	-2 525 322,79	-2.308.262,72
	E.	Waardeverminderingen op voorraden, bestellingen in uitvoering, en handelsvorderingen (toevoegingen + en terugnemingen -)	-13.492,92	-2.125,94	-7 852,05	-13.012,58
	F.	Voorzieningen voor risico's en kosten (toevoegingen + en terugnemingen -)	302.861,00	26.600,00	206 607,21	-353.100,50
	G.	Andere bedrijfskosten	-404.820,57	-338.809,85	-293 094,70	-273.528,16

De totale bedrijfskosten zijn slechts gestegen met € 100.000,00 en deze stijging situeert zich in verschillende rubrieken.
Zo zijn de inkopen van handelsgoederen, grond- en hulpstoffen bijna verdubbeld, voornamelijk toe te schrijven aan (afsluitende) kosten (definitieve oplevering) aan de koopwoningen in de Bogerse Velden. De voorraadkosten zijn ook toegenomen door aankoop van extra rookmelders en dampkappen (zie hoger).

De stijging van de kosten voor diensten en diverse goederen is een samenraapsel van verschillende tendensen. Zo zijn de kosten voor drukwerk verdriedubbeld als gevolg van de uitgifte van het boek '100 jaar LMH'. De kosten voor diverse herstellingen aan woningen zijn eveneens gestegen (+ € 80.000,00). Vermelden we hier ook nog de verhoogde kosten voor gas en elektriciteit (+ € 28.000,00) die al voelbaar werden eind 2021.
Daarentegen zijn de kosten van ICT (- € 20.000,00) en erelonen advocaten en experts (- € 40.000,00); Deze laatste daling is het gevolg van expertisekosten voor onderzoeken naar eigendommen in het buitenland, kosten die in 2020 veel hoger lagen dan in 2021.

De daling van de bezoldigingskosten zijn te verklaren doordat de kosten van het ontslag van de boekhouder in 2020 werden betaald en in 2021 zijn weggevallen.

De afschrijvingen zijn verhoogd met € 280.000,00, volledig toe te schrijven aan de uitbreiding van het patrimonium.

Voor de rubriek 'waardeverminderingen op voorraden, bestellingen in uitvoering en handelsvorderingen' zien we een stijging, uitsluitend toe te wijzen aan de dubieuze debiteuren
Er werden in 2021 voor € 300.000,00 aangelegde provisies teruggenomen. Dit betrof provisies die niet meer voldeden aan de (vernieuwde) wettelijke vereisten.

Tenslotte zijn er nog de andere bedrijfsopbrengsten : een stijging van € 65.000,00 (+ 19 %). Hier zien we 2 verklaringen : de verhoging van de onroerende voorheffing (€ 45.000,00) en de verhoging van de dubieuze debiteuren (+ € 20.000,00)

			31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018
III.	**Bedrijfswinst (Bedrijfsverlies)**		**830.743,05**	**306.724,64**	**2.407.437,59**	**474.528,94**
IV.	**Financiële opbrengsten**		**1.927.857,73**	**1.703.888,02**	**1 440 748,89**	**1.228.909,39**
	A.	Opbrengsten uit financiële vaste activa	0,00	0,00	0,00	0,00
	B.	Opbrengsten uit vlottende activa	2.870,52	3.431,88	2 592,26	2.213,12
	C.	Andere financiële opbrengsten	1.924.987,21	1.700.456,14	1 438 156,63	1.226.696,27

We zien een verhoging van de 'andere financiële opbrengsten' met € 225.000,00.
Deze stijging is volledig toe te schrijven aan de ontvangen intrestsubsidies voor FS3-leningen (VMSW).

			31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018
V.	**Financiële kosten**		**-1.936.158,24**	**-2.050.168,36**	**-1 729 861,42**	**-1.654.747,75**
	A.	Kosten van schulden	-1.935.623,33	-2.048.851,90	-1 728 561,41	-1.654.114,49
	B.	Waardeverminderingen op vlottende activa andere bedoeld onder II.E (toevoegingen +; terugnemingen-)	0,00	0,00	0,00	0,00
	C.	Andere financiële kosten	-534,91	-1.316,46	-1.300,01	-633,26

De financiële schulden bestaan uitsluitend uit intresten en marges op leningen bij de VMSW.
Er werd in 2021 een (negatieve) correctie geboekt voor deze kosten waardoor het uiteindelijke bedrag lager ligt dan in 2020.

		31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018
VI.	**Winst (Verlies) uit de gewone bedrijfsuitoefening, voor belasting**	**822.442,54**	**-39.555,70**	**2.118.325,06**	**48.690,58**
VII.	**Uitzonderlijke opbrengsten**	**8.223,11**	**207.972,93**	**7.201,12**	**180.975,47**
	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	0,00	193.214,90		177.396,94
	E. Andere uitzonderlijke opbrengsten	8.223,11	14.758,03	7.201,12	3.578,53

De winst uit de gewone bedrijfsuitoefening bedraagt in 2021 € 822.442,54.
De vermindering van de uitzonderlijke opbrengsten kunnen we toeschrijven aan het feit dat we in 2020 een aantal onbetaalde rekeningen van leveranciers (om diverse redenen) hebben afgeboekt, wat een uitzonderlijke opbrengst teweeg brengt. Dit was in 2021 niet het geval.

		31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018
VIII.	**Uitzonderlijke kosten**	**199.791,60**	**-95.989,64**	**-75 082,51**	**-3.523,10**
	A. Uitzonderlijke afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, IMVA en MVA	199.204,36	-75.082,52	-75 082,51	-3.523,10
	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	0,00
	E. Andere uitzonderlijke kosten	587,24	-20.907,12	0,00	0,00

Er werden in 2021 een aantal woningen volledig afgeschreven (Mechelbaan – Koningshooikt, Irislaan Dalialaan en Mimosalaan) waarvan de afbraak gepland is in 2023.
Wat betreft de 'andere uitzonderlijke kosten' volgende opmerking: in 2020 hebben we een aantal (oude) saldo's van leveranciers aangezuiverd, zowel credit- als debetsaldo's. Dit is een éénmalige operatie geweest en is dus niet uitgevoerd in 2021.

		31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018
IX.	**Winst (Verlies) van het boekjaar voor belasting**	**630.874,05**	**72.427,59**	**2.050.443,67**	**226.142,95**
IX.*bis*	A. Overboeking naar de uitgestelde belastingen	0,00	0,00	0,00	0,00
	B. Onttrekkingen aan de uitgestelde belastingen	8.245,10	8.065,69	8.065,69	8.065,69
X.	**Belastingen op het resultaat**				
	A. Belastingen	-51.783,17	-10.813,06	-107.000,00	-12.743,20

	B. Regularisering van belastingen en terugneming van voorzieningen voor belasting	0,00	0,00	4.494,33	0,00
XI.	**Winst (Verlies) van het boekjaar**	**587.335,98**	**69.680,22**	**1.956.003,69**	**221.465,44**
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**	**587.335,98**	**69.680,22**	**1.956.003,69**	**221.465,44**

Als algemeen besluit kunnen we stellen dat de jaarcijfers een positief saldo vertonen van € 587.335,98. De kosten zijn in het algemeen onder controle gebleven en de (huur)opbrengsten zijn gestegen in verhouding tot de uitbreiding van het patrimonium.
Kortom, een goed resultaat en een gezonde LMH. Een troef, zeker met het oog op de nakende fusie.

Zoals hierna vermeld, zal de winst toegevoegd worden aan de overige reserves (€ 587.036,15), evenwel na aftrek van uitkering voor vergoeding van het kapitaal (€ 299,83).

Resultatenverwerking

		31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018
A.	Te bestemmen winstsaldo	587.335,98	69.680,22	1.956.003,69	221.465,44
	(Te verwerken verliessaldo)				
	1. Te bestemmen winst	587.335,98	69.680,22	1.956.003,69	221.465,44
	(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	-587.036,15	-69.380,39	-1.955.703,86	-221.165,61
	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	-587.036,15	-69.380,39	-1.955.703,86	-221.165,61
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	-299,83
	1. Vergoeding van het kapitaal	-299,83	-299,83	-299,83	-299,83
	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	9,5	3,0	33,0
2013	9,0	14,0	11,0	3,0	37,0
2014	9,0	13,5	12,0	3,0	37,5
2015	9,0	12,5	12,0	3,0	36,5
2016	10,5	12,0	12,0	3,0	37,5
2017	10,0	12,0	13,5	4,5	40,0
2018	11,0	12,0	13,0	5,5	41,5
2019	13,0	12,0	14,0	6,0	45,0
2020	11,5	12,0	10,0	4,5	38,0

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 in 2020 opnieuw.
In het verleden maakten we hier onze eigen prognose. Deze bleek helaas nooit in overeenstemming met de scores van de VMSW. We hebben in deze tabel de score van de VMSW opgenomen. Ze kunnen dus verschillen van de gegevens in vorige jaarverslagen. De meest recente cijfers komen pas beschikbaar na het indienen van de jaarrekening.

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
2021	0.91	0,80	3.280.527,11

De current ratio of de liquiditeit op korte termijn haalt in 2021 een score van 0,91, opmerkelijk beter dan in 2020. Dit is nog steeds onder de 1,00 maar benadert toch stilaan de veiligheidsgrens.
Dit betekent dat de liquide middelen en KT-activa bijna voldoende zijn om de korte termijnschulden te betalen.
Ook de onmiddellijke liquiditeitsratio (beperktere current ratio) is aanzienlijk verbeterd. Ook hier dezelfde redenering: felle verbetering maar nog niet de beoogde 1-waarde.
De netto-kaspositie is – conform de trend van de laatste jaren – in stijgende lijn.

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
2021	16,09	8,84	26,83

Voor de graad van financiële afhankelijkheid scoren we de laatste 7 jaar iets minder goed, maar nog altijd behoorlijk. We schommelen hier rond de 16%. De verhouding eigen vermogen/totaal vermogen kan dus beter maar is zeker niet verontrustend.
Voor de zelffinancieringsgraad scoren we behoorlijk (8,84%). Hier streven we naar een score van 10 %
De dekkingsratio vreemd vermogen op lange termijn scoort wel goed. In 2021 hebben we volgens de berekening slechts een kleine 27 jaar nodig om de schulden op lange termijn af te lossen.

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
2021	56,66	89,47	30,77

We zien een duidelijke verbetering van de ratio netto vrije cashflow marge uit gewone bedrijfsuitoefening (minder dan 85%).
Afgelopen boekjaar is de cost/income ratio terug verbeterd van 'voor verbetering vatbaar' naar behoorlijk. De grens tussen een behoorlijke en goede score ligt op 85 %, wat dicht in de buurt komt van onze huidige score.
De operationele marge uit de gewone bedrijfsuitoefening ligt dit jaar net boven de 30% , een zeer goede score (minder dan 85%).
Dit betekent dat de verhouding tussen inkomsten en uitgaven i.v.m. de gewone bedrijfsuitoefening gegarandeerd zijn.

Kostenbeheersing

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

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
2021	21,86

Deze ratio is de laatste jaren altijd beneden de 35% gebleven, wat een meer dan behoorlijk resultaat is. In 2021 valt de index zelfs terug onder de 25 %, een goed resultaat (< 25%) Het komt er op neer dat de werkings- en onderhoudskosten minder snel stijgen dan de bedrijfsontvangsten. Zeker een goede tendens.

VERSLAG VAN DE COMMISSARIS – 31 DECEMBER 2021

VERSLAG VAN DE COMMISSARIS AAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN LIERSE MAATSCHAPPIJ VOOR DE HUISVESTING CVBA OVER HET BOEKJAAR AFGESLOTEN OP 31 DECEMBER 2021

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 19 mei 2021, 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 2023. Wij hebben de wettelijke controle van de jaarrekening van Lierse Maatschappij voor de Huisvesting CVBA uitgevoerd sinds minstens 16 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 2021 omvat, alsook de resultatenrekening van het boekjaar afgesloten op die datum en de toelichting, met een balanstotaal van € 115.330.049,05 en waarvan de resultatenrekening afsluit met een winst van het boekjaar van € 587.335,98.

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van het vermogen en de financiële toestand van de vennootschap per 31 december 2021, 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 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 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 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, 29 april 2022

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