



Jaarverslag 2021

Kantonnale Bouwmaatschappij
voor Huisvesting Beringen







Verslag

voorgelegd
aan de
vennoten

**op de Algemene
Vergadering**



Een woord van de voorzitter

De sector van sociaal wonen is volop in hervorming. Op het einde van de zomer van 2021 werd duidelijk dat er één Limburgse woonmaatschappij gevormd zal worden. De Raad van Bestuur van KBM schaarde zich achter dit idee en werkt voluit mee aan de uitwerking van dit ambitieuze plan waarin een efficiënte centrale werking en decentrale dienstverlening 2 hoofdpijlers zijn.

Naast deze hervorming blijven we duurzaamheid hoog in het vaandel dragen. In 2020 sloot KBM zich aan bij Aster cv met als doel de energiefactuur van onze huurders te verlagen en minder CO² uit te stoten. De vorming van Aster cv is niet onopgemerkt gebleven in Europa. Housing Europe is de Europese koepelorganisatie van publieke, coöperatieve en sociale huisvestingsmaatschappijen. Het publiceerde samen met UNECE en de VN-Habitat #Housing2030: Effectief beleid voor betaalbare huisvesting. In deze publicatie werd Aster cv genoemd als 'Best Practice' en daar zijn wij heel trots op.

Op vlak van wooneenheden heeft KBM drie projecten afgewerkt in 2021 die direct zijn verhuurd. Het gaat over voormalig schooltje Tervant in Beringen, Biestraat in Heusden-Zolder en Allerheiligenberg in Ham. Samen zijn ze goed voor 27 nieuwe appartementen. Dit kan al zeker tellen richting de uitbreiding van ons patrimonium. In 2021 en verdere jaren zijn er nog meer nieuwbouwprojecten opkomst. Er zijn er 102 in uitvoering en allermist zijn er 125 in aanbesteding. Gebundeld zijn dit 227 wooneenheden die wij in de toekomst kunnen toevoegen aan ons patrimonium.

Naast nieuwbouw blijven we inzetten op de kwaliteit van ons bestaande patrimonium. Zo werd er ook weer in 2021 871 woningen gerenoveerd.

Een groot aspect van een sociale huisvestingsmaatschappij zijn de huurders en de kandidaat-huurders. Het is geen geheim dat je als kandidaat lang op de wachtlijst staat. De gemiddelde wachttijd in West-Limburg bedraagt 5 jaar en 10 maanden. In 2021 is de gemiddelde wachttijd bij KBM met 5 maanden geminderd. Dit is een getal dat niet zoveel lijkt, maar gezien het aantal kandidaat-huurders gestegen is, is dit een zeer positieve uitkomst. Met de komst van de nieuwbouwprojecten hierboven vermeld hopen we deze positieve trend verder te zetten in de volgende jaren.

Erik Schoofs – Voorzitter

INHOUD

BESTUUR EN PERSONEEL	6
1. BOUWACTIVITEITEN	14
1.1 Nieuwbouw	15
1.2 Renovaties	29
2. ONDERHOUDS- EN HERSTELLINGSWERKEN	40
3. KANDIDATEN EN HUURDERS	44
3.1 Kandidaat-huurders	45
3.2 Huurders	53
4. VERKOOP EN AANKOOP VAN ROERENDE GOEDEREN	60
5. WIJKCOMMUNICATIE EN KLANTENCONTACTEN	64
5.1 Onderzoek verhuisredenen	65
5.2 Wijkanalyses	69
5.3 Officiële klachten	71
5.4 Meldingen 2021	72
5.5 Huisbezoeken, WOB, EKWo en andere hulpkanalen	73
5.6 Verbindende activiteiten	74
5.7 Project in de kijker	75
BIJLAGES	77



2021 was opnieuw een jaar waarin we onder wisselende coronamaatregelen gewerkt hebben en sociaal wonen veel in het nieuws is geweest.

Doorheen deze gebeurtenissen is onze constante dienstverlening en bereikbaarheid niet gestopt. De techniekers zijn herstellingen blijven uitvoeren, we werkten op afspraak of stonden onze klanten telefonisch te woord. Dit resulteerde in dezelfde klanttevredenheidsgraad van 2020, namelijk 78%. We hopen door het verder inzetten op de klantgerichtheid van de organisatie en bijkomende initiatieven voor huurders dit cijfer in 2022 nog naar omhoog te brengen.

In 2021 zijn er verschillende initiatieven opgestart om de verbondenheid tussen de huurders terug te vergroten en in te zetten op verhoging van de leefbaarheid van onze wijken. Uit de cijfers van 2020 hadden we gemerkt dat samenhang tussen bewoners verkleinde onder invloed van corona. We hebben buurtbabbels en buurtbars georganiseerd die buiten doorgingen op gemeenschappelijke pleinen in onze wijken. Deze initiatieven herorganiseren we in 2022 want ze waren een succes.

Binnen KBM werd verder ingezet op digitalisering om onze werking efficiënter te laten verlopen en processen te verbeteren. We bouwden verder aan ons ERP-pakket GashnetPlus, verdiepten ons via opleidingen in de Microsoft O365 toepassingen en verbeterden onze interne digitale communicatie. Dat maakte de samenwerking in een jaar van afstand toch makkelijker.

Zoals eerder aangehaald zijn we op verschillende aspecten gegroeid. Op vlak van communicatie is dit niet anders geweest. Onze werknemers hebben samen met een extern communicatiebureau onze interne communicatie onder de loep genomen. Uit bevestigingen van medewerkers werden conclusies getrokken welke diensten welke communicatie missen. Het idee is om hiermee aan de slag te gaan volgend jaar, zodat intern de connectie tussen verschillende diensten nog verbetert.

Als laatste punt wil ik het nog hebben over de vorming van de woonmaatschappij. Op het einde van de zomer werd duidelijk dat er één Limburgse woonmaatschappij gevormd zal worden waarin alle krachten gebundeld worden om onze klanten nog beter te bedienen. Deze woonmaatschappij heeft de ambitie om klantgericht, efficiënt en effectief te zijn. Sinds het najaar wordt dan ook stevig getimmerd aan een nieuw huis voor sociaal wonen in Limburg. Verschillende medewerkers zullen in de loop van 2022 deelnemen aan verschillende werkgroepen om onze KBM-expertise in deze nieuwe maatschappij te brengen.

We hebben het afgelopen anderhalf jaar ons vaak moeten aanpassen en we hebben als bedrijf onze flexibiliteit en veerkracht getoond. Ik heb er alle vertrouwen in dat deze lijn goed doorgetrokken kan worden binnen toekomstige uitdagingen.

Ine Baptist
Directeur







Bestuur en personeel

Aantal aandelen

Het Vlaamse Gewest	1.303
De provincie Limburg	1.303
Het stadsbestuur Beringen	1.600
Het gemeentebestuur Heusden-Zolder	1.400
Het gemeentebestuur Lummen	800
Het gemeentebestuur Tessenderlo	800
Het gemeentebestuur Leopoldsburg	800
Het gemeentebestuur Ham	600
Het stadsbestuur Halen	600
Het gemeentebestuur Herk-de-Stad	600

Particulieren (de dames):

Denise Aerts	1
Josée Vanroy	1
Maria Meganck-Weyens	10
Margaretha Heylen-Douven †	3
Lisette Lenaers	3
Beatrice Weytjens †	3
Marie-Christine Jans	3
Els Ceyskens	10
Bertha Verboven	12

Particulieren (de heren):

Hans Vermeulen	2
Leo Bomans	15
René Vints †	1
Jos Cupers †	2
Alois Bervoets	2
Huseyin Aydinli	10
Gilbert Lambrechts	10
Ludo Trekels	15
Hubert Geyskens †	6
Albert Vannoppen	5
Norbert Vanesch	6
Willy Stevens	4
Fernand Sannen	3
Theo Dekoning	3
Freddy Pirens	28
Jo Melotte	3
Pierre Aerts	3
Tom Derison	3
Koen De Norre	3

Totaal aantal aandelen

9.976

De Vennoten
Op 31.12.2021

Voorzitter

Erik Schoofs

Afgev. bestuurder voor Beringen
Oosthamsesteenweg 107, 3581 Beringen

Ondervoorzitter

Gilbert Hulsmans

Afgev. bestuurder voor Leopoldsburg
Middenlaan 18, 3971 Leopoldsburg

Bestuurders

Dirk Claes

Afgev. bestuurder voor Heusden-Zolder
Nieuwstraat 162, 3550 Heusden-Zolder

Erik Evens

Afgev. bestuurder voor Herk-de-Stad
Minstraat 20, 3540 Herk-de-Stad

Anita Jans

Afgev. bestuurder voor Beringen
Oude Lummenseweg 5, 3580 Beringen

Stijn Kuylen

Afgev. bestuurder namens de provincie Limburg
Middenlaan 9, 3971 Leopoldsburg

Robert Vandezande

Afgev. bestuurder voor Ham
In de Bus 20, 3945 Ham

Evy Van Doninck

Afgev. bestuurder voor Tessenderlo
Hofstraat 88, 3980 Tessenderlo

Pascale Vanempten

Afgev. bestuurder voor Heusden-Zolder
De Drij Dreven 15, 3550 Heusden-Zolder

Maarten Vannoppen

Afgev. bestuurder voor Lummen
Berkenstraat 3A, 3560 Lummen

Heidi Wuestenbergs

Afgev. bestuurder voor Halen
Winkelbeekstraat 4, 3545 Halen

Samenstelling Raad van Bestuur

Op 31.12.2021

Het directiecomité

Ine Baptist

Directeur KBM

Erik Schoofs

Voorzitter

Gilbert Hulsmans

Dirk Claes

Stijn Kuylen

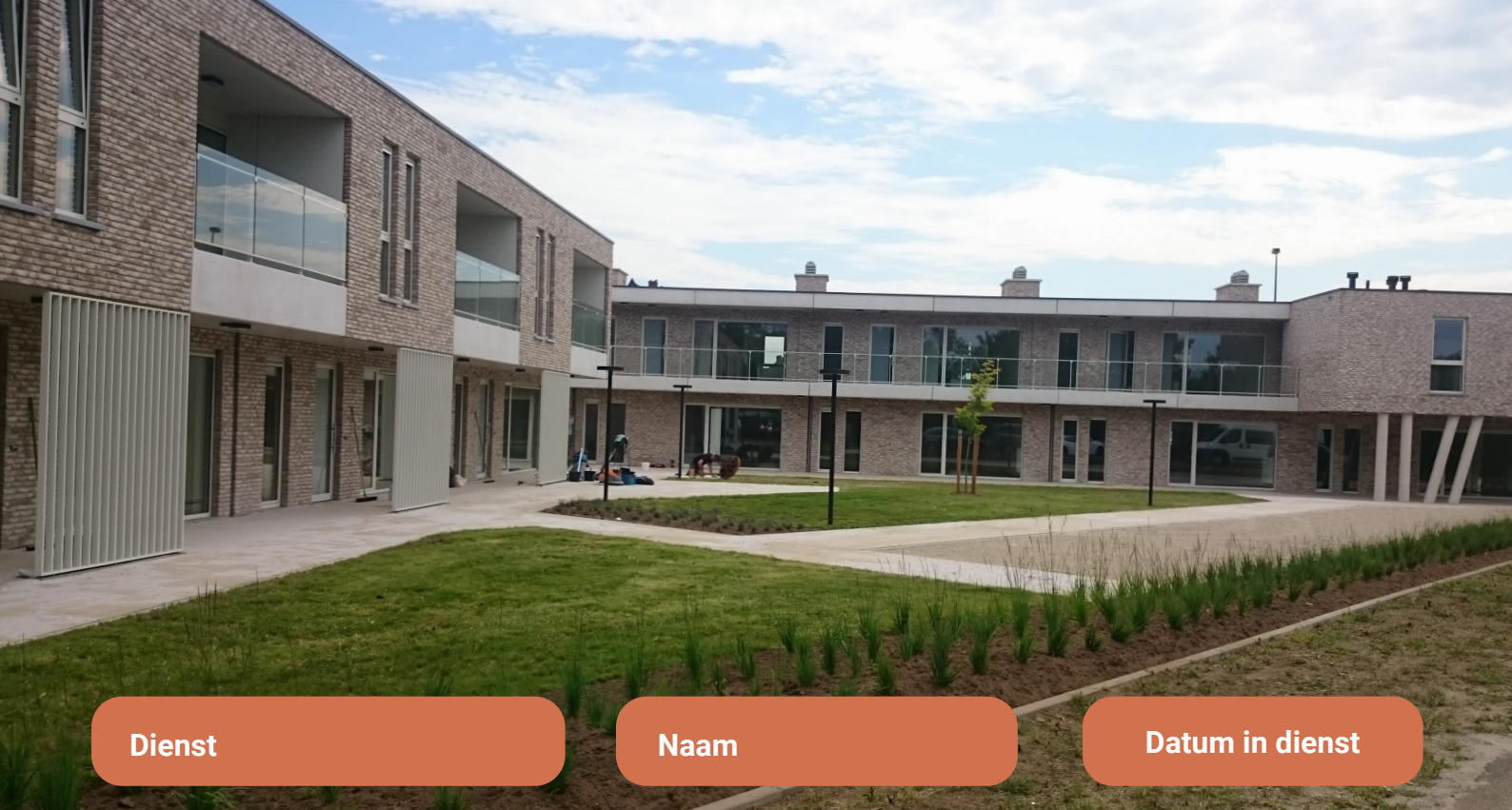
Evy Vandoninck

**Samenstelling van
het Directiecomité
Op 31.12.2021**



PERSONEEL IN DIENST OP 31.12.2021

Dienst	Naam	Datum in dienst
Directeur	Ine Baptist	07/03/2016
Organisatie - ontwikkeling	Inne Driesen	08/02/2021
Financiën en personeelszaken	Patrick Tournier (diensthoofd) Veronique Reynders	01/08/2009 16/10/2017
Verhuur	Ronny Manderveld (diensthoofd) Ruth Celen (50%) Stephanie Vannes (50%)	01/04/2006 01/12/2019 31/05/2021
<i>Huurders</i>	Christophe Monzée	01/07/2015
<i>Kandidaat-huurders</i>	Karolien Kumpen	01/03/2018
Wijkcommunicatie en klantencontacten	Hatice Eren (diensthoofd) Hanne Cools Floore Lageschaar	03/01/2007 25/10/2021 01/12/2021
<i>Front Office</i>	Ruth Celen (50%) Stephanie Vannes (50%)	01/12/2019 31/05/2021
Woonprojecten	Lars Burdzy (diensthoofd) Johan Cabus Daan Poncelet	17/03/2003 01/02/2013 01/01/2010
<i>Renovaties</i>	Hannelore Vanwinge	23/10/2017
<i>Onroerende goederen</i>		



Dienst

Naam

Datum in dienst

Patrimonium

Michel Vandenborre (diensthoofd)	01/12/1999
Kris Vanden Boer	07/01/2019
Tamara Gijbels	09/03/2020
Dilek Karakan	17/09/2021

Onderhoudsploeg

	Jef Durnez (ploegbaas)	01/04/2004
<i>Ploeg sanitair</i>	Bart Vanlook	25/04/2017
	Fabio Falsone	12/11/2020
	Fabio Guerra	16/11/2020
<i>Ploeg dakwerk</i>	Werner Vanhove	06/01/2016
	Thierry Velaers	17/09/2007
<i>Ploeg metselwerk</i>	Ben Witters	01/10/2014
	Geert Sas	01/12/1999
<i>Ploeg schilderwerk</i>	Erik Schoeters	05/08/2002
	Sindy Florczak	11/04/2011
	Rudi Swennen	16/05/2011
	Stefaan Van Thienen	05/08/2002
<i>Ploeg elektriciteit</i>	Mark Celis	03/02/1986
	Kurt Lauwers	08/06/2020
<i>Ploeg schrijnwerk</i>	Kristof Claassen	05/04/2021
	Johan Gorissen	06/11/2006
	Danny Baes	02/05/2007
<i>Ploeg groen</i>	Geert Geerdens	01/12/1999
	Luc Vanhelfmont	01/07/1987

Conciërges

Leopold Vandenreyken	02/08/2006
Magda Fransens	01/01/1985
Elizabeth Ruyschaerts	01/01/2016





Hoofdstuk 1: Bouwactiviteiten

1.1

NIEUWBOUW

Voltooide projecten 2021

Aantal eenheden	Locatie	Financiering	Bedrag (€)
6 appartementen*	Beringen Schoolsite Tervant	FS3 - financiering	877.142,18
5 appartementen	Heusden-Zolder Bieststraat	FS3 - financiering	648.196,17
16 appartementen	Ham Allerheiligenberg	FS3 - financiering	1.731.653,74
8 appartementen**	Halen Staatsbaan	FS3 - financiering	1.465.939,90 <small>incl. aankoop grond, kosten en BTW</small>
Totaal: 35			



Projecten aangeduid met een * zijn tot stand gekomen in samenwerking met Vooruitzien cvba.

Projecten aangeduid met een ** zijn aangekocht na oplevering.

BERINGEN

Schoolsite Tervant*

Bouwen van 6 appartementen

In de stad Beringen bouwde KBM, in samenwerking met Vooruitzien, een schoolsite om tot 6 appartementen. Alle appartementen zijn voorzien van 2 slaapkamers. In het schoolvolume werden een gelijkvloers appartement en 2 duplex appartementen voorzien. De appartementen zijn bereikbaar via een centrale trappenhal. Er werden ook 6 bovengrondse staanplaatsen voorzien.

Het project wordt gefinancierd met een renteloze lening op 33 jaar (programma FS3).

Dit project is een samenwerking met Vooruitzien cvba, een bedrijf die sociale woningen verkoopt in Limburg.

De werken werden voorlopig opgeleverd op 17 juni 2021, waarna het project voor het eerst werd verhuurd vanaf 1 juli 2021.



TIMING

22/09/2017	RVB aanstellen van ontwerpteam
Juni 2018	De omgevingsvergunning werd verleend
18/06/2019	De werken werden aanbesteed
07/11/2019	De werken werden besteld
20/01/2020	Startdatum werken

ARCHITECT

Samarchitecten
Korenstraat 7
3740 Bilzen

AANNEMER

Janssen Bouwbedrijf nv
Maastrichterstraat 426
3740 Mopertingen-Bilzen

HEUSDEN- ZOLDER

Bieststraat Bouwen van 5 appartementen

Het project betreft de bouw van 5 appartementen:

- 4 appartementen met 2 slaapkamers
- 1 appartement met 1 slaapkamer

De appartementen bestaan uit 3 bouwlagen:

- op niveau +0 bevinden zich 2 wooneenheden.
- op niveau +1 zijn er 2 wooneenheden.
- op niveau +2 is er 1 wooneenheid.

De wooneenheden zijn bereikbaar via een binnentrap. Er werden ook 7 bovengrondse staanplaatsen voorzien.

Het project wordt gefinancierd met een renteloze lening op 33 jaar (programma FS3).

De werken werden voorlopig opgeleverd op 16 september 2021, waarna het project voor het eerst werd bewoond vanaf 1 oktober 2021.



TIMING

28/06/2018	RVB aanstellen van ontwerpteam
19/06/2019	De omgevingsvergunning werd verleend
20/12/2019	De werken werden aanbesteed
03/03/2020	De werken werden besteld
20/04/2020	Startdatum werken

ARCHITECT

Creja Architectuur
Waterlozesstraat 63
3511 Stokrooie

AANNEMER

Bouwbedrijf Reynders Louis nv
Sieberg 3
3770 Herderen

HAM

Allerheiligen- berg Bouwen van 16 appartementen

16 nieuwe appartementen werden gebouwd in Ham, waarvan allen voorzien werden van 2 slaapkamers. De 16 appartementen zijn verdeeld over 2 blokken met telkens 2 bouwlagen. Er zijn 4 wooneenheden per blok. Er zijn 16 bovengrondse parkeermogelijkheden voorzien.

Het project wordt gefinancierd met een renteloze lening op 33 jaar (programma FS3).

De werken werden voorlopig opgeleverd op 19 november 2021. Het project werd voor het eerst bewoond vanaf 1 december 2021.



TIMING

23/06/2016	RVB aanstellen van ontwerpteam
09/10/2017	De omgevingsvergunning werd verleend
28/08/2018	De werken werden aanbesteed
05/03/2020	De werken werden besteld
04/05/2020	Startdatum werken

ARCHITECT

PCP architectenbureau bvba
Emiel Van Dorenlaan 69
3600 Genk

AANNEMER

Janssen Bouwbedrijf nv
Maastrichterstraat 426
3740 Mopertingen-Bilzen

HALEN

Staatsbaan Aankoop van 8 appartementen

KBM kocht 8 nieuwbouwappartementen van een private ontwikkelaar als 'aankoop goede woningen'. De 8 appartementen bestaan uit 1, 2 en 3 slaapkamers. Ze zijn bereikbaar via een centrale trappenhal en een lift. Bovengrondse parkeerplaatsen werden voorzien aan de achterkant van het gebouw, inclusief een kleine opslagruimte per appartement.

De appartementen werden gekocht na oplevering.



TIMING

25/02/2021	Goedkeuring aankoop RVB
26/05/2021	Aktedatum
01/06/2021	Verhuring

In uitvoering in 2021

Aantal woningen	Locatie	Financiering	Bedrag (€)
8 woningen, 10 appartementen	Heusden-Zolder Veenderweg	FS3 - financiering	2.475.359,83
8 appartementen	Heusden-Zolder Everselkiezel	FS3 - financiering	1.040.343,76
12 appartementen	Tessenderlo Neerstraat	FS3 - financiering	1.523.315,16
33 appartementen	Lummen Kunstberg	FS3 - financiering	5.372.625,05
5 woningen, 12 duowoningen & 5 appartementen	Heusden-Zolder St. Jansblok	FS3 - financiering	2.518.469,08

9 appartementen*	Heusden-Zolder Aanhofstraat	FS3 - financiering	2.724.445,50
------------------	--------------------------------	--------------------	--------------

Totaal: 102



Projecten aangeduid met een * zijn tot stand gekomen in samenwerking met Vooruitzien cvba.

HEUSDEN- ZOLDER

Veenderweg Bouwen van 18 wooneenheden

AANNEMER

Janssen Bouwbedrijf nv
Maastrichterstraat 426
3740 Mopertingen-Bilzen

ARCHITECT

Bond architectuur bv
Hasseltsesteenweg 8 bus 1
3540 Herk-de-Stad

TIMING

24/10/2019

RVB aanstellen ontwerpteam

23/12/2020

De omgevingsvergunning werd verleend

08/06/2021

De werken werden aanbesteed

25/08/2021

De werken werden besteld

18/10/2021

Startdatum werken

Het bouwproject is gelegen in Heusden-Zolder. KBM sloopte eerst 4 woningen om daarna 8 woningen en 10 appartementen te bouwen:

- 8 woningen bestaande uit 2 bouwlagen met 2 slaapkamers;
- 10 appartementen bestaande uit 3 bouwlagen waarvan 4 wooneenheden met 1 slaapkamer en 6 wooneenheden met 2 slaapkamers;

Er worden 24 bovengrondse parkeerplaatsen voorzien waarvan 1 voor mindervaliden.

Het project wordt gefinancierd met een renteloze lening op 33 jaar (programma FS3).

De werken zullen vermoedelijk beëindigd worden najaar 2022 (uitvoeringstermijn 500 kalenderdagen).



HEUSDEN- ZOLDER

Everselkiezel Bouwen van 8 appartementen

AANNEMER

Bouwbedrijf Reynders Louis nv
Sieberg 3
3770 Herderen

ARCHITECT

Creja Architectuur
Waterlozestraat 63
3511 Stokrooie

TIMING

28/06/2018

RVB aanstellen ontwerpteam

19/06/2019

De omgevingsvergunning werd verleend

02/04/2020

De werken werden aanbesteed

26/06/2020

De werken werden besteld

17/08/2020

Startdatum werken

In de gemeente Heusden-Zolder bouwt KBM op de hoek van de Everselkiezel en de Speelhof 8 appartementen. 6 appartementen werden voorzien van 2 slaapkamers, 2 appartementen van 1 slaapkamer.

De appartementen bestaan uit 3 bouwlagen:

- Op niveau +0 bevinden zich 3 wooneenheden;
- Op niveau +1 zijn er 3 wooneenheden;
- Op niveau +2 zijn er 2 wooneenheden.

Alle appartementen zijn bereikbaar via een lift én een binnentrap. Er zijn 11 bovengrondse parkeerplaatsen aanwezig, waarvan 1 voor mindervaliden.

Het project wordt gefinancierd met een renteloze lening op 33 jaar (programma FS3).

De werken werden beëindigd op 20/01/2022 (uitvoeringstermijn 500 kalenderdagen).



TESSEN DERLO

Neerstraat Bouwen van 12 appartementen

AANNEMER

THV Jan Nullens bvba – Ib-projects bvba
Ind. Terrein Kanaal Zuid 4042
3960 Bree

ARCHITECT

Architecten Claes – Vanoppen bvba
Diestersteeweg 189
3510 Kermt

TIMING

27/09/2018

RVB aanstellen ontwerpteam

30/01/2020

De omgevingsvergunning werd verleend

28/05/2020

De werken werden aanbesteed

07/09/2020

De werken werden besteld

05/10/2020

Startdatum werken

KBM bouwt momenteel 12 appartementen in de gemeente Tessenderlo. 10 appartementen met 2 slaapkamers, 2 appartementen met 1 slaapkamer. Het appartementsgebouw bestaat uit 3 bouwlagen:

- Op niveau +0 bevinden zich 4 wooneenheden;
- Op niveau +1 bevinden zich 4 wooneenheden;
- Op niveau +2 bevinden zich 4 wooneenheden.

Alle appartementen zijn bereikbaar via een binnentrap én een lift. Er worden 18 bovengrondse parkeerplaatsen voorzien, waarvan 2 voor mindervaliden.

Het project wordt gefinancierd met een renteloze lening op 33 jaar (programma FS3).

De werken zullen vermoedelijk beëindigd worden in het begin van 2023 (uitvoeringstermijn 510 kalenderdagen).



LUMMEN

Kunstberg

Bouwen van 4 Urban Villa's (33 WE)

AANNEMER

Bouwbedrijf Execon-Vanderstraeten
Bosstraat 54
3560 Lummen

ARCHITECT

ILB architecten
Grote Baan 88
3540 Herk-de-Stad

TIMING

24/08/2018

RVB aanstellen ontwerpteam

01/10/2019

De omgevingsvergunning werd verleend

11/05/2020

De werken werden aanbesteed

31/08/2020

De werken werden besteld

05/10/2020

Startdatum werken

Het bouwproject, gelegen in de gemeente Lummen, betreft de bouw van 33 huurappartementen. 8 appartementen krijgen 1 slaapkamer, 25 appartementen krijgen 2 slaapkamers.

De 33 appartementen zijn verdeeld over 4 blokken A,B,C,D.

- Blok A heeft 6 wooneenheden verdeeld over 4 bouwlagen;
- Blok B heeft 6 wooneenheden verdeeld over 3 bouwlagen;
- Blok C heeft 9 wooneenheden verdeeld over 3 bouwlagen;
- Blok D heeft 12 wooneenheden verdeeld over 3 bouwlagen.

Alle appartementen zijn te bereiken via een binnentrap én hebben een lift ter beschikking. Er wordt een ondergrondse parkeergarage gebouwd met 33 parkeerplaatsen, waarvan 2 voor mindervaliden.

Voor dit project werkt KBM samen met autodeelbedrijf Cambio. Hierdoor kunnen de huurders en de buurt beschikken over een deelwagen.

Het project wordt gefinancierd met een renteloze lening op 33 jaar (programma FS3).

De werken zullen vermoedelijk beëindigd worden eind 2022 (uitvoeringstermijn bouw 550 kalenderdagen).



HEUSDEN- ZOLDER

St. Jansblok Bouwen van 22 wooneenheden

AANNEMER

Bouwbedrijf Wienen nv
Zevenputtenstraat 5
3690 Zutendaal

ARCHITECT

Q-Bus Architectengroep
Klaverbladstraat 1A
3560 Lummen

TIMING

23/11/2017

RVB aanstellen ontwerpteam

03/02/2018

De omgevingsvergunning werd verleend

04/08/2020

De werken werden aanbesteed (infrastructuur)

28/10/2020

De werken werden aanbesteed (woningbouw)

14/12/2020

Startdatum werken (infrastructuur)

13/09/2021

Startdatum werken (woningbouw)

In de gemeente Heusden-Zolder startte KBM een project betreffende de bouw van 5 woningen, 12 duowoningen en 5 appartementen.

- 5 woningen met 2 bouwlagen, elk voorzien van 2 slaapkamers;
- 12 duowoningen met 3 bouwlagen, waarvan 2 wooneenheden met 1 slaapkamer en 10 wooneenheden met 2 slaapkamers;
- 5 appartementen met 3 bouwlagen, waarvan 3 wooneenheden met 1 slaapkamer en 2 wooneenheden met 2 slaapkamers.

Parkeergelegenheden zijn voorzien op het openbare gedeelte.

O.w.v. asbestverontreiniging in de bodem heeft dit project ernstige vertraging opgelopen.

Het project wordt gefinancierd met een renteloze lening op 33 jaar (programma FS3).

De werken zullen vermoedelijk beëindigd worden in het najaar van 2022 (uitvoeringstermijn 500 kalenderdagen).



HEUSDEN- ZOLDER

Aanhofstraat* Bouwen van 9 appartementen

AANNEMER

PCP architectenbureau bvba
Emiel Van Dorenlaan 69
3600 Genk

ARCHITECT

Hemar Construct NV
Heuvelstraat 30C
3840 Borgloon

TIMING

28/03/2019

RVB aanstellen ontwerpteam

28/04/2021

De omgevingsvergunning werd verleend

13/12/2021

De werken werden aanbesteed

maart / april 2022

De werken worden besteld

mei 2022

Startdatum werken

Het project is gelegen in Heusden-Zolder (hoek Aanhofstraat/Stationstraat). Het betreft de bouw van 9 appartementen, met ieder 2 slaapkamers.

De appartementen bestaan uit drie bouwlagen:

- op niveau +0 bevinden zich 4 wooneenheden;
- op niveau +1 zijn er 4 wooneenheden;
- op niveau +2 is er 1 wooneenheid.

De wooneenheden zijn bereikbaar via een lift én een binnentrap. Er zijn 14 bovengrondsestaanplaatsen voorzien waarvan 2 voor mindervaliden.

Het project wordt gefinancierd met een renteloze lening op 33 jaar (programma FS3).

De werken zullen vermoedelijk beëindigd worden in het najaar van 2023 (uitvoeringstermijn 480 kalenderdagen).



In aanbesteding

in 2022

Aantal woningen	Locatie	Financiering
33 wooneenheden	Beringen Steenveld Oost - fase 1	FS3 - financiering
33 wooneenheden	Beringen Steenveld Oost - fase 2	FS3 - financiering
4 appartementen	Halen, Singellaan	FS3 - financiering
34 wooneenheden	Beverlo, Haneberg	FS3 - financiering
Totaal: 116		

Gepland voor uitvoering

in 2023 en later

HALEN – Schansstraat - 2024 21 appartementen	LEOPOLDSBURG – Gersvijvers - 2025 of later 64 appartementen
HAM – Staatsbaan - 2024 11 appartementen	TESSENDERLO – Tusvoort - NA 2025 22 woonegelegenheden
BERINGEN – Hasseltsesteenweg - 2025 of later 23 appartementen	
HEUSDEN-ZOLDER – Mortelveld - 2025 of later 16 appartementen	
LUMMEN – Meerlehof - 2025 of later 30 wooneenheden isw. St. Ferdinand	
LUMMEN – Lindekensveld - 2025 of later 20 appartementen	
LUMMEN – Nieuwstraat - 2025 of later 12 appartementen	
HAM – Gerhoevenstraat - 2025 of later 20 wooneenheden	

Onderhouds- en herstellings- werken

Het KBM patrimonium blijft groeien doorheen de jaren. Dit betekent dat de organisatie een extra inspanning moet doen om deze woningen kwalitatief en bewoonbaar te houden.

Om deze kwaliteit te kunnen bewaren en aan de regelgeving van de Vlaamse Wooncode te voldoen worden er projectmatig verschillende renovaties uitgevoerd.

Als het niet mogelijk is voor de interne onderhoudsploeg om de werken uit te voeren, dan worden er externe partners gekozen. KBM geeft u in dit jaarverslag een overzicht van alle werken die werden uitgevoerd in 2021, zowel door de interne ploeg als door externe firma's.



1.2 RENOVATIES

BUITEN SCHRIJNWERK

Werken uitgevoerd door een externe firma

De woningen in het patrimonium van KBM werden voorzien van een buitenschrijnwerk in verschillende materialen, zijnde: hout, staal, aluminium en PVC.

Bijzonder de ramen in hout en staal vergen veel onderhoud (schilderwerk). Deze ramen zijn daarenboven zeer gevoelig voor vochtinfiltraties (neerslag aan de buitenzijde, condensatievocht aan de binnenzijde) en zijn daardoor onderhevig aan destructie en slijtage. Regelmatig dienen deze ramen dan ook vernieuwd.

In 2021 werden volgende werken uitgevoerd:

Herk-de-Stad – 9 huurwoningen (buitenschrijnwerk met houtrot en 1 woning met stalen ramen)

Herk-de-Stad reeks 1206: Oppum

Bedrag werken: € 108.837,75 excl. btw.

Deze werken werden uitgevoerd door de firma Winsol nv.

15/06/2020	Onderhandelingsprocedure zonder voorafgaande bekendmaking
18/06/2020	Goedkeuring door RVB
22/04/2021	Oplevering

CENTRALE VERWARMING

Werken uitgevoerd door
een externe firma

In het verleden werden woningen zonder cv en woningen met een cv-installatie op stookolie voorzien van cv op aardgas.

In het kader van energiezuinig wonen werden verwarmingsinstallaties op elektriciteit eveneens vervangen door cv op aardgas.

Er was echter nog 1 appartementsblok waar er elektrisch verwarmd werd.

In 2021 werden volgende werken uitgevoerd:

Elektrische verwarming in 5 appartementen ombouwen naar cv op gas

Tessenderlo - Goor.

Bedrag werken: € 57.794,55 excl. btw.

De werken werden uitgevoerd door de firma Peeters & Zonen nv.

03/02/2021	Onderhandelingsprocedure zonder voorafgaande bekendmaking
25/02/2021	Goedgekeuring door de RVB
11/08/2021	Oplevering

Schilder- werken

Werken uitgevoerd door
een externe firma

In het patrimonium van de KBM bevinden zich nog talrijke woningen waarvan de gevelmuur tijdens de opbouw werden geschilderd. Zoals de opbouw en/of renovatie van deze woningen vanzelfsprekend gespreid werd over een divers aantal jaren, werd in navolging hiervan het onderhoudsschilderwerk eveneens gespreid.

Elk jaar is er bijgevolg een bepaalde groep woningen in een divers aantal wijken welke dienen geschilderd te worden.

In 2021 werden volgende werken gestart:

Heusden-Zolder – 38 huurwoningen

Heusden-Zolder: Hoensbroeckstraat, Schaapsweg.

Bedrag werken: € 93.767,47 excl. btw.

De werken werden uitgevoerd door de firma L.I.S. nv.

Door weersomstandigheden zijn de werken in december 2021 geschorst. Ze worden hervat begin 2022.

04/05/2021	Onderhandelingsprocedure zonder voorafgaande bekendmaking
01/07/2021	Goedgekeuring door de RVB
12/08/2021	Aanvang werken

KEUKENS

Werken uitgevoerd door
een externe firma

Als een keuken 30 jaar of ouder én versleten is vervangt KBM deze keuken.

In de meeste gevallen wordt het keukenmeubilair opmerkelijk vergroot t.o.v. de oorspronkelijke toestand. Het vernieuwen van de keuken gaat gepaard met het vernieuwen van het pleisterwerk, de faiencetegels en een gedeelte van het sanitair.

In 2021 werden volgende werken uitgevoerd:

Heusden-Zolder – 9 huurwoningen

Heusden 1601: Polenstraat, Pastoor Paquaylaan en Zeven Septemberlaan

Bedrag werken: € 107.818,69 excl. btw.

De werken werden uitgevoerd door de firma Mertens NV.

26/05/2020	Onderhandelingsprocedure zonder voorafgaande bekendmaking
28/05/2020	Goedgekeuring door RVB
15/02/2021	Oplevering

Beverlo – 10 huurwoningen

Beringen reeks 202: Populierstraat en Molenaarstraat

Bedrag werken: € 130.394,58 excl. btw.

De werken werden uitgevoerd door de firma E. Baillien bvba.

06/07/2020	Onderhandelingsprocedure zonder voorafgaande bekendmaking
27/08/2020	Goedgekeuring door RVB
21/05/2021	Oplevering



In 2021 werden de volgende werken gestart

Herk-de-stad – 45 huurwoningen

Schulen reeksen 1201-1202: Tichelstraat

Bedrag werken: € 505.509,17 excl. btw.

De werken werden uitgevoerd door de firma THV Vanderstraeten-Poels R.

15/04/2020	Open aanbesteding
23/04/2020	Goedkeuring RVB
08/02/2021	Oplevering

Ham - 9 huurwoningen

Ham reeksen 1702-1703: Populierenwijk en Bomanstraat

Bedrag werken: €109.311,35 excl. btw.

De werken werden uitgevoerd door de firma Nullens Interieurbouw nv.

30/06/2020	Open aanbesteding
28/09/2020	Goedkeuring RVB
14/06/2021	Oplevering

Tessenderlo – 45 huurwoningen

Tessenderlo 1301 t.e.m 1304: Rijt en Sint-Barbarastraat

Tessenderlo 1314-1315: Vliet- en Vroentestraat

Bedrag werken: € 515.336,46 excl. btw.

De werken werden uitgevoerd door de firma Building Group Jansen.

17/08/2020	Open aanbesteding
27/08/2020	Goedkeuring RVB
29/11/2021	Oplevering

Paal en Heusden-Zolder – 67 huurwoningen

Paal: Pauwenlaan, Patrijzenlaan, Fazantenlaan

Heusden-Zolder: Rodenbachlaan, H.Vanveldekelaan

Bedrag werken: € 909.400,28 excl. btw.

De werken werden uitgevoerd door de firma TM Vanderstraeten-Poels nv.

27/03/2020	Open aanbesteding
18/06/2020	Goedkeuring RVB
13/12/2021	Oplevering

BADKAMERS

Werken uitgevoerd door
een externe firma

Uit onderzoek is gebleken dat een groot aantal badkamers aan vervanging toe zijn. Het is aangewezen om een globale vernieuwing per wijk te houden.

De indeling van de badkamer wordt herbekeken en ingedeeld om de ruimte zo optimaal mogelijk te gebruiken. Het vernieuwen van de badkamer gaat gepaard met het vernieuwen van het pleisterwerk, de faiencetegels, leidingwerk en sanitaire toestellen.

In 2021 werden volgende werken uitgevoerd:

Beringen, Heusden-Zolder, Tessenderlo – 49 huurwoningen

Beringen: Burgemeester Coomanstraat, Groenstraat

Heusden-Zolder: Ernest Claeslaan, Rodenbachlaan, H.Vanveldekelaan

Tessenderlo: Tusvoort, Terbeemden, Kraaienweg

Bedrag werken: € 482.398,61 excl. btw.

De werken werden uitgevoerd door de firma TM Vanderstraeten-Poels nv.

04/06/2020 Open aanbesteding

27/08/2020 Goedkeuring RVB

13/12/2021 Oplevering



TOTAAL RENOVATIES van oudere woningen

Werken uitgevoerd door
een externe firma

Oorspronkelijk werden uitsluitend woningen zonder centrale verwarming gerenoveerd. Aangezien al de woningen intussen, via projecten, voorzien zijn van centrale verwarming hangt het al dan niet renoveren van de woningen niet langer af van de aanwezigheid van een verwarmingsinstallatie.

Om tegemoet te komen aan de hedendaagse eisen van comfort in de huishouding en om de problematiek in het kader van de rationele bezetting bij vier- en drieslaapkamerwoningen aan te pakken, werd er beslist om bij een mutatie bepaalde woningen te renoveren tot respectievelijk drie- en tweeslaapkamerwoningen.

Het is intussen ook noodzakelijk gebleken om woningen die in het verleden (jaren '80) gerenoveerd werden opnieuw te renoveren om ook deze woningen tegemoet te laten komen aan de hedendaagse eisen van comfort.

Werken dewelke uitgevoerd worden bij een renovatie:

- o Werken uitgevoerd door een aannemer:
- o Afbraakwerken
- o Installatie/aanpassen van de cv-installatie
- o Aanpassen elektrische installatie
- o Vloeren van gelijkvloers en verdiep
- o Omvormen van de kleinste slaapkamer tot badkamer
- o Omvormen van oude badkamer tot berging of CV ruimte
- o Herstellen/vernieuwen van pleisterwerk
- o Plaatsen van nieuwe binnendeuren
- o Plaatsen van nieuwe keukens
- o Rioleringswerken

In 2021 werden de volgende werken uitgevoerd:

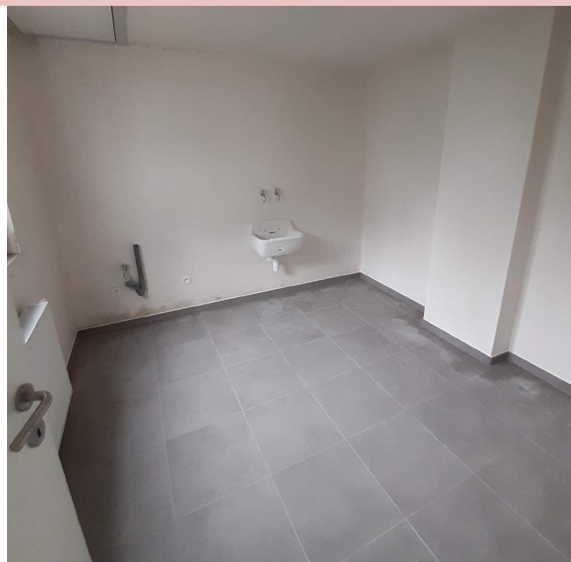
Renovatie van 5 woningen in diverse wijken

Heusden-Zolder: Teggerslaan 27, Witte Bosstraat 10, Dennenweg 54, Kollebloem 17 en Kollebloem 25

Bedrag werken: € 278.140,51 excl. btw.

De werken werden uitgevoerd door Bouwbedrijf Hustings bvba.

22/01/2021	Onderhandelingsprocedure zonder voorafgaande bekendmaking
28/01/2021	Goedkeuring door RVB
19/11/2021	Oplevering



DAK BEDEKKING

Werken uitgevoerd door
een externe firma

Werken aanbesteed in 2018 en aangevat in 2019

Kwaadmechelen IV, Leopoldsburg I, Tessenderlo XII, Lummen III, IV, V – 117 huurwoningen

Kwaadmechelen IV: Populierenwijk (Bomanstraat)
Leopoldsburg I: Martelarenstraat
Tessenderlo XII: Kraaienweg, Warande
Lummen III, IV, V: Pr. Knaepenstraat, Windmolenstraat,
Meerlestraat, Vandermarckestraat

Bedrag werken: € 1.288.983,98 excl. btw.
De werken werden uitgevoerd door Dakwerken Crabbe nv.

10/09/2018	Open aanbesteding
25/10/2018	Goedkeuring RVB
05/02/2021	Oplevering

De architectuur, constructie en dakbedekking materialen, welke voor de daken van de woningen in het patrimonium van de K.B.M. werden aangewend, zijn zeer uiteenlopend. Bijzonder de dakbedekkingen in roofing vergen veel onderhoud en dienen na +/- 20 à 25 jaar volledig vernieuwd.

Er dient een fundamenteel onderscheid gemaakt tussen het onderhouden van platte daken (waarbij een nieuwe toplaag op de bestaande dakbedekking wordt aangebracht) en het vernieuwen van platte daken (waarbij het volledige dak, met dakconstructieplaten en dakbedekking wordt vernieuwd).

Naast het onderhoud of vernieuwing van de dakbedekking worden meestal ook de aangrenzende constructieve elementen aangepast of vernieuwd (zoals afdichting schouwen, dakgoten, regenwater-afvoerbuizen, dakranden, waterkeringsprofielen, lood in de muren, enz.).

De daken zullen indien nodig (bij niet toegankelijke zolders met licht hellende daken en bij platte daken) voorzien worden van isolatiemateriaal dewelke voldoet aan de huidige norm.

In 2021 werden volgende werken uitgevoerd:

Werken aanbesteed en aangevat in 2021

Paal en Beverlo – 80 huurwoningen

Paal: Fazantenlaan en Patrijzenlaan
Beverlo: Wijerdijk en Ruimevijverstraat

Bestelbedrag werken: € 1.089.501,59 excl. btw.
De werken worden uitgevoerd door Zolderse Dakprojecten nv.

12/02/2020	Open aanbesteding
26/03/2020	Goedkeuring RVB
12/02/2021	Oplevering



BUITEN VERHARDING

Werken uitgevoerd door
een externe firma

In de meeste oudere wijken werden de stoepen en opritten destijds geplaatst in zand. Het gevolg hiervan is dat veel van deze opritten verzakkingen vertonen en/of gebarsten zijn. In sommige wijken zijn de opritten over de gehele lijn aan vervanging toe. Het is daarom aangewezen om hier een globale vernieuwing per wijk te houden. De nieuwe opritten en stoepen worden geplaatst in grijze klinkers op een bed van zand/cement.

Volgende werken werden gestart in 2021:

Paal - 78 huurwoningen

Paal: Haantjeslaan, Pauwenlaan, Patrijzenlaan, Fazantenlaan, Valkenlaan en Steenbergstraat

Bedrag werken: € 123.053,69 excl. btw.

Deze werken worden uitgevoerd door de firma Crommen bvba.

03/02/2021 Open aanbesteding

25/03/2021 Goedkeuring RVB

Voorjaar 2022 Oplevering



SPOUWMUUR ISOLATIE

Werken uitgevoerd door
een externe firma

In het kader van energiebesparende maatregelen werd beslist om in 2019 te starten met het na isoleren van spouwmuren. Het isoleren van de spouw zal een energiebesparing van +/- 15% met zich meebrengen. Een bijkomend voordeel is dat ook het akoestisch comfort van de woning erop vooruit gaat. Op dit moment zijn er nog 1282 woningen met een niet-geïsoleerde spouwmuur.

In 2021 werden volgende werken uitgevoerd:

Beringen, Beverlo en Halen – 305 woningen

Beringen: 101, 103, 104, 105, 106, 108, 109, 111, 114, 117, 125

Beverlo: 201, 202, 203, 204, 205, 210

Halen: 301, 302, 303

Bedrag werken: € 352.763,58 excl. btw.

Deze werken werden uitgevoerd door de firma GT-Foam bvba.

06/08/2020 Open aanbesteding

27/08/2020 Goedkeuring RVB

02/07/2021 Oplevering

In 2021 werden volgende werken gestart:

Heppen, Heusden, Koersel en Ham – 408 huurwoningen

Heppen: reeksen 401-402-403-404-410

Heusden: reeksen 501-504-505-506-508-509-510-511-513-514

Koersel: reeksen 601-603-604-605-606

Ham: reeksen 701-702-703-704-705-706

Bestelbedrag werken: € 498.950,07 excl. btw.

Deze werken worden uitgevoerd door de firma GT-Foam bvba in uitbreiding op de eerste aanneming.

07/07/2021 Onderhandelingsprocedure zonder voorafgaande bekendmaking

02/08/2021 Goedkeuring RVB

15/11/2021 Start van de werken





Hoofdstuk 2: Onderhouds- en herstellingswerken

Overzicht meldingen

In 2021 kreeg de dienst patrimonium in totaal 5511 meldingen binnen. De meldingen gingen van renovaties, tot herstellingen, tot verzekeringen. Voor de herstellingen/onderhoud meldingen hebben wij een intern team van techniekers dat quasi alles zelf uitgevoerd heeft.

Soms waren er te veel meldingen, waardoor er derden werden ingeschakeld.

Hieronder vind je een overzicht van de soort meldingen en de aantallen, onderverdeelt in eigen regie en externe bedrijven:

Eigen Regie

Gemeenschappelijke delen	103
Herstelling/onderhoud	4705
Plaatsbeschrijving	244
Renovatie badkamer	23
Renovatie eigen beheer	6
Renovatie keuken	44
Verzekeringen	6
Woonprojecten nieuwbouw*	22
Woonprojecten renovatie*	51
Andere	3

Externe bedrijven

Algemeen	6
Binnenschrijnwerk	1
Buitenschrijnwerk	41
CV / Ventilatie / Energie	6
Groen	1
Lift	6
Riolering	2
Saneren	11
Sanitair	2
Schilderwerk	173
Tuinafsluitingen	3
Verharding	48
Vloer- en tegelwerk	2
Vochtprobleem	2

* Recent opgeleverde projecten waarbij de externe aannemer nog verantwoordelijk is voor de opvolging van meldingen











Hoofdstuk 3: Kandidaat en huurders

In de loop van 2021 werden er **790** nieuwe kandidaat-huurders ingeschreven

Op 31/12/2021 waren er **4443** kandidaat-huurders ingeschreven

 2341 alleenstaanden

 823 tweepersoonsgezinnen

 573 driepersoonsgezinnen

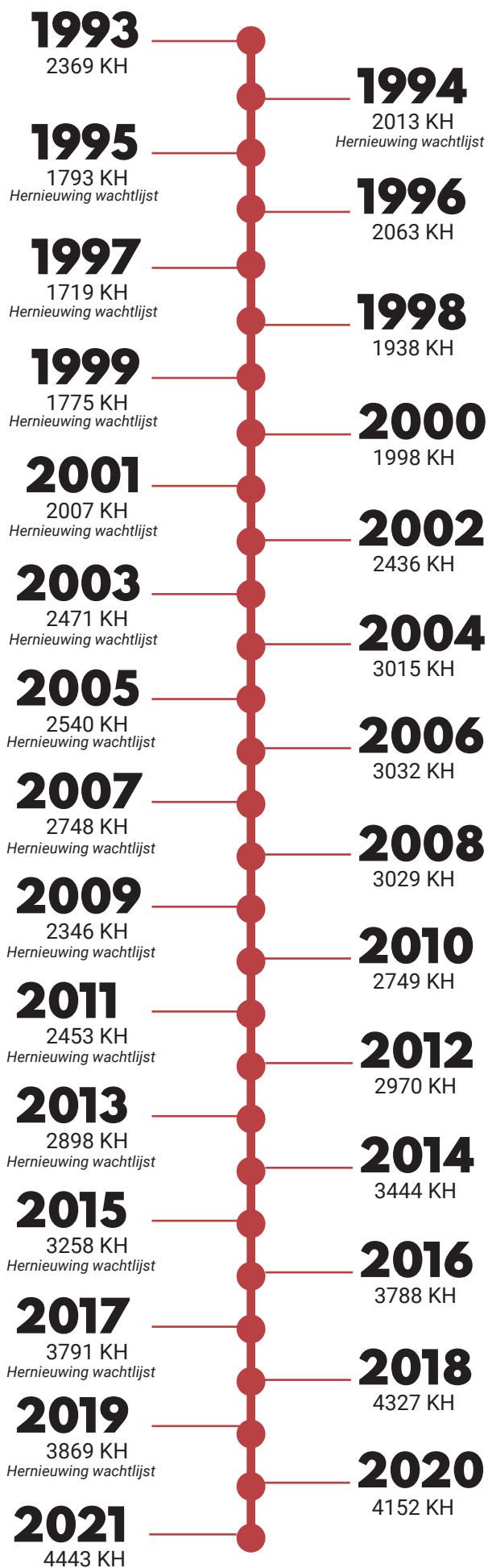
 350 vierpersoonsgezinnen

206 grote gezinnen bestaande uit vijf, 93 uit zes, 39 uit zeven, 15 uit acht, 4 uit negen personen en 1 uit tien personen.

3.1

KANDIDAAT - HUURDERS

EVOLUTIE VAN DE WACHT LIJST



Overzicht van de aanvragen per deelgemeenten of wijken (d.d. 31/12/2021)

Opmerking: kandidaat-huurders kunnen aanvragen doen in verschillende (deel)gemeenten.

Wijk of deelgemeente	Totaal
Beringen	
Beringen	1977
Beverlo	1607
Koersel	1661
Paal	1546
Steenveld	1224
Beringen-Mijn	1349
Halen	
Centrum	775
Loksbergen	426
Ham	
Kwaadmechelen	748
Oostham	894
Herk-de-Stad	
Berbroek	516
Schulen	792
Centrum	774
Donk	507
Heusden-Zolder	
Heusden	1683
Mommeplas-Op 't Einde	1117
Zolder	1548
Lindeman	924
Leopoldsburg	
Heppen	1100
Leopoldsburg	1199
Lummen	
Lummen	1148
Tessenderlo	
Centrum	1083
Hulst	823
Engsbergen	320



Toewijzingen in de loop van 2021

Wijk of gemeente	Nieuwbouw	Verhuring	Totaal
Beringen			
Beringen	0	27	27
Beverlo	0	14	14
Koersel	0	29	29
Paal	6	13	19
Beringen-Mijn	0	6	6
Halen			
Centrum	8	2	10
Loksbergen	0	0	0
Ham			
Kwaadmechelen	0	11	11
Oostham	16	10	26
Herk-de-Stad			
Berbroek	0	0	0
Schulen	0	2	2
Centrum	0	3	3
Donk	0	0	0
Heusden-Zolder			
Heusden	0	18	18
Zolder	5	19	24
Lindeman	0	4	4
Mommeplas-Op 't Einde	0	5	5
Leopoldsburg			
Heppen	0	5	5
Leopoldsburg	0	4	4
Lummen	0	9	9
Tessenderlo			
Centrum	0	9	9
Hulst	0	8	8
Engsbergen	0	1	1
Totaal	35	199	234

Gemeente van herkomst

Kandidaat-huurders

Aantal op 31.12.2020

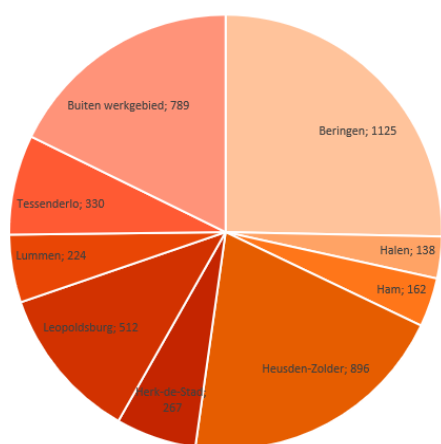
Aantal op 31.12.2021

Beringen	1117	1125
Halen	135	138
Ham	168	162
Heusden-Zolder	850	896
Herk-de-Stad	235	267
Leopoldsburg	480	512
Lummen	220	224
Tessenderlo	319	330
Buiten werkgebied	628	789

Totaal

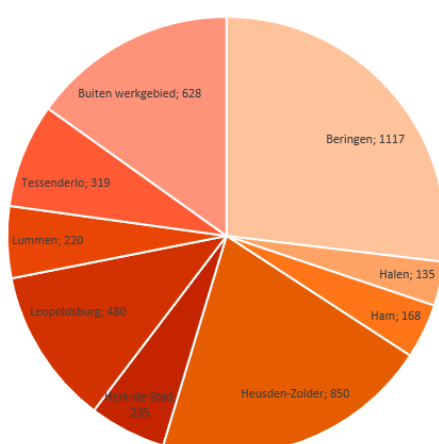
4152

4443



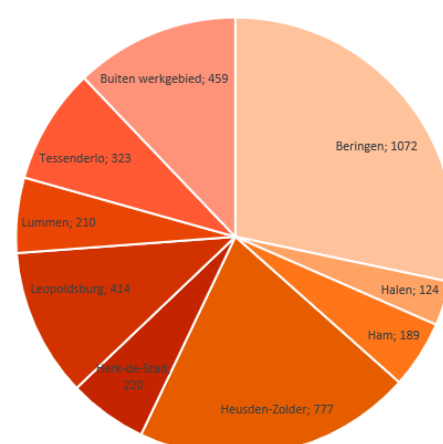
2021

Totaal 4443



2020

Totaal 4152



2016

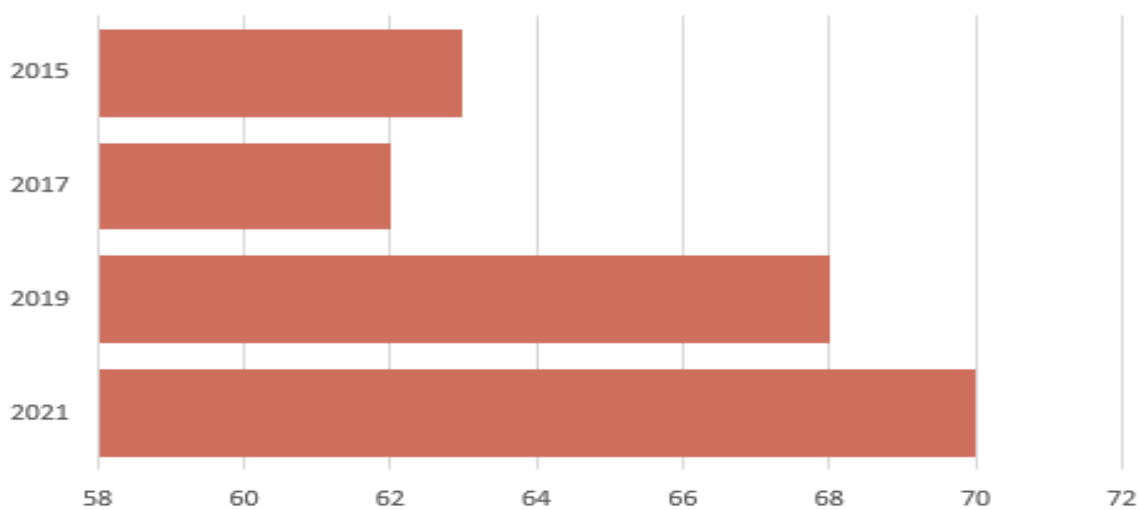
Totaal 3788

Kandidaat-huurders naar gemeente van herkomst (d.d. 31/12/2021)

GEMIDDELDE WACHTTIJD

Gemeente (aantal toewijzingen)	Gemiddelde wachttijd *	In maanden
Beringen (78)	5 jaar en 8 maanden	68
Halen (9)	6 jaar en 3 maanden	75
Ham (33)	3 jaar en 7 maanden	43
Herk-de-Stad (4)	8 jaar en 4 maanden	100
Heusden-Zolder (41)	7 jaar en 8 maanden	92
Leopoldsburg (6)	6 jaar en 9 maanden	81
Lummen (8)	5 jaar en 9 maanden	69
Tessenderlo (14)	5 jaar en 8 maanden	68
Gemiddelde West-Limburg	5 jaar en 10 maanden	70

* normale toewijzingen zonder wettelijk voorziene prioriteiten (onaangepast, krot, ...) en LTR 65+



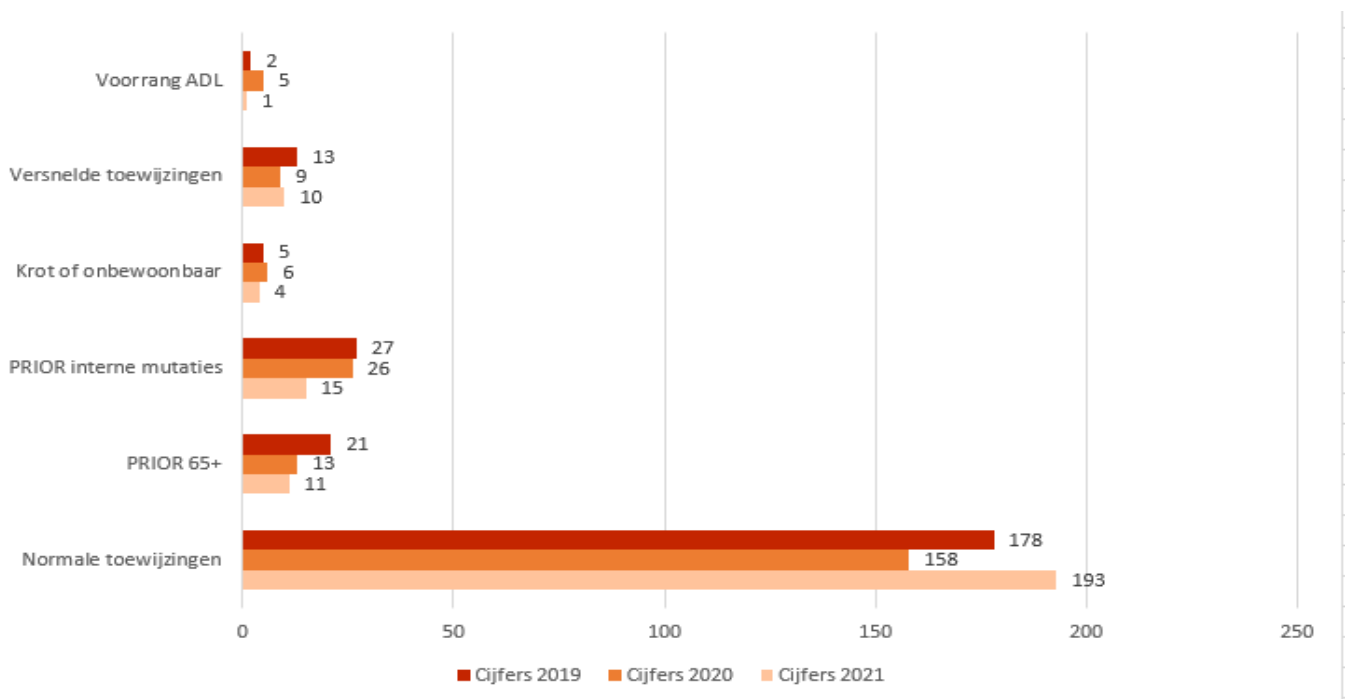
Evolutie wachttijden (in maanden) door de jaren heen

TOEWIJZINGEN

Normale toewijzingen (met alleen gemeentelijke prioriteit)	193
Prioritaire toewijzingen gemeentelijk toewijzingsreglement 65+	11
Prioritaire interne mutaties onaanangepast wonen (inclusief 5 interne mutaties met ook voorrang 65+)	15
Prioritaire toewijzingen n.a.v. krot- of onbewoonbaarverklaring	4
Versnelde toewijzingen (o.a. toepassing art. 6.25 en 6.43)*	10
Verhuring met voorrang voor rolstoelgebruikers (incl. ADL)	1

Totaal toewijzingen in 2021

234



* Art. 6.25 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 geeft een sociale huisvestingsmaatschappij de mogelijkheid om een kandidaat-huurder versneld een sociale woning toe te wijzen:

- Ofwel hoogst uitzonderlijk op basis van bijzondere omstandigheden van sociale aard
- Ofwel voor een bepaalde doelgroep (jongeren, daklozen, personen met een geestelijke gezondheidsproblematiek) op vraag van een OCMW, een erkende dienst voor begeleid zelfstandig wonen, een CAW of een initiatief Beschut Wonen. Dit gebeurt op basis van een welomschreven procedure en is beperkt tot 5% van het totaal aantal toewijzingen in een bepaald jaar.

Art. 6.43 van het Besluit Vlaamse Codex Wonen van 2021 geeft een sociale huisvestingsmaatschappij de mogelijkheid om een huurder tijdelijk of definitief te herhuisvesten wanneer de gehuurde woning:

- verkocht wordt
- sloop-, renovatie- of aanpassingswerkzaamheden moet ondergaan die een verhuis noodzakelijk maken

Er kan dan afgeweken worden van de geldende toewijzingsregels.

3.2

HUURDERS

Inkomen

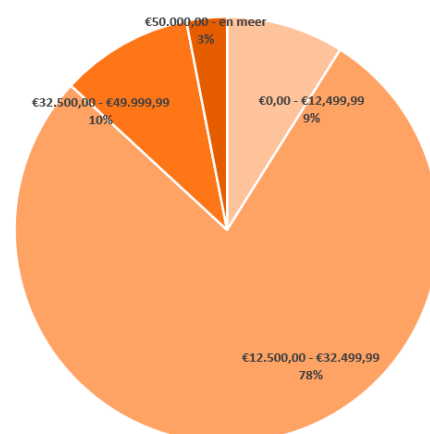
Aantal huurders

VAN

TOT

€0,00	€12.499,99	331
€12.500,00	€32.499,99	2885
€32.500,00	€49.999,99	373
€50.000,00	en meer	114

ONDERVERDELING VAN HET AANTAL HUURDERS VOLGENS HET INKOMEN



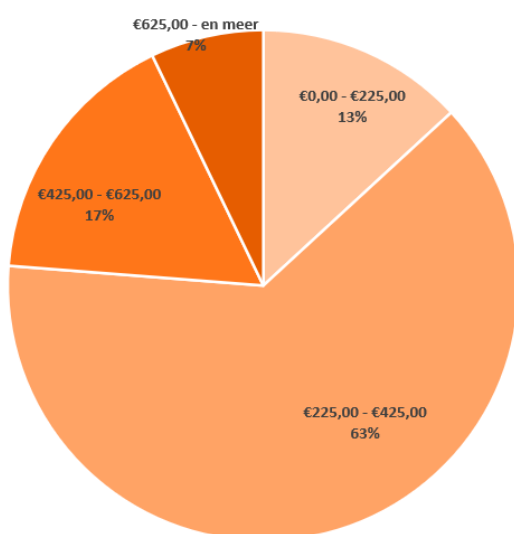
Huurprijzen

Aantal huurders

VAN

TOT

€0,00	€225,00	487
€225,00	€425,00	2336
€425,00	€625,00	615
€625,00	en meer	265



ONDERVERDELING VAN HET AANTAL HUURDERS VOLGENS DE REËEL BETAALDE HUURPRIJZEN

VOLGENS DE REËEL BETAALDE HUURPRIJZEN

Gemeente	Gebouwd of aangekocht	Verkocht
Eigen patrimonium		
Beringen		
Beringen	531	146
Beverlo	297	47
Koersel	521	153
Paal	378	122
Beringen-Mijn	63	0
Halen	234	74
Ham		
Kwaadmechelen	198	60
Oostham	213	73
Herk-de-Stad		
Herk-de-Stad	82	1
Schulen	82	10
Heusden-Zolder		
Heusden	884	409
Zolder	724	306
Leopoldsburg		
Heppen	198	48
Leopoldsburg	224	28
Lummen	270	73
Tessenderlo	608	208
Woningen in huur		
Tessenderlo	5	0
Totaal	5512	1758

Afgebroken	In afwachting van verkoop/afbraak	Verhuurbaar
0	0	385
0	0	250
0	0	368
0	0	256
0	0	63
0	2	158
0	0	138
0	0	140
0	0	81
0	0	72
16	3	456
6	0	412
0	0	150
0	0	196
0	0	197
0	0	400
0	0	5
22	5	3727

Verdeling van woningen per gemeente

WONINGPATRIMONIUM

BEZETTINGS GRAAD

Aantal woonegelegenheden betrokken door:

Gezinnen bestaande uit	#	Aantal van die gezinnen met	#
1 persoon	1790	0 personen ten laste	2672
2 personen	950	0,5 of 1 persoon ten laste	476
3 personen	429	1,5 of 2 personen ten laste	336
4 personen	303	2,5 of 3 personen ten laste	145
5 personen	155	3,5 of 4 personen ten laste	55
6 personen	50	5 personen ten laste	8
7 personen	16	6 personen ten laste	8
8 personen	7	7 personen ten laste	3
9 personen	3	8 personen ten laste	0
Totaal	3703	Totaal	3703

Waarvan verhuurd buiten het huurstelsel:

6 appartementen VZW Stijn
6 woningen met een bezettingsovereenkomst

Eveneens verhuurd buiten het huurstelsel maar zonder inwoners:

1 ADL-centrale Heusden-Zolder
1 woning VZW CAW 't Verschil

Aantal niet betrokken woonegelegenheden:

22 woningen
waarvan 13 in structurele renovatie

ONDERVERDELING

VOLGENS HET #
SLAAPKAMERS

2021

	1 SLPK	2 SLPK	3 SLPK	4 SLPK	5 SLPK	TOTAAL
Éénggezinswoning	57	566	1497	579	4	2703
Appartement	169	735	119	1	0	1024
Totaal	226	1301	1616	580	4	3727

Cijfers van de voorbije jaren:

2020

	1 SLPK	2 SLPK	3 SLPK	4 SLPK	5 SLPK	TOTAAL
Éénggezinswoning	57	566	1500	584	4	2711
Appartement	167	706	117	1	0	991
Totaal	224	1272	1617	585	4	3702

2015

	1 SLPK	2 SLPK	3 SLPK	4 SLPK	5 SLPK	TOTAAL
Éénggezinswoning	61	544	1488	627	5	2725
Appartement	132	565	113	1	0	811
Totaal	193	1109	1601	628	5	3536

2010

	1 SLPK	2 SLPK	3 SLPK	4 SLPK	5 SLPK	TOTAAL
Éénggezinswoning	51	475	1463	653	5	2647
Appartement	91	446	83	1	0	621
Totaal	142	921	1546	654	5	3268





Hoofdstuk 4: Verkoop en aankoop van roerende goederen

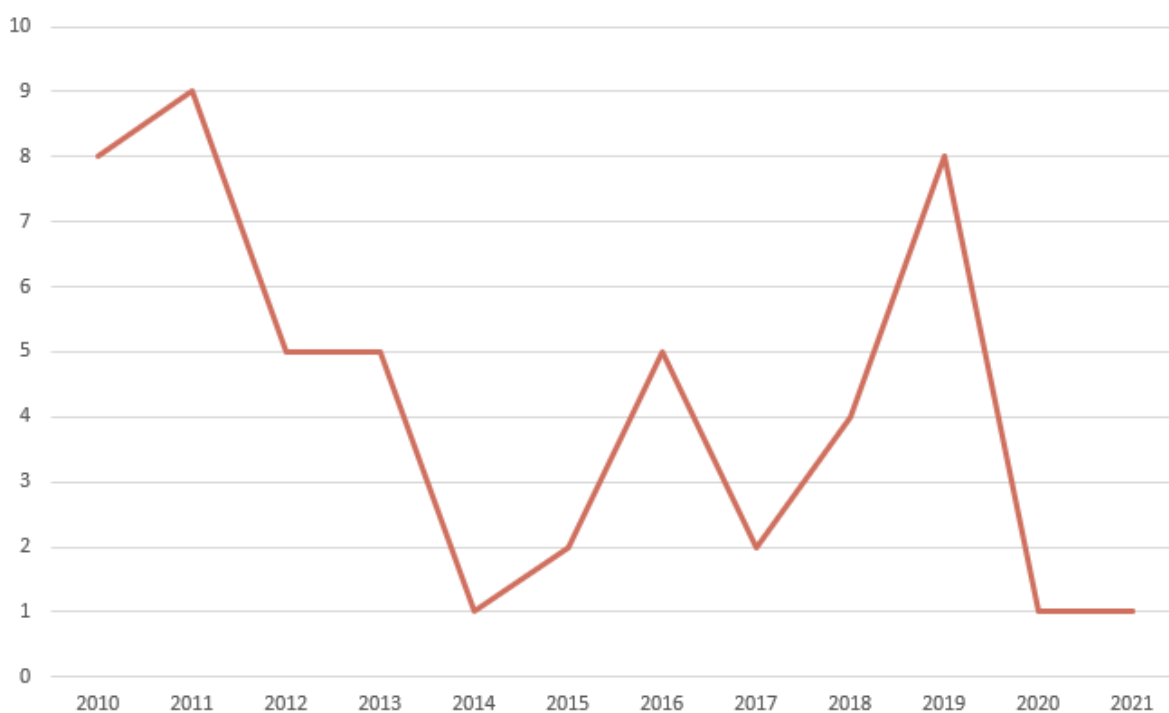
EVOLUTIE

Aantal verkochte woningen per jaar

Jaartal

Aantal woningen

2010	8
2011	9
2012	5
2013	5
2014	1
2015	2
2016	5
2017	2
2018	4
2019	8
2020	1
2021	1



Grondreserves

Beringen

Beringen, Lod. Heyligenlaan	00ha 42a 68ca
Beringen, Harmoniestraat	00ha 50a 84ca
Beverlo, "Haneberg"	02ha 05a 29ca
Koersel, "Steenveld"	13ha 99a 96ca
Koersel, Leliestraat	00ha 72a 80ca

Leopoldsburg

Heppen, "Kleine Zavelheide"	08ha 94a 04ca
Olmenweg 1e afd., sie. A, nr 2322a	00ha 04a 00ca

Tessenderlo

Hulst, Tusvoort	00ha 35a 45ca
-----------------	---------------

Overdracht naar openbaar domein

HEUSDEN-ZOLDER

Wijk Lindeman
Galgenbergstraat, Lindelaan, Bremstraat,
Eikenstraat, Acaciastraat, Halstraat, Kastanjestraat
Kanadastraat; Wilgenstraat, Elzenstraat; Mispelstraat

6.001 m²

Heusden-Zolder, eerste afdeling, sectie A, deel van nr 73L110 en 73M110, gereserveerd perceelsidentificatienr. 73K124P0000 + deel van nr 73L88, gereserveerd perceelsidentificatienr. 73D124P0000 en 73E124P0000 + nr 3K19, 3L19, 3M19, 3/02, 3/03, 3/04, 3/05, 3/06, 3/07, 3P20, 3/08, 3X28, 3M16, 3W19, 3T21, 3K20, 3D30, 3A21, 3N17, 3K21.

Aankoop onroerende goederen

HEUSDEN-ZOLDER

'Op de Biest' - Bieststraat
Aankoop grond

2.953 m²

Heusden-Zolder, derde afdeling, sectie B
perceel 320X

'Op de Biest' - Bieststraat
Aankoop grond

3.000 m²

Heusden-Zolder, derde afdeling, sectie B
perceel 318H

Verkoop huurwoningen aan zittende huurders

HEUSDEN-ZOLDER

Sint-Lutgardisstraat 61
Kooprecht huurder

117 m²

Heusden-Zolder, eerste afdeling, sectie A,
perceel 1050/00L002





Hoofdstuk 5: Wijkcommunicatie en klantencontacten

Onderzoek tevredenheid en verhuisredenen 2021

Sinds 2000 bevaart KBM vertrekkende huurders waarom ze verhuizen. Er wordt gevraagd naar de tevredenheid van hun woning, van de wijk, van de herstellingsdienst en naar hun reden van vertrek. Deze bevraging gebeurt op hetzelfde moment als de uittredende plaatsbeschrijving.

DE RESPONS

In 2021 hebben 130 vertrekkende verhuurders de vragenlijst ingevuld. De totaalsom van de antwoorden komt niet altijd overeen met de aantal bevroagden. Dit komt omdat sommige huurders niet alle vragen beantwoordden.

Er verlieten in 2021 189 mensen hun KBM-woning. Dit wil zeggen dat ongeveer 69% deelnam aan de bevraging.

In het kort: de cijfers van het jaar 2021

78% van de vertrekkende huurders was tevreden over hun woning. Ze verhuisden voornamelijk door hun hogere leeftijd naar kleinere woningen.

74% was tevreden over de dienstverlening van KBM. 4% was ontevreden en dit kwam voornamelijk door de uitgestelde herstellingen. Enkel dringende herstellingen werden uitgevoerd ten gevolge van corona.

De meest voorkomende verhuisredenen waren: ouderdoms- en gezondheidsproblemen, problemen met de woning en andere persoonlijke redenen.

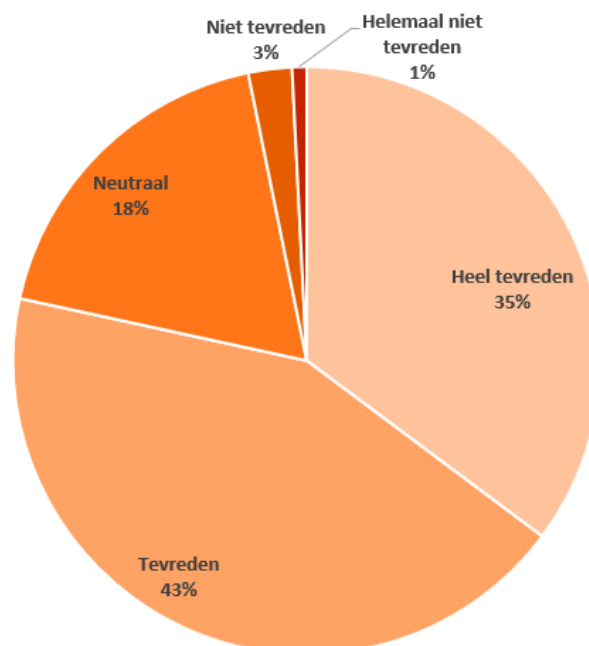
Tevredenheid over woning en woonomgeving

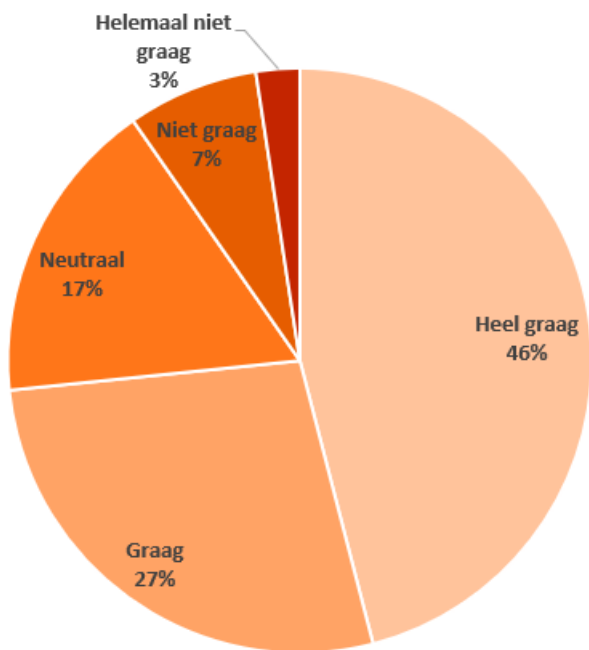
Een onderdeel van het onderzoek naar de verhuisredenen, is het peilen naar de tevredenheid over de woning en de wijk.

Hoe tevreden was je over je woning?

Over de woningen van KBM zijn 78% van de vertrekkende huurders 'tevreden tot heel tevreden', 18% is 'neutraal'. De overige 4% geeft aan 'niet tevreden tot helemaal niet tevreden' te zijn over de woning van KBM.

Als we vergelijken met vorig jaar, dan zien we dat dit ongeveer op dezelfde lijn ligt. In 2020 was 1,9% 'ontevreden' over het patrimonium van KBM, geen enkele persoon was 'zeer ontevreden'.





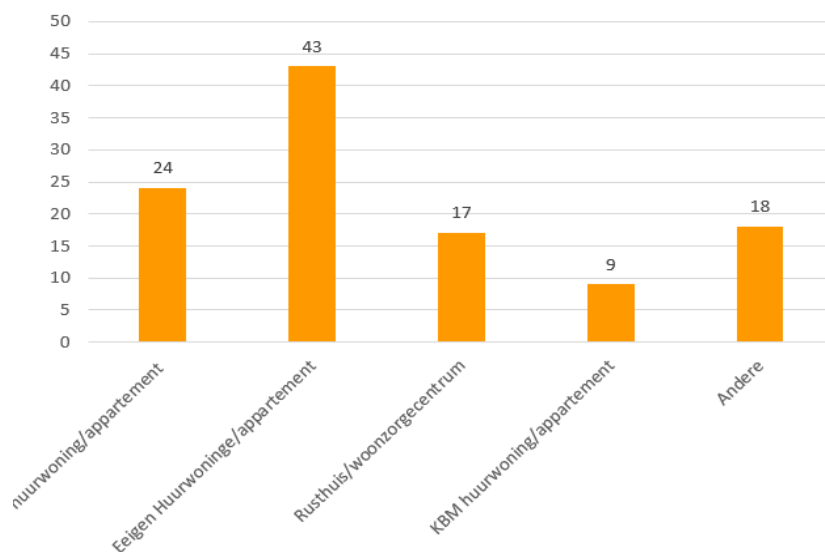
Hoe graag woon je in je wijk?

73% van de vertrekkende huurders woont 'graag tot heel graag' in hun wijk, 17% gaf 'neutraal' aan. 10% woonde 'niet graag of helemaal niet graag' in de wijk.

Er wordt aangegeven dat burenruzies, hangjongeren, parkeerproblemen en privéredenen aan de oorzaak liggen van hun ontevredenheid. Ten opzichte van 2020 is er een lichte stijging bij de categorie 'niet graag of helemaal niet graag'. Vorig jaar was corona vermoedelijk één van de redenen waarom dit gestegen is. Ook dit jaar is dit de reden.

De verhuisbestemming

Na een analyse van de 130 ingevulde formulieren, kunnen we onze conclusies trekken over de verhuisbestemmingen van vertrekkende huurders. 13% van de bevroegden verhuisden naar een rusthuis of woonzorgcentrum. 33% heeft de stap gezet om een eigen woning aan te kopen of in te trekken bij een (nieuwe) partner. 7% verhuisde naar een huurwoning of appartement op de privémarkt. 18% verhuisde naar een andere huurwoning of -appartement binnen KBM (=mutatie).



De verhuisredenen

Op de vraag 'Waarom verhuis je?' konden vertrekkende huurders meerdere antwoorden aanduiden. Ook was er ruimte om een toelichting te geven bij deze antwoorden.

Gezondheidsredenen

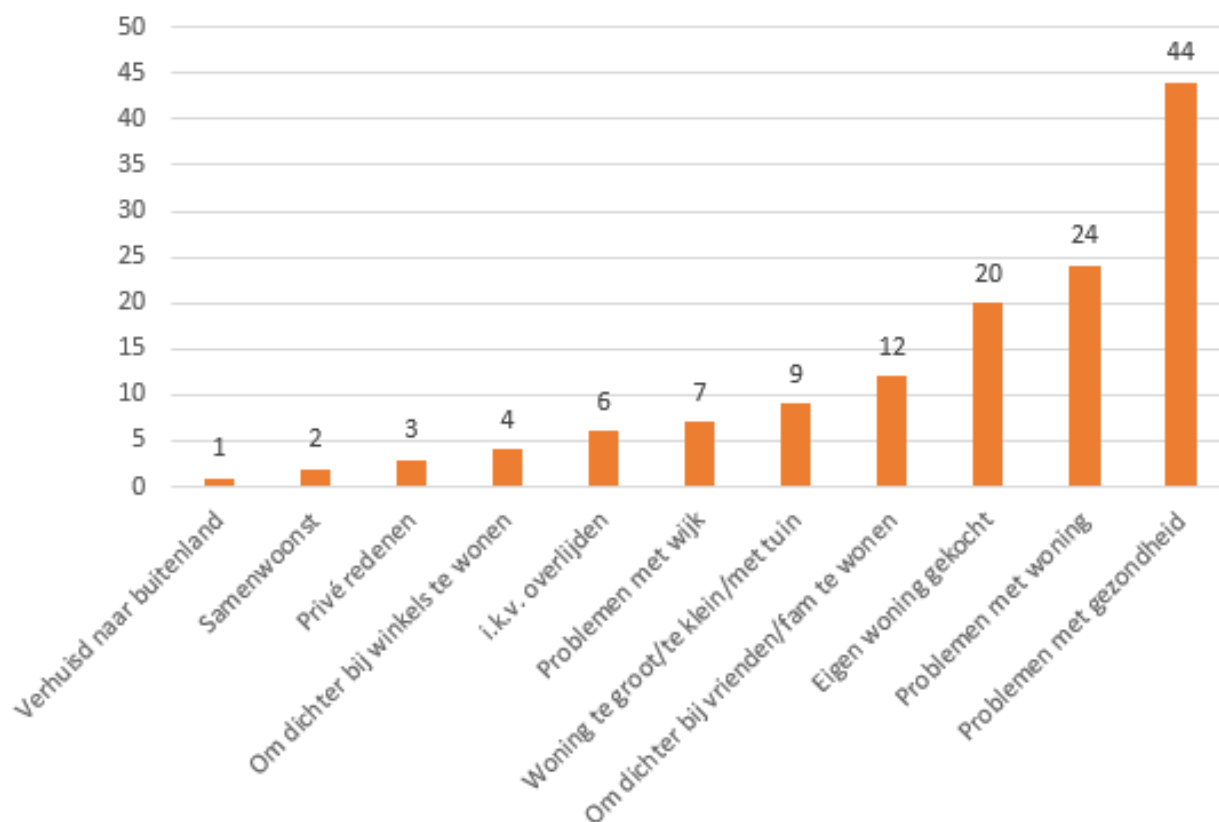
De meest aangegeven reden zijn gezondheidsredenen. Hierbij wordt vaak toegelicht dat personen de slaapkamer boven niet meer kunnen bereiken door de trap en/of de woning te groot is geworden (kunnen onderhoud niet meer doen). Dit is gedeeltelijk conform met de verhuisbestemming in hoofdstuk 1.3, waarbij 17 vertrekkende huurders aangaven naar een woonzorgcentrum te verhuizen.

Redenen te maken met de woning

24 vertrekkende huurders gaven aan te verhuizen (mede) door een aspect van de woning/appartement. Terugkerende redenen waren dat het appartement geen tuin had, de woning verouderd was of de woning te groot/klein was voor hun nieuwe gezinssituatie.

Andere persoonlijke redenen

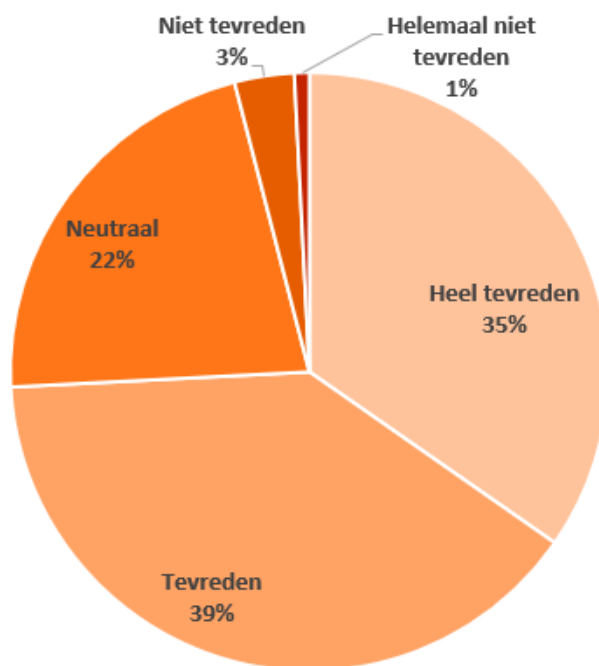
50 vertrekkende huurders geven aan andere (persoonlijke) redenen te hebben voor hun verhuis. Een nieuwe relatie, het gaan samenwonen met een partner of een huwelijk werden meermaals opgeschreven in de voorziene velden. Sommigen hebben een eigen woning gekocht of ging in het buitenland wonen.



Tevredenheid over de dienstverlening van KBM

Over de dienstverlening van KBM zijn 74% van de vertrekkende huurders 'tevreden tot heel tevreden', 22% stelt zich neutraal op. 4% is 'niet tevreden tot helemaal niet tevreden'. Ten opzichte van 2020 ligt dit in dezelfde lijn (3,8%).

Sommigen huurders geven aan snel geholpen te zijn, terwijl het voor anderen lang duurde. Dit is uiteraard een subjectief gegeven. Diegene die zich neutraal opstelden geven aan dat ze weinig contact hebben gehad met onze diensten of dat ze enkele keren hebben moeten bellen. Diegene die zich (heel) tevreden uitlaten over onze dienstverlening geven aan dat ze wel snel geholpen werden en dat de communicatie vlot en vriendelijk verliep.



Conclusies over de verhuisredenen

Woning en wijk

Er is over het algemeen een zeer hoge tevredenheid over de woningen van KBM. 79% van de vertrekkende huurders is 'tevreden tot zeer tevreden' over de gehuurde woning.

Ontevredenheden hebben te maken met de infrastructuur of faciliteiten die mensen met gezondheidsproblemen nodig hebben.

Over de wijk is er een kleine stijging in ontevredenheid, dit is hoofdzakelijk te wijten aan burenruzies.

Tevredenheid KBM

Met de pandemie in het achterhoofd, kunnen we stellen dat vertrekkende huurders nog steeds algemeen tevreden zijn over de dienstverlening van KBM (80,2%). We werken aan een betere dienstverlening door in te zetten op een efficiënte planning en klantenopvolgsysteem. Als reden voor ontevredenheid wordt aangegeven dat de technische dienstverlening soms wat lang op zich laat wachten. KBM voerde door covid-19 langere periodes alleen dringende herstellingen uit, waardoor kleine werkjes niet uitgevoerd konden worden.

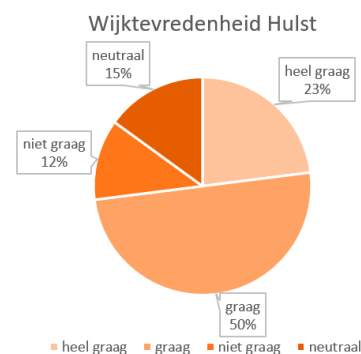
Wijkanalyses

De dienst WCKC heeft 4 wijkanalyses uitgevoerd: in Tusvoort (TO), Hamelstraat (LN), Populierenwijk (HM) en Steenberg (BN). Ze werden deur-aan-deur, telefonisch of schriftelijk afgenomen.

Tusvoort

Met de wijk Tusvoort bedoelen we de straten: Tusvoort, Terbeemden, Kraaienweg en Warande. In deze wijk zijn er een relatief groot aantal kopers (45%).

Er werd bevestigd hoe graag de bewoners in de wijk wonen. Een grote meerderheid (73%) van de bevestigden woont graag of zeer graag in de wijk. 12% geeft aan niet graag of helemaal niet graag te wonen in de wijk.



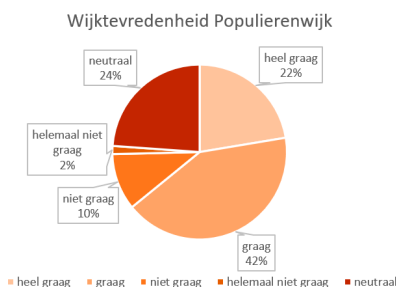
De bevestigde bewoners zijn matig positief over de aantrekkelijkheid van de wijk. 95% van de bevestigden vindt dat de wijk goed gelegen is, 92,5% vindt dat er voldoende groen aanwezig is. Er is ook voldoende speelruimte aanwezig voor kinderen, vindt 85% van de ondervraagden. Bevestigde bewoners vinden de wijk vrij proper (90%). Er worden wel aandachtspunten geformuleerd over de wijk rond stoepen, voetpaden en groen.

Minder dan de helft van de ondervraagden (47,5%) vindt de wijk verkeersveilig. Bevestigden halen vooral te hard rijden aan als grote boosdoener.

25% van de bevestigden vindt dat er nood is aan georganiseerde activiteiten voor kinderen en/of jongeren, zoals een speelpleinwerking.

Populierenwijk

In november 2020 is er een bevestiging gebeurd bij de bewoners van de Vinkenstraat, Lijsterstraat, Populierenwijk, Zandstraat, Spoorwegstraat en Bomansstraat.



De bewoners wonen graag in de wijk omdat het een gezellige en rustige buurt is. Het is een leuke omgeving, ook voor de kinderen. Diegene die niet graag in de wijk wonen geven aan dat er overlast is van katten en drugs. Er wordt ook melding gemaakt lawaai-overlast door kinderen.

Over het algemeen hebben de meeste bewoners beperkte contacten met elkaar. 54,5% van de ondervraagden geeft aan dat de mensen amper contact hebben. Een echt 'wijkgevoel' is afwezig onder de bewoners, velen vinden dat een georganiseerd netwerk ontbreekt.

19,7% van de ondervraagden vindt een wijkvereniging een meerwaarde. Bewoners vragen voornamelijk naar georganiseerde activiteiten voor kinderen en jongeren. Het overgrote merendeel (80,3%) ziet geen meerwaarde in een actief wijkcomité.

37,9% van de bevestigden geeft aan dat de wijk niet verkeersveilig is: er wordt veel te hard gereden, men negeert de voorrang van rechtsregel, men houdt geen rekening met de eenrichting straat in de Lijsterstraat en de Populierenwijk.

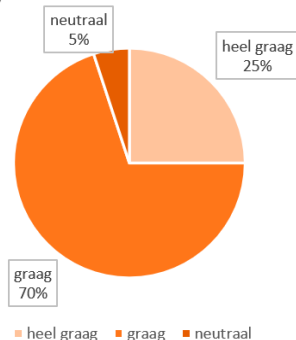
Er zijn jongeren in de wijk, maar de meesten zorgen niet voor overlast. Zij komen soms ook samen aan de blokhut of aan het speelplein, hier is duidelijk een sociale controle op. De politie is vaak aanwezig in de wijk, dit wordt geapprecieerd door de bewoners.

De straten zijn over het algemeen in een goede conditie en zijn goed verlicht. Het zijn vooral de voetpaden die tussen de straten inliggen die grote oneffenheden vertonen.

Hamelstraat

De wijk "Hamelstraat" bestaat uit de volgende straten: Schalbroekstraat, Hamelstraat en Mangelbeekstraat.

Wijktevredenheid Hamelstraat



De bewoners geven aan dat ze graag in de wijk wonen omdat het een fijne en rustige wijk is met goede burens. Geen enkele huurder geeft aan niet graag of helemaal niet graag in de wijk te wonen.

Over het algemeen hebben de meeste bewoners beperkte contacten met elkaar. De sfeer in de wijk is eerder positief. Een aantal jongeren van de wijk hebben een facebookgroepje en spreken wel eens met elkaar af thuis of ergens in de wijk. Als er al rondhangende jongeren worden gesignaleerd, dan is dit steeds in de buurt van het pleintje. Maar de overgrote meerderheid van de bevestigden zegt hier geen last van te hebben.

27,5% van de ondervraagden vindt een wijkvereniging een meerwaarde. Dit om activiteiten te organiseren vooral voor kinderen en jongeren.

30% van de bevestigden geeft aan dat er veel te hard gereden wordt in de Hamelstraat (grote straat). Vooral de s-bocht is hier gevaarlijk. Er is een verkeersremmer, maar volgens de bewoners zou dit niet veel oplossen. Er wordt geregeld naast gereden, zo kunnen bestuurders op de stoep verder rijden aan dezelfde snelheid.

De Hamelstraat en de zijstraten zijn over het algemeen in een goede conditie. De voetpaden in de straat in het nieuwe gedeelte zijn in zeer goede staat. Er wonen in deze wijk erg veel gepensioneerden. In deze wijk zijn een aantal oneffenheden in de stoepen, wat moeilijk is voor de oudere mensen in de wijk en de rolstoelgebruikers.

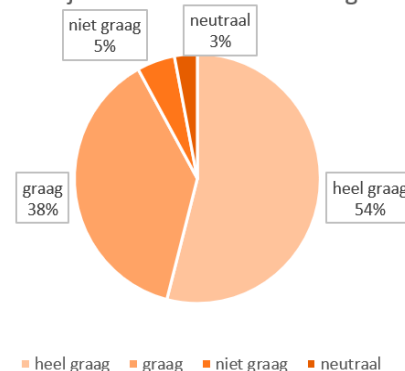
Steenberg

Als we spreken over de wijk "Steenberg" bedoelen we de sociale woonwijk die bestaat uit de volgende straten: Haantjeslaan, Pauwenlaan, Patrijzenlaan, Fazantenlaan Valkenlaan, Steenbergstraat.

De bevestigden wonen graag in de wijk omwille van de goede bereikbaarheid en het vele groen in de wijk. Ze geven ook aan dat het een rustige buurt is met fijne burens.

Over het algemeen hebben de meeste bewoners beperkte contacten met elkaar. Rondhangende jongeren worden gesignaleerd in de buurt van het buurthuis, in het midden van de wijk of aan de glasbakken. Maar de overgrote meerderheid van de ondervraagden heeft hier geen last van. 46% van de ondervraagden geeft aan dat er een wijkwerking actief was in de wijk. Dit wordt als een gemis ervaren. Er wordt ook aangehaald dat de Speelmobiel van de gemeente ook wel eens langskomt.

Wijktevredenheid Steenberg



Personen klagen dat delen van de voetpaden in bepaalde straten werden verwijderd (bv. in de Haantjeslaan), dit is extra gevaarlijk voor de zwakke weggebruikers. Geparkeerde wagens langs de weg hinderen soms het doorgaand verkeer. De straten zijn over het algemeen wel in een goede conditie en zijn ook goed verlicht.

De speelruimte is volgens de bewoners groot genoeg maar er zouden gerust wat meer speeltuigen mogen komen. De wijk is zeker niet geïsoleerd en vindt zeker voldoende aansluiting bij het centrum.

Terugkoppeling naar bewoners

In het voorjaar van 2022 worden deze analyses besproken met betrokken partners zoals stadsdiensten, wijkagenten en OCMW's. Tijdens deze bespreking wordt er bekeken welke acties de verschillende diensten kunnen ondernemen om tegemoet te komen aan de aandachtspunten die uit deze analyse naar boven zijn gekomen. Zowel de resultaten van de wijkanalyses als de acties worden teruggekoppeld op een bewonersvergadering.

De officiële klachten van 2021

Op 1 juni 2002 trad het zogenaamde klachtendecreet in werking, waardoor iedereen het recht kreeg kosteloos een klacht in te dienen over de handelingen en de werking van bestuursinstellingen. Volgens dit decreet is een klacht een manifeste uiting, waarbij een ontevreden burger klaagt over een al dan niet verrichte handeling of prestatie. Een klacht moet goed onderscheiden worden van een melding of een vraag om informatie.

Uit het document van de Vlaamse Ombudsdienst kunnen we concluderen dat KBM 3 officiële klachten kreeg in 2021, allen ontvankelijk.

2 klachten waren ongegrond, 1 klacht gegrond.

Klachtenbeeld

KBM ontving in totaal 3 klachten, allen ontvankelijk.

Al de drie klachten gingen over het aanbod van een sociale huurwoning.

De eerste ongegronde klacht ging over het stopzetten van de huurpremie na weigering van het aanbod. De kandidaat-huurder weigerde omwille van financiële redenen, hij zou veel kosten hebben met het verhuis, de schilderwerken en elektrische toestellen.

Nochtans zou zijn huurprijs de helft goedkoper zijn dan zijn huidige huurprijs op de privémarkt.

De toezichthouder heeft ons gevolgd en zegt: "een verhuis brengt weliswaar kosten met zich mee maar deze zijn tijdelijk van aard en doen geen afbreuk aan het feit dat men, eenmaal een sociale huurovereenkomst heeft, een huurprijs betaalt die net rekening houdt met het inkomen, de gezinslast, ... en dus ook tot een lagere huurprijs aanleiding zal geven. Op de iets langere termijn zou er dus meer sprake zijn van een financieel voordeel."

De tweede ongegronde klacht had te maken met de herstellingswerken aan de aangeboden woning. Volgens de kandidaat-huurder zouden er veel werken zijn (hoewel de plaatsbeschrijving nog niets geweest was) en zij daarom de woning heeft geweigerd. Er is meegedeeld dat de gebreken in orde gemaakt worden, doch zij ging niet in op ons aanbod (de woning voldeed uiteraard aan de gewenste voorkeuren).

Haar weigering is als ongegrond beoordeeld.

De derde klacht, als gegrond geregistreerd, had eveneens te maken met het aanbod van een woning. De kandidaat-huurder weigerde het aanbod wegens de onverzorgde staat van het pand en vooral de kleine slaapkamers (4 slaapkamers waarvan 2 heel klein) voor een alleenstaande moeder met 4 kinderen. Rekening houdend met de oppervlaktes van de slaapkamers is de toezichthouder van mening dat "te klein voor 4 kinderen" als een gegrond reden moet beschouwd worden. Het verhaal tegen de beslissing van KBM om haar dossier als eerste weigering te registreren is beoordeeld als gegrond.

1 gegronde klacht 2 ongegronde klachten



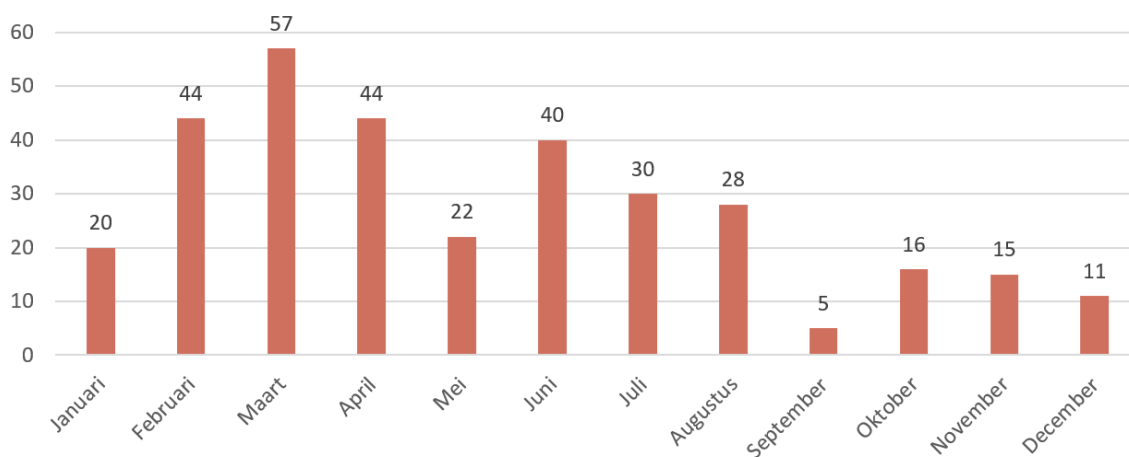
Concrete realisaties en voorstellen

De klachten binnen de gestelde termijn afhandelen.

Statistieken en meldingen 2021

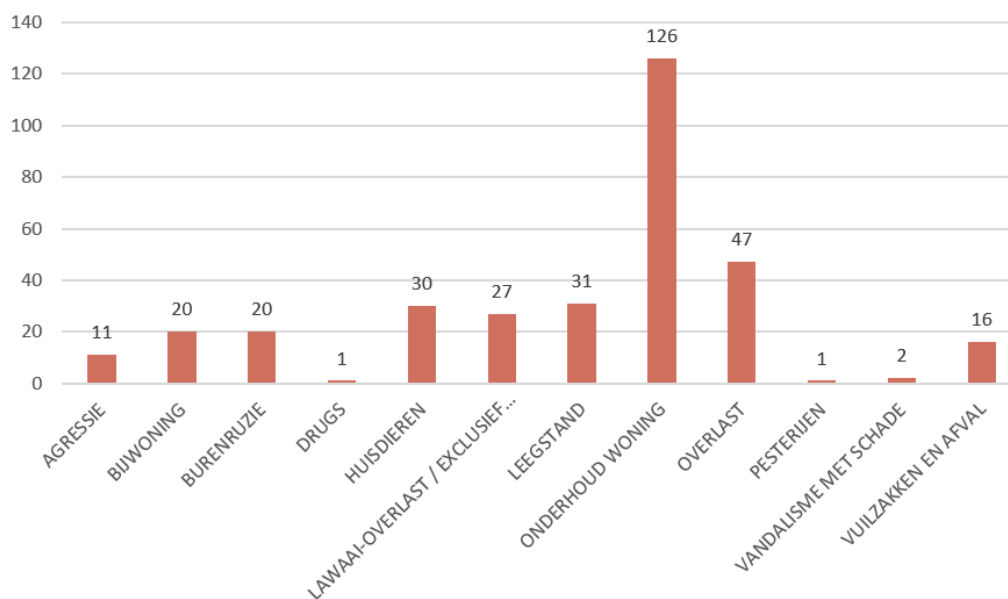
Overige meldingen vallen niet onder het bovenvermelde klachten decreet dat in werking trad op 1 juni 2002, er wordt dus een duidelijk onderscheid gemaakt tussen de officiële klachten in het vorige hoofdstuk en de andere meldingen.

In 2021 kreeg de dienst WKCK 332 meldingen. 117 van deze meldingen in het systeem van GashnetPlus staan nog open (31.12.2021) en zijn dus nog in behandeling.



Aantal meldingen per classificatiecode

Ten opzichte van vorig jaar is er een heel lichte stijging in het aantal meldingen. Het totaal aantal is van 322 meldingen naar 332 gegaan.



Het grootste verschil zien we in de meldingcategorïe 'onderhoud woning'. In 2020 waren dit er 55, afgelopen jaar waren dit er 126. Dat is meer dan een verdubbeling. Daartegenover is het aantal meldingen van bijwoning gehalveerd. In 2020 waren dit er 42, in 2021 nog maar 20 meldingen.

Naar aanleiding van de soort melding wordt een aanpak vastgelegd. De dienst WCKC sturen een brief op, plannen een huisbezoek in, zijn genoodzaakt de politie te betrekken, etc.

In 2021 deed de dienst WCKC 117 **huisbezoeken** bij huurders van KBM. Deze huisbezoeken zijn grotendeels op basis van de klachten en meldingen die de dienst binnen krijgt. Dit wil zeggen dat er aan iets minder dan de helft meldingen gevolg werd gegeven met een huisbezoek, wat een groot aantal is gezien het Covid-19 virus.

We hebben 140 huisbezoeken afgelegd bij onze nieuwe huurders. We proberen enkele maanden na intrek bij deze huurders op huisbezoek te gaan. Tijdens dit huisbezoek gaan we na of alles naar wens verloopt, de formaliteiten in orde zijn en om de toestand van de woning op te nemen.

KBM deed in 2021 voor 19 **dossiers** beroep op Woonbegeleiding van CAW. We doen voor sommige huurders beroep op deze gratis dienst van het CAW om een uithuiszetting te voorkomen. Samen met de huurders kijken we wat er nodig is om ervoor te zorgen dat huurders hun woning mogen behouden. Ook dit jaar behaalden we met deze goede samenwerkingen zeer mooie resultaten en konden huurders hun leven terug op de rails krijgen!

Een andere dienst waar KBM beroep op doet is Eigen Kracht Wonen (EKWo) van Regionaal Limburgs Netwerk Geestelijke Gezondheidszorg. Dit deed de dienst WCKC in 2021 voor 9 **dossiers**.

Bovendien werden er in 2021 1 lokaal cliëntoverleg en 4 zorgoverleggen georganiseerd.

Tot slot werden er 9 huurders opgeroepen in verzoening. Dit is een kosteloze procedure bij het vrederecht.



Huisbezoeken, WOB, EKWo en andere hulpkanalen 2021

Verbindende activiteiten 2021

Buurtbars in samenwerking met vzw OASIS

Vzw OASIS werkt met een aantal vrijwilligers die mee helpen koffie uit te delen en gesprekken aan te knopen. Deze vereniging heeft als doel mensen te verbinden. Buurtbars vzw Oasis vinden plaats in Beringen. In 2021 had de koffiebar als digipunt het doel om buurtbewoners wegwijs te maken in het digitale aanbod in Beringen en verder te helpen met digitale basisvragen.

In 2021 zijn we in verschillende wijken op bezoek gegaan met de mobiele koffiebar van vzw OASIS en dit op 17 verschillende momenten tussen mei en september 2021.

Buurtbabbels

De buurtbabbels is een initiatief om mensen uit hun woningen te krijgen, te horen wat er leeft in de wijk, om elkaar beter te leren kennen. Via de buurtbabbels proberen we een laagdrempelig aanspreekpunt te zijn voor onze huurders en hopen op deze manier veel huurders te bereiken.

De mensen appreciëren ons initiatief en aanwezigheid.

De buurtbabbels worden georganiseerd door onze dienst WCKC waarbij we met tafels en stoelen naar de wijken gaan met koffie en koekjes. In de mate van het mogelijke trachten we samen te werken met partners uit de wijk bv. wijkwerkers en wijkagenten.

In 2021 werden er buurtbabbels in de verschillende wijken van Ham en Leopoldsburg georganiseerd.

Bewonersvergaderingen

Gezien de coronamaatregelen zijn er in 2021 geen bewonersvergaderingen geweest. We trachten dit opnieuw aan te pakken in 2022.



Project in de kijker: “Kindvriendelijke Sociale Huisvesting”

In 2021 voerde Kind & Samenleving in vijf wijken een participatieproces uit met kinderen of tieners. KBM werd geselecteerd als enige in Limburg en Antwerpen om dit project uit te werken.

De doelstelling van dit project is de leefwereld van kinderen en tieners integreren in de ontwerpprocessen van de sociale huisvestingsprojecten. Kind & Samenleving onderzoekt samen met kinderen en/of tieners het gebruik en de beleving van de publieke en semipublieke ruimte in en rond de huisvesting. Door deze werkwijze te hanteren zal de (semi-)publieke ruimte kindgericht worden. Dit traject resulteert dus in aanbevelingen, oplossingen en beleidsacties waarmee de betrokken gemeentebesturen en huisvestingsmaatschappijen aan de slag kunnen.

Er werd een projectaanvraag ingediend door de dienst WCKC voor de wijk Haneberg in Beverlo. Hier is een uitbreiding van de bestaande wijk Klaverweide – Wijerdijk gepland. Met de voorlopige plannen trokken de medewerkers van de dienst WCKC naar de kinderen en jongeren van de wijk. Verschillende partners (RIMO Limburg, basisschool Westakker, Stad Beringen en Vooruitzien) werden nauw betrokken in het project.

Tijdens het project werden 10 kinderen van het 5de leerjaar van basisschool Westakker samengebracht om na te denken over de invulling van de openbare ruimte. Samen met de kinderen werden er drie sessies doorlopen waarbij er tijdens de eerste sessie kennis gemaakt werd met het masterplan. De tweede sessie gebeurde op de projectgrond zelf. De kinderen konden aan de hand van pictogrammen aangeven welke elementen ze zeker wilden toevoegen op de projectgrond. Nadien werd elk idee besproken en geëvalueerd.

De kinderen gaven aan dat er nood is aan een rustige zone en een actieve zone. Er kwamen verschillende noden aanbod bv. de nood aan verharde ondergrond om op te kunnen rolschaatsen. De kinderen vroegen ook duidelijk naar groenzones zoals een boomhut, moestuintjes of een bloemenweide. Iets met water mocht zeker niet ontbreken. Wadi's zien de kinderen eerder als een kans dan een storend element. Ook vele speelse elementen zijn een meerwaarde bv. door de spelen met de hoogteverschillen van het terrein of een parcours als verbinding tussen de speelse en de rustige zone.

Al de input van de kinderen werd doorgegeven aan het studiebureau De Gouden Linaal Architecten. Deze gaat trachten zoveel mogelijk ideeën te implementeren in de definitieve inplanting. De effectieve start van de bouw staat gepland in het najaar van 2022.



Jaarverslag en bijzonder verslag betreffende het toezicht op het sociaal oogmerk van de vennootschap

Besluiten bij het verslag van de Raad van Bestuur aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders van de cv Kantonnale Bouwmaatschappij van Beringen m.b.t. het boekjaar 2021.

De aangehaalde aandachtspunten verwijzen naar bijgevoegde jaarrekening.

Bouwactiviteiten

In 2021 werden er 35 woningen voltooid en in huur genomen nl:

- Bouwen van 16 appartementen te Ham – Allerheiligenberg
- Bouwen van 6 appartementen te Beringen – Schoolsite Tervant
- Bouwen van 5 appartementen te Heusden-Zolder – Bieststraat
- Aankoop van 8 appartementen te Halen – Staatsbaan. Deze werden aangekocht via de procedure 'aankoop goede woning'

Er zijn 5 lopende projecten in 2021, nl:

- Bouwen van 8 appartementen te Heusden-Zolder – Everselkiezel
- Bouwen van 12 appartementen te Tessenderlo – Neerstraat
- Bouwen van 4 urban villa's te Lummen – Kunstberg
- Bouwen van 5 woningen, 12 duowoningen en 5 appartementen te Heusden-Zolder – St. Jansblok.
- Bouwen van 9 appartementen te Heusden-Zolder - Aanhofstraat

Er werd 1 project aanbesteed in 2021 nl.: Bouwen van 8 woningen en 10 appartementen te Heusden-zolder – Veenderweg.

Verkoop van woningen

Er werd 1 woning verkocht voor een bedrag van €182.000,00 waarvan de historische kostprijs €46.850,21 bedroeg.

Opgelegde boetes

In 2021 werden er 2 contractuele schadevergoedingen opgelegd en geïnd inzake voortijdige verkoop van een woning.

Aankoop van gronden

In 2021 werd er 2 percelen grond aangekocht van in het totaal 59a 53ca te Heusden-Zolder Op de Biest.

Onze grondreserves bedragen op dit ogenblik 29ha 48a 08ca.

Onderhoud- en herstellingswerken & renovaties

Er werd nieuw buitenschrijnwerk geplaatst in 9 woningen te Herk-de-Stad (Oppum) voor een bedrag van €108.837,75.

Er werd centrale verwarming op gas geplaatst in 5 appartementen te Tessenderlo (Goor) voor een bedrag van €57.794,55.

Er werden nieuwe keukens geplaatst:

- In 9 woningen te Heusden (Polenstraat, P.Paquaylaan en Zeven Septemberlaan) voor een bedrag van €107.818,69.
- In 10 woningen te Beverlo (Populierstraat en Molenaarstraat) voor een bedrag van €130.394,58.
- In 45 woningen te Herk-de-Stad (Tichelstraat) voor een bedrag van €505.509,17.
- In 9 woningen te Ham (Populierenwijk en Bomanstraat) voor een bedrag van €109.311,35.
- In 45 woningen te Tessenderlo (Rijt, St.Barbarastraat, Vlietstraat en Vroentestraat) voor een bedrag van €515.336,46.
- In 67 woningen te Paal (Pauwenlaan, Patrijzenlaan en Fazantenlaan) voor een bedrag van €909.400,28.

Er werden daken vernieuwd:

- Bij 80 woningen te Paal (Fazantenlaan en Patrijzenlaan) en Beverlo (Wijerdijk en Ruimevijverstraat) voor een €1.089.501,59
- Bij 117 woningen te Kwaadmechelen (Bomanstraat en Spoorwegstraat), Leopoldsburg (Martelarenstraat), Tessenderlo (Kraaienweg en Warande) en Lummen (Pr. Knaepenstraat, Windmolenstraat, Meerlestraat en Vandermarckestraat) voor een bedrag van €1.288.983,98.

Er werden badkamers gerenoveerd in 49 woningen te Beringen (Burg. Coomansstraat en Groenstraat) Heusden-Zolder (Ernest Claeslaan, Rodenbachlaan en H.Vanveldekelaan) en Tessenderlo (Tusvoort, Terbeemden en Kraaienweg) voor een bedrag van €479.233,48

Er werden spouwmuren geïsoleerd van 305 woningen te Beringen, Beverlo en Halen voor een bedrag van €352.763,58.

Renovatiewerken

Er werden 5 woningen gerenoveerd (Teggerslaan 27, Witte Bosstraat 10, Dennenweg 54, Kollebloem 17 en 25) en terug verhuurd. De kostprijs voor deze werken bedroeg €278.140,51.

Inschrijvingen en verhuringen

In de loop van 2021 werden er 790 definitieve inschrijvingen genoteerd. Op de wachtlijst staan momenteel 4.443 kandidaten. Gezien de aanvragen steeds meer en meer gaan over het huisvesten van kleinere gezinnen (2.341 alleenstaanden, 823 tweepersoonsgezinnen) werd ook door de KBM beslist om een gedeelte van het oude patrimonium van 3 en 4 slaapkamerwoningen bij het leegkomen om te bouwen naar 2 en 3 slaapkamerwoningen, om in een meer aangepast aanbod te kunnen voorzien.

Er werden 234 nieuwe huurcontracten afgesloten in 2021. Op 31/12/2021 bedraagt ons totaalpakket van huurwoningen op 3.727.

Sociaal luik

De bevraging naar de tevredenheid over de woning van vertrekkende huurders gaf een positief resultaat, 78% van de vertrekkende huurders gaf een tevredenheid aan. De tevredenheid over de werking en de dienstverlening van de KBM was 74%.

Wat de klachtenregistratie betreft, zijn de top 3: onderhoud van de woning of tuin, overlast (o.a. parkeerproblematiek, afval gemeenschappelijke delen, etc.) en leegstand.

Wat problematisch woongedrag van bepaalde huurders betreft wordt nauw samengewerkt met CAW (woonbegeleiding), wat tot goede resultaten leidde bij de huurders die begeleid werden. Verder zijn er de projecten inzake de bewonersparticipatie. Deze wijkprojecten stimuleren de betrokkenheid van de bewoners met het hele wijkgebeuren.

Financieel resultaat

De jaarrekening sluit af met een te bestemmen winstsaldo van €4.617.585,40.

De totale opbrengsten inclusief de onttrekking aan uitgestelde belastingen en belastingvrije reserves in 2021 bedragen €19.506.828,18, hetgeen t.o.v. vorig jaar een stijging is van €639.656,44.

Aan de ene kant hebben wij een stijging van de omzet van €389.644,52 door enerzijds de verhuring van de woningen en appartementen van de nieuwe projecten die opgeleverd werden in 2021.

Daarnaast hebben we ook het effect van de indexatie die meespeelt, de vermindering van OV, de lager dan verwachte leegstand en de vergoeding "afstand van verhaal" die een stuk hoger kwam te liggen. Als we dan de omzet in rubriek A. van de definitieve balans- & resultatenrekening vergelijken met 2020, dan zien we een toename van 2,37 % te verklaren door de eerder aangehaalde factoren.

Aan de andere kant zien wij dat de diverse bedrijfsopbrengsten stijgen met €35.411,78 te wijten aan een stijging van subsidies FS-leningen, de recuperatie van administratieve kosten en de recuperatie van kosten verkoop woningen. De financiële opbrengsten stijgen met €243.727,35 voornamelijk door een stijging van de intrestsubsidies FS3. Wij hebben de bankwaarborgen opnieuw gespreid veilig belegd maar tegen een rentevoet van gemiddeld 0,20%. De intrestvoeten die de V.M.S.W. hanteert zijn op hetzelfde niveau gebleven. Voor 2022 zien we wel een verschuiving waarbij de R/C nog maar 0,02% gaat opbrengen i.p.v. 0,05% en de R/C op lange termijn slechts 0,05% tegenover 0,08% in 2021.

De uitzonderlijke opbrengsten dalen met €35.442,90 door een daling van de post recuperatie verzekeringen (minder schadegevallen).

Verder hebben wij de uitgestelde belastingen aan €26.176,86 en een onttrekking aan de belastingvrije reserves ten bedrage van €138.183,47.

Voor de totale kosten exclusief de resultaatverwerking noteren we een stijging van €1.016.313,25.

Bij de handelsgoederen is er een daling vergeleken met 2020 van €50.914,93.

De diensten en diverse goederen stijgen met €561.525,57 in 2021 die zich situeren bij de kantoorkosten (+ €133.847,22), de onderhoud- & herstellingskosten bij Cofely (+ €184.448,08), de verzekeringen (+ €97.155,21), de beheerskosten (+ €40.335,76), de gerechtskosten (+ €35.671,71) en last but not least de energiekosten (+ €33.469,29). Een bijkomende kost is de aanwerving van een interim bediende alvorens over te gaan tot een vaste aanwerving ten bedrage van €20.789,74 in 2021.

De bezoldigingen en sociale lasten zijn heel lichtjes gedaald met €5.354,53.

De afschrijvingen en waardeverminderingen stegen met €356.823,99 door de toename van ons patrimonium en de daarmee gepaard gaande afschrijvingen.

Bij de voorzieningen voor risico's en kosten hebben we een afname van €20.480,00 voor 2021.

De andere bedrijfskosten dalen met €11.963,98.

De financiële kosten stijgen met €96.663,84 (Intresten leningen V.M.S.W.), terwijl de uitzonderlijke kosten €5,10

bedragen.

Als laatste hebben wij dan nog de belastingen (daling van €23.349,36) en de overboeking van de meerwaarde op de verkoop van onze woningen opgesplitst naar de uitgestelde belastingen (€7.878,02) en de belastingvrije reserves (€149.682,43).

De vaste activa bedragen €191.723.547,18 wat een stijging is met €7.982.860,54 t.o.v. 2020.

Deze stijging is hoofdzakelijk te wijten aan de projecten die gerealiseerd werden en nog in uitvoering zijn gedurende 2021.

De vlottende activa stijgen met €4.170.867,24 € voornamelijk ten gevolge van een stijging van de liquide middelen en de overlopende rekeningen. De voorraden zijn sterk gestegen en de handelsvorderingen gedaald.

De verkregen opbrengsten betreffende intrestsubsidies die we in 2021 nog dienen te ontvangen van de V.M.S.W. zijn gestegen met €192.438,89. Als laatste hebben we dan nog de over te dragen kosten voor €349.295,10.

Er zijn geen belangrijke gebeurtenissen na balansdatum die een ernstig nadeel aan de maatschappij zouden kunnen berokkenen.

De covid-pandemie heeft weinig tot geen impact gehad op de werking en evolutie van de KBM als sociale huisvestingsmaatschappij.

De vennootschap bezit geen bijkantoren.

Er werden in 2021 geen prestaties verricht inzake onderzoek en ontwikkeling.

Er hebben zich geen tegenstrijdige belangen van bestuurders voorgedaan t.o.v. beslissingen genomen in de maatschappij in 2021.

Er zijn de raad van bestuur geen bijzondere bedrijfsrisico's bekend die de ontwikkeling van de vennootschap aanmerkelijk kunnen beïnvloeden.

Er worden geen financiële instrumenten gebruikt.

De Raad van Bestuur verzoekt de algemene vergadering zijn goedkeuring te hechten aan het verslag over het boekjaar 2021, alsmede de jaarrekening en op basis hiervan kwijting te willen verlenen aan de bestuurders voor het vervullen van hun mandaat tijdens het boekjaar 2021.

Op basis van het verslag van de commissaris vragen wij ook aan de algemene vergadering kwijting te verlenen aan de commissaris voor het vervullen van zijn mandaat voor het boekjaar 2021.

Sinds het afsluiten van het boekjaar op 31 december 2021 hebben er zich geen gebeurtenissen voorgedaan, die de resultaten en de financiële positie van de onderneming op belangrijke wijze beïnvloeden.

Wat de investeringen betreft is de vennootschap sterk afhankelijk van de politieke beslissingen inzake de beschikking over en toekenning van gelden om haar doelstelling namelijk het bouwen en verhuren van sociale woningen te realiseren.

Vanaf 2013 zijn de FS3-leningen van kracht waarbinnen de plafonds opnieuw aangepast zijn. Het is absoluut noodzakelijk deze plafonds te respecteren. Een duidelijke strategische visie en creatieve architectuur vormen de fundamenten van het toekomstig beleid.

Qua huuropbrengsten zijn er een aantal onbekende factoren die het moeilijk of bijna onmogelijk maken om een correcte prognose te doen van de toekomstige huurinkomsten.

Beringen, 27 april 2022



De voorzitter