



JAARVERSLAG 2022

**Kantonnale Bouwmaatschappij
voor Huisvesting Beringen**



Een woord van de voorzitter

We kunnen niet anders stellen dan dat 2022 een bijzonder jaar met heel wat veranderingen en uitdagingen was wat zeker niet altijd eenvoudig was. Toch kunnen we nu stellen dat we er sterker zijn uit gekomen en dat onze organisatie klaar is voor de toekomst.

Het jaar 2022 was financieel een iets minder jaar maar met een resultaat van +/- 2.960.000€ een eigen vermogen van +/-85milj € en een totaal aan liquide middelen van 40,7milj € kunnen we toch stellen dat we een heel stevige financiële basis hebben. 2023 wordt zeker een speciaal jaar, het jaar waarin KBM 75 jaar wordt zal de organisatie vanaf 1 juli niet meer op zichzelf bestaan maar zal worden opgenomen in 1 grote Limburgse woonmaatschappij die alle Sociale huisvestingsmaatschappijen, Sociale verhuurkantoor en sociale koopmaatschappijen verenigt. Er zijn hieromtrent nog veel onzekerheden en graag zouden wij als bestuur ook al meer duidelijkheid willen, maar wij willen u wel verzekeren dat wij ons uiterste best zullen doen om de overgang naar de nieuwe maatschappij voor iedereen van KBM zo positief mogelijk te laten verlopen.

Een punt dat wij toch graag benadrukken is het blijvende probleem van de lange wachttijden voor het verkrijgen van een sociale woning. (gemiddeld 7 jaar en 7 maanden). Wij willen er alles aan doen om deze wachttijden te verminderen maar stellen dat we hier toch wel botsen op de problematiek van het bekomen van de nodige vergunningen om projecten op te starten, wij willen wel maar mogen/ kunnen (nog) niet bouwen.

Ook is voor ons een belangrijk punt de verhoging van de kwaliteit van onze woningen via gedeeltelijke en totaal renovaties. Voor totaal renovaties zijn we op zoek naar een oplossingen voor het beschikbaar stellen van woongelegenheid tijdens de renovaties om de last voor de bewoners zo klein mogelijk te houden.

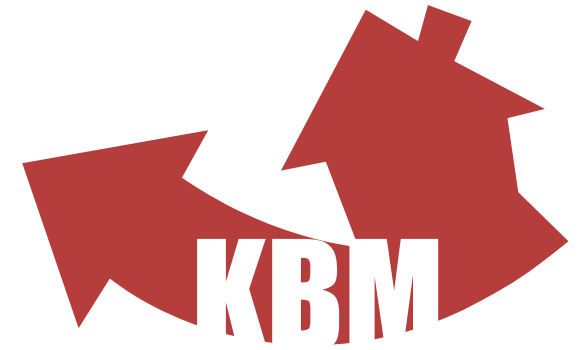
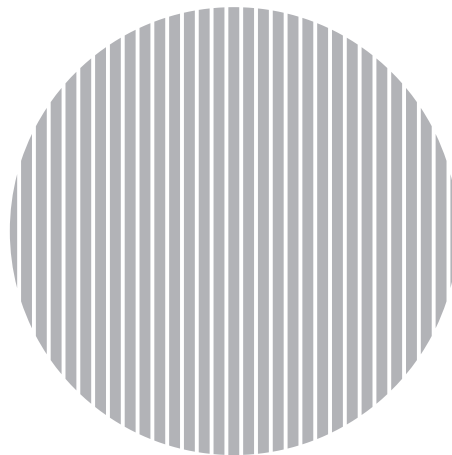
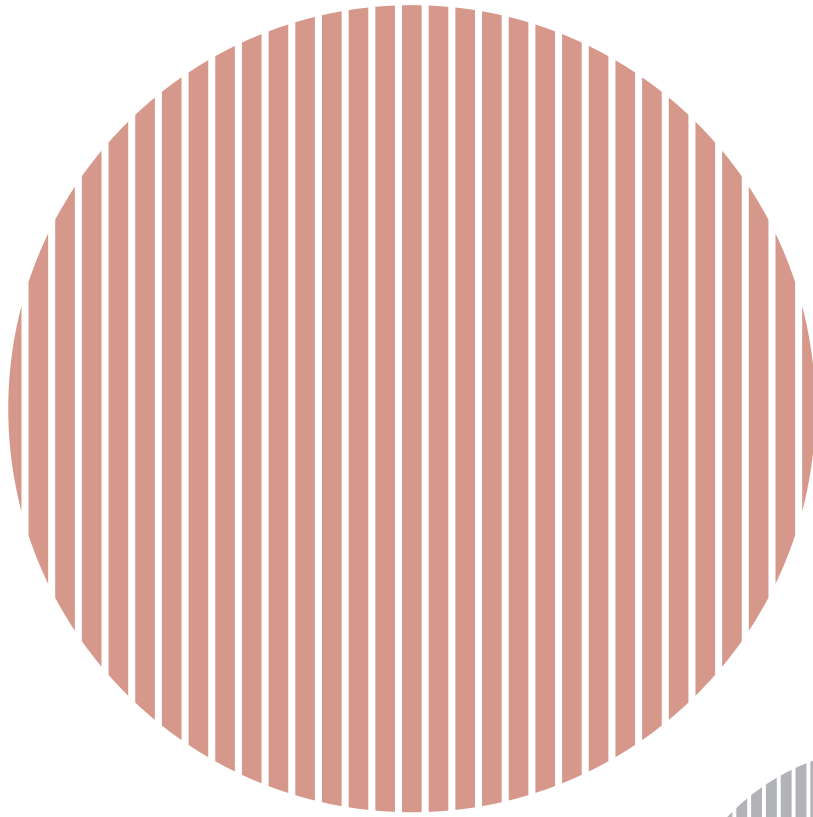
Graag zou ik dan in mijn laatste voorwoord iedereen bedanken waar ik mee mocht samenwerken. Het was een eer om mogen mee te werken aan de ontwikkeling van KBM en ik hoop dan ook van ganser harte dat de nieuwe organisatie er in slaagt om de problematiek van de sociale huisvesting zo snel mogelijk op te lossen.

Erik Schoofs - Voorzitter



INHOUD

BESTUUR EN PERSONEEL.....	6
BOUWACTIVITEITEN.....	12
ONDERHOUDS- EN HERSTELLINGSWERKEN.....	22
KANDIDATEN EN HUURDERS.....	33
WIJKCOMMUNICATIE EN KLANTENCONTACTEN.....	53
JAARVERSLAG EN BIJZONDER VERSLAG.....	65



VOORWOORD

Het is duidelijk dat KBM in 2022 belangrijke stappen heeft gezet in de verdere ontwikkeling en professionalisering van de organisatie. Het is geruststellend om te zien hoe KBM ondanks alle veranderingen en uitdagingen haar focus heeft behouden op het verlenen van een constante dienstverlening aan haar huurders.

Intern verwelkomden we 18 nieuwe collega's, de koopmaatschappij (Vooruitzien) verhuisde naar ons kantoor, de medewerkers van KBM participeerden intensief aan de werkgroepen voor de vorming van de Limburgse Woonmaatschappij, het bedrijfsgebouw werd in spoedtempo aangepast.

Doorheen deze gebeurtenissen is onze constante dienstverlening en bereikbaarheid echter niet stilgevallen.

HERSTELLINGEN

De techniekers zijn herstellingen blijven uitvoeren.

KBM ontving 4.378 meldingen voor herstellingen, welke door interne teams werden opgelost. Dit resulteerde in een klantentevredenheidsgraad van 84%.

VERHUUR

- 131 nieuwe huurcontracten werden opgemaakt door KBM.
- 700 nieuwe kandidaat-huurders zijn ingeschreven door KBM.

SOCIALE DIENST

In 2022 is KBM gestart met een volledig vernieuwde sociale dienst.

De 3 collega's hebben verschillende initiatieven opgestart om de verbondenheid tussen de huurders terug te vergroten en om in te zetten op een verhoging van de leefbaarheid van onze wijken.

Doelstellingen

- Na een melding : binnen de 2 weken op huisbezoek
- Jaarlijkse huisbezoeken
- Buurtbars en buurtbabbels ism met gemeenten en Saamo.

BOUWACTIVITEITEN

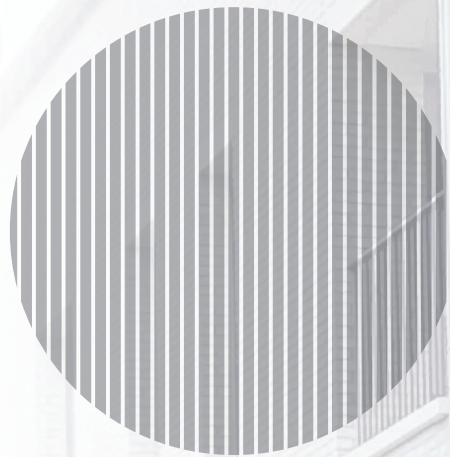
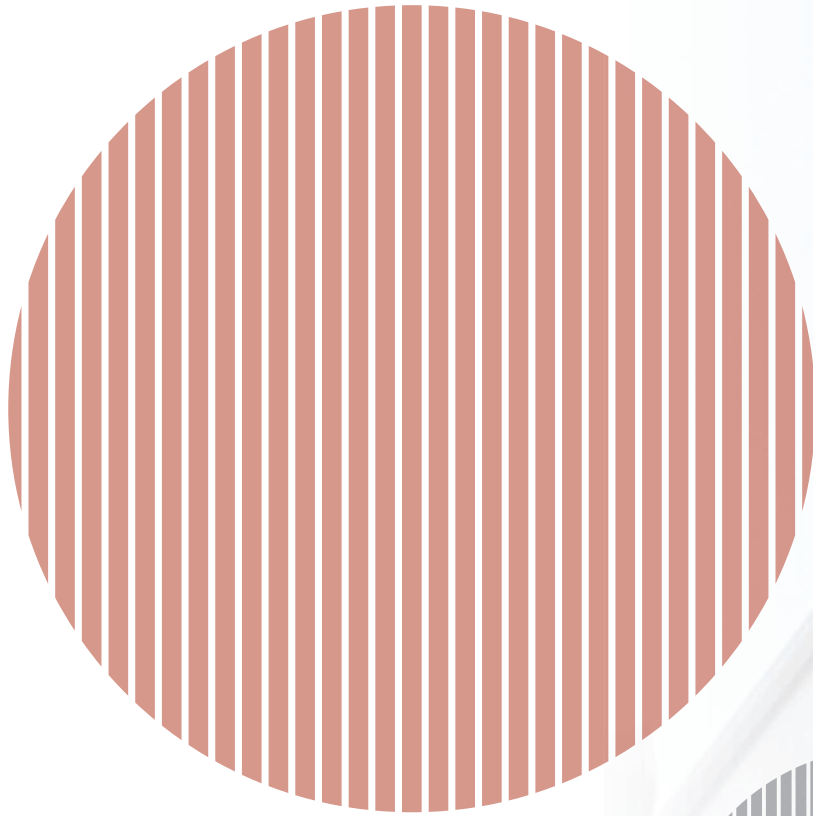
In 2022 heeft KBM ingezet op nieuwbouw (20 opleveringen + 115 wooneenheden in opbouw) en een sterke focus op renovatie en onderhoud : vervanging buitenschrijnwerk, vervanging keukens en badkamers, vervanging dakbedekking, schilderwerken, buitenverhardingen, spouwmuren en totale renovaties voor een totaal bedrag van 5.980.000 euro.

Hiermee laat KBM zien dat ze niet alleen oog heeft voor de korte termijn, maar ook investeert in de lange termijn

De uitdaging van het integreren in de nieuwe woonmaatschappij Wonen in Limburg (WIL) zal waarschijnlijk vragen om aanpassingen en veranderingen binnen KBM maar het is positief dat KBM hierin vertrouwen heeft en de ambitie om te slagen.

Bert Cox - Directeur







BESTUUR EN PERSONEEL



AANTAL AANDELEN

De Vennoten
op 31.12.2022

Aandeelhouder	Aantal aandelen
Albert Vannoppen	5
Aloïs Bervoets	2
Bertha Verboven	12
Denise Aerts	1
Els Ceyskens	10
Fernand Sannen	3
Freddy Pirens	28
Gilbert Lambrechts	10
Hans Vermeulen	2
Huseyin Aydinli	10
Jo Melotte	3
Josée Vanroy	1
Koen De Norre	3
Leo Bomans	15
Lisette Lenaers	3
Ludo Trekels	15
Maria Meganck – Weyens	10
Marie-Christine Jans	3
Norbert Vanesch	6
Pierre Aerts	3
Theo Dekoning	3
Tom Derison	3
Willy Stevens	4

Aandeelhouder	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

Totaal aantal aandelen	9.964
------------------------	-------



RAAD VAN BESTUUR

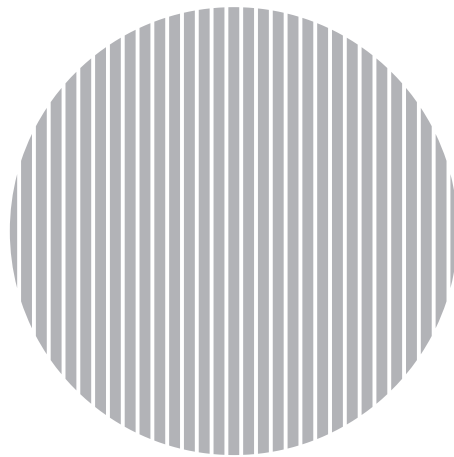
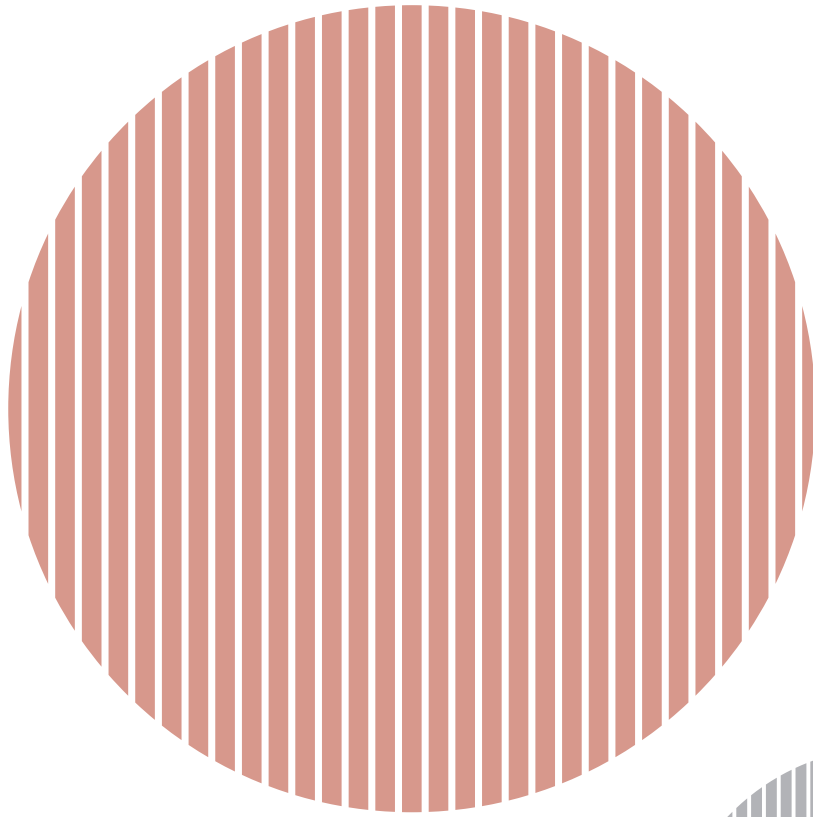
Voorzitter	Erik Schoofs Afgév. bestuurder voor Beringen Oosthamsesteenweg 107, 3581 Beringen
Ondervoorzitter	Gilbert Hulsmans Afgév. bestuurder voor Leopoldsburg Middenlaan 18, 3971 Leopoldsburg
Bestuurders	Dirk Claes Afgév. bestuurder voor Heusden-Zolder Nieuwstraat 162, 3550 Heusden-Zolder Erik Evens Afgév. bestuurder voor Herk-de-Stad Minstraat 20, 3540 Herk-de-Stad Anita Jans Afgév. bestuurder voor Beringen Oude Lummenseweg 5, 3580 Beringen Stijn Kuylen Afgév. bestuurder namens de provincie Limburg Middenlaan 9, 3971 Leopoldsburg Robert Vandezande Afgév. bestuurder voor Ham In de Bus 20, 3945 Ham Evy Van Doninck Afgév. bestuurder voor Tessenderlo Hofstraat 88, 3980 Tessenderlo Pascale Vanempten Afgév. bestuurder voor Heusden-Zolder De Drij Dreven 15, 3550 Heusden-Zolder Maarten Vannoppen Afgév. bestuurder voor Lummen Berkenstraat 3A, 3560 Lummen Heidi Wuestenbergs Afgév. bestuurder voor Halen Winkelbeekstraat 4, 3545 Halen

Samenstelling Raad van Bestuur op 31.12.2022

HET DIRECTIECOMITÉ

Ine Baptist	Directeur KBM tot 1 mei 2022
Bert Cox	Directeur KBM vanaf 2 mei 2022
Erik Schoofs	Voorzitter
Gilbert Hulsmans	
Dirk Claes	
Stijn Kuylen	
Evy Vandonick	

Samenstelling van het Directiecomité op 31.12.2022



PERSONEEL IN DIENST OP 31/12/2022

DIENST	NAAM	DIENST	NAAM
Directeur	Bert Cox	Ploeg sanitair	Bart Vanlook
Manager Mens & Organisatie	Vanessa Hilven		Fabio Falsone
Boekhouding	Wim Voets		Fabio Guerra
	Talha Kocyigit	Ploeg dakwerk	Werner Vanhove
Verhuur	Ruth Celen		Thierry Velaers
	Chantal Bosmans a.i.	Ploeg metselwerk	Ben Witters
	Olivier Wolfs		Geert Sas
	Alexander Van Olmen a.i.	Kleine klusjes	Erik Schoeters
Kandidaat Huurders	Karolien Kumpen	Ploeg schilderwerk	Sindy Florczak
Wijkcommunicatie	Bianca Roels		Rudi Swennen
	Lotte Nuyts		Stefaan Van Thienen
	Josche Joosten	Ploeg elektriciteit	Mark Celis
Front Office	Greta Biesmans		Kurt Lauwers
Manager Woonprojecten & Patrimonium	Rudi Peeters	Ploeg schrijnwerk	Kristof Claassen
Woonprojecten			Glenn Ennekens
Renovaties	Lars Burdzy		Danny Baes
	Laura Volders	Ploeg groen	Geert Geerdens
Onroerende goederen	Daan Poncelet		Luc Vanhelmont
	Hannelore Vanwinge	Conciërges	Leopold Vandenreyken
Patrimonium	Dilek Karakan		Magda Fransen
	Stephanie Vannes		Elizabeth Ruyschaert
	Jef Durnez		
	Ken Stuykens		





1 BOUWACTIVITEITEN

VOLTOOIDE PROJECTEN IN 2022

VOLGENDE WERKEN WERDEN VOORLOPIG OPGELEVERD IN 2022 :

AANTAL WONINGEN	LOCATIE	FINANCIERINGSWIJZE	BEDRAG in Euro
8 appartementen	Heusden-Zolder Everselkiezel	FS3-financiering (ca. renteloze lening op 33 jaar)	1.097.652,99
12 appartementen	FS3-financiering (ca. renteloze lening op 33 jaar)	FS3-financiering (ca. renteloze lening op 33 jaar)	1.7700825,77
TOTAAL : 20			

HEUSDEN-ZOLDER, EVERSELKIEZEL - BOUWEN VAN 8 APPARTEMENTEN

SITUERING :

- Het project is gelegen in Heusden-Zolder op de hoek van de Everselkiezel en de Speelhof

AANTAL EN TYPE :

- Het project betreft de bouw van 8 appartementen :
- * 6 appartementen met 2 slaapkamers
- * 2 appartementen met 1 slaapkamer
- De appartementen bestaan uit 3 bouwlagen.
- * niveau +0 bevinden zich 3 wooneenheden.
- * niveau +1 zijn er 3 wooneenheden
- * niveau +2 zijn er 2 wooneenheden.
- De wooneenheden zijn bereikbaar via een lift en een binnentrap.
- Er zijn 11 bovengrondse staanplaatsen voorzien, waarvan 1 voor mindervaliden

FINANCIERING :

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

HISTORIEK :

- Rvb aanstellen ontwerpteam op 28/06/2018
- De bouwvergunning werd verleend op 19/06/2019
- De werken werden aanbesteed op 02/04/2020
- De werken werden besteld op 26/06/2020
- Startdatum der werken 17/08/2020



ARCHITECT :

Creja Architectuur
Waterlozestraat 63
3511 Stokrooie

AANNEMER

Bouwbedrijf Reynders Louis nv
Sieberg 3
3770 Herderen

VOLTOOIINGSDATUM :

Aanvang der werken: 17 augustus 2020
De werken werden voorlopig opgeleverd op 20 januari 2022
Het project werd verhuurd vanaf 1 februari 2022

TESSENDERLO, NEERSTRAAT - BOUWEN VAN 12 APPARTEMENTEN

SITUERING :

- Het project is gelegen in Tessenderlo.

AANTAL EN TYPE :

- Het project betreft de bouw van 12 appartementen :
- * 10 appartementen met 2 slaapkamers
- * 2 appartementen met 1 slaapkamer
- De appartementen bestaan uit 3 bouwlagen.
- * niveau +0,+1 en +2 bevinden zich telkens 4 wooneenheden.
- De wooneenheden zijn bereikbaar via een lift en een binnentrap.
- Er zijn 18 bovengrondse staanplaatsen voorzien, waarvan 2 voor mindervaliden

FINANCIERING :

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

HISTORIEK :

- Rvb aanstellen ontwerpteam op 27/09/2018
- De bouwvergunning werd verleend op 30/01/2020
- De werken werden aanbesteed op 28/05/2020
- De werken werden besteld op 07/09/2020
- Startdatum der werken 05/10/2020

ARCHITECT :

Architecten Claes – Vanoppen bvba
Diestersteenweg 189
3510 Kermt

AANNEMER

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

VOLTOOIINGSDATUM :

Aanvang der werken: 05 oktober 2020
De werken werden voorlopig opgeleverd op 19 mei 2022
Het project werd verhuurd vanaf 1 juni 2022



AANBESTEDE PROJECTEN IN 2020-2022 EN IN UITVOERING IN 2020-2022

AANTAL WONINGEN	LOKATIE	FINANCIERINGSWIJZE	BEDRAG in Euro
33 appartementen	Lummen Kunstberg	FS3-financiering (ca. renteloze lening op 33 jaar)	5.372.625,05
5 woningen, 12 duowoningen en 5 appartementen	Heusden-Zolder St. Jansblok	FS3-financiering (ca. renteloze lening op 33 jaar)	2.518.469,08
8 woningen en 10 appartementen	Heusden-Zolder Veenderweg	FS3-financiering (ca. renteloze lening op 33 jaar)	2.475.359,83
9 appartementen*	Heusden-zolder Aanhofstraat	FS3-financiering (ca. renteloze lening op 33 jaar)	2.724.445,50
12 woningen en 21 appartementen	Beringen Steenveld Oost F1	FS3-financiering (ca. renteloze lening op 33 jaar)	6.337.912,32
TOTAAL : 115			

LUMMEN, KUNSTBERG – BOUWEN VAN 4 URBAN VILLA'S (33 WE)

SITUERING :

- Het project is gelegen in Lummen.

AANTAL EN TYPE :

- Het project betreft de bouw van 33 huurappartementen:
 - * 8 appartementen met 1 slaapkamer
 - * 25 appartementen met 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 wooneenheden zijn te bereiken via een lift en een binnentrap
- Er zijn 33 ondergrondse parkeergelegenheden voorzien, waarvan 2 voor mindervaliden.

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

FINANCIERING :

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

HISTORIEK :

- Rvb aanstellen ontwerpteam op 24/08/2018
- De bouwvergunning werd verleend op 01/10/2019
- De werken werden aanbesteed op 11/05/2020
- De werken werden besteld op 31/08/2020
- Startdatum der werken oktober 5/10/2020

ARCHITECT :

ILB architecten
Grote Baan 88
3540 Herk-de-Stad

AANNEMER

Bouwbedrijf Execon-Vanderstraeten
Bosstraat 54
3560 Lummen

VOLTOOIINGSDATUM :

De werken zullen vermoedelijk beëindigd worden zomer 2023 (uitvoeringstermijn 550 kalenderdagen).



HEUSDEN-ZOLDER, ST. JANSBLOK – BOUWEN VAN 22 WOONEENHEDEN

SITUERING :

- Het project is gelegen in Heusden-Zolder.

AANTAL EN TYPE :

- Het project betreft de bouw van 5 woningen, 12 duowoningen en 5 appartementen:
 - * 5 woningen bestaande uit 2 bouwlagen met 2 slaapkamers
 - * 12 duowoningen bestaande 3 bouwlagen waarvan 2 wooneenheden met 1 slaapkamer en 10 wooneenheden met 2 slaapkamers
 - * 5 appartementen bestaande uit 3 bouwlagen waarvan 3 wooneenheden met 1 slaapkamer en 2 wooneenheden met 2 slaapkamers.
- De parkeergelegenheden zijn voorzien op het openbaar gedeelte.

FINANCIERING :

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

HISTORIEK :

- Rvb aanstellen ontwerpteam op 23/11/2017
- De bouwvergunning werd verleend op 03/02/2018
- Owv asbestverontreiniging in de bodem heeft dit project ernstige vertraging opgelopen.
- De werken werden aanbesteed op:
 - Infrastructuur 04/08/2020
 - woningbouw 28/10/2020
- Startdatum der werken:
 - Infrastructuur 14/12/2020
 - woningbouw 13/09/2021



ARCHITECT :

Q-Bus Architectengroep
Klaverbladstraat 1A
3560 Lummen
AANNEMER

Bouwbedrijf Wienen nv
Zevenputtenstraat 5
3690 Zutendaal

VOLTOOIINGSDATUM :

De werken zullen vermoedelijk beëindigd worden zomer 2023 (uitvoeringstermijn 500 kalenderdagen).



HEUSDEN-ZOLDER, VEENDERWEG - BOUWEN VAN 18 WOONEENHEDEN

SITUERING :

- Het project is gelegen in de gemeente Heusden-Zolder.

AANTAL EN TYPE :

- Het project betreft de bouw van 8 woningen en 10 appartementen:
 - * 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 zijn 24 bovengrondse staanplaatsen voorzien, waarvan 1 voor mindervaliden

FINANCIERING :

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

HISTORIEK :

- Rvb aanstellen ontwerpteam op 24/10/2019
- De bouwvergunning werd verleend op 23/12/2020
- De werken werden aanbesteed op 8/06/2021
- De werken werden besteld op 25/08/21
- Startdatum der werken 18/10/2021

ARCHITECT :

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

AANNEMER

Janssen Bouwbedrijf nv
Maastrichterstraat 426
3740 Mopertingen-Bilzen



VOLTOOIINGSDATUM :

De werken zullen vermoedelijk beëindigd worden zomer 2023 (uitvoeringstermijn 500 kalenderdagen).



HEUSDEN-ZOLDER, AANHOFSTRAAT - BOUWEN VAN 9 APPARTEMENTEN

SITUERING :

- Het project is gelegen in Heusden-Zolder (hoek Aanhofstraat/Stationstraat)

AANTAL EN TYPE :

- Het project betreft de bouw van 9 appartementen :
 - * 9 appartementen met 2 slaapkamers
 - De appartementen bestaan uit 3 bouwlagen.
 - * niveau +0 bevinden zich 4 wooneenheden.
 - * niveau +1 zijn er 4 wooneenheden
 - * niveau +2 zijn er 1 wooneenheden.
 - De wooneenheden zijn bereikbaar via een lift en een binnentrap.
 - Er zijn 14 bovengrondse staanplaatsen voorzien, waarvan 2 voor mindervaliden

FINANCIERING :

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

HISTORIEK :

- Rvb aanstellen ontwerpteam op 28/03/2019.
- De bouwvergunning werd verleend op 28/04/2021.
- De werken werden aanbesteed op 13/12/2021.
- De werken worden besteld in de periode maart/april 2022
- Startdatum der werken mei 2022.

ARCHITECT :

PCP architectenbureau bvba
Emiel Van Dorenlaan 69
3600 Genk

AANNEMER

Hemar Construct NV
Heuvelstraat 30C
3840 Borgloon

VOLTOOIINGSDATUM :

De werken zullen vermoedelijk beëindigd worden najaar 2023 (uitvoeringstermijn 480 kalenderdagen)



BERINGEN-KOERSEL, STEENVELD OOST F1 – BOUWEN VAN 33 WOONEENHEDEN

SITUERING :

- Het project is gelegen in Beringen-Koersel.

AANTAL EN TYPE :

- Het project betreft de bouw van 12 woningen, en 21 appartementen:
 - * 12 woningen bestaande uit 2 bouwlagen met 2 slaapkamers
 - * 21 appartementen bestaande uit 3 bouwlagen waarvan 6 wooneenheden met 1 slaapkamer en 15 wooneenheden met 2 slaapkamers.
- Er zijn 21 ondergrondse parkeergelegenheden voorzien (appartementen), waarvan 1 voor mindervaliden.
- De woningen zijn voorzien van een carport.

FINANCIERING :

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

HISTORIEK :

- Rvb aanstellen ontwerpteam op 23/11/2017
- De bouwvergunning werd verleend op 07/01/2021
- De werken werden aanbesteed op 8/09/2022
- De werken worden besteld in periode maart/april 2023
- Startdatum der werken mei/juni 2023

ARCHITECT :

Architectengroep FCS bv
Paul Bellefroidlaan 14
3500 Hasselt

AANNEMER

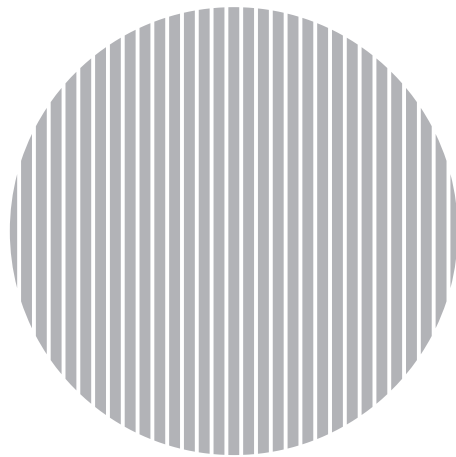
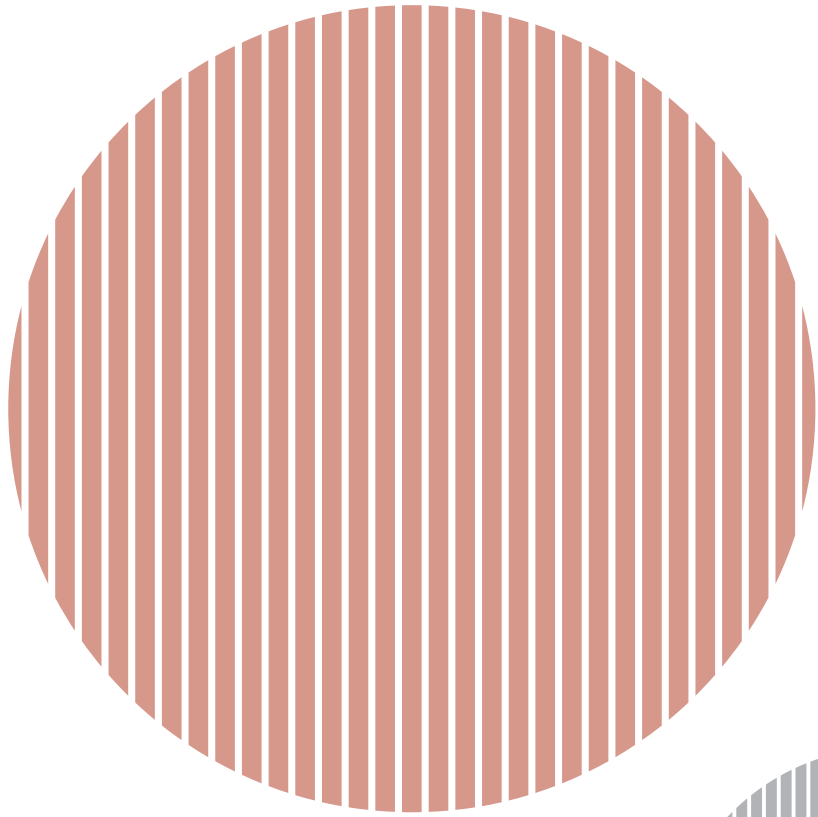
Bouwbedrijf Wienen nv
Zevenputtenstraat 5

3690 Zutendaal
VOLTOOIINGSDATUM :

De werken zullen vermoedelijk beëindigd worden einde 2024 (uitvoeringstermijn 550 kalenderdagen).





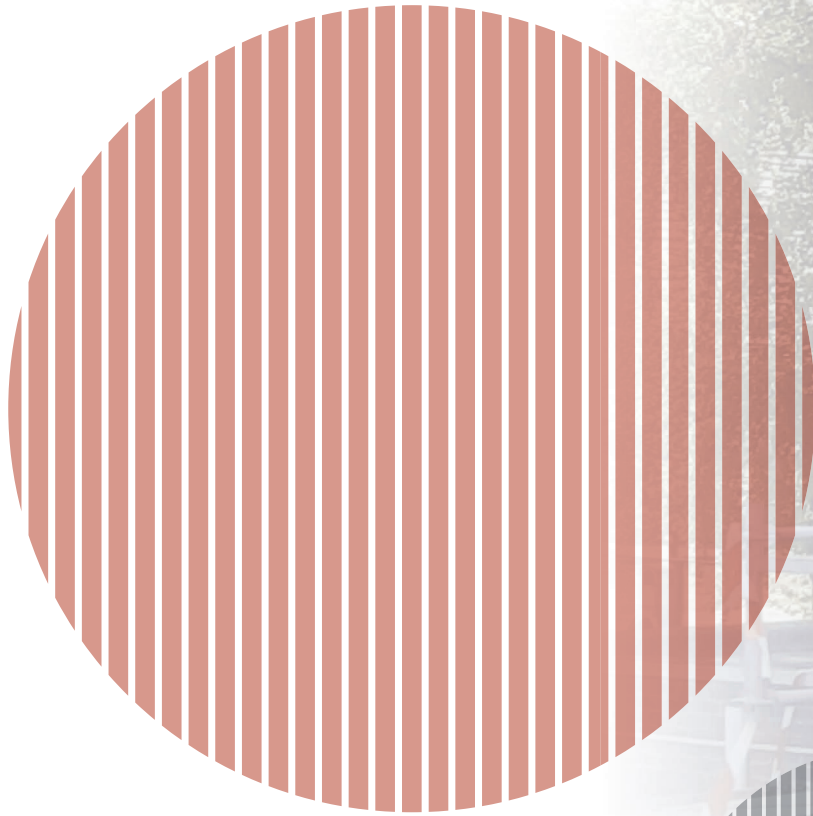


IN AANBESTEDING IN 2023

AANTAL WONINGEN	LOKATIE	FINANCIERINGSWIJZE
4 appartementen	Halen	FS3-financiering (ca. renteloze lening op 33 jaar)
33 wooneenheden	Beringen Steenveld Oost - fase 2	FS3-financiering (ca. renteloze lening op 33 jaar)
21 appartementen	Zelem	FS3-financiering (ca. renteloze lening op 33 jaar)
34 wooneenheden	Beverlo	FS3-financiering (ca. renteloze lening op 33 jaar)
TOTAAL : 125		

WERKEN GEPLAND VOOR UITVOERING IN 2024 EN LATER.

PROJECTEN IN 2023 EN LATER
TESSENDERLO - Tusvoort - 22 woongelegenheden
BERINGEN - Be-mine zorgcampus: 12 seniorenflats
LUMMEN - Meerlehof: 30 wooneenheden isw St. Ferdinand
HEUSDEN-ZOLDER - Mortelveld: 16 appartementen
BERINGEN - Hasseltsesteenweg - 23 appartementen
Lummen - Lindekensveld - 20 appartementen





ONDERHOUDS- EN HERSTELLINGSWERKEN



ONDERHOUDS- EN HERSTELLINGSWERKEN

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 2022, zowel door de interne ploeg als door externe firma's.

1.2 RENOVATIES

BUITENSCHRIJNWERK

Werken uitgevoerd door een externe firma

Werken uitgevoerd door een externe firma

De woningen in het patrimonium van de 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 2022 werden volgende werken uitgevoerd:

1) Tessenderlo – 31 woningen (wit PVC buitenschrijnwerk)

Tessenderlo reeks 1301 – 1302 – 1303 – 1304: Rijt, St Barbarastraat



Bedrag der werken: € 272.389,37 excl. btw.

Deze werken werden uitgevoerd door de firma Winsol nv.

Onderhandelingsprocedure zonder voorafgaande bekendmaking van 17/08/2021 (goedgekeurd Raad van Bestuur 25/08/2021).

Oplevering: 30 juni 2022

2) Herk-de-Stad – 13 woningen (vervangen van het enkel glas door dubbel glas 1.0W/m² K. en glaslatten vervangen)

Herk-de-Stad reeks 1204: Tichelstraat

Bedrag der werken: € 15.428,72 excl. btw.

Deze werken werden uitgevoerd door de firma Tripo bvba

Onderhandelingsprocedure zonder voorafgaande bekendmaking van 06/07/2022 (goedgekeurd Raad van Bestuur 27/07/2022).

Oplevering: 9 december 2022



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 2022 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 & Zonene nv

03/02/2021 Onderhandelingsprocedure zonder voorafgaande bekendmaking

25/02/2021 Goedkeuring door de RVB

11/08/2021 Oplevering



SCHILDERWERKEN

WERKEN UITGEVOERD DOOR EEN EXTERNE FIRMA

In het patrimonium van de K.B.M. 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 2022 werden volgende werken uitgevoerd:

1) Heusden-Zolder – 38 huurwoningen

Heusden-Zolder: Hoensbroeckstraat, Schaapsweg

Bestelbedrag der werken: € 93.767,47 excl. btw

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

Onderhandelingsprocedure zonder voorafgaande bekendmaking van 12/05/2021

(goedgekeurd Raad van Bestuur 01/07/2021).

Oplevering: 4 juli 2022

KEUKENS

WERKEN UITGEVOERD DOOR EEN EXTERNE FIRMA

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

In de meeste gevallen wordt het keukenmeubilair merkelijk 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 2022 werden volgende werken uitgevoerd:

1) Beringen, Herk-de-Stad en Halen – 56 woningen

Beringen reeks 115 - 116: Botermijnstraat, O.L.Vrouwstraat
Herk-de-Stad reeks 1203 – 1204 - 1208: Grotestraat, Tichelstraat, Kapelstraat
Halen reeks 305 - 307: Panovenstraat, Doelstraat

Bedrag der werken: € 701.378,31 excl. Btw.
De werken werden uitgevoerd door Poels R. NV
Onderhandelingsprocedure zonder voorafgaandelijke bekendmaking van 10/08/2021 (goedgekeurd Raad van Bestuur 25/08/2021).

Oplevering 7 december 2022

2) Beringen, Ham, Heppen en Heusden-Zolder – 44 woningen

Beringen reeks 1803 - 207: Beverlosesteenweg, Zandhoefstraat, Klaverweide
Ham reeks 708: Brouwersstraat
Heppen reeks 410: Markt
Heusden-Zolder reeks 1401 – 1402: Kollebloem, Tegger slaan

Bestelbedrag der werken: € 544.293,62 excl. Btw.
De werken werden uitgevoerd door de firma E. Baillien bvba.
Onderhandelingsprocedure zonder voorafgaandelijke bekendmaking van 11/08/2021 (goedgekeurd Raad van Bestuur 25/08/2021).

Oplevering 25 november 2022



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 2022 werden volgende werken uitgevoerd:

Beringen: Populierenstraat en Molenaarstraat te Beverlo

Heusden-Zolder: St Jansblok, G. Gezellelaan, Veenderweg, Molenstraat, Rubenslaan, Breugellaan, Van Dijklaan, Sluisband

Bedrag der werken: €704.984,99

Uitvoerder: TM Vanderstraeten – Poels nv

24/08/2022 Goedkeuring RvB

10/11/2022 Start der werken

Duur der werken: 10 maanden (einddatum 10 september 2023)

Omschrijving:

Vervolgproject van 'Badkamerrenovatie te Beringen, Heusden-Zolder en Tessenderlo' - 52 woningen - uitbreiding voor aannemer TM Vanderstraeten-Poels nv.

Het betreft een grondige renovatie – uitbreken vloer, vernieuwen van leidingen (CV + elektriciteit), nieuwe vloer, pleisterwerk, sanitaire voorzieningen alsook het optimaliseren en moderniseren van de badkamers in ons patrimonium. Via voorgaande studie wordt elk type woning apart bekeken om de meest gunstige badkamerindeling te bekomen. De noden worden zoveel mogelijk aangepast naar de huidige ontwerprichtlijnen, er wordt bijvoorbeeld soms een (tweede) toilet geplaatst in de nieuwe badkamer. Alle badkamers worden gebruiksklaar afgeleverd.



TOTAALRENOVATIES 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 4- en 3- slaapkamerwoningen aan te pakken, werd er beslist om bij een mutatie bepaalde woningen te renoveren tot respectievelijk 3- en 2- slaapkamerwoningen.

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:

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

In 2022 werden volgende werken uitgevoerd:

- 1) Renovatie van 5 woningen in Ham en Leopoldsburg:

Ham: Bomanstraat 17, Vlierstraat 12

Leopoldsburg: Dennenstraat 25 en 37, Diestersteenweg 76 bus 1

Eindbedrag der werken: € 450.690,97 excl. btw. De werken werden uitgevoerd door Bouwbedrijf Hustings bvba

Onderhandelingsprocedure zonder voorafgaande bekendmaking van 23/02/2022 – 3de uitbreiding (goedgekeurd Raad van Bestuur dd. 23/02/2022)

Oplevering: 4 november 2022



DAKBEDEKKING

WERKEN UITGEVOERD DOOR EEN EXTERNE FIRMA

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 dienen 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 2022 werden volgende werken uitgevoerd:

1) Vernieuwen van dak klein magazijn Rozenlaan te Beringen

Eindbedrag der werken: € 23.590,30 excl. btw. De werken werden uitgevoerd door LID nv uit Herk-de-Stad
Onderhandelingsprocedure zonder voorafgaande bekendmaking van 31/08/2021
(goedgekeurd Raad van Bestuur dd. 27/10/2021)
Oplevering: 9/02/2022

In 2022 werden volgende werken aangevat:

1) Vernieuwen en isoleren van daken bij 228 woningen te Beringen, Leopoldsburg, Lummen en Heusden-Zolder

Beringen: Kraaienboswijk

Leopoldsburg: Martelarenstraat (duplexwoningen)

Lummen: Schalbroekstraat, Hamelstraat en Mangelbeekstraat

Heusden-Zolder: Rodenbachlaan, Ernest Claeslaan, A. Cuppenslaan, H.Van Velckelaan en Sluisbamd

Bestelbedrag der werken: € 2.434.815,42 excl. btw. Deze werken worden uitgevoerd door de Zolderse Dakprojecten nv
Afname raamcontract opgemaakt door de VMSW (goedgekeurd Raad van Bestuur 22/12/2021)

Oplevering: najaar 2023



BUITENVERHARDING

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 2022:

- 1) Heusden-Zolder – 47 woningen

Heusden-Zolder reeks 1406 – 1421 – 1411 – 1412: Ernest Claeslaan, Rodenbachlaan

Bestelbedrag der werken: € 81.740,94 excl. btw.

Deze werken worden uitgevoerd door de firma Crommen bvba

Openbare procedure van 14/01/2022

(goedgekeurd Raad van Bestuur 26/01/2022)

Oplevering: 9 december 2022



SPOUWMUURISOLATIE

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 1376 woningen met een niet-geïsoleerde spouwmuur.

In 2022 werden volgende werken uitgevoerd:

1) Heppen, Heusden, Koersel en Ham – 408 huurwoningen

Heppen reeks 401-402-403-404-410

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

Koersel reeks 601-603-604-605-606

Ham reeks 701-702-703-704-705-706

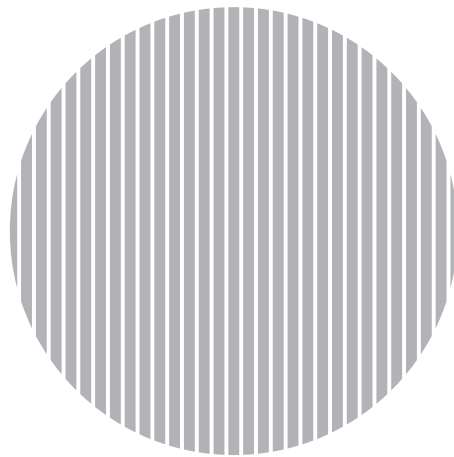
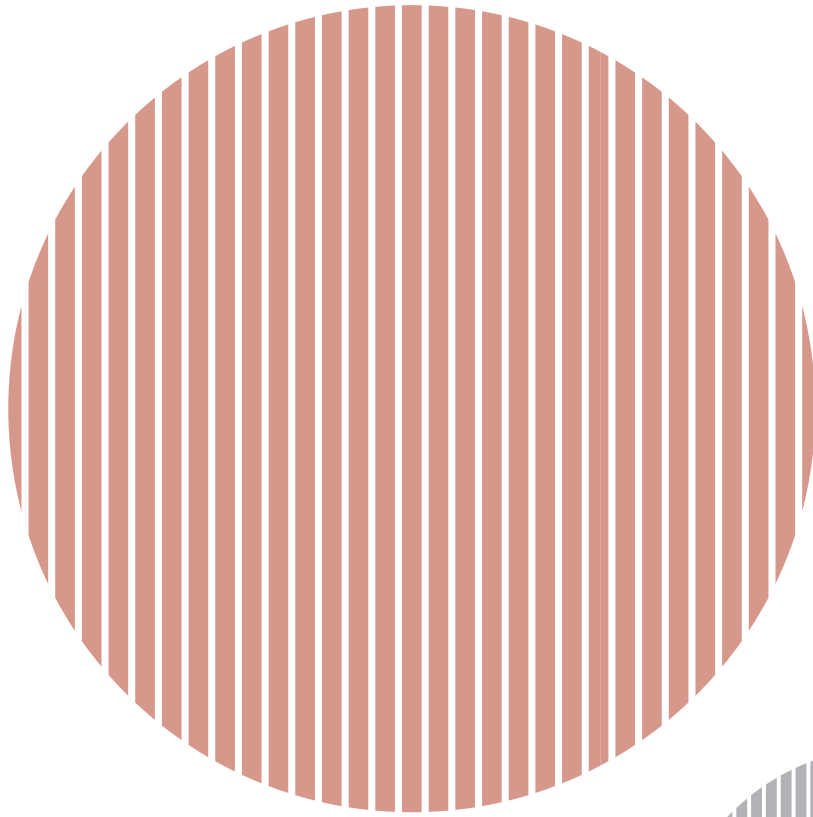
Bedrag der werken: € 628.651,69 excl. btw.

Deze werken worden uitgevoerd door de firma GT-Foam bvba in uitbreiding op de 1ste aanneming

Onderhandelingsprocedure zonder voorafgaandelijke bekendmaking van 7/07/2021 (goedgekeurd Raad van Bestuur 2/08/2021)

Oplevering: 11 januari 2023

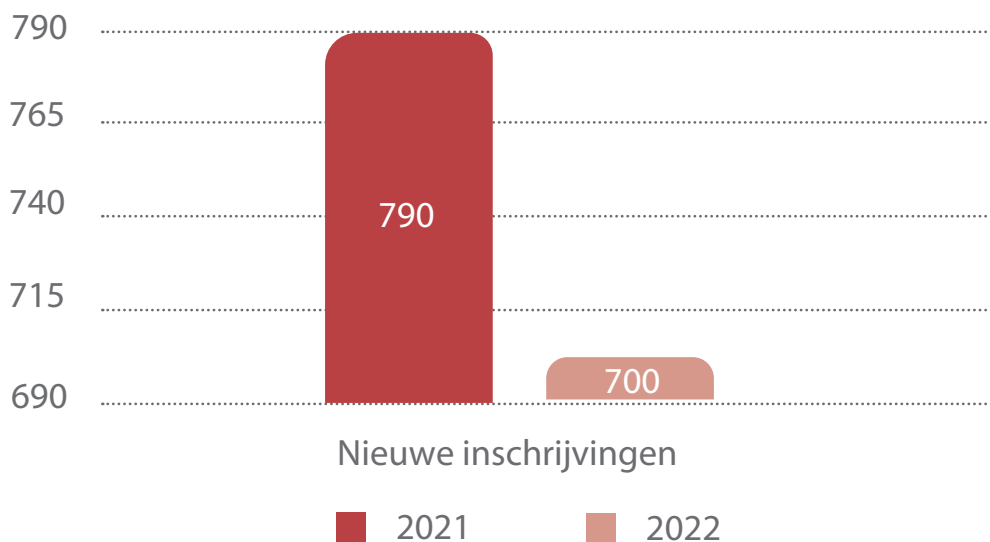




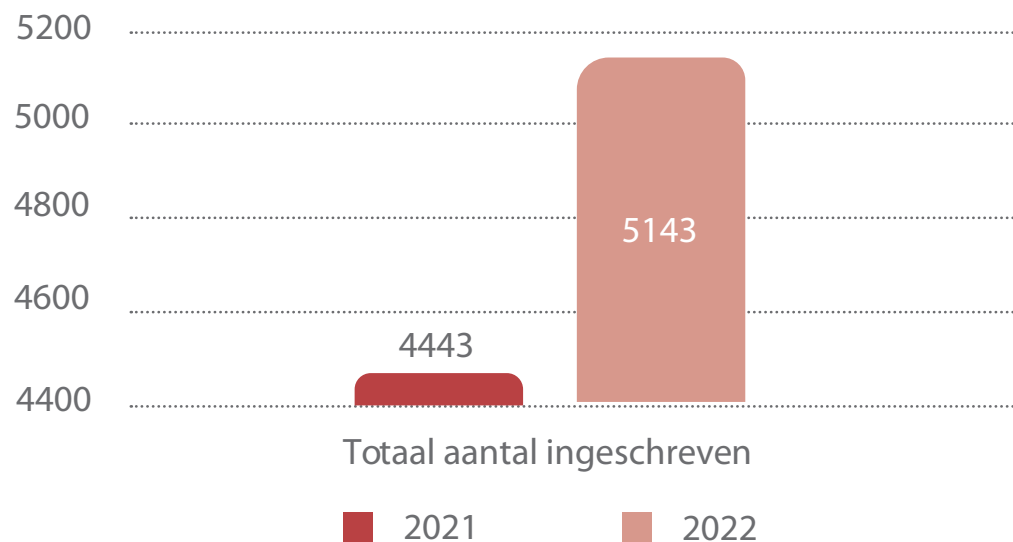


KANDIDAAT EN HUURDERS ↻

NIEUWE INSCHRIJVINGEN KANDIDAAT-HUURDERS



TOTAAL INGESCHREVEN KANDIDAAT-HUURDERS

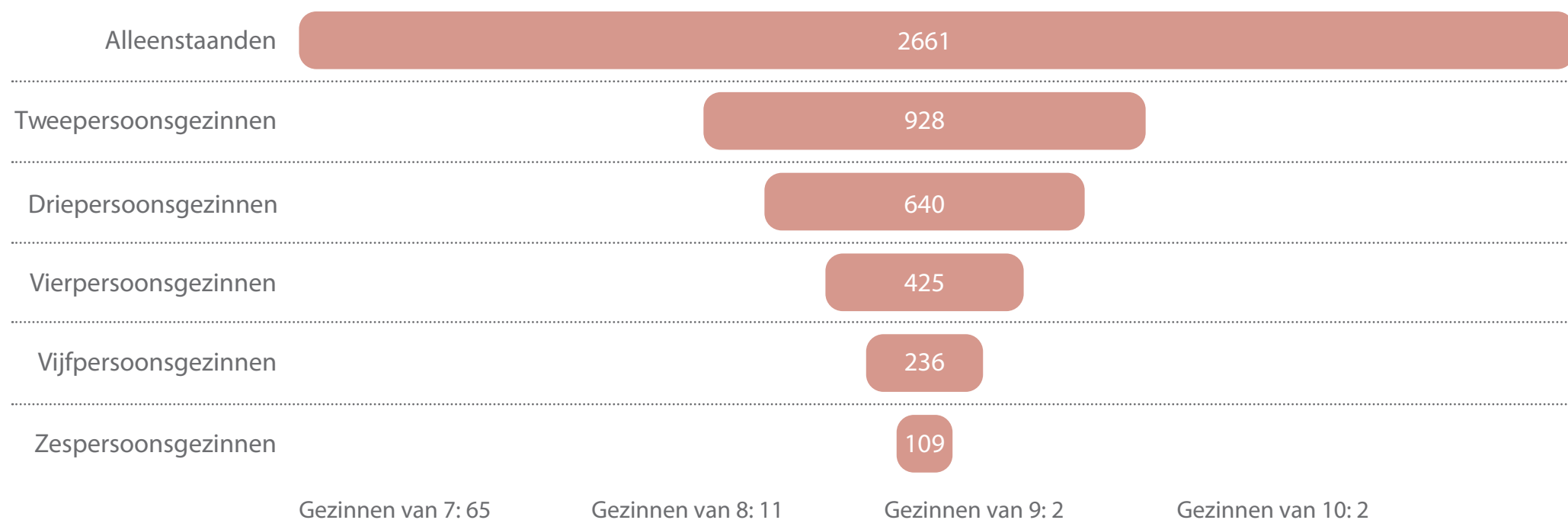


Bron: GNP+ - Kandidaten – Statistieken – ‘Aantal nieuwe inschrijvingen in basisjaar’

Bron: GNP+ - Huurders – Extracties – Gegevens voor jaarverslag – Kandidaat huurders



AANTAL PER GEZINSHOEVEELHEID



Bron: GNP+ - Huurders – Extracties – Gegevens voor jaarverslag – Kandidaat huurders

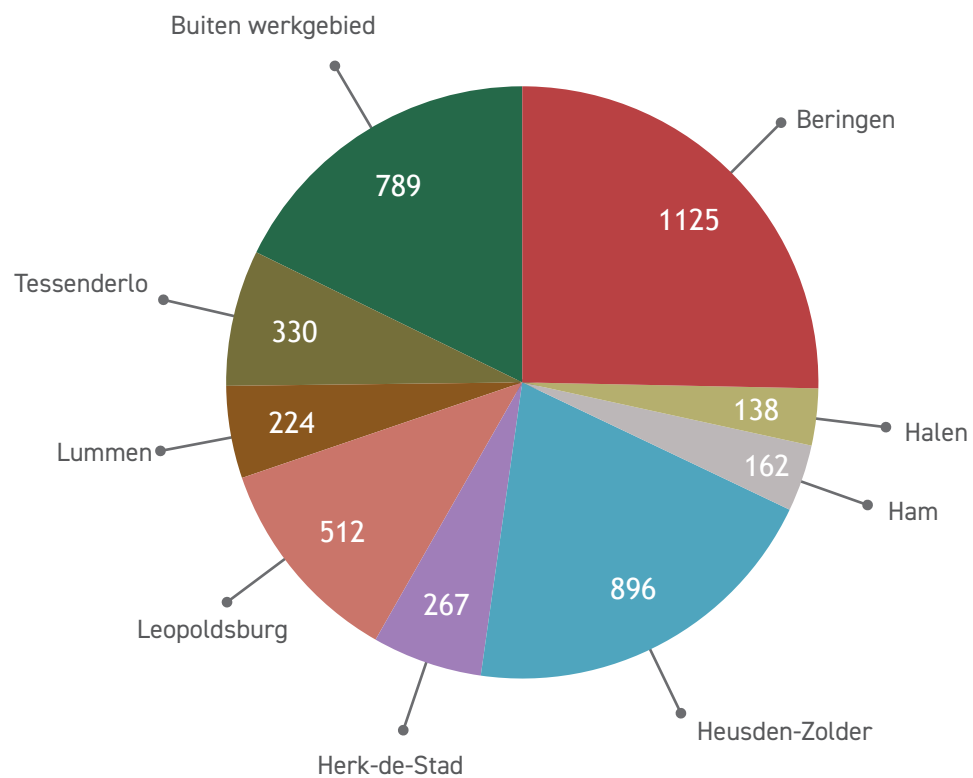
KANDIDAAT-HUURDERS NAAR GEMEENTE

Gemeente van herkomst	Aantal kandidaten 31/12/'21	Aantal kandidaten 31/12/'22	Procentuele evolutie (%)
BERINGEN	1125	1294	+ 15,1%
HALEN	138	165	+ 19,6%
HAM	162	197	+ 21,6%
HEUSDEN-ZOLDER	896	1014	+ 13,3%
HERK-DE-STAD	267	292	+ 9,4%
LEOPOLDSBURG	512	513	+ 0,2%
LUMMEN	224	249	+ 11,2%
TESSENDERLO	330	375	+ 13,6%
BUITEN WERKGEBIED	789	1044	+ 32,6%

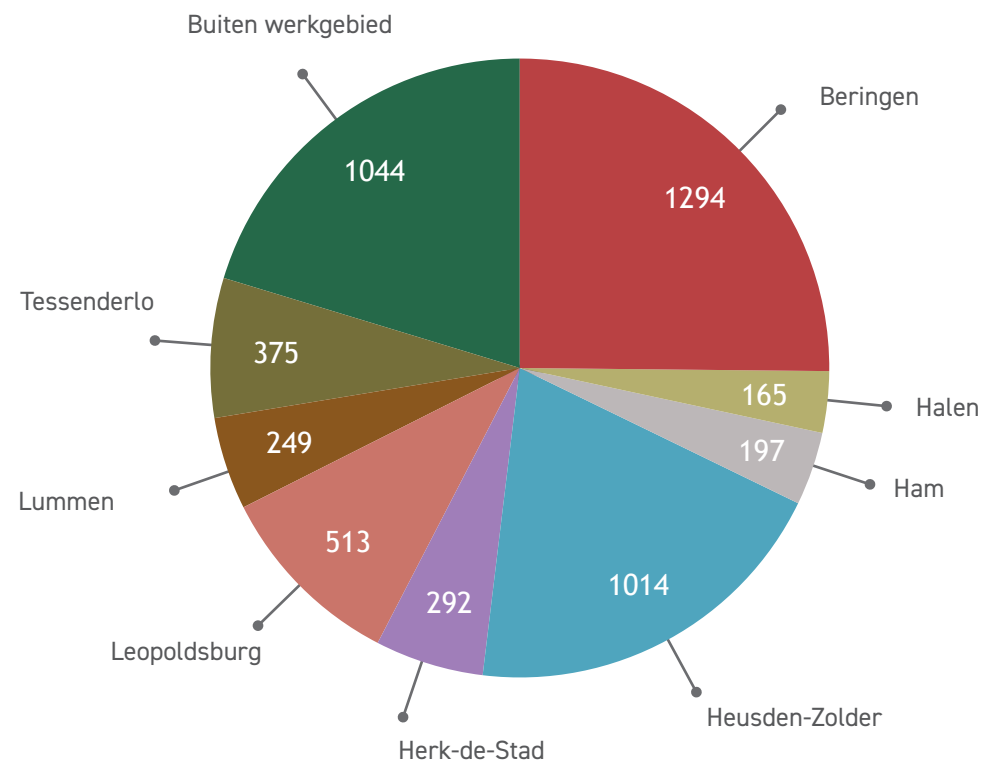


KANDIDAAT-HUURDERS NAAR GEMEENTE

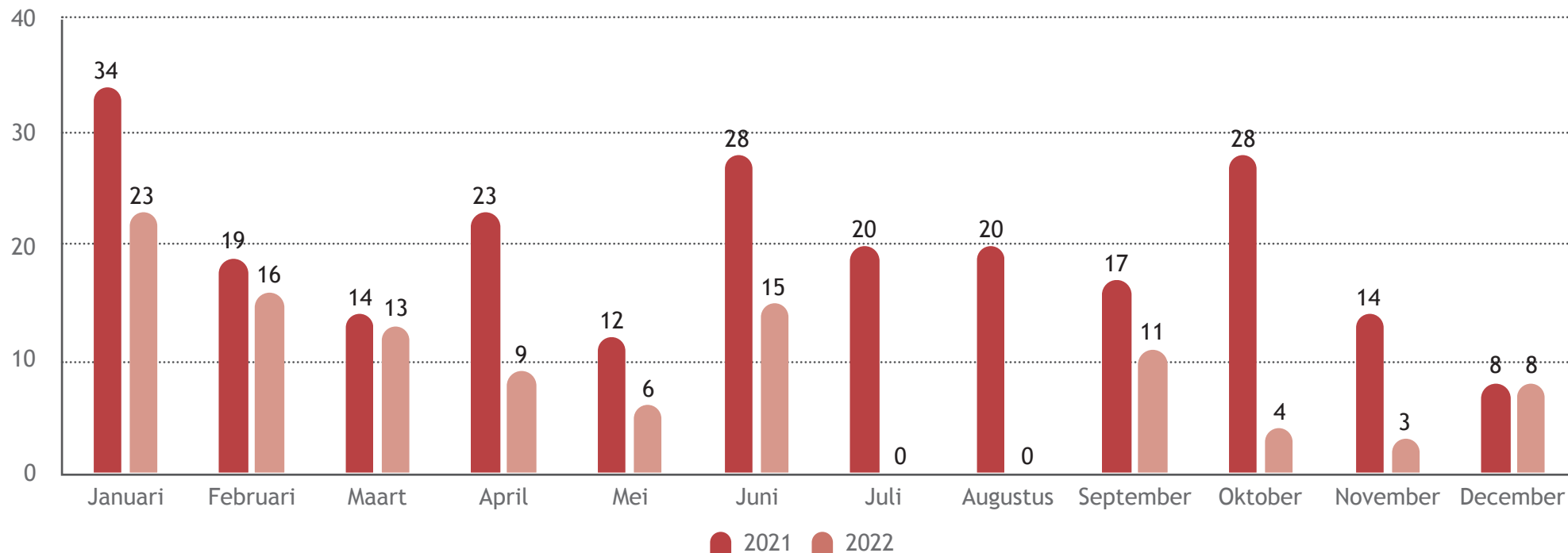
2021



2022



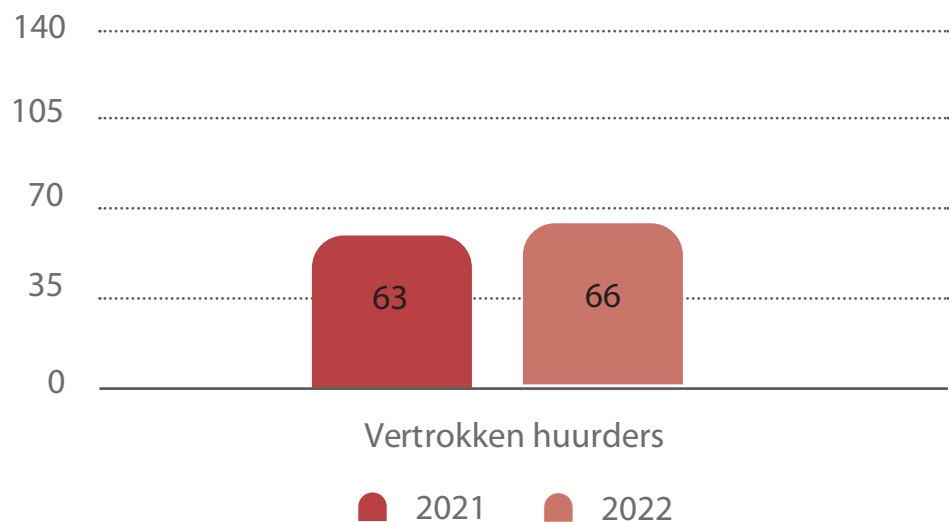
AANTAL 1^e WEIGERINGEN KANDIDATEN



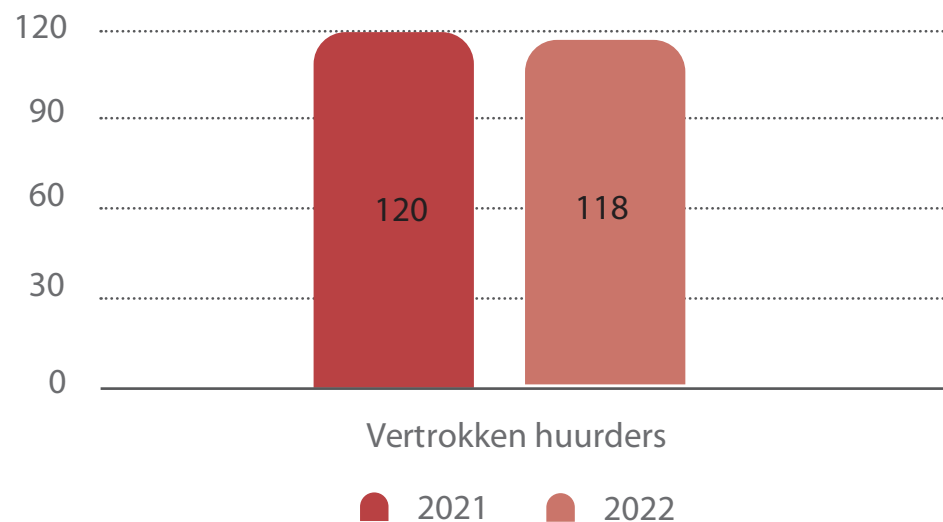
VERTROKKEN HUURDERS

183 in 2021
184 in 2022

Appartementen



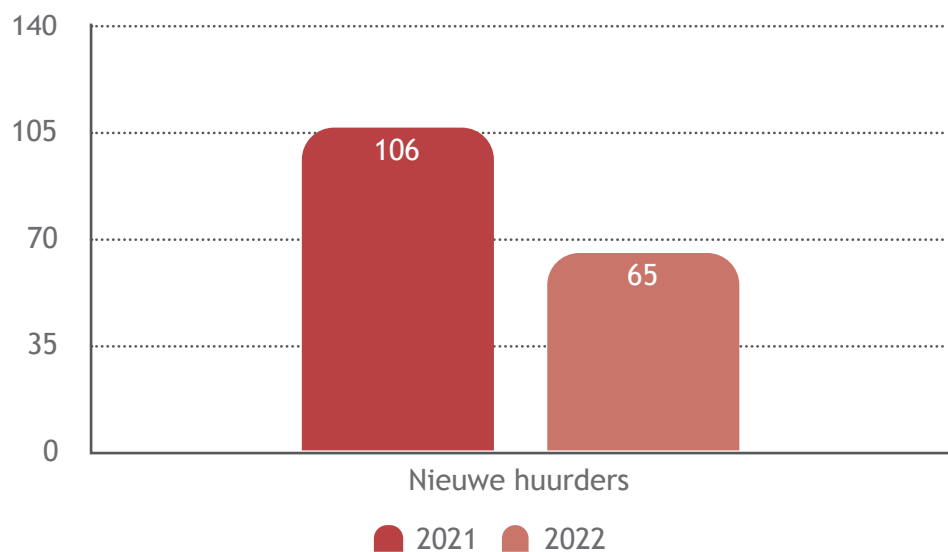
Woningen



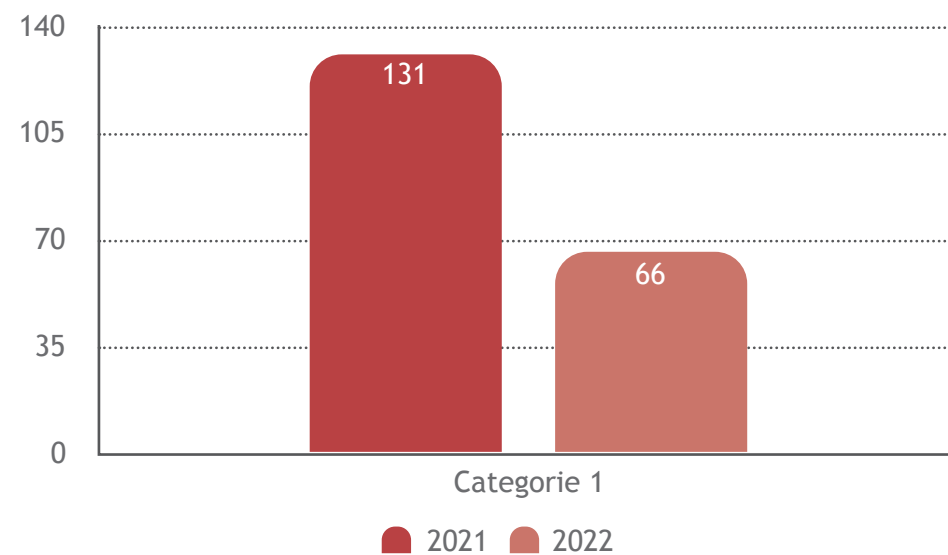
NIEUWE HUURDERS

237 in 2021
131 in 2022

Appartementen



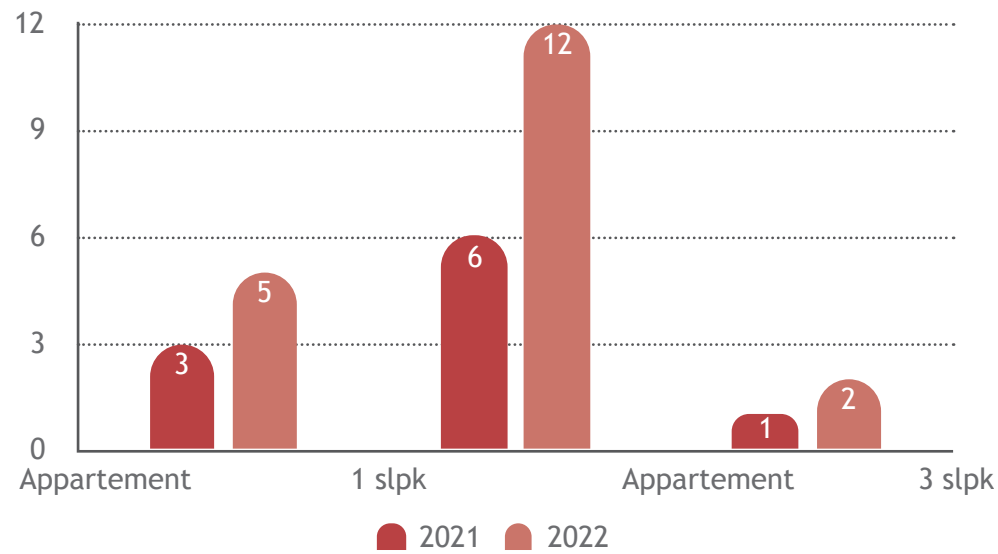
Woningen



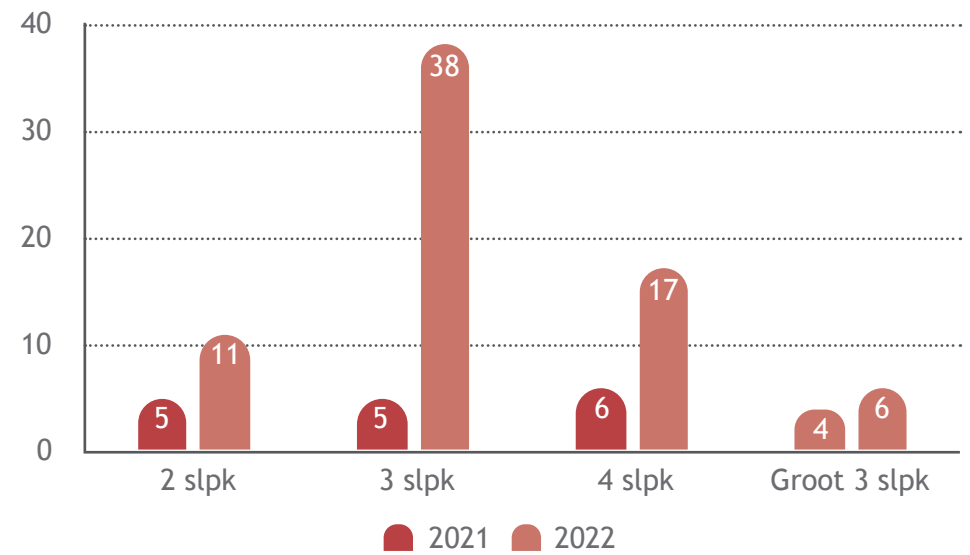
NIET-VERHUURDE WOONGELEGENHEDEN

30 in 2021
91 in 2022

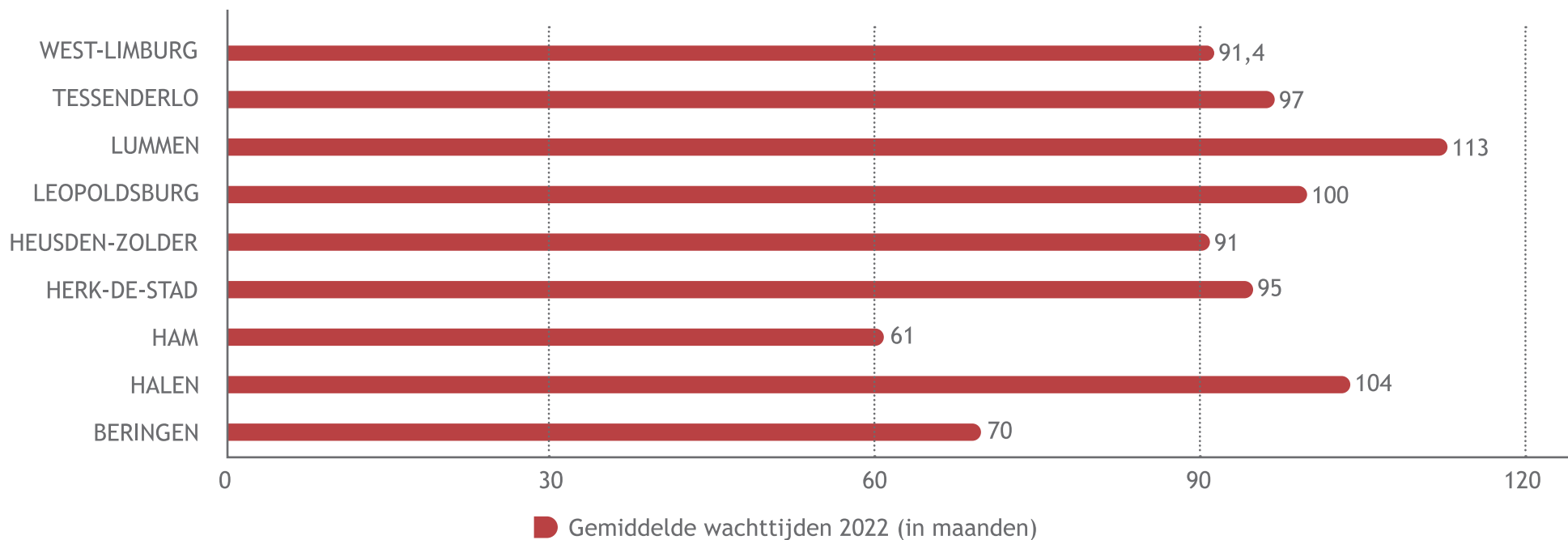
Appartementen



Woningen



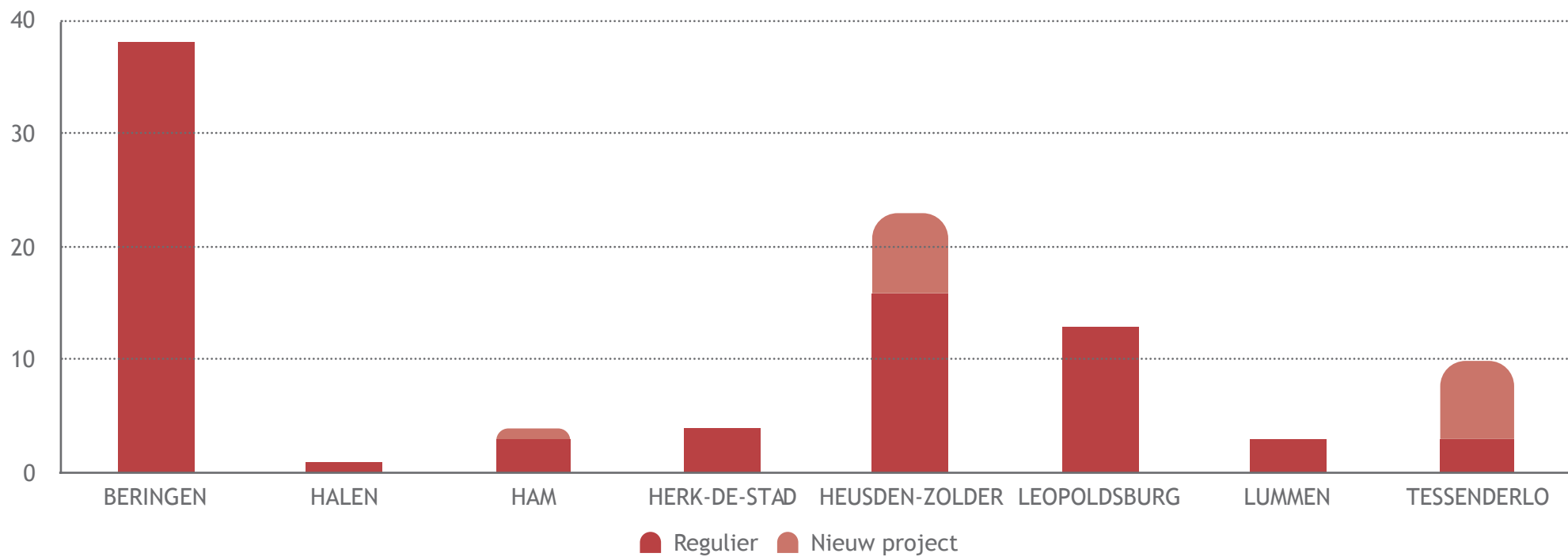
GEMIDDELDE WACHTTIJDEN 2022



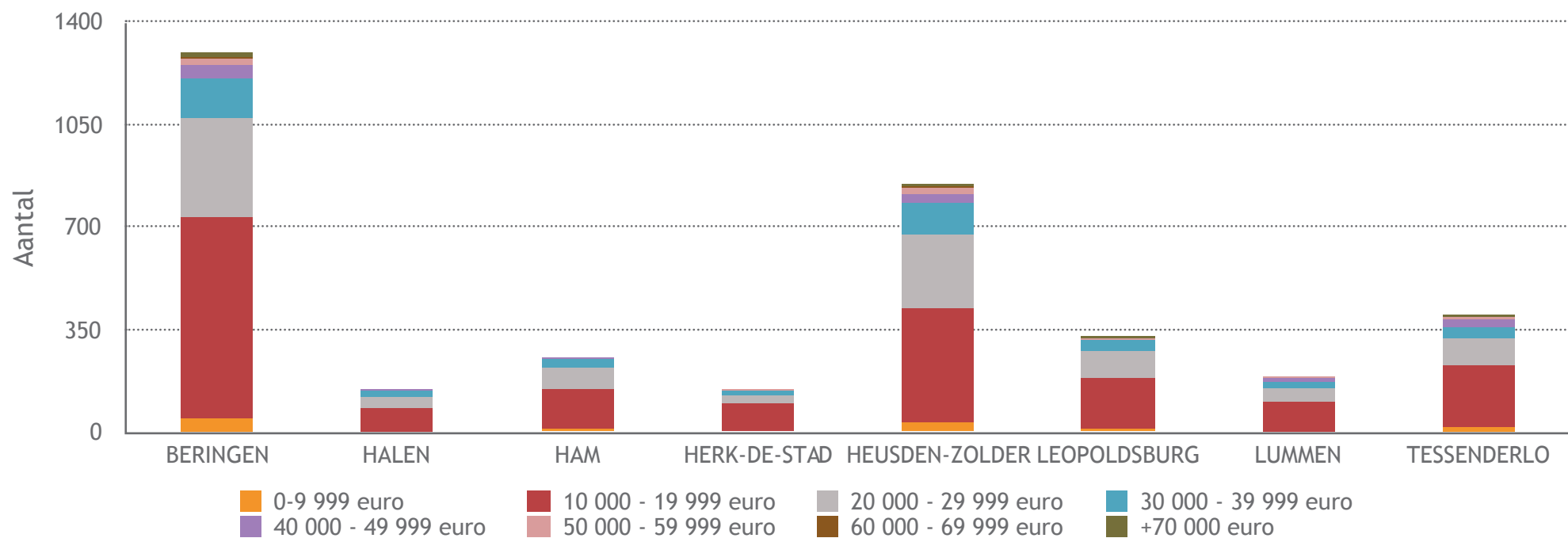
WEST-LIMBURG	7 jaar en 7 maanden
TESSENDERLO	8 jaar en 1 maand
LUMMEN	9 jaar en 5 maanden
LEOPOLDSBURG	8 jaar en 4 maanden
HEUSDEN-ZOLDER	7 jaar en 7 maanden
HERK-DE-STAD	7 jaar en 11 maanden
HAM	5 jaar en 1 maand
HALEN	8 jaar en 8 maanden
BERINGEN	5 jaar en 10 maanden



VERHURINGEN PER GEMEENTE 2022



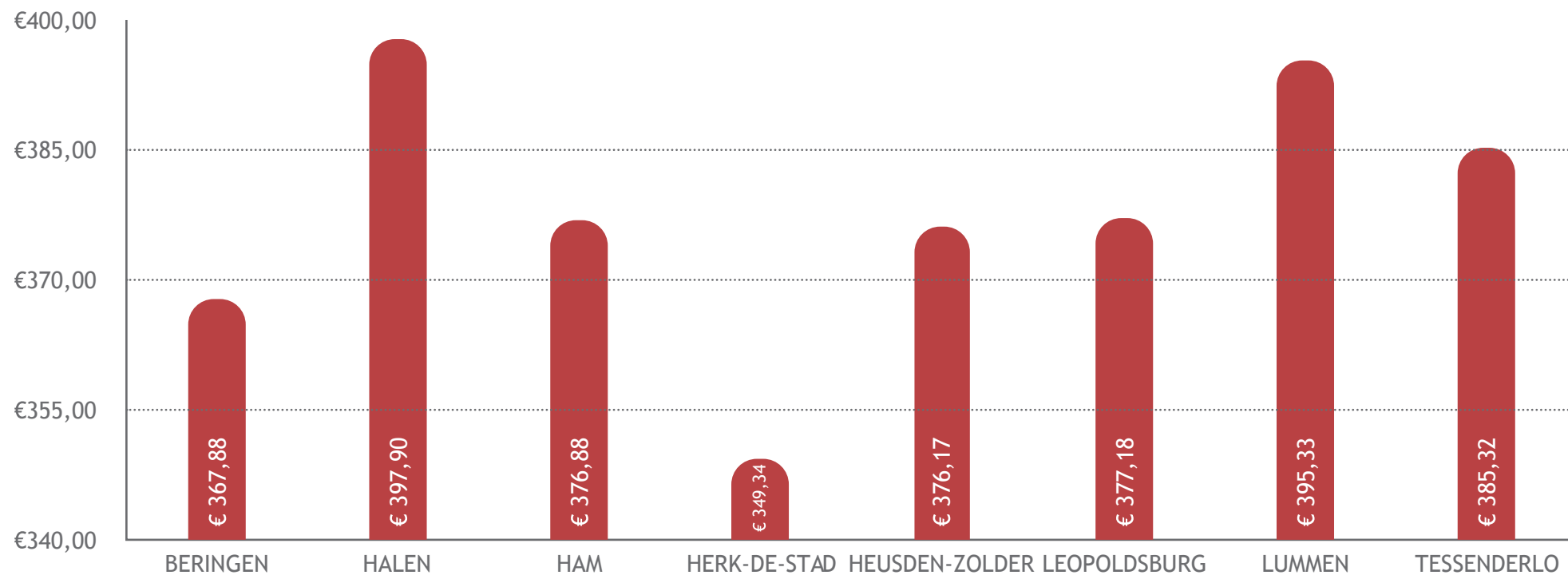
GEÏNDEXEERD GEZINSINKOMEN PER GEMEENTE



VERHURINGEN PER GEMEENTE 2022

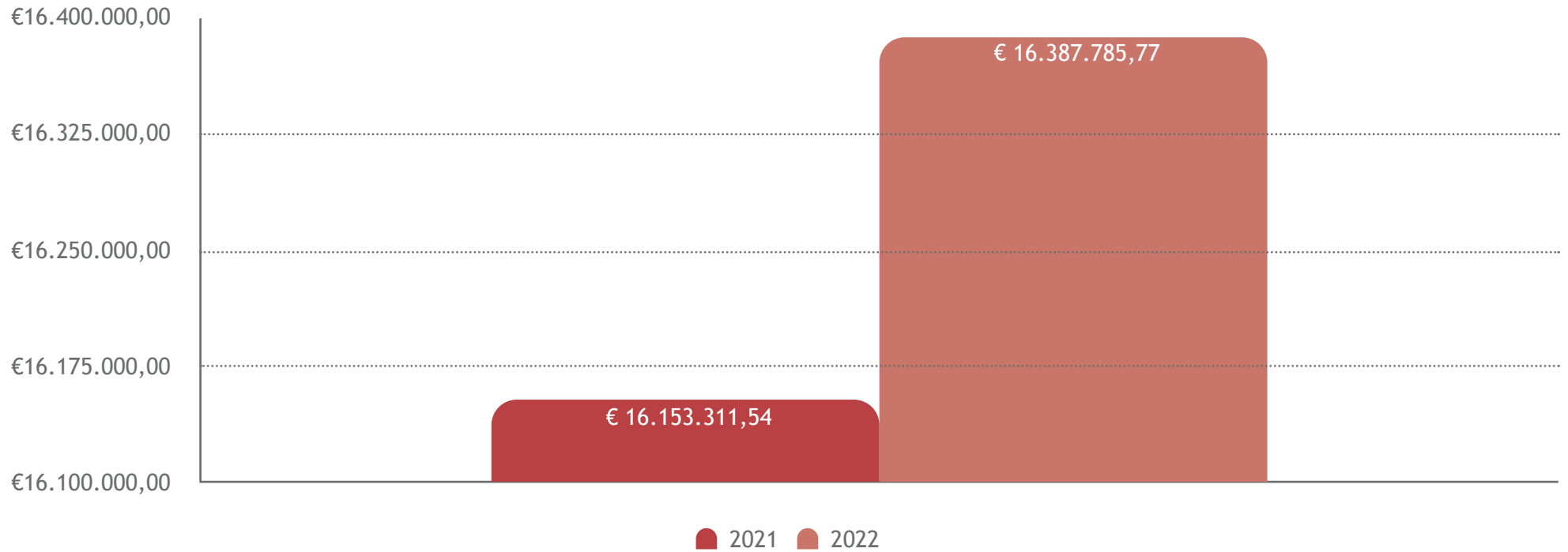
	0 - 9 999 euro	10 000 - 19 999 euro	20 000 - 29 999 euro	30 000 - 39 999 euro	40 000 - 49 999 euro	50 000 - 59 999 euro	60 000 - 69 999 euro	+70 000 euro
BERINGEN	48	689	338	138	41	21	10	12
HALEN	3	79	39	23	8	1	2	1
HAM	15	133	74	28	10	1	3	2
HERK-DE-STAD	2	97	26	17	3	5	0	1
HEUSDEN-ZOLDER	34	393	247	109	32	18	7	9
LEOPOLD-SBURG	10	174	93	35	6	4	3	5
LUMMEN	7	99	43	22	14	5	1	1
TESSEN-DERLO	18	212	93	39	23	9	4	4
	3,76%	51,5%	26,16%	11,28%	3,76%	1,76%	0,82%	0,96%

GEMIDDELDE HUURPRIJS PER GEMEENTE



HUURINKOMSTEN 2021 VERSUS 2022

STIJGING VAN
1,4516%



HUURINKOMSTEN 2021 VERSUS 2022

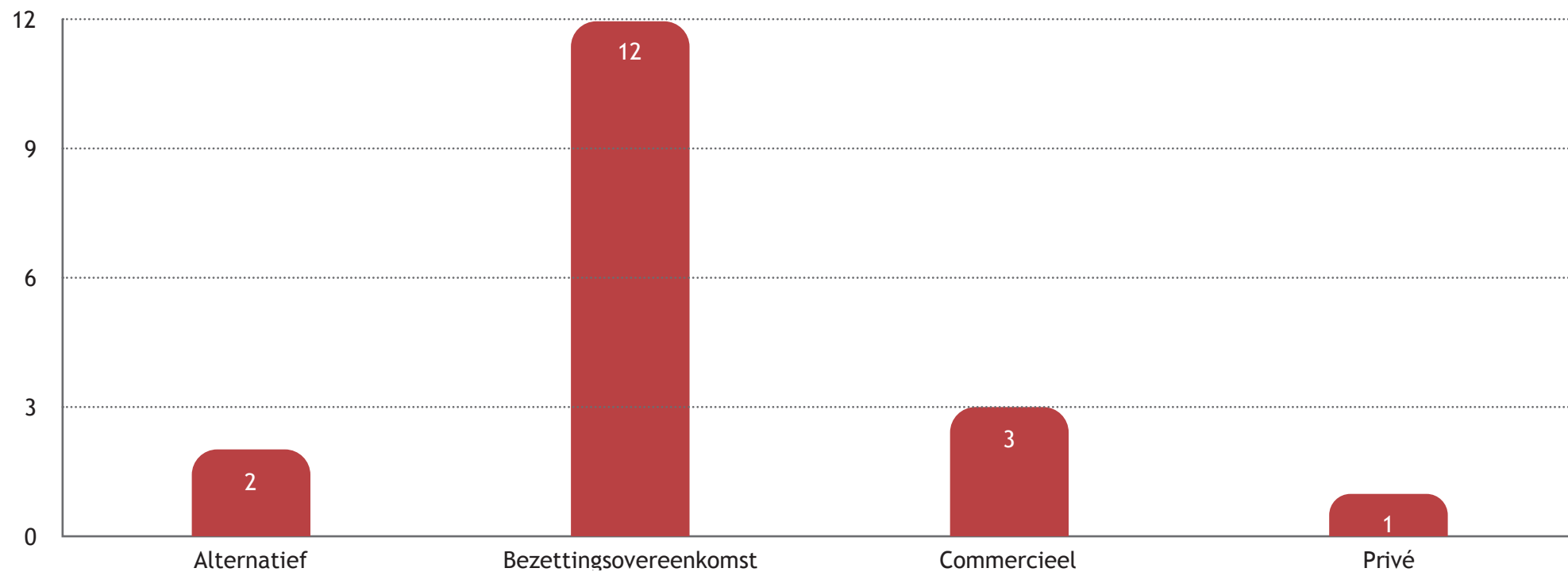
	2021 (in EUR)	2022 (in EUR)
Basishuurprijzen	28.671.319,73	28.915.103,28
Vermindering OV	401.694,69	366.681,96
Huren garage	40.296,95	36.738,14
Verhuur garages andere dan huurders	16.194,46	22.049,28
Huur conciërge woning	4.200	4.200
Toegestane huurcompensatie AF (-)	5.601,36	5.601,36
Verhoging gezinsinkomen	190.511,60	195.628,06
Huur winkels & commerciële gebouwen	6.213,55	5.514,19
Toelage aanpassing MW	4.022,38	4.955,05

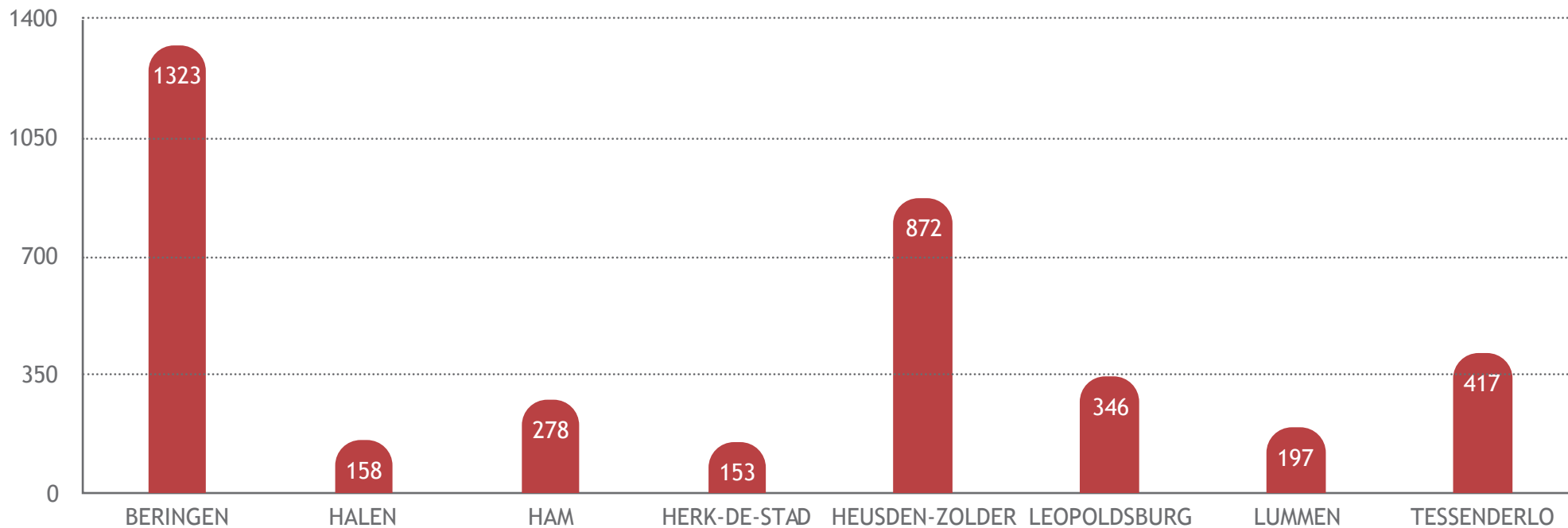
	2021 (in EUR)	2022 (in EUR)
Leegstaande woningen	Debet: 244.613	Credit: 629,62
Gezinskorting (-)	589.325,26	647.796,20
Vermindering gezinsinkomen (-)	11.420.805,90	11.640.672,99
Patrimonium- korting (-)	1.264.976,59	1.267.809,99
Vergoeding afstand van verhaal	132.774,11	142.607,36
Energiecorrectie	59.372,31	111.404,15
Fotovoltaïsch zonne-energiesysteem	3.391	7.666
Vergoeding O & H tlv huurders	147.679,49	134.489,22



VERHURINGEN BUITEN STELSEL 2022

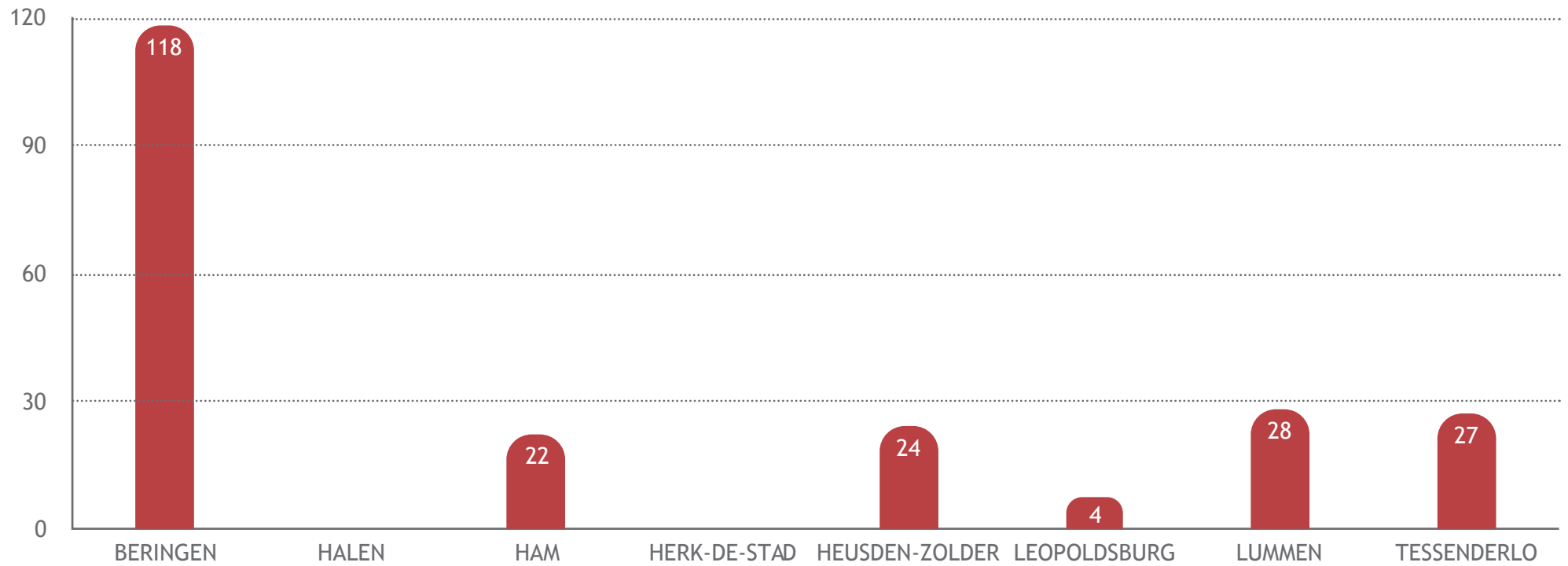
TOTAAL: 18
(0,493%)

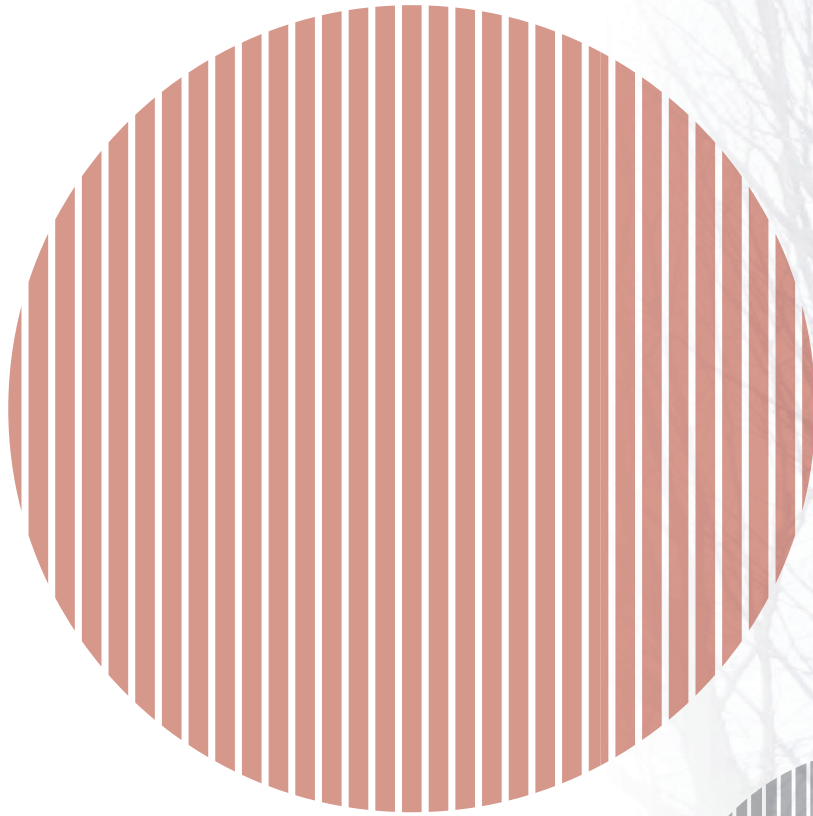




GARAGES PER GEMEENTE 2022

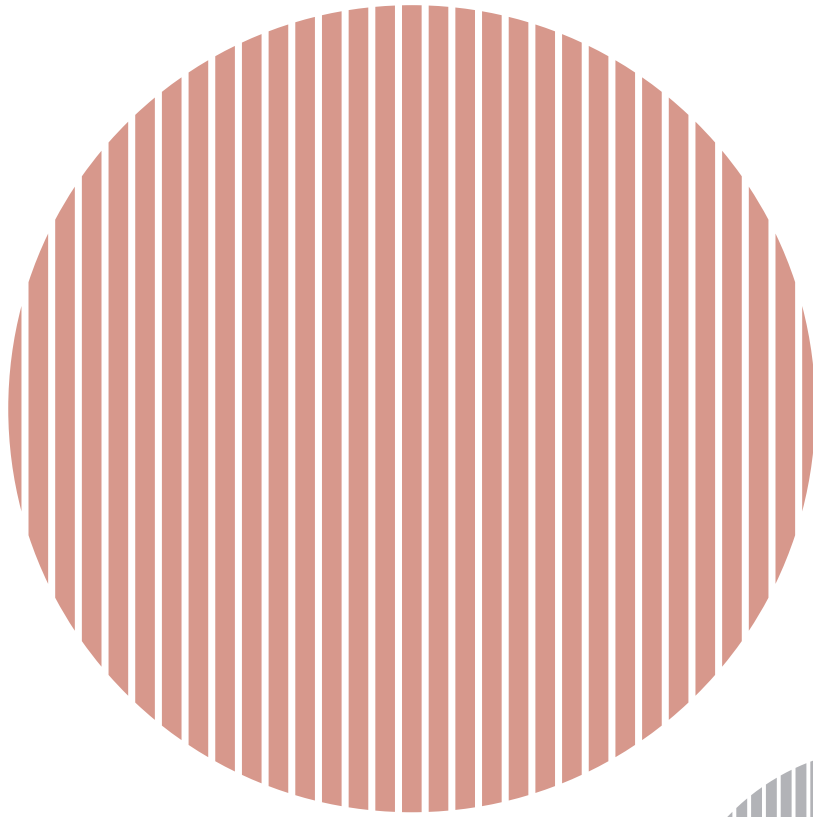
TOTAAL: 223





WIJKCOMMUNICATIE EN KLANTENCONTACTEN





WERKING SOCIALE DIENST:

- Meldingen/klachten: Er wordt binnen de twee weken na een melding op huisbezoek gegaan.
- Nieuwe huurders: Na drie maanden worden nieuwe huurders bezocht en wordt met hen een korte checklist overlopen alsook een enquête voor nieuwe huurders overhandigd (inclusief gefrankeerde enveloppe om de enquête gratis terug te sturen). De enquête kunnen zij na het huisbezoek doorlopen en terugsturen naar KBM.
- Jaarlijkse huisbezoeken: We streven ernaar om jaarlijks bij alle huurders minstens één keer te zijn langs geweest. In realiteit zal dit iedere 18 maanden zijn.
- Buurtbars: Wijkontmoetingen in Beringen. Niet vanuit vzw OASIS organiseert deze in Beringen en KBM is partner. Bewoners worden uitgenodigd om een koffie te komen drinken en een gesprekje aan te gaan met ons.
- Buurtbabbels: Zelfde concept als de buurtbars in Beringen maar dan in de andere gemeenten en wij organiseren dit vanuit de Sociale dienst zonder vzw OASIS. Deze wijkontmoetingen zijn vaak in samenwerking met de buurtwerker van die gemeente. In totaal, inclusief de buurtbars van Beringen, willen we jaarlijks 52 wijkontmoetingen organiseren. (periode: april-september)

IN PRAKTIJK:

- Alle taken binnen de Sociale dienst worden door de drie collega's van de Sociale dienst uitgevoerd.
- De Sociale dienst zal de buurtbars/-babbels, 52 in totaal, ook onder elkaar verdelen. Iedere medewerker van de Sociale dienst zal, tussen april en september, 18 babbels organiseren.
- Huisbezoeken voor meldingen/klachten, jaarlijkse bezoeken en nieuwe huurders worden allen geregistreerd in GN+.
- De Sociale dienst legde gemiddeld 72 huisbezoeken per maand af.

Gemiddelde per soort huisbezoek:

Hb Nieuwe huurders: 20

Hb huurachterstal: 4

Hb medische prior: 3

Hb jaarlijks/ter controle: 22

Hb nav melding: 23

Meldingen 2022 in cijfers

In 2022 werden er 469 meldingen geregistreerd voor de Sociale dienst. 339 meldingen werden behandeld en afgesloten. 130 meldingen staan nog open, dit betekent dat hier nog verdere opvolging nodig is. Bijvoorbeeld 'onderhoud woning', we nemen een eerste kijk in de woning en volgen het dan op om verandering vast te stellen of tijdig extra hulp in te schakelen of tijdig in te grijpen als het verergert. We moeten hierbij opmerken dat 82 van de 469 meldingen zonder actie werden geregistreerd. Dit gegeven kan verschillende redenen hebben. Enerzijds omdat er nog actie dient te gebeuren, anderzijds kunnen het meldingen zijn die werden doorgegeven aan de Technische dienst of aan wijkagenten ter controle.



Onderzoek tevredenheid en verhuisredenen 2022

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 2022 hebben 131 vertrekkende verhuurders de vragenlijst ingevuld. De totaal som van de antwoorden komt niet altijd overeen met de aantal bevroegden. Dit komt omdat sommige huurders niet alle vragen beantwoordden. Er verlieten in 2022 187 mensen hun KBM-woning. Dit wil zeggen dat ongeveer 62% deelnam aan de bevraging.

In het kort: de cijfers van het jaar 2022

75% van de vertrekkende huurders was tevreden over hun woning. 73,5% was tevreden over de buurt waarin ze werden gehuisvest. 81% was tevreden over de dienstverlening van KBM. 4% was ontevreden. De meest voorkomende verhuisredenen waren: ouderdoms- en gezondheidsproblemen, samenwonen en een eigen woning gekocht.

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 75% van de vertrekkende huurders 'tevreden tot heel tevreden', 19,5% is 'neutraal'. De overige 5,5% 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 2021 was er 3% meer tevredenheid, maar 1,5% minder 'neutraal' van mening over de woning.

Hoe graag woon je in je wijk?

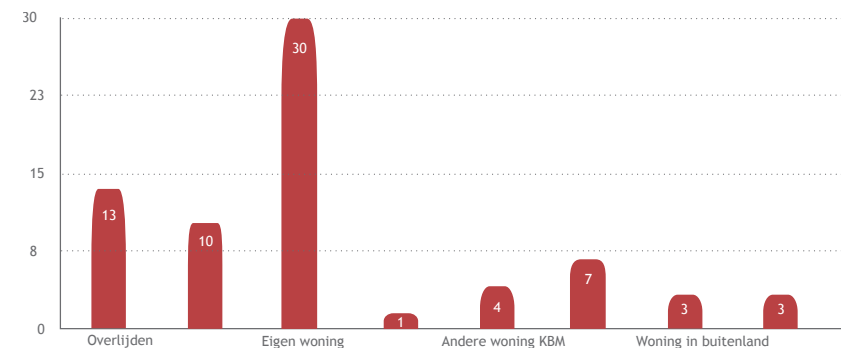
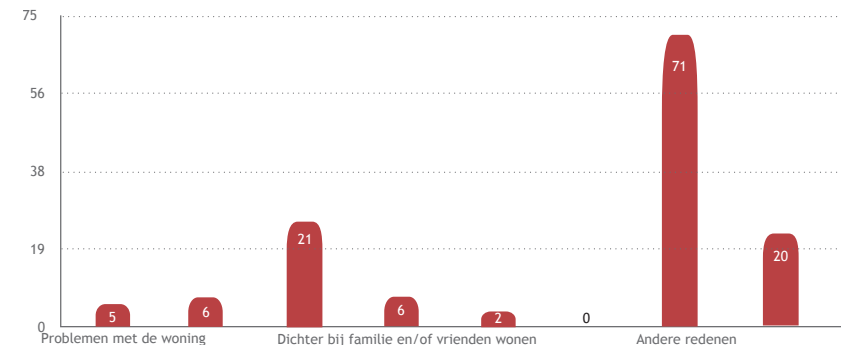
73,5% van de vertrekkende huurders woont 'graag tot heel graag' in hun wijk, 16% gaf 'neutraal' aan. 10,5% woonde 'niet graag of helemaal niet graag' in de wijk. Er wordt aangegeven dat burenruzies (4), lawaai (3), parkeerproblemen (2) en privéredenen (1) aan de oorzaak liggen van hun ontevredenheid. Ten opzichte van 2021 is lawaai een reden geweest van hun ontevredenheid over de wijk. Het is moeilijk om een echte veel voorkomende reden te vinden, aangezien de helft van de bevroegden die ontevreden waren niet hebben toegelicht waarom.

Verhuisbestemming

Na een analyse van de 131 ingevulde formulieren, kunnen we onze conclusies trekken over de verhuisbestemmingen van vertrekkende huurders. 26,5% vertrok naar een eigen woning, 18,5% is verhuisd door gezondheidsproblemen of ouderdom en 17,5% omwille van overlijden of overstap naar een woon- en zorgcentrum. Bij 8 vragenlijsten werd deze vraag niet ingevuld.

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.



Verhuis naar eigen woning en gezondheidsredenen

De meest aangegeven redenen zijn verhuis naar eigen woning (30) en gezondheidsredenen (21).

Redenen te maken met de woning

De 5 vertrekkende huurders gaven aan te verhuizen (mede) door een probleem met de woning. Redenen die terug kwamen waren dat de woning geen tuin had, dat de woning verouderd was of de woning was te groot/klein geworden voor hun nieuwe gezinssituatie.

Andere persoonlijke redenen

Ongeveer 11,5% van de verhuizen gebeurden in kader van een overlijden. Zo gaven enkele aan dat er een familielid gestorven was, waardoor ze naar die woning gingen verhuizen. In andere gevallen stierf de huurder zelf. Drie vertrekkende huurders gaven aan te verhuizen naar het buitenland. 54% van de bevroagden duidden de optie "privéredenen" aan in combinatie met een andere reden (zoals bv. "Samenwonen"). Enkele voorbeelden hiervan zijn: samenwonen met nieuwe partner, een eigen woning gevonden en verhuis naar een woon- en zorgcentrum.

Tevredenheid over de dienstverlening van KBM

Over de dienstverlening van KBM zijn 84% van de vertrekkende huurders 'tevreden tot heel tevreden', 12% stelt zich neutraal op. 4% is 'niet tevreden tot helemaal niet tevreden'. Ten opzichte van 2021 is er meer tevredenheid.

Sommigen huurders geven aan snel geholpen te zijn, terwijl het voor anderen lang duurde. Dit is uiteraard een subjectief gegeven.

Diegene die zich (heel) tevreden uitlaten over onze dienstverlening geven aan dat ze wel snel geholpen werden en dat de communicatie snel en vriendelijk verliep.

De reden waarom sommigen (16) 'Neutraal' aanduiden is niet te achterhalen gezien er maar enkelen (3) hiervan een reden opgaven.

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 stijging in ontevredenheid, van 7,5% naar 10%. Dit is hoofdzakelijk te wijten aan burenruzies.

NIEUWE HUURDERS

In 2022 zijn er 130 nieuwe huurders bijgekomen. De sociale dienst gaat langs bij alle nieuwe huurders voor een huisbezoek en laat een vragenlijst achter. 95 van deze nieuwe huurders of 73% stuurde een ingevulde enquête terug.

Tevredenheid algemene werking

Nieuwe huurders zijn over het algemeen 'tevreden' tot 'zeer tevreden' over de werking en dienstverlening van de Kantonale Bouwmaatschappij in Beringen. Slechts 2% is ontevreden.

Het enige hekelpunt bij sommige huurders is de snelheid waarin overgegaan wordt tot actie, bijvoorbeeld bij een vraag om iets te herstellen in een woning.

Inschrijving op de wachtlijst

Over de algemene werking van KBM waren de nieuwe huurders in het algemeen positief. 84,5% gaf aan 'heel tevreden of tevreden' te zijn. 3% was 'ontevreden of zeer ontevreden'.

Eén persoon heeft deze vraag niet beantwoord.

Periode tussen inschrijving en toewijzing

Wanneer we vragen naar de tevredenheid omtrent de inschrijving op de wachtlijst. Hierop wordt in 63% (zeer) tevreden geantwoord. Er was 12,5% die aangaf dat hij of zij (zeer) ontevreden was.

De ontevredenheid was vooral een gevolg van de lange wachttijd tot de toewijzing.

Toewijzing

Omtrent de procedure van de toewijzing van een woning geeft 77% aan dat zij hierover (zeer) tevreden zijn.

De personen die ontevreden waren of geen antwoorden (6%) op de vraag gaven aan dat de staat van de woning of de snelle verhuis aan de basis lagen van hun antwoord.

Plaatsbeschrijving

Over de plaatsbeschrijving is 4,5% van de bevroagden ontevreden en 80% geeft aan (zeer) tevreden te zijn. De overgrote meerderheid is tevreden omdat het duidelijk en vlot verliep. De enige ontevreden persoon uitte zijn ongenoegen.

Ze hadden de plaatsbeschrijving van de oude en nieuwe huurder op dezelfde dag gezet waardoor er maar éénmaal was rondgegaan, en dit enkel met de oude huurder.

Woonst bij intrek

Over de staat van de woonst bij intrek is 52% 'zeer tevreden' tot 'tevreden'. Echter dienen we vast te stellen dat toch 24,5% 'ontevreden' of zelfs 'zeer ontevreden' is. 9% geeft aan dat de staat van de woning wel "oké" was.

De meerderheid van de personen die niet tevreden waren gaven als reden aan dat er nog veel werk was in de woning, vooral poets- en verfwerken. De huurders geven aan dat de woningen vuil zijn, de muren vol gaatjes zitten, donkere kleuren op de muren geveerd werden, enzovoort.

Op de huisbezoeken bij de nieuwe huurders komt ook naar boven dat dit vooral veel geld kost, maar ook veel tijd om het in orde te maken terwijl men dat niet heeft of waardoor ze tijdelijk op twee plaatsen huur betalen. De huurders willen dubbel huren vermijden.

De personen die wel tevreden zijn over hun woning geven echter dezelfde feedback: vuile woningen en nog veel verfwerken.

Huidige staat van de woning

Wanneer er wordt gevraagd hoe tevreden men is over de huidige staat van de woning geeft 84,5% aan (zeer) tevreden te zijn. 4,5% is (zeer) ontevreden en 7,5% is neutraal.

De personen die aangeven dat ze (zeer) ontevreden zijn met hun huidige woning geven aan dat de woning in slechte staat is, dat er veel werk is en dat de woning vuil werd achtergelaten door de vorige huurders.

De (zeer) tevreden personen geven aan dat ze blij zijn met de verbeterde woning, energiezuiniger... Ook worden er wat pijnpuntjes aangehaald dat er nog wel wat werkjes waren in de woning bij intrek. Nadat ook deze dingen aangepakt werden door de nieuwe huurders woonden ze er graag.



Tevredenheid hersteldienst

Ook naar de tevredenheid van de hersteldienst werd gevraagd. 63% is (zeer) tevreden. 18,5% stelt zich neutraal op, terwijl 11% (zeer) ontevreden is.

De verscheidenheid aan reacties bij hun antwoord gaat steeds om hetzelfde thema, de wachttijd tot iets hersteld wordt.

Tevredenheid over de buurt

Als laatste werd de algemene tevredenheid over de wijk bevroegd. Maar liefst 84,5% is tevreden over de wijk waarin hij woont; 9,5% vindt de buurt wel "oké", terwijl slechts 2% ontevreden is.

Diegene die aangaven dat ze ontevreden waren over de wijk geven als reden aan dat er vooral overlast is op vlak van lawaaihinder.

Van de andere huurders geven velen aan dat ze de buurt kennen, dat het een rustige buurt is met fijne burens. Meermaals komt ook de locatie (dicht bij het centrum) terug in de feedback.

Conclusie

Over het algemeen zijn de nieuwe huurders tevreden over hun nieuwe woning en buurt. Het zijn vooral de kleine hekelpuntjes, die in elke wijk/dorp/gemeente zijn zoals lawaaihinder of de staat waarin de woning zich bevindt als zij er inhuizen.

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 2022

De aangehaalde aandachtspunten verwijzen naar bijgevoegde jaarrekening.

Bouwactiviteiten

Voltooide projecten in 2022

Volgende werken werden voorlopig opgeleverd in 2022 : 20 wooneenheden

AANTAL WONINGEN	LOCATIE	FINANCIERINGSWIJZE	BEDRAG in Euro
8 appartementen	Heusden-Zolder Everselkiezel	FS3-financiering (ca. renteloze lening op 33 jaar)	1.097.652,99
12 appartementen	Tessenderlo Neerstraat	FS3-financiering (ca. renteloze lening op 33 jaar)	1.7700825,77
TOTAAL : 20			

Volgende projecten zijn in uitvoering

AANBESTEDE PROJECTEN in 2020-2022 en in uitvoering in 2020-2022

AANTAL WONINGEN	LOKATIE	FINANCIERINGSWIJZE	BEDRAG in Euro
33 appartementen	Lummen Kunstberg	FS3-financiering (ca. renteloze lening op 33 jaar)	5.372.625,05
5 woningen, 12 duowoningen en 5 appartementen	Heusden-Zolder St. Jansblok	FS3-financiering (ca. renteloze lening op 33 jaar)	2.518.469,08
8 woningen en 10 appartementen	Heusden-Zolder Veenderweg	FS3-financiering (ca. renteloze lening op 33 jaar)	2.475.359,83
9 appartementen*	Heusden-zolder Aanhofstraat	FS3-financiering (ca. renteloze lening op 33 jaar)	2.724.445,50
12 woningen en 21 appartementen	Beringen Steenveld Oost F1	FS3-financiering (ca. renteloze lening op 33 jaar)	6.337.912,32
TOTAAL : 115			

Verkoop van woningen

Er zijn 6 woningen (kooprecht zittende huurder) verkocht voor een bedrag van € 1.112.000.

Aankoop van gronden + woningen

In 2022 werden 3 percelen aangekocht met een totale opp. van 4.148 m² te Heusden-Zolder, Ham en Beringen aan een aankoop.

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

In Leopoldsburg-Heppen werd een woning wederingekocht voor € 160.000.

Onderhoud- en herstellingswerken & renovaties

Nieuw buitenschrijnwerk / dubbel glas :

- In 31 woningen te Tessenderlo, Rijt, St-Barbarastraat voor een bedrag van € 272.389.
- In 13 woningen Herk-de-Stad, Tichelstraat voor een bedrage van €15.428.

Centrale verwarming op gas in 5 appartementen te Tessenderlo (Goor) voor een bedrag van € 57.794.

Schilderwerken van de gevels aan 38 huurwoningen in Heusden-Zolder, Hoensbroeckstraat en Schaapsweg voor een bedrag van € 93.767.

Nieuwe keukens :

- In 56 woningen te Beringen (Botermijn), Herk-de-Stad (Tichelstraat) en Halen (Panoven) voor een bedrag van € 701.278.
- In 44 woningen te Beringen (Zandhoef), Ham (Brouwers), Heppen (Markt)en Heusden-Zolder (Kollebloem) voor een bedrag van € 544.293.

Badkamers :

- In 52 woningen in Beringen (Molenaarsstraat) en Heusden-Zolder (St-Jansblok) voor een bedrag van € 704.984.

Daken vernieuwen :

- Bij 228 woningen te Beringen (Kraaienbos), Leopoldsburg (Martelaren), Lummen (Hamel) en Heusden-Zolder (Rodenbach) voor een bedrag van € 2.434.815.

Buitenverhardingen :

- Aan 47 woningen te Heusden-Zolder (Rodenbachlaan) voor € 81.740.



Spouwmuurisolatie :

- In 408 woningen in Leopoldsborg-Heppen, Heusden, Koersel en Ham voor een totaal bedrag van € 608.651

Totale renovatie

Er werden 5 woningen gerenoveerd in Ham (Bomanstraat 17 en Vlierstraat 12) en Leopoldsborg (Dennenstraat 25 en 37 en Diestersteenweg 76/1). De kostprijs voor deze werken bedroeg € 450.690

Inschrijvingen en verhuringen

In de loop van 2022 werden er 700 nieuwe inschrijvingen genoteerd. Op de wachtlijst staan momenteel 5.143 kandidaten.

Gezien de aanvragen steeds meer en meer gaan over het huisvesten van kleinere gezinnen (2.661 alleenstaanden, 928 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 slaapkamer-woningen, om in een meer aangepast aanbod te kunnen voorzien.

In 2022 zijn 131 nieuwe huurcontracten afgesloten. Op 31/12/2022 bedraagt ons totaalpakket van huurwoningen 3.790.

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 € 2.960.332. Dit is 1.657.253 euro of 36% minder dan vorig jaar
De totale opbrengsten bedragen 20.644.516 euro en liggen daarmee 1.302.048 euro of 6,7% hoger dan vorig jaar.

De grootste stijging zien we bij uitzonderlijke opbrengsten die € 867.797 bedragen. Dit wordt grotendeels veroorzaakt door de meerwaarde van de verkochte gebouwen en terreinen.

Daarna hebben wij een stijging van de omzet van € 263.694 of 1,57% door enerzijds de verhuring van de woningen en appartementen van de nieuwe projecten die opgeleverd werden in 2022.

Daarnaast hebben we ook het positief effect van de indexatie dat meespeelt, de toegenomen energiecorrectie, de hogere vergoeding voor onderhoud CV en de hogere vergoeding voor gas en elektriciteit.

Ook de financiële opbrengsten nemen toe met € 251.895 of 11,7%. Dit voornamelijk door een stijging van de intrestsubsidies FS3. Wij hebben de bankwaarborgen opnieuw gespreid veilig belegd maar tegen een rentevoet van gemiddeld 0,05 %. De intrestvoeten die Wonen in Vlaanderen hanteert zijn op hetzelfde niveau gebleven. Voor 2023 zien we wel een verschuiving waarbij zowel de gewone R/C als de R/C op lange termijn terug een hogere opbrengst zal genereren. Respectievelijk 0,50% en 0,75%. Deze verhoging werd eind 2022 al ingezet.

Verder hebben wij de uitgestelde belastingen aan € 26.485 en een onttrekking aan de belastingvrije reserves ten bedrage van € 141.177. Deze zijn vergelijkbaar met vorig boekjaar.

Voor wat betreft de diverse bedrijfsopbrengsten zien we een daling met € 79.286 of 51%. Dit is vnl. te wijten aan een daling van diverse vergoedingen en recuperaties. Voor de totale kosten exclusief de resultaatverwerking noteren we een stijging van € 2.228.332 of 15,4%. De grootste stijging doet zich voor bij de afschrijvingen en waardeverminderingen met € 961.401 of 20% door de toename van ons patrimonium en de daarmee gepaard gaande afschrijvingen. In 2022 werd er voor een bedrag van maar liefst € 23.043.674 aan werken in uitvoering geactiveerd. Zie ook de evolutie van de investeringen in gebouwen en terreinen verder in de tekst.

Tevredenheid hersteldienst

Ook naar de tevredenheid van de hersteldienst werd gevraagd. 63% is (zeer) tevreden. 18,5% stelt zich neutraal op, terwijl 11% (zeer) ontevreden is. De verscheidenheid aan reacties bij hun antwoord gaat steeds om hetzelfde thema, de wachttijd tot iets hersteld wordt.

Tevredenheid over de buurt

Als laatste werd de algemene tevredenheid over de wijk bevroegd. Maar liefst 84,5% is tevreden over de wijk waarin hij woont; 9,5% vindt de buurt wel "oké", terwijl slechts 2% ontevreden is.

Diegene die aangaven dat ze ontevreden waren over de wijk geven als reden aan dat er vooral overlast is op vlak van lawaaihinder.

Van de andere huurders geven velen aan dat ze de buurt kennen, dat het een rustige buurt is met fijne burens. Meermaals komt ook de locatie (dicht bij het centrum) terug in de feedback.

Conclusie

Over het algemeen zijn de nieuwe huurders tevreden over hun nieuwe woning en buurt. Het zijn vooral de kleine hekelpuntjes, die in elke wijk/dorp/gemeente zijn zoals lawaaihinder of de staat waarin de woning zich bevindt als zij er komen in wonen.

Daarna volgen de diensten en diverse goederen die stijgen met € 788.483 of 28% t.o.v. 2021. Deze situeren zich vnl. bij de onderhoudskosten (stijging met € 99.691) dit als gevolg van de diverse indexaanpassingen in de loop van 2022. Ook zien we een stijging van de onderhoudscontracten ICT (+ € 93.429) ten gevolge van de vele automatiseringsinitiatieven en de opleidingen van de nieuwe personeelsleden.

Voor wat betreft de aanwervings- en selectiekosten (inclusief aanwervingsvergoedingen), interim-managementkosten en kosten voor interim-personeel en uitzendkrachten bedraagt de meerkost in totaal € 610.523. Deze kan echter voor ca. € 263.372 gecompenseerd worden met de personeelskost.

De bezoldigingen en sociale lasten zijn in absolute cijfers toegenomen met € 274.924 of 11%. Eerst en vooral zijn er in 2022 niet minder dan 5 indexaties geweest (februari, april, juni, september en december). Op jaarbasis betekent dit een meerkost van 5,4% of ruim € 100.000. Ten tweede heeft het ontslag van 3 diensthoofden in mei 2022 geleid tot een stijging van € 438.296 van de loonkost (ontslagvergoedingen). Dit samen verrekend maakt dat de feitelijke loonkost daalt met € 263.372 wat dus kan gecompenseerd worden met de kosten zoals in de vorige paragraaf beschreven.

De financiële kosten stijgen met € 84.634 of 3% (Intresten leningen Wonen in Vlaanderen.), Er zijn geen uitzonderlijke kosten geboekt in 2022.

Bij de handelsgoederen is er een toename vergeleken met 2021 van € 65.157 of 26,4%. Een belangrijke oorzaak hiervan is de wereldwijde stijging van de prijs van de grondstoffen die een aanzienlijke impact hebben op de aankooprijzen.

De andere bedrijfskosten stijgen met € 53.740 of 4,1%. Enerzijds zien we een stijging van de onroerende voorheffing met € 64.218 en anderzijds een daling van de minderwaarde op vertrekkende huurders (€ 13.894)

Tot slot hebben wij dan nog de belastingen (daling van € 87.576 of 36%) en de overboeking van de meerwaarde op de verkoop van onze woningen opgesplitst naar de uitgestelde belastingen (€ 48.970) en de belastingvrije reserves (€ 930.437).



Op de balans zien we dat de vaste activa € 201.672.240 bedragen wat een stijging betekent met € 9.948.693 of 5,2% t.o.v. 2021.

Deze stijging is hoofdzakelijk te wijten aan de projecten die gerealiseerd werden en nog in uitvoering zijn gedurende 2022.

Deze jaarlijkse investeringen in terreinen en gebouwen zijn als volgt geëvolueerd:

- 2018 : € 11.484.881

- 2019 : € 9.554.547

- 2020 : € 9.885.689

- 2021 : € 7.986.311

- 2022 : € 23.043.674

De vlottende activa stijgen met € 3.689.119 of 8,5% voornamelijk t.g.v. een stijging van de liquide middelen, de overlopende rekeningen en handelsvorderingen.

De voorraden zijn met € 18.863 of 7,5% afgenomen.

Samengevat kunnen we stellen dat het verschil tussen het resultaat van 2022 en dat van 2021 vooral wordt geïmpacteerd door de sterke stijging van de afschrijvingen en het verschil in de algemene totale personeelskosten (incl. interim, aanwerving,..)

Er is een belangrijke gebeurtenis na balansdatum betreft de fusie. Het Vlaamse Gewest heeft bij decreet van 9 juli 2021 houdende wijziging van diverse decreten met betrekking op wonen besloten om de sociale huisvestingsmaatschappijen en sociale verhuurkantoren samen te brengen en om te vormen in één woonmaatschappij per werkingsgebied. Op 30.06.2023 zullen we samen met Sociaal Verhuurkantorenplatform West-Limburg (Svpwl) vzw fusioneren tot 1 woonmaatschappij.

De vennootschap bezit geen bijkantoren.

Er werden in 2022 geen prestaties verricht inzake onderzoek & ontwikkeling.

Er hebben zich geen tegenstrijdige belangen van bestuurders voorgedaan t.o.v. beslissingen genomen in de maatschappij in 2022.

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 2022, alsmede de jaarrekening en op basis hiervan kwijting te willen verlenen aan de bestuurders voor het vervullen van hun mandaat tijdens het boekjaar 2022

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 2022.

Sinds het afsluiten van het boekjaar op 31 december 2022 hebben er zich geen gebeurtenissen voorgedaan, die de resultaten en de financiële positie van de onderneming op belangrijke wijze beïnvloeden.

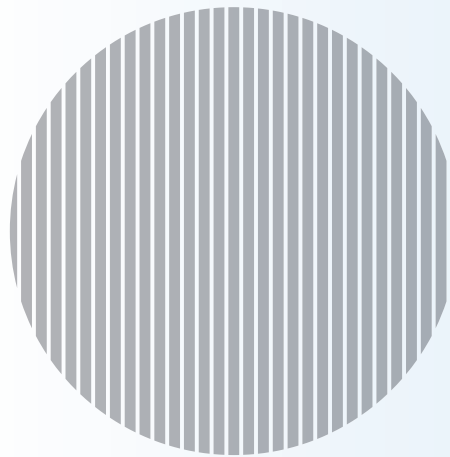
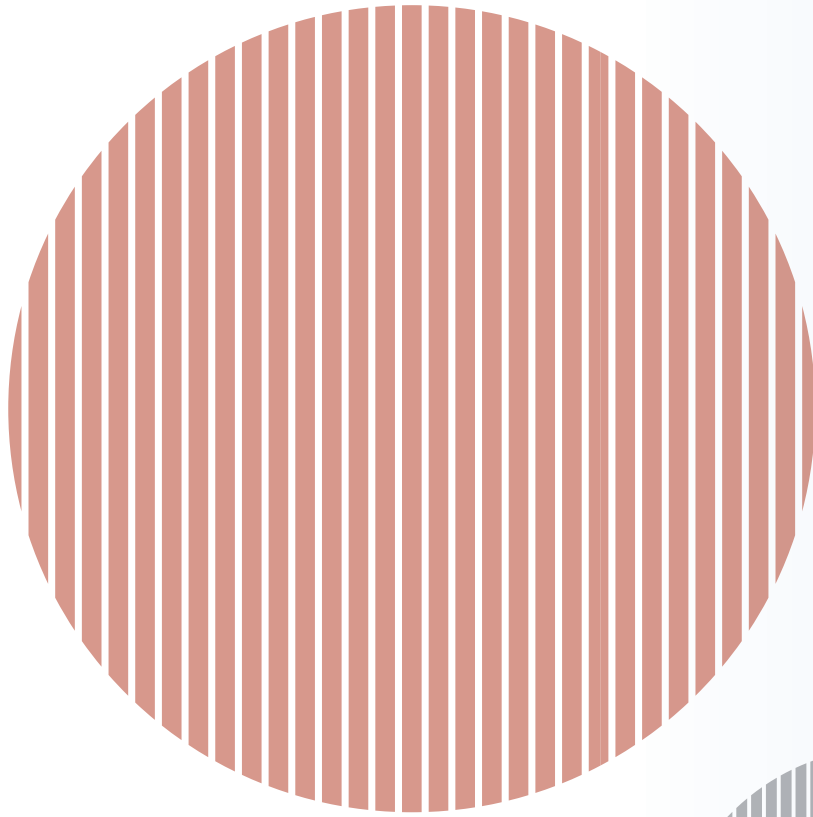
Wat de investeringen betreft is de vennootschap sterk afhankelijk van de politieke beslissingen inzake de beschikking over en toekenning van gelden om haar doelstelling namelijk het bouwen en verhuren van sociale woningen te realiseren. Vanaf 2013 zijn de FS3-leningen van kracht waarbinnen de plafonds 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, 29 maart 2023

Namens de Raad van Bestuur,

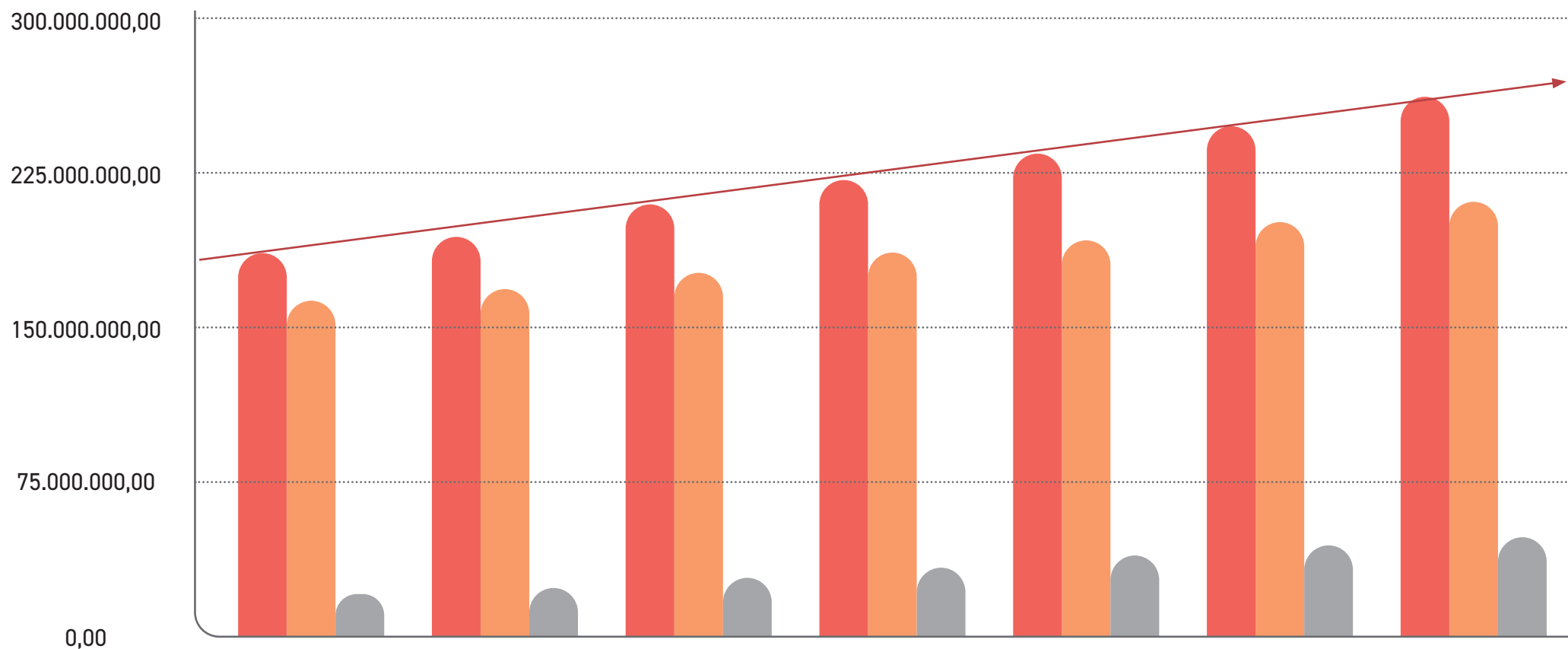
De voorzitter



JAARVERSLAG EN BIJZONDER VERSLAG

betreffende het toezicht op het sociaal oogmerk van de vennootschap

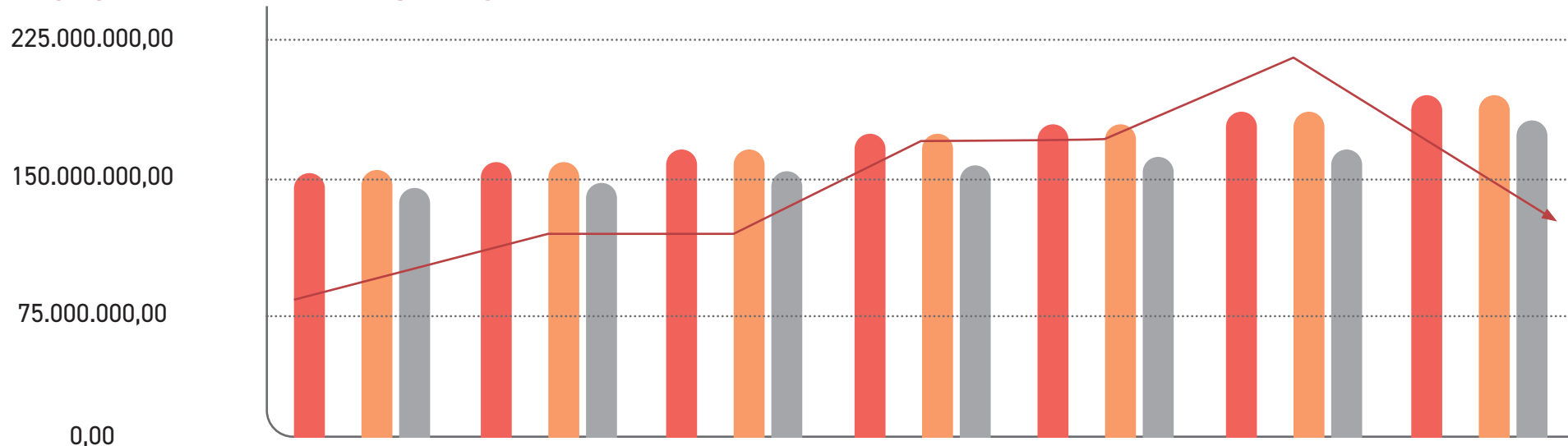
ACTIEF EVOLUTIE TOTALE ACTIVA VANAF 2016



	TA 2016	TA 2017	TA 2018	TA 2019	TA 2020	TA 2021	TA 2022
Totaal Activa	177.606.582,37	184.780.392,02	196.885.791,53	211.007.500,04	222.671.799,25	234.825.527,03	248.463.339,00
Totaal vaste activa	156.749.326,18	161.330.618,74	168.491.470,01	177.965.390,73	183.740.686,64	191.723.547,18	201.672.240,00
Totaal vlottende activa	20.857.256,19	23.449.773,28	28.385.768,70	33.042.109,31	38.931.112,61	43.101.979,85	46.791.099,00

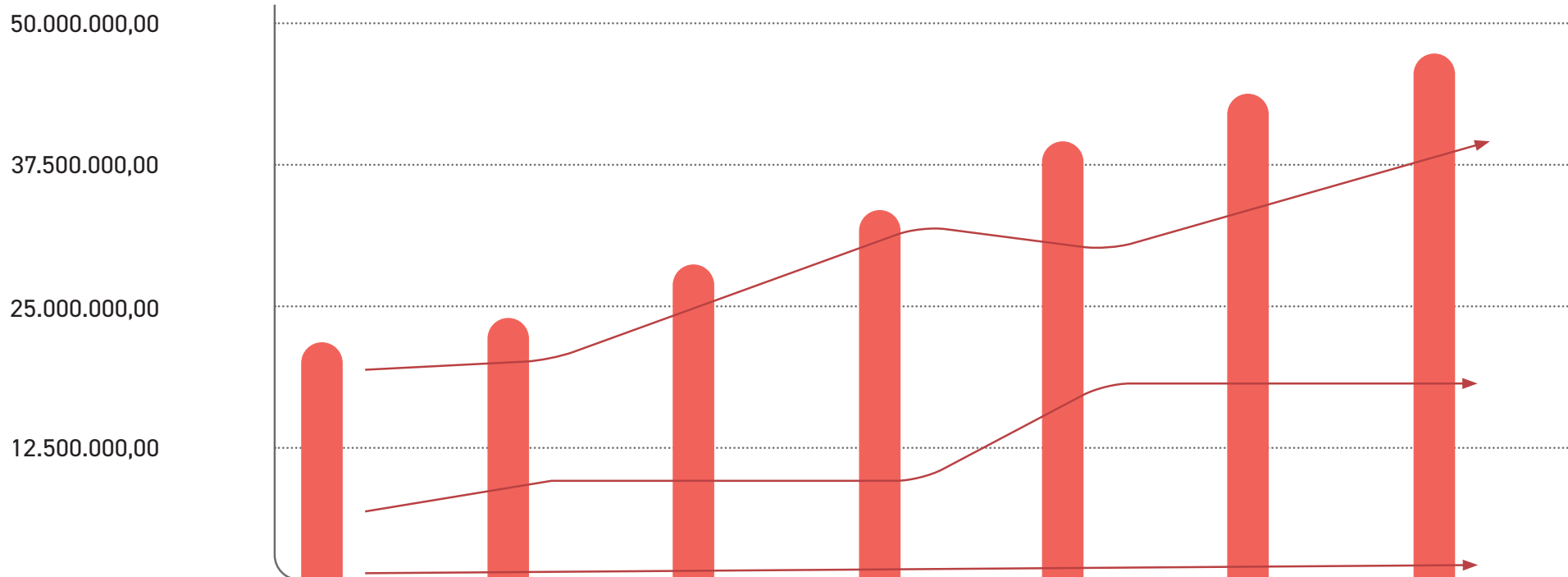


ACTIEF EVOLUTIE MATERIËLE VASTE ACTIVE



	MVA 2016	MVA 2017	MVA 2018	MVA 2019	MVA 2020	MVA 2021	MVA 2022
Totaal vaste activa	156.749.326,18	161.330.618,74	168.491.470,01	177.965.390,73	183.740.686,64	191.723.547,18	201.672.240,00
Immateriële vaste activa	1.211,73	220,73	7.843,65	57.571,56	86.621,44	70.461,93	56.613,00
Totaal materiële vaste activa	156.748.114,45	161.330.398,01	168.483.626,36	177.907.819,17	183.653.065,20	191.651.527,25	201.589.069,00
Terreinen & gebouwen	147.600.805,09	149.659.585,89	156.369.711,73	160.461.575,11	165.837.146,66	169.078.553,20	185.999.479,00
Installaties, machines & uitrusting	63.285,07	56.425,63	50.143,41	41.030,32	39.600,55	42.411,34	42.661,00
Meubilair & rollend materieel	164.960,14	140.949,98	83.797,65	77.595,53	96.949,59	122.903,59	222.043,00
Andere materiële vaste activa	53.517,71	42.951,54	32.385,37	21.819,20	11.253,03	686,86	0,00
Vaste activa in opbouw	8.865.546,44	11.430.484,97	11.947.588,20	17.305.799,01	17.668.115,37	22.406.972,26	15.324.886,00

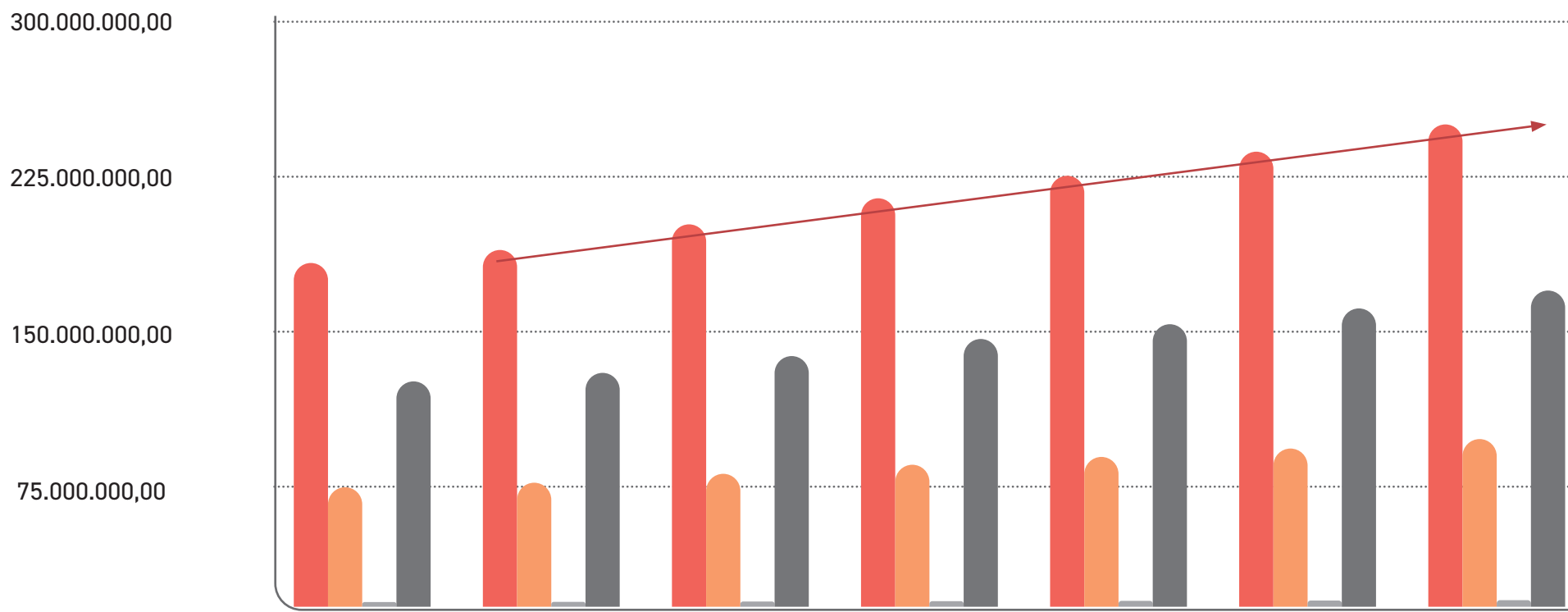
ACTIEF EVOLUTIE VLOTTENDE ACTIVA VANAF 2016



	VLA 2016	VLA 2017	VLA 2018	VLA 2019	VLA 2020	VLA 2021	VLA 2022
Totaal vlottende activa	20.857.256,19	23.449.773,28	28.385.768,70	33.042.109,31	38.931.112,61	43.101.979,85	46.791.099,00
Vorraden	189.595,21	220.170,30	197.291,85	192.303,18	196.035,81	251.716,96	232.854,00
Vorderingen	330.110,47	267.863,35	334.054,13	187.457,74	355.055,02	298.292,30	470.606,00
Geldbeleggingen	5.000.000,00	7.000.000,00	7.000.000,00	7.000.000,00	14.000.000,00	14.000.000,00	14.000.000,00
Liquide middelen	15.091.578,28	15.674.124,66	20.505.261,26	25.138.588,00	23.573.764,59	27.302.605,03	30.770.569,00
Overlopende rekeningen	245.972,23	287.614,97	357.714,28	523.760,39	806.257,19	1.249.365,56	1.317.070,00

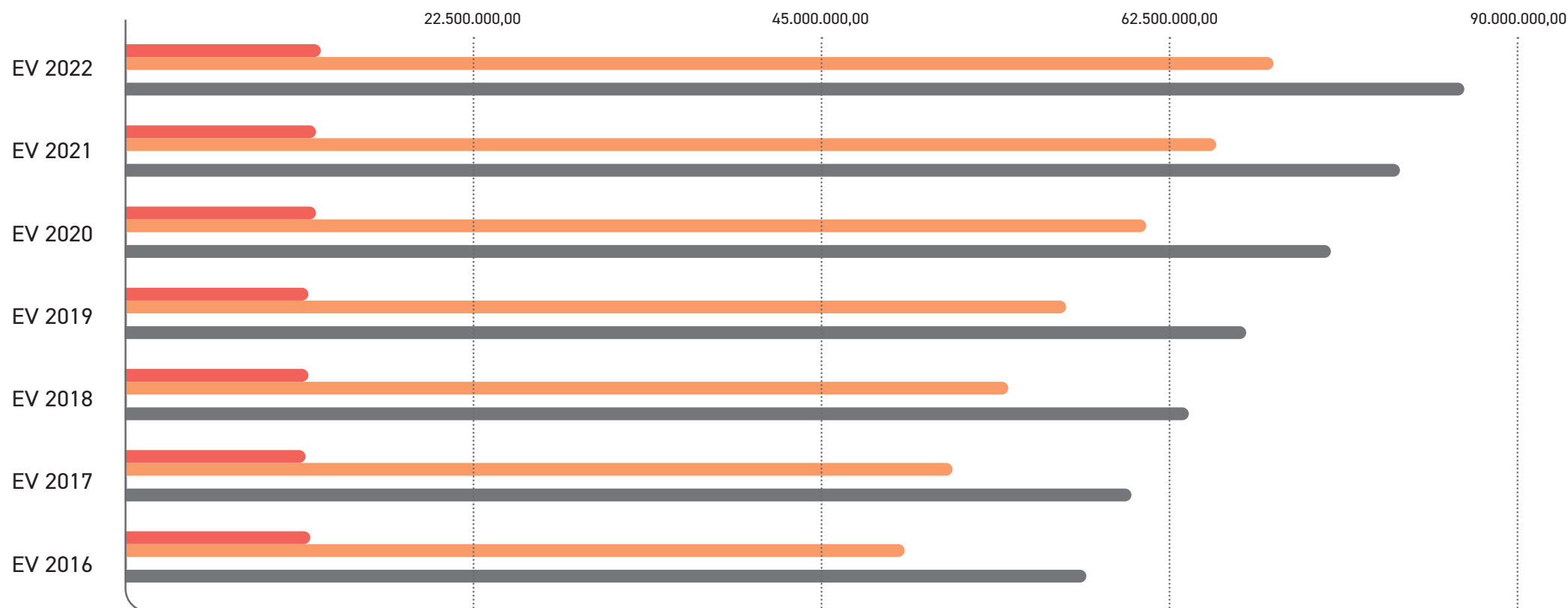


PASSIEF EVOLUTIE TOTALE PASSIVA VANAF 2016



	TP 2016	TP 2017	TP 2018	TP 2019	TP 2020	TP 2021	TP 2022
Totaal Passiva	177.606.582,37	184.780.392,01	196.885.791,53	211.007.500,04	222.671.799,25	234.825.527,03	248.463.339,00
Totaal eigen vermogen	61.153.715,59	64.061.902,35	67.804.577,14	71.567.860,72	77.038.828,94	81.653.852,23	85.614.850,00
Totaal voorzieningen en belastingen	1.097.078,04	1.051.552,94	1.064.952,50	1.112.385,36	1.028.285,38	1.006.959,73	1.058.915,00
Totaal schulden	115.355.788,74	119.666.936,72	128.016.261,89	138.327.253,96	144.604.684,93	152.164.715,07	161.789.574,00

PASSIEF EVOLUTIE EIGEN VERMOGEN



	EV 2016	EV 2017	EV 2018	EV 2019	EV 2020	EV 2021	EV 2022
Totaal eigen vermogen	61.153.715,59	64.061.902,35	67.804.577,14	71.567.860,72	77.038.829,94	81.653.852,23	85.614.850,00
Kapitaal	62.902,35	62.902,35	62.902,35	62.902,35	62.902,35	62.902,35	62.902,00
Reserves	49.480.429,11	52.641.825,93	56.256.534,82	59.963.978,10	64.967.420,65	69.596.505,01	73.346.097,00
Kapitaalsubsidies	11.610.384,13	11.357.174,07	11.485.139,87	11.540.980,27	12.008.505,94	11.994.444,87	12.205.851,00

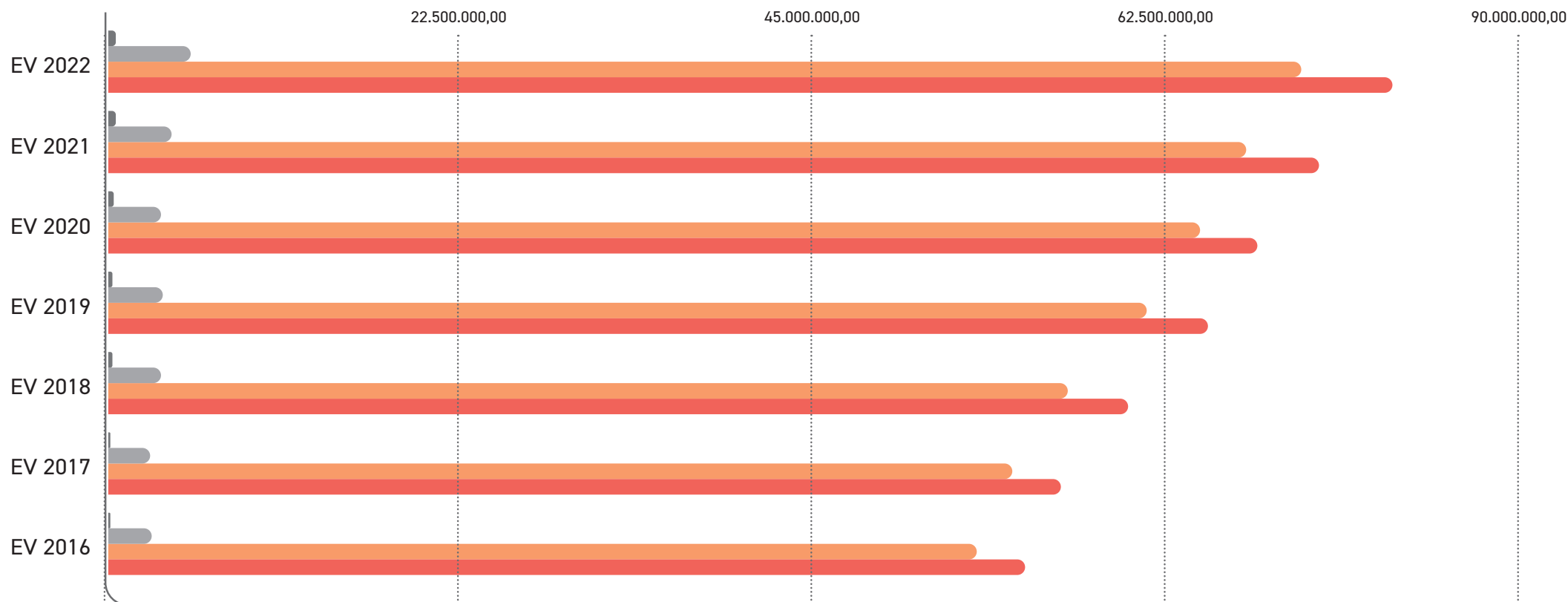


PASSIEF EVOLUTIE VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN VANAF 2016



	VZ 2016	VZ 2017	VZ 2018	VZ 2019	VZ 2020	VZ 2021	VZ 2022
Totaal voorzieningen & uitgest. bel.	1.097.078,04	1.051.552,94	1.064.952,50	1.112.385,36	1.028.285,38	1.006.959,73	1.058.915,00
Voorzieningen	254.608,71	216.994,59	206.400,00	207.200,00	98.720,00	78.240,00	78.240,00
Uitgestelde belastingen	842.469,33	834.558,35	858.552,50	905.185,36	929.565,38	928.719,73	980.675,00

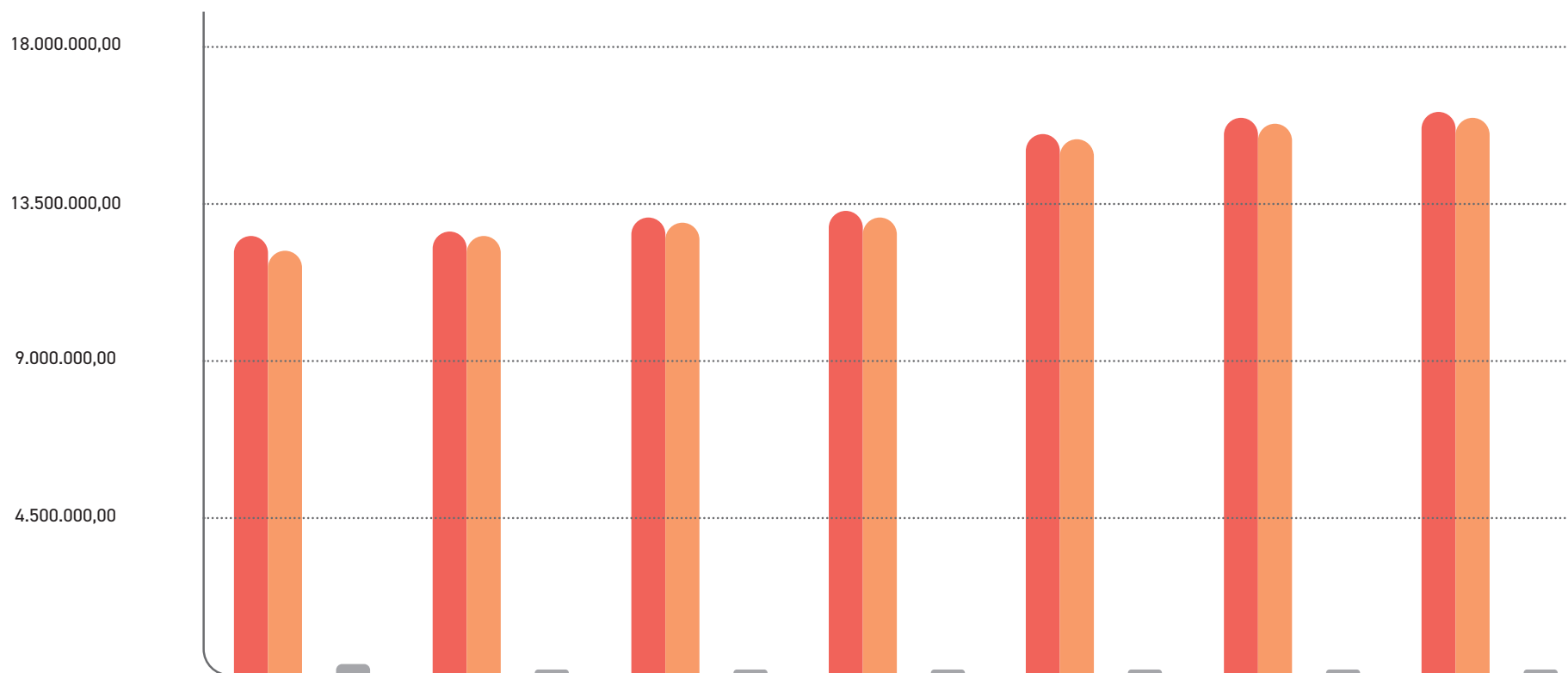
EVOLUTIE SCHULDEN VANAF 2016



	Schulden 2016	Schulden 2017	Schulden 2018	Schulden 2019	Schulden 2020	Schulden 2021	Schulden 2022
Totaal schulden	115.355.788,74	119.666.936,72	128.016.261,89	138.327.253,96	144.604.684,93	152.164.715,07	161.789.574,00
Schulden op meer dan 1 jaar	109.228.127,41	113.811.759,84	120.751.554,73	130.637.830,17	137.163.812,23	143.002.509,47	150.115.405,00
Schulden op ten hoogste 1 jaar	5.626.052,67	5.339.427,16	6.712.582,68	7.033.890,48	6.640.616,40	8.146.447,53	10.555.815,00
Overlopende rekeningen	501.608,66	515.749,72	552.124,48	655.533,31	800.256,30	1.015.758,07	1.118.354,00

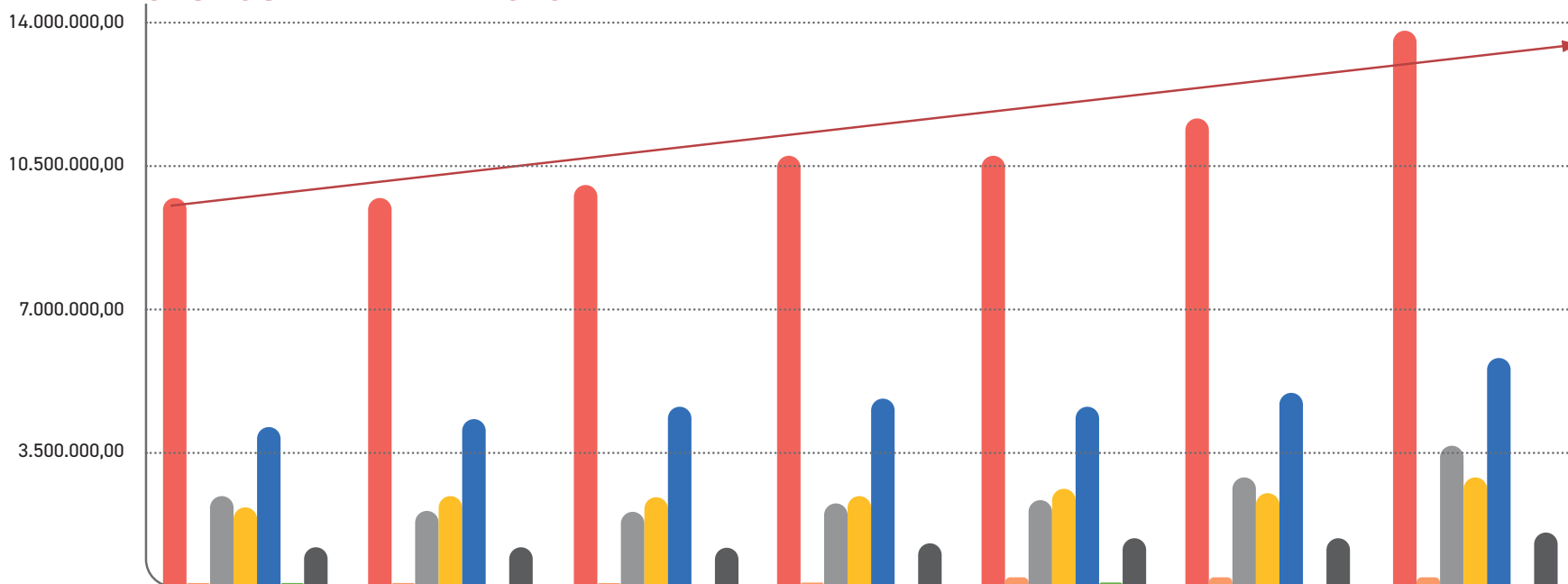


EVOLUTIE TOTALE BEDRIJFSOPBRENGSTEN VANAF 2016



	Omzet 2016	Omzet 2017	Omzet 2018	Omzet 2019	Omzet 2020	Omzet 2021	Omzet 2022
Totaal Bedrijfsopbrengsten	13.368.424,31	13.581.553,58	13.972.739,53	14.140.122,80	16.543.489,92	16.970.596,39	17.152.953,00
Omzet	13.032.718,74	13.449.845,53	13.876.264,94	14.011.207,11	16.423.046,76	16.812.691,28	17.076.385,00
Geproduceerde vaste activa	9.725,85	50.862,36	8.663,08	0,00	0,00	2.050,17	0,00
Andere bedrijfsopbrengsten	325.979,72	80.845,69	87.811,51	128.915,69	120.443,16	155.854,94	76.568,00

EVOLUTIE TOTALE BEDRIJFSKOSTEN VANAF 2016

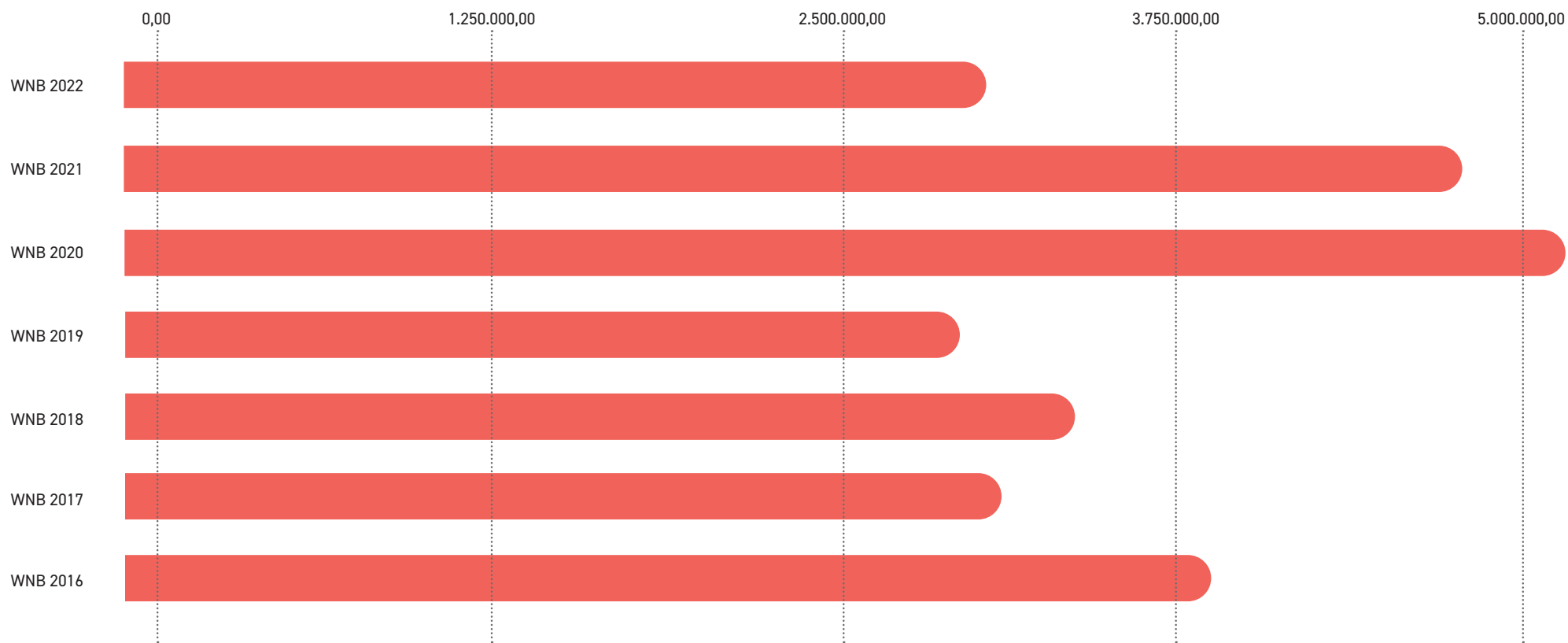


	Bedrijfskosten 2016	Bedrijfskosten 2017	Bedrijfskosten 2018	Bedrijfskosten 2019	Bedrijfskosten 2020	Bedrijfskosten 2021	Bedrijfskosten 2022
Totaal bedrijfskosten	9.706.504,85	9.674.858,09	9.973.717,34	10.680.620,79	10.666.580,45	11.604.696,57	13.748.400,00
Handelsgoederen	176.536,18	194.877,71	233.953,87	234.315,63	297.757,21	246.842,28	311.999,00
Diensten en diverse goederen	2.352.712,27	1.930.149,79	1.862.037,19	2.225.596,96	2.221.511,44	2.783.037,01	3.571.520,00
Bezoldigingen	2.183.289,02	2.316.168,67	2.267.642,58	2.327.717,44	2.477.686,20	2.472.331,67	2.747.255,00
Afschrijvingen en waardeverminderingen	4.079.234,34	4.193.673,89	4.514.995,52	4.749.985,87	4.466.262,91	4.823.086,90	5.764.008,00
Voorzieningen voor risico's en kosten	-104.754,24	-37.614,12	-10.594,59	800,00	-108.480,00	-20.480,00	0,00
Andere bedrijfskosten	1.019.487,28	1.077.602,15	1.105.682,77	1.142.204,89	1.311.842,69	1.299.878,71	1.353.618,00



WINST NA BELASTING

	WNB 2016	WNB 2017	WNB 2018	WNB 2019	WNB 2020	WNB 2021	WNB 2022
Totaal winst na betaling	3.795.915,89	3.053.949,43	3.291.626,19	2.890.933,98	4.994.242,21	4.617.585,40	2.960.332,00



EVOLUTIE LIQUIDE MIDDELEN VANAF 2016

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Liquide Middelen	8.804.765,56	11.762.629,45	11.069.481,79	15.243.234,73	16.915.072,69	16.111.710,42	18.463.730,44	20.091.578,28	22.674.124,66	28.394.321,52	33.042.109,31	37.573.764,59	41.302.605,03	44.770.569,00

