

JAARVERSLAG 2021



JAARVERSLAG RAAD VAN BESTUUR OVER HET BOEKJAAR 2021

Geachte aandeelhouders,

De Raad van Bestuur van Hacosi C.V.B.A. met sociaal oogmerk heeft de eer U hierbij, overeenkomstig artikel 12 van de statuten, verslag uit te brengen over de werking van de vennootschap gedurende het boekjaar 2021.

Hasselt, 24 mei 2022

INHOUDSTAFEL

ALGEMENE GEGEVENS VAN DE VENNOOTSCHAP	7
DE AANDEELHOUDERS	8
SAMENSTELLING RAAD VAN BESTUUR	8
PERSONEEL	9
BEDRIJFSREVISOR	9
1. PATRIMONIUM	10
1.1. VERWORVEN ONROEREND GOED OM TE ONTWIKKELEN	10
1.2. BESTAAND PATRIMONIUM	12
1.2.1. Gebouwde realisaties	12
1.2.2. Verhuurde woonegelegenheden	15
1.2.3. Woningen verhuurd buiten het sociale huurstelsel	15
1.2.4. Woningen verhuurd in het kader van het Toewijzingsreglement van stad Hasselt	16
1.2.5. Woningen verhuurd in het kader van het Toewijzingsreglement van gemeente Diepenbeek	17
1.3. ERP 2020	18
1.4. BINDEND SOCIAAL OBJECTIEF	19
1.5. BOUWACTIVITEITEN	23
1.5.1. Algemeen overzicht van de projecten	23
1.5.2. Nieuwbouwprojecten	25
1.5.3. Bouwgrond	36
1.5.4. Verwerving “goede woning”	41
1.5.5. CBO-procedure	42
1.5.6. Renovatie bestaand patrimonium	45
2. VERHURING	53
2.1. HUURDERS	53
2.1.1. Aantal nieuwe huurders gedurende 2021	53
2.1.2. Type verhuurde woonegelegenheden in 2021	54
2.1.3. Aantal huurders volgens gezinstype	55
2.1.4. Aantal hoofdhuurders volgens leeftijd per geslacht	56
2.2. HUURPRIJS	57
2.2.1. Inkomens van de huurders	57
2.2.2. Reëel betaalde huurprijzen	57

2.2.3.	Overzicht gemiddelde reële huurprijs.....	58
2.2.4.	Aanvragen huurprijsherziening.....	59
2.2.5.	Lokale Advies Commissie Wonen.....	60
2.2.6.	Bedrag van achterstal per huurder	61
2.2.7.	Vaste lasten	62
2.3.	KANDIDAAT-HUURDERS.....	64
2.3.1.	Nieuwe inschrijvingen	64
2.3.2.	Aantal kandidaat-huurders op 31.12.2021	65
2.3.3.	Gemeente van herkomst.....	66
2.3.4.	Gezinssamenstelling kandidaat-huurders.....	66
2.3.5.	Leeftijd referentie-kandidaat-huurders	67
2.3.6.	Woonkeuze kandidaat-huurders	67
2.3.7.	Versnelde toewijzingen.....	68
2.3.8.	Aantal schrappingen.....	68
2.4.	VERTROKKEN HUURDERS.....	69
2.4.1.	Aantal opzeggingen in 2021	69
2.4.2.	Oninvorderbare debiteuren op 31.12.2021.....	69
2.5.	STATISTISCHE INLICHTINGEN OVER DE HUURINNINGEN	70
2.5.1.	Zittende huurders.....	70
2.5.2.	Vertrokken huurders	70
3.	HUURBEGELEIDING	72
3.1.	BEWONERSDOSSIERS	72
3.1.1.	Totaal aantal bewonersdossiers	72
3.1.2.	Nieuwe bewonersdossiers in 2021	72
3.1.3.	Classificatie nieuwe bewonersdossiers 2021 bij aanmelding.....	76
3.1.4.	Werkwijze en samenwerkingsverbanden inzake bewonersdossiers.....	80
3.1.5.	Gekende huurders bij sociale dienst	81
3.2.	INTERNE EN EXTERNE SAMENWERKING.....	81
3.2.1.	Intern.....	81
3.2.2.	Extern	81
4.	BEWONERSINITIATIEVEN.....	82
4.1.	BEWONERSVERGADERINGEN	82
4.2.	ZITDAG TER HILST	83
4.3.	KUNST IN TER HILST	83

4.4.	VERHUISBEGELEIDING PAALSTEENSTRAAT	84
4.5.	KAZA KOALA	85
4.6.	VOLKSTUIN TER HILST	86
4.7.	PARTICIPATIE IN WIJKINITIATIEVEN	86
5.	ONDERHOUD & HERSTELLINGEN	87
5.1.	MELDINGEN & ACTIES DOOR EIGEN REGIE EN EXTERNEN	87
5.2.	MELDINGEN COFELY SERVICES	87
5.3.	ONDERHOUD EN HERSTELLINGEN NA VERTREK HUURDER.....	88
5.4.	TERUGKERENDE ONDERHOUDSWERKEN	88
5.4.1.	Groenonderhoud.....	88
5.4.2.	Diverse onderhoudswerken	89
5.4.3.	Periodieke controles en onderhoud	89
5.5.	ENERGIEPRESTATIECERTIFICATEN	90
5.5.1.	EPC.....	90
5.5.2.	EPB-attest.....	91
5.5.3.	Overzicht	91
6.	KLACHTENBEHANDELING	92
6.1.	CIJFERGEGEVENS.....	92
6.2.	KLACHTENBEELD	92
6.3.	CONCRETE REALISATIES & VOORSTELLEN	94
7.	BALANS EN RESULTATENREKENING	95
8.	VERSLAG RAAD VAN BESTUUR	98
8.1.	OPBRENGSTEN	98
8.2.	KOSTEN.....	99
8.3.	RESULTAAT	100
8.4.	VERGELIJKING EN ANALYSE VAN BALANS EN RESULTATENREKENING.....	101
8.4.1.	Balans – Activa	101
8.4.2.	Balans – Passiva.....	102
8.4.3.	Resultatenrekening – Opbrengsten	103
8.4.4.	Resultatenrekening – Kosten	104
8.5.	WETTELIJKE VERPLICHTINGEN	105
9.	JAARREKENING	108
10.	COMMISSARIS-VERSLAG	146
11.	SOCIAAL OOGMERK.....	150

Algemene gegevens van de vennootschap

Hacosi is een burgerlijke vennootschap die de vorm van een coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid met sociaal oogmerk heeft aangenomen en ingeschreven is in het rechtspersonenregister te Hasselt onder het ondernemingsnummer 0401 304 539.

Bouwmaatschappij tot nut van het algemeen, onderworpen aan de huisvestingscode.
(K.B. 10.12.1970 wet 02.07.1971)

Erkend door de V.H.M. onder nr. 7050.

Stichting:

op 25.11.1921 verschenen in het Belgisch Staatsblad van 11.12.1921 – akte nr. 11983

Wijzigingen:

Belgisch Staatsblad van 16.03.1922 – akte nr. 2358

Belgisch Staatsblad van 19.03.1924 – akte nr. 2685

Belgisch Staatsblad van 07.03.1951 – akte nr.3105

Belgisch Staatsblad van 27 & 28.05.1960 – akte nr. 14024

Belgisch Staatsblad van 16.12.1964 – akte nr. 35175

Belgisch Staatsblad van 11.02.1981 – akte nr. 396-19

Belgisch Staatsblad van 09.07.1986 – akte nr. 860709-522

Belgisch Staatsblad van 25.06.1991 – akte nr. 471

Belgisch Staatsblad van 19.10.1993 – akte nr. 19931019-253

Belgisch Staatsblad van 02.01.2004 – akte nr. 04000688

Belgisch Staatsblad van 12.07.2012 – akte nr. 0122832

Belgisch Staatsblad van 06.01.2017 – akte nr. 0003929

AANDEELHOUDERS

Provincie Limburg	Universiteitslaan 1	3500 Hasselt	2.400 aandelen
Stad Hasselt	Groenplein 1	3500 Hasselt	2.400 aandelen
Gemeente Diepenbeek	Dorpsstraat 14	3590 Diepenbeek	2.300 aandelen
Gemeente Wellen	Dorpsstraat 25	3830 Wellen	2.200 aandelen
Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap Financieel Management	K. Albert II laan 19/6	1210 Brussel	2.000 aandelen
Patrick Verjans			
Christophe Molderez	Kattenberg 125	2460 Kasterlee	105 aandelen
Maatschappelijk & Ontwikkelingswerken	Mgr. Broeckxplein 6	3500 Hasselt	90 aandelen
Paul Herbots	G. Ottenbourgsstraat 6/1.02	3500 Hasselt	5 aandelen
Loïc Smets	Elfenbergstraat 2	3511 Hasselt	20 aandelen
Jozef Verjans	Kastanjelaan 32	3590 Diepenbeek	15 aandelen
Romain Onkelinx	St-Truidersteenweg 283/1	3500 Hasselt	5 aandelen
Frans Cesar	Mombeekdreef 61	3500 Hasselt	10 aandelen
Christiane Collen	Roode Roosstraat 11/2.04	3500 Hasselt	10 aandelen
Gisele Smets	Kiewitstraat 235	3500 Hasselt	10 aandelen
Paul Nickmans	Sterrebos 4	3500 Hasselt	10 aandelen
Mia Marchal	Voorstraat 64	3500 Hasselt	20 aandelen
Theo Hesemans	Fr. Vanhamstraat 51	3920 Lommel	5 aandelen
Marc Weeghmans	Langstraat 23	3830 Wellen	20 aandelen
Pierre Leuraers	Kukkelbosstraat 15	3590 Diepenbeek	20 aandelen
Totaal aantal aandelen			11.870 aandelen

SAMENSTELLING RAAD VAN BESTUUR OP 31.12.2021

Voorzitter

Marc Weeghmans Langstraat 23 3830 Wellen

Bestuurders

Jozef Verjans Kastanjelaan 32 3590 Diepenbeek
 Romain Onkelinx St-Truidersteenweg 283/1 3500 Hasselt
 Pierre Leuraers Kukkelbosstraat 15 3590 Diepenbeek
 Mia Marchal Voorstraat 64 3500 Hasselt
 Sandra Jans Langenakker 16A 3830 Wellen
 Meynen Dymfna Kuilenstraat 18 3500 Hasselt
 Schouterden Kevin Vilstraat 50 3511 Kuringen
 Plaisier Nicky Smisveld 68 3832 Ulbeek

PERSONEEL

DIRECTEUR

Vrancken Dominique

BOEKHOUDING

Gulix Cindy

AFDELING HUISVESTING

Alloing Leen Diensthoofd

Clauwers Diane

Mebis Donja

Ballet Sandra

ONTHAAL

Vanderveken Tamara

SOCIALE DIENST

Croux Christel Diensthoofd

Hermans Anke

AFDELING WOONPROJECTEN

Nassen Sara Diensthoofd

Thys Kurt

Motmans Joyce

Spreeuwers Conny

Claes Liesbeth

Mancini Sabrina interim

Techniekers

Polders Eric

De Groote Diederik

Herremans Peter

Bellinkx Frank interim

Poetsvrouw

Dino Meriam

Het bezoldigingspakket van de directeur omvat salarisschaal A121 (minimum €26.280,00 – maximum €40.780,00) van de Vlaamse Overheid, een dienstwagen en een groepsverzekering.

BEDRIJFSREVISOR

Finvision Bedrijfsrevisoren

vertegenwoordigd door

Loenders Els

Kuringersteenweg 172

3500 Hasselt

1. PATRIMONIUM

1.1. VERWORVEN ONROEREND GOED OM TE ONTWIKKELEN

Hacosi is nog in het bezit van een aantal bouwgronden en gronden met gebouwen. Deze reserves van onroerende goederen zullen in de komende jaren aangesneden worden.

Het betreft volgende projecten:

Project	Jaar verwerving	Grondreserve 2015 (m ²)	Grondreserve 2016 (m ²)	Grondreserve 2017 (m ²)	Grondreserve 2018 (m ²)	Grondreserve 2019(m ²)	Grondreserve 2020(m ²)	Grondreserve 2021(m ²)
"Grasstraat", Grasstraat te Hasselt	1978	65.170	65.170	65.170	65.170	65.170	65.170	65.170
"De Magneet", wijk Ter Hilst te Hasselt	1985	27.787	27.787	27.787	27.787	27.787	27.787	27.787
"Melkvoet", Melkvoetstraat te Hasselt	2005	65	65	65	65	65	65	65
"Binnenveld Fase III" te Diepenbeek	2014	5.383	5.383	5.383	5.383	5.383	5.383	5.383
"Wijkstraat / Kogelstraat" te Diepenbeek	2014	6.972	6.972	6.972	6.972	6.972	6.972	6.972
"Ekkelgarden Fase III"	2019	---	---	---	---	1.746	1.746	1.746
Bloemenstraat 24 te Wellen	2020	---	---	---	---	---	920	920
J.S. Bachlaan te Hasselt	2021	---	---	---	---	---	---	184
Godsheide Dorp	2021	---	---	---	---	---	---	890
CBO Runkstersteenweg te Hasselt	2021	---	---	---	---	---	---	825
Totale oppervlakte:		105.377	105.377	105.377	105.377	107.123	108.043	109.942

Het CBO-project "Nolens Fase II" werd opgeleverd in 2021, waardoor dit project uit het overzicht grondreserve gehaald werd.

In de grasstraat heeft Hacosi grond met oppervlakte van 65.170 m² in eigendom. De gesprekken met de Stad over de mogelijkheden tot ontwikkeling werden in 2020 terug opgestart. In 2021 werden de mogelijkheden bekeken om grond te ruilen met andere projecten om zo tot een sociale mix op betreffende site te komen.

Ook in de wijk Ter Hilst heeft Hacosi nog een grote grondreserve van 27.787m². Voor de gehele site Ter Hilst werden in 2021 de voorbereidingen getroffen om een ontwerper voor een masterplan aan te stellen. Met de stad Hasselt werd een samenwerkingsovereenkomst opgesteld. De grondreserve wordt mee opgenomen in de studie van het masterplan.

In 2021 werd een voorontwerp opgemaakt voor de projecten "Melkvoet" en "Ekkelgarden Fase III". De aanvang van deze bouwwerken is voorzien eind 2022 - begin 2023.

De werf "Hoek Binnenveld Fase III" is in 2021 aangevat. Het einde van de werken is voorzien eind 2022.

Het project "Wijkstraat-Kogelstraat te Diepenbeek" werd uitgesteld o.w.v. schorsing van het bestaande RUP. Tweede helft 2021 werd een nieuw RUP toegekend waardoor er opnieuw een basis gesteld wordt om een vergunningsaanvraag in te dienen.

In 2021 werd een ontwerpteam aangesteld voor de grond Bloemenstraat 24 te Wellen.

De grond J.S. Bachlaan te Hasselt werd in 2021 aangekocht. De grond leent zich voor het bouwen van een grondgebonden eengezinswoning.

Ook in de Arthur Renquetstraat in Godsheide, Hasselt werd een bouwgrond aangekocht voor 6 woongelegenheden.

T.g.v. de CBO-procedure 2019 werd in 2021 de grond "Runkstersteenweg" aangekocht. De bouwwerken zijn eveneens in 2021 aangevat.

Het CBO-project uit procedure nr.11 genaamd "ECO Woonproject / Ter Dauten" te Diepenbeek werd in 2021 stopgezet door Machiels. Het project bleek niet meer rendabel omwille van de stijgende houtprijzen en het was voor Machiels onmogelijk om te bouwen binnen het financieringsplafond. Bijgevolg werd in 2021 de mogelijkheid onderzocht om de grond als bouwgrond aan te kopen door Hacosi.

Verder zijn er nog een aantal ontwikkelingskansen in Hasselt die in 2021 verder onderzocht werden. Het gaat dan meer bepaald over de casco-ruimte "Jeugdherberg", appartementen in het complex "Rongese", grond aan de Paalsteenstraat, grond "BPA Havenkwartier" (Matexi). Voor deze gronden hebben er al concrete gesprekken plaatsgevonden, werd er een rendabiliteitsstudie uitgevoerd en in sommige gevallen een bod overgemaakt.

Het project "Het Dorp" in Wellen werd ingediend voor de CBO-procedure 2020. Eind 2021 werd Kolmont uitgenodigd om toe te treden tot fase 3. Deze grond wordt wellicht in 2022 aangekocht door Hacosi.

Voor enkele gronden vonden in 2021 kennismakingsgesprekken plaats tussen ontwikkelaar en Hacosi. Voor deze gronden worden de mogelijkheden verder onderzocht en zal Hacosi wellicht in 2022 opnieuw gecontacteerd worden. Het gaat hier meer bepaald over "Kapelstraat fase 2 en 3" in Godsheide (Kolmont), site Mommen, site Borghof.

In Wellen is er nog een opportuniteit tot de aankoop van bouwgrond. Voor deze mogelijke aankoop is men in onderhandeling, namelijk voor het perceel aan "de Zonneveldweg".

1.2. BESTAAND PATRIMONIUM

1.2.1. Gebouwde realisaties

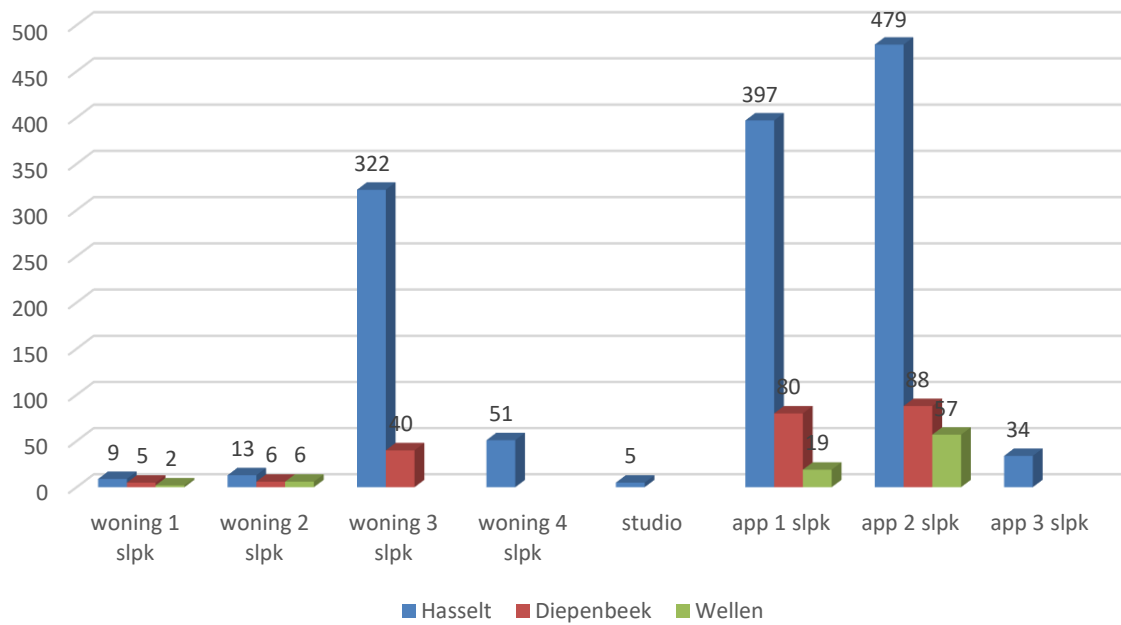
GEMEENTE	Bouwjaar	VERHUURDE WOONGELEGENHEDEN	VERKOCHTE WOONGELEGENHEDEN	TOTAAL
1. HASSELT				
Centrum				
Oude Kuringerbaan/ Kuringersteenweg	1921/1923	-	35	35
Tuinwijk	1924/1926	-	84	84
Cellebroedersstraat	1994	3	-	3
Witte Nonnen/ Bondefanten	1996	15	2	17
Dr. Nolens	2004	9	-	9
Luikerpoort	2008	15	-	15
De Wilg	2000	14	-	14
De Rederijker	2001	12	-	12
De Hoving	2005	30	-	30
Sampermans	2005	8	-	8
De Roos	2007	28	-	28
De Bamps	2007	10	-	10
De Caster	2008	27	-	27
De Kaai	2010	14	-	14
Herckenrode	2011	34	-	34
Heilig Hart	2011	19	-	19
Ekkelgarden	2011	14	-	14
De Hummeltjes	2011	43	-	43
Ekkelgarden fase II	2015	12	-	12
Astrid	2015	6	-	6
Groenstaete	2017	9	-	9
CBO Hoedemakers	2020	40	-	40
Valeriaan Hasselt	2020	18	-	18
Hassaporta	2021	37	-	37
Banneuxwijk				
Kiewit- en Zegestraat	1937/1938	-	4	4
Zege-, Kiewit-, en Bevrijdingsstraat	1947/1949	11	28	39
Banneux-, Bevrijdings-, Kiewitstraat en A. Dumonstraat	1950/1952	0	55	55
Banneux-, A. Jeurissen- en A. Dumonstraat	1658/1961	-	113	113
Banneux- en L. Lavkistraat	1965/1967	-	27	27

Nieuwveld I	1965/1968	96	-	96
Nieuwveld II	1970/1972	118	6	124
Nieuwveld III	1975/1976	1	47	48
Hoekvijvers	1979/1981	36	-	36
Elsraeken	1985/1986	32	2	34
Ter Hilst				
Ter Hilst (woonerf)	1977/1980	248	37	285
Ter Hilst Overmerelaan	1977/1980	36	-	36
De Magneet Lot 4	1990	30	-	30
De Magneet Lot 5	1991	39	-	39
De Magneet Fase 3	1999	16	-	16
Crutzenwijk				
Haarbemden-, Korte Breestraat	1995	60	-	60
Runkst				
Boomkens-, Spaarzaamheid- en Vooruitzichtstraat	1928/1930	-	62	62
De Passerel	1997	11	-	11
Massin	2001	12	-	12
Acacia	2002	6	-	6
Speelplein	2002	2	-	2
De Spoorweg	2005	22	-	22
De Bloem	2003	9	-	9
Kasteel Byvoet	2007	21	-	21
Gaarveld	2012	3	-	3
De Tesch	2012	46	-	46
De Notelaar	2013	38	-	38
Totaal Hasselt		1310	502	1812

2. DIEPENBEEK					
Kaaistraat	1970/1972		11	-	11
Lutselus	1972/1974		51	-	51
De Visserij/ Lutselusplein	1999		48	-	48
Dr. Grouwels	2002		12	-	12
De Markt	2004		6	-	6
De Kapel	2004		6	-	6
Culthuurhuis	2005		6	-	6
Het Paanhuis	2005		4	-	4
Het Dorp	2005		5	-	5
Binnenveld	2007		23	-	23
Servaas	2015		7	-	7
Het Spoor	2015		17	-	17
Servaas fase II	2016		2	-	2
Het Station	2016		21	-	21
Totaal Diepenbeek			219	-	219
3. WELLEN					
Zonneveld	1998		6	-	6
Oud Gemeentehuis	2002		10	-	10
Geladé-Rozemarijn	2004		17	-	17
Krayenrijt	2005		9	-	9
Hoeve Devries	2006		12	-	12
Paenhuys	2013		11	-	11
Dorpsstraat 32	2017		10	-	10
Schaliehuys	2017		5	-	5
Museum	2020		4	-	4
Totaal Wellen			84	-	84

1.2.2. Verhuurde woonegelegenheden

	woning 1 slpk	woning 2 slpk	woning 3 slpk	woning 4 slpk	studio	app 1 slpk	app 2 slpk	app 3 slpk	TOTAAL
Hasselt	9	13	322	51	5	397	479	34	1310
Diepenbeek	5	6	40			80	88		219
Wellen	2	6				19	57		84
TOTAAL	16	25	362	51	5	496	624	34	1613



1.2.3. Woningen verhuurd buiten het sociale huurstelsel

Volgende woonegelegenheden worden verhuurd buiten het sociale stelsel:

- **2 appartementen** worden verhuurd aan **OCMW Hasselt**:
 - Gaarveldstraat 78/1.01 Hasselt
 - Bonnefantestraat 22/2 Hasselt
- **1 woning** wordt verhuurd aan **Domo vzw** voor Kaza Koala
 - E. Rollierstraat 9 Hasselt
- **1 appartement** wordt verhuurd aan **Kind & Gezin (vzw Thuishulp)**
 - Merellaan 11 Hasselt

1.2.4. Woningen verhuurd in het kader van het Toewijzingsreglement van stad Hasselt

Doelgroep: *Volwassen personen met een beperking die reeds zelfstandig wonen of zelfstandig willen/kunnen wonen en die gebruik maken van een vergunde zorgaanbieder (werkzaam in Hasselt) voor rechtstreeks toegankelijke hulp of via persoonsvolgend budget ondersteuning krijgen*

In het kader van het Toewijzingsreglement van Stad Hasselt worden

- 14 appartementen “De Tesch” – G. Verdilaan Hasselt
- 2 appartementen “De Notelaar” – Notelarenstraat Hasselt
- 4 mindervalidenwoningen “Ter Hilst” – P. Corbeelsstraat Hasselt

met voorrang toegewezen aan bovenvernoemde doelgroep.

Momenteel zijn de 14 appartementen van De Tesch bewoond in het kader van deze doelgroep.

- 2 appartementen zijn verhuurd aan huurders die begeleid worden door **Het Roer**
Dienstencentrum Ter Engelen is een Limburgse organisatie die is onderverdeeld in 4 units. Elke unit werkt voor een specifiek publiek én in een eigen regio. Zo bieden zij de juiste zorg voor personen met een verstandelijke beperking. Unit Het Roer biedt zorg en begeleiding aan volwassenen en kinderen met een verstandelijke handicap in Hasselt.
- 2 appartementen zijn verhuurd aan huurders die begeleid worden door **Tevona**
Tevona is een organisatie die opvang en begeleiding biedt aan volwassenen met een verstandelijke beperking in de provincie Limburg. Bij de dienst Begeleid Wonen biedt een individuele begeleider aan huis begeleiding, zowel op psychosociaal vlak als bij de dagelijkse activiteiten.
- 10 appartementen zijn verhuurd aan huurders die begeleid worden door **Open Thuis**
Open Thuis is een dienst voor Begeleid Wonen. De dienst Begeleid Wonen is er voor volwassenen met een verstandelijke en/of motorische en/of sensorische handicap, die zelfstandig kunnen wonen maar hierbij ondersteuning nodig hebben om zich in het sociale leven te kunnen integreren.

Momenteel zijn de 2 appartementen van De Notelaar bewoond in het kader van deze doelgroep.

- 1 appartement is verhuurd aan een huurder die begeleid wordt door **Open Thuis**
- 1 appartement is verhuurd aan een huurder die begeleid wordt door **ADO Icarus**

ADO Icarus biedt kwaliteitsvolle ondersteuning aan mensen met een handicap die geïntegreerd en zelfstandig willen wonen en leven.

Momenteel is 1 mindervalidewoning van Ter Hilst bewoond in het kader van deze doelgroep. De huurder wordt begeleid door **Open Thuis**. Sinds het toewijzingsreglement van kracht is, is er nog geen huurdersverloop geweest in de 3 andere mindervalidenwoningen “Ter Hilst”.

Doelgroep: *Ouderen: personen vanaf 65 jaar (bij een koppel volstaat dat één van beide partners 65 jaar of ouder is)*

In het kader van het Toewijzingsreglement van Stad Hasselt worden

- 2 appartementen “De Luikerpoort” Luikersteenweg Hasselt
- 12 appartementen “De Rederijker” Rederijkerstraat 16 te Hasselt
- 5 woningen en 5 appartementen “De Spoorweg” Runkstersteenweg Hasselt
- 3 appartementen “De Passerel” Runkstersteenweg 17-21 Hasselt
- 28 appartementen “De Roos” Rozenstraat 17 Hasselt
- 10 appartementen “De Bamps” Bampslaan 18 Hasselt
- 7 appartementen “Kasteel Byvoet” Runkstersteenweg /Mgr. Kerkhofsstraat Hasselt
- 2 appartementen “Sampermans” Kuringersteenweg 38 Hasselt
- 4 appartementen “De Bloem” Bloemenstraat 48 Hasselt
- 4 appartementen “De Wilg” Wilgenstraat 21-28 Hasselt
- 9 appartementen “De Hoving” Hovenstraat 33-34-35-44-46-48 Hasselt
- 23 appartementen “De Caster” Casterstraat 18-32 Hasselt
- 14 appartementen “De Kaai” Havenstraat 30 Hasselt
- 5 appartementen “Heilig Hart” Goudsbloemstraat 1/Panoramastraat 12 Hasselt
- 24 appartementen “Herckenrode” Herckenrodesingel 5 Hasselt
- 14 appartementen “Ekkelgarden” Nellepetingstraat 8 Hasselt
- 43 appartementen “De Hummeltjes” Stadsomvaart 74-76 Hasselt
- 22 appartementen “De Tesch” Kerkhofstraat, G. Verdilaan Hasselt
- 36 appartementen “De Notelaar”, Notelarenstraat 95 – 97 Hasselt

met voorrang toegewezen aan bovenvermelde doelgroep.

Doelgroep: *Personen in een woontrainingstraject: Mensen zonder netwerk die succesvol een woonbegeleidingstraject doorlopen in het project Wonen-Welzijn, een doorgangswoning van het OCMW-Hasselt of een OWT van CAW Limburg en die bereid zijn verdere woonbegeleiding te aanvaarden.*

Deze voorrang wordt door Hacosi als volgt toegepast: max. 2 toewijzingen per jaar rekening houdend met de rationele bezetting van de woningen.

1.2.5. Woningen verhuurd in het kader van het Toewijzingsreglement van gemeente Diepenbeek

Doelgroep: *Ouderen: personen vanaf 65 jaar (bij een koppel volstaat dat één van beide partners 65 jaar of ouder is)*

In het kader van het Toewijzingsreglement van de gemeente Diepenbeek worden:

- 17 appartementen “Het Spoor” Spoorstraat 7 Diepenbeek
- 21 appartementen “Het Station” Stationsstraat 9 Diepenbeek

met voorrang toegewezen aan bovenvermelde doelgroep.

1.3. ERP 2020

Hacosi moet ervoor zorgen dat in 2020 de daken van alle woningen geïsoleerd zijn, dat al het enkel glas vervangen is door isolerend glas en dat de verouderde verwarmingsketels gebannen zijn.

Uitgevoerd voor 2021:

G-CODE - GEMEENTE / PROJECT --- wat uit te voeren	JAAR UITVOERING
G01 - HASSELT / KIEWITSTRAAT --- dak	2018
G07 - DIEPENBEEK / LUTSELUS --- ramen	2012
G08 / G09 / GJ9 - HASSELT / WOONERF TER HILST --- dak	2011
G08 / G09 / GJ9 - HASSELT / WOONERF TER HILST --- ramen fase I	2016
G10 - HASSELT / NIEUWVELD - EKSTERLAAN --- ramen	2013
G11 - HASSELT / HOEKVIJVERS --- dak	2011
G11 - HASSELT / HOEKVIJVERS --- ramen	2013
G12 - HASSELT / WIJK ELSRAEKEN --- dak	2016
G12 - HASSELT / WIJK ELSRAEKEN --- cv	2013
G25 - HASSELT / CELLEBROEDERSTRAAT --- dak	2019
G08 / G09 - HASSELT / WOONERF TER HILST --- ramen fase II	2019
G08 / G09 - HASSELT / WOONERF TER HILST --- ramen fase III	2020

In uitvoering in 2021/planning 2022-2023:

G-CODE - GEMEENTE / PROJECT --- wat uit te voeren	FASE
G23 - HASSELT/PAALSTEENSTRAAT	
G05 - DIEPENBEEK / KAAISTRAAT --- ramen	In onderzoek
G05 - DIEPENBEEK / KAAISTRAAT --- dakisolatie	Uitvoering 2021

Stand van zaken:

G23 – PAALSTEENSTRAAT

- 6 appartementen te voorzien van nieuw buitenschrijnwerk. De appartementen voldoen niet meer aan de huidige normen waardoor verdere investeringen beperkt moeten worden. In 2020 werd een verhuisplan opgesteld om de huidige huurders een andere woonst aan te bieden in de buurt o.a. Banneuxwijk en het project "Hassaporta". Dit biedt de mogelijkheid om vervangingsbouw te onderzoeken op deze locatie. In 2020 werd de naastliggende grond te koop aangeboden aan Hacosi. Hierdoor zou een globaal project over twee percelen gerealiseerd kunnen worden. Er werd een bod overgemaakt in 2021. Nadien werd gemeld dat het aanbod tot aankoop ingetrokken werd o.w.v. een dispuut tussen de eigenaars. Eind 2021 werd de grond opnieuw te koop aangeboden aan Hacosi.

G05 – DIEPENBEEK / KAAISTRAAT

- 11 woningen in de Kaaistraat te Diepenbeek te voorzien van nieuw buitenschrijnwerk en dakisolatie conform ERP 2020. De woningen voldoen echter ook aan de ERP 2020 mits een bewijs van voldoende energiezuinigheid (EPC). Voldoende energiezuinig betekent voor de gesloten bebouwingstypologie in de Kaaistraat een EPC-waarde die kleiner is dan

500kWh/m²jaar. Aangezien de woningen een lagere EPC-waarde hebben wordt hieraan voldaan. Desondanks werd in 2020 beslist toch de woningen te voorzien van een volwaardige dakisolatie. Deze werken werden uitgevoerd in 2021.

Gezien de verouderde toestand van deze woningen werd eind 2019 door de RvB beslist om de vervangingsbouwmogelijkheden op deze percelen nader te onderzoeken. Gezien de grote toename tot mogelijke aankopen van gronden/projecten en de nieuwbouw, renovatie en vervangingsbouw op eigen gronden werd aan deze site geen prioriteit gegeven. De afweging moet gemaakt worden om de ramen al dan niet te laten vervangen, dan wel de vervangingsbouw af te wachten.

1.4. BINDEND SOCIAAL OBJECTIEF

Algemeen

Het totaal aantal te behalen sociale huurwoningen per gemeente werd vastgelegd. In de spreiding van dit aantal wordt rekening gehouden met het bestaande sociale huurpatrimonium. Dit huurpatrimonium is weergegeven in de nulmeting en omvat het aantal woningen in eigendom van de VMSW, een SHM en in beheer van een SVK op 01/01/2008.

Er werd een realisatie voorzien van 43.000 bijkomende sociale huurwoonegelegenheden tegen 2020 (nu verlengd naar 2025). Deze zijn verdeeld per provincie volgens het aantal huishoudens in die provincie.

De inhaalbeweging:

Die gemeenten die op 01/01/2008 over minder dan 3% sociale huurwoningen beschikten, dienen hierboven een specifieke inhaalbeweging te realiseren tegen 2025. De inhaalbeweging is gericht op die gemeenten die in het verleden weinig inspanningen voor een sociaal huuraanbod gerealiseerd hebben; binnen het werkgebied van Hacosi is dit van toepassing op Diepenbeek en Wellen.

Overzicht te behalen Bindend Sociaal Objectief:

Gemeente	Nulmeting 01/01/2008 sociale huur	Reguliere inspanning huur tegen 2023	Specifieke inhaalbeweging huur tegen 2025	Totaal bindend sociaal objectief huur tegen 2025	Uitvoerders huur	HUUR (ontwikkeld, in uitvoering) VOORZIEN DOOR HACOSI	Ontwerp / In onderhandeling (bepaalde mate van zekerheid)	In onderhandeling (onzeker)	REST (excl. WE andere sociale woonactoren)
Hasselt	1.398	542	0	542	Hacosi / Cordium / SVK	429	105	10	113
Diepenbeek	171	122	14	136	Hacosi / SVK	118	20	0	18
Wellen	54	49	9	58	Hacosi / SVK	33	29	14	25
TOTAAL:	1.623	713	23	736		580			

Stand van zaken voor Hasselt:

Op 01/01/2008 telde Hasselt 1.398 sociale huurwoningen. De bevoegde minister heeft opgelegd dat er 542 sociale huurwoonegelegenheden bijkomend gerealiseerd moeten worden tegen 2025 (reguliere inspanning huur).

Voor stad Hasselt zijn de uitvoerders de sociale huisvestingsmaatschappijen Hacosi en Cordium en het Sociaal Verhuurkantoor Midden-Limburg.

Gerealiseerd voor Hacosi:

- Project "De Caster", Casterstraat 18 t.e.m. 3227 WE | verh. 16/04/2008
- Project "Luikerpoort", Luikersteenweg 27 t.e.m. 3115 WE | verh. 01/06/2008
- Project "De Kaai", Havenstraat 3014 WE | verh. 01/05/2010
- Project "Heilig Hart", Goudsbloemstr. 1 / Panoramatr. 1219 WE | verh. 01/09/2011
- Project "Herckenrode", Herkenrodesingel 5A, 5B, 5C en 5D.....34 WE | verh. 01/09/2011
- Project "Ekkelgarden", Nellepetinstraat 814 WE | verh. 01/11/2011
- Project "De Hummeltjes", Stadsomvaart 74, 76A en 76B43 WE | verh. 01/01/2012
- Project "Gaarveld", Gaarveldstraat 78.....3 WE | verh. 01/04/2012
- Project "De Tesch", Kerkhofstr. 80 / G. Verdilaan 1, 3, 5, 7 en 9.....46 WE | verh. 01/04/2012
- Project "De Notelaar", Notelarenstraat 95 en 9738 WE | verh. 01/05/2013
- Project "Ekkelgarden Fase II", Nellepetinstraat 1012 WE | verh. 01/04/2015
- Project "Astrid", Koningin Astridlaan 53 en 556 WE | verh. 01/09/2015
- Project "Groenstaete", Roode Roosstraat 15 D9 WE | verh. 01/06/2017
- Project "Valeriaan", Sleutelbloemstraat 18 WE | verh. 01/06/2020
- CBO-project "Hoedemakers / Genkersteenweg", Genkersteenweg .. 40 WE | verh. 01/05/2020
- Project "Hassaporta", Oeverstraat 15..... 37 WE | verh. 01/04/2021
- Project "Nolens Fase II", L. Nolensstraat 10 te Hasselt 5 WE | verh. 01/06/2021

Lopende projecten, in uitvoering voor Hacosi:

- CBO-project "Hoedemakers Runkstersteenweg"6 WE

Lopende projecten, in ontwerp voor Hacosi:

- Project "Ekkelgarden Fase III", verkaveling Ekkelgarden te Hasselt9 WE
- Kleinstraat Godsheide.....6WE
- Project "Melkvoet", Melkvoetstraat 22 te Hasselt4 WE
- J.S. Bachlaan.....1 WE
- Banneux kleinere woonentiteiten i.h.k.v. levenslang wonen in de wijk23 WE
- Masterplan Ter Hilst.....? WE

Projecten in onderhandeling met bepaalde mate van zekerheid voor Hacosi:

- Project "Jeugdherberg", stationsbuurt te Hasselt6 WE
- Project "BPA Havenkwartier"54 WE
- Project "Rongese"6 WE
- Project "Grasstraat", Grasstraat te Hasselt.....? WE
- Pastorij Elsracken, Hasselt2 WE
- Huis Stijnen te Hasselt.....? WE
- Paalsteenstraat.....4 WE
- CBO-project "Hoedemakers / Station 991", Frans Massystraat te Hasselt33 WE

Projecten in onderhandeling -onzeker voor Hacosi:

- Strategische gronden-De Magneet? WE
- Project "Paalsteenstraat 35 te Hasselt.....4 WE

Stand van zaken voor Diepenbeek:

Op 01/01/2008 waren er 171 sociale huurwoningen aanwezig in Diepenbeek. De bevoegde minister heeft opgelegd dat er 136 sociale huurwoongelegenheden bijkomend gerealiseerd moeten worden tegen 2025 (reguliere inspanning huur + specifieke inhaalbeweging huur).

Voor de gemeente Diepenbeek zijn de uitvoerders de sociale huisvestingsmaatschappij Hacosi en het Sociaal Verhuurkantoor Midden-Limburg

Gerealiseerd voor Hacosi:

- Project "Servaessite", Paanhuisstraat 2 en Servaasplein 247 WE | verh. 01/04/2015
- Project "Het Spoor", Spoorstraat 7 7 WE |verh. 01/11/2015
- Project "Servaessite Fase II", Varkensmarkt 212 WE | verh. 01/05/2016
- Project "Het Station", Stationsstraat 917 WE | verh. 01/09/2016

Lopende projecten, in uitvoering voor Hacosi:

- Project "Binnenveld Fase III"27 WE

Lopende projecten in ontwerp voor Hacosi:

- Project "Wijkstraat – Kogelstraat"44 WE

Projecten in onderhandeling met bepaalde mate van zekerheid voor Hacosi:

- Project "ECO Woonproject / Ter Dauten" (CBO)20 WE

Stand van zaken voor Wellen:

Op 01/01/2008 waren er 54 sociale huurwoningen aanwezig in Wellen.

De bevoegde minister heeft opgelegd dat er 58 sociale huurwoongelegenheden bijkomend gerealiseerd moeten worden tegen 2025 (reguliere inspanning huur + specifieke inhaalbeweging huur).

Voor de gemeente Wellen zijn de uitvoerders de sociale huisvestingsmaatschappij Hacosi en het Sociaal Verhuurkantoor Land van Loon.

Gerealiseerd voor Hacosi:

- Project "Paenhuys", Bloemenstraat 18.....11 WE | verh. 08/05/2013
- Project "Dorpsstraat 32", Dorpsstraat 3210 WE | verh. 14/03/2017
- Project "Schalieuys", Dorpsplein 2.....5 WE | verh. 03/04/2017
- Project "Pastorij Ulbeek", Ulbeekstraat 18..... 4 WE| verh. 01/10/2020

Lopende projecten, in ontwerp voor Hacosi:

- Bloemenstraat 24 Wellen3 WE

Projecten in onderhandeling met bepaalde mate van zekerheid voor Hacosi:

- Lidll, Dorpsstraat Wellen.....29 WE

Projecten in onderhandeling -onzeker voor Hacosi:

- Project "Zonneveldweg"6 WE
- Project "Dorpsstraat-Broekstraat"8 WE
- Kapelveld Godsheide fase 16 WE
- Kapelveld Godsheide fase 2 ? WE

1.5. BOUWACTIVITEITEN

1.5.1. Algemeen overzicht van de projecten

Nieuwbouwprojecten/bouwgronden
Definitief opgeleverd in 2021
Project "Valeriaan" te Hasselt
Niet definitief opgeleverd in 2021
Project "Hassaporta" te Hasselt
Project "Museum", Wellen
Voorlopig opgeleverd in 2021
Project "Nolens – Fase 2" te Hasselt
In uitvoering in 2021
Project "Hoek binnenveld fase III" te Diepenbeek
In ontwerp in 2021
Project "Wijkstraat / Kogelstraat", Diepenbeek
Project "Melkvoet", Hasselt
Project "Ekkelgarden Fase III", Hasselt
Project "Banneux-kleinere woonentiteiten in kader van levenslang wonen
Project "Bloemenstraat 24", Wellen
"Masterplan Ter Hilst", Hasselt
Mogelijke opportuniteiten Bouwprojecten
Project "Jeugdherberg", Hasselt
Huis Stijnen, Hasselt
Pastorij Elsraeken, Hasselt

Bouwgronden
In eigendom / te ontwikkelen
Project "Grasstraat", Hasselt
Project Godsheide (Kolmont), Hasselt
Project "J.S. Bachlaan, Hasselt
Mogelijke opportuniteiten Bouwgronden
Project "Zonneveldweg", Wellen
Project "BPA Havenkwartier", Hasselt
Project "Paalsteenstraat 35", Hasselt
Kapelveld fase 1 en 2 Godsheide (Kolmont)
Strategische gronden Grasstraat (ruil stad)
Borghof, Hasselt
Site Mommen, Hasselt
Verwerving "goede woningen"
Mogelijke opportuniteiten
Project "Dorpsstraat-Broekstraat", Wellen
CBO-procedure
Definitief opgeleverd in 2021
Project "Hoedemakers / Genkersteenweg", Hasselt
In uitvoering in 2021
Project "CBO Hoedemakers, Runkstersteenweg", Hasselt
Mogelijke opportuniteiten
Project "Hoedemakers F. Massystraat / Station 991", Hasselt
Project "ECO Woonproject / Ter Dauten", Diepenbeek
Project "Rongese", Hasselt
Renovatie bestaand patrimonium
Voorlopig opgeleverd in 2021
Project "Vervanging buitenschrijnwerk Ter Hilst – fase III" te Hasselt
Project "Dakisolatiewerken Kaaistraat" te Hasselt
Project "Schilderwerken Paenhuys" Wellen
In ontwerp in 2021
Project "Aanpassing rookafvoerkanalen en gasketels appartementen Banneuxwijk" te Hasselt
Onderzoek renovatie/vervangingsbouw Banneux G06
Te ontwikkelen/ op te nemen in totaalrenovatie of vervangingsbouw
Project "vervangingsbouw Paalsteenstraat", Hasselt
Project "buitenschrijnwerk Kaaistraat"/ vervangingsbouw, Diepenbeek
Project "Dakrenovatie Lutselus", Diepenbeek

1.5.2. Nieuwbouwprojecten

(Niet) Definitief opgeleverd in 2021

In 2021 werd volgend nieuwbouwproject definitief opgeleverd:

Project “Valeriaan” te Hasselt

- Aantal: 18 woonegelegenheden
- Adres: Sleutelbloemstraat / Dalkruidstraat, Hasselt
- Ontwerper: Architectenbureau PCp, Genk
- Aannemer: Hemar Construct, Borgloon
- Bestelbedrag: 2.002.520,33 euro excl. BTW
- Eindbedrag: 2.039.065,73 euro excl. BTW
(incl. meerwerken en herzieningscoëfficiënt)
- Planning:
 - o Aanvang: 06/08/2018
 - o Voorlopige oplevering: 15/04/2020
 - o Definitieve oplevering: 04/05/2021





De projecten “Hassaporta” (Oeverstraat 5 en 5A te Hasselt) en “Museum” (Ulbeekstraat 18 te Wellen) zijn in 2021 niet definitief opgeleverd.

Project “Hassaporta” te Hasselt

- Aantal: 37 appartementen
- Adres: Oeverstraat 15, Hasselt
- Ontwerper: Linea Architecten & Stedenbouw, Maasmechelen
- Aannemer: Willemen, Hasselt
- Bestelbedrag: 5.270.621,75 euro excl. BTW
- Planning op heden:
 - Aanvang: 14/05/2018
 - Uitvoeringstermijn: 620 kalenderdagen (excl. eventuele termijnverlenging)
 - Einddatum: 24/01/2020 (excl. termijnverlenging)
 - Voorlopige oplevering: 04/12/2020



Project “Pastorij” te Wellen

- Aantal: 4 appartementen
- Adres: Ulbeekstraat 18, Wellen
- Ontwerper: Quirynten Jacobs Architecten, Genk
- Aannemer: Inrebo, Wilsele
- Bestelbedrag: 674.029,41 euro excl. BTW

- Planning op heden:
 - o Aanvang: 07/05/2018
 - o Uitvoeringstermijn: 410 kalenderdagen (excl. eventuele termijnverlenging)
 - o Einddatum: 21/06/2019 (excl. termijnverlenging)
 - o Voorlopige oplevering: 18/09/2020
 - o Niet definitieve oplevering: 20/09/2021



Voorlopig opgeleverd in 2021

In 2021 werd volgend nieuwbouwproject voorlopig opgeleverd:

Project “Nolens – Fase 2” te Hasselt

- Aantal: 5 woonegelegenheden
- Adres: Lucien Nolensstraat 10, Hasselt
- Ontwerper: CreJA Architectuur Bvba, Hasselt
- Aannemer: V&W Construct
- Bestelbedrag: 817.869,15 euro excl. BTW (bouwwerken)
- Eindbedrag: 760.624,26 euro excl. BTW
(incl. meerwerken en herzieningscoëfficiënt)
- Planning:
 - o Aanvang: 06/08/2019 (sanering); 21/08/2019 (bouwwerken)
 - o Uitvoeringstermijn: 460 kalenderdagen bouw (excl. termijn sanering)
+ 126 dagen termijnsverlenging
 - o Voorlopige oplevering: 23/04/2021



In uitvoering in 2021

Project “Hoek Binnenveld” te Diepenbeek

- Aantal: 27 woonegelegenheden
(21 appartementen, 4 rijwoningen en 2 duo-woningen)
- Adres: Binnenveldstraat 84 - 98, 3590 Diepenbeek
- Ontwerper: Do Modus, Zonhoven
- Aannemer: Bouwbedrijf Janssen nv, Mopertingen
- Bestelbedrag: 3.283.424,97 euro excl. BTW
- Planning op heden:
 - o Aanvang: 22/03/2021
 - o Uitvoeringstermijn: 550 kalenderdagen (excl. eventuele termijnverlenging)
 - o Einddatum: 23/09/2022 (excl. mogelijke termijnsverlengingen)
 - o Vermoedelijke verhuring: eind 2022

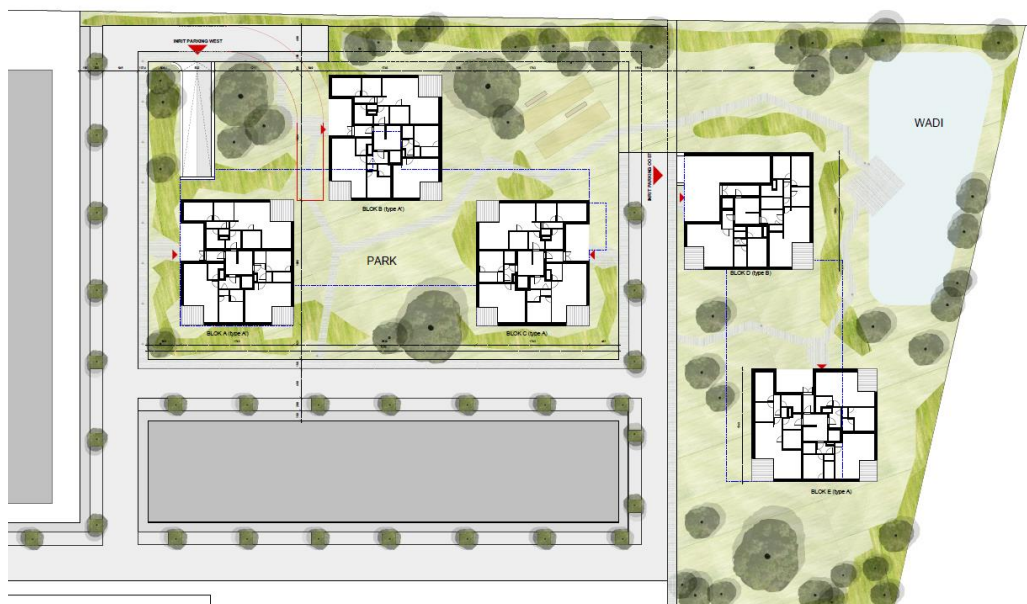




In ontwerp in 2021

Project "Wijkstraat / Kogelstraat", Diepenbeek

- Aantal: 44 woonegelegenheden
- Adres: Wijkstraat / Kogelstraat te Diepenbeek
- Ontwerper: ILB Architecten, Herk-de-Stad
- Fase: RUP Centrum goedgekeurd september 2021 na schorsing voorgaand RUP
- Planning: Nieuw ontwerp op te maken, gebaseerd op gewijzigde voorschriften



Project “Melkvoet”, Hasselt

- Aantal: 4 woonegelegenheden
- Adres: Melkvoetstraat te Hasselt
- Ontwerper: Pand 48
- Fase: Bouwaanvraagdossier ingediend eind 2021
- Planning: Afhankelijk van bekomen van vergunning



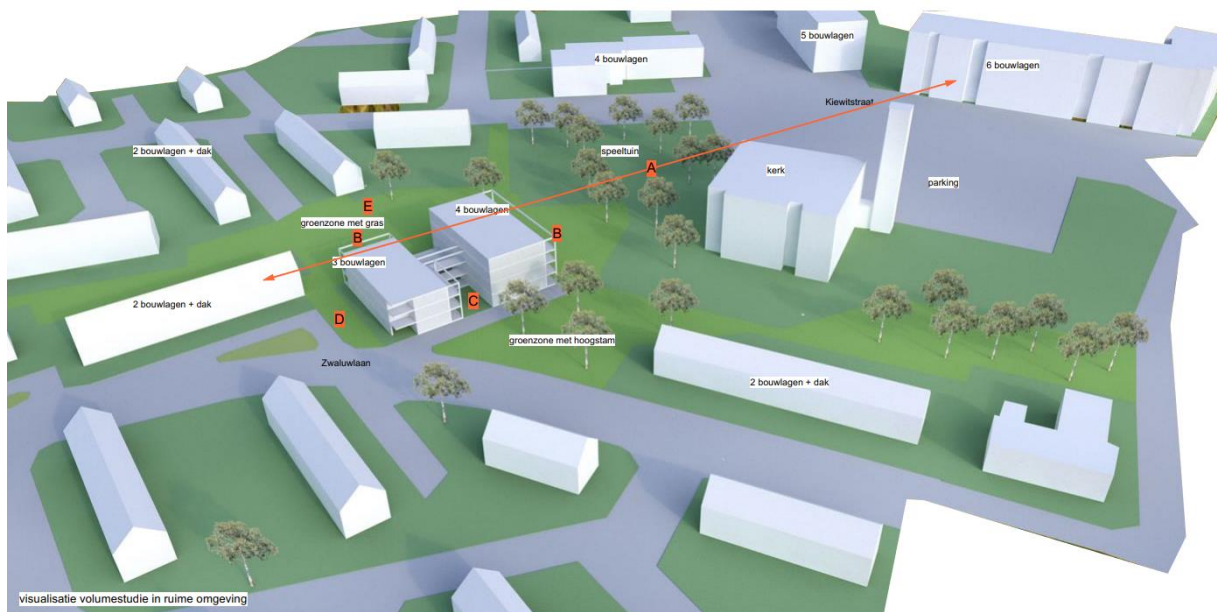
Project “Ekkelgarden Fase III”, Hasselt

- Aantal: 9 woonegelegenheden
- Adres: Vinstermikstraat te Hasselt
- Ontwerper: Pand 48
- Fase: Voorontwerp in opmaak
- Planning: Aanvang bouwwerken 2023



Project “Banneux-kleinere woontiteiten i.h.k.v. levenslang wonen in de wijk”, Hasselt

- Bestaande typologie Banneuxwijk: grotendeels grondgebonden woningen voor gezinnen met kinderen
- Kleine WEH zijn in minderheid
- Levenslang wonen: voorzien van diverse bebouwingstypologie waardoor mensen hun hele leven in dezelfde buurt kunnen wonen, mits verhuis naar ruimere/kleinere woning
- Advies stad Hasselt: verdichting mogelijk in 4 zones
- Voor de zone Zwaluwlaan werd in 2021 architectenbureau Pand 48 aangesteld voor de opmaak van een schetsontwerp.
- Aantal: 23 woonegelegenheden na afbraak 4 we
- Adres: Zwaluwlaan 15-21 te Hasselt
- Ontwerper: Pand 48
- Fase: Aanstelling ontwerpteam
- Planning: Aanvang bouwwerken 2024



Project "Bloemenstraat 24, Wellen"

- Woning gelegen Bloemenstraat 24
- Pand werd te koop aangeboden via makelaarskantoor
- Aankoop van private eigenaar (2020)
- Ontwerper: Aanstelling Creja-architectuur december 2021 als ontwerpteam
- Fase: Opmaak schetsontwerp
- Planning: Aanvang bouwwerken 2024



Project “Masterplan Ter Hilst”, Hasselt

- Historiek:

- 2018-2019: studie dichter en collectief wonen
- 2020: deelname projectoproep klimaatwijken
- 2021: opstart masterplan

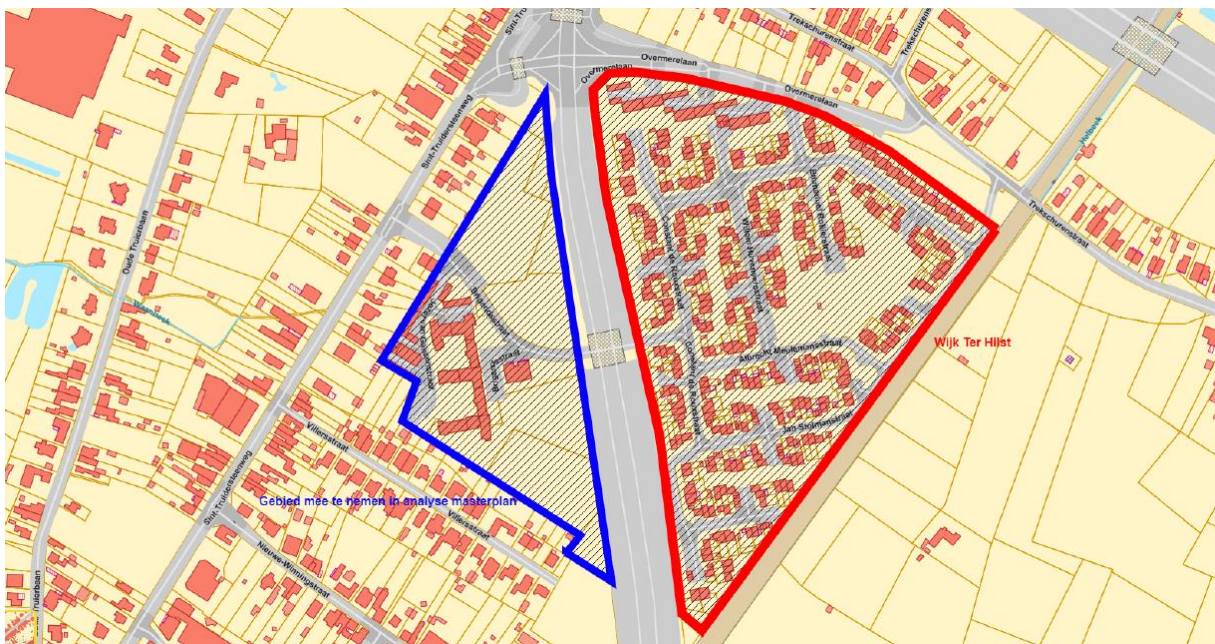
Lange termijnvisie opmaken voor de wijk Ter Hilst a.d.h.v. masterplan met als doel:

- vervangingsbouw van verouderd patrimonium
- verbetering stedenbouwkundig model door nieuwe inplanting
- grotere mix sociaal-privaat met eventueel voorzieningen
- meer collectief groen en minder verharding
- onderzoek naar mogelijkheden restgronden voor nieuwe ontwikkeling

Goedkeuring startnota en samenwerkingsovereenkomst met stad Hasselt
VMSW treedt op als bouwheer

- Te nemen stappen:

- Aanbestedingsprocedure aanstelling studiebureau stedenbouw voor opmaak Masterplan



Mogelijke opportuniteiten bouwprojecten

Project “Jeugdherberg”, Hasselt

- Ligging: Vredestraat 6 (achterzijde station te Hasselt)
- Aankoop cascoruimte van stad Hasselt (581m² grondoppervlakte)
- Hacosi richt cascoruimte in tot 6 sociale studio's met gemeenschappelijke ruimte (dagbesteding en begeleiding)

- Opgenomen in doelgroepenplan: voorbehouden voor jongeren met autisme
- 2021:
 - Aankoopakte in opmaak
 - Aanpassing ontwerp 2015 naar richtlijnen VMSW
 - Eerste contact met syndicus i.v.m. akkoord VME



Project “Huis Stijnen”, Hasselt

- Woning (monument) Koningin Astridlaan 67 en naastliggend pand Koningin Astridlaan 63-65 te Hasselt
- Pand werd te koop aangeboden door stad Hasselt
- Fase: Onderzoek naar haalbaarheid in samenspraak met stad Hasselt en Onroerend Erfgoed
- Planning: Opmaak haalbaarheidsstudie



“Pastorij Elsraeken”, Hasselt

- Ligging: Woning Elsrakenstraat 2
- Pand werd te koop aangeboden door stad Hasselt eind 2020
- Fase: Onderzoek naar haalbaarheid in samenspraak met stad Hasselt.
Aanbod aankoop werd gewijzigd naar aanbod vestiging erfpachtregeling.
- Planning: Onderhandeling met stad

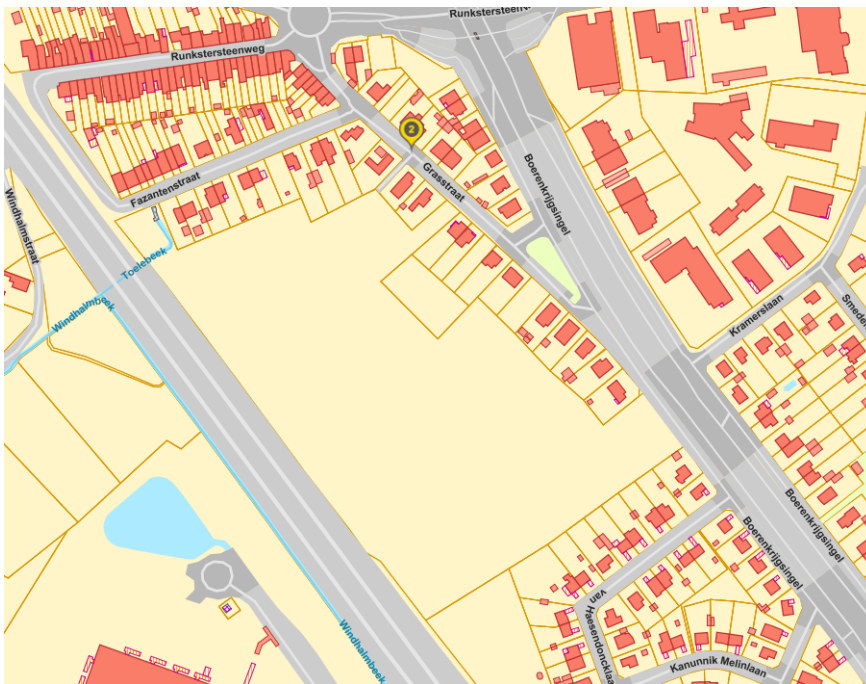


1.5.3. Bouwgrond

In eigendom / te ontwikkelen

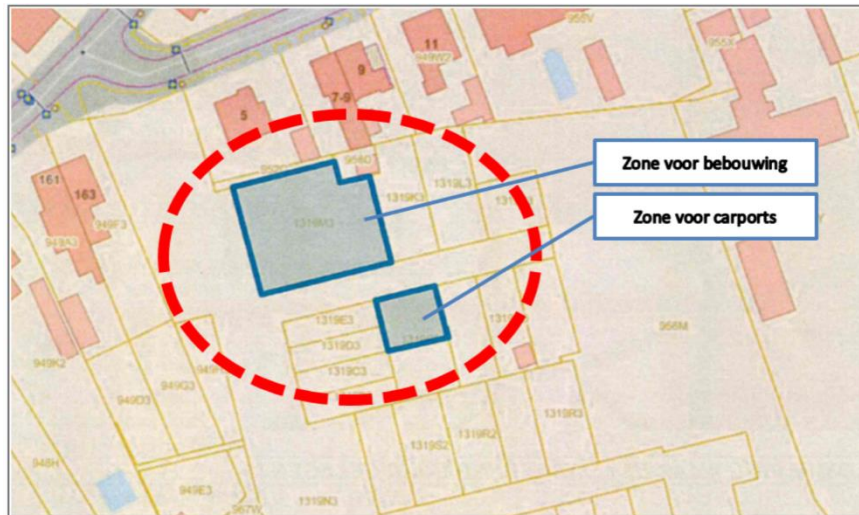
Project "Grasstraat", Hasselt

- Bouwgrond in het woongebied Grasstraat te Hasselt, 65.170 m² groot.
- Mogelijke woondichtheid van 140 wooneenheden; perceel kan niet volledig voorzien worden voor sociale huurwooneenheden. Ontwikkelingsmogelijkheden in onderhandeling met stadsbestuur.
- 2020: Ruiling voorgesteld met gronden Kapelveld te Godsheide.
- 2021:
 - o Onderzoek grondruilingen voor voorzien gemengd project op de gronden en het creëren van sociale huurwoningen op andere locaties binnen het werkgebied.
 - o Overleg tussen Hacosi, Stad Hasselt.



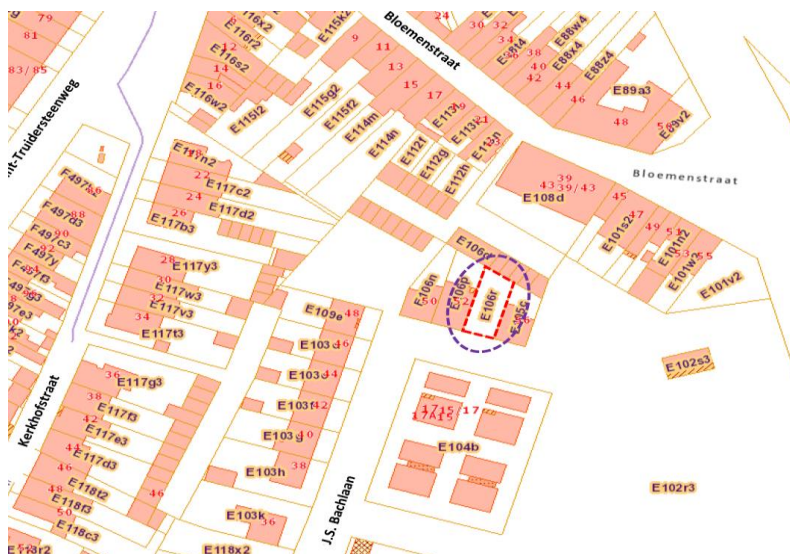
Project "Kleinstraat, Godsheide", Hasselt

- Gronden gelegen Arthur Renquetstraat, Godsheide (verkaveling Kleinstraat)
- Voorgesteld door projectontwikkelaar Livaco n.a.v. een sociale last in de verkaveling "Godsheide het Dorp"
- Verkoper: Kolmont Woonprojecten, Hasselt
- Aankoopakte verleden 05/03/2021
- Fase: Aanstelling ontwerpteam
- Planning: Aanvang bouwwerken 2025



Project "J.S. Bachlaan", Hasselt

- Adres: J.S. Bachlaan
- Verkoper: Stad Hasselt
- Aankoopakte verleden op 23/09/2021
- Fase: Aanstelling ontwerpteam
- Planning: Aanvang bouwwerken 2024



Mogelijke opportuniteiten bouwgronden

Project "Zonneveldweg", Wellen

- 5 sociale huurwoongelegenheden aan de Zonneveldweg te Wellen.
- Voorgesteld n.a.v. het plan van aanpak van de gemeente Wellen om aan te tonen dat er voldoende inspanningen worden geleverd om het BSO te behalen, nl. het actieprogramma rond onbebouwde percelen van (semi)publieke instanties.
- Pachter perceel moet pachtafstand doen, vervolgens kan een bod overgemaakt worden.
- Eigenaar: Kerkfabriek St.-Martinus Gors-Opleeuw.

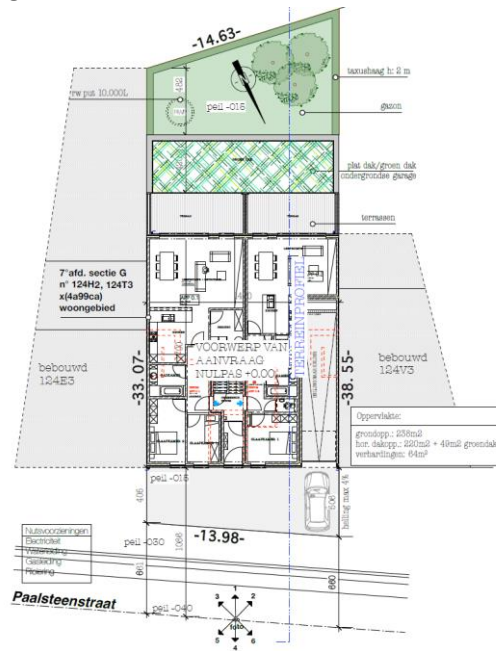
Project "BPA Havenkwartier", Hasselt

- Aantal: nader te bepalen (+/-50-60)
- Adres: Armand Hertzstraat zn. te Hasselt (Quartier Bleu)
- Verkoper: Matexi
- Vraagprijs: in onderhandeling
- Stand van zaken 2021: Aanstelling architectenbureau Pand 48 voor opmaak schetsontwerp/volumestudie
Onderhandeling Matexi en stad Hasselt



Project "Paalsteenstraat 35", Hasselt

- Aantal: 4 appartementen met ondergrondse garage
- Adres: Paalsteenstraat 35
- Verkoper: Ibrahim Cal
- Vraagprijs: 250.000 euro; gewijzigd naar 210.800 euro (december 2021)
- Stand van zaken: bod van 200.000 euro overgemaakt
- Planning: Afwachten reactie verkoper



Project "Kapelveld Fase 1 en 2, Godsheide", Hasselt

- Kapelveld Fase 1: 6 loten (51-56) voor sociale wooneenheden
Verkaveling goedgekeurd
- Kapelveld Fase 2: lot 2^E 1: zone voor 9 niet grondgebonden weh
Verkaveling in opmaak
- Planning: in onderhandeling



Kapelveld Fase 1



Kapelveld Fase 2

1.5.4. Verwerving “goede woning”

Mogelijke opportuniteiten

Project "Dorpsstraat-Broekstraat", Wellen

- Aankoop bestaande panden en bouwgrond.
- Aantal: 8 WE (6 appartementen en 2 woningen) en 4 carports
bouwgrond voor 4 WE
- Adres: Hoek Dorpsstraat – Broekstraat, Wellen
- Verkoper: Familie Vantilt
- Vraagprijs: Schattingsbedrag 1.200.000,00 euro maar
bouwmogelijkheden blijken beperkter te zijn.
- Stand van zaken: in onderhandeling, juni 2020 bod overgemaakt aan eigenaar



1.5.5. CBO-procedure

Definitief opgeleverd in 2021

Project "Hoedemakers / Genkersteenweg" te Hasselt

- Aantal: 40 wooneenheden
- Adres: Genkersteenweg, Hasselt
- Ontwerper: FCS Architecten, Hasselt
- Aannemer: Bouwbedrijf Hoedemakers, Hasselt
- Bestelbedrag: 5.300.000,00 euro excl. BTW
- Eindbedrag: 5.619.614,42 euro excl. BTW
(incl. meerwerken en herzieningscoëfficiënt)
- Planning:
 - o Aanvang: 15/02/2018
 - o Voorlopige oplevering: 26/02/2020
 - o Definitieve oplevering: 25/03/2021



In uitvoering in 2021

Project "CBO Runkst Hoedemakers" te Hasselt

- Aantal: 6 wooneenheden
- Adres: Runkstersteenweg 212A, Hasselt
- Ontwerper: FCS Architecten
- Architect opvolging voor Hacosi: Do Modus, Zonhoven
- Aannemer: Hoedemakers nv, Hasselt

- Bestelbedrag: 910.000,00 euro
- Planning op heden:
 - Startdatum: 11/10/2021
 - Uitvoeringstermijn: 500 kalenderdagen (excl. eventuele termijnverlenging)
 - Einddatum: 23/02/2023
 - Vermoedelijke verhuring: april 2023



Mogelijke opportuniteiten

Project "Hoedemakers F. Massystraat / Station 991", Hasselt

- Sociale huurwoonegelegenheden in de stationsbuurt te Hasselt
- Aannemer Bouwbedrijf Hoedemakers diende het project in het kader van de CBO-procedure nr. 11.
- Het project werd weerhouden voor toetreding tot de 3^{de} fase van de procedure.
- 2021:
 - Bouwberoep behandeld; wijziging van aantal entiteiten van 41 naar 33
 - Gewijzigd voorontwerp bezorgd aan VMSW
 - Onderhandeling uitvoeringsdossier, bouwkost en grondprijs



Project "ECO Woonproject / Ter Dauten", Diepenbeek

- 20 sociale huurwoongelegenheden in de Steenakkerstraat te Diepenbeek, met de nadruk op ecologisch doorgedreven aspecten in deze specifieke woningen.
- De ontwikkelaar Machiels Building Solutions / Vestio diende het project in het kader van de CBO-procedure nr. 11.
- Het project werd weerhouden voor toetreding tot de 3^{de} fase van de procedure.
- 2021: Machiels geeft te kennen dat project niet langer rendabel is. CBO-procedure wordt stopgezet.
Ontwerpakte grondaankoop in opmaak.
- Planning: Ontwerpakte te verlijden



Project "Rongese", Hasselt

- Aankoop 6 woonentiteiten rond gemeenschappelijke hal.
- Aantal: 6 appartementen + 6 autostaanplaatsen ondergronds
- Adres: Sint-Truidersteenweg, Hasselt
- Verkoper: Immo Frasnés
- Vraagprijs: 1.691.500 euro (excl. kosten)
- Stand van zaken 2021: bod overgemaakt
- Planning: Afwachten reactie verkoper m.b.t. mogelijkheden aankoop volgens CBO-procedure



1.5.6. Renovatie bestaand patrimonium

Voorlopig opgeleverd in 2021

Project “Vervanging buitenschrijnwerk Ter Hilst – fase III” te Hasselt

- Aantal: 80 woningen in de wijk Ter Hilst te Hasselt
- Omschrijving: vervanging van buitenramen en buitendeuren
- Adres: A. Meulemansstraat, C. de Rouxstraat, J. Stolmansstraat te Hasselt
- Ontwerper: Vantilt Houben, Wellen
- Aannemer: Bouwonderneming Mertens, Lommel
- Planning:
 - o begindatum bouwwerken: 09/04/2020
 - o voorlopige oplevering: 13/04/2021



Project “Dakisolatiewerken Kaaistraat” te Hasselt

- Aantal: 11 woningen
- Omschrijving: Plaatsen van dakisolatie
- Adres: Kaaistraat 3 tot en met 23, 3590 Diepenbeek
- Ontwerper: Hacosi
- Planning:
 - o begindatum werken: 10/02/2021
 - o voorlopige oplevering: 25/05/2021

Project “Schilderwerken “Paenhuys” te Wellen

- Aantal: 11 appartementen
- Omschrijving: Schilderen buitenschrijnwerk, incl. metaalwerken en betonnen elementen
- Adres: Bloemenstraat 18, 3830 Wellen
- Ontwerper: Hacosì
- Planning:
 - o begindatum werken: 01/09/2021
 - o voorlopige oplevering: 16/11/2021

In ontwerp in 2021

Project “Aanpassing rookafvoerkanalen en gasketels appartementen Banneuxwijk” te Hasselt

- Aantal: 96 appartementen
- Omschrijving: Aanpassing rookafvoerkanalen en vervangen van gaswandketels
- Adres: Kiewitstraat 108, 110, 112 en 114 + Banneuxstraat 63 tot 73 en 98 tot 108 te Hasselt
- Ontwerper: Dominique Costers
- Fase: Aanbestedingsprocedure
- Planning: begindatum bouwwerken: eind 2022
einddatum der werken: 2023

Project “Onderzoek renovatie/vervangingsbouw woningen Banneuxwijk G06” te Hasselt

De woningen uit de G06 zijn structureel in goede staat ondanks ze gebouwd werden in 1972. Echter dienen deze woningen intern nog grondig verbouwd te worden. Zo merken we dat de leidingen erg verouderd, verroest en dichtgeslibd zijn en de waterdruk hierdoor erg laag is. De woningen beschikken ook nog over loden afvoerleidingen.

Ook de elektriciteitskasten zijn dringend aan vervanging toe. Er treedt betonrot op aan bepaalde gevelelementen. Er is ook asbest aanwezig in de woning. In het kader van ‘asbestveilig Vlaanderen 2040’ dient dit eveneens verwijderd te worden. Algemeen zijn er verouderde keukens en sanitaire toestellen aanwezig. Verder voldoen de woningen niet op energetisch vlak. Wat betreft stabiliteit zijn de woningen wel nog in goede staat, en is een totaalrenovatie (tot op draagstructuur) bijgevolg mogelijk. In 2021 werd een ontwerper aangesteld om de afweging renovatie vs. nieuwbouw verder te onderzoeken.

Het percentage besparing renovatie t.o.v. nieuwbouw blijkt vrij beperkt (+/- 25%) om renovatiewerken te motiveren. Te meer omdat we bij renovatiewerken moeten werken met de bestaande draagmuren die de oppervlakte per ruimte bepalen. Om in aanmerking te komen voor FS3-financiering bij de VMSW dienen de woningen te voldoen aan de ontwerprichtlijnen van de VMSW. Deze zijn vandaag veel strenger waardoor de woningen grondig aangepast werden (zie plannen nieuwe toestand). Hierdoor zijn de woningen niet altijd even optimaal ingedeeld en blijft er

een bepaald restpercentage aan oppervlakte over (woning groter dan gemiddeld). Wanneer we nieuw bouwen kunnen we dus meer realiseren met minder oppervlakte en ernaar streven zo compact mogelijk te bouwen.

- Aantal: 121 weh Banneux G06
- Omschrijving: Afweging renovatie vs. nieuwbouw.
- Adres: G06 te Hasselt
- Planning: Verder te onderzoeken in kader van verhuisstrategie en fasering binnen de zone G06 in kader van project levenslang wonen



Te ontwikkelen/op te nemen in totaalrenovatie of vervangingsbouw

Project "Vervangingsbouw Paalsteenstraat 33" te Hasselt

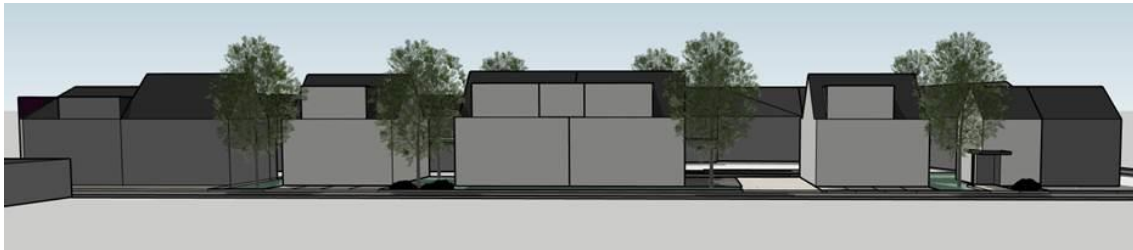
- Aantal: maximaal 4 app. Ter vervanging van 6 app.
- Omschrijving: Pand voldoet niet aan de huidige ontwerprichtlijnen m.b.t. oppervlakte en daglichttoetreding en energetische renovatie zal zeer duur zijn. Vandaar keuze voor vervangingsbouw.
- Adres: Paalsteenstraat 33 te Hasselt
- Fase: Pand staat leeg sinds 2021
- Planning: Ontwerpteam aan te stellen



Buitenschrijnwerk/vervangingsbouw Kaaistraat te Diepenbeek

- 11 woningen in de Kaaistraat te Diepenbeek te voorzien van nieuw buitenschrijnwerk en dakisolatie conform ERP 2020. De woningen voldoen echter ook aan de ERP 2020 mits een bewijs van voldoende energiezuinigheid (EPC). Voldoende energiezuinig betekent voor de gesloten bebouwingstypologie in de Kaaistraat een EPC-waarde die kleiner is dan 500kWh/m²jaar. Aangezien de woningen een lagere EPC-waarde hebben wordt hieraan voldaan. Desondanks werd in 2020 beslist toch de woningen te voorzien van een volwaardige dakisolatie. Deze werken werden uitgevoerd in 2021.

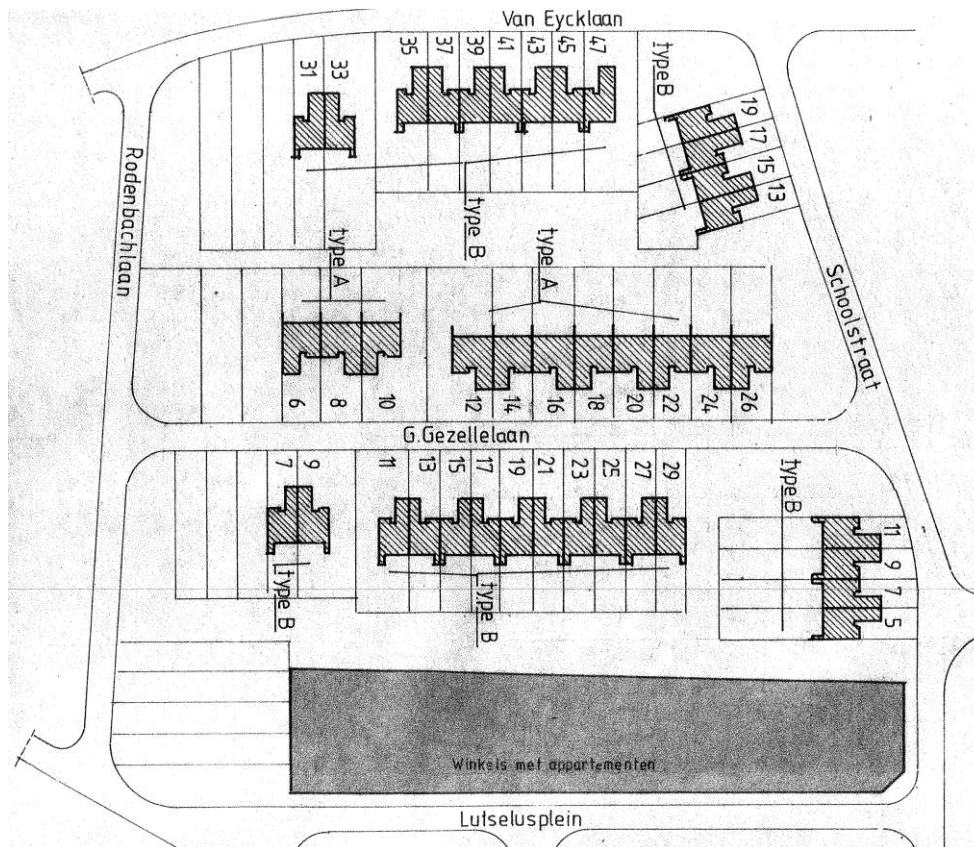
Gezien de verouderde toestand van deze woningen werd eind 2019 door de RvB beslist om de vervangingsbouwmogelijkheden op deze percelen nader te onderzoeken. Gezien de grote toename tot mogelijke aankopen van gronden/projecten en de nieuwbouw, renovatie en vervangingsbouw op eigen gronden werd aan deze site geen prioriteit gegeven. De afweging moet gemaakt worden om de ramen al dan niet te laten vervangen, dan wel de vervangingsbouw af te wachten.



- Aantal: vervangingsbouw 11 woningen
- Omschrijving: woningen in verouderde staat (bouwjaar 1972 en beperkt gerenoveerd sindsdien)
- Adres: Kaaistraat 3-23, Diepenbeek
- Planning: Ontwerper aanstellen voor haalbaarheidsstudie vervangingsbouw

Dakrenovatie Lutselus Diepenbeek

- Onderzoek mogelijke dakrenovatie van de 40 woningen (51 wooneenheden) wijk Lutselus te Diepenbeek in het kader van de Design & Insulate 2020-procedure van VMSW

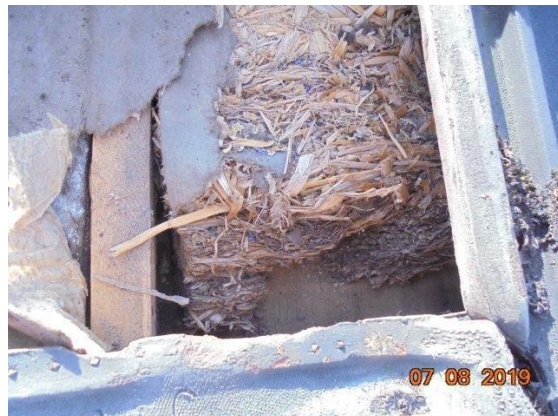


- De Design & Insulate-procedure is een openbare procedure met als enige gunningscriterium de prijs, op basis van art. 36 van de wet overheidsopdrachten van 17 juni 2016. Via deze procedure stelt de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) aannemers aan om daken van sociale huurwoningen te renoveren. Deze procedure wil helpen de doelstellingen van het Vlaams EnergieRenovatieProgramma 2020 en de lange termijnvisie in de Energievisie 2050 te realiseren. Dakrenoveren, is namelijk één van de doelstellingen. De VMSW treedt voor deze opdracht op als aankoopcentrale voor de sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's). Deze SHM's kunnen afnemen van de raamovereenkomst die de VMSW als aanbestedende overheid afsluit voor het werkgebied waar de SHM ligt. De VMSW lanceerde de oproep en beoordeelde de ingediende offertes. Na de beoordeling rangschikte de VMSW de offertes en selecteerde ze een aannemer per perceel. Op basis van deze raamovereenkomst kan de SHM een specifieke offerte afroepen, gebaseerd op de lijst met al vastgestelde prijzen. Voor elk type dakrenoveratie zijn namelijk eenheidsprijzen vastgelegd via het bestek. De meest voorkomende types dakrenoveratie zijn mogelijk. Voor elk type, opgenomen in het bestek, zijn nu de eenheidsprijzen vastgelegd. De SHM's nemen alle rechten en plichten uit dit bestek over. De raamovereenkomsten zijn afgesloten met een initiële duur van 2 jaar. De VMSW kan elke raamovereenkomst eenmalig verlengen met dezelfde duur. De financiering verloopt via het normale circuit zoals bepaald in het Besluit Vlaamse Codex Wonen. SHM's volgen hiervoor de procedure voor renovatiewerken aan het bestaande sociaal patrimonium.



- Er zijn verscheidene overlegmomenten geweest met aannemer ZDP betreffende dit project. Een bezoek ter plaatse, moeilijkheden (16 veranda's aangebouwd, opgesplitste woningen is mansardekamer een bewoonde slaapkamer geworden...) en mogelijkheden (reeds vervangen van zinkwerk, hoewel dit pas binnen enkele jaren aan de orde is) besproken.

- Bestaande toestand van de daken:
 - o Minimale isolatie
 - o Onderdak in slechte staat
 - o Hout bakgoot in slechte staat
 - o Mosgroei op de daken





- Er is reeds een voorstel van offerte opgemaakt voor het vervangen van de hellende en platte daken met bijhorend isoleren. De werken zouden kunnen uitgevoerd worden zonder de bewoners te hinderen binnen in de woning door het plaatsen van een sarkingdak (aan de buitenzijde geïsoleerd). De huidige prijs (zonder prijsherziening) voor afbraakwerken, vervangen van dakbedekking platte en hellende daken (incl. dampscherm), isolatiewerken, aanpassingswerken (verhogen bestaande dakranden,...), vervangen van het nodige houtwerk, uitbekleden van kroonlijsten en luifels, vervangen van hanggoten en afvoerpijpen bedraagt € 787.339,40 (€ 19 683,48 per woning)
- Er dient nog verder onderzoek te gebeuren of de woningen voldoen aan de ontwerprichtlijnen, gesteld door VMSW.

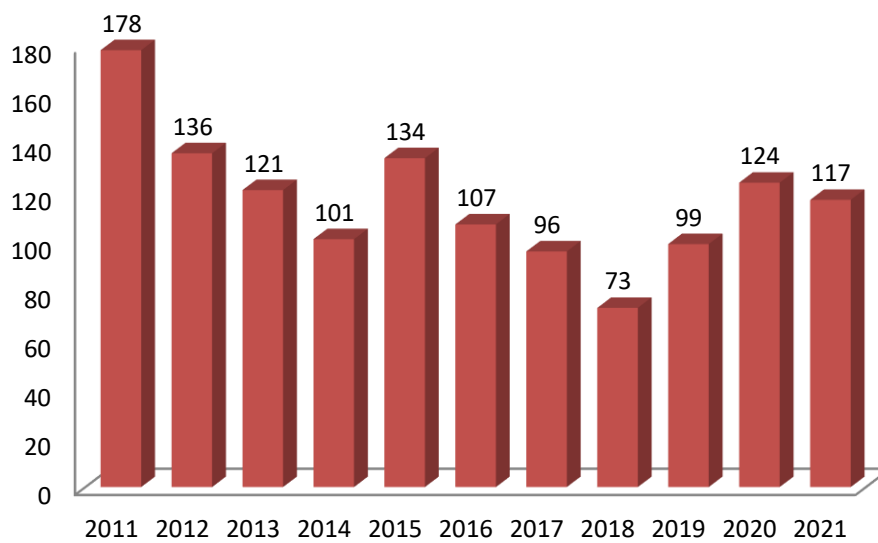
2. VERHURING

2.1. HUURDERS

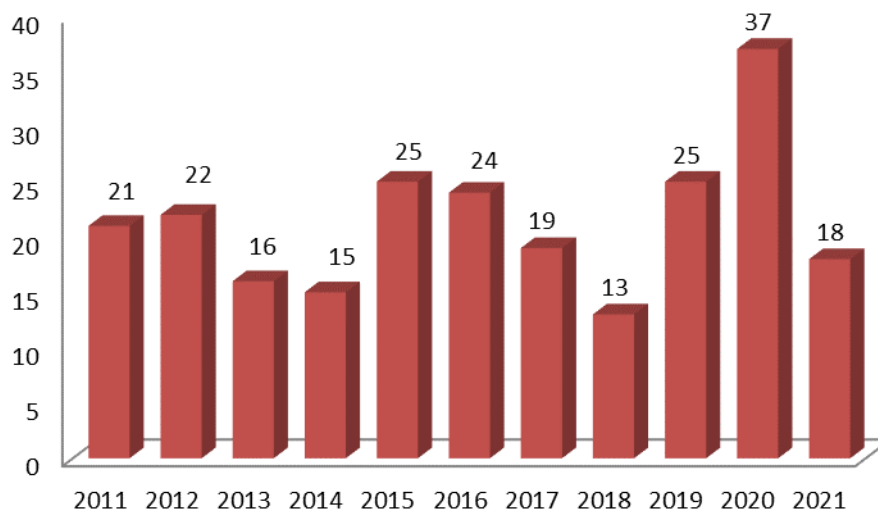
2.1.1. Aantal nieuwe huurders gedurende 2021

Op 31.12.2021 noteerden we 117 nieuwe huurders, waarvan 18 huurders verhuisden binnen ons patrimonium.

Overzicht nieuwe verhuringen 2011-2021

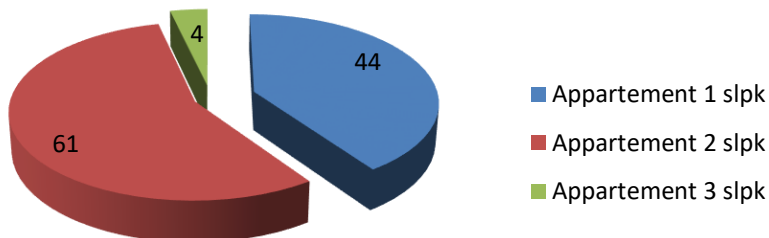


Mutaties



2.1.2. Type verhuurde woonegelegenheden in 2021

Appartementen



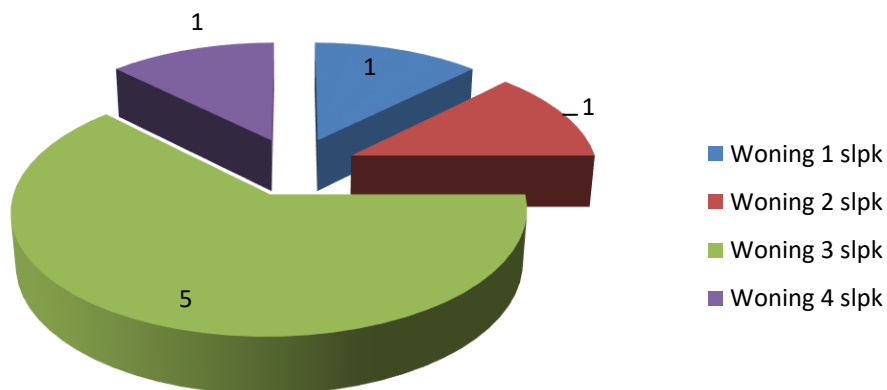
In 2021 werden er 109 appartementen toegewezen aan kandidaat-huurders.

Van de 44 één-slaapkamerappartementen, werden er 37 verhuurd in Hasselt (8 mutaties, 2 doelgroepenplan/versnelde toewijzing, 1 in kader van verhuis onderbezetting) 5 in Diepenbeek en 2 in Wellen.

Wat betreft de twee-slaapkamerappartementen werden er in 2021 in totaal 61 verhuurd. 49 in Hasselt (waarvan 2 mutaties en 3 verhuizingen in kader van onderbezetting en 1 via het doelgroepenplan), 5 in Diepenbeek (1 mutatie) en 7 in Wellen.

Er werden 4 drie-slaapkamerappartementen verhuurd te Hasselt (2 mutaties).

Woningen



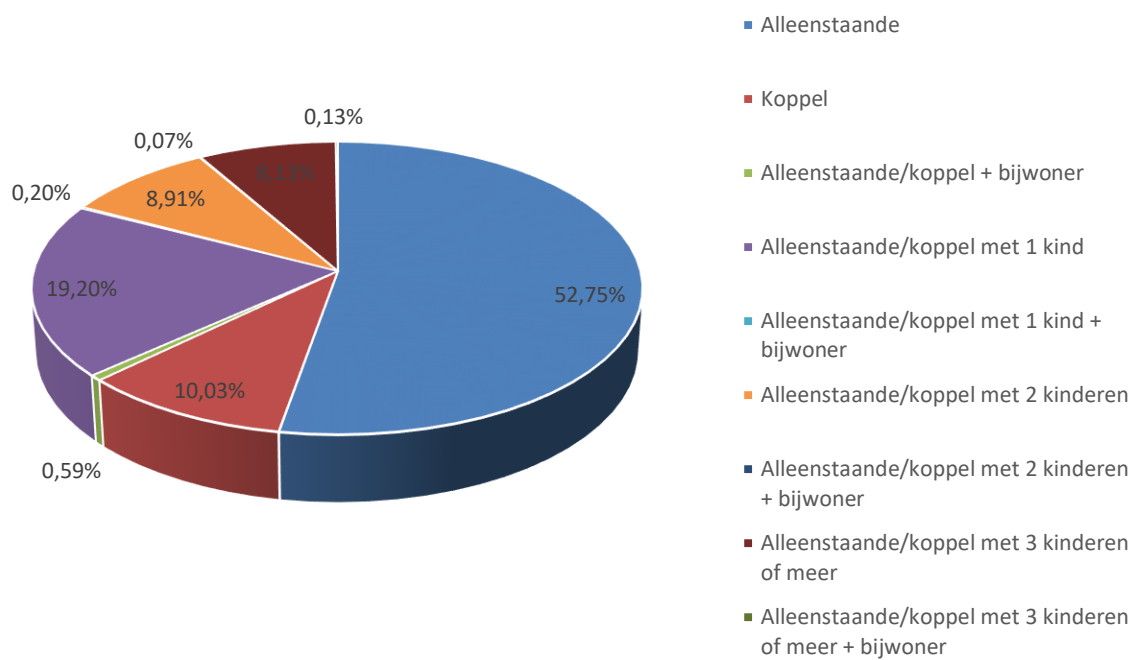
In 2021 werden er 8 woningen toegewezen aan kandidaat-huurders.

Het betreft 5 woningen met 3 slaapkamers in Hasselt, allen mutaties

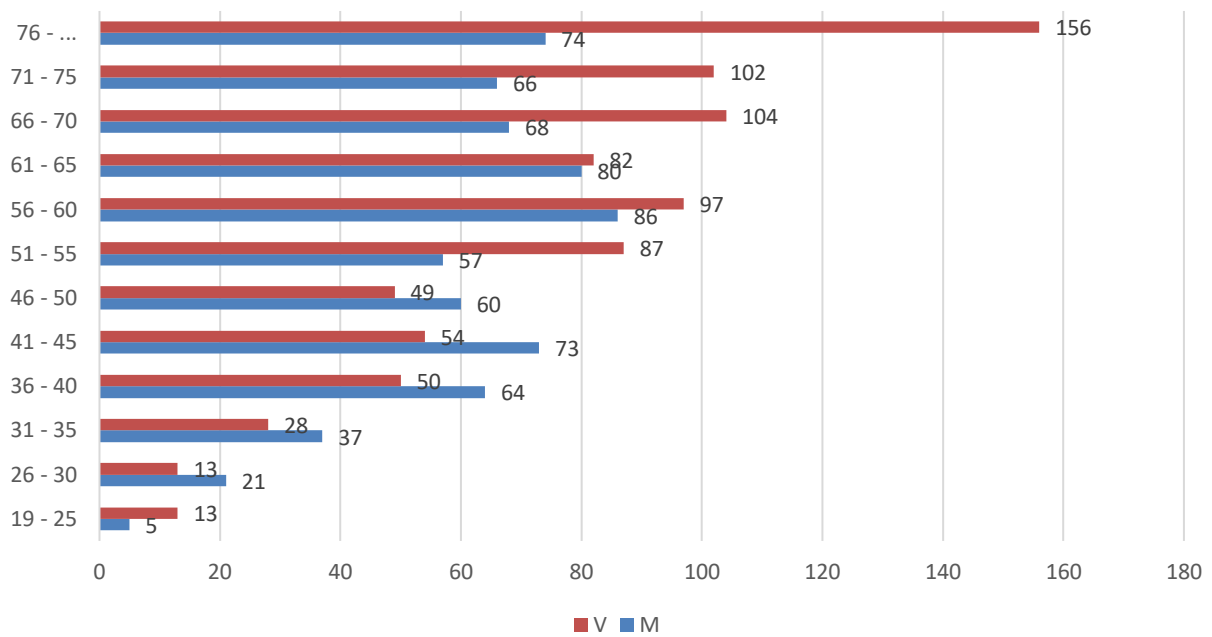
1 woning met 4 slaapkamers werden toegewezen in kader van mutatie. Ook één woning met 1 slaapkamer werd verhuurd in Hasselt (mutatie) en 1 woning met 2 slaapkamers.

In Wellen en Diepenbeek werden er geen woningen toegewezen.

2.1.3. Aantal huurders volgens gezinstype

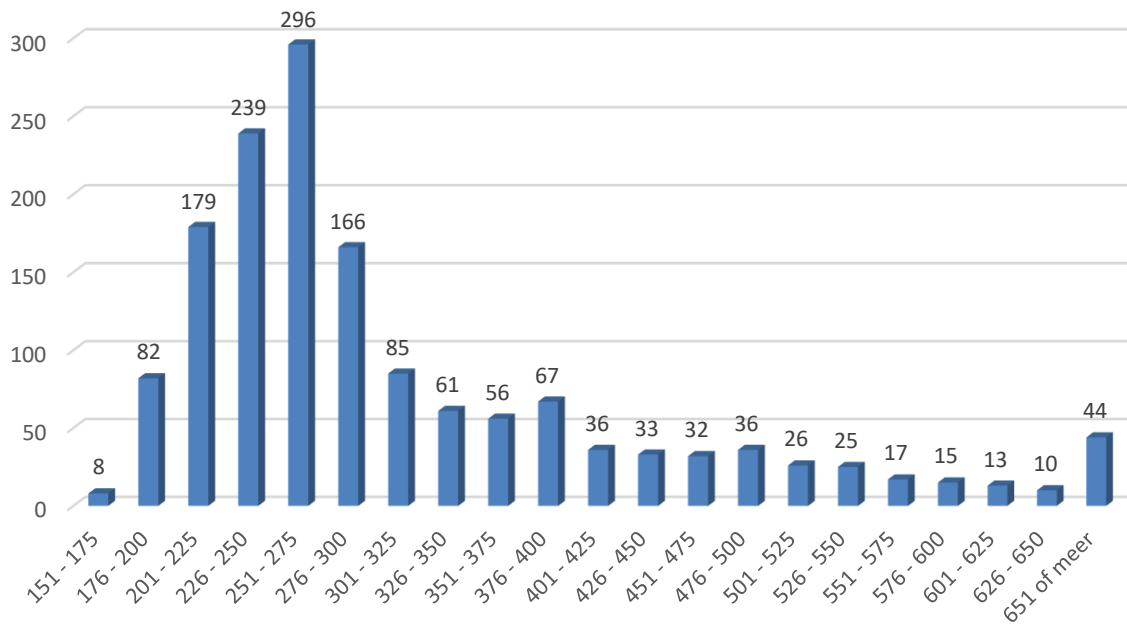


2.1.4. Aantal hoofdhuurders volgens leeftijd per geslacht

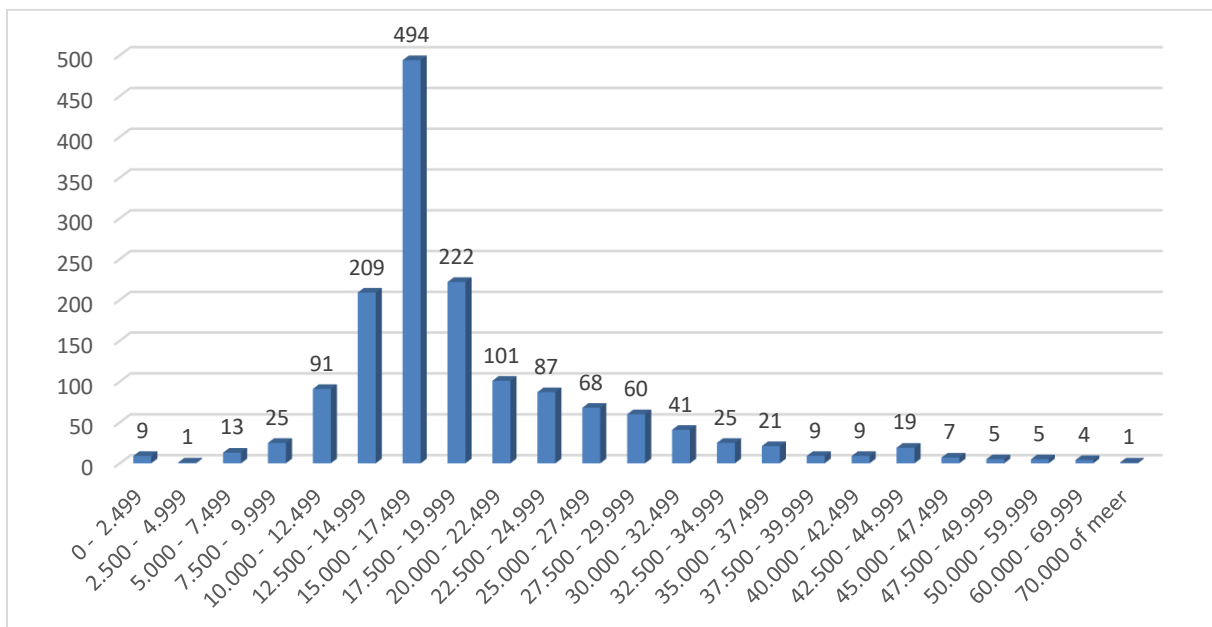


2.2. HUURPRIJS

2.2.1. Inkomens van de huurders

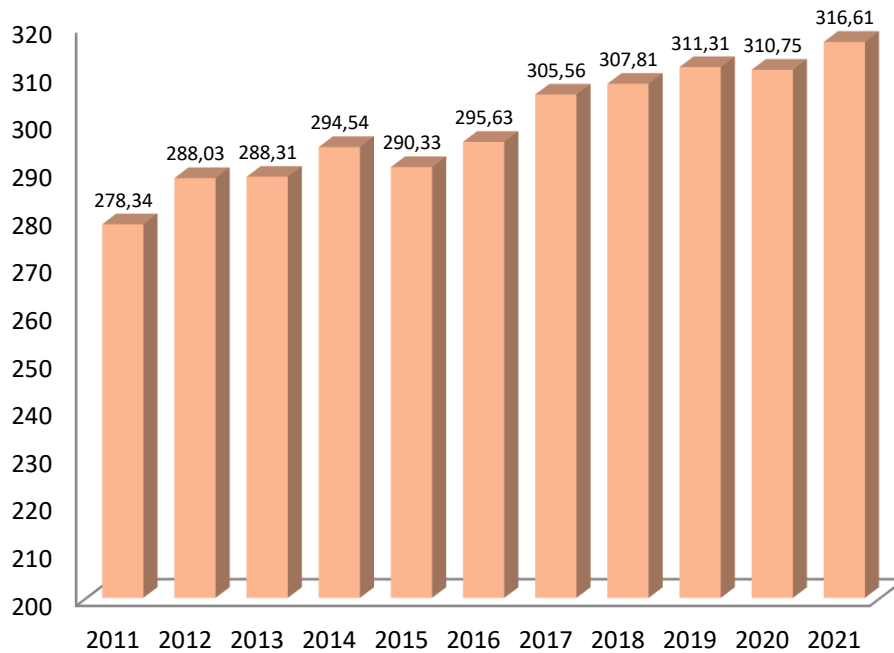


2.2.2. Reëel betaalde huurprijzen

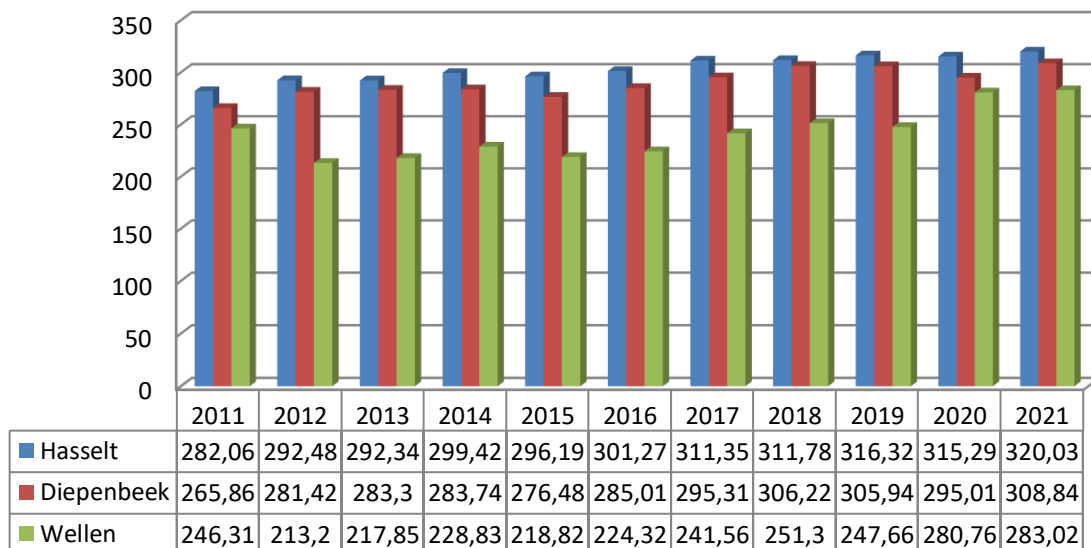


2.2.3. Overzicht gemiddelde reële huurprijs

De gemiddelde reële huurprijs bedraagt € 316,61 op 31 december 2021.



Hierbij een overzicht van de gemiddelde reële huurprijs per gemeente van het werkgebied:



2.2.4. Aanvragen huurprijsherziening

De huurprijs van de woongelegenheden wordt elk jaar op 1 januari aangepast aan het inkomen van het referentiejaar (3 jaar terug) van de huurders.

Huurders kunnen zelf een aanvraag doen tot huurprijsherziening wanneer:

- hun huidig inkomen minstens 20% gedaald is ten opzichte van het inkomen uit het referentiejaar;
- de huurder op pensioen gaat.

Bij een aanvraag tot huurprijsherziening moeten de huurders de inkomstenbewijzen van de laatste 3 maanden binnenbrengen van alle gezinsleden dewelke hun inkomen wordt meegerekend in de huurprijs.

Wanneer een huurder met pensioen gaat, wordt zijn huurprijs aangepast aan zijn pensioen, behalve als dit een verhoging van de huurprijs zou inhouden.

Bij een aanvraag tot huurprijsherziening omwille van een daling van het inkomen berekent de afdeling Huisvesting of het huidige inkomen minstens 20% gedaald is ten opzichte van het inkomen uit het referentiejaar.

Indien men in aanmerking komt voor een huurprijsherziening, moet de huurder een verklaring op eer ondertekenen waarbij hij/zij verklaart dat het aangegeven inkomen het enige inkomen is dat hij/zij in die periode ontvangen heeft.

Na tijdige ontvangst van de ondertekende verklaring op eer, ontvangt de huurder zijn nieuwe huurprijs die geldig is voor een periode van 3 maanden. Op het einde van deze periode van 3 maanden dient de huurder opnieuw zijn inkomsten binnen te brengen om een verlenging aan te vragen. Hiervoor ontvangt de huurder een herinneringsbrief van Hacosi.

In onderstaande tabel vindt u een overzicht per maand van het totaal aantal aanvragen tot huurprijsherziening.

	jan/21	feb/21	mrt/21	apr/21	mei/21	jun/21	jul/21	aug/21	sep/21	okt/21	nov/21	dec/21
Totaal documenten binnen gebracht	86	3	2	35	9	1	35	10	3	29	8	4
TA pensioen - hele jaar geldig	12	0	0	1	1	0	0	2	0	3	1	0
20 % lager - 3 maanden geldig	32	0	0	27	6	1	22	3	1	17	5	2
geen 20% lager	21	3	2	6	2	0	13	5	2	6	1	2
verklaring niet tijdig binnen/gn reactie bevest TA	0	0	0	1	0	0	0	0	0	3	1	0

In 2021 ontving Hacosi in totaal 225 aanvragen tot huurprijsherziening:

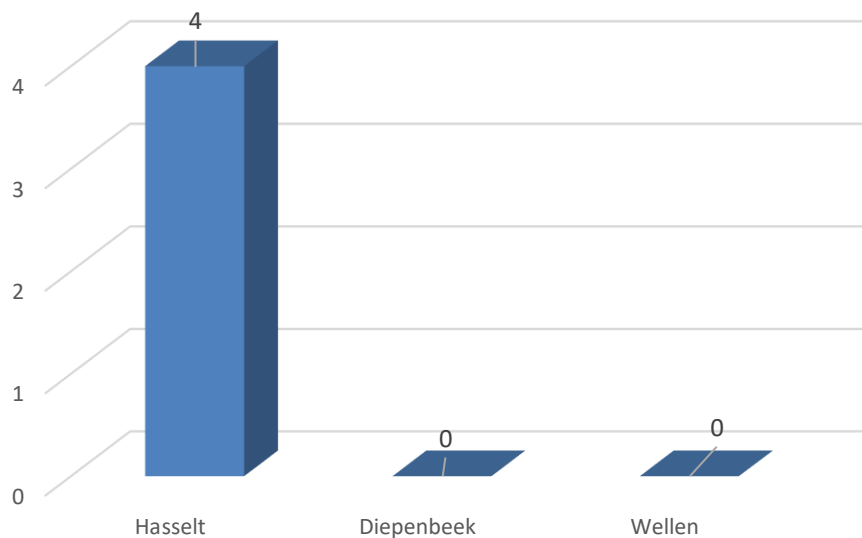
- 20 huurders ontvingen een huurprijsherziening omwille van pensioen
- bij 116 aanvragen was het huidig inkomen van de huurder minstens 20% gedaald ten opzichte van het inkomen in het referentiejaar
- 63 aanvragen voldeden niet, m.a.w. het huidig inkomen lag geen 20% lager dan het inkomen uit het referentiejaar
- 5 huurders brachten hun verklaring op eer niet tijdig binnen, waardoor ze geen recht hebben op een tussentijdse huurprijsaanpassing

2.2.5. Lokale Advies Commissie Wonen

In de drie gemeenten van ons werkingsgebied heeft Hacosi een afspraak met de desbetreffende OCMW's inzake het organiseren van een Lokale Adviescommissie Wonen inzake huurachterstal.

In Hasselt voorziet het OCMW maandelijks een LAC Wonen, in de gemeenten Diepenbeek en Wellen gebeurt het LAC Wonen op afroep.

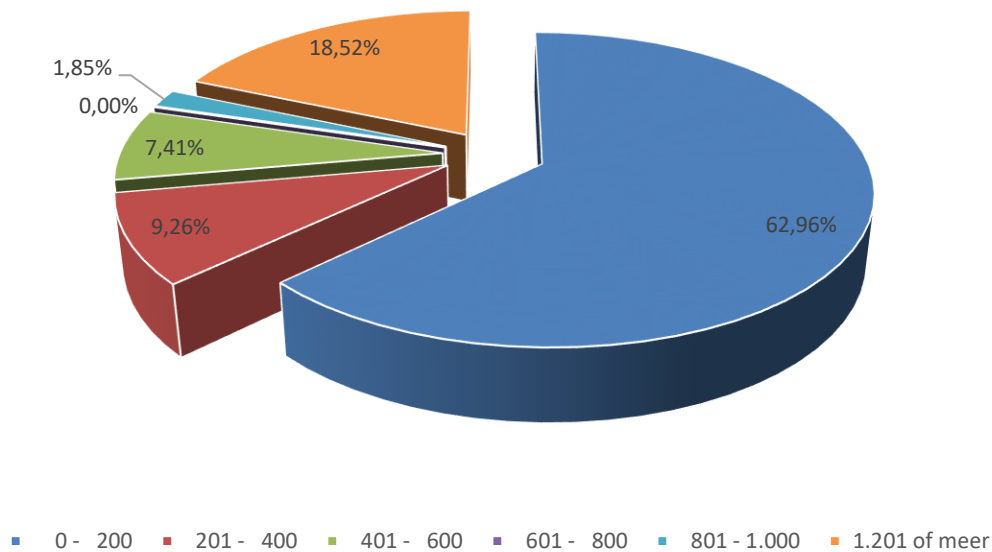
Het is voorzien in het debiteurenreglement van Hacosi dat een huurder wordt aangemeld bij het LAC Wonen nadat hij/zij er niet in slaagt een afspraak tot betaling van zijn huurachterstal na te komen of er niet tot afspraken kan gekomen worden tijdens het huisbezoek van de sociale dienst.



In 2021 werden er in Hasselt 4 dossiers aangemeld. In in Diepenbeek en Wellen werd geen dossier aangemeld.

In alle 4 dossiers werd er tijdens het LAC een afbetalingsplan vastgelegd. In één dossier werd dit niet correct gevolgd en werd het dossier overgemaakt aan de advocaat, met een uithuiszetting als gevolg.

2.2.6. Bedrag van achterstal per huurder



79,36 % van de achterstal van zittende huurders situeert zich tussen de 0 en 600 euro, met name 1 (maximum 2 maand) huurachterstal.

Het lage aantal zittende huurders met huurachterstal alsook de lage bedragen is te danken aan het debiteurenreglement van Hacosi waarbij er een nauwe samenwerking is tussen de afdeling Huisvesting en de sociale dienst en een goede opvolging van de procedure. Een eerste aanmaningsbrief wordt verstuurd rond de 15^{de} - 20^{ste} dag van de maand waarin geen of slechts gedeeltelijke huur en/of huurlasten of de huurwaarborg werden betaald.

Een tweede aanmaningsbrief wordt verstuurd rond de 28^{ste} – 30^{ste} dag van de maand. In deze brief wordt verwezen naar het huisbezoek door de sociale dienst, alsook de mogelijkheid om persoonlijk langs te komen op het kantoor voor het opstellen van een afbetalingsplan.

Na versturen van de tweede aanmaningsbrief wordt het dossier door de afdeling Huisvesting aangemeld bij de sociale dienst. De sociale dienst legt een onaangekondigd huisbezoek af bij de huurder. Indien de huurder bij 2 onaangekondigde huisbezoeken niet wordt aangetroffen, gaat de sociale dienst op aangekondigd huisbezoek.

Een huurder die zich niet houdt aan de afspraken met Hacosi wordt hierna aangemeld bij het OCMW voor een Lokale Advies Commissie Wonen (LAC Wonen), zie 2.2.5. Bij het LAC Wonen is een medewerker van de afdeling Huisvesting aanwezig om samen met het OCMW en de huurder afspraken te maken omtrent de aanzuivering van de opgelopen huurachterstal.

Huurders hebben de mogelijkheid om in elke stap van de procedure voorafgaand aan de aanmelding bij het OCMW een afbetalingsplan rechtstreeks met Hacosi af te sluiten om verdere kosten en juridische stappen te vermijden.

2.2.7. Vaste lasten

Vlaamse codex Wonen bepaalt de huurlasten die ten lasten mogen gelegd worden van de huurder.

Deze huurlasten omvatten:

- De onderhoudskosten van de centrale verwarmingsinstallaties;
- De kosten voor het groenonderhoud rondom de appartementsgebouwen.
- Het verbruik van elektriciteit en water in de gemeenschappelijke delen;
- De kosten voor het normaal onderhoud en de controle van de liften;
- De kosten voor het poetsen van de gemene delen;
- De kosten voor de controle van de branddetectie- en brandbestrijdingssystemen;
- De kosten van kleine herstellingen in de gemene delen;
- De kosten van het reinigen en ontstoppen van septische putten, controleputten, afvoerleidingen en rioleringen;

Omdat in de wetgeving vermeld wordt dat enkel kosten mogen doorgerekend worden op basis van reële uitgaven, en we ons dus niet op schattingen mogen baseren of forfaitaire bedragen mogen doorrekenen, baseren wij ons op de uitgaven van het jaar X voor het bepalen van de door te rekenen huurlasten in het jaar X+1.

Gezien de huurlasten, samen met de nieuwe huurprijsberekening, in december aan de huurders doorgegeven dienen te worden, is het onmogelijk om voor de bepaling van de huurlasten de uitgaven te nemen voor de periode 1/1/X t.e.m. 31/12/X. Om dit probleem op te lossen werd in zitting van de Raad van Bestuur dd. 14/11/2012 beslist om de reële uitgaven van de periode 1/11/X-1 t.e.m. 31/10/X te nemen voor de bepaling van de huurlasten voor het jaar X+1.

Over het ganse patrimonium is er gemiddeld een lichte daling in de huurlasten te merken ten opzichte van 2021. Dit komt door een afname van de onderhoudskosten van de CV-installaties doordat er een nieuwe prijsvraag hiervoor georganiseerd werd. Bij de andere kosten zien we een over het algemeen een lichte stijging van de door te rekenen kosten.

Een vergelijking van de totale huurlasten per complexcode per maand, doorgerekend aan de huurders tijdens de jaren 2020 (uitgaven 1/11/18-31/10/19), 2021 (uitgaven 1/11/19-31/10/20) en 2022 (uitgaven 1/11/20-31/10/21) ziet er als volgt uit:

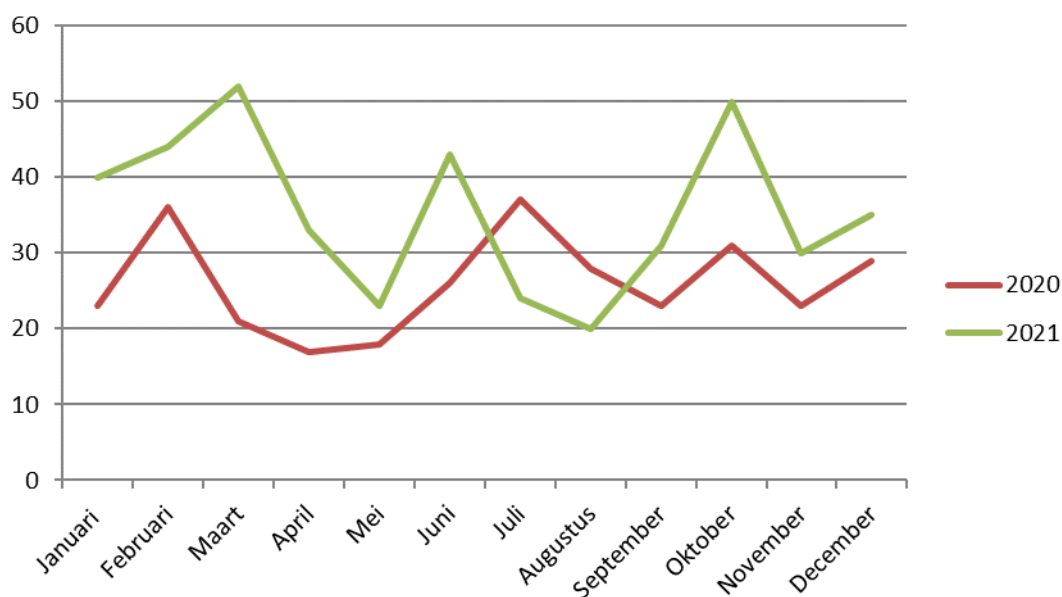
2.3. KANDIDAAT-HUURDERS

2.3.1. Nieuwe inschrijvingen

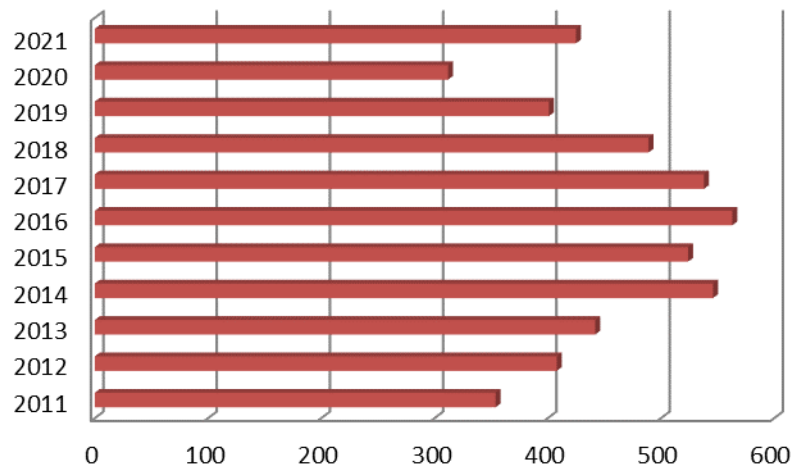
In 2021 hebben zich 425 nieuwe kandidaat-huurders ingeschreven op de wachtlijst van kandidaat-huurders.

Hier vindt u een overzicht van het aantal maandelijkse inschrijvingen van kandidaat-huurders die wonen in iedere gemeente van het werkgebied, alsook het totaal aantal van buiten het werkgebied.

	Januari	Februari	Maart	April	Mei	Juni	Juli	Augustus	September	Oktober	November	December	Totaal
Hasselt	28	19	26	14	15	25	19	11	20	33	21	22	253
Diepenbeek	4	5	6	7	4	5	1	3	4	6	3	3	51
Wellen	1	4	3	0	1	1	3	2	1	1	1	1	19
Andere	7	16	17	12	3	12	1	4	6	10	5	9	102
Totaal	40	44	52	33	23	43	24	20	31	50	30	35	425



Overzicht inschrijvingen per dienstjaar

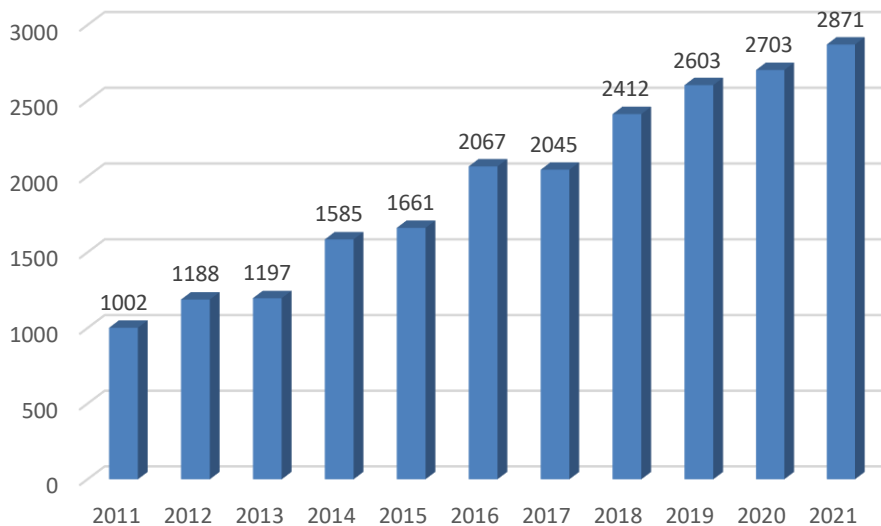


	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
■ aantal inschrijvingen	354	408	442	546	524	563	538	489	401	312	425

2.3.2. Aantal kandidaat-huurders op 31.12.2021

Op 31.12.2021 stonden 2.871 kandidaat-huurders ingeschreven op de wachtlijst, waarvan 425 nieuwe inschrijvingen gedurende het dienstjaar 2021.

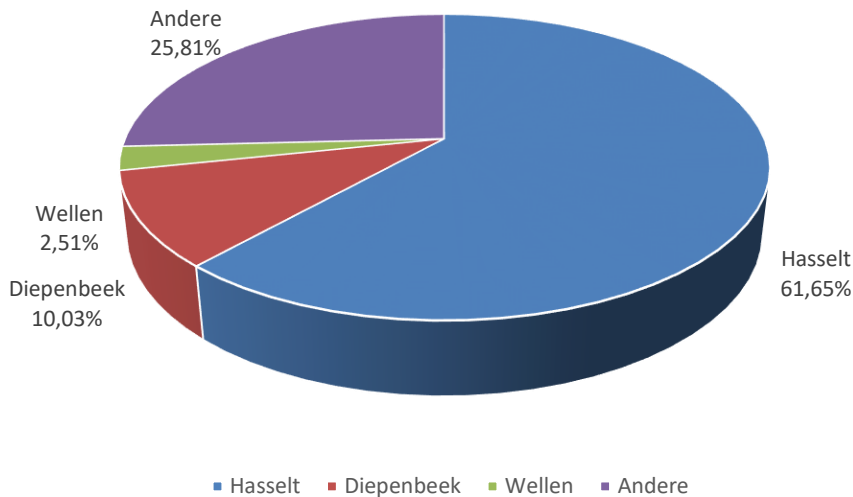
Evolutie van het aantal kandidaat-huurders



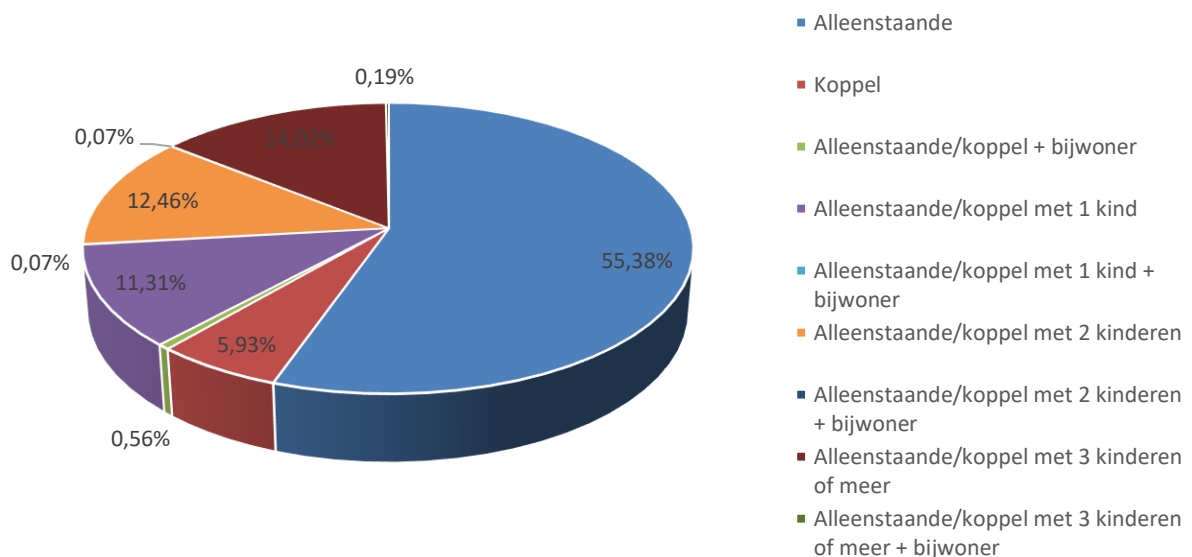
2.3.3. Gemeente van herkomst

1.770 (61,65%) kandidaat-huurders wonen in Hasselt. Uit de gemeente Diepenbeek zijn 288 personen (10,03%) ingeschreven als kandidaat-huurder en uit de gemeente Wellen 72 personen (2,51%).

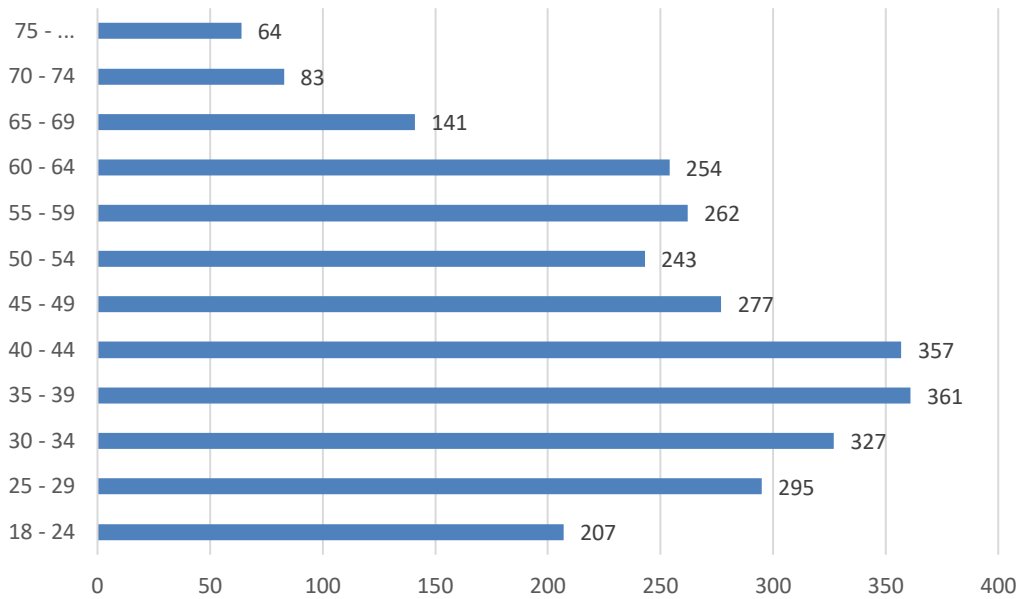
741 kandidaat huurders (25,81%) wonen buiten het werkgebied.



2.3.4. Gezinsamenstelling kandidaat-huurders



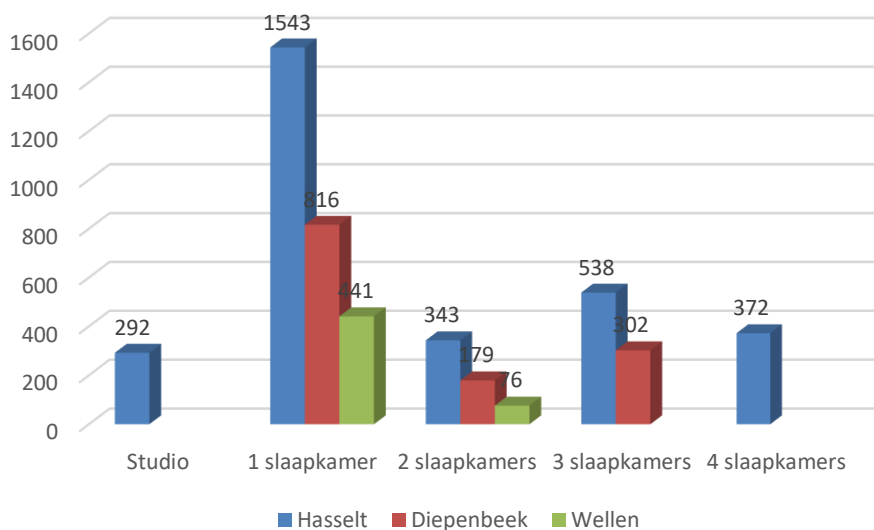
2.3.5. Leeftijd referentie-kandidaat-huurders



2.3.6. Woonkeuze kandidaat-huurders

Een kandidaat-huurder die voldoet aan de inschrijvingsvoorwaarden en zich inschrijft op de wachtlijst van Hacosi kan, rekening houdend met de rationele bezetting voor zijn gezinstoestand, de keuze maken om in Hasselt en/of Diepenbeek en/of Wellen in te schrijven.

Hierbij een overzicht van de (rationele) woonkeuzes van de ingeschreven kandidaat-huurders per woningtype/keuze gemeente. Opgelet: dit zijn geen unieke aantallen, een alleenstaande/gezin met 2 kinderen van hetzelfde geslacht onder de 12 jaar kan zich bijvoorbeeld zowel voor een woongelegenheden met 2 als 3 slaapkamers inschrijven.



2.3.7. Versnelde toewijzingen

Hacosi kan aan een kandidaat-huurder versneld een woning toewijzen door af te wijken van de toewijzingsregels, conform artikel 6.25 van het uitvoeringsbesluit van de Vlaamse Codex Wonen. De beslissing om versneld een woning toe te wijzen is steeds gebaseerd op bijzondere omstandigheden van sociale aard.

Hier een overzicht van de versnelde toewijzingen in 2021:

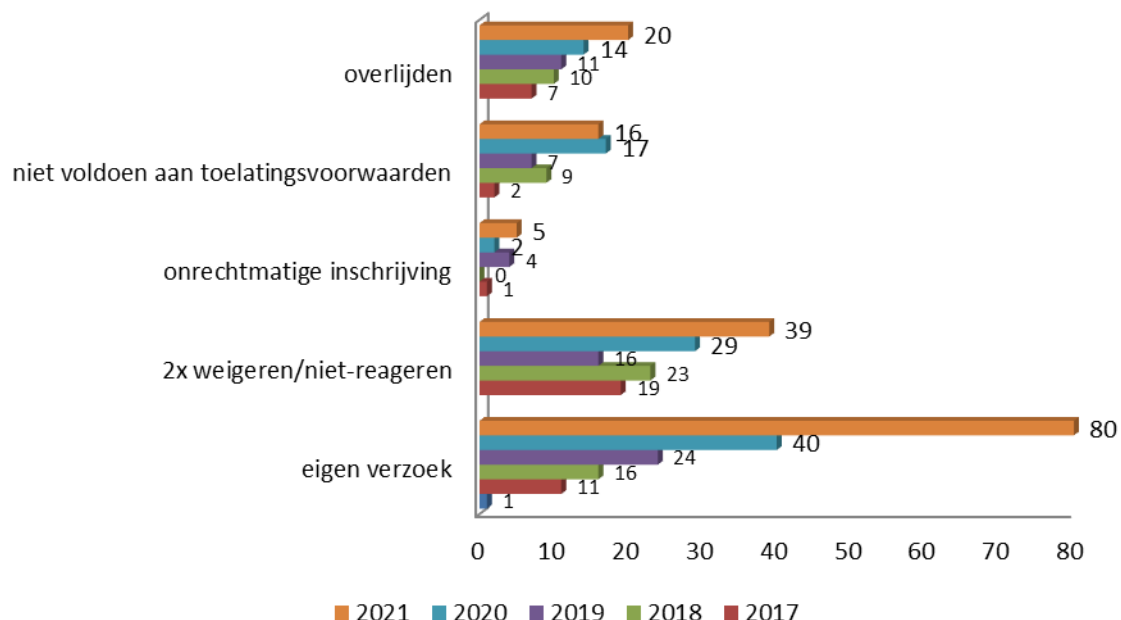
- 1 versnelde toewijzing aangevraagd door een erkende dienst voor begeleid zelfstandig wonen ten behoeve van een persoon die met toepassing van het decreet 12 juli 2013 betreffende de integrale jeugdhulp, zelfstandig woont of gaat wonen met begeleiding van die erkende dienst.

2.3.8. Aantal schrappingen

In 2021 werden 160 **kandidaat-huurders** geschrapt van de wachtlijst:

- schrapping op eigen verzoek 80
- schrapping bij 2 x weigeren, 2 x niet reageren 39
- schrapping onrechtmatige inschrijving 5
- schrapping kandidaat-huurder voldoet niet aan toelatingsvoorwaarden..... 16
- schrapping bij overlijden 20

Hierbij een vergelijking van het aantal gewone schrappingen over de voorbije 5 jaren



2.4. VERTROKKEN HUURDERS

2.4.1. Aantal opzeggingen in 2021

100 huurders deden in 2021 een **huuropzeg**, waarvan

- **29** huurders overleden zijn
- **14** huurders verhuisden naar een woonzorgcentrum
- **21** huurders verhuisden binnen het patrimonium (gewone verhuis, gewettigde mutatie, renovatie of verhuis omwille van onderbezetting)
- **36** huurders verhuisden naar een woning/appartement buiten ons patrimonium

4 huurders werden uitgedreven door de maatschappij via een gerechtelijke procedure:

- 1 huurder omwille van huurachterstal
- 2 huurders omwille van overlast
- 1 huurder omwille van fraude eigendom in het buitenland

2.4.2. Oninvorderbare debiteuren op 31.12.2021

Volgens artikel 9 van het debiteurenreglement van Hacosi worden alle vertrokken huurders na 1 jaar effectief afgeboekt als oninvorderbaar wanneer in dat jaar geen afbetalingen meer gebeurden.

Vanaf wanneer is een bedrag oninvorderbaar:

- bij overlijden van de huurder;
- bij uitdrijving d.m.v. vonnis van de rechtbank;
- bij een attest van oninbaarheid opgemaakt door de advocaat en/of deurwaarder;
- bij een vonnis van de rechtbank i.v.m. de kwijtschelding van de schuld (o.a. collectieve schuldbemiddeling).

Voor het bepalen van de oninvorderbaarheid wordt een lijst opgemaakt en voorgelegd aan de Raad van Bestuur van Hacosi. Een document van een extern persoon (advocaat, deurwaarder, vonnis vrederechter) kan dienen als verantwoordingsstuk voor de definitieve afboeking van achterstallen.

Het afboeken van oninvorderbare debiteuren gebeurt op het moment dat vaststaat dat de schuld oninvorderbaar is.

Huurders en vertrokken huurders die in schuldbemiddeling zijn, worden geboekt als oninvorderbaar voor het deel dat niet meer recupereerbaar is en dit aan de hand van een vonnis van de rechtbank.

Op 31/12/2021 werd 6.565,91 euro als oninvorderbaar geboekt (het betreft 4 dossiers), waarvan:

Reden oninvorderbaar	Bedrag
Kwijtschelding schuldbemiddeling	€ 1.822,35
Attest deurwaarder: geen uitvoeringsmogelijkheden	€ 2.521,32
Overlijden huurders: geen erfgenamen	€ 2.222,24
Totaal	€ 6.565,91

2.5. STATISTISCHE INLICHTINGEN OVER DE HUURINNINGEN

Jaar	Huromzet	Bedrag achterstal	Percentage
2011	4.665.528,28	104.016,68	2,23%
2012	5.241.727,66	43.963,12	0,84%
2013	5.356.733,23	50.460,08	0,94%
2014	5.611.006,02	86.918,98	1,55%
2015	5.719.519,83	96.226,42	1,68%
2016	5.898.300,89	89.835,20	1,52%
2017	6.225.976,92	77.150,39	1,24%
2018	6.420.350,50	107.966,55	1,68%
2019	6.396.729,54	145.975,73	2,28%
2020	6.343.097,66	111.405,58	1,76%
2021	6.509.944,12	147.415,74	2,26%

Achterstal op 31.12	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Huurders	35.067,23	24.675,72	20.721,81	16.796,11	13.721,01	17.616,19	20.804,40	17.897,34	12.315,52
Vertrokken huurders	15.392,85	62.243,26	75.504,61	73.039,09	63.429,38	90.350,36	125.171,30	93.508,24	135.100,22
Totaal achterstal	50.460,08	86.918,98	96.226,42	89.835,20	77.150,39	107.966,55	145.975,70	111.405,58	147.415,74

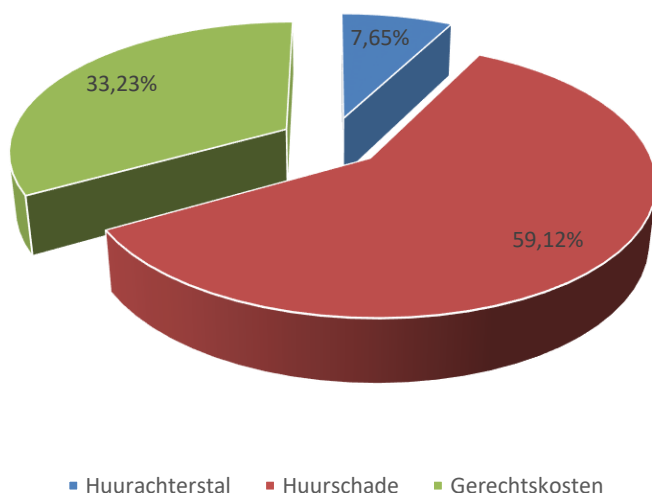
2.5.1. Zittende huurders

Huurders met huurachterstal worden kort opgevolgd aan de hand van het debiteurenreglement van Hacosi.

De huurachterstal van de zittende huurders is van 2020 naar 2021 gedaald van 0,28% naar 0,19 % ten opzichte van de totale huromzet.

2.5.2. Vertrokken huurders

Bij de vertrokken huurders zien we een stijging van de achterstal ten opzichte van het voorbije jaar. De totale achterstal van 135.100,22 euro omvat achterstallen bij vertrokken huurders m.b.t. huishuur, terug te vorderen gerechtskosten en huurschade.



Huurschade

58,50 % van deze totale achterstal omvat huurschade die door de huurder werd aangebracht aan de woning; dit ten bedrage van 79.040,38 euro.

In 2021 zijn er 6 vertrokken huurders met een openstaande schuld huurschade met een totaal van 35.892,71 euro. De overige huurschade betreft schade van vertrokken huurders van vóór 2021 die ofwel zijn verwickeld in een juridische procedure, toegelaten tot collectieve schuldenregeling of vrijwillig een maandelijkse afbetaling doen van hun schuld aan Hacosi.

Huurachterstal

8,61 % van de totale achterstal betreft huurachterstal van vertrokken huurders. Er is een huurachterstal van 3.075,76 euro bij van 5 vertrokken huurders in 2021, het betreft 1 uithuiszetting en 4 overlijdens zonder erfgenamen.

Het resterende gedeelte van de huurachterstal ten bedrage van 8.561,98 euro is huurachterstal van 5 vertrekkende huurders van vóór 2021 waarvan 1 persoon in collectieve schuldbemiddeling zit.

Gerechtskosten

Het gedeelte gerechtskosten omvat o.a. rolzetting, rechtsplegingsvergoeding, gerechtsdeurwaarderkosten en bezettingsvergoeding.

Het totale bedrag van 44.422,10 euro bestaat uit enerzijds 22.418,94 euro van in totaal 3 gerechtelijke dossiers van 2021 en anderzijds uit 22.003,16 euro van 7 gerechtsdossiers van vóór 2021.

3. HUURBEGELEIDING

3.1. BEWONERSDOSSIERS

3.1.1. Totaal aantal bewonersdossiers

In 2021 volgde de sociale dienst 747 **bewonersdossiers** op waarvan:

- 351 nieuwe dossiers van 2021
- 158 openstaande dossiers van 2020
- 73 openstaande dossiers van 2019
- 58 openstaande dossiers van 2018
- 37 openstaande dossiers van 2017
- 28 openstaande dossiers van 2016
- 23 openstaande dossiers van 2015
- 12 openstaande dossiers van 2014
- 7 openstaande dossiers van 2013

Ten opzichte van 2020, toen de sociale dienst 608 dossiers opvolgde, is het aantal opgevolgde dossiers sterk gestegen (stijging van 22,86%). Deze stijging is deels (53 dossiers) te verklaren door het hoger aantal nieuwe bewonersdossiers in 2021 (zie 3.1.2.). Hiernaast stonden er op 1/1/2021 396 oude dossiers tegenover 310 openstaande dossier op 1/1/2020. In de loop van 2021 werden 383 bewonersdossiers afgesloten; dit zijn er 171 meer dan in 2020.

In al deze bewonersdossiers is het de bedoeling om:

- de huurders te ondersteunen in het realiseren van hun rechten en plichten;
- te vermijden dat huurders hun woonst verliezen (= woonzekerheid);
- het goed samenleven tussen huurders te bevorderen (= leefkwaliteit);
- samen met huurders naar oplossingen te zoeken voor de problemen die zich stellen.

De dienst maakt het onderscheid tussen:

- individuele dossiers, waarbij slechts 1 huurder betrokken is;
- bemiddelingsdossiers, waarbij 2 of meer huurders betrokken zijn;
- huisbezoeken bij nieuwe huurders in hun 2-jarige proefperiode;
- steekproefsgewijze onderhoudscontroles bij huurders.

3.1.2. Nieuwe bewonersdossiers in 2021

In 2021 werden 351 nieuwe dossiers aangemeld. Dit is een stijging van 17,79% ten opzicht van 2020, toen 298 nieuwe dossiers werden opgestart. We komen hierdoor terug op ongeveer hetzelfde aantal nieuwe dossiers als in 2016; toen werden 372 nieuwe dossiers opgestart.

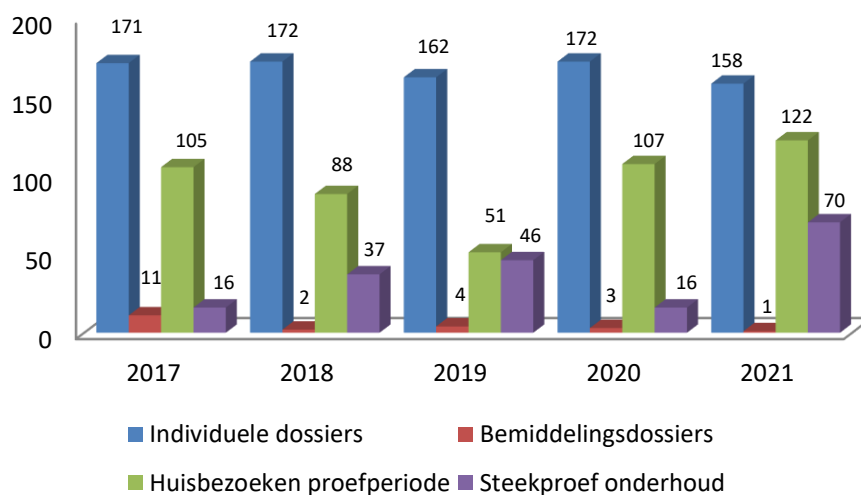
Ten opzichte van 2020 zijn er een aantal verschuivingen zichtbaar in het type dossier.

Zo is er een sterke stijging van het aantal steekproefsgewijze onderhoudscontroles (van 16 in 2020 naar 70 in 2021). Dit komt omdat deze huisbezoeken in 2021 het volledige jaar werden uitgevoerd, terwijl deze in 2020 tot oktober on hold stonden.

De stijging van het aantal huisbezoeken in de proefperiode is een rechtstreeks gevolg van de verhuur van de nieuwe wooncomplexen Hoedemakers, Valeriaan en Museum in 2020.

Tot slot is er een kleine daling van het aantal individuele dossiers en bemiddelingsdossiers.

Bewonersdossiers	2017	2018	2019	2020	2021
Individuele dossiers	171	172	162	172	158
Bemiddelingsdossiers	11	2	4	3	1
Huisbezoeken proefperiode	105	88	51	107	122
Steekproef onderhoud	16	37	46	16	70
Totaal	303	299	263	298	351



Bovenstaande cijfers geven het aantal dossiers weer, niet het aantal huurders. Het kan dus best zijn dat in 1 dossier meerdere huurders betrokken zijn of dat eenzelfde huurder in meerdere dossiers betrokken partij is (vb. in een individueel dossier huurachterstal en in een huisbezoek in de proefperiode).

In de nieuwe dossiers van 2021 onderscheiden we:

- 349 dossiers van huurders;
- 1 dossier van een kandidaat-huurder, waarbij de sociale dienst op huisbezoek ging om de koppeling van een begeleidingscontract aan de huurovereenkomst toe te lichten; dit om onderhoudsproblemen in de toekomst te vermijden. Deze kandidaat-huurder werd in het verleden uitgezet door Hacosi omwille van onderhoudsproblemen.

- 1 dossier van een kandidaat-huurder, waarbij de sociale dienst een sociaal onderzoek deed naar aanleiding van vreemd gedrag van de kandidaat-huurder bij de voorbezichtiging.

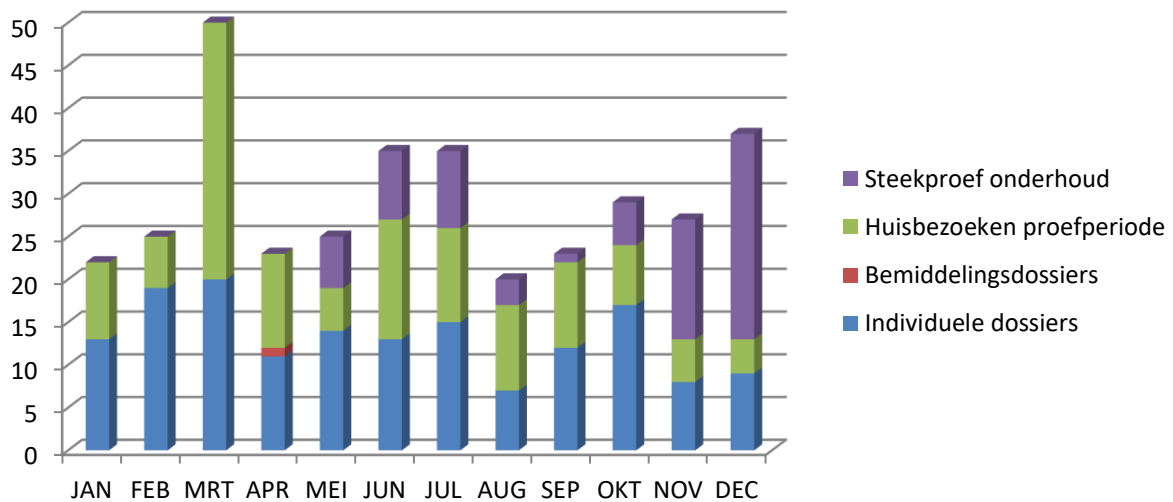
Verhoudingsgewijs werden er in 2021 meer dossiers aangemeld in appartementen dan in woningen:

- Appartementen: 290 dossiers (25,02% op een totaal van 1159 appartementen)
- Woningen: 61 dossiers (13,44% op een totaal van 454 woningen)

Deze tendens stellen we al vast sinds de oprichting van de sociale dienst in 2013.

Het aantal nieuw aangemelde bewonersdossiers wordt **maandelijks** geregistreerd. Gemiddeld dienden zich 29 nieuwe dossiers aan per maand. Dit zijn er gemiddeld 4 meer per maand dan in 2020. Deze stijging is vooral te wijten aan het hoger aantal steekproefsgewijze onderhoudscontroles.

Dossiers 2021	JAN	FEB	MRT	APR	MEI	JUN	JUL	AUG	SEP	OKT	NOV	DEC
Individuele dossiers	13	19	20	11	14	13	15	7	12	17	8	9
Bemiddelingsdossiers	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0
Huisbezoeken proefperiode	9	6	30	11	5	14	11	10	10	7	5	4
Steekproef onderhoud	0	0	0	0	6	8	9	3	1	5	14	24
Totaal	22	25	50	23	25	35	35	20	23	29	27	37

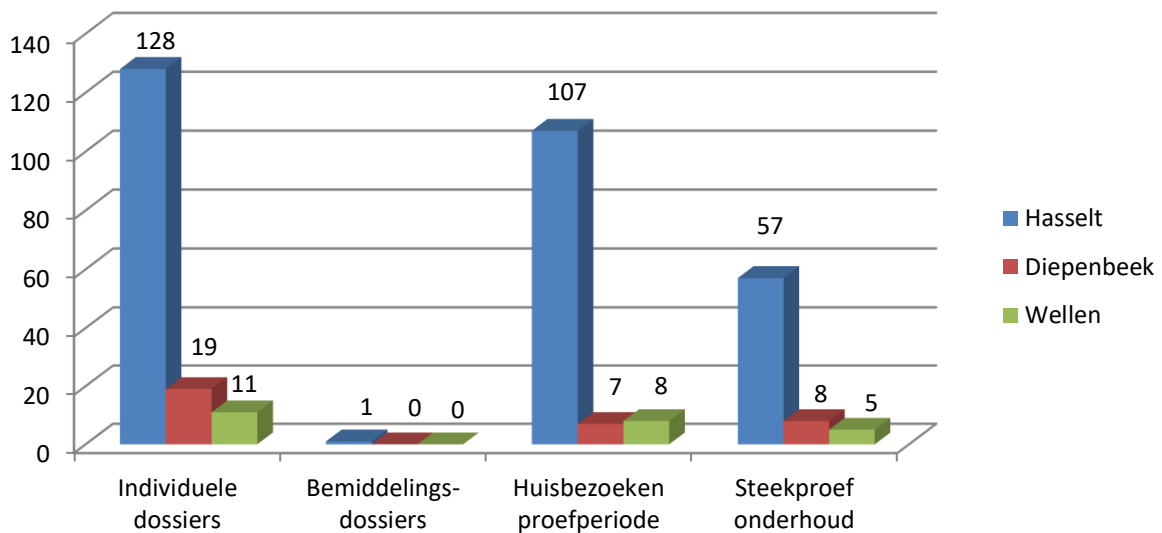


In tegenstelling tot 2020 bleven de huisbezoeken in 2021 gewoon doorlopen, met respect voor de Corona-maatregelen. Er werd alleen rekening gehouden met de bezochte doelgroep; zo werden bijvoorbeeld senioren en huurders met een kwetsbare gezondheid enkel bezocht in periodes van versoepeling van de Corona-maatregelen. De huisbezoeken voor huurachterstal werden wel merendeels vervangen door een telefonisch contact.

De nieuw aangemelde bewonersdossiers worden tevens **per gemeente** geregistreerd. Daar waar het aantal nieuwe dossiers in 2020 meer evenredig verdeeld was over de gemeenten, zien we in 2021 opnieuw meer uiteenlopende cijfers:

- 293 dossiers in Hasselt of 22,37% van alle woongelegenheden in Hasselt;
- 34 dossiers in Diepenbeek of 15,53% van alle woongelegenheden in Diepenbeek;
- 24 dossiers in Wellen of 28,57% van alle woongelegenheden in Wellen.

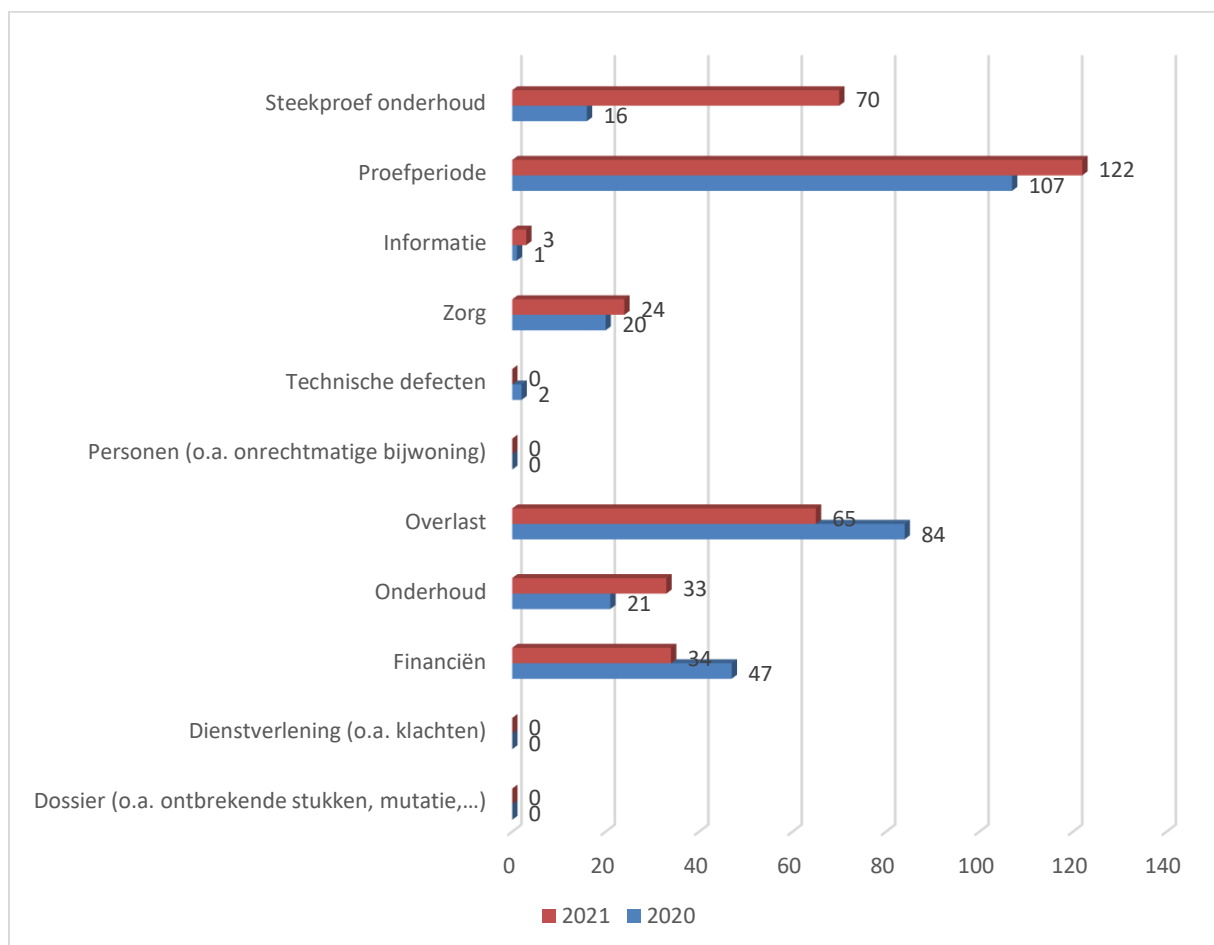
	Individuele dossiers	Bemiddelingsdossiers	Huisbezoeken proefperiode	Steekproef onderhoud	Totaal
Hasselt	128	1	107	57	293
Diepenbeek	19	0	7	8	34
Wellen	11	0	8	5	24
Totaal	158	1	122	70	351



3.1.3. Classificatie nieuwe bewonersdossiers 2021 bij aanmelding

Om een goed zicht te krijgen op de aanmeldingsproblematiek wordt volgend **classificatiesysteem** toegepast:

	2020	2021
Dossier (o.a. ontbrekende stukken, mutatie,...)	0	0
Dienstverlening (o.a. klachten)	0	0
Financiën	47	34
Onderhoud	21	33
Overlast	84	65
Personen (o.a. onrechtmatige bijwoning)	0	0
Technische defecten	2	0
Zorg	20	24
Informatie	1	3
Proefperiode	107	122
Steekproef onderhoud	16	70
Totaal	298	351



Steekproef onderhoud

Steekproefsgewijze onderhoudscontroles worden uitgevoerd:

- sinds begin 2017 bij willekeurig gekozen huurders, zonder dat hier een melding of klacht aan vooraf gaat;
- sinds november 2017 bij huurders die eveneens ingeschreven staan als kandidaat-huurder voor een andere woonst en die intussen bovenaan de wachtlijst voor kandidaat-huurders staan. Op die manier kan de sociale dienst een inschatting maken van het onderhoud van de huidige woonst, alvorens de kandidaat een nieuwe woonst toe te wijzen. Bij vaststelling van slecht onderhoud, zal de huurder zowel in zijn huidige woonst als in zijn nieuwe woonst opgevolgd worden door de sociale dienst en wordt zijn dossier, indien nodig, aangemeld bij de dienst woonbegeleiding van CAW Limburg.

Daar waar dit initiatief in 2020 deels on hold stond, vonden de steekproefsgewijze onderhoudscontroles bij kandidaat-huurders die bovenaan de wachtlijst staan in 2021 opnieuw het hele jaar door plaats.

Dit verklaart meteen waarom er in 2021 70 steekproefsgewijze onderhoudscontroles plaatsvonden tegenover 16 in 2020.

Proefperiode

In totaal werden er in 2021 122 huisbezoeken in de proefperiode afgelegd tegenover 107 in 2020. De stijging van het aantal huisbezoeken in de proefperiode is een rechtstreeks gevolg van de verhuur van de nieuwe wooncomplexen Hoedemakers, Valeriaan en Museum in 2020.

Van de 124 nieuwe huurders die in 2020 bij Hacosi kwamen wonen:

- werden 122 huurders tijdens hun tweejarige proefperiode in 2021 bezocht;
- kon 1 huurder niet bereikt worden wegens vroegtijdige uithuiszetting;
- kon 1 huurder niet bezocht worden wegens overlijden.

Tijdens de huisbezoeken van de proefperiode worden:

- Enerzijds nieuwe huurders bevraagd naar hun tevredenheid over hun woonst, de buurt en de dienstverlening van de maatschappij. Hierbij wordt ook ruimte voorzien voor huurdersvragen of tips.
- Anderzijds controles uitgevoerd op het onderhoud van de woonst. Hierbij worden tips en tricks aangereikt. Indien nodig wordt er in overleg met de huurder een onderhoudsdossier opgestart.

Informatie

In 2021 werden er slechts 3 informatiedossiers geregistreerd. Het ging telkens om een zaalaanvraag voor de collectieve ruimte: 2 aanvragen in De Notelaar en 1 aanvraag in De Roos.

Omwille van Corona werden andere inlichtingsvragen in 2021 altijd telefonisch behandeld, waardoor ze niet apart geregistreerd werden.

Zorg

In 2021 werden er 24 nieuwe zorgdossiers aangemeld. Dit is een lichte stijging ten opzichte van 2020, toen 20 zorgdossiers werden aangemeld. Een belangrijke kanttekening hierbij is dat er naast de aangemelde zorgdossiers, achter heel wat andere dossiers ook een zorgbehoefte van de huurders schuilt (zie ook overlast).

In veel van deze dossiers worden netwerkpartners betrokken om de huurder en/of zijn gezinsleden de nodige ondersteuning te bieden (= curatief).

In 2021 startte de sociale dienst zelf ook 2 preventieve begeleidingen op, dit ter voorkoming van woonproblemen bij afronding van het begeleidingscontract met de huidige hulpverlener. In deze dossiers gaat de sociale dienst minstens om de drie maanden op huisbezoek om de woonsituatie te bespreken, samen met de huurder te evalueren en waar nodig bij te sturen.

Om beter in te kunnen spelen op zorgsituaties stapte Hacosi in 2018 als partner in in het project EKWo (Eigen Kracht Wonen). Dit project is een samenwerkingsverband tussen Reling, CAW Limburg, SHM's en SVK's. Het biedt SHM's en SVK's de mogelijkheid om 'zorgwekkende zorgmijders' aan te melden voor een aanklappende benadering door het EKWo-team. Zo kan Hacosi huurders, waarbij een vermoeden bestaat van een psychiatrische problematiek en die al dan niet bewust een behandelrelatie ontwijken, toch de nodige hulp aanbieden. Vaak leidt een dergelijke problematiek immers tot overlastgedrag of een slecht onderhoud van de woning. Na eerst een relatie met de huurder in kwestie op te bouwen en een inschatting te maken van wat er aan de hand is, zal de hulpverlener van het EKWo-team trachten de huurder toe te leiden naar de gepaste hulp in de regio. In 2021 meldde de sociale dienst 6 huurders aan bij het EKWo-team.

Technische defecten

In de meeste bewonersdossiers komen ook technische vragen aan bod. Intern werd afgesproken om deze vragen rechtstreeks over te maken aan de afdeling Woonprojecten, zonder registratie en opvolging door de sociale dienst. Dit verklaart de afwezigheid van technische meldingen in 2021.

Overlast

In 2021 stellen we een daling vast van het aantal overlastdossiers. Er werden 65 nieuwe dossiers aangemeld, tegenover 84 dossiers in 2020. Het gaat om meldingen van lawaai-overlast, geuroverlast, onverdraagzaamheid tussen burens, ...

In 2021 werden er door Hacosi drie burenruzies overgemaakt aan de Dienst Burenbemiddeling van Politie Limburg Regio Hoofdstad. Hiernaast kregen een aantal huurders het advies om zelf contact op te nemen met de Dienst Burenbemiddeling. Ondanks het vrij hoge aantal overlastmeldingen kon slechts één dossier geregistreerd worden als bemiddelingsdossier. Net als de voorbije jaren stellen we immers vast dat heel wat huurders weigerachtig staan tegenover de aanpak van burenbemiddeling of dat de oorzaak duidelijk bij één der partijen ligt. Het merendeel van de burenruzies wordt daarom als individueel dossier geregistreerd en afgehandeld.

Twee huurdersdossiers, waarin zowel sprake was van overlast als van onderhoudsproblemen, werden in 2021 overgemaakt aan onze advocaat voor ontbinding van de huurovereenkomst via de Vrederechter, waarna een vonnis tot uithuiszetting volgde.

In alle andere dossiers kwam het tot een afsprakenkader of is de opvolging nog lopende.

In de behandeling van overlastmeldingen stelt de sociale dienst vaak vast dat er achter de overlast grote zorgbehoeftes schuil gaan. Dit heeft vermoedelijk te maken met de meer recente ontwikkelingen in het huurdersprofiel, waarbij we vaststellen dat sommige huurders niet over de nodige mogelijkheden en/of vaardigheden beschikken op vlak van wooncultuur en nabuurschap. Meer zorg door de sociale dienst of externe organisaties en een langdurige begeleiding dringen zich dan ook in veel gevallen op. Overlastdossiers kennen meestal een lange opvolgtermijn en worden dus minder snel afgesloten.

Onderhoud

In 2021 startte de sociale dienst 33 nieuwe dossiers van slecht onderhoud van de woonst of de tuin op. Dit is een stijging met 12 dossiers tegenover 2020. Bijkomend zijn ook sommige overlastdossiers te herleiden tot een onderhoudsprobleem.

Net als de andere sociale huisvestingsmaatschappijen in Limburg heeft Hacosi voor de begeleiding van onderhoudsdossiers een samenwerkingsakkoord met de dienst preventieve woonbegeleiding van CAW Limburg. Indien huurders begeleiding willen aanvaarden, kunnen we hun dossier overmaken aan het CAW voor woonbegeleiding.

In 2021 werden er twee onderhoudsdossiers overgemaakt aan CAW Limburg. CAW sloot in 2021 drie dossiers af, twee waarvan de begeleiding werd opgestart in 2020 en één met opstartdatum 2021. Deze dossiers werden positief afgerond en worden verder opgevolgd door de sociale dienst van Hacosi.

Hiernaast werden in 2021 twee onderhoudsdossiers, waarin ook sprake was van overlast, via onze advocaat met de vraag tot ontbinding van de huurovereenkomst voorgelegd aan de Vrederechter, waarna een uithuiszetting volgde. Een derde huurder zegde in de loop van de procedure zelf de huurovereenkomst op, alvorens de Vrederechter een vonnis uitsprak.

De meeste onderhoudsdossiers worden echter opgevolgd door de sociale dienst van Hacosi zelf of door andere zorgpartners (zoals OCMW of Open Thuis). Veel onderhoudsdossiers vragen ook een jarenlange periodieke opvolging. Om hierop goed het overzicht te behouden, maakte de sociale dienst een oplijsting van al deze dossiers, waarbij aan elk dossier een controlefrequentie werd toegekend (om de drie maanden, om het half jaar of jaarlijks).

Samen met de Afdeling Woonprojecten werd er in 2021 een procedure uitgewerkt voor huurders met vocht- en schimmelproblemen. Huurders, bij wie schimmelproblemen ontstaan door hun woongedrag, worden hierdoor ook opgevolgd door de sociale dienst. In 2021 werden zo 5 dossiers opgestart.

Financiën

In 2021 werden 34 nieuwe financiële dossiers aangemeld, tegenover 47 in 2020. Al deze dossiers werden aangemeld door de afdeling Huisvesting, conform de procedure huurachterstallen. Deze schrijft immers voor dat alle dossiers na één maand huurachterstal door de afdeling Huisvesting worden overgemaakt aan de sociale dienst voor een huisbezoek. Vanaf maart 2020 werden deze huisbezoeken tijdelijk geschrapt en werden deze huurders telefonisch gecontacteerd. Dit leidde meestal tot betalingsafspraken of de opmaak van afbetalingsplannen. In 2021 werden 4 huurdersdossiers overgemaakt aan het LAC Wonen. Twee dossiers werden al opgevolgd door de sociale dienst sinds 2019 en 2 dossiers werden opgestart in 2021. Eén van deze huurdersdossiers werd overgemaakt aan onze advocaat en later aan de rechtbank, waarna een vonnis tot uithuiszetting volgde. In de drie andere dossiers werd de schuld aangezuiverd.

Heel wat financiële dossiers kennen een lange opvolgingstermijn. Een dossier wordt immers pas afgesloten als de huurder 3 maanden zonder ondersteuning door de sociale dienst correct betaalt of zijn afbetalingsplan heeft afgerond.

3.1.4. Werkwijze en samenwerkingsverbanden inzake bewonersdossiers

De sociale dienst hanteert diverse methodieken in de opvolging van bewonersdossiers, zoals huisbezoeken (485) en baliegesprekken (105). De medewerker van de sociale dienst participeert tevens aan relevante LCO's (3) en hulpverlenersgesprekken (1). Ten opzichte van 2020 is het aantal huisbezoeken terug sterk gestegen, van 302 in 2020 naar 485 in 2021. Dit is te verklaren door het stopzetten van de huisbezoeken in april en mei 2020 omwille van Corona. Doordat de huisbezoeken wegens huurachterstal nog niet heropgestart zijn, blijft het aantal huisbezoeken wel lager dan voor Corona. Het aantal baliegesprekken blijft ongeveer gelijk.

In 2017 werd in samenwerking met OCMW Hasselt de methodiek van het LAC Wonen uitgebreid naar huurders die hun woonst dreigen te verliezen omdat ze niet aan hun huurdersverplichtingen voldoen. Het gaat hierbij om andere redenen dan het niet-betalen van de maandelijkse huur, wat nog steeds wordt behandeld in het reguliere LAC Wonen. In 2021 werden geen huurdersdossiers doorverwezen naar dit nieuwe LAC Wonen.

Gelet op de complexiteit van de aangemelde bewonersdossiers en het belang van allianties met andere instellingen, werkt de sociale dienst in tal van dossiers samen met partners:

- diensten Hacosi
- OCMW van Hasselt, Diepenbeek en Wellen
- stedelijke en gemeentelijke diensten (technische dienst, wijkmanagement, ...)
- politie Limburg Regio Hoofdstad en politie Kanton Borgloon
- dienst burenbemiddeling
- CAW Limburg
- EKWo
- begeleidingsorganisaties zoals Open Thuis, Reling, Asster, ...
- bewindvoerders
- huisartsen en verplegend personeel
- ...

3.1.5. Gekende huurders bij sociale dienst

In 2021 zijn er 1245 huurders gekend bij de sociale dienst, waarvan er in de loop van 2021:

- 51 huurders verhuisden buiten het patrimonium van Hacosi;
- 19 huurders overleden.

Van de 1.526 zittende huurders op 31/12/2021 zijn er dus 1175 gekend bij de sociale dienst (77,00%). Dit is een stijging met 50 huurders tegenover 31/12/2020, toen er 1125 huurders gekend waren.

3.2. INTERNE EN EXTERNE SAMENWERKING

3.2.1. Intern

Om de interne samenwerking te optimaliseren, participeert de sociale dienst aan volgende **interne overlegmomenten**:

- kernteam;
- 3-wekelijks overleg tussen sociale dienst en de directie;
- ad hoc overleg met Afdeling Huisvesting en de Afdeling Woonprojecten.

3.2.2. Extern

In 2021 evalueerde Hacosi de samenwerking met volgende **netwerkpartner**:

- EKWo

Hiernaast participeert de sociale dienst actief aan volgende **werkgroepen**:

- Woon-wijkoverleg H. Hart
- Woon-wijkoverleg Banneux

Omwille van Corona werd de kerngroep Kansarmoede Stad Hasselt tijdelijk on hold gezet.

4. BEWONERSINITIATIEVEN

4.1. BEWONERSVERGADERINGEN

In 2021 organiseerde de sociale dienst 3 reguliere bewonersvergaderingen en 4 halgesprekken. Tijdens deze vergaderingen werden volgende agendapunten behandeld:

- technische vragen/opmerkingen van huurders over de collectieve delen
- samenleven met burens
- het project rond waterarmoede (in 2017 opgestart met middelen van de Koning Boudewijnstichting en de Nationale Loterij en vanaf 5/6/2018 uitgevoerd met eigen middelen van Hacosi)

Datum	Appartementsgebouw	Aantal uitgenodigde appartementen	Aantal deelnemende appartementen	Aantal deelnemende bewoners
23/09/2021	Lucien Nolensstraat 8 - 3500 Hasselt	9	7	9
28/09/2021	Dr.J. Grouwelsstraat 9-11 – 3590 Diepenbeek	12	11	13
12/10/2021	Korte Breestraat 131-153 – 3500 Hasselt	20	5	5
19/10/2021	Hovenstraat 46-48 – 3500 Hasselt	11	1	1
26/10/2021	Bloemenstraat 48 – 3500 Hasselt	8	8	9
9/11/2021	Herkenrodesingel 5/A – 3500 Hasselt	8	5	5
9/11/2021	Herkenrodesingel 5/C – 3500 Hasselt	7	4	4
TOTALEN		75	41	46

Op deze vergaderingen werden 41 van de 75 uitgenodigde appartementen vertegenwoordigd door één of meerdere huurders. Dit betekent een opkomst van 55%. Hiermee bereiken we terug dezelfde opkomstcijfers als voor de Corona-periode.

Omwille van Corona vonden in 2021 slechts 7 bewonersvergaderingen plaats. De andere geplande vergaderingen werden noodgedwongen geannuleerd.

Normaal organiseert Hacosi ook vergaderingen in haar nieuwe panden, maar omwille van Corona vonden deze niet plaats in 2020 en 2021. Daarom werden de huurders van appartementencomplexen Hoedemakers en Valeriaan in 2021 schriftelijk bevestigd naar hun bevindingen omtrent:

- technische opmerkingen over gemeenschappelijke delen
- onderhoud van gemeenschappelijke delen
- samenleven met burens
- huisregels

De respons op deze bevestiging was zeer goed:

- Hoedemakers: respons van 34 op 40 huurders
- Valeriaan: respons van 18 op 18 huurders

4.2. ZITDAG TER HILST

Zoals vastgelegd in het actieplan van het buurtopbouwtraject Ter Hilst, startte de sociale dienst in mei 2019 een wekelijkse zitdag op in de wijk.

Dit betekent dat de sociale dienst van Hacosi elke maandag van 13u30 tot 15u30 aanwezig is in buurthuis De Magneet om huurders verder te helpen. Ze kunnen er terecht met vragen of problemen rond huurachterstal, het onderhoud van hun woonst of problemen met hun burens.

Tijdens de zitdagen komen huurders ook regelmatig met vragen voor de technische dienst (Afdeling Woonprojecten), vragen over hun huurdersdossier of hun plaats op de wachtlijst. Hiervoor wordt vanop de zitdag telefonisch contact opgenomen met de betreffende dienst voor een zo vlot mogelijke dienstverlening.

Omwille van Corona werd de wekelijkse zitdag tot eind september 2021 geannuleerd. Van 4/10/2021 tot en met 31/12/2021 registreerden wij:

	Aantal Huurders	Aantal Kandidaat – huurders	Sociale dienst	Afdeling Huisvesting	Afdeling Woonprojecten	Totaal
Totaal	10	3	8	6	0	13

4.3. KUNST IN TER HILST

Naar aanleiding van het buurtopbouwtraject dat in 2014 startte voor de wijk 'Ter Hilst' te Hasselt, namen de dienst Wijkmanagement en de dienst cultuur van Stad Hasselt samen met Z33 het initiatief een kunstwerk in de openbare ruimte in de wijk Ter Hilst uit te werken. De sociale dienst van Hacosi zetelt samen met o.a. de dienst uitvoeringen van Stad Hasselt, Kaza Koala, Open School en Arktos in de stuurgroep van dit initiatief.

Naast het voorzien van een kunstwerk wil het project een positieve sociale cohesie in de wijk realiseren. Hacosi stelde 5.000 euro ter beschikking stellen van het project, voornamelijk voor de uitvoering van het participatieluik.

Na bespreking van alle creatieve voorstellen, werd er uiteindelijk gekozen voor een bijzondere schildering op de brug die de twee delen van de wijk met elkaar verbindt.

Omwille van de Corona-lockdown werd het project in maart 2020 tijdelijk on hold gezet en vond de uitvoering plaats in 2021.



Het portret van één van de wijkbewoners, Stefan Vanmuysen.

4.4. VERHUISBEGELEIDING PAALSTEENSTRAAT

Naar aanleiding van grote renovatiewerken in het appartementencomplex, gelegen Paalsteenstraat 33 te Hasselt, dienden de vijf zittende huurders verplicht te verhuizen.

Na toelichting van de plannen:

- Besliste één huurder te verhuizen naar de privé-markt;
- Kozen de vier andere huurders ervoor te verhuizen binnen het patrimonium van Hacosi.

Deze vier huurders werden bij hun verhuis ondersteund door Hacosi:

- Voor drie van deze huurders stelde Hacosi een verhuysfirma aan. De vierde huurder wenste de verhuis zelf te organiseren. De praktische voorbereiding van deze verhuis werd intensief opgevolgd door de sociale dienst van Hacosi.
- De vier huurders werd een budget van 1500 euro aangeboden voor schilderwerken, gordijnen,... mits voorlegging van de aankoopfacturen.
- Hacosi werkte voor alle huurders een verhuisfolder op maat uit, met hierin alle praktische informatie.

4.5. KAZA KOALA

Sinds september 2018 verhuurt Hacosi in de wijk Ter Hilst een woning (buiten sociaal huurstelsel) in kader van gemeenschapsvoorziening aan vzw Domo in functie van Kaza Koala.

Kaza Koala is een speel- en ontmoetingsplek voor (groot)ouders en kinderen tussen 0 en 3 jaar. Er worden activiteiten georganiseerd voor ouders, terwijl de kinderen in een andere ruimte worden opgevangen door ervaren kinderverzorgers. Zo kan men ervaren hoe het is om in alle vertrouwen je kindje te laten opvangen en het kind leert gelijktijdig in een groepje met andere kinderen samen te zijn. De kinderen spelen er, doen nieuwe ervaringen op, leren afstand nemen en worden zo ook voorbereid op de opvang of kleuterschool.

De partners van het KOALA-project zijn: Stad Hasselt – dienst wijkmanagement en opvoedingswinkel, De Hummeltjes (kinderdagverblijf), DOMO Hasselt vzw (vrijwilligersorganisatie die opvoedingsondersteuning biedt aan gezinnen, die het tijdelijk moeilijk hebben en daardoor kwetsbaar zijn) en Kind & Taal vzw (organisatie die zich focust op ouder-kind interactie, het bevorderen van de taal- en denkontwikkeling en opvoedingsondersteuning).

Door het verhuren van een woning van Hacosi voor dit project staat het project direct midden in het bindweefsel van de wijk.

Het voordeel is dat ze zich daardoor erg zichtbaar in de wijk hebben kunnen nestelen en creëren daardoor:

- Een stimulerende functie naar andere ouders met kinderen wanneer er buiten gespeeld wordt.
- Een sociale controle functie naar de buurt.
- Een signaalfunctie in de wijk.
- Nieuwe positieve invloeden in de wijk, waarbij ook ouders van buiten de wijk worden gestimuleerd om naar Ter Hilst te komen.

Dit initiatief werd in 2021 verdergezet.

4.6. VOLKSTUIN TER HILST

In het kader van het buurtopbouwtraject dat in 2014 startte voor de wijk 'Ter Hilst' te Hasselt, namens de dienst wijkmanagement van de Stad Hasselt en Arktos (= vormingsorganisatie die werkt met kinderen en jongeren van 6 tot 25 jaar en dewelke in Ter Hilst instaat voor de jongerenwerking) het initiatief een groentetuin (volkstuin) in te richten in de wijk voor zowel kinderen als volwassenen.

Naast het voorzien van gezonde voeding wil het project een initiatief zijn inzake het realiseren van een positieve sociale cohesie in de wijk.

Hacosi verleende in 2015, als projectpartner, haar goedkeuring voor de inrichting van de volkstuin op een braakliggend terrein achter het ontmoetingscentrum "De Magneet".

De volkstuin maakt intussen deel uit van de basiswerking in de wijk Ter Hilst en werd bijgevolg ook in 2021 verder gezet.

4.7. PARTICIPATIE IN WIJKINITIATIEVEN

In 2021 nam Hacosi deel aan volgende wijkfeesten:

- 29/08/2021: ontbijtbrunch/wijkfeest Ter Hilst
- 26/09/2021: Banneux Feest!

Hacosi werkte ook mee aan de wijkkranten van Ter Hilst, Banneux en Heilig Hart.

5. ONDERHOUD & HERSTELLINGEN

5.1. MELDINGEN & ACTIES DOOR EIGEN REGIE EN EXTERNEN

Huurders kunnen zowel telefonisch, via mail of persoonlijk aan het loket melding doen van één of meerdere technische problemen. De meldingen worden geregistreerd waarna er een afspraak wordt vastgelegd voor eventuele herstellingen.

Verder worden er ook meldingen opgemaakt voor werken die uitgevoerd dienen te worden in onze leegstaande woningen, dit in eigen regie of door externe aannemers.

In 2021 werden er door de technische dienst 1.992 meldingen opgemaakt.

Hiervan zijn:

- 1.576 interne werkbonnen, deze herstellingen zijn uitgevoerd door de techniekers van Hacosi.
- 173 externe werkbonnen, dit zijn herstellingen uitgevoerd door de dakwerker.
- 281 externe werkbonnen, dit zijn herstellingen uitgevoerd door de elektriciens.
- 183 interne plaatstaten, dit zijn herstellingen uitgevoerd in leegstaande panden door onze eigen techniekers.
- 104 externe plaatstaten, dit zijn herstellingen uitgevoerd in leegstaande panden door onze externe aannemers.

5.2. MELDINGEN COFELY SERVICES

De firma Cofely Services voert het onderhoud en de herstellingen aan cv- en warmwaterinstallaties uit.

Voor deze herstellingen kreeg de firma Cofely Services volgende oproepen binnen gedurende de jaren 2015 t.e.m. 2021:

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Oproepen via callcenter (tijdens de kantooruren):	708	899	7018	584	394	858	865
Oproepen via wachtdienst (buiten de kantooruren, weekends en feestdag):	48	119	103	70	94	52	87
Totaal aantal oproepen:	756	1018	821	654	488	910	952

Oproepen via callcenter (tijdens de normale kantooruren) 2020:

Dit zijn de oproepen van januari tot december 2021 , **865 oproepen**.

Oproepen via wachtdienst (buiten de kantooruren, weekends en feestdagen):

Er zijn **87 oproepen** geweest over het volledige jaar 2021.

5.3. ONDERHOUD EN HERSTELLINGEN NA VERTREK HUURDER

Hacosi wil steeds kwaliteitsvolle en duurzame woonegelegenheden blijven aanbieden en in stand houden. Hierdoor zijn investeringen in onderhouds- en renovatiewerken noodzakelijk.

Onze woningen worden bij elke verhuis in orde gebracht. Er wordt een onderscheid gemaakt tussen woningen die 30 jaar of ouder zijn en de jongere woonegelegenheden. De woningen ouder dan 30 jaar worden grondig gerenoveerd om huurders het nodige woon- en leefcomfort te bieden.

Onder totaalrenovatie verstaan we minimaal vervangen van vloeren en wandtegels, deuren en keukens, sanitair en CV, elektriciteit van wooneenheden die vrij kwamen tussen 01/01/2021 en 31/12/2021.

Naar aanleiding van een globale visie voor de wijken Ter Hilst en Banneux (G06) werd in 2021 beslist om de totaalrenovaties hier te beperken. De panden waar totaalrenovatie nodig is, gelegen in andere wijken, werden verschoven naar 2022.

Overzicht volledig gerenoveerde woonegelegenheden van 2008 t.e.m. 2021:

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Appartementen:	2	5	14	15	15	8	4	9	8	9	6	5	1	0
Woningen:	1	5	16	16	15	16	18	14	11	3	12	16	0	0
TOTAAL:	3	10	30	31	30	24	22	23	19	12	18	21	1	0

5.4. TERUGKERENDE ONDERHOUDSWERKEN

5.4.1. Groenonderhoud

Het onderhoud van het gemeenschappelijk groen wordt uitgevoerd in opdracht van Hacosi. Dit omvat enerzijds het groenonderhoud aan de gemeenschappelijke delen van het patrimonium en anderzijds het groenonderhoud rondom de burelen. Hiervoor doen we beroep op een externe firma.

Voor de gemeenschappelijke delen van het volledige patrimonium omvat dit het grasmaaien, snoeiwerk, onkruid wieden en sproeien tegen onkruid op verharde delen.

Rondom de burelen van Hacosi omvat dit snoeiwerk, onkruid wieden en sproeien tegen onkruid op verharde delen.

Volgende tabel geeft een overzicht weer van de totale uitgaven van deze onderhoudswerken gedurende de jaren 2015 t.e.m. 2021:

	Grasmaaien	Groenonderhoud
Jaar	Prijs incl. BTW	Prijs incl. BTW
2015	€ 18.159,68	€ 9.825,20
2016	€ 14.055,36	€ 13.437,00
2017	€ 18.476,70	€ 13.437,05
2018	€ 18.277,05	€ 13.437,05
2019	€ 19.195,44	€ 19.257,17
2020	€ 24.156,56	€ 22.875,37
2021	€ 23.983,72	€ 21.473,53

Sinds 2019 zijn ook de snoeibeurten van bomen in de gemeenschappelijke tuinen mee opgenomen.

5.4.2. Diverse onderhoudswerken

In 2018 werd er een nieuwe 5-jarige onderhoudsplanning opgemaakt. Hiervoor werd de combinatie van de conditiemeting (opgemaakt in 2018), de afschrijving van gebouwonderdelen en de wettelijke verplichtingen op gebied van energie (ERP 2020) afgestemd op de financiële planning van Hacosi. In 2021 stonden er enkele projecten hiervan gepland.

Vervangen van vloeren, keukens, sanitair e.d. wordt voornamelijk bij leegstand behandeld.

De schilderwerken van het buitenschrijnwerk van project Paenhuys (G59) werd in 2021 uitgevoerd.

Gevelschilderwerken in de Bonnefantenstraat (G26) en Witte Nonnenstraat (G27) mochten niet in uitvoering van Stad Hasselt wegens de reeds grote werken in de straat (project De Bonnefant). Einde van de werken worden voorzien in 2022, hierop volgend zullen wij een aannemer aanstellen voor de gevelschilderwerken.

5.4.3. Periodieke controles en onderhoud

Algemeen:

Om het patrimonium van Hacosi blijvend functioneel te houden en te voldoen aan de geldende regelgevingen, worden er periodieke controles en periodieke onderhoudsbeurten uitgevoerd op diverse werkdomeinen.

Deze controles worden deels uitgevoerd door eigen medewerkers van Hacosi, deels door aangestelde externe firma's.

Controles en onderhoud in eigen regie:

- controle riolering: afvoeren, controleputten, septische putten, terugslagkleppen
- controle kelders: pompen, algemeen onderhoud
- controle buitenschrijnwerk: glas, sluitingen, poorten
- controle veiligheid: trappen, evacuatieplannen, rookmelders, ...
- controle bergingen: onderhoud, verlichting
- controle aanleg: parkeerbeugels, onderhoud algemeen, groenonderhoud rond gebouwen, inritten
- controle met oog op renovatie na opzeg (plaatsbeschrijvingen)

Controles en onderhoud door externe firma's:

- controle daken: dakgoten, dakpannen, lekken, scheuren platte daken, verstopping afvoeren
- controle veiligheid: blussers, koepels, haspels
- jaarlijkse wettelijke keuringen van brandbestrijdingsmiddelen en rookluiken
- controle liften: onderhoud, werking
- periodieke controle en keuring van liften
- tweejaarlijks onderhoud en ontkalken van cv-installaties

Periodiek onderhoud en keuring van liften:

De liften binnen het patrimonium van Hacosi worden periodiek onderhouden door een liftfirma en daarboven periodiek gekeurd door een erkend keuringsorganisme.

Zowel het onderhoud als de keuringen gebeuren 2 maal per jaar:

	2016	2017	2018	2019	2020	2021
# liften	26	27	27	27	31	34

Onderhoud verwarmingsinstallaties door Cofely Services:

Cofely Services voert naast de herstellingen ook het onderhoud uit van de verwarmingsinstallaties binnen het patrimonium van Hacosi. Dit onderhoud gebeurt om de 2 jaar, zoals wettelijk verplicht.

Het betreft volgende onderhoudsbeurten per jaar:

	2016	2017	2018	2019	2020	2021
# onderhoudsbeurten	714	560	941	519	531	468

Periodiek onderhoud van brandbestrijdingsmiddelen:

De brandbestrijdingsmiddelen worden jaarlijks gecontroleerd en onderhouden door een externe firma. Sinds 2015 worden ook de rookkoepels gecontroleerd:

	2016	2017	2018	2019	2020	2021
# brandblussers	454	462	462	441	513	445
# brandhaspels	84	84	84	87	91	85
# koepels	76	78	78	79	89	78

Het aantal kregen wij door van de onderhoudsfirma Ardor.

5.5. ENERGIEPRESTATIECERTIFICATEN

5.5.1. EPC

Vanaf 01/09/2009 moet elke verhuurder van een woning aan zijn huurder een energieprestatiecertificaat of EPC kunnen voorleggen.

Door de Raad van Bestuur werd TDE bvba uit Hasselt als erkende deskundige aangesteld om deze certificaten op te stellen voor Hacosi.

Bij elke nieuwe verhuring wordt de woongelegenheden bezocht en aan de hand van plannen, aanbestedingsdocumenten, waarneming, opmeting, e.d. berekent de deskundige de verwarmings- en isolatieaspecten, maar ook een aantal zeer uiteenlopende criteria zoals bezonning, schaduw, koeling, verluchting, ... en de hieraan verbonden energieverbruiken en levert hiervan een EPC af, dat gedurende 10 jaar geldig blijft.

5.5.2. EPB-atteest

Bij de nieuwbouwprojecten wordt er per werf door de EPB-verslaggever een energieprestatie-certificaat per wooneenheid afgeleverd bij oplevering.

Het certificaat geeft ons een beeld van het globale energieverbruik van de huurwoning.

5.5.3. Overzicht

Overzicht opgemaakte EPC's en EPB-attesten:

Overzicht bouwjaar	Aantal wooneenheden	Aantal EPC attesten	Aantal EPB attesten
1950-1980	511	326	0
1981-1990	100	64	0
1991-2000	282	127	0
2001-2010	362	145	14
2011-2021	340	52	339
Totaal wooneenheden	1595	714	353
	Wooneenheden	Attesten percentage	Attesten totaal
Totaal	100%	65%	1067

We zijn in het bezit van 1.067 attesten op 1.590 wooneenheden.

6. KLACHTENBEHANDELING

6.1. CIJFERGEGEVENS

	Aantal
Totaal aantal klachten	6
Aantal ontvankelijke klachten:	6

Aantal (deels) gegronde klachten:	2
-----------------------------------	---

Aantal (deels) opgeloste klachten:	2
------------------------------------	---

6.2. KLACHTENBEELD

Klacht 1 : zittende huurder verhuist naar een grotere woning en maakt zich zorgen dat de beloofde renovatiewerken niet tijdig in orde zullen zijn tegen dat men inhuist

1,5 maand voor inhuis maakt de huurder zich zorgen dat de woning die hij gaat betrekken niet klaar zal zijn, aangezien er veel renovatiewerken zijn gepland.

Naar aanleiding van de bezorgdheid van de huurder, maakte de klachtenbehandelaar een gedetailleerd overzicht over aan de huurder inzake de werken die in de periode van leegstand worden uitgevoerd.

Bij de ingaande plaatsbeschrijving (1 week voor aanvang huur) waren er 4 punten die opgemerkt werden door Hacosi die niet in orde waren, waaronder op te voegen plinten in inkomhal, plaatsing bovenste strook wandtegels, plaatsing sifon op leiding voor wasmachine, loshangende haak radiator slaapkamer.

Deze punten werden nog voor de ingangsdatum van de huur aangepakt.

Klacht 2: levering huishoudelektro misgelopen bij huurder door niet-bereikbaarheid appartement

Huurder deed een laattijdige aanvraag bij Hacosi voor het weghalen van de paaltjes voor een levering van groot huishoudelektro. De huurder eiste dat Hacosi de kost van de misgelopen levering betaalde.

De aanvraag voor het weghalen van de paaltjes voor de levering gebeurde slechts 2 dagen op voorhand. Hacosi kon hier bijgevolg niet verantwoordelijk gesteld worden voor het niet plaatsvinden van de levering.

Er bestond bovendien geen duidelijkheid over de extra kost die de huurder betaalde voor de levering die niet kon plaatsvinden.

Klacht 3: uit de vragenlijst klantentevredenheid blijkt dat nieuwe huurder niet tevreden is over de uitleg bij de ingaande plaatsbeschrijving. Woning was vuil bij overdracht sleutels

Naar aanleiding van de klacht ging er een medewerker van de afdeling Woonprojecten ter plaatse. Onze medewerker stelde vast dat er een aantal vlekken zijn op de vloer in de woning die niet weg te krijgen zijn. Deze informatie werd bij opgenomen in de ingaande plaatsbeschrijving.

De mindere communicatie van het extern bureau dat de plaatsbeschrijvingen uitvoert in opdracht van Hacosi werd met hen opgenomen.

Klacht 4 & 5: Huurder klaagt dat medebewoonster van appartementsgebouw toegang gekregen heeft tot de bovengrondse fietsenstalling.

Identieke klacht van 2 huurders dat een medehuurder ook toegang kreeg tot de bovengrondse fietsenstalling.

In het desbetreffende project werd er bovengronds een extra fietsenstalling voorzien, aangezien het niet evident is voor alle huurders om met de fiets de helling van de ondergrondse parkeergarage te overbruggen.

Huurders die om medische redenen gebruik wensten te maken van de bovengrondse fietsenstalling konden hiervoor een schriftelijke aanvraag indienen.

De huurders vonden het niet kunnen dat een medehuurder toegang kreeg tot de fietsenstalling voor het stallen van haar rolstoel. Mede omdat er al burens conflicten waren.

De aanvraag werd behandeld conform de procedure. Hacosi kan geen rekening houden met conflicten tussen verschillende bewoners voor het al dan niet toelaten van het gebruik van de fietsenstalling.

Klacht 6: Huurder geeft aan dat er een lek is aan dak appartementsgebouw.





Huurder meldt al in het voorjaar aangegeven te hebben dat er een lek is aan het appartementsgebouw. Uit binnengekomen meldingen blijkt dat de eerste melding gemaakt werd eind juni. De melding werd tijdig doorgegeven aan de dakwerker, maar werd mede door het bouwverlof iets later dan voorzien uitgevoerd.

6.3. CONCRETE REALISATIES & VOORSTELLEN

Per kwartaal is er een samenkomst met de firma die de ingaande en uitgaande plaatsbeschrijvingen uitvoert. Hierbij worden pijnpunten besproken en kan er kort op de bal gespeeld worden bij onduidelijkheden.

Hacosi implementeerde een nieuw opvolgsysteem voor de verhuring van woningen vanaf de opzeg over uitvoering der werken tot de nieuwe verhuring.

PASSIVA				
	31/12/2021		31/12/2020	
EIGEN VERMOGEN	20.105.049,95	16,39%	20.568.702,35	16,74%
Kapitaal	7.606,29	0,01%	7.606,29	0,01%
Geplaatst Kapitaal	29.675,00		29.675,00	
Niet-opgevraagd kapitaal	-22.068,71		-22.068,71	
Herwaarderingsmeerwaarden	0,00	0,00%	0,00	0,00%
Reserves	8.140.966,44	6,64%	8.140.966,44	6,63%
Wettelijke reserve	2.995,50		2.995,50	
Onbeschikbare reserves	7.814.393,31		7.814.393,31	
Belastingvrije reserves	323.577,63		323.577,63	
Overgedragen verlies	-314.542,32	-0,26%	-258.492,04	-0,21%
Kapitaalsubsidies	12.271.019,54	10,00%	12.678.621,66	10,32%
VOORZIENINGEN EN UITGEST.BELAST	1.141.231,10	0,93%	1.261.083,56	1,03%
Voorzieningen risico's en kosten	495.501,05	0,40%	593.900,77	0,48%
Pensioenen en soortgelijke verpl.	0,00		0,00	
Belastingen	0,00		0,00	
Grote herstellingen en onderhoud	495.501,05		593.900,77	
Overige risico's en kosten	0,00		0,00	
Uitgestelde belastingen	645.730,05	0,53%	667.182,79	0,54%
SCHULDEN	101.416.625,73	82,68%	101.033.367,92	82,23%
Schulden op meer dan één jaar	96.207.233,84	78,43%	96.029.768,56	78,16%
Financiële schulden	94.875.476,33		94.742.503,45	
Overige schulden	1.331.757,51		1.287.265,11	
Schulden op ten hoogste één jaar	4.614.590,15	3,76%	4.542.981,52	3,70%
Schulden > 1 jr die binnen jr vervallen	3.292.650,06		2.982.263,01	
Financiële schulden	0,00		0,00	
Handelsschulden	593.020,12		789.640,13	
Schulden belastingen/bezoldigingen	672.787,38		716.494,54	
Overige schulden	56.132,59		54.583,84	
Overlopende rekeningen	594.801,74	0,48%	460.617,84	0,37%
TOTAAL DER PASSIVA	122.662.906,78	100,00%	122.863.153,83	100,00%

RESULTATENREKENING				
	31/12/2021		31/12/2020	
Omzet (huur + huurlasten)	6.509.944,12	100,00%	6.343.097,66	100,00%
Handelsgoed/Grond- en hulpstoffen	-59.145,29	-0,91%	-45.763,64	-0,72%
Geproduceerde vaste activa	30.066,37		40.838,91	
Andere bedrijfsopbrengsten	476.283,78		350.257,98	
Brutomarge	6.957.148,98		6.688.430,91	
Diensten en diverse goederen	-1.898.148,06	-29,16%	-1.625.346,18	-25,62%
Bezoldigingen, soc.lasten en pens.	-931.146,57	-14,30%	-892.635,44	-14,07%
Afschrijvingen vaste activa	-3.555.619,05	-54,62%	-3.332.433,97	-52,54%
Waardevermind. Vlottende activa	-51.267,37	-0,79%	37.532,39	0,59%
Voorzieningen risico's en kosten	98.399,72	1,51%	17.435,65	0,27%
Andere bedrijfskosten	-688.625,48	-10,58%	-761.206,16	-12,00%
Bedrijfsresultaat	-69.257,83 	-1,06%	131.777,20	2,08%
Financiële opbrengsten	1.261.729,47	19,38%	1.282.226,68	20,21%
Financiële kosten	-1.966.052,58	-30,20%	-1.988.965,84	-31,36%
Resultaat gewone bedrijfsuitoefening	-773.580,94 	-11,88%	-574.961,96	-9,06%
Uitzonderlijke opbrengsten	845.487,57	12,99%	293.286,92	4,62%
Uitzonderlijke kosten	-151.000,00	-2,32%	0,00	0,00%
Resultaat vóór belastingen	-79.093,37 	-1,21%	-281.675,04	-4,44%
Onttrekking uitgest. belastingen	23.043,09	0,35%	25.604,99	0,40%
Belastingen	0,00	0,00%	-2.421,99	-0,04%
TE BESTEMMEN RESULTAAT BOEKJAAR	-56.050,28 	-0,86%	-258.492,04	-4,08%

8. VERSLAG RAAD VAN BESTUUR

Geachte aandeelhouder,

Wij hebben de eer de jaarrekening over het boekjaar eindigend op 31/12/2021 aan uw goedkeuring voor te leggen. Voorliggend verslag is opgemaakt in toepassing van de artikelen 3:5 en 3:6 van het Wetboek van Vennootschappen en Verenigingen.

De boekhouding wordt gevoerd en de jaarrekening wordt opgesteld in Euro.

Voor een gedetailleerd overzicht van de cijfers met betrekking tot boekjaar 2021 en de vergelijking hiervan met de cijfers van boekjaar 2020 verwijzen wij naar onderstaande analyse:

8.1. OPBRENGSTEN

De **omzet** (rek.70) van HACOSI bestaat uit de som van de huren, huurprijsverminderingen (gezinskorting/patrimoniumkorting/vermindering OV), huurprijsverhogingen en de doorgerekende huurlasten. Tijdens het boekjaar 2021 realiseerde HACOSI een omzet van 6.509.944,12 euro; dit is 2,6% meer dan in 2020 toen deze 6.343.097,66 euro bedroeg.

Kosten van toezicht en administratie (rek.72) voor nieuwbouwprojecten door de technisch-administratief medewerker werden **geactiveerd** voor een bedrag van 30.066,37 euro. Deze zullen samen met de desbetreffende projecten mee afgeschreven worden en op die manier gespreid in de tijd in het resultaat opgenomen worden.

Bedrijfssubsidies, de recuperatie van kosten,... worden geboekt onder de post **andere bedrijfsopbrengsten** (rek.74). Voor het boekjaar 2021 bedroegen deze 476.283,78 euro, ten opzichte van 350.257,98 euro tijdens het boekjaar 2020. Een stijging van 126.025,80 euro die toe te schrijven is aan een stijging van de -1% interestsubsidie die we ontvingen op de lopende FS3-leningen doordat deze leningen overgingen van de opnamefase naar de aflossingsfase.

Naast het jaarlijks in het resultaat nemen van de kapitaalsubsidies die we in het verleden onder bepaalde financieringssystemen voor enkele nieuwbouwprojecten ontvingen, omvatten de **financiële opbrengsten** (rek.75) ook de intresten die we ontvingen op de rekeningen-courant alsook de interestsubsidies die we voor de FS3-leningen ontvingen ter compensatie van de betaalde intresten op de FS3-leningen. In 2020 bedroegen de financiële opbrengsten 1.261.729,47 euro, in 2020 was dat 1.282.226,68 euro. Door de verlenging van de afschrijvingstermijn van 33 jaar naar 50 jaar op de gebouwen die vanaf 2011 in het patrimonium werden opgenomen (wijziging boekhoudbesluit), werd ook het in het resultaatnemen van de overeenkomstige kapitaalsubsidies (over 50 jaar ipv over 33 jaar) aangepast. Hierdoor was er een lichte afname van de financiële opbrengsten.

De verkoop van 5 sociale huurwoningen resulteerde in een **uitzonderlijke opbrengst** (rek.76) van 845.487,57 euro.

8.2. KOSTEN

Voor de herstellingen (werkbonnen/plaatsstaten) die door onze eigen technische dienst werden uitgevoerd, werden **materialen** (rek.60) verbruikt voor een bedrag van 59.145,29 euro, ten opzichte van 45.763,64 euro in 2020.

De uitgaven voor **diensten en diverse goederen** (rek.61) kenden een stijging van 1.625.346,18 euro in 2020 naar 1.898.148,06 euro in 2021.

De belangrijkste stijging bij deze kosten ligt bij de post *groot onderhoud aan de woningen* (+157.618,43 euro). Op de zolders van de woningen van de wijk Nieuwveld (Banneux) werd asbesthoudend stof verwijderd voor een bedrag van 115.821,45 euro. De vernieuwing van de opritten van de invalidewoningen in de wijk Ter Hilst werd uitgevoerd voor een bedrag van 48.495,00 euro. En tenslotte werden de veluxramen vervangen bij de appartementen van het project De Magneet in de wijk Ter Hilst voor een bedrag van 17.874,73 euro. Deze kosten waren op voorhand niet voorzien waardoor er dus in het verleden ook geen voorziening werd voor aangelegd zodat deze kosten integraal in het resultaat van 2021 worden opgenomen.

Door de nieuwe aanbesteding van het onderhoud van de CV-installaties in het volledige patrimonium steeg de kostprijs hiervan voor 2021 met 38.463,72 euro.

Tenslotte was er ook een toename van de kosten voor uitzendkrachten met 61.214,08 euro ten opzichte van 2020. 1 VTE techniekier nam ontslag en werd vervangen door een uitzendkracht. Er werd tevens een bijkomende techniekier op interimbasis in dienst gesteld om de stijgende leegstand door opzeg te behandelen. Tenslotte was er ook nog 1 VTE bediende die ontslag nam; deze werd vervangen door 2 halftijdse bedienden op interimbasis. Om niet steeds een volledige aanwervingsprocedure te moeten doorlopen, geldt deze interimperiode als proefperiode waarna eventuele aanwerving in vast dienstverband kan gebeuren.

Door deze vervangingen in het personeelsbestand was er ondanks een indexaanpassing van de lonen in oktober 2021 slechts een beperkte toename van de **personeelskosten** (rek.62) van 892.635,44 euro in 2020 naar 931.146,57 euro in 2021.

Het in verhuur nemen van 42 nieuwe woonegelegenheden in 2021 (project Hassaporta - 37we en Nolens fase II - 5we), zorgde voor een stijging van de **afschrijvingen** (rek.630) ten opzichte van voorgaande boekjaar (3.555.619,05 in 2021, 3.332.433,97 euro in 2020).

De wijziging van het boekhoudbesluit waarbij de afschrijvingstermijn van de projecten die we realiseerden in de periode 2011-2020 verlengd werd van 33 jaar naar 50 jaar had eerder een beperkte positieve invloed op het resultaat van 45.432,12 Euro. Naast de verlenging van deze afschrijvingsperiode voor de gebouwwaarde werd er tevens bepaald dat er voor bepaalde woningaspecten (sanitair, lift, CV, ventilatie...) van deze gebouwen een kortere afschrijvingstermijn dient toegepast te worden.

Wat betreft de **dubieuze debiteuren** (rek.634) werd er een bedrag van 14.703,90 euro aan waardeverminderingen teruggenomen (waarvan 6.565,91 euro als oninvorderbaar geboekt werd, zie ook rek.64). Daartegenover staan bijkomende waardeverminderingen voor 65.971,27 euro.

Vanaf boekjaar 2018 werd er een nieuwe 5-jaren-onderhoudsplanning (periode 2019-2023) opgesteld. Op basis hiervan is het mogelijk een **voorziening voor grote onderhoudswerkzaamheden**

en herstellingen aan te leggen. Na evaluatie van het huidige plan werd er een herschikking van de uit te voeren werken gedaan. Er werd nog een bijkomende voorziening aangelegd van 60.201,70 euro, maar door deze wijziging van de planning zullen echter werken die voorzien waren in de woningen van de wijk Lutselus in Diepenbeek en de appartementen in het project De Magneet niet meer uitgevoerd worden, waardoor de hiervoor reeds aangelegde voorziening ten bedrage van 149.046,60 euro teruggenomen werd. Tevens was er een terugname van 9.554,82 euro voor werken die voorzien waren en in 2021 uitgevoerd werden.

De **andere bedrijfskosten** (rek.64) die voornamelijk bestaan uit de onroerende voorheffing die we verschuldigd zijn op alle onroerende goederen in het bezit van de maatschappij bedroegen in 2021 688.625,48 euro ten opzichte van 761.206,16 euro in 2020. De afname is te wijten aan een lager bedrag aan minderwaarden geboekt voor oninvorderbare achterstallen (6.565,91 euro in 2021, 89.444,58 euro in 2020).

De **financiële kosten** (rek.65) bedroegen in 2021 1.966.052,58 euro tegenover 1.988.965,84 euro in 2020.

Tenslotte werd er nog een **uitzonderlijke kost** (rek.66) van 151.000,00 euro geboekt. Het betreft hier een schadevergoeding die betaald werd aan aannemer Willemen van het project Hassaporta. Na een dispuut werd er een dading afgesloten waarin overeengekomen werd dat Hacosi de schadevergoeding zou betalen om een gerechtelijke procedure te vermijden.

De balans per 31.12.2021 sluit hierbij af met een verlies van 56.050,28 euro dat zal overgedragen worden naar volgend boekjaar.

8.3. RESULTAAT

Uit de balans over het boekjaar 2021 blijkt een **verlies van 56.050,28 euro, zegge ZESENVIJFTIG DUIZEND VIJFTIG EURO EN ACHTENTWINTIG EUROCENT.**

De Raad van Bestuur besliste in haar vergadering van 20/04/2022 om het gerealiseerde verlies, samen met het overgedragen verlies van vorig jaar ten bedrag van 258.492,04 euro over te dragen naar volgend boekjaar.

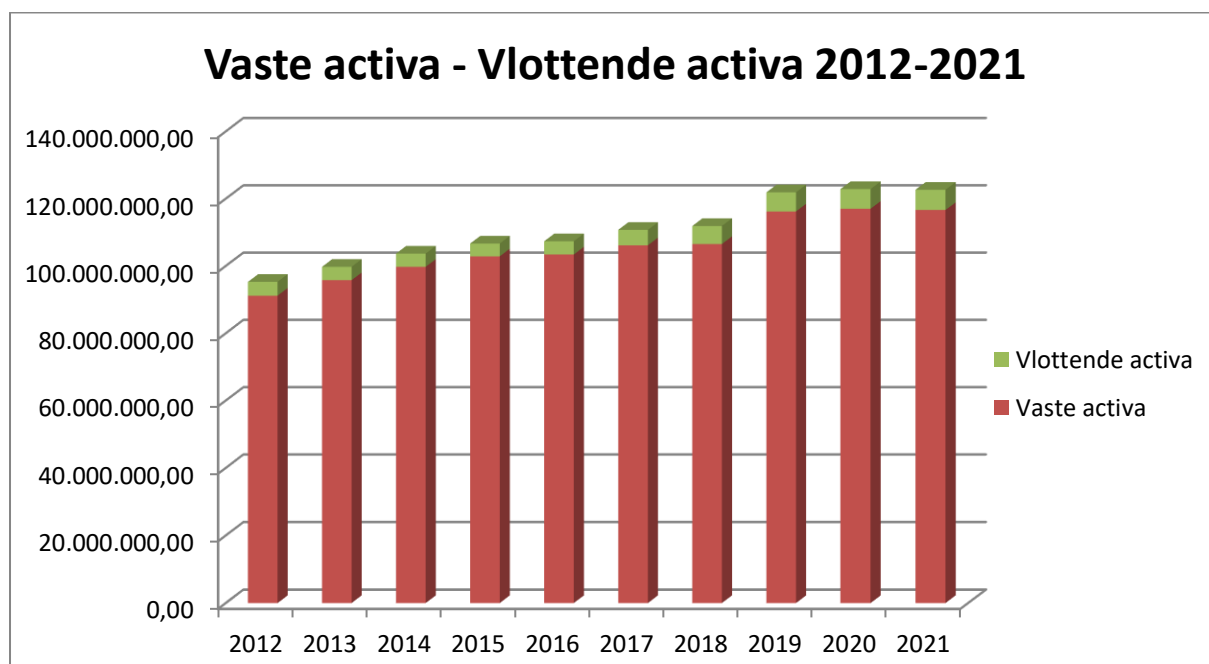
In toepassing van artikel 3:3, §1 van het Koninklijk Besluit van 29 april 2019 tot uitvoering van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen (KB/WVV) is de balans opgesteld na toewijzing van het resultaat.

Het netto-actief van de vennootschap, zoals blijkt uit de balans bedraagt 20.105.049,95 euro.

Gelet op het overgedragen verlies op de balans verantwoordt het bestuursorgaan de waarderingsregels in perspectief van continuïteit overeenkomstig artikel 3:6 6° van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen als volgt: het verlies van het boekjaar is te wijten aan een daling van de huurinkomsten enerzijds, en anderzijds enkele eenmalige en uitzonderlijke kosten die in 2021 een negatieve invloed hadden op het resultaat.

8.4. VERGELIJKING EN ANALYSE VAN BALANS EN RESULTATENREKENING

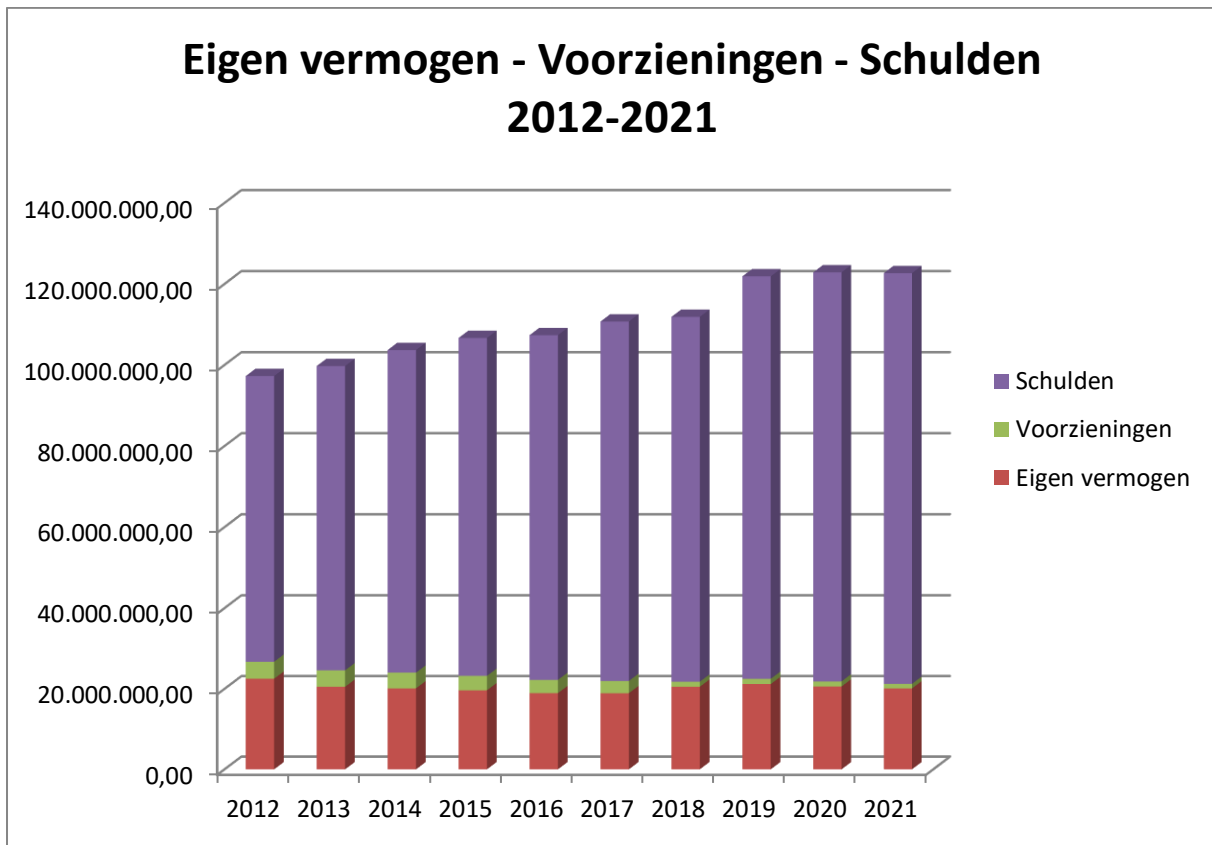
8.4.1. Balans – Activa



Jaar	Vaste activa	Vlottende activa	Totaal
2012	91.162.914,00	4.122.185,00	95.285.099,00
2013	95.794.536,00	3.958.534,00	99.753.070,00
2014	99.738.756,00	3.954.399,00	103.693.155,00
2015	102.876.183,92	3.795.979,14	106.672.163,06
2016	103.419.056,96	3.938.476,51	107.357.533,47
2017	106.138.122,63	4.589.486,30	110.727.608,93
2018	106.519.242,53	5.367.900,85	111.887.143,38
2019	116.213.066,55	5.674.298,12	121.887.364,67
2020	117.003.252,02	5.859.901,81	122.863.153,83
2021	116.644.566,81	6.018.339,97	122.662.906,78

Uit bovenstaande grafiek blijkt duidelijk dat de vaste activa meer dan 95% van het balanstotaal bedragen. In de periode 2012-2021 was er een toename van ongeveer 28% in de netto boekwaarde van de vaste activa. Het betreft hier vooral de investeringen in bijkomende woonegelegenheden.

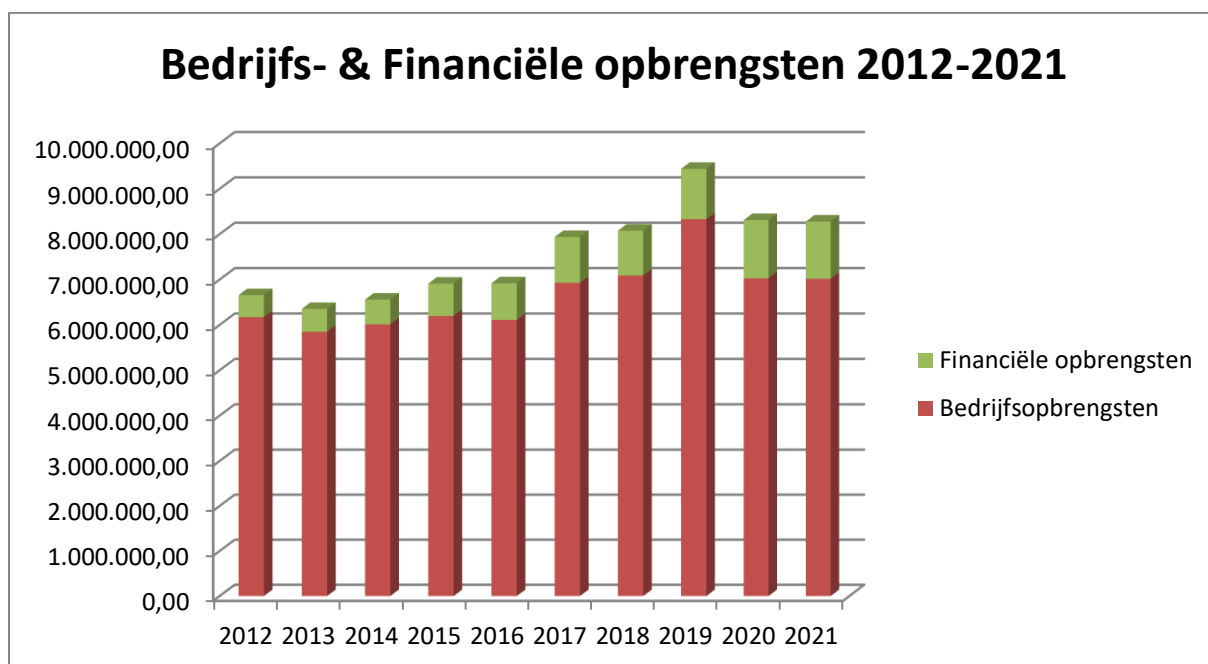
8.4.2. Balans – Passiva



Jaar	Eigen vermogen	Voorzeningen	Schulden	Totaal
2012	22.501.883,00	4.214.352,00	70.568.864,00	97.285.099,00
2013	20.504.204,00	4.100.186,00	75.148.680,00	99.753.070,00
2014	20.105.210,00	3.915.085,00	79.672.859,00	103.693.154,00
2015	19.633.699,94	3.593.244,66	83.445.218,46	106.672.163,06
2016	18.931.718,81	3.292.858,99	85.132.955,67	107.357.533,47
2017	18.915.203,50	3.046.478,82	88.765.926,61	110.727.608,93
2018	20.503.827,05	1.254.531,65	90.128.784,68	111.887.143,38
2019	21.193.837,46	1.297.815,58	99.395.711,63	121.887.364,67
2020	20.568.702,35	1.261.083,56	101.033.367,92	122.863.153,83
2021	20.105.049,95	1.141.231,10	101.416.625,73	122.662.906,78

De schulden met betrekking tot de leningen die bij de VMSW werden aangegaan , bedragen meer dan 80% van het totaal van de passiva. De stijging in de vaste activa die we de afgelopen jaren zien in de grafiek van de activa is in deze grafiek ook duidelijk zichtbaar bij de schulden.

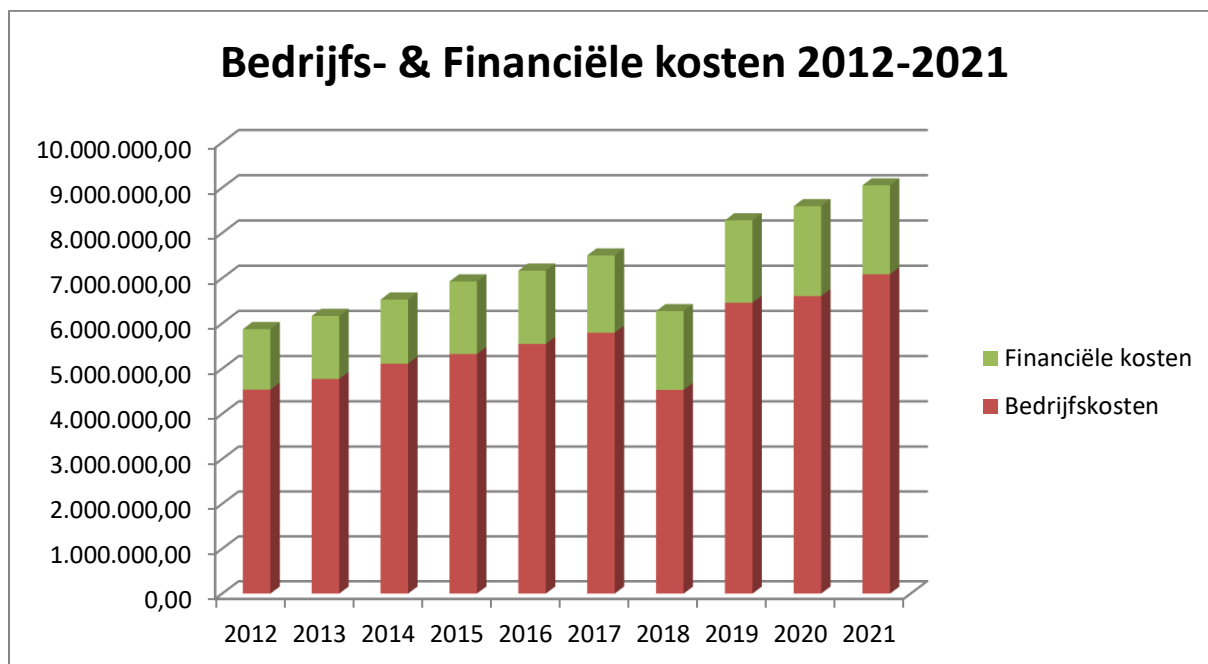
8.4.3. Resultatenrekening – Opbrengsten



Jaar	Bedrijfsopbrengsten	Financiële opbrengsten	Totaal
2012	6.171.647,00	484.194,00	6.655.841,00
2013	5.850.550,00	501.626,00	6.352.176,00
2014	6.014.051,00	543.864,00	6.557.915,00
2015	6.199.020,49	710.102,63	6.909.123,12
2016	6.111.461,23	805.908,37	6.917.369,60
2017	6.928.794,18	1.010.002,63	7.938.796,81
2018	7.090.419,26	986.293,87	8.076.713,13
2019	8.330.354,76	1.108.694,58	9.439.049,34
2020	7.027.481,47	1.282.226,68	8.309.708,15
2021	7.016.294,27	1.261.729,47	8.278.023,74

Zowel de bedrijfsopbrengsten als de financiële opbrengsten blijven ongeveer gelijk in 2021 ten opzichte van 2020.

8.4.4. Resultatenrekening – Kosten



Jaar	Bedrijfskosten	Financiële kosten	Totaal
2012	4.536.502,00	1.336.741,00	5.873.243,00
2013	4.772.536,19	1.392.379,75	6.164.915,94
2014	5.108.704,00	1.417.347,00	6.526.051,00
2015	5.323.773,76	1.603.383,51	6.927.157,27
2016	5.546.527,37	1.619.404,86	7.165.932,23
2017	5.794.391,56	1.707.496,12	7.501.887,68
2018	4.529.723,46	1.740.060,46	6.269.783,92
2019	6.456.434,63	1.822.597,89	8.279.032,52
2020	6.602.417,35	1.988.965,84	8.591.383,19
2021	7.085.552,10	1.966.052,58	9.051.604,68

Samen met de groei van de maatschappij zien we een algemene toename van de bedrijfskosten. Kosten met betrekking tot onderhoud, personeel, afschrijvingen,... stegen van 4,5 miljoen euro in 2012 tot ruim 7 miljoen euro in 2021.

8.5. WETTELIJKE VERPLICHTINGEN

BESCHRIJVING VAN DE VOORNAAMSTE RISICO'S EN ONZEKERHEDEN

Het bestuursorgaan is van oordeel dat het jaarverslag en de jaarrekening een getrouw overzicht geven van de ontwikkeling en positie van de vennootschap en dat er geen significante risico's en onzekerheden eigen aan de vennootschap dienen vermeld te worden, uitgezonderd:

- de traditionele huurdersaansprakelijkheid;
- Covid-19 : Op 11 maart 2020 maakte de Wereldgezondheidsorganisatie bekend dat de uitbraak van Covid-19 officieel als pandemie wordt beschouwd. Sindsdien heeft COVID-19 significante effecten op de wereldeconomie. Ook onze vennootschap werd geaffecteerd. De vastgestelde effecten van de Covid-19 crisis op de jaarrekening afgesloten per 31/12/2021 zijn als volgt:
 - Inkomstenverlies door langere leegstandsperiodes van de opgezegde huurwoningen doordat er nog steeds een inhaalbeweging op de herstellingen door aannemers gedaan moet worden; dit heeft echter geen significante impact op het resultaat.

INFORMATIE OVER BELANGRIJKE GEBEURTENISSEN NA HET EINDE VAN HET BOEKJAAR

Er hebben na het afsluiten van het boekjaar geen belangrijke gebeurtenissen plaatsgevonden die van aard zijn dat zij het beeld van de jaarrekening afgesloten op 31/12/2021 zouden kunnen beïnvloeden.

OMSTANDIGHEDEN DIE DE ONTWIKKELING VAN DE VENNOOTSCHAP AANMERKELIJK KUNNEN BEÏNVOEDEN, IN ZOVERRE DE BEKENDMAKING ERVAN GEEN ERNSTIG NADEEL AAN DE VENNOOTSCHAP ZOU KUNNEN BEROKKENEN

Er hebben zich geen omstandigheden voorgedaan die de financiële positie en de toekomstige resultaten van de vennootschap aanzienlijk kunnen beïnvloeden.

WERKZAAMHEDEN OP HET GEBIED VAN ONDERZOEK EN ONTWIKKELING

Nihil.

GEGEVENS HET BESTAAN VAN BIJKANTOREN VAN DE VENNOOTSCHAP

De vennootschap beschikt niet over bijkantoren.

WIJZIGING/BEVESTIGING WAARDERINGSREGELS

De waarderingsregels werden ten opzichte van het vorige boekjaar gewijzigd conform de wijziging van het boekhoud-MB:

De nieuw gerealiseerde gebouwen of integrale renovaties worden sinds boekjaar 2020 afgeschreven over 50 jaar, uitgezonderd volgende woningaspecten welke een kortere afschrijvingstermijn krijgen:

- Sanitair 15 jaar

- Lift 25 jaar
- Centrale verwarming (excl. verwarmingsketel) 25 jaar
- Centrale verwarming, verwarmingsketel 15 jaar
- Warmtepomp 15 jaar
- Zonneboiler 15
- Fotovoltaïsch zonne-energiesysteem, excl. omvormers 20 jaar
- Omvormers fotovoltaïsch zonne-energiesysteem 10 jaar
- Ventilatie 15 jaar

Het bedrag van de kostprijselementen die in minder dan 50 jaar afgeschreven worden, wordt berekend op basis van de bedragen in de vorderingsstaten van het project in kwestie van de SHM. De SHM kan ervoor opteren om die bedragen, met uitzondering van het fotovoltaïsch zonne-energiesysteem, forfaitair te bepalen door de volgende percentages toe te passen op de aankoop prijs, vervaardigingsprijs of inbrengwaarde van de nieuwe gerealiseerde gebouwen of integrale renovaties:

- Sanitair 5%
- Lift 2%
- Centrale verwarming (excl. verwarmingsketel) 4%
- Centrale verwarming, verwarmingsketel 2%
- Warmtepomp 0,75%
- Zonneboiler 1,5%
- Ventilatie 2,5%

Vanaf boekjaar 2021 diende de afschrijvingstermijn van nieuw gerealiseerde gebouwen of integrale renovaties met een eerste afschrijving tussen 2011 en 2020 verlengd te worden van 33 jaar naar 50 jaar door de niet-afgeschreven boekwaarde per 31.12.2020 vanaf 2021 af te schrijven over 50 jaar min het aantal jaren dat al afgeschreven is. Voor voormelde specifieke woningaspecten (sanitair, lift,...), onderdeel van deze projecten, diende de afschrijvingstermijn echter verkort te worden van 33 jaar naar 10, 15, 20 of 25 jaar door de niet-afgeschreven boekwaarde per 31.12.2020 vanaf 2021 af te schrijven over de nieuwe afschrijvingstermijn (10, 15, 20 of 25 jaar) min het aantal jaren dat al afgeschreven is.

Ook de in resultaat name van de kapitaalsubsidies werd in die zin aangepast.

De wijziging van de afschrijvingstermijn voor de bestaande projecten met een eerste afschrijving tussen 2011 en 2020 heeft een positieve impact op het resultaat voor belastingen van boekjaar 2021 van 45.432,12 Euro.

De andere waarderingsregels die werden toegepast bij de afsluiting van de jaarrekening wijken niet af van de waarderingsregels die in het vorige boekjaar werden toegepast. De samenvatting van de waarderingsregels wordt aan de jaarrekening gehecht.

BELANGENCONFLICT

In de loop van het boekjaar per 31/12/2021 hebben zich geen verrichtingen voorgedaan die aanleiding kunnen geven tot een belangenconflict overeenkomstig artikel 7:96 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

MEDEDELING NOPENS HET GEBRUIK DOOR DE VENNOOTSCHAP VAN FINANCIËLE INSTRUMENTEN VOOR ZOVER ZULKS VAN BETEKENIS IS VOOR DE BEOORDELING VAN HAAR ACTIVA, PASSIVA FINANCIËLE POSITIE EN RESULTAAT

Nihil

VERKRIJGING VAN EIGEN AANDELEN

De vennootschap heeft in het voorbije jaar geen eigen aandelen verworven.

VERWERVING VAN AANDELEN VAN DE MOEDERVENNOOTSCHAP OF DOOR EEN DOCHTERVENNOOTSCHAP

Nihil

Wij vragen u de voorgelegde jaarrekening te willen goedkeuren en kwijting te willen verlenen aan de bestuurders voor de uitoefening van hun mandaat over het afgelopen boekjaar.

9. JAARREKENING

JAARREKENING EN/OF ANDERE OVEREENKOMSTIG HET WETBOEK VAN VENNOOTSCHAPPEN EN VERENIGINGEN NEER TE LEGGEN DOCUMENTEN

IDENTIFICATIEGEGEVENS (op datum van de neerlegging)

Naam : **HACOSI**
Rechtsvorm : CVBA met sociaal oogmerk
Adres : Gouverneur Roppesingel Nr : 53 Bus :
Postnummer : 3500 Gemeente : Hasselt
Land : België
Rechtspersonenregister (RPR) - Ondernemingsrechtbank van Antwerpen, afdeling Hasselt
Internetadres : www.hacosi.be
E-mailadres : info@hacosi.be

Ondernemingsnummer

Datum van de neerlegging van het recentste stuk dat de datum van bekendmaking van de oprichtingsakte en van de akte tot statutenwijziging vermeldt

Deze neerlegging betreft :

- de JAARREKENING in goedgekeurd door de algemene vergadering van
- de ANDERE DOCUMENTEN

met betrekking tot

het boekjaar dat de periode dekt van tot

het vorige boekjaar van de jaarrekening van tot

De bedragen van het vorige boekjaar zijn niet identiek met die welke eerder openbaar werden gemaakt.

Nummers van de secties van het standaardmodel die niet werden neergelegd omdat ze niet dienstig zijn :

VOL-kap 6.1, VOL-kap 6.2.1, VOL-kap 6.2.2, VOL-kap 6.2.4, VOL-kap 6.2.5, VOL-kap 6.3.4, VOL-kap 6.3.5, VOL-kap 6.4.1, VOL-kap 6.4.2, VOL-kap 6.5.2, VOL-kap 6.7.2, VOL-kap 6.8, VOL-kap 6.14, VOL-kap 6.15, VOL-kap 6.17, VOL-kap 6.18.1, VOL-kap 6.18.2, VOL-kap 8, VOL-kap 9, VOL-kap 12, VOL-kap 13, VOL-kap 14, VOL-kap 15

**LIJST VAN DE BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN COMMISSARISSEN EN
VERKLARING BETREFFENDE EEN AANVULLENDE OPDRACHT VOOR NAZICHT OF
CORRECTIE**

LIJST VAN DE BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN COMMISSARISSEN

VOLLEDIGE LIJST met naam, voornamen, beroep, woonplaats (adres, nummer, postnummer en gemeente) en functie in de vennootschap

MEYNEN DYMENA

Kullenstraat 18

3500 Hasselt

BELGIË

Begin van het mandaat : 2021-01-27

Einde van het mandaat : 2025-05-27

Bestuurder

VERJANS JOZEF

Kastanjeleaan 32

3590 Diepenbeek

BELGIË

Begin van het mandaat : 2016-05-24

Einde van het mandaat : 2022-05-24

Bestuurder

SCHOUTERDEN KEVIN

Vitstraat 50

3511 Kuringen

BELGIË

Begin van het mandaat : 2021-06-23

Einde van het mandaat : 2025-05-27

Bestuurder

WEEGHMANS MARC

Langstraat 23

3830 Wellen

BELGIË

Begin van het mandaat : 2019-05-28

Einde van het mandaat : 2025-05-27

Bestuurder

Begin van het mandaat : 2020-10-28

Einde van het mandaat : 2025-05-27

Voorzitter van de Raad van Bestuur

MARCHAL MIA

Voorstraat 64

3500 Hasselt

BELGIË

Begin van het mandaat : 2016-05-24

Einde van het mandaat : 2022-05-24

Bestuurder

PLAISIER NICKY

Smitsveld 68

3832 Utbeek

BELGIË

Begin van het mandaat : 2021-03-11

Einde van het mandaat : 2025-05-27

Bestuurder

LEURAERS PIERRE

Kukkelbosstraat 15

BELGIË

Begin van het mandaat : 2019-05-28

Einde van het mandaat : 2025-05-27

Bestuurder

ONKELINX ROMAIN

St.Truldersteenweg 283 1

3500 Hasselt

BELGIË

Begin van het mandaat : 2019-05-28

Einde van het mandaat : 2025-05-27

Bestuurder

JANS SANDRA

Langenakker 16 A

3830 Wellen

BELGIË

Begin van het mandaat : 2019-05-28

Einde van het mandaat : 2025-05-27

Bestuurder

N°	0401304539	VOL-kap 2.1
----	------------	-------------

Finvision Bedrijfsrevisoren Hasselt BV (B00750)

0818373063

Kuringersteenweg 172

3500 Hasselt

BELGIË

Begin van het mandaat : 2019-05-28

Einde van het mandaat : 2022-05-24

Commissaris

Direct of indirect vertegenwoordigd door :

Loenders Els (A02305)

Spoorwegstraat 16b

3900 Pelt

VERKLARING BETREFFENDE EEN AANVULLENDE OPDRACHT VOOR NAZICHT OF CORRECTIE

Het bestuursorgaan verklaart dat geen enkele opdracht voor nazicht of correctie werd gegeven aan iemand die daar wettelijk niet toe gemachtigd is met toepassing van de artikelen 34 en 37 van de wet van 22 april 1999 betreffende de boekhoudkundige en fiscale beroepen.

De jaarrekening werd niet geverifieerd of gecorrigeerd door een externe accountant of door een bedrijfsrevisor die niet de commissaris is.

In bevestigend geval, moeten hierna worden vermeld: naam, voornamen, beroep en woonplaats van elke externe accountant of bedrijfsrevisor en zijn lidmaatschapsnummer bij zijn Instituut, evenals de aard van zijn opdracht:

- A. Het voeren van de boekhouding van de vennootschap*.
- B. Het opstellen van de jaarrekening*.
- C. Het verifiëren van de jaarrekening en/of
- D. Het corrigeren van de jaarrekening.

Indien taken bedoeld onder A. of onder B. uitgevoerd zijn door erkende boekhouders of door erkende boekhouders-fiscalisten, kunnen hierna worden vermeld: naam, voornamen, beroep en woonplaats van elke erkende boekhouder of erkende boekhouder-fiscalist en zijn lidmaatschapsnummer bij het Beroepsinstituut van erkende Boekhouders en Fiscalisten, evenals de aard van zijn opdracht.

(* Facultatieve vermelding.)

Naam, voornamen, beroep en woonplaats	Lidmaatschapsnummer	Aard van de opdracht (A, B, C en/of D)

J A A R R E K E N I N G

BALANS NA WINSTVERDELING

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
ACTIVA				
OPRICHTINGSKOSTEN	6.1	20		
VASTE ACTIVA		21/28	116.644.566,81	117.003.252,02
Immateriële vaste activa	6.2	21	15.457,96	6.219,4
Materiële vaste activa	6.3	22/27	116.620.762,88	116.988.686,65
Terreinen en gebouwen		22	114.643.563,84	109.016.358,16
Installaties, machines en uitrusting		23	7.520	9.677,03
Meubilair en rollend materieel		24	66.412,21	93.799,39
Leasing en soortgelijke rechten		25		
Overige materiële vaste activa		26		
Activa in aanbouw en vooruitbetalingen		27	1.903.266,83	7.868.852,07
Financiële vaste activa	6.4/6.5.1	28	8.345,97	8.345,97
Verbonden ondernemingen	6.15	280/1		
Deelnemingen		280		
Vorderingen		281		
Ondernemingen waarmee een deelnemingsverhouding bestaat	6.15	282/3		
Deelnemingen		282		
Vorderingen		283		
Andere financiële vaste activa		284/6	8.345,97	8.345,97
Aandelen		284	1.000	1.000
Vorderingen en borgtochten in contanten		285/6	7.345,97	7.345,97

	Toet.	Codes	Boekjaar	Volg boekjaar
VLOTTENDE ACTIVA		20/58	<u>6.018.339,97</u>	<u>5.859.901,81</u>
Vorderingen op meer dan één jaar		29		
Handelsvorderingen		290		
Overige vorderingen		291		
Vorraden en bestellingen in uitvoering		3	99.375,53	71.972,75
Vorraden		30/38	99.375,53	71.972,75
Grond- en hulpstoffen		30/31	99.375,53	71.972,75
Goederen in bewerking		32		
Gereed product		33		
Handelsgoederen		34		
Onroerende goederen bestemd voor verkoop		35		
Vooruitbetalingen		36		
Bestellingen in uitvoering		37		
Vorderingen op ten hoogste één jaar		40/41	981.890,76	526.235,31
Handelsvorderingen		40	37.689,25	159.974,39
Overige vorderingen		41	944.201,51	366.260,92
Geldbeleggingen	6.5.1/6.6	50/53		
Eigen aandelen		50		
Overige beleggingen		51/53		
Liquide middelen		54/58	4.301.185,39	4.788.527,21
Overlopende rekeningen	6.6	490/1	635.888,29	473.166,54
TOTAAL VAN DE ACTIVA		20/58	122.662.906,78	122.863.153,83

	Toet.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
PASSIVA				
EIGEN VERMOGEN		10/15	<u>20.105.049,95</u>	<u>20.568.702,35</u>
Inbreng	6.7.1	10/11	7.606,29	7.606,29
Kapitaal		10	7.606,29	7.606,29
Geplaatst kapitaal		100	29.675	29.675
Niet-opgevraagd kapitaal		101	22.068,71	22.068,71
Buiten kapitaal		11		
Uitgiftepremies		1100/10		
Andere		1100/19		
Herwaarderingsmeerwaarden		12		
Reserves		13	8.140.966,44	8.140.966,44
Onbeschikbare reserves		130/1	7.817.388,81	7.817.388,81
Wettelijke reserve		130	2.995,5	2.995,5
Statutair onbeschikbare reserves		131/1		
Inkoop eigen aandelen		131/2		
Financiële steunverlening		131/3		
Overige		131/9	7.814.393,31	7.814.393,31
Belastingvrije reserves		132	323.577,63	323.577,63
Beschikbare reserves		133		
Overgedragen winst (verlies)	(+/-)	14	-314.542,32	-258.492,04
Kapitaalsubsidies		15	12.271.019,54	12.678.621,66
Voorschot aan de vennoten op de verdeling van het netto-actief		19		
VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN		19	<u>1.141.231,1</u>	<u>1.261.083,56</u>
Voorzieningen voor risico's en kosten		190/5	495.501,05	593.900,77
Pensioenen en soortgelijke verplichtingen		190		
Belastingen		191		
Grote herstellings- en onderhoudswerken		192	495.501,05	593.900,77
Milieuplichtingen		193		
Overige risico's en kosten	6.8	194/5		
Uitgestelde belastingen		198	645.730,05	667.182,79

	Toet.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
SCHULDEN		17/49	<u>101.416.625,73</u>	<u>101.033.367,92</u>
Schulden op meer dan één jaar	6.0	17	96.207.233,84	96.029.768,56
Financiële schulden		1704	94.875.476,33	94.742.503,45
Achtergestelde leningen		170		
Niet-achtergestelde obligatieleningen		171		
Leasingschulden en soortgelijke schulden		172		
Kredietinstellingen		173	94.875.476,33	94.742.503,45
Overige leningen		174		
Handelsschulden		175		
Leveranciers		1750		
Te betalen wissels		1751		
Vooruitbetalingen op bestellingen		176		
Overige schulden		178/9	1.331.757,51	1.287.265,11
Schulden op ten hoogste één jaar	6.0	42/48	4.614.590,15	4.542.981,52
Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen		42	3.292.650,06	2.982.263,01
Financiële schulden		43		
Kredietinstellingen		430/8		
Overige leningen		439		
Handelsschulden		44	593.020,12	789.640,13
Leveranciers		440/4	593.020,12	789.640,13
Te betalen wissels		441		
Vooruitbetalingen op bestellingen		48		
Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	6.0	45	672.787,38	716.494,54
Belastingen		450/3	560.766,16	597.379,12
Bezoldigingen en sociale lasten		454/9	112.021,22	119.115,42
Overige schulden		47/48	56.132,59	54.583,84
Overlopende rekeningen	6.0	462/3	594.801,74	460.617,84
TOTAAL VAN DE PASSIVA		10/49	122.662.906,78	122.863.153,83

RESULTATENREKENING

			Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Bedrijfsopbrengsten			70/78A	7.861.781,84	7.027.481,47
Omzet		6.10	70	6.509.944,12	6.343.097,66
Voorraad goederen in bewerking en gereed product en bestellingen in uitvoering: toename (afname)	(+)(-)		71		
Geproduceerde vaste activa			72	30.066,37	40.838,91
Andere bedrijfsopbrengsten		6.10	74	476.283,78	350.257,98
Niet-recurrente bedrijfsopbrengsten		6.12	78A	845.487,57	293.286,92
Bedrijfskosten			80/86A	7.236.552,1	6.602.417,35
Handelsgoederen, grond- en hulpstoffen			80	59.145,29	45.763,64
Aankopen			800/8	86.548,07	40.888,31
Voorraad: afname (toename)	(+)(-)		809	-27.402,78	4.875,33
Diensten en diverse goederen			81	1.898.148,06	1.625.346,18
Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen	(+)(-)	6.10	82	931.146,57	892.635,44
Afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële vaste activa			830	3.555.619,05	3.332.433,97
Waardeverminderingen op voorraden, op bestellingen in uitvoering en op handelsvorderingen: toevoegingen (terugnemingen)	(+)(-)	6.10	831/4	51.267,37	-37.532,39
Voorzieningen voor risico's en kosten: toevoegingen (bestedingen en terugnemingen)	(+)(-)	6.10	835/8	-98.399,72	-17.435,65
Andere bedrijfskosten		6.10	840/8	688.625,48	761.206,16
Als herstructureringskosten geactiveerde bedrijfskosten	(-)		849		
Niet-recurrente bedrijfskosten		6.12	86A	151.000	
Bedrijfswinst (Bedrijfsverlies)	(+)(-)		9901	625.229,74	425.064,12

		Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Financiële opbrengsten		75/788	1.261.729,47	1.282.226,68
Recurrente financiële opbrengsten		75	1.261.729,47	1.282.226,68
Opbrengsten uit financiële vaste activa		750		
Opbrengsten uit vlottende activa		751	2.896,46	2.959,11
Andere financiële opbrengsten	6.11	7529	1.258.833,01	1.279.267,57
Niet-recurrente financiële opbrengsten	6.12	788		
Financiële kosten		65/668	1.966.052,58	1.988.965,84
Recurrente financiële kosten	6.11	65	1.966.052,58	1.988.965,84
Kosten van schulden		650	1.965.196,55	1.988.481,41
Waardeverminderingen op vlottende activa andere dan voorraden, bestellingen in uitvoering en handelsvorderingen: toevoegingen (terugnemingen)	(+/-)	651		
Andere financiële kosten		6529	856,03	484,43
Niet-recurrente financiële kosten	6.12	668		
Winst (Verlies) van het boekjaar vóór belasting	(+/-)	9003	-79.093,37	-281.675,04
Onttrekking aan de uitgestelde belastingen		780	23.043,09	25.604,99
Overboeking naar de uitgestelde belastingen		680		
Belastingen op het resultaat	(+/-)	6.13 6777		2.421,99
Belastingen		6703		2.421,99
Regularisering van belastingen en terugneming van voorzieningen voor belastingen		77		
Winst (Verlies) van het boekjaar	(+/-)	9004	-56.050,28	-258.492,04
Onttrekking aan de belastingvrije reserves		789		
Overboeking naar de belastingvrije reserves		689		
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar	(+/-)	9005	-56.050,28	-258.492,04

RESULTAATVERWERKING

		Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Te bestemmen winst (verlies)	(+)(-)	9906	-314.542,32	-258.492,04
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar	(+)(-)	(9905)	-56.050,28	-258.492,04
Overgedragen winst (verlies) van het vorige boekjaar	(+)(-)	14P	-258.492,04	
Onttrekking aan het eigen vermogen		791/2		
aan de inbreng		791		
aan de reserves		792		
Toevoeging aan het eigen vermogen		691/2		
aan de inbreng		691		
aan de wettelijke reserve		6920		
aan de overige reserves		6921		
Over te dragen winst (verlies)	(+)(-)	(14)	-314.542,32	-258.492,04
Tussenkost van de vennoten in het verlies		794		
Uit te keren winst		694/7		
Vergoeding van de inbreng		694		
Bestuurders of zaakvoerders		695		
Werknemers		696		
Andere rechthebbenden		697		

TOELICHTING

STAAT VAN DE IMMATERIELE VASTE ACTIVA

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
CONCESSIES, OCTROOIEN, LICENTIES, KNOWHOW, MERKEN EN SOORTGELIJKE RECHTEN			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8052P	XXXXXXXXXX	86.753,32
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8022	12.986,93	
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8032		
Overboekingen van een post naar een andere	(+)(-) 8042		
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8052	99.740,25	
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8122P	XXXXXXXXXX	80.533,92
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8072	3.748,37	
Teruggenomen	8082		
Verworven van derden	8092		
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8102		
Overgeboekt van een post naar een andere	(+)(-) 8112		
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8122	84.282,29	
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	211	15.457,96	

STAAT VAN DE MATERIËLE VASTE ACTIVA

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
TERREINEN EN GEBOUWEN			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8101P	XXXXXXXXXX	153.982.981,22
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8181	1.021.585,04	
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8171	222.899,71	
Overboekingen van een post naar een andere	(+)(-)	8.252.531,21	
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8191	163.034.197,76	
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8251P	XXXXXXXXXX	
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8211		
Verworven van derden	8221		
Afgeboekt	8231		
Overgeboekt van een post naar een andere	(+)(-)	8241	
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8251		
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8321P	XXXXXXXXXX	44.966.623,06
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8271	3.527.398,14	
Teruggenomen	8281		
Verworven van derden	8291		
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8301	103.387,28	
Overgeboekt van een post naar een andere	(+)(-)	8311	
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8321	48.390.633,92	
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	(22)	<u>114.643.563,84</u>	

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
INSTALLATIES, MACHINES EN UITRUSTING			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8102P	XXXXXXXXXX	174.179,74
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8182		
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8172		
Overboekingen van een post naar een andere	(+/-) 8182		
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8102	174.179,74	
Meerwaarden per einde van het boekjaar			
	8252P	XXXXXXXXXX	
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8212		
Verworven van derden	8222		
Afgeboekt	8232		
Overgeboekt van een post naar een andere	(+/-) 8242		
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8252		
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar			
	8322P	XXXXXXXXXX	164.502,71
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8272	2.157,03	
Teruggenomen	8282		
Verworven van derden	8292		
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8302		
Overgeboekt van een post naar een andere	(+/-) 8312		
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8322	166.659,74	
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	(25)	7.520	

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
MEUBILAIR EN ROLLEND MATERIEEL			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8103P	XXXXXXXXXX	459.238,74
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8183	1.764,2	
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8173	17.285,87	
Overboekingen van een post naar een andere	(+)(-) 8183		
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8103	443.717,07	
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8253P	XXXXXXXXXX	
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8213		
Verworven van derden	8223		
Afgeboekt	8233		
Overgeboekt van een post naar een andere	(+)(-) 8243		
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8253		
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8323P	XXXXXXXXXX	365.439,35
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8273	22.315,51	
Teruggenomen	8283		
Verworven van derden	8293		
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8303	10.450	
Overgeboekt van een post naar een andere	(+)(-) 8313		
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8323	377.304,86	
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	(24)	66.412,21	

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
ACTIVA IN AANBOUW EN VOORUITBETALINGEN			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8198P	XXXXXXXXXX	7.868.852,07
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8198	2.286.945,97	
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8178		
Overboekingen van een post naar een andere	(+/-) 8188	-8.252.531,21	
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8198	1.903.266,83	
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8258P	XXXXXXXXXX	
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8218		
Verworven van derden	8228		
Afgeboekt	8238		
Overgeboekt van een post naar een andere	(+/-) 8248		
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8258		
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8328P	XXXXXXXXXX	
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8278		
Teruggenomen	8288		
Verworven van derden	8298		
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8308		
Overgeboekt van een post naar een andere	(+/-) 8318		
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8328		
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	(27)	1.903.266,83	

STAAT VAN DE FINANCIËLE VASTE ACTIVA

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
ANDERE ONDERNEMINGEN - DEELNEMINGEN EN AANDELEN			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8503P	XXXXXXXXXX	1.000
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen	8383		
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8373		
Overboekingen van een post naar een andere	(+/-) 8383		
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8503	1.000	
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8453P	XXXXXXXXXX	
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8413		
Verworven van derden	8423		
Afgeboekt	8433		
Overgeboekt van een post naar een andere	(+/-) 8443		
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8453		
Waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8523P	XXXXXXXXXX	
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8473		
Teruggenomen	8483		
Verworven van derden	8493		
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8503		
Overgeboekt van een post naar een andere	(+/-) 8513		
Waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8523		
Niet-opgevraagde bedragen per einde van het boekjaar	8553P	XXXXXXXXXX	
Mutaties tijdens het boekjaar	(+/-) 8543		
Niet-opgevraagde bedragen per einde van het boekjaar	8553		
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	(284)	<u>1.000</u>	
ANDERE ONDERNEMINGEN - VORDERINGEN			
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	2858P	XXXXXXXXXX	<u>7.345,97</u>
Mutaties tijdens het boekjaar			
Toevoegingen	8583		
Terugbetalingen	8593		
Geboekte waardeverminderingen	8603		
Teruggenomen waardeverminderingen	8613		
Wisselkoersverschillen	(+/-) 8623		
Overige mutaties	(+/-) 8633		
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	(2858)	<u>7.345,97</u>	
GECUMULEERDE WAARDEVERMINDERINGEN OP VORDERINGEN PER EINDE BOEKJAAR	8653		

INLICHTINGEN OMTRENT DE DEELNEMINGEN**DEELNEMINGEN EN MAATSCHAPPELIJKE RECHTEN IN ANDERE ONDERNEMINGEN**

Hieronder worden de ondernemingen vermeld waarin de vennootschap een deelneming bezit (opgenomen in de posten 280 en 282 van de activa), alsmede de andere ondernemingen waarin de vennootschap maatschappelijke rechten bezit (opgenomen in de posten 284 en 51/53 van de activa) ten belope van ten minste 10% van het kapitaal, van het eigen vermogen of van een soort aandelen van die vennootschap.

NAAM, volledig adres van de ZETEL en, zo het een onderneming naar Belgisch recht betreft, het ONDERNEMINGSNUMMER	Aangehouden maatschappelijke rechten			Gegevens geput uit de laatst beschikbare jaarrekening				
	Aard	rechtstreeks		dochter s	Jaarrekening per	Muntcode	Eigen vermogen	Nettoresultaat
		Aantal	%				%	(+/-) of (-) (in eenheden)
ASTER cv 0757526547 Coöperatieve Vennootschap (oude status) Evert Larockstraat 6 2020 Antwerpen BELGIË	A-aandelen	1	2,5		2021-12-31	EUR	-79.388	-145.388

GELDBELEGGINGEN EN OVERLOPENDE REKENINGEN (ACTIVA)

OVERIGE GELDBELEGGINGEN

Aandelen en geldbeleggingen andere dan vastrentende beleggingen

Aandelen - Boekwaarde verhoogd met het niet-opgevraagde bedrag

Aandelen - Niet-opgevraagd bedrag

Edele metalen en kunstwerken

Vastrentende effecten

Vastrentende effecten uitgegeven door kredietinstellingen

Termijnrekeningen bij kredietinstellingen

Met een resterende looptijd of opzegtermijn van

hoogstens één maand

meer dan één maand en hoogstens één jaar

meer dan één jaar

Hierboven niet-opgenomen overige geldbeleggingen

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
51		
8881		
8882		
8883		
52		
8884		
53		
8886		
8887		
8888		
8889		

OVERLOPENDE REKENINGEN

Uitsplitsing van de post 490/1 van de activa indien daaronder een belangrijk bedrag voorkomt

490000 Over te dragen kosten - Wederbeleggingsvergoeding leningen VMGW

491000 Verkregen opbrengsten - Interestsubsidies FG3-leningen VMGW

Boekjaar
131.770,09
492.084,98

STAAT VAN HET KAPITAAL EN DE AANDEELHOUDERSSTRUCTUUR

STAAT VAN HET KAPITAAL

Kapitaal

Geplaatst kapitaal per einde van het boekjaar

Geplaatst kapitaal per einde van het boekjaar

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
100P	XXXXXXXXXX	29.675
(100)	29.675	

Wijzigingen tijdens het boekjaar

Samenstelling van het kapitaal

Soorten aandelen

Aandelen op naam

Gedematerialiseerde aandelen

Codes	Bedragen	Aantal aandelen
8702	XXXXXXXXXX	11.870
8703	XXXXXXXXXX	

Niet-gestort kapitaal

Niet-opgevraagd kapitaal

Opgevraagd, niet-gestort kapitaal

Aandeelhouders die nog moeten volstorten

Vlaamse Overheid

Provincie Limburg

Stad Hasselt

Gemeente Diepenbeek

Gemeente Welken

Maatschappelijke & Ontwikkelingswerken

Particulieren

Codes	Niet-opgevraagd bedrag	Opgevraagd, niet-gestort bedrag
(101)	22.068,71	XXXXXXXXXX
8712	XXXXXXXXXX	
	3.718,4	
	4.462,07	
	4.462,07	
	4.276,16	
	4.090,24	
	167,33	
	892,44	

Eigen aandelen

Gehouden door de vennootschap zelf

Kapitaalbedrag

Aantal aandelen

Gehouden door haar dochters

Kapitaalbedrag

Aantal aandelen

Verplichtingen tot uitgifte van aandelen

Als gevolg van de uitoefening van conversierechten

Bedrag van de lopende converteerbare leningen

Bedrag van het te plaatsen kapitaal

Maximum aantal uit te geven aandelen

Als gevolg van de uitoefening van inschrijvingsrechten

Aantal inschrijvingsrechten in omloop

Bedrag van het te plaatsen kapitaal

Maximum aantal uit te geven aandelen

Toegestaan, niet-geplaatst kapitaal

Codes	Boekjaar
8721	
8722	
8731	
8732	
8740	
8741	
8742	
8745	
8746	
8747	
8751	

Aandelen buiten kapitaal

Verdeling

Aantal aandelen

Daaraan verbonden stemrecht

Uitsplitsing volgens de aandeelhouders

Aantal aandelen gehouden door de vennootschap zelf

Aantal aandelen gehouden door haar dochters

Codes	Boekjaar
8761	
8762	
8771	
8781	

STAAT VAN DE SCHULDEN EN OVERLOPENDE REKENINGEN (PASSIVA)

UITSPLITSING VAN DE SCHULDEN MET EEN OORSPRONKELIJKE LOOPTIJD VAN MEER DAN ÉÉN JAAR, NAARGELANG HUN RESTERENDE LOOPTIJD

Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen

	Codes	Boekjaar
Financiële schulden	8801	3.289.203,45
Achtergestelde leningen	8811	
Niet-achtergestelde obligatieleningen	8821	
Leasingschulden en soortgelijke schulden	8831	
Kredietinstellingen	8841	3.289.203,45
Overige leningen	8851	
Handelsschulden	8861	
Leveranciers	8871	
Te betalen wissels	8881	
Vooruitbetalingen op bestellingen	8891	
Overige schulden	8901	3.446,61

Totaal der schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen

(42) **3.292.650,06**

Schulden met een resterende looptijd van meer dan één jaar doch hoogstens 5 jaar

Financiële schulden	8802	15.904.768,15
Achtergestelde leningen	8812	
Niet-achtergestelde obligatieleningen	8822	
Leasingschulden en soortgelijke schulden	8832	
Kredietinstellingen	8842	15.904.768,15
Overige leningen	8852	
Handelsschulden	8862	
Leveranciers	8872	
Te betalen wissels	8882	
Vooruitbetalingen op bestellingen	8892	
Overige schulden	8902	

Totaal der schulden met een resterende looptijd van meer dan één jaar doch hoogstens 5 jaar

8912 **15.904.768,15**

Schulden met een resterende looptijd van meer dan 5 jaar

Financiële schulden	8803	78.970.708,18
Achtergestelde leningen	8813	
Niet-achtergestelde obligatieleningen	8823	
Leasingschulden en soortgelijke schulden	8833	
Kredietinstellingen	8843	78.970.708,18
Overige leningen	8853	
Handelsschulden	8863	
Leveranciers	8873	
Te betalen wissels	8883	
Vooruitbetalingen op bestellingen	8893	
Overige schulden	8903	1.331.757,51

Totaal der schulden met een resterende looptijd van meer dan 5 jaar

8913 **80.302.465,69**

GEWAARBORGDE SCHULDEN (BEGREPEN IN DE POSTEN 17 EN 42/48 VAN DE PASSIVA)

Door Belgische overheidsinstellingen gewaARBORGDE schulden

- Financiële schulden
- Achtergestelde leningen
- Niet-achtergestelde obligatieleningen
- Leasingschulden en soortgelijke schulden
- Kredietinstellingen
- Overige leningen
- Handelsschulden
- Leveranciers
- Te betalen wissels
- Vooruitbetalingen op bestellingen
- Schulden met betrekking tot bezoldigingen en sociale lasten
- Overige schulden

Codes	Boekjaar
8921	
8931	
8941	
8951	
8961	
8971	
8981	
8991	
9001	
9011	
9021	
9051	
9061	
Totaal van de door Belgische overheidsinstellingen gewaARBORGDE schulden	
Schulden gewaARBORGD door zakelijke zekerheden gesteld of onherroepelijk beloofd op activa van de vennootschap	
8922	
8932	
8942	
8952	
8962	
8972	
8982	
8992	
9002	
9012	
9022	
9032	
9042	
9052	
9062	
Totaal der schulden gewaARBORGD door zakelijke zekerheden gesteld of onherroepelijk beloofd op activa van de vennootschap	

SCHULDEN MET BETREKKING TOT BELASTINGEN, BEZOLDIGINGEN EN SOCIALE LASTEN

Belastingen (posten 450/3 en 179 van de passiva)

- Vervallen belastingschulden
- Niet-vervallen belastingschulden
- Geraamde belastingschulden

Bezoldigingen en sociale lasten (posten 454/9 en 179 van de passiva)

- Vervallen schulden ten aanzien van de Rijksdienst voor Sociale Zekerheid
- Andere schulden met betrekking tot bezoldigingen en sociale lasten

Codes	Boekjaar
9072	
9073	560.766,16
450	0
9076	
9077	112.021,22

OVERLOPENDE REKENINGEN

Uitsplitsing van de post 492/3 van de passiva indien daaronder een belangrijk bedrag voorkomt

- 492000 Toe te rekenen interesten op leningen VMGW

Boekjaar
594.801,74

		Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Voorzeningen voor pensioenen en soortgelijke verplichtingen				
Toevoegingen (bestedingen en terugnemingen)	(+/-)	835		
Waardeverminderingen				
Op voorraden en bestellingen in uitvoering				
Geboekt		9110		
Teruggenomen		9111		
Op handelsvorderingen				
Geboekt		9112	65.971,27	68.123,18
Teruggenomen		9113	14.703,9	105.655,57
Voorzeningen voor risico's en kosten				
Toevoegingen		9115	60.201,7	222.371,47
Bestedingen en terugnemingen		9118	158.601,42	239.807,12
Andere bedrijfskosten				
Bedrijfsbelastingen en -taksen		840	682.059,57	671.761,58
Andere		8418	6.565,91	89.444,58
Uitzendkrachten en ter beschikking van de vennootschap gestelde personen				
Totaal aantal op de afsluitingsdatum		9006	3	3
Gemiddeld aantal berekend in voltijdse equivalenten		9007	2,5	1,7
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren		9008	4.652	3.165
Kosten voor de vennootschap		817	190.837,1	129.623,02

FINANCIËLE RESULTATEN

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
RECURRENTE FINANCIËLE OPBRENGSTEN			
Andere financiële opbrengsten			
Door de overheid toegekende subsidies, aangerekend op de resultatenrekening			
Kapitaalsubsidies	9125	437.818,65	486.506,91
Interestsubsidies	9126	821.008,23	792.525,67
Uitsplitsing van de overige financiële opbrengsten			
Gerealiseerde wisselkoersverschillen	754		
Andere			
RECURRENTE FINANCIËLE KOSTEN			
Afschrijving van kosten bij uitgifte van leningen			
Geactiveerde interesten	9501		
Waardeverminderingen op vlottende activa	9502	3.354,96	4.166,01
Geboekt	9510		
Teruggenomen	9511		
Andere financiële kosten			
Bedrag van het disconto ten laste van de vennootschap bij de verhandeling van vorderingen	953		
Voorleningen met financieel karakter			
Toevoegingen	9560		
Bestedingen en terugnemingen	9561		
Uitsplitsing van de overige financiële kosten			
Gerealiseerde wisselkoersverschillen	954		
Resultaten uit de omrekening van vreemde valuta	955		
Andere			

OPBRENGSTEN EN KOSTEN VAN UITZONDERLIJKE OMVANG OF UITZONDERLIJKE MATE VAN VOORKOMEN

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
NIET-RECURRENTE OPBRENGSTEN	76	845.487,57	293.286,92
Niet-recurrente bedrijfsopbrengsten	(76A)	845.487,57	293.286,92
Terugneming van afschrijvingen en van waardeverminderingen op Immateriële en materiële vaste activa	760		
Terugneming van voorzieningen voor niet-recurrente bedrijfsrisico's en -kosten	7620		
Meerwaarden bij de realisatie van Immateriële en materiële vaste activa	7630	845.487,57	293.286,92
Andere niet-recurrente bedrijfsopbrengsten	7648		
Niet-recurrente financiële opbrengsten	(76B)		
Terugneming van waardeverminderingen op financiële vaste activa	761		
Terugneming van voorzieningen voor niet-recurrente financiële risico's en kosten	7621		
Meerwaarden bij de realisatie van financiële vaste activa	7631		
Andere niet-recurrente financiële opbrengsten	769		
NIET-RECURRENTE KOSTEN	86	151.000	
Niet-recurrente bedrijfskosten	(86A)	151.000	
Niet-recurrente afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële vaste activa	860		
Voorzieningen voor niet-recurrente bedrijfsrisico's en -kosten: toevoegingen (bestedingen)	(+)(-) 8620		
Minderwaarden bij de realisatie van Immateriële en materiële vaste activa	8630		
Andere niet-recurrente bedrijfskosten	8647	151.000	
Als herstructureringskosten geactiveerde niet-recurrente bedrijfskosten	(-) 8690		
Niet-recurrente financiële kosten	(86B)		
Waardeverminderingen op financiële vaste activa	861		
Voorzieningen voor niet-recurrente financiële risico's en kosten: toevoegingen (bestedingen)	(+)(-) 8621		
Minderwaarden bij de realisatie van financiële vaste activa	8631		
Andere niet-recurrente financiële kosten	868		
Als herstructureringskosten geactiveerde niet-recurrente financiële kosten	(-) 8691		

BELASTINGEN EN TAKSEN**BELASTINGEN OP HET RESULTAAT****Belastingen op het resultaat van het boekjaar**

- Verschuldigde of betaalde belastingen en voorheffingen
- Geactiveerde overschotten van betaalde belastingen en voorheffingen
- Geraamde belastingsupplementen

Belastingen op het resultaat van vorige boekjaren

- Verschuldigde of betaalde belastingsupplementen
- Geraamde belastingsupplementen of belastingen waarvoor een voorziening werd gevormd

Belangrijkste oorzaken van de verschillen tussen de winst vóór belastingen, zoals die blijkt uit de jaarrekening, en de geraamde belastbare winst

- Belaste voorziening
- Verworpen uitgaven
- Onttrekking aan de uitgestelde belastingen

Codes	Boekjaar
9134	
9135	
9136	
9137	
9138	
9139	
9140	
	-98.399,72
	13.010,31
	23.043,09

Invloed van de niet-recurrente resultaten op de belastingen op het resultaat van het boekjaar

Boekjaar

Bronnen van belastinglatenties

- Actieve latenties
 - Gecumuleerde fiscale verliezen die aftrekbaar zijn van latere belastbare winsten
 - Andere actieve latenties
- Passieve latenties
 - Uitsplitsing van de passieve latenties

Codes	Boekjaar
9141	392.213,73
9142	392.213,73
9144	

BELASTING OP DE TOEGEVOEGDE WAARDE EN BELASTINGEN TEN LASTE VAN DERDEN**In rekening gebrachte belasting op de toegevoegde waarde**

- Aan de vennootschap (aftrekbaar)
- Door de vennootschap

Ingehouden bedragen ten laste van derden bij wijze van

- Bedrijfsvoorheffing
- Roerende voorheffing

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
9145	0	0
9146	0	0
9147	172.123,44	155.427,63
9148	0	0

FINANCIËLE BETREKKINGEN MET

BESTUURDERS EN ZAAKVOERDERS, NATUURLIJKE OF RECHTSPERSONEN DIE DE VENNOOTSCHAP RECHTSTREEKS OF ONRECHTSTREEKS CONTROLEREN ZONDER VERBONDEN ONDERNEMINGEN TE ZIJN, OF ANDERE ONDERNEMINGEN DIE DOOR DEZE PERSONEN RECHTSTREEKS OF ONRECHTSTREEKS GECONTROLEERD WORDEN

Uitstaande vorderingen op deze personen

Voornaamste voorwaarden betreffende de vorderingen, interestvoet, looptijd, eventueel afgeloste of afgeschreven bedragen of bedragen waarvan werd afgezien

Waarborgen toegestaan in hun voordeel**Andere betekenisvolle verplichtingen aangegaan in hun voordeel**

Rechtstreekse en onrechtstreekse bezoldigingen en ten laste van de resultatenrekening toegerekende pensioenen, voor zover deze vermelding niet uitsluitend of hoofdzakelijk betrekking heeft op de toestand van een enkel identificeerbaar persoon

Aan bestuurders en zaakvoerders

Aan oud-bestuurders en oud-zaakvoerders

Codes	Boekjaar
9500	
9501	
9502	
9503	24.710,81
9504	

DE COMMISSARIS(SEN) EN DE PERSONEN MET WIE HIJ (ZIJ) VERBONDEN IS (ZIJN)**Bezoldiging van de commissaris(sen)**

Bezoldiging voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten uitgevoerd binnen de vennootschap door de commissaris(sen)

Andere controleopdrachten

Belastingadviesopdrachten

Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten

Bezoldiging voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten uitgevoerd binnen de vennootschap door personen met wie de commissaris(sen) verbonden is (zijn)

Andere controleopdrachten

Belastingadviesopdrachten

Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten

Codes	Boekjaar
9505	9.332,06
9506	
9507	
9508	
9509	
9510	
9511	
9512	
9513	
9514	
9515	
9516	
9517	
9518	
9519	
9520	
9521	
9522	
9523	
9524	
9525	
9526	
9527	
9528	
9529	
9530	
9531	
9532	
9533	
9534	
9535	
9536	
9537	
9538	
9539	
9540	
9541	
9542	
9543	
9544	
9545	
9546	
9547	
9548	
9549	
9550	
9551	
9552	
9553	
9554	
9555	
9556	
9557	
9558	
9559	
9560	
9561	
9562	
9563	
9564	
9565	
9566	
9567	
9568	
9569	
9570	
9571	
9572	
9573	
9574	
9575	
9576	
9577	
9578	
9579	
9580	
9581	
9582	
9583	

Vermeldingen in toepassing van het artikel 3:64, §2 en §4 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen

WAARDERINGSREGELS

De waarderingsregels worden vastgesteld overeenkomstig de bepalingen van het Koninklijk Besluit van 30 januari 2001 tot uitvoering van het Wetboek van Vennootschappen en (Bijlage 1 van) het Ministerieel Besluit van 29 oktober 2010 tot nadere invulling van de regels inzake de indeling van de verrichtingen in de financiële administratie, de boekhoudkundige waarderings- en rubriceringsregels, de financiële rapportering aan de Vlaamse overheid en de boekhoudkundige organisatie van de sociale huisvestingsmaatschappijen.

TERREINEN EN GEBOUWEN

Het betreft hier zowel de terreinen en gebouwen die gebruikt worden voor de verhuring aan sociale en andere huurders, alsook deze die gebruikt worden voor de huisvesting van de eigen administratieve en technische diensten.

Aanschaffingswaarde terreinen en gebouwen

De terreinen en gebouwen worden opgenomen in de balans tegen aanschaffingswaarde, de som van de aankooprijks/vervaardigingsrijks/inbrengwaarde, externe/interne aankoopkosten en in voorkomend geval de rente op vreemd vermogen.

In navolging van art. 2 §1, 3° van Bijlage 1 van het MB 29/10/2010 en omdat het reeds in het verleden ook al zo gebeurde, beslist de raad van bestuur om de rente op vreemd vermogen, dat gebruikt wordt om de bouw of renovatie van gebouwen te financieren, jaarlijks in het actief op te nemen gedurende de periode die aan de gebruiksklaarheid voorafgaat.

Wat betreft de interne, bij de aankoop komende kosten, heeft de maatschappij de mogelijkheid om zowel de kosten van toezicht (art. 2 §3, 1°, bijlage 1, MB 29/10/2010) als de kosten van de administratieve verwerking (art. 2 §3, 2°, bijlage 1, MB 29/10/2010) in het actief op te nemen.

Tot en met het boekjaar 2013 werden enkel de kosten van toezicht geactiveerd op basis van de gepresteerde uren en de uurlonen van het toezichthoudend personeelslid.

De raad van bestuur beslist echter om vanaf heden een forfaitaire bepaling toe te passen: 1,5% van de aankooprijks voor de kosten van toezicht, 0,5% van de aankooprijks voor de kosten van de administratieve verwerking.

De activering van deze kosten dient jaarlijks te gebeuren gedurende de constructieperiode van de betrokken gebouwen. Het te activeren bedrag wordt berekend als het verschil tussen enerzijds het bedrag dat bekomen wordt door toepassing van het percentage op de aankoop- of constructiewaarde zoals deze geboekt staat op balansdatum op het einde van het huidige boekjaar of op de datum van de gebruiksklaarheid, en anderzijds het bedrag dat op het einde van het vorige boekjaar voor deze kosten opgenomen was in de aanschaffingswaarde van het betrokken project.

Ingevolge art. 2 §4 van bijlage 1 van het MB 29/10/2010 dient er bij de aankoop van een goede woning onder het stelsel van registratierechten, al dan niet gevolgd door een renovatie, alvorens over te gaan tot verhuring van de woning met het oog op onder meer de vaststelling van de jaarlijkse afschrijvingskost, een onderscheid gemaakt te worden tussen het grondaandeel en het gebouwaandeel. Dit onderscheid wordt gemaakt op basis van een raming van een expert ofwel op basis van een forfaitaire berekening waarbij een zesde (1/6) van de aanschaffingswaarde aan de grond wordt toegerekend en vijf zesde (5/6) aan het gebouw.

De kosten voor het bouwrijp maken van terreinen en de aanleg van infrastructuurwerken en gemeenschapsvoorzieningen die aan het openbaar domein worden overgedragen, zijn bij de aankoop horende kosten en dienen conform art. 3 van bijlage 1 van het MB 29/10/2010 aan het grondaandeel en het gebouwaandeel toegerekend te worden.

Tijdstip van opname in de boekhouding

Aankopen van onroerende goederen worden als vast actiefbestanddeel in de balans opgenomen vanaf de datum van het verlijden van de authentieke akte waarmee de juridische eigendomsoverdracht van het onroerend goed wordt uitgevoerd of vanaf de datum van de ondertekening van de aankoopovereenkomst als die voorafgaat aan het verlijden van de authentieke akte. Indien het onroerend goed in opdracht van de sociale huisvestingsmaatschappij wordt gebouwd, worden alle periodieke vorderingen die noodzakelijk zijn om het project gebruiksklaar te maken, als vast actief bestanddeel in de balans opgenomen op factuurdatum.

Bij verkoop wordt de waarde van de verkochte onroerende goederen uitgeboekt uit de balans op de datum van het verlijden van de authentieke akte betreffende de verkoop van deze goederen of op de datum van de ondertekening van de verkoopovereenkomst als die voorafgaat aan het verlijden van de authentieke akte.

Afschrijvingen, waardeverminderingen en herwaarderingsmeerwaarden van terreinen en gebouwen

Alle afschrijfbaar onroerende goederen of geactiveerde werken in onroerende staat worden lineair afgeschreven. Onroerende goederen of werken in onroerende staat waarvoor op 31/12/2010 reeds progressieve afschrijvingen geboekt werden, worden vanaf boekjaar 2011 verder lineair afgeschreven over de nog resterende afschrijvingsduur, de afschrijvingsduur blijft behouden.

Nieuw gerealiseerde gebouwen of integrale renovaties welke als materiële vaste activa geboekt worden en waarvan de eerste afschrijving plaats vond vanaf 2020, worden lineair afgeschreven over een periode van 50 jaar die aanvangt vanaf het moment van bedrijfsklaarheid met uitzondering van bepaalde onderdelen welke een afzonderlijke afschrijvingstermijn hebben:

Sanitair	15 jaar
Lift	25 jaar
CV (excl.verwarmingsketel)	25 jaar
CV, verwarmingsketel	15 jaar
Warmtepomp	15 jaar
Zonneboiler	15 jaar
PV-zonne-energiesysteem (excl.omvormer)	20 jaar
Omvormer PV-zonne-energiesysteem	10 jaar
Ventilatie	15 jaar

Het bedrag van de kostprijselementen die in minder dan 50 jaar afgeschreven worden, wordt berekend op basis van de bedragen in de vorderingsstaten van het project in kwestie van de SHM. De SHM kan ervoor opteren om die bedragen, met uitzondering van het fotovoltaïsch zonne-energiesysteem, forfaitair te bepalen door de volgende percentages toe te passen op de aankoop prijs, vervaardigingsprijs of inbrengwaarde van de nieuwe gerealiseerde gebouwen of integrale renovaties:

Sanitair 5%
Lift 2%
Centrale verwarming (excl. verwarmingsketel) 4%
Centrale verwarming, verwarmingsketel 2%
Warmtepomp 0,75%
Zonneboiler 1,5%
Ventilatie 2,5%

Woningen en garages die reeds verhuurd worden van voor 1997 worden verder afgeschreven over 66 jaar. Het grondaandeel werd hierbij voor elke wooneenheid vastgelegd op 1/6 van de totale kostprijs. Het resterende deel van 5/6 vertegenwoordigt de constructiewaarde waarop aan 1,50% wordt afgeschreven. Woningen en garages die dateren uit de periode 1997 tot en met 2010 worden afgeschreven over 50 jaar.

Vanaf boekjaar 2021 diende de afschrijvingstermijn van nieuw gerealiseerde gebouwen of integrale renovaties met een eerste afschrijving tussen 2011 en 2020 verlengd te worden van 33 jaar naar 50 jaar door de niet-afgeschreven boekwaarde per 31.12.2020 vanaf 2021 af te schrijven over 50 jaar min het aantal jaren dat al afgeschreven is. Voor voormelde specifieke woningaspecten (sanitair, lift,...), onderdeel van deze projecten, diende de afschrijvingstermijn echter verkort te worden van 33 jaar naar 10, 15, 20 of 25 jaar door de niet-afgeschreven boekwaarde per 31.12.2020 vanaf 2021 af te schrijven over de nieuwe afschrijvingstermijn (10, 15, 20 of 25 jaar) min het aantal jaren dat al afgeschreven is.

Ook de in resultaat name van de kapitaalsubsidies werd in die zin aangepast.

Voor renovaties gelden volgende afschrijvingstermijnen:

Renovaties afschrijfbaar over een periode van 15 jaar:

- Vernieuwen van keukenmeubilair en –toestellen
- Vernieuwen van badkamermeubilair en –toestellen
- Vernieuwen van binnenschrijnwerk
- Vernieuwen van vloerbekleding
- Vernieuwen van elektrische uitrusting van de woning
- Vernieuwen van sanitaire uitrusting
- Plaatsen van nieuwe Cv-ketels met hoog rendement

Renovaties afschrijfbaar over een periode van 33 jaar:

- Vernieuwen van installaties voor centrale verwarming
- Vernieuwen van buitenschrijnwerk
- Vernieuwen van dakbedekking
- Vernieuwen van het volledig parament van buitengevels

Renovaties die niet vernoemd werden in voorgaande lijst worden afgeschreven over de geraamde reële economische levensduur, zonder echter de termijn van 33 jaar te overschrijden. Indien de renovatie bestaat uit de vervanging van elementen met een verschillende economische levensduur, wordt de aanschaffingswaarde van de renovatie gesplitst geregistreerd indien mogelijk, of indien niet mogelijk, wordt de renovatie afgeschreven over de termijn van het meest relevante deel van de renovatiewerken.

AFSCHRIJVINGEN VAN ANDERE INVESTERINGEN

De kantoor- en magazijninrichting, alsook het kantoormeubilair worden lineair afgeschreven over 10 jaar; het rollend materieel, het werkplaatsmateriaal en het kantoor- en informaticamaterieel lineair over 5 jaar.

INVESTERINGEN VERSUS ONDERHOUDS- EN HERSTELLINGSWERKEN

Werkzaamheden in het kader van de normale, periodieke vernieuwing van duidelijk identificeerbare onderdelen van woningen na afloop van hun normale economische levensduur, worden als investering beschouwd op voorwaarde dat ze geheel vernieuwd worden en dat ze een volledig aspect van de woning vormen zoals het buitenschrijnwerk, gevelbekledingen en woninguitrustingen zoals keukens, badkamers en cv-installaties.

De werken ten gevolge van onvoorziene oorzaken die niet onder de normale, periodieke vernieuwing vallen, worden beschouwd als onderhoud en herstel.

Indien het behoud van de netto-boekwaarde van de vervangen onderdelen van de woning zou leiden tot een overwaardering van de waarde van het betrokken project in de boekhouding van de maatschappij, moet de overblijvende netto-boekwaarde, na boeking van een uitzonderlijke afschrijving, geheel of gedeeltelijk gedeactiveerd worden. Aangezien de waarde van de onroerende goederen de laatste jaren sterk toegenomen is, onze woningen niet recentelijk herschat werden door een expert, en er dus ook geen herwaarderingsmeerwaarden geboekt werden, zijn onze woningen op dit moment reeds ondergewaardeerd. Hierdoor heeft onze maatschappij ervoor gekozen (in samenspraak met de commissaris-revisor) om voor de vervangen onderdelen met een eventuele restwaarde geen uitzonderlijke afschrijving te boeken noch ze uit te boeken.

De identificatie door de sociale huisvestingmaatschappij van werken in onroerende staat als investering dan wel als groot of klein onderhoud en herstel gebeurt aan de hand van de hiervoor beschreven principes. De VMSW publiceert een leidraad met een niet-exhaustieve lijst van werken in onroerende staat in functie van het onderscheid tussen enerzijds onderhouds- en herstellingswerken en anderzijds investeringen.

VOORZIENINGEN VOOR GROTE ONDERHOUDS- EN HERSTELLINGSWERKEN

Jaarlijks worden er op basis van een geactualiseerde planning van de grote onderhouds- en herstellingswerken bijkomende voorzieningen aangelegd of teruggenomen.

WAARDERINGSREGELS HUURACHTERSTALLEN

Alle huurachterstallen waarvan de inning onzeker is, moeten worden geboekt als dubieus volgens artikel 8 en artikel 9.

Openstaande vorderingen op vertrokken huurders die op balansdatum gedurende een periode van 3 maanden niets meer betaalden of indien er geen domicile-adres meer gekend is in de laatste 3 maanden, zijn onderworpen aan een waardevermindering van 100%, tenzij er redenen zijn om dit niet te doen.

Openstaande vorderingen op residerende huurders die op balansdatum een betalingsachterstand hebben van drie maanden van de maandelijks te betalen huur of overleden huurders, zijn ook onderworpen aan een waardevermindering van 100%, tenzij er redenen zijn om dit niet te doen.

De dubieuze geworden bedragen worden geboekt bij de tussentijdse balans op 30/06 en bij de eindafsluiting op 31/12.

Artikel 8. Alle huurders met een achterstal, die werden doorgegeven aan een advocaat, worden op 30 juni en 31 december van het jaar waarop de huurachterstal betrekking heeft, geboekt als dubieus. Wanneer later blijkt dat er nog sommen recupereerbaar waren, worden deze teruggenomen. Huurders die in schuldbemiddeling zijn en waarvoor er geen gerechtelijke procedure werd opgestart, worden op 30 juni en 31 december van het jaar waarop de huurachterstal betrekking heeft, als dubieus geboekt voor het bedrag dat nog recupereerbaar is .

Artikel 9. Alle vertrokken huurders worden na 1 jaar effectief afgeboekt als oninvorderbaar wanneer in dat jaar geen afbetalingen meer gebeurden; waarbij een document van een extern persoon (advocaat, deurwaarder, vonnis vrederechter) kan dienen als verantwoordingsstuk voor de definitieve afboeking van achterstallen.

Vanaf wanneer oninvorderbaar:

- bij overlijden van de huurder;
- bij uitdrijving d.m.v. vonnis van de rechtbank;
- bij een attest van oninbaarheid opgemaakt door de advocaat en/of deurwaarder;
- bij een vonnis van de rechtbank i.v.m. de kwijtschelding van de schuld (o.a. collectieve schuldbemiddeling).

Hiervoor wordt een lijst opgemaakt en voorgelegd aan de Raad van Bestuur van Hacosi die de beslissing neemt.

Het afboeken van oninvorderbare debiteuren gebeurt op het moment dat vast staat dat de schuld oninvorderbaar is.

Huurders en vertrokken huurders die in schuldbemiddeling zijn, worden geboekt als oninvorderbaar voor het deel dat niet meer recupereerbaar is en dit aan de hand van een vonnis van de rechtbank.

ANDERE IN DE TOELICHTING TE VERMELDEN INLICHTINGEN

BESCHRIJVING VAN DE VOORNAAMSTE RISICO'S EN ONZEKERHEDEN

COVID-19

Op 11 maart 2020 maakte de Wereldgezondheidsorganisatie bekend dat de uitbraak van Covid-19 officieel als pandemie wordt beschouwd. Sindsdien heeft COVID-19 significante effecten op de wereldeconomie. Ook onze vennootschap werd geïmpacted. De vastgestelde effecten van de Covid-19 crisis op de jaarrekening afgesloten per 31/12/2021 zijn als volgt:

- Inkomstenverlies door langere leegstandsperiodes van de opgezegde huurwoningen doordat er nog steeds een inhaalbeweging op de herstellingen door aannemers gedaan moet worden; dit heeft echter geen significante impact op het resultaat.

WIJZIGING WAARDERINGSREGELS

Vanaf boekjaar 2021 diende de afschrijvingstermijn van nieuw gerealiseerde gebouwen of integrale renovaties met een eerste afschrijving tussen 2011 en 2020 verlengd te worden van 33 jaar naar 50 jaar door de niet-afgeschreven boekwaarde per 31.12.2020 vanaf 2021 af te schrijven over 50 jaar min het aantal jaren dat al afgeschreven is. Voor voormelde specifieke woningaspecten (sanitair, lift,...), onderdeel van deze projecten, diende de afschrijvingstermijn echter verkort te worden van 33 jaar naar 10, 15, 20 of 25 jaar door de niet-afgeschreven boekwaarde per 31.12.2020 vanaf 2021 af te schrijven over de nieuwe afschrijvingstermijn (10, 15, 20 of 25 jaar) min het aantal jaren dat al afgeschreven is. Ook de in resultaat name van de kapitaalsubsidies werd in die zin aangepast. De wijziging van de afschrijvingstermijn voor de bestaande projecten met een eerste afschrijving tussen 2011 en 2020 heeft een positieve impact op het resultaat voor belastingen van boekjaar 2021 van 45.432,12 Euro.

SOCIALE BALANS

Nummers van de paritaire comités die voor de vennootschap bevoegd zijn:

STAAT VAN DE TEWERKGESTELDE PERSONEN**WERKNEMERS WAARVOOR DE VENNOOTSCHAP EEN DIMONA-VERKLARING HEEFT INGEDIEND OF DIE ZIJN INGESCHREVEN IN HET ALGEMEEN PERSONEELSREGISTER**

Tijdens het boekjaar	Codes	Totaal	1. Mannen	2. Vrouwen
Gemiddeld aantal werknemers				
Voltijds	1001	12	4,3	7,7
Deeltijds	1002	4,4	0,3	4,1
Totaal in voltijdse equivalenten (VTE)	1003	14,4	4,6	9,9
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren				
Voltijds	1011	16.930	4.699	12.231
Deeltijds	1012	3.588	122	3.466
Totaal	1013	20.518	4.821	15.697
Personeelskosten				
Voltijds	1021	768.316,18	213.249,72	555.066,46
Deeltijds	1022	162.830,39	5.536,6	157.293,79
Totaal	1023	931.146,57	218.786,32	712.360,25
Bedrag van de voordelen bovenop het loon	1033	18.890	3.364	15.526

Tijdens het vorige boekjaar	Codes	P. Totaal	1P. Mannen	2P. Vrouwen
Gemiddeld aantal werknemers in VTE	1003	14,7	4,9	9,8
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	1013	21.399	6.522	14.877
Personeelskosten	1023	892.635,44	272.057,96	620.577,48
Bedrag van de voordelen bovenop het loon	1033	15.614	3.812	11.802

WERKNEMERS WAARVOOR DE VENNOOTSCHAP EEN DIMONA-VERKLARING HEEFT INGEDIEND OF DIE ZIJN INGESCHREVEN IN HET ALGEMEEN PERSONEELSREGISTER (vervolg)

	Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
Op de afsluitingsdatum van het boekjaar				
Aantal werknemers	105	12	5	14,8
Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst				
Overeenkomst voor een onbepaalde tijd	110	12	5	14,8
Overeenkomst voor een bepaalde tijd	111	0	0	0
Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk	112	0	0	0
Vervangingsovereenkomst	113	0	0	0
Volgens het geslacht en het studieniveau				
Mannen				
lager onderwijs	120	4	0	4
secundair onderwijs	1200	0	0	0
hoger niet-universitair onderwijs	1201	4	0	4
universitair onderwijs	1202	0	0	0
hoger niet-universitair onderwijs	1203	0	0	0
Vrouwen				
lager onderwijs	121	8	5	10,8
secundair onderwijs	1210	0	0	0
hoger niet-universitair onderwijs	1211	8	5	10,8
universitair onderwijs	1212	0	0	0
hoger niet-universitair onderwijs	1213	0	0	0
Volgens de beroeps categorie				
Directiepersoneel	130	1	0	1
Bedienden	134	9	4	11,4
Arbelders	132	2	1	2,4
Andere	133	0	0	0

UITZENDKRACHTEN EN TER BESCHIKING VAN DE VENNOOTSCHAP GESTELDE PERSONEN

	Codes	1. Uitzendkrachten	2. Ter beschikking van de vennootschap gestelde personen
Tijdens het boekjaar			
Gemiddeld aantal tewerkgestelde personen	150	2,5	
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	151	4.652	
Kosten voor de vennootschap	152	190.837,1	

TABEL VAN HET PERSONEELSVOLTOEGANG TIJDENS HET BOEKJAAR

INGETREDEN

Aantal werknemers waarvoor de vennootschap tijdens het boekjaar een DIMONA-verklaring heeft ingediend of die tijdens het boekjaar werden ingeschreven in het algemeen personeelsregister

Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst

Overeenkomst voor een onbepaalde tijd

Overeenkomst voor een bepaalde tijd

Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk

Vervangingsovereenkomst

Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
205	2	1	2,5
210	2	1	2,5
211			
212			
213			

UITGETREDEN

Aantal werknemers met een in de DIMONA-verklaring aangegeven of een in het algemeen personeelsregister opgetekende datum waarop hun overeenkomst tijdens het boekjaar een einde nam

Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst

Overeenkomst voor een onbepaalde tijd

Overeenkomst voor een bepaalde tijd

Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk

Vervangingsovereenkomst

Volgens de reden van beëindiging van de overeenkomst

Pensioen

Werkloosheid met bedrijfsvoelag

Afdanking

Andere reden

Waarvan: het aantal werknemers dat als zelfstandige ten minste op halftijdse basis diensten blijft verlenen aan de vennootschap

Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
305	1	1	1,8
310	1	1	1,8
311			
312			
313			
340			
341			
342			
343	1	1	1,8
350			

INLICHTINGEN OVER DE OPLEIDINGEN VOOR DE WERKNEMERS TIJDENS HET BOEKJAAR

	Codes	Mannen	Codes	Vrouwen
Totaal van de formele voortgezette beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever				
Aantal betrokken werknemers	5801	4	5811	7
Aantal gevolgde opleidingsuren	5802	44	5812	97
Nettokosten voor de vennootschap	5803	2.442,13	5813	9.787,28
waarvan brutokosten rechtstreeks verbonden met de opleiding	58031	2.442,13	58131	9.787,28
waarvan betaalde bijdragen en stortingen aan collectieve fondsen	58032		58132	
waarvan ontvangen tegemoetkomingen (In mindering)	58033		58133	
Totaal van de minder formele en informele voortgezette beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever				
Aantal betrokken werknemers	5821		5831	
Aantal gevolgde opleidingsuren	5822		5832	
Nettokosten voor de vennootschap	5823		5833	
Totaal van de initiële beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever				
Aantal betrokken werknemers	5841		5851	
Aantal gevolgde opleidingsuren	5842		5852	
Nettokosten voor de vennootschap	5843		5853	

REMUNERATIEVERSLAG

voor de vennootschappen waarin de overheid of één of meer publiekrechtelijke rechtspersonen een controle uitoefenen (artikel 3:12, §1, 9° van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen)

REMUNERATIEVERSLAG 2021

Conform het Wetboek van vennootschappen en verenigingen art. 3:6 legt Hacosi cvba so een remuneratieverslag neer.

Hierna vindt u een overzicht op individuele basis van het brutobedrag van de remuneratie die de vennootschap heeft toegekend in 2021:

Bestuurders	Zitpenningen 2021	Andere voordelen 2021
Verjans Jozef	2.580,00	
Onkelinx Romain	2.380,00	
Weeghmans Marc	5.160,00	630,81
Marchal Mia	2.580,00	
Pipeleers Herman	260,00	
Leuraers Pierre	2.250,00	
Jans Sandra	2.050,00	
Schepers Marc	520,00	
Meynen Dymfna	2.580,00	
Plaisier Nicky	2.320,00	
Schouterden Kevin	1.400,00	
Commissaris	Bezoldiging 2021	

Persoonlijke gegevens:

Naam	Beroep	Woonplaats of werkplek
Verjans Jozef		Gouverneur Roppesingel 53 3500 Hasselt
Onkelinx Romain		Gouverneur Roppesingel 53 3500 Hasselt
Weeghmans Marc		Gouverneur Roppesingel 53 3500 Hasselt
Marchal Mia		Gouverneur Roppesingel 53 3500 Hasselt
Pipeleers Herman		Gouverneur Roppesingel 53 3500 Hasselt
Leuraers Pierre		Gouverneur Roppesingel 53 3500 Hasselt
Jans Sandra		Gouverneur Roppesingel 53 3500 Hasselt
Schepers Marc		Gouverneur Roppesingel 53 3500 Hasselt
Meynen Dymfna		Gouverneur Roppesingel 53 3500 Hasselt
Plaisier Nicky		Gouverneur Roppesingel 53 3500 Hasselt
Schouterden Kevin		Gouverneur Roppesingel 53 3500 Hasselt

10. COMMISSARIS-VERSLAG



VERSLAG VAN DE COMMISSARIS AAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN HACOSI CVBA_so (0401.304.539) OVER HET BOEKJAAR AFGESLOTEN OP 31 DECEMBER 2021

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

Wij werden benoemd in onze hoedanigheid van commissaris door de algemene vergadering van 28 mei 2019, overeenkomstig het voorstel van het bestuursorgaan. Ons mandaat loopt af op de datum van de algemene vergadering die beraadslaagt over de jaarrekening afgesloten op 31 december 2021. Wij hebben de wettelijke controle van de jaarrekening van Hacosi CVBA_so uitgevoerd gedurende drie opeenvolgende boekjaren.

Verslag over de jaarrekening

Oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben de wettelijke controle uitgevoerd van de jaarrekening van de Vennootschap, die de balans op 31 december 2021 omvat, alsook de resultatenrekening van het boekjaar afgesloten op die datum en de toelichting, met een balanstotaal van € 122.662.906,78 en waarvan de resultatenrekening afsluit met een verlies van het boekjaar van € 56.050,28.

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van het vermogen en de financiële toestand van de Vennootschap per 31 december 2021, alsook van haar resultaten over het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel.

Basis voor het oordeel zonder voorbehoud

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

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

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

Benadrukking van een bepaalde aangelegenheid - wijziging van waarderingsregels

Zonder afbreuk te doen aan het hierboven tot uitdrukking gebracht oordeel, vestigen wij de aandacht op de wijziging van de waarderingsregels die zich in de loop van het boekjaar heeft voorgedaan. Overeenkomstig artikel 3:8 van het koninklijk besluit van 29 april 2019 tot uitvoering van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen zijn de onderbouwing van en de impact van deze wijziging op het vermogen, de financiële toestand van de vennootschap en de resultaten van de Vennootschap vermeld in toelichting VOL-kap 6.20 bij de jaarrekening.

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan voor het opstellen van de jaarrekening

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

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

Verantwoordelijkheden van de commissaris voor de controle van de jaarrekening

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

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

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

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

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

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

Overige door wet- en regelgeving gestelde eisen

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen en de inhoud van het jaarverslag, van de documenten die overeenkomstig de wettelijke en reglementaire voorschriften dienen te worden neergelegd, voor het naleven van de wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften die van toepassing zijn op het voeren van de boekhouding, alsook voor het naleven van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en van de statuten van de Vennootschap.

Verantwoordelijkheden van de commissaris

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

Aspecten betreffende het jaarverslag

Na het uitvoeren van specifieke werkzaamheden op het jaarverslag, zijn wij van oordeel dat dit jaarverslag overeenstemt met de jaarrekening voor hetzelfde boekjaar en is opgesteld overeenkomstig de artikelen 3:5 en 3:6 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

In de context van onze controle van de jaarrekening, zijn wij tevens verantwoordelijk voor het overwegen, in het bijzonder op basis van de kennis verkregen in de controle, of het

jaarverslag een afwijking van materieel belang bevat, hetzij informatie die onjuist vermeld is of anderszins misleidend is. In het licht van de werkzaamheden die wij hebben uitgevoerd, dienen wij u geen afwijking van materieel belang te melden.

Vermelding betreffende de sociale balans

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

Vermeldingen betreffende de onafhankelijkheid

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

Andere vermeldingen

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

Hasselt, 04 mei 2022

Els
Loenders
(Signature)

Digitaal
ondertekend door
Els Loenders
(Signature)
Datum: 2022.05.04
22:28:26 +02'00'

Finvision Bedrijfsrevisoren Hasselt bv
Commissaris
Vertegenwoordigd door
Els Loenders
Bedrijfsrevisor

11. SOCIAAL OOGMERK

Conform artikel 8 van de statuten van onze maatschappij dient de Raad van Bestuur ieder jaar een bijzonder verslag uit te brengen over de wijze waarop zij toezicht heeft uitgeoefend op het sociaal oogmerk van de maatschappij. Dit verslag toont aan dat de uitgaven inzake investeringen, werkingskosten en bezoldigingen bestemd zijn om de verwezenlijking van het sociale oogmerk van de vennootschap te bevorderen.

Artikel 4 van onze statuten bepaalt:

De vennootschap heeft als doel:

- 1. De woonvoorwaarden van de woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden te verbeteren, inzonderheid van de meest behoeftige gezinnen en alleenstaanden, door te zorgen voor een voldoende aanbod van sociale huurwoningen of sociale koopwoningen, eventueel met inbegrip van gemeenschappelijke voorzieningen, met aandacht voor hun integratie in de lokale woonstructuur;*
 - 2. Bij te dragen tot de herwaardering van het woningbestand, door ongeschikte woningen of ongeschikte gebouwen te renoveren, te verbeteren en aan te passen of ze zo nodig te slopen en te vervangen;*
 - 3. Gronden en panden te verwerven voor de realisatie van sociale woonprojecten en de terbeschikkingstelling van percelen in sociale verkavelingen;*
 - 4. De vennootschap kan een bescheiden woonaanbod verwerven, verwezenlijken en vervreemden, en niet-residentiële ruimten verwerven, realiseren, verhuren en verkopen onder de voorwaarden, vastgesteld in artikel 41, §2 en §3 van de Vlaamse Wooncode en eventueel nader geregeld door de Vlaamse Regering.*
- Een gedeelte van de sociale huurwoningen moet aangepast zijn aan de behoeften van grote gezinnen, bejaarden en personen met een handicap.*

De leden van de Raad van Bestuur bevestigen dat er regelmatig toezicht werd uitgeoefend op de goede uitvoering van het doel van de maatschappij overeenkomstig artikel 4 van de statuten.

De leden van de Raad van Bestuur benadrukken dat het voornaamste oogmerk niet bestaat in het verlenen van een rechtstreeks of onrechtstreeks vermogensdeel aan de vennoten. Voor wat betreft het boekjaar 2021 worden er geen dividenden uitgekeerd.

De leden van de Raad van Bestuur hebben hierbij vastgesteld dat de uitgaven inzake investeringen, werkingskosten en bezoldigingen er steeds op gericht waren om de verwezenlijking van het sociale oogmerk van de vennootschap te bevorderen.

De belangrijkste investeringen tijdens het boekjaar 2021 betreffen de verwerving van gronden en panden voor de realisatie van sociale woonprojecten, de renovatie van het bestaand patrimonium en de opbouw van nieuwe sociale woningen.

Tijdens het boekjaar 2021 werd een bedrag van 1.898.148,06 euro besteed aan diensten en diverse goederen, voornamelijk voor het onderhoud en de instandhouding van het bestaand patrimonium. De bezoldigingen bedroegen 931.146,57 euro.



Hacosi - Gouverneur Roppesingel 53 – 3500 Hasselt
T 011/28 83 10 – info@hacosi.be
www.hacosi.be