

JAARVERSLAG 2022

SVK
Noord-Limburg VZW



INHOUD JAARVERSLAG

.....	1
JAARVERSLAG 2022	1
VOORAF.....	2
DE ACTUALITEIT.....	3
1. De nieuwe woonmaatschappij.....	5
2. Het SVK-netwerk.....	10
3. Toewijzing en intern huurreglement.....	11
3.1 Aanpassing intern huurreglement.....	11
3.2 Toewijsprocedure.....	11
3.3 Toegepaste afwijkingen in 2022.....	13
3.4 Doelgroepenproject.....	14
3.5 Toewijzingen in cijfers.....	14
4. Huurbegeleiding.....	15
Uitdagingen en valkuilen.....	17
5. Prospectie & inhuur.....	18
6. Beheer.....	22
7. Inspraak en participatie.....	23
8. Klachten-procedure.....	24
9. Aanvullende informatie.....	25
9.1 Woningkwaliteit.....	25
9.2 Problematiek uithuiszettingen.....	26
9.3 Leegstandscijfers.....	26
9.4 Gemiddelde huurprijs.....	27
9.5 Panden uit beheer.....	28
9.6 Profiel kandidaat-huurder.....	29
9.7 Uitstroom actieve huurders.....	31
10 Financieel luik: jaarrekening 2022.....	32

VOORAF

Het voorbije werkingsjaar 2022 was een jaar waarin sociaal wonen zelden zo prominent aanwezig was in de actualiteit. Enerzijds is de nakende fusieoperatie naar een nieuwe eengemaakte woonmaatschappij een vermeldenswaardig item. Anderzijds kwam sociaal wonen helaas te vaak negatief in beeld. Was het niet de verstrenging van allerlei voorwaarden waaraan onze sociale huurders moeten voldoen (om bovendien toegang te krijgen tot een basisrecht), dan was het wel berichtgeving over budgetten die onvoldoende benut werden. Zeer jammer dat onze werking op deze manier een negatief imago aangemeten wordt. Sociale huisvesting blijft nochtans een van de belangrijkste hefboomen ter bestrijding en voorkoming van armoede.

SVK Noord-Limburg heeft zijn werking dan ook gedreven verder gezet. De constante veranderingen waarin we ons bevinden, maakt dat we er moeten staan als een veerkrachtige organisatie, die steeds op zoek is naar verdere optimalisatie van de werking; zowel intern als in samenwerking met externe partners.

Het afgelopen jaar maakte opnieuw duidelijk welke immense impact betaalbaarheid van wonen heeft op de levenskwaliteit van mensen. De woningmarkt staat onder druk en het aanbieden van sociale, betaalbare en kwaliteitsvolle huisvesting zal enkel nog aan belang toenemen. Reden waarom het SVK Noord-Limburg verder werkt aan een moderne organisatie die via het realiseren van haar missie en visie bijdraagt aan dit maatschappelijk thema.

Visie

SVK Noord-Limburg vzw is een professionele sociale ondernemer die het recht op wonen realiseert voor de meest woonbehoeftigen door middel van het huren en verhuren van betaalbare en kwaliteitsvolle woningen op de private huurmarkt. Via huurbegeleiding op maat en nauwe samenwerking met andere woon- en welzijnsactoren versterkt het SVK de huurders in hun rechten en plichten.

Missie

SVK Noord-Limburg vzw zal zich richten op verdere groei en professionalisering van de organisatie. Deze groei richt zich op kwaliteitsvolle en betaalbare woningen, om meer woonbehoeftigen te helpen. Het SVK stemt de organisatie af op de groeiende werking waarbij financiële gezondheid en kwaliteit van de dienstverlening speerpunten zijn. De dienstverlening spitst zich toe op huurders en verhuurders. Daarbij zal het SVK haar visie op huurbegeleiding uitwerken en deze omzetten in de praktijk samen met andere organisaties om meer woonbehoeftigen duurzaam te huisvesten. Om eigenaars-verhuurders te stimuleren om te verhuren aan het SVK, zal het SVK extra begeleiding en ondersteuning aanbieden om te voldoen aan de verhuurdersverplichtingen en te kunnen genieten van diverse voordelen die verhuren aan het SVK met zich meebrengt. Om het recht op wonen te realiseren zal het SVK blijvend inzetten op innovatie en beleidsbeïnvloeding onder andere via HURpunt, de federatie van SVK's in Vlaanderen. Het SVK neemt daarbij proactief een signaalfunctie op om onder andere via HURpunt, de beleidsmakers en het middenveld te informeren over effecten, trends en noden en hier samen initiatief in te nemen. Het SVK zet hier actief in door zeer nauwe betrokkenheid bij HURpunt.

DE ACTUALITEIT

Bijna de helft meer vragen voor aangepaste sociale woning op één jaar tijd



In oktober organiseerden actievoerders een 'optocht tegen armoede' waarbij ze met kartonnen dozen een sociale woning bouwden op de Grote Mark van Mechelen. Beeld David Legreve

Het aantal kandidaten dat een aangepaste sociale woning aanvraag, is op een jaar tijd met bijna de helft gestegen. Maar het aanbod blijft op veel plaatsen erg beperkt.



Vlaanderen mikt op asbestveilige sociale woningen tegen 2029



Sociale woningen moeten gaan naar de mensen die er het meest nood aan hebben

Matthias Diependaele, Vlaams minister van Wonen (N-VA)



HURpunt vzw

460 volgers

1 mnd • Bewerkt •

Uit het Jaarrapport en de sectoranalyse van 2022 blijkt overduidelijk het sterk SVK-DNA: via kwalitatieve inhuringen op de private woonmarkt en via gerichte huurdersbegeleiding kwetsbare gezinnen en alleenstaanden met hoge woonnood een betaalbaar dak boven het hoofd bieden.

Gezocht: 180.000 woningen voor een warme thuis



Vlaanderen kampt met een wooncrisis. 180.000 gezinnen wachten op een sociale woning, vaak al jaren lang. Het woonbeleid faalt. Het is tijd voor actie en oplossingen die echt werken: meer en betere sociale woningen en een woonbeleid dat de kwaliteit en de betaalbaarheid van private huurwoningen verbetert.



Wonen in Vlaanderen

747 volgers

9 mnd • Bewerkt •

We zijn weer een stapje dichterbij Wonen in Vlaanderen gekomen. Het Vlaams Parlement keurde vorige week de fusie tussen agentschap **Wonen-Vlaanderen** en de **Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW)** officieel goed. Vanaf 1 januari 2023 willen we met Wonen in Vlaanderen dé referentie zijn voor alles wat met wonen te maken heeft, voor de burger en voor professionals. Nu al bereiden we ons nieuwe agentschap intensief achter de schermen voor. Binnenkort hoor je meer!



Hier een sociale woning, maar eigen woning of grond in het buitenland: 1 op de 2 gecontroleerde huurders loopt tegen de lamp

Sociale huisvesting krijgt zelfs overschot budget van vorig jaar niet op



Themabeeld. — © Chris Bosseloo
De wachtlijsten voor sociale woningen zijn lang, maar allicht zal van het budget 2022 voor sociale woningbouw geen cent worden uitgegeven. Dat schrijft De Standaard donderdag.

Half miljard euro naar privésector om sociale woningen te bouwen

De Vlaamse regering geeft dan toch een half miljard euro aan projectontwikkelaars om sociale woningen te bouwen. Op die markt is er een groot tekort. En sociale huisvestingsmaatschappijen kunnen er zelf niet genoeg bijbouwen. Daarom vraagt de regering aan de privésector om er ook te bouwen. Het voorstel botste eerder op kritiek, maar heeft nu een compromis bereikt.

ANALYSE SOCIALE HUISVESTING

170.000 wachtenden: waarom raken die sociale woningen niet gebouwd?

Als het van de Vlaamse regering afhangt, wacht de sector van de sociale huisvesting een zware verbouwing. Geld is er op overschot, maar de fundering vertoont mankementen en er dreigen burenruzies.

Fusie van woonmaatschappijen is nu officieel: “Meer slagkracht en efficiëntie”



Minister van Wonen Matthias Diependaele (N-VA) en Stefaan Vercaemer, voorzitter van de SHM Vlaamse Ardennen, geven elkaar plechtig de hand om de eerste erkende woonmaatschappij in Vlaanderen in te wijden. — © pdv

VLAAMSE ARDENNEN - Minister van Wonen Matthias Diependaele (N-VA) opende in Oudenaarde de allereerste gefuseerde woonmaatschappij in Vlaanderen. Die primeur is voor de woonmaatschappij voor het werkingsgebied Vlaamse Ardennen West met de gemeenten Oudenaarde, Kruisem, Wortegem-Petegem, Kluisbergen, Ronse, Maarkedal, Brakel, Lierde en Horebeke.

De Vlaamse regering keurde vrijdag het concrete voorstel van Vlaams minister van Wonen Matthias Diependaele (N-VA) goed. © Photo News / Belga

Zoveel mag je ten hoogste gespaard hebben als je een sociale woning wil

Wie een sociale woning wil huren, zal vanaf 2024 inzage moeten geven in zijn spaargeld. Staat er een klein jaarinkomen op de rekening? Dan grijpt hij naast een sociale woning. Maar wie vandaag al een sociale woning huurt, hoeft niet meteen te panikeren, benadrukt Vlaams

IEDEREEN VERDIENT EEN DAK BOVEN HUN HOOFD!

KANDIDAAT-HUURDERS REKENEN OP LOKALE EN VLAAMSE OVERHEID

Klik voor meer info +

1. De nieuwe woonmaatschappij

Tegen 1 januari 2023 moesten sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) en sociale verhuurkantoren (SVK's) één woonactor vormen met maar één speler per gemeente: de woonmaatschappij. Bij de vorming van woonmaatschappijen staan de belangen van sociale (kandidaat-)huurders centraal. De woonmaatschappijen moeten zorgen voor een sterkere toename van het sociale woonaanbod, ook voor bijzondere doelgroepen. In 2022 werd eenmalig uitstel verleend voor deze operatie tot uiterlijk 30.06.2023 waarna het SVK definitief zal ophouden te bestaan.

Principes

De Vlaamse Regering legde een aantal **algemene principes** vast:

- Woonmaatschappijen blijven autonome actoren.
- Lokale besturen bepalen, samen met hun lokale woonactoren, de werkingsgebieden.
- De menselijke impact moet zo beperkt mogelijk blijven. Sociale (kandidaat-)huurders moeten zo min mogelijk hinder ondervinden. Er wordt vanuit gegaan dat alle bestaande personeelsleden van SHM's en SVK's mee overgaan in de nieuwe woonmaatschappij.
- Woonmaatschappijen krijgen de rechtsvorm van een besloten vennootschap, wat het nauwst aansluit bij de vroegere coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid (cvba). De lokale besturen krijgen de grootste en belangrijkste stem in het bestuur.
- De expertise van beide organisaties moet gewaarborgd blijven. Hierdoor wordt de woonmaatschappij lokaal hét unieke professionele aanspreekpunt voor burgers, lokale besturen, private partners zoals verhuurders, bouwfirma's, ...
- De Vlaamse overheid zorgt voor praktische en financiële ondersteuning om de woonmaatschappijen te vormen.

Aanpak

De lokale besturen hebben een trekkersrol om de werkingsgebieden van de nieuwe woonmaatschappijen te bepalen.

Deze criteria zijn **beleidsobjectieven** en zijn cumulatief:

- Er kan maar één woonactor per gemeente zijn, maar een woonactor kan actief zijn in meerdere gemeenten. De woonmaatschappij omhelst de huidige SVK- en SHM-taken, en zal daarnaast ook de koopmaatschappij inbegrepen worden.
- De werkingsgebieden worden best afgestemd op de referentieregio's die de Vlaamse Regering zal vastleggen. Het werkingsgebied van de woonmaatschappij zou niet per se moeten samenvallen met de referentieregio's.
- De woonmaatschappij telt minimaal 1000 sociale huurwoningen (hierbij wordt geen rekening gehouden met de woningen in huur genomen op de private huurmarkt met het oog op onderverhuuring overeenkomstig de reglementering inzake het sociaal huurstelsel).
- De huidige complementaire expertise moet gegarandeerd blijven in de nieuw te vormen woonmaatschappij: een verdere versterking van professionalisering is essentieel. Het behoud van de SVK-expertise is noodzakelijk bij de afbakening van de werkingsgebieden.
- Er is één aaneensluitend, niet-overlappend werkingsgebied per woonmaatschappij. Een werkingsgebied mag geen ander werkingsgebied omsluiten, tenzij dat omsloten werkingsgebied bestaat uit meerdere gemeenten.

De woonmaatschappij in Limburg

In Limburg werd er voor gekozen om de 19 Limburgse sociale huur- en koopmaatschappijen en sociale verhuurkantoren (samen met het patrimoniumgedeelte van het Vlaams Woningfonds) te fuseren tot één grote Limburgse Woonmaatschappij. Intussen is ook de naam bekend; de nieuwe Limburgse woonmaatschappij zal verder gaan onder de naam 'Wonen in Limburg' (WiL).



De 42 Limburgse gemeenten tellen vandaag samen 3 sociale koopmaatschappijen, 9 sociale huurmaatschappijen, 7 sociale verhuurkantoren en het Vlaams Woningfonds als bijkomende actor in Limburg.

De vorming van één sterke, toekomstgerichte Limburgse woonmaatschappij, is gestoeld op twee pijlers: een **sterke centrale organisatie** en een **decentrale en toegankelijke dienstverlening** waarin de klant centraal staat.

Door het samenbrengen van de grote expertise en kennis bij het personeel van 19 huisvestingsmaatschappijen en SVK's en door het organiseren van een sterke backoffice (organisatie, ICT, financiën, HR, logistiek, aankoop, ...) kunnen de Limburgse gemeenten nog beter de **uitdagingen van het sociaal wonen van de toekomst** voor onze inwoners aangaan. De nieuwe woonmaatschappij moet beter kunnen inspelen op de uitdagingen op vlak van sociaal wonen (socio-demografisch, duurzaamheid en klimaat, ruimtelijke ordening, socio-economische ontwikkelingen, ...). Hiervoor is een sterke organisatie nodig met een doorgedreven specialisatie en een grote bedrijfseconomische efficiëntie om de beschikbare middelen zoveel als mogelijk aan haar kerntaken te kunnen besteden.

Naast de vorming van een sterke backoffice-organisatie wordt er groot belang gehecht aan een decentrale werking. Deze moet garant staan voor het voeren van een woonbeleid op maat van de gemeente en haar regio, en voor een snelle, herkenbare, vertrouwde en nabije dienstverlening aan de klant.

De nieuwe woonmaatschappij wil **klantgericht, effectief en efficiënt** zijn.

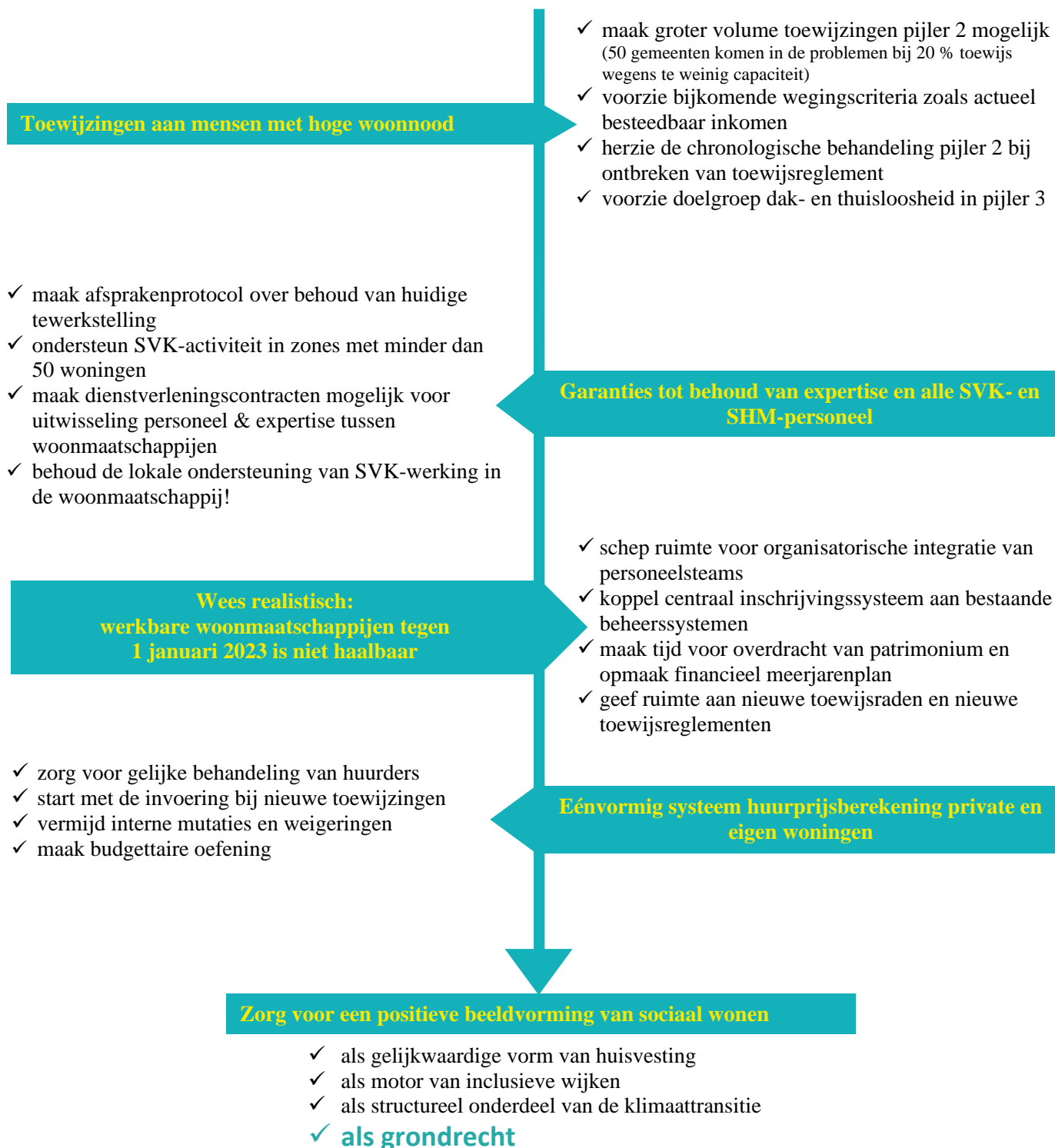
Het jaar 2022 werd grotendeels overheerst door de voorbereidingen naar Wonen in Limburg. Een aantal zaken kregen al een redelijk definitieve vorm. Zo werden de missie, visie en waarden van WIL

omschreven in samenwerking met alle betrokken stakeholders. Verder werd een gestart met het afstemmen van processen en procedures en kreeg het dienstverleningsconcept verder vorm:

<i>Dienstverlening naar de kandidaat-huurder, -koper en koper, huurder</i>	1 Laagdrempelig	<i>De dienstverlening is nabij en bereikbaar</i>
	2 Op maat	<i>De dienstverlening is inclusief, empathisch en professioneel</i>
	3 Correct	<i>De dienstverlening is integer en correct</i>
<i>Organisatie van de dienstverlening met een positieve impact op de klantengroepen</i>	4 Geconnecteerd	<i>De dienstverlening is geconnecteerd met het bredere netwerk</i>
	5 Digitaal ondersteund	<i>De dienstverlening werkt geïntegreerd en wordt maximaal digitaal ondersteund</i>
	6 Vernieuwend	<i>De dienstverlening is vernieuwend, grensverleggend en wordt zelfkritisch geëvalueerd</i>

Boost sociaal woonbeleid met ALLE actoren!

Oproep van sociaal verhuurkantoor Noord-Limburg aan Vlaanderen en lokale besturen



2. Het SVK-netwerk

Het SVK Noord-Limburg vormt een gedegen partner in het sociale landschap en zet in op een intensieve samenwerking met de reguliere hulpverleningsactoren. De opdracht van het SVK bestaat er onder meer in om een **netwerk** te creëren rondom de huurder, in kader waarvan het SVK beroep doet op diverse partners.

We denken dan aan de sociale diensten van het OCMW, CAW (residentiële opvang, ambulante begeleiding, budgethulp,...), sociale diensten van gevangenis en psychiatrische instellingen, diensten begeleid wonen, bewindvoerders, schuldbemiddelaars, Sociale Huisvestingsmaatschappijen, huisvestingsambtenaren, het persoonlijk netwerk, collega-partners binnen de Welzijnsregio, enz.

Vooraf de samenwerking met de (maatschappelijke werkers van) de betrokken **OCMW's** springt hierbij in het oog. Er wordt veelvuldig overleg gepleegd in concrete huurdersdossier. De lokale OCMW's realiseren daarnaast ook de inschrijvingen voor de eigen inwoners. Meermaals werden onze huurbegeleidsters in 2022 uitgenodigd voor LCO's, waarin ook hun stem gehoord wordt. Daarnaast loont deze nauwe samenwerking ook in bestrijding van betalingsproblemen, waarin dankzij de tijdige communicatie wordt getracht om betalingsafspraken vast te leggen en proactief te werken in vermindering van gerechtelijke uithuiszettingen.

De samenwerking met de **politiediensten** wordt nog steeds als zeer waardevol ervaren. Er was een duidelijke toename van verslavingsproblematieken of dossiers met een psychisch ziektebeeld, dan wel burencorrelucties die dermate escaleerden, waarvoor door middel van de tussenkomst van de wijkagenten werd getracht bemiddelend op te treden.

Daarnaast blijven ook de **welzijnspartners** van CAW, RELING, EKWO, Cabrio, Noolim een belangrijke toegevoegde waarde in ondersteuning van de huurders. Op regelmatige basis worden de lopende dossier besproken en geëvalueerd.

De woningkwaliteit is een belangrijk gegeven in het verwezenlijken van de visie en missie van het SVK. Het werkt daarom samen met **Wonen Vlaanderen** met het oog op het afleveren van conformiteitsattesten bij nieuwe inhuur, of in kader van de aanvraag van een huursubsidie.

Ook met **STEBO** heeft het SVK een nauwe samenwerking. Er wordt beroep gedaan op STEBO, enerzijds omtrent nieuw in te huren panden waarbij eigenaars nog investeringen/renovaties dienen uit te voeren, anderzijds bij panden in beheer waar een problematiek is van bv b v b vocht, energieverbruik,.. STEBO levert daarbij ook een dienstverlening aan de huurder i k v energie-audits en advies.

Bovendien fungeert het SVK ook als partner voor de **lokale besturen** van haar werkingsgebied en wordt ingezet op een nauwe samenwerking. Daarbij wordt deelgenomen aan het lokale woonoverleg dat door elke gemeente wordt georganiseerd en wordt tevens samengewerkt met de woonloketten.

Eveneens is het SVK betrokken bij diverse overleggen op beleidsniveau, waaronder het regionaal dak- en thuislozenoverleg, commissie huisvesting VVSG, etc.



3. Toewijzing en intern huurreglement

3.1 Aanpassing intern huurreglement

Het Besluit Vlaamse Codex Wonen bepaalt dat elk SVK moet beschikken over een 'intern huurreglement'

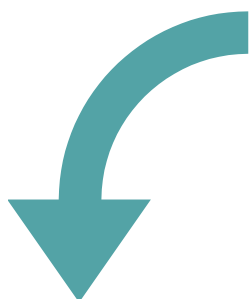
Deel I 'kandidaat-huurders' bevat het eerste deel van het model intern huurreglement. Dit deel is gericht op de kandidaat-huurders van het SVK. Het geeft duidelijkheid over de werkwijze van het SVK.

Deel II 'SVK-huurders' bevat het tweede deel van het model intern huurreglement en is gericht op de huurders en bevat ook een huishoudelijk reglement.

Dit deel komt na het deel 'kandidaat-huurders' en is bedoeld voor de nieuwe en zittende huurders van het SVK. Het geeft duidelijkheid over de werkwijze van het SVK en de verwachtingen tegenover de huurder.

In 2022 werden geen aanpassingen doorgevoerd aan het intern huurreglement.

3.2 Toewijsprocedure



SVK Noord-Limburg maakt gebruik van het lopende toewijssysteem. Deze toewijsprocedure werd in 2022 niet gewijzigd. Hoe dit exact verloopt, wordt hieronder toegelicht.

De toewijzingsprocedure

STAP 1

De kandidaten op de lijst worden geselecteerd. Ze ontvangen een aanbodbrief met de uitnodiging om hun dossier te actualiseren binnen een termijn van 15 dagen

STAP 2

SITUATIE A: Aanbod aanvaard, kandidaat komt in aanmerking

Eén of meerdere kandidaten hebben het aanbod aanvaard. SVK actualiseert hun gegevens. Eén van hen staat hierna hoger gerangschikt (in aantal punten) dan de eerste niet-uitgenodigde kandidaat. De hoogst gerangschikte kandidaat die het aanbod aanvaardt, krijgt de woning.

Kandidaten die hoger stonden en ongegrond hebben geweigerd, krijgen een weigering. Bij een tweede weigering krijgen zij drie minpunten. Kandidaten die hoger stonden en niet (tijdig) hebben gereageerd, krijgen een niet-reactie. Bij een tweede niet-reactie schrapt SVK deze kandidaten. Voor de overige kandidaten gebeurt er niets, ook al hebben zij het aanbod aanvaard, geweigerd of niet gereageerd. Zij stonden namelijk niet gunstig gerangschikt voor een toewijzing.

SITUATIE B: aanbod aanvaard, kandidaat komt niet in aanmerking

Eén of meerdere kandidaten hebben het aanbod aanvaard. SVK actualiseert hun gegevens. Geen van hen staat hierna hoger gerangschikt in punten dan de eerste niet-uitgenodigde kandidaat.

SITUATIE C: geen positief antwoord.

Alle geschikte kandidaten hebben niet gereageerd, geweigerd of werdengeschrapt.

STAP 3

Wat doet SVK bij situatie B of C?

SVK trekt een nieuwe toewijzingslijst en schrijft nieuwe kandidaten aan. Deze krijgen opnieuw ook minimaal 15 dagen tijd om hun dossier te actualiseren

Op dag 16 wordt de procedure herhaald zoals geschetst onder stap 2.

3.3 Toegepaste afwijkingen in 2022

In bepaalde gevallen kan worden afgeweken van hogervermelde toewijzingsprocedure. Enerzijds zijn er de absolute prioriteiten. Anderzijds zijn er afwijkingen in specifieke situaties:

- Een **absolute prioriteit** kan gaan naar kandidaat-huurders die verhuizen naar een woning aangepast aan de fysieke toestand, naar een kandidaat-huurder die verplicht zijn woning moet verlaten, na een door toezicht onterecht bevonden weigering of wanneer een kandidaat-huurder zelf een woning aanbrengt. Enkel de laatste situatie deed zich voor in 2022.
- Een **afwijking** van de toewijsprocedure kan worden toegepast wanneer een kandidaat-huurder geweigerd wordt of wanneer extra begeleidende maatregelen opgelegd worden na eerdere wanbetaling of ernstige tekortkomingen in de huurdersverplichtingen. Dit deed zich 1 keer voor in 2022.
- Een andere afwijking doet zich voor bij **versnelde toewijzing** owv renovatiewerken aan de woning of door bijzondere omstandigheden van sociale aard. Dit deed zich in 2022 niet voor.

AFWIJKINGEN 2022

1

1

0

3.4 Doelgroepenproject

Het SVK heeft voor haar werkingsjaar 2022 geen specifieke resultaten te bespreken op gebied van doelgroepenprojecten. Er waren verkennende gesprekken met een organisatie die specifieke woonvormen aanbiedt voor blinden en slechtzienden. We gingen na of een samenwerking (i.c. een lokaal toewijsreglement) ervoor kon zorgen dat ook financieel kwetsbare personen vlotter in aanmerking zouden kunnen komen voor deze woonvorm. In dit concrete dossier bleek deze samenwerking echter niet de meest geschikte werkwijze om aan deze vraag tegemoet te komen.

Het SVK is steeds bereid met partners in overleg te gaan om nieuwe werkvormen of methodieken toe te passen in de aanpak van bepaalde problematieken of gericht naar bepaalde doelgroepen. Zo waren we in 2022 betrokken in werktafels van twee werkgroepen van A Way Home, waar specifiek gewerkt wordt aan de problematiek van dak- en thuisloze jongeren in de regio.

3.5 Toewijzingen in cijfers

In 2022 werden er **68 positieve toewijsprocedures** uitgevoerd en evenveel (kandidaat-)huurders gehuisvest.

Aangezien huurders bijkomende punten toegekend krijgen voor het wonen in het werkingsgebied en de gemeente waarin het pand gelegen is, wordt de lokale binding versterkt.

Van de 68 toewijzingen, werden er slechts 4 personen afkomstig van buiten de regio Noord- Limburg toegewezen.

Verhuizingen	Domicilie-gemeente K-H	SVK-woning in gemeente
Bree	4	11
Bocholt	4	4
Hamont-Achel	8	6
Hechtel-Eksel	3	4
Lommel	18	21
Oudsbergen	6	8
Pelt	15	10
Peer	6	4
Andere	4	
Totaal	68	68

4. Huurbegeleiding

Basisbegeleidingstaken	
Voor woningzoekenden	Klantgericht onthaal, informatie over SVK(-werking), gericht doorverwijzen ...
Voor kandidaat-huurders	Informerende rechten en plichten, informeren over toewijspprocedure ...
Voor huurders	Aanspreken bij problemen, huurachterstallen opvolgen, financiële tegemoetkomingen, huisbezoeken ...
Samenwerking andere actoren	Vergaderingen, cliëntoverleg, bemiddelen bij huurdersconflicten, bijwonen LCO's
Bijzondere aandachtstaken	
* Individuele begeleiding en ondersteuning van huurders	* Verbeteren van woon- en leefomstandigheden * Bevorderen van zelfredzaamheid

Huurdersbegeleiding is nog steeds een **kernopdracht** binnen de werking van het SVK. Dit is meer dan 'begeleiding van de huurder'. Het gaat ook om het bewaken van de betaalbaarheid, het bieden van woonzekerheid en toezien op de woningkwaliteit. Ondersteuning die bijdraagt op al deze gebieden is onderdeel van de dagdagelijkse praktijk van de huurbegeleiders.

Het inzetten op een meer **preventieve aanpak** in de begeleiding blijft een aandachtspunt en tegelijk een enorme uitdaging om dit ingebed te krijgen in de werking. Afwezigheden en wijzigingen in personeel doorkruisen vaak een vlotte structurele aanpassing. Daarnaast werken we verder aan een nauwere samenwerking met partners, verdere professionalisering door opleiding, enz. Ook **optimalisatie van de subsidies** (doordat het opgelegde groeipad behaald wordt), minder leegstand en oninbare vorderingen, een betere relatie met eigenaars en een betere beeldvorming van de SVK-werking vragen extra aandacht.



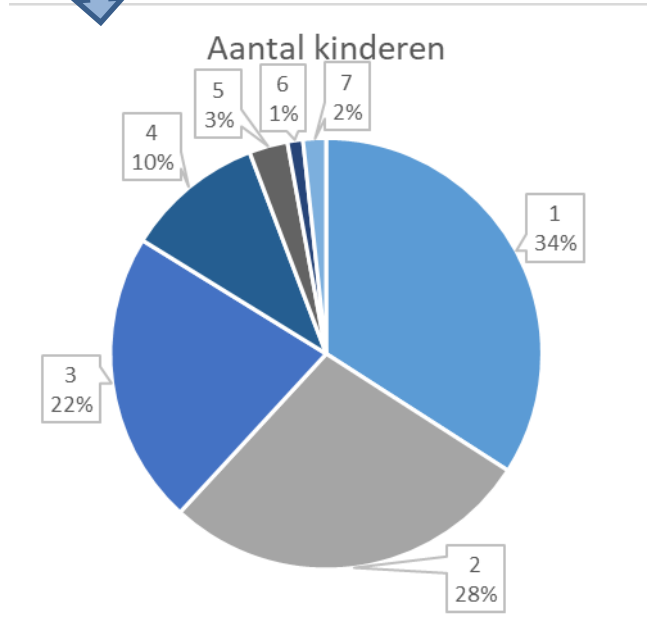
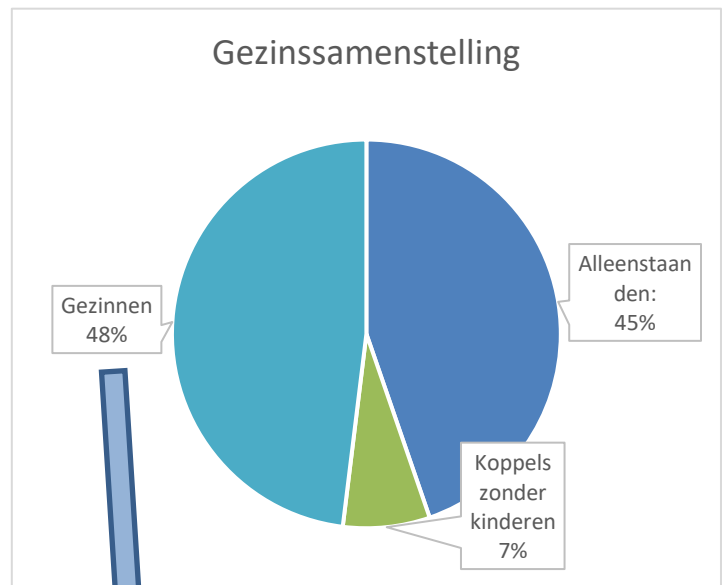
Iedere huurbegeleider heeft een eigen **'werkingsgebied'**. Ook in de verdeling hiervan voerden we een wijziging door om de werklust correcter te verdelen. Elke huurbegeleidster is verantwoordelijk voor een of twee gemeenten, waarvoor zij de begeleiding verzekeren. Op deze wijze wordt de uniformiteit in begeleiding per gemeente gewaarborgd en ontstaat er een optimale samenwerking en nauw contact met de externe partners binnen deze gemeenten.

De huurbegeleider is een actief en betrokken persoon in het werkveld en vormt het direct aanspreekpunt voor de huurder. Door middel van huisbezoeken aan de huurder en diverse moderne communicatiemiddelen, staat de huurder (veelal) in nauw overleg met de huurbegeleiders van het SVK. Het opbouwen van een vertrouwensband bij aanvang van de huurovereenkomst is essentieel voor een goede samenwerking.

Niet enkel pand-gerelateerde items, doch ook aanvragen huursubsidie, burenlachten, opgelopen huurachterstallen, zijn thema's die door de huurbegeleider worden besproken.

Voor elke huurder wordt bekeken of er een huursubsidie kan aangevraagd worden, teneinde op deze manier de betaalbaarheid van de huurprijzen te verzekeren. Daarnaast motiveren de huurbegeleiders de huurders ook steeds om hun inschrijving bij een sociale huisvestingsmaatschappij in orde te brengen, zodat een maximale doorstroming kan worden verwezenlijkt.

Het SVK zet intensief in op de opvolging van openstaande vorderingen huurachterstal. Samen met de huurders wordt - desgevallend in samenspraak met andere betrokken hulpverleners - bekeken welke mogelijkheden er zijn om tot een vlotte huurbetaling te komen.





Uitdagingen en valkuilen

Met een **groeïend patrimonium** neemt ook de druk op het team toe. Zowel op gebied van huurbegeleiding als administratieve en technische opvolging.

Een **oververhitte huurmarkt** speelt ook onze werking parten. Het wordt steeds moeilijker om geschikte én (vooral) betaalbare panden te vinden. De verwachtingen van eigenaars rond huurprijzen zijn vaak niet meer realistisch om nog tot sociale huur te behoren. Daarnaast vragen de steeds strengere energetische normen vaak aanpassingen/investeringen die men niet langer bereid is om te doen.

Daarnaast blijft de administratieve last een bepalende factor. Maar stellen ook andere zaken ons voor (blijvende) uitdagingen. Denken we aan de soms oncontroleerbare vlagen van verhuizingen en toewijzingen, de steeds **complexere problematieken** van onze doelgroep, de steeds prangender wordende problematiek van betaalbaarheid, indijken van overlast, toenemende onverdraagzaamheid ten aanzien van sociale huurders, enz.

Tenslotte vraagt het traject naar de **eengemaakte woonmaatschappij** van elk van onze personeelsleden de nodige inzet en flexibiliteit en vormt dit de komende periode de grootste uitdaging.

5. Prospectie & inhuur

In 2022 vonden talrijke kandidaat-verhuurders de weg naar het SVK. Ze namen voornamelijk telefonisch of via mail contact op met het kantoor. De ontvangen prospectieaanvragen worden vrijwel onmiddellijk behandeld en een prospectiebezoek wordt ingepland. Vaak is de werking van een SVK in grote lijnen gekend wanneer men zelf contact opneemt. Een goede mond-aan-mondreclame blijft voorop staan als bron van nieuwe kwalitatieve woningen.

De prospectiemedewerker geeft bij een eerste telefonisch contact al zo veel mogelijk informatie. Hij tracht al een eerste idee te krijgen van de aangeboden woning met betrekking tot typologie, grootte, energiezuinigheid, kwaliteit, ouderdom, ... De kandidaat-verhuurder krijgt op dat moment ook uitleg over de werking van het SVK. Voor het tweede contact wordt er meestal in het pand dat de kandidaat-verhuurder wenst te verhuren afgesproken. De prospectiemedewerker doet een eerste inspectie van de woning in functie van het bepalen van de huurprijs. Wanneer er tijdens dit bezoek technische mankementen zijn aan de woning die een probleem zouden kunnen geven bij de technische controle ifv het conformiteitsattest of die verhuring niet toelaten, dan worden deze aan de eigenaar meegedeeld. Bij renovatiepanden kan de prospectiemedewerker, wanneer de kandidaat-verhuurder dit wenst, doorverwijzen naar andere diensten, bvb woonloket, STEBO,...

Bij het prospectiebezoek wordt aan de kandidaat-verhuurder een overzicht gegeven van de extra premies en voordelen die zij genieten wanneer zij aan het SVK verhuren.

- Vermindering registratierechten bij aankoop
- Korting Onroerende Voorheffing
- Huurgarantie
- SVK = solvabele partner bij huurschade
- Kosteloze service (administratie, registratie, opmaak plaatsbeschrijving)
- Renovatiepremie en/of verbeteringspremie (indien van toepassing)



+/- 25% van de prospecties resulteert in effectieve inhuring

Te lage huurprijs

Het SVK hanteert een inhuurprijs dewelke standaard 20% lager ligt dan de reguliere huurprijs op de private huurmarkt. De lagere maandelijkse huurprijs is vaak het grootste struikelblok waarom kandidaat-verhuurders niet verhuren aan het SVK. Veelal overschatten eigenaars de waarde van hun pand. Uiteraard wordt een prijsvoorstel steeds gekaderd in een rendementsberekening die een duidelijke opsomming geeft van de financiële voordelen van verhuren via een SVK (verlaging onroerende voorheffing, gunsttarief registratierechten, mogelijke premies, betalingsgarantie, garantie huurschade, ...). Kandidaat-verhuurders moeten bereid zijn om de samenwerking met het SVK te beschouwen als een investering op langere termijn.

Woningkwaliteit

Vaak bieden eigenaars woningen aan die niet langer voldoen aan de kwaliteitsnormen en om die reden bereid zijn genoegen te nemen met een lagere huurprijs. Het SVK hanteert een langetermijnvisie bij het inhuren, reden waarom er ook de nodige eisen worden gesteld aan de woningkwaliteit. Onze kwaliteitsnormen zijn gebaseerd op de geldende regelgeving en bij inhuur wordt steeds een conformiteitsonderzoek uitgevoerd. Maar onze kwaliteitsvereisten gaan ook een stapje verder dan dat; meer en meer aandacht gaat daarbij uit naar het - al dan niet - energiezuinige karakter van de woning.

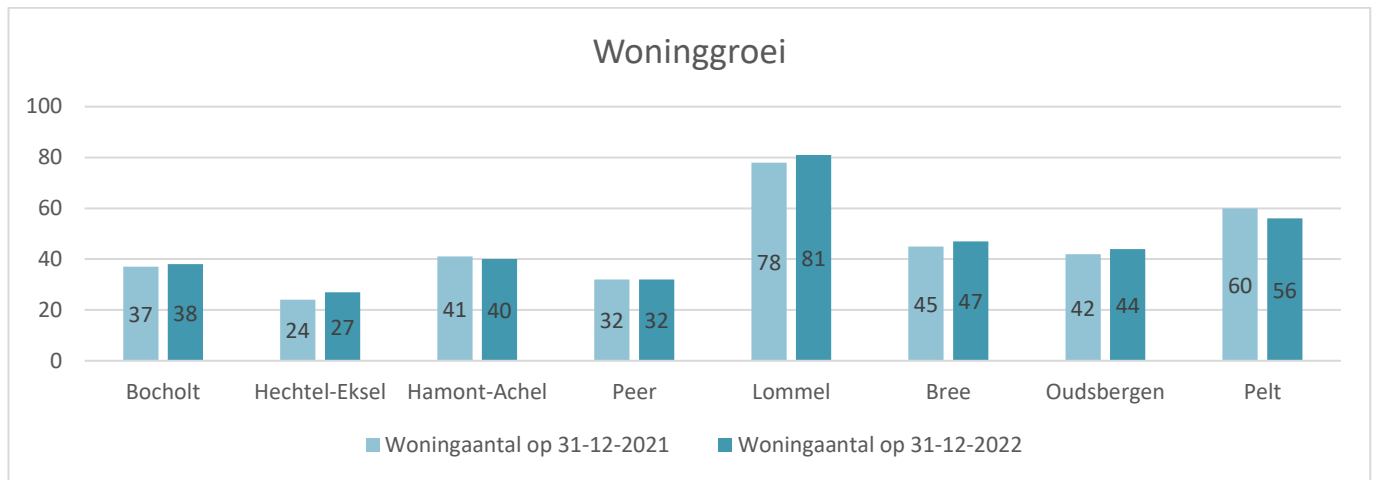
Kennis van de onderhuurder

Het volledig ontzorgen van eigenaars omtrent inhuur en verhuur, vormt niet voor alle eigenaars een voordeel. Voornamelijk de eigenaars met een persoonlijke - dan wel emotionele - band met de huurwoning, kunnen het beheer van de woning soms moeilijk uit handen geven. Het feit dat zij niet weten wie de woning zal betrekken, hierop geen invloed kunnen uitoefenen en hiervan niet op de hoogte worden gesteld, de woning soms niet altijd wordt onderhouden zoals zij dat zouden wensen en ook weinig vat hebben op wat er gedurende de looptijd van het contract in de woning gebeurt, is voor sommige eigenaars eerder een minpunt dan een voordeel.

Geen voeling met SVK missie/visie

Rond de term 'sociale huur' hangt nog steeds een negatief imago. Er is wel interesse bij een breed publiek en in een eerste kennismakingsgesprek verduidelijkt het SVK haar voordelen en werkingsprincipes. Toch blijft er een zekere drempelvrees, ook bij kandidaat-verhuurders, om met een sociaal verhuurkantoor in zee te gaan.





Bevindingen

Na enkele jaren die overheerst werden door corona, was het een uitdaging de gewone werking terug op de rails te krijgen. De ene crisis was echter nog niet verteerd, of een oververhitte huurmarkt met energiecrisis diende zich aan. Dit had ongetwijfeld ook zijn repercussies op het woningaanbod dat richting SVK kwam. Gezien de aanhoudende vraag naar sociale huurwoningen, werd desalniettemin verder gebouwd aan de uitbreiding van het patrimonium. Terwijl er in 2021 slechts 17 nieuwe woningen in beheer kwamen, slaagden we er in 2022 in om 19 nieuwe contracten af te sluiten. Dat zit echter nog steeds ver onder het niveau van 2020 (35 nieuwe inhuringen).

In 2022 gingen bovendien 13 panden uit beheer, waardoor het nog meer noodzakelijk was om nieuwe panden te vinden. De stopzetting van huurcontracten moet immers ook gecompenseerd worden om de vooropgestelde groei te halen. In 2022 is het opnieuw niet gelukt om dat netto aantal van 10 woningen te halen; we realiseerden een netto groei van 6 woningen. De redenen voor opzeg door verhuurders zijn divers maar zijn meestal het gevolg van een verkoop van het pand of geen interesse meer om de nodige (energetische) kwaliteitsaanpassingen te doen. In een aantal gevallen waren ook overlastsituaties een aanleiding tot opzeg.

Gemeente	Woning-aantal op 31-12-2021	Nieuwe woningen in beheer in 2022	Woningen uit beheer in 2022	Netto woning-groei 2022	Woning-aantal op 31-12-2022
Bocholt	37	1	0	1	38
Hechtel-Eksel	24	4	1	3	27
Hamont-Achel	41	2	3	-1	40
Peer	32	2	2	0	32
Lommel	78	5	2	3	81
Bree	45	3	1	2	47
Oudsbergen	42	2	0	2	44
Pelt	60	0	4	-4	56
Totaal	359	19	13	6	365

Een blijvende trend is de interesse van [projectontwikkelaars](#) en particulieren met een nieuwbouwproject waarin zij verschillende units of een volledig gebouw aan het SVK willen verhuren. Dit zal de evolutie in de verhouding appartementen/huizen verder in de hand werken. Het verlaagd BTW-tarief van 21% naar 12% zorgt hier voor een extra blik in onze richting. Anderzijds blijven we bekommerd voor het sociale aspect, waarin we willen vermijden dat een té grote concentratie een negatieve impact teweegbrengt op de leefbaarheid van gehuisveste huurders.

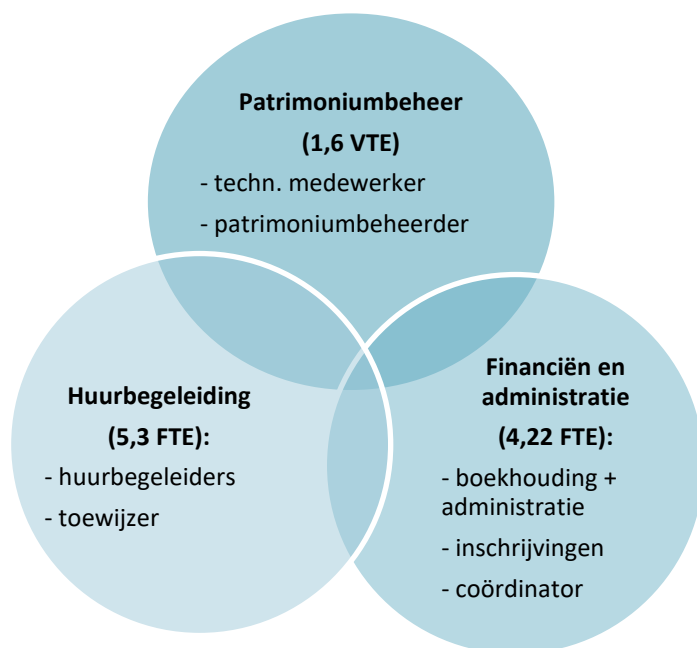
6. Beheer

Bestuursvergaderingen

De Raad van Bestuur kwam 8 keer samen. De Algemene Vergadering verzamelde 2 maal in 2022. Daarnaast waren er ook 54 toewijzingscommissies, op grond waarvan via digitale weg toewijzingsverslagen werden goedgekeurd.

Organogram

Het SVK wordt gekenmerkt door drie werkingsdomeinen, dewelke de beleidsdoelstellingen trachten te realiseren binnen de vooropgestelde visie en missie van het SVK. In 2022 was er een vervanging in personeelsbezetting bij de huurbegeleiding en kwam één extra huurbegeleidster in dienst.



<u>Functie</u>	<u>Naam</u>
Administratie	Ingrid Moelans
Administratie	Kathleen Habets
Administratie	Lut Theuwissen
Boekhouding	Kris Segers
Huurbegeleider	Ann Straetemans
Huurbegeleider	Annemie Vanhove
Huurbegeleider	Linda Seigers
Huurbegeleider	Katelijne Kerkhofs
Huurbegeleider	Jessica Nouwens
Toewijzingen	Wendy Vos
Patrimoniumbeheerder	Sven Snoeks
Technisch medewerker	Erik Plessers
Coördinator	Sarah Janssen

Wijzigingen in beheer

Er zijn in 2022 geen officiële wijzigingen doorgevoerd inzake openingsuren of bereikbaarheid.

Procedurehandboek

In navolging van de bevindingen van Toezicht, werd het procedurehandboek verder aangevuld. Dit is een integraal handboek waarin alle voorgeschreven procedures vervat zitten, gaande van debiteurenbeheer tot bestellingen en inhuurnames van woningen. Dit biedt op die manier de nodige transparantie om een correcte organisatie en bedrijfsvoering te kunnen verwezenlijken.

7. Inspraak en participatie

Het SVK beschouwt haar huurders steeds als een volwaardige gesprekspartner, waaruit - en cours de route - inspraak en betrokkenheid voortvloeit en waarin wederzijds respect een essentieel uitgangspunt betreft. Dankzij de nauwe samenwerking met de aangesloten OCMW's en andere welzijnspartners, wordt ook via dit kanaal getracht de huurdersbetrokkenheid te vergroten. Er vonden in 2022 nergens bewonersvergaderingen plaats noch gestructureerde huurdersbevragingen of dergelijke. Dit blijft een aandachtspunt om verder structureel uit te werken.

8. Klachten- procedure

Klachtenprocedure

Het SVK beschikt over een uitgeschreven interne klachtenprocedure. Deze procedure werd in 2022 niet gewijzigd en is nog steeds opgenomen in het intern huurreglement dat alle huurders ontvangen.

Er worden veel verzuchtingen of issues in de kiem gesmoord, enerzijds door het goede werk van het team huurbegeleiding en anderzijds door tijdig – voor een escalatie van de problematiek – gehoor te geven aan de meldingen.

Zo wordt sporadisch beroep gedaan op de procedure inzake oproepingen in verzoening voor het Vredegerecht om via een objectieve "bemiddelaar" een positief resultaat te bekomen. We merken evenwel een stijgende tendens in de issues omtrent burenhinder/geluidsoverlast en de steeds groter wordende onverdraagzaamheid in appartementsgebouwen.

Resultaten 2022

Er werd in 2022 geen beroep gedaan op de voorziene klachtenprocedure. Wel waren er afzonderlijke specifieke meldingen die betrekking hadden op overlast of andere zaken waarvoor via bemiddeling door de coördinator of huurbegeleider een oplossing gevonden werd.



9. Aanvullende informatie

9.1 Woningkwaliteit

Proactief

Voorafgaand aan elke inhuur, wordt er een **conformiteitsattest** opgesteld. Hiervoor werkte het SVK in 2022 samen met de dienst Wonen van het Agentschap Wonen Vlaanderen en voor Oudsbergen via het IGS van GAOZ.

Bij elke nieuwe inhuur wordt de woning gecontroleerd op zijn algemene staat door de woningcontroleurs met oog op de aflevering van een conformiteitsattest, dat de objectieve maatstaf is voor de kwaliteit van de woning. Woningen die niet voldoen aan deze hedendaagse normen, worden niet ingehuurd.

Reactief

Het SVK-patrimonium bestaat voor een gedeelte uit oudere woningen. Deze panden beschikken soms over een conformiteitsattest, doch zijn niet steeds up-to-date mbt energiezuinigheid en comfort. Panden die niet langer voldoen, worden stelselmatig uit beheer gelaten door opzegging van de huurcontracten. De zittende huurder wordt (in de mate van het mogelijke) via mutatie geherhuisvest. Dit heeft uiteraard een weerslag op het woningaantal, doch woningkwaliteit en een degelijke huisvesting primeren.

In kader van een huurderswissel kan er tijdens de duur van een hoofdhuurcontract opnieuw een woningcontrole worden uitgevoerd waarbij de conformiteit met de actueel geldende woningkwaliteitseisen wordt afgetoetst.



9.2 Problematiek uithuiszettingen

Ondanks de inspanningen van het SVK, kan helaas niet vermeden worden dat in bepaalde gevallen onderhuurovereenkomsten dienen te worden ontbonden ten laste van de huurder ingevolge ernstige inbreuken op de huurdersverplichtingen. Deze problematiek is veelal tweeledig, waarbij zowel de overlastproblematiek als wanbetaling de twee grootste oorzaken van gerechtelijke uithuiszettingen zijn. In 2022 waren er zes dossiers inzake uithuiszettingen.

De gerechtelijke uithuiszetting blijft uiteraard het laatste actiemiddel, nadat alle andere maatregelen zijn uitgeput.

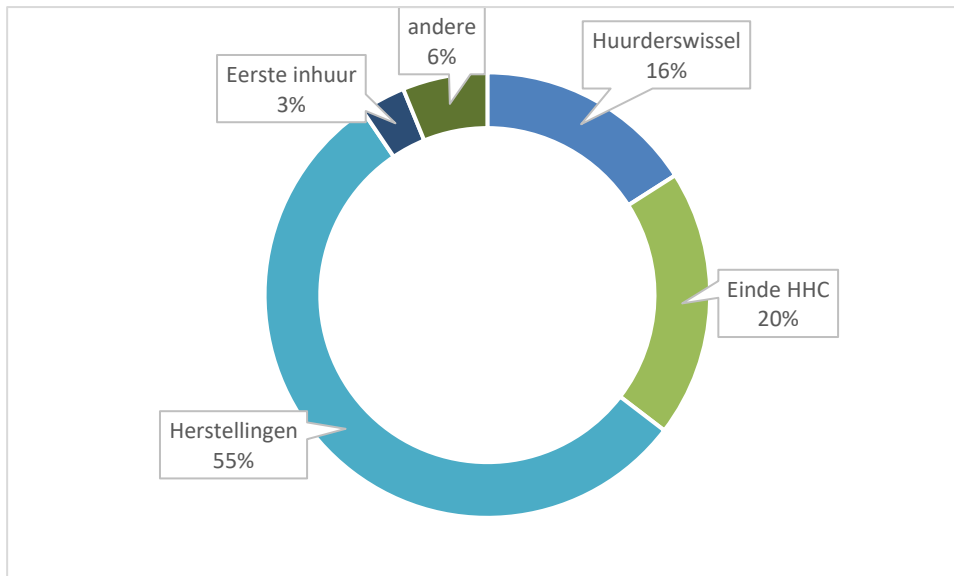
9.3 Leegstandscijfers

De activiteiten van het SVK bestaan uit het inhuren en verhuren van panden, waarbij wordt gestreefd naar een één op één verhouding tussen de betaling van huurgelden en eigenaars en ontvangen van huurgelden van huurders. In bepaalde gevallen is er een discrepantie tussen ontvangsten en uitgaven, hetwelk zich vertaalt in leegstandcijfers.

Voor het werkingsjaar 2022 was er een bedrag gebudgetteerd van € 35.000, maar kon beperkt worden tot een effectieve leegstandskost van € 24.423,69.

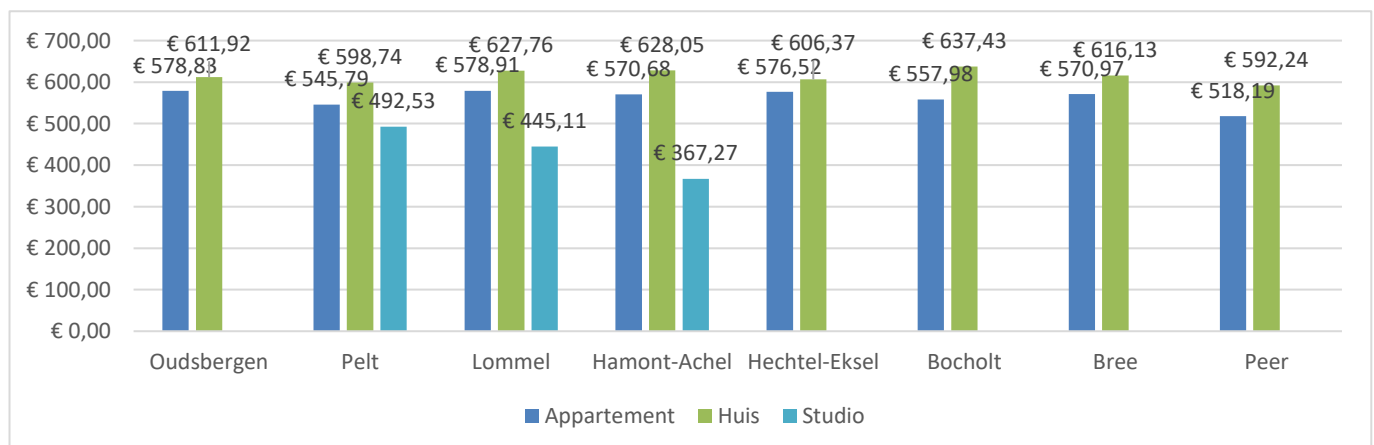
Er zijn diverse redenen op grond waarvan leegstand wordt veroorzaakt:

Huurderswissel	Periode tussen OHC van vertrekkende huurder en OHC van nieuwe huurder	€ 3.898,00
Einde HHC	Aflopende opzegtermijn van een HHC	€ 4.747,24
Herstellingswerken in pand	Nood aan herstellingen aan pand waardoor dit niet onmiddellijk verder verhuurd kan worden	€ 13.465,95
Eerste inhuurname van een pand	HHC en OHC sluiten niet volledig aan	€ 806,02
Andere		€ 1.506,48



Aangezien het leegstandscijfer een belangrijke parameter is bij de bepaling van de financiële gezondheid van de SVK's (figi's) wordt het nauw gemonitord en getracht dit tot het minimale te beperken.

9.4 Gemiddelde huurprijs



Het SVK draagt het criteria inzake betaalbare huisvesting hoog in het vaandel en tracht steeds de scherpste prijs te onderhandelen met de eigenaar. Zo bedraagt de gemiddelde geïndexeerde huurprijs voor een appartement in Noord-Limburg € 563,23. De gemiddelde huurprijs voor een woning bedraagt € 618,13 en deze van een studio € 437,37.

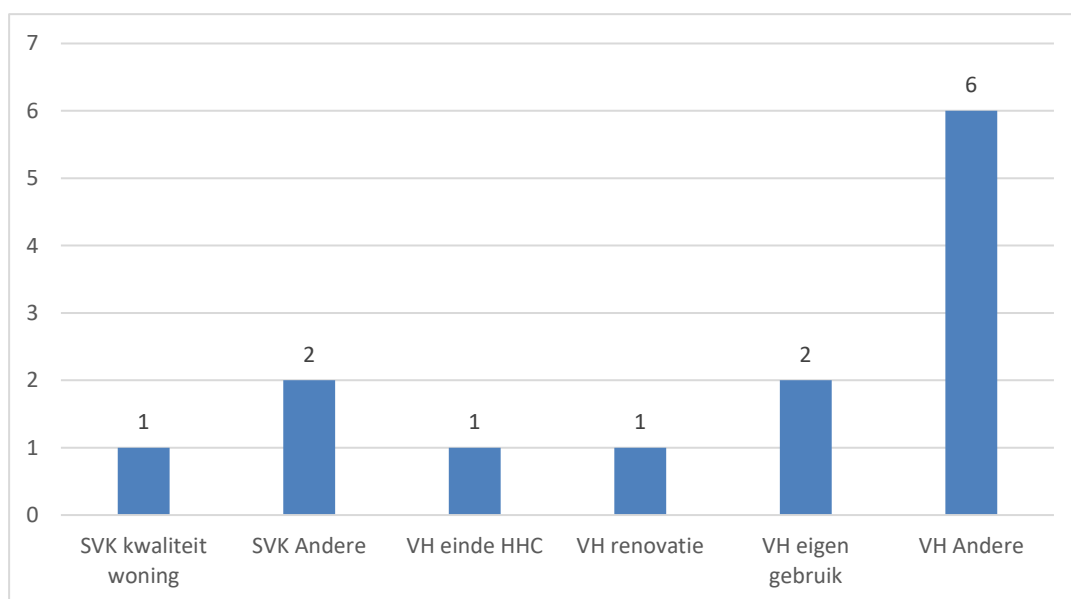
Niet enkel tracht het SVK scherpe huurprijzen te bedingen. Daarnaast zorgen we voor de aanvraag

van een huursubsidie om de betaalbaarheid van huisvesting voor huurders te garanderen.

9.5 Panden uit beheer

De uitbreiding van het patrimonium van het SVK gaat ook stevast gepaard met het uit beheer gaan van bepaalde panden in het patrimonium. In 2022 zijn er 13 panden uit beheer gegaan, hetgeen ertoe bijgedragen heeft dat we de vooropgestelde nettogroei niet konden behalen.

De oorzaak daarvan kan divers zijn en kan zowel zijn ingegeven door een beslissing van SVK dan wel eigenaar.

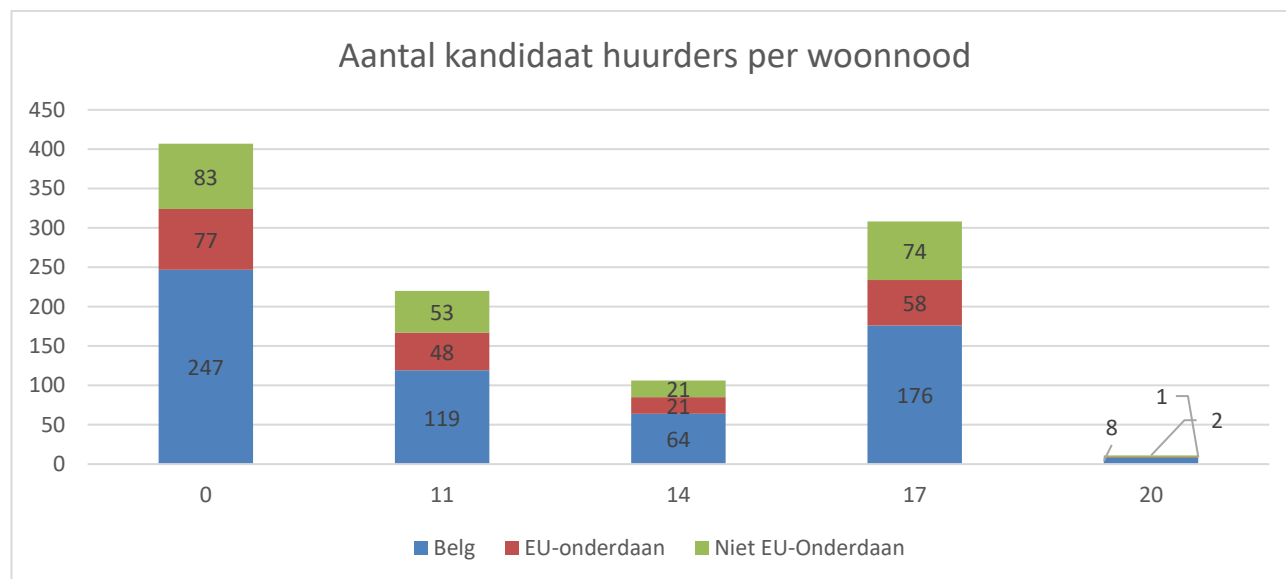


Er werden 3 hoofdhuurcontracten beëindigd door het SVK, waarvan 1 omwille van de woningkwaliteit en 2 omwille van andere redenen (bv. moeilijker verhuurbaar karakter, slechte ligging, ...).

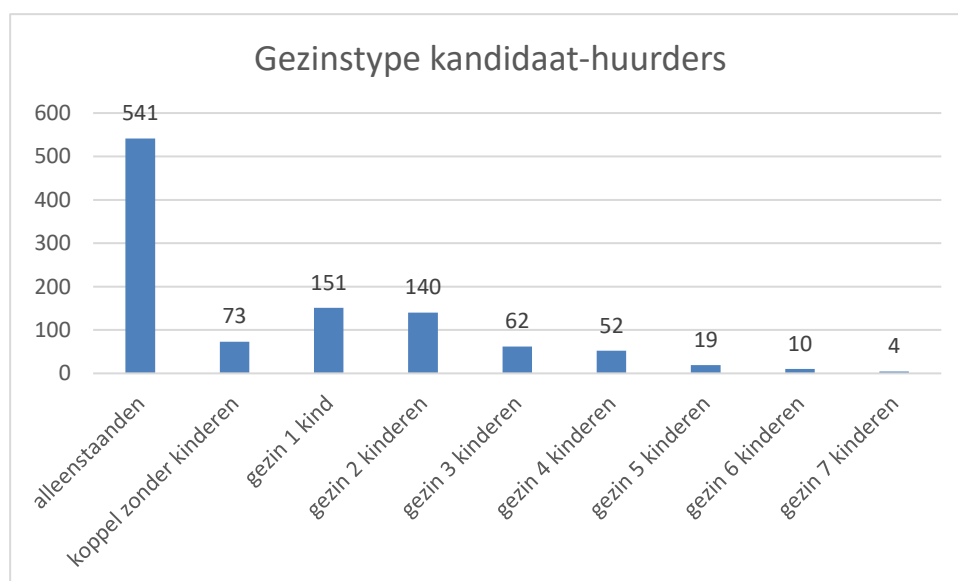
Daarnaast werden er 10 panden door eigenaars opgezegd. Twee panden werden door de eigenaars (of diens familie) terug in gebruik genomen, voor 1 pand liep het huurcontract ten einde en werd dit niet verlengd en voor 6 andere panden waren er andere motieven op grond waarvan eigenaars de woning opzegden (overlast door huurders, privé-verhuring,..)

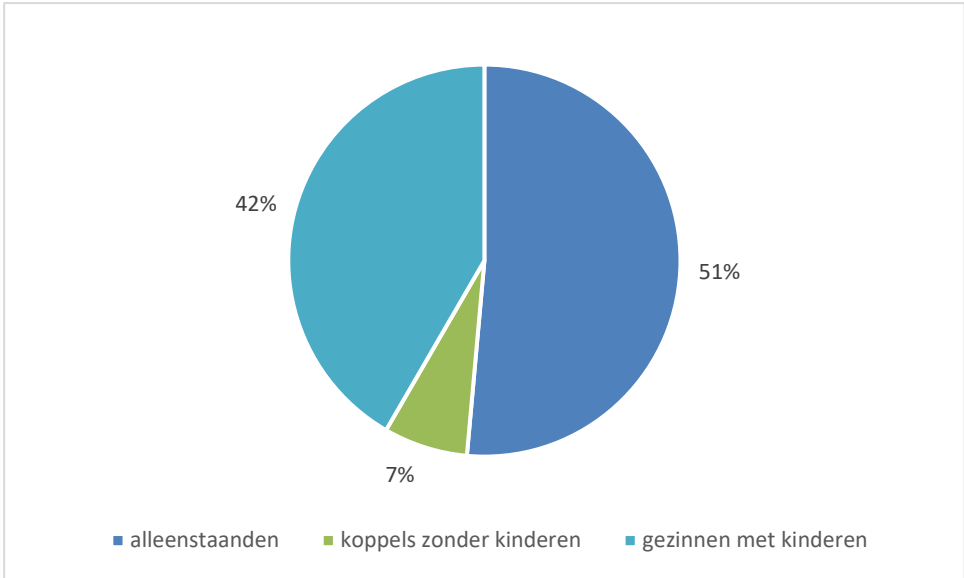
9.6 Profiel kandidaat-huurder

Het profiel van de kandidaat-huurder is zeer divers. Het SVK-toewijssysteem bestaat uit een puntensysteem dat wordt opgebouwd op bepaalde parameters. Eén van de bepalende parameters om een sociale woning te kunnen bekomen is onder meer het bezitten van punten inzake woonneed. Dankzij de toekenning van punten woonneed, scoort een kandidaat-huurder hoger op de wachtlijst en bekomt deze sneller een sociale woning.

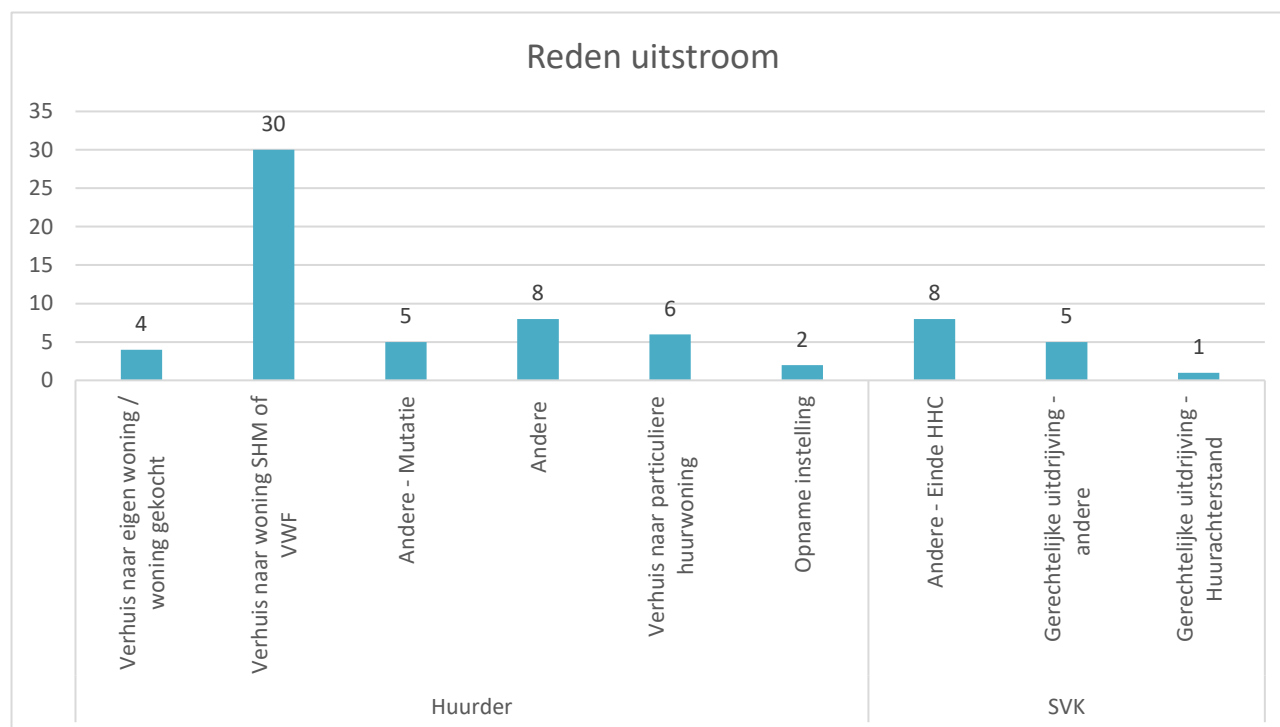


Qua gezinssamenstelling, kunnen de 1052 kandidaat-huurders worden opgedeeld als volgt:





9.7 Uitstroom actieve huurders



In 2022 namen 55 huurders zelf afscheid van het SVK en beëindigden zij hun huurcontract. Zo waren er 4 huurders die een eigen woning hebben gekocht en stroomden 6 huurders door naar een particuliere huurwoning. Vijf huurders muteerden binnen het SVK-patrimonium en 30 huurders verhuisden naar een SHM-woning. Twee huurders beëindigden hun overeenkomst omwille van opname in een residentiële instelling en 8 huurders beëindigden om andere redenen.

Het SVK ontbond langs haar zijde 6 onderhuurcontracten via gerechtelijke weg. Daarnaast werden er 8 onderhuurcontracten beëindigd ingevolge stopzetting van het hoofdhuurcontract, welke evenwel doorgaans worden herhuisvest binnen het SVK-patrimonium.

10 Financieel luik: jaarrekening 2022

Nr. 0877.970.259

VKT-vzw 3.1

JAARREKENING

BALANS NA WINSTVERDELING

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
ACTIVA				
OPRICHTINGSKOSTEN		20	.....	.....
VASTE ACTIVA		21/28	6.373,68	9.421,75
Immateriële vaste activa	6.1.1	21	.....	.....
Materiële vaste activa	6.1.2	22/27	6.228,68	9.276,75
Terreinen en gebouwen		22	.....	.....
Installaties, machines en uitrusting		23	1.583,53	3.366,24
Meubilair en rollend materieel		24	4.645,15	5.910,51
Leasing en soortgelijke rechten		25	.....	.....
Overige materiële vaste activa		26	.....	.....
Activa in aanbouw en vooruitbetalingen		27	.....	.....
Financiële vaste activa	6.1.3	28	145,00	145,00
VLOTTENDE ACTIVA		29/58	724.038,98	891.177,93
Vorderingen op meer dan één jaar		29	.....	.....
Handelsvorderingen		290	.....	.....
Overige vorderingen		291	.....	.....
Voorraden en bestellingen in uitvoering		3	.....	.....
Voorraden		30/36	.....	.....
Bestellingen in uitvoering		37	.....	.....
Vorderingen op ten hoogste één jaar		40/41	221.096,19	251.242,56
Handelsvorderingen		40	142.904,59	171.195,53
Overige vorderingen		41	78.191,60	80.047,03
Geldbeleggingen		50/53	.....	.....
Liquide middelen		54/58	501.072,04	637.926,84
Overlopende rekeningen		490/1	1.870,75	2.008,53
TOTAAL VAN DE ACTIVA		20/58	730.412,66	900.599,68

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
PASSIVA				
EIGEN VERMOGEN		10/15	408.267,88	592.281,75
Fondsen van de vereniging of stichting	6.2	10	57.857,31	57.857,31
Herwaarderingsmeerwaarden		12	.....	.....
Bestemde fondsen en andere reserves	6.3	13	157.265,00	268.659,97
Overgedragen winst (verlies)(+)/(-)		14	193.145,57	265.764,47
Kapitaalsubsidies		15	.....	.....
VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN	6.2	16	.....	.....
Voorzieningen voor risico's en kosten		160/5	.....	.....
Pensioenen en soortgelijke verplichtingen		160	.....	.....
Belastingen		161	.....	.....
Grote herstellings- en onderhoudswerken		162	.....	.....
Milieuverplichtingen		163	.....	.....
Overige risico's en kosten		164/5	.....	.....
Voorzieningen voor terug te betalen subsidies en legaten en voor schenkingen met terugnemingsrecht		167	.....	.....
Uitgestelde belastingen		168	.....	.....
SCHULDEN		17/49	322.144,78	308.317,93
Schulden op meer dan één jaar	6.3	17	882,14	12.242,47
Financiële schulden		170/4	.....	.....
Kredietinstellingen, leasingschulden en soortgelijke schulden		172/3	.....	.....
Overige leningen		174/0	.....	.....
Handelsschulden		175	.....	.....
Vooruitbetalingen op bestellingen		176	.....	.....
Overige schulden		178/9	882,14	12.242,47
Schulden op ten hoogste één jaar	6.3	42/48	243.911,84	222.336,29
Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen		42	.....	.....
Financiële schulden		43	.....	.....
Kredietinstellingen		430/8	.....	.....
Overige leningen		439	.....	.....
Handelsschulden		44	41.537,08	40.713,67
Leveranciers		440/4	41.537,08	40.713,67
Te betalen wissels		441	.....	.....
Vooruitbetalingen op bestellingen		46	.....	.....
Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten		45	124.723,21	63.431,79
Belastingen		450/3	24.004,57	.....
Bezoldigingen en sociale lasten		454/9	100.718,64	63.431,79
Overige schulden		48	77.651,55	118.190,83
Overlopende rekeningen		492/3	77.350,80	73.739,17
TOTAAL VAN DE PASSIVA		10/49	730.412,66	900.599,68

RESULTATENREKENING

Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Bedrijfsopbrengsten en bedrijfskosten			
Brutomarge	9900	678.025,97	693.510,09
Niet-recurrente bedrijfsopbrengsten	76A		281,60
Omzet*	70		
Lidgeld, schenkingen, legaten en subsidies*	73		
Handelsgoederen, grond- en hulpstoffen, diensten en diverse goederen*	60/61		
Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen	62	787.309,88	651.218,47
Afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële vaste activa	630	3.048,07	4.433,27
Waardeverminderingen op voorraden, op bestellingen in uitvoering en op handelsvorderingen: toevoegingen (terugnemingen)	631/4		
Voorzieningen voor risico's en kosten: toevoegingen (bestedingen en terugnemingen)	635/9		
Andere bedrijfskosten	640/8	71.868,06	7.856,67
Als herstructureringskosten geactiveerde bedrijfskosten ..(-)	649		
Niet-recurrente bedrijfskosten	66A		438,03
Bedrijfswinst (Bedrijfsverlies)	9901	-184.200,04	29.563,65
Financiële opbrengsten	6.4 75/76B	1.356,18	
Recurrente financiële opbrengsten	75	41,83	
Niet-recurrente financiële opbrengsten	76B	1.314,35	
Financiële kosten	6.4 65/66B	1.170,01	98,33
Recurrente financiële kosten	65	12,81	98,33
Niet-recurrente financiële kosten	66B	1.157,20	
Winst (Verlies) van het boekjaar vóór belasting	9903	-184.013,87	29.465,32
Onttrekking aan de uitgestelde belastingen	780		
Overboeking naar de uitgestelde belastingen	680		
Belastingen op het resultaat	67/77		
Winst (Verlies) van het boekjaar	9904	-184.013,87	29.465,32
Onttrekking aan de belastingvrije reserves	789		
Overboeking naar de belastingvrije reserves	689		
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar	9905	-184.013,87	29.465,32

RESULTAATVERWERKING

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Te bestemmen winst (verlies)	9906	81.750,60	259.719,07
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar	(9905)	-184.013,87	29.465,32
Overgedragen winst (verlies) van het vorige boekjaar	14P	265.764,47	230.253,75
Onttrekking aan het eigen vermogen: fondsen, bestemde fondsen en andere reserves	791	111.394,97	6.045,40
Toevoeging aan de bestemde fondsen en andere reserves	691		
Over te dragen winst (verlies)	(14)	193.145,57	265.764,47