



Jaarverslag



SVK  
Land van Loon  
vzw

2021



## Inhoudstafel

### Deel I: evoluties in het SVK: PG 3

1. SVK Land van Loon vzw	PG 4
2. Wijzigingen in het beheer	PG 5
3. Wijzigingen in de toewijzing en het intern huurreglement	PG 9
4. Wijzigingen in het financieel beleid	PG 11
5. Aanpassing statuten	PG 13
6. Nieuwsbrief	PG 14
7. Prospectie en inhuren van nieuwe woningen	PG 15
8. Huurdersbegeleiding	PG 8

### Deel II: Overzicht in cijfers: PG 29

1. Wachtlijst 2021	PG 30
1.1    Inkomen	PG 30
1.2    Huurprijs	PG 30
1.3    Huursubsidie	PG 30
1.4    Leeftijd kandidaat huurders met woonstkeuze	PG 31
1.5    Samenstelling gezin kandidaat huurders op wachtlijst	PG 32
1.6    Voorkeur type woning	PG 34
1.7    Aantal vereiste slaapkamers	PG 35
1.8    Overzicht panden in beheer	PG 36
1.9    Overzicht toewijzingen	PG 37
1.10   Overzicht klusopdrachten	PG 37
1.11   Inschrijving kandidaat-huurders	PG 37

### Deel III: Financieel Jaarverslag PG 38

## DEEL I: EVOLUTIES IN HET SVK

## 1. SVK Land van Loon vzw

Het SVK werd in december 1999 opgericht en is in 2021 actief in 11 gemeenten.  
Op 31 december 2021 heeft het SVK 340 woningen in beheer.



Appartement, 2slk	98
Appartement, 1slk	92
Huis, 2slk	58
Huis, 3slk	42
Huis, 1slk	20
Appartement, 3slk	12
Huis, >3slk	11
Studio	5
Appartement, >3slk	2

De raad van bestuur bestaat uit 22 bestuursleden.

De algemene vergadering bestaat uit 23 bestuursleden.

Het dagelijks bestuur is samengesteld door voorzitter, ondervoorzitter en coördinator.

Bestuursvergaderingen:

1 algemene vergadering

1 buitengewone algemene vergadering,

4 samenkomsten met de raad van bestuur

14 samenkomsten met het dagelijks bestuur

Voltijds medewerkers => 9.37:

1 coördinator

0.5 administratief medewerker

0.8 financieel medewerker

4,57 verantwoordelijken voor de huurbegeleiding

1 patrimoniumbeheerder

1 Technisch medewerker/planner

0.5 klusjesman

Teamvergaderingen:

12 vergaderingen met het voltallig team.

38 vergaderingen met het technisch Team.

12 vergaderingen met het team verhuis

9 vergaderingen team financieel

10 vergaderingen team huurbegeleiding

## 2. Wijzigingen in het beheer

In 2021 verhuisde het SVK naar een nieuwe locatie gelegen op de Diesterstraat 61, 3800 St-Truiden. Buiten de goede bereikbaarheid in het stadscentrum van St-Truiden en bovendien in de nabijheid van het station, parkeergelegenheid voor wagen en fiets is er ook vlak bij een bus stopplaats.

Deze nieuwe locatie biedt een ruimere en betere indeling van de werkplekken voor werknemers, er is een ontvangstruimte met 2 loketten en een apart lokaal om privégesprekken te voeren of inschrijvingen te doen. Het SVK beschikt er eveneens over 2 ruime kelders die gebruikt worden als archief en magazijn.



Het kantoor is tijdens de werkdagen op vaste momenten geopend. Het telefoonsysteem werd in 2021 aangepast om een betere bereikbaarheid te bewerkstelligen. Iedere medewerker beschikt voortaan over zijn eigen smartphone dit geeft de mogelijkheid om vlotter bereikbaar te zijn, op afspraken in de woning foto's te nemen, de agenda en documenten op ieder moment te kunnen raadplegen. Verder ontving iedere medewerker gepersonaliseerde naamkaartjes en heeft iedere huurbegeleider een kleine gereedschapstas die de mogelijkheid biedt ter plaatse kleine mankementen meteen op te lossen, het vervangen van batterijen in een rookmelder, plaatsen van een rookmelder, ontlichten van een radiator, afmetingen noteren van een kapotte kookplaat, ... . Dit bespaart heel wat tijd en interventies voor onze klusdienst die wekelijks ± 20 nieuwe opdrachten binnenkrijgen.

### Cijfers klussen:

	week	jaar	dag
Aantal:	20	1040	5,78
60% SVK	12	624	3,47
40% extern (eigenaar of firma)	8	416	2,31

De vaste telefoonlijn werkt sinds de verhuis in maart 2021 met een vast keuzemenu, de beller komt op die manier meteen bij de juiste persoon terecht en wie moet wachten in drukke tijden kan genieten van de wachtmuziek.



Bent u kandidaat huurder, druk 1  
Bent u huurder, druk 2  
Bent u eigenaar, druk 3  
Voor de boekhouding, druk 4  
Voor alle andere vragen, druk 5

### Contactgegevens:

SVK Land van Loon vzw  
Diesterstraat 61, 3800 Sint-Truiden  
Tel. 011 89 21 98  
[info@svklandvanloon.be](mailto:info@svklandvanloon.be) | [www.svklandvanloon.be](http://www.svklandvanloon.be)

**Openingsuren kantoor:**

maandag: 9u-12u en van 13u-16u

dinsdag: 9u-12u en van 13u-16u

woensdag: gesloten - 13u-16u

donderdag: 9u-12u en van 13u-16u

vrijdag: 9u-12u - gesloten

Alle werkdagen telefonisch bereikbaar van 8u30 tot 12u en van 12u30 tot 16u30.

De inschrijfmomenten gaan sinds 2021 enkel nog op afspraak door, zowel op onze inschrijfmomenten die doorgaan op het OCMW als op kantoor.

**Inschrijvingsmomenten:**

OCMW **Alken** elke eerste donderdag van de maand vanaf 9u00  
afspraak via [joline.philtjens@svklandvanloon.be](mailto:joline.philtjens@svklandvanloon.be) of 0477/773 268

OCMW **Halen** elke derde donderdag van de maand vanaf 10u00  
afspraak via [joline.philtjens@svklandvanloon.be](mailto:joline.philtjens@svklandvanloon.be) of 0477/773 268

OCMW **Herk-de-Stad** elke derde donderdag van de maand vanaf 13u00  
afspraak via [joline.philtjens@svklandvanloon.be](mailto:joline.philtjens@svklandvanloon.be) of 0477/773 268

OCMW **Heers** elke eerste donderdag van de maand vanaf 9u00  
afspraak via [joke.vanroye@svklandvanloon.be](mailto:joke.vanroye@svklandvanloon.be) of 0491/610 780

OCMW **Wellen** elke eerste woensdag van de maand vanaf 9u00  
afspraak via [joke.vanroye@svklandvanloon.be](mailto:joke.vanroye@svklandvanloon.be) of 0491/610 780

OCMW **Tongeren** elke eerste maandag van de maand vanaf 9u00  
afspraak via [tanee.langenaekens@svklandvanloon.be](mailto:tanee.langenaekens@svklandvanloon.be) of 0499/901 102

OCMW **Tongeren** elke derde maandag van de maand vanaf 9u00  
afspraak via [maarten.massouls@svklandvanloon.be](mailto:maarten.massouls@svklandvanloon.be) of 0473/332 584

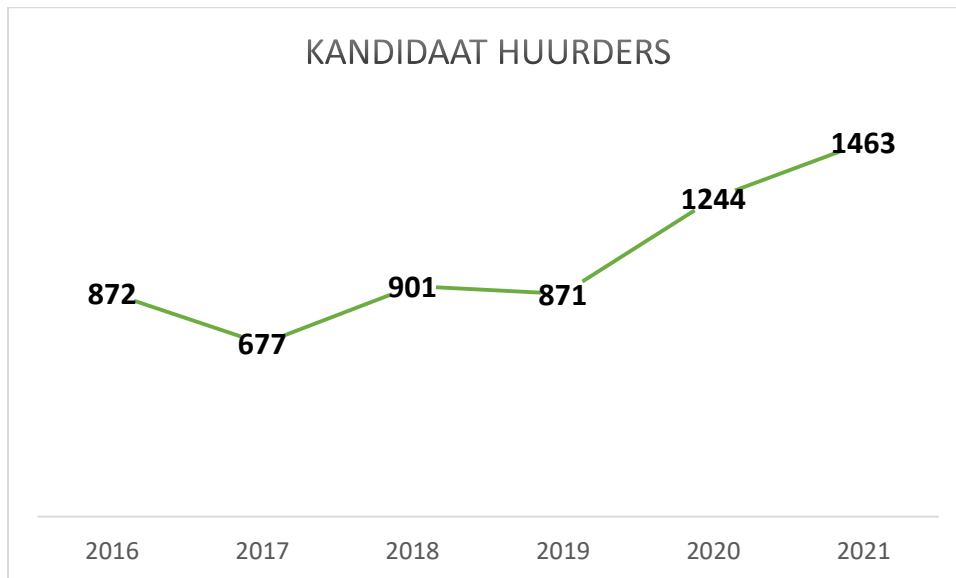
OCMW **Sint-Truiden** elke eerste en derde woensdag van de maand vanaf 13u00  
afspraak via [joke.vanroye@svklandvanloon.be](mailto:joke.vanroye@svklandvanloon.be) of 0491/610 780

OCMW **Gingelom** elke derde donderdag van de maand vanaf 9u00  
afspraak via [tanee.langenaekens@svklandvanloon.be](mailto:tanee.langenaekens@svklandvanloon.be) of 0499/901 102

OCMW **Borgloon** elke vierde woensdag van de maand vanaf 9u00  
afspraak via [joke.vanroye@svklandvanloon.be](mailto:joke.vanroye@svklandvanloon.be) of 0491/610 780

OCMW **Nieuwerkerken** elke tweede donderdag van de maand vanaf 9u00  
afspraak via [joline.philtjens@svklandvanloon.be](mailto:joline.philtjens@svklandvanloon.be) of 0477/773 268

## Evolutie kandidaat-huurders



## Overzicht aantal inschrijvingen:

	2017	2018	2019	2020	2021
januari	31	44	53	37	42
februari	38	33	37	58	40
maart	53	57	38	33	38
april	43	32	57	3	67
mei	51	19	33	6	50
juni	46	31	41	54	45
juli	32	22	35	58	16
augustus	26	19	35	43	29
september	44	39	45	41	49
oktober	45	55	40	43	55
november	39	35	52	23	36
december	37	23	35	41	26
Totaal	485	409	501	440	493

### **Aanpassing werkwijze in tijden van CORONA**

De openingsuren en werkwijze werden aangepast aan de kleurcode van het protocol voor de woningmarkt. Tijdens de verplichting tot thuiswerk werd het kantoor enkel geopend op afspraak. De werknemers ontvingen in deze periode ook een thuiswerkvergoeding.





### 3. Wijzigingen in de toewijzing en het intern huurreglement.

#### 3.1 Wijziging toewijsprocedure:

Waar voorheen de procedure werd toegepast:

1. Woningaanbod
2. Woning laten zien
3. Actualiseren
4. Toewijzen

wijzigde de procedure naar:

1. Woningaanbod
3. Actualiseren
2. Woning laten zien
4. Toewijzen

Deze gewijzigde manier zorgt er niet alléén voor dat véél minder kandidaten teleurgesteld zijn door dat de woning pas bezocht wordt wanneer men effectief in aanmerking komt. Het levert bovendien ook voor de medewerkers een enorme tijds winst op doordat er minder bezoeken aan de woningen dienen georganiseerd te worden.

De procedure verloopt als volgt:

Wanneer er een SVK-woning vrijkomt, dan wordt er een lijst opgemaakt met mogelijke kandidaten. Dit gebeurt op basis van de woonwensen, de rationele bezetting van de woning, de absolute prioriteiten en de gewogen prioriteiten.

Deze kandidaten worden in volgorde geplaatst, beginnende met de woningzoekende met het hoogste aantal punten.

Een aantal van deze kandidaten worden uitgenodigd om de woning te bezichtigen, namelijk 15 kandidaten met het hoogste puntenaantal.

Opgelet: als de kandidaat een uitnodiging krijgt, wil dat nog niet zeggen dat hij zeker deze woning zal krijgen!

Deze kandidaten worden verzocht zich te melden, opdat we hun gegevens kunnen aanpassen aan hun huidige situatie. Na aanpassing wordt de lijst opnieuw opgemaakt.

De na actualisatie hoogst genoteerde kandidaat op de toewijzingslijst wordt uitgenodigd om de woning te gaan bekijken.

Indien die kandidaat niet geïnteresseerd is, wordt de woning aangeboden aan de volgende op de lijst, en dit tot er een geïnteresseerde kandidaat wordt gevonden. Indien de kandidaat niet geïnteresseerd is, wordt dat aanzien als een weigering die tot 3 minpunten kan leiden.

Als de kandidaat op basis van de uitnodiging laat weten niet geïnteresseerd te zijn, en die woning voldoet wel aan de vraag van de kandidaat, dan interpreteren we dit als een

weigering. Tenminste indien het puntenaantal en de aanvaarding van het aanbod aanleiding zou hebben gegeven tot toewijzing van de woning.

Als de kandidaat een tweede maal weigert, krijgt hij gedurende één jaar 3 minpunten toegekend.

Als hij voor een tweede maal niet reageert, wordt hij geschrapt uit het inschrijvingsregister. En als de uitnodiging onbestelbaar terugkeert, wordt hij sowieso geschrapt uit het inschrijvingsregister.

De toewijzing gebeurt door de coördinator, die gemandateerd is door het bestuur.

Alle inschrijvingen van kandidaat-huurders gebeuren via het registratieprogramma dat het verplichte puntensysteem hanteert. Bij toewijzingen wordt de lijst met de ingeschreven woningzoekers gerespecteerd. Om een vrijgekomen of nieuw ingehuurde SVK-woning toe te wijzen volgen wij de lijst of het beknopt register van kandidaat huurders.

De woning wordt toegewezen aan de kandidaat huurder met het hoogst aantal punten.

### **Overzicht aantal toewijzingen**

	Totaal	Alken	Borgloon	Gingelom	Halen	Heers	HDS	Herstappe	Nieuwerkerken	Sint-Truiden	Tongeren	Wellen
2016	80	0	6	6	1	7	2	0	1	28	27	2
2017	74	2	7	2		3	6	1	2	20	31	2
2018	87	4	5	1	1	15	5	1	1	24	33	1
2019	81	12	6	1	1	1	3	0	1	27	40	1
2020	58	3	3	2	0	3	5	0	2	14	29	0
2021	71	2	10	0	2	6	5	0	0	17	31	0
Totaal	451	23	37	12	5	35	26	2	7	130	191	6
Gemiddeld	75,17	3,83	6,17	2,00	0,83	5,83	4,33	0,33	1,17	21,67	31,83	1,00

Heel wat procedures werden naar aanleiding van het GLOBO van 2020 opgemaakt en/of aangepast:

- Procedure taalkennisvereiste
- Procedure gebruik wagen SVK
- Procedure Laptop en GSM gebruik
- Intern huurreglement
- Procedure kassa -en liquiditeitenbeheer
- Procedure Betalen
- Procedure beveiliging van kantoren en magazijnen
- Procedure bepalen van dubieuze en oninbare debiteuren

#### **4. Wijzigingen in het financieel beleid**

Sinds de besparingsronde in 2020 waarbij 6% van onze Vlaamse subsidie geschrapt werden, was het noodzakelijk enkele ingrepen te doen om het SVK op termijn financieel gezond te houden en de werking kunnen verder te zetten.

Het SVK rekent heel wat kosten, zoals de opmaak van plaatsbeschrijvingen, werkuren en verplaatsingskosten van de klusdienst, klein materiaal, ... niet door aan eigenaars en huurders.

##### **4.1 Aanpassing huurprijzen OHC.**

Op de RVB van 24 februari werd unaniem goedgekeurd om voortaan de huurprijzen van toekomstige onderhuurcontracten, zoals voorzien in het decreet, met 5% te verhogen tov de betaalde huur in het hoofdhuurcontract.

##### **4.2 Forfaitair afrekenen onderhoud CV en verzekering**

De afrekeningen voor onderhoud van verwarmingsinstallaties en de huurdersaansprakelijkheidsverzekering waren een administratieve inspanning van 1 VTE. Afspraken maken, bevestigen, brieven uitsturen, betalingen controleren, aanmaningen verzenden, .... Tot december 2021 betaalden huurders een maandelijks voorschot van €10 voor onderhoud verwarming en ontvingen ze jaarlijks een brief om  $\pm$  €75 te betalen voor de huurdersaansprakelijkheidsverzekering.

In februari besliste de Raad van Bestuur om dit voortaan forfaitair af te rekenen en volgende tarieven te hanteren:

- 7,5 euro per maand per woonentiteit voor het onderhoud van de verwarming.
- 7 euro per maand voor de huurdersaansprakelijkheidsverzekering.

Deze prijzen zijn jaarlijks te indexeren.

Deze werkwijze zorgt ervoor dat:

- huurbegeleiders zich terug kunnen focussen op hun kerntaken
- verlaging werkdruk
- geen tussentijdse afrekeningen en discussies tussen huurders
- besparen op administratiekosten
- betere controle en stroomlijnen onderhoud ketels
- solidair systeem met gelijke kosten voor elke huurder

en bovendien budgetneutraal voor de huurders.

In oktober kreeg iedere huurder een brief met uitleg over de nieuwe afrekening, de voordelen ervan en de vraag om vanaf 01 januari 2022 zijn doorlopende aan te passen.

Volgend op deze wijzigingen werd door het SVK in 2021 een bevraging gedaan in functie van de wet op de overheidsopdrachten voor zowel de huurdersaansprakelijkheidsverzekering als het periodiek onderhoud van de verwarmingsinstallaties.

### **4.3 Indexering lidgelden gemeenten**

De lidgelden voor aangesloten gemeentes werden bij de oprichting van de vzw in december 1999, vastgelegd op € 0,25/inwoner. Sinds de opstart werden deze bedragen niet meer geïndexeerd.

De Raad van Bestuur besliste in februari 2021 om deze aanpassingen in de statuten door te voeren en het bedrag voortaan jaarlijks te indexeren.

De indexaanpassing voor 2021 komt neer op €0,36/inwoner.  
Alle gemeenten betaalden het aangepaste bedrag.

## 5. Aanpassing statuten

### Statutenwijziging - Verhuis maatschappelijke zetel SVK Land van Loon vzw

In 2021 verhuisde vzw Land van Loon naar een nieuwe locatie.

De wijziging van de zetel van de vzw diende te gebeuren via een statutenwijziging (in het geval van betreffende vzw betreft dit een wijziging van artikel 2 van de statuten).

Nieuwe adres: Diesterstraat 61, 3800 St-Truiden.

### Statutenwijziging in overeenstemming met het wetboek voor verenigingen.

De wijziging van de zetel van de vzw diende te gebeuren via een statutenwijziging (in het geval van betreffende vzw betreft dit een wijziging van artikel 2 van de statuten). Het Wetboek Vennootschappen en Verenigingen (de nieuwe vzw-wetgeving) legt daarenboven op dat vzw's die hun statuten aanpassen (zelfs al gaat het om een aanpassing van één enkel artikel) na 1/1/2020, meteen hun volledige statuten dienen aan te passen aan deze nieuwe vzw-wetgeving.

De zetel wijzigen van de vzw was dus niet mogelijk zonder een gehele aanpassing van de statuten aan het Wetboek Vennootschappen en Verenigingen.

### Publicatie aanstelling coördinator.

Om het Land van Loon in rechte te kunnen vertegenwoordigen ten aanzien van derden diende ook de coördinator te worden opgenomen in de statuten.

Op die manier kan de coördinator, binnen zijn toegelaten bevoegdheden, het dagelijkse bestuur op een efficiënte manier uitoefenen. Deze vertegenwoordigings- en handtekenbevoegdheden zal worden opgenomen in het huishoudelijk reglement. Deze aanstelling geldt voor onbepaalde duur maar kan te allen tijde met onmiddellijke ingang worden ingetrokken door de Raad van Bestuur.



## 6. Nieuwsbrief

In 2021 ontvingen alle huurders en verhuurders een nieuwsbrief, dit initiatief zal jaarlijks herhaald worden.



De volgende topics kwamen aan bod in de **nieuwsbrief huurders**:

- Voorwoord
- Nieuws uit eigen huis
- Voorstelling team
- Nieuwe website
- Wist je dat?
- Vanaf 01 januari 2022, forfaitair afrekenen.
  - Je als huurder van het SVK een attest van basistaalvaardigheid moet bezitten.
  - Je als huurder van het SVK geen woning en/of bouwgrond in eigendom mag bezitten.
    - Is uw woning klaar voor de toekomst?
    - Klussen Wie doet wat?
    - Kleine gaatjes met grote gevolgen. (siliconeranden aan douche en bad)

De volgende topics kwamen aan bod in de **nieuwsbrief eigenaars**:

- Voorwoord
- Nieuws uit eigen huis
- Voorstelling team
- Een kwaliteitsvolle en energiezuinige woning verhuren aan het SVK
- Klusjes? Zo opgelost!



## **7. Prospectie en inhuren van nieuwe woningen.**

SVK Land van Loon vzw heeft stilaan heel wat naambekendheid verworven zowel bij eigenaar-verhuurder als kandidaat-huurders. Informatiebrochures van het SVK zijn beschikbaar in alle aangesloten gemeenten, op de OCMW's en via organisaties als Stebo.

Het SVK gaat in de meeste gemeentes niet zelf actief op zoek gaan naar nieuwe panden tenzij op uitdrukkelijk verzoek van de gemeente en in de gemeentes met een beperkte private huurmarkt.

Kandidaat-eigenaars melden zich vaak spontaan aan.

Wanneer een eigenaar zich meldt, neemt de prospectiemedewerker contact met hem op en polst telefonisch naar de vragen en wensen van de kandidaat-verhuurder.

Omdat er een vrij groot aantal eigenaars zich telefonisch aanmeldt wordt al een eerste selectie doorgevoerd aan de telefoon. Zo wordt er gevraagd naar energieverbruik (EPC), omgeving, huurprijs en dergelijke. Deze selectie werd zeer streng uitgevoerd, zodat enkel de beste panden prijs/kwaliteitsverhouding zouden worden geprospecteerd.

Vervolgens wordt er een afspraak gemaakt voor een bezichtiging. Tijdens deze bezichtiging geeft de medewerker van het SVK antwoord op vragen van technische aard – vb welke verbeteringen er nog aangebracht moeten worden, EPC, keuringsattesten, - en kan er ook een inschatting gemaakt worden van de mogelijke huurprijs.

Indien een kandidaat-verhuurder een vraag heeft met betrekking tot premies (verbeterings- en aanpassingspremie) en de voorwaarden hieraan verbonden, wordt er – indien de gemeente een samenwerkingsovereenkomst heeft met Stebo – doorgestuurd naar Stebo. Zij hebben de nodige ervaringen en expertise wat premies betreft. Indien zo'n samenwerkingsovereenkomst er niet is, geeft het SVK de informatie (ook wij doen dan beroep op de kennis van Stebo).

Ook worden kandidaat-verhuurders ingelicht over het feit dat de woning - alvorens ze kan worden ingehuurd - aan een conformiteitsonderzoek van Wonen Vlaanderen wordt onderworpen. Enkel woningen waarvan Wonen Vlaanderen een conformiteitsattest aflevert worden ingehuurd.

Van de bezichtiging wordt een prospectieverslag opgemaakt waarin de woning bondig beschreven wordt.

Volgende aspecten komen o.a. aan bod:

- korte beschrijving van de woning
- oppervlakte
- verwarmingsinstallatie
- EPC en overige attesten
- werken die nog uitgevoerd moeten worden alvorens de controle bij Wonen Vlaanderen aan te vragen
- geboden huurprijs

Dit verslag wordt overgemaakt aan de kandidaat-eigenaar, waarna die het kan ondertekenen voor akkoord. Dit is enkel een engagement en die eigenaar kan zich nog steeds terugtrekken tot het hoofdhuurcontract ondertekend is.

Wanneer het prospectieverlag ondertekend aan ons bezorgd is, wordt een woningonderzoek aangevraagd bij Wonen Vlaanderen en kan de procedure tot inhuring verder gaan.

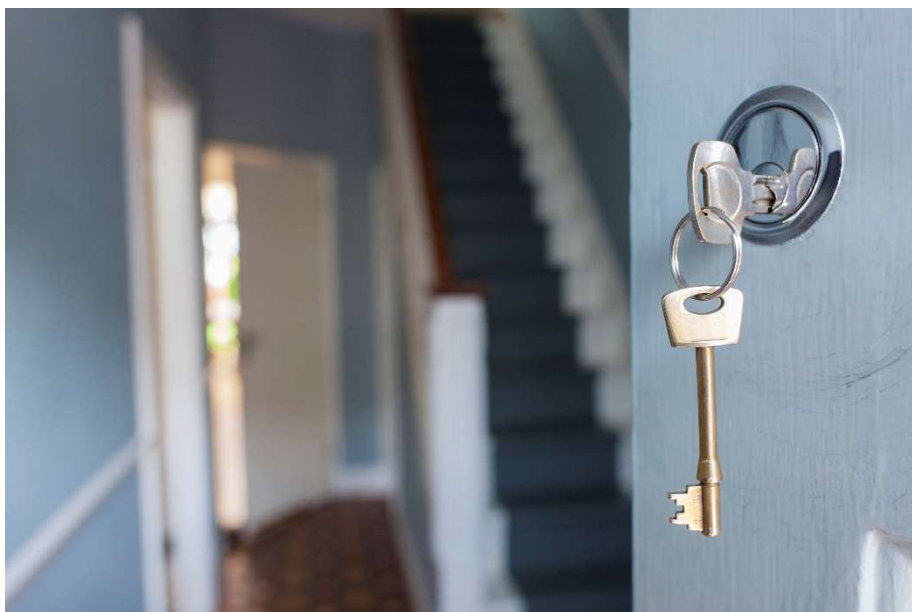
De eigenaar kan tijdens dit proces blijvend beroep doen op de technische expertise van het SVK. Ook voor vragen in verband met contracten en administratie kan hij terecht bij de coördinator.

### **Overzicht van de ervaren moeilijkheden**

De meest voorkomende redenen waarom de eigenaar niet met het SVK in zee wenst te gaan zijn de volgende:

- geboden huurprijs door het SVK is te laag
- eigenaar wenst inspraak in de keuze van de huurder
- er zijn nog teveel investeringen nodig in de woning
- Andere

Vaak worden woningen aangeboden van eigenaars die naar een rusthuis verhuizen. In veel gevallen voldoen de aangeboden panden niet meer aan de woningkwaliteitsnormen van de Vlaamse Wooncode en zijn de eigenaars of hun kinderen niet meer geneigd de nodige investeringen te doen. Als ze wensen te investeren is dit vaak beperkt tot de hoogstnoodzakelijke aanpassingen. De woning kan op die manier wel conform de wooncode gebracht worden maar wordt niet grondig gerenoveerd. Ook wanneer hen de mogelijkheid van de renovatiepremie wordt aangeboden, blijven eigenaars terughoudend. Wordt de woning immers na het overlijden van de eigenaars verkocht, dan kan de nieuwe koper geen renovatiepremie meer aanvragen tot 10 jaar na het verkrijgen van de eerste renovatiepremie. Dit legt een hypotheek op de verkoop.





## Financiële aspect

Eigenaars die minder belang hechten aan de meerwaarde van 'ontzorging' door het SVK durven al eens afhaken omwille van het financiële aspect. Ze gaan er dan van uit dat ze een betere huurprijs kunnen verkrijgen via de private verhuurmarkt. Op basis van gepersonaliseerde **rekenmodellen** die de 'return on investment' zwart op wit aantonen, slaagt de prospectieverantwoordelijke er toch vaak in om de voordelen van een verhuur via het SVK te valoriseren en op die manier eigenaar-verhuurders toch over de streep te trekken. De berekeningen leren dat het SVK wel degelijk een mooi rendement kan bieden aan eigenaar-verhuurders. De sleutel tot succes zit hem in het aantoonbaar maken van dit rendement, zowel rekenkundig als in de communicatie naar kandidaat-verhuurders. We spreken voortaan eerder over een **marktconforme huurprijs** i.p.v. een billijke huurprijs.

### Verhuur via SVK <-> verhuur privé

Verhuur via SVK		Verhuur privaat	
<b>AANKOOPKOSTEN</b>		<b>AANKOOPKOSTEN</b>	
<b>jaar</b>	<b>Totaal</b>	<b>jaar</b>	<b>Totaal</b>
Aankoopprijs excl. BTW	€ 240.000,00	Aankoopprijs excl. BTW	€ 240.000,00
6% btw	€ 14.400,00	21% btw	€ 50.400,00
<b>Totale bouwkost</b>	<b>€ 254.400,00</b>	<b>Totale bouwkost</b>	<b>€ 290.400,00</b>
<b>Vershil in totale bouwkost</b>	<b>36.000,00 €</b>		
<b>HUURINKOMSTEN: € 550 - 15 jaar</b>		<b>HUURINKOMSTEN - € 850 - 15 jaar</b>	
Huurinkomsten - OV - vaste kosten	€ 92.282,12	Huurinkomsten - OV - vaste kosten	€ 125.500,00
<b>Vershil SVK - Privaat</b>	<b>- 33.217,88 €</b>		
<b>Vershil inkomsten - verschil bouwkost</b>	<b>2.781,12 €</b>		
<b>Vershil per jaar</b>	<b>185,41 €</b>		
<b>Vershil per maand</b>	<b>15,45 €</b>		

### Het SVK maakt zich klaar voor de toekomst

De inhuurstop die in 2020 werd ingelast werd stopgezet.

Er werd beslist om het patrimonium gaandeweg te screenen, woningen die in de toekomst niet meer zullen voldoen aan de opgelegde kwaliteitsnormen worden al dan niet in samenspraak met de eigenaar uit opgezegd.

Er werd voor St-Truiden een samenwerking opgestart met STEBO, 41 woningen werden reeds door STEBO bezocht.

De resultaten hiervan zullen in het eerste kwartaal van 2022 besproken worden.

In totaal werden in 2021, 14 woningen in het werkingsgebied opgezegd omwille van kwaliteitsredenen.

Om een vervanging van deze woningen te bewerkstelligen werd er een prospectieplan opgemaakt:

### **1. Aanpassing woningschatter, toevoeging bonusgemeente.**

Steden en gemeenten waar de verhuurmarkt krap is en waar het SVK moeilijk kan concurreren kregen een bonus toegekend, dit wil zeggen dat in de huurcalculator voor deze gemeenten extra €0.5 per m<sup>2</sup> bewoonbare oppervlakte in de huurprijs berekend wordt. De bonusgemeenten zijn: Alken, Wellen, Nieuwerkerken, Halen en Herk-de-Stad.

### **2. Bekendmaking SVK via infomagazine.**

Aan alle steden en gemeenten in het werkingsgebied werd gevraagd om de voordelen van het verhuren via een SVK kenbaar te maken bij hun bewoners. Er werd in de infomagazines voor bewoners een advertentie geplaatst. Het SVK ontving daarop héél wat reacties van kandidaat verhuurders.

### **3. Prospectiebrieven.**

Aan alle medewerkers werd een pakketje met prospectiebrieven bezorgd met de vraag deze te posten wanneer men een woning te huur ziet staan in het werkingsgebied.

### **4. SVK-pro.**

Via SVK Pro wil de VMSW private partijen, zoals ontwikkelaars, stimuleren om woningen te bouwen die ze voor een lange periode (18 jaar) verhuren aan een sociaal verhuurkantoor (SVK).

SVK Pro is een mededingingsprocedure met onderhandelingen op basis van de wet overheidsopdrachten van 17 juni 2016. De VMSW treedt in de eerste fasen van de procedure op als aanbestedende overheid voor de SVK's. De SVK's bezorgen aan de VMSW een lastgeving en een behoeftepaling hiervoor. Later in de procedure nemen de SVK's de rol van aanbestedende overheid over.

Voordelen van SVK Pro:

- gewaarborgd rendement
- zekere verhuurperiode
- verlaagd btw-tarief (12% ipv 21% en 6% bij afbraak en heropbouw)
- transparante procedure

Voor de gemeenten Heers & Borgloon werd een behoeftebepaling besproken op het LWO en een aanvraag gelanceerd. Bij een volgende oproep zullen ook voor alle andere gemeenten in het werkingsgebied een behoeftebepaling opgemaakt worden en een oproep bij de VMSW gelanceerd worden.

## 5. Nieuwe website.

In september 2021 werd onze nieuwe website gelanceerd met nuttige informatie voor kandidaat-huurders, huurders, eigenaars, promotoren, ... .

De website werd door de eigen medewerkers van het SVK gebouwd en wordt op regelmatige basis bijgewerkt met nieuwe en gewijzigde informatie.

**Huurders** vinden er filmpjes terug over het onderhoud van hun woning, de Ziezo-brochure, artikels over de gas -en elektriciteitsprijzen, ....

**Kandidaat-huurders** kunnen er terecht voor aan inschrijvingsaanvraag, informatie over welke gegevens het SVK nodige heeft, ...

**Eigenaars** vinden er informatie terug over de voordelen van het SVK, voor welke werken ze nog steeds verantwoordelijk zijn, ....

**Promotoren** kunnen er terecht voor de informatie van de SVK-pro procedures en oproepen.

....

# <https://www.svklandvanloon.be>

The screenshot shows the website interface for 'Land van Loon Sociaal Verhuurkantoor'. The navigation menu includes: home, wie zijn wij?, kandidaat-huurder, eigenaar, huurder, svk-pro, nuttige informatie, contact, and privacyverklaring. The main content area has a header image of a building and a welcome message: 'Welkom bij Sociaal verhuurkantoor Land van Loon vzw'. Below this, it states: 'Een belangrijk middel om het recht op wonen voor iedereen te vrijwaren zijn de sociale huurwoningen. Wij bieden, als sociaal verhuurkantoor, mensen met beperkte middelen de kans tot het huren van een kwaliteitsvolle woning tegen een betaalbare huurprijs én met woonzekerheid. SVK Land van Loon is actief in Zuid-West Limburg en overtuigde ondertussen al meer dan 335 eigenaars om hun woning te verhuren via ons SVK. Wij zijn steeds op zoek naar bijkomende woningen in Alken, Borgloon, Herstappe, Heers, Halen, Herk-de-Stad, Wellen, Tongeren, St-Truiden, Nieuwerkerken & Gingelom.'

At the bottom left, a cookie consent banner asks for permission to use cookies. At the bottom right, a green box titled 'Wij informeren u:' lists information points: 'Sociaal tarief voor elektriciteit? dan krijg je €80...', 'Problemen met je verwarming', 'Strooizout afhalen op gemeentes', and 'Stijging prijzen gas en elektriciteit.'

## 8. Huurdersbegeleiding

### 8.1 Inschrijving en informatie

Het werkingsgebied van SVK Land van Loon vzw beslaat zo goed als heel Zuidwest Limburg en omvat volgende gemeentes:

Alken, Borgloon, Gingelom, Halen, Heers, Herk-de-Stad, Herstappe, Nieuwerkerken, Sint-Truiden, Tongeren en Wellen.

Ook in 2021 werd de reeds bestaande goede samenwerking met de OCMW's verdergezet. Het SVK organiseerde infomomenten voor (nieuwe) medewerkers van het OCMW of gemeente om zijn werking toe te lichten. Wanneer door corona het niet langer mogelijk was om deze fysiek te laten doorgaan werd een **webinar** opgenomen die ter beschikking werd gesteld.



De OCMW's van Alken, Borgloon, Gingelom, Heers, Wellen, Sint-Truiden, Tongeren, Herk-de-Stad, Halen en Nieuwerkerken stellen een lokaal ter beschikking waar de zitdagen kunnen plaatsvinden.

Kandidaat-huurders kunnen op deze manier in hun gemeente door het SVK worden geïnformeerd en ingeschreven en hoeven hiervoor geen (voor sommige verre) verplaatsing naar Sint-Truiden te maken.

Een bijkomend voordeel van een zitdag op de plaatselijke OCMW's is dat er een zeer nauw contact is tussen de medewerkers van het SVK en de maatschappelijke assistenten met als gevolg dat er een goede uitwisseling van informatie is. Ook dossiers van kandidaat-huurders en huurders kunnen op die manier gemakkelijker opgevolgd worden.

In enkele gemeentes waaronder Alken wordt een gezamenlijke zitdag georganiseerd met de SHM. Dit heeft als voordeel dat kandidaat-huurders zich gelijktijdig bij SVK als SHM kunnen inschrijven. Ook kunnen beide medewerkers bekijken welke oplossing (SVK-SHM) het best bij de kandidaat-huurder past. Een win-winsituatie voor alle partijen.

Wanneer een kandidaat-huurder ook ingeschreven wil worden in een aanpalend SVK of SHM, kan hij ons verzoeken zijn dossier door te sturen. Op die manier ontvangen wij ook de inschrijvingen van andere SVK's/SHM's. Dit houdt inderdaad een verlaging van de drempel in voor de kandidaat-huurder maar verhoogt de werklust van de inschrijvingen aanzienlijk. De kandidaat-huurder dient immers toch steeds gecontacteerd te worden om de woonkeuzes te bepalen en eventueel zijn dossier te actualiseren en aan te vullen.

Kandidaat-huurders kunnen ook steeds terecht op de website voor bijkomende info. Ook telefonisch of via mail kan contact opgenomen worden met het SVK.

## 8.2 Financiële opvolging

Iedere maand is er een teamvergadering waarin elk huur dossier overlopen wordt. De procedure die hierin gevolgd wordt is als volgt:

De onderhuurders dienen de verschuldigde huur over te schrijven op het rekeningnummer van het SVK tegen de 10e dag van de maand waarin de huur verschuldigd is.

Elke huurder heeft zijn geschiedenis en geschiedenis binnen het SVK. Om huurachterstallen op een efficiënte manier aan te pakken is maatwerk nodig.

### Eén maand huurachterstal :

Het SVK bekijkt rond de 20ste van de maand de huurbetalingen van de lopende maand. Huurders die op dat ogenblik nog niet betaald hebben, worden dmv een herinnering (telefoontje, brief, huisbezoek) aangespoord dit alsnog te doen.

Hierbij kunnen zich 2 mogelijkheden voordoen.

1. De huurachterstand wordt vereffend.
2. De huurder contacteert het svk.

In samenspraak met de huurder wordt een oplossing gezocht. Eventueel via een geschreven afbetalingsplan dat door de huurder wordt ondertekend. De financieel verantwoordelijke volgt dit afbetalingsplan strikt op en rapporteert aan de coördinator.

### Twee maanden huurachterstal:

Omstreeks de 10de van de maand kijkt de financieel verantwoordelijke in opdracht van de coördinator na wie reeds een huurachterstal heeft van 2 maanden en wie er geen afbetalingsplan heeft voor opgesteld. Er kunnen 5 % kosten aangerekend op aanwerving. Huurders met een achterstand van 2 maanden worden op de teamvergadering besproken. Binnen het team wordt er gekeken naar het totale plaatje. Hoe staat de huurder tov de huurbegeleiding? Is er extra begeleiding zoals CAW, psychiatrische thuiszorg? Is er een CSR/budgetbegeleiding OCMW/CAW? Wat loopt er spaak hier?

Hierbij kunnen zich 3 mogelijkheden voordoen.

1. Het team (coördinator heeft het laatste woord) beslist of er – indien voldoende vertrouwen op een goede afloop én in samenspraak met andere begeleidende diensten – een 2de kans op een aflossingsplan gegeven wordt. Voorwaarde: voldoende persoonlijk contact met de huurder is mogelijk. Indien de huurder toch afhaakt wordt onmiddellijk overgegaan naar stap 3.

2. Het team (coördinator heeft het laatste woord) verwacht dat de huurder eens wakker geschud moet worden en leidt een minnelijke schikking in. Dit wordt steeds aangekondigd met een aangetekend schrijven. Ook het OCMW wordt op de hoogte gebracht.

3. Wanneer de huurder niet reageert en door het team (coördinator heeft het laatste woord) wordt aangegeven dat de kans op betaling zeer klein zo niet onbestaande is, wordt het dossier overgemaakt aan het vrederegerecht. De dossiers worden ter goedkeuring voorgelegd aan het Dagelijks Bestuur. Dit kan nadat de procedures effectief werd opgestart.

## **PROCEDURE VAN MINNELIJKE SCHIKKING (ingeleid door coördinator)**

De coördinator krijgt volmacht en gaat als vertegenwoordiger van het SVK naar de minnelijke schikking.

Hier zijn 2 mogelijkheden.

1. Huurder is aanwezig bij de Vrederechter

Voorstel Vrederechter wordt aanvaard en gevolgd : geen probleem.

Voorstel Vrederechter wordt aanvaard doch niet uitgevoerd. Dossier wordt onmiddellijk overgemaakt aan de advocaat om procedure op te starten.

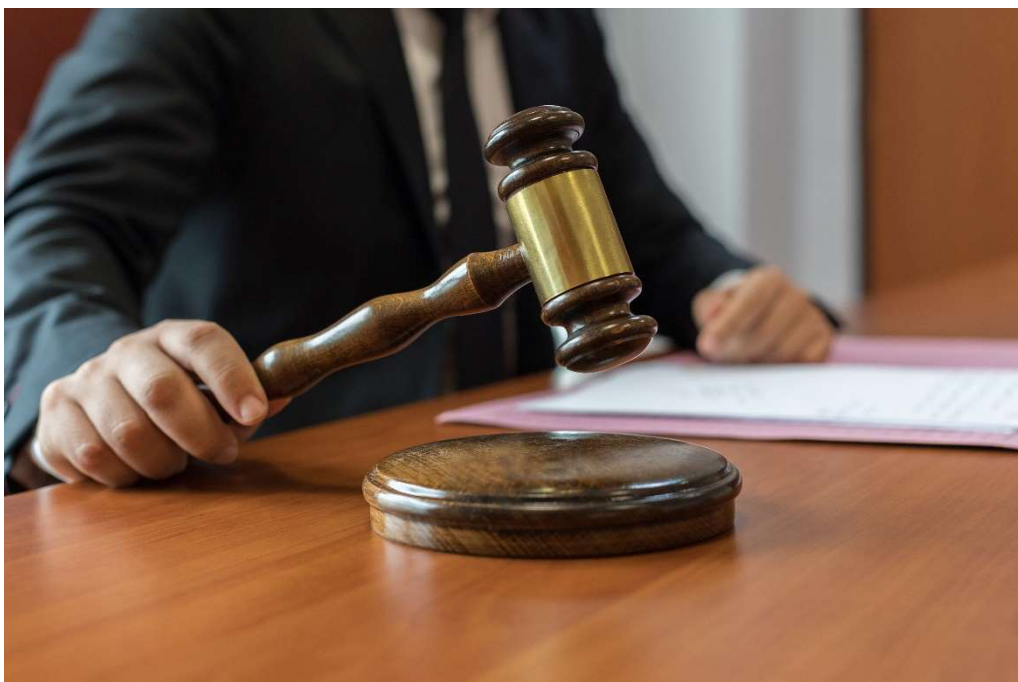
2. Huurder is afwezig. De procedure tot dagvaarding via verzoekschrift met vordering tot huurverbreking wordt opgestart. Tussen proces-verbaal, opgetekend bij de verzoeningszitting, en de inleidende vordering (dagvaardingszitting) mag maximaal één maand verlopen zijn. Voorafgaande aan de minnelijke schikking probeert het SVK en OCMW nog contact te krijgen met de huurder om te wijzen op de belangrijkheid van de aanwezigheid bij de Vrederechter en alsook om zelf met een voorstel te komen teneinde de zware kosten van een gerechtsprocedure te vermijden. Indien in samenspraak met het OCMW, een ook voor het SVK, reële en haalbare oplossing wordt voorgesteld, kan de eis tot huurverbreking op de zitting ingetrokken worden.

## **PROCEDURE BIJ DAGVAARDING**

Wanneer voor de betekening van het vonnis door een deurwaarder alle huurachterstanden alsook de gerechtskosten betaald worden, wordt het vonnis niet ten uitvoer gelegd.

Na betekening van het vonnis door een deurwaarder wordt het vonnis onherroepelijk uitgevoerd. Dossiers worden afgesloten indien het SVK via de advocaat verneemt dat de mogelijkheden om de achterstallen + kosten te achterhalen volledig uitgeput zijn.

De huurder in kwestie kan enkel opnieuw een woning van het SVK toegewezen krijgen op het ogenblik dat de nog openstaande schulden volledig betaald zijn.



### 8.3 Inspraak en participatie

Wij lichten onze huurders in over de verschillende premies, tegemoetkomingen, huursubsidie, ... waar ze recht op hebben.

Indien nodig worden huurders doorverwezen naar andere organisaties of instanties voor een betere begeleiding. Het SVK heeft tal van samenwerkingsovereenkomsten, we noemen er enkele op:

**Rimo Limburg** ondersteunt groepen mensen die uitgesloten worden van het recht op een behoorlijk leven. Ze worden gestimuleerd om zelf problemen aan te pakken, maar ook om signalen te geven aan het beleid zodat er structurele oplossingen komen. De focus ligt daarbij op de thema's leefbaarheid, armoede en wonen.

**OnderOns**, in de schoot van OnderOns werd in oktober 2010 de groep 'ONDERDAK' opgericht. ONDERDAK is een groep huurders voor huurders. De groep komt maandelijks samen, organiseert woonactiviteiten en verspreidt nuttige wooninformatie. Wij brengen onze huurders op de hoogte van het bestaan van Onderdak. Om de 3 maanden verschijnt een tijdschriftje uitgegeven door 'Onderdak' waarbij ze hun activiteiten toelichten. Deze publicaties worden ook opgestuurd naar het SVK. Ze worden doorgestuurd naar de geïnteresseerde huurders.

#### Bemiddeling tussen huurders of bij samenlevingsproblemen

Op regelmatige basis dient er bemiddeld te worden tussen huurders en bij samenlevingsproblemen.

We zien een stijgende lijn in het aantal tussenkomsten die dienen te gebeuren.

De meeste tussenkomsten die dienen te gebeuren komen voor bij de volgende meldingen:

- opstapelen van vuilnis in gemeenschappelijke delen en op terrassen/binnenkoer.
- nachtlawaai.
- vechtpartijen vaak gelieerd aan drug- en alcoholmisbruik.
- Het niet respecteren van de corona-maatregelen, bezoek ontvangen, geen mondkapjes, ...
- domiciliefraude

### 8.4 Individuele begeleiding

Hoe vaak stuurt u huurders of kandidaat-huurders door naar welzijnsorganisaties? Hoe verloopt de samenwerking met deze diensten? In welke mate volgt u zelf huurders op?

Onze huurbegeleidsters stellen vast dat de doelgroep meer en meer verzaamd. Het is een trend die al wel wat langer zichtbaar is maar zich ook in 2020 manifesteerde. Vaak komen huurders uit een situatie van dakloosheid (effectieve daklozen, uithuiszettingen, gevangenis, instelling).

Deze huurders hebben tijd nodig om zich te settelen en zich administratief in orde te stellen en dit zo te behouden. Ze beschikken vaak niet over de nodige woonvaardigheden en hebben moeite om zich in te passen in de omgeving en hier ook rekening mee te houden.

Huurbegeleiders spitsen er zich op toe om systematisch een aantal huisbezoeken uit te voeren met de focus op het onderhoud van de woning en problemen met huurbetalingen.

Van deze huisbezoeken wordt verslag bij gehouden en zij worden intern besproken.

Volgende punten werden telkens aangehaald:

- Staat van de woning
- Gezinssituatie
- Doelstellingen
- Uit te voeren klussen

De volgende werkwijze werd gehanteerd:

Op de teamvergaderingen wordt een lijst opgesteld van een aantal huurders waarbij er een vermoeden is dat er wat problemen rond financiële- en woonstabiliteit en onderhoud kunnen zijn.

Huurders waarbij een problematisch woonsituatie kan worden opgemerkt zijn vb huurders die bijvoorbeeld moeilijkheden hebben met betalen van de huur, met het onderhoud van de woning, onaangepast woongedrag vertonen e.d.

De huurbegeleidster maakt een afspraak voor een huisbezoek en bespreekt samen met de huurder de 4 bovenstaande punten.

Aan de hand hiervan worden een aantal acties ondernomen. Zo kan er - indien nodig - een begeleidingsplan opgemaakt worden waarbij bepaalde doelstellingen worden vooropgesteld en acties worden omschreven om deze te bereiken. Dit alles wordt nauwgezet opgevolgd door de huurbegeleidster. De huurbegeleidster kan indien nodig ook doorverwijzen naar andere diensten als OCMW, CAW en dergelijke.

Door vaker bij de huurders aan huis te komen, worden er ook vaker kleine, technische problemen gemeld die dan ook sneller opgelost konden worden, wat de kwaliteit en het onderhoud van de woning ten goede komen.

Toch is en blijft de kerntaak van het SVK huurbegeleiding. Huurders helpen bij het nakomen van hun huurdersverplichtingen.

Wanneer we merken dat er meer nodig is, kan het SVK terugvallen op een zeer goede samenwerking met de welzijnsactoren.

Begeleiding gebeurt steeds op vrijwillige basis. Dit betekent dat het vaak balanceren is op een slappe koord. Aan de ene kant speelt het verwachtingspatroon van de hulpvrager aan de andere kant de wensen vragen van de begeleidende dienst. Begeleiding is gericht op



zelfredzaamheid. Huurders moeten leren op eigen benen staan en verantwoordelijkheid ontwikkelen.

### **CAW Woonbegeleiding**

De samenwerking met CAW Limburg in het kader van preventieve woonbegeleiding werd verdergezet.

Het CAW wil inzetten op zorgcontinuïteit voor cliënten die reeds binnen hun diensten (vb dak en thuislozen, opvang en woontraining) een traject doorlopen hebben en doorstromen naar een SVK-woning. Het CAW engageert zich om verder in na-begeleiding te voorzien. Binnen de methodiek preventie (zoals hier onder beschreven) werd de afspraak gemaakt dat ook hier nog steeds snel op de bal kon worden gespeeld. Risicogroepen (17 punten of meer) worden van kortbij opgevolgd door het SVK. Wanneer er veranderdoelen geformuleerd kunnen worden, kan een interventie starten.

Preventief werken = snel problemen detecteren = veranderdoelen formuleren = preventieve woonbegeleiding “interventie” inschakelen.

#### **Schets van de methodiek**

**Aanmelder:** Het SVK meldt aan. Hulpverlening gebeurt op vrijwillige basis. Aanmeldingen gebeuren vanuit een structureel overleg OCMW-huisvester met de vraag naar een aanvullende begeleiding, aansluitend bij de afspraken die gemaakt werden tussen huisvester en OCMW.

**Doelgroep:** Sociale huurders die vanuit een lokaal overleg huisvester/OCMW een begeleidingsvraag stellen om uithuiszetting te voorkomen. De vaststelling van woonproblemen, het gevaar voor escalatie die kan leiden tot uithuiszetting als er niet probleemoplossend wordt gewerkt en de bereidheid van de huurder om begeleiding toe te laten zijn de belangrijkste criteria om toe te leiden tot crisisinterventie.

**Doelstelling:** probleemhuurders binnen de sociale huisvesting te ondersteunen. Door probleemoplossend te werken het probleemgedrag verminderen en uithuiszetting te vermijden. Ondersteunen van huurders om afspraken met huisvester en OCMW na te komen.

**Aanbod:** Het aanbod is probleemgestuurd. Na inschatting van welke ondersteuning de huurder nodig heeft wordt een aanpak op maat voorgesteld. Termijn begeleiding 3 maanden.

### **CABRIO-PROJECT**

Dit project richt zich naar dak- en thuislozen. Het project werkt outreachend en multidisciplinair. Een team van ervaren medewerkers van CAD, CAW, CAW straathoekwerk, OCMW's, Beschut Wonen, Reling Mobiele teams leggen contact met de doelgroep en bieden op maat ondersteuning en maken verbinding met de maatschappelijke voorzieningen.

Aanmeldingen voor Cabrioteam lopen via het Lokaal Daklozenoverleg.

Wanneer er gewerkt wordt met dak- en thuislozen dient er uiteraard primaire aandacht te gaan naar huisvesting. Daarom is een goede samenwerking en afstemming nodig met de huisvestingspartners SVK Land van Loon en de sociale huisvestingsmaatschappijen actief in het werkingsgebied.

- Wat is de rol van de begeleiders van Cabrio?
  - Gemiddeld 1 x per week bezoek bij de cliënten die een huis/appartement betrekken tijdens de eerste 3 maanden.
  - De begeleiders komen alleen binnen met de instemming van de cliënt zelf. Meestal is er al een contactname en traject vooraf.
  - Naast cliënt staan; werken aan verandering op zijn vraag.
  - Met hem/haar aan de slag rond: dagbesteding, woonst en taken, begeleiden naar administratie en andere leefdomeinen.
  - Geen taken overnemen van cliënt en van diensten. Wel motiveren, adviseren, ondersteunen en soms ook 'samen de afwas doen of opruimen'.
  - Niet dwingend naar cliënten stappen; onze hulp is onvoorwaardelijk.

## EKWO – Reling & Noolim

### Aanklampende zorg

De regio en de huisvestingsactoren:



- SVK's
  - Noord-Limburg
  - SVPWL
  - Land van Loon
  - Midden-Limburg
- Huisvestingsmaatschappijen
  - Kempisch Tehuis
  - Kantonnale Bouwmaatschappij
  - Cordium
  - Hacosi
  - Nieuw Sint-Truiden

## **Voor 'zorgwekkende zorgmijders'**

Dit team richt zich op 'zorgvuldige zorgzoekers' die ook wel bekend staan als 'zorgwekkende zorgmijders'. Hoe men deze doelgroep ook wenst te noemen, het gaat over personen waarbij er een vermoeden van psychische problematiek bestaat die al dan niet bewust een behandelrelatie ontwijken. Het vermijden van die behandelrelatie gaat vaak gepaard met een gebrek aan ziekte inzicht, een complexe problematiek waarop geen eenduidig antwoord bestaat en/of een gebrek aan kennis over het bestaande hulpverleningsaanbod. In de regel gaat het over personen die thuis of op straat in de war zijn, te veel middelen gebruiken, niet voor zichzelf kunnen zorgen, vervreemden van hun omgeving, geïsoleerd leven, eenzaam kunnen zijn en soms voor veel onmacht en overlast zorgen.

Het team ambieert drie doelen:

- a) een relatie opbouwen met de persoon in kwestie;
- b) inschatten wat er aan de hand is en wat de specifieke noden zijn;
- c) hen toe leiden naar hulpverlening in de regio.

De verwachting is dat wanneer deze doelstellingen worden nagestreefd, de kwaliteit van het leven van de persoon in kwestie zal verbeteren, de ernst van de problematiek/overlast zal verminderen en een betere verhouding met hulpverlening tot stand zal komen. Een hieruit voortvloeiend resultaat is dat verdere escalatie op het vlak van wonen en een mogelijke toekomstige uithuiszetting zal worden voorkomen. Op deze manier probeert het team een antwoord te bieden op moeilijkheden die verschillende SVK's en SHM's tegenkomen met deze doelgroep.

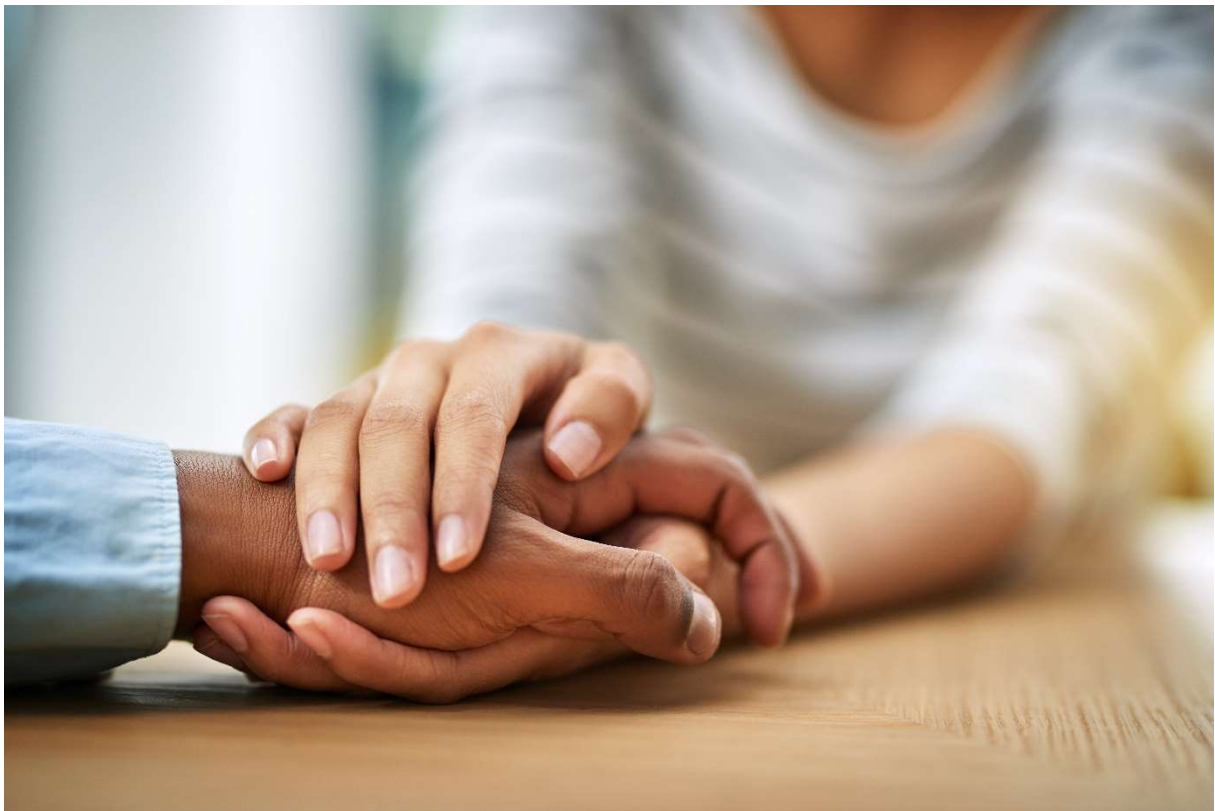
Het team werkt samen met de preventieve woonbegeleiding van het CAW. In contact komen met personen die een sceptische houding hebben tegenover hulpverlening, hun vertrouwen winnen en vanuit daar constructieve veranderingen bewerkstelligen, is in mindere mate verzoenbaar met de verwachting om op korte termijn resultaten te boeken op het vlak van wonen. Wanneer de aanmelder inschat dat de prioriteit van de interventie in eerste instantie op het vlak van wonen ligt dan wordt de huurder het beste eerst aangemeld bij de preventieve woonbegeleiding van het CAW. De begeleiding is integraal waarbij er aandacht wordt geschonken aan thema's die de huurder in kwestie belangrijk acht, niet alleen het thema wonen. Echter, wanneer een huurder (eerst) begeleid wordt door preventieve woonbegeleiding, maar toch past in de doelgroep, dan zal er op termijn verbinding worden gezocht tussen preventieve woonbegeleiding en het team. De ene werking sluit de andere niet uit.

Reling en Noolim bieden psychiatrisch thuishulp aan personen die door ernstige en langdurige psychische kwetsbaarheid op verschillende levensdomeinen ondersteuning nodig hebben. Deze hulpverlening is regio gebonden.

Het SVK werk voornamelijk samen met de mobiel herstelteam of mobiel crisisteam. Deze hulpverlening gebeurt aan huis met de patiënt en zijn netwerk. De frequentie van de huisbezoeken is afhankelijk van de noden en vragen van deze persoon. Soms wordt er beslist dat een opname nodig is, maar wordt er geopperd om deze zo kort mogelijk te houden.

In Sint-Truiden heeft het Land van Loon goede contacten met enkele hulpverleners van reling. Het gebeurt af en toe dat er in moeilijke dossiers samen op huisbezoek gegaan wordt om zo nog duidelijker de gevolgen aan te halen.

We merken wel dat we niet altijd een duidelijk zicht hebben op waar er begeleidingen actief zijn, maar dit is natuurlijk de keuze van onze huurder om ons dit te melden of niet.



## DEEL II: Cijfers

## 1. Wachtlijst 2021

### 1.1 Inkomen

- Maandelijks gezinsinkomen: €1.276
- Maandelijks inkomen alléénstaande: €1.114

### 1.2 Huurprijs

- Maandelijkse huurprijs: €511
- Huur studio: €421,9
- Huur appartement: €502,8
- Huur huis: €528,2

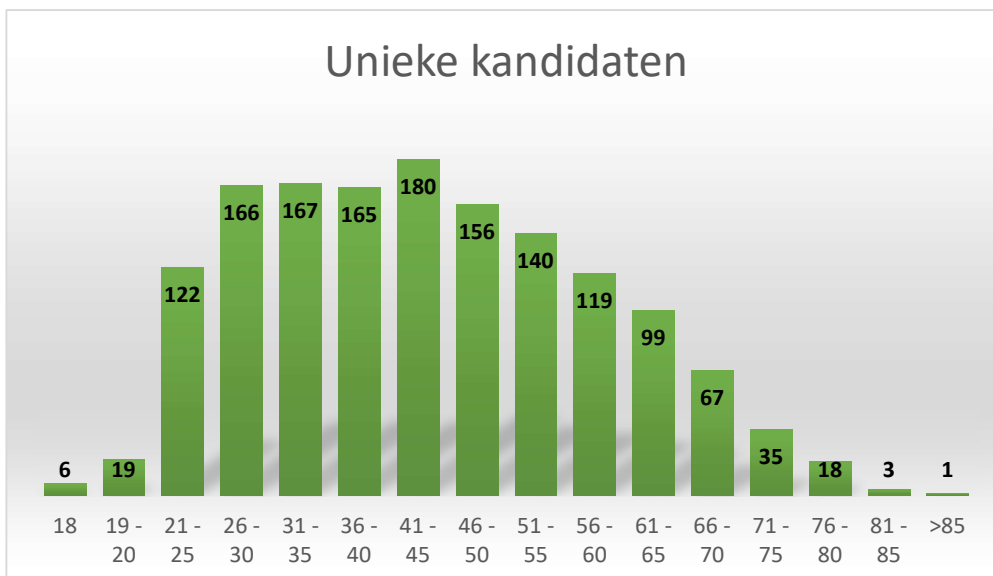
### 1.3 Huursubsidie

- Huursubsidie: €156,09  
310 van de 337 kandidaten krijgen huursubsidie = 92%



#### 1.4 Leeftijd Kandidaat huurders met woonstkeuze:

Leeftijd	Alken	Borgloon	Gingelom	Halen	Heers	HDS	Herstappe	Nieuwerkerken	Sint-Truiden	Tongeren	Wellen	Unieke kandidaten
18	4	2	3	4	2	4	2	2	3	2	3	6
19 - 20	7	2	2	2	2	7	1	7	10	5	5	19
21 - 25	48	40	29	28	31	40	25	35	68	58	36	122
26 - 30	58	48	42	42	38	56	22	51	117	71	44	166
31 - 35	66	73	41	44	44	53	29	59	110	78	59	167
36 - 40	71	59	38	50	49	61	26	53	99	72	55	165
41 - 45	66	61	37	44	39	57	25	57	105	80	51	180
46 - 50	56	48	35	38	40	50	21	50	90	64	51	156
51 - 55	52	47	33	48	37	59	21	51	83	54	43	140
56 - 60	34	35	25	25	22	33	11	39	77	29	34	119
61 - 65	28	27	22	18	23	32	12	28	55	26	29	99
66 - 70	18	15	7	12	7	18	4	17	47	15	13	67
71 - 75	12	10	4	5	8	8	4	7	15	12	12	35
76 - 80	4	1	2	4	4	7	0	1	7	2	2	18
81 - 85	1	1	0	0	0	0	0	0	2	1	0	3
>85	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	1	1



### 1.5 Samenstelling gezin kandidaat huurders op wachtlijst

Volwassenen	Kinderen	Alken	Borgloon	Gingelom	Halen	Heers	HDS	Herstappe	Nieuwerkerken	Sint-Truiden	Tongeren	Wellen	Buiten werkinggebied	Unieke kandidaten
1	0	295	273	173	190	177	264	113	251	488	278	246		767
1	1	33	28	25	29	31	40	11	34	83	47	29		146
1	2	34	29	17	21	22	30	10	28	53	32	27		102
1	3	14	15	8	9	6	12	3	11	25	20	10		46
1	4	15	15	12	12	14	13	9	14	19	14	13		25
1	5	2	2	1	2	2	2	1	2	1	5	2		7
1	6	5	0	5	5	5	5	4	5	5	6	5		6
1	7	3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		2
1	8	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		1
2	0	34	26	25	23	20	32	12	32	64	26	27		99
2	1	18	21	15	18	14	20	11	22	33	29	21		57
2	2	19	19	7	13	8	19	4	16	31	31	14		60
2	3	17	16	10	13	15	16	8	12	28	32	16		52
2	4	16	10	8	8	7	9	6	9	23	16	9		36
2	5	4	3	4	3	3	4	3	3	8	7	4		11
2	6	3	2	1	2	1	2	1	3	6	6	2		6
2	7	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		2
2	8	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		1
3	0	4	2	2	4	2	5	1	5	7	2	4		12
3	1	2	3	1	0	3	2	0	1	3	4	2		8
3	2	0	0	1	2	1	2	1	0	0	1	1		0
3	3	2	2	1	1	2	2	1	2	2	2	1		2
3	4	0	0	0	0	7	0	0	0	0	0	0		0
3	6	0	0	3	3	0	3	0	3	3	4	3		0
3	7	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		1
4	0	2	1	0	2	1	1	0	2	2	2	1		5
4	1	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0		0
4	2	1	1	0	2	1	1	0	1	3	2	0		3
4	5	1	1	1	1	4	1	4	1	1	1	1		1
4	6	0	0	0	0	0	0	0	0	1	2	0		0
5	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		3
5	2	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		2



Volwassenen	Kinderen	Alken	Borgloon	Gingelom	Halen	Heers	HDS	Herstappe	Nieuwerkerken	Sint-Truiden	Tongeren	Wellen	Buiten werking gebied	Unieke kandidaten			
kiezen voor:		525	469	320	364	346	485	203	457	889	569	438					
wonen nu in:		73	72	37	46	47	95	0	34	373	283	55	348	1463	kandidaten op wachtlijst		
nt mr wonen in:		2	10	3	4	12	5	0	5	5	20	6					

## 1.6 Voorkeur type woning volgens keuze kandidaat huurders

			Alken	Borgloon	Gingelom	Halen	Heers	HDS	Herstappe	Nieuwerkerken	Sint-Truiden	Tongeren	Wellen	Unieke kandidaten
Studio			0	1	1	0	0	0	0	0	0	1	0	1
Appartement			22	15	10	10	14	20	6	15	51	26	17	88
Huis			137	130	95	101	108	123	59	121	224	167	111	386
Huis of appartement			255	223	141	179	156	235	91	224	432	269	215	720
Studio of appartement			0	0	11	0	11	13	7	13	34	29	0	51
Studio of huis			0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	19	1
Studio of appartement of huis			111	100	62	74	57	93	40	84	148	76	76	216

<i>Huis of appartement</i>	720
<i>Huis</i>	386
<i>Studio of appartement</i>	216
<i>Appartement</i>	88
<i>Studio of appartement</i>	51
<i>Studio</i>	1
<i>Studio of huis</i>	1

## 1.7 Aantal slaapkamers vereist

min	max	Alken	Borgloon	Gingelom	Halen	Heer's	HDS	Herstaple	Nieuwerkerke	Sint-Truiden	Tongeren	Wellen
1	1	22	18	14	12	13	17	11	18	37	16	19
1	2	289	256	173	187	177	262	108	246	486	274	239
1	3	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
2	2	11	6	8	7	5	8	2	7	22	8	6
2	3	95	85	57	77	72	100	35	92	176	113	84
2	4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0
3	3	6	4	1	4	0	6	0	3	5	11	3
3	4	75	75	47	54	57	66	30	65	125	103	65
3	5	1	2	1	3	2	3	1	2	3	5	2
4	4	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4	5	14	12	9	10	11	13	8	13	22	23	10
4	6	1	1	2	1	1	0	1	1	2	1	1
4	7	0	0	0	1	0	1	0	1	1	0	0
5	6	8	7	6	6	6	6	5	6	7	11	7
5	7	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
6	7	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	0

min	max	Kandidaten
1	2	785
2	3	320
3	4	214
1	1	45
4	5	35
2	2	33
3	3	19
5	6	11
3	5	8
4	6	2
1	3	1
2	4	1
4	4	1
4	7	1
5	7	1
1	6	7

## 1.8 Overzicht panden in beheer

	Totaal	Alken	Borgloon	Gingelom	Halen	Heers	HDS	Herstappe	Nieuwerkerke	Sint-Truiden	Tongeren	Wellen
Studio	5	0	0	0	0	0	0	1	0	4	0	0
Appartement, 1slk	92	5	5	6	0	5	4	1	0	30	36	0
Appartement, 2slk	98	8	11	0	2	7	8	0	2	23	37	0
Appartement, 3slk	12	1	1	0	0	0	3	0	0	2	5	0
Appartement, >3slk	2	0	0	0	0	0	1	0	0	0	1	0
Huis, 1slk	20	1	6	0	0	1	1	0	0	3	8	0
Huis, 2slk	58	2	5	1	0	8	3	0	0	19	19	1
Huis, 3slk	42	2	0	0	1	5	3	0	1	12	17	1
Huis, >3slk	11	0	0	1	0	1	0	0	1	4	3	1
<b>Totaal</b>	<b>340</b>	<b>19</b>	<b>28</b>	<b>8</b>	<b>3</b>	<b>27</b>	<b>23</b>	<b>2</b>	<b>4</b>	<b>97</b>	<b>126</b>	<b>3</b>

Appartement, 2slk	98
Appartement, 1slk	92
Huis, 2slk	58
Huis, 3slk	42
Huis, 1slk	20
Appartement, 3slk	12
Huis, >3slk	11
Studio	5
Appartement, >3slk	2

- ⇒ Aangroei in 2021 van 3 panden,
  - 17 nieuwe panden ingehuurd in 2021, waarvan 10 nieuwbouw.
    - 14 panden gingen uit beheer in 2021
    - 14 panden staan momenteel in opzeg (2022)
- ⇒ Van de 28 panden in opzeg (2021-2022) werden:
  - 21 panden opgezegd door het SVK omwille van kwaliteit of niet vergunde toestand
  - 7 door de eigenaar omwille van eigen bewoning of einde contract

### 1.9 Overzicht toewijzingen

	Totaal	Alken	Borgloon	Gingelom	Halen	Heers	HDS	Herstappe	Nieuwerkerker	Sint-Truiden	Tongeren	Wellen
2016	80	0	6	6	1	7	2	0	1	28	27	2
2017	74	2	7	2		3	6	1	2	20	31	2
2018	87	4	5	1	1	15	5	1	1	24	33	1
2019	81	12	6	1	1	1	3	0	1	27	40	1
2020	58	3	3	2	0	3	5	0	2	14	29	0
2021	71	2	10	0	2	6	5	0	0	17	31	0
Algemeen totaal	451	23	37	12	5	35	26	2	7	130	191	6
gemiddelde	75,17	3,83	6,17	2,00	0,83	5,83	4,33	0,33	1,17	21,67	31,83	1,00

### 1.10 Overzicht klusopdrachten

	week	jaar	dag
Aantal:	20	1040	5,78
60% SVK	12	624	3,47
40% extern (eigenaar of firma)	8	416	2,31

### 1.11 Inschrijving kandidaat-huurders

	2017	2018	2019	2020	2021
januari	31	44	53	37	42
februari	38	33	37	58	40
maart	53	57	38	33	38
april	43	32	57	3	67
mei	51	19	33	6	50
juni	46	31	41	54	45
juli	32	22	35	58	16
augustus	26	19	35	43	29
september	44	39	45	41	49
oktober	45	55	40	43	55
november	39	35	52	23	36
december	37	23	35	41	26
Totaal	485	409	501	440	493

## **DEEL III: FINANCIËEL JAARVERSLAG**

# INHOUDSTAFEL

1. Resultatenrekening 2021	p. 2
1.1 Resultatenrekening	p. 2
1.2 Toelichting bij resultatenrekening	p. 5
1.2.1 Kosten	p. 5
1.2.2 Opbrengsten	p. 7
2. Balans 2021	p. 8
2.1 Balans	p. 8
2.2 Toelichting bij balans	p. 9
2.2.1 Activa	p. 9
2.2.2 Passiva	p. 10
3. Verantwoording van de gewestelijke subsidies	p. 11
Deel 1 Personeelskosten en -opbrengsten	p. 11
Deel 2 Fictieleegstand	p. 12
Deel 3 Waardeverminderingen op huurvorderingen	p. 13
Deel 4 Werkingskosten	p. 14
Deel 5 Globaal overzicht WK en PK	p. 16
Deel 6 Bepaling van het saldo 2021	p. 17
4. Begroting 2022	p. 18
4.1 Begroting 2022	p. 18
4.2 Toelichting bij de begroting	p. 21
4.2.1 Kosten	p. 21
4.2.2 Opbrengsten	p. 22
5. Bijlagen	p. 23
5.1 Afschrijvingstabel	p. 23
+ afschrijvingsregels	p. 23
5.2 b. Afschrijvingsregels vorderingen mbt huurders	p. 25
5.3 Eigendom van SVK	p. 27
6. Verslag bedrijfsrevisor	p. 28
7. Goedkeuring rekeningen	p. 29

# 1. RESULTATENREKENING 2021

## 1.1 Resultatenrekening

Rek. nr.	Omschrijving	bedrag	subtotaal	Totaal
<b>6</b>	<b>Kosten</b>			<b>3.008.492,77</b>
<b>61</b>	<b>Uitgaven div. goederen en diensten</b>			<b>2.328.791,97</b>
<b>611</b>	<b>Uitgaven gehuurde panden</b>		<b>2.175.568,01</b>	
611.00	Huur (effectieve bewoning)	1.969.877,89		
611.01	Huur (leegstand)	14.129,15		
611.02	Huurlasten	137.831,93		
611.03	Oh & herst. Kst (eenmalig)	53.729,04		
<b>613</b>	<b>Kosten mbt administratie</b>		<b>153.223,96</b>	
613.000	Huur	13.751,25		
613.002	Elektriciteit/gas/water	1.609,37		
613.006	Onderhoud en herstellingen	4.555,95		
613.007	Inrichting	875,64		
613.009	Verzekering	325,73		
613.013	Onderhoud informaticamaterieel	8.152,86		
613.020	Telefoon	6.134,47		
613.021	Port	7.753,76		
613.022	Bureelmateriaal	4.855,88		
613.023	Kopies – drukwerk	5.326,62		
613.024	Verzekering Burgerlijke Aanspr.	371,45		
613.025	Onthaal	5.369,75		
613.026	Boekhouding	364,53		
613.027	Beheerskosten sociaal secretariaat	2.634,01		
613.028	Kosten publicaties Belgisch Staatsblad	0,00		
613.029	Werkkledij, med. dienst, opl & aanw p	1.776,69		
613.037	Terugbet. werkverplaatsing personeel	9.613,64		
613.039	Kosten eigen vervoermiddelen	3.632,45		
613.042	Aanschaf & herst klein materiaal	4.426,31		
613.044	Advocaat- en gerechtskosten	31.958,61		
613.045	Kosten ongevallen franchise	1.069,73		
613.046	Andere administratiekosten	14.690,70		
613.047	Beheersvergoeding VMSW	16.986,98		
613.049	Bedrijfsrevisor	1.447,16		
613.050	Veiligheidsconsulent ikv AVG	5.540,42		



FINANCIEEL VERSLAG 2021  
 Sociaal Verhuurkantoor 'Land van Loon' vzw

Rek. nr.	Omschrijving	Bedrag	subtotaal	Totaal
<b>62</b>	<b>Bezoldigingen</b>			<b>623.974,75</b>
<b>620</b>	<b>Bezoldigingen</b>		<b>466.028,75</b>	
620.2	Bedienden			
620.200	Wedde	374.230,74		
620.201	Eindejaarspremie	34.819,41		
620.204	Maaltijdcheques	12.369,70		
620.91	Voorziening vakantiegeld toevoeging	44.608,90		
<b>621</b>	<b>Werkgeversbijdragen voor soc. zekerh.</b>		<b>141.891,47</b>	
621.200	RSZ WG bedienden	141.891,47		
<b>623</b>	<b>Andere personeelskosten</b>		<b>16.054,53</b>	
623.000	Andere personeelskst	3.678,28		
623.201	Verplaatsing vergoeding	806,51		
623.202	thuiswerkvergoeding	11.394,24		
623.203	Premie opvoedingsinstellingen	175,50		
<b>63</b>	<b>Afschrijvingen, waardeverminderingen en voorzieningen r&amp;kst</b>			<b>23.048,44</b>
<b>630</b>	<b>Afschrijvingen op vaste activa</b>		<b>23.048,44</b>	
630.20	Afschr mbt activa eigen ad werking	23.048,44		
<b>64</b>	<b>Andere bedrijfskosten</b>			<b>32.677,61</b>
<b>642</b>	<b>Minderwaarden op realisatie handelsv.</b>		<b>32.677,61</b>	
642.0	Mindw real HV – huur en huurschade	32.677,61		

FINANCIEEL VERSLAG 2021  
 Sociaal Verhuurkantoor 'Land van Loon' vzw

Rek. nr.	Omschrijving	bedrag	subtotaal	totaal
<b>7</b>	<b>Opbrengsten</b>			<b>3.039.283,50</b>
<b>70</b>	<b>Omzet</b>			<b>2.246.623,99</b>
<b>701</b>	<b>Inkomsten van gehuurde panden</b>		<b>2.003.646,50</b>	
701.0	Huur	2.003.646,50		
<b>703</b>	<b>Inkomsten mbt huurlasten</b>		<b>153.800,62</b>	
703.02	Huurlasten	153.712,88		
703.03	Recuperatie andere kst verbonden ah gebruik en genot vd woning	87,74		
<b>704</b>	<b>Inkomsten mbt O&amp;H-werken tlv huurder</b>		<b>89.176,87</b>	
704	Inkomsten mbt O&H-werken tlv huurder	89.176,87		
<b>73</b>	<b>Lidgeld, schenkingen, legaten en subs.</b>			<b>756.710,59</b>
<b>730</b>	<b>Lidgeden werkelijke leden</b>		<b>53.156,88</b>	
730.01	Lidgeld gemeente Alken	4.216,32		
730.02	Lidgeld gemeente Borgloon	4.024,44		
730.03	Lidgeld OCMW Gingelom	3.025,44		
730.04	Lidgeld gemeente Heers	2.638,80		
730.05	Lidgeld gemeente Sint-Truiden	14.796,36		
730.06	Lidgeld gemeente Wellen	2.674,44		
730.07	Lidgeld gemeente Tongeren	11.260,80		
730.08	Lidgeld OCMW Herk-de-Stad	4.579,56		
730.09	Lidgeld OCMW Halen	3.373,92		
730.10	Lidgeld gemeente Nieuwerkerken	2.539,80		
730.011	Lidgeld Herstappe	27,00		
<b>733</b>	<b>Exploitatiesubsidies</b>		<b>703.553,71</b>	
733.00	SVK pers. en werk. Subs Vlaams Gewest	674.224,75		
733.103	Sociale Maribel	18.414,54		
733.104	Overige (VOP)	11.375,98		
<b>74</b>	<b>Overige bedrijfsopbrengsten</b>			<b>31.147,42</b>
<b>742</b>	<b>Meerwaarden op realisatie van HV</b>		<b>22.860,47</b>	
742.20	Meerw. op real. HV-huur & huurschade	22.860,47		
<b>743</b>	<b>Recuperatie kst tlv eigenaar</b>		<b>7.150,99</b>	
743.000	Recuperatie kst tlv eigenaar	7.150,99		
<b>747-749</b>	<b>Diverse bedrijfsopbrengsten</b>		<b>1.135,96</b>	
749.000	Vrijstelling bedrijfsvoorheffing	1.135,96		
<b>76</b>	<b>Uitzonderlijke opbrengsten</b>			<b>4.801,50</b>
<b>765</b>	<b>Andere niet recurrente opbrengsten</b>		<b>4.801,50</b>	
765.000	Andere niet recurrente opbrengsten	4.801,50		

**Resultaat boekjaar :**

**7 rekeningen – 6 rekeningen =**  
**3.039.283,50 – 3.008.492,77 = 30.790,73 €**

## 1.2 Toelichting bij de resultatenrekening

Het rekeningenstelsel en boekhoudplan zijn gebaseerd op het Ministerieel Besluit van 5 juli 2013 tot uitvoering van artikel 16 1<sup>ste</sup> lid van het Besluit van de Vlaamse Regering van 20 juli 2012 houdende bepaling van de erkennings- en subsidievoorwaarden van sociale verhuurkantoren. Dit MB werd gewijzigd door het MB dat in werking treedt vanaf 1 januari 2019. Het MB van 6 april 2020 geldt vanaf 1 januari 2020 (tot wijziging van het MB van 21/12/2018).

Voor de boekhouding wordt gebruik gemaakt van het boekhoudprogramma CIEL.

### **Kosten**

#### **Posten 611 Samentelling van alle kosten aan de gehuurde woningen**

##### **Post 611.00**

Te betalen huren aan de eigenaars in 2021, bewoonde woningen. Alle woningen samengeteld.

##### **Post 611.01**

Te betalen huren aan de eigenaars in 2021, leegstaande woningen. Het betreft hier periodes van werkzaamheden, periodes van wisseling tussen huurders, periodes van eerste inhuring van de woning tot het verhuren aan een onderhuurder of periodes van opzeg aan eigenaar waarbij de onderhuurder reeds vertrokken was.

##### **Post 611.02**

Betalingen voor huurkosten. Het betreft voorschotten voor kosten die betaald worden aan de eigenaars of aan de energieleverancier. Deze kosten zijn terugvorderbaar.

##### **Post 611.03**

Onderhouds- en herstellingskosten, éénmalige kosten die niet gerecupereerd worden via maandelijkse voorschotten / forfaits, deze zijn terugvorderbaar.

##### **Post 611.04 Andere kosten**

Een verzameling van uitgaven aan gehuurde woningen, die niet direct onder bovengaande rubrieken te vatten zijn, maar toch "investeringen" in de woningen of ten behoeve van de onderhuurders zijn.

##### **Post 613**

Kosten met betrekking tot de administratie.

Het betreft hier de kosten voor het huren van parkeerplaats en huur van het nieuwe kantoor te Diesterstraat Sint-Truiden. Het omvat ook elektriciteit/gas/water van onze kantoorruimtes, onderhoud en herstellingen in onze kantoorruimte, inrichting van de kantoorruimte en verzekering. Het betreft ook onderhoud van informaticamaterieel, de telefoonkosten, aankoop postzegels, aangetekend schrijven, aankoop van bureelmateriaal, kopies, drukwerk, verzekering burgerlijke aansprakelijkheid, onthaalkosten, kosten voor het boekhoudprogramma, kosten voor publicaties in het Belgisch Staatsblad, kosten voor werkkledij van de klusjesman, kosten van de medische dienst mensura, kosten voor aankoop tijdschriften en boeken, terugbetaling werkverplaatsing van het personeel, advocaat- en gerechtskosten en andere administratiekosten.

De post "onthaal" omvat de kosten van aankoop van water en koffie voor gebruik van het personeel en klein gerief dat nodig is in de keuken, evenals kleine aankopen van drank/broodjes voor vergaderingen.

Aanschaf en herstelling klein materiaal is materiaal aangekocht om herstellingen uit te kunnen voeren in de woningen, het zijn kosten die niet dadelijk toewijsbaar zijn aan een bepaalde woning.

In de post andere administratiekosten zijn kosten opgenomen die niet toewijsbaar zijn aan één van vorige rekeningen (zoals de verwerkingskosten van de maaltijdcheques, afrekening voor registratieprogramma SVKAdmin, kost van de licenties voor SVK@plus, opzoekingskost KSZ, kadastraal inkomen kantoor, patrimoniumtaks, opladen budget oris registeren contracten).

**Posten 620 t.e.m. post 623**

Omvatten de kosten voor het personeel.

**Post 620.9**

Provisie voor vakantiegeld, berekend door sociaal secretariaat (zie bijlagen).

**Post 630**

Afschrijvingen op vaste activa (detaillering zie verder).

**Post 634**

Waardeverminderingen op handelsvorderingen op ten hoogste 1 jaar, toevoeging huur en huurschade.

**Post 642**

Omvat minderwaarden op de realisatie van handelsvorderingen (huur en schade).

## **Opbrengsten**

### **Post 701 Samentelling van de inkomsten van de gehuurde woningen**

#### **Post 701.0**

Te ontvangen huren in 2021.

### **Post 703 Samentelling van de inkomsten van huurlasten van de gehuurde woningen**

#### **Post 703.02**

Huurlasten (via maandelijkse voorschotten)

#### **Post 703.03**

Inkomsten uit recuperatie van de andere kosten verbonden aan het gebruik en genot van de woning..

### **Post 704 Inkomsten m.b.t. O&H-werken t.l.v. huurder**

Samentelling van de inkomsten van onderhoud- en herstellingswerken ten laste van de huurders.

#### **Post 730**

Dit zijn de lidgelden bekomen van de aangesloten gemeentes en OCMW's.

#### **Post 733.00**

Omvatten de toelagen van het Vlaamse Gewest 2021.

#### **Post 737.103 en 737.104**

Ontvangen toelagen van Sociale Maribel en de VDAB voor het tewerkstellen van de klusjesman (VOP).

#### **Post 742.20**

Deze post omvat de meerwaarde van een realisatie op handelsvorderingen, een deel huur die reeds dubieus/oninbaar geboekt werd en toch nog geïnd werd.

#### **Post 743.000**

Deze post omvat alle kosten die gerecupereerd konden worden van de eigenaars van de panden.

#### **Post 749.000**

Deze post omvat de "vrijstelling van storting van bedrijfsvoorheffing". Deze boeking werd zo doorgegeven door het sociaal secretariaat.

#### **Post 765**

Overige uitzonderlijke opbrengsten.

2. BALANS 2021

2.1 Balans

**ACTIVA**

Rek. nr.	Omschrijving	Bedrag	TOTAAL
			<b>1.137.111,54</b>
<b>22</b>	<b>Terreinen en gebouwen</b>	<b>248.159,46</b>	
22.11	Gebouwen volle eigendom	248.159,46	
<b>23</b>	<b>Install., machines en uitrusting</b>	<b>932,71</b>	
231.000	Machines (PC)	932,71	
<b>24</b>	<b>Meubilair en rollend materieel</b>	<b>37.613,97</b>	
240.000	Meubilair	29.050,88	
241.100	Rollend mat.	8.563,09	
<b>28</b>	<b>Financiële vaste activa</b>	<b>2.529,84</b>	
2881	Andere waarborgen	2.529,84	
<b>40</b>	<b>Handelsvorderingen</b>	<b>48.355,16</b>	
400.000	Zittende huurders woningen	23.976,02	
400.010	Vertrokken huurders woningen	24.379,14	
407.010	Dubieuze debiteuren	2.034,80	
409.010	Geboekte waardevermindering	-2.034,80	
<b>41</b>	<b>Overige vorderingen</b>	<b>63.198,59</b>	
413.20	SVK subs Vlaams Gewest	62.055,48	
416.70	Te ontvangen kosten van eigenaars	1.143,11	
<b>49</b>	<b>Overlopende rekeningen</b>	<b>20.476,56</b>	
490.000	Over te dragen kosten	20.476,56	
<b>55</b>	<b>Kredietinstellingen</b>	<b>715.845,25</b>	
550.000	Banken	715.845,25	

**PASSIVA**

Rek. nr.	Omschrijving	Bedrag	TOTAAL
			<b>1.137.111,54</b>
<b>13</b>	<b>Bestemde fondsen</b>	<b>277.563,92</b>	
139.10	Vz huurderwing en huurschade	22.920,28	
139.11	Andere bestemde fondsen : IKV art. 15, 2°/1 vh BVR 20/07/2012	254.643,64	
<b>14</b>	<b>Overgedragen winst of verlies</b>	<b>521.231,18</b>	
140.000	Ontstaan uit werking	490.440,45	
140.200	Resultaat boekjaar	30.790,73	
<b>44</b>	<b>Handelsschulden</b>	<b>1.249,92</b>	
440.000	Leveranciers	1.249,92	
<b>45</b>	<b>Schulden, bezold. en soc. lasten</b>	<b>102.124,64</b>	
453.000	Bedrijfsvoorheffing	18.559,30	
454.010	RSZ persoonlijke bijdragen	7.986,13	
454.020	RSZ patronale bijdragen	12.555,91	
454.030	RSZ bijzondere bijdrag	544,84	
455.000	Bezoldigingen	0,00	
456.000	Vakantiegeld	62.478,46	
<b>48</b>	<b>Diverse schulden</b>	<b>234.941,88</b>	
481.000	Vooraf bet. huren	52.502,69	
482.000	HS, HP, IP verschuldigd a huurders	74.759,47	
483.00	Terug te betalen HS, HP, IP	1.261,89	
486.000	Verm. onr. voorh. versch a huurders	3.782,35	
488.000	Borgtochten ontv. in contanten	102.635,48	

## 2.2 Toelichting bij de balans

### **Activa**

#### **Post 22.111**

Restbedrag van aangekochte kantoorruimte Tongersestnwg.

#### **Post 231.000**

Restwaarde van laptops en tablets na afschrijving in 2021.  
Zie bijlage voor detailberekening.

#### **Post 241.100**

Restwaarde van meubilair en inrichting en rollend materieel na afschrijving 2021.  
Zie bijlage voor detailberekening.

#### **Post 2881**

Deze post omvat de betaalde waarborg voor het nieuwe kantoor dat in 2021 in gebruik genomen werd te Diesterstraat Sint-Truiden.

#### **Post 400.000 en 400.010**

In 2021 verschuldigde, maar niet betaalde huren van bewoners en vertrokken huurders. Optelling van alle woningen onderverhuurd door Sociaal Verhuurkantoor "Land van Loon" vzw.

#### **Post 407.010**

Dit bedrag omvat de achterstallige huren en huurkosten die meer dan 6 maanden open staan. Het betreft achterstallen waarbij de huurders al uit de woning zijn.

#### **Post 409.010**

Omvat de waardevermindering op dubieuze vordering.

#### **Post 413.20**

Omvat het saldo van de subsidie 2021 van het Vlaams Gewest voor personeels- en werkingskosten van het SVK.

#### **Post 416.70**

Deze post omvat de huurkosten van de huurwoningen die nog betaald dienen te worden door de eigenaars van deze woningen.

#### **Post 490**

Post 490.000 bevat facturen toe te wijzen aan 2022 die reeds in 2021 betaald werden.

#### **Post 550.000**

Stand van al de rekeningen op 31/12/2021, samentelling.

## **Passiva**

### **Post 139.10**

Voorziening aangelegd voor huurdering en huurschade. Er werd in 2021 geen voorziening bij aangelegd en er was ook geen terugname.

### **Post 139.11**

Andere bestemde fondsen – in het kader van art. 15, 2°/1 van het BVR 20/07/2012. Deze som betreft de impulssubsidie ontvangen in 2016 bestemd voor het aanzuiveren van het overgedragen verlies en voor het opvangen van verliezen ingevolge het oninvorderbaar worden van huurvorderingen. Het volledig ontvangen bedrag werd op deze rek. 132.11 geboekt.

### **Post 140.000**

Bevat de theoretische financiële toestand na volledige vereffening. Het gaat hier echter om een fictief gegeven daar de nog “theoretisch vorderbare” betalingsachterstallen worden beschouwd als zijnde verworven. In de praktijk echter kan slechts een zeer klein gedeelte worden gerecupereerd.

### **Post 140.200**

Resultaat van het boekjaar.

Jaarlijks wordt het werkingsresultaat door de Algemene Vergadering aan het eigen vermogen toegevoegd (post 140.000).

### **Post 440.000**

Bedrag van nog openstaande aankoopfacturen van 2021.

### **Post 456.000**

Provisie voor het aanleggen van vakantiegeld.

### **Post 481.000**

Voorafbetaalde huren van huurders (voor de maand januari 2022).

### **Post 482.000**

Voorafbetaalde huursubsidies, huurpremies, installatiepremies nog te verrekenen aan de huurders.

### **Post 483.000**

Huursubsidies en huurpremies die nog terug betaald dienen te worden aan Wonen Vlaanderen.

### **Post 486.000**

Bedrag vermindering onroerende voorheffing nog te verrekenen / uit te betalen aan de huurders.

### **Post 488.000**

Bevat de waarborgen van de huurders die nog uitgezet moeten worden zodra ze volstort zijn.



### 3. VERANTWOORDING GEWESTELIJKE SUBSIDIES

#### Deel 1: Personeelskosten en -opbrengsten

##### 1.1. Personeelskost

62	Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen	623 974,75
	<b>Totaal</b>	<b>623 974,75</b> (1)

Aan uw SVK werd een subsidie van 25 Keuro voor een halftijdse prospectiemedewerker toegekend.	<b>nee</b>	Indien "ja", c prospectien subsidiëring
---	------------	---

	Kosten 2021 die betrekking hebben op de prospectiemedewerker	
--	--	--

##### 1.2. Extern personeel (met goedgekeurde afwijking)

6170	Extern personeel cf. art. 13, §5 (**)	0,00
------	---------------------------------------	------

(\*\*) goedgekeurde detachering en goedgekeurde boekhouder

##### 1.3. Personeelssubsidies / opbrengsten

733100	GESCO	0
733101	DAC	0
733102	VIA (=niet toegekend door Wonen-Vlaanderen)	
733103	Sociale Maribel	18414,54
733104	Overige	11375,98
704	Inkomsten m.b.t. O&H ten laste van de huurder***	
743	Recuperatie van kosten ten laste van de eigenaar***	
745	Recuperatie van personeelskosten***	
747/749	Diverse bedrijfsopbrengsten***	1135,96
	<b>Totaal</b>	<b>30 926,48</b> (4)

\*\*\* indien er kosten vermeld onder post 620-rekeningen worden gerecupereerd, de opbrengst hier vermelden

**1.4. Netto personeelskost (1) - (2) + (3) - (4)                      593 048,27**

**Deel 2: Fictieleegstand**

<b>611..01</b>	<b>Huur (leegstandsperiode)</b>	<b>14 129,15</b>
	<b>Totaal</b>	<b>14 129,15</b>

Volgnummer woningen	aanvang periode van leegstand	einde periode van leegstand	betaalde huur aan de eigenaar	reden van leegstand
---------------------	-------------------------------	-----------------------------	-------------------------------	---------------------

14 129,15

1	1/06/2021	30/06/2021	531,13	Huuderswissel
6	15/03/2021	31/03/2021	290,00	Eerste inhuurneming
13	1/01/2021	15/04/2021	1196,44	Herstellingswerken
18	1/02/2021	15/02/2021	277,99	Huuderswissel
50	1/11/2021	30/11/2021	613,99	Huuderswissel
74	1/11/2021	15/11/2021	218,56	Huuderswissel
123	1/03/2021	31/03/2021	401,02	Huuderswissel
138	15/10/2021	15/12/2021	1061,40	Andere
164	1/11/2021	12/11/2021	180,33	Huuderswissel
197	1/03/2021	30/06/2021	2 003,36	Herstellingswerken
200	15/08/2021	30/09/2021	844,30	Andere
204	1/03/2021	31/03/2021	512,76	Huuderswissel
217	1/01/2021	31/01/2021	464,15	Huuderswissel
224	1/06/2021	15/06/2021	249,60	Huuderswissel
225	1/04/2021	15/04/2021	248,61	Huuderswissel
240	1/02/2021	15/04/2021	1253,48	Herstellingswerken
251	1/01/2021	28/02/2021	1004,78	Einde HHC
255	1/05/2021	31/05/2021	542,36	Huuderswissel
282	1/02/2021	28/02/2021	465,00	Huuderswissel
287	1/03/2021	15/03/2021	260,73	Huuderswissel
288	1/12/2021	31/12/2021	506,39	Huuderswissel
330	1/04/2021	30/04/2021	465,27	Andere
351	1/03/2021	15/03/2021	237,50	Huuderswissel
354	15/09/2021	30/09/2021	300,00	Eerste inhuurneming

14 129,15

Deel 3: Waardeverminderingen op huurvorderingen

Waardeverminderingen op handelsvorderingen < 1 jaar		
63400	Toevoeging huur en huurschade	0,00
63410	terugneming huur en huurschade (-)	0,00
6420	minderwaarden huur en huurschade	32 677,61
742	meerwaarde op handelsvorderingen	22 860,47
Totaal		9 817,14

**Deel 4: Werkingskosten en -opbrengsten**

**4.1. Administratiekosten**

6130	Administratiekosten	147 141,96
	<b>Totaal (inclusief beheersvergoeding)</b>	<b>147 141,96</b>
613047	Beheersvergoeding VMSW (inclusief BTW)	16 986,98
	<b>Totaal administratiekost (excl. beheersverg.)</b>	<b>130 154,98</b> (1)

**4.2 Andere werkingskosten en -opbrengsten**

<b>Afschrijvingen kantoor (afschrijvingstabel bijvoegen)</b>		
6300	op oprichtingskosten	0,00
6301	op immateriële vaste activa	0,00
63020	op activa eigen aan de werking	23 048,44
	<b>Totaal afschrijvingen</b>	<b>23 048,44</b> (2)

<b>Waardeverminderingen</b>		
6308	op immateriële vaste activa	0,00
63090	m.b.t. activa eigen aan de werking	0,00
	<b>Totaal waardeverminderingen</b>	<b>0,00</b> (3)

640	bedrijfsbelastingen	0,00
644	Lidgelden	6 082,00
655	resultaten uit de omrekening van vreemde valuta	0,00
657/658	diverse financiële kosten	0,00
6171	ander extern personeel (zonder goedgekeurde afwijki	0,00
	<b>Totaal andere kosten</b>	<b>6 082,00</b> (4)

<b>Totaal werkingskosten (1) + (2) + (3) + (4)</b>	<b>159 285,42</b> (5)
--	-----------------------

4.3. Opbrengsten werking

Post	Omschrijving	Bedrag
73330	Andere subsidies kantoor verleend door Vlaamse Overheid	
704	Inkomsten m.b.t. O&H-werken ten laste van de huurder**	
744	Recuperatie van werkingskosten **	
747/749	diverse bedrijfsopbrengsten**	
	<b>Totaal opbrengsten</b>	<b>0,00</b> (6)

\*\* indien er kosten vermeld onder post 6130 worden gerecupereerd, de opbrengst hier vermelden

4.4. Netto werkingskost (5) - (6)

**159 285,42** (7)

**Deel 5: Globaal overzicht WK en PK**

**5.1. Globaal overzicht subsidies en voorschotten**

Duid hier uw SVK aan SVK Land van Loon vzw

Toegekende subsidies in 2021	Bedrag	Bron
SVK basissubsidie	391 930,77	Zie besluit van het afdelingshoofd van 15 januari 2
Sanctie 10%	0,00	Zie besluit van het afdelingshoofd van 15 januari 2
Vrijstelling op sanctie 10%	0,00	
SVK aanvullende subsidie	80 743,50	Zie besluit van het afdelingshoofd van 15 januari 2
SVK aanvullende subsidie > 250	145 025,52	Zie besluit van het afdelingshoofd van 15 januari 2
Index op basis- en aanvullende subsidie	2 779,65	Zie besluit van het afdelingshoofd van 30
Overgedragen groeissubsidie 2020	0,00	Zie besluit van het afdelingshoofd mbt afrekening 2020
Groeissubsidie 2021	6 575,76	
Via-4 subsidie	4 248,00	Zie besluit van het afdelingshoofd van 20 juli 2021
Via-5 subsidie	2 396,00	Zie besluit van het afdelingshoofd van 20 juli 2021
Via6-subsidie deel 1	20 941,00	Zie besluit van het afdelingshoofd van 27 juli 2021
Via6-subsidie deel 2	2 283,00	Zie besluit van het afdelingshoofd van 22 november 2021
<b>Totaal SVK-subsidie (1)</b>	<b>656 923,20</b>	
Beheersvergoeding	13 855,00	Zie besluit van het afdelingshoofd van 15 januari 2
btw op beheersvergoeding	2 909,55	Zie besluit van het afdelingshoofd van 15 januari 2
Index op BHV	75,44	Zie besluit van het afdelingshoofd van 30
<b>Totaal beheersvergoeding (2)</b>	<b>16 839,99</b>	

**Totaal ( A )** **673 763,19** (1) + (2)

Ontvangen voorschotten 2021	Bedrag
Voorschot 1:	263 844,47
Coronavoorschot 2:	308 849,90
Voorschot index:	2 569,58
VIA-4 subsidie:	4 248,00
VIA-5 subsidie:	2 396,00
VIA-6 subsidie deel 1	20 941,00
VIA-6 subsidie deel 2	2 283,00
Groeissubsidie 2021	6 575,76

**Totaal ( C )** **611 707,71**

**5.2 Samenvatting kosten 2021**

Totale kosten 2021				% tov sub.
Personeelskost	593 048,27	waarvan aanvaar	593 048,27	90,28
Fictieleegstand	14 129,15	waarvan aanvaar	14 129,15	2,15
Waardeverminderingen huurvorderingen	9 817,14	waarvan aanvaar	9 817,14	1,49
Werkingskosten	159 285,42	waarvan aanvaar	159 285,42	24,25
Beheersvergoeding	16 986,98	waarvan aanvaar	16 839,99	100,00
<b>Totaal</b>	<b>793 266,96</b>	<b>Totaal ( B )</b>	<b>793 119,97</b>	

**5.3 Berekening saldo's**

Scenario nota scenario 4

Er zijn genoeg kosten om de volledige subsidie (incl. groeissubsidie en overgedragen groeissubsidie) te verantwoorden

**FINANCIEEL VERSLAG 2021**  
**Sociaal Verhuurkantoor 'Land van Loon' vzw**

**5.3 Berekening saldo's**

Scenario nota

Er zijn genoeg kosten om de volledige subsidie (incl. groeiusubsidie en overgedragen groeiusubsidie) te verantwoorden

Samenvattende gegevens	SVK-subsidie, excl. groeiusubsidie	667 187,43
	Overgedragen groeiusubsidie 2020	0,00
	Groeiusubsidie 2021	6 575,76
	<b>Aanvaarde kosten</b>	<b>793 119,97</b>
Samenvattende gegevens	Ontvangen voorschotten SVK-subsidie, excl. groeiusubsidie	605 131,95
	Ontvangen groeiusubsidie 2021	6 575,76

Verantwoording SVK-subsidie <small>(zie ook verslagen VA en EFV 2021)</small>	Zijn er voldoende kosten om de SVK-subsidie in cel C57 (incl. basis-, aanvullende-, VIA-, beheersvergoeding, index en excl. groeiusubsidies) te verantwoorden?	ja
	<b>Saldo uit te betalen door Wonen-Vlaanderen</b>	<b>62 055,48</b>
	Hoeveel aanvaarde kosten zijn nog niet gesubsidieerd?	125 932,54

deze kosten kunnen gebruikt worden om de overgedragen groeiusubsidie 2019 en groeiusubsidie 2020 te verantwoorden

Verantwoording overgedragen groeiusubsidie 2020	Zijn er voldoende kosten om de overgedragen groeiusubsidie 2020 in cel C58 te verantwoorden?	ja
	<b>Saldo groeiusubsidie 2020 terug te vorderen door Wonen-Vlaanderen</b>	<b>0,00</b>
	Hoeveel aanvaarde kosten zijn nog niet gesubsidieerd?	125 932,54

deze kosten kunnen gebruikt worden om de groeiusubsidie 2020 te verantwoorden

Verantwoording groeiusubsidie 2021	Zijn er voldoende kosten om de groeiusubsidie 2021 in cel C59 te verantwoorden?	ja
	<b>Groeiusubsidie 2021 over te dragen naar 2022</b>	<b>0,00</b>
	Hoeveel aanvaarde kosten zijn nog niet gesubsidieerd?	119 356,78

als deze kosten waardeverminderingen op huurvorderingen betreffen, kunnen ze aangerekend worden op het bestemde fonds, zie 5.4

**5.4 Berekening terugname van de bestemd fondsen voor huurderwing**

13910	Andere bestemde fondsen - opgebouwd uit de basis- en aanvullende subsidie (stand 31/12/2020)	22 920,3
13911	Andere bestemde fondsen - opgebouwd uit de impulssubsidie (stand 31/12/2020)	254 643,3
	<b>Totale reserve huurderwing per 31/12/2020</b>	<b>277 563,62</b>

Maximale terugname op bestemd fonds voor huurderwing (rekeningen 13911)	9 817,1
---	---------

Aanwending bestemd fonds 13910	
Aanwending bestemd fonds 13911	

13910	Andere bestemde fondsen - opgebouwd uit de basis- en aanvullende subsidie (stand 31/12/2021)	22 920,28
13911	Andere bestemde fondsen - opgebouwd uit de impulssubsidie (stand 31/12/2021)	254 643,34
	<b>Totale reserve huurderwing per 31/12/2021</b>	<b>277 563,62</b>

## 4. BEGROTING 2022

### 1.1 Resultatenrekening

Rek. nr.	Omschrijving	bedrag	subtotaal	Totaal
<b>6</b>	<b>Kosten</b>			<b>3.076.500,00</b>
<b>61</b>	<b>Uitgaven div. goederen en diensten</b>			<b>2.375.500,00</b>
<b>611</b>	<b>Uitgaven gehuurde panden</b>		<b>2.233.000,00</b>	
611.00	Huur (effectieve bewoning)	2.027.815,00		
611.01	Huur (leegstand)	20.000,00		
611.02	Huurlasten	135.185,00		
611.03	Oh & herst. Kst (eenmalig)	50.000,00		
<b>613</b>	<b>Kosten mbt administratie</b>		<b>142.500,00</b>	
613.000	Huur	14.000,00		
613.002	Elektriciteit/gas/water	2.000,00		
613.006	Onderhoud en herstellingen	4.000,00		
613.007	Inrichting	1.000,00		
613.009	Verzekering	350,00		
613.013	Onderhoud informaticamaterieel	7.500,00		
613.020	Telefoon	6.000,00		
613.021	Port	7.800,00		
613.022	Bureelmateriaal	4.500,00		
613.023	Kopies – drukwerk	5.350,00		
613.024	Verzekering Burgerlijke Aanspr.	500,00		
613.025	Onthaal	5.000,00		
613.026	Boekhouding	700,00		
613.027	Beheerskosten sociaal secretariaat	3.000,00		
613.028	Kosten publicaties Belgisch Staatsblad	200,00		
613.029	Werkkledij, med. dienst, opl & aanw p	1.200,00		
613.032	Adv, brochures, tijdschr & boeken	100,00		
613.037	Terugbet. werkverplaatsing personeel	9.000,00		
613.039	Kosten eigen vervoermiddelen	3.500,00		
613.042	Aanschaf & herst klein materiaal	4.000,00		
613.044	Advocaat- en gerechtskosten	25.000,00		
613.046	Andere administratiekosten	15.900,00		
613.047	Beheersvergoeding VMSW	17.400,00		
613.049	Bedrijfsrevisor	1.500,00		
613.050	Veiligheidsconsulent ikv AVG	3.000,00		



FINANCIEEL VERSLAG 2021  
 Sociaal Verhuurkantoor 'Land van Loon' vzw

Rek. nr.	Omschrijving	Bedrag	subtotaal	Totaal
<b>62</b>	<b>Bezoldigingen</b>			<b>645.000,00</b>
<b>620</b>	<b>Bezoldigingen</b>		<b>470.500,00</b>	
620.2	Bedienden			
620.200	Wedde	378.000,00		
620.201	Eindejaarspremie	35.000,00		
620.204	Maaltijdcheques	16.500,00		
620.91	Voorziening vakantiegeld toevoeging	41.000,00		
<b>621</b>	<b>Werkgeversbijdragen voor soc. zekerh.</b>		<b>162.500,00</b>	
621.200	RSZ WG bedienden	162.500,00		
<b>623</b>	<b>Andere personeelskosten</b>		<b>12.000,00</b>	
623.000	Andere personeelskst	3.400,00		
623.201	Verplaatsing vergoeding	2.400,00		
623.202	thuiswerkvergoeding	6.000,00		
623.203	Premie opvoedingsinstellingen	200,00		
<b>63</b>	<b>Afschrijvingen, waardeverminderingen en voorzieningen r&amp;kst</b>			<b>37.500,00</b>
<b>630</b>	<b>Afschrijvingen op vaste activa</b>		<b>25.000,00</b>	
630.20	Afschr mbt activa eigen ad werking	25.000,00		
<b>634</b>	<b>Waardevermind. HV</b>		<b>12.500,00</b>	
634.000	Toevoeging – huur en huurschade	12.500,00		
<b>64</b>	<b>Andere bedrijfskosten</b>			<b>18.500,00</b>
<b>642</b>	<b>Minderwaarden op realisatie handelsv.</b>		<b>18.500,00</b>	
642.0	Mindw real HV – huur en huurschade	18.500,00		

FINANCIEEL VERSLAG 2021  
 Sociaal Verhuurkantoor 'Land van Loon' vzw

Rek. nr.	Omschrijving	bedrag	subtotaal	totaal
<b>7</b>	<b>Opbrengsten</b>			<b>3.059.500,00</b>
<b>70</b>	<b>Omzet</b>			<b>2.280.000,00</b>
<b>701</b>	<b>Inkomsten van gehuurde panden</b>		<b>2.066.000,00</b>	
701.0	Huur	2.063.000,00		
<b>703</b>	<b>Inkomsten mbt huurlasten</b>		<b>153.000,00</b>	
703.02	Huurlasten	152.000,00		
703.03	Recuperatie andere kst verbonden ah gebruik en genot vd woning	1.000,00		
<b>704</b>	<b>Inkomsten mbt O&amp;H-werken tlv huurder</b>		<b>61.000,00</b>	
704	Inkomsten mbt O&H-werken tlv huurder	61.000,00		
<b>73</b>	<b>Lidgeld, schenkingen, legaten en subs.</b>			<b>760.000,00</b>
<b>730</b>	<b>Lidgelden werkelijke leden</b>		<b>56.000,00</b>	
730.01	Lidgeld gemeente Alken	4.450,00		
730.02	Lidgeld gemeente Borgloon	4.250,00		
730.03	Lidgeld OCMW Gingelom	3.200,00		
730.04	Lidgeld gemeente Heers	2.800,00		
730.05	Lidgeld gemeente Sint-Truiden	15.600,00		
730.06	Lidgeld gemeente Wellen	2.800,00		
730.07	Lidgeld gemeente Tongeren	11.900,00		
730.08	Lidgeld OCMW Herk-de-Stad	4.800,00		
730.09	Lidgeld OCMW Halen	3.500,00		
730.10	Lidgeld gemeente Nieuwerkerken	2.700,00		
730.11	Lidgeld Herstappe			
<b>733</b>	<b>Exploitatiesubsidies</b>		<b>704.000,00</b>	
733.00	SVK pers. en werk. Subs Vlaams Gewest	673.000,00		
733.103	Sociale Maribel	20.000,00		
733.104	Overige (VOP)	11.000,00		
<b>74</b>	<b>Overige bedrijfsopbrengsten</b>			<b>31.000,00</b>
<b>742</b>	<b>Meerwaarden op realisatie van HV</b>		<b>20.000,00</b>	
742.20	Meerw. op real. HV-huur & huurschade	20.000,00		
<b>743</b>	<b>Recuperatie kst tlv eigenaar</b>		<b>10.000,00</b>	
743.000	Recuperatie kst tlv eigenaar	10.000,00		
<b>747-749</b>	<b>Diverse bedrijfsopbrengsten</b>		<b>1.000,00</b>	
749.000	Vrijstelling bedrijfsvoorheffing	1.000,00		
<b>76</b>	<b>Uitzonderlijke opbrengsten</b>			<b>5.500,00</b>
<b>765</b>	<b>Andere niet recurrente opbrengsten</b>		<b>5.500,00</b>	
765.000	Andere niet recurrente opbrengsten	5.500,00		

**Resultaat boekjaar :**

**7 rekeningen – 6 rekeningen =**  
**3.076.500,00 – 3.076.500,00 = 0,00 €**

## 4.1 Begroting

### 4.2 Toelichting bij de begroting

De begroting wordt opgesteld aan de hand van de resultatenrekening 2021.

#### 4.2.1 Kosten

##### **Post 611**

De uitgaven voor de gehuurde panden werden berekend in de veronderstelling dat het aantal woningen in beheer van het SVK in 2021 zullen toenemen met 10 panden. We vermoeden dat er woningen afgestoten zullen worden en dat hetzelfde aantal ingehuurd zal worden + 10 in de loop van 2022. Er wordt ook rekening gehouden met de indexaanpassingen van de reeds ingehuurde woningen.

##### **Post 613**

Kosten met betrekking tot de administratie.

Het betreft hier de kosten voor het huren van de garage, elektriciteit/water/gas/onderhoud/herstellingen/inrichting/verzekering van het kantoor, het onderhoud van informaticamaterieel, de telefoon, aankoop van postzegels, aangetekend schrijven, aankoop van bureelmateriaal, kopies, drukwerk, verzekering burgerlijke aansprakelijkheid, onthaalkosten, werkkledij voor de klusjesman, kosten van de medische dienst mensura, advocaat- en gerechtskosten, beheersvergoeding VMSW en andere administratiekosten.

De post "boekhouding" omvat de jaarlijkse kosten voor het onderhoudscontract van het boekhoudprogramma Ciel, ook de kosten van de verplichte bedrijfsrevisor werden hierin verrekend.

De post "beheerskosten sociaal secretariaat" omvat de kosten voor Acerta voor het berekenen van de lonen.

Ook brandstof, onderhoud en verzekering van het bedrijfsvoertuig is in deze post opgenomen. Aanschaf klein materiaal is het materiaal dat de klusjesman nodig heeft om zijn werk naar behoren te kunnen uitvoeren, zowel gereedschap van de klusjesman alsook de benodigdheden die hij in meerdere woningen nodig heeft (bv. silicone, schroeven, ...).

##### **Post 620.2**

Schatting van de loonkosten voor 2022 voor de bedienden.

##### **Post 621.200**

Schatting van de RSZ werkgeversbijdrage voor bedienden.

##### **Post 623**

Betreft diverse personeelskosten.

##### **Post 630**

Afschrijvingen in 2022.

##### **Post 634**

Het uitzonderlijk verlies oninbare debiteuren.

#### **4.2.2 Inkomsten**

##### **Post 701**

Inkomende huurgelden betreft de te betalen huren in 2022. Deze post compenseert in principe de uitgaven van post 611.000.

##### **Post 703 + 704**

De meeste van de huurkosten hebben we beschouwd als terugvorderbaar.

##### **Post 730**

Omvatten de lidgelden van de aangesloten gemeentes en OCMW's.

##### **Post 73300**

Dit zijn de subsidies van het Vlaams Gewest voor werkingskosten en personeelskosten.

##### **Post 733103+733104**

Subsidies van Sociale Maribel en VDAB.

##### **Post 742.20**

Recuperatie van dub/oninbare huren die we toch nog hebben kunnen vorderen.

##### **Post 743**

Recuperatie van kosten ten laste van eigenaars

##### **Post 765**

Omvat uitzonderlijke opbrengsten.

## 5. Bijlagen

### 5.1 Afschrijvingstabellen en afschrijvingsregels

De afschrijvingsregels worden bepaald in het huishoudelijk reglement, artikel 4 :  
 Materiële vaste activa met beperkte gebruiksduur worden zodanig afgeschreven dat de kost ervan gespreid wordt over de waarschijnlijke nuttigheids- of gebruiksduur. Er wordt voor de eerste maal afgeschreven in het jaar van aanschaffing. Activa met een waarde kleiner dan 500,00 € worden direct in de kosten genomen. Volgende afschrijvingspercentages gelden voor aankopen vanaf het boekjaar 2009 :

Informatica-uitrusting : 3 jaar

Meubilair : 5 jaar

Rollend materieel : 5 jaar

Volgende afschrijvingspercentage werd goedgekeurd vanaf 2015 :

Gebouwen : 33 jaar

#### a. Afschrijvingstabel gebouw kantoorruimte Tongersesteenweg 42/001 Sint-Truiden

Jaar	%	Aanschafwaarde	Reeds afgeschreven	Afschrijving 2021	Boekwaarde
2015	1/33	314971,59	57267,54	<b>9544,59</b>	248.159,46

#### b. afschrijvingstabel 2 laptops (bkh en administratie)+scherm

Jaar	%	Aanschafwaarde	Reeds afgeschreven	Afschrijving 2021	Boekwaarde
2017	1/3	2812,8	2812,8	<b>0</b>	0

#### c. afschrijvingstabel laptop technisch verantw.

Jaar	%	Aanschafwaarde	Reeds afgeschreven	Afschrijving 2021	Boekwaarde
2017	1/3	1087,86	1087,86	<b>0</b>	0

#### d. afschrijvingstabel 2 laptops coördinator + technisch onderst.

Jaar	%	Aanschafwaarde	Reeds afgeschreven	Afschrijving 2021	Boekwaarde
2018	1/3	2039,77	2039,77	<b>0</b>	0

#### e. afschrijvingstabel 4 laptops huurbegeleiders

Jaar	%	Aanschafwaarde	Reeds afgeschreven	Afschrijving 2021	Boekwaarde
2019	1/3	3855,29	2570,20	<b>1285,10</b>	0

f. afschrijvingstabel laptop coördinator

Jaar	%	Aanschafwaarde	Reeds afgeschreven	Afschrijving 2021	Boekwaarde
2020	1/3	1248,80	416,27	<b>416,27</b>	416,27

g. nespresso

Jaar	%	AW	Reeds Afgeschr	Afschr 2021	Boekw
2021	1/3	774,67	0	258,22	516,45

h. afschrijvingstabel meubilair en inrichting kantoor T

- verf en behangen van kantoorruimte;
- verlichting kantoorruimte;
- tafels en bureaus;
- belettering en zandstraalfolie.

NOTA : in 2021 wordt 1/3<sup>de</sup> weggeboekt wegens verhuis naar kantoor Diesterstraat. Er werd ongeveer 2/3<sup>de</sup> van het meubilair meegenomen (schatting).

Jaar	%	Aanschafwaarde	Reeds afgeschreven	Afschrijving 2021	Boekwaarde
2015	1/5	10.312,47	10.312,47	<b>0</b>	0

i. Meubilair Diesterstraat

Jaar	%	AW	Reeds afgeschr	Afschr 2021	Boekw
2021	1/5	36.313,60	0	7.262,72	29.050,88

j. auto om te klussen

Jaar	%	Aanschafwaarde	Reeds afgeschreven	Afschrijving 2021	Boekwaarde
2019	1/5	21.407,74	8563,10	<b>4.281,55</b>	8563,09

## 5.2 Afschrijvingsregels voor vorderingen t.a.v. huurders

De openstaande huur en huurkosten worden als dubieus geboekt indien de bewoners al uit de woning zijn (dus niet meer huurder zijn) en er geen afbetalingsplan werd ondertekend of er geen aflossingen meer gebeuren. Indien de achterstallen al 3 maanden als dubieus geboekt staan en nog steeds niet afgelost werden, worden ze als oninbaar geboekt na de goedkeuring door de Raad van Bestuur.

Indien de raadsman van het SVK laat weten dat de achterstallen van ex-huurders hoogstwaarschijnlijk niet meer kunnen geïnd worden, wordt het bedrag op het einde van het boekjaar als 'oninbaar' geboekt.

Het afschrijven van de vorderingen als oninbaar betekent geenszins dat schulden van ex-huurders worden kwijt gescholden.

Indien de openstaande vordering betrekking heeft op een vertrokken huurder die op balansdatum minimaal 6 maanden geen huurder meer is, dan wordt deze vordering beschouwd als een dubieuze vordering waarop een waardevermindering van 100% van toepassing is.

Voor 2021 werd door de Raad van Bestuur goedgekeurd de som van 32.677,61 € als oninbaar te boeken (6420-rekening).

### **POST 63400 TOEVOEGING HUUR EN HUURSCHADE**

NAAM	BEDRAG
	<b>0,00</b>

<i>EX-HUURDER 278 02</i>	<i>2034,80</i>	<i>STOND AL OP 407-REK</i>
--------------------------	----------------	----------------------------

### **POST 6420 MINDERWAARDEN HUUR EN HUURSCHADE**

NAAM	BEDRAG
EX-HUURDER 123 03	3086,43
EX-HUURDER 204 02	3062,60
EX-HUURDER 288 02	7516,88
EX-HUURDER 298 01	1751,01
EX-HUURDER 351 01	2619,94
EX-HUURDER 013 07	14640,75
	<b>32677,61</b>

**POST 7420 MEERWAARDEN HUUR EN HUURSCHADE**

NAAM	BEDRAG
EX-HUURDER 079 02	274,00
EX-HUURDER 033 xx	913,35
EX-HUURDER 049 xx	216,59
EX-HUURDER 184 xx	1060,00
EX-HUURDER 130 xx	374,05
EX-HUURDER 027 xx	438,99
EX-HUURDER 101 xx	244,17
EX-HUURDER 100 xx	1195,48
EX-HUURDER 216 xx	1648,00
EX-HUURDER 221 xx	21,68
EX-HUURDER 248 xx	589,61
EX-HUURDER 099 xx	3000,00
EX-HUURDER 041 xx	291,17
EX-HUURDER 020 xx	2658,90
EX-HUURDER 113 xx	52,02
EX-HUURDER 242 xx	338,15
EX-HUURDER 012 xx	268,36
EX-HUURDER 014 xx	2311,20
EX-HUURDER 263 xx	1250,00
EX-HUURDER 244 01	1456,21
EX-HUURDER 009 xx	4258,54
	<b>22860,47</b>



## 5.4 Eigendom SVK

Voor het aangekocht werkgereedschap is er een inventarislijst op kantoor van het SVK, deze werd eind 2021 gecontroleerd en bijgewerkt.



De rekeningen van het voorbije werkjaar 2021, alsook de begroting voor 2022 werden besproken en goedgekeurd tijdens de Algemene Vergadering van 23 februari 2022.

Gezien en goedgekeurd	Gezien en goedgekeurd
Günther Dauw	Bart Verhoeven
Voorzitter Sociaal VerhuurKantoor "Land van Loon" vzw	Ondervoorzitter Sociaal VerhuurKantoor "Land van Loon" vzw