




## JAARVERSLAG 2022



ERKEND EN GESUBSIDIEERD DOOR DE VLAAMSE GEMEENSCHAP 

## **Inhoudstafel:**

### **Voorwoord** **3**

---

### **Deel I: Onze Organisatie** **4**

- 1.1 Kantoor en bereikbaarheid
- 1.2 Personeel
- 1.3 Klachtenrapportering
- 1.4 Wijzigingen in het beheer
  - 1.4.1 Veiligheid
  - 1.4.2 Meer woningen = meer werk
  - 1.4.3 Aanpassingen Intern Huurreglement
  - 1.4.4 Beleidswens stad Tongeren
  - 1.4.5 Oninbaar & dubieus
  - 1.4.6 Kantoor Tongersesteenweg 42
  - 1.4.7 Overzicht resultaten boekjaar

### **Deel II: Eigenaars** **13**

- 2.1 Panden in beheer per gemeente
- 2.2 Nieuwsbrief verhuurders
- 2.3 Infoavond voor eigenaars
- 2.4 Prospectieplan
  - 2.4.1 Aanpassing woningschatter
  - 2.4.2 Bekendmaking via infomagazines
  - 2.4.3 Prospectiebrieven
  - 2.4.4 Overzicht knelpunten
- 2.5 Het SVK maakt zich klaar voor de toekomst
- 2.6 Het EPC als maatstaf

### **Deel III: Kandidaat-huurders** **23**

- 3.1. Actualisatie van de wachtlijst
- 3.2 Wachtlijst 2022
  - 3.2.1 Inschrijvingen
  - 3.2.2 Inkomen
  - 3.2.3 Nationaliteit
  - 3.2.4 Leeftijd kandidaat-huurders met woonstkeuze
  - 3.2.5 Samenstelling gezin
  - 3.2.6 Voorkeur type woning
  - 3.2.7 Aantal slaapkamers vereist

**Deel IV: Huurders** **30**

---

- 4.1. Toewijzingen 20220
  - 4.1.1 Verhuisbeweging
- 4.2 Nationaliteit
- 4.3 Huurprijs
- 4.4 Huursubsidie
- 4.5 Leegstandcijfer
- 4.6 Leeftijd huurders
- 4.7 Samenstelling gezin
- 4.8 Taalkennisvereiste
- 4.9 Eigendomscontrole
- 4.10 Informatie & participatie
  - 4.10.1 Nieuwsbrief huurders
  - 4.10.2 Dag van de burens
- 4.11 Huurdersbegeleiding
  - 4.11.1 Financiële opvolging
  - 4.11.2 Individuele opvolging
  - 4.11.3 Doorverwijzing welzijnspartners

**Deel V: Eén Limburgse woonmaatschappij** **45**

---

**Deel VI: Financieel jaarverslag 2022** **59**

---

## Voorwoord

Dit is voor SVK Land van Loon vzw een historisch jaarverslag omdat het het laatste jaarverslag zal zijn vanuit de VZW. Zoals eerder aangekondigd smelten de 19 woonactoren in Limburg vanaf 01 juli 2023 samen tot één Limburgse woonmaatschappij.

Niettemin de nodige tijd die besteed dient te worden aan de voorbereiding van deze nieuwe woonmaatschappij werd op de werkvloer ijverig, geëngageerd en gepassioneerd doorgewerkt met een team dat zich energiek, weerbaar en veerkrachtig inzet om de missie van de organisatie dagelijks om te zetten in de praktijk. Een kwalitatieve en inclusieve dienstverlening vanuit een sterke organisatie, daar gaan we ook in 2023 voor.

Het afgelopen jaar groeide ons patrimonium aan met 11 panden. Er werden 21 woningen die niet aan de minimale kwaliteitsnormen voldeden opgezegd. Om onze groei te bewerkstelligen en onze huurders een dak boven het hoofd te blijven garanderen werden daar in totaal 32 nieuwe hoofdhuurcontracten afgesloten.

De stad Tongeren gaf te kennen naar een afbouw van het aantal SVK-woningen op hun grondgebied te willen streven. Afgesproken werd om vooral in straten waarin het aandeel sociale woningen oververtegenwoordigd is naar een geleidelijke afbouw te gaan. Er zal rekening worden gehouden met de woonzekerheid voor de huurder en toegekende renovatiesubsidies aan eigenaars.

Van het OCMW van Herk-de-Stad werden 18 appartementen in beheer genomen op 01 oktober.

Verder kijken we uit naar de opportuniteiten die voort zullen vloeien uit de plannen met het traject van de eengemaakte woonmaatschappij. De Vlaamse beleidslijn wordt aanzien als een opportuniteit richting een betere toekomst.

Wij wensen u veel leesplezier!

Günther Dauw – voorzitter

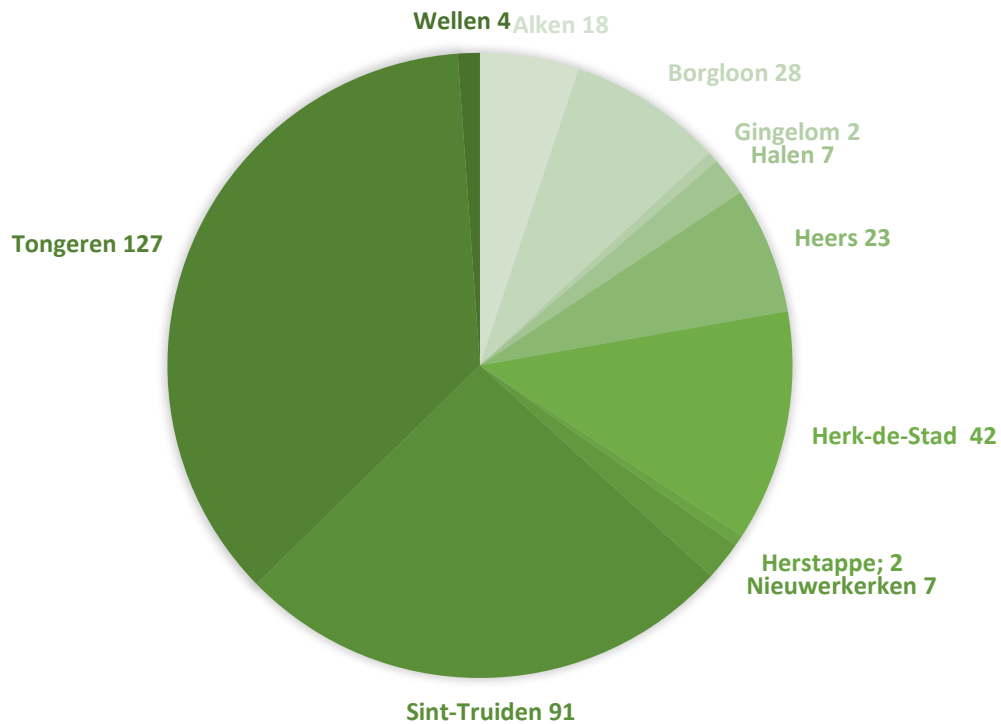
Bart Verhoeven – ondervoorzitter

Kim Wouters - coördinator

## **DEEL I: Onze organisatie**

## 1.1 Kantoor en bereikbaarheid

Het SVK werd in december 1999 opgericht en is in 2022 actief in 11 gemeenten.  
Op 31 december 2022 heeft het SVK 351 woningen in beheer.



De raad van bestuur bestaat uit 21 bestuursleden.

De algemene vergadering bestaat uit 21 bestuursleden.

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

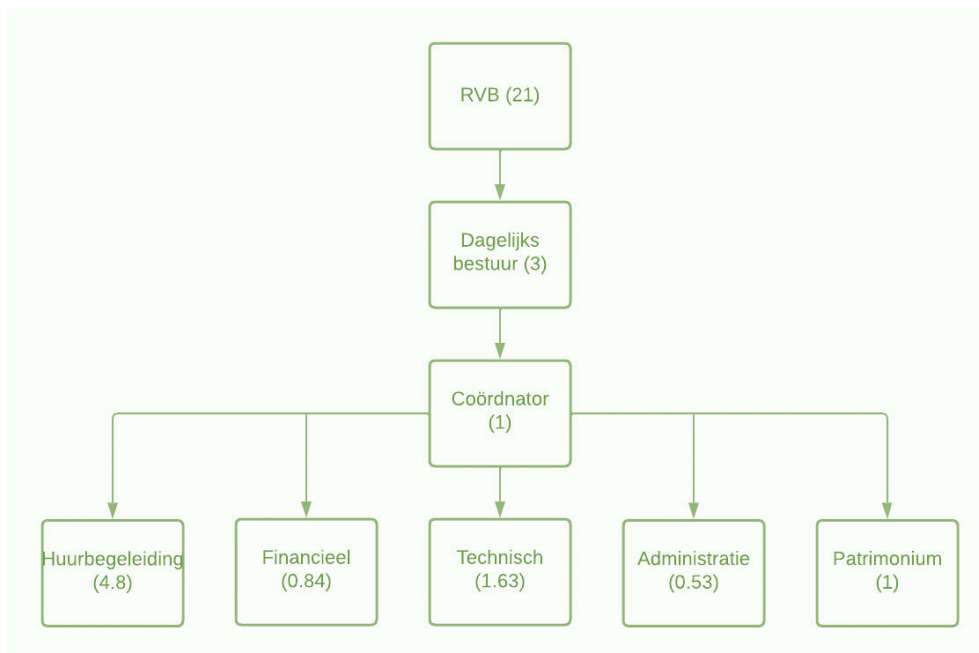
### **Bestuursvergaderingen**

- 1 algemene vergadering
- 1 buitengewone algemene vergadering
- 4 vergaderingen met de raad van bestuur
- 12 vergaderingen met het dagelijks bestuur

### **Teamvergaderingen**

- 12 teamvergaderingen
- 38 vergaderingen met het technisch team
- 12 vergaderingen met het team verhuis
- 11 vergaderingen team financieel
- 10 vergaderingen team huurbegeleiding

## Organogram



## Bereikbaarheid

Als essentiële dienstverlener willen we bereikbaar en nabij zijn. Dit zowel voor onze (kandidaat-) huurders, (kandidaat-) eigenaars, welzijnspartners, stakeholders, ...

### Contactgegevens:

SVK Land van Loon vzw  
Diesterstraat 61, 3800 Sint-Truiden  
Tel. 011 89 21 98  
info@svklandvanloon.be  
www.svklandvanloon.be

### Openingsuren kantoor, enkel op afspraak:

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.



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

## Maandelijke inschrijvingsmomenten

OCMW **Alken** elke eerste donderdag vanaf 9u00

OCMW **Halen** elke derde dinsdag vanaf 13u00

OCMW **Herk-de-Stad** elke derde donderdag vanaf 13u00

OCMW **Heers** elke eerste donderdag vanaf 9u00

OCMW **Wellen** elke eerste woensdag vanaf 9u00

OCMW **Tongeren** elke eerste dinsdag vanaf 9u00

OCMW **Sint-Truiden** elke eerste en derde woensdag vanaf 13u00

OCMW **Gingelom** elke derde donderdag vanaf 9u00

OCMW **Borgloon** elke vierde woensdag vanaf 9u00

OCMW **Nieuwerkerken** elke tweede donderdag vanaf 9u00

**Op kantoor**, iedere vrijdagvoormiddag vanaf 09u00

## Overzicht inschrijvingen

	2017	2018	2019	2020	2021	2022
januari	31	44	53	37	42	47
februari	38	33	37	58	40	41
maart	53	57	38	33	38	40
april	43	32	57	3	67	51
mei	51	19	33	6	50	44
juni	46	31	41	54	45	34
juli	32	22	35	58	16	21
augustus	26	19	35	43	29	17
september	44	39	45	41	49	70
oktober	45	55	40	43	55	60
november	39	35	52	23	36	40
december	37	23	35	41	26	29
<b>Totaal</b>	<b>485</b>	<b>409</b>	<b>501</b>	<b>440</b>	<b>493</b>	<b>494</b>

Het aantal inschrijfmomenten werd in 2022 verminderd naar 1 zitdag per maand, per gemeente en enkel nog op afspraak. Er is nu wel de mogelijkheid wekelijks op vrijdagvoormiddag een afspraak tot inschrijving op kantoor te maken. Deze efficiëntere manier van werken geeft tijds winst aan de medewerkers en uit de cijfers blijkt dat het geen negatieve invloed heeft op het aantal inschrijvingen.



## 1.2 Personeel

Een team van 12 medewerkers staat elke dag klaar om onze (kandidaat-)huurders & eigenaars op een klantvriendelijke manier te helpen.



Kim Wouters  
Coördinator



Ghislaine Vanroye  
Huurbegeleidster



Kathleen Wouters  
Financieel medewerkster



Alain Odeur  
Technisch medewerker



Ferdyn Poncelet  
Patrimoniumbeheerder



Joke Vanroye  
Huurbegeleidster



Natacha Mewis  
Administratief medewerkster



Luc Bex  
Hoofd technische dienst



Tannee Langenaekens  
Huurbegeleidster



Jolijne Philtjens  
Huurbegeleidster



Maarten Massoels  
Huurbegeleider



Word jij onze nieuwe collega?  
Technisch medewerker  
Huurbegeleid(st)er

- ⇒ 1 coördinator
- ⇒ 0.50 administratief medewerker
- ⇒ 0.80 financieel medewerker
- ⇒ 4,57 huurbegeleiders
- ⇒ 1 patrimoniumbeheerder
- ⇒ 1 technisch medewerker/planner
- ⇒ 0.5 klusjesman

Equivalent van **9.37 voltijdse medewerkers**, geen wijziging t.o.v. 2021

- ⇒ De langdurige arbeidsongeschiktheid van huurbegeleidster G. Vanroye, eindigde op 1 maart
- ⇒ Huurbegeleidster J. Vanroye, maakte in 2022 gebruik van deeltijds ouderschapsverlof
- ⇒ De deeltijdse tewerkstelling van huurbegeleider T. Langenaekens werd uitgebreid van 28 naar 30,4u/week
- ⇒ K. Wouters, boekhouder, verminderde haar tewerkstelling naar 32u/week.
- ⇒ M. Onkelinx, onze technische medewerker, verliet op 25 april het SVK.
- ⇒ Vanaf juni versterkte A. Odeur het technische team met 20u/week.

Volgende **opleidingen** werden door het personeel gevolgd:

Omgaan met agressie tijdens huisbezoeken | Taalkennisvereiste | Centraal inschrijvingsregister '23 | Toewijsprocedures '23 | Interne technische opleiding voor de huurbegeleiding.

### 1.3 Klachtenrapportering

In 2022 kwamen er 2 klachten binnen, beide klachten werden behandeld en opgelost. Het betrof 2 klachten over het niet tijdig reageren bij een toewijzing.

⇒ 1 klacht werd als gegrond beschouwd.

### 1.4 Wijzigingen in het beheer

#### 1.4.1 Veiligheid

In 2022 kwamen we sinds lange tijd, vanwege de coronapandemie, terug fysiek in contact met eigenaars, huurders, kandidaat-huurders, ....

Op kantoor werd een permanentiesysteem ingevoerd waarbij tijdens de kantooruren steeds minstens 2 medewerkers aanwezig zijn voor het beantwoorden van de telefoons en ontvangen van mensen met vragen.

Men kon vrij binnen en buiten.

Na meerdere agressiegevallen tegen onze medewerkers werd er beslist voortaan terug op afspraak te werken en de inkomdeur elektronisch te beveiligen. Naast een veiligere werkomgeving zorgt dit ook voor een kwaliteitsvollere dienstverlening naar de klant.

#### 1.4.2 Meer woningen = meer werk

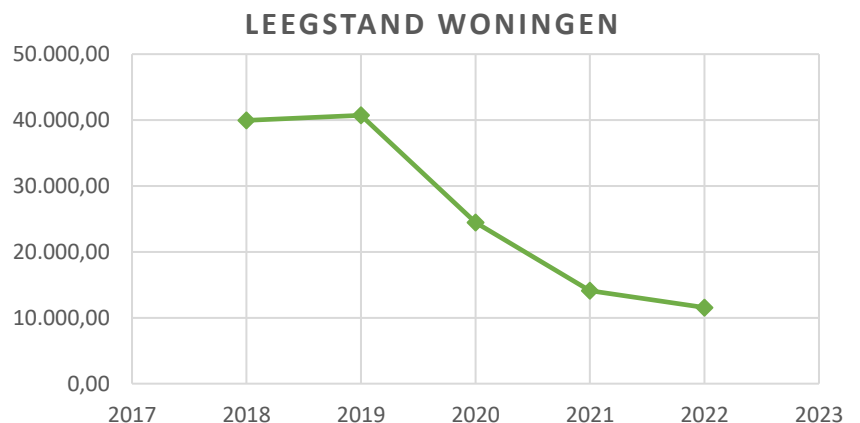
Met een groeiend patrimonium neemt ook de werkdruk op het team toe. Zowel op gebied van huurbegeleiding als administratieve en technische opvolging.

Vanwege de groei van het aantal panden en de inzet om de leegstand in de woningen tot een minimum te beperken werd in 2022 beslist om de

werktijd van onze deeltijdse technisch medewerker vanaf 2023 uit te breiden naar 24u. Het aantal opdrachten voor technische interventies steeg van 1040 naar 1437 op jaarbasis. Ongeveer 60% hiervan wordt door het SVK opgelost, de overige worden doorgegeven aan de eigenaar of een firma. Jaarlijks voert onze technisch medewerker ongeveer 862 opdrachten uit.

Het SVK kon, verspreid over 2022, een beroep doen op 3 **stagiairs**.

Een win-winsituatie waarbij de stagiaire zijn vaardigheden en competenties aanscherpt op de werkvloer en waarbij eenvoudige taken van de werknemers ontnomen kunnen worden.



### **1.4.3 Aanpassingen van het intern huurreglement**

Het intern huurreglement (IHR) wordt jaarlijks aangepast in functie van de wijzigingen aan het Kaderbesluit Sociale Huur, de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) en de geïndexeerde inkomensgrenzen. Alle interne werkdocumenten hieraan gekoppeld (onderhuurcontract, inschrijvingsformulier, doorverwijsbrief, schrappingsbrief, aanbodbrieven, verklaring op eer,...) werden geactualiseerd en definitief ter goedkeuring voorgelegd op het bestuursorgaan van 23 februari 2022.

#### **Wijziging intern huurreglement Kandidaat-huurders:**

##### **2.2.2. De woonwensen**

U kan ook uw woonwensen kenbaar maken met betrekking tot het type woning, de ligging en de maximale huurprijs die u wenst te betalen.

Dit betekent dan concreet dat u enkel voor deze woningen zal uitgenodigd worden.

Uw voorkeur mag niet te beperkt zijn, tenzij u gegronde redenen kan aanvoeren die geen afbreuk doen aan uw woonbehoefte. Als een toewijzing hierdoor onmogelijk wordt, kunnen wij die voorkeur weigeren en zullen wij u vragen uw woonwensen toch uit te breiden.

Als u gegronde reden heeft (bijvoorbeeld uw gezinssamenstelling is gewijzigd), kan u ook uw woonwensen aanpassen. Neem hiervoor zo snel mogelijk contact met ons op.

Wanneer u tweemaal een woning weigert die voldoet aan uw woonwensen zonder dat u gegronde redenen aangeeft, dan worden er gedurende één jaar drie punten afgetrokken van uw toewijzingspunten. Daarom geven wij u de mogelijkheid om 2x per jaar uw woonwensen aan te passen.

*Omwille van specifieke eisen en de fysieke toestand van de (kandidaat-)huurder en zijn gezinsleden, kan men in aanmerking komen voor een aangepaste woning. Deze woningen bevinden zich steeds in het centrum van een gemeente en zijn gelijkvloers of met een lift. Ze zijn bestemd voor personen die moeilijkheden hebben op gebied van motoriek van de onderste ledematen. Het aantal aangepaste woningen mag maximum 20% van het totale aantal woningen in het patrimonium zijn.*

*Om in aanmerking te komen voor een aangepaste woning dient men aan de volgende voorwaarden te beantwoorden;*

*- 66% invaliditeit of 65-plusser*

*- indien 66% invaliditeit: medisch attest van een deskundige met vermelding van moeilijkheid op het gebied van motoriek van de onderste ledematen. Deze arts dient gespecialiseerd te zijn in de aard van de fysieke klacht. Dit attest dient bij elke actualisatie vernieuwd te worden en mag dan niet ouder zijn dan 12 maanden voor de actualisatie of toewijzing*

#### **1.4.4. Beleidswens stad Tongeren tot afbouw aantal woningen**

Het SVK merkte in november 2020 dat in het verleden tevéél panden geconcentreerd werden ingehuurd in bepaalde buurten en meldde dit in 2021 aan de stad.

Het aanbod in Tongeren was in die voorbije jaren groot, eigenaars werden aangespoord en doorverwezen vanuit verschillende diensten om hun woning via het SVK te verhuren. De combinatie van de lage woningprijzen in Tongeren gecombineerd met de voordelen van de verhuur aan een SVK (garantie, premies, ...) maakten dat het aanbod groot was. Er werd vastgesteld dat dit niet ten goede kwam aan de buurt, de huurders en de werking. Het bestuursorgaan nam in 2021 de beslissing om geen volledige appartementsblokken meer in te huren maar slechts 20% in een gebouw.

Op 30 mei 2022 ontving het SVK een brief van de stad Tongeren met de vraag tot een snellere en actievere afbouw van het aantal panden.

Volgend voorstel werd vanuit het SVK geformuleerd:

- Geen nieuwe panden worden in huur genomen tot een aanvaardbaar aantal panden bereikt is. (Aanvaardbaar wil zeggen in dezelfde verhouding als de andere leden van het SVK).
- Wanneer de huurder aan het SVK zijn opzeg betekend zal het SVK ook op de volgende adressen een opzeg aan de eigenaar betekenen tot er nog maximum 20% van de appartementen op dat adres in het beheer van het SVK is:
  - Bilzersteenweg
  - Hasseltsesteenweg
  - Kanjelstraat
  - Nieuwstraat
  - Plein
  - Stationslaan
- Woningen die niet langer conform zijn en waarvoor de eigenaar geen inspanningen wenst te doen worden vanuit het SVK opgezegd.
- Wanneer huurder(s) vanuit het SVK een opzeg krijgen zal er per dossier beoordeeld worden of ook de opzeg aan de eigenaar gedaan wordt.
- Wanneer eigenaars in het verleden premies bij renovatie en/of aankoop ontvingen zal er gekeken worden dat de opzeg geen nadelige invloed heeft.

Het SVK betracht hiermee een afbouw te realiseren van ongeveer 21 panden. De realisatietermijn is moeilijk te voorspellen.

### 1.4.5 Oninbaar & dubieus

De openstaande huurgelden en -kosten 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 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 vorderingen als oninbaar betekent geenszins dat schulden van ex-huurders worden kwijtgescholden.

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.

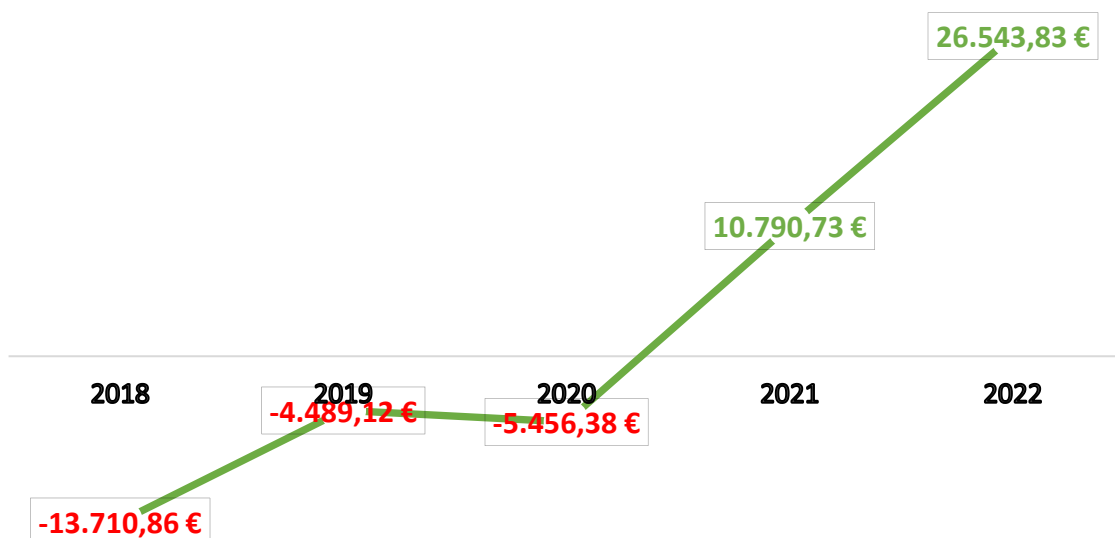
- ⇒ Een bedrag van €8764,27 werd dubieus geboekt
- ⇒ Een bedrag van €23 723,47 werd als oninbaar geboekt

### 1.4.6 Kantoor Tongersesteenweg 42, 3800 St-Truiden

Het kantoor is eigendom van het SVK en werd in november 2022 bij de notaris via de BIDDIT-procedure te koop gesteld aan een instelprijs van €160.000.

Er kwam geen enkel bod binnen. Het bestuursorgaan besliste om het kantoor in verhuur te plaatsen, tot heden is het kantoor nog niet verhuurd.

### 1.4.7 Overzicht resultaten boekjaar



## DEEL II: Eigenaars

211 eigenaars met een gemiddelde leeftijd van 55 jaar, verhuren 351 woningen aan het SVK.

- ⇒ Er werden 32 nieuwe overeenkomsten afgesloten in 2022
- ⇒ 21 overeenkomsten werden beëindigd
  - 2 wegens renovatiewerken, deze panden komen later terug in beheer
  - 4 voor eigen bewoning, al dan niet na verkoop
  - 2 in samenspraak met de eigenaars, omwille van opeenvolgende overlast
  - 13 omwille van kwaliteitsredenen

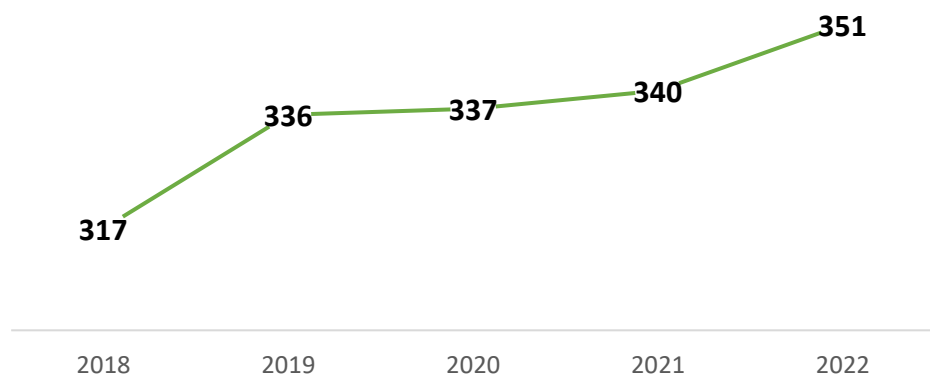
Overzicht aantal panden per gemeente

Totaal	Alken	Borgloon	Gingelom	Halen	Heers	HDS	Herstappe	Nieuwerkerken	Sint-Truiden	Tongeren	Wellen
351	18	28	2	5	24	42	2	8	91	128	3

Type panden in beheer

Appartement, 2slk	112
Appartement, 1slk	95
Huis, 2slk	53
Huis, 3slk	46
Huis, 1slk	12
Appartement, 3slk	14
Huis, >3skl	9
Studio	6
Appartement, >3slk	4

GROEI AANTAL PANDEN



## 2.1 Panden in beheer per gemeente

	Totaal	Alken	Borgloon	Gingelom	Halen	Heers	HDS	Herstappe	Nieuwerkerken	Sint-Truiden	Tongeren	Wellen
Studio		0	0	0	0	0	0	1	0	5	0	0
Appartement, 1slk		5	5	1	2	4	12	1	0	30	35	0
Appartement, 2slk		9	11	0	4	7	18	0	2	22	38	1
Appartement, 3slk		1	1	0	0	0	5	0	0	2	5	0
Appartement, >3slk		0	1	0	0	0	1	0	1	0	1	0
Huis, 1slk		0	0	0	0	1	1	0	0	3	7	0
Huis, 2slk		1	5	1	0	6	2	0	0	18	19	1
Huis, 3slk		2	5	0	1	4	3	0	4	8	18	1
Huis, >3slk		0	0	0	0	1	0	0	0	3	4	1
<b>Totaal</b>	<b>351</b>	<b>18</b>	<b>28</b>	<b>2</b>	<b>7</b>	<b>23</b>	<b>42</b>	<b>2</b>	<b>7</b>	<b>91</b>	<b>127</b>	<b>4</b>

## 2.2 Nieuwsbrief verhuurders

Alle eigenaars ontvingen afgelopen jaar een nieuwsbrief met de volgende onderwerpen:

- Voorwoord
- Vermindering onroerende voorheffing
- Mijn verbouwpremie
- Rookmelders op iedere bouwlaag
- Wij huren uw woning





## 2.3 Infoavond voor eigenaars

Op 24 november 2022 nodigde het SVK in samenwerking met STEBO al onze eigenaars-verhuurders uit. 52 geïnteresseerde eigenaars waren aanwezig.

De presentatie werd achteraf ook aan alle eigenaars bezorgd en op de website geplaatst.

Die avond werden de aanwezigen geïnformeerd over het nieuwe premiestelsel dat vanaf oktober in voege trad. Ook de gewijzigde regelgeving ivm minimum kwaliteitseisen kwamen aan bod en er was de kans om vragen te stellen. Er werd tot laat gezellig nagepraat met taart en koffie.

Premies voor uw woning	
CATEGORIE VAN WERKEN	LAAGSTE INKOMENS-CATEGORIE EIGENAAR-BEWONER OF VERHUUR SVK
DAK	<ul style="list-style-type: none"><li>• Isolatie en renovatie</li><li>• 50% van uw factuur</li><li>• tot 5750 euro premie</li></ul>
BUITENMUREN	<ul style="list-style-type: none"><li>• isolatie en renovatie</li><li>• 50% van uw factuur</li><li>• tot 6000 euro premie</li></ul>
VLOER	<ul style="list-style-type: none"><li>• Isolatie en renovatie</li><li>• 50% van uw factuur</li><li>• tot 1500 euro premie</li></ul>
RAMEN EN DEUREN	<ul style="list-style-type: none"><li>• glas en hultenschrijnwerk</li><li>• 50% van uw factuur</li><li>• tot 5500 euro premie</li></ul>
BINNENRENOVATIE	<ul style="list-style-type: none"><li>• binnenmuren, plafond en trap</li><li>• 50% van uw factuur</li><li>• tot 2500 euro premie</li></ul>
ELEKTRICITEIT EN SANITAIR	<ul style="list-style-type: none"><li>• 50% van uw factuur</li><li>• tot 3750 euro premie</li></ul>
GASCONDENSATIEKETEL	<ul style="list-style-type: none"><li>• basispremie: 1800 euro, max 40% van de factuur</li><li>• 2500 euro, indien ter vervanging van stookolieketel, max 50% van de factuur</li></ul>
WARMTtepomp	<ul style="list-style-type: none"><li>• basispremies:<ul style="list-style-type: none"><li>- geothermisch: 6400 euro</li><li>- lucht-water: 4800 euro</li><li>- lucht-lucht: 480 euro</li><li>- hybride warmtepomp: 3200 euro</li></ul></li><li>• max. 50% van uw factuur</li></ul>
WARMTtepompboiler	<ul style="list-style-type: none"><li>• 540 euro</li><li>• max. 50% factuur</li></ul>
ZONNEBOILER	<ul style="list-style-type: none"><li>• 660 euro per m<sup>2</sup></li><li>• tot 3300 euro</li><li>• max. 50% van uw factuur</li></ul>



## 2.4 Prospectieplan

Het SVK is steeds op zoek naar bijkomende woningen en stelt jaarlijks een prospectieplan op met het doel zoveel mogelijk eigenaars te overtuigen om hun woning te verhuren via het SVK. Afgelopen jaar werden er affiches en folders gedrukt en deze werden in het volledige werkingsgebied verspreid. Zo ontvingen alle huisdokters en notarissen in het werkingsgebied een pakket met affiche en folders met de vraag deze in hun wachtruimte te leggen.



### Waarom verhuren via een sociaal verhuurkantoor?

- U betaalt aan het SVK geen commissie
- De huur staat elke maand stipt op uw rekening, ook bij leegstand wordt u doorbetaald.
- Het SVK staat in voor de verhuring en is verantwoordelijk voor de huurdersverplichtingen
- Het SVK zorgt voor de administratieve afhandeling & gratis plaatsbeschrijving.
- Het SVK kijkt toe op het onderhoud van uw woning
- Het SVK zorgt voor kleine herstellingen
- U hebt mogelijks recht op verbeterings- en renovatiepremies.
- U geniet van hogere premies net omdat u aan het SVK verhuurt.
- U geniet een gunstig tarief op registratierechten
- U geniet een gunstige regeling op personenbelasting
- U geniet een verlaagd tarief op de onroerende voorheffing
- U vermijdt een risico op leegstandsheffing
- U hebt recht op een verlaagd BTW-tarief bij nieuwbouw
- Het SVK als professionele partner
- U vermijdt gerechtelijke procedures bij probleemhuurders
- U helpt mensen in nood

### Wat vragen wij?

Kwalitatieve huisvesting is voor ons prioriteit.  
De woning is conform en beantwoordt aan de nodige kwaliteitsnormen.

### Bent u overtuigd of heeft u nog vragen?

**SVK Land van Loon vzw**  
**Diesterstraat 61**  
**3800 St-Truiden**  
**T. 011/89 21 98**  
**info@svklandvanloon.be**  
**www.svklandvanloon.be**



### **2.4.1 Aanpassing woningschatter, toevoeging bonusgemeente**

De prijzen van de woningschatter werden ook dit jaar geïndexeerd.

De steden en gemeenten waar de verhuurmarkt krap is en waar het SVK moeilijk kan concurreren kregen in 2021 al 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. Op die manier kunnen wij een hogere huurprijs voorstellen aan eigenaars en ons aanbod vergroten. De bonusgemeenten zijn: Alken, Wellen, Nieuwerkerken, Halen en Herk-de-Stad.

### **2.4.2 Bekendmaking SVK via infomagazines van steden en gemeenten.**

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 stadsmagazines een advertentie geplaatst. Het SVK ontving daarop héél wat reacties van kandidaat verhuurders.

### **2.4.3 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.

### **2.4.4 Overzicht van de knelpunten**

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 die 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 hoogstnodzakelijke 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 soms een hypotheek op de verkoop.

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.

#### Vergelijking verhuur via SVK <-> verhuur privé

Verhuur via SVK		Verhuur privaatief	
<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>Verschil in totale bouwkost</b>	<b>36.000,00 €</b>		
<b>HURINKOMSTEN: € 550 - 15 jaar</b>		<b>HURINKOMSTEN - € 850 - 15 jaar</b>	
Huurinkomsten - OV - vaste kosten	€ 92.282,12	Huurinkomsten - OV - vaste kosten	€ 125.500,00
<b>Verschil SVK - Privaatief</b>	<b>- 33.217,88 €</b>		
<b>Verschil inkomsten - verschil bouwkost</b>	<b>2.781,12 €</b>		
<b>Verschil per jaar</b>	<b>185,41 €</b>		
<b>Verschil per maand</b>	<b>15,45 €</b>		

## 2.5 Het SVK maakt zich klaar voor de toekomst

Woningen die sinds lange tijd in het patrimonium aanwezig zijn worden in samenwerking met STEBO en de dienst Wonen van de betrokken gemeenten gescreend op de woningkwaliteit, rekening houdend met de huidige en toekomstige eisen.

Bij woningen waar tekortkomingen worden vastgesteld wordt de eigenaar steeds op de hoogte gebracht en de kans gegeven om dit in orde te brengen.

Eigenaars worden ook geïnformeerd over de mogelijke subsidies.

Daar waar vastgesteld wordt dat eigenaars geen enkel initiatief nemen wordt de woning opgezegd.

Met eigenaars die aangeven niet over de middelen te beschikken om de problemen aan te pakken wordt gekeken naar de beste oplossing. Dit resulteert vaak in de verkoop van de woning. Sommige nieuwe eigenaars hebben de nodige nieuwe investeringen uitgevoerd, andere hebben de woning opgezegd om er zelf in te gaan wonen. Voor de huurders wordt steeds mee naar een oplossing gezocht.

Het SVK blijft verder inzetten op woningkwaliteit:

- De screening is nog steeds lopende intern en in samenwerking STEBO en steden en gemeenten
- Het streefdoel vanuit het SVK is om minstens 2x per jaar alle woningen te bezoeken
- Voor iedere woning is er een geldig conformiteitsattest voorhanden
- Bij iedere nieuwe inhuurneming wordt het EPC/EPB afgeleverd
- Via de website en jaarlijkse nieuwsbrieven aan zowel huurders als eigenaars informeren we over nieuwe regelgeving, onderhoudstips in en rond de woning, eigenaars- en huurdersverantwoordelijkheden, etc.
- Huurders worden geïnformeerd over de mogelijkheid voor een gratis energiescan
- Het SVK stelde een verfpakket en een poetspakket samen dat gratis verdeeld wordt bij huurders wanneer er vraag naar is of wanneer het nodig blijkt
- Periodiek onderhoud van verwarmingsinstallaties wordt in samenwerking met externe firma's opgevolgd
- Het SVK houdt bij nieuwe dossiers uiteraard rekening met de minimum kwaliteitsnormen opgelegd door Wonen Vlaanderen

## **2.6 Energieprestatie als maatstaf - het belang van het EPC**

In september 2022 keurde het Vlaams Parlement in spoed de niet-indexatie van de huurprijs voor niet-energiezuinige woningen goed. Ook woningen zonder EPC-label mogen de huurprijs niet indexeren.

### **Voor wie geldt de maatregel?**

Verhuurders mogen de huurprijs van hun woning in principe jaarlijks indexeren. Dat gebeurt in de maand waarop het contract werd afgesloten. De indexatie mag niet hoger uitkomen dan de gezondheidsindex, dat is de Belgische consumptieprijsindex gezuiverd voor alcohol, tabak, benzine en diesel. Eind september kwam de toename van de gezondheidsindex uit op 11,2 procent (jaar op jaar). De Vlaamse regering heeft beslist dat verhuurders die een woning verhuren met EPC-label E of F de huurprijs niet mogen indexeren. Verhuurders van een D-woning mogen slechts de helft van de gezondheidsindex doorrekenen. Voor contracten die in oktober werden afgesloten, betekent dit dus een maximale indexatie met 5,6 procent. Woningen met label A+, A, B of C, die veel energiezuiniger zijn, mogen wel de volledige indexering doorrekenen.



### **Wanneer start de maatregel en tot hoe lang duurt die?**

De maatregel startte op 1 oktober 2022 en duurt 12 maanden. Volgens het kabinet van Vlaams minister van Wonen Matthias Diependaele (N-VA) is de indexstop ook éénmalig. Dit betekent dat elke verhuurder hoogstens 1 indexering zal mislopen.

### **Wat als ik geen EPC-label heb voor mijn woning?**


Wie geen EPC-label heeft, zal niet mogen indexeren. Sinds 2009 geldt er voor verhuurders een verplichting om een EPC-label te hebben. Wie er nog geen heeft, zal zich dus eerst in regel moeten stellen.

### **Kan ik alsnog indexeren als mijn woning een geldig EPC-label krijgt?**

Wie zijn woning renoveert tot minstens D of een label aanvraagt en krijgt, kan op dat moment toch indexeren. 'Als het EPC-label verbetert tot minstens D, of als een EPC-label (minstens D) verkregen wordt, dan kan de verhuurder overgaan tot indexatie, conform de standaard indexatieformule van die maand. Men is daarvoor niet aan een bepaalde timing gebonden. Het kan dus ook na de verjaardatum van het contract.

### **Hoe zal de controle verlopen?**

Er zal vanuit de overheid wel toegezien worden op de naleving, maar de controle zal vooral van de huurder moeten komen. 'Als de verhuurder ten onrechte indexeert, is een huurder niet verplicht dit te betalen. De huurder mag de vorige huurprijs blijven betalen. Als de verhuurder voet bij stuk houdt, moet hij naar de vrederechter gaan. Die zal vaststellen dat de verhuurder onterecht een te hoge huurprijs vraagt. De huurder kan, voorafgaand aan een eventuele betwisting bij de vrederechter, ook ondersteuning zoeken bij de huurdersbonden'.

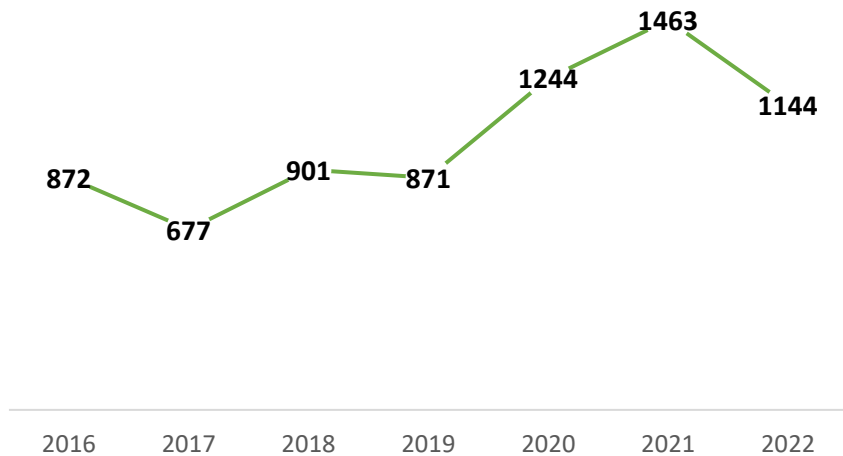


ENERGIESCORE:	
A+	minder dan 0 kWh/(m <sup>2</sup> jaar)
A	tussen 100 en 0 kWh/(m <sup>2</sup> jaar)
B	tussen 200 en 100 kWh/(m <sup>2</sup> jaar)
C	tussen 300 en 200 kWh/(m <sup>2</sup> jaar)
D	tussen 400 en 300 kWh/(m <sup>2</sup> jaar)
E	tussen 500 en 400 kWh/(m <sup>2</sup> jaar)
F	hoger dan 500 kWh/(m <sup>2</sup> jaar)

## **DEEL III: Kandidaat-huurders**



Op 31/12/2022 staan er 1144 kandidaat-huurders op de wachtlijst



- ⇒ 536 kandidaat-huurders werden geschrapt bij de actualisatie wegens niet reageren
- ⇒ 67 kandidaat-huurders reageerden 2x niet bij een toewijzing en werden geschrapt
- ⇒ 85 kandidaat-huurders werden geschrapt van de wachtlijst op eigen verzoek
- ⇒ 23 kandidaat-huurders werden geschrapt wegens overlijden
- ⇒ 78 kandidaat-huurders werden geschrapt vanwege een toewijzing van een woning
- ⇒ 5 kandidaat-huurders werden geschrapt vanwege het niet (langer) voldoen aan de toelatingsvoorwaarden
- ⇒ 494 Nieuwe kandidaat-huurders werden ingeschreven

### **3.1 Actualisatie van de wachtlijst 2022**

Het SVK actualiseert de wachtlijst in de oneven jaren.

Dit wil zeggen dat elke kandidaat-huurder gevraagd wordt of hij/zij nog kandidaat wil blijven voor een woning en bijgevolg zijn/haar gegevens vervolgens dient te actualiseren.

- ⇒ 1<sup>ste</sup> brief, verzonden aan 1005 kandidaat-huurders.
  - Reageerden 335 kandidaat huurders. (33.33%)
- ⇒ 2<sup>de</sup> brief verzonden aan 655 kandidaat-huurders
  - Reageerden 121 kandidaat huurders. (18.47%)
- ⇒ in totaal reageerde 536 kandidaat-huurders niet (53.13%).  
Deze werden geschrapt van de wachtlijst.
- ⇒ 456 kandidaat huurders (45.37%) reageerden.

Samen met het aantal schrappingen komen we niet aan 100%. Dat komt omdat in de periode van actualisatie er kandidaat huurders effectief huurder zijn geworden, geschrapt werden op eigen verzoek, via het papier Verklaring liever niet 'sociale woning', wegens 2x niet te reageren op een uitnodiging, geen adres hebben of overleden zijn.

## **3.2 Wachtlijst 2022**

### **3.2.1 Inschrijving kandidaat-huurders**

	2017	2018	2019	2020	2021	2022
januari	31	44	53	37	42	<b>47</b>
februari	38	33	37	58	40	<b>41</b>
maart	53	57	38	33	38	<b>40</b>
april	43	32	57	3	67	<b>51</b>
mei	51	19	33	6	50	<b>44</b>
juni	46	31	41	54	45	<b>34</b>
juli	32	22	35	58	16	<b>21</b>
augustus	26	19	35	43	29	<b>17</b>
september	44	39	45	41	49	<b>70</b>
oktober	45	55	40	43	55	<b>60</b>
november	39	35	52	23	36	<b>40</b>
december	37	23	35	41	26	<b>29</b>
Totaal	485	409	501	440	493	<b>494</b>

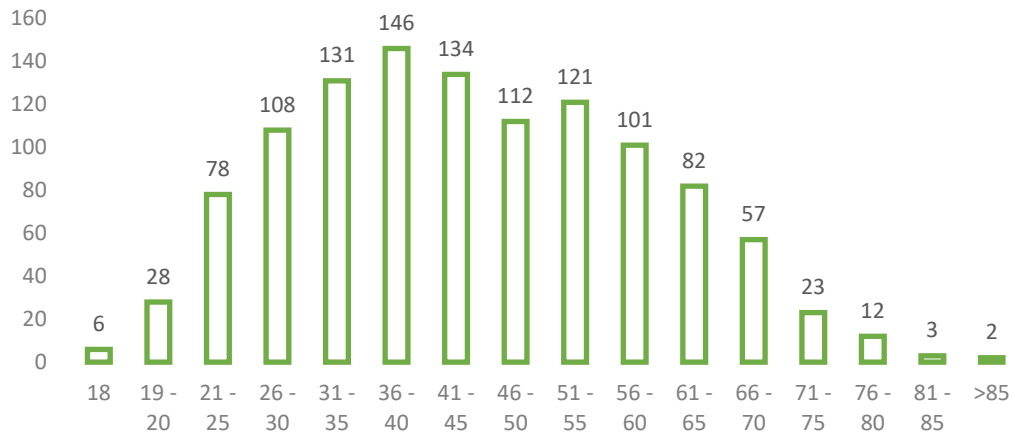
### **3.2.2 Inkomen**

- ⇒ Gemiddeld maandelijks gezinsinkomen van kandidaat-huurder: €1.633
- ⇒ Gemiddeld maandelijks gezinsinkomen van een alléénstaande: €1.234

### **3.2.3 Nationaliteit**

- ⇒ 831 kandidaat-huurders beschikken over de Belgische nationaliteit
- ⇒ 63 kandidaat-huurders hebben een nationaliteit binnen Europa maar niet België
- ⇒ 243 kandidaat-huurders hebben een nationaliteit van buiten Europa

### 3.2.4 Leeftijd kandidaat-huurders & woonstkeuze



Leeftijd	Alken	Borgloon	Gingelom	Halen	Heers	HDS	Herstappe	Nieuwerkerken	Sint-Truiden	Tongeren	Wellen	Unieke kandidaten
18	4	1	1	2	1	3	1	2	6	1	1	6
19 - 20	16	8	9	9	7	10	5	13	21	8	11	28
21 - 25	33	32	21	23	21	31	16	24	47	34	27	78
26 - 30	44	38	28	34	26	35	14	35	77	55	35	108
31 - 35	56	52	37	39	39	44	25	59	94	51	45	131
36 - 40	61	65	42	43	53	54	22	59	102	59	57	146
41 - 45	44	44	22	36	29	40	12	31	79	56	26	134
46 - 50	49	43	36	34	33	42	20	42	73	42	43	112
51 - 55	49	41	26	33	25	47	13	47	72	49	36	121
56 - 60	28	25	18	25	19	29	10	26	60	26	21	101
61 - 65	22	23	11	12	20	24	6	18	43	21	19	82
66 - 70	14	17	7	14	10	18	6	15	31	14	14	57
71 - 75	10	8	4	5	4	6	3	7	10	8	7	23
76 - 80	3	1	0	1	2	2	0	0	6	1	1	12
81 - 85	0	0	1	1	1	1	0	1	1	0	0	3
>85	0	1	0	0	1	0	0	0	1	0	1	2

### 3.2.5 Samenstelling gezin kandidaat huurders op wachtlijst

Volwassenen	Kinderen	Alken	Borgloon	Gingelom	Halen	Heers	HDS	Herstappe	Nieuwerkerken	Sint-Truiden	Tongeren	Wellen	Buiten werking	Unieke kandidaten
1	0	228	208	136	166	149	214	80	208	370	190	182		595
1	1	29	32	17	19	21	25	7	30	64	33	25		99
1	2	24	23	20	15	17	17	6	17	46	21	19		71
1	3	14	12	7	11	6	12	4	11	26	17	11		41
1	4	9	10	6	7	8	8	4	10	15	11	9		20
1	5	1	4	1	1	4	1	1	1	1	4	4		5
1	6	5	5	4	4	4	4	3	4	4	5	5		5
1	7	1	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1		1
2	0	33	34	23	27	28	35	15	32	59	32	35		96
2	1	15	13	10	13	11	16	6	12	25	20	15		39
2	2	19	21	13	14	13	16	10	13	33	29	13		50
2	3	15	12	7	12	10	14	4	13	21	20	10		38
2	4	12	9	5	8	8	7	4	6	18	16	8		28
2	5	4	3	2	3	2	4	3	4	8	6	3		8
2	6	4	2	2	2	2	3	2	3	3	4	2		5
2	7	3	2	1	1	1	1	1	1	3	3	1		4
3	0	4	1	3	3	2	3	1	1	9	2	6		14
3	1	1	2	1	1	1	0	1	1	3	2	0		6
3	2	3	1	1	2	1	2	0	3	3	2	1		4
3	3	2	1	1	1	1	1	1	2	3	1	1		4
4	0	2	1	0	1	0	1	0	1	1	1	1		3
4	1	2	0	2	0	0	0	0	2	3	1	1		3
4	2	1	0	0	0	0	1	0	1	2	1	0		2
4	3	1	0	0	1	0	1	0	1	0	0	0		1
5	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0		1
5	2	0	1	0	0	0	0	0	0	1	1	0		1
Kiest voor:		<b>432</b>	<b>397</b>	<b>262</b>	<b>312</b>	<b>289</b>	<b>386</b>	<b>153</b>	<b>377</b>	<b>721</b>	<b>424</b>	<b>353</b>		
Woont in:		<b>67</b>	<b>75</b>	<b>16</b>	<b>35</b>	<b>31</b>	<b>83</b>	<b>1</b>	<b>20</b>	<b>324</b>	<b>181</b>	<b>43</b>	<b>268</b>	<b>1144</b>
Niet meer wonen in:		<b>6</b>	<b>17</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>4</b>	<b>5</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>16</b>	<b>10</b>	<b>7</b>		

### 3.2.6 Voorkeur type woning volgens keuze kandidaat huurders

	Alken	Borgloon	Gingelom	Halen	Heers	HDS	Herstappe	Nieuwerkerken	Sint-Truiden	Tongeren	Wellen
Studio	0	1	0	0	1	0	0	0	1	2	1
Appartement	26	13	10	9	11	13	4	17	24	23	9
Huis	56	31	75	43	31	53	45	46	95	133	37
Huis/appartement	57	3	112	82	43	91	61	60	161	122	60
Studio/appartement	11	47	7	7	3	6	5	5	14	7	7
Studio/appartement/huis	28	27	59	64	23	76	37	31	109	47	62

<b><i>Huis of appartement</i></b>	520
<b><i>Huis</i></b>	320
<b><i>Studio of appartement of huis</i></b>	165
<b><i>Appartement</i></b>	94
<b><i>Studio of appartement</i></b>	43
<b><i>Studio</i></b>	2

### 3.2.7 Aantal slaapkamers vereist, overzicht per gemeente

min	max	Alken	Borgloon	Gingelom	Halen	Heers	HDS	Herstappe	Nieuwerkerken	Sint-Truiden	Tongeren	Wellen
1	1	20	23	12	11	16	15	10	17	30	18	20
1	2	231	207	141	175	152	223	82	215	385	193	184
2	2	1	4	3	3	0	3	0	1	9	6	4
2	3	85	77	51	57	59	71	28	71	152	95	70
3	3	3	3	1	2	1	3	1	3	3	4	2
3	4	62	60	40	44	42	49	18	49	109	74	42
3	5	3	2	1	1	2	1	1	1	2	2	2
4	5	19	16	9	13	14	16	9	17	26	24	14
4	6	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
5	6	7	5	3	3	3	3	2	3	5	7	5
5	7	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1

#### Totaal overzicht

min	Max	Kandidaten
1	1	45
1	2	613
2	2	19
2	3	245
3	3	6
3	4	163
3	5	3
4	5	40
4	6	1
5	6	8
5	7	1

## DEEL IV: Huurders

#### 4.1 Toewijzingen 2022 in cijfers

	Totaal	Alken	Borgloon	Gingelom	Halen	Heers	HDS	Herstappe	Nieuwerkerken	Sint-Truiden	Tongeren	Wellen
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
2022	96	4	3	0	2	7	18	0	6	27	28	1

- ⇒ 114 toewijsprocedures werden opgestart in 2022
- ⇒ 96 panden werden toegewezen
- ⇒ 93 panden werden toegewezen volgens het puntensysteem
- ⇒ 3 gemotiveerde versnelde toewijzingen

##### 4.1.1 Verhuisbeweging:

**Alken: 4** 🔄 2 Alken + 1 Hasselt + 1 Bilzen

**Borgloon: 3** 🔄 2 St-Truiden + 1 Tongeren

**Halen: 2** 🔄 1 Halen + 1 Bierbeek

**Heers: 7** 🔄 1 Heers + 3 St-Truiden + 2 Gingelom + 1 Oreye

**Herk-de-Stad: 18** 🔄 18 Herk-de-Stad

**Nieuwerkerken: 6** 🔄 1 Nieuwerkerken + 1 St-Truiden + 1 Alken + 1 Geetbets  
+ 2 Herk-de-Stad

**St-Truiden: 27** 🔄 16 St-Truiden + 3 Tongeren + 1 Wellen + 3 Hasselt + 1 Halen + 1 Gingelom  
+ 2 Antwerpen

**Tongeren: 28** 🔄 25 Tongeren + 2 Hasselt + 1 St-Truiden

**Wellen: 1** 🔄 1 Borgloon

##### 4.2 Nationaliteit

- ⇒ 241 huurders beschikken over de Belgische nationaliteit
- ⇒ 20 huurders hebben een nationaliteit binnen Europa maar niet België
- ⇒ 87 huurders hebben een nationaliteit van buiten Europa



### 4.3 Huurprijs

Gemiddelde van geïndexeerde Huurprijs				
	Appartement	Huis	Studio	Eindtotaal
Herk-de-Stad	€ 431,57	€ 546,78		€ 450,77
Halen	€ 554,22	€ 582,00		€ 559,78
Alken	€ 625,78	€ 548,00		€ 612,82
Tongeren	€ 547,75	€ 575,93		€ 558,32
Herstappe	€ 436,46		€ 439,69	€ 438,08
Sint-Truiden	€ 528,19	€ 580,04	€ 461,08	€ 542,74
Wellen		€ 592,59		€ 592,59
Borgloon	€ 572,40	€ 571,39		€ 572,04
Nieuwerkerken	€ 646,00	€ 679,91		€ 665,38
Heers	€ 561,33	€ 557,60		€ 559,31
Gingelom		€ 542,72		€ 542,72
Eindtotaal	€ 533,50	€ 575,92	€ 457,51	€ 547,02

Stijging ten opzichte van 2021 →                    + €30.7                    +47.72                    +35.61                    + €38.01

- ⇒ Gemiddelde huursubsidie is €170,27.
- ⇒ Gemiddelde huurprijs met subsidie afgetrokken is €397,25.

MICHIEL MARTIN 18 maart 2022, 03:00

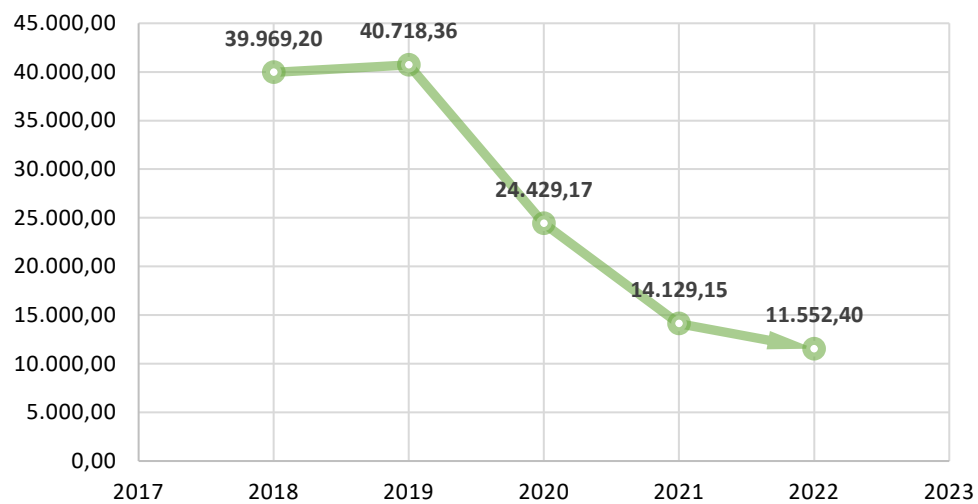
“Onze huurdersbonden zien ze de laatste weken steeds vaker: mensen die in één klap hun huurprijs met 50 à 70 euro verhoogd zien”, zegt Joy Verstichele, coördinator van het Vlaams Huurdersplatform. Ze komen er vooral om te vragen of de berekening van de huurbaas wel klopt. “Het komt voor de meesten als een totale verrassing, ze gingen er niet vanuit dat die factuur er zou komen. En dat boven op de oplopende energiekosten waar ze al mee kampen.”

#### 4.4 Huursubsidie

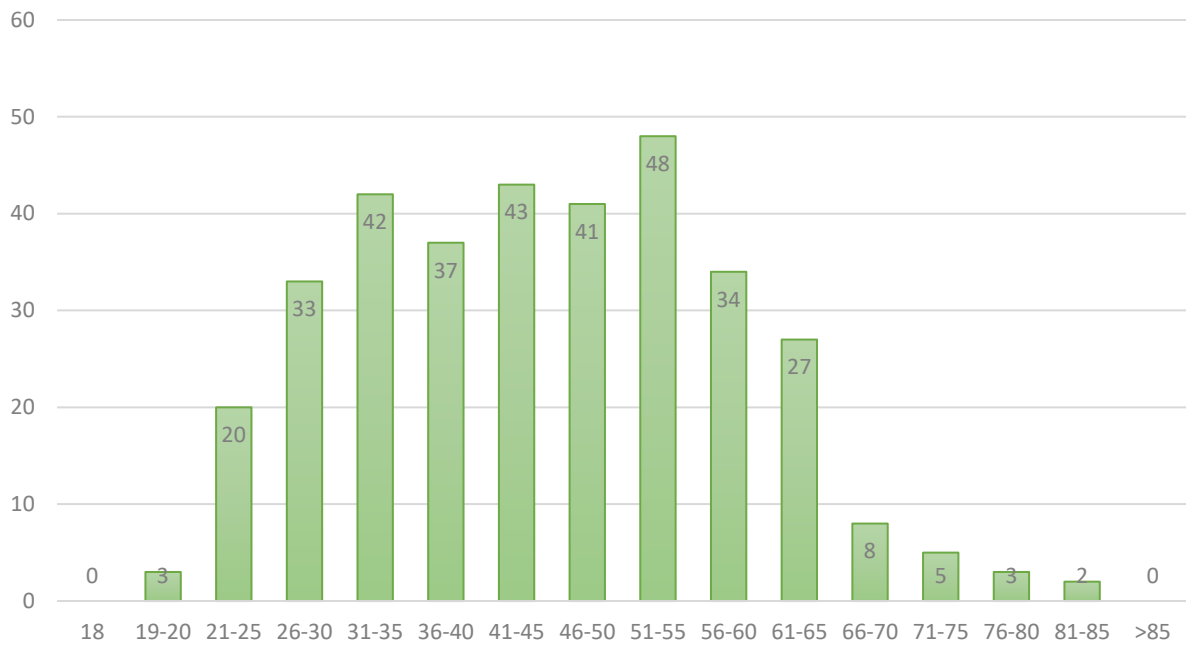
346 huurders op 31/12/2022 waarvan:

- 83% ontvangt een huursubsidie
- 23 huurders hebben geen recht op huursubsidie
- 18 huurders hun subsidie is in aanvraag/behandeling
- 17 huurders hebben een subsidie van €0, deze wordt jaarlijks herbekeken.

#### 4.5 Leegstandcijfer woningen



#### 4.6 Leeftijd huurders



#### 4.7 Samenstelling gezin huurders

Volwassenen	Kinderen	Aantal
1	0	187
1	1	42
1	2	22
1	3	8
1	4	3
1	5	2
2	0	19
2	1	16
2	2	7
2	3	20
2	4	10
2	5	1
3	0	3
3	1	1
3	2	2
3	4	1
4	1	1
4	2	1

#### 4.8 Taalkennisvereiste

In 2022 werden alle huurders gecontroleerd op taalkennisvereiste.

- ⇒ 11 huurders ontvingen een schrijven wegens niet in orde
- ⇒ 7 huurders stelden zich ondertussen in orde
- ⇒ 3 dossiers worden verder opgevolgd om zich binnen de vooropgestelde termijn in regel te stellen
- ⇒ 1 dossier werd overgemaakt aan het toezicht, de huurder ontving inmiddels een schrijven van het toezicht met een boete van €50 en de opdracht zich in regel te stellen



#### 4.9 Eigendomscontrole

Van alle huurders werd een eigendomscontrole uitgevoerd.

- ⇒ 15 huurders ontvingen een schrijven omdat er werd vastgesteld dat ze over een soort van eigendom beschikken
- ⇒ 14 huurders maakten hun dossier binnen de vooropgestelde termijn in orde
- ⇒ 1 dossier wordt verder opgevolgd
- ⇒ Er was geen vaststelling en/of vermoeden tot eigendom in het buitenland. Er werd bijgevolg ook geen dossier ingediend

13 april 2022 10:11

**Sinds sociale verhuurders op zoek mogen gaan naar mogelijke buitenlandse eigendommen van sociale huurders, is dat in 189 gevallen ook effectief aangetoond.**

**S**inds maart vorig jaar kunnen alle sociale verhuurkantoren en sociale huisvestingsmaatschappijen in Vlaanderen een beroep doen op private onderzoeksbureaus om na te gaan of huurders - bij wie al een vermoeden van buitenlands eigendom bestaat - effectief vastgoed bezitten in het buitenland. Zij hebben immers geen recht op een sociale woning.

#### **4.10 Informatie & participatie**

Het SVK vindt het belangrijk om in nauw contact te staan met (kandidaat-) huurders, (kandidaat-) eigenaars, welzijnspartners, ...

Via de website, [www.svklandvanloon.be](http://www.svklandvanloon.be), komen wekelijks  $\pm 200$  unieke bezoekers langs om informatie te zoeken. Via onze website informeren we huurders, kandidaat-huurders, eigenaars, toekomstige eigenaars, en andere geïnteresseerden over nieuwe regelgeving, subsidies, besparingstips, contactgegevens van partners, tips ivm klussen en onderhoud, enzomeer.

Wekelijks wordt onze website geüpdatet.



#### 4.10.1 Nieuwsbrief huurders

Alle huurders ontvingen in 2022 een nieuwsbrief:

De volgende topics kwamen aan bod

- Voorwoord
- Dag van de burens, het SVK komt op de koffie
- Let op uw energieverbruik
- Heeft u recht op sociaal tarief?
- Vermindering onroerende voorheffing



#### 4.10.2 Dag van de burens

Naar aanleiding van de Dag van de Burens ging het SVK in 2022 op bezoek bij:

- Sterappelweg, Alken (12 appartementen verhuurd door het SVK)
- Kanunnik Darisstraat, Borgloon (6 van 18 appartementen verhuurd door het SVK)
- Raperiestraat, Tongeren (3 appartementen van het SVK)

Bewoners, burens, en het gemeentebestuur werden uitgenodigd voor een gezellige babbel met koffie en taart.

Het initiatief werd hartelijk onthaald en de opkomst was groot.



#### **4.11 Huurdersbegeleiding**

Ook in 2022 werd de 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.

##### **4.11.1 Financiële opvolging**

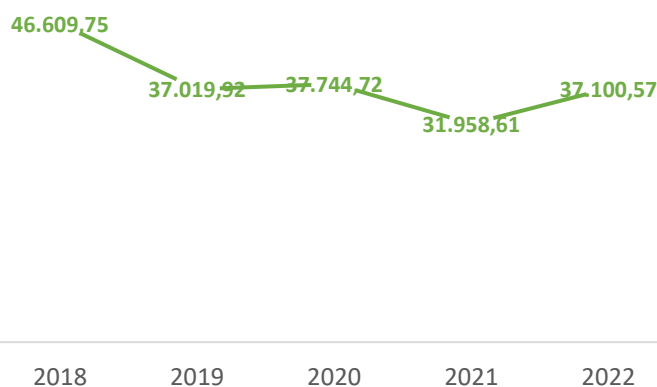
Iedere maand is er een teamvergadering waarin elk huurdossier overlopen wordt. De onderhuurders dienen de verschuldigde huur over te schrijven op het rekeningnummer van het SVK tegen de 10e dag van de maand waarin de huur verschuldigd is.

Om huurachterstallen op een efficiënte manier aan te pakken is maatwerk nodig. Het SVK heeft een procedure die strikt gevolgd wordt bij het niet tijdig betalen van de huur.

#### **Rechtszaken in 2022:**

- ⇒ 19 dossiers werden behandeld door de vrederechter.  
Voor deze 19 dossiers werden de belangen van het SVK telkens door de coördinator verdedigd. In slechts 2 dossiers diende er nog een beroep te worden gedaan op een advocaat
- ⇒ 2 dossiers werden behandeld bij het vredegerecht kanton Hasselt
- ⇒ 6 dossiers werden behandeld bij het vredegerecht kanton St-Truiden
- ⇒ 11 dossiers werden behandeld bij het vredegerecht kanton Tongeren
- ⇒ In 9 dossiers kwam er een akkoord en/of afbetalingsplan tot stand
- ⇒ 2 dossiers, oproep in verzoening, resulteerden tot een akkoord
- ⇒ 8 dossiers hadden een uithuiszetting tot gevolg

#### **ADVOCAAT & GERECHTSKOSTEN**



Ondanks 90% van de rechtszaken door de coördinator werden verdedigd resulteerde dit niet in de cijfers van 2022.

Dit komt door de afrekeningen van dossiers uit het verleden die in 2022 betaald werden.

De besparing zal dan ook pas later merkbaar zijn.

#### **4.11.2 Individuele begeleiding**

Onze huurbegeleiders stellen vast dat de doelgroep steeds meer hulpnoden en begeleiding nodig hebben. Het is een trend die al langer zichtbaar is. Vaak komen huurders uit een situatie van dakloosheid (effectieve daklozen, uithuiszettingen, gevangenis, instelling) en stellen we een toename in verslavingsproblematiek vast.

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.

Iedere woning wordt minstens om de 6 maanden bezocht.

Van deze huisbezoeken wordt verslag bijgehouden en 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 huurders waarbij er een vermoeden is dat er problemen zijn.

Deze gesignaleerde problemen hebben veelal te maken met betalen van de huur, met het onderhoud van de woning, onaangepast woongedrag vertonen e.d.

De huurbegeleider maakt een afspraak voor een huisbezoek en tracht een constructieve dialoog aan te gaan.

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 huurbegeleider.

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

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

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 en aan de andere kant de wensen van de begeleidende dienst. Begeleiding is gericht op



zelfredzaamheid sommige huurders moeten nog leren om op eigen benen te staan en verantwoordelijkheidszin te ontwikkelen.

Huurders krijgen sinds 2022 gratis een **poetspakket** met bijhorende poetsgids.

Een poetspakket bestaat uit: emmer, dweil, vloertrekker, schoonmaakmiddel, schuursponsjes, poetsdoekjes, veegborstel.



Huurders die hun woning opnieuw willen schilderen kunnen eveneens een gratis **verfpakket** aanvragen. Een verfpakket bestaat uit: muurverf, verfrol, afplaktape, verfemmer.

In tijden van energiecrisis en de hoge prijzen worden huurders aangespoord om een **gratis energiescan** te laten uitvoeren in hun woning. De huurbegeleiding informeert iedere huurder hierover en ook in de nieuwsbrief werd deze mogelijkheid vermeld.

Een energiescan is een snelle doorlichting van het energieverbruik in je woning. Meer concreet:

- Een energiescanner komt langs en bekijkt samen met de huurder hoe hij/zij zuiniger met energie kan omspringen.
- Ze krijgen kamer per kamer handige tips die ze meteen kunnen toepassen
- Waar nuttig, plaatst de energiescanner gratis energiebesparend materiaal met een waarde tot 25 euro
- Ze krijgen een gepersonaliseerd verslag met daarin een overzicht van de huidige energietoestand, de bijbehorende energietips en een berekening hoeveel er met die tips bespaart kan worden

### **4.11.3 Doorverwijzing welzijnspartners**

Ook in 2022 waren er op initiatief van het SVK gesprekken met OCMW's, Onder Ons, Massala, ACW, Asster, .... om zowel te informeren als te evalueren. Uit deze gesprekken merken we hoe belangrijk het is en blijft om elkaar te kennen en te kunnen overleggen.

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 omwille van samenlevingsproblemen.

We zien een stijgende lijn in het aantal tussenkomsten.

De meeste 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

## 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.

## 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 werkt 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 V: Eén Limburgse woonmaatschappij

## Vorming één woonactor in Limburg

In het Vlaams Regeerakkoord 2019-2024 werd de volgende doelstelling naar voor geschoven:

**“We voegen sociale huisvestingsmaatschappijen en sociale verhuurkantoren samen in één woonactor met maar één speler per gemeente”.**

- 42 betrokken gemeenten in Limburg.
- In Limburg werd ervoor gekozen om de betrokken maatschappijen en organisaties onder te brengen in **1 sterke, toekomstgerichte Limburgse woonmaatschappij voor het volledige Limburgse grondgebied.**
- Hierover werd door de betrokken politieke partijen in september 2021 gecommuniceerd.



## Eén sterke toekomstgerichte Limburgse woonmaatschappij in enkele cijfers:

- **19 entiteiten**, waarvan:
  - 9 sociale huurmaatschappijen (SHM-huur)
  - 3 sociale koopmaatschappijen (SHM-koop)
  - 7 sociale verhuurkantoren (SVK)
  - **375 medewerkers**
- Huisvesting voor **24.000 gezinnen**
- **21.380 kandidaat-huurders** en **3.476 kandidaat-kopers**
- Ruim **3.000.000 m<sup>2</sup>** aan **beschikbare grondreserve**

De transformatie naar één woonmaatschappij dient plaats te vinden binnen het tijds kader en de modaliteiten zoals bepaald door het “**woondecreet**”.

- Woondecreet voorziet dat de woonmaatschappij een **besloten vennootschap** dient te worden. Er wordt voorzien in de oprichting van de woonmaatschappij door een **fusie door overname**.
- Het **bestaande sociaal woonpatrimonium** moet **behouden** blijven. De nieuwe woonmaatschappij is verplicht alle rechten van **onroerende goederen** die geschikt zijn voor de sociale huisvesting en die binnen haar werkingsgebied liggen over te nemen van SHM's, SVK's, het VWF en van andere woonmaatschappijen tegen *uiterlijk 1 januari 2028*, maar zij dient dergelijke onroerende goederen reeds onder haar **beheer** te krijgen in **2023**.
- Het decreet hanteert een strak **tijds kader** binnen dewelke de transformatie dient plaats te vinden.
  - Het woondecreet stelt dat de nieuwe woonmaatschappij ten laatste in voege moet treden op **1 juli 2023**.
  - De sociale huisvestigingsmaatschappijen (SHM's) moeten een tijdelijke verlenging van hun bestaande erkenning aanvragen, om zo hun huidige werking te overbruggen tussen 1 januari 2023 tot en met 30 juni 2023.
  - Sociale verhuurkantoren kunnen hun erkenning behouden tot uiterlijk 30 juni 2023. Ze verliezen van rechtswege hun erkenning met ingang vanaf 1 juli 2023.



De transformatie naar één woonmaatschappij dient plaats te vinden binnen het tijds kader en de modaliteiten zoals bepaald door het “**woondecreet**”.

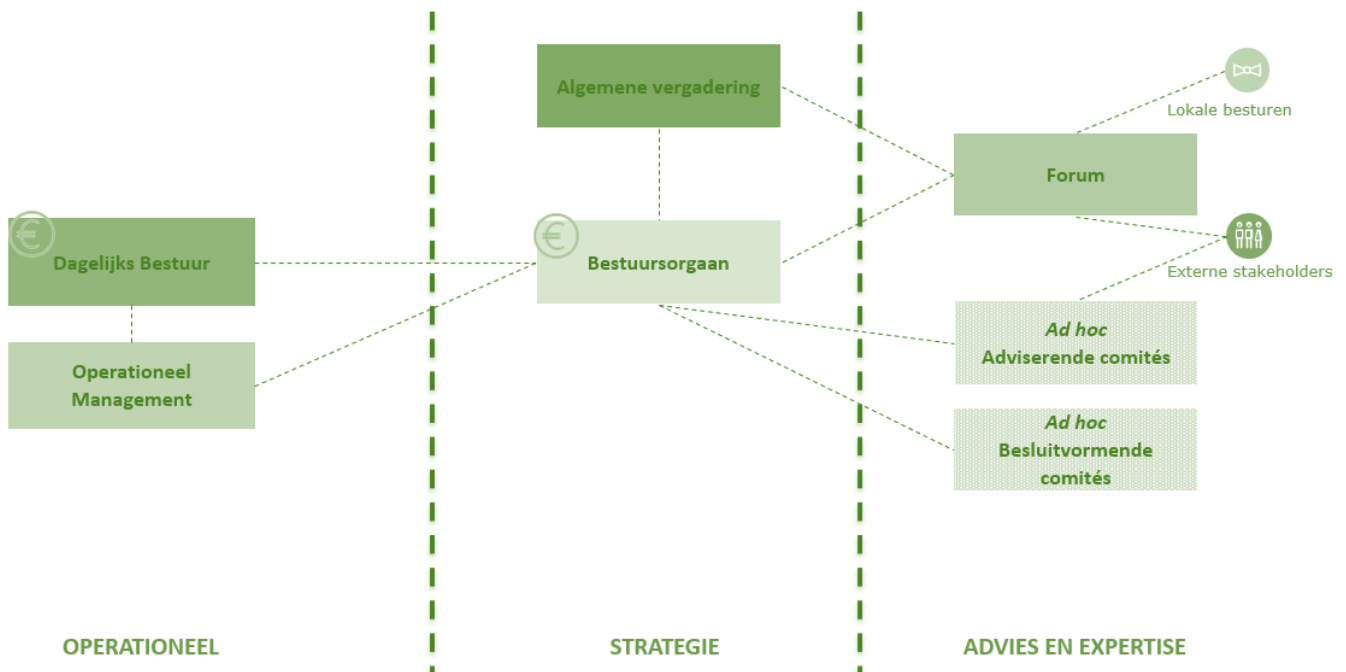
- Binnen het kader van het fusietraject (fusie door overname, waarbij het Kempisch Tehuis werd aangeduid als overnemende entiteit), zullen de lokale besturen betrokken worden op de volgende wijze:
  - Raad van bestuur: goedkeuring fusievoorstel/verrichtingsvoorstel (overdracht van algemeenheid) en fusieverslag/verrichtingsverslag door de bestuursorganen van de SHMs en SVKs
  - Algemene vergadering: goedkeuring van de fusie/overdracht van algemeenheid en bijhorende statutenwijziging en governance

We ambiëren een **sterke organisatie** die de balans hanteert tussen **centrale efficiëntie** en **decentrale toegankelijkheid en nabijheid**.

Hoe willen we dit realiseren?

- Samenbrengen van **expertise** en **kennis** van de 19 organisaties om zo beter te kunnen inspelen op de uitdagingen van de toekomst (socio-demografisch, duurzaamheid en klimaat, ruimtelijke ordening, socio-economische ontwikkelingen,...)
- Opbouwen van een **nieuw, efficiënt en klantgericht dienstverleningsmodel** waarin de kernactiviteiten van SHM-Huur, SHM-Koop en SVK worden ondergebracht.
- Opbouwen van een sterke organisatie waarin een **decentrale en toegankelijke dienstverlening** behouden blijft, om zo een snelle, herkenbare, vertrouwde en nabije dienstverlening te kunnen organiseren voor de klanten.

## Governance



### Algemene Vergadering

- **Aandeelhouderschap:** Gemeenten, OCMW's, Vlaams Gewest, provincie en private aandeelhouders
  - Gemeenten en OCMW's: gezamenlijk steeds meer dan 50% van het totale aantal stemrechten
  - Bestaande private aandeelhouders behouden aandelen in de woonmaatschappij, maar beperkingen o.a.:
    - Private aandeelhouders kunnen slechts deelnemen aan de stemming op de algemene vergadering met maximaal één tiende van het aantal aanwezige of vertegenwoordigde stemmen;
  - Private aandeelhouders, het Vlaams Gewest en de provincies mogen gezamenlijk slechts aan de algemene vergadering deelnemen met maximaal de stemmen die noodzakelijk zijn voor de vereiste meerderheid min één.
  - Aandelen gaan over naar de nieuwe woonmaatschappij aan dezelfde nominale waarde.
- **Stemrechten gemeenten** worden decretaal bepaald (criteria: aantal sociale huurwoningen, huishoudens, m<sup>2</sup> grondreserve/gemeente).

- **Bevoegdheid:** aangelegenheden die uitdrukkelijk voorzien zijn in de Vlaamse Codex Wonen en die fundamenteel zijn voor het bestaan en de werking van de woonmaatschappij (bv. wijziging statuten, benoeming en ontslag van bestuurders...).
- **Frequentie:** Minstens één keer per jaar, laatste woensdag van mei.

### Raad van Bestuur

- **Samenstelling:**
  - maximaal 15 bestuurders, maximaal 2/3 van hetzelfde geslacht
  - Bestuurders aangesteld voor een onbeperkt hernieuwbare termijn van ten hoogste zes jaar
  - De leden van de raad van bestuur worden voorgedragen door de lokale besturen.
  - Er wordt maximaal ingezet op lokale vertegenwoordigers en inspraak van lokale besturen. De betrokkenheid van private aandeelhouders wordt gefaciliteerd via het forum (zie verder).
  - Er wordt geen bijkomende bestuurder naar voor gedragen door de sociale huurders. De participatie van de sociale huurders zal worden gefaciliteerd via overlegorganen binnen de eengemaakte woonmaatschappij.
  - **Bevoegdheid:**
  - residuaire bevoegdheden,

Voornaamste taak: de algemene strategie van de woonmaatschappij bepalen

### Transitieraad

- De Transitieraad vormt een feitelijke overleg- en beslissingsstructuur, bestaande uit de **toekomstige 15 leden** van de raad van bestuur van de woonmaatschappij.
- De Transitieraad biedt naast een **ondersteunende en adviserende rol** in het transitieproces van de woonactoren naar één woonmaatschappij Limburg ook een **besluitvormingskader** voor **beslissingen die na de fusie onmiddellijk in werking (moeten) treden**.
- Binnen het bestaande en te behouden besluitvormingskader zal de transitieraad het **politiek overleg vervangen**.

- De Transitieraad bereidt **formele beslissingen**, die de raad van bestuur van de toekomstige woonmaatschappij onmiddellijk na de formele oprichting in juni 2023 noodgedwongen dient te nemen, voor. Dit met het oog op het waarborgen van een **continue dienstverlening en werking voorafgaandelijk en na de fusie**.

### Forum

- Een moment van **dialogoog**, geen permanent wettelijk geregeld orgaan van de woonmaatschappij
- Met een **onbeperkt aantal leden** (vertegenwoordigers lokale besturen en andere aandeelhouders, voormalige bestuurders uit SHM's en SVK's, welzijnspartners...)
- Organisatie forum **twee keer per jaar**
- **Doel:**
  - de band met, de betrokkenheid van en een draagvlak voor de stakeholders in de Limburgse sociale woonsector garanderen
  - de **betrokkenheid van de lokale besturen vergroten** (per onderwerp kunnen deskundigen, burgemeester en/of bevoegde schepenen en/of gemeenteraadsleden worden afgevaardigd)
- **Bevoegdheden:**
  - bespreken van onderwerpen die de concrete werking van de woonmaatschappij aanbelangen;
  - toelichten van beslissingen genomen door het bestuursorgaan;
  - formuleren van adviezen met betrekking tot de ruimere strategie van de woonmaatschappij.

### Erkenningsaanvraag als woonmaatschappij

- De transformatie naar één woonmaatschappij dient plaats te vinden binnen het tijds kader en de modaliteiten zoals bepaald door het woondecreet van 9 juli 2021.
- Inzake dit transformatieproces werd door uw bestuur reeds:
  - Een advies verleend omtrent het komen tot **1 werkingsgebied Limburg en 1 woonactor voor de 42 Limburgse gemeenten**.
  - Vaststelling van **3 objectieve criteria met wegingscoëfficiënten** tot verdeling van de **stemrechten** tussen de gemeenten die deel uitmaken van het

werkingsgebied : grondreserves (10%), huishoudens (30%) en aantal sociale huurwoningen SHM + SVK (60%).

- een advies verleend voor de verlenging van de **erkenning van de sociale huisvestingsmaatschappijen tot en met 30 juni 2023**.
- Er wordt nu evenzeer om een advies verzocht omtrent de **erkenningaanvraag als woonmaatschappij**. De minister van Wonen moet via de erkenningaanvraag kunnen nagaan of de kandidaat-woonmaatschappij de doelstellingen kan realiseren die met de hervorming worden nagestreefd. Kernwoorden hierbij zijn klantgerichtheid (naar (kandidaat-) huurders en - kopers, maar ook naar partners en lokale besturen uit het werkingsgebied) en samenwerking en synergie in de verschillende deelopdrachten om zo de beoogde aanbodverruiming te realiseren.

### Onderdelen erkenningaanvraag

Hfst.	Onderdeel	Hfst.	Onderdeel
1.	Ontwerp van statuten	9.	Toelichting personeelsformatie
2.	Intern reglement	10.	Toelichting vereiste minimaal 1000 sociale huurwoningen
3.	Toelichting bij het werkingsgebied	11.	Toelichting bij inschrijvings-en toewijzingsprocedure
4.	Toelichting bij de activiteiten buiten het werkingsgebied	12.	Toelichting huurdersbegeleiding en participatie
5.	Toelichting laagdrempelige bereikbaarheid	13.	Toelichting lokale netwerkvorming
6.	Toelichting bij aandeelhouderschap	14.	Toelichting bij procedures interne controle
7.	Toelichting sociaal woonpatrimonium	15.	Toelichting debiteurenreglement
8.	Toelichting expertise sociale verhuuractiviteit	16.	Toelichting financieel plan

### Ontwerp van statuten

De Vlaamse Codex Wonen voorziet dat de woonmaatschappij **modelstatuten** moet aannemen, zoals goedgekeurd door de Vlaamse Regering.

Het **statuut van de eengemaakte woonmaatschappij** moet **zoveel mogelijk aansluiten bij deze modelstatuten**. De inhoudelijke invulling van de statuten sluit aan bij de eerder toegelichte governance.

De **verdere uitwerking** van bepaalde statutaire bepalingen zal gebeuren in het **intern reglement**.

### Hoofdstuk 3. Toelichting bij het werkingsgebied

Met **aandacht voor de nabijheid en laagdrempeligheid** van de dienstverlening wordt er gekozen voor een **praktische organisatie aan de hand van drie zones (met meerdere kantoren per zone)**.

De zones zijn afgestemd op de **eerstelijnszones** rekening houdende met de connectie met de welzijnsactoren.

De drie zones hanteren **de uitvoering van de kernprocessen:**

- Kandidaten en kopers;
- Individueel onderhoud en herstel;
- Huurders;
- Projecten (nieuwbouw & renovatie);
- Patrimoniumverwerving en beheer

**En ondersteunen mee het vormen van één woonmaatschappij** voor het volledige werkingsgebied.

Doorheen het document zal de term werkingsgebied steeds de volledige provincie afdekken en het begrip zone de onderstaande indeling.



## Toelichting bij het werkingsgebied



LOKAAL: Lokale nabijheid o.a. lokale of gemeentelijke infopunten, huisbezoeken, ...

ZONAAL: Zonale werking voor de efficiënte en effectieve coördinatie/uitvoering van een aantal kernprocessen

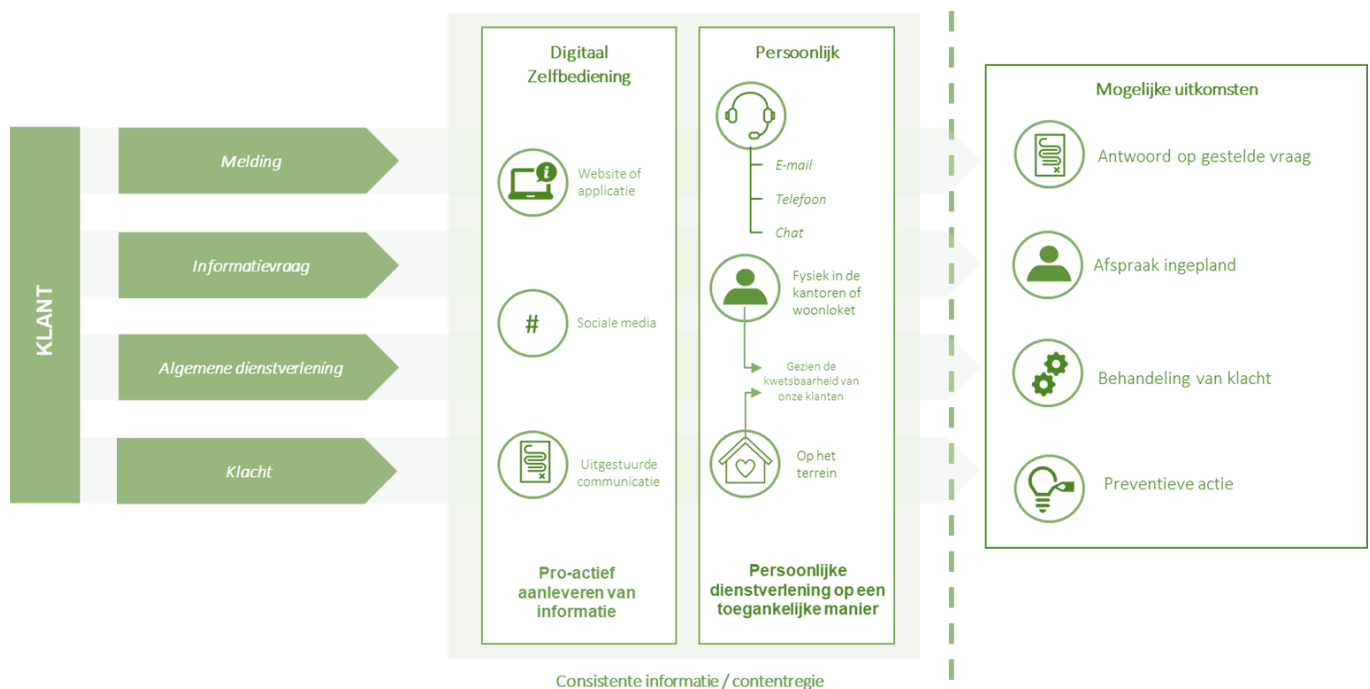
CENTRAAL: Centrale aansturing met een sterke gemeenschappelijke strategie en overkoepelende visie op de dienstverlening

## Toelichting bij laagdrempelige bereikbaarheid

De toekomstige woonactor engageert zich om de onderstaande principes nauw op te volgen:

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

De toekomstige woonactor zal **zowel fysiek als digitaal bereikbaar zijn**. Dit wordt georganiseerd door middel van een **multikanale aanpak**. Een belangrijk concept binnen het waarborgen van laagdrempelige bereikbaarheid is een efficiënte eerstelijnswerking:





### Lokale of gemeentelijke infopunten:

Een lokaal of gemeentelijk infopunt is een **dienst die wordt aangeboden door een gemeente aan de burgers** om hun vragen in verband met wonen te beantwoorden.

Een belangrijk onderdeel van wat een lokaal of gemeentelijk infopunt doet, is **informatie bieden over sociale huisvesting** zoals sociaal huren en sociaal kopen, maar ook over sociaal inhuren. Een lokaal of gemeentelijk infopunt zal dus regelmatig mensen met een sociale woonvraag doorverwijzen naar instanties die sociaal wonen organiseren, zoals de toekomstige woonactor.

**Een goedwerkend partnerschap tussen de lokale of gemeentelijke infopunten en de woonactor is dus belangrijk en komt de dienstverlening aan de klant ten goede.**

**De woonmaatschappij zal samen met de lokale besturen de mogelijkheden onderzoeken om de dienstverlening van de lokale of gemeentelijke infopunten te helpen verfijnen in functie van de doelgroep.**

### Kantoren:

In eerste instantie wordt er, in lijn met de inkanteling van de SVK's in de SHM's, bekeken hoe de **kantoren in eigendom** (SHM kantoren) het personeel tewerkgesteld in ingehuurde kantoren (doorgaans SVK kantoren) kan huisvesten.

### Toelichting bij inschrijvings- en toewijzingsprocedure

- Uitdagingen:
  - Het waarborgen van continuïteit na 1 juli 23, rekening houdende met de integratie van de SVK's op 1 juli 23
  - Het in voege treden van de nieuwe toewijzingsregels en het CIR (centraal inschrijvingsregister) per 1 oktober 2023



- Er wordt voor geopteerd om inzake **toewijzing** het werkingsgebied op te delen in **3 zones**:
  - Per zones werking met huidige clusters (volledige integratie op KT niet haalbaar)
  - Per gemeente slechts 1 cluster actief vanaf 01.07
    - SVK's en SHM's integreren
    - Overlap tussen de 3 zones wordt weggewerkt
    - Overlap in gemeentes wordt weggewerkt.
- Analyse van de **interne en de gemeentelijke huurreglementen** en toewijsprocedures is afgerond.
  - Bij de redactie van de nieuwe reglementen wordt gestreefd naar uniformiteit met **behoud van lokaal maatwerk**.
- Samenstelling **toewijzingsraden** wordt voorbereid
- Bijzondere aandacht voor **communicatie**
  - Communicatie inzake toewijzing wordt voorbereid
  - Infosessies met partners inzake toewijzing worden voorbereid
- **De toekomstige woonactor zet sterk in op het bredere netwerk en zal actief inzetten op het nastreven van en vormen van nieuwe samenwerkingsovereenkomsten en partnerschappen.**
- Enkele belangrijke partners: lokaal woonoverleg, lokale of gemeentelijke infopunten, sociale en welzijnspartners, steden en gemeenten, handhavingpartners, aandeelhouders, universiteiten en hogescholen, huurderverenigingen... . Deze lijst is niet exhaustief.
- De toekomstige woonmaatschappij is een systeemspeler in de ruimere sociale context. Daarbij wenst de woonmaatschappij **informatiedoorstroom en onderlinge communicatie met partners in het werkveld te optimaliseren.**



## **Beslissingen genomen door het bestuursorgaan met betrekking tot de woonmaatschappij:**

### **Raad van bestuur 23 juni 2022:**

1. De RVB neemt kennis van de stand van zaken van het traject tot vorming van een woonmaatschappij. De RVB keurt de beslissingsstructuur goed. De coördinator wordt gelast met de uitvoering van deze beslissing.
2. De raad van bestuur neemt kennis van het besluit dat De SVK's niet zullen bijdragen in de prefinanciering van de kosten voor de fusie. (Het Vlaams Woningfonds dat zijn woningen zal overdragen maar geen lid is van de fusie zal eveneens geen bijdragen doen in de prefinanciering.) en verklaart zich akkoord met het voorstel voor de verdeling van de fusiekosten Woonmaatschappij Limburg.

### **Raad van bestuur van 21 september 2022:**

1. De raad van bestuur onderschrijft het voorgestelde scenario van (i) een fusie door overneming waarbij Kempisch Tehuis CVBA-SO als overnemende vennootschap de andere Limburgse sociale huisvestingsmaatschappijen zou overnemen en (ii) het volledige vermogen van de Limburgse sociale verhuurkantoren zou worden overgedragen aan Kempisch Tehuis CVBA-SO middels een overdracht van algemeenheid.

Bijgevolg beslist de raad om het voorgestelde scenario (fusie door overneming in combinatie met overdracht van algemeenheid) principieel goed te keuren, en verbindt zij zich ertoe om de nodige stappen te zetten teneinde het voorgestelde scenario en de daaraan verbonden transacties die relevant zijn voor de [vennootschap (indien SHM)/vereniging (indien SVK)] te gepasten tijde ter goedkeuring voor te leggen aan de betrokken stakeholders, en in het bijzonder de algemene vergadering van de [aandeelhouders (indien SHM)/leden (indien SVK)], alsook de lokale besturen.

### **Raad van bestuur van 14 december 2022:**

1. Het bestuursorgaan beslist om de aanvraag tot erkenning als woonmaatschappij goed te keuren en om deze voor advies voor te leggen aan de bevoegde lokale besturen.
2. Het bestuursorgaan beslist om bij de overdracht van de woningen ook in dezelfde beweging de opheffing van de VZW uit te voeren vermits deze VZW geen ander doel heeft.

## Deel VI: FINANCIËEL JAARVERSLAG

# INHOUDSTAFEL

1. Resultatenrekening 2022	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 Frictieleegstand	p. 12
Deel 3 Waardeverminderingen op huurvorderingen	p. 13
Deel 4 Werkingskosten	p. 14
Deel 5 Globaal overzicht WK en PK	p. 16
4. Begroting 2023	p. 18
4.1 Begroting 2023	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 + 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 2022

## 1.1 Resultatenrekening

Rek. nr.	Omschrijving	bedrag	subtotaal	Totaal
<b>6</b>	<b>Kosten</b>			<b>3.196.879,98</b>
<b>61</b>	<b>Uitgaven div. goederen en diensten</b>			<b>2.459.048,29</b>
<b>611</b>	<b>Uitgaven gehuurde panden</b>		<b>2.291.558,61</b>	
611.00	Huur (effectieve bewoning)	2.060.459,91		
611.01	Huur (leegstand)	11.552,40		
611.02	Huurlasten	168.904,61		
611.03	Oh & herst. Kst (eenmalig)	50.641,69		
<b>613</b>	<b>Kosten mbt administratie</b>		<b>167.489,68</b>	
613.000	Huur	13.002,98		
613.002	Elektriciteit/gas/water	590,96		
613.006	Onderhoud en herstellingen	4.150,94		
613.007	Inrichting	3.925,95		
613.009	Verzekering	510,95		
613.013	Onderhoud informaticamaterieel	5.144,18		
613.020	Telefoon	5.687,18		
613.021	Port	11.440,76		
613.022	Bureelmateriaal	3.628,04		
613.023	Kopies – drukwerk	5.001,56		
613.024	Verzekering Burgerlijke Aanspr.	371,45		
613.025	Onthaal	7.597,49		
613.026	Boekhouding	136,43		
613.027	Beheerskosten sociaal secretariaat	2.875,69		
613.028	Kosten publicaties Belgisch Staatsblad	75,90		
613.029	Werkkledij, med. dienst, opl & aanw p	1.632,46		
613.037	Terugbet. werkverplaatsing personeel	10.848,32		
613.039	Kosten eigen vervoermiddelen	4.121,79		
613.042	Aanschaf & herst klein materiaal	13.319,18		
613.044	Advocaat- en gerechtskosten	37.100,57		
613.045	Kosten ongevallen franchise	430,49		
613.046	Andere administratiekosten	11.178,43		
613.047	Beheersvergoeding VMSW	17.952,92		
613.049	Bedrijfsrevisor	2.795,44		
613.050	Veiligheidsconsulent ikv AVG	3.869,62		

FINANCIEEL VERSLAG 2022  
 Sociaal Verhuurkantoor 'Land van Loon' vzw

Rek. nr.	Omschrijving	Bedrag	subtotaal	Totaal
<b>62</b>	<b>Bezoldigingen</b>			<b>682.038,62</b>
<b>620</b>	<b>Bezoldigingen</b>		<b>515.131,32</b>	
620.2	Bedienden			
620.200	Wedde	419.177,64		
620.201	Eindejaarspremie	36.940,07		
620.204	Maaltijdcheques	12.790,41		
620.91	Voorziening vakantiegeld toevoeging	46.223,20		
<b>621</b>	<b>Werkgeversbijdragen voor soc. zekerh.</b>		<b>154.651,73</b>	
621.200	RSZ WG bedienden	154.651,73		
<b>623</b>	<b>Andere personeelskosten</b>		<b>12.255,57</b>	
623.000	Andere personeelskst	4.425,93		
623.201	Verplaatsing vergoeding	2.289,27		
623.202	thuiswerkvergoeding	2.330,64		
623.203	Premie opvoedingsinstellingen	185,25		
623.204	Onkst vergoeding ernst.	3.024,48		
<b>63</b>	<b>Afschrijvingen, waardeverminderingen en voorzieningen r&amp;kst</b>			<b>31.998,03</b>
<b>630</b>	<b>Afschrijvingen op vaste activa</b>		<b>23.293,76</b>	
630.20	Afschr mbt activa eigen ad werking	23.293,76		
<b>634</b>	<b>Waardevermind. HV ten hoogste 1 j.</b>		<b>8.704,27</b>	
634.000	Waardevermind. HV ten hoogste 1 j.	8.704,27		
<b>64</b>	<b>Andere bedrijfskosten</b>			<b>23.723,47</b>
<b>642</b>	<b>Minderwaarden op realisatie handelsv.</b>		<b>23.723,47</b>	
642.0	Mindw real HV – huur en huurschade	23.723,47		
<b>64</b>	<b>Andere bedrijfskosten</b>			<b>71,57</b>
<b>657</b>	<b>Div. fin. Kosten</b>		<b>71,57</b>	
657.000	Diverse financiële kosten	71,57		

FINANCIEEL VERSLAG 2022  
 Sociaal Verhuurkantoor 'Land van Loon' vzw

Rek. nr.	Omschrijving	bedrag	subtotaal	totaal
<b>7</b>	<b>Opbrengsten</b>			<b>3.223.423,81</b>
<b>70</b>	<b>Omzet</b>			<b>2.373.479,86</b>
<b>701</b>	<b>Inkomsten van gehuurde panden</b>		<b>2.134.235,46</b>	
701.0	Huur	2.134.235,46		
<b>703</b>	<b>Inkomsten mbt huurlasten</b>		<b>173.010,35</b>	
703.02	Huurlasten	172.761,35		
703.03	Recuperatie andere kst verbonden ah gebruik en genot vd woning	249,00		
<b>704</b>	<b>Inkomsten mbt O&amp;H-werken tlv huurder</b>		<b>66.234,05</b>	
704	Inkomsten mbt O&H-werken tlv huurder	66.234,05		
<b>73</b>	<b>Lidgeld, schenkingen, legaten en subs.</b>			<b>805.657,41</b>
<b>730</b>	<b>Lidgeden werkelijke leden</b>		<b>59.249,00</b>	
730.01	Lidgeld gemeente Alken	4.701,00		
730.02	Lidgeld gemeente Borgloon	4.507,00		
730.03	Lidgeld OCMW Gingelom	3.394,00		
730.04	Lidgeld gemeente Heers	2.982,00		
730.05	Lidgeld gemeente Sint-Truiden	16.327,00		
730.06	Lidgeld gemeente Wellen	2.982,00		
730.07	Lidgeld gemeente Tongeren	12.623,00		
730.08	Lidgeld OCMW Herk-de-Stad	5.102,00		
730.09	Lidgeld OCMW Halen	3.789,00		
730.10	Lidgeld gemeente Nieuwerkerken	2.810,00		
730.011	Lidgeld Herstappe	32,00		
<b>733</b>	<b>Exploitatiesubsidies</b>		<b>746.408,41</b>	
733.00	SVK pers. en werk. Subs Vlaams Gewest	711.527,25		
733.103	Sociale Maribel	20.621,47		
733.104	Overige (VOP)	5.282,50		
733.20	Andere subs – verhuurde woningen	8.977,19		
<b>74</b>	<b>Overige bedrijfsopbrengsten</b>			<b>39.685,19</b>
<b>742</b>	<b>Meerwaarden op realisatie van HV</b>		<b>26.678,99</b>	
742.20	Meerw. op real. HV-huur & huurschade	26.678,99		
<b>743</b>	<b>Recuperatie kst tlv eigenaar</b>		<b>11.775,80</b>	
743.000	Recuperatie kst tlv eigenaar	11.775,80		
<b>747-749</b>	<b>Diverse bedrijfsopbrengsten</b>		<b>1.230,40</b>	
749.000	Vrijstelling bedrijfsvoorheffing	1.230,40		
<b>76</b>	<b>Uitzonderlijke opbrengsten</b>			<b>4.601,35</b>
<b>764</b>	<b>Schadevergoeding verzekeringsmij</b>		<b>201,35</b>	
764.000	Schadevergoeding verzekeringsmij	201,35		
<b>765</b>	<b>Andere niet recurrente opbrengsten</b>		<b>4.400,00</b>	
765.000	Andere niet recurrente opbrengsten	4.400,00		

**Resultaat boekjaar :**

**7 rekeningen – 6 rekeningen =**

**3.223.423,81 – 3.196.879,98 = 26.543,83 €**



## 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.

**FINANCIEEL VERSLAG 2022**  
**Sociaal Verhuurkantoor 'Land van Loon' vzw**

2. BALANS 2022

**ACTIVA**

Rek. nr.	Omschrijving	Bedrag	TOTAAL
			<b>1.191.445,85</b>
<b>23</b>	<b>Install., machines en uitrusting</b>	<b>2.427,98</b>	
231.000	Machines (PC)	2.427,98	
<b>24</b>	<b>Meubilair en rollend materieel</b>	<b>27.851,91</b>	
240.000	Meubilair	23.570,37	
241.100	Rollend mat.	4.281,54	
<b>26</b>	<b>Overige MVA</b>	<b>238.614,87</b>	
26	Overige MVA	238.614,87	
<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>80.457,34</b>	
400.000	Zittende huurders woningen	45.464,48	
400.010	Vertrokken huurders woningen	34.992,86	
407.010	Dubieuze debiteuren	9.939,70	
409.010	Geboekte waardevermindering	-9.939,70	
<b>41</b>	<b>Overige vorderingen</b>	<b>67.199,07</b>	
413.20	SVK subs Vlaams Gewest	66.679,21	
416.70	Te ontvangen kosten van eigenaars	519,86	
<b>55</b>	<b>Kredietinstellingen</b>	<b>772.364,84</b>	
550.000	Banken	772.364,84	

**PASSIVA**

Rek. nr.	Omschrijving	Bedrag	TOTAAL
			<b>1.191.445,85</b>
<b>13</b>	<b>Bestemde fondsen</b>	<b>277.563,92</b>	
139.10	Vz huurdering 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>527.775,01</b>	
140.000	Ontstaan uit werking	501.231,18	
140.200	Resultaat boekjaar	26.543,83	
<b>44</b>	<b>Handelsschulden</b>	<b>1.746,75</b>	
440.000	Leveranciers	1.746,75	
<b>45</b>	<b>Schulden, bezold. en soc. lasten</b>	<b>135.050,63</b>	
453.000	Bedrijfsvoorheffing	23.698,83	
454.010	RSZ persoonlijke bijdragen	9.769,34	
454.020	RSZ patronale bijdragen	25.944,48	
454.030	RSZ bijzondere bijdrag	679,49	
455.000	Bezoldigingen	0,00	
456.000	Vakantiegeld	74.958,49	
<b>48</b>	<b>Diverse schulden</b>	<b>222.309,54</b>	
481.000	Vooraf bet. huren	52.380,19	
482.000	HS, HP, IP verschuldigd a huurders	71.373,12	
483.00	Terug te betalen HS, HP, IP	7.068,62	
486.000	Verm. onr. voorh. versch a huurders	0,00	
488.000	Borgtochten ontv. in contanten	91.487,61	
<b>49</b>	<b>Overlopende rekeningen</b>	<b>27.000,00</b>	
493.000	Over te dragen opbrengsten	27.000,00	

## 2.2 Toelichting bij de balans

### **Activa**

#### **Post 231.000**

Restwaarde van laptops en tablets na afschrijving in 2022.  
Zie bijlage voor detailberekening.

#### **Post 241.100**

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

#### **Post 26**

Restbedrag van aangekochte kantoorruimte Tongersestnwg.

#### **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 2022 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 2022 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 550.000**

Stand van al de rekeningen op 31/12/2022, samentelling.

## **Passiva**

### **Post 139.10**

Voorziening aangelegd voor huurderiving en huurschade. Er werd in 2022 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 2022.

### **Post 456.000**

Provisie voor het aanleggen van vakantiegeld.

### **Post 481.000**

Voorafbetaalde huren van huurders (voor de maand januari 2023).

### **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.

### **Post 493**

Over te dragen opbrengsten. Het bedrag van de opbrengsten overschreed ruim het bedrag van de kosten omdat de kosten die aangerekend worden niet in hetzelfde jaar gemaakt worden dan aangerekend. Daarmee werd 27000 € overgedragen (van de +/- 54000 € die we meer aan opbrengsten hadden).

### 3. VERANTWOORDING GEWESTELIJKE SUBSIDIES

#### Deel 1: Personeelskosten en -opbrengsten

##### 1.1. Personeelskost

62	Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen	682.038,62
	<b>Totaal</b>	<b>682.038,62</b>

(1)

Aan uw SVK werd een subsidie van 25 Keuro voor een halftijdse prospectiemedewerker toegekend, in uitvoering van de eerste verlengingsmogelijkheid (ME van 28/9/2021).	<b>0,00</b>	Indien "ja", prospectie subsidiëring afrekening
---	-------------	---

Kosten 2022 die betrekking hebben op de prospectiemedewerker		
--	--	--

(2)

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

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

(3)

(\*\*) 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	20621,47
733104	Overige	5282,5
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***	
	<b>Totaal</b>	<b>25.903,97</b>

(4)

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

##### 1.4. Netto personeelskost (1) - (2) + (3) - (4)

**656.134,65**

**Deel 2: Frictieleeftand**

611..01	Huur (leegstandsperiode)	11.552,40
	<b>Totaal</b>	<b>11.552,40</b>

Volgnummer woningen	aanvang periode van leegstand	einde periode van leegstand	betaalde huur aan de eigenaar	reden van leegstand
			11.552,40	
8	1/06/2022	30/06/2022	406,37	Herstellingswerken
37	1/03/2022	31/03/2022	540,00	Eerste inhuurneming
44	1/01/2022	31/01/2022	428,01	Huurderswissel
51	1/12/2022	15/12/2022	250,00	Huurderswissel
53	1/04/2022	30/04/2022	273,26	Einde HHC
68	1/03/2022	15/03/2022	260,00	Huurderswissel
72	1/01/2022	10/01/2022	192,39	Huurderswissel
122	15/09/2022	30/09/2022	276,08	Huurderswissel
124	1/09/2022	30/09/2022	605,55	Einde HHC
146	1/10/2022	30/10/2022	563,24	Herstellingswerken
191	1/07/2022	31/08/2022	972,28	Herstellingswerken
238	1/04/2022	15/06/2022	1.406,66	Herstellingswerken
241	1/01/2022	31/01/2022	520,53	Herstellingswerken
279	15/02/2022	28/02/2022	254,89	Huurderswissel
288	1/01/2022	20/01/2022	334,26	Huurderswissel
300	1/11/2022	30/11/2022	475,00	Huurderswissel
319	1/12/2022	15/12/2022	286,75	Huurderswissel
320	1/05/2022	30/06/2022	1.140,00	Herstellingswerken
324	1/05/2022	15/06/2022	808,68	Herstellingswerken
336	1/03/2022	25/04/2022	983,42	Herstellingswerken
344	1/12/2022	15/12/2022	292,74	Huurderswissel
347	1/12/2022	15/12/2022	282,29	Huurderswissel



Deel 3: Waardeverminderingen op huurvorderingen

Waardeverminderingen op handelsvorderingen < 1 jaar		
63400	Toevoeging huur en huurschade	8.704,27
63410	terugneming huur en huurschade (-)	0,00
6420	minderwaarden huur en huurschade	23.723,47
742	meerwaarde op handelsvorderingen	26.678,99
<b>Totaal</b>		<b>5.748,75</b>

**Deel 4: Werkingskosten en -opbrengsten**

**4.1. Administratiekosten**

6130	Administratiekosten	167.489,68
	<b>Totaal (inclusief beheersvergoeding)</b>	<b>167.489,68</b>
613047	Beheersvergoeding VMSW (inclusief BTW)	17.952,92
	<b>Totaal administratiekost (excl. beheersverg.)</b>	<b>149.536,76</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	23.293,76
	<b>Totaal afschrijvingen</b>	<b>23.293,76</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	0,00
655	resultaten uit de omrekening van vreemde valuta	0,00
657/658	diverse financiële kosten	71,57
6171	ander extern personeel (zonder goedgekeurde afwijking)	0,00
	<b>Totaal andere kosten</b>	<b>71,57</b>

(4)

<b>Totaal werkingskosten (1) + (2) + (3) + (4)</b>	<b>172.902,09</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)

**172.902,09** (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 2022	Bedrag
SVK-subsidie, incl. indexoverschrijding de	646.093,38
Sanctie 10%	0,00
Index SVK-subsidie n.a.v. overschrijding f	8.735,15
Index SVK-subsidie n.a.v. overschrijding a	6.916,30
Index SVK-subsidie n.a.v. overschrijding j	4.023,31
Index SVK-subsidie n.a.v. overschrijding d	1.023,93
Overgedragen groeiusubsidie 2021	0,00
Groeiusubsidie 2022	0,00
VIA4-subsidie	3.782,83
Index VIA4-subsidie	137,41
VIA5-subsidie	2.133,31
Index VIA5-subsidie	77,50
VIA6-subsidie	19.201,83
Index VIA6-subsidie	1.278,47
Index VIA6-subsidie	170,90
<b>Totaal SVK-subsidie (1)</b>	<b>693.574,32</b>
Beheersvergoeding	14.337,11
btw op beheersvergoeding	3.010,79
Beheersvergoeding nav overschrijding feb	234,54
btw op beheersvergoeding nav overschrijd	49,25
Beheersvergoeding nav overschrijding apr	153,48
btw op beheersvergoeding nav overschrijd	32,23
Beheersvergoeding nav overschrijding juli	89,28
btw op beheersvergoeding nav overschrijd	18,75
Beheersvergoeding nav overschrijding okt	22,72
btw op beheersvergoeding nav overschrijd	4,77
<b>Totaal beheersvergoeding (2)</b>	<b>17.952,92</b>
<b>Totaal ( A )</b>	<b>711.527,25</b> (1) + (2)

Ontvangen voorschotten 2022	Bedrag
Voorschotten	618.065,79
VIA-4 subsidie:	3.920,24
VIA-5 subsidie:	2.210,81
VIA-6 subsidie deel 1	20.651,20
Groeiusubsidie 2022	0,00
<b>Totaal ( C )</b>	<b>644.848,04</b>

**5.2 Samenvatting kosten 2022**

Totale kosten 2022			% tov sub.	
Personeelskost	656.134,65	waarvan aanvaard	656.134,65	94,60
Frictieleegstand	11.552,40	waarvan aanvaard	11.552,40	1,67
Waardeverminderingen huurvorderingen	5.748,75	waarvan aanvaard	5.748,75	0,83
Werkingskosten	172.902,09	waarvan aanvaard	172.902,09	24,93
Beheersvergoeding	17.952,92	waarvan aanvaard	17.952,92	100,00
<b>Totaal</b>	<b>864.290,81</b>	<b>Totaal ( B )</b>	<b>864.290,81</b>	

**5.3 Berekening saldo's**

Scenario nota scenario 4

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

**FINANCIEEL VERSLAG 2022**  
**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	711.527,25	
	Overgedragen groeiusubsidie 2021	0,00	
	Groeiusubsidie 2022	0,00	
	<b>Aanvaarde kosten</b>	<b>864.290,81</b>	
	Ontvangen voorschotten SVK-subsidie, excl. groeiusubsidie	644.848,04	
	Ontvangen groeiusubsidie 2022	0,00	
Verantwoording SVK-subsidie <small>(basis, aanvullende, VIA, BVV, index)</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>66.679,21</b>	
	Hoeveel aanvaarde kosten zijn nog niet gesubsidieerd?	152.763,56	deze kosten kunnen gebruikt worden om de overgedragen groe
Verantwoording overgedragen groeiusubsidie 2021	Zijn er voldoende kosten om de overgedragen groeiusubsidie 2021 in cel C58 te verantwoorden?	ja	
	<b>Saldo groeiusubsidie 2021 terug te vorderen door Wonen-Vlaanderen</b>	<b>0,00</b>	
	Hoeveel aanvaarde kosten zijn nog niet gesubsidieerd?	152.763,56	deze kosten kunnen gebruikt worden om de groeiusubsidie 2021
Verantwoording groeiusubsidie 2022	Zijn er voldoende kosten om de groeiusubsidie 2022 in cel C59 te verantwoorden?	ja	
	<b>Groeiusubsidie 2022 over te dragen naar 2023</b>	<b>0,00</b>	
	Hoeveel aanvaarde kosten zijn nog niet gesubsidieerd?	152.763,56	als deze kosten waardeverminderingen op huurvorderingen be

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

13910	Andere bestemde fondsen - opgebouwd uit de basis- en aanvullende subsidie (stand 31/12/2021)	22.920,3
13911	Andere bestemde fondsen - opgebouwd uit de impulssubsidie (stand 31/12/2021)	254.643,6
	<b>Totale reserve huurderiving per 31/12/2021</b>	<b>277.563,92</b>
	Maximale terugname op bestemd fonds voor huurderiving (rekeningen 1391)	5.748,8
	Aanwending bestemd fonds 13910	
	Aanwending bestemd fonds 13911	
13910	Andere bestemde fondsen - opgebouwd uit de basis- en aanvullende subsidie	22.920,28
13911	Andere bestemde fondsen - opgebouwd uit de impulssubsidie	254.643,64
	<b>Totale reserve huurderiving per 31/12/2022</b>	<b>277.563,92</b>

## 4. BEGROTING 2023

### 1.1 Resultatenrekening

Rek. nr.	Omschrijving	bedrag	subtotaal	Totaal
<b>6</b>	<b>Kosten</b>			<b>1.631.000,00</b>
<b>61</b>	<b>Uitgaven div. goederen en diensten</b>			<b>1.224.700,00</b>
<b>611</b>	<b>Uitgaven gehuurde panden</b>		<b>1.146.000,00</b>	
611.00	Huur (effectieve bewoning)	1.030.230,00		
611.01	Huur (leegstand)	5.770,00		
611.02	Huurlasten	84.500,00		
611.03	Oh & herst. Kst (eenmalig)	25.500,00		
<b>613</b>	<b>Kosten mbt administratie</b>		<b>78.700,00</b>	
613.000	Huur	10.000,00		
613.002	Elektriciteit/gas/water	500,00		
613.006	Onderhoud en herstellingen	1.500,00		
613.007	Inrichting	500,00		
613.009	Verzekering	600,00		
613.013	Onderhoud informaticamaterieel	2.000,00		
613.020	Telefoon	2.000,00		
613.021	Port	4.000,00		
613.022	Bureelmateriaal	1.500,00		
613.023	Kopies – drukwerk	2.000,00		
613.024	Verzekering Burgerlijke Aanspr.	500,00		
613.025	Onthaal	2.000,00		
613.026	Boekhouding	500,00		
613.027	Beheerskosten sociaal secretariaat	1.500,00		
613.028	Kosten publicaties Belgisch Staatsblad	100,00		
613.029	Werkkledij, med. dienst, opl & aanw p	400,00		
613.032	Adv, brochures, tijdschr & boeken	100,00		
613.037	Terugbet. werkverplaatsing personeel	6.000,00		
613.039	Kosten eigen vervoermiddelen	2.000,00		
613.042	Aanschaf & herst klein materiaal	3.000,00		
613.044	Advocaat- en gerechtskosten	15.000,00		
613.046	Andere administratiekosten	7.000,00		
613.047	Beheersvergoeding VMSW	9.000,00		
613.049	Bedrijfsrevisor	3.000,00		
613.050	Veiligheidsconsulent ikv AVG	4.000,00		

FINANCIEEL VERSLAG 2022  
 Sociaal Verhuurkantoor 'Land van Loon' vzw

Rek. nr.	Omschrijving	Bedrag	subtotaal	Totaal
<b>62</b>	<b>Bezoldigingen</b>			<b>365.000,00</b>
<b>620</b>	<b>Bezoldigingen</b>		<b>281.000,00</b>	
620.2	Bedienden			
620.200	Wedde	210.000,00		
620.201	Eindejaarspremie	18.500,00		
620.204	Maaltijdcheques	6.500,00		
620.91	Voorziening vakantiegeld toevoeging	46.000,00		
<b>621</b>	<b>Werkgeversbijdragen voor soc. zekerh.</b>		<b>78.000,00</b>	
621.200	RSZ WG bedienden	78.000,00		
<b>623</b>	<b>Andere personeelskosten</b>		<b>6.000,00</b>	
623.000	Andere personeelskst	2.500,00		
623.201	Verplaatsing vergoeding	1.300,00		
623.203	Premie opvoedingsinstellingen	200,00		
623.204	Onk. Vergoeding ernst.	2.000,00		
<b>63</b>	<b>Afschrijvingen, waardeverminderingen en voorzieningen r&amp;kst</b>			<b>31.000,00</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>6.000,00</b>	
634.000	Toevoeging – huur en huurschade	6.000,00		
<b>64</b>	<b>Andere bedrijfskosten</b>			<b>10.300,00</b>
<b>642</b>	<b>Minderwaarden op realisatie handelsv.</b>		<b>10.300,00</b>	
642.0	Mindw real HV – huur en huurschade	10.300,00		

FINANCIEEL VERSLAG 2022  
 Sociaal Verhuurkantoor 'Land van Loon' vzw

Rek. nr.	Omschrijving	bedrag	subtotaal	totaal
<b>7</b>	<b>Opbrengsten</b>			<b>1.631.000,00</b>
<b>70</b>	<b>Omzet</b>			<b>1.188.000,00</b>
<b>701</b>	<b>Inkomsten van gehuurde panden</b>		<b>1.068.000,00</b>	
701.0	Huur	1.068.000,00		
<b>703</b>	<b>Inkomsten mbt huurlasten</b>		<b>87.000,00</b>	
703.02	Huurlasten	86.000,00		
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>33.000,00</b>	
704	Inkomsten mbt O&H-werken tlv huurder	33.000,00		
<b>73</b>	<b>Lidgeld, schenkingen, legaten en subs.</b>			<b>427.000,00</b>
<b>730</b>	<b>Lidgelden werkelijke leden</b>		<b>63.691,00</b>	
730.01	Lidgeld gemeente Alken	5.054,00		
730.02	Lidgeld gemeente Borgloon	4.845,00		
730.03	Lidgeld OCMW Gingelom	3.649,00		
730.04	Lidgeld gemeente Heers	3.206,00		
730.05	Lidgeld gemeente Sint-Truiden	17.551,00		
730.06	Lidgeld gemeente Wellen	3.205,00		
730.07	Lidgeld gemeente Tongeren	13.570,00		
730.08	Lidgeld OCMW Herk-de-Stad	5.484,00		
730.09	Lidgeld OCMW Halen	4.073,00		
730.10	Lidgeld gemeente Nieuwerkerken	3.020,00		
730.11	Lidgeld Herstappe	34,00		
<b>733</b>	<b>Exploitatiesubsidies</b>		<b>363.309,00</b>	
733.00	SVK pers. en werk. Subs Vlaams Gewest	347.100,00		
733.103	Sociale Maribel	7.309,00		
733.20	Andere subs – verhuurde woningen	8.900,00		
<b>74</b>	<b>Overige bedrijfsopbrengsten</b>			<b>14.000,00</b>
<b>742</b>	<b>Meerwaarden op realisatie van HV</b>		<b>8.000,00</b>	
742.20	Meerw. op real. HV-huur & huurschade	8.000,00		
<b>743</b>	<b>Recuperatie kst tlv eigenaar</b>		<b>5.000,00</b>	
743.000	Recuperatie kst tlv eigenaar	5.000,00		
<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>2.000,00</b>
<b>765</b>	<b>Andere niet recurrente opbrengsten</b>		<b>2.000,00</b>	
765.000	Andere niet recurrente opbrengsten	2.000,00		

**Resultaat boekjaar :**

**7 rekeningen – 6 rekeningen =**

**1.631.000,00 – 1.631.000,00 = 0,00 €**



## 4.1 Begroting

### 4.2 Toelichting bij de begroting

De begroting wordt opgesteld aan de hand van de resultatenrekening 2022.  
De begroting werd opgemaakt voor de periode 1/1/23 tem 30/6/23.

#### 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 2023 zullen toenemen met 5 panden. We vermoeden dat er woningen afgestoten zullen worden en dat hetzelfde aantal ingehuurd zal worden + 5 in de loop van 2023. 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 2023 voor de bedienden.

##### Post 621.200

Schatting van de RSZ werkgeversbijdrage voor bedienden.

##### Post 623

Betreft diverse personeelskosten.

##### Post 630

Afschrijvingen in 2023.

##### Post 634

Het uitzonderlijk verlies oninbare debiteuren.

#### **4.2.2 Inkomsten**

##### **Post 701**

Inkomende huurgelden betreft de te betalen huren in 2023. 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 2022	Boekwaarde
2015	1/33	314971,59	66812,13	<b>9544,59</b>	238.614,87

#### b. afschrijvingstabel 1 laptop administratie + scherm

Jaar	%	Aanschafwaarde	Reeds afgeschreven	Afschrijving 2022	Boekwaarde
2017	1/3	1656,40	1656,40	<b>0</b>	0

#### c. afschrijvingstabel laptop technisch verantw.

Jaar	%	Aanschafwaarde	Reeds afgeschreven	Afschrijving 2022	Boekwaarde
2017	1/3	1087,86	1087,86	<b>0</b>	0

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

Jaar	%	Aanschafwaarde	Reeds afgeschreven	Afschrijving 2022	Boekwaarde
2018	1/3	2039,77	2039,77	<b>0</b>	0

#### e. afschrijvingstabel 4 laptops huurbegeleiders

Jaar	%	Aanschafwaarde	Reeds afgeschreven	Afschrijving 2022	Boekwaarde
2019	1/3	3855,29	3855,29	<b>0</b>	0

f. afschrijvingstabel laptop coördinator

Jaar	%	Aanschafwaarde	Reeds afgeschreven	Afschrijving 2022	Boekwaarde
2020	1/3	1248,80	832,54	<b>416,26</b>	0

g. nespresso

Jaar	%	AW	Reeds Afgeschr	Afschr 2022	Boekw
2021	1/3	774,67	258,22	258,22	258,23

h. laptop boekhouding + 2 huurbegeleiders

Jaar	%	AW	Reeds Afgeschr	Afschr 2022	Boekw
2022	1/3	3254,62	0	1084,87	2169,75

i. afschrijvingstabel meubilair en inrichting kantoor T

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

Jaar	%	Aanschafwaarde	Reeds afgeschreven	Afschrijving 2022	Boekwaarde
2015	1/5	10.312,47	10.312,47	<b>0</b>	0

j. Meubilair Diesterstraat

Jaar	%	AW	Reeds afgeschr	Afschr 2022	Boekw
2021	1/5	36.313,60	7.262,72	7.262,72	21.788,16

k. Bijplaatsen deur Diesterstraat

Jaar	%	AW	Reeds afgeschr	Afschr 2022	Boekw
2022	1/5	2.227,76	0	445,55	1.782,21

l. auto om te klussen

Jaar	%	Aanschafwaarde	Reeds afgeschreven	Afschrijving 2022	Boekwaarde
2019	1/5	21.407,74	12.844,65	<b>4.281,55</b>	4.281,54

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.

### DETAIL WAARDEVERMINDERINGEN EN TERUGNEMINGEN OP HUURVORDERINGEN

Post 63400 Toevoeging huur en huurschade	Bedrag
Ex-huurder 009 09	4.449,95
Ex-huurder 191 03	4.254,32
<b>Totaal post 63400</b>	<b>8.704,27</b>
Post 63410 Terugneming huur en huurschade (-)	
<b>Totaal post 63410 (-)</b>	<b>0,00</b>
Post 6420 Minderwaarden huur en huurschade	
Ex-huurder 008 07	3.939,32
Ex-huurder 068 05	1.016,91
Ex-huurder 191 03	4.254,33
Ex-huurder 281 02	12.692,77
Ex-huurder 074 02	1.820,14
<b>Totaal 6420</b>	<b>23.723,47</b>
Post 7420 Meerwaarde op huur en huurschade	
Ex-huurder 351	1.300,00
Ex-huurder 209	2.500,00
Ex-huurder 154	3.500,00
Ex-huurder 050	2.250,00
Ex-huurder 013	1.000,00
Ex-huurder 049	216,59
Ex-huurder 012	182,12
Ex-huurder 027	250,84
Ex-huurder 071	946,40
Ex-huurder 100	2.988,72
Ex-huurder 212	1.000,00
Ex-huurder 224	2.430,09
Ex-huurder 221	172,15
Ex-huurder 165	85,21
Ex-huurder 263	1.250,00
Ex-huurder 344	750,00
Ex-huurder 324	754,02
Ex-huurder 164	50,00
Ex-huurder 113	52,02
Ex-huurder 242	152,29
Ex-huurder 171	60,01
Ex-huurder 189	1.435,00
Ex-huurder 085	94,51
Ex-huurder 025	58,76
Ex-huurder 247	2.356,39
Ex-huurder 324	44,50
Ex-huurder 278	799,37
<b>Totaal post 7420</b>	<b>26.678,99</b>

## 5.4 Eigendom SVK

Voor het aangekocht werkgereedschap is er een inventarislijst op kantoor van het SVK, deze werd eind 2022 gecontroleerd en bijgewerkt door het technisch team.





De rekeningen van het voorbije werkjaar 2022, alsook de begroting voor 2023 werden besproken en goedgekeurd tijdens de Algemene Vergadering van 22 februari 2023.

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