



Het Scharnier vzw

Jaarverslag 2021

Sociaal Verhuurkantoor
“Het Scharnier” vzw



Inhoudstabel

Voorwoord

1. Verslag van de Raad van Bestuur aan de Algemene Vergadering

2. Hoofdstuk 2: Tabellen

1. Samenstelling Algemene Vergadering Raad van Bestuur
2. Personeel op loonlijst SVK
3. Woninggroei
4. Absolute aantal woningen
5. Alle woningen: HHC
6. Overzicht IN
7. Overzicht UIT
8. Renovatie woningen
9. Verhuisfrequentie
10. OHC + profiel huurders
11. Nieuwe huurder gezin
12. Nieuwe huurder woonzekerheid
13. Wachtlijstbeheer
14. Wachtlijstbeheer bis
15. Onroerende voorheffing en huursubsidie in 2020
17. Wachtlijst beheer
18. Wachtlijst beheer

3. Hoofdstuk 3: financieel verslag

3.1. Balans

3.2. Resultatenrekening

3.3. Begroting 2020

3.4. Waarderingsregels

3.5. Toelichtingsnota financiële resultaten

VOORWOORD

Beste

Namens alle bestuurders en medewerkers wens ik u een bijzonder gelukkig en gezond 2022.

We willen jullie opnieuw hartelijk danken voor het vertrouwen in onze werking.

2022 wordt een bijzonder jaar voor SVK Het Scharnier! We hopen niet alleen eindelijk coronavrij te kunnen werken, maar we kijken vooral uit naar de toekomst. Op 1 januari 2023 zullen alle sociale verhuurkantoren en de sociale huisvestingsmaatschappijen gefusioneerd zijn. In 2022 zullen we als SVK intensief deelnemen aan het traject en meebouwen aan de nieuwe organisatie die er zal toe moeten bijdragen dat sociale huisvesting kwalitatieve en betaalbare huisvesting zal blijven aanbieden aan de meest woonbehoeftige personen en gezinnen. We zullen u regelmatig informeren over de stand van zaken.

Corona stond meer dan we wensten centraal in de werking van 2021. Samen met de medewerkers was het een voortdurende evenwichtsoefening om zowel bereikbaar te blijven als onze toegankelijkheid en onze dienstverlening te continueren. Ondanks alle inspanningen daalden de prospecties. Het aantal inschrijvingen steeg wel tot bijna 1300 kandidaat huurders. Het is schrijnende getuige dat steeds meer mensen met een laag inkomen geconfronteerd worden met een hoge woonneed.

Daarnaast werden we geconfronteerd met een zorgwekkende ontwikkeling: de inhuurprijzen stegen en een aantal grote woningen gingen uit beheer. Het blijft een voortdurende uitdaging om op maat van onze potentiële huurders de juiste woningen te vinden tegen betaalbare prijzen.

Ondanks de steeds toenemende administratieve verwachtingen en alle externe overlegmomenten ter voorbereiding van de nieuwe woonmaatschappij, stellen we alles in het werk om huurbegeleiding te blijven bieden op maat. We realiseren dit samen met onze partners, daarom onze uitdrukkelijke en blijvende dank aan alle welzijnsactoren en de lokale besturen van As, Genk en Oudsbergen waarmee we deze ambitie dagelijks kunnen waarmaken.

Beste huurder en eigenaar bedankt voor jullie vertrouwen!

Beste medewerker van SVK Het Scharnier, dankjewel voor jullie professionele en geëngageerde inzet.

Beste bestuurder, samen werken we verder aan de boeiende toekomst van Het Scharnier en aan de toekomstige uitdagingen.

2021 was een intensief en uitdagend jaar, ook 2022 gaat dit ongetwijfeld worden. Het blijft ons doel om het recht op wonen te garanderen voor de meest woonbehoeftigen!

Luc Vandeweyer
Voorzitter SVK Het Scharnier vzw

Boost sociaal woonbeleid met ALLE actoren!

Oproep van sociaal verhuurkantoor Het Scharnier vzw aan Vlaanderen en lokale besturen

Toewijzingen aan mensen met hoge woonneed

- ✓ maak afsprakenprotocol over behoud van huidige tewerkstelling
- ✓ ondersteun SVK-activiteit in zones met minder dan 50 woningen
- ✓ maak dienstverleningscontracten mogelijk voor uitwisseling personeel & expertise tussen woonmaatschappijen
- ✓ behoud de lokale ondersteuning van SVK-werking in de woonmaatschappij!

- ✓ maak groter volume toewijzingen pijler 2 mogelijk
(50 gemeenten komen in de problemen bij 20 % toewijs wegens te weinig capaciteit)
- ✓ voorzie bijkomende wegingscriteria zoals actueel besteedbaar inkomen
- ✓ herzie de chronologische behandeling pijler 2 bij ontbreken van toewijsreglement
- ✓ voorzie doelgroep dak- en thuisloosheid in pijler 3

Garanties tot behoud van expertise en alle SVK- en SHM-personeel

Wees realistisch: werkbaar woonmaatschappijen tegen 1 januari 2023 is niet haalbaar

- ✓ zorg voor gelijke behandeling van huurders
- ✓ start met de invoering bij nieuwe toewijzingen
- ✓ vermijd interne mutaties en weigeringen
- ✓ maak budgettaire oefening

- ✓ schep ruimte voor organisatorische integratie van personeelsteams
- ✓ koppel centraal inschrijvingssysteem aan bestaande beheerssystemen
- ✓ maak tijd voor overdracht van patrimonium en opmaak financieel meerjarenplan
- ✓ geef ruimte aan nieuwe toewijsraden en nieuwe toewijsreglementen

Eénvormig systeem huurprijsberekening private en eigen woningen

Zorg voor een positieve beeldvorming van sociaal wonen

- ✓ als gelijkwaardige vorm van huisvesting
- ✓ als motor van inclusieve wijken
- ✓ als structureel onderdeel van de klimaattransitie
- ✓ **als grondrecht**

Het DNA van ons SVK 2021

Woningen verhuren aan behoeftige gezinnen en alleenstaanden



- 340 nieuwe inschrijvingen, 1216 totaal aantal inschrijvingen
- 180 daarvan met zeer dringende woonnood
- 44 kandidaten geholpen met een woning

- 338 huisbezoeken
- 680 technische meldingen van huurders opgelost
- 10 huurders die doorstromen naar sociale huur
- 8 huurders die doorstromen naar private huur
- 4 huurders die intern konden muteren



Huurders begeleiden

Woningen inhuren + toegankelijk zijn voor kandidaat-verhuurders + verhuurders ondersteunen ifv woningkwaliteit



- 47 prospecties/contacten
- 24 nieuwe hoofdhuurcontracten
- 22 nieuwe eigenaar-verhuurders
- 7 renovaties begeleid
- 48 publicaties op sociale media/pers/advertenties in bladen en of sociale media/woningteller

- 22 deelnames aan lokaal woonoverleg, overleg met IGS, structureel OCMW overleg, overleg ifv de Limburgse woonmaatschappij
- 4 cliënt-overleggen
- 11 begeleidingsovereenkomsten



Samenwerken met lokale huisvesting- en/of welzijnsdiensten

1. Verslag van de Raad van Bestuur aan de Algemene Vergadering

Realisaties in 2021

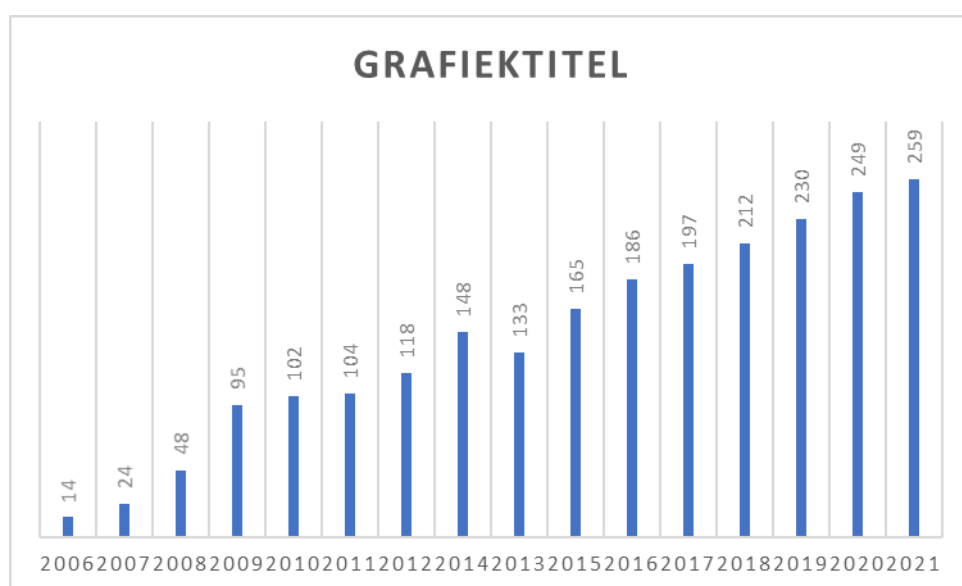
1. Panden en eigenaars

1.1. Panden

1.1.1. Aantal panden

SVK Het Scharnier heeft per 30/12/2021 259 panden in beheer, per 31.12.2020 waren dit er 249.

Op 1/11/2021 konden er 259 panden ingediend worden voor de subsidiëring van 2022.



Datum	Nieuw in beheer	Uit beheer en vervangen
2012	14	5
2013	16	5
2014	16	1
2015	18	5
2016	23	3
2017	16	6
2018	23	9
2019	18	18
2020	31	12
2021	24	14

De spreiding van de panden over het werk gebied was op 31.12.2021 als volgt verdeeld:

Gemeente	Aantal	%
GENK	175	67.6
AS	31	12
OUDSBERGEN	30	11.6
ZUTENDAAL	23	8.9
TOTAAL	259	100%

Als deze spreiding wordt vergeleken met de bevolkingsaantallen komen we uit op volgende verdeling:

Gemeente	Verdeling panden SVK	Bewonersaantal	verdeling volgens het inwonersaantal
Genk	175	66.736 (63%)	163
As	31	8.283 (7.8%)	20
<i>Oudsbergen*</i>	<i>30</i>	<i>23.550 (22.2%)</i>	<i>58</i>
Zutendaal	23	7.300 (6.9%)	18
TOTAAL	259	105.896 (100%)	259

*dit betreft het inwonersaantal van het volledige grondgebied Oudsbergen. SVK Het Scharnier heeft enkel panden in het voormalig grondgebied Oplabbeek en dit binnen een uitdoofscenario.

Woningtype:

Type	Genk	As	Oplabbeek	Zutendaal	Eindtotaal
Appartement	143	26	18	17	204
Huis	26	5	11	6	48
Studio	6	0	1	0	7
Eindtotaal	175	31	30	23	259

1.1.2. Betaalbaarheid en woningkwaliteit

De gemiddelde geïndexeerde huurprijs (hoofdhuurcontracten) voor 2021 bedroeg 560€ en is als volgt verdeeld per woningtype en gemeente:

Type	Appartement	Huis	Studio	Eindtotaal
As	556€	595€	/	563€
Genk	553€	633€	389€	559€
Oudsbergen	557€	599€	325€	564€
Zutendaal	562€	561€	/	561€
Totaal	554€	612€	380€	560€

1.1.3. Gerenoveerde panden 2021

Totaal gerenoveerde panden: 7

Alle panden die ingehuurd werden hebben minimaal:

Adres	Gemeente	Aard van werken
Beverstraat 70	Genk	Totaalrenovatie
Beverstraat 70/1	Genk	Totaalrenovatie
Beverstraat 72	Genk	Totaalrenovatie
Beverstraat 72/1	Genk	Totaalrenovatie
Dorpsstraat 139 B	As	Totaalrenovatie
Boogstraat 45/2	Genk	Dakrenovatie
Dieplaan 15/11	Genk	Totaalrenovatie

- Dakisolatie of zijn bezig met een collectieve dakrenovatie (VME)
- Dubbele beglazing, veelal hoogrendementsbeglazing
- Een recente elektrische keuring
- Een recent reinigingsattest van de centrale verwarming
- 1 rookmelder per bouwlaag
- Een conformiteitsattest

Eigenaars die samenwerken met het SVK kunnen aanspraak maken op:

- Renovatiepremie (30% van de grote investeringen)
 - HIP: Sociale dakisolatie , glas- en spouwmuurisolatiepremies
 - Ketelpremie beschermde afnemer (1800€)
 - Korting op de onroerende voorheffing
- ⇒ Deze voordelen zijn allen cumuleerbaar.

1.2. Eigenaars

In het totaal zijn deze 259 panden eigendom van 184 eigenaars waarvan 2 niet-natuurlijke personen (een vzw en 1 OCMW).

1.3. Prospecties

SVK Het Scharnier voerde 47 prospecties uit, een daling van 48% ten opzichte van 2020. Eigenaars worden ondersteund in het conform maken van de woning. Daarbij kunnen ze rekenen op toeleiding tot Stebo, aannemers, keurders,

2. Huurders

2.1. Zittende huurders

31.12.2021 zijn er 253 gezinssystemen die huren van SVK het Scharnier vzw, In het totaal worden er 623 personen gehuisvest eind 2021.

2.1.1 Profiel

In 2021 gebeurden er 44 toewijzingen.

Van de 44 toewijzingen die in 2021 plaatsvonden hadden 41 gezinssystemen een inkomen gelijkgesteld aan de leefloongrenzen (93,18%).

13 toewijzingen gebeurden aan alleenstaanden, 13 daarvan scoorden in de categorie 20 punten voor inkomen oftewel 100,00%. 31 toewijzingen gebeurden aan gezinnen, 28 daarvan scoorden in de categorie 20 punten voor inkomen oftewel 90,32%.

2.2 Betaalbaarheid

	Gemiddelde van geïndexeerde huurprijs	Gemiddelde van te betalen huurprijs
As	593,81€	423,79€
Genk	595,64€	423,74€
Opglabbeek	594,20€	448,26€
Zutendaal	596,30€	466,03€
Eindtotaal	594,99€	440,46€

2.3 Betalingsgedrag

Het betalingsgedrag blijft op maandbasis erg onvoorspelbaar verlopen. Er zijn grote maandelijks verschillen merkbaar in het betalingsgedrag. Op maandbasis gaan we er van uit dat 95% van de opengestelde vorderingen aan huur tijdig betaald worden. In realiteit hebben heel wat huurders een vorm van achterstal, een afbetalingsplan lopen of zijn er schulden opgenomen in een collectieve schuldenregeling.

Momenteel (12/2021) is er een betalingsachterstand van 77 883€ bij de zittende huurders. Deze betalingsachterstand vertegenwoordigt een openstaand saldo bij 139 zittende huurders oftewel een gemiddelde achterstand van 560€ per huurder met huurachterstal.

2.4. Huurbegeleiding

Het SVK legt jaarlijks minimum 1 huisbezoek af per toegewezen woning. In 2021 hebben de huurtoezichters **264** controlebezoeken uitgevoerd bij de zittende huurders.

Bij de ex-huurders zijn **74** controlebezoeken uitgevoerd. Deze controles zijn de jaarlijkse controlebezoeken gecombineerd met uitgebreide controles die de voorbereiding vormen van de uittredende plaatsbeschrijving om huurschade te voorkomen/beperken.

In totaal zijn er daadwerkelijk **338** huisbezoeken uitgevoerd. De nauwe opvolging van de huurders per telefonische communicatie (vb. afspraken voor klusjes, burenruzies, onderhoud, sms'en met diverse vragen...*) wordt niet apart geregistreerd. Evenzeer worden de bezoeken waarbij de huurders thuis niet aanwezig zijn, niet gecumuleerd met bovenstaand aantal. SVK het Scharnier doet vooral huisbezoeken in het kader van de huurdersverplichtingen en woonvaardigheden. Indien er een intensievere begeleiding nodig is, wordt de mogelijkheid tot samenwerking met netwerkpartners bekeken. Deze samenwerkingen verlopen over het algemeen vlot. Het aanbod van een doorgedreven woontraining ontbreekt echter hetgeen zeer waardevol kan zijn voor de instromende huurders.

Vergeleken met het afgelopen jaar zijn er minder jaarlijkse huisbezoeken uitgevoerd omwille van de COVID19 maatregelen die van toepassing waren binnen sociale huisvesting (code rood). Vooral dringende interventies en plaatsbeschrijvingen waren prioritair. Belangrijk is om ook te melden dat er een deel afspraken werden geannuleerd door huurders wegens Covid-besmetting. Bijgevolg is het aantal huisbezoeken lichtjes gedaald t.o.v. voorgaande jaar.

De planning van de controles wordt opgesteld in onderstaande volgorde:

- Dringendheid (ernstig probleem i.v.m. de woning of de huurder)
- Per gemeente, dit in kader van kostenbesparend werken (KM vergoeding), groeperen van bezoeken
- Alfabetisch

De vaststellingen van de huurtoezichters worden besproken tijdens de controle, volgende problematiek komt voornamelijk aan bod:

- 10% van de bezoeken wijst op een vochtprobleem (waarvan 95% te wijten is aan condensatie en onvoldoende verluchting, dit ondanks dat er bij contract ondertekening en eerste bezoek met plaatsbeschrijving het belang van verluchten en verwarmen wordt benadrukt). Ten opzichte van vorig jaar is deze hoeveelheid gelijk gebleven. Gedateerde woningen gaan uit beheer en worden vervangen door woningen van betere woonkwaliteit.
- 10% vormt een burenruzie of klachten van de burens. Deze percentage is ook gelijk gebleven gezien de huurders wegens COVID19 meer thuis dienden te blijven tijdens lockdowns en de hiermee gepaard gaande woonproblematiek (vooral geluidsoverlast).
- 20% heeft een gecombineerde vraagstelling die kadert binnen een breder spectrum vb. factuur van water, stroom, huurachterstal, onroerende voorheffing, herstellingskost,...
- 10% van de bezoeken gaan over woonvaardigheden en het niet onderhouden van de woning en aanhorigheden zoals periodiek poetsen, reinigen (ter plaatse plant de huurtoezichter nieuwe huisbezoeken (soms meerdere) in met het oog op de verwachte verbetering in staat van onderhoud)
- Indien een woning in orde is wordt een volgende controle gedaan volgens de gewone planning

Aantal meldingen bij het CAW:

In 2021 heeft het SVK **11** meldingen gedaan bij het CAW waarvan **7** dossiers interventie als voorwaarde voor uithuiszetting.

Aantal LCO's aangevraagd/bijgewoond:

In 2021 heeft het SVK 4 LCO's bijgewoond (soms digitaal) en 2 bijkomende aanvragen voor LCO's gedaan. Wegens werkdruk hebben de LCO coördinatoren deze 2 aanvragen pas in 2022 kunnen inplannen, vandaar dat ze meegeteld zullen worden in het jaarverslag van 2022.

2.5. Technische interventies

Er werden in totaal **680** interventies uitgevoerd door de interne dienst, dit omvat onder andere:

- Klussen n.a.v. uittredende plaatsbeschrijving (huurschade herstellingen)
- uitgezonderd werken in 26 panden goed voor **52** werkdagen aan grote herstellingen/ opleveringen naar de eigenaar/ nieuwe huurder toe
- Interventies van klusjesman in kader huurdersonderhoud en sommige eigenaarsherstellingen die dan doorgerekend worden (vb. lekdetectie, ontstoppingen, sanitaire herstellingen, afstellen van ramen,...)
- In bovenvermeld totaal zijn de kleine technische problemen die door de huurtoezichters werden opgelost niet opgenomen alsook opdrachten uitgevoerd door externe aannemers worden hierin niet geregistreerd. Ook worden alle huisbezoeken rond het technisch advies over correct gebruik van thermostaten, juiste wijze van verven, verwarmingen, enz. in kader van preventie huurschade en technische problemen niet gevat in dit aantal.

Meest voorkomende technische interventies:

- Lekkages- en vocht problemen (onderzoek naar verschillende oorzaken)
- Gebruik van verwarmingsinstallatie, kleine interventies
- Defecten aan sanitaire toestellen, ontstoppingen
- Sloten vervangen (na uithuizingen, sleutels kwijt door huurder, slijtage,...)
- Herstelling van huurschade tijdens bewoning door huurder
- Herstelling van huurschade na uithuizing/uthuiszetting
- Kleine herstellingen ten laste van eigenaars die achteraf gerecupereerd worden

3. Vertrokken huurders

3.1. Verhuisbewegingen

Aantal ex-huurders en reden van verhuis. Het eindtotaal incl. mutaties is 424.

We kunnen uit onderstaande tabel afleiden dat 21.9% van de vertrokken huurders naar de private huurmarkt uitstroomt. 25.5% ontvangt een toewijzing van Nieuw Dak, 15.6% verhuist gedwongen via een gerechtelijke procedure uit of minnelijke schikking (4.5%). Een groep van 13.9% vertrekt om andere redenen (opname, verblijf in gevangenis,....)

Reden verhuis	TOT 2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Totaal	%
Privé	56	4	5	5	5	10	8	93	21,9
Nieuw Dak	52	10	9	5	9	13	10	108	25,5
Ger. Proc.	36	8	6	9	2	1	4	66	15,6
Onderling akkoord bij gerechtelijke proc.			2	7	6	1	3	19	4,5
Mutatie			3	7	8	8	4	30	7,1
Buitenland	1							1	0,2
Eigendom	7			3	3	1		14	3,3
Instelling	3						1	4	0,9
Asielcentrum	1							1	0,2
Spoorloos	2		1					3	0,7
Einde HHC	7		4	3	3			17	4,0
Overlijden		1	3	1	1	1		7	1,7
Afgebrand			1		1			2	0,5
Andere reden	25	8	2	7	9	6	2	59	13,9
N ex-huurders	190	31	36	47	47	41	32	424	100%

3.2. Tabel cijfergegevens LAC's

Opmerking : de LAC's zijn in 2021 grotendeel digitaal doorgegaan om dit in deze Covid19-periode voor alle partijen veilig te laten verlopen

GEMEENTE	AANTAL AANVRAGEN	AANWEZIG	VERSTEK	VEREFFEND voor LAC	VEREFFEND na LAC door OCMW*	AFBETALING	OPZEG	UITHUISZETT ING/ vanwaardeve rklaring opzeg	Opzeg bij niet stipte betaling huur
G	5	online			2	3			
A	3	online		2			1	1	1
O	2	1 online 1 ter plaatse							
Z	1	1	1				<u>1</u>		<u>1</u>
Totaal	11	5	1	2	2	3	2	1	2

3.3. Opvolging huurachterstallen

Voor 11 dossiers (minimaal 2 maanden huurachterstal) werd er een LAC aangevraagd, dit is een een stijging met 6 dossiers (275%) ten opzichte van 2020.

1 cliënt was niet aanwezig voor de LAC-vergadering.

Momenteel lopen er 3 afbetalingsregelingen voor 2021 in het kader van een LAC. In 2021 werden er 2 opzeggen betekend nav een LAC die kunnen leiden tot uitzetting door het SVK.

Doorheen 2021 werden er in totaal 11 gerechtelijke procedures tot huurverbreking gevoerd, louter in het kader van wanbetaling. In 2021 gebeurden er 7 effectieve en en 3 minnelijke beëindiging vlak voor de uitvoering door de deurwaarder.

Gemeente	Uithuiszettingen	Minnelijke beëindiging	Van rechtswegen (overlijden/brand)
GENK	5	2	1
AS	2		
OUDSBERGEN			
ZUTENDAAL		1	
SUBTOTAAL	7	3	1
TOTAAL		11	

3.4. Juridische dossiers

In het totaal werden er 22 juridische procedures gevoerd. Waarvan 18 ten aanzien van huurders.

Gemeente	overlast	afrekeningen	Achterstal zonder uitzetting	Oproep in verzoening	eigenaar
GENK	6	1	2	3	4
AS	2		1	1	
OUDSBERGEN	1				
ZUTENDAAL	1				
Subtotaal	10	1	3	4	4
totaal			22		

4. Kandidaat- huurders

4.1. Kandidaat- huurder d.d. 31-12- 2020

Van de 1216 definitieve inschrijvingen zijn er:

Personen alleenstaand: 603 (49,59%)

Alleenstaanden met kinderlast: 297 (24,42%)

Gehuwden of samenwonenden: 38 (3,13%)

Gehuwden of samenwonenden met kinderlast: 218 (17,93%)

Andere (Bv.: samenwonend met moeder): 60 (4,93%)

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de gezinssamenstellingen weer

Alleenstaand	603
Alleenstaand 1 persoon ten laste	148
Alleenstaand 2 personen ten laste	91
Alleenstaand 3 personen ten laste	38
Alleenstaand 4 personen ten laste	11
Alleenstaand 5 personen ten laste	7
Alleenstaand 6 personen ten laste	2
Koppel	38
Koppel 1 persoon ten laste	33
Koppel 2 personen ten laste	59
Koppel 3 personen ten laste	52
Koppel 4 personen ten laste	43
Koppel 5 personen ten laste	19
Koppel 6 personen ten laste	7
Koppel 7 personen ten laste	3
Koppel 8 personen ten laste	2
Andere	60
Totaal	1216

4.2. Verdeling van de kandidaten over het werkingsgebied

Gemeente	Aantal	Percentage
Genk	660	54,28%
As	63	5,18%
Oudsbergen	91	7,48%
Zutendaal	79	6,50%
Buiten GAOZ	323	26,56%
TOTAAL	1216	100 %

Van deze 1216 kandidaat-huurders dossiers behoren er 581 tot de categorie 20 (= inkomen gelijkgesteld aan de leefloongrenzen) oftewel 47,78%.
180 van de 1216 oftewel 14,80% dossiers scoren punten voor bijzondere doelgroepen (categorie woonnod 17 of 20 punten).

De keuze van deze kandidaat-huurders voor de deelgebieden is als volgt

	Genk	As	Oudsbergen	Zutendaal
Alleenstaand	539	346	289	324
Alleenstaand 1 persoon ten laste	126	69	61	62
Alleenstaand 2 personen ten laste	77	49	30	40
Alleenstaand 3 personen ten laste	30	13	12	10
Alleenstaand 4 personen ten laste	9	3	2	3
Alleenstaand 5 personen ten laste	7	4	5	4
Alleenstaand 6 personen ten laste	2	2	2	2
Koppel	49	28	24	24
Koppel 1 persoon ten laste	34	16	14	13
Koppel 2 personen ten laste	61	34	29	27
Koppel 3 personen ten laste	53	30	26	29
Koppel 4 personen ten laste	36	18	16	16
Koppel 5 personen ten laste	19	13	10	12
Koppel 6 personen ten laste	7	4	5	4
Koppel 7 personen ten laste	3	2	2	2
Koppel 8 personen ten laste	2	1	1	1
Andere	42	26	19	21
Totaal	1096	658	547	594

Uit deze tabel kunnen we afleiden dat wonen in Genk, in de stad erg populair blijft bij de SVK-doelgroep. De stad is aantrekkelijk omwille van het nabijheidsvoordeel van winkels, mobiliteit,... Kandidaat-huurders die zich kandidaat stellen voor de AOZ-gemeenten hebben vaak een sterker profiel en weten over het algemeen hun huisvesting ook beter te behouden.

4.3. Cijfers zitdagen

SVK Het Scharnier vzw organiseerde in 2021 in de 4 participerende gemeenten zitdagen zoals de voorbije jaren.

Voor Genk en Oudsbergen werden deze zelf verzorgd, voor As, en Zutendaal is de zitdag geïntegreerd in het GAOZ-woonloket hetgeen een betere en ruimere dienstverlening aan kandidaat-huurders kan bieden.

Er werden tijdens de zitdagen in 2021 104 (GAOZ) kandidaat-huurders ontvangen.

De verdeling per zitdag was als volgt:

Locatie	Aantal kandidaat-huurders* corona digitale inschrijvingen
Genk	56
As	35
Oudsbergen	7
Zutendaal	6
TOTAAL	107

*Veel lager aantal als voorbije jaren omwille van corona maar het aantal digitale inschrijven heeft dit volledig kunnen compenseren.

Tijdens de zitdag worden huurders ondersteund in hun aanvraag. Huurders dienen enkel info te bezorgen over niet-raadpleegbare informatie zoals woningnood en actueel besteedbaar inkomen.

5. Personeelsleden

SVK Het Scharnier heeft een personeelsbezetting per 31/12/2021 van 9.1 voltijds equivalent. Er was een toename in het personeelsequivalent ten opzichte van 2020 omwille van een VOP-toekenning en de aanwerving van een prospectiemedewerker (volledige subsidiëring owv corona).

De personeelsnorm die naar voor geschoven wordt door Huurpunt VZW bedraagt 7 VTE per 150 woningen, hetgeen voor SVK Het Scharnier vzw (259 woningen) 12 VTE zou betekenen.

1	Directeur	100%
1	Stafmedewerker huurbegeleiding	80% (50% owv.VOP)
1	Huurtoezichter	100%
1	Prospectiemedewerker	50% (subsidie)
1	Medewerker woningkwaliteit/ huurtoezicht	100%
1	Boekhoudster/ administratief bediende	50% (+ 50% interim)
4	Administratief bediende	330%
1	Technisch medewerker	100%
11	Totaal	9.1 VTE (9.6 met interim)

6. Klemtonen binnen de werking

Eigenaars die wensen te verhuren aan het SVK dienen te beschikken over/ voldoen aan:

- een geldig keuringsattest van de elektrische installatie
 - een geldig onderhoudsattest van de verwarmingsinstallatie
 - een energieprestatiecertificaat
 - voldoende dakisolatie
 - minimaal dubbele beglazing
 - alle veiligheids-en kwaliteitsvereisten volgens de wetgeving voor het bekomen van een conformiteitsattest (CA)
- Er werden 47 prospecties/ onderhandelingen met kandidaat-eigenaars uitgevoerd.
- Alle nieuwe inhuringen worden voorafgegaan door een screening van Wonen Vlaanderen of de huisvestingsambtenaar (Stad Genk samenwerkingsprotocol CA).
- De woningen worden bij een huurderswissel opnieuw gecontroleerd zowel bij 26 uittredende plaatsbeschrijving als door Wonen Vlaanderen in het kader van huursubsidie.
- In de loop van het jaar werden er heel wat klussen en het wettelijk onderhoud uitgevoerd. Zo voerde de klusjesman 680 interventies uit naast de wettelijke onderhoudsbeurten door externe aannemers. Hiernaast vond er in een 26-tal panden een uitgebreide opknapbeurt plaats voor teruggave van het pand aan de eigenaar of om kostenbesparend te werken, in het totaal goed voor (52 werkdagen) . De technisch medewerker neemt een signaalfunctie op wat betreft onderhoud en huurschade en spreekt huurders ook op gepaste wijze aan over het onderhoud.
- Het verloop in de woningen was het laagste percentage ooit. In 2021 gebeurden er 44 toewijzingen op een patrimonium van 259 panden (16,9%).

Jaartal	Aantal panden	Aantal toewijzingen	%
2010	102	28	27.5%
2011	104	38	36.5%
2012	118	51	43%
2013	133	51	38.3%
2014	148	46	31%
2015	165	54	32.7%
2016	186	55	29.6 %
2017	196	42	21.4%
2018	212	62	29.2%
2019	230	71	31%
2020	249	55	22.1%
2021	259	44	16.9

7. Financieel

7.1. Principes van de subsidiëring

Aantal woningen	basissubsidie	Aanvullende subsidie per woning	Groeisubsidie
>200	391.930,77€	1.614,87 vanaf 201 1.666,87 vanaf 251	1.614,87€ per gerealiseerde bijkomende woning (lopend jaar)

- 40%-40%-10%-10% : De betaling van de subsidie zal in 4 schijven verlopen waarvan 2 schijven van 40% en eentje van 10% in 2020. De laatste schijf van 10% volgt in 2020.
- Er dient een beheersvergoeding betaald te worden aan de VMSW (65.87€ per woning oftewel 16.402€)
- Er dient lidgeld betaald te worden aan Huurpunt vzw (4.654€)
- In de subsidie is 6000€ voorzien voor de aanstelling van een bedrijfsrevisor

De subsidie zal ook voor het komende jaar verlaagd worden met 6%, hetgeen een impact heeft op de begroting, de vermindering zal minimaal 32.556€ bedragen.

7.2. Verdeling subsidies 2021

In het totaal werd er in 2021 een bedrag ontvangen aan huursubsidies voor 484 198 € en 26 390€ aan installatiepremies.

Gemeente	Vlaamse subsidie (2021)	Huursubsidie (2021)	Installatiepremie (2021)	Totaal
Genk (67.6%)	363.050	327.318	17.840	708.207
As (12%)	64.447	58.104	3.167	125.717
Oudsbergen (11.6%)	62.298	56.167	3.061	121.527
Zutendaal (8.9%)	47.798	43.094	2.349	93.240
Totaal	537.056€	484.198€	26.390€	1.047.644€

7.3. Liquiditeitspositie

Het hertekende groeipad diende te zorgen voor een goede liquiditeitspositie. Dit hertekende groeipad voorzag in 15 reguliere inhuringen van panden waarbij de toewijzing volgens de wachtlijst zal gebeuren en 30 bijkomende inhuringen van huizen toe te wijzen aan "financieel sterkere doelgroep".

Echter door de covidcrisis werd het behalen van het verhoogd groeipad voor het 2^{de} jaar op rij onmogelijk.

Promocampagnes konden slechts beperkt doorgaan, er is een duidelijke prijsstijging in het segment van de grotere entiteiten merkbaar.

Het aanbod is duidelijk gekrompen hetgeen zich ook weerspiegelde in de prospecties. Grote woningen in beheer worden te koop gesteld. Bijgevolg konden er voor het verhoogde groeipad slechts 9 huizen gerealiseerd worden naast de reguliere 15 inhuringen. Helaas waren er ook 14 panden die uit beheer gingen. Hetgeen de nettogroei terugbracht tot 10 eenheden.

7.4. Huurafschrijvingen

In 2021 dient er 72831.96€ in waardevermindering (zowel zittende als vertrokken huurders) genomen te worden. Dit bedrag is een stijging ten opzichte van het voorgaande jaar (61636€).

7.5. Uitdagingen voor de toekomst

De liquiditeitspositie van het SVK zal een permanente goede opvolging en bijsturing vragen. De afname van de Vlaamse middelen met 6% hadden zeker ook een invloed.

De vorming van 1 Limburgse woonmaatschappij zal de uitdaging voor de komende jaren worden.

7.6. Toename doelgroep en verzwaring multiprobleemsituaties

Het SVK is wettelijk verplicht toe te wijzen aan de hand van het puntensysteem hetgeen maakt dat steeds de meest kwetsbare doelgroep toegewezen wordt. Regelmatig stelt het SVK vast dat het jammer is om niet meer "tools" te hebben om bepaalde kandidaat-huurders beter te matchen met een bepaalde woning/omgeving, of bepaalde begeleidende maatregelen te kunnen opleggen gekoppeld aan de huisvesting.

Van sommige cliënten weten we dat als bepaalde randvoorwaarden niet zijn ingevuld (bewindvoering, budgetbeheer, begeleid wonen,...) de kans op behoud van huisvesting zeer klein is, hetgeen het risico op huurderfing en huurschade aanzienlijk vergroot.

Ook de vermaatschappelijking van de zorg draagt ertoe bij dat het SVK als huisvestingsactor meer instroom kent van (kandidaat-)huurders die zeer

specifieke noden hebben waarvoor een noodzakelijk netwerk en bijgevolg de noodzakelijke begeleiding ontbreekt.

De doelgroep wordt algemeen kansarmer. We stellen een stijging vast in het aantal multiproblemdossiers en van het aantal aanmeldingen van personen die dakloos zijn. De doelgroep die inhuist heeft almaar minder woonvaardigheden. Hetgeen doorweegt in de huurschadedossiers die omvangrijker worden. De stijging in het aantal juridische dossiers en LAC's is hiervan ook een gevolg.

Een verdere goede samenwerking met de welzijnspartners blijft een absolute noodzaak.

7.7. Hoge huurachterstal en huurschades

De afsprakennota's met betrekking tot huurachterstal en huurschade kennen nog steeds hun uitvoering in de praktijk, hierdoor is er een duidelijke rol-en taakverdeling.

Het aantal LAC-aanvragen is in 2021 sterk gestegen met 11 aanvragen ten opzichte van 4 aanvragen in 2020.

De grootste financiële kost blijft zich echter bij **vertrokken** huurders met huurschade en huurachterstal stellen. Het SVK blijft extra inzetten om cliënten met een lopende gerechtelijke procedure te motiveren om het contract minnelijk te beëindigen. In 3 dossiers werkte deze aanpak en kon er een minnelijke overeenkomst getroffen worden. Op die manier dient de huurder niet gerechtelijk uithuis gezet te worden, en kan het SVK ook besparen op gerechts- en deurwaarderskosten.

Eens huurders effectief vertrokken zijn, blijft het SVK achter de openstaande vorderingen aangaan. Op die manier kon er in 2021 nog voor 18.268€ aan achterstallige bedragen geïnd worden. De tussenkomst van OCMW Genk in enkele huurschadedossiers bedroeg 14.562€.

Het SVK levert heel wat inspanningen om preventief te werken.

Zo werden er 338 huisbezoeken afgelegd door de huurtoezichters, hetgeen lager is omwille van de covidcrisis. Hierin vervat zitten 74 controlebezoeken in het kader van verhuisbewegingen met het oog op de voorbereidende klussen die huurders dienen uit te voeren voor hun uittredende plaatsbeschrijving. Er gebeurden 680 technische interventies. Tijdens deze technische interventies wordt er een signaalfunctie opgenomen wat betreft onderhoud en huurschade. Daarnaast werden 11 cliënten in 2021 aangemeld bij CAW Limburg in het kader van preventieve woonbegeleiding hetgeen in surplus is met de begeleidingsinspanningen die het SVK reeds levert.

Deze preventieve werking dient verder uitgebouwd te worden in samenwerking met de partnerorganisaties.

Als we al deze plaatsbezoeken (1018) cumuleren komen we op een frequentie van gemiddeld 4 plaatsbezoeken per woning per jaar in een toch nog uitzonderlijk jaar.

7.8. Vertrokken huurders + juridische kosten

Er zijn doorheen de jaren heel wat ex-huurders die nog schulden hebben bij het SVK.

SVK het Scharnier dient hier wettelijke procedures inzake insolvelabel verklaring en boekingswijze waardeverminderingen te volgen.

Dankzij alle inspanningen kon er van het openstaand saldo bij vertrokken huurders het afgelopen jaar toch nog 18.268€ gerecupereerd worden.

7.9. Leegstand

De leegstand in 2021 bedraagt 43.450€ hetgeen een lichte stijging is ten opzichte van vorig jaar (37.815€). De leegstand blijft relatief hoog, dit heeft veelal te maken met het moeilijk verloop van de toewijsprocedures (heel wat kandidaten die niet reageren en een aanbod weigeren) alsook meerdere zware huurschadedossiers waarbij een nieuwe verhuring niet mogelijk was vooraleer er omvangrijke werken werden uitgevoerd.

Het OCMW van Genk kwam tussen voor 14562€ in individuele huurschadedossiers.

- Een verdere samenwerking met de welzijnspartners met betrekking tot de zware doelgroep van het SVK blijft een absolute noodzaak.
- Het verderzetten van de samenwerking met betrekking tot huurachterstal en huurschades is prioritair alsook het verder uitbouwen hiervan in samenwerking met de partnerorganisaties.

Hoofdstuk 2: Tabellen

Samenstelling Raad van Bestuur

Leden	Natuurlijke persoon / Rechtspersoon	Indien rechtspersonen: vertegenwoordigd door:	Stemgerechtigd	Achtergrond leden	SVK
Buntinx Koen	Natuurlijke persoon		Ja	Huisvesting	SVK Het Scharnier
Grondelaers Ria	Natuurlijke persoon		Ja	Gemeentebestuur	SVK Het Scharnier
Indenkleef Myriam	Natuurlijke persoon		Ja	Huisvesting	SVK Het Scharnier
Neijens Johan	Natuurlijke persoon		Ja	Welzijnsactor	SVK Het Scharnier
Reyskens Rozette	Natuurlijke persoon		Ja	Gemeentebestuur	SVK Het Scharnier
Steegmans Nele	Natuurlijke persoon		Ja	Gemeentebestuur	SVK Het Scharnier
Vandeweyer Luc	Natuurlijke persoon		Ja	Welzijnsactor	SVK Het Scharnier

Samenstelling Algemene vergadering

Leden	Natuurlijke persoon / Rechtspersoon	Indien rechtspersonen: vertegenwoordigd door:	Stemgerechtigd	Achtergrond leden	SVK
Buntinx Koen	Natuurlijke persoon		Ja	Huisvesting	SVK Het Scharnier
Driessen Michel	Natuurlijke persoon		Ja	Huisvesting	SVK Het Scharnier
Grondelaers Ria	Natuurlijke persoon		Ja	Gemeentebestuur	SVK Het Scharnier
Indenkleef Myriam	Natuurlijke persoon		Ja	Huisvesting	SVK Het Scharnier
Neijens Johan	Natuurlijke persoon		Ja	Huisvesting	SVK Het Scharnier
Reyskens Rozette	Natuurlijke persoon		Ja	Gemeentebestuur	SVK Het Scharnier
Steegmans Nele	Natuurlijke persoon		Ja	Welzijnsactor	SVK Het Scharnier
Vanbrabant Tim	Natuurlijke persoon		Ja	Gemeentebestuur	SVK Het Scharnier
Vandeweyer Luc	Natuurlijke persoon		Ja	Welzijnsactor	SVK Het Scharnier
Vanhengel Marc	Natuurlijke persoon		Ja	Gemeentebestuur	SVK Het Scharnier
Ulenaers Bjorn	Natuurlijke persoon		Ja	Gemeentebestuur	SVK Het Scharnier

Personeel op loonlijst van het SVK op 31-12-2021 - Taken

Om de privacy van uw medewerkers te respecteren, werken we met een anonieme opsomming. Het is geenszins de bedoeling dat u de echte namen vermoemt.

I. Definities

II. Tabel "Taken"

#	Aantal dagen gewerkt + gelijkgestelde dagen in rapporteringjaar (op te vragen bij sociaal secretariaat)	VTE volgens contract (Vul een decimaal getal in tussen 0 en 1)	Coördinatie	Huurbegeleidings Administratie	Boekhouding	Inschrijven en toewijzen (VTE)	Prospectie en woningen inhuren (VTE)	Onderhoud/klusjes werken (VTE)	Ondersteuning bij renovatie door eigenaar (VTE)	Uitvoeren van renovaties (VTE)	Andere functies (VTE)	Provincie	SVK
Personeelslid 1	261	1,00	0,70	0,20	0,50	0,30	0,30	0,10	0,10	0,10	0,10	Limburg	SVK Het Scharnier
Personeelslid 2	131	0,50										Limburg	SVK Het Scharnier
Personeelslid 3	208	0,80	0,50	0,30	0,50	0,30	0,30	0,10	0,10	0,10	0,10	Limburg	SVK Het Scharnier
Personeelslid 4	261	1	0,4	0,2	0,4	0,4	0,4	0,10	0,10	0,10	0,10	Limburg	SVK Het Scharnier
Personeelslid 5	261	1,00	1,00	0,10	0,50	0,50	0,50	0,10	0,10	0,10	0,10	Limburg	SVK Het Scharnier
Personeelslid 6	261	0,80	0,20	0,10	0,50	0,50	0,50	0,10	0,10	0,10	0,10	Limburg	SVK Het Scharnier
Personeelslid 7	261	1,00	0,50	0,50	0,50	0,50	0,50	1,00	0,10	0,10	0,10	Limburg	SVK Het Scharnier
Personeelslid 8	261	1,00										Limburg	SVK Het Scharnier
Personeelslid 9	261	1,00										Limburg	SVK Het Scharnier
Personeelslid 10	261	0,50										Limburg	SVK Het Scharnier
Personeelslid 11	210	0,50					0,50					Limburg	SVK Het Scharnier
Personeelslid 12	14	0,32				0,32						Limburg	SVK Het Scharnier

Personeel op loonlijst van het SVK op 31-12-2021 - Lonen

Om de privacy van uw medewerkers te respecteren, werken we met een anonieme opsomming. Het is geenszins de bedoeling dat u de echte namen vermoemt.

I. Definities

II. Tabel

#	Loonbarena	% Gewestelijke SVK- middelen	% DAC	% Gasco	% Sociale maribel	% Sociale tewerkstelling (lokaal, provinciaal, Europees, ...)	% Eigen middelen	Provincie	SVK
Personeelslid 1	K5	100,00%						Limburg	SVK Het Scharnier
Personeelslid 2	A1	100,00%						Limburg	SVK Het Scharnier
Personeelslid 3	B1B	67,00%			33,00%			Limburg	SVK Het Scharnier
Personeelslid 4	A2	100,00%						Limburg	SVK Het Scharnier
Personeelslid 5	B1C	100,00%						Limburg	SVK Het Scharnier
Personeelslid 6	A3	100,00%						Limburg	SVK Het Scharnier
Personeelslid 7	B1C	100,00%						Limburg	SVK Het Scharnier
Personeelslid 8	L3	100,00%						Limburg	SVK Het Scharnier
Personeelslid 9	B2B	100,00%						Limburg	SVK Het Scharnier
Personeelslid 10	L2	100,00%						Limburg	SVK Het Scharnier
Personeelslid 11	B1C	100,00%						Limburg	SVK Het Scharnier
Personeelslid 12	A1	0,00%			100,00%			Limburg	SVK Het Scharnier

Personeel uit dienst in 2021 - Taken

Om de privacy van uw medewerkers te respecteren, werken we met een anonieme opsomming. Het is geenszins de bedoeling dat u de echte namen vermoent.

I. Definities

II. Tabel

#	Aantal dagen gewerkt + gelijgestelde dagen in rapporteringsjaar (op te vragen bij sociaal secretariaat)	VTE (Vul een decimaal getal in tussen 0 en 1)	Coördinatie	Huurbegeleidin	Administrati	Boekhoudin	Inschrijven en toewijzen	Inhuren	Prospectie en woningen	Onderhoud/klusje swerken	Ondersteuning bij renovatie door eigenaar	Uitvoeren van renovaties	Andere functies	Provincie	SVK
	Personeelslid uit dienst 1	14	0,32											Limburg	SVK Het Scharnier

Personeel uit dienst in 2021 - Lonen

Om de privacy van uw medewerkers te respecteren, werken we met een anonieme opsomming. Het is geenszins de bedoeling dat u de echte namen vermoent.

I. Definities

II. Tabel

#	% Gewestelijke SVK- middelen	% DAC	% Gesco	% Sociale maribel	(art. 60, Wep+, ...)	% Sociale tewerkstelling provinciaal, Europees, % Eigen middelen	% Ander subsidieelsteel (lokaal, provinciaal, Europees, % Eigen middelen)	Provincie	SVK
	Personeelslid uit dienst 1			100,00%				Limburg	SVK Het Scharnier

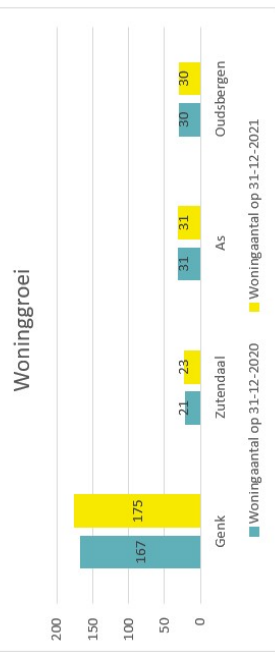
Woninggroei

A. Samenvatting

Totale woningaantal op 31-12-2020 =	249
Nieuwe woningen in beheer in 2021 =	24
Woningen uit beheer in 2021 =	14
Totale netto woninggroei in 2021 =	10
Totale woningaantal op 31-12-2021 =	259

rapportering jaarrapport 2020 = 249

B. Grafiek



C. Tabel

Gemeente	Provincie	Woningaantal op 31-12-2020	Nieuwe woningen in beheer in 2021	Woningen uit beheer in 2021	Netto woninggroei 2021	Woningaantal op 31-12-2021	SVK
Genk	Limburg	167	19	11	8	175	SVK Het Scharnier
Zutendaal	Limburg	21	3	1	2	23	SVK Het Scharnier
As	Limburg	31	2	2	0	31	SVK Het Scharnier
Oudsbergen	Limburg	30	0	0	0	30	SVK Het Scharnier

Leegstand op 31-12-2021

A. Samenvatting

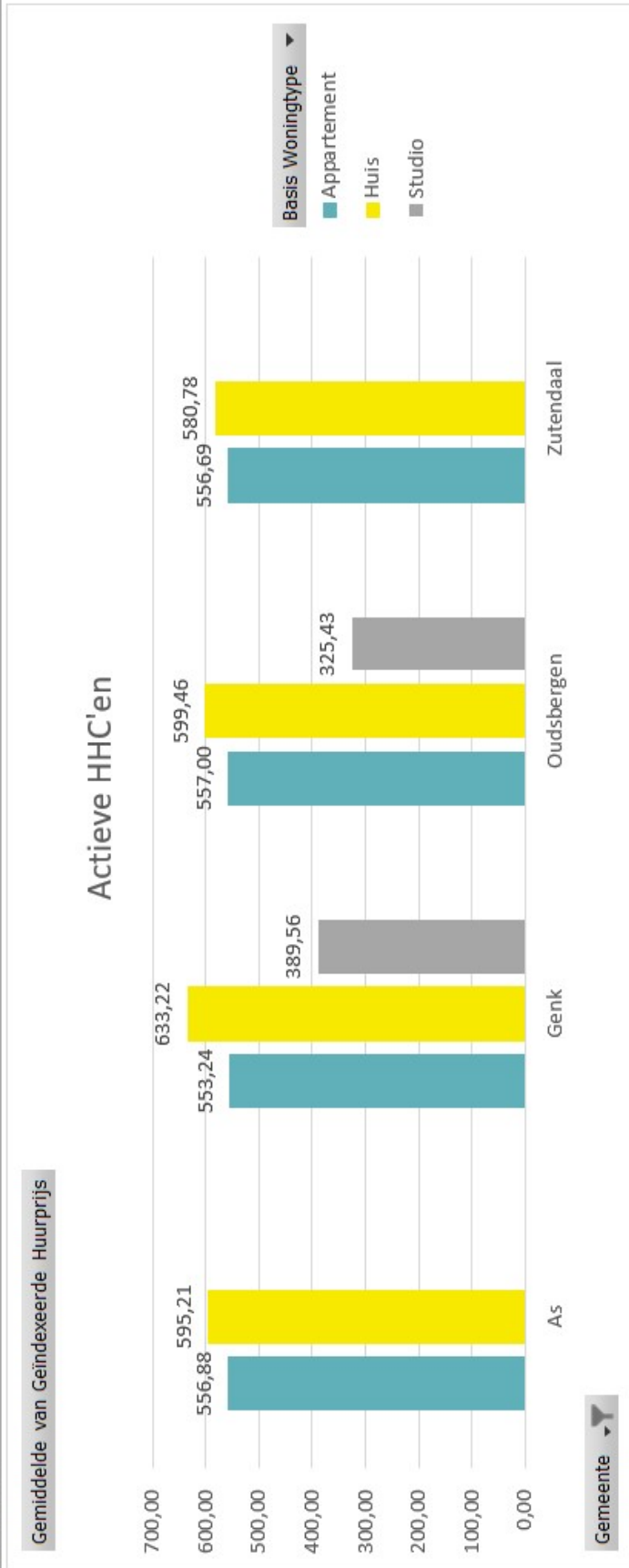
Totale leegstand op 31-12-2021 = 6

B. Tabel

Gemeente	Provincie	Basis Woningtype	Aantal slaapkamers	IHC'en op 31-12-2021	OHC'en op 31-12-2021	Leegstand op 31-12-2021	SVK
As	Limburg	Appartement	1	8	8	0	SVK Het Scharnier
As	Limburg	Appartement	2	13	13	0	SVK Het Scharnier
As	Limburg	Appartement	3	4	4	0	SVK Het Scharnier
As	Limburg	Appartement	4	1	1	0	SVK Het Scharnier
As	Limburg	Huis	2	1	1	0	SVK Het Scharnier
As	Limburg	Huis	3	3	3	0	SVK Het Scharnier
As	Limburg	Huis	4	1	1	0	SVK Het Scharnier
Genk	Limburg	Appartement	1	39	39	0	SVK Het Scharnier
Genk	Limburg	Appartement	2	77	77	0	SVK Het Scharnier
Genk	Limburg	Appartement	3	24	24	4	SVK Het Scharnier
Genk	Limburg	Appartement	4	3	3	0	SVK Het Scharnier
Genk	Limburg	Huis	2	1	1	0	SVK Het Scharnier
Genk	Limburg	Huis	3	21	21	1	SVK Het Scharnier
Genk	Limburg	Huis	4	4	4	0	SVK Het Scharnier
Genk	Limburg	Studio	0	6	5	1	SVK Het Scharnier
Zutendaal	Limburg	Appartement	1	6	6	0	SVK Het Scharnier
Zutendaal	Limburg	Appartement	2	6	6	0	SVK Het Scharnier
Zutendaal	Limburg	Appartement	3	6	6	0	SVK Het Scharnier
Zutendaal	Limburg	Huis	1	1	1	0	SVK Het Scharnier
Zutendaal	Limburg	Huis	2	1	1	0	SVK Het Scharnier
Zutendaal	Limburg	Huis	3	3	3	0	SVK Het Scharnier
Oudsbergen	Limburg	Appartement	1	9	9	0	SVK Het Scharnier
Oudsbergen	Limburg	Appartement	2	6	6	0	SVK Het Scharnier
Oudsbergen	Limburg	Appartement	3	3	3	0	SVK Het Scharnier
Oudsbergen	Limburg	Huis	1	2	2	0	SVK Het Scharnier
Oudsbergen	Limburg	Huis	2	3	3	0	SVK Het Scharnier
Oudsbergen	Limburg	Huis	3	5	5	0	SVK Het Scharnier
Oudsbergen	Limburg	Huis	4	1	1	0	SVK Het Scharnier
Oudsbergen	Limburg	Studio	0	1	1	0	SVK Het Scharnier

Actieve HHC'en op 31-12-2021

A. Grafiek

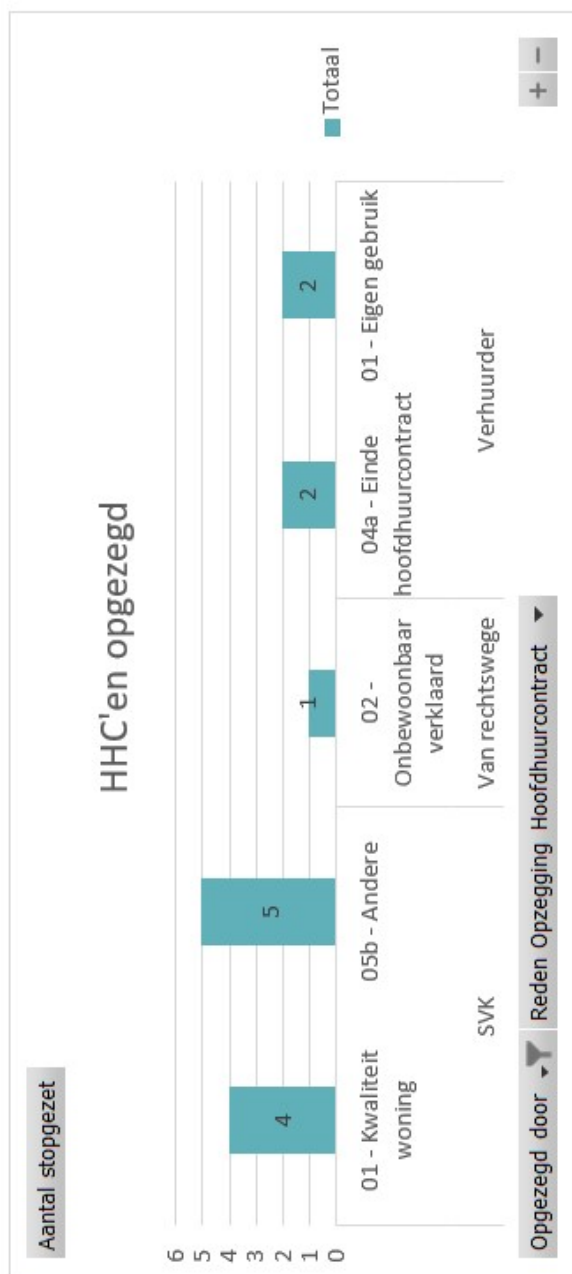


B. Tabel

Rijlabels	Kolomlabels			Eindtotaal
	Appartement	Huis	Studio	
As	556,88	595,21		563,06
Genk	553,24	633,22		559,51
Oudsbergen	557,00	599,46		564,85
Zutendaal	556,69	580,78		561,93
Eindtotaal	554,33	615,70	380,40	560,77

HHC'en stopgezet in 2021

A. Grafieken

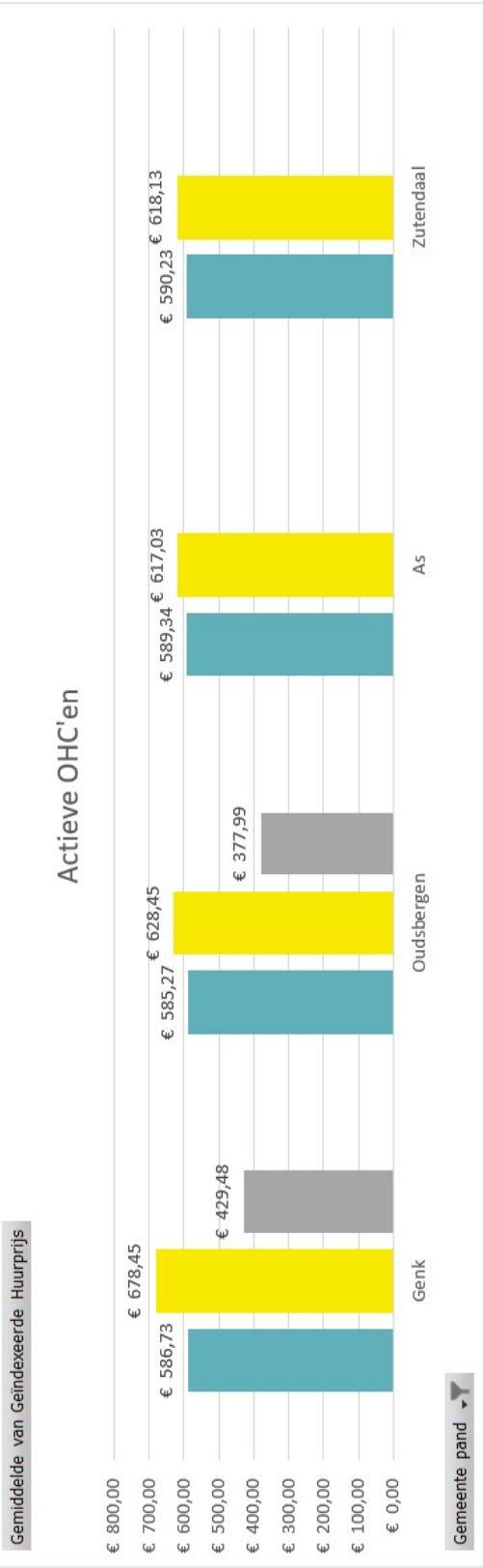


B. Draaitabellen

Rijlabels	Aantal stopgezet
SVK	9
01 - Kwaliteit woning	4
05b - Andere	5
Van rechtswege	1
02 - Onbewoonbaar verklaard	1
Verhuurder	4
04a - Einde hoofdhuurcontract	2
01 - Eigen gebruik	2
Eindtotaal	14

Actieve OHC'en

A. Grafieken

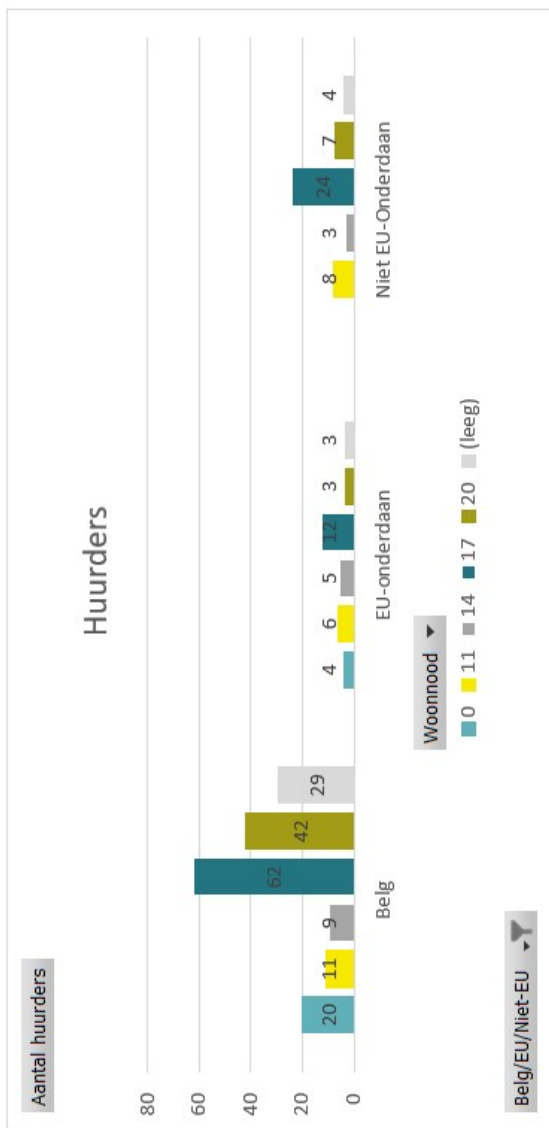


B. Tabel

Gemiddelde van Geïndexeerde Huurprijs	Appartement	Huis	Studio	Eindtotaal
Genk	€ 586,73	€ 678,45	€ 429,48	€ 595,64
Oudsbergen	€ 585,27	€ 628,45	€ 377,99	€ 594,20
As	€ 589,34	€ 617,03		€ 593,81
Zutendaal	€ 590,23	€ 618,13		€ 596,30
Eindtotaal	€ 587,25	€ 653,26	€ 420,90	€ 595,31

Huurders

A. Grafieken

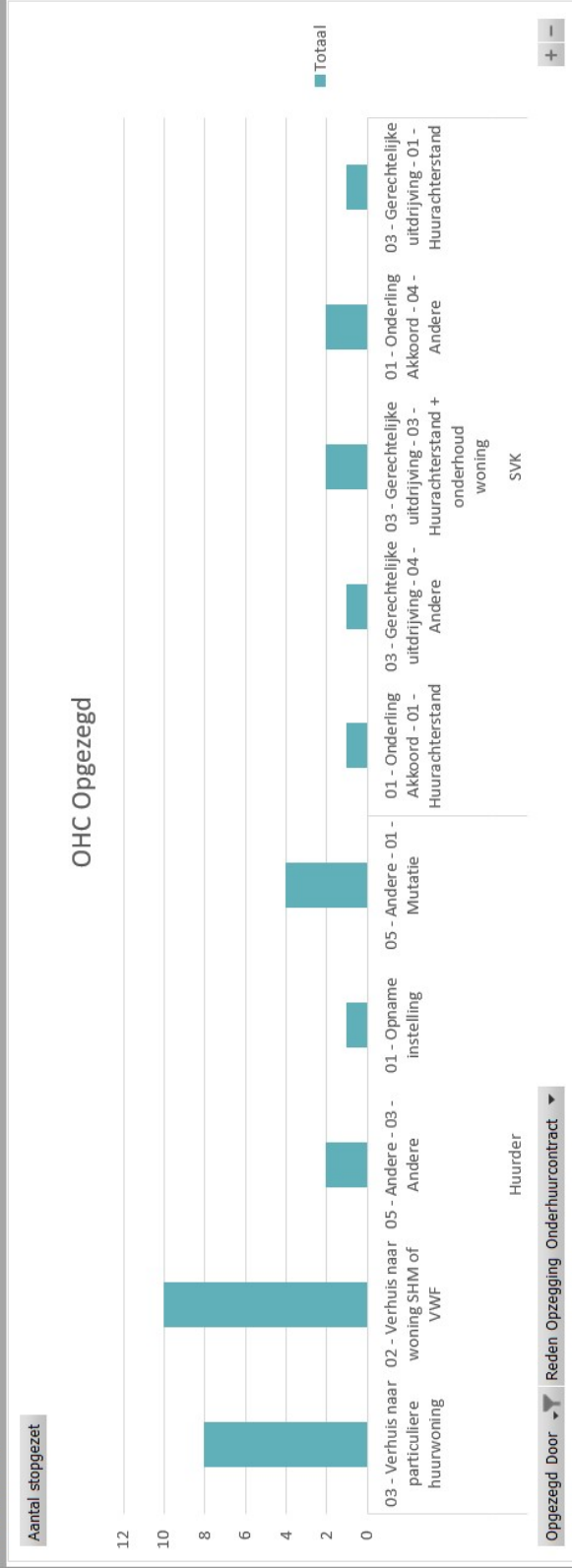


B. Tabel

Aantal huurders	0	11	14	17	20	(leeg)	Eindtotaal
Belg	20	11	9	62	42	29	173
EU-onderdaan	4	6	5	12	3	3	33
Niet EU-Onderdaan	8	25	17	98	52	36	252
Eindtotaal	24	25	17	98	52	36	252

OHC stopgezet

A. Grafieken

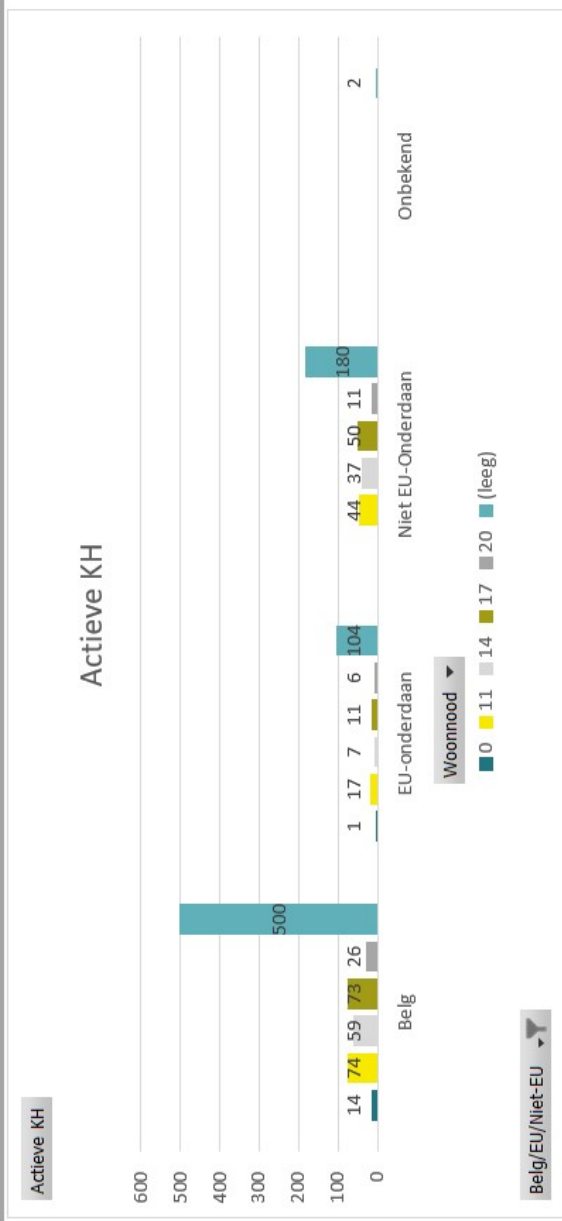


B. Tabel

	Aantal stopgezet
Huurder	25
03 - Verhuis naar particuliere huurwoning	8
02 - Verhuis naar woning SHM of VWF	10
05 - Andere - 03 - Andere	2
01 - Opname instelling	1
05 - Andere - 01 - Mutatie	4
SVK	7
01 - Onderling Akkoord - 01 - Huurachterstand	1
03 - Gerechtelijke uitdrijving - 04 - Andere	1
03 - Gerechtelijke uitdrijving - 03 - Huurachterstand + onderhoud woning	2
01 - Onderling Akkoord - 04 - Andere	2
03 - Gerechtelijke uitdrijving - 01 - Huurachterstand	1
Eindtotaal	32

Actieve KH

A. Grafieken

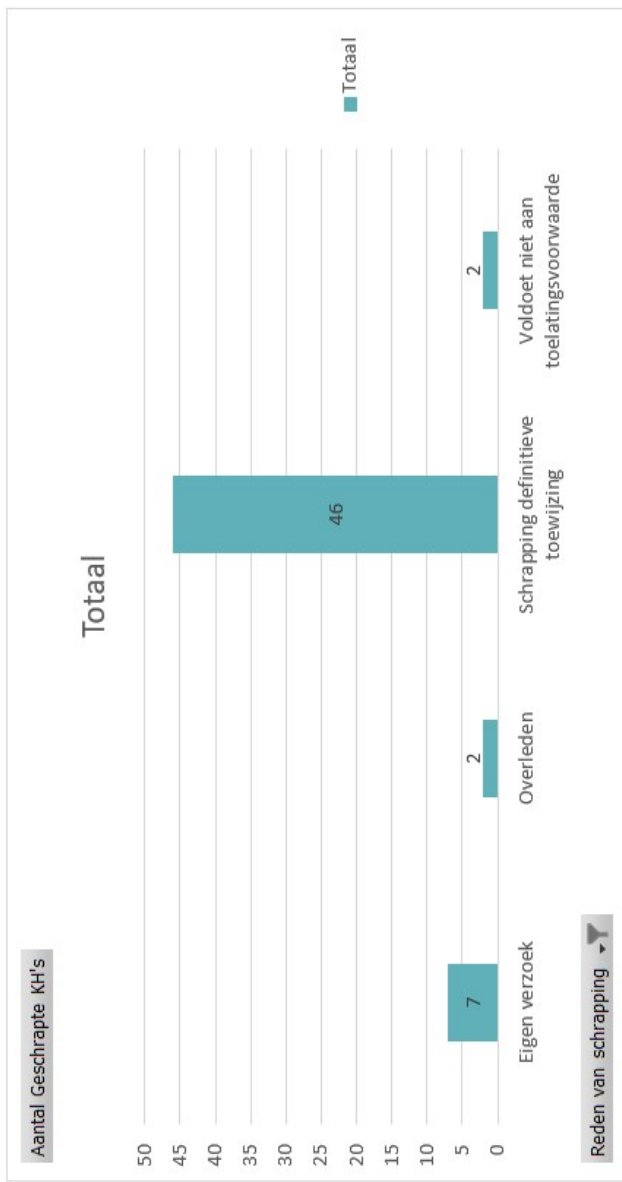


B. Tabel

Actieve KH	0	11	14	17	20	(leeg)	Eindtotaal
Belg	14	74	59	73	26	500	746
EU-onderdaan	1	17	7	11	6	104	146
Niet EU-Onderdaan		44	37	50	11	180	322
Onbekend					2		2
Eindtotaal	15	135	103	134	43	786	1216

Geschrapte KH

A. Grafieken



B. Tabel

	Aantal Geschrapte KH's
Eigen verzoek	7
Overleden	2
Schrapping definitieve toewijzing	46
Voldoet niet aan toelatingsvoorwaarde	2
Eindtotaal	57

Hoofdstuk 3: financieel

3.1. Balans

Actief/Passief ZK

SVK Het Scharnier

		— t/m 12/2021 —	— t/m 12/2020 —
Nummer	Naam	Saldo	Saldo
20	Oprichtingskosten	0,00	0,00
21	Immateriële vaste activa	0,00	0,00
230000	Installaties	16.310,72	9.976,44
230090	Afschr. installaties	-11.144,04	-8.560,72
232000	Uitrusting	1.383,10	1.383,10
232090	Afschr. uitrusting	-1.383,10	-1.383,10
240000	Meubilair	4.097,42	3.050,49
240090	Afschr. meubilair	-3.399,47	-3.050,49
240100	Kantooruitrusting	17.582,43	17.582,43
240190	Afschr. kantooruitrusting	-16.473,29	-14.045,60
260000	Andere materiële vaste activa	8.975,14	6.797,14
260090	Afschr. andere mat.vaste act.	-6.066,75	-5.048,15
22/27	Materiële vaste activa	9.882,16	6.701,54
288000	Borgtochten betaald in contant	2.211,00	2.270,29
288001	Borgtochten bet contant 5-76	1.401,02	1.401,02
288002	Borgtochten bet contant 7-78	1.153,82	1.153,82
288003	Borgtochten bet contant 9-91	1.394,71	1.394,71
288004	Borgtochten bet contant 4-93	1.422,92	1.422,92
288005	Borgtochten bet contant 6-31	1.479,09	1.479,09
288006	Borgtochten bet contant 0-07	538,28	538,28
28	Financiële vaste activa	9.600,84	9.660,13
20/28	Vaste activa	19.483,00	16.361,67
29	Vorderingen op > 1 jaar	0,00	0,00
340000	Voorraden handelsgoederen	451,54	230,59
3	Voorraden & bestellingen i.u.	451,54	230,59
400000	Handelsvorderingen	77.883,95	58.616,70
4000001	Vertrokken huurders woningen	22.771,63	33.341,38
400200	Leveranciers met een debetsaldo	4.040,52	2.027,50
404000	Te innen opbrengsten	0,00	3.284,56
406000	Vooruitbetalingen	625,00	0,00
407010	Dub. vord. vertrokken huurders	72.774,46	61.636,03
407020	Andere dubieuze vorderingen	57,50	0,00
409000	Geb. waardeverminderingen	-72.831,96	-61.636,03
413000	Huursubsidie	2.174,54	15.283,65
413200	SVK pers/werksub VI Gewest	47.162,79	44.003,81
413303	Sociale Maribel	2.875,38	0,00
416700	Eigenaars huurwoningen	10.471,42	12.483,70
40/41	Vorderingen op < 1 jaar	168.005,23	169.041,30
50/53	Geldbeleggingen	0,00	0,00
550000	778-5998370-42	118.359,31	72.782,78
550001	Prepaid kaart Elke	320,91	220,91
550002	Prepaid kaart Kris	262,59	262,91
550108	BE07 0689 3010 7866	10.028,19	10.040,19
550401	833-5552139-20	283.235,04	353.251,24
570000	Kas	99,98	219,89
54/58	Liquide middelen	412.306,02	436.777,92
Nummer	Naam	Saldo	Saldo
490000	Over te dragen kosten	23.297,76	21.436,55
490/1	Overlopende rekeningen	23.297,76	21.436,55
29/58	Vlottende activa	604.060,55	627.486,36
TOTAAL ACTIEF		623.543,55	643.848,03

3.2. Resultatenrekening

Resultatenrekening

SVK Het Scharnier

Nummer	Naam	01/2021 - 12/2021	01/2020 - 12/2020
		Saldo	Saldo
701000	Inkomsten gehuurde panden	1.635.588,18	1.546.887,85
7010001	5% Huurprijsverhoging	53.375,42	50.109,23
703004	Elek./gas/water gem. delen	141.568,34	131.612,82
703005	Onderh. / schoonmaak	0,00	2.277,62
703007	Premie clausule afst.verhaal	19.640,67	16.472,63
703011	Afrekening huurlasten	7.809,54	24.222,70
704000	Inkomst O&H huurder	97.191,91	49.848,79
730000	Lidgelden	86.636,00	86.636,00
733000	SVK Personeels- en Werkingssubsidie verleend VL G	537.056,78	490.340,07
733102	VIA (3)	1.236,15	0,00
733103	Sociale Maribel	21.220,30	16.308,00
733104	Overige	9.384,96	10.000,00
742000	Meerwaarde real. handelsvord.	7.696,89	4.756,10
743000	Recuperatie kosten eigenaar	38.217,79	31.939,94
744000	Diverse bedrijfsopbrengsten	4.344,00	4.187,00
745000	Recuperatie tlv personeelskost	9.944,00	8.653,67
746000	Schadevergoedingen rechtbank	8.657,32	0,00
746100	Doorgefactureerde kosten	285,66	571,67
7470001	Bijdrage personeel MC	2.493,70	2.263,80
749024	Recuperatie BV	988,61	878,17
70/74	Omzet	2.683.336,22	2.477.966,06
60	Handelsgoederen	0,00	0,00
611000	Huur effectieve bewoning	-1.608.369,73	-1.522.785,73
611001	Huur (leegstandperiode)	-43.450,67	-37.815,38
611002	Electriciteit	-5.401,61	-3.464,79
611003	Brandstoffen, stookolie	0,00	-1.238,99
611004	Water	-225,91	-972,41
611005	Elektriciteit, gas, water	-144.211,50	-133.552,58
611006	Onderhoud en herstellingen	-119.449,43	-64.920,79
611008	Verzekeringen	-16.088,07	-13.968,95
611011	Afrekening huurlasten	-5.204,27	-21.476,10
611020	Andere kosten	-642,00	0,00
613000	Huur kantoor	-8.635,08	-8.571,60
613002	Elektriciteit/Gas/Water	-2.459,61	-2.799,19
613006	Onderhoud en herstellingen	-830,77	-2.662,68
613009	Verzekering-Electronica	-71,43	-71,43
6130091	Lichamelijke ongevallen	-186,47	-186,47
6130092	Verz. AO Bediende	-1.338,09	-1.338,09
6130093	Verzekering brand	-106,50	-103,55
6130094	Verzekering (omnium dienstverplaatsing)	-316,89	-868,26
613013	Onderhoud informatica	-15.078,10	-6.069,97
6130131	Informatica	-1.522,91	-7.907,66
613015	Sociale media	-3.339,60	-1.391,50
613020	Telefoon	-4.223,61	-3.962,01
613021	Port	-4.916,73	-3.867,64
613022	Bureelmateriaal	-1.548,46	-17,68
613023	Kopies/drukwerk	-1.949,36	-2.755,17
613024	Verzekering Burg. Aansprakel.	-1.334,27	-2.351,08

Resultatenrekening

SVK Het Scharnier

Nummer	Naam	01/2021 - 12/2021	01/2020 - 12/2020
		Saldo	Saldo
613025	Kantoor. (div product)	-1.264,64	-2.896,22
613026	Boekhouding	-3.817,83	-3.060,13
613027	Beheerskosten sociaal secret.	-3.329,79	-3.449,13
613029	Werkkledij, medische dienst, opleiding en aanwervi	-1.759,60	-957,90
613032	Advertenties, Brochures, tijdschriften en boeken	-44,50	0,00
613034	Representatiekosten	-1.584,50	-1.028,71
613037	Terugbetaling werkverpl. pers.	0,00	-128,93
613042	Aanschaf klein materiaal	-987,77	-2.631,83
6130441	Advocaatkosten	-13.453,10	-8.918,39
6130442	Gerechtskosten	-12.263,49	-771,77
613046	Andere administratiekosten	-12.470,40	-13.490,54
6130471	Beheersvergoeding VMSW	-15.758,68	-14.491,93
6130491	Bedrijfsrevisor	-2.769,54	-2.662,00
613050	Veiligheidscons. i.k.v. AVG	-3.041,46	0,00
617000	Uitzendkrachten	-26.297,48	0,00
61	Diverse goederen & diensten	-2.089.743,85	-1.899.607,18
70/61	Bruto bedrijfsmarge	593.592,37	578.358,88
620200	Wedden bedienden	-337.026,35	-294.569,64
620210	eindejaarspremie Bediende	-28.470,19	-25.905,40
620240	Dubbel vakantiegeld bedienden	-24.781,67	-26.694,05
620242	Vakantie geld vorig wkg	0,00	845,50
620930	Bested. & terug. vak. geld	-1.176,80	-885,90
621200	RSZ Werkgever	-121.948,34	-105.424,19
623201	Woon - Werk verkeer	-4.394,17	-4.149,92
623206	Kosten eigen werkgever	-12.894,54	-10.750,08
623330	Andere personeelskosten	-20.406,62	-16.019,36
62	Personeelskosten	-551.098,68	-483.553,04
630200	Afschr. MVA eigen ad werking	-6.378,59	-5.978,66
634000	Toevoeg. waardever. huur & schade	-72.774,46	-61.636,03
634010	Toevoeg. waardevermind. andere	-57,50	0,00
63	Afschrijvingen	-79.210,55	-67.614,69
64	Andere bedrijfskosten	0,00	0,00
70/64	Bedrijfswinst/-verlies	-36.716,86	27.191,15
759100	Intresten klanten	0,02	0,04
75	Financiële opbrengsten	0,02	0,04
657000	Bankkosten	-327,14	-452,82
659100	Intresten leveranciers	-0,05	-0,03
65	Financiële kosten	-327,19	-452,85
70/65	Winst/verl.gew.bedrijfsuitoef.	-37.044,03	26.738,34
769000	Andere uitzond. opbrengsten	18.268,44	13.352,86
76	Uitzonderlijke opbrengsten	18.268,44	13.352,86
668000	Andere uitzonderlijke kosten	-6.361,39	-10.655,92
668001	Terugbet. resultaat'20 - Lokaal bestuur	-14.433,50	0,00
66	Uitzonderlijke kosten	-20.794,89	-10.655,92
67/77	Belastingen	0,00	0,00
70/67	WINST/VERLIES	-39.570,48	29.435,28

3.3. Begroting 2021

		Wings 12/2021	Begroting 12/2022
Nummer	Naam		
701000	Inkomsten gehuurde panden	1 635 588	1 782 791
7010001	5% huurprijsverhoging	53 375	58 179
703004	Elek./gas/water gem. delen	141 568	154 309
703007	Premie clausule afst.verhaal	19 641	21 408
703011	Afrekening huurlasten	7 810	8 512
704000	Inkomsten mbt O&H-werken tlv huurder	97 192	121 939
730000	Lidgelden	86 636	86 636
733000	SVK pers.&werkingssub. VI. Gew (incl.prospectie)	537 057	581 355
73300	Via Subsidie en Via 4	1 236	1 347
733103	Sociale Maribel (andere perssub dan v VL Gewest)	21 220	23 130
733104	Overige	9 385	10 165
742000	Meerwaarde real. Handelsvord.	7 697	8 390
743000	<i>Recuperatie kosten eigenaar</i>	38 218	41 657
744000	Diverse bedrijfsopbrengste (PLBS)	4 344	4 735
745000	Recuperatie tlv personeelskost	9 944	10 839
746000	Schadevergoedingen rechtbank	8 657	9 436
746100	<i>Doorgefactureerde kosten</i>	286	311
7470001	Bijdrage personeel MC	2 494	2 718
749024	Recuperatie BV	989	1 078
70/74	Omzet	2 683 336	2 928 938
611000	Huur effectieve bewoning	-1 608 370	-1 753 123
611001	Huur (leegstandperiode)	-43 451	-47 361
611002	Electriciteit, andere (stookolie, water)	-5 402	-5 888
611004	Water	-226	-246
611005	Gem, elektriciteit, gas, water	-144 212	-157 191
611006	<i>Onderhoud en herstellingen</i>	-119 449	-130 200
611009	Verzekeringen	-16 088	-17 536
611011	Afrekening huurlasten	-5 204	-5 673
611020	andere kosten (hotel)	-642	0
613000	Huur kantoor + garage	-8 635	-9 412
613002	Elektriciteit/Gas/Water	-2 460	-2 681
613006	Onderhoud en herstellingen	-831	-906
613009	Verzekering-Electronica	-71	-78
6130091	Lichamelijke ongevallen	-186	-203
6130092	Verz. A O bediende	-1 338	-1 459
6130093	Verzekering brand	-107	-116
6130094	Verzekering (omnium dienstverplaatsing)	-317	-345
613013	Onderhoud informatica	-15 078	-16 435
6130131	informatica	-1 523	-1 660
613015	Sociale media	-3 340	-3 640
613020	Telefoon	-4 224	-4 604
613021	Port	-4 917	-5 359
613022	Bureelmateriaal	-1 548	-1 688
613023	Kopie/drukwerken/registratie HHC	-1 949	-2 125
613024	Verzekerings bestuurs aanspra	-1 334	-1 454
613025	Kantoor. (div product)	-1 265	-1 378
613026	Boekhouding	-3 818	-4 161
613027	Beheerskosten sociaal secret.	-3 330	-3 629
613029	Werkkledij, medische dienst, opleiding en aanw	-1 760	-1 918
613033	Brouchures	-45	-49
613034	Representatiekosten	-1 585	-1 727
613042	Aanschaf klein materiaal**	-988	-1 077
6130441	Advocaat	-13 453	-14 664
6130442	Deurwaarder- en gerechtskosten	-12 263	-13 367
613046	Andere administratiekosten	-12 470	-13 593
6130471	Beheervergoeding VMSW	-15 759	-17 177
613049	Bedrijfsrevisor	-2 770	-3 019
613050	Veiligheidscons. i.k.v.AVG	-3 041	-3 315
617000	Uitzendkrachten	-26 297	-3 000
61	Diverse goederen & diensten	-2 089 744	-2 251 457

620200	Wedden bedienden	-337 026	-383 590
620210	eindejaarspremie Bediende	-28 470	-41 098
620240	Dubbel vakantiegeld bedienden	-24 782	-29 355
62300	RSZ Werkgever	-121 948	-125 582
623201	Woon - Werk verkeer	-4 866	-5 244
623206	Kosten eigen werkgever	-12 422	-14 413
623900	Provisie vakantiegeld	-1 177	-16 965
623330	Andere personeelskosten	-20 407	-22 243
62	Personeelskosten	-551 099	-638 490
630210	Afschr. MVA in eigendom	-6 379	-9 088
63	Afschrijvingen	-6 379	-9 088
751400	Intresten	0,02	0
75	Financiële opbrengsten	0,02	0
659100	Bankkosten	-327	-357
659200	Nadelige betalingsverschillen	0	0
65	Financiële kosten	-327	-357
769000	Andere uitzond. opbrengsten	18 268	19 913
76	Uitzonderlijke opbrengsten	18 268	19 913
668000	Andere uitzonderlijke kosten	-6 361	-6 934
668001	Terugbet. Resultaat'20 - Lokaal bestuur	-14 434	0
66	Uitzonderlijke kosten	-20 795	-6 934
70/67	WINST/VERLIES	33 261	42 525
634000	Toevoeg.waardev.huur & schade	-72 832	-52 000
704000	Overdracht opbrengst huurschade 50%		-16 700
691	Overboeking naar de bestemde fondsen (personeel)	0	
TOTAAL		-39 570	-26 175

3.4. Waarderingsregels

3.4.1 tabel waarderingsregels

<u>Afschrijvingen</u> : Voor volgende activa worden afwijkende afschrijvingsregels toegepast.			
	* Activa vanaf 500,00€	Toegepast percentage	<u>Verantwoording</u>
Software		10-20	
Gebouwen		03-05	
Machines en uitrusting		10-33	
Meubilair		10-33	
Rollend materieel		20-33	

3.4.2 Oninvorderbare huur en huurschade, waarderingsregels **Versie Algemene vergadering 2017 en 2018:**

Alle dubieuze (vertrokken) huurders worden onmiddellijk geboekt als oninvorderbaar, als uit een document met zekerheid blijkt dat deze achterstal niet kan gerecupereerd worden. In de boekhouding komt dit tot uiting door het boeken van minderwaarden. De vordering verdwijnt volledig uit de boekhouding.

Huurders en vertrokken huurders die in schuldbemiddeling zijn, worden geboekt als oninvorderbaar voor het deel waarvan de schuldbemiddelaar meldt dat dit niet zal worden terugbetaald.

De lijst van oninvorderbare vorderingen wordt jaarlijks voorgelegd aan de raad van bestuur.

Alle openstaande vorderingen van vertrokken huurders waarvoor er gedurende 1 jaar geen afbetalingen meer gebeurden, worden voorgelegd aan de raad van bestuur, die gemotiveerd kan beslissen om deze vorderingen als oninvorderbaar te beschouwen.

In alle andere gevallen, moet de raad van bestuur grondig motiveren waarom de vordering toch als oninvorderbaar wordt geboekt. (bv. onevenwicht tussen kosten en baten m.b.t. een bepaald dossier).

Het boeken van waardeverminderingen of oninvorderbare bedragen betekent geenszins dat schulden van huurders of ex-huurders worden kwijtgescholden. Het betekent enkel dat de boekhouding een getrouw beeld geeft van de effectieve achterstallen en er geen bedragen in blijven staan, waarvan het SVK toch zo goed als zeker weet dat ze die niet zal recupereren.

Dit werd door het MB. boekhouden vanaf 01-01-2020 gewijzigd in:

“Inzake de vorderingen die geregistreerd worden als dubieuze vorderingen, worden in voorkomend geval waardeverminderingen geboekt ten bedrage van het gedeelte van deze vorderingen waarover onzekerheid bestaat aangaande de betaling ervan. Het sociaal verhuurkantoor houdt de bewijsstukken ter beschikking waaruit blijkt dat alles in het werk werd gesteld om de betaling te bekomen en waarmee de toegepaste waardevermindering wordt verantwoord.

Op vorderingen op een vertrokken huurder die op **balansdatum minimaal zes maanden geen huurder meer is**, wordt een waardevermindering van 100% toegepast. Het sociaal verhuurkantoor kan het percentage van de waardevermindering aanpassen als het concrete elementen heeft die een lagere waardevermindering verantwoorden.”

3.5. Toelichtingsnota financiële resultaten

Het **resultaat** van 2021 is: -39570€ i.p.v. een resultaat dat begroot werd op 5368€.

Dit resultaat werd bekomen door meerdere factoren :

- De groei van het woningaantal was voor het 2^{de} jaar op rij lager als verwacht hetgeen zich uit in minder subsidies en niet behalen van het verhoogde groeipad.
- Een lichte verhoging van de leegstand 43.450€ ten opzichte van 37.815€ in 2020
- 16.700€ oftewel 50% van de meerwaarde op inkomsten huurschade dienden van de bedrijfsrevisor overgeboekt te worden naar 2022.
- De terugbetaling van 20.142€ aan de lokale besturen van het resultaat van 2020.

Het **personeelsbestand** wijzigde het afgelopen jaar meermaals omwille van een toekenning VOP, 1-malige sociale maribelmiddelen, de interimtewerkstelling van een halftijdse boekhoudster en de subsidie voor een prospectiemedewerker. De invloed hiervan op de personeelskost bleef op de interimkost na beperkt. Bij de uitsplitsing van de subsidies kunnen we vaststellen dat er door onze technische dienst ook inkomsten ten bedrage van 9.944€ gegenereerd werden in de vorm van doorgerekende werkuren, vooral aan eigenaars. Het personeelsbestand bedroeg 9.1 VTE en een halftijdse interimtewerkstelling voor de functie boekhouding. Het aantal VTE dat vanuit de sector naar voren geschoven wordt per 150 panden is 7VTE. SVK het Scharnier heeft momenteel 259 panden in beheer hetgeen volgens sectornormen zou overeenstemmen met 12 VTE.

De leegstand steeg licht het afgelopen jaar. Te veel kandidaat-huurders met een hoge woningnood reageren niet op aanbodbrieven/ telefonische contact name tijdens corona. Het is niet uitzonderlijk dat een bij een toewijzing er 20 brieven verstuurd worden om kandidaten het aanbod te doen, waarop er maar 3 gunstige reacties binnenkomen. Als deze personen het aanbod na bezichtiging weigeren, dient er een volledig nieuwe procedure gestart te worden, met leegstand tot gevolg. Ook Corona had een duidelijke invloed op het verloop van toewijsprocedures en leegstand.

De leegstand is vooral te wijten aan een aantal problematische huurbeëindigingen en een overlijden. Hierdoor stonden enkele panden gedurende langere tijd leeg omdat er omvangrijke werken dienden uitgevoerd te worden. Het cijfer leegstand van 2021 bedraagt 43.450€ ten opzichte van 37.815€ in 2020.

De **solvabiliteitsratio** bedraagt 623.543€ passief , (het eigen vermogen bedraagt 295.675 ten opzichte van 327.868€ vreemd vermogen). Van het vreemd vermogen is 80.000 € of 24.4% vervat in leningen van openbare besturen.

De **liquiditeitsratio** is positief er zijn voor 168.005€ schulden op korte termijn en 412.306€ direct beschikbaar aan liquide middelen. Enerzijds is er nog een vordering van 168.005€ op korte termijn (< 1 jaar) anderzijds werd er in 2021 een waardevermindering geboekt van 72.831€.

De **financiële meerjarenplanning** geeft als operationeel resultaat voor het volgend jaar -26.175€.