



Het Scharnier vzw

Jaarverslag 2022

Sociaal Verhuurkantoor
“Het Scharnier” vzw





Vanaf deze zomer maken wij deel uit van de nieuwe woonmaatschappij in Limburg: **Wonen in Limburg**.



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. Actieve HHC
5. HHC gestopt in 2022
6. Actieve OHC
7. Huurders
8. OHC gestopt in 2022
9. Actieve KH
10. Geschrapte KH

3. Hoofdstuk 3: financieel verslag

3.1. Balans

3.2. Resultatenrekening

3.3. Begroting 2023

3.4. Waarderingsregels

VOORWOORD

Beste lezer,

Op 1 juli 2023 gaat 'Wonen in Limburg' (WIL) van start. Alle 19 Limburgse sociale huisvestingsmaatschappijen en sociale verhuurkantoren zullen gefusioneerd worden tot één grote woonmaatschappij.

Sociaal Verhuurkantoor Het Scharnier zal deel uitmaken van deze nieuwe woonmaatschappij.

Dit is dan ook een historisch jaarverslag. Het laatste jaarverslag van ons sociaal verhuurkantoor.

Zoals elk jaar geven we jullie een overzicht van onze activiteiten; de jaarlijkse acties om mensen met woonbehoeften actief te helpen aan kwaliteitsvolle en betaalbare woningen: het inhuren en verhuren van woningen en het begeleiden en ondersteunen van eigenaars/ verhuurders en huurders.

Met heel veel ervaring en deskundigheid, met een luisterend oor, met enorm veel vertrouwen in samenwerking en met een niet aflatend engagement konden we het afgelopen jaar weer rekenen op een veerkrachtig team. Hartelijk dank Elke, en alle andere collega's. Een oprechte dank ook voor de lokale besturen, onze eigenaars, onze huurders, onze begeleidingspartners, de partners waarmee we samenwerken, ... en collega-bestuurders.

Ook in 2023 zullen we vanuit de nieuwe organisatie blijven werken aan een kwalitatieve, efficiënte en inclusieve dienstverlening.

We blijven beschikbaar en bereikbaar voor ieder van jullie.

Hartelijke groeten

Luc Vandeweyer
Uw voorzitter

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

Realisaties in 2022

1. Panden en eigenaars

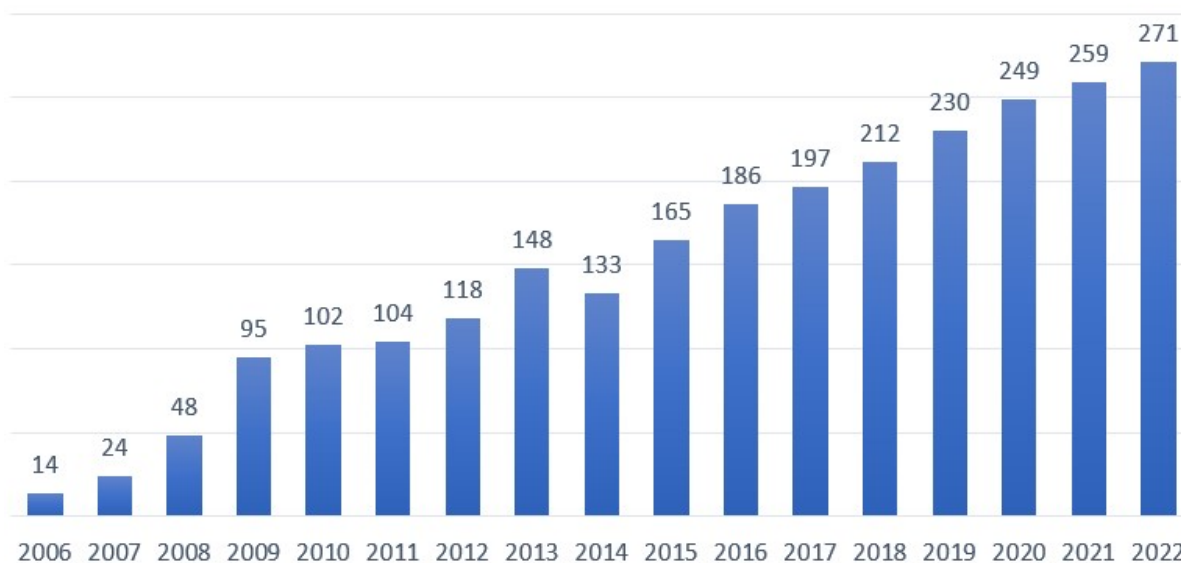
1.1. Panden

1.1.1. Aantal panden

SVK Het Scharnier heeft per 30/12/2022 271 panden in beheer, per 31.12.2021 waren dit er 259.

Op 1/11/2022 konden er 271 panden ingediend worden voor de subsidiëring van 2023.

Woninggroei



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
2022	22	10

De spreiding van de panden over het werk gebied was op 31.12.2022 als volgt verdeeld:

Gemeente	Aantal	%
GENK	188	69,37%
AS	31	11,44%
OUDSBERGEN	30	11,07%
ZUTENDAAL	22	8,12%
TOTAAL	271	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	188	67.522 (63,19%)	171,2
As	31	8.213 (7,69%)	20,8
Oudsbergen*	30	23.784 (22,26%)	60,3
Zutendaal	22	7.330 (6,86%)	18,6
TOTAAL	271	106.849 (100%)	271

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

Woningtype:

Type	Genk	As	Opglabbeek	Zutendaal	Eindtotaal
Appartement	156	27	18	16	217
Huis	24	4	11	6	45
Studio	8	0	1	0	9
Eindtotaal	188	31	30	22	271

1.1.2. Betaalbaarheid en woningkwaliteit

De gemiddelde geïndexeerde huurprijs (hoofdhuurcontracten) voor 2022 bedroeg 596,86€ en is als volgt verdeeld per woningtype en gemeente:

Type	Appartement	Huis	Studio	Eindtotaal
As	607,78€	674,05€	/	616,33€
Genk	587,72€	664,22€	427,22€	590,66€
Oudsbergen	591,40€	641,87€	422,54€	604,28€
Zutendaal	607,31€	625,77€	/	612,34€
Totaal	591,97€	654,50€	426,70€	596,86€

1.2. Eigenaars

In het totaal zijn deze 271 panden eigendom van 212 eigenaars waarvan 1 niet-natuurlijke personen (OCMW).

1.3. Prospecties

SVK Het Scharnier voerde 83 prospecties uit, een stijging van 57% ten opzichte van 2021. 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

31.12.2022 zijn er 261 gezinssystemen die huren van SVK het Scharnier vzw, In het totaal worden er 643 personen gehuisvest eind 2022.

2.1.1 Profiel

In 2022 gebeurden er 60 toewijzingen.

Van de 60 toewijzingen die in 2022 plaatsvonden hadden 51 gezinssystemen een inkomen gelijkgesteld aan de leefloongrenzen (85%).

17 toewijzingen gebeurden aan alleenstaanden, 12 daarvan scoorden in de categorie 20 punten voor inkomen oftewel 70,59%. 43 toewijzingen gebeurden aan gezinnen, 39 daarvan scoorden in de categorie 20 punten voor inkomen oftewel 90,7%.

2.2 Betaalbaarheid

	Gemiddelde van geïndexeerde huurprijs	Gemiddelde van te betalen huurprijs
As	633,33€	446,56€
Genk	638,93€	437,65€
Opglabbeek	635,14€	478,89€
Zutendaal	645,85€	480,88€
Eindtotaal	635,18€	460,99€

2.3 Betalingsgedrag

Het betalingsgedrag blijft op maandbasis erg onvoorspelbaar verlopen.

Er zijn grote maandelijkse 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 (12/2022) is er een betalingsachterstand van 116.558.55€ bij de zittende huurders. Deze betalingsachterstand vertegenwoordigt een openstaand saldo bij 129 zittende huurders oftewel een gemiddelde achterstand van 903.55€ per huurder met huurachterstal.

2.4. Huurbegeleiding

Het SVK legt jaarlijks minimum 1 huisbezoek af per toegewezen woning. In 2022 hebben de huurtoezichters **400** controlebezoeken uitgevoerd bij de zittende huurders.

Bij de ex-huurders zijn **80** 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 **480** huisbezoeken uitgevoerd. De nauwe opvolging van de huurders per telefonische communicatie (vb. afspraken voor klusjes, burenruzies, onderhoud, sms'en met diverse vragen...*) maken geen deel uit van dit aantal. 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.

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:

- 15% van de bezoeken wijst op een vochtprobleem (waarvan 90% 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 dit meer omdat de prijzen voor nutsvoorzieningen enorm zijn gestegen onder druk van de spanningen tussen Rusland en Oekraïne. Bijgevolg hebben de huurders het financieel zwaarder om hun woningen voldoende te verwarmen en zodoende condensatie en schimmelproblematiek te voorkomen.
- 15% van de bezoeken gaat om een burenruzie of klachten van de burens. We stellen vast dat er minder verdraagzaamheid en wederzijds begrip is, vooral in residentiële gebouwen.
- 20% heeft een gecombineerde vraagstelling die kadert binnen een breder spectrum vb. factuur van water, stroom, huurachterstal, onroerende voorheffing, herstellingskost, tuinonderhoud gemeenschappelijke delen...
- 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 in (soms meerdere) met het oog op de te realiseren verbeteringen in het onderhoud)
- Indien een woning in orde is wordt een volgende controle gedaan volgens de gewone planning.

Aantal meldingen bij het CAW:

In 2022 heeft het SVK **4** meldingen gedaan bij het CAW waarvan **2** dossiers interventie als voorwaarde voor uithuiszetting.

Aantal LCO's aangevraagd/bijgewoond:

Er werden **8 LCO's** bijgewoond.

2.5. Technische interventies

Er werden in totaal **575** interventies uitgevoerd door de interne dienst (ondanks 2 maanden afwezigheid van de eigen technisch medewerker na een arbeidsongeval), dit omvat onder andere:

- Klussen n.a.v. uittredende plaatsbeschrijving (huurschade herstellingen)
 - Interventies van de technische medewerker in het kader huurdersonderhoud en sommige eigenaarsherstellingen die dan doorgerekend worden (vb. lekdetectie, ontstoppingen, sanitaire herstellingen, afstellen van ramen,...)
- We kenden in 2022 uitzonderlijk veel interventies na afbraak en vandalisme
- De interventies die het meest voorkomen zijn sanitaire problemen en storingen in verwarming.
- De 575 interventies zijn uitgezonderd de werken in **8** panden goed voor **28** werkdagen aan grote herstellingen/ opleveringen naar de eigenaar/ nieuwe huurder toe
- 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. 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 zijn 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/uithuiszetting
- 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 470.

We kunnen uit onderstaande tabel afleiden dat 21.5% van de vertrokken huurders naar de private huurmarkt uitstroomt. 25% ontvangt een toewijzing van Nieuw Dak, 14.6% verhuist gedwongen via een gerechtelijke procedure of minnelijke schikking (5.5%). Een groep van 13.6% vertrekt om andere redenen (opname, verblijf in gevangenis,....)

Reden verhuis	TOT 2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Totaal	%
Privé	56	4	5	5	5	10	8	8	101	21,49%
Nieuw Dak	52	10	9	5	9	13	10	10	118	25,11%
Ger. Proc.	36	8	6	9	2	1	4	3	69	14,68%
Onderling akkoord bij gerechtelijke proc.			2	7	6	1	3	7	26	5,53%
Mutatie			3	7	8	8	4	4	34	7,23%
Buitenland	1								1	0,21%
Eigendom	7			3	3	1			14	2,98%
Instelling	3						1	2	6	1,28%
Asielcentrum	1								1	0,21%
Spoorloos	2		1						3	0,64%
Einde HHC	7		4	3	3			6	23	4,89%
Overlijden		1	3	1	1	1		1	8	1,70%
Afgebrand			1		1				2	0,43%
Andere reden	25	8	2	7	9	6	2	5	64	13,62%
N ex-huurders	190	31	36	47	47	41	32	46	470	100%

3.2. Tabel cijfergegevens LAC's

De LAC's hebben in 2022 grotendeels digitaal plaatsgevonden. De sociale onderzoeken zijn reeds op voorhand goed gevoerd, zodat er voor de vergadering reeds een voorstel tot regeling is. Hierdoor dienen de huurders niet effectief aanwezig te zijn.

Gemeente	Aantal aanvragen	aanwezig	verstek	Vereffend voor LAC	Vereffend na LAC door OCMW	afbetaling	opzeg	Uithuiszetting/ vanwaardeverklaring	Opzeg bij niet stipte betaling huur
G	13	/	/	0	0	13	9	9	9
A	3	1	2	0	0	2	2	2	2
O	3	1	2	0	0	3	3	3	3
Z	2	0	2	0	0	2	2	1	1
TOTAAL	21	2	6	0	0	20	16	15	15

Het resultaat van de lokale adviescommissies verschilt met voorgaande jaren. Er worden duidelijke afspraken gemaakt maar het lijkt erop dat de huurders minder gevolg geven aan de afspraken.

Steeds minder huurders maken gebruik van de hulp en begeleiding van het OCMW.

Ook de gerechtelijke procedures nemen alsmaar meer tijd in beslag. Het SVK legt een verzoekschrift neer en de Vrederechter stelt zittingen regelmatig uit of de huurders beroepen zich op een raadsman. De raadsman van de huurders verzoekt regelmatig tot het krijgen van uitstel.

3.3. Opvolging huurachterstallen

Voor 21 dossiers (minimaal 2 maanden huurachterstal) werd er een LAC aangevraagd, dit is een stijging met 10 dossiers (210%) ten opzichte van 2021.

Met 2 cliënten kon er geen regeling getroffen worden daar zij niet aanwezig waren.

Er werden 20 afbetalingsregelingen voor 2022 getroffen in het kader van een LAC.

In 2022 werden er 15 opzeggen betekend nav een LAC die kunnen leiden of geleid hebben tot een uitzetting door het SVK.

Doorheen 2022 werden er in totaal 23 gerechtelijke procedures tot huurverbreking gevoerd, louter in het kader van wanbetaling. In 2022 gebeurden er 10 effectieve uithuiszettingen en 13 minnelijke beëindiging vlak voor de uitvoering door de deurwaarder. Eigenlijk zijn dit 23 gerechtelijke uitzettingen aangezien de deurwaarder in ieder dossier het heeft vonnis betekend, enkel het verlaten van de woning is minnelijk.

Dit is het tweede jaar op rij dat we een zéér sterke stijging van de cijfers kennen, ondanks de LAC- procedures.

Gemeente	Uithuiszettingen	Minnelijke beëindiging	Van rechtswegen (overlijden/brand)
GENK	7	9	
AS	1	2	
OUDSBERGEN			
ZUTENDAAL	2	2	
TOTAAL	10	13	
TOTAAL	23		

3.4. Juridische dossiers

In het totaal werden er 12 juridische procedures gevoerd (los van de huurachterstal dossiers). Waarvan 8 ten aanzien van huurders en 4 tav eigenaars. Het SVK ondervond het afgelopen jaar 2 keer moeilijkheden om een gezin te herhuisvesten naar aanleiding van de opzeg door de eigenaar. Telkens diende er een juridische procedure ten aanzien van de eigenaar gevoerd te worden om tot uitstel of een minnelijke regeling te komen.

Gemeente	Hoedanigheid	Reden	Aantal
Genk	eigenaar	Niet nakomen van eigenaarsverplichtingen	1
	huurder	overlast	3
	huurder	collocatie	1
	huurder	Afrekening en huurschade	1
	huurder	Niet verlaten van de woning na opzeg eigen bewoning	1
As	eigenaar	Opzeg eigen bewoning	1
	huurder	huurwaarborg	1

	huurder	Onderhoud en overlast	1
	huurder	Niet verlaten van de woning na opzeg eigen bewoning	1
Zutendaal	huurder	Cannabisplantage en niet nakomen LAC-afspraken	1
SUBTOTAAL			12

4. Kandidaat- huurders

4.1. Kandidaat- huurder d.d. 31-12- 2021

Van de 1461 definitieve inschrijvingen zijn er:

Personen alleenstaand: 737 (50,44%)

Alleenstaanden met kinderlast: 337 (23,07%)

Gehuwden of samenwonenden: 75 (5,13%)

Gehuwden of samenwonenden met kinderlast: 264 (18,07%)

Andere (Bv.: samenwonend met moeder): 48 (3,29%)

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de gezinssamenstellingen weer

Alleenstaand	737
Alleenstaand 1 persoon ten laste	157
Alleenstaand 2 personen ten laste	111
Alleenstaand 3 personen ten laste	46
Alleenstaand 4 personen ten laste	14
Alleenstaand 5 personen ten laste	6
Alleenstaand 6 personen ten laste	3
Koppel	75
Koppel 1 persoon ten laste	51
Koppel 2 personen ten laste	64
Koppel 3 personen ten laste	72
Koppel 4 personen ten laste	46
Koppel 5 personen ten laste	19
Koppel 6 personen ten laste	8
Koppel 7 personen ten laste	3
Koppel 8 personen ten laste	1
Andere	48
Totaal	1461

4.2. Verdeling van de kandidaten over het werkingsgebied

Gemeente	Aantal	Percentage
Genk	751	51,40%
As	71	4,86%
Oudsbergen	64	4,38%
Zutendaal	79	5,41%
Buiten GAOZ	496	33,95%
TOTAAL	1461	100 %

Van deze 1461 kandidaat-huurders dossiers behoren er 856 tot de categorie 20 (= inkomen gelijkgesteld aan de leefloongrenzen) oftewel 58,59%.
247 van de 1461 oftewel 16,91% 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	665	415	340	378
Alleenstaand 1 persoon ten laste	134	80	64	72
Alleenstaand 2 personen ten laste	96	65	41	49
Alleenstaand 3 personen ten laste	40	18	17	14
Alleenstaand 4 personen ten laste	13	6	6	6
Alleenstaand 5 personen ten laste	6	4	5	4
Alleenstaand 6 personen ten laste	3	3	3	3
Koppel	71	35	34	36
Koppel 1 persoon ten laste	44	25	19	21
Koppel 2 personen ten laste	64	30	27	24
Koppel 3 personen ten laste	67	41	39	37
Koppel 4 personen ten laste	45	26	20	21
Koppel 5 personen ten laste	19	13	9	14
Koppel 6 personen ten laste	8	3	4	3
Koppel 7 personen ten laste	3	2	2	2
Koppel 8 personen ten laste	1	1	0	0
Andere	46	32	29	26
Totaal	1325	799	659	710

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 2022 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 2022 97 (GAOZ) kandidaat-huurders ontvangen.

De verdeling per zitdag was als volgt:

Locatie	Aantal kandidaat-huurders*
Genk	69
As	13
Oudsbergen	8
Zutendaal	7
TOTAAL	97

* Dit aantal ligt veel lager als de voorbije jaren, 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 31/12/2022 van 9.6 voltijds equivalent. Er was geen toename in het personeelsequivalent ten opzichte van 2021.

De personeelsnorm die naar voor geschoven wordt door Huurpunt VZW bedraagt 7 VTE per 150 woningen, hetgeen voor SVK Het Scharnier vzw (259 woningen) 12.6 VTE zou betekenen.

1	Directeur	100%
1	Stafmedewerker	80% (50% owv.VOP)
1	Huurtoezichter	100%
1	Prospectiemedewerker	50% (+subsidie)
1	Medewerker patrimoniumbeheerder	100%
2	Boekhoudster/ administratief bediende	100%
4	Administratief bediende	330%
1	Technisch medewerker	100%
11	Totaal	9.6 VTE

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 83 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 bij de uittredende plaatsbeschrijving en steekproefsgewijs door Wonen Vlaanderen in het kader van huursubsidie.

- Het verloop in de woningen is terug gestegen. In 2022 gebeurden er 60 toewijzingen op een patrimonium van 271 panden (22.1%).

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%
2022	271	60	22.1%

6. Financieel

6.1. Principes van de subsidiëring

Aantal woningen	basissubsidie	Aanvullende subsidie per woning	Groeisubsidie
>200	444.062	1.830 (vanaf 201) 1889 (vanaf 251)	1.830€ 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 2023. De laatste schijf van 10% volgt in 2024.
- Er dient een beheersvergoeding betaald te worden aan de VMSW (76€ per woning)
- Er dient lidgeld betaald te worden aan Huurpunt vzw (ca. 4.654€)
- In de subsidie is 6000€ voorzien voor de aanstelling van een bedrijfsrevisor

6.2. Verdeling subsidies 2022

In het totaal werd er in 2022 een bedrag ontvangen aan huursubsidies voor 590.593 € en 21.171€ aan installatiepremies.

Gemeente	Vlaamse subsidie (2022)	Huursubsidie (2022)	Installatiepremie (2022)	Totaal
Genk (69.37%)	436.220,8	409.694,4	14.686,32	86.0601,4
As (11.44%)	71.938,38	67.563,84	2.421,962	141.924,2
Oudsbergen (11.07%)	69.611,7	65.378,65	2.343,63	137.334
Zutendaal (8.12%)	51.061,16	47.956,15	1.719,085	100.736,4
Totaal	628.832€	590.593€	21.171€	1.240.596€

6.3. 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".

Naast de covidcrisis die ons eerder 2 jaren parten speelde is het aanbod voor grotere woningen ook duidelijk gekrompen hetgeen zich weerspiegelde in de prospecties.

Vooraf het aanbod van kleinere appartementen blijft stabiel. Daarnaast worden grote woningen in beheer te koop gesteld. Bijgevolg konden er voor het verhoogd groeipad 7 eenheden gerealiseerd worden naast de reguliere 15 inhuringen. Helaas waren er ook 10 panden die uit beheer gingen. Hetgeen de nettogroei terugbracht tot 12 eenheden.

7.4. Huurafschrijvingen

In 2022 dient er 47131€ in waardevermindering (zowel zittende als vertrokken huurders) genomen te worden. Dit bedrag is een daling ten aanzien van het voorgaande jaar (72831.96€).

7.5. Uitdagingen voor de toekomst

De liquiditeitspositie van het SVK zal vanaf 01/07/2023 niet meer individueel bekeken worden maar binnen het groter geheel van 'Wonen in Limburg'. De kernactiviteit (inhuren en verhuren van private woningen) zal financieel op analytische wijze geboekt worden waardoor de verschillende bedrijfsvoeringen raadpleegbaar blijven.

De vorming en werking van Wonen in Limburg 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 huurdering 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 ook binnen Wonen in Limburg 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 2022 sterk gestegen met 21 aanvragen ten opzichte van 10 aanvragen in 2021 en slechts 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 13 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 2022 nog voor 7717€ aan achterstallige bedragen geïnd worden.

Het SVK levert heel wat inspanningen om preventief te werken.

Zo werden er 480 huisbezoeken afgelegd door de huurtoezichters. Hierin vervat zitten 80 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 575 technische interventies. Tijdens deze technische interventies wordt er een signaalfunctie opgenomen wat betreft onderhoud en huurschade.

Daarnaast werden 4 cliënten in 2022 aangemeld bij CAW Limburg in het kader van preventieve woonbegeleiding hetgeen in surplus is met de begeleidingsinspanningen die het SVK reeds levert.

Als we al deze plaatsbezoeken (1055) cumuleren komen we op een frequentie van gemiddeld 3.9 plaatsbezoeken per woning per 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 insolvent verklaring en boekingswijze waardeverminderingen te volgen.

Dankzij alle inspanningen kon er van het openstaand saldo bij vertrokken huurders het afgelopen jaar toch nog 7.717€ gerecupereerd worden.

7.9. Leegstand

De leegstand in 2022 bedraagt 73.346€ hetgeen een sterke stijging is ten opzichte van vorig jaar (43450€). De leegstand is hoog, dit heeft veelal te maken met het moeilijk verloop van de toewijsprocedures (heel wat kandidaten die niet reageren en een aanbod weigeren) alsook de vele uithuiszettingsdossiers (23- waarbij een nieuwe verhuring niet mogelijk was vooraleer er werken werden uitgevoerd.

- 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 Nelle	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 Nelle	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
Karel-Jan Vandormael	Natuurlijke persoon		Ja	Gemeentebestuur	SVK Het Scharnier

Personeel op loonlijst van het SVK op 31-12-2022 - 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 rapporteringsjaar (op te vragen bij sociaal secretariaat)	VTE volgens contract (Vul een decimaal getal in tussen 0 en 1)	Coördinatie	Huurbegeleidin	Administrati	Boekhouding	toewijzen (VTE)	Inschrijven en woningen (VTE)	inuren (VTE)	Onderhoud/ klusjeswerk en (VTE)	Ondersteuning bij renovatie door eigenaar (VTE)	Uitvoeren van renovaties (VTE)	Andere functies (VTE)	Provincie	SVK
Personeelslid 1	260	1,00	0,70	0,20	0,50	0,30	0,4	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	Limburg	SVK Het Scharnier
Personeelslid 2	130	0,50												Limburg	SVK Het Scharnier
Personeelslid 3	208	0,80	0,50	0,30	0,50	0,30	0,4	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	Limburg	SVK Het Scharnier
Personeelslid 4	260	1	0,4	0,2	0,4	0,2	0,4	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	0,10	Limburg	SVK Het Scharnier
Personeelslid 5	260	1,00	1,00	0,10	0,50	0,10	0,50	0,30	0,30	0,10	0,10	0,10	0,10	Limburg	SVK Het Scharnier
Personeelslid 6	234	0,80	0,20	0,10	0,20	0,10	0,50	0,30	0,30	0,10	0,10	0,10	0,10	Limburg	SVK Het Scharnier
Personeelslid 7	260	1,00	0,50											Limburg	SVK Het Scharnier
Personeelslid 8	260	1,00												Limburg	SVK Het Scharnier
Personeelslid 9	260	1,00		0,50	0,50	0,50	0,50							Limburg	SVK Het Scharnier
Personeelslid 10	260	0,50		0,50	0,50	0,50	0,50							Limburg	SVK Het Scharnier
Personeelslid 11	260	0,50						0,50	0,50					Limburg	SVK Het Scharnier
Personeelslid 12	156	0,50												Limburg	SVK Het Scharnier

Personeel op loonlijst van het SVK op 31-12-2022 - 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

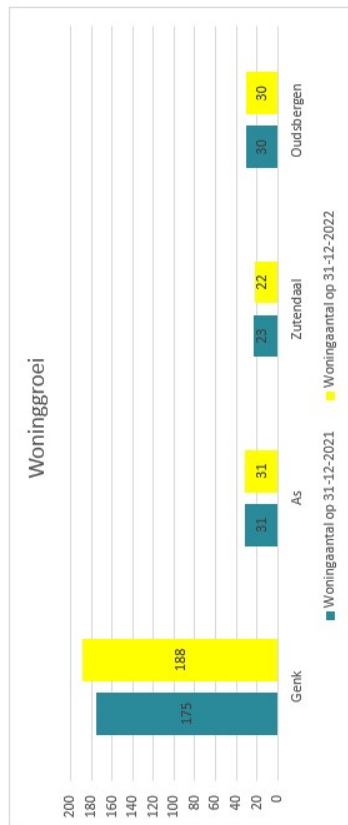
#	Loonbarema	% SVK-middelen	% DAC	% Gesco	% Sociale maribel	(art. 60, Wepr, ...)	% Sociale tewerkstelling (lokaal, provinciaal, Europees, ...)	% Eigen middelen	Provincie	SVK	
											100,00%
Personeelslid 1	K5	100,00%							Limburg	SVK Het Scharnier	
Personeelslid 2	A1	100,00%							Limburg	SVK Het Scharnier	
Personeelslid 3	B1B	67,00%							Limburg	SVK Het Scharnier	
Personeelslid 4	A2	100,00%		33,00%					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	

Woninggroei

A. Samenvatting

Totale woningaantal op 31-12-2021 =	259	rapportering jaarrapport 2021 =	259
Nieuwe woningen in beheer in 2022	22		
Woningen uit beheer in 2022 =	10		
Totale netto woninggroei in 2022 =	12		
Totale woningaantal op 31-12-2022 =	271		

B. Grafiek



C. Tabel

Gemeente	Provincie	Woningaantal op 31-12-2021	Nieuwe woningen in beheer in 2022	Woningen uit beheer in 2022	Netto woninggroei 2022	Woningaantal op 31-12-2022	SVK
Genk	Limburg	175	19	6	13	188	SVK Het Scharnier
AS	Limburg	31	2	2	0	31	SVK Het Scharnier
Zutendaal	Limburg	23	1	2	-1	22	SVK Het Scharnier
Oudsbergen	Limburg	30	0	0	0	30	SVK Het Scharnier

Leegstand op 31-12-2022

A. Samenvatting

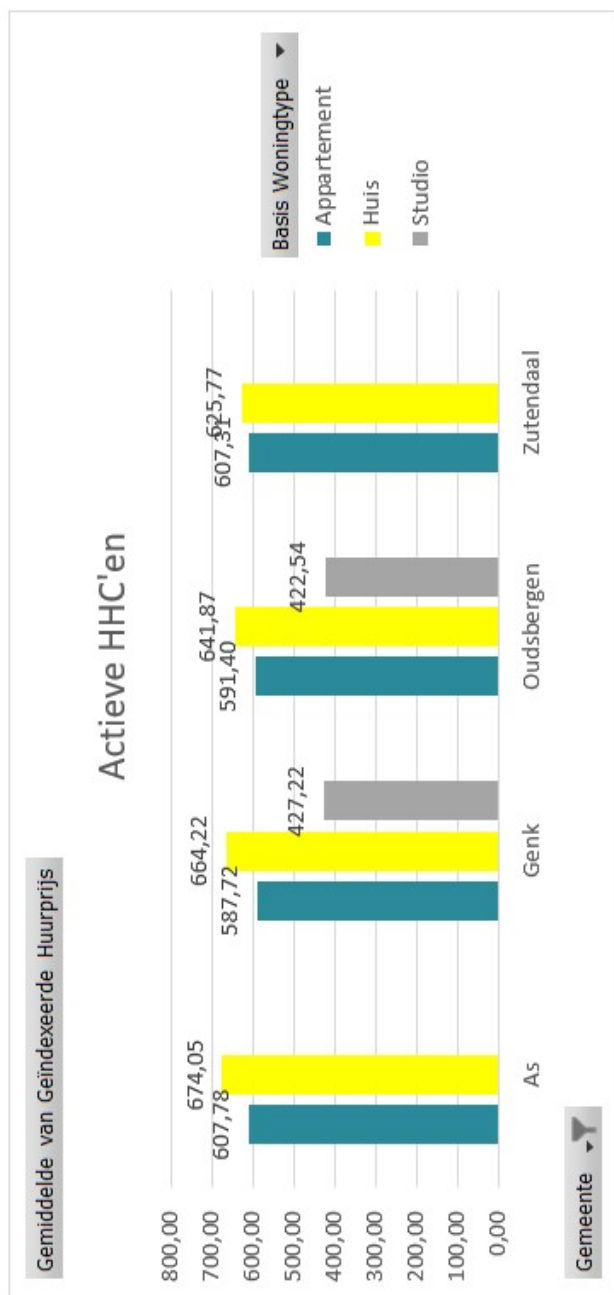
Totale leegstand op 31-12-2022 10

B. Tabel

Gemeente	Provincie	Basis Woningtype	Aantal slaapkamers	HHC'en op 31-12-2022	OHC'en op 31-12-2022	Leegstand op 31-12-2022	SVK
As	Limburg	Appartement	1	7	7	0	SVK Het Scharnier
As	Limburg	Appartement	2	14	13	1	SVK Het Scharnier
As	Limburg	Appartement	3	5	4	1	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	2	2	0	SVK Het Scharnier
As	Limburg	Huis	4	1	1	0	SVK Het Scharnier
Genk	Limburg	Appartement	1	44	42	2	SVK Het Scharnier
Genk	Limburg	Appartement	2	81	79	2	SVK Het Scharnier
Genk	Limburg	Appartement	3	28	26	2	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	18	18	0	SVK Het Scharnier
Genk	Limburg	Huis	4	5	5	0	SVK Het Scharnier
Genk	Limburg	Studio	0	7	7	0	SVK Het Scharnier
Genk	Limburg	Studio	1	1	0	1	SVK Het Scharnier
Zutendaal	Limburg	Appartement	1	4	4	0	SVK Het Scharnier
Zutendaal	Limburg	Appartement	2	6	6	0	SVK Het Scharnier
Zutendaal	Limburg	Appartement	3	6	5	1	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	4	4	0	SVK Het Scharnier
Oudisbergen	Limburg	Appartement	1	9	9	0	SVK Het Scharnier
Oudisbergen	Limburg	Appartement	2	6	6	0	SVK Het Scharnier
Oudisbergen	Limburg	Appartement	3	3	3	0	SVK Het Scharnier
Oudisbergen	Limburg	Huis	1	2	2	0	SVK Het Scharnier
Oudisbergen	Limburg	Huis	2	3	3	0	SVK Het Scharnier
Oudisbergen	Limburg	Huis	3	5	5	0	SVK Het Scharnier
Oudisbergen	Limburg	Huis	4	1	1	0	SVK Het Scharnier
Oudisbergen	Limburg	Studio	0	1	1	0	SVK Het Scharnier

Actieve HHC'en op 31-12-2022

A. Grafiek

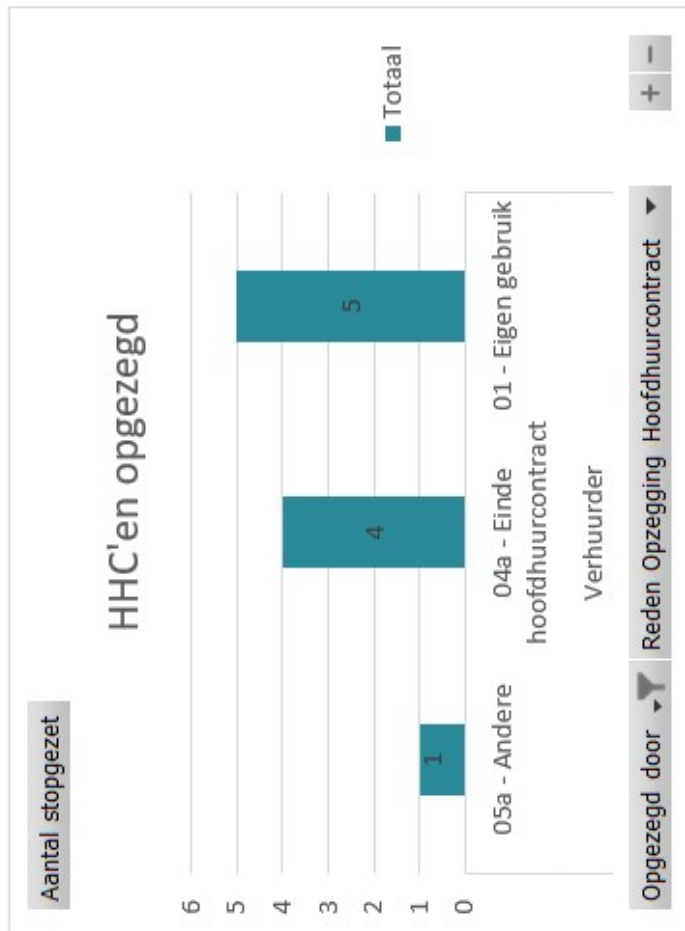


B. Tabel

Rijlabels	Kolomlabels			Eindtotaal
	Appartement	Huis	Studio	
As	607,78	674,05	616,33	616,33
Genk	587,72	664,22	427,22	590,66
Oudsbergen	591,40	641,87	422,54	604,28
Zutendaal	607,31	625,77	612,34	612,34
Eindtotaal	591,97	654,50	426,70	596,86

HHC'en stopgezet in 2022

A. Grafieken

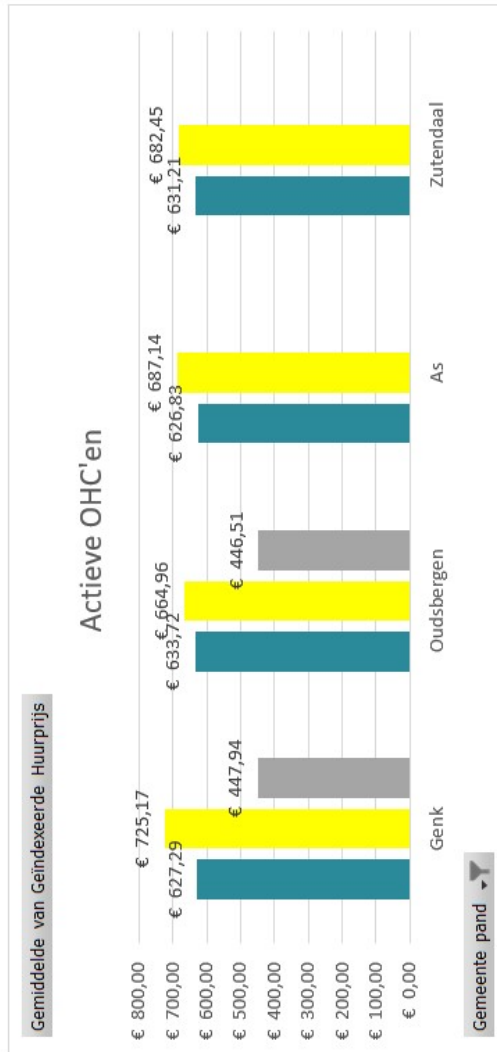


B. Draaitabellen

Rijlabels	Aantal stopgezet
Verhuurder	10
05a - Andere	1
04a - Einde hoofdhuurcontract	4
01 - Eigen gebruik	5
Eindtotaal	10

Actieve OHC'en

A. Grafieken

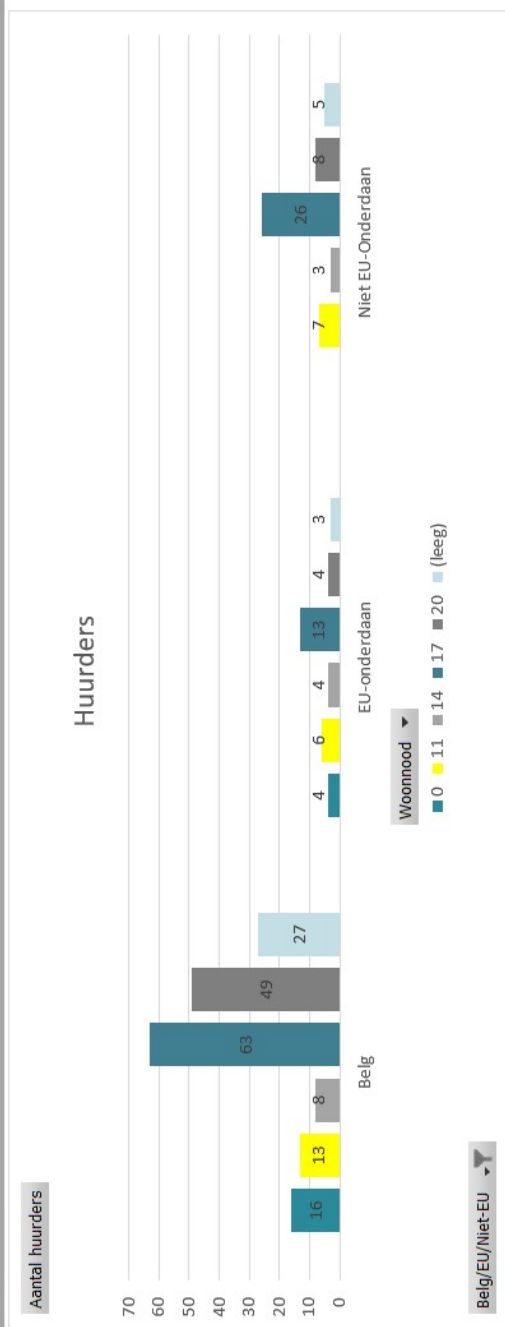


B. Tabel

Gemiddelde van Geïndexeerde Huurprijs	Appartement	Huis	Studio	Eindtotaal
Genk	€ 627,29	€ 725,17	€ 447,94	€ 633,33
Oudsbergen	€ 633,72	€ 664,96	€ 446,51	€ 638,93
As	€ 626,83	€ 687,14		€ 635,14
Zutendaal	€ 631,21	€ 682,45		€ 645,85
Eindtotaal	€ 628,07	€ 701,37	€ 447,77	€ 635,18

Huurders

A. Grafieken

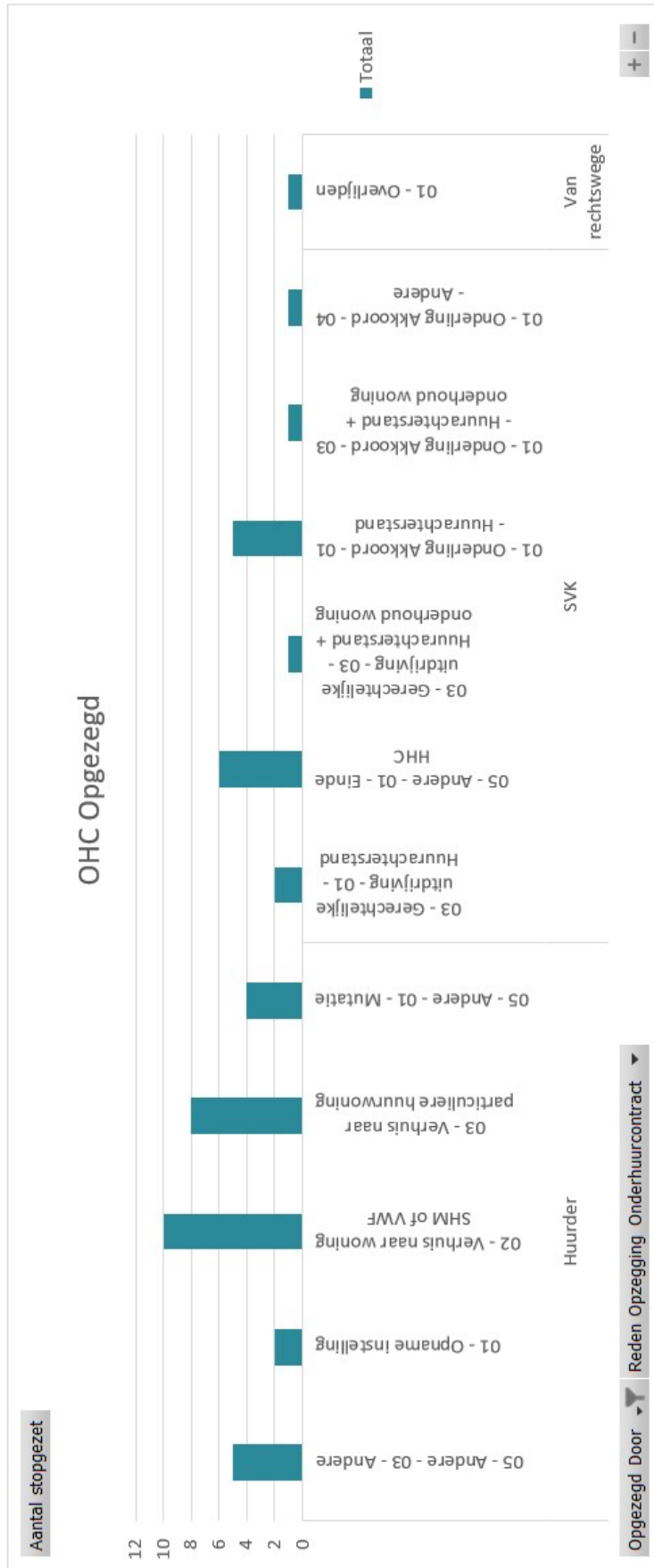


B. Tabel

Aantal huurders	0	11	14	17	20 (leeg)	Eindtotaal
Belg	63	13	49	63	27	176
EU-onderdaan	13	6	4	13	4	34
Niet EU-Onderdaan	26	7	3	26	8	49
Eindtotaal	20	26	15	102	61	259

OHC stopgezet

A. Grafieken

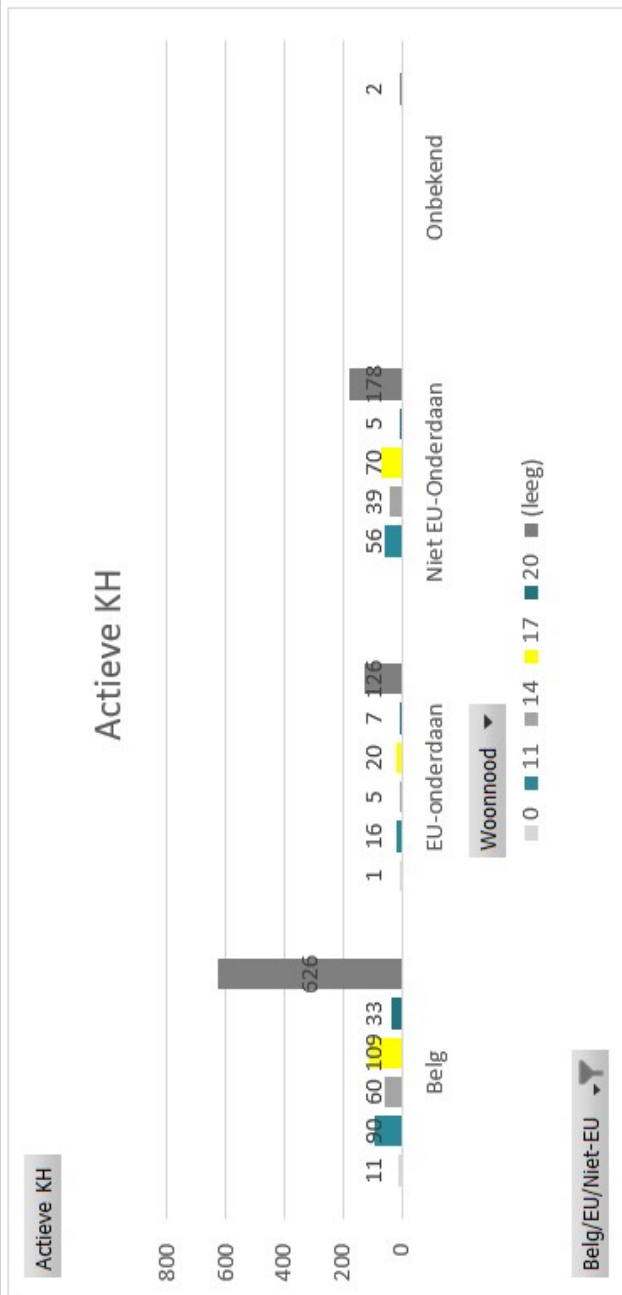


B. Tabel

	Aantal stopgezet
Huurder	29
05 - Andere - 03 - Andere	5
01 - Opname instelling	2
02 - Verhuis naar woning SHM of VWF	10
03 - Verhuis naar particuliere huurwoning	8
05 - Andere - 01 - Mutatie	4
SVK	16
03 - Gerechtelijke uitdrijving - 01 - Huurachterstand	2
05 - Andere - 01 - Einde HHC	6
03 - Gerechtelijke uitdrijving - 03 - Huurachterstand + onderhoud woning	1
01 - Onderling Akkoord - 01 - Huurachterstand	5
01 - Onderling Akkoord - 03 - Huurachterstand + onderhoud woning	1
01 - Onderling Akkoord - 04 - Andere	1
Van rechtswege	1
01 - Overlijden	1
Eindtotaal	46

Actieve KH

A. Grafieken

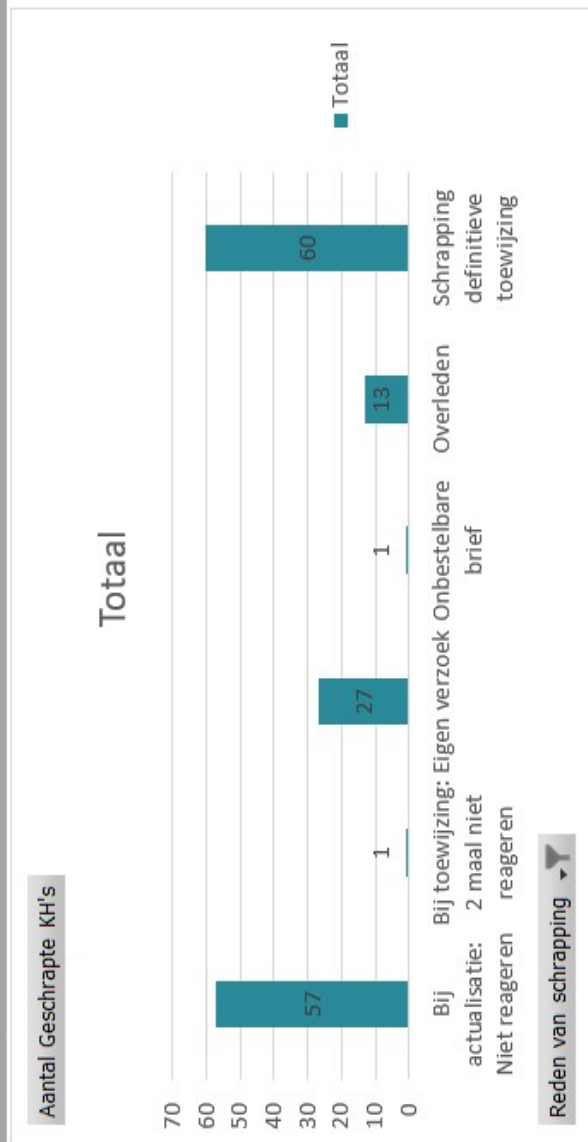


B. Tabel

Actieve KH	0	11	14	17	20	(leeg)	Eindtotaal
Belg	11	90	60	109	33	626	929
EU-onderdaan	1	16	5	20	7	126	175
Niet EU-Onderdaan	56	39	70	5	178	348	348
Onbekend	2	0	0	0	0	2	2
Eindtotaal	12	162	104	199	45	932	1454

Geschrapte KH

A. Grafieken



B. Tabel

	Aantal Geschrapte KH's
Bij actualisatie: Niet reageren	57
Bij toewijzing: 2 maal niet reageren	1
Eigen verzoek	27
Onbestelbare brief	1
Overleden	13
Schraping definitieve toewijzing	60
Eindtotaal	159

Hoofdstuk 3: financieel

3.1. Balans

3.2. Resultatenrekening

3.3. Begroting 2023

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.”

