

 **MaaslandstHuis**
Boekjaar 2021

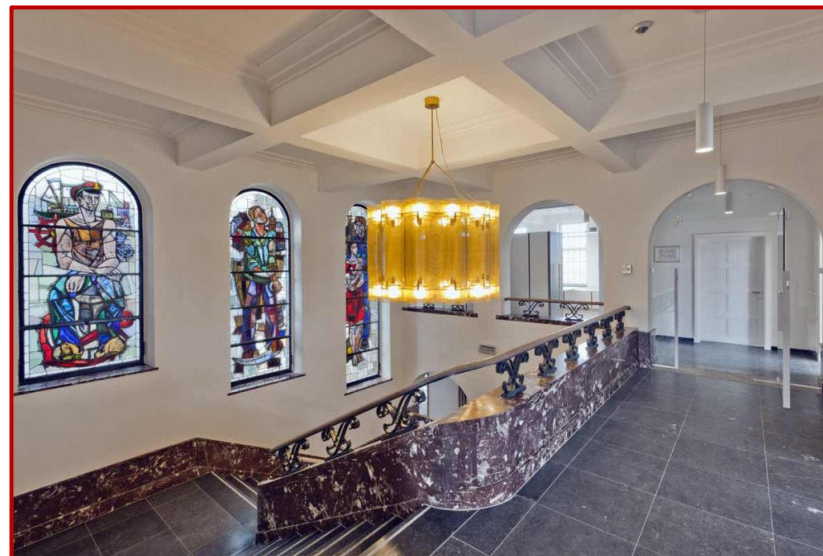


Verslag van de Raad van Bestuur over het boekjaar 2021



Jaarverslag 2021

Verslag van de Raad van Bestuur over de bedrijvigheid van onze vennootschap tijdens het jaar 2021 voorgelegd aan de Algemene Vergadering van de aandeelhouders van Maaslands Huis cvba so van 30 mei 2022.



Inhoudstafel

Algemene gegevens van de vennootschap	4	6. Verhuringen	26
Verdeling van het geplaatst kapitaal	4	6.1. Beschikbaar patrimonium	26
Samenstelling Raad van Bestuur	4	6.2. Verhuringen binnen het sociaal huurstelsel	27
Samenstelling Directiecomité	4	6.3. Verhuringen buiten het sociaal huurstelsel	33
Personeel	5	6.4. Enquête naar tevredenheidsgraad bij verhuis	34
Activiteiten van de vennootschap	6	6.5. Bevraging nieuwe huurders	35
1. Nieuwbouw, onderhouds- en herstellingswerken	6	6.6. Klachten	36
1.1. Definitief opgeleverde projecten	6	6.7. Nieuwe verhuringen	36
1.2. Voorlopig opgeleverde projecten	7	6.8. Achterstallen	39
1.3. In uitvoering zijnde projecten	12	6.9. Uithuiszettingen	40
1.4. Projecten in de voorbereiding	21	7. Kandidaat-huurders	41
2. Onderhoudsdienst	23	8. Bewonersinitiatieven	42
3. Verkoop woningen en sociale kavels	24	9. Bewonersgroep	44
3.1. Verkoop woningen	24	10. Bijzonder verslag sociaal oogmerk	45
3.2. Evolutie van de verkopen	24	11. Statutaire benoemingen	46
4. Verwervingen	25		
5. Gronden	25		

Personeel

Directeur:

VANDEKERCKHOVE Johan

Teamverantwoordelijke klantenteam & ondersteuning:

COLOMBO Belinda (4/5) (uit dienst sinds 20/02/2022)

Klantenteam:

MOSZINSKI Wendy

ROSCIANO Claudia

PETERS Jessica

WEVERS Elza (halftijds - ziek)

Team ondersteuning - boekhoudster:

RIGOLE Patricia

Team ondersteuning - algemeen onthaal:

ROMANSKI Sabrina (4/5)

Klantenteam - maatschappelijk assistent:

BECKERS Elsy

Klantenteam - wijkcommunicatie:

DI MONACO Pasquale

SENTURK Semra (4/5)

Conciërges:

PRZENICZKA René

BIRINCI Mustafa

Huisbewaarder:

WUYTS Filip (uit dienst sinds 27/10/2021)

Toeziethouders:

MEERTENS Agnes

HOCEVAR Antoine

BOURGEOIS Maurice

Teamverantwoordelijke team techniek:

NEYENS Pieter

Team techniek:

PLESSERS Dorien (halftijds)

KELLENS Vera (4/5)

TELEN Leopold (4/5)

DELBOEUF Danny

GEERAERTS Johan

Team techniek - projecten:

BECKERS Jorik

LIEBEN Ronald (4/5) (met pensioen sinds 01/05/2022)

MEWIS An (1/5)

BROECKX Hubert (werk hervat aan 50% sinds 18/04/2022)

JOOSTEN Roland (4/5) (ziek)

Administratie technische dienst regie:

THEUNISSEN Ludo (met pensioen sinds 30/09/2021)

STEEGEN Jan

ROGGEN Marco

BERIX Guido

Arbeiders regie:

HERMANS Patrick (4/5)

MARTENS Marcel (ziek)

SMEETS Roger (4/5) (ziek)

JOOSTEN Gilbert (ziek sinds 22/11/2021)

VRANKEN Willy (met pensioen sinds 01/05/2021)

MONNISSEN Ludo (4/5) (ziek)

JOCHEMS Roger

VAN DUYSSEN Rudi

DOLMANS Gert (4/5)

ROUMANS Thomas

MONNISSEN Peter

WAUBEN Carlo (4/5)

COSTA Jimmison

HERREMANS Lucien

VANRATINGEN Noël

MAES Nico

Activiteiten van de vennootschap

1. Nieuwbouw, onderhouds- en herstellingswerken

1.1. Definitief opgeleverde projecten

Renovatie van 74 woongelegenheden Mariaheide te Maasmechelen.

Ontwerper	Dirk Jacobs Architect
Openbare aanbesteding	23/08/2016
Aannemer	Six bvba
Bestelbedrag	€ 2.276.886,51
Uitvoeringstermijn	470 kalenderdagen
Aanvang der werken	06/03/2017
Voorlopige oplevering	16/12/2019
Definitieve oplevering	02/03/2021
Eindbedrag der werken	€ 2.192.316,69
Financiering	FS 3 + VKF



1.2. Voorlopig opgeleverde projecten

Afbraak 32 appartementen en nieuwbouw 32 woningen Eisderbos (reeks 10) te Maasmechelen.

Ontwerper	Achitecten D.J.V. bvba
Openbare aanbesteding	07/06/2017
Aannemer	Bouwbedrijf Keulen H. nv
Bestelbedrag	€ 4.476.804,98
Uitvoeringstermijn	480 kalenderdagen
Aanvang der werken	13/11/2017
Voorlopige oplevering	13/02/2020
Eindbedrag der werken	€ 4.548.319,22
Financiering	FS 3 + VKF



Afbraak en nieuwbouw van ca. 22 wooneenheden Gasthuisstraat te Lanaken.

Ontwerper

Dirk Jacobs Architect

Openbare aanbesteding

03/10/2018

Aannemer

Gebroeders Janssen bvba

Bestelbedrag

€ 2.953.395,09

Uitvoeringstermijn

500 kalenderdagen

Aanvang der werken

04/03/2019

Voorlopige oplevering

10/07/2020

Eindbedrag der werken

€ 2.794.081,90

Financiering

FS 3



Nieuwbouw van 8 wooneenheden Steenweg 159 te Lanaken.

Ontwerper	N. Förster
Openbare aanbesteding	29/11/2017
Aannemer	T.V. Jan Nullens bvba - I.B. Projects bvba
Bestelbedrag	€ 1.175.805,93
Uitvoeringstermijn	500 kalenderdagen
Aanvang der werken	25/06/2018
Voorlopige oplevering	12/03/2020
Eindbedrag der werken	€ 1.174.554,10
Financiering	FS 3



Renovatie van 134 wooneenheden St-Servaes te Lanaken.

Ontwerper	Dirk Jacobs Architect
Openbare aanbesteding	09/08/2016
Aannemer	Six bvba
Bestelbedrag	€ 5.053.827,56
Uitvoeringstermijn	580 kalenderdagen
Aanvang der werken	03/04/2017
Voorlopige oplevering	20/05/2021
Eindbedrag der werken	€ 4.394.338,76
Financiering	FS 3 + VKF



Renovatie 36 appartementen D. Demerstraat 10/12, wijk Schietskuil, te Maasmechelen.

Ontwerper	Dirk Jacobs Architect
Openbare aanbesteding	07/02/2019
Aannemer	TV bouwbedrijf Janssen bvba & nv Meekers
Bestelbedrag	€ 5.305.544,38
Uitvoeringstermijn	560 kalenderdagen
Aanvang der werken	30/09/2019
Voorlopige oplevering	31/05/2021
Eindbedrag der werken	€ 4.969.977,57
Financiering	FS III + VKF



1.3. In uitvoering zijnde projecten

Renovatie van 18 woningen Stations- en Herderstraat te Maasmechelen.

Ontwerper	L. Bovens & Vedat Sarier (Minas Architecten)
Openbare aanbesteding	07/02/2017
Aannemer	PIC nv
Bestelbedrag	€ 720.796,41
Uitvoeringstermijn	250 kalenderdagen
Aanvang der werken	08/01/2018
Financiering	FS 3 + VKF



Nieuwbouw van ca. 29 appartementen en renovatie van 44 appartementen Europaplein te Maasmechelen.

Ontwerper

Dirk Jacobs Architect

Openbare aanbesteding

12/12/2018

Aannemer

Bouwbedrijf Dethier nv

Bestelbedrag

€ 11.068.426,76

Uitvoeringstermijn

1.215 kalenderdagen

Aanvang der werken

02/09/2019

Financiering

FS 3 + VKF

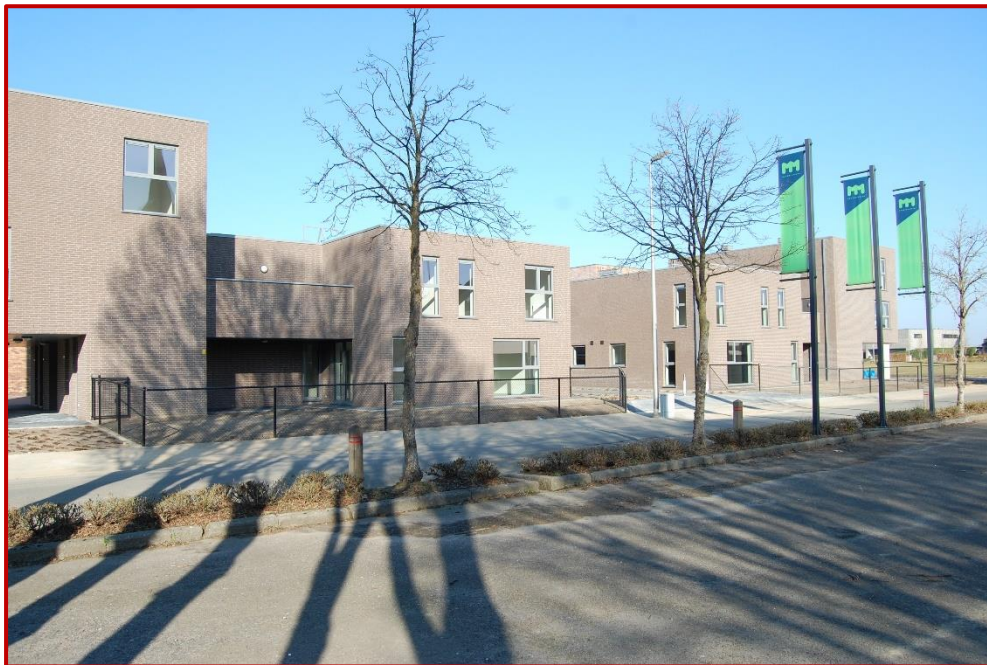


Nieuwbouw 29 appartementen



Nieuwbouw van 8 appartementen Kerkveld te Maasmechelen.

Ontwerper	L. Bovens & Vedat Sarier (Minas Architecten)
Openbare aanbesteding	09/10/2019
Aannemer	bvba Margema
Bestelbedrag	€ 1.417.147,97
Uitvoeringstermijn	450 kalenderdagen
Aanvang der werken	04/08/2020
Financiering	FS 3



Gedeeltelijke afbraak en nieuwbouw van 32 wooneenheden Onderwijsstraat te Eindhoven-Maasmechelen.

Ontwerper

Architectuur Depot

Archeologisch onderzoek werd voltooid op 23/10/2019.

16/10/2019

Openbare aanbesteding

Bouwbedrijf Vandersmissen

Aannemer

€ 5.193.965,90

Bestelbedrag

04/08/2020

Uitvoeringstermijn

750 kalenderdagen

Aanvang der werken

FS 3



Afbraak en nieuwbouw van 3 woongeenheden Geeststraat 6 te Maasmechelen.

Ontwerper
Openbare aanbesteding
Aannemer
Bestelbedrag
Uitvoeringstermijn
Aanvang der werken
Financiering

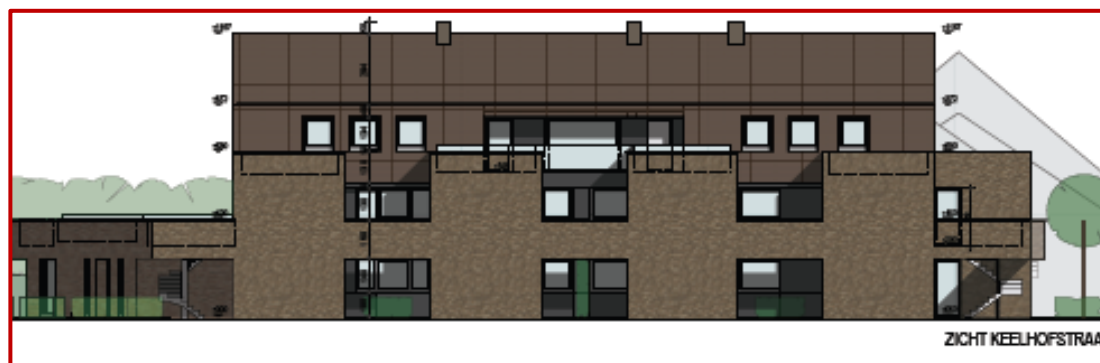
Architectuur Depot
16/10/2020
I.B. Projects
€ 573.770,42
430 kalenderdagen
15/03/2021
FS 3 + VKF



Afbraak en nieuwbouw van 14 wooneenheden Heirbaan-Keelhofstraat te Lanaken.

Ontwerper	H. Bijmens, ARO-Group
Openbare aanbesteding	20/10/2016
Aannemer	Keulen H. nv
Bestelbedrag	€ 1.913.234,62
Uitvoeringstermijn	520 kalenderdagen
Aanvang der werken	29/05/2017
Geschorst sinds	26/09/2017
Financiering	FS 3

DD. 29/04/2021 verleende de Deputatie een vergunning voor onbepaalde tijd.
De procedure voor de Raad voor vergunningsbetwistingen loopt nog.



Afbraak van 32 woningen Slakken.

Openbare aanbesteding	23/06/2020
Aannemer	H. De Coster
Bestelbedrag	€ 174.908,00
Uitvoeringstermijn	60 kalenderdagen
Aanvang der werken	21/09/2020
Financiering	Eigen middelen

Renovatie van de buitenschil van 124 woongelegenheden Beerensheuvel III te Maasmechelen

Ontwerper	Dirk Jacobs Architect & Partners bvba
Openbare aanbesteding	01/03/2021
Aannemer	Bouwbedrijf Dethier nv
Bestelbedrag	€ 7.583.153,33
Uitvoeringstermijn	600 kalenderdagen
Aanvang der werken	04/10/2021
Financiering	FS3 + VKF



Renovatie 36 appartementen D.Demersstraat 14/16, wijk Schietskuil te Maasmechelen

Ontwerper	Dirk Jacobs Architect
Aannemer	TV Bouwbedrijf Janssen bvba & nv Meerkers
Bestelbedrag	€ 5.069.698,69
Uitvoeringstermijn	560 kalenderdagen
Aanvang der werken	03/11/2021
Financiering	FS 3 + VKF

Renovatie van 181 wooneenheden Grimbyerbroek, Opgrimbie-Maasmechelen.

Ontwerper

Openbare aanbesteding

Aannemer

Bestelbedrag

Uitvoeringstermijn

Aanvang der werken

Financiering

Architectuurbureau PCP cvba

29/05/2019

Renotec nv

€ 10.642.112,62

730 kalenderdagen

02/03/2020

FS 3 + VKF



1.4. Projecten in voorbereiding

Afbraak en nieuwbouw van 5 wooneenheden Geeststraat 1, 3 en 5 te Maasmechelen.

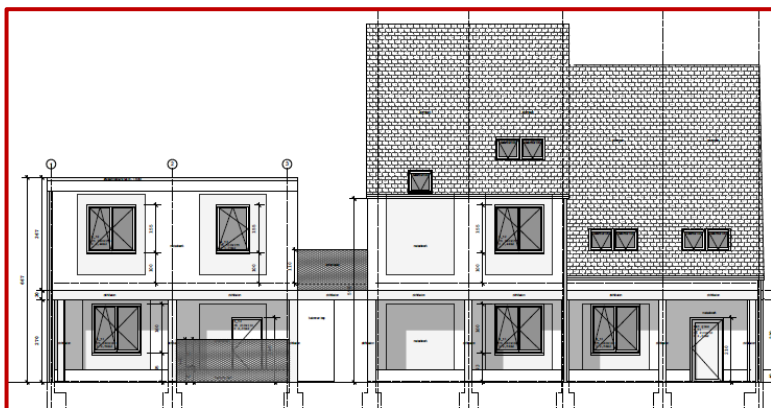
Ontwerper

BO Architecture

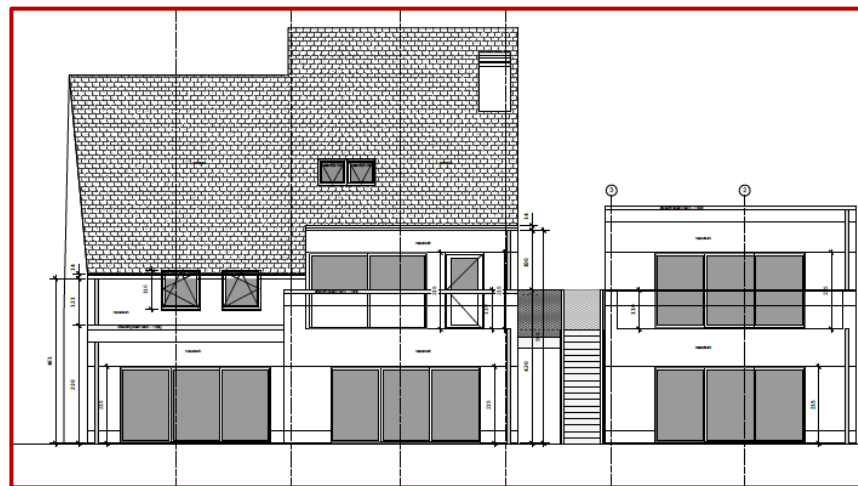
Raming

€ 825.648,00

De bouwvergunning werd in 2019 ingediend en bekomen dd. 02/03/2020.



Vorgevel

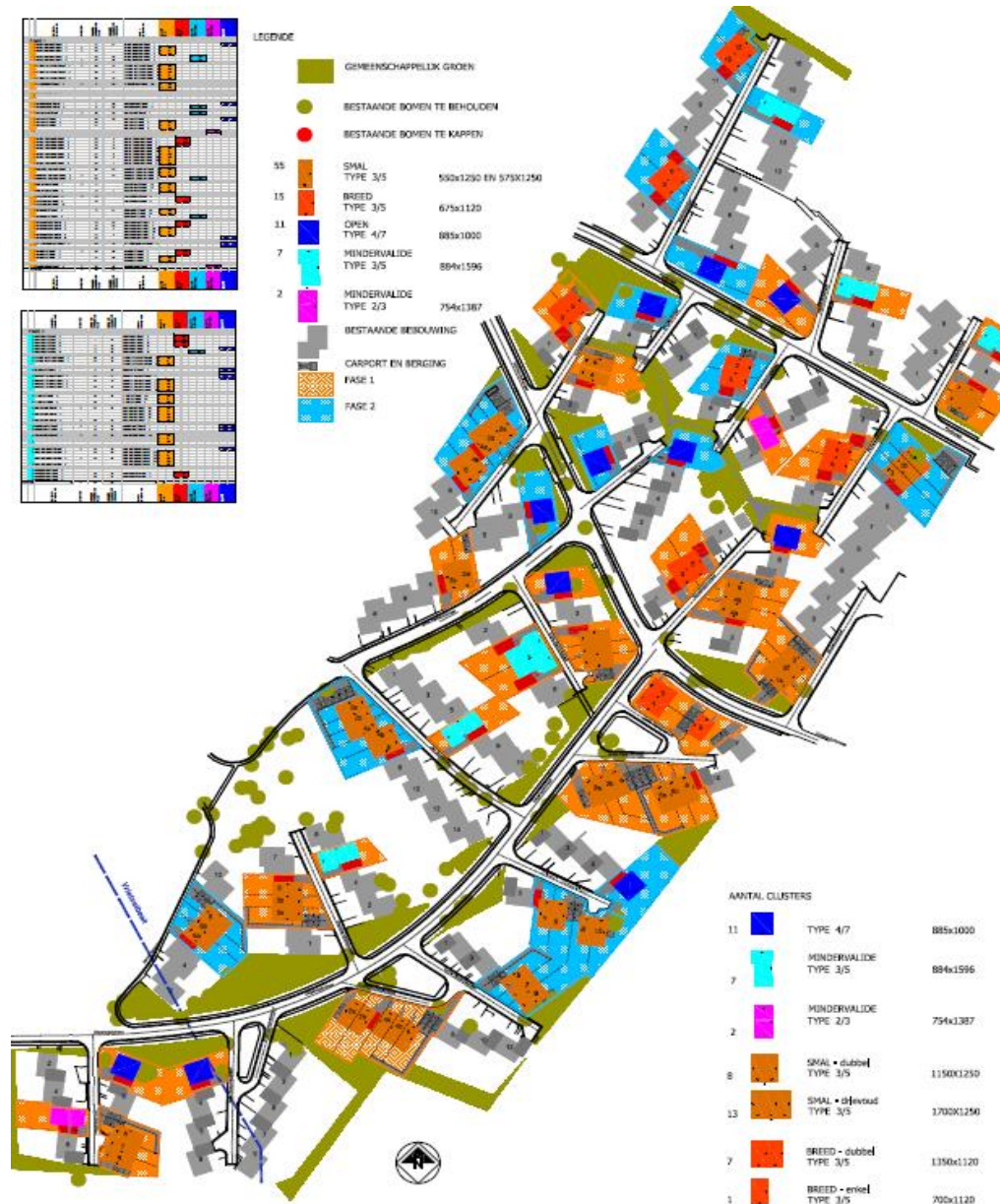


Achtergevel

Afbraak 75 woningen en nieuwbouw 90 woningen Schietskuil te Maasmechelen.

Ontwerper
Raming

Förster Architecten
€ 18.344.510,00



2. *Onderhoudsdienst*

In totaal werden er 138 woongelegenheden gecontroleerd en hersteld.

In 2021 werden 143 huurcontracten beëindigd. 8 verhuisbewegingen waren juridisch, 52 normale verhuizingen, 56 ruilers, 13 overlijdens, 11 huurders verhuisd naar een rusthuis en 3 uithuiszetting.

Daarnaast werden volgende seriewerken uitgevoerd :

In 2021 werden er 2.748 opdrachten voor herstellingen uitgeschreven.

1. Het vernieuwen van 47 radiatorcranken in diverse wijken.
2. Het plaatsen van 7 kamerthermostaten in diverse wijken.
3. Het vernieuwen van 6 vulsets van cv-ketels in diverse wijken.
4. Het plaatsen van 18 drukregelaars.
5. Het vernieuwen van 1 elektrische waterverwarmers in diverse wijken.
6. Het vernieuwen van 25 ligbaden, 2 douches, 12 lavabo's en 13 wc's in diverse wijken.
7. Het vernieuwen van 31 gootsteenkasten in diverse wijken.
8. Het plaatsen van ± 2.200,73 m² vinylvloerbekleding.
9. Het groenonderhoud van leegstaande woningen en diverse aangekochte panden.
10. Het herstellen van 25 lekkende waterleidingsbuizen.
11. Herstellen van 19 parlofoons.
12. 441 interventies ivm elektriciteit.
13. 4 meldingen van CV werden opgelost.
14. 163 rookmelders werden vervangen.

Het onderhoud van de verwarmingsinstallaties, liften, alsmede de groenaanleg werden zoals voorheen door derden uitgevoerd.

3. Verkoop woningen en sociale kavels

3.1. Verkoop woningen 2021

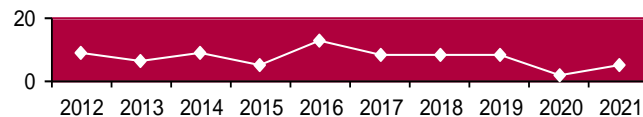
In 2021 werden, conform het BVR dd. 29/09/2006 (BS dd. 13/11/2006) houdende het kooprecht, 2 woningen verkocht aan de zittende huurder en 3 woningen via Fed-net.

WIJK	ADRES	POSTCODE	GEMEENTE	AANTAL / WIJK
08 - NOTEBORN I ONTWERP 8	NOTEBORN 2	3650	DILSEN-STOKKEM	1
89 - SBT 9	GOUDEN REGENSTRAAT 37	3630	MAASMECHELEN	1
09 - THOMASBOS	PRINSES PAOLALAAAN 20	3630	MAASMECHELEN	1
09 - THOMASBOS	PRINSES PAOLALAAAN 65	3630	MAASMECHELEN	1
08 - NOTEBORN I ONTWERP 8	NOTEBORN 73	3650	MAASMECHELEN	1
TOTAAL =				5

- ◆ Er zijn geen sociale kavels beschikbaar.

3.2. Evolutie van de verkopen

Jaar	Aantal
2012	9
2013	6
2014	9
2015	5
2016	13
2017	8
2018	8
2019	8
2020	2
2021	5



Op 31 december 2021 bezat onze vennootschap 2.037 huurwoongelegenheden, terwijl er in het verleden in totaal 989 verkocht werden.

4. Verwervingen

In 2021 waren er geen verwervingen.

5. Gronden

Sociale verkaveling "Reihaeg" te Maasmechelen.

De gronden worden in de woningbehoefte studie uit 1999 en in de ondertussen opgestelde startnota bij het gemeentelijk ruimtelijk structuurplan aanzien als niet prioritair te ontwikkelen voor huisvesting.

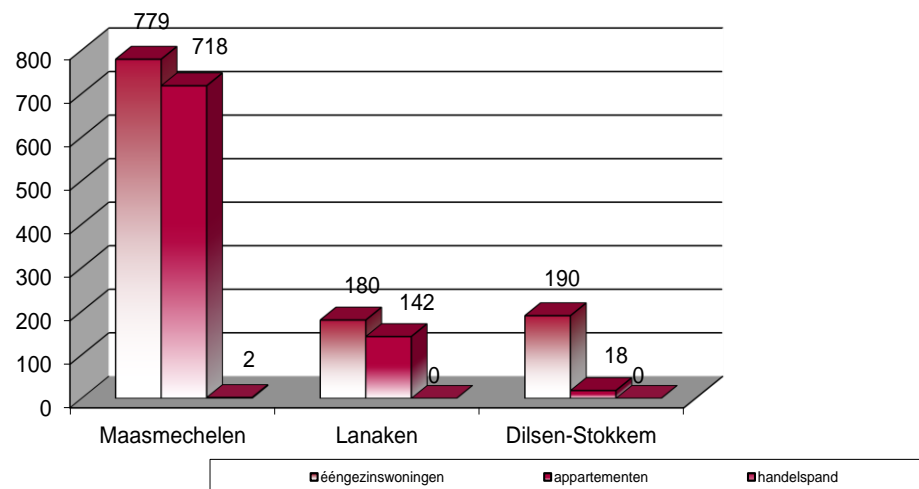
6. Verhuringen

6.1. Beschikbaar patrimonium

Op 31 december 2021 telt Maaslands Huis cvba so 2.037 woongelegenheden, waaronder 1 handelspand, 1 commercieel magazijn en 8 woongelegenheden buiten het sociaal huurstelsel.

Het woningpatrimonium bestaat uit 1.149 ééngesinswoningen en 878 appartementen.

	handelspand	commercieel verhuurd	Ééngesinswoningen						Appartementen				Totaal
			met aantal slaapkamers						met aantal slaapkamers				
			1	2	3	4	5	Totaal	1	2	3	Totaal	
Maasmechelen	2	8	16	98	595	64	6	779	186	395	137	718	1507
Lanaken	0	0	0	29	138	13		180	31	111	0	142	322
Dilsen-Stokkem	0	0	2	58	124	6		190	6	6	6	18	208
Totaal	2	8	18	185	857	83	6	1149	223	512	143	878	2037



Van de 2.037 woongelegenheden zijn er dd. 31/12/2021 180 woongelegenheden niet verhuurd. 30 panden hiervan zijn in de overgangsfase, 43 panden zijn in opbouw, 6 panden zaten in afwachting van verkoop, 101 panden zitten in de renovatiefase. 10 panden zijn verhuurd buiten het sociaal huurstelsel, dit betekent dat er 1.847 panden verhuurd werden binnen het sociaal huurstelsel.

6.2. Verhuringen binnen het sociaal huurstelsel

1847 panden werden verhuurd binnen het sociaal huurstelsel.

- ◆ Aantal woongelegenheden verhuurd aan gezinnen bestaande uit:

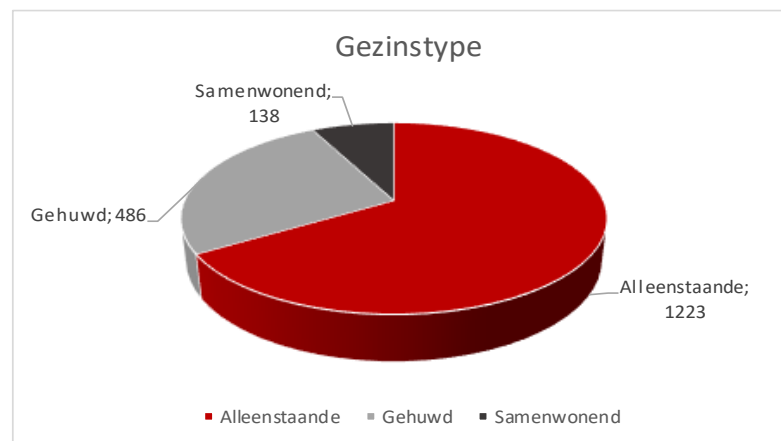
Aantal personen									Totaal
1	2	3	4	5	6	7	8	9	
886	465	190	151	100	39	11	4	1	1847

- ◆ Aantal van die gezinnen met personen ten laste:

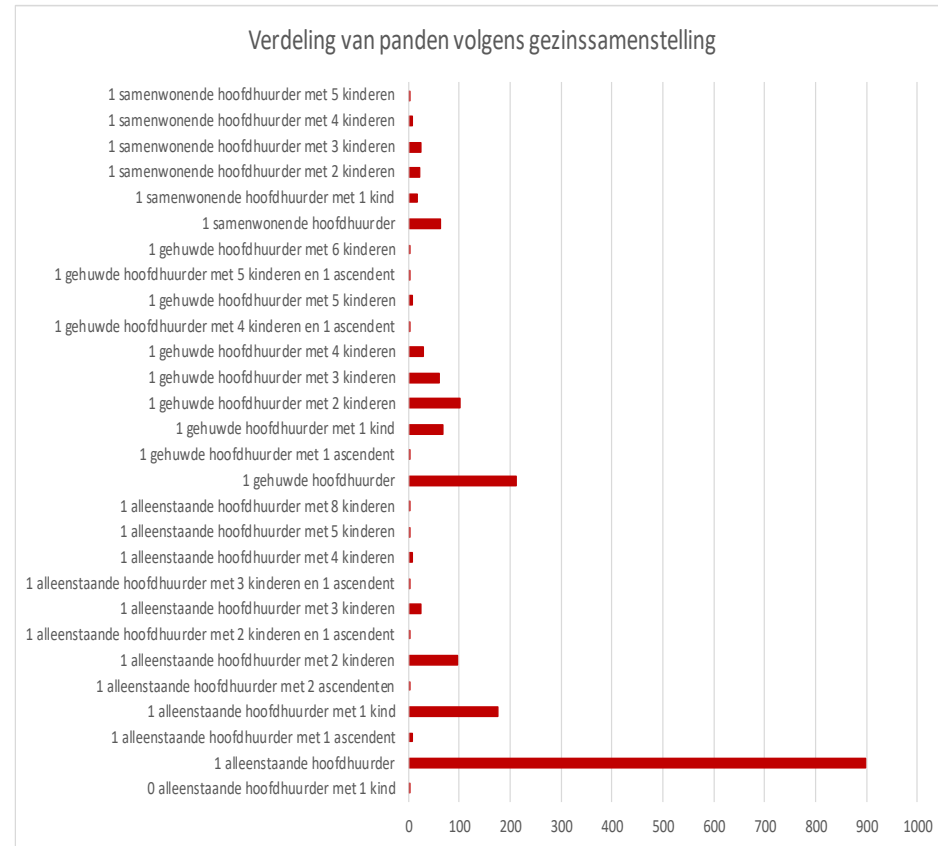
Aantal personen								Totaal
0	1	2	3	4	5	6	7	
1333	185	171	105	36	13	3	1	1847

- ◆ Aantal woongelegenheden verhuurd volgens gezinstype:

Gezinssamenstelling	Verdeling van panden volgens samenstelling
Alleenstaande	1223
Gehuwd	486
Samenwonend	138
Totaal	1847

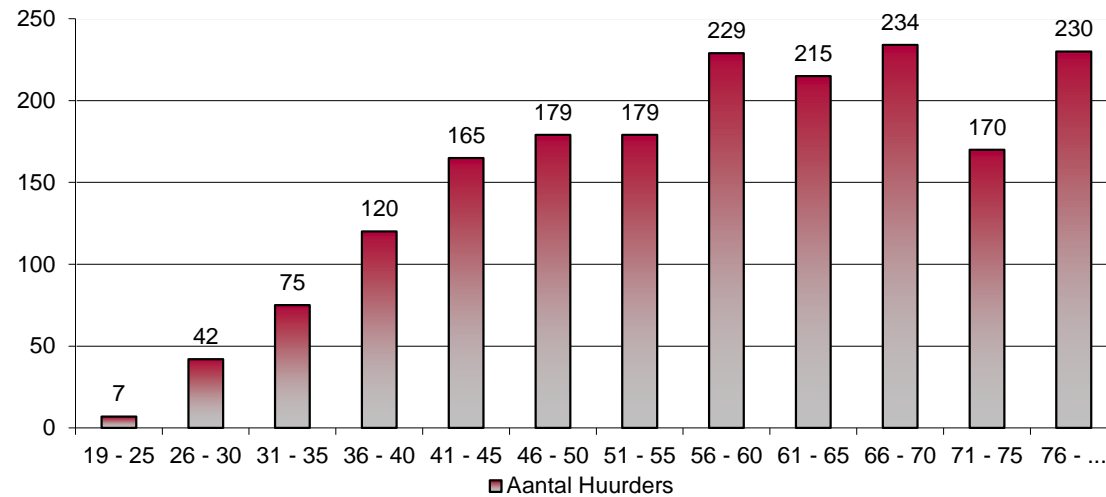


Gezinssamenstelling	Verdeling van panden volgens samenstelling
0 alleenstaande hoofdhuurder met 1 kind	2
1 alleenstaande hoofdhuurder	899
1 alleenstaande hoofdhuurder met 1 ascendent	8
1 alleenstaande hoofdhuurder met 1 kind	175
1 alleenstaande hoofdhuurder met 2 ascendenten	1
1 alleenstaande hoofdhuurder met 2 kinderen	97
1 alleenstaande hoofdhuurder met 2 kinderen en 1 ascendent	3
1 alleenstaande hoofdhuurder met 3 kinderen	24
1 alleenstaande hoofdhuurder met 3 kinderen en 1 ascendent	2
1 alleenstaande hoofdhuurder met 4 kinderen	7
1 alleenstaande hoofdhuurder met 5 kinderen	4
1 alleenstaande hoofdhuurder met 8 kinderen	1
1 gehuwde hoofdhuurder	211
1 gehuwde hoofdhuurder met 1 ascendent	3
1 gehuwde hoofdhuurder met 1 kind	67
1 gehuwde hoofdhuurder met 2 kinderen	101
1 gehuwde hoofdhuurder met 3 kinderen	62
1 gehuwde hoofdhuurder met 4 kinderen	29
1 gehuwde hoofdhuurder met 4 kinderen en 1 ascendent	2
1 gehuwde hoofdhuurder met 5 kinderen	7
1 gehuwde hoofdhuurder met 5 kinderen en 1 ascendent	1
1 gehuwde hoofdhuurder met 6 kinderen	3
1 samenwonende hoofdhuurder	63
1 samenwonende hoofdhuurder met 1 kind	17
1 samenwonende hoofdhuurder met 2 kinderen	23
1 samenwonende hoofdhuurder met 3 kinderen	26
1 samenwonende hoofdhuurder met 4 kinderen	8
1 samenwonende hoofdhuurder met 5 kinderen	1
Totaal	1847



◆ Onderverdeling volgens leeftijd van de hoofdhuurder:

Leeftijd	Aantal Huurders
19 - 25	7
26 - 30	42
31 - 35	75
36 - 40	120
41 - 45	165
46 - 50	179
51 - 55	179
56 - 60	229
61 - 65	215
66 - 70	234
71 - 75	170
76 - ...	230
Eindtotaal	1847



Op 31 december 2021 telt Maaslands Huis cvba 634 hoofdhuurders van 65+. Hierbij waren 230 hoofdhuurders ouder dan 75 jaar. Op het totale inwonersaantal is 1.078 (58 %) 55+.

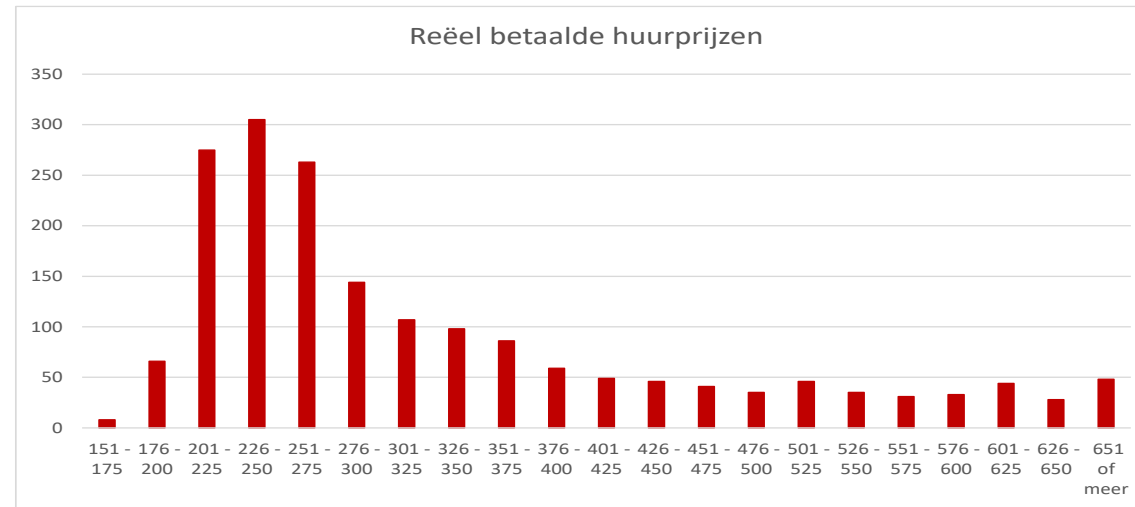
- ◆ Onderverdeling volgens gezinsgrootte en het aantal slaapkamers van de verhuurde woongelegenheid (rekening houdend met de bezoekgerechtigde kinderen):

	Woongelegenheid					Totaal
	1 slpk	2 slpk	3 slpk	4 slpk	5 slpk	
1 inwoner	205	422	242	15	2	886
2 inwoners	16	162	261	24	2	465
3 inwoners		31	148	11		190
4 inwoners	1	3	141	6		151
5 inwoners			96	4		100
6 inwoners			28	11		39
7 inwoners			7	4		11
8 inwoners			1	1	2	4
9 inwoners				1		1
Totaal	222	618	924	77	6	1847

- Ruim de helft van de gezinnen zit in 3 slaapkamerhuisvesting.
- Bijna 48 % van onze inwoners zijn alleenstaand.
- Nogal wat kleine gezinnen wonen in huizen met veel slaapkamers.
- Slechts 27 % van de panden telt meer dan 2 inwoners.

◆ Onderverdeling van het aantal huurders volgens de reëel betaalde huurprijzen:

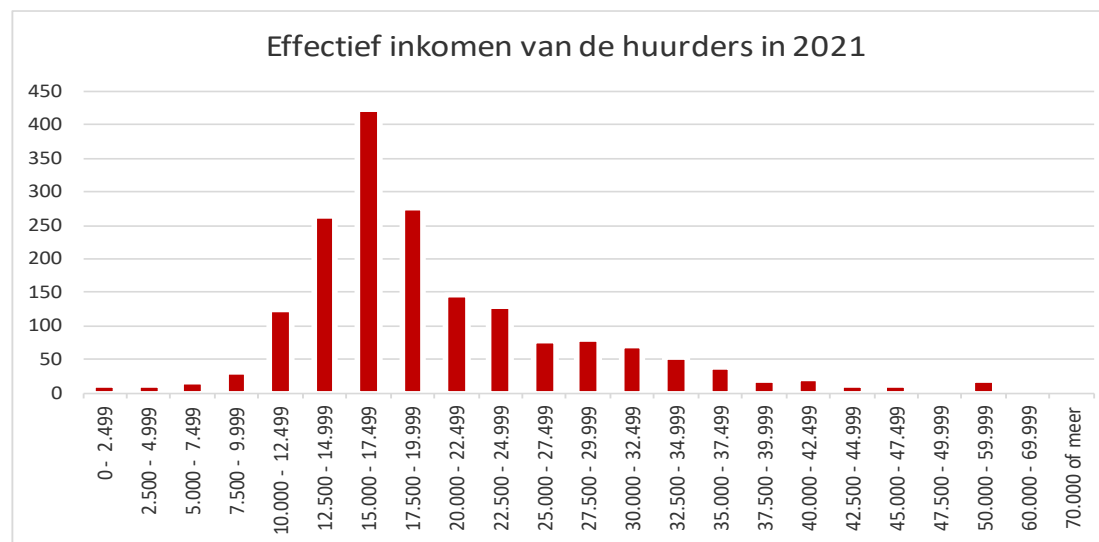
Reëel betaalde huurprijzen	Aantal
151 - 175	8
176 - 200	66
201 - 225	275
226 - 250	305
251 - 275	263
276 - 300	144
301 - 325	107
326 - 350	98
351 - 375	86
376 - 400	59
401 - 425	49
426 - 450	46
451 - 475	41
476 - 500	35
501 - 525	46
526 - 550	35
551 - 575	31
576 - 600	33
601 - 625	44
626 - 650	28
651 of meer	48
Eindtotaal	1847



- 4 % van de inwoners betaalt een huurprijs minder dan € 200,00.
- 53 % van de inwoners betaalt tussen € 200,00 en € 300,00, en vormt hiermee de meerderheid.

- ◆ Onderverdeling van het aantal huurders volgens het inkomen:

Inkomen	Aantal
0 - 2.499	10
2.500 - 4.999	12
5.000 - 7.499	16
7.500 - 9.999	30
10.000 - 12.499	125
12.500 - 14.999	263
15.000 - 17.499	422
17.500 - 19.999	275
20.000 - 22.499	145
22.500 - 24.999	129
25.000 - 27.499	77
27.500 - 29.999	80
30.000 - 32.499	70
32.500 - 34.999	54
35.000 - 37.499	39
37.500 - 39.999	19
40.000 - 42.499	21
42.500 - 44.999	11
45.000 - 47.499	12
47.500 - 49.999	7
50.000 - 59.999	18
60.000 - 69.999	5
70.000 of meer	7
Eindtotaal	1847



- Ruim de helft van de inwoners (51,97 %) heeft een inkomen tussen € 12.500,00 en € 19.999,00.

6.3. Verhuringen buiten het sociaal huurstelsel

Op 31 december 2021 werden er 8 woongelegenheden, 1 handelspand en 1 commercieel magazijn verhuurd buiten het sociaal huurstelsel, voornamelijk aan diensten.

Onderstaande panden werden in 2021 verhuurd buiten het sociaal huurstelsel.

Adres	Verhuurd aan	Doeleinden
KLEIN SPANJE 044	VZW HET VEER	Beschut wonen
KLEIN SPANJE 046	VZW HET VEER	Beschut wonen
RIJNGRAAFSTRAAT 007	VZW HET VEER	Beschut wonen
BOSTULPSTRAAT 010 / R2	CAW HET VERSCHIL	Beschut wonen
RIJKSWEG 324	CAW LIMBURG	Beschut wonen
DAALBROEKSTRAAT 15 / 1	ZORGGROEP ARUM	Verhuring specifieke doelgroep
DAALBROEKSTRAAT 15/11	ZORGGROEP ARUM	Verhuring specifieke doelgroep
DAALBROEKSTRAAT 15/2	ZORGGROEP ARUM	Verhuring specifieke doelgroep
RIJKSWEG 199 / 201	BVBA DAWLAT	Verhuring om leegstand te vermijden
RIJKSWEG 380	IMD LIMBURG	Handelspand

- CAW 't Verschil / CAW Limburg biedt sociale dienst- en hulpverlening die ter beschikking staat van alle personen van wie de welzijnskansen bedreigd of verminderd worden ten gevolge van persoonlijke, relationele, gezins- of maatschappelijke factoren.
- vzw Het Veer heeft als doelstelling een thuis bieden aan mensen die omwille van psychische problemen niet of nog niet zelfstandig kunnen wonen.
- Maaslands Huis cvba so verhuurt het pand/commercieel magazijn Rijksweg 199/201 te Maasmechelen aan BVBA DAWLAT met als doeleinde het vermijden van leegstand in afwachting van afbraak en nieuwbouw.
- Het handelspand t.h.v. de Rijksweg 380 werd voor 9 jaar verhuurd aan IMD Limburg (Instelling Morele Dienstverlening). Zij hebben hier hun loketten gevestigd voor "Huis van de Mens".

6.4. Enquête naar tevredenheidsgraad bij verhuis

Bij de huurders die opzeg doen van hun sociale woongelegenheid werd het voorbije jaar een enquête gevoerd omtrent de verschillende redenen die hiertoe aanleiding geven.

Hiertoe werd een korte vragenlijst toegestuurd aan bovengenoemde huurders, waarin gepolst wordt naar de graad van tevredenheid zowel over de woongelegenheid zelf als over de wijk waarin ze woonden, waar ze naartoe gaan (privé, aankoop, ...) en waarom ze verhuizen.

In de loop van 2021 werden hiertoe 147 vertrekkende huurders aangeschreven. Van 58 huurders werd de ingevulde enquête terug ontvangen.

- ◆ Graad van tevredenheid over de woning:

zeer tevreden	tevreden	gaat wel	ontevreden	zeer ontevreden	Totaal
12	30	12	4	0	58

- ◆ Graad van tevredenheid over de wijk:

zeer graag	graag	gaat wel	niet graag	helemaal niet graag	geen antwoord	Totaal
16	29	7	5	1	0	58

- ◆ Graad van tevredenheid over de werking en dienstverlening van Maaslands Huis:

zeer tevreden	tevreden	gaat wel	ontevreden	zeer ontevreden	geen antwoord	Totaal
13	32	9	2	2	0	58

6.5. Bevraging nieuwe huurders

Bij de nieuwe huurders wordt er na verhuis een huisbezoek gepland, welke na 3 tot 6 maanden plaatsvindt. Tijdens dit huisbezoek wordt er een tevredenheidsenquête afgenomen en een korte observatie van de woning gedaan.

In 2021 hebben er geen huisbezoeken plaatsgevonden o.w.v. de coronamaatregelen. Er zijn telefonisch 120 enquêtes afgenomen om de tevredenheid van de klanten te achterhalen. Onderstaande bevindingen zijn vastgesteld tijdens deze gesprekken.

- ◆ Tevredenheid over de huurwoning of - appartement:

Zeer tevreden	Tevreden	Gaat wel	Ontevreden
75	41	3	1

- ◆ Hoe graag men woont in de buurt:

Zeer graag	Graag	Niet zo graag	Absoluut niet graag
77	40	3	0

- ◆ Contact met Maaslands Huis1

Heel goed	Goed	Neutraal	Redelijk	Slecht
29	87	3	0	1

- ◆ Hoe men liefst zijn/haar zaken regelt met Maaslands Huis:

Telefonisch	Aan het loket	Per brief	Per e-mail	Andere
106	11	0	3	6

- ◆ Meningen over bewonersvergaderingen en buurtbijeenkomsten:

Leuk/ Interesse	Neutraal	Geen interesse	N.V.T.
6	18	39	57

6.6. Klachten

Een klacht is een manifeste uiting, zowel mondeling, schriftelijk als elektronisch, waarbij een ontevreden burger bij de overheid klaagt over een door de overheid, al dan niet, verrichte handeling of prestatie.

Wij dienen deze klachten te registreren en jaarlijks over te maken aan de toezichthouder.

Zo werden er 25 klachten in het jaar 2021 geregistreerd.

Totaal aantal Klachten	Totaal aantal (deels) ongegrond	Totaal aantal (deels) gegrond	Totaal aantal (deels) opgelost	Totaal aantal onopgelost	Onderzoek nog lopende
25	6	19	20	3	2

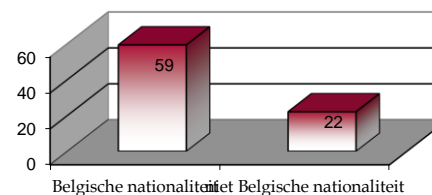
6.7. Nieuwe verhuringen

Gedurende het jaar 2021 werden er 146 nieuwe huurcontracten afgesloten, waarvan 65 ruilingen. Er zijn dus 81 nieuwe huurders bij onze vennootschap komen wonen.

In de volgende tabellen en grafieken worden een aantal kenmerken van de nieuwe huurders getoond.

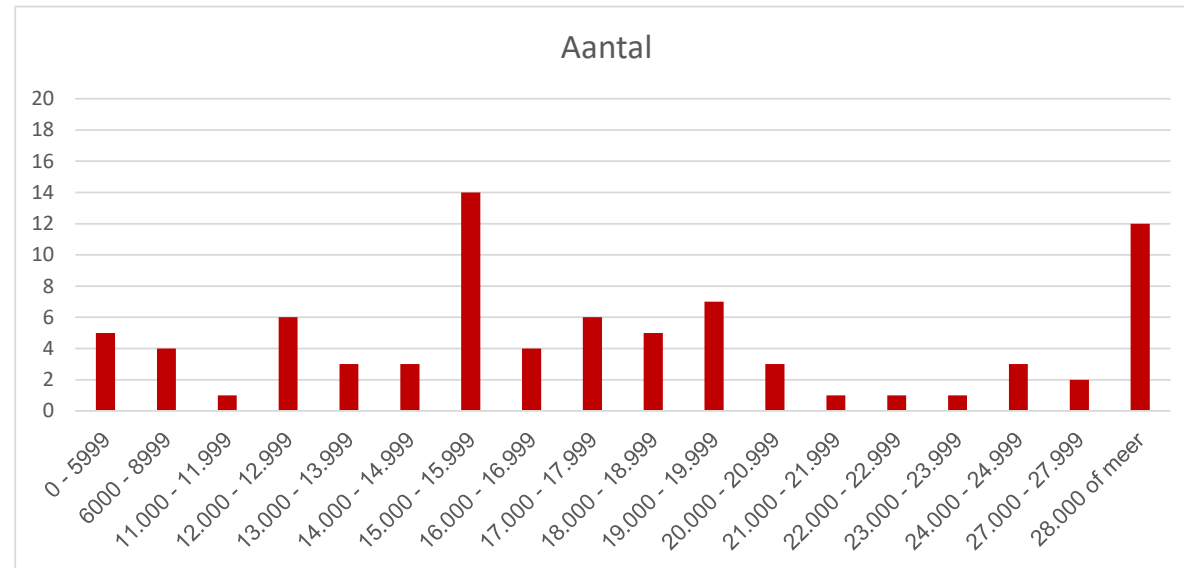
◆ De nationaliteit van de 81 nieuwe huurders:

Nationaliteit	Aantal
Belgische nationaliteit	59
niet Belgische nationaliteit	22
Algemeen totaal	81



◆ Het inkomen van de 81 nieuwe huurders:

Inkomen	Aantal
0 - 5999	5
6000 - 8999	4
11.000 - 11.999	1
12.000 - 12.999	6
13.000 - 13.999	3
14.000 - 14.999	3
15.000 - 15.999	14
16.000 - 16.999	4
17.000 - 17.999	6
18.000 - 18.999	5
19.000 - 19.999	7
20.000 - 20.999	3
21.000 - 21.999	1
22.000 - 22.999	1
23.000 - 23.999	1
24.000 - 24.999	3
27.000 - 27.999	2
28.000 of meer	12
Totaal	81

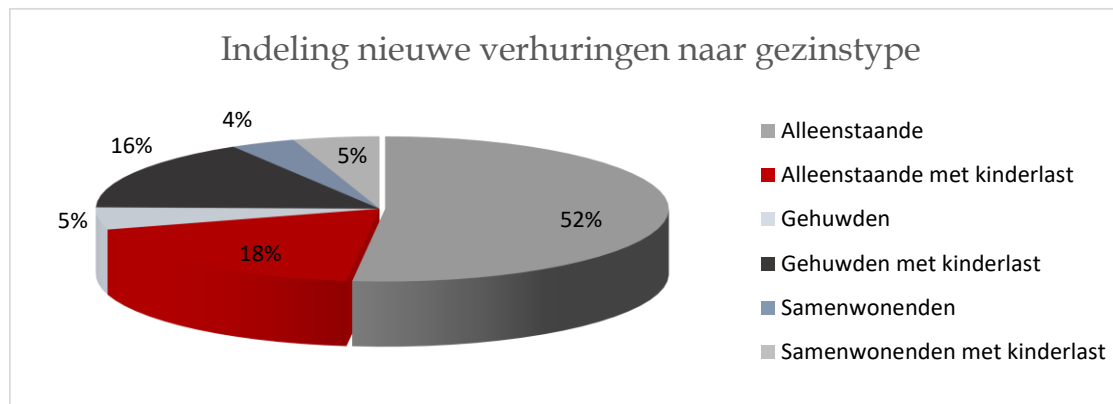


- ◆ De gezinsgrootte van de 81 nieuwe huurders ziet er als volgt uit:

Aantal personen								Totaal
0	1	2	3	4	5	6	7	
1	41	13	6	11	4	4	1	81

- ◆ Verdeling volgens gezinstype:

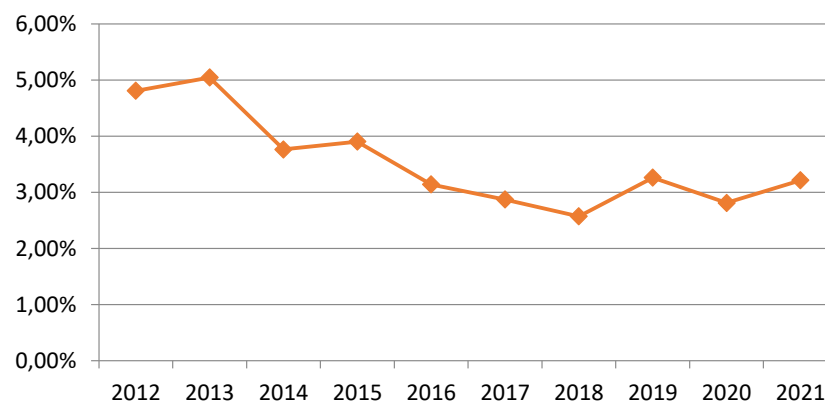
Gezinstype	Aantal
Alleenstaande	42
Alleenstaande met kinderlast	15
Gehuwden	4
Gehuwden met kinderlast	13
Samenwonenden	3
Samenwonenden met kinderlast	4
Totaal	81



6.8. Achterstallen

- ◆ In de hierna vermelde bedragen zijn alle verschuldigde sommen begrepen: lopende huur, alle diensten zoals groenonderhoud (ook van verkochte woningen), onderhoud C.V., gemeenschappelijke diensten, huur garages en bergplaatsen en de afrekeningen van vertrokken huurders alsook debetnota's. Het gaat dus niet om louter lopende huur.
- ◆ De evolutie van de huurachterstallen over de laatste tien jaren:

Jaar	Gevorderde bedragen op 31 december	Achterstal op 31 december	Procent van de gevorderde bedragen
2012	7.690.404,53	369.749,99	4,81%
2013	7.729.108,92	389.911,33	5,04%
2014	7.610.699,40	286.321,51	3,76%
2015	7.628.123,61	297.614,51	3,90%
2016	7.753.833,80	243.542,04	3,14%
2017	7.949.052,84	228.197,22	2,87%
2018	8.117.065,16	208.641,03	2,57%
2019	8.499.910,77	277.150,10	3,26%
2020	8.802.099,00	247.433,01	2,81%
2021	8.972.137,55	288.251,24	3,21%



De achterstallen van de huren voor 2021 bedragen € 155.667,62.
De achterstallen van de debetnota's voor 2021 bedragen € 132.583,62.

6.9. Uithuiszettingen

In 2021 hebben er 2 uithuiszetting plaats gevonden.

Deze omwille van volgende redenen:

	Uithuiszetting op basis van art. 33 KSH
a) Domiciliefraude	
b) niet-betalen huur	
c) niet-onderhouden van woning	
d) leefbaarheidsproblemen	
combinatie b+c+d	1
andere redenen	
	Uithuiszetting door ontbinding
a) niet-betalen huur	
b) niet-onderhouden van woning	
c) leefbaarheidsproblemen	
combinatie a+b+c	
andere redenen	1
	Uithuiszetting van rechtswege
overlijden laatste huurder cat A/B	
niet-bewonen	

7. Kandidaat-huurders

Jaar	Aantal
Kandidaten op 31/12/2011 (*)	1.145
Kandidaten op 31/12/2012	1.334
Kandidaten op 31/12/2013 (*)	1.187
Kandidaten op 31/12/2014	1.419
Kandidaten op 31/12/2015 (*)	1.323
Kandidaten op 31/12/2016	1.544
Kandidaten op 31/12/2017 (*)	1.505
Kandidaten op 31/12/2018	1.721
Kandidaten op 31/12/2019 (*)	1.893
Kandidaten op 31/12/2020	2.090
Kandidaten op 31/12/2021	2.089

Gegevens 2021

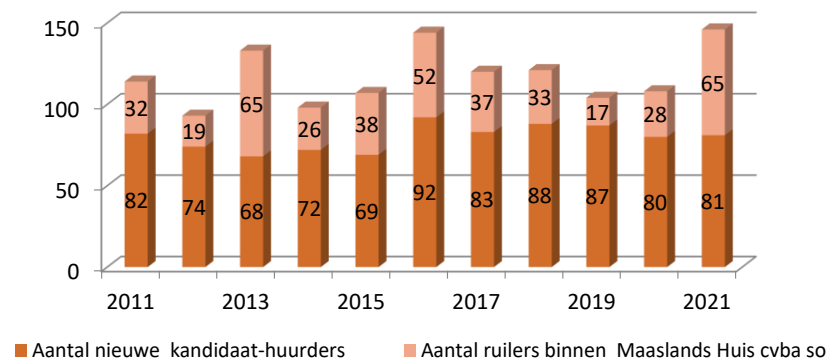
In 2021 hebben we 2089 kandidaat huurders, dit is bijna hetzelfde als het voorgaande jaar.

Evolutie

De verdere stijging van het aantal kandidaten heeft zich niet meer door gezet

De evolutie van het aantal nieuwe verhuringen in de afgelopen 10 jaren:

Jaar	Aantal nieuwe kandidaat-huurders	Aantal ruilers binnen Maaslands Huis cvba so	Totaal
2011	82	32	114
2012	74	19	93
2013	68	65	133
2014	72	26	98
2015	69	38	107
2016	92	52	144
2017	83	37	120
2018	88	33	121
2019	87	17	104
2020	80	28	108
2021	81	65	146



8. *Bewonersinitiatieven*

De bewonersinitiatieven hebben als doel om elkaar te leren kennen in de buurt, bewoners ertoe aanzetten om samen initiatieven te ondernemen met de burens, de sfeer en contacten in de buurt verbeteren. Zulke bijeenkomsten zorgen ervoor dat de burens zich betrokken voelen en het samenleven aangenamer wordt.

In 2021 zijn er enkele wijkbijeenkomsten tot stand gekomen i.s.m. het Maaslands Huis.

De Europese Dag van de Burens

De dag dat burens bewust(er) tijd maken voor elkaar. Omwille van de coronamaatregelen is ook dit jaar het coronaproof concept georganiseerd om tijdens deze uitdagende tijd op een veilige manier toch verbinding te maken met de burens.

We deden een oproep om op een veilige manier een bijeenkomst te organiseren, een buur in de bloemetjes te zetten die zich bijzonder inzet voor de buur en/of een stoel te pimpen die sfeer creëert in het straatbeeld.

De bewoners van het appartement op de Gasthuisstraat zijn ingegaan op onze oproep en kwamen veilig en gezellig samen op 28 mei 2021. Maaslands Huis bezorgde de bewoners nadien een kleine attentie voor hun deelname in de moeilijke coronatijden. 11 bewoners hebben hun buurvrouw-/man in de bloemetjes gezet. Maaslands Huis verzorgde de bloemen en vereeuwigde deze blijdschap met een foto.

2 creatieve bewoners hebben de mouwen uit de handen gestoken en een stoel gepimpt. Met een foto van de stoelen werden deze mensen ook getagd via Facebook. Op deze manier werd hun kunstwerk bewonderd.

De bewoners hebben aangetoond dat er toch nood is aan het sociaal contact met de burens en dat we elkaar nodig hebben om niet in een isolement te geraken.

Koffieklets

In de zomermaanden organiseerden we bijeenkomsten onder de noemer 'koffieklets'. Bewoners die nood hadden om hun burens na lange tijd nog eens gezellig te ontmoeten, hebben we bijgestaan met een tafelmoment in de wijk waarbij koffie en vlaai werd aangeboden.

Deze bijeenkomsten werden georganiseerd in de wijk Veegatstraat en in de appartementsblokken van de Europaplein, Bessemer-en Broekstraat, Daalbroekstraat, Gasthuisstraat en de Rainbow.

Wijkpicknick

In de wijk St.-Servaes werd er in juli 2021 een wijkpicknick georganiseerd op vraag van de bewoners. Iedereen werd uitgenodigd om een klein hapje zelf klaar te maken en samen te nuttigen bij een gezellig babbeltje onder de zon.

Collectief onthaal

Het collectief onthaal omvat het gezamenlijke kennismakingsmoment. Nieuwe huurders van een complex/wijk worden uitgenodigd om een toelichting te krijgen over de regels en afspraken binnen Maaslands Huis.

In 2021 zijn er geen kennismakingsmomenten georganiseerd omwille van de Pandemie.

Dag van de Huurder

Op vrijdag 24 september organiseerde Maaslands Huis een feest voor haar bewoners, 'Dag van de Huurder'.

Ook dit jaar stond het hele team van Maaslands Huis klaar voor een gezellig babbeltje met de huurders. Voor de sfeer en ambiance konden we rekenen op de groep 'Duo Sal'. De kinderen konden zich amuseren met de ballonnenclown. Maaslands Huis trakteerde de aanwezigen op een gezellig samenzijn met een frietje en een snack.

Iedereen heeft genoten van deze avond. De bewoners appreciëren dit initiatief en kijken elk jaar uit naar de volgende editie.

9. *Bewonersgroep*

Bewonersgroep 'De Loper' is opgericht in 2014. De groep brengt sociale huurders bij elkaar om de werking en de dienstverlening van Maaslands Huis onder de aandacht te brengen. Huurders spelen een belangrijke rol om de leefbaarheid in hun buurt aangenamer te maken. Daarom is ondersteuning en duidelijke communicatie van alle partijen een de stap in de juiste richting.

De vergaderingen met de bewonersgroep zijn geannuleerd omwille van de Pandemie. In september 2021 en oktober 2021 hebben er nog bijeenkomsten plaatsgevonden in de 3 gemeenten.

Realisaties 2021

1. Reflectie op de afgelopen periode van pandemie.
2. Welke activiteiten hebben we gemist?
3. Plannen voor 2021-2022.
4. Dag van de huurder 2021.
5. Actieweek 'gezond binnenmilieu'.
6. Presentatie 'collectief onthaal' doornemen en aanpassen.

10. Bijzonder verslag omtrent het toezicht op het sociaal oogmerk van de vennootschap

Art. 164 bis, 6de van de gecoördineerde wetten op de handelsvennootschappen

Art. 661, 6de van de wet van 7 mei 1999 houdende het Wetboek van vennootschappen zoals aangepast door de wet van 23 januari 2001

Gelet op het artikel 413 van het wetboek van vennootschappen en gepubliceerd in de Bijlage bij het Belgisch Staatsblad van 24/06/2019 onder nummer 0083427 en 26/09/2019 onder het nummer 0128388 bevestigen de leden van de Raad van Bestuur en de commissaris revisor dat tijdens het dienstjaar 2021 regelmatig toezicht werd uitgeoefend op het sociaal oogmerk dat zij overeenkomstig artikel 4 van haar statuten heeft bepaald.

De leden van de Raad van Bestuur hebben vastgesteld dat de uitgave inzake investeringen, werkingskosten en bezoldigingen bestemd waren om de verwezenlijking van het sociale oogmerk van de vennootschap te bevorderen.

De noodzakelijke herstellingswerken werden uitgevoerd voor de instandhouding van het bestaande patrimonium. Het gaat hier over een totaalbedrag van € 1.081.118,16.

Bovendien werd er geïnvesteerd in nieuwbouw en renovatie om tegemoet te komen aan de kandidaat-huurders. De vraag voor het huren van een sociale woning overtreft nog steeds ruimschoots het aanbod. Er zijn 2.089 kandidaat-huurders op de wachtlijst op 31/12/2021 waarvan 1.899 externe en 190 zittende huurders die intern wensen te verhuizen. De totale investering bedroeg € 12.439.019,46.

Er werd op toegekeken dat de werkingskosten en lonen, noodzakelijk voor de goede uitvoering van het doel van de maatschappij, goed werden besteed. De loonkost bedroeg in totaliteit € 2.090.068,41.

De werkingskosten belopen € 1.597.521,42.

Een vijftal sociaal-economisch afgeschreven woningen werden openbaar verkocht voor een totaal bedrag van circa € 633.956,00. Dit bedrag werd opnieuw geïnvesteerd in de opbouw of renovatie van sociale huurwoningen.

11. Statutaire benoemingen

Statutaire benoemingen volgens artikel 8 en 9 van de statuten:

Er zijn geen statutaire benoemingen.

De Raad van Bestuur wenst alle personeelsleden te bedanken voor hun efficiënte medewerking gedurende dit boekjaar.

DE RAAD VAN BESTUUR