

 **MaaslandstHuis**  
**Boekjaar 2022**

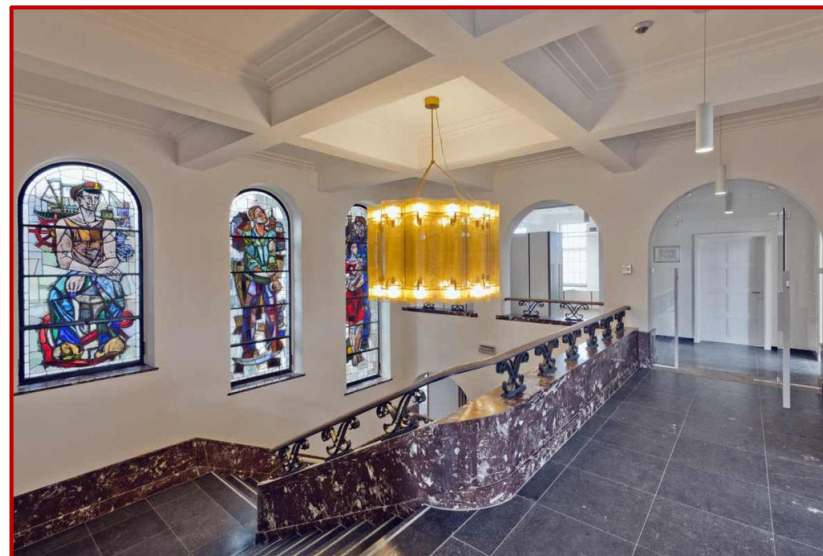


# Verslag van de Raad van Bestuur over het boekjaar 2022



## Jaarverslag 2022

Verslag van de Raad van Bestuur over de bedrijvigheid van onze vennootschap tijdens het jaar 2022, voorgelegd aan de Algemene Vergadering van de aandeelhouders van Maaslands Huis cvba so van 30 mei 2023.



# Inhoudstafel

Algemene gegevens van de vennootschap	4	6. Verhuringen	27
Verdeling van het geplaatst kapitaal	4	6.1. Beschikbaar patrimonium	27
Samenstelling Raad van Bestuur	4	6.2. Verhuringen binnen het sociaal huurstelsel	28
Samenstelling Directiecomité	4	6.3. Verhuringen buiten het sociaal huurstelsel	34
Personeel	5	6.4. Enquête naar tevredenheidsgraad bij verhuis	35
Activiteiten van de vennootschap	6	6.5. Bevraging nieuwe huurders	36
1. Nieuwbouw, onderhouds- en herstellingswerken	6	6.6. Klachten	37
1.1. Definitief opgeleverde projecten	6	6.7. Nieuwe verhuringen	37
1.2. Voorlopig opgeleverde projecten	9	6.8. Achterstallen	39
1.3. In uitvoering zijnde projecten	16	6.9. Uithuiszettingen	40
1.4. Projecten in de voorbereiding	20	7. Kandidaat-huurders	41
2. Onderhoudsdienst	24	8. Bewonersinitiatieven	42
3. Verkoop woningen en sociale kavels	25	9. Bewonersgroep	43
3.1. Verkoop woningen	25	10. Bijzonder verslag sociaal oogmerk	44
3.2. Evolutie van de verkopen	25	11. Statutaire benoemingen	45
4. Verwervingen	26		
5. Gronden	26		

# Algemene gegevens van de vennootschap

## Verdeling van het geplaatst kapitaal op 31/12/2022:

Totaal aantal aandelen	4.500
Nominale waarde per aandeel	25,00 €

### Aandeelhouders:

Gemeente Maasmechelen	1.800
Gemeente Lanaken	300
Gemeente Dilsen-Stokkem	100
Provincie Limburg	100
Vlaams Gewest	1.000
N.V. Stichting Vilain XIII	1.100
Boderi-Depauw Antoinette	45
Meulemans Michel	25
Volders Maryse	10
Slechten Matheus	8
Sangers Joris	6
Ramakers Adèle (overleden)	5
Buckinx Jules (consignatie)	1

## Samenstelling van de Raad van Bestuur op 31/12/2022:

### Voorzitter:

Kim Claessens  
Gemeente Maasmechelen

### Bestuurders:

Matheus Slechten  
Mathieu Thomassen  
Marcella Verbeemen  
Hilde Beckers  
Jean Donders  
Bo Douirani  
Patrick Palmers  
Foffi Mavrakis  
Anita Miermans  
An Bongaerts  
Koen Albregts

Particulier  
Stichting Vilain XIII  
Stichting Vilain XIII  
Stichting Vilain XIII  
Gemeente Maasmechelen  
Gemeente Maasmechelen  
Gemeente Maasmechelen  
Gemeente Maasmechelen  
Gemeente Lanaken  
Stad Dilsen-Stokkem  
Provincie Limburg

## Samenstelling van het Directiecomité op 31/12/2022:

### Voorzitter:

Kim Claessens

### Bestuurders:

Matheus Slechten  
Mathieu Thomassen  
Bo Douirani  
Jean Donders

# Personeel

## Directeur:

VANDEKERCKHOVE Johan

## Teamverantwoordelijke HR & boekhouding:

BOLLEN Hilde (4/5) (in dienst sinds 16/02/2022) (ziek)

### Klantenteam:

MOSZINSKI Wendy

ROSCIANO Claudia

PETERS Jessica

WEVERS Elza (met pensioen sinds 31/05/2022)

### Team ondersteuning - boekhoudster:

RIGOLE Patricia

### Team ondersteuning - algemeen onthaal:

ROMANSKI Sabrina (4/5) (uit dienst sinds 20/01/2023)

SCOZZESE Maria (in dienst sinds 06/03/2023)

### Klantenteam - maatschappelijk assistent:

BECKERS Elsy

FEULER Jacqueline (in dienst sinds 11/10/2022)

### Klantenteam - wijkcommunicatie:

DI MONACO Pasquale (uit dienst sinds 28/02/2023)

SENTURK Semra (4/5)

### Conciërges:

PRZENICZKA René

BIRINCI Mustafa

### Toeziethouders:

MEERTENS Agnes (uit dienst sinds 15/05/2022)

HOCEVAR Antoine

BOURGEOIS Maurice

JANSSEN Mathieu (in dienst sinds 01/07/2022)

### Vrijwilligster:

PEEREBOOM Ilse (in dienst sinds 01/04/2023)

## Teamverantwoordelijke team techniek:

NEYENS Pieter

### Team techniek:

PLESSERS Dorien (halftijds)

KELLENS Vera (4/5)

TELEN Leopold (4/5) (ziek)

DELBOEUF Danny

GEERAERTS Johan

ROGGEN Dennis (in dienst sinds 07/11/2022)

DE TOTIS Giorgio (in dienst sinds 27/02/2023)

### Team techniek - projecten:

BECKERS Jorik

MEWIS An (1/5) (uit dienst sinds 03/02/2023)

BROECKX Hubert

JOOSTEN Roland (4/5) (ziek)

### Administratie technische dienst regie:

BERIX Guido

STEEGEN Jan

ROGGEN Marco

### Arbeiders regie:

HERMANS Patrick (met pensioen sinds 30/06/2022)

MARTENS Marcel (ziek)

SMEETS Roger (met pensioen sinds 31/08/2022)

JOOSTEN Gilbert (ziek)

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

SEVERIJNS Peter (in dienst sinds 30/05/2022)

STEYLS Kris (in dienst sinds 12/09/2022)

# Activiteiten van de vennootschap

## 1. Nieuwbouw, onderhouds- en herstellingswerken

### 1.1. Definitief opgeleverde projecten

#### 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
Definitieve oplevering	01/03/2023
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
Definitieve oplevering	20/05/2022
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
Definitieve oplevering	21/12/2022
Eindbedrag der werken	€ 4.969.977,57
Financiering	FS III + VKF





## 1.2. Voorlopig opgeleverde projecten

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

Ontwerper	Architecten 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 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
Voorlopige oplevering	24/10/2022
Eindbedrag der werken	€ 11.565.888,92
Financiering	FS 3 + VKF

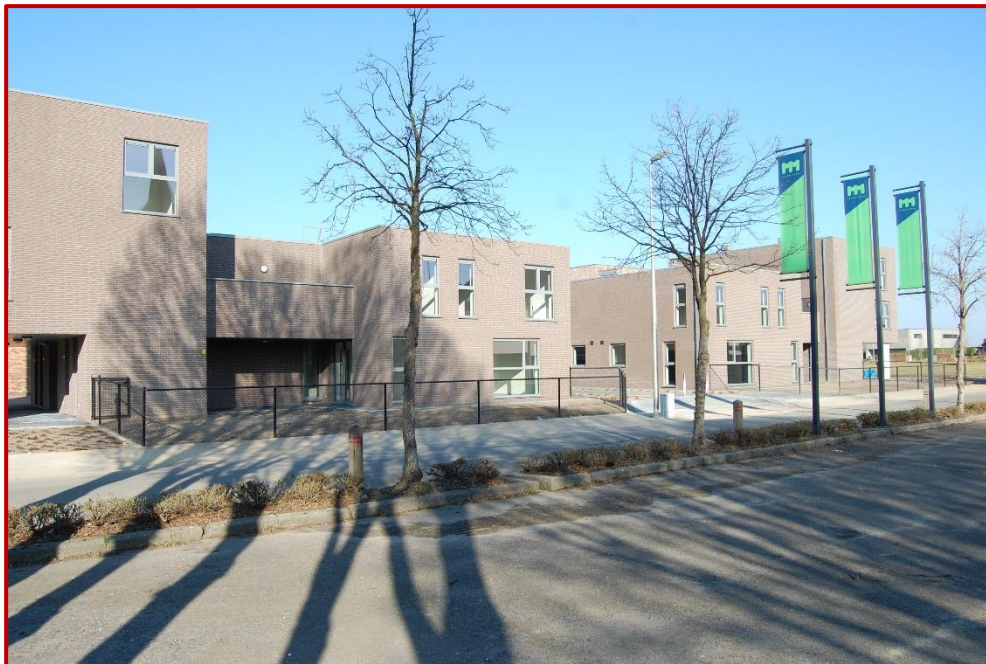


*Nieuwbouw 29 appartementen*



## 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
Voorlopige oplevering	09/03/2022
Eindbedrag der werken	€ 1.381.706,80
Financiering	FS 3



Gedeeltelijke afbraak en nieuwbouw van 32 woonegelegenheden Onderwijsstraat te Eisdien-Maasmechelen.

Ontwerper	Architectuur Depot
Archeologisch onderzoek werd voltooid op 23/10/2019.	
Openbare aanbesteding	16/10/2019
Aannemer	Bouwbedrijf Vandersmissen
Bestelbedrag	€ 5.193.965,90
Uitvoeringstermijn	750 kalenderdagen
Aanvang der werken	04/08/2020
Voorlopige oplevering	19/09/2022
Eindbedrag der werken	€ 5.239.407,60
Financiering	FS3



Afbraak en nieuwbouw van 3 woongelegheden Geeststraat 6 te Maasmechelen.

Ontwerper	Architectuur Depot
Openbare aanbesteding	16/10/2020
Aannemer	I.B. Projects
Bestelbedrag	€ 573.770,42
Uitvoeringstermijn	430 kalenderdagen
Aanvang der werken	15/03/2021
Voorlopige oplevering	05/07/2022
Eindbedrag der werken	€ 665.073,47
Financiering	FS 3 + VKF



### Afbraak van 32 woningen Slakken te Lanklaar, Dilsen-Stokkem

Openbare aanbesteding	23/06/2020
Aannemer	H. De Coster
Bestelbedrag	€ 174.908,00
Uitvoeringstermijn	60 kalenderdagen
Aanvang der werken	21/09/2020
Voorlopige oplevering	20/01/2023
Eindbedrag der werken	€ 167.179,24
Financiering	Eigen middelen

### Renovatie van 181 woongelegenheden Grimbyerbroek, te Opgrimbie-Maasmechelen.

Ontwerper	Architectuurbureau PCP cvba
Openbare aanbesteding	29/05/2019
Aannemer	Renotec nv
Bestelbedrag	€ 10.642.112,62
Uitvoeringstermijn	730 kalenderdagen
Aanvang der werken	02/03/2020
Voorlopige oplevering	06/07/2022
Eindbedrag der werken	€ 10.671.942,46
Financiering	FS 3 + 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





## Afbraak en nieuwbouw van 14 woongelegenheden 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
Financiering	FS 3

DD. 29/04/2021 verleende de Deputatie een vergunning voor onbepaalde tijd.

De procedure voor de Raad voor vergunningsbetwistingen werd in het voordeel van Maaslands Huis uitgesproken.

De werken zijn op 09/01/2023 opnieuw gestart.



## 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

Aannemer

Bestelbedrag

Uitvoeringstermijn

Aanvang der werken

Financiering

Dirk Jacobs Architect

TV Bouwbedrijf Janssen bvba & nv Meerkers

€ 5.069.698,69

560 kalenderdagen

03/11/2021

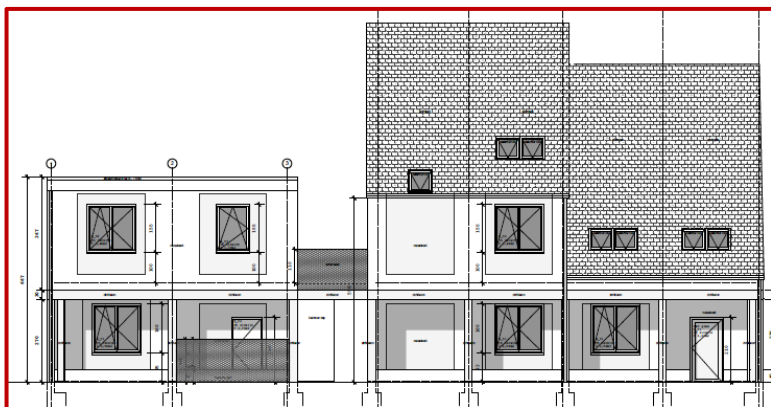
FS 3 + VKF



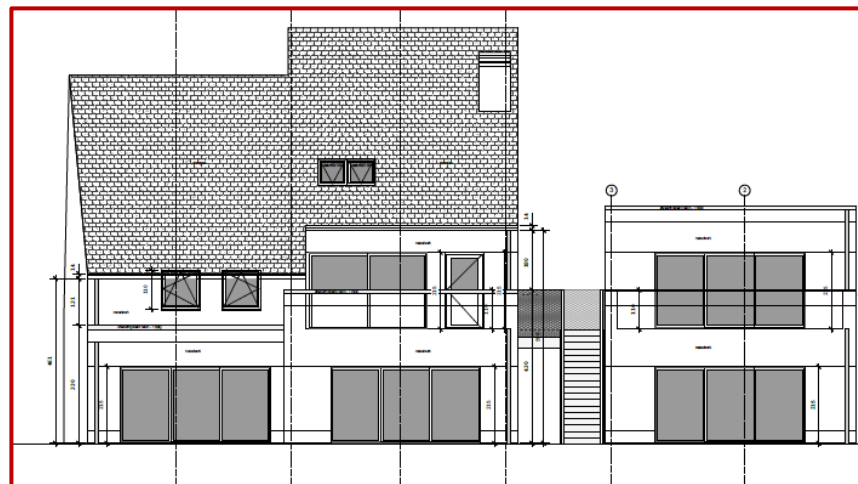
## 1.4. Projecten in voorbereiding

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

Ontwerper	BO Architecture
Raming	€ 967.157,19
Aannemer	Margema bvba
Bestelbedrag	€ 1.056.087,00
Uitvoeringstermijn	450 kalenderdagen
Aanvang der werken	08/05/2023
Financiering	FS 3



Voorgevel

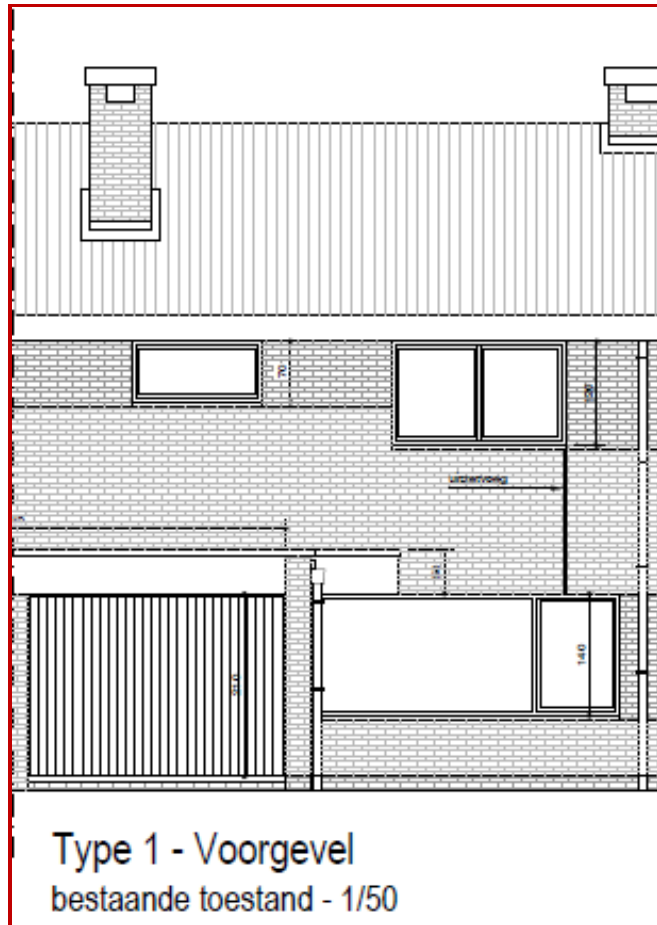


Achtergevel

Energetische renovatie van 65 woongeenheden Windelsteenstraat te Maasmechelen.

Ontwerper  
Raming

Dirk Jacobs Architect & Partners bvba ism Atelier W Comm V  
€ 5.300.000,-

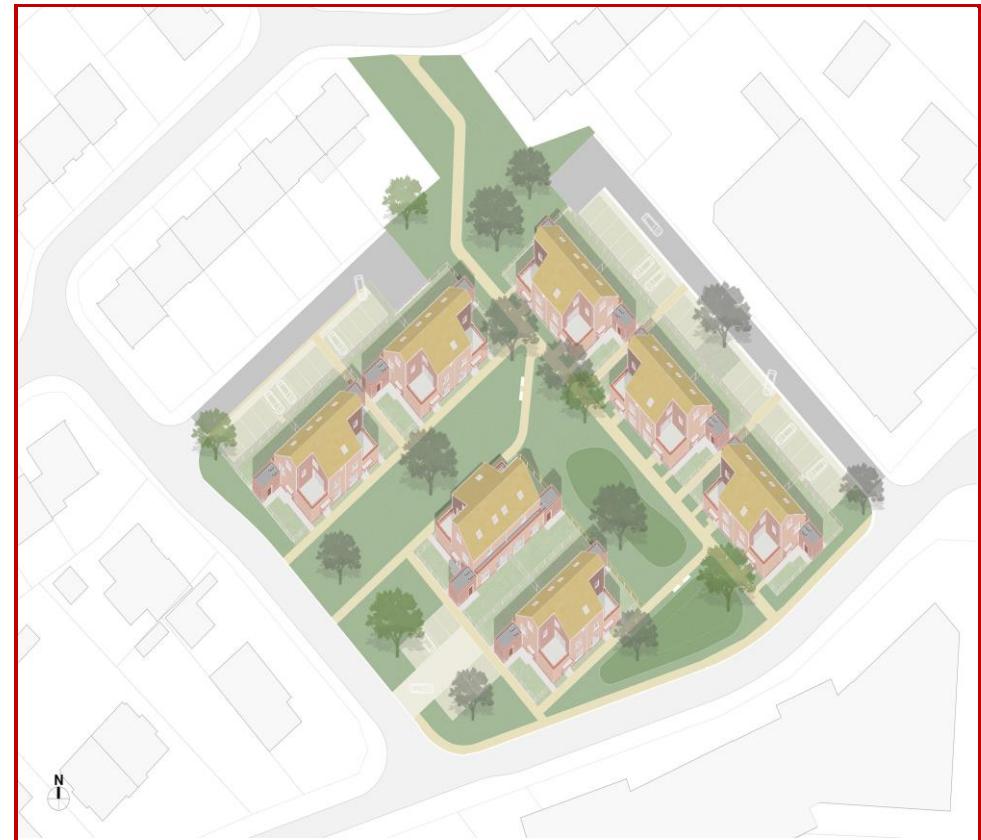


Nieuwbouw van 28 wooneenheden, inclusief ontwerp & renovatie van de publieke ruimte Slakkenstraat te Dilsen-Stokkem

Ontwerper  
Raming

De Gouden Lineaal Architecten en VMSW Antea voor infrastructuur  
€ 5.060.000,-

De bouwaanvraag werd in 2022 ingediend en werd inmiddels in 2023 goedgekeurd.



Afbraak 75 woningen en nieuwbouw 90 woningen Schietskuil te Maasmechelen.

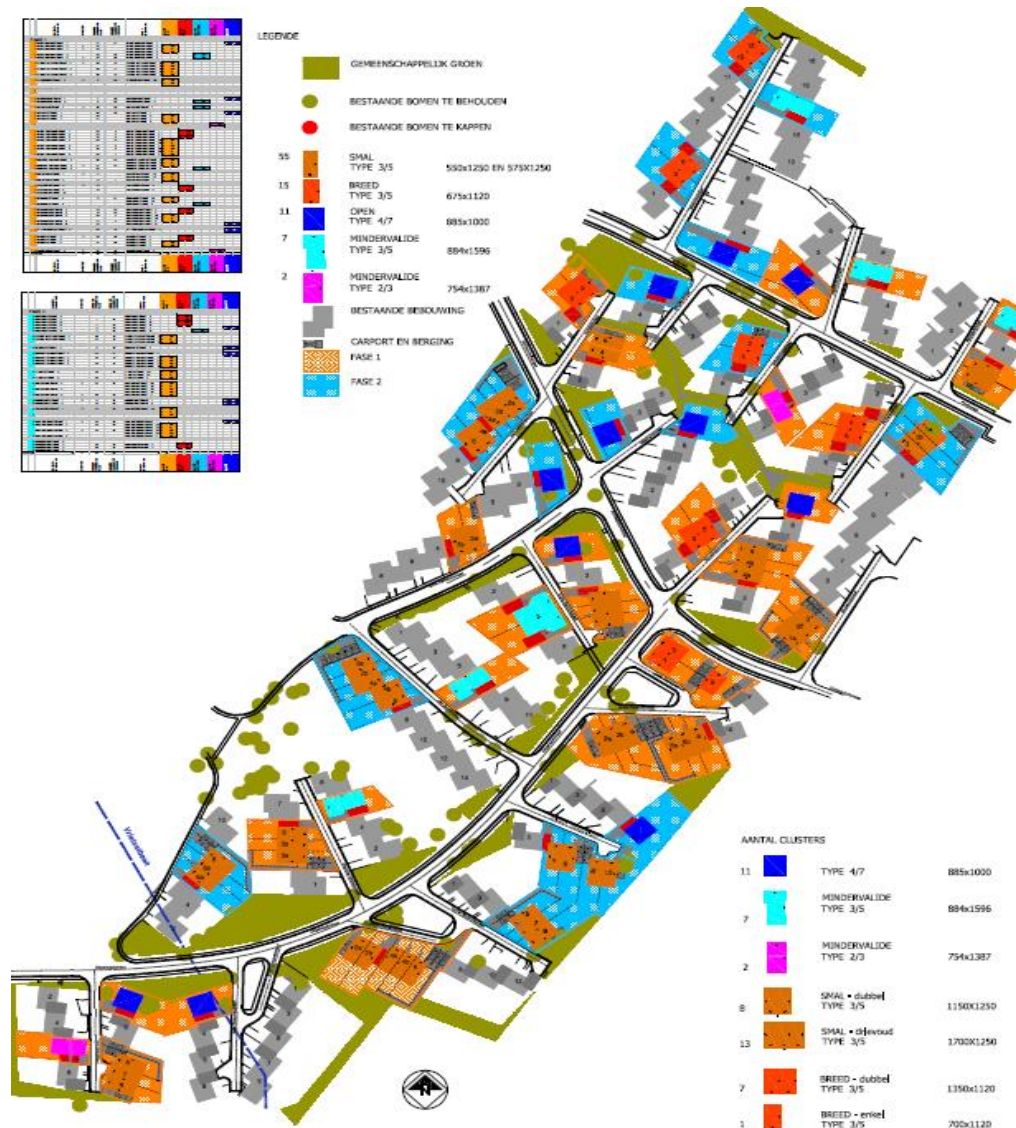
Ontwerper

Raming

De bouwvergunning werd in 2022 ingediend.

Förster Architecten

€ 21.291.800,00



## 2. *Onderhoudsdienst*

In totaal werden er 144 woonegelegenheden gecontroleerd en hersteld.

In 2022 werden 140 huurcontracten beëindigd. 3 verhuisbewegingen waren juridisch, 57 normale verhuizingen, 44 ruilers, 19 overlijdens, 7 huurders verhuisd naar een rusthuis en 6 uithuiszetting, 2 afbraakwoning en 2 verkochte woningen.

Daarnaast werden volgende seriewerken uitgevoerd :

In 2022 werden er 2.512 opdrachten voor herstellingen uitgeschreven.

1. Het vernieuwen van 26 radiatorcranen in diverse wijken.
2. Het plaatsen van 2 kamerthermostaten in diverse wijken.
3. Het vernieuwen van 4 vulsets van cv-ketels in diverse wijken.
4. Het plaatsen van 17 drukregelaars.
5. Het vernieuwen van 1 elektrische waterverwarmer.
6. Het vernieuwen van 31 ligbaden, 2 douches, 21 lavabo's en 12 wc's in diverse wijken.
7. Het vernieuwen van 29 gootsteenkasten in diverse wijken.
8. Het plaatsen van ± 2.292,84 m<sup>2</sup> vinylvloerbekleding.
9. Het groenonderhoud van leegstaande woningen.
10. Het herstellen van 39 lekkende waterleidingbuizen.
11. Het herstellen van 22 parlofoons.
12. 424 interventies ivm elektriciteit.
13. 139 meldingen van CV werden opgelost.
14. 195 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 2022

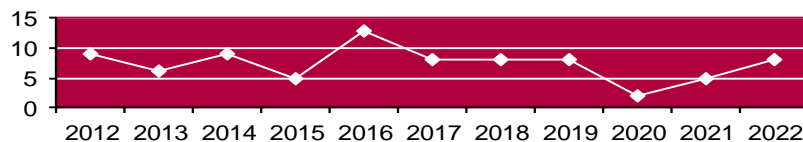
In 2022 werden, conform het BVR dd. 29/09/2006 (BS dd. 13/11/2006) houdende het kooprecht, 2 woningen verkocht aan de zittende huurder en 6 woningen via Fed-net.

WIJK	ADRES	POSTCODE	GEMEENTE	AANTAL / WIJK
32 - FAESSCHEHOEVE	Oude Heide 7	3630	Maasmechelen	1
08 - NOTEBORN I ONTWERP 8	Noteborn 63	3650	Dilsen-Stokkem	1
08 - NOTEBORN I ONTWERP 8	Noteborn 69	3650	Dilsen-Stokkem	1
25 - WINDELSTEEN	Kaemelsheuvel 50	3630	Maasmechelen	1
09 - THOMASBOS ONTWERP 9	Thomasboslaan 73	3630	Maasmechelen	1
09- THOMASBOS ONTWERP 9	Prinses Paolalaan 43	3630	Maasmechelen	1
08 - NOTEBORN I ONTWERP 8	Noteborn 71	3650	Dilsen-Stokkem	1
08 - NOTEBORN I ONTWERP 8	Noteborn 57	3650	Dilsen-Stokkem	1

- ◆ 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
2022	8



Op 31 december 2022 bezat onze vennootschap 2.036 huurwoongelegenheden, terwijl er in het verleden in totaal 996 verkocht werden.

#### **4. Verwervingen**

In 2022 waren er géén 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.

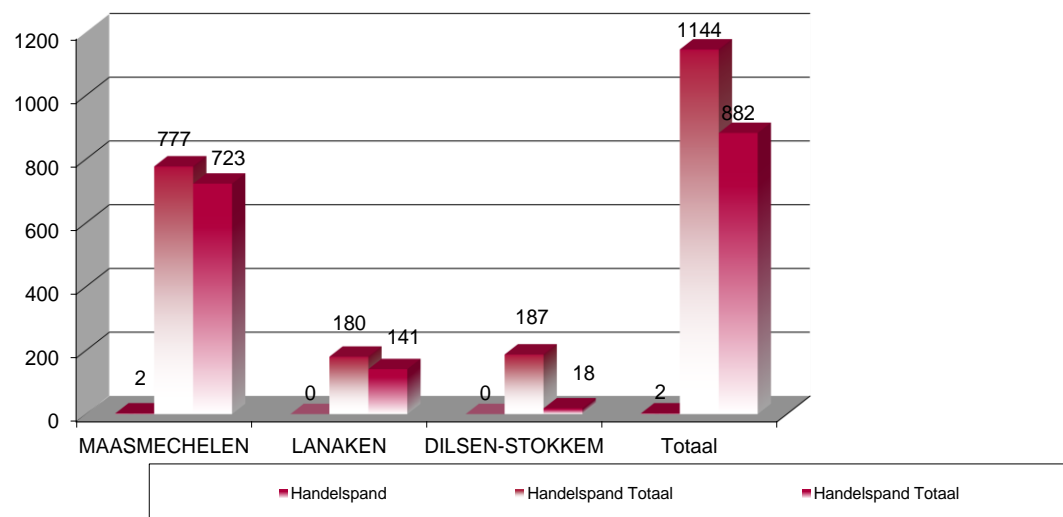
## 6. Verhuringen

### 6.1. Beschikbaar patrimonium

Op 31 december 2022 telt Maaslands Huis cvba so 2.036 woonegelegenheden, waaronder 1 handelspand, 1 commercieel magazijn en 8 woonegelegenheden buiten het sociaal huurstelsel.

Het woningpatrimonium bestaat uit 1.144 ééngesinswoningen en 882 appartementen.

	Handelspand	commercieel verhuurd	Eéngesinswoning						Appartementen				Totaal
			met aantal slaapkamers						met aantal slaapkamers				
			<u>1</u>	<u>2</u>	<u>3</u>	<u>4</u>	<u>5</u>	<u>Totaal</u>	<u>1</u>	<u>2</u>	<u>3</u>	<u>Totaal</u>	
MAASMECHELEN	2	8	16	99	592	64	6	777	204	374	145	723	1510
LANAKEN	0			29	138	13		180	31	110		141	321
DILSEN-STOKKEM	0		2	58	121	6		187	6	6	6	18	205
<b>Totaal</b>	<b>2</b>	<b>8</b>	<b>18</b>	<b>186</b>	<b>851</b>	<b>83</b>	<b>6</b>	<b>1144</b>	<b>241</b>	<b>490</b>	<b>151</b>	<b>882</b>	<b>2036</b>



Van de 2.036 woonegelegenheden zijn er dd. 31/12/2022 201 woonegelegenheden niet verhuurd. (67 panden hiervan zijn in de overgangsfase, 6 panden zijn in opbouw, 10 panden zaten in afwachting van verkoop, 118 panden zitten in de renovatiefase.) 10 panden zijn verhuurd buiten het sociaal huurstelsel, 3 panden staan leeg in afwachting voor afbraak, dit betekent dat er 1.822 panden verhuurd werden binnen het sociaal huurstelsel.

## 6.2. Verhuringen binnen het sociaal huurstelsel

1822 panden werden verhuurd binnen het sociaal huurstelsel.

- ◆ Aantal woongelegenheden verhuurd aan gezinnen bestaande uit:

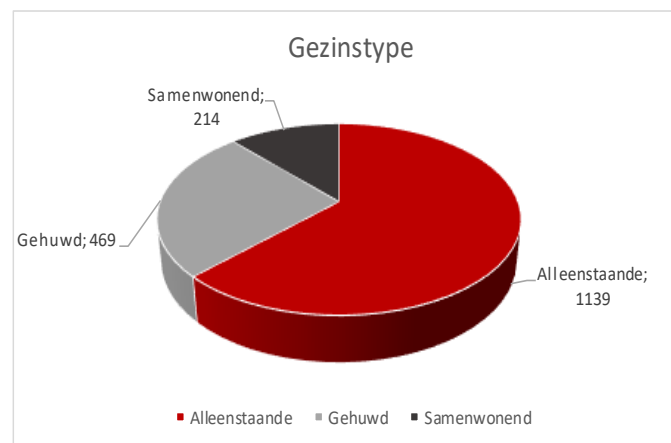
Aantal personen									Totaal
1	2	3	4	5	6	7	8	9	
881	442	185	154	99	46	10	4	1	<b>1822</b>

- ◆ Aantal van die gezinnen met personen ten laste:

Aantal personen								Totaal
0	1	2	3	4	5	6	8	
1309	184	165	104	43	14	2	1	<b>1822</b>

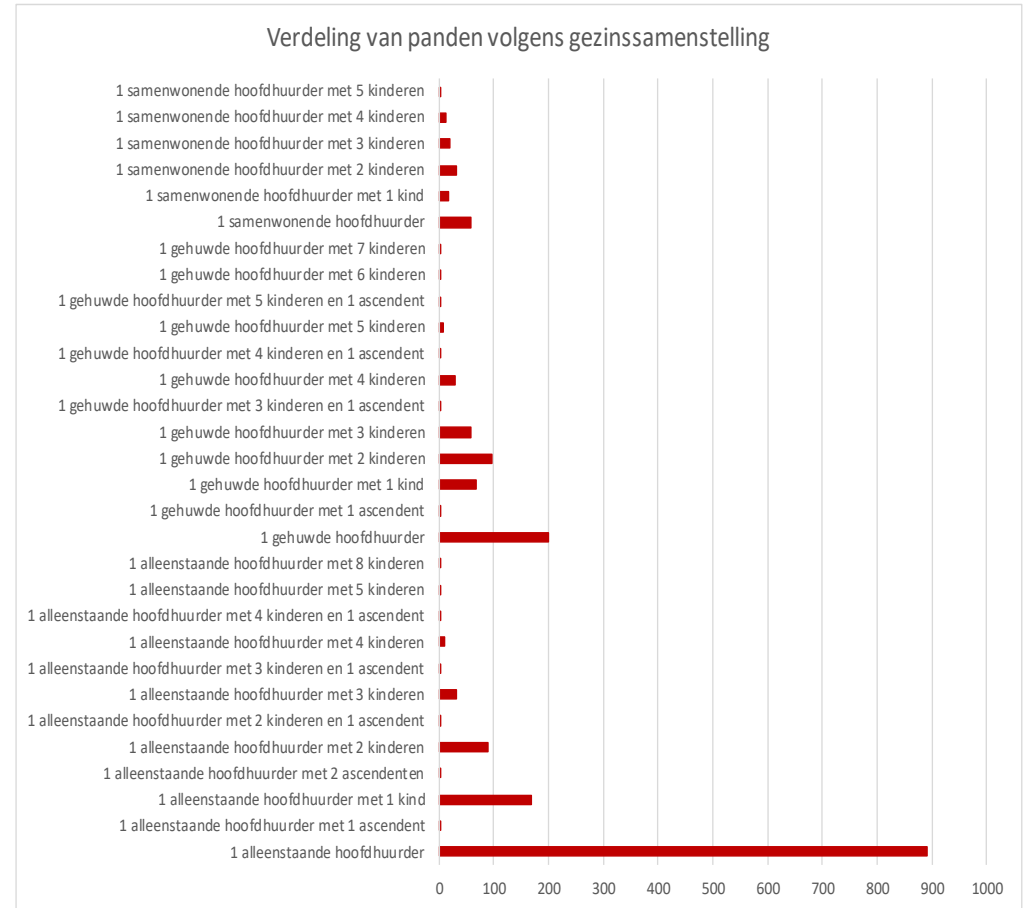
- ◆ Aantal woongelegenheden verhuurd volgens gezinstype:

Gezinssamenstelling	Verdeling van panden volgens samenstelling
Alleenstaande	1139
Gehuwd	469
Samenwonend	214
<b>Totaal</b>	<b>1822</b>



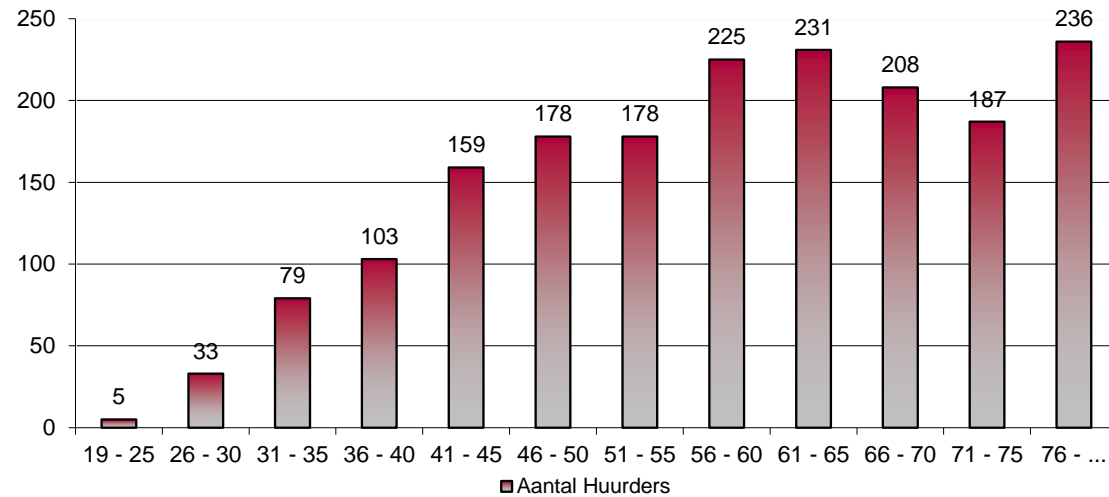
Gezinssamenstelling	Verdeling van panden volgens samenstelling
1 alleenstaande hoofdhurder	892
1 alleenstaande hoofdhurder met 1 ascendent	4
1 alleenstaande hoofdhurder met 1 kind	169
1 alleenstaande hoofdhurder met 2 ascendenten	1
1 alleenstaande hoofdhurder met 2 kinderen	90
1 alleenstaande hoofdhurder met 2 kinderen en 1 ascendent	4
1 alleenstaande hoofdhurder met 3 kinderen	33
1 alleenstaande hoofdhurder met 3 kinderen en 1 ascendent	1
1 alleenstaande hoofdhurder met 4 kinderen	11
1 alleenstaande hoofdhurder met 4 kinderen en 1 ascendent	1
1 alleenstaande hoofdhurder met 5 kinderen	3
1 alleenstaande hoofdhurder met 8 kinderen	1
1 gehuwde hoofdhurder	201
1 gehuwde hoofdhurder met 1 ascendent	4
1 gehuwde hoofdhurder met 1 kind	67
1 gehuwde hoofdhurder met 2 kinderen	96
1 gehuwde hoofdhurder met 3 kinderen	59
1 gehuwde hoofdhurder met 3 kinderen en 1 ascendent	1
1 gehuwde hoofdhurder met 4 kinderen	30
1 gehuwde hoofdhurder met 4 kinderen en 1 ascendent	1
1 gehuwde hoofdhurder met 5 kinderen	8
1 gehuwde hoofdhurder met 5 kinderen en 1 ascendent	1
1 gehuwde hoofdhurder met 6 kinderen	2
1 gehuwde hoofdhurder met 7 kinderen	1
1 samenwonende hoofdhurder	59
1 samenwonende hoofdhurder met 1 kind	17
1 samenwonende hoofdhurder met 2 kinderen	31
1 samenwonende hoofdhurder met 3 kinderen	21
1 samenwonende hoofdhurder met 4 kinderen	12
1 samenwonende hoofdhurder met 5 kinderen	1

1822



◆ Onderverdeling volgens leeftijd van de hoofdhuurder:

Leeftijd	Aantal Huurders
19 - 25	5
26 - 30	33
31 - 35	79
36 - 40	103
41 - 45	159
46 - 50	178
51 - 55	178
56 - 60	225
61 - 65	231
66 - 70	208
71 - 75	187
76 - ...	236
<b>Eindtotaal</b>	<b>1822</b>



Op 31 december 2022 telt Maaslands Huis cvba 631 hoofdhuurders van 65+. Hierbij waren 236 hoofdhuurders ouder dan 75 jaar. Op het totale inwonersaantal is 1.087 (59 %) 55+.

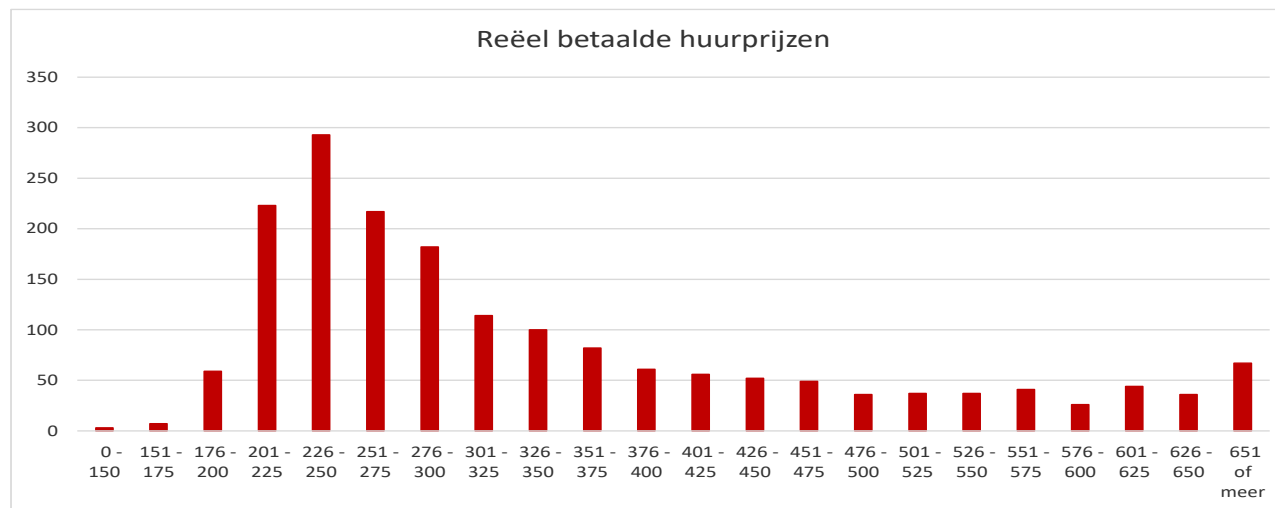
- ◆ Onderverdeling volgens gezinsgrootte en het aantal slaapkamers van de verhuurde woongelegenheid (rekening houdend met de bezoekgerechtigde kinderen):

	Woongelegenheid					Totaal
	1 slpk	2 slpk	3 slpk	4 slpk	5 slpk	
1 inwoner	204	425	235	15	2	881
2 inwoners	18	174	225	23	2	442
3 inwoners		32	143	10		185
4 inwoners		3	146	5		154
5 inwoners			93	6		99
6 inwoners			29	16	1	46
7 inwoners			5	5		10
8 inwoners			1	2	1	4
9 inwoners				1		1
Totaal	222	634	877	83	6	1822

- 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
0 - 150	3
151 - 175	7
176 - 200	59
201 - 225	223
226 - 250	293
251 - 275	217
276 - 300	182
301 - 325	114
326 - 350	100
351 - 375	82
376 - 400	61
401 - 425	56
426 - 450	52
451 - 475	49
476 - 500	36
501 - 525	37
526 - 550	37
551 - 575	41
576 - 600	26
601 - 625	44
626 - 650	36
651 of meer	67
<b>Eindtotaal</b>	<b>1822</b>

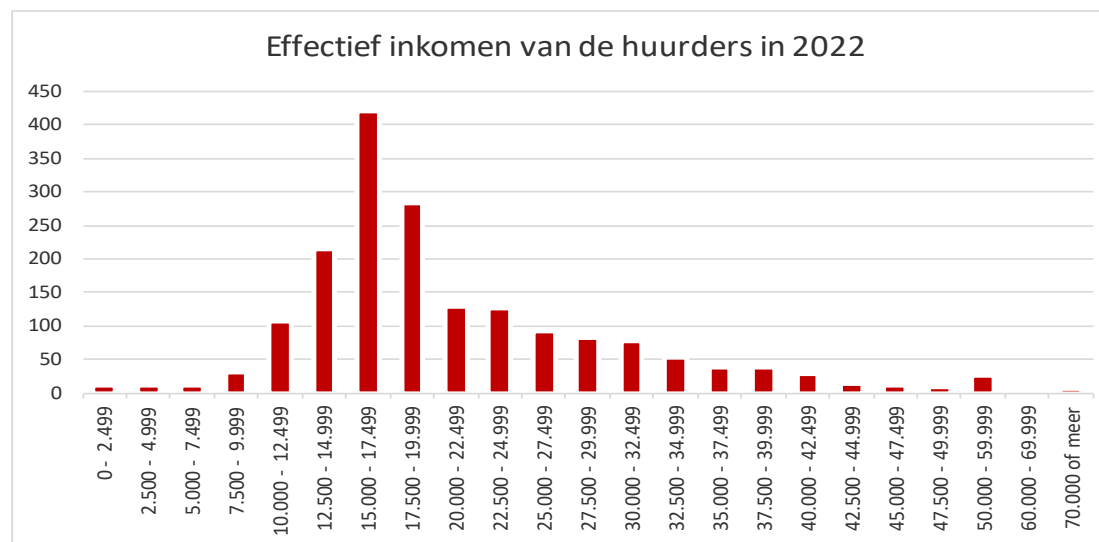


- 4 % van de inwoners betaalt een huurprijs minder dan € 200,00.
- 50 % van de inwoners betaalt tussen € 200,00 en € 300,00, en vormt hiermee de meerderheid.



- ◆ Onderverdeling van het aantal huurders volgens het inkomen:

Inkomen	Aantal
0 - 2.499	12
2.500 - 4.999	10
5.000 - 7.499	12
7.500 - 9.999	30
10.000 - 12.499	106
12.500 - 14.999	215
15.000 - 17.499	420
17.500 - 19.999	284
20.000 - 22.499	128
22.500 - 24.999	126
25.000 - 27.499	92
27.500 - 29.999	82
30.000 - 32.499	77
32.500 - 34.999	53
35.000 - 37.499	39
37.500 - 39.999	39
40.000 - 42.499	29
42.500 - 44.999	14
45.000 - 47.499	10
47.500 - 49.999	8
50.000 - 59.999	25
60.000 - 69.999	5
70.000 of meer	6
<b>Eindtotaal</b>	<b>1822</b>



- Ruim de helft van de inwoners (50,44 %) heeft een inkomen tussen € 12.500,00 en € 19.999,00.

### 6.3. Verhuringen buiten het sociaal huurstelsel

Op 31 december 2022 werden er 8 woongelegenheden, 1 handelspand en 1 commercieel magazijn verhuurd buiten het sociaal huurstelsel, voornamelijk aan diensten.

Onderstaande panden werden in 2022 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 2022 werden hiertoe 119 vertrekkende huurders aangeschreven. Van 27 huurders werd de ingevulde enquête terug ontvangen.

- ◆ Graad van tevredenheid over de woning:

zeer tevreden	tevreden	gaat wel	ontevreden	zeer ontevreden	Totaal
8	13	6	0	0	27

- ◆ Graad van tevredenheid over de wijk:

zeer graag	graag	gaat wel	niet graag	helemaal niet graag	geen antwoord	Totaal
12	7	6	1	1	0	27

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

zeer tevreden	tevreden	gaat wel	ontevreden	zeer ontevreden	geen antwoord	Totaal
10	10	6	1	0	0	27

## 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 2022 hebben er 39 huisbezoeken plaatsgevonden, waaruit onderstaande bevindingen zijn vastgesteld.

- ◆ Tevredenheid over de huurwoning of - appartement:

Zeer tevreden	Tevreden	Gaat wel	Ontevreden
19	14	5	1

- ◆ Hoe graag men woont in de buurt:

Zeer graag	Graag	Niet zo graag	Absoluut niet graag
21	16	2	0

- ◆ Contact met Maaslands Huis1

Heel goed	Goed	Neutraal	Redelijk	Slecht
13	24	2	0	0

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

Telefonisch	Aan het loket	Per brief	Per e-mail	Andere
35	2	0	7	0

- ◆ Meningen over bewonersvergaderingen en buurtbijeenkomsten:

Leuk/ Interesse	Neutraal	Geen interesse	N.V.T.
16	18	5	0

## 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 37 klachten in het jaar 2022 geregistreerd.

Totaal aantal Klachten	Totaal aantal (deels) ongegrond	Totaal aantal (deels) gegrond	Totaal aantal (deels) opgelost	Totaal aantal onopgelost	Onderzoek nog lopende
37	12	25	35	2	4

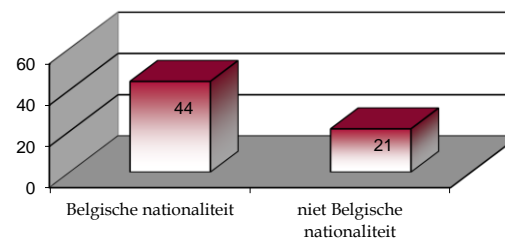
## 6.7. Nieuwe verhuringen

Gedurende het jaar 2022 werden er 111 nieuwe huurcontracten afgesloten, waarvan 46 ruilingen. Er zijn dus 65 nieuwe huurders bij onze vennootschap komen wonen.

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

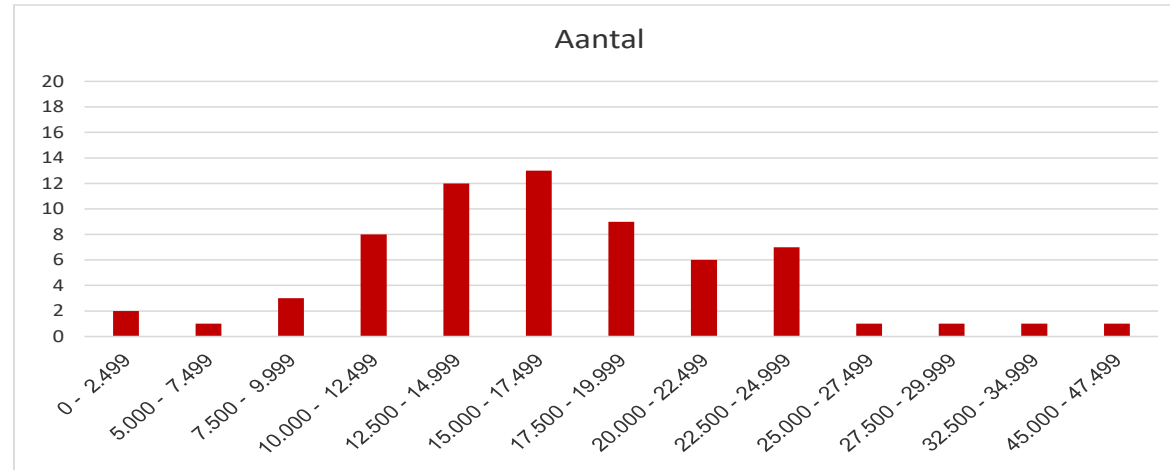
◆ De nationaliteit van de 65 nieuwe huurders:

Nationaliteit	Aantal
Belgische nationaliteit	44
niet Belgische nationaliteit	21
<b>Algemeen totaal</b>	<b>65</b>



◆ Het inkomen van de 65 nieuwe huurders:

Inkomen	Aantal
0 - 2.499	2
5.000 - 7.499	1
7.500 - 9.999	3
10.000 - 12.499	8
12.500 - 14.999	12
15.000 - 17.499	13
17.500 - 19.999	9
20.000 - 22.499	6
22.500 - 24.999	7
25.000 - 27.499	1
27.500 - 29.999	1
32.500 - 34.999	1
45.000 - 47.499	1
<b>Totaal</b>	<b>65</b>

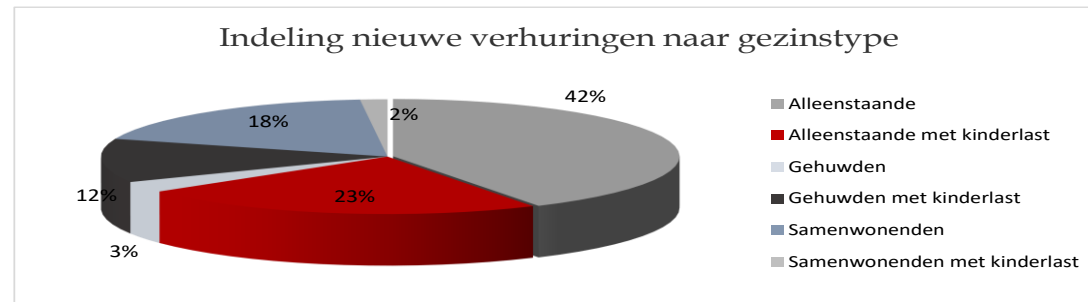


◆ De gezinsgrootte van de 65 nieuwe huurders ziet er als volgt uit:

Aantal personen							Totaal
1	2	3	4	5	6	7	
27	11	6	7	6	7	1	65

◆ Verdeling volgens gezinstype:

Gezinstype	Aantal
Alleenstaande	27
Alleenstaande met kinderlast	15
Gehuwden	2
Gehuwden met kinderlast	8
Samenwonenden	12
Samenwonenden met kinderlast	1
<b>Totaal</b>	<b>65</b>

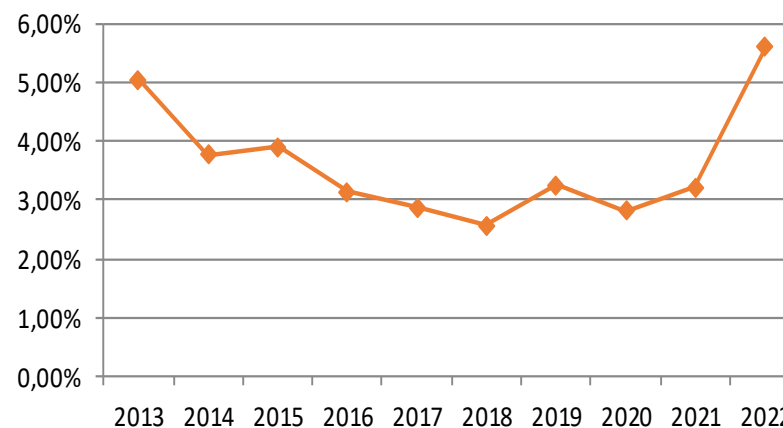


## 6.8. Achterstallen

- ◆ In de hierna vermelde bedragen zijn alle verschuldigde sommen begrepen: lopende huur, achterstallen n.a.v. juridische procedures controle eigendom in het buitenland, 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 enkel louter om lopende huur.
- ◆ De evolutie van de huurachterstallen over de laatste tien jaren:  
Het totaalbedrag aan achterstallen €507.861,09 bestaat uit
  - €255.794,70 ingevolge de lopende juridische procedures controle eigendom in het buitenland;
  - €115.127,47 ingevolge achterstallen andere huren;
  - €136.938,92 ingevolge achterstallen debetnota's

(\*) Het procentueel aandeel aan gevorderde bedragen, zonder rekening te houden met de bedragen a.g.v. controle eigendom in het buitenland, bedraagt 2,78%

Jaar	Gevorderde bedragen op 31 december	Achterstal op 31 december	Procent van de gevorderde bedragen
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%
2022	9.064.473,78	507.861,09	5,60%



De achterstallen van de huren voor 2022 bedragen € 370.922,17. De achterstallen van de debetnota's voor 2022 bedragen € 136.938,92.

## 6.9. Uithuiszettingen

In 2022 hebben er 31 uithuiszetting plaats gevonden.

Deze omwille van volgende redenen:

	<b>Uithuiszetting op basis van art. 6.33 VCW</b>
a) Domiciliefraude	1
b) niet-betalen huur	
c) niet-onderhouden van woning	
d) leefbaarheidsproblemen	
combinatie b+c+d	
e) eigendom	28
andere redenen	2
	<b>Uithuiszetting van rechtswege</b>
overlijden laatste huurder cat A/B	25
niet-bewonen	0



## 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
Kandidaten op 31/12/2022	2.242

### Gegevens 2022

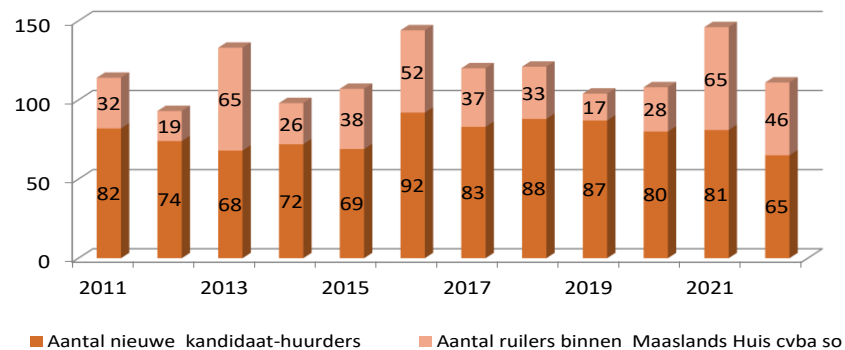
In 2022 hebben we 2242 kandidaat huurders, dit is 153 meer als het voorgaande jaar.

### Evolutie

Er is een verdere stijging van kandidaat huurders

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
2022	65	46	111



## 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 2022 zijn er enkele wijkbijeenkomsten tot stand gekomen i.s.m. het Maaslands Huis.

### **De Europese Dag van de Burens**

Deze dag is een traditie geworden bij de huurders van Maaslands Huis. Enkele bewoners kijken uit naar deze dag om toch op een bewuster manier met de burens rond de tafel te zitten om eens lekker te kokkerellen. Dit evenement is doorgedaan op vrijdag 20 mei 2022. Vijf wijken hebben deelgenomen aan dit evenement nl. Daalbroekstraat, Sint-Servaes, Vrijhei, Gasthuisstraat, Kersenweide.

### **Tafelmomenten**

Bijeenkomsten in de wijk waarbij bewoners het initiatief nemen om samen te komen. Zij bellen en wij regelen een tafel met stoelen. Met koffie en vlaai breken we het ijs en starten we een gesprek. Alles aangaande de wijk kan hier besproken worden. Deze tafelmomenten zijn er om vragen en knelpunten met betrekking tot de leefbaarheid en veiligheid in de wijk aan te pakken. Daarnaast worden ook ideeën verzameld die het samenleven in de wijk kunnen verbeteren. Zo kan iedereen zijn steentje bijdragen om elkaar beter te leren kennen en om het wonen in de wijk fijner te maken. De bewoners die niet aanwezig kunnen zijn op deze bijeenkomsten krijgen nadien een verslag opgestuurd, zodat zij ook op de hoogte zijn van de gespreksonderwerpen die worden aangehaald. Met de opmerkingen die de bewoners maken tijdens deze overlegmomenten kan de maatschappij aan de slag om verbeteringen en knelpunten aan te pakken.

In 2022 werden er 2 tafelmomenten georganiseerd.

\* In de wijk Noteborn ging de bijeenkomst door in het vernieuwde Parkzone in Lanklaar. Er waren 5 bewoners en een aantal kinderen van de wijk aanwezig. De buurtopbouwwerkster van SAAMO, de wijkagent, een medewerker van Opvoedingswinkel Maasland, een medewerker van het stadsbestuur Dilsen-Stokkem waren ook aanwezig.

\* In de wijk Kersenweide ging de bijeenkomst door op het pleintje achter de Schipperstraat. Er waren 10 huurders van de wijk aanwezig.

## **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 2022 zijn er 3 kennismakingsmomenten georganiseerd waarop in totaal 51 huurders aanwezig waren.

## **9. *Bewonersgroep***

Bewonersgroep 'De Loper' 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 stap in de juiste richting.

De vergaderingen zijn doorgedaan in de 3 gemeenten.

### **Realisaties 2022**

1. Brainstormen over artikels voor de nieuwsbrief.
2. De huisregels voor de appartementen overlopen.
3. Heropstart onthaal nieuwe huurders – nieuwe aanpak en presentatie.
4. Nieuw huisdierenbeleid- folder opstellen.
5. Actieweek 'gezond binnen' → Workshop i.s.m. Logo Limburg: binnenmilieudokter
6. Dag van de burens 2022 voorbereiden.
7. Tafelmomenten plannen.
8. Vivas: bespreking congres sociale huurder (2 inschrijvingen).
9. Nieuw project 'Onderwijsstraat' bezichtigen.
10. Garageverkoop Schietskuil: flyer opstellen.

## ***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 2022 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 € 1.567.656,15.

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 2.242 kandidaat-huurders op de wachtlijst op 31/12/2022 waarvan 2.032 externe en 210 zittende huurders die intern wensen te verhuizen. De totale investering bedroeg € 39.583.622,20.

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 € 2.199.695,93.

De werkingskosten belopen € 2.113.546,64.

Een achttal sociale-economisch afgeschreven woningen werden openbaar verkocht voor een totaal bedrag van circa € 1.057.292,54. 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 Vlaamse Codex Wonen 2021 voorziet dat sociale huisvestingsmaatschappijen en sociale verhuurkantoren zich uiterlijk op 30 juni 2023 dienen te conformeren aan het nieuwe juridische kader door een erkenning aan te vragen als woonmaatschappij. Aangezien de Vlaamse Codex Wonen 2021 vooropstelt dat er nog slechts één woonmaatschappij actief mag zijn per werkingsgebied, en Limburg een werkingsgebied zal uitmaken onder de nieuwe regelgeving, dienen de bestaande woonactoren (12 sociale huisvestingsmaatschappijen en 7 sociale verhuurkantoren) in Limburg zich te integreren in één eengemaakte structuur. Er werd voor geopteerd om de bestaande sociale huisvestingsmaatschappij Kempisch Tehuis CVBA-SO te laten dienstdoen als overnemende maatschappij, en de overige 11 sociale huisvestingsmaatschappijen en de 7 sociale verhuurkantoren te laten overgaan in Kempisch Tehuis.

Vanaf 1 juli 2023 zal Maaslands Huis, ingevolge fusie door overneming door cvba so Kempisch Tehuis, evenals alle andere Limburgse SHM's uit de huursector, de SVK's en de SHM's uit de koopsector, m.a.w. deel uitmaken van de woonmaatschappij "Wonen in Limburg" (WIL) met als werkingsgebied de volledige provincie Limburg.

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

DE RAAD VAN BESTUUR