JAARVERSLAG 2018

2018 CVBA Lierse Maatschappij voor de Huisvesting

Abtsherbergstraat 10 bus 19 te 2500 Lier
info@lmhlier.be
www.liersehuisvestingsmaatschappij.be

Lierse Maatschappij voor de Huisvesting

Coöperatieve Vennootschap met Beperkte Aansprakelijkheid

Gesticht: 28 april 1921

Erkend door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen
Op 19 maart 1991 onder nr.1200

Vennootschap tot nut van het algemeen,
onderworpen aan de Vlaamse Wooncode
(decreet van 15.07.97) ingeschreven in
het register der burgerlijke vennootschappen
ondernemingsnummer: 0404 033 605

Zetel en burelen:
Abtsherbergstraat 10 bus 19
2500 LIER
info@lmhlier.be

www.liersehuisvestingsmaatschappij.be

Verslag van de Raad van Bestuur over het boekjaar

2018

DE FEITEN ZIJN WEERLOOS, DE VERBEELDING BESCHUT ZE (Bernard Dewulf)

BESTE LEZER

Een keerpunt kan verschillende betekenissen hebben: een beslissend ogenblik, een crisis, een dood punt van een beweging, een draaipunt, een moment van ommekeer, een omslagmoment, een wending, het punt waarop de zwemmer zijn baan terug aanvat. Ook de Lierse Maatschappij voor de Huisvesting bevindt zich op een keerpunt. Anders dan de zwemmer, want het is geen weg terug langs eenzelfde traject.

In 2007 beheerde de vennootschap 823 wooneenheden, waren er 577 kandidaat-huurders ingeschreven op de wachtlijst, bestond de personeelsequipe uit 5,8 VTE bedienden en 3 VTE arbeiders en bedroeg het balanstotaal € 46.717.022,69.

Nu eind 2018 zijn we met zijn allen geëvolueerd naar 1.063 beheerde panden, 1.661 kandidaat-huurders, 9,5 VTE bedienden, 2 VTE arbeiders en een balanstotaal van € 91.337.013,96. Tussendoor werden nog 24 koopwoningen gerealiseerd en verkocht en zijn er 27 in aanbouw. En ach ja, ook de beheersovereenkomsten met het OCMW van Lier en Ranst lopen intussen al enkele jaren.

Van een kleine kruidenier zijn we stilaan uitgegroeid tot een superette van enige omvang voor wie goede klantenbinding en nabijheid nog steeds een belangrijke troef vormen. De titel grootwarenhuis van de sociale huisvesting laten we graag over aan anderen.

Een dergelijk groeiproces vraagt meer dan alleen maar meer en ambitieuzere plannen. Die hebben we wel. Er zitten nog goed 200 wooneenheden in de pijplijn.

We zijn aanbeland op een keerpunt waarbij we moeten zoeken naar de best mogelijke structuur, de meest efficiënte aanpak, de optimale inzet van personeel en middelen, alleen waar het kan en in samenwerking met anderen waar het mag en moet. Doen we dit niet, dan wordt het keerpunt een dood punt in een evolutie, dan zullen we wel de weg terug opgaan.

Daarom besliste de Raad van Bestuur om de eigen werking te laten doorlichten. Samen met bestuur en medewerkers zullen we lering trekken uit de bevindingen en geven we invulling aan een sociale huisvestingsmaatschappij van de toekomst. Een bedrijf met voldoende lokale binding dat klaar staat om ook het volgend decennium verder te evolueren als partner voor mensen met beperkte financiële middelen in hun zoektocht naar een betaalbaar en degelijk dak boven hun hoofd.

Jan Hauwaert
Voorzitter

Marc Vanden Eynde
Directeur

INHOUDSOPGAVE

Beste lezer 5

Inhoudsopgave 6

Raad van Bestuur 9

Aandeelhouders 10

Personeel 12
Personeelsbeleid 12
Vorming 13
Ziekteverzuim 14

Patrimonium, huurders en kandidaat-huurders 16

Patrimonium 16

Soorten woningen en aantal slaapkamers 17
Huurprijzen 18
Leegstand 20
Aandeel sociale huurwoningen in Lier 20

Huurders 21

Inkomenscategorieën 22
Looptijd van de huurperiode 23
Gezinsgrootte en gezinstype 23
Leeftijd 24
Nationaliteit 25

Kandidaat-huurders en toewijzingen 26

Inkomenscategorieën 27
Gezinsgrootte en gezinstype 28
Leeftijd 29
Nationaliteit 30

Verhuringen en sociaal beleid 32

Verhuringen 32

Bijwoningen 32
Versnelde toewijzing 33
Voorrang wegens onbewoonbaarheid. 34
Kandidatuur in wacht 34
Verhuringen buiten het sociaal huurstelsel 34

Sociaal beleid 36

Woonbegeleiding 37

Achterstallen 38
Huurprijsherzieningen 38
Leefbaarheid – burenproblemen – burenruzies 39
Domiciliefraude 40
Onbeheerde nalatenschap 40
Buurtvergadering Mechelbaan 40
Info- en inspraakvergaderingen 41
Klachtenbehandeling en verhaalrecht 41
Tevredenheidsmeting 42

Onderhoud en herstellingen 44
Meldingen 44
Wie doet wat 44
Aard van de interventies 45
Onderhouds- en raamcontracten 45

Kerncijfers 47

Bouwprojecten 50
Nieuwbouw in uitvoering 50
Bogerse velden – Oost 2de fase: 33 huurappartementen en 27 koopwoningen 50
Rivierstraat – 2de fase: 42 appartementen 51
Renovatie en onderhoudswerken in uitvoering 52
Blokstraat 1: vernieuwen verdeelborden (Elektriciteit) 52
Blokstraat 1: modernisering van de liften 52
Nieuwbouw in ontwerp 53
Aanbestedingsperikelen in meerdere dossiers 53
Withof - Sander de Vosstraat 18: 26 wooneenheden 54
Renovatie en onderhoudswerken in ontwerp 55
Donk en Mechelpoort buiten de ring: dossiers in voorbereiding 55
Mechelpoort buiten de ring: vernieuwen ramen 55
Mechelpoort (Schilderswijk): vernieuwen van keukens en badkamers 56
Cv-ketels – systematische vervanging 56
Drie losse woningen 56
Aankoop van woningen en gronden 57
Millegemveld in Ranst 57
Gronden Vitare 57
Rivierstraat - Boterton 58
Kozak 58

Balans en resultatenrekening 31 december 2018 59
Activa 59

Vaste activa 59
Vlottende activa 62

Passiva 65

Eigen Vermogen 65
Voorzieningen en uitgestelde belastingen 66
Schulden 67

Financiële ratio's 75

Samenvatting FiGi 75

Liquiditeit 75

Solvabiliteit 76

Rendabiliteit 76

Kostenbeheersing 77

Financies: vergelijkende cijfers 2015 - 2018 78

Activa 78

Passiva 79

Resultatenrekening 81

Resultatenverwerking 83

Verslag van de Commissaris – 31 december 2018 85

RAAD VAN BESTUUR

VOORZITTER

Dhr. Jan Hauwaert	stad Lier

EREVOORZITTER

Dhr. Francis Van den Brande

BESTUURDERS

Dhr. Philip De Koninck	stad Lier
Dhr. Piet De Zaeger	stad Lier
Mevr. Sabine Leyzen	stad Lier
Mevr. Mara Op De Beeck	stad Lier
Mevr. Tine Muyshondt	Provincie Antwerpen
Dhr. Johan Festjens	particulieren
Dhr. August Valgaeren	particulieren
Dhr. Leo Vansteenbeeck	particulieren

De Raad van Bestuur vergaderde maandelijks met uitzondering van de maand augustus. In de maand november was er een extra vergadering voor de toelichting en de goedkeuring van de huurprijzen en huurlasten voor 2018.

In de maand december lichtte de toezichthouder de resultaten van het globaal onderzoek toe op de vergadering van de Raad van Bestuur. De aspecten die verscherpt toezicht vragen zullen in de loop van volgende maanden systematisch worden aangepakt.

Voor één dossier werd een rechtszaak in kort geding aangespannen tegen de aannemer. De besprekingen en daaropvolgende onderhandelingen hebben geleid tot een dading. De oorzaak van het probleem werd opgelost en de nodige garanties staan op papier.

COMMISSARIS-REVISOR

Dhr. Luc Callaert	Londerzeel.

De Algemene Vergadering gaf in haar vergadering van 16 mei 2018 goedkeuring aan de aanstelling van Luc Callaert bv ovve ebvba. De aanstelling wordt goedgekeurd voor een periode van drie jaar.

AANDEELHOUDERS

	AANDELEN
Stad Lier	1.140
Vlaams Gewest	400
Provincie Antwerpen	400
Lierse Maatschappij voor de Huisvesting	400
OCMW Lier	180
Van den Brande Francis	171
Valgaeren August	30
Vercammen Henri	20
Van den Bogaert Guido	15
Vansteenbeeck Leo	15
Erven Bogaerts André	10
Van Cauwenbergh Jean	10
Leemans Gemma	10
Erven Van Bostraeten-D'Hulst A.	6
Kinderen Jan Lambert	6
Mevrouw Van den Brande – De Decker S.	4
Gijsemans Germaine	2
TOTAAL AANTAL AANDELEN	2.819

SOUTH AUSTRALIAN BELGIAN RELIEF FUNDS: GEWEZEN AANDEELHOUDER

In het boek "Lier in de groote oorlog" van Hugo De Bot en Greet Vervloet vinden we een passage over de ontstaansgeschiedenis van de Liers Maatschappij voor de Huisvesting.

Na de verwoesting van eind september 1914 proberen de inwoners het leven te hervatten. Een groep arbeiders die bekendstaat onder de naam 'steentje klop' recupereert bruikbare stenen en ruimt het puin. Handelaars starten hun activiteiten weer op en bouwen voorlopige winkels.

De woningnood is groot. Ruim 700 huizen zijn vernield en 760 zwaar beschadigd. De stad doet beroep op het door de regering opgerichte Konings Albertfonds om noodwoningen te plaatsen. Tussen 1919 en 1924 worden in Lier 417 houten woningen gebouwd. De laatste verdwijnen midden jaren '60 uit het straatbeeld.

In het kader van de definitieve heropbouw worden tijdens WOI verschillende stedenbouwkundige plannen voorgesteld. Doel is uitbreiding van de stad mogelijk te maken en onder andere de verkeerscirculatie, toegankelijkheid en bereikbaarheid te verbeteren. Rooilijnen worden aangepast.

Voor de heropbouw van de Vismarkt wordt een wedstijd uitgeschreven. De Grote Markt doet het stijlendebat hoog oplaaien. Voor 1914 bestaat de markt grotendeels uit wit bepleisterde classicistische gevels. Eind 1914 ligt driekwart van de panden in puin. De traditionele neostijlen halen het van de modernistische visie. Door de stad meer pittoresk te maken dan ze is, hoopt men het toerisme en de handel te bevorderen. Het gevolg is dat de Grote Markt er vandaag ouder uitziet dan voor de Eerste Wereldoorlog.

Een aantal woningen wordt heropgebouwd met hulp van buitenlandse financiering. Aan de Antwerpsesteenweg wordt een tuinwijk aangelegd met geld van het Belgian Relief Funds in Australië.

Kort na de oprichting van de vzw Liersche Maatschappij voor de Goedkoope Woningen in 1921 werden de aandelen van Lady Mary Carola Galway, Sir Edward Lucas, Sir Frederick Young, Monsieur Le Duc d' Ursel en Monsieur Paul Veldekens overgedragen aan deze vzw die tot augustus 2018 lid was van onze vennootschap.

Tot onze spijt dienden we in de laatste twee decennia vast te stellen dat deze aandeelhouder niet meer actief is en er ook geen gekende erfgenamen van de aandeelhouders zijn. De 400 niet vertegenwoordigde aandelen van deze vzw vormden een struikelsteen voor het aanwezigheidsquorum bij een stemming over statutenwijzigingen. Om deze reden vroeg onze vennootschap in 2018 de ontbinding van de vzw door de Rechtbank van Eerste Aanleg van Brussel aan.

We betreuren dat op deze manier een stukje geschiedenis uit de vennootschap wordt weggeschreven.

De Raad van Bestuur besliste om deze aandelen zelf in te kopen. In de loop van 2019 zal dezelfde Raad van Bestuur een voorstel doen voor de eventuele nieuwe bestemming van deze aandelen.

PERSONEEL

DIRECTEUR

Dhr. Marc Vanden Eynde

BEDIENDEN

Mevr. Elly Grimon	medewerker patrimonium
Dhr. Hans Vos	medewerker patrimonium
Mevr. Evi Verelst	sociale dienst / kandidaten (afwezig van juni tot en met december)
Mevr. Dorien Van Gelder	ter vervanging van Evi Verelst
Mevr. Nele Van Dessel	sociale dienst / kandidaten
Mevr. Gertie Jansens	administratieve ondersteuning
Mevr. Dorien Maesen	onthaal en administratieve ondersteuning
Dhr. Johan Slootmans	boekhouding
Mevr. Christel Suetens	medewerker verhuring
Dhr. Danny Mariën	hoofd technische dienst

TECHNISCHE MEDEWERKERS

Dhr. Dany Cleirbaut
Dhr. Chris Verbraeken

VRIJWILLIG MEDEWERKSTER

Mevr. Martine Bonjé

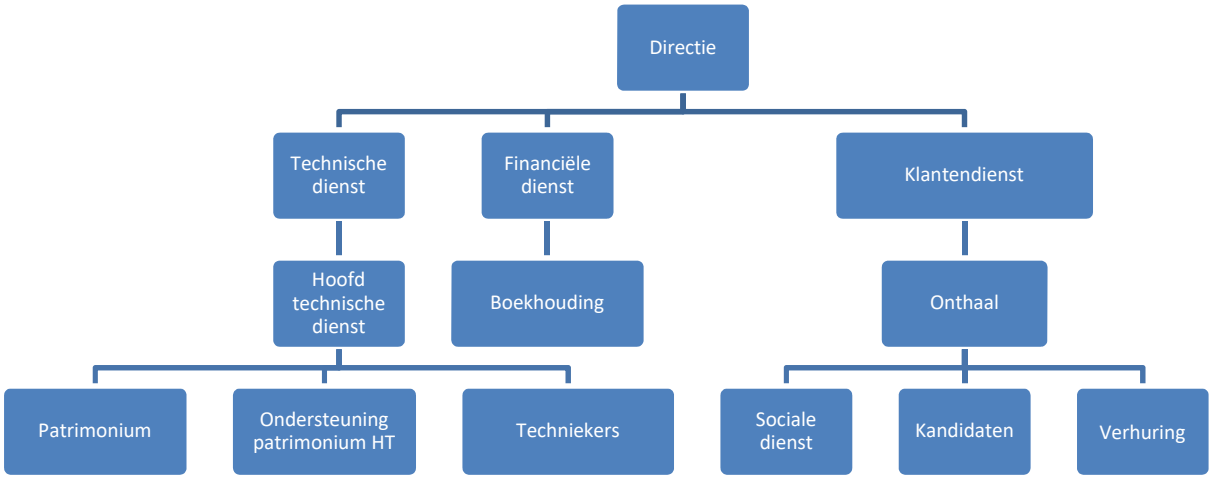
PERSONEELSBELEID

Het aantal personeelskwesties op de agenda van de Raad van Bestuur was misschien wel beperkt, maar de beslissing om de eigen werking te onderwerpen aan een grondige audit zal voor heel de werking een belangrijke impact hebben. Aanleiding waren o.a. de vele vragen over personeelsvolume en werkdruk en de wisseling van medewerkers de voorbije jaren. In dergelijke omstandigheden is het logisch dat een bestuur en de directie zich vragen stelt over efficiëntie en effectiviteit. Om die reden werd begin 2018 beslist op zoek te gaan naar een deskundige auditor.
In maart werd deze opdracht toevertrouwd aan Anne-Maria Vandenbroucke van Advisory Services. De start van een intens proces van analyse en visieontwikkeling op de toekomstige organisatiestructuur.

De komst van de visitatiecommissie in de maand oktober zorgde voor een tijdelijke onderbreking in dit proces. Reden dat het definitieve rapport en de noodzakelijke beslissingen om uitvoering te geven aan de adviezen pas in 2019 op de agenda van de Raad van Bestuur zullen komen. Meteen kan ook het visitatierapport belangrijk elementen aandragen in het op te maken veranderings- en verbeteringstraject dat zal voorliggen.

Intussen werd de tijdelijke functie voor het (telefonisch) onthaal al omgezet in een permanente opdracht.
Om de achterstand bij de ingave van facturen weg te werken, werd bijna een half jaar lang gedurende één dag per maand een interim medewerker ingeschakeld.

Voorlopig is dit nog het organogram. We zijn er zeker van dat de audit zal resulteren in een nieuw model.



Dat zal ook zorgen voor een gewijzigde interne overlegstructuur, met meer systematisch, maar korter overleg tussen medewerkers en met de leidinggevenden. Voor die laatsten zal er ook tijd vrij moeten komen om waar nodig het operationele niveau los te laten en in te zetten op coaching en begeleiding van medewerkers.

VORMING

Als lerende organisatie hechten we zeer veel belang aan vorming van de medewerkers. De keuzes worden ingegeven vanuit de planningsgesprekken en vanuit de noden van de organisatie enerzijds en de behoeften van de medewerkers anderzijds.

Medewerker	Onderwerp	Uren
Dany Cleirbaut	Basisopleiding elektriciteit	30
Elly Grimon	GDPR	2
	Omgaan met agressie	7
	SP 2020	3,5
Gertie Jansens	Storytelling	3
	Perscommunicatie	3
Danny Mariën	Minimale woonkwaliteit	9
	Projectportaal	3
	Tool woningkenmerken	3
	Projectontwikkeling	15

Johan Slootmans	SP achterestallen	3
	GDPR	2
	Digitalisatie loonverwerking	3,5
Christel Suetens	GDPR	2
	Omgaan met agressie	7
	SP 2020	3,5
	Eigendomsvoorwaarden sociale huurders	6,5
Marc Vanden Eynde	GDPR	5
	E-notification	3
	Nieuwe visitatieronde	3
	Opmaak website	3
	Tool woningkenmerken	7
	SP 2020	3,5
Chris Verbareken		/
Evi Verelst	Migratie en trauma	7
	SP achterestallen	3
	Sneltest taalkennis	3
Hans Vos	Excel	12
	Minimale woonkwaliteit	9
	Omgaan met agressie	7
	Tool woningkenmerken	3
	EPC-opvolgingsmodule	6

ZIEKTEVERZUIM

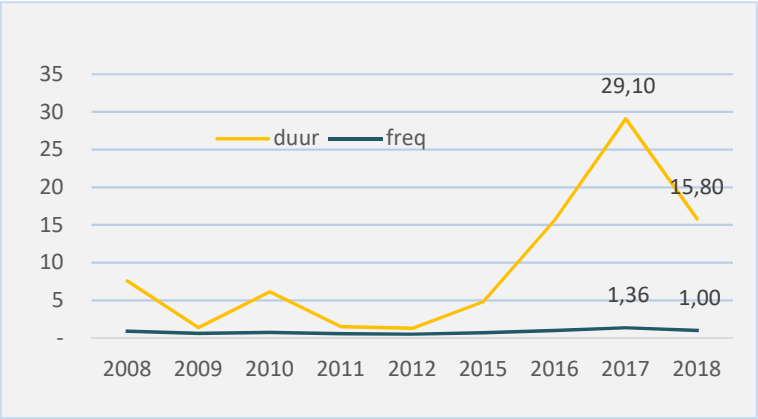
In vergelijking met vorig jaar was er in 2018 een lichte verbetering. Eén medewerk was zeven maanden afwezig omwille van een burn-out. Ze zal in 2019 het werk eerst deeltijds en vervolgens terug voltijds opnemen. In de tussentijd werd deze medewerker vervangen door een pas afgestuurde sociaal werker die voordien nog stageliep bij de vennootschap. Zo werd de extra werkdruk voor de andere medewerkers enigszins beperkt.

Daarnaast waren er nog enkele medewerkers die weliswaar kort, maar meer dan eenmaal afwezig waren wegens ziekte. Het aantal ziekteperiodes varieerde van 0 tot 3.
De gemiddelde frequentie ligt terug op 1,00. Voor het hele land komt dit op 1,06.
Het totale verzuimpercentage (de verhouding van het gemiddeld aantal dagen ziekte ten opzichte van het aantal te presteren dagen) bedraagt al 3 jaar lang 6%. In 2017 stond de teller voor België al op 7%[1].

De gemiddelde duur daalde van 29 dagen in 2017 terug tot bijna 16 dagen in 2018. In België is dat intussen gestegen naar 17 dagen. De langdurige afwezigheid van één medewerker is daarin bepalend.

[1] http://hrwijs.be/sites/default/files/securex-absenteisme-in-2017.pdf

Uit het document van Securex waarnaar verwezen wordt in de voetnoot, blijkt dat in kleinere bedrijven de gemiddelde afwezigheid het langst is. In grotere bedrijven ligt dan de frequentie weer hoger. Als kleiner bedrijf is de impact van één langdurig zieke medewerker op de cijfers en op de werking helaas ook groter.



We hechten nogal wat belang aan deze cijfers. Veelvuldige korte afwezigheden hebben een veel grotere negatieve impact op de onderneming dan een sporadische afwezigheid van lange duur. Voor lange verzuimperiodes kunnen immers vaak op voorhand oplossingen worden bedacht.

PATRIMONIUM, HUURDERS EN KANDIDAAT-HUURDERS

De cijfers hebben steeds betrekking op het hele patrimonium van de Lierse Maatschappij voor de Huisvesting op datum van 31 december 2018.
In functie van het tijdsperspectief en de mogelijke evoluties, hanteren we cijfers over een periode van tien jaar (2009 – 2018). Alleen waar het echt relevant en overzichtelijk blijft, zullen we de verschillende jaren naast elkaar weergeven. In het andere geval vergelijken we het huidige jaar met het gemiddelde van de afgelopen tien jaar. Dit maakt de grafieken iets overzichtelijker en laat ons toch nog toe om de evolutie te schetsen en eventuele trends te ontdekken.
De gegevens van de woningen in beheer van het OCMW Lier (26 appartementen en 24 woningen) en het OCMW Ranst (14 appartementen) zijn mee verwerkt. In totaal gaat het dan om 1.063 woningen of appartementen.

Patrimonium

Opnieuw steeg het aantal woningen. In 2018 werden 35 nieuwe appartementen van het project Handbogenhof verhuurd. Het gaat om de appartementen boven het dienstencentrum “het Schoppeke” waar senioren (65+) en personen met een fysieke beperking terecht konden. Het merendeel zijn appartementen met twee slaapkamers. Slechts zes appartementen beschikken over slechts één slaapkamer.
Eén woning werd verkocht aan de zittende huurder.

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Eengezinswoningen	578	576	575	571	567	561	563	575	580	579
Appartementen	285	285	303	303	303	381	397	365	385	420
Totaal	863	861	878	874	870	942	960	940	965	999
Woningen in beheer						14	64	64	64	64
Totaal in beheer						956	1024	1004	1029	1063
Garages	402	402	402	402	402	402	402	402	402	402
Staanplaatsen						58	58	78	104	124
Magazijnen	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
Commerc. ruimtes	1	1	1	1	1	1	2	2	4	4
Fietsenbergingen	2	2	2	2	2	5	6	7	8	9

Op een bepaald moment in 2018 m.n. net voor de verkoop aan de zittende huurder beschikten we over precies 1.000 wooneenheden. Samen met de woningen die we beheren voor het OCMW van Lier en het OCMW van Ranst behalen we de minimale schaalgrootte van 1.000 woningen zoals opgelegd door de Vlaamse overheid. De volgende jaren zal het aantal wooneenheden alleen maar toenemen. In 2019 zullen 33 nieuwe appartementen in de Stierstraat worden opgeleverd en verhuurd. Verder bestaat er een grote kans dat we nog 14 appartementen kunnen aankopen in het project Boterton.

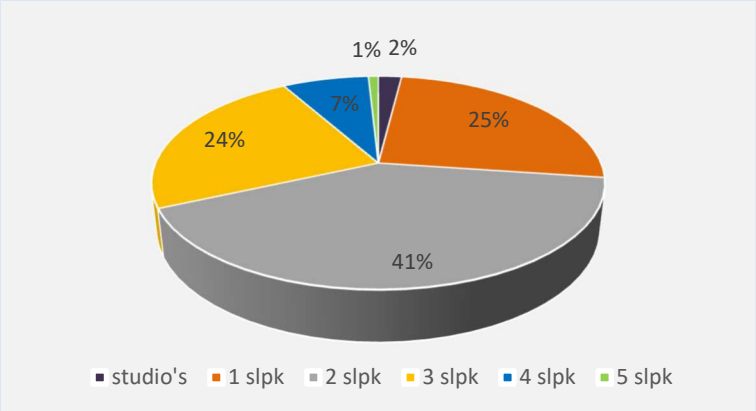
SOORTEN WONINGEN EN AANTAL SLAAPKAMERS

In het kader van de rationele bezetting stellen we een minimum oppervlakte per slaapkamer voorop. De slaapkamer voor de ouders heeft een minimale oppervlakte van 10 m², voor één kind 7 m² en voor twee kinderen 12 m². Deze normen hanteren we in functie van de rationele bezetting. Ze kunnen dus afwijken van de nieuwbouwnormen voor sociale woningen, maar ook van de normen voor de bepaling van over- en onderbezetting. De nieuwbouwnormen zijn recent onder druk van de bouwkost per m² verkleind. De onderbezetting hanteert geen oppervlaktenormen, maar spreekt alleen van een verhouding aantal slaapkamers / aantal personen. Voor de overbezetting gelden bepalingen zoals opgenomen in de bijlage van het kwaliteitsdecreet waarbij zowel oppervlakte als aantal kamers richtinggevend zijn.

Sinds 2016 krijgen alleenstaanden enkel nog een wooneenheid met één slaapkamer toegewezen. Op die manier streven we naar een zo optimaal mogelijke bezetting. We reserveren woningen of appartementen met twee slaapkamers voor gezinnen bijv. een koppel of een alleenstaande met één kind. Op deze regel zijn enkele uitzonderingen mogelijk. Wanneer er geen andere kandidaten meer zijn, kunnen alleenstaanden toch een woonentiteit met twee slaapkamers toegewezen krijgen. Ze worden dus niet uitgesloten, maar hun kansen op twee slaapkamers zijn beperkt.
Zittende huurders die een te grote woning verlaten voor een kleiner appartement kunnen wel opteren voor een alternatief met twee slaapkamers. We willen deze groep stimuleren om die grote woningen vrij te maken. Zo kan een alleenstaande huurder na mutatie wel over twee slaapkamers beschikken.

Die lijn wordt doorgetrokken voor alle vragen naar een grotere woning. Voor de precieze regeling verwijzen we naar het intern huurreglement dat ook terug te vinden is op onze website:
http://www.liersehuisvestingsmaatschappij.be/Ik_ben_kandidaat_huurder_bij_LMH

Het aantal woongelegenheden met 2 slaapkamers is nog gestegen van 40% (in 2017) naar 41%. Het gaat in totaal om 437 eenheden.
Met de beslissing om alleenstaande pas als allerlaatste doelgroep toe te laten voor appartementen of woningen met twee slaapkamers, ontstaat er een tekort aan entiteiten met één slaapkamer. Goed 25% van het patrimonium beschikt over één slaapkamer. Op de wachtlijst vormen de alleenstaanden bij uitstek de grootste groep (zie verder).



In de loop van het voorbije jaar zijn we erin geslaagd om meerdere grotere woningen in de wijken Donk / Zuid-Australië en Mechelpoort buiten de ring vrij te maken. Voor de zittende huurders waren de woningen intussen te groot en nog weinig comfortabel geworden: de slaapkamers bevinden zich op de verdieping en de woningen zijn niet voorzien van centrale verwarming. Deze huurders kregen de kans om te verhuizen naar bijv. een nieuw appartement in het project Handbogenhof.

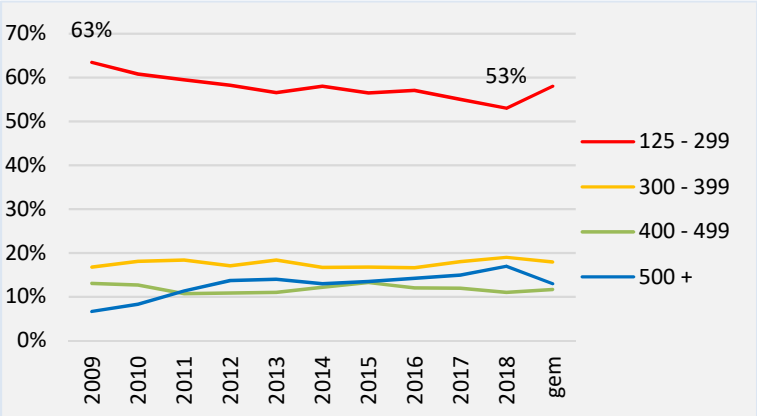
In 2019 zullen in beide wijken een tiental woningen grondig gerenoveerd worden. Die komen nadien ter beschikking van grotere gezinnen op de wachtlijst. In eerste instantie zullen daar wellicht de zittende huurders die inmiddels te klein wonen voor in aanmerking komen.

De werkwijze waarbij we onderbezetting willen oplossen via een geschikt alternatief en ondersteunende maatregelen bijv. in de vorm van langere periodes om de woning leeg te maken, ressorteren meer effect dan het louter vragen een toeslag voor huurders die in hun te grote huurwoning willen blijven.

HUURPRIJZEN

In deze cijfers leggen we geen verband met het woningtype, noch met het gezinsinkomen.

Het aandeel huurders met een maandelijkse reële huur (zonder huurlasten) lager dan €300 is de voorbije jaren gedaald van 63% naar 53%. De mediaan ligt op €287. De helft van alle huurders betaalt dus minder dan dit bedrag. Kortom de levensstandaard van onze huurders is niet gestegen. Indexaties verhogen immers zowel de inkomsten als de huurprijzen.
Voor de verhuurde woningen bedraagt de gemiddelde reële huur gelukkig nog €340. Voor het totale patrimonium (leegstand inbegrepen) komen we uit op €331. Het relatief kleine verschil is er dankzij de relatief beperkte leegstand.



Aan de andere kant van het spectrum steeg het aandeel huurders met een huurprijs boven €500 in dezelfde periode van 7% naar 17%. De groepen ertussen (300 – 399 en 400 – 499) blijven min of meer stabiel m.n. rond de 30%.
De reële huurprijs (de prijs die de huurder betaalt) zegt iets over de effectieve huurontvangsten.
De marktwaarde geeft aan wat de mogelijke inkomsten zouden kunnen zijn. De gemiddelde marktwaarde steeg tussen 2012-2018 met 17%, de gemiddelde reële huur met slechts 8,6%. De marktwaarde wordt sterk beïnvloed door de waarde van de nieuwbouwprojecten en grondige renovaties. Dit doet de gemiddelde marktwaarde toenemen. En die toename is groter dan de evolutie van de reële huur. Deze wordt immers in grote mate bepaald door het (lage) inkomen van de huurder. De instroom van overwegend huurders met een laag inkomen zorgt voor een relatief kleinere stijging van de gemiddelde reële huurprijs.

		Patrimonium	Appartementen	Woningen
Marktwaarde	2012	557	489	595
	2013	573	499	612
	2014	601	556	628
	2015	603	561	630
	2016	611	574	637
	2017	630	595	656
	2018	653	625	675

Voor de verhuringen tijdens de laatste twee jaar met daarin 61 nieuwe wooneenheden bedraagt de gemiddelde marktwaarde €677 en de gemiddelde reële huur €315. Dit toont aan dat de marktwaarde stijgt dankzij of omwille van de nieuwe realisaties en dat de reële huur daalt door de instroom van steeds lagere-inkomensgroepen.

Voor de hogere inkomens vormt de marktwaarde een bovengrens. Indien de huurprijsberekening op basis van het inkomen een hogere huurprijs zou opleveren, wordt deze geplafonneerd tot aan de marktwaarde. Dat is voor nog 54 huurders of 5,2% het geval. In vergelijking met 2017 is dat een daling van 15 huurders. De groep rijkere huurders die de marktwaarde betalen wordt steeds kleiner.

Voor het overgrote deel van het patrimonium gebeurde de schatting van de marktwaarde in 2008. De latere investeringen voor nieuwe verwarmingsinstallatie, dakisolatie of nieuwe ramen met dubbel glas hebben we (nog) niet verrekend. De herschattingen worden door de minister opnieuw uitgesteld. Voor 2020 zal de marktwaarde bepaald worden aan de hand van een onlinetool – de Vlaamse huurschatter. De waarde is dan gerelateerd aan meerdere variabelen.

		Patrimonium		Appartementen		Woningen	
Reële huur	2012	313	/	256	/	345	/
Huurlasten	2013	317	19	259	38	348	8
	2014	318	21	277	40	343	10
	2015	323	23	282	44	350	9
	2016	326	22	282	41	356	10
	2017	335	26	290	47	368	10
	2018	340	27	297	49	375	10

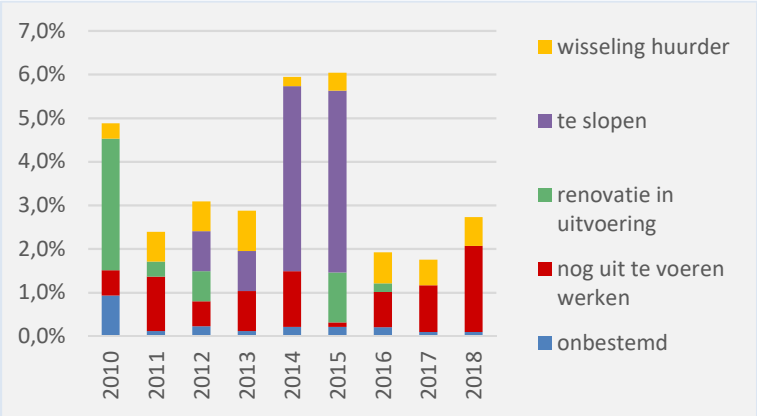
De reële huur is dan wel minder gestegen dan de marktwaarde, maar ook hier zien we omwille van de aangehaalde reden een sterkere stijging in de reële huur voor appartementen (16%) in vergelijking met die voor woningen (8,7%).

De huurlasten zijn alle kosten die de huurder boven op zijn huur betaalt aan de vennootschap: onderhoud liften, poetsen, voorschot verwarming, … Deze zijn voor appartementen opnieuw gestegen! De appartementen in het project Handbogenhof worden verwarmd met een collectieve verwarmingsinstallatie. De huurders betalen daarvoor een voorschot van €45 per maand. Dit gegeven op zich zorgt al voor een gemiddelde stijging van €3 voor alle appartementen.
Wanneer we abstractie maken van de voorschotten voor collectieve verwarming kunnen we spreken van een daling van de huurlasten. Het poetsen van de gemeenschappelijke delen werd opnieuw aanbesteed. Hier realiseerden we een besparing. Het valt af te wachten of we niet moeten inboeten op de geleverde kwaliteit. Ook het onderhoud van de Cv-ketels (zowel de individuele als de collectieve installaties) werd aanbesteed. Dit zal pas effect ressorteren voor de huurlasten in 2019.
De LMH kiest er uitdrukkelijk voor om appartementsgebouwen waar mogelijk te voorzien van een collectieve verwarmingsinstallatie. De verbruiks- en de onderhoudskosten liggen aanzienlijk lager. De investering loont alleen wanneer er voldoende schaalvoordeel is. Dit is mogelijk vanaf een twaalftal eenheden. Helaas mogen de kosten voor de opname en verdeling van het verbruik niet worden aangerekend aan de huurder. Niettemin is duidelijk dat onze keuze voor collectieve systemen én duurzamer is wegens minder uitstoot en veel goedkoper is voor de huurder. Een kleine tussenkomst voor de opname lijkt ons echt wel te verantwoorden.

LEEGSTAND

Eind 2018 waren 1.034 van de 1.063 woningen in het werkingsgebied verhuurd. Dit betekent dat er 29 woningen of minder dan 2,7% van het patrimonium leeg stond.

Zeven keer ging het om een wisseling van huurder. De woningen stonden één tot twee maanden leeg. Eenentwintig andere woningen staan leeg omwille van lopende of geplande renovatiewerken.
De te renoveren woningen situeren zich in twee verschillende wijken (Donk en Mechelpoort buiten de Ring) waar we de vrijgekomen panden renoveren in kleine groepen. Zo vermijden we jarenlange leegstand en hoeven we niemand verplicht te laten verhuizen. Economisch is dit o.i. de meest interessante werkwijze.



De “onbestemde” woning ligt in de Mechelbaan. Dergelijke oudere woningen zonder centrale verwarming laten we na opzeg of mutatie leegstaan.
Het blijft de ambitie om de 20 woningen in de Mechelbaan te vervangen door een nieuwbouwproject met appartementen. De zittende huurders willen we een alternatief bieden in het project Withof (zie projecten). De huurders werden daar recent uitgebreid over geïnformeerd. We hopen in 2019 eindelijk te kunnen starten met de bouw van deze nieuwe appartementen in Koningshooikt.

AANDEEL SOCIALE HUURWONINGEN IN LIER

Een belangrijke indicator voor het aantal sociale woningen in een stad of gemeente is de verhouding tot het aantal huishoudens. In Vlaanderen behoort 6,7% van alle woningen tot het sociaal huursegment.
Het voorbije jaar werden in Lier 1.193 sociale woningen verhuurd: 999 door de Lierse Maatschappij voor de Huisvesting, 144 door het sociaal verhuurkantoor De Woonkans en 50 door het OCMW van Lier. Daarmee komen we in Lier op 7,4 % sociaal verhuurde woningen voor de 16.091 gezinnen.

€27/maand huurlasten

2,7% leegstand

€340/maand huur

41% met 2 slaapkamers

Huurders

Eind 2018 verhuurden we 1.034 woningen en appartementen inbegrepen 50 contracten voor het OCMW van Lier en 14 voor het OCMW van Ranst.
Bijna 7,9% of 82 huurovereenkomsten werden in de loop van het jaar beëindigd.

Daartegenover staan 101 verhuringen. Van de 82 beëindigde overeenkomsten werden er 66 opnieuw verhuurd. Verder werden er 35 nieuwe woongelegenheden van het project Handbogenhof verhuurd. Van de 16 niet verhuurde woningen zullen er 12 eerst opnieuw gerenoveerd worden. Drie woningen stonden eind december leeg in afwachting van een nieuwe huurder. Eén woning werd verkocht aan de zittende huurder.

Het aantal nieuwe huurcontracten varieert van jaar tot jaar. De stijging in 2014 was te verklaren door de verhuring van de aangekochte appartementen in de Transvaalstraat en het aanbod van nieuw gerealiseerde appartementen in de Rivierstraat en de Invalidenlaan.
In 2018 halen we de op één na hoogste score en komen we een eind boven het gemiddelde van de laatste jaren uit. Voor de periode 2010 en vroeger zijn er geen precieze cijfers beschikbaar.

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Gem.*
Verhuringen	38	60	52	126	90	89	74	101	79

De mutaties of zittende huurders die een aangepaste woning krijgen, vormden zoals wel vaker een grote groep. De zittende huurders die te klein wonen, leggen als eerste beslag op de grotere woningen. Daardoor moeten nieuwe kandidaten die nog geen huurder zijn van de LMH langer wachten op een passend aanbod. In 2018 ging het om 35 van 101 verhuringen. We hebben het voorbije jaar ook extra ingezet op het vrijmaken van de grotere en oudere woningen in de wijk Mechelpoort buiten de Ring (Verzetslaan, Vuurkruisenlaan e.a.). Al deze huurders hadden recht op een andere aangepaste woning of appartement. Verschillende van hen vonden een nieuw thuis in het project Handbogenhof in de Kanunnik Davidlaan.

In 2018 werden 82 huurovereenkomsten beëindigd.

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Gem.*
Opzeg huurder	12	13	9	10	10	12	14	11	12	17	19	13
Overlijden	11	12	15	7	23	6	10	8	18	4	12	11
Rusthuis	2	12	7	5	6	12	10	8	11	14	14	9
Kooprecht	1	1	1	1	4	0	2	1	1	0	1	1
Mutatie	18	17	14	15	16	20	46	21	21	19	35	22
Uitdrijving	0	0	4	0	1	2	1	0	1	2	1	1
Totaal	44	55	50	38	60	52	83	49	65	56	82	58

* gemiddeld afgerond

Twaalf huurders zijn overleden. Dat komt overeen met het langjarig gemiddelde. Het voorbije jaar waren er opnieuw drie onbeheerde nalatenschappen.

Naast de overlijdens zijn er 14 huurders die naar een woonzorgcentrum verhuisden. Samen zijn dat 26 huurders, iets meer dan het gemiddelde van de voorbije jaren (20).
Dit jaar hebben we opnieuw één huurder moeten uitdrijven. Ondanks talrijke pogingen om de huurachterstallen te bespreken en tot afbetalingsplannen te komen, bleef betrokkene zich onttrekken aan iedere afspraak. Uithuiszetting werd dan ook onvermijdelijk.

Tot slot waren er 19 huurders die zelf hun opzeg gaven. Dit is opnieuw een stijging tegenover het voorgaande jaar. We stellen vast dat:

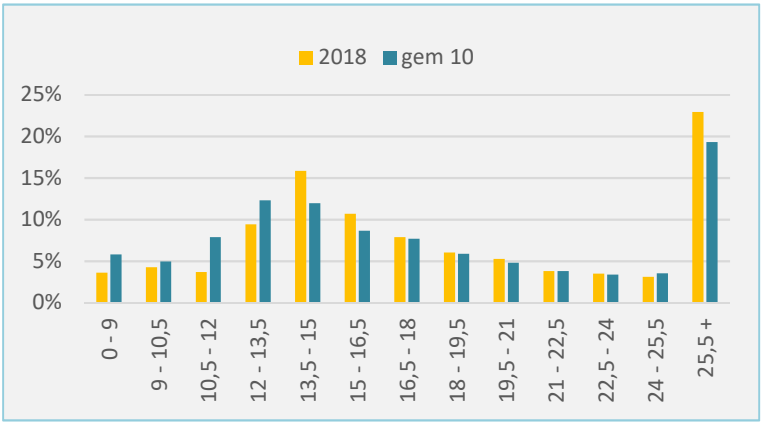
- 6 huurders gingen inwonen bij een familielid;
- 2 huurders elders een woning kochten;
- 7 huurders verhuisden buiten Lier (Middelkerke, De Haan, Lokeren, Berlaar, Nijlen, Lille en buitenland)
- 2 huurders verhuisden naar een private huurwoning in Lier;
- 1 huurder voor langere termijn veroordeeld is tot een gevangenisstraf;
- 1 huurder de woning niet bewoond heeft en dan opnieuw heeft opgezegd;

In de loop van de voorbije jaren kwam er gemiddeld aan 58 huurcontracten een einde. Wanneer we daar de 22 mutaties niet bij rekenen, komen er per jaar slechts 36 nieuwe huurders bij. Dat geeft een huurdersroulatie van 3,4%. Op die manier zou het meer dan 29 jaar duren vooraleer alle woningen een nieuwe bewoner krijgen, ervan uit gaande dat iedere woning aan bod komt. In 2018 hebben we 35 nieuwe appartementen kunnen aanbieden.

INKOMENSCATEGORIEËN

Het gezinsinkomen is steeds het netto belastbare inkomen van het referentiejaar (2015).

Het leefloon (meest actuele cijfers september 2018) van een alleenstaande bedraagt €10.926,19. Het aantal huurders met een jaarlijks gezinsinkomen lager dan €10.500, daalde spectaculair tussen 2009 en 2018 m.n. van 19% naar 7,9%, met een gemiddelde van 8,2% over de hele periode. Vooral de eerste jaren (2009, 2010, 2011) scoorde deze groep nog hoog met een stevige afname daarna.
De laagste-inkomensgroep tot €9.000 daalt omdat intussen het leefloon voor een alleenstaande al hoger is. In principe zou niemand nog tot deze categorie mogen behoren. Mensen met een lager inkomen hebben immers recht op een bijpassing tot aan het leefloon.



Het leefloon van een gezinshoofd bedraagt €15.057,85. Bijna een 37 % van de huurders beschikt over een inkomen lager dan €15.000. Die groep wordt steeds kleiner. Het gemiddelde over de aangehaalde periode bedroeg 43 %, waar deze groep in 2009 nog goed was voor 50 %!

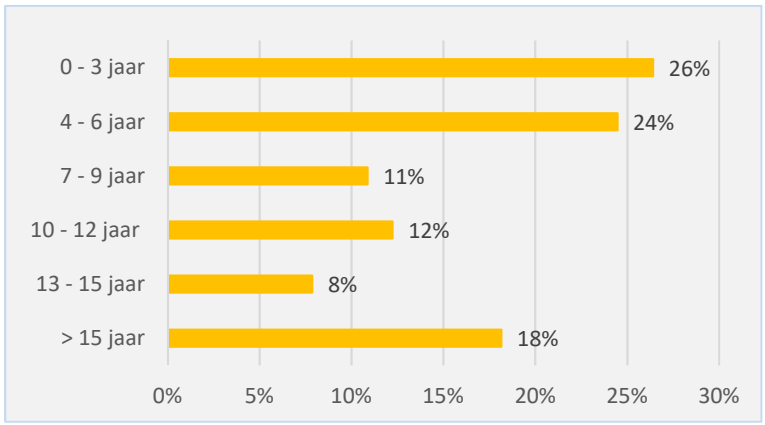
Aan de andere kant van het spectrum bleef de groep huurders met een inkomen boven de €25.500 groeien tot in 2011. Daarna zien we zowel een tijdelijke daling als een nieuwe beperkte toename.in 2018 heeft net geen 23 % van de huurders een hoger inkomen. Het gemiddelde is 19,3 % tijdens de laatste 10 jaar. Ook hier wordt het gemiddelde sterk mee bepaald door de lage waarden tijdens de eerste drie jaar (2009, 2010, 2011) en de relatieve stabiele cijfers de jaren nadien.

Voor de berekening van de huurprijs baseren we ons op de referentie-inkomens (2015). In de loop van 2018 vroegen waren er 172 vragen. De helft stelde de vraag omdat ze vermoedde dat het inkomen inmiddels met meer dan 20% is gedaald. In een kwart van de gevallen was de gezinssituatie gewijzigd. Het laatste kwart ging over mensen die intussen pensioengerechtigd waren. Voor de grote meerderheid (80%) werd de huurprijs ook effectief aangepast. Bij de huurders die dachten dat hun inkomen met 20% was gedaald, werd slechts 66% van de vragen ook effectief gehonoreerd.

Het gemiddelde geïndexeerde inkomen van alle huurders bedraagt €21.332. Dit is een lichte stijging in vergelijking met 207. De mediaan lag op €17.436, een lichte daling vergelijking met het jaar voordien.

Looptijd van de huurperiode

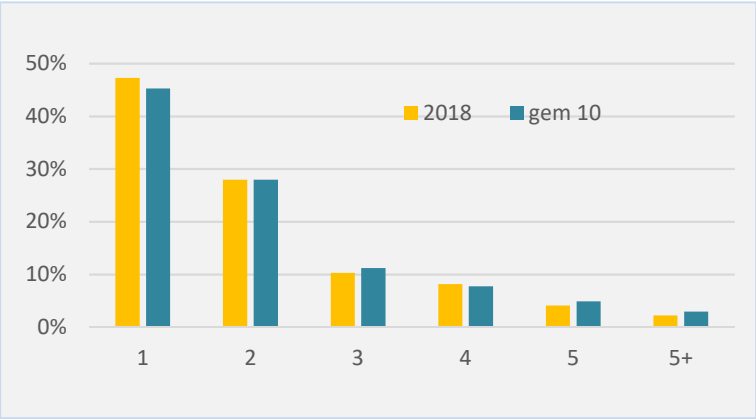
De huurperiode neemt een aanvang op contractueel bepaalde datum en wordt gerekend tot 31/12/2018. Deze cijfers worden enigszins vertekend door de mutaties. Een zittende huurder die verhuist naar een aangepaste woning krijgt immers een nieuwe huurovereenkomst. Idem wanneer iemand de huurovereenkomst overneemt van de overleden partner.



Levenslang wonen is niet langer de primaire doelstelling van het sociaal woonbeleid. De nieuwe huurcontracten zijn beperkt tot een eerste periode van 9 jaar.
Daarom bekijken we eens van dichterbij hoe lang de huurcontracten op dit ogenblik al lopen. De helft van alle huurovereenkomsten loopt zes jaar of minder. Tot negen jaar gaat het om 61%. Het is logisch dat de huurders die langer huren dan 15 jaar (2003 en vroeger) nog een relatief grote groep vormen. Het gaat immers om een langere periode en de recente maatregelen hebben hier nog geen zichtbaar effect. Dit zal ook de volgende jaren nog niet meteen het geval zijn al is er op één jaar tijd al een daling van 19 naar 18%.

Gezinsgrootte en gezinstype

Met de gezinsgrootte zeggen we hoeveel personen een gezin telt. Het gezinstype duidt op de samenstelling en de verhouding ouder(s) / kind(eren). Het zijn belangrijke gegevens wanneer we de relatie leggen met het type woningen in het patrimonium.

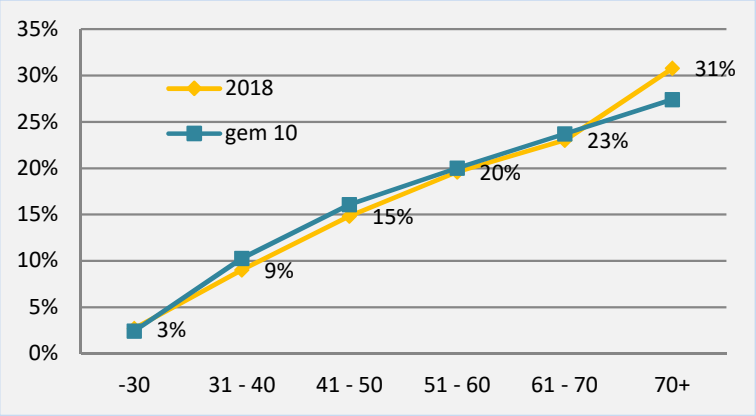


Het aantal personen per gezin blijft doorheen de jaren min of meer constant. De groep alleenstaanden is in 2018 iets groter geworden, maar procentueel is er voor het eerst in jaren een lichte daling (van 48 naar 47%). Slecht een kwart van de nieuwe verhuringen ging naar een alleenstaande (zie verder).
Het aantal gezinnen met meer dan 5 personen is gestegen naar 23, maar blijft met nauwelijks 2% erg beperkt. De meeste grote woningen die leegkwamen, wachten op renovatie alvorens ze opnieuw verhuurd kunnen worden

De verhoudingen tussen de verschillende gezinstypes blijven al jaren stabiel. In 2018 ging het om 47% alleenstaanden, 17% eenoudergezinnen, 17% koppels met kinderen en 20% koppels.

LEEFTIJD

Voor de leeftijd van de huurders baseren we ons op deze van het gezinshoofd. De categorie -30 omvat de huurders van 18 tot en met 30 jaar. Voor de verhoudingen tussen de leeftijdscategorieën maken we ook abstractie van de min-18-jarigen. Zij komen immers, enkele uitzonderingen niet te na gesproken, niet in aanmerking als huurder.



De 60plussers blijven goed voor meer dan 54% van de huurderpopulatie. Dat is al vijf jaar hetzelfde met dit verschil dat de groep 70plussers steeds stijgt en intussen 31% voor zijn rekening neemt. Hiervoor zien we twee verklaringen. De huurders worden ouder en komen zo in deze laatste leeftijdscategorie. Door het grote aanbod (+/- 20%) dat wordt voorbehouden voor senioren (65plus) blijft die groep een groot deel van het patrimonium innemen. We zullen tijdens de volgende legislatuur zeker de vraag stellen naar de noodzaak om een dergelijk groot aandeel van het patrimonium voor te behouden voor de senioren. Zeker gelet op het feit dat deze doelgroep ook in aanmerking komt voor de niet voorbehouden wooneenheden.

Voor de Lierse bevolking boven de 18 jaar geldt dat 31% ouder is dan 60. Zij zijn met andere woorden 23% oververtegenwoordigd op de sociale woonmarkt in Lier.

Mensen jonger dan 40 zitten met nauwelijks 12% precies op het langjarig gemiddelde, terwijl in Lier 35% van alle inwoners tussen 20 en 40 jaar oud is (abstractie van minderjarigen). Deze discrepantie is al een aantal jaren constant. Wanneer we deze groep verder opsplitsen zien we dat vooral de laagste

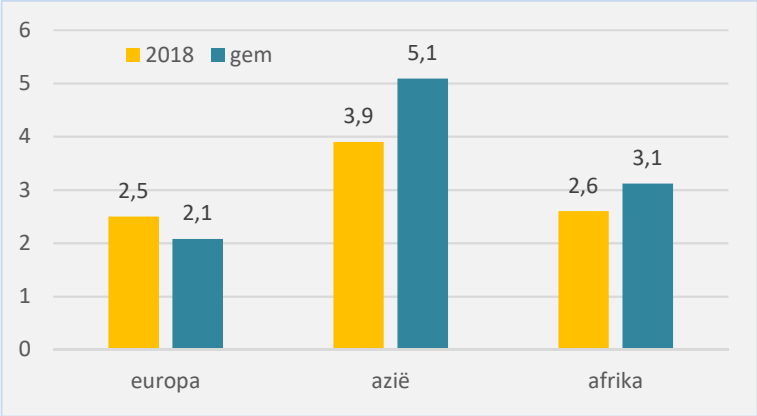
leeftijdscategorie uitermate zwak scoort. Amper 3% van alle sociale huurders is tussen 18 en 30 jaar, tegenover 20% van de Lierse bevolking. We maken bij deze abstractie van de jongeren die gebruik maken van “hotel mama”.

De leeftijdscategorieën tussen 40 en 60 jaar omvatten 35% van de sociale huurders en 33% van de Lierse bevolking. Dat is een bijna perfecte match.

NATIONALITEIT

Wanneer we spreken over autochtonen/allochtonen beschikken we alleen nog over de nationaliteit. Dit zegt dus niets over het land van oorsprong.

In 2018 had 9,3% van de huurders een andere nationaliteit. Daarvan behoorde iets meer dan een kwart tot de Europese Unie. Het langjarig gemiddelde bedraagt 10,4%. Die verhouding blijft m.a.w. relatief constant. Dat dit overeenstemt met het algemeen aanvoelen, kan o.i. te maken hebben met de naturalisatie van huurders met een andere origine. Verder hebben we het voorbije jaar 35 nieuwe appartementen verhuurd aan senioren. Slechts twee daarvan hadden aan andere dan de Belgische nationaliteit.

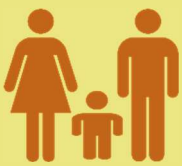


Opvallend is dat in de groep niet-Belgen het aandeel van mensen uit Azië en Afrika afneemt. De asielzoekers uit Syrië en Afghanistan zijn nog niet in de mogelijkheid geraakt om een sociale woning te huren. Wanneer we de cijfers meer in detail bekijken zien we dat er intussen ook een migratie is vanuit andere Europese landen. Soms ook van mensen die voordien van buiten Europa kwamen. Verder weten we dat mensen van Turkse en iets minder van Marokkaanse origine makkelijker de Belgische nationaliteit aanvragen en verwerven.

101 verhuringen – 35 mutaties

Inkomen: €17.436 (mediaan)

Alleenstaanden: 47%



Leeftijd: 54% ouder dan 60 jaar

3% jonger dan 30 jaar

Andere nationaliteit: 9,3%

Kandidaat-huurders en toewijzingen

Eind 2018 telden we 1.661 kandidaat-huurders op de wachtlijst, inbegrepen de 70 huurders met een mutatievraag. De wachtlijst is in de loop van het jaar met 333 kandidaten aangegroeid. Bijna 67% van alle kandidaten woont in Lier/Ranst en 56% heeft voorrang op basis van de voorwaarde “minstens drie jaar inwoner van de gemeente gedurende de laatste ze jaar”. Dit aandeel neemt af. Vorig jaar was nog 71% inwoner van de gemeente. Aangezien de verhouding bij de nieuwe kandidaten in 2018 gelijk blijft, kan dit niet betekenen dat inmiddels een aantal kandidaten Lier hebben verlaten om elders een betaalbare woning te vinden.

De nood aan bijkomende sociale woningen wordt steeds groter. Er is 1,5 kandidaten op de wachtlijst voor iedere woning die we verhuren.

In de loop van het jaar hebben zich 414 (394 in 2017) nieuwe kandidaten gemeld. Iedereen die beantwoordt aan de inschrijvingsvoorwaarden heeft het recht zich in te schrijven. Wij hanteren echter een voorrangsregel voor mensen die tijdens de laatste zes jaar minstens drie jaar in Lier wonen of woonden. Daardoor komen haast alleen mensen uit Lier ook effectief aan bod bij de toewijzing van een sociale huurwoning. Van alle nieuwe kandidaten voldeden er 293 of goed 70% aan deze voorrangsregel. Dit is een gelijkaardig aandeel als in 2017.
Belangrijk te vermelden is dat 224 kandidaten (14%) afkomstig zijn uit de aanpalende gemeenten (Berlaar, Boechout, Duffel, Heist-op-den-Berg, Lint, Nijlen, Ranst en Sint-Katelijne-Waver). Zij komen niet meteen in aanmerking, maar ze bepalen wel mee de woonnood in Lier en Ranst.

In de loop van het jaar werden 159 kandidaten geschrapt uit het inschrijvingsregister. De grootste groep (98) werd geschrapt omdat de kandidaat intussen huurder werd. Omwille van een tweede weigering werden nog eens 26 kandidaten geschrapt. Evenveel kandidaten vroegen zelf om geschrapt te worden.
Slechts één kandidaat voldeed niet langer aan de voorwaarden (inkomen of eigendom) en zeven kandidaten zijn helaas al overleden.

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Gem.
Kandidaten	577	702	701	913	859	1030	1047	1328	1321	1661	1014
Mutatievragen[2]	37	50	52	64	40	58	31	30	47	70	48
Schrappingen	238	104	219	78	311	175	340	126	411	159	216

De vele schrappingen in de onpare jaren zijn toe te schrijven aan de tweejaarlijkse actualisatie.

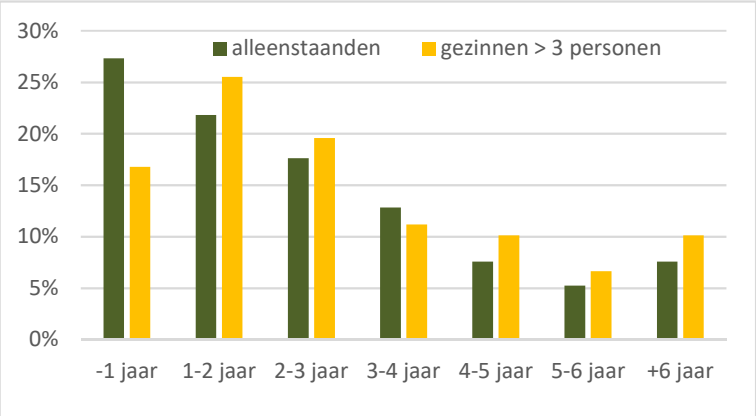
De gemiddelde wachttijd voor de huurders die in 2018 een woning kregen, bedraagt 1.568 dagen of vier jaar en vier maanden. De laatste jaren schommelt die wachttijd steeds rond de 4 jaar:
2017 4 jaar en 8 maanden
2016 4 jaar en 6 maanden
2015 3 jaar en 11 maanden

[2] Zijn ook inbegrepen bij de kandidaten.

2014 3 jaar en 10 maanden
2013 5 jaar en 2 maanden

Voor de kandidaten die nog steeds wachten op een woning bedraagt de gemiddelde wachttijd 2 jaar en 7 maanden. Dat is al vier jaar op rij min of meer constant en enigszins opmerkelijk omdat de actualisatie en het daarmee gepaard gaande aantal schrappingen blijkbaar geen effect heeft op dit cijfer.

In de volgende grafiek zien we voor twee gezinstypes (alleenstaanden en gezinnen met vier of meer personen) de spreiding over het aantal jaren dat ze reeds zijn ingeschreven.



Van alle alleenstaande kandidaten is bijna de helft (49%) minder dan twee jaar ingeschreven. Slechts 8% is langer dan zes jaar ingeschreven. Sinds alleenstaanden pas in tweede orde nog aanspraak kunnen maken op een wooneenheid met twee slaapkamers (andere gezinstypes met twee of drie personen krijgen voorrang voor dergelijk aanbod) neemt de wachttijd toe. Inde nabije toekomst zullen we aanbod appartementen met één slaapkamer sterk moeten uitbreiden.
Van alle gezinnen met meer dan drie personen op onze wachtlijst meldde zich slechts 17% aan in de loop van 2018 (- 1 jaar). Binnen deze groep zijn er meer kandidaten die al langer zijn ingeschreven: 38% wacht al meer dan drie jaar. Ook voor deze groep is het aanbod te beperkt. Bovendien nemen de eigen huurders die te klein wonen meestal het aanbod met grotere wooneenheden in. Zij hebben immers voorrang.

Bij de groepen die het langst wachten (> 4 jaar) zijn de grote gezinnen procentueel in de meerderheid. In absolute termen blijft het een kleinere groep dan de alleenstaanden. Van de 332 kandidaten die langer dan 4 jaar wachten zijn er 175 alleenstaanden en 77 gezinnen met meer dan drie personen.

Voor de verdere duiding over de kandidaat-huurders laten we de mutatievragen buiten beschouwing.

INKOMENSCATEGORIEËN

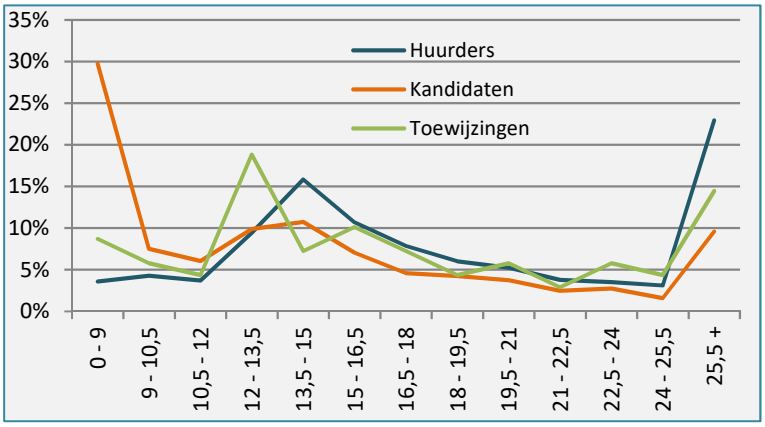
Zoals steeds kunnen we alleen uitspraken doen over het gezinsinkomen van het referentiejaar (2015).

De inkomensgrenzen om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning lagen in 2018 op:

- *€24.852 voor een alleenstaande*
- *€26.934 voor een alleenstaande gehandicapte*
- *€37.276 in alle andere gevallen, vermeerderd met €2.084 per persoon ten laste*

In de grafiek op volgende bladzijde vergelijken we de inkomenssituatie van de kandidaten met deze van de zittende en de nieuwe huurders. Meteen valt op dat bijna 1/3de van alle kandidaten een jaarlijks gezinsinkomen heeft dat lager is dan €9.000. Dat is dus minder dan het leefloon van een alleenstaande.

Bij de huurders schommelt dit tussen 3,6% (zittende) en 8,7% (nieuwe). Voor de inkomenscategorieën €9.000 tot €12.000 scoren alle kandidaten en huurders min of meer gelijk. We vermoeden dat dit beeld vertekend wordt door fouten in de voorgaande categorie. Iedere burger heeft immers recht op minimaal het leefloon. De huurders zijn dan weer beter vertegenwoordigd in de categorie €12.000 tot €15.000. Verder loopt de verdeling tussen huurders en kandidaten min of meer parallel met een nieuwe uitschieter in de hoogste inkomenscategorie. Bijna een kwart van alle huurders heeft een jaarlijks gezinsinkomen van meer dan €25.500; bij de nieuwe huurders is dat bijna 15% en bij de kandidaten goed 9%. Voor de nieuwe huurders zorgen de mutaties wellicht voor een "correctie" naar boven.

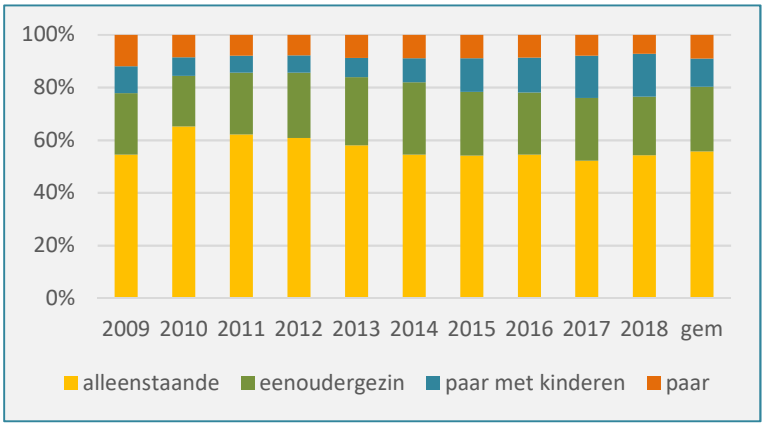


Wanneer we de cijfers van de kandidaten over een langere periode bekijken, zien we dat er nauwelijks evolutie is bij de laagste inkomenscategorieën (0 - €9.000). In de periode 2010 tot 2018 is het aandeel van deze categorie nog gestegen van 28% naar 29% met een lang jaarlijks gemiddelde van 28%. Daar tegenover staat een toename van de groep met een gezinsinkomen van meer dan €25.500: 5% in 2010 naar bijna 10% in 2018. De eerste evolutie toont o.i. aan dat de financiële situatie van de kandidaat-huurders er het laatste decennium niet op verbeterde; integendeel. Een sociale woning is voor hen een erg cruciale factor om niet verder af te glijden in de armoede.

GEZINSGROOTTE EN GEZINSTYPE

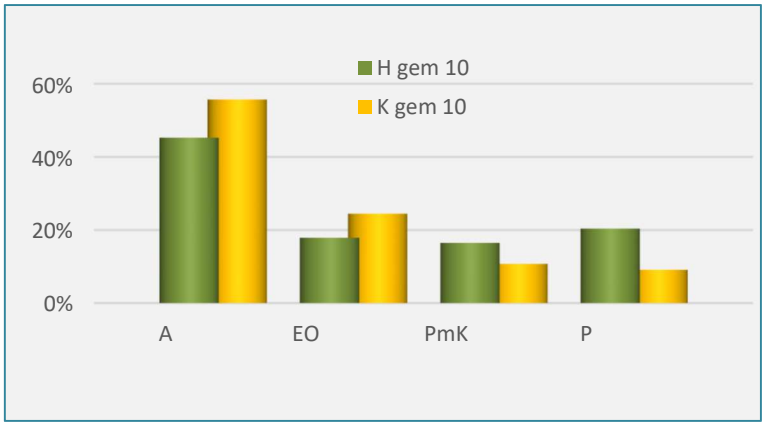
Het aandeel alleenstaande kandidaten steeg in 2010 van 54% naar 65% om de jaren daarna terug te dalen tot 54% in 2014. Sindsdien is dit aandeel min of meer gelijk gebleven.

Het aandeel van de eenoudergezinnen ligt op een gemiddelde van 24%. In 2018 vormde iets meer dan 1/5de van alle kandidaten een eenoudergezin. De groep paren met kinderen neemt sedert 2015 ieder jaar toe. In 2009 waren ze goed voor 7%. Dit jaar zitten ze aan 16%. Een omgekeerde beweging zien we bij de paren. Hun aandeel evolueert van 12% naar 7% in 2018. Dat is bijna een halvering. Een echte verklaring hiervoor hebben we niet.

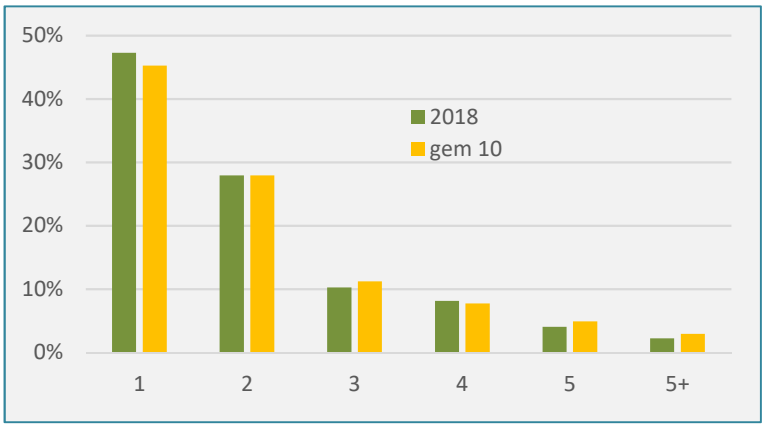


Samen, blijven de groepen met een groter armoederisico (alleenstaanden en eenoudergezinnen) de grootste groep bij de kandidaten. Bijna 4 op 5 van alle kandidaten (76%) behoren tot één van deze groepen.

In de grafiek op volgende bladzijde vergelijken we het langjarig gemiddelde van de huurders en kandidaten voor de verschillende gezinstypes: alleenstaande (A), eenoudergezin (EO), paar met kinderen (PmK), paar (P).



Alleenstaanden zijn sterker vertegenwoordigd bij de kandidaten (56%) dan bij de huurders (45%). Dezelfde trend zien we bij de eenoudergezinnen: 24% tegenover 18%. De risicogezinnen zijn bij de kandidaten nog meer aanwezig dan bij de huurders en dat is al jaren zo. Een omgekeerd beeld zien we bij de paren met kinderen en de paren. Die zijn bij de zittende huurders sterker vertegenwoordigd dan bij de kandidaten. Voor de paren met kinderen is dat 16% bij de huurders en 11% bij de kandidaten. Voor paren is dat respectievelijk 20% en 9%. Kortom, slechts een vijfde van alle kandidaten zijn een paar of een paar met kinderen.



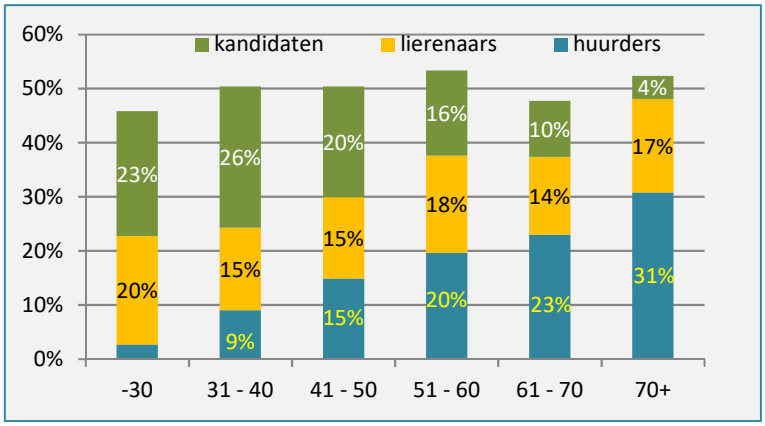
Hoe kleiner het aantal personen per gezin, hoe groter het aandeel bij de kandidaten. Dat was zo in 2018 en dat is zo al meerdere jaren (zie gemiddelde). Voor twee groepen geldt een relatief lange wachttijd (zie hoger). Grotere gezinnen wachten lang omdat het aanbod beperkt is en omdat de grotere woningen trager vrij komen. alleenstaanden moeten geduld hebben omdat de groep zo ontzettend groot is en omdat alleenstaanden niet langer in aanmerking komen voor het aanbod met twee slaapakamers. Dergelijke woningen en appartementen reserveren we voor eenoudergezinnen of paren met één kind.

LEEFTIJD

Bij de toewijzingen in 2018 was de grootste groep (25%) ouder dan 70, gevolg door de 60plussers (22%). Bijna de helft was dus ouder dan 60 jaar. Dat mag niet verbazen aangezien we met de verhuring van de 35 appartementen in het Handbogenhof vooral hebben ingezet op huisvesting van senioren. De andere leeftijdsgroepen waren goed voor een aandeel van 12% tot 17%. Het concrete aanbod dat wordt aangeboden in de loop van het jaar bepaalt dus enorm de leeftijdsverhoudingen bij de toewijzingen. Daarom is het belangrijker om stil te staan bij de verdeling van de leeftijdscategoriën bij de kandidaten.

Het beeld van de grafiek op volgende bladzijde blijft al enkele jaren redelijk stabiel. De Lierenaars zijn min of meer netjes gelijk verdeeld over de verschillende leeftijdscategorieën. Er is een verschil van

maximaal 6% (van minimum 14 tot maximum 20%). De leeftijdscategorie -30 is het sterkst vertegenwoordigd.
Bij de huurders daarentegen zien we een constant stijgende lijn naarmate de leeftijd vordert. De 70plussers vormen de grootste groep met intussen al 31%. De mensen jonger dan 30 jaar zijn goed voor amper 3%. De groep 70plussers stijgt nu al een aantal jaren op rij.



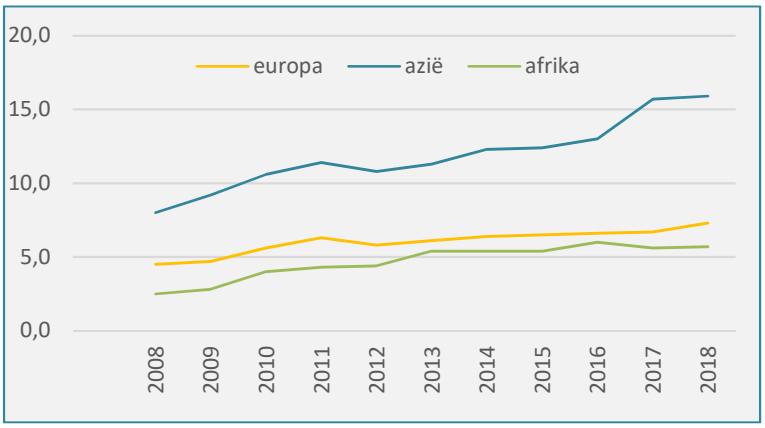
De kandidaten vertonen een grilliger patroon. De grootste groep (26%) vormen de mensen tussen 31 en 40 jaar. Dit was ook zo in 2017. De groepen daar net boven en onder zijn goed voor respectievelijk 20% en 23%. Naarmate de leeftijd stijgt worden de categorieën kleiner. Vanaf de leeftijdscategorie van 51 jaar en ouder daalt het aandeel van 16% over 10% tot 4% voor de groep ouder dan 70 jaar. Die groepen worden jaar na jaar ook telkens net iets kleiner.

In 2019 zal het voorrangsbeleid voor senioren op de agenda van het lokaal woonoverleg komen. Met meer dan 20% van het aanbod dat wordt voorbehouden voor 65plussers, zorgen we zelf voor een scheeftrekking van de verhoudingen. Zeker, zoals hiervoor reeds aangehaald, wanneer diezelfde senioren ook nog in aanmerking komen voor aan toewijzing van de andere woningen voor zover ze aangepast zijn aan de gezinssituatie.

NATIONALITEIT

Minder dan 70% van alle kandidaten heeft de Belgische nationaliteit. In 2009 was dat nog 83,4% en het langjarig gemiddelde bedraagt 75,5%. Het aandeel van deze groep wordt m.a.w. steeds kleiner. In absolute getallen blijven alle groepen toenemen.

In de volgende grafiek schetsen we de evolutie van de herkomst van de kandidaten die niet de Belgische nationaliteit hebben en splitsten we op per continent.
Kandidaten met een “Aziatische” nationaliteit vormen de grootste groep met net geen 16%. Daar zien we vooral een toename van mensen uit Afghanistan (74), Syrië (62) en Irak (30).

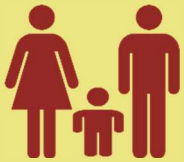


De volgende groep zijn de kandidaten met een “Europese” nationaliteit en die is goed voor 7,3%. Hier vormen de Nederlanders de grootste groep met 52 kandidaten.
Tot slot zijn er de mensen uit Afrika: 5,7%. Daar waar de kandidaten uit de “oorlogsgebieden” in Azië nog talrijk vertegenwoordigd zijn (zie hoger) vinden we hier erg weinig

kandidaten terug uit landen als Eritrea, Ethiopië, Somalië en Soedan. Het gaat om slechts 49 kandidaten uit die landen samen. Van het Amerikaanse continent zijn er nauwelijks kandidaten.
Voor alle groepen geldt wel dat hun aandeel jaar na jaar groeit. Veelal vormen zij een risicogroep op de woonmarkt in de zin dat ze moeilijker de weg vinden naar een geschikt en betaalbare woning.
In Lier vormen de Nederlanders de grootste groep (434), gevolgd door de Roemenen (264) en de Polen (209). De spreiding over de verschillende continenten vertoont een iets ander patroon dan bij de kandidaat-huurders. De Europeanen zijn in de meerderheid met bijna 52%. Daarna komen de Aziaten (32%) en de Afrikanen (10%). Mensen uit het Amerkaanse continent zijn er nauwelijks (82). Bij de Aziaten zien we ook hier een grote groep Afghanen (159), Syriërs (92) en Irakezen (74). De helft van deze groep (166/325) staat ingeschreven als kandidaat. Omdat er bij de absolute aantallen ook kinderen zijn, betekent dit wellicht dat de overgrote groep Afghaanse, Syrische of Irakese gezinnen wachten op een sociale woning.

1.661 kandidaten – 1.112 uit Lier of Ranst

159 geschrapte kandidaten



414 nieuwe inschrijvingen

Inkomen < €12.000: 44%

Alleenstaanden: 54%

23% jonger dan 30 jaar

14% ouder dan 60 jaar

Wachttijd 4 jaar en 4 maanden

VERHURINGEN EN SOCIAAL BELEID

Verhuringen

Maandelijks beslist de Raad van Bestuur over de toewijzingen van de vrijgekomen woningen. Zo snel mogelijk na de opzeg door de vertrekkende huurder worden de nieuwe kandidaten aangeschreven. Deze aanpak biedt een dubbel voordeel. Wij kennen zo snel mogelijk de nieuwe huurder en beperken de leegstand aan het einde van een huurcontract tot een minimum. De nieuwe huurder weet tijdig dat hij een woning krijgt toegewezen en kan aansluitend zijn lopende huurovereenkomst opzeggen en alzo het aantal maanden dubbele huur beperken of vermijden.

Helaas worden er om diverse redenen woningen geweigerd, zelfs voor nieuwbouw of grondig gerenoveerde wooneenheden. Daardoor dreigt de nieuwe verhuring vertraging op te lopen. Dat heeft zoals net geschetst ook voor alle partijen (huurder en verhuurder) alleen maar nadelen.

Bij de toewijzingen van een woning werden vorig jaar 406 kandidaten uitgenodigd. Bijna 17% of 69 kandidaten reageerden niet op het aanbod. Zij worden geschrapt. Nog problematischer is het aantal weigeringen: een derde van alle kandidaten weigerde een toewijzing. Wanneer we de kandidaten die weigeren en niet reageren samentellen, komen we op 45%. Moeten we ons vragen stellen bij de reële woonnood die logischerwijze geconcludeerd kan worden uit de lange wachtlijst?

In de loop van 2019 zal de stagiair maatschappelijk werk een aantal diepte-interviews doen om te peilen naar de reden van weigering. Hopelijk geeft dat een duidelijker beeld en kunnen we remedierend optreden.

Omwille van de lange wachttijden is bij veel kandidaten de urgentie niet meer aan de orde. Ze kunnen ook één keer weigeren zonder dat dit consequenties heeft. Pas na de tweede weigering volgt de schrapping uit het register. Alleen kandidaten die langer dan vier jaar op de wachtlijst staan en huursubsidie ontvangen van de Vlaamse overheid, verliezen na de eerste weigering hun recht op deze tussenkomst. Voor hen heeft een eerste weigering dus wel ernstige gevolgen.

In deze rubriek staan we kort stil bij een aantal aspecten van de verhuringen m.n. bijwoningen, versnelde toewijzingen en verhuringen buiten het sociaal huurstelsel.

BIJWONINGEN

In 2018 waren er 42 vragen voor bijwoningen. Dat is bijna een verdubbeling in vergelijking met de twee voorgaande jaren. Slechts in vier gevallen weigerde de Raad van Bestuur de bijwoning, driemaal omwille van mogelijke overbezetting en eenmaal omwille van huurschulden in hoofde van de mogelijke bijwoner. De huurprijs werd waar nodig aangepast aan het nieuwe gezinsinkomen of aan de nieuwe gezinssituatie.

De goedgekeurde bijwoningen kunnen we onderverdelen in twee grote groepen. In 17 gevallen betrof het de bijwoning van een partner. Voor evenveel vragen ging het om de bijwoning van een familielid (zoon of dochter, schoonzoon of -dochter, neef of nicht). Acht vragen betroffen de bijwoning van een kennis.

VERSNELDE TOEWIJZING

Volgens het kaderbesluit sociale huur zijn er twee mogelijkheden om een woning versneld toe te wijzen aan een bepaalde kandidaat m.n. omwille van bijzondere omstandigheden van sociale aard of wegens dakloosheid.

Dergelijke vragen komen steeds op de agenda van de Raad van Bestuur. In 2018 waren er zeven vragen voor versnelde toewijzing. De bespreking gebeurt meestal in twee stappen. Er is een principiële vraag: “zijn we bereid om de sociale omstandigheden als voldoende uitzonderlijk te beschouwen of is in geval van dakloosheid de aangeboden begeleiding voldoende concreet en gegarandeerd?”. Daarvoor vraagt de raad voldoende onderbouwde informatie.
Daarna volgt er een tweede bespreking op het ogenblik dat er een concreet aanbod is.

In slechts twee gevallen volgde er een effectieve toewijzing. Nadat de huurder overleden was, vroeg de inwonende zoon om in de woning te kunnen blijven. In principe bieden we in dergelijke gevallen een kleinere woning of appartement aan, aangepast aan de nieuwe gezinssituatie. De zoon voerde aan dat de ouderlijke woning toch gerenoveerd moest worden en dat het voor alle partijen zinvoller zou zijn om de huur te continueren tot de renovatie concreet wordt. Hij zou nadien zelf voor een oplossing zorgen.

Verder was er nog een vraag voor een gezin in zeer uitzonderlijke sociale situatie waarover de Raad van Bestuur oordeelde dat er voldoende grond was voor een versnelde toewijzing. Dit gezin heeft intussen een aangepast aanbod gekregen.

Op een aantal vragen werd nog niet verder ingegaan.
Een zittende huurder in een studio die wenst te verhuizen naar een appartement met één slaapkamer heeft volgens het intern huurreglement geen recht op mutatie wegens niet aangepast zijn van de huidige woonst. Eén huurder die al jaren in een zeer kleine studio onder het dak woont, krijgt o.a. omwille van zijn huisvestingssituatie psychische problemen. De Raad van Bestuur oordeelde in dit dossier dat er voldoende sociale redenen waren voor een versnelde toewijzing. Hiervoor werd een bijkomend sociaal onderzoek gevraagd.

Vanuit de vzw Vliering waren twee concrete vragen. Beide vragen werden principieel goedgekeurd. In één geval meldde de Vliering ons dat de situatie van de betrokken kandidaat niet langer voldoende stabiel was en zag men af van het recht op versnelde toewijzing. Voor de tweede vraag wachten we tot er een geschikt aanbod (een appartement met één slaapkamer) vrijkomt.

In een zesde dossier was er onvoldoende begeleiding en was de woonkeuze van de betrokken kandidaat veel te beperkt. We hebben bijkomende garanties en een uitbreiding van de woonkeuze gevraagd. Intussen is deze vraag blijkbaar niet langer actueel

Tot slot kwam de vraag van iemand die in het kader van het lokaal toewijzingsreglement al voorrang had gekregen voor een aangepaste woongelegenheid waar ook begeleiding is voorzien. Omwille van een moeilijke relatie met zijn buren, werd door de begeleidingsorganisatie een versnelde toewijzing gevraagd. Daar wenste de Raad van Bestuur niet op in te gaan. Betrokkene had eerder reeds een zeker "voorkeursbehandeling" gekregen. Dit is evenmin een grond voor mutatie wegens niet aangepaste woning.

VOORRANG WEGENS ONBEWOONBAARHEID.

De voorbije jaren waren er telkens meerdere toewijzingen omwille van onbewoonbaarheid. De huurder of eigenaar van een onbewoonbare woning kan in bepaalde gevallen voorrang krijgen voor een sociale woning of hij heeft recht op huursubsidie voor de huur van een woning op de private markt.
In 2018 was er geen enkel dossier waarin de huurder voorrang kreeg bij de toewijzing van een sociale woning.

KANDIDATUUR IN WACHT

Kandidaten kunnen wanneer ze daar gegronde reden toe hebben, vragen om hun kandidatuur tijdelijk op te schorten of in wacht te zetten zonder dat ze bij een mogelijke toewijzing hun plaats op de wachtlijst verliezen
In 2018 kregen we elf dergelijke vragen. Voor zes huurders werd de vraag goedgekeurd. Hun dossier wordt gedurende één jaar in wacht gezet. Dit betekent dat ze gedurende die periode geen woning aangeboden zullen krijgen. Indien gewenst kunnen ze dit herroepen in de loop van dat jaar.
Voor zes kandidaten waren de reden voor uitstel onvoldoende. De aangehaalde reden mag immers geen afbreuk doen aan de woonbehoeftigheid.

VERHURINGEN BUITEN HET SOCIAAL HUURSTELSEL

In bepaalde gevallen verhuurt de Lierse Maatschappij voor de Huisvesting ook woningen buiten het sociaal huurstelsel. Het gaat dan enerzijds om kantoren, magazijnen en gronden en anderzijds om panden die in afwachting van een geplande renovatie slechts tijdelijk kunnen worden verhuurd. Voorlopig zijn er geen leegstaande huurwoningen verhuurd via dit stelsel. De kwaliteit van die woningen is meestal onvoldoende. De kost van de investeringen om dergelijke woningen verhuurbaar te maken, weegt niet op tegen de kost voor leegstand.

Adres	Perceel	Huurder	Huurprijs
Rivierstraat 52+	Gronden	SK Lierse[3]	5.000[4]
Florent Van Cauwenberghstraat	Winkel	Hotel Florent	2.512
Brouwerijstraat	Kantoor	Wijkgezondheidscentrum	1.210
Mechelbaan	Gronden	Bioboer Busschots	50

[3] Tot en met mei 2018
[4] Prijs voor een jaar

Abtsherbergstraat 10/10	Kantoor	Zewopa vzw[5]	394
Hemelplein 4B	Magazijn	BVBA Mijlemans	120
Irislaan 27-29-31 en Tulpenlaan 5	Woningen	Vzw Sint Pieter	941
Abtsherbergstraat 5	Kantoor	Vzw de Lier	450
Pieter Breughellaan 10	Dak	Proximus	394
Pieter Breughellaan 10	Dak	Telenet	400

[5] Tot en met juni 2018 – wordt sindsdien voorzien voor uitbreiding kantoor LMH

Sociaal beleid

Pas sinds dit jaar is de uitbreiding van een halftijdse naar een voltijdse functie sociale dienstverlening een feit. De perikelen met de opstart van de sociale dienst liggen achter ons.

Dat vertaalt zich uiteraard duidelijk in veel betere cijfers. Het aantal gesprekken op kantoor vanuit de sociale dienst bleef eerder beperkt. Dit heeft alles te maken met een inhoudelijk methodische keuze. Huisbezoeken gebeuren in een voor de huurder vertrouwde context en meteen kunnen we ons ook een beeld vormen van die thuissituatie. Slechts 33 keer was er een afspraak voor een gesprek in het kantoor. De gesprekken met de medewerker verhuring werden niet geregistreerd, maar o.a. het aantal vragen voor huurprijsherzieningen geven al een indicatie van de contacten ter zake. De gesprekken gingen onder andere over:

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Bijwoning	17	11	17	0	14	17	10	4	7
Leefbaarheid	15	29	34	50	51	48	28	6	19
Huurachterstal	41	41	52	39	44	58	33	8	1
Huurberekening	44	34	38	46	42	21	13	5	0
Nieuwe huurders	47	24	46	42	139	80	32	0	0
Diverse	62	71	64	65	56	21	21	2	6
Totaal	**226**	**210**	**251**	**242**	**346**	**245**	**137**	**25**	**33**

Meer dan de helft ging toch over leefbaarheid. De aanleiding voor een dergelijk gesprek was meestal de klacht van één buur. Conform de interne procedure, horen we dan eerst in alle rust ook naar het verhaal van de geviseerde partij.

In 2018 vonden er 300 huisbezoeken plaats. Dat is een verdubbeling in vergelijking met de op één na hoogste score in 2014. Toen waren er de 40 gesprekken met de huurders van de kleine appartementen in de wijk Donk die bezocht werden met het oog op een nieuwe woning. Deze appartementen waren immers klaar voor de sloop.
Ook bij de huisbezoeken nemen gesprekken over leefbaarheid een groot deel voor hun rekening. Contacten over het onderhoud van de woning vormen dan weer het leeuwendeel. Daarover is alleen een gesprek ter plaatse zinvol. Intussen zijn we ook gestart met systematische kennismakingsbezoeken bij de nieuwe huurders. Het is de bedoeling dat iedere nieuwe huurder binnen een periode van zes maanden na aanvang van de huuroverkomst thuis wordt opgezocht. In 2018 werden alle nieuwe huurders bezocht. We krijgen zo een beeld van de thuissituatie en bieden de huurders de kans om bijkomende vragen te stellen.

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Bijwoning	3	1	9	1	1	2	3	1	5
Leefbaarheid	16	11	18	16	15	18	7	16	104
Huurachterstal	9	2	10	4	1	2	9	4	3
Nieuwe huurder	/	/	3	/	83	11	14	3	34
Woonbegeleiding	14	3	26	19	20	8	13	1	1
Onderhoud	20	23	21	7	15	42	21	27	130
Diverse	23	12	9	16	14	11	10	3	23
Totaal	**85**	**52**	**96**	**63**	**149**	**94**	**77**	**55**	**300**

WOONBEGELEIDING

De samenwerking met de woonbegeleider van het OCMW werd eind 2018 terug opgestart. Nadat het aanbod een aantal jaren stillag, werd eerst overwogen om aan iedere maatschappelijk werker van het OCMW een stukje woonbegeleiding toe te vertrouwen. De grote fragmentatie en weerstand bij bepaalde sociaal werkers maakten vlug duidelijk dat dit een dood spoor was. Intussen heeft een team van vier maatschappelijks werkers er expliciet voor gekozen om een deel van hun takenpakket voor te behouden voor actieve woonbegeleiding. Daarmee wordt tegemoetgekomen aan de nood aan teamvorming om expertise, ervaringen en frustraties te delen enerzijds en voldoende tijdsbudget in te schakelen anderzijds.
We hopen dat de woonbegeleiding in 2019 terug op kruissnelheid kan komen.

De sociale dienst slaagde er zelf in om een aantal schrijnende situaties te keren. Meestal ging het over slecht onderhoud van de woning. De sociale dienst ging daarbij op zoek naar de juiste en betaalbare ondersteuning. Aangezien verschillende huurders voor hun financies in begeleiding zijn bij het OCMW, werd ook de sociaal assistent erbij betrokken. Zo kon er samen gekeken worden welke financiële ruimte er was voor die extra ondersteuning.

Intussen moeten we net als vele hulpverleners vaststellen dat verschillende huurders te kampen hebben met psychische problemen of de gevolgen van verslaving of een combinatie van beide. Begeleiding wordt in bepaalde gevallen zeer moeilijk en soms zelfs onmogelijk. Dit is één van de grote uitdagingen voor de volgende jaren waarvoor nog meer samenwerking noodzakelijk zal. Hopelijk vinden we hiervoor de juiste partners.

Met het grote aanbod voor senioren worden we ook steeds vaker geconfronteerd met (beginnende) vormen van dementie. Meestal slagen we er wel in om de naaste familie te betrekken, maar voor mensen zonder (familiaal) netwerk zijn dit schrijnende situaties. Ook hier zullen we op zoek moeten naar welzijnspartners die mee een stuk van de oplossingspuzzel kunnen leggen.

Naast contacten met de huurders, is ook overleg met welzijnspartners terug geactiveerd. Vooral het overleg met de lokale afdeling van de wijkpolitie is zeer constructief en levert resultaten op zowel inzake burenruzies als inzake ongewettigde bijwoning en domiciliefraude.
In de zoektocht naar een aangepast aanbod voor de vele (zorg)vragen van onze huurders, startte onze sociale dienst ook met de verkenning van het sociaal en cultureel aanbod. Gerichte doorverwijzing is immers een wezenlijk aspect van het maatschappelijk werk van een sociale huisvestingsmaatschappij.

Met het Centrum Algemeen Welzijnswerk is er voorlopig geen samenwerking in het kader van woonbegeleiding. Naar ons oordeel wordt er al te vaak geschermd met het beroepsgeheim en is er geen duidelijke terugkoppeling tussen de drie partijen: huurder, woonbegeleider en verhuurder voorzien.
Het strikte tijdspad (maximaal zes maanden) is o.i. bovendien onvoldoende voor veel van onze huurders. Vertrouwen winnen vraagt al enige tijd. Een veranderingsproces nog meer. En daar is de woonbegeleiding o.i. voor bedoeld.

ACHTERSTALLEN

We zetten ons in om uithuiszettingen te vermijden. Naast de gewone en aangetekende brieven, zijn er de contacten op kantoor en de huisbezoeken om huurachterstal te bespreken (zie hoger). Gezinnen met een moeilijke financiële situatie verwijzen we naar het OCMW om hun probleem te gronde aan te pakken.

Indien er voldoende bereidheid is bij de huurder, staan we open voor een afbetalingsplan. Daarbij hanteren we twee richtlijnen. De afbetalingen trachten we te beperken tot een periode van één jaar. Op die manier blijft het overzichtelijk voor beide partijen. Daarnaast houden we ook rekening met de draagkracht van het gezin / de persoon in kwestie. Het zal er dus steeds op aankomen om de schuld niet al te hoog te laten oplopen vooraleer een dergelijk plan op te stellen, goed te keuren en belangrijk, nauwgezet op te volgen.

De openstaande huurschulden nemen de laatste jaren helaas een steeds hogere vlucht. De toegenomen en toenemende armoede is allicht een deel van de verklaring. Maar we moeten ook bij onszelf durven kijken. Inzake huurachterstallen liepen en lopen er heel wat informele contacten. De medewerker belt de huurder op om de achterstal melden of nogmaals aan te dringen op betaling. De huurder doet vervolgens, met uitzondering van een aantal vrome beloftes, niets. Tegen de tijd dat we dit controleren is er alweer een maand voorbij en is de achterstal niet betaald of erger, is de schuld nog groter.
Daarom werd de procedure rond achterstallen eind 2018 aangescherpt en werd met de softwareleverancier werk gemaakt van meer geautomatiseerde aanpak en opvolging. Dit moet de resultaten in 2019 aanzienlijk verbeteren. Vooral ook omdat we sneller op de bal willen spelen en ook bij een kleine betalingsachterstal meteen schriftelijk zullen reageren. Indien er niets gebeurt, zullen we in de volgende maand meteen een aangetekend schrijven richten. De huidige werkwijze en vooral het gebrek aan systematiek heeft geleid tot moeilijk overbrugbare achterstallen. In de periode 2016-2018 is het aantal dossiers met huurachterstal gestegen van 90 tot 175 met een stijging van het gemiddeld bedrag per dossier van € 411,00 naar € 552,00.

HUURPRIJSHERZIENINGEN

Sinds 2018 registreren we ook het aantal vragen voor een huurprijsherziening. We hadden een vermoeden dat het om veel vragen ging. Op jaarbasis ging het om 172 vragen met uitschieters in januari (65) en juni (25). In 23% van de gevallen ging het om een aanpassing voor huurders die met pensioen gingen. Bijna evenveel keer (22%) betrof het een extra persoon met inkomen die toetrad tot het gezin. In 13% was er een lager gezinsinkomen omdat iemand het gezin verliet. De grootste groep (51%) vroeg een herziening omdat de huurder vermoedde dat het gezinsinkomen met 20 % of meer was gedaald.
In slechts 80% werd een herziening goedgekeurd. Vooral de huurders met een lager gezinsinkomen konden vooraf niet echt inschatten of er sprake was van een daling van 20% of meer. In 66% van de vragen was er effectief sprake van een vermindering en werd de huurprijs herzien voor een periode van zes maanden.

LEEFBAARHEID – BURENPROBLEMEN – BURENRUZIES

Burenruzies zijn problemen van privaatrechtelijke aard tussen twee of meer partijen. Als sociale huisvestingsmaatschappij hebben we hier onze rol te spelen enerzijds omdat de betrokkenen dit verwachten en anderzijds omdat goed samenleven in onze wijken en gebouwen ook in ons eigen belang is. Omwille van de aard van de problemen is meestal ook de lokale politie (wijkagenten) betrokken partij. Met hen is er een zeer constructieve samenwerking.
Bij burenproblemen hebben alle partijen een stem. We vragen daarom steeds naar beide visies en invalshoeken. Steeds apart, samen wanneer het kan.

In 2018 hadden we meer dan 120 contacten over onenigheden met buren of beperkte leefbaarheidsproblemen. Meestal volstond het om aandachtig te luisteren en waar mogelijk en zinvol te vragen om zelf ook in gesprek te gaan met de betrokkenen. In een aantal gevallen spraken we de andere buren aan en was het probleem weer een tijd van de baan. Opvallend is dat de ruzies en onenigheden vaak beperkt blijven tot twee partijen. De sociale dienst stelt ook vast dat hoe meer mensen thuis zijn, hoe meer tijd er is om zich te ergeren aan anderen.

Slechts in één uitzonderlijk geval zijn er verdere stappen gezet. In een dossier van wederzijds pestgedrag weigerde één van de betrokkenen om in gesprek te gaan met de tegenpartij. Zelfs wanneer dit zou gebeuren in het bijzijn van de sociale dienst, bleef betrokkene halsstarrig weigeren. In overleg met de wijkagenten hebben we beslist om de zaak voor te leggen aan de vrederechter in het kader van een minnelijke schikking. Dezelfde partij verscheen evenmin bij de vrederechter. Daarop werd de zaak ingeleid bij de vrederechter. Alle partijen m.n. de twee buren en wijzelf werden vertegenwoordigd door de eigen raadsman. De vrederechter besliste op basis van het dossier dat de partij die afwezig was tijdens de poging tot minnelijke schikking de woning diende te verlaten. Intussen is dit vonnis ook tot uitvoering gebracht. We betreuren dat het zover is moeten komen, maar zagen geen andere oplossing. Op ons eerder voorstel om beide partijen te laten verhuizen werd door geen van beide ingegaan.

Samenlevingsproblemen (burenruzies) zijn er zowel in appartementsgebouwen als in wijken met eengezinswoningen. In appartementen gaat het meestal over lawaai en het gebruik en het onderhoud van de gemeenschappelijke delen. In woningen is naast lawaai het onderhoud van de tuin vaak oorzaak van spanningen. Sommige tuinen verworden tot kleine wildernissen en opslag van allerlei huis- en ander vuil. Dat laatste is duidelijk vaststelbaar. Meestal raakt dergelijk probleem mits wat aanmaning en begeleiding waar nodig wel opgelost. Sociale huurders in het algemeen en mensen in armoede in het bijzonder beschikken niet altijd over een netwerk om hen te ondersteunen in het onderhoud van hun tuin of het verwijderen van afval. De sociale dienst helpt vaak al door naar de juiste instanties door te verwijzen.

Soms gaat het ook om huurders die hun hart willen luchten over samenleven met andere buren zonder dat ze verwachten dat er iets ondernomen kan worden bijv. omdat de buren niets onwettigs doen, maar de betrokkene zich ergert aan bepaald gedrag (o.a. roken op het lagergelegen terras, iets te lawaaierig overdag, …).

DOMICILIEFRAUDE

Dankzij een goed afgelijnde samenwerking met de lokale politie hebben we in 2018 opnieuw extra aandacht kunnen besteden aan domiciliefraude. Buren geven soms erg concrete, maar meestal anonieme signalen over al dan niet vermeende domiciliefraude.
Huurders die niet in hun huurwoning verblijven en dus de bewoningsplicht niet nakomen, kunnen we vrij makkelijk opsporen. Indien ze het verbruik van water, gas of elektriciteit niet kunnen of willen aantonen, hebben we al een sterke indicatie. Dit jaar vermoedde de politie dat één van onze huurders niet woonde op het aangegeven adres. Vanuit een eerder huisbezoek door de eigen sociale dienst konden we dit vermoeden vrij snel weerleggen.

In één dossier werd er door de politie een grondig onderzoek gestart naar sociale en financiële fraude. De betrokkenen verklaarden al jaren dat ze geen inkomsten hadden, maar ze waren wel vennoot in meerdere vennootschappen. Dit onderzoek loopt nog en aan ons werd gevraagd om de mogelijke sociale fraude berekenen. Op basis van de verklaring “geen inkomsten” berekenen we de huur op basis van het leefloon voor een dergelijk gezin. In geval van inkomstenfraude rekenen we de marktwaarde aan. Afhankelijk van het type woning bedraagt de fraude € 400 tot € 600 per maand. Over periode van meerdere jaren zou dat tot een aanzienlijk bedrag kunnen leiden.

In twee andere dossiers was er vanuit de LMH een vermoeden van ongewettigde bijwoning. In geen van beide gevallen werd dit aangetoond. Een laatste dossier werd onderzocht op initiatief van de politie. Parallel startte de LMH een dossier wegens oplopende huurschulden. In 2019 volgde de gerechtelijke uithuiszetting.

We blijven inzetten op sociale en domiciliefraude. Huurders die correct betalen en de juiste informatie doorgeven, moeten kunnen zien dat fraude niet getolereerd wordt.

ONBEHEERDE NALATENSCHAP

Ieder jaar worden we geconfronteerd met één of meerdere situaties van onbeheerde nalatenschap. Dat betekent dat de erfgenamen na het overlijden van de huurder afzien van de nalatenschap.
In 2018 waren er helaas weer vier huurders waar de nabestaanden de erfenis verwierpen. Bovendien blijft ook de officiële verwerping meestal achterwege. Wanneer we vermoeden en sterke aanwijzingen hebben dat er geen nabestaanden opdagen, laten we een officiële inventaris opmaken en ontruimen we de woning zodat ze opnieuw verhuurd kan worden. De inboedel slaan we tijdelijk op voor het geval dat er toch nog iemand zou opdagen.

BUURTVERGADERING MECHELBAAN

Het project Withof in Koningshooikt loopt vertraging op omwille van de aanslepende beroepsprocedures ingezet door enkele ontevreden buren. De woningen in de Mechelbaan in Koningshooikt worden slechts in stand gehouden. Beide dossiers zijn dan ook aan elkaar gekoppeld. De woningen in de Mechelbaan moeten op termijn plaats maken voor kwalitatieve nieuwbouw. Dat kan niet zonder een alternatief voor de zittende huurders. Een aantal appartementen in het project Withof willen we daarom voorbehouden voor de huurders van de Mechelbaan.

Uitblijven van duidelijke informatie zorgde bij de zittende huurders voor heel wat speculaties en onzekerheid. Daarom organiseerden we op 13 december 2018 een informatievergadering voor deze huurders. Verschillende huurders betreuren het dat ze uit hun woning weg moeten. Ze wonen er immers al jaren en zijn tevreden met wat ze hebben. Niettemin kunnen ze begrip opbrengen voor de keuze van de vennootschap en zijn ze blij dat er voor een passend alternatief zal worden gezorgd. Voor anderen zullen we na verloop van tijd op zoek gaan naar een alternatief in Lier. Alle huurders zijn intussen ingeschreven als kandidaat. We hopen dat we eind 2021 iedereen een volwaardig alternatief hebben kunnen bieden. Dit betekent dat we erop rekenen dat de werken in het Withof tegen dan ook opgeleverd zullen zijn.

In 2019 willen we terug actief inzetten op buurtvergaderingen. We willen weten wat er leeft in de wijken en wat we samen kunnen doen aan de leefbaarheid van de wijk. We overwegen ook een ondersteuningsaanbod voor wijkactiviteiten die huurders zelf willen opzetten. Hopelijk kunnen we ook inpikken op de ambities van het nieuwe stadsbestuur voor inspraak en participatie. Sociaal wonen beperkt zich immers niet tot de beslotenheid van de woning.

INFO- EN INSPRAAKVERGADERINGEN

Naar goede gewoonte worden alle huurders van een nieuw project minstens tweemaal samengebracht. Een eerste keer brengen we hen samen voor de bezichtiging van de woningen of appartementen. De toelichting gebeurt dan in groep. Op die manier komen heel wat vragen aan bod voor alle kandidaten. Een tweede groepsmoment voorzien we voor de do's en dont's bij een nieuwe verhuring. Het huurcontract wordt toegelicht samen met de rechten en plichten van de huurders, de praktische projectfiche met bijzonderheden over het gebouw en de appartementen (huisvuilophaling, gebruik ventilatie, poetsafspraken, …).
Dat gebeurde in 2018 voor het project Handbogenhof. Deze appartementen boven het dienstencentrum het Schoppeke zijn voorbehouden voor 65plussers en mensen met een fysieke beperking. Met de aansluiting op het dienstencentrum realiseren we in partnerschap met het OCMW-aanleunwoningen in de strikte zin van het woord. Iedere werkdag kunnen de huurders (en buurtbewoners) er terecht voor een maaltijd, gezelschap van anderen, ontspanning. De unieke ligging in het centrum van Lier zorgt voor een extra dimensie met alle voorzieningen binnen handbereik.

Er waren geen andere projecten waar info- of inspraakvergaderingen aan de orde waren.

KLACHTENBEHANDELING EN VERHAALRECHT

In 2018 bereikte ons geen enkele klacht noch via de interne procedure, noch via de Vlaamse ombudsman.

Huurders of kandidaat-huurders die niet akkoord zijn met een beslissing van de sociale huisvestingsmaatschappij kunnen steeds verhaal vragen bij de Afdeling Toezicht van het Agentschap Wonen-Vlaanderen. In 2018 ontving de Afdeling Toezicht vier vragen over een beslissing van de Lierse Maatschappij voor de Huisvesting.
In een eerste vraag werd de schrapping uit het kandidatenregister aangevochten. Het verhaal werd als ongegrond beschouwd omdat betrokkene te laat reageerde op de aanbodbrief.

Een tweede vraag betrof een zittende huurder die niet akkoord kon gaan met de weigering van een bijwoning. Betrokkene kreeg ongelijk omdat de bijwoning zou zorgen voor overbezetting conform de bepalingen van het kwaliteitsdecreet. De Afdeling Toezicht bevestigde m.a.w. de beslissing van de vennootschap
De LMH besliste om de redenen voor weigering van een aanbod niet te aanvaarden omdat de medische verklaring dat betrokkene niet in staat was om trappen te nemen, pas op tafel kwam n.a.v. de toewijzing. Deze kandidaat kreeg gelijk van de Afdeling Toezicht. De LMH had bij inschrijving immers niets voorzien om daar melding van te maken. Dit is nadien aangepast op alle inschrijvingsformulieren. De eerder ingeschreven kandidaten krijgen bij de volgende actualisatie de mogelijkheid om aan te geven dat ze geen trappen kunnen nemen. Dit moet uiteraard aangetoond worden met een medisch attest.
Tenslotte bereikte ons een vraag van een persoon die zelfs niet is ingeschreven in het kandidatenregister en dus onbekend is bij onze diensten. Dit hebben we laten weten. We hebben hierover niets meer vernomen.

We beschouwen klachten en het verhaalrecht als een opportuniteit. Ze kunnen leiden tot aanpassingen in de werking. Dit jaar werd zo het inschrijvingsformulier verbeterd. In gevallen waar we zelf twijfelen of ethisch bezwaren hebben, laten weten het oordeel graag over aan de Afdeling Toezicht. Een vraag voor bijwoning betrof een stiefkind dat opvang behoefde. De normen blijken hiervoor geen marge te bieden. We hebben dit kunnen oplossen door het stiefkind te laten bijwonen bij de grootmoeder die in de buurt woont.

TEVREDENHEIDSMETING

In 2018 organiseerden we met medewerking van de stagiair maatschappelijke advisering een tevredenheidsmeting (schriftelijke bevraging) bij de nieuwe sociale huurder. De populatie besloeg 76 huurders die maximaal één jaar in hun woning woonden. Met 49 reacties lag de respons op bijna 65%. De mensen die de vragenlijst niet invulden lieten weten dat ze te weinig Nederlands verstonden of geen tijd hadden.
Bij de respondenten waren 63% vrouwen, slechts 37% werkenden en een meerderheid die zelf voldoende Nederlands praatte. Dit betekent dat we de meest kwetsbaren wellicht niet konden bereiken.

De meerderheid van de respondenten was tevreden tot zeer tevreden met zowel de buurt (87%) als de woning (91%). De overgrote meerderheid was ook tevreden tot zeer tevreden over de bereikbaarheid (openingsuren en telefoon), de beleefdheid, aandacht en begrip voor de woonproblemen, duidelijkheid van de informatie. Aspecten als bereikbaarheid met het openbaar vervoer en parkeermogelijkheden scoorden iets minder, maar zijn helaas niet of nauwelijks te verhelpen.

De grootste groep verkiest telefonische contacten (50%), gevolgd door een bezoek aan het loket (28%) en e-mails (15%).

De belangrijkste opmerkingen hadden betrekking op de duidelijkheid en het aanbieden van informatie over het huurcontract, het intern huurreglement, de plaatsbeschrijving, het gebruik en onderhoud van de toestellen (dampkap, thermostaat, ventilatie, …), visie op huurachterstallen. Om daaraan tegemoet te komen hebben we beslist om een huurdersmap samen te stellen die iedere huurder ontvangt bij de

ondertekening van zijn contract. Ook in latere fasen, bijv. bij de jaarlijkse huurprijsberekening, het versturen van nieuwsbrieven, … zullen we aangeven waar in de huurdersmap dergelijke documenten een plaats kunnen krijgen. We hopen daarmee te zorgen voor een permanent beschikbare informatiebron voor al onze huurders

ONDERHOUD EN HERSTELLINGEN

Bijna dagelijks contacteren huurders ons voor kleine en minder kleine mankementen in de woningen. De medewerker patrimonium registreert iedere melding in ons databestand. Daaruit halen we de werkbonnen met een duidelijke omschrijving van het probleem, de eventuele verantwoordelijke, de urgentie en de geplande interventie.
De opdrachten voor de verhuurder krijgen voorrang. Herstellingen ten laste van de huurder komen aan bod wanneer daar voldoende ruimte voor is. Dergelijke werken worden steeds gefactureerd.

We zijn niet langer uitsluitend in Lier actief. Onze technische medewerkers Dany Cleirbaut en Chris Verbraeken nemen ook de appartementen van het OCMW Ranst (Hof van Ocken in Emblem) en het OCMW Lier in sommige gevallen voor hun rekening.
Deze interventies worden afhankelijk van de aard verrekend met het OCMW of met de huurders
De eigen medewerkers staan in voor de meeste herstellingen en onderhoud. Voor meer gespecialiseerde opdrachten doen we een beroep op externe firma's.

MELDINGEN

De werkbonnen en de systematische registratie ervan maken dat we beschikken over een goed overzicht van de meldingen en interventies per woning en per huurder.

Van bij de melding trachten we duidelijk te maken onder wiens verantwoordelijkheid de herstelling valt. Helaas zal er steeds discussie blijven over 'slijtage' en 'verantwoordelijkheid'. Daarover kan vaak pas ter plaatse uitsluitsel worden gegeven. Met het boekje "Ziezo, een leidraad voor onderhoud en herstellingen" komen we er samen met de huurder meestal wel uit.
In 2018 was 68% van de uitgevoerde herstellingen ten laste van de vennootschap, 25% van de huurder en 6% van derden. Bij de werken voor de huurders zitten zowel de individuele tussenkomsten als de werken in de gemeenschappelijke delen die we aanrekenen in de huurlasten. Onder de werken voor derden vallen ook de werken voor het OCMW (4%), als voor de verzekering en aannemers.

In 2018 maakten we 1.974 werkbonnen. Dat zijn er 186 meer dan het jaar voordien. Sommige werkbonnen behandelen meerdere meldingen. We trachten daar waar mogelijk vragen te combineren.

WIE DOET WAT

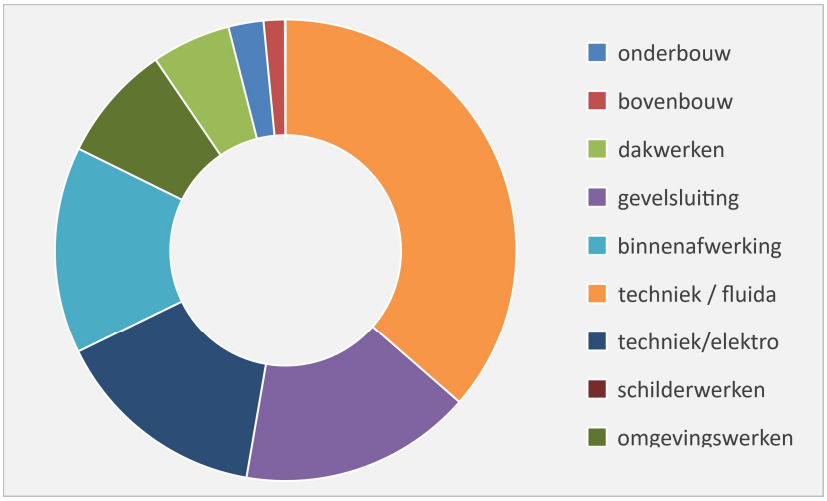
De eigen medewerkers nemen het overgrote deel of 87% van de problemen voor hun rekening of doen een eerste interventie. Dit aandeel daalt al enkele jaren lichtjes. Dit mag niet verbazen aangezien het aantal woningen in beheer ieder jaar toeneemt, maar de ploeg met technische medewerkers beperkt blijft tot twee. Deze equipe willen we niet meteen uitbreiden. Reden dat we op termijn gericht meer taken (bijv. groenonderhoud) willen uitbesteden.

We hechten veel belang aan snelle interventies o.a. voor een nauwkeurige analyse van het probleem. Dat vereenvoudigt waar nodig het aanstellen en informeren van een externe partner aanzienlijk.

Naast onze eigen technici hebben we 45 verschillende externe partners ingeschakeld. We opteren ervoor om voor iedere discipline te werken met meerdere, lokale aannemers. De bereikbaarheid en snelheid van interventie is immers een belangrijk kosten- en kwaliteitselement. Dit gebeurt uiteraard steeds met respect voor de wetgeving overheidsopdrachten.

Bijna 20% van alle werken wordt de dag zelf uitgevoerd. Goed 52% gebeurt binnen de week en bijna 70% binnen de twee weken. De resterende werken hebben vooral te maken met de werkbonnen die we periodiek opmaken voor het groenonderhoud (planning op langere termijn) en werken waarvoor we moeilijk de juiste uitvoerder vinden of waar de aannemer niet of zeer laat reageert ondanks de garantieperiode.

AARD VAN DE INTERVENTIES



Uit de grafiek blijkt duidelijk dat de interventies voor technieken / fluida goed zijn voor 36% van alle tussenkomsten. Dat zijn interventies aan de centrale verwarming, het sanitair, leidingen en riolering. De vragen voor gevelsluiting zijn goed voor 16%. Het gaat dan om herstellingen aan ramen en deuren. Technieken / elektro vormen de volgende groep met 15%. De meeste van deze werken worden toevertrouwd aan een externe firma. Binnenafwerking (binnendeuren, vloeren, bepleistering) is goed voor 14% van alle meldingen.
Voor dakwerken is er in vergelijking met het jaar voordien een beperkte toename. Hier zijn vaak de weersomstandigheden (storm) een bepalende factor.

In totaal werden bij 700 verschillende huurders een herstelling of werken uitgevoerd. Dit betekent dat we bij bijna 70% van al onze huurders zijn langs geweest. Op die manier blijven we een goed zicht houden op de toestand in een groot deel van ons patrimonium.

ONDERHOUDS- EN RAAMCONTRACTEN

Het poetsen van gemeenschappelijke delen in de appartementsgebouwen gebeurt bijna volledig door een externe firma. In 2018 werd deze opdracht opnieuw aanbesteed. De werken werden toevertrouwd aan de firma Group Cleaning Services. Tijdens de evaluatie na twee maanden regende het klachten van ontevreden huurders. Zowel over de kwaliteit van het geleverde werk als over klantvriendelijkheid van de medewerkers waren er veel opmerkingen. De firma beloofde nieuwe medewerkers aan te stellen en meer in te zetten op de opvolging van de uitgevoerde poetstaken. Scherpere prijzen staan helaas niet garant voor beter werk.

Jaarlijks laten we de septische putten van de appartementsgebouwen ruimen. Deze opdracht werd via een onderhandelingsprocedure zonder bekendmaking toegewezen aan de firma Roefs uit Arendonk. Deze periodieke ruiming voorkomt heel wat tussentijdse interventies voor verstoppingen of andere problemen met de riolering. Deze opdracht loopt nog tot medio 2020.

Onderhoud en nazicht van de centrale verwarming werd opnieuw aanbesteed. De opdrachten voor het onderhoud van de collectieve verwarmingsinstallaties werden allemaal toegewezen aan de firma Abati. Voor het onderhoud, nazicht en de depannage individuele installaties kwamen we terecht bij de firma Cofely. Het gaat om een contracten met een looptijd van twee jaar met de mogelijkheid om nog eens met twee jaar te verlengen. Na een haperende start, de communicatie van Cofely met onze huurders was niet steeds even correct, loopt deze onderhoudscontracten momenteel naar wens.

Ook voor het jaarlijks nazicht van de brandblusapparaten en brandslangen hebben we via een onderhandelingsprocedure zonder bekendmaking gezocht naar de meest voordelige prijs. De firma B&S uit Edegem neemt deze taak op zich. Ook hier zijn de kosten voor de vennootschap aanzienlijk gedaald. Deze opdracht moet in de loop van 2019 opnieuw worden aanbesteed.

In 2015 hebben we op initiatief van collega's uit Antwerpen (De Ideale Woning) en Gent (Woningent) de verzekeringen (brand, voertuigen, burgerlijke aansprakelijkheid, arbeidsongevallen) aanbesteed. Dit heeft voor alle deelnemende besturen geleid tot meer dan een halvering van de prijs. Momenteel wordt een nieuwe gemeenschappelijke aanbesteding voorbereid. We zullen uiteraard opnieuw mee instappen.

Een vergelijkbare actie voor elektriciteit en aardgas werd opgezet door de collega's van Woonhaven en de Ideale Woning. Hier zijn we terecht gekomen bij het Vlaams Energiebedrijf, een extern verzelfstandigd agentschap van de Vlaamse overheid dat namens (semi-) openbare besturen een permanente marktverkenning doet voor de beste prijs. Vooral voor gas betekent dit een fikse besparing. Dit voordeel komt volledig ten goede van de huurders. En aangezien we steeds meer opteren voor collectieve en dus zuinige verwarmingsinstallaties op aardgas, zorgen we op deze manier voor een erg belangrijke besparing voor de huurder. Aangezien het VEB voor haar deelnemende besturen optreedt als aanbestedende overheid, is een bijkomende aanbesteding niet langer aan de orde.

Onze vennootschap nam het voortouw in een gezamenlijke open offertevraag voor het onderhoud van de liften. Samen met de collega's uit Beveren, Bornem, Heist-op-den-Berg, Herentals, Mechelen, Sint Niklaas, Vilvoorde, Westerlo en Willebroek konden we het onderhoud van 168 liften aanbesteden. Dit zorgde bij de meeste deelnemers voor een besparing van +-35%. Dit wordt integraal doorgerekend aan de huurder. Deze overeenkomst werd ondanks opmerkingen van bepaalde besturen, toch verlengd tot eind 2020. Er is voldoende overleg om de problemen gezamenlijk aan te pakken.

Intussen werken we ook voor andere aspecten met raamcontracten. De veiligheidscoördinatie, EPB- en ventilatieverslaggeving werden na een aanbestedingsprocedure toegewezen aan Xenadvies bvba uit Wuustwezel. De asbest- en sloopinventarissen worden de volgende jaren toevertrouwd aan BE-Consult uit Geel. Voor de opmaak van kleinere aanbestedingsdossiers in het kader van renovatiewerken rekenen we op het architectenbureau AR2 uit Lier. Deze raamcontracten lopen voor de periode 2018 – 2022. Het grote voordeel is dat we niet steeds op zoek moeten naar de juiste dienstverlener en niet telkens een prijsvraag moeten organiseren.

KERNCIJFERS

Sinds 2014 verzamelt iedere medewerker maandelijks een aantal kerncijfers. Ongeveer ieder kwartaal worden deze gepresenteerd aan de Raad van Bestuur. Ze laten toe om ontwikkelingen op diverse terreinen van de werking kort op te volgen. Jaarlijks worden deze cijfers ook uitgebreid. Dit jaar werd het aantal vragen naar huurprijsherzieningen geregistreerd. Iedere herziening gaat gepaard met heel wat communicatie over en weer en administratieve verwerking. We willen zo een zicht krijgen op de werklast die dit deel van de werking met zich meebrengt.

Hieronder presenteren we een samenvatting. In tegenstelling tot voorgaande jaren presenteren we alleen nog de gemiddelden of totalen op jaarbasis. Waar de cijfers verwijzen naar een gemiddelde of totaal per maand staat dit telkens vermeld.

De meeste aspecten kwamen reeds aan bod in dit verslag. Vooral de toegenomen huurachterstal is zorgwekkend (zie hoger).

	gem. 2014	gem. 2015	gem. 2016	gem. 2017	gem. 2018
Patrimonium		1 024	1 001	1 012	1 041
in eigendom		960	937	948	977
in beheer OCMW Lier		50	50	50	50
in beheer OCMW Ranst		14	14	14	14
Achterstal zittende huurders					
huur en huurlasten	€ 20 897	€ 23 371	€ 37 067	€ 68 678	€ 96 706
aantal dossiers	67	72	90	162	175
garages	€ 1 051	€ 1 074	€ 2 079	€ 7 096	€ 6 888
aantal dossiers	19	16	23	48	42
Achterstal vertrokken huurders					
huur en huurlasten	€ 16 906	€ 15 027	€ 21 837	€ 24 184	€ 26 160
aantal dossiers	17	15	25	26	33
Openstaande facturen herstellingen					
	€ 15 964	€ 13 910	€ 17 401	€ 20 817	€ 27 042
Leegstand (aantallen) einde maand					
	39	58	30	17	22
in afwachting nieuwbouw / renov.	35	55	24	11	10
huurderswisseling	4	3	5	5	11
andere	0	0	1	1	1
bezettingsgraad		94%	97%	98%	98%
Herstellingen eigen medewerkers					
werkbons	114	133	141	133	143
uitgevoerd	59	126	139	130	140
Herstellingen derden					
werkbons	32	25	15	16	22
uitgevoerd	4	17	17	14	19
openstaand	29				

	gem. 2014	gem. 2015	gem. 2016	gem. 2017	gem. 2018
Verhuringen					
maandelijks	16	6	7	7	8
mutaties	34%	27%	22%	20%	33%
chronologisch	66%	48%	70%	73%	61%
prioriteit	1%	8%	1%	1%	0%
in beheer (OCMW Lier / Ranst)		17%	7%	6%	6%
Kandidaat-huurders (nieuw)					
maandelijkse inschrijvingen	25	29	34	36	37
nieuw (Lier)	80%	71%	73%	67%	68%
nieuw (buiten Lier)	20%	29%	26%	25%	27%
nieuw (Ranst)				8%	5%
geschrapt	14	29	11	34	13
Toewijzingen					
maandelijks	13	6	7	7	8
uitgenodigd voor verhuring	26	16	21	21	34
opgedaagd	91%	91%	94%	93%	83%
geweigerd	57%	61%	58%	68%	116%
niet opgedaagd	7%	8%	6%	7%	17%
Opzeg huurovereenkomst - einde					
maandelijks	7	4	5	5	6
*1 maand opzeg**	24%	28%	45%	31%	32%
mutaties	56%	38%	31%	31%	44%
3 maanden opzeg	14%	32%	19%	33%	22%
opzeg door LMH	0%	2%	0%	4%	0%
uithuiszetting	1%	0%	3%	0%	1%
aankoop	3%	0%	2%	0%	0%
andere	1%	0%	0%	0%	0%
Sociale dienst					
Huisbezoeken (maandelijks)			6	5	25
Bijwoning			4%	2%	2%
Leefbaarheid			9%	29%	35%
Huurachterstal			12%	7%	1%
Nieuwe huurder			18%	5%	11%
Woonbegeleiding			17%	2%	0%
Onderhoud			27%	49%	43%
Diverse			13%	5%	8%
Contacten kantoor (maandelijks)			11	2	3
Bijwoning			7%	16%	21%
Leefbaarheid			20%	24%	58%
Huurachterstal			24%	32%	3%
Huurberekening			9%	20%	0%
Nieuwe huurders			23%	0%	0%
Diverse			15%	8%	18%

	gem. 2014	gem. 2015	gem. 2016	gem. 2017	gem. 2018
Bijwoningen					
Aanvragen (jaarlijks)			21	22	42
toegestaan			95%	95%	90%
partner			38%	41%	40%
broer / zus			0%	14%	0%
ouder(s)			5%	0%	0%
dochter / zoon			29%	36%	31%
kleindochter / kleinzoon			5%	5%	7%
nicht / neef			10%	0%	2%
kennis			10%	0%	19%
Huurprijsherzieningen					
aanvragen per maand					14
pensioen					23%
extra persoon met ink					13%
persoon minder met ink					13%
1/20st minder inkomen					51%
toegestaan					80%
pensioen					90%
extra persoon met ink					95%
persoon minder met ink					100%
1/20st minder inkomen					66%

* Van toepassing bij overlijden of verhuis naar een rust- en verzorgingstehuis.

BOUWPROJECTEN

Nieuwbouw in uitvoering

BOGERSE VELDEN – OOST 2DE FASE: 33 HUURAPPARTEMENTEN EN 27 KOOPWONINGEN

Het project Bogerse velden hebben we opgesplitst in twee bouwdossiers. Beide aanbestedingen werden finaal gegund aan één en dezelfde aannemer m.n. de firma Artem uit Dessel.

De bouw van de appartementen startte op 8 mei 2017, de woningen op 2 oktober 2017. De bouw van de appartementen startte voorspoedig, maar liep om allerlei redenen (o.a. wisseling van medewerkers op meerdere posities) toch vertraging op. De voorziene uitvoeringstermijn eindigde in principe op 19 november 2018. Wellicht zal de voorlopige oplevering pas zes maanden later plaatsvinden.

De bouw van de 27 koopwoningen liep vertraging op omwille van fouten in de opmeting van de eerste reeks woningen. De funderingswerken moesten gecorrigeerd worden om binnen de voorziene bouwplannen te blijven. Verder bouwen op de oorspronkelijke fundering zou geleid hebben tot grotere woningen enerzijds en een afwijking van de bouwvergunning anderzijds. De aannemer was niet bereid die extra kosten voor zijn rekening te nemen. Een maand na de appartementen hopen we de woningen op te leveren. Het kandidateregister voor de koopwoningen telt ongeveer 100 geïnteresseerden.

Ontwerper	META architectuurbureau (Antwerpen)
Studiebureau	Technum (Gent)
Aannemer	Artem NV
Fase 1	33 huurappartementen
Financiering	FS3
Bestelbedrag	€ 4.872.611,22
Startdatum	8/5/2017
Uitvoeringstermijn	580 kalenderdagen
Fase	technieken - afwerking
Voorlopige oplevering	vermoedelijk mei 2019

Fase 2	27 koopwoningen
Financiering	eigen middelen – marktconforme lening
Bestelbedrag	€ 4.013.289,30
Startdatum	2/10/2017
Uitvoeringstermijn	480 kalenderdagen
Fase	technieken
Voorlopige oplevering	vermoedelijk juni 2019

RIVIERSTRAAT – 2DE FASE: 42 APPARTEMENTEN

Eind 2018 konden we eindelijk starten met de bouw van de 42 appartementen in de Rivierstraat. De nieuwe straat zal straks de Amerstraat heten. Amer verwijst naar de aanlegkade die historisch op de site zou gesitueerd zijn.
De nabijheid van de Nete zorgde voor een moeizame start van de grond- en funderingswerken. De hoge grondwaterstand was de oorzaak van heel wat geploeter voor mens en machine.
De 42 appartementen zijn verdeeld over vier gebouwen: twee met 12 appartementen en twee met 9 appartementen. Het gaat telkens om wooneenheden met twee of drie slaapkamers: 30 appartementen met twee slaapkamers en 12 appartementen met drie slaapkamers. De bouwwerken zullen na een periode van ongeveer één jaar tijdelijk onderbroken worden voor de aanleg van de nutsleidingen en de “koffer” van de nieuwe straat.

Ontwerper	AR2 (Lier), RE-ST architecten (Antwerpen) en Architects Unplugged
Studiebureau	Chris Ebinger (Borgerhout)
Aannemer	Hooyberghs ASBT (Geel)
Financiering	FS3
Bestelbedrag	€ 6.451.813,31
Startdatum	5/11/2018
Uitvoeringstermijn	582 kalenderdagen
Fase	grondwerken
Voorlopige oplevering	vermoedelijk juni 2020

Renovatie en onderhoudswerken in uitvoering

Blokstraat 1: vernieuwen verdeelborden (Elektriciteit)

De elektriciteitsinstallatie in de 36 appartementen van de Blokstraat 1 dateert van 1987 en diende dus opnieuw gekeurd te worden. Om de noodzakelijke werken te kunnen inschatten, hebben we bij wijze van proef één appartement laten keuren. Zo werd duidelijk welke aanpassingen noodzakelijk waren. Dit hebben we dan vertaald naar alle appartementen om een sluitend bestek op te maken. De werken worden afgerond begin 2019.

Financiering	FS3
Bestelbedrag	€ 22.225
Aannemer	Elektriciteitswerken Erik De Vocht (Lier)
Startdatum	7/11/2018
Uitvoeringstermijn	90 kalenderdagen
Fase	afronding

Blokstraat 1: modernisering van de liften

Net als de elektriciteitsinstallatie dateren de liften van 1987 en was een modernisering dringend aan de orde. Dit betekende aanpassingen aan de nieuwe wettelijke bepalingen: vernieuwen van de elektrische installatie van de lift, plaatsing van noodstopknoppen en stopcontact in de schachtput en inspectiesturing op het kooidak, vervanging van de drukknoppen op de bordessen en in de liften. De werken startten eind 2018 en zullen in 2019 worden afgerond.

Financiering	FS3
Bestelbedrag	€ 31.500
Aannemer	Otis liften
Startdatum	15/12/2018
Uitvoeringstermijn	30 kalenderdagen
Fase	afronding

Nieuwbouw in ontwerp

AANBESTEDINGSPERIKELEN IN MEERDERE DOSSIERS

In meerdere dossiers kampen we met aanbestedingsperikelen. Onze aandacht voor o.a. architecturale kwaliteit leverde de voorbije jaren geen noemenswaardige budgettaire problemen op. Sinds eind 2017 stijgen de aannemingsprijzen spectaculair. Zodanig dat onze plannen die ontworpen werden in een periode van laagconjunctuur plots niet langer financieel haalbaar zijn. Om die reden hebben we de aanbestedingsprocedure in meerdere dossiers moeten stopzetten. Ons budget wordt immers bepaald door het financieringsplafond zoals voorzien in het financieringsbesluit. Binnen dat plafond kunnen we rekenen op gesubsidieerde leningen. Alles boven dat plafond moet gefinancierd worden met of eigen middelen of een marktconforme lening. Zelfs met de lage intresten is een dergelijke lening te duur in verhouding tot de huurinkomsten waarop we kunnen rekenen.
Het gaat om volgende aanbestedingen waar het budget spectaculair werd overschreden:

- Donk: vervangingsbouw voor 40 appartementen
  Offertes met een budgetoverschrijding van 23 tot 47%
- Ranst – Speltlaan: nieuwbouw met 14 woningen en 12 appartementen
  Offertes met een budgetoverschrijding van 15 tot 37%
- Pannenhuisstraat: nieuwbouw met 12 appartementen
  Offertes met een budgetoverschrijding van 10 tot 12%

Donk: 40 appartementen

Pannenhuisstraat: 12 appartementen

Speltlaan: 12 appartementen en 14 woningen

Bij dergelijke budgetoverschrijding hanteren we steeds dezelfde werkwijze. In eerste instantie gaan we met de architect en de studiebureaus technieken en stabiliteit op zoek naar besparingen. Die eerste

besparingsvoorstellen leggen we vervolgens voor aan de inschrijvers. Zij kunnen aangeven of het gaat om realistische besparingen en waar er eventueel nog andere besparingen mogelijk zijn.

Vervolgens maken de architect en de studiebureaus een aangepast aanbestedingsdossier op. Begin 2019 zullen de inschrijvers en eventueel nog enkele andere bouwbedrijven worden uitgenodigd om deel te nemen aan de volgende fase m.n. een onderhandelingsprocedure zonder bekendmaken. We rekenen erop dat dit voor al deze dossiers kan leiden tot een gunning en de start van de bouwwerken.

Begin 2019 werd het project Donk binnen budget gegund aan de firma Dhulst uit Lier.

In de Speltlaan werden de bomen reeds gerooid en is het archeologisch vooronderzoek achter de rug. Er werd geen vervolgonderzoek opgelegd en het terrein werd m.a.w. vrijgegeven.

WITHOF - SANDER DE VOSSTRAAT 18: 26 WOONEENHEDEN

Het verzet tegen de bouwvergunning voor 26 woon-eenheden in de Sander de Vosstraat 18 en meer be-paald de juridische procedures ertegen zijn helaas nog steeds niet beslecht.
Er zijn intussen twee bouwvergunningen: één van 13 juni 2016 en één van 11 december 2017. In de laatste vergunning werd de opmerking over de extra brandtrap verwerkt.
Tegen de beslissing van de Raad voor Vergunningbe-twistingen in de eerste procedure werd cassatiebe-roep aangetekend bij de Raad van Stat. De grief betreft en mogelijk onvoldoende motivering van de Raad voor Vergunningbetwistingen inzake de toevoeging van de extra brandtrap lopende het dossier. We verwachten de uitspraak in de eerste helft van 2019. De tweede procedure is gericht tegen de laatste bouwvergunning en ligt voor bij de Raad voor Vergunningbetwistingen. In de logica der dingen mogen we hier verwachten dat deze Raad geen andere uitspraak zal doen dan in het eerste dossier. Al blijft het natuurlijk altijd wachten op de officiële uitspraak. We hopen er sterk op dat de debatten gesloten worden in 2019 en dat we kunnen starten met de bouwwerken.
In 2019 zal het archeologisch onderzoek van het volledige terrein zeker plaatsvinden. Nadien kan het terrein worden vrijgegeven en kunnen de bouwwerken in principe starten.

Ontwerper	ar.2 architecten (Lier)
Studiebureau stabiliteit	Studie 10 (Lier)
Studiebureau technieken	Vitech (Mechelen)
Financiering	FS3
Raming	€ 4.296.765
Fase	bouwvergunning – beroepsprocedure.

Renovatie en onderhoudswerken in ontwerp

DONK EN MECHELPOORT BUITEN DE RING: DOSSIERS IN VOORBEREIDING

De renovaties van de woningen in de wijken Donk (Azalea-, Gladiolen-, Mimosa-, Rozen-, Tulpenlaan en Klaprozenweg) en Mechelpoort buiten de ring (Invalidenlaan, Legerlaan, Ringenhofweg, Verzetslaan, Vuurkruisenlaan) gebeurden in clusters van een aantal woningen en op basis van een aanbestedingsprocedure met herhalingsopdracht. Herhaling is echter budgettair en in tijd beperkt (tot drie jaar na de gunning van de eerste reeks). De termijn van de eerste reeks woningen is inmiddels verstreken. Bovendien moesten ook de bestekken worden aangepast. Er gelden immers nieuwe normen en uit ervaring leerden we ook dat bepaalde werken best meteen mee worden voorzien. In de nieuwe dossiers wordt vervanging van de binnendeuren, vernieuwde aanleg van de buitenverharding (voor en achterzijde), herstelling van de gevelplinten, vernieuwing van het volledige pleisterwerk meteen mee opgenomen in het bestek.
Om dit allemaal in goede banen te leiden hebben we in 2018 een prijsvraag voor de aanstelling van een ontwerper uitgeschreven. Architectenbureau AR2 uit Lier haalde de opdracht binnen. Beide renovatiedossiers zijn nu in voorbereiding en worden midden 2019 aanbesteed. Eerst moeten we nog de administratieve procedure voor goedkeuring en financiering doorlopen.

Type woning wijk Donk

Type woning wijk Mechelpoort buiten de ring

Deze renovaties gebeuren in clusters nadat de huurders de woning hebben verlaten. In de vorige periode ging het telkens om kleinere groepen (3 tot 80 woningen). Momenteel komen er in beide wijken een tiental woningen leeg. Daarmee kunnen we starten met iets grotere volumes. Dit biedt ook de mogelijkheid om in de herhaling van de opdracht grotere volumes op te nemen.

Vernieuwen van ramen en plaatsen van dakisolatie gebeuren of gebeurden in aparte dossiers. Met deze renovaties wordt de volledige binnenzijde van de woning vernieuwd en waar nodig de buitenzijde hersteld of opnieuw aangelegd.

MECHELPOORT BUITEN DE RING: VERNIEUWEN RAMEN

De ramen van de woningen in deze wijk zijn reeds voorzien van dubbel glas, helaas van het eerste generatie dubbelglas, dus zonder de thermisch onderbroken raamprofielen. Om die reden hebben we beslist hier toch nieuwe ramen te voorzien. Het dossier liep vertraging op na een personeelswissel voor

de functie hoofd technische dienst. Danny Mariën diende zich in te werken in de lopende bouwdossiers en de voorbereiding van de renovatiedossiers. In de loop van 2019 worden deze werken aanbesteed. De werken worden geraamd op € 405.000,00

MECHELPOORT (SCHILDERSWIJK): VERNIEUWEN VAN KEUKENS EN BADKAMERS

Ook dit dossier wacht al langer op verdere stappen. Vanuit de wetenschap dat dergelijke verbouwing in 190 bewoonde panden heel wat emoties zal teweegbrengen, zijn we op zoek naar een haalbare aanpak waarbij de bewoners een minimum aan hinder en de eigen medewerkers een minimum aan klachten moeten verwerken. In het licht van de lopende audit en de zoektocht naar een ideale bedrijfsstructuur (zie hoger bij personeelsbeleid) was het aangewezen dit even uit te stellen. Wellicht zullen we dit veel omvattende dossier opsplitsen in een aantal fasen of loten zodat het geheel behapbaar blijft.
Deze werken worden geraamd op +/- €2.000.000,00.

CV-KETELS – SYSTEMATISCHE VERVANGING

Voor de Cv-ketels rekenen we op een levensduur van 15 jaar. Dit betekent dat we vanaf nu jaarlijks de vervanging van de iets oudere ketels inplannen.
In 2019 zullen 25 stuks vervangen worden. De volgende jaren zal het steeds gaan om 25 tot 50 Cv-ketels tot in 2026. Dan zullen de Cv-ketels in de Mechelpoort (Schilderswijk) opnieuw aan de beurt zijn. Daar gaat het om bijna 200 installaties.

DRIE LOSSE WONINGEN

Het voorbije jaar zijn drie woningen vrijgekomen die in het verleden nog niet werden gerenoveerd. Het gaat om de woningen in de Sterrenstraat 19, Pannenhuisstraat 168 en Hemelplein 7. Voor een grondige renovatie is een uitgebreid dossier noodzakelijk. In 2018 sloten we een raamcontract met een ontwerpbureau om dergelijke dossiers voor te bereiden. Deze dossiers zijn in opmaak. Vervolgens moet de procedure voor programmatie en financiering bij de VMSW doorlopen worden.
Dit is een omslachtige aanpak voor slechts enkele woningen. Het bewijst dat we renovaties best in iets grotere aantallen aanpakken en enkele overblijvende woningen meteen mee opnemen. Ook wanneer dit betekent dat de huurders dan verplicht moeten verhuizen.

Aankoop van woningen en gronden

De Lierse Maatschappij voor de Huisvesting voert haast permanent besprekingen voor de aankoop van gronden en panden. De nood aan bijkomende sociale woningen eindigt immers niet met de realisatie van de projecten op de eigen grondreserve. Intussen blijft het werkingsgebied niet langer beperkt tot Lier. Na de mandaatovereekomst voor het beheer van de eerste sociale woningen in de Dorpstraat in Emblem, willen we ook zelf projecten realiseren in Ranst. Deze uitbreiding kadert in de doelstelling om ons als sociale huisvestingsmaatschappij te verbreden.

Millegemveld in Ranst

Igean, een intercommunale voor streekontwikkeling waarbij ook de gemeente Ranst is aangesloten, is eigenaar van een groot perceel in woonuitbreidingsgebied vlak bij de historische kerk van Millegem. De totale site heeft een oppervlakte van 4 hectare. De helft daarvan wil de gemeente voorbehouden voor de realisatie van sociale woningen. Aangezien er al heel wat commotie leeft bij de omwonenden over een mogelijke ontwikkeling, willen we vooraf een duidelijk beeld hebben van de noden, behoeften en stedenbouwkundige mogelijkheden. Op vraag van Ruimte Vlaanderen zou een dichtheid van 26 woningen per hectare bespreekbaar zijn.
In 2017 stelde de VMSW na overleg met onszelf, de gemeente en Igean een studiebureau aan met als opdracht de opmaak van een stedenbouwkundige studie. Alle partijen maakten deel uit van de jury voor de aanstelling van het studiebureau. De keuze viel eensgezind op het bureau 'Blauwdruk' uit Antwerpen. De eerste bespreking van het ontwerp begin 2018 was positief, maar in het kader van de nakende gemeenteraadsverkiezingen lagen de plannen voor een ontwikkeling erg gevoelig. De beslissing over verdere stappen wordt overgelaten aan het nieuwe bestuur.

De gemeente Ranst moet nog heel wat inspanningen leveren om het Bindend Sociaal Objectief te realiseren. Naast alle concrete plannen en de panden die het sociaal verhuurkantoor de Woonkans in beheer heeft, moeten nog 70 wooneenheden gerealiseerd worden. Dit kan dus (voor een gedeelte) in Millegemveld.

Gronden Vitare

Vitare een sociale huisvestingsmaatschappij actief in heel Vlaanderen, is inmiddels in vereffening. Deze huisvesgtingsmaatschappij beschikte over ongeveer 9 hectare woonuitbreidingsgebied in de gemeente Ranst (deelgemeente Emblem). De VMSW als grootste schuldeiser is op zoek naar geïnteresseerde kopers.
De gronden in kwestie liggen in de driehoek Ring van Lier en de Ranstsesteenweg. Ze liggen met andere woorden uitstekend voor een mogelijke uitbreiding van ons aanbod in Ranst. De gemeente Ranst zal zich moeten uitspreken over de ontwikkeling van woonuitbreidingsgebieden . In de gegeven omstandigheden kan dit of in Millegemveld of op de voormalige gronden van Vitare of in een combinatie op beide sites.
Ook de sociale koopmaatschappij ARRO heeft interesse om mee te ontwikkelen op de gronden van Vitare. Meteen een kans om een gemengd aanbod koop- en huurwoningen te realiseren. Alles hangt af van de koopprijs van deze gronden en van de bereidheid / interesse van het lokaal bestuur om hier te ontwikkelen.

RIVIERSTRAAT - BOTERTON

De bouwwerkzaamheden van Bouwbedrijf DCA in het project de Boterton (Rivierstraat) zijn inmiddels flink opgeschoten. Het blijft nog steeds de bedoeling om één van de gebouwen met 14 appartementen te verwerven in het kader van de aankoop goede woningen. Wellicht kunnen we medio 2019 de onderhandelingen over de mogelijke aankoop afronden.

KOZAK

Op vraag van het OCMW van Lier dat eigenaar is van 16 verouderde woningen voor senioren, heeft onze vennootschap een volumestudie besteld. Op die manier moesten we een zicht krijgen op de mogelijkheden van het terrein. Aanvankelijk was ook gevraagd om op de site een sociaal restaurant – sociale kruidenier te voorzien. Het OCMW besliste nadien zelf dat deze site geen goede piste was voor de realisatie van een sociaal restaurant. Vooral de ontsluiting aan de Pannenhuisstraat en de extra densiteit lagen moeilijk.
Op het terrein kunnen een dertigtal appartementen gegroepeerd worden ingevuld. Door ze te groeperen zal de voetafdruk kleiner worden dan met de huidige 16 woningen. Er verdwijnt immers een deel van de weg en de appartementen worden gestapeld in plaats van gespreid over de site. Om het programma te verlichten en het volume te beperken, opteerde de vennootschap ervoor om hier vooral kleinere appartementen met één slaapkamer te realiseren.

Eind 2018 bleek een projectontwikkelaar geïnteresseerd om de invulling in het kader van een CBO-procedure[6] op zich te nemen. Daarvoor was in eerste plaats de toestemming van de grondeigenaar i.c. het OCMW van Lier vereist. De beslissing van het OCMW veroorzaakte heel wat commotie in de buurt. Begin 2019 wordt er een buurtvergadering gepland om meer duiding te geven over de actuele stand van zaken en de mogelijke plannen.

In een dergelijke CBO-procedure neemt de ontwikkelaar alle taken op zich gaande van planopmaak, bouwvergunning tot en met uitvoering van de werken. De sociale huisvestingsmaatschappij geeft vooraf goedkeuring aan de plannen en het bestek. Vervolgens worden de gronden bij de start van de werken rechtstreeks aangekocht van de grondeigenaar. De ontwikkelaar wordt maandelijks betaald op basis van de goedgekeurde vorderingsstaat. Uiteraard zal een medewerker van de vennootschap de werkzaamheden op de voet volgen.

Voor het echter zover is, zal er met alle betrokkenen nog heel wat overleg zijn en zullen de plannen besproken en verfijnd worden.

[6] Constructieve Benadering Overheidsopdrachten: gunningsprocedure opgezet door de VMSW waarbij ontwikkelaars sociale woonprojecten kunnen indienen op gronden die nog geen eigendom zijn van een sociale huisvestingsmaatschappij.

BALANS EN RESULTATENREKENING 31 DECEMBER 2018

Het balanstotaal bedraagt 91.337.013,96€ en is de laatste vier boekjaren gestegen met meer dan € 17 miljoen. Het voorbije jaar alleen is het balanstotaal met meer dan 5,8 miljoen € tegenover vorig boekjaar toegenomen.

Activa

VASTE ACTIVA

Bij de vaste activa zien we vooral een stijging van gebouwen.

III. Materiële vaste activa

A. Terreinen en gebouwen		**77.066.135,55**
Onbebouwde gronden		
Ligging	Boekwaarde	
Bogaertsvelden B11	224.022,71	
Rivierstraat (fase 2)	336.112,27	
Maanstraat (achtergrond)	28.310,79	
Bogaertsvelden B12 (Pannenhuisstraat)	407.509,17	
Ranst “Schaepsvonder-Speltlaan”	14.841,12	
		1.010.896,06
Bebouwde gronden		
Ligging	Boekwaarde	
Bogaertsvelden B9 woningen (28)	168.916,72	
Bogaertsvelden B9 appartementen (30)	79.235,60	
Bogaertsvelden B9 garages (80)	42.830,05	
Bogaertsvelden B10 (43w.)	41.394,59	
Nazarethrefuge 1	143.661,26	
Coypoort appartementen (25)	179.651,85	
Coypoort kantoor Abtsherbergstraat 10 B19	62.430,33	
Coypoort ADL-centrum	10.273,35	
Woudstraat 1 (4 app.)	112.001,71	
Kantstraat 1 (4 app.)	143.949,87	
Huibrechtsstraat 34 (4 app.)	116.093,68	
Pannenhuisstraat 124	96.088,30	
Sander De Vosstraat 18 (‘t Withof)	650.000,00	
Lispersteenweg 1-11 (Belgrado 18 app.)	300.644,61	
Transvaalstraat 46/48/50 (58 app.)	2.828.020,00	
Rivierstraat fase 1 (12 app.)	251.508,47	
Florent Van Cauwenberghstraat (19 app.)	551.546,26	
Frans Boogaertslaan 11w/2 app.)	876.717,52	
Handbogenhof (Kanunnik Davidlaan) (35 app.)	1.200.000,00	
		7.854.964,17

Gebouwen Ligging	aanschafw.	afschr.	Boekwaarde	
Gebouwen voor 1997	37.477.351,55	14.097.487,55	23.379.864,00	
Gebouwen na 1997	46.082.045,13	8.281.431,28	37.800.613,85	
Garages+ staanplaatsen	4.870.217,37	1.179.819,92	3.690.397,45	
Coypoort kantoor	577.308,73	235.997,78	341.310,95	
Commerciële gebouwen	605.817,65	108.706,53	497.111,12	
Centrale verwarming	3.822.413,63	1.924.376.44	1.898.037,19	
Liften	521.628,09	124.168,87	397.459,22	
Woninguitrustingen	224.526,54	88.531,19	135.995,35	
ADL Centrum	83.727,35	24.241,16	59.486,19	
	94.265.036,04	*26.064.760,72*		*68.200.275,32*

Tot en met het boekjaar 1996 werden gronden gezamenlijk opgenomen met de gebouwen. De afschrijvingen werden geboekt tot 1/6de van de totale kostprijs, gespreid over 66 jaar.
Vanaf het boekjaar 1997 werden gronden en gebouwen afzonderlijk opgenomen omdat gronden conform de boekhoudwetgeving niet afgeschreven kunnen worden. De aanschafwaarde van de nieuwbouw wordt sindsdien afgeschreven aan een afschrijvingspercentage van 2 % per jaar, m.a.w. over een periode van 50 jaar. Renovaties aan gebouwen worden afgeschreven over een periode van 33 jaar. Vanaf het boekjaar 2009 wordt ook nieuwbouw afgeschreven op 33 jaar.

De totale boekwaarde van de gronden en de gebouwen bedraagt respectievelijk 8.865.860,23 € en 68.200.275,32 €.

De vennootschap heeft in de loop van dit boekjaar een perceel grond aangrenzend aan de watertoren voor het project “Speltlaan Ranst” aangekocht voor een totaalbedrag van 14.941,12€ € (254m²).

De aanschafwaarde van gebouwen is met 5.685.552,56 € toegenomen, waarvan 5.612.634,54 € overgeboekt vanuit de vaste activa in aanbouw en 72.918,02 € vanuit investeringen. In de loop van het boekjaar werd het project Handbogenhof opgeleverd voor een totale waarde van 5.268.487,47 €. Dit project bestaat uit 35 appartementen en 20 autostaanplaatsen.

Daarnaast is de aanschafwaarde van gebouwen met 81.243,59 € verminderd wegens voornamelijk buiten gebruik stelling door verkoop en renovatie M2 3 woningen. Door de verkoop d.d. 29/10/2018 van het pand David Tenierslaan 119 (M4) werd er voor 65.499,66 € buitengebruik gesteld.
Op balansdatum telde de vennootschap 999 woonentiteiten, waarvan 420 appartementen of 42.04% van het totale huidige woningbestand.

B. Installaties, machines en uitrusting **3.013,66**

omschrijving	aanschafw.	afschr.	Boekwaarde
Bouwplaatsmateriaal	19.991,69	17.489,83	2.501,86
Machines	7.586,00	7.074,20	511,80
Uitrusting	831,06	831,06	0,00

In 2018 werd voor 549,00 € bouwplaatsmateriaal aangeschaft, bestaande uit een decoupeerzaag.

C. Meubilair en rollend materieel **23.255,26**

omschrijving	aanschafw.	afschr.	Boekwaarde

Informaticamaterieel	57.922,00	41.915,53	16.006,47
Kantoormaterieel	6.276,34	5.414,01	862,33
Meubilair	76.086,14	69.778,69	6.307,45
Rollend materieel	45.394,58	45.315,57	79,01
Ander materieel	447,90	447,90	0,00

In 2018 werd 1 pc voor een bedrag 887,05€ aangekocht. Er werd voor 2.317,15€ kantoormateriaal geïnvesteerd bestaande uit 5 bureaustoelen. Het bestaand rollend materieel is bijna volledig afgeschreven.

E. Andere materiële vaste activa **268.111,86**

omschrijving	aanschafw.	afschr.	Boekwaarde
Onroerende goederen in erfpacht	300.000,00	31.888,14	268.111,86

Op 31 augustus 2011 heeft de vennootschap een erfpachtcontract voor 69 jaar afgesloten met de Provincie Antwerpen voor het project 'Gendarmerie'. De totale oppervlakte van deze site bedraagt 1.887 m². De gebouwen van het voormalig politiekantoor werden afgebroken, de gebouwen van de voormalige Rijkswacht en het koetshuis werden gerenoveerd. De aanschafwaarde wordt afgeschreven volgens de duur van de erfpacht.

F. Activa in aanbouw en vooruitbetalingen **5.888.690,23**

Gebouwen in aanbouw

Ligging	Boekwaarde	
Sander De Vosstraat 18 "'t Withof" (26 app.)	209.150,29	
Donk (40 app.)	293.824,20	
B11 "Bogaertsvelden" fase 2 (33 app.)	4.644.694,01	
Rivierstraat fase 2 (42 app)	443.010,65	
Pannenhuisstraat "B12" (12 app.)	109.672,27	
Speltlaan (Ranst) (14 w+ 12 app.)	162.928,81	
		5.863.280,23

Renovatiewerken van woningen

Ligging	Boekwaarde	
Renovatie keukens/badkamers M3/M4/M5 (191)	25.410,00	
		25.410,00

In deze rubriek worden materiële vaste activa opgenomen die niet bedrijfsklaar zijn. Deze worden definitief in de rubriek terreinen en gebouwen opgenomen op het moment van verhuring. Tot deze periode worden de materiële vaste activa niet afgeschreven.
Ondanks de ver gevorderde werken in het project B11 fase 2 voor 33 huurappartementen zien een daling in de vaste activa in aanbouw van bijna 265.000,00 € tegenover vorig boekjaar. Dit is vooral toe te schrijven aan het project "Handbogenhof" 35 huurappartementen dat per 01/09/2018 opgeleverd is.
In totaal werden er voor 5.612.634,54€ aan werken in aanbouw opgeleverd. Voor volgend boekjaar is de oplevering van de nieuwbouw B11 fase 2 33 huurappartementen voorzien.

IV. Financiële vaste activa

C.2 Vorderingen en borgtochten betaald in contanten **632.104,00**

	31/12/2018	31/12/2017
Diverse waarborgen	4,00	4,00
Borgtochten betaald in contanten	632.100,00	632.100,00

Voor de gronden van Millegemveld in Ranst hebben we een contract met een wederzijdse koop- en verkoopbelofte afgesloten. Hiervoor betaalden we een voorschot van 132.100,00 €. Deze overeenkomst onder opschortende voorwaarden eindigt op 01/09/2021.
Daarnaast is er een contract met een wederzijdse- en verkoopbelofte afgesloten voor de gronden aan de Speltlaan (6.449m² - Ranst). Hiervoor betaalden we een voorschot van 500.000 €. Deze overeenkomst onder opschortende voorwaarden eindigt op 18/05/2020. Deze betalingen werden opgenomen als borgtocht in contanten.

VLOTTENDE ACTIVA

In totaliteit zijn de vlottende activa toegenomen met ruim 2,7 miljoen €, hoofdzakelijk door de onroerende goederen bestemd voor de verkoop en de liquide middelen. De onroerende goederen bestemd voor de verkoop zijn bijna met 2,0 miljoen € toegenomen door werken in uitvoering van het project B11 fase2 (27 koopwoningen). Tevens zien we op balansdatum de liquide middelen met ruim 600.000,00 € toenemen.

VI. Voorraden en bestellingen in uitvoering

A.1 Grond- en hulpstoffen **10.113,23**

	31/12/2018	31/12/2017
Diverse materialen in magazijn	10.113,23	11.342,50

Het betreft materiaal dat in het magazijn is opgeslagen. Dit gaat over een relatief klein bedrag. Het is de bedoeling om binnen de vennootschap zo weinig mogelijk voorraad aan te houden.

A.5. Onroerende goederen bestemd voor verkoop **2.181.074,37**

	31/12/2018	31/12/2017
Bogaertsvelden B11 fase2	2.181.074,37	182.532,07

Deze posten omvatten alle aankopen van onroerende goederen bestemd voor verkoop. Op balansdatum van afgelopen jaar is alleen het bedrag opgenomen van het project B11 fase 2 goed voor 27 koopwoningen.

VII. Vorderingen op ten hoogste één jaar.

A. Handelsvorderingen **219.702,16**

	31/12/2018	31/12/2017
Huurvorderingen woningen	105.094,95	80.594,30
Huurvorderingen garages	5.923,55	8.076,07

Huurvorderingen vertrokken huurders	11.063,11	13.296,05
Vooruitbetalingen	4.350,00	1.243,44
Klanten	39.678,03	116.492,30
Dubieuze debiteuren	30.010,42	16.997,84
Geboekte waardeverminderingen (-)	-30.010,42	-16.997,84
	166.109,64	219.702,16

De openstaande huurvorderingen zijn met bijna 25.000,00€ toegenomen. Anderzijds zijn de diverse vorderingen afgenomen met ruim 75.000,00€.
Voor de huurvorderingen zijn er meer afbetalingsdossiers en grotere openstaande bedragen in vergelijking met vorig boekjaar. Eind 2018 en in 2019 zijn er veel dossiers ingeleid voor de vrederechter. Inmiddels hebben sommige huurders deze openstaande schuld afbetaald of volledig betaald.
De diverse vorderingen zijn t.o.v. vorig boekjaar gedaald hoofdzakelijk toe te schrijven aan de openstaande vordering t.b.v. 66.189,80€ per 31/12/2017 ten aanzien van de notaris van de koper van de koopwoningen B11 fase 1. Inmiddels is bedrag in de loop van 2018 reeds betaald en is de openstaande schuld van SK Lierse t.b.v. 8.000,00€ naar dubieuze debiteuren geboekt wegens faillissement. Verder staat er nog een saldo van 4.413,44€ open op balansdatum bij De Lier vzw. De oorzaak van dit openstaand saldo ligt in het éénmalig op jaarbasis factureren aan vzw De Lier terwijl de vzw per maand betaald. Bovendien zijn er nog een aantal grote openstaande saldo's open op balansdatum, dit gaat in hoofdzaak over dossiers einde huur waarvan sommigen aan het afbetalen zijn.

De dubieuze debiteuren bestaan zowel uit huurvorderingen als diverse vorderingen. Deze vorderingen zijn niet oninbaar omdat de meeste personen nog in leven zijn en we het nieuw adres kennen. Sommigen zijn hun schuld aan het afbetalen. De bedragen worden wel voor 100% in provisie genomen maar zijn niet definitief afgeboekt. Het totaalbedrag dubieuze debiteuren is gestegen met 13.012,58€ tegenover vorig boekjaar. Er zijn in de loop van 2018 voor 1.467,46€ dubieuze debiteuren definitief afgeboekt als oninbaar. Het saldo dat op dubieuze debiteuren opgenomen is, bedraagt 16.819,35 € voor vertrokken huurders, 165,16 € voor zittende huurders en 13.025,91€ voor diverse vorderingen.

B. Overige vorderingen **227.855,19**

	31/12/2018	31/12/2017
Te ontv. gewestelijke huursubsidies	3.582,88	3.582,88
Te ontv. subs. omgevings- en infrastructuurwerken	214.563,04	103.953,96
Leveranciers met debetsaldo	2.133,27	12.787,43
Te ontvangen kredietnota's	0,00	1.242,53
Terug te vorderen belastingen"	7.600,00	0,00
Gewaarborgde verpakkingen	-24,00	-18,00
	227.855,19	121.548,80

De diverse vorderingen zijn dit boekjaar toegenomen met te ontvangen subsidies sloop-en infrastructuurwerken.
De subsidies voor infrastructuurwerken worden enkel aanvaard voor openbare voorzieningen: B11 fase 1 openbare verlichting, B11 fase 2 openbare verlichting en uitbreiding waterleiding, het project 'Gendarmerie' openbare verlichting, project 'Donk- 40 appartementen' uitbreiding waterleiding, de openbare verlichting voor het project Speltlaan Ranst en tenslotte de infrastructuurwerken en bouwrijp maken van de Rivierstraat fase 2.

IX. Eigen aandelen **4.960,00**

31/12/2018	31/12/2017
4.960,00	0,00

Op 29/08/2018 heeft de maatschappij 400 aandelen van South Australian Belgian Relief Funds aangekocht t.b.v. 4.960,00€

IX. Geldbeleggingen **1.750.000,00**

31/12/2018	31/12/2017
1.750.000,00	1.750.000,00

De intrestvoet bedroeg 0,08%. Dat geeft dan een jaaropbrengst van 1.400,00 €.

IX. Liquide middelen **2.652.869,66**

	31/12/2018	31/12/2017
Zichtrekening Belfius	105.270,94	117.536,59
Spaarrekening Belfius	20.077,89	20.055,82
R/C VMSW	1.737.363,49	1.153.662,08
R/C VMSW huurwaarborgen	789.127,97	746.782,56
Kas	1.029,37	243,75
	2.652.869,66	2.038.280,80

De liquide middelen stegen dit boekjaar met meer dan 600.000,00 € dankzij een stijging van R/C VMSW en de huurwaarborgen. Er blijft steeds waakzaamheid geboden om te beschikken over voldoende liquide middelen. Dit is noodzakelijk voor de afbetaling van (nieuwe) leningen. Indien de liquide middelen blijven stijgen moeten we misschien nagaan om een aantal oudere marktconforme leningen vervroegd af te betalen.

X. Overlopende rekeningen **462.721,30**

	31/12/2018	31/12/2017
Over te dragen kosten	5.117,63	10.841,91
Verkregen opbrengsten	457.603,67	382.113,80
	462.721,30	392.955,71

Over te dragen kosten zijn gefactureerde kosten die al in het boekjaar opgenomen zijn, maar ten laste vallen van volgend boekjaar.
Verkregen opbrengsten zijn reeds verworven opbrengsten in het boekjaar, maar die de vennootschap pas het volgende boekjaar effectief ontvangt. We zien in het afgelopen boekjaar vooral een stijging van de FS-3 leningen.

Passiva

EIGEN VERMOGEN

De stijging van het eigen vermogen is vooral te danken aan de gerealiseerde winst.

I. Kapitaal **12.453,56**

	31/12/2018	31/12/2017
Geplaatst kapitaal (rubriek I.A)	34.955,60	34.955,60
Niet-opgevraagd kapitaal (rubriek I.B)	-22.502,04	-22.502,04
	12.453,56	12.453,56

De rubriek kapitaal bleef ongewijzigd. In totaal zijn er 2.819 aandelen uitgegeven tegen een nominale waarde van 12,40 €, waarvan 12.453,56 € volstort. De grootste aandeelhouders zijn de Stad Lier, het Vlaams Gewest, de Provincie Antwerpen en de Lierse Maatschappij voor de Huisvesting (cfr. eigen aandelen).

IV. Reserves **7.582.933,03**

	31/12/2018	31/12/2017
Wettelijke reserve (rubriek IV.A)	3.495,56	3.495,56
Onbeschikbare reserves (rubriek IV.B.2)	5.301.558,28	5.080.392,67
Belastingvrije reserves (rubriek IV.C)	2.277.879,19	2.277.879,19
	7.582.933,03	7.361.767,42

Het bedrag van de wettelijke reserve bedraagt 10% van het maatschappelijk kapitaal. De andere beschikbare reserves of bijzondere reserves worden jaarlijks aangevuld met het resultaat conform art. 11 van de statuten. Voor het boekjaar 2018 werd een bedrag van 216.205,61 € en 4.960,00€ (eigen aandelen) aan de onbeschikbare reserves toegevoegd. De belastingvrije reserves bleven ongewijzigd en bestaan uit een reserve voor wederopbouw en een vrijgestelde meerwaarde voor oorlogsschade.

VI. Kapitaalsubsidies **7.983.602,13**

	31/12/2018		31/12/2017	
Verworven kapitaalsubsidies:		*10.272.266,33*		*10.161.657,25*
Kapitaalsubsidies ADL - Clusters	*225.729,28*		*225.729,28*	
Kapitaalsubsidies verwerving grond	*1.208.291,93*		*1.208.291,93*	
Kapitaalsubsidies bouw en renovatie	*8.111.197,65*		*8.111.197,65*	
Kapitaalsubsidies sloop en infrastructuur	*635.008,65*		*524.399,57*	
Kapitaalsubsidies archeologie	*18.514,21*		*18.514,21*	
Kapitaalsubsidies andere dan gewestsubsidies	*73.524,61*		*73.524,61*	
Afboeking kapitaalsubsidies:		*2.288.664,20*		*2.099.443,25*
Kapitaalsubsidies ADL -Clusters	*63.204,12*		*58.689,54*	
Kapitaalsubsidies bouw en renovatie	*2.068.779,70*		*1.893.856,62*	
Kapitaalsubsidies sloop en infrastructuur	*131.519,08*		*123.531,64*	

Kapitaalsubsidies andere dan gewestsubsidies	*24.942,72*		*23.311,03*	
Kapitaalsubsidies archeologie	*218,58*		*54,42*	
Totaal eindsaldo		7.983.602,13		8.062.214,00

Met het financieringssysteem FS3 zal het saldo van kapitaalsubsidies verder afnemen. De kapitaalssubsidies voor bouwprojecten vallen immers weg. Alleen voor infrastructuur, omgevingswerken en archeologie blijven de subsidies behouden. Zie ook rubriek VII 'Vorderingen op ten hoogste – B Overige vorderingen' bij activa.

VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN

VII. Voorzieningen voor risico's en kosten

A.3. Grote herstelling- en onderhoudswerken **1.121.894,86**

	31/12/2018	31/12/2017
Voorz. voor grote onderhoud- en herstellingswerken.	1.121.894,86	768.794,36

Afgelopen boekjaar hebben we voor 384.300,00€ provisies aangelegd bestaande uit afbraakwerken en wettelijk verplichte vervanging. Sinds 2011 wordt de sloop van bestaande gebouwen opgenomen in de voorziening voor groot onderhoud- en herstellingswerken. Zo kunnen we de kostprijs van de afbraakwerken beter voorzien.
Volgende voorzieningen werden aangelegd:

- 50.000,00 € afbraakwerken n.a.v. renovatiewerken van woningen (10) in de Donk.
- 34.300,00 € voor de renovatiewerken (M2).
- 300.000,00€ voor de vervanging van de elektrische verwarming van 30 woningen (B9).

Er zijn voor 31.199,50€ provisies teruggenomen m.n. voor de geplande renovatiewerken van de liften in de Blokstraat 1, de heropbouw van de muur in de "Gendarmerie", de renovatiewerken van 3 woningen(M2), en het aanleggen van de verharding (dolomiet) in de Nazarethrefuge.
Alle voorzieningen worden individueel opgenomen in de boekhouding.

Volgens de boekhoudwetgeving (art. 50 van het KB d.d. 30/01/2001) mogen enkel nog voorzieningen voor risico's opgenomen worden indien naar hun aard duidelijk omschreven verliezen of kosten die waarschijnlijk of zeker zijn, doch waarvan het bedrag niet vaststaat. De VMSW heeft deze regels overgenomen van de boekhoudwetgeving cfr. Omzendbrief VMSW d.d. 17/02/2006. Dit betekent dat een voorziening sinds het boekjaar 2006 niet meer globaal (een bepaald percentage op de huuropbrengsten) mag aangelegd worden, maar individueel conform het financieel plan dat goedgekeurd is door de RvB. Onlangs (zomerakkoord 2018) zijn de fiscale regels i.v.m. het aanleggen van voorzieningen voor risico's en kosten verstrengd (artikel 194 WIB 1992) en komen voortaan enkel nog de volgende voorzieningen (fiscaal) in aanmerking voor vrijstelling:

- De voorzieningen die voortvloeien uit verbintenissen die door de onderneming zijn aangegaan gedurende de belastbare periode of voorgaande perioden.
- De voorzieningen die voortvloeien uit wettelijke of reglementaire verplichtingen andere dan de boekhoudkundige of jaarrekeningrechtelijke verplichtingen.

Het aanleggen van de provisie voor de vervanging van de elektrische verwarming past in de wettelijke of reglementaire verplichting om fiscaal in aanmerking te komen voor vrijstelling.

VII.B. Uitgestelde belastingen

	31/12/2018	31/12/2017
Uitgestelde belastingen op kapitaalsubsidies	363.012,96	371.078,65

SCHULDEN

De schulden op lange termijn zijn tegenover het boekjaar 2015 met ruim 26% gestegen, de schulden op korte termijn met ruim 20%. In totaliteit zijn de VMSW- leningen van zowel korte als op lange termijn tegenover 2015 met meer dan 26% gestegen, tegenover 2017 met ruim 6%. In totaal zijn er op balansdatum meer dan 70 miljoen € VMSW-leningen af te betalen. De stijging van de VMSW-leningen staat recht evenredig met de realisatie van projecten tijdens de afgelopen jaren.

VIII. Schulden op meer dan één jaar

A. Financiële schulden

Kredietinstellingen (rubriek VIII.A.4) **68.327.428,14**

	31/12/2018	31/12/2017
Leningen VMSW LT	65.187.965,92	62.541.590,29
Leningen VMSW marktconf. VB op 10jr. NFS2	1.889.654,77	1.039.654,77
Leningen VMSW koopwoningen	1.249.807,45	22.569,94
	68.327.428,14	63.603.815,00

De financiële schulden op lange termijn ten aanzien van de VMSW zijn met meer dan 2,6 miljoen euro gestegen. De marktconforme leningen op lange termijn zijn toegenomen met 850.000,00€ omwille van het vastleggen van een nieuw marktconform overbruggingskrediet van het project “Withof”. De leningen voor de koopwoningen (enkel nog voor overbrugging 27 koopwoningen B11 fase 2) zijn met het vorderen van de werken gestegen.

Overige leningen (rubriek VIII.A.5) **0,00**

	31/12/2018	31/12/2017
Leningen Dexia bank (kantoor)	0,00	133.216,00
	0,00	133.216,00

De lening voor de realisatie van het kantoor in de Abtsherbergstraat (Belfius) is volledig afgelost. In de loop van het boekjaar verstreek de 5-jarige herzieningstermijn. De vennootschap is hierop ingegaan om het openstaand saldo van de lening volledig af te betalen.

D. Overige schulden **806.185,42**

	31/12/2018	31/12/2017
Huurwaarborgen	806.185,42	764.145,48

Sinds het boekjaar 2008 worden alle huurwaarborgen opgenomen in de balans. De huurwaarborgen (woningen) zijn afgelopen boekjaar met 35.282,02€ gestegen (+ 4,78%).

Voor de verhuring van garages vragen we een waarborg van 100,00€. Sinds 2014 mogen huurwaarborgen ook afbetaald worden; hiervoor rekenen we de huurder een administratiekost aan.
Tevens zijn de huurwaarborgen voor garages enorm toegenomen (+41,28%). In 2018 bedroeg de rente op waarborgen 0,08% (VMSW-jaarbasis), goed voor een opbrengst van 574,04€.
Kandidaten voor een sociale koopwoning betalen een waarborg van 50,00 €. Deze waarborg brengt geen intrest op en blijft op de zichtrekening van de vennootschap. De kandidaat-koper krijgt deze waarborg terug wanneer hij zich laat schrappen of wanneer hij een sociale koopwoning aankoopt.

Een aannemer van dakwerken stortte een waarborg voor aannemingswerken rechtstreeks onze rekening (per saldo 7.150,00€). In de loop van volgende boekjaar wordt de rest van de waarborg vrijgegeven omdat de werken zijn opgeleverd. Er blijft enkel nog voor 1.740,00€ waarborg openstaan omdat de werken van betreffende aannemer niet volledig zijn opgeleverd wegens faillissement.

IX. Schulden op ten hoogste één jaar

A. Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen			**2.309.657,93**
	31/12/2018	31/12/2017	
Leningen VMSW	2.309.657,93	2.024.031,73	
Leningen VMSW MLT	0,00	850.000,00	
Leningen Dexia bank (kantoor)	0,00	27.092,00	
	2.309.657,93	2.901.123,73	

De financiële schulden op korte termijn zijn gedaald, cfr. uitleg hierboven rubriek VIII.A.4.

C. Handelsschulden			**1.060.099,71**
	31/12/2018	31/12/2017	
Leveranciers LMH	78.091,65	92.358,55	
Leveranciers VMSW	979.427,70	140.751,76	
Op te maken kredietnota's	0,00	0,00	
Te ontvangen facturen	2.580,36	9.326,54	
	1.060.099,71	242.436,85	

De totale handelsschulden op korte termijn zijn gestegen wegens een stijging van leveranciersschulden VMSW (Artem) op balansdatum.

E. Schulden m.b.t. belastingen, bezoldigingen en sociale lasten			**414.648,43**
Belastingen (rubriek IX.E.1)			
	31/12/2018	31/12/2017	
Ingehouden BV	28.813,99	25.414,89	
Te betalen facturen OV	266.779,15	234.791,14	
Verschuldigde BTW	22.231,08	4.648,23	
Andere te betalen taksen & belastingen	0,00	9.000,00	
	317.824,22	273.854,26	
Bezoldigingen en sociale lasten (rubriek IX.E.2)			
	31/12/2018	31/12/2017	
Provisie vakantiegeld	83.944,25	55.461,03	
Te betalen RSZ	10.184,16	8.100,39	
Te betalen bezoldigingen	1.771,80	-4,83	
Te betalen sociale schulden	924,00	1.029,00	
	96.824,21	64.585,59	

We zien een stijging van te betalen onroerende voorheffing door de groei van het patrimonium. Bovendien merken we een sterke stijging van de provisie voor het vakantiegeld. Dit jaar zien we een stijging van de provisie wegens 4 nieuwe personeelsleden die bijna allemaal in het laatste kwartaal van 2017 begonnen zijn en door een toename het aantal personeelsleden. Afgelopen boekjaar is tevens 1 nieuw personeelslid aangeworven.

F. Overige schulden **111.421,13**

	31/12/2018	31/12/2017
Dividenden over vorige boekjaren	0,00	3.377,96
Dividenden over het boekjaar	299,83	498,14
Vooruitbetaalde huren woningen	63.398,12	58.610,06
Vooruitbetaalde huren garages	3.903,57	3.060,58
Vermindering OV te betalen aan huurders	674,07	3.317,26
Schulden aan huurders	86,68	0,00
Klanten met creditsaldo	43.058,86	14.167,37
	111.421,13	83.031,37

De dividenden over vorige boekjaren bestaan uit niet uitgekeerde dividenden aan de aandeelhouders, hoofdzakelijk het South Australian Belgian Relief Funds. Deze zijn in het resultaat opgenomen. Ook de dividenden over het boekjaar zijn verminderd door de inkoop van eigen aandelen door de vennootschap. Anderzijds stellen we vast dat de vooruitbetaalde huren zijn toegenomen. De sterke toename van klanten met creditsaldo is toe te schrijven aan de afrekening van de nutsvoorzieningen 2017-2018 die eind afgelopen boekjaar gerealiseerd werden, maar nog niet terugbetaald zijn aan de huurders.

X. Overlopende rekeningen **1.243.676,66**

	31/12/2018	31/12/2017
Toe te rekenen kosten	733.995,01	418.701,05
Toe te rekenen interesten	502.698,20	462.351,71
Over te dragen opbrengsten	6.983,45	4.188,70
Wachtrekening	0,00	0,00
	1.243.676,66	885.241,46

Toe te rekenen kosten/interesten zijn kosten die betrekking hebben op het huidige boekjaar maar later gefactureerd of betaald worden. Dit boekjaar is er een stijging van toe te rekenen kosten en interesten. Bij de kosten gaat het vooral om facturen voor uitgevoerde werken.

Resultatenrekening

I. Bedrijfsopbrengsten **4.797.565,95**

B. Omzet **4.576.661,50**

	31/12/2018	31/12/2017
Basishuren woningen	7.461.177,85	7.094.944,29
Vermindering basishuur tot aangepaste huurprijs	-3.404.294,34	-3.216.352,32
Basishuren garages	243.560,00	224.975,00
Onbewoonde woningen	-46.285,07	-26.849,00
Niet-verhuurde garages	-33.631,02	-40.005,71
Onbewoonde woningen gebrek. geriefelijkheid	-45.601,00	-43.444,00
Onderbezettingsvergoeding	1.364,00	0,00
Vergoeding onderhoud gemeenschappelijke delen	79.876,97	48.735,54
Vergoeding onderhoud groenruimten	4.350,99	4.176,05
Vergoeding onderhoud liften	11.628,11	12.253,34
Vergoeding onderhoud cv	162.339,08	165.394,53
Vergoeding diversen	1.197,60	1.121,59
Vergoeding garages (B10)	2.400,00	2.400,00
Vergoeding staanplaatsen (B10)	4.600,00	4.550,00
Vergoeding nutsvoorzieningen	-18.605,25	-7.869,09
Vergoeding voor werken en diensten	20.850,87	26.806,33
Vergoeding divers materiaal	17.199,93	26.847,00
Vergoeding administratiekosten	723,98	1.112,64
Vergoeding plaatsbeschrijvingskosten	3.260,00	5.096,80
Vergoeding syndicus	1.825,20	10.889,64
Vergoeding brandverzekering	11.401,00	10.531,00
Diverse huuropbrengsten	11.940,04	9.763,09
Huuropbrengsten commercieel ruimten	66.002,56	60.169,62
Diverse prestaties derden	19.380,00	19.995,00
Verkopen koopwoningen	0,00	5.003.100,00
	4.576.661,50	9.398.341,34

D. Andere bedrijfsopbrengsten **158.642,70**

	31/12/2018	31/12/2017
Huursubsidie Domus Flandria	0,00	2.291,42
Tegemoetkoming Domus Flandria	0,00	1.553,41
Recuperatie van huurschade PBS UIT	25.541,80	12.235,23
Recuperatie OV derden	2.106,99	5.683,92
Recuperatie VAA	652,34	634,38
Recuperatie advocaat- en gerechtskosten	846,31	2.179,24
Recuperatie van andere kosten	0,00	232,50
Recuperatie verzekeringsmaatschappijen	4.908,94	1.462,57
Recuperatie patrimonium	0,00	0,00
Subsidie renovatie sociale woningen (VMSW)	127.471,00	52.693,00
Recuperatie premies patrimonium	0,00	46.462,00
Recuperatie personeelskosten (groepsverzekering)	5.219,04	4.251,00
Recuperatie administratieve boeten	3.452,00	0,00
Schadevergoeding nalatige huurders	0,00	1.223,94
Bezettingsvergoeding	0,00	1.282,87
Meerwaarden MVA	0,00	0,00
Overige vergoedingen	181,90	8.971,06
Subs. FS-3 leningen (-) 1%	50.524,13	17.486,16
	220.904,15	158.642,70

De daling van de bedrijfsopbrengsten tegenover vorige boekjaren is in hoofdzaak toe te schrijven aan de verkoop van de 24 koopwoningen B11 fase 1 in de loop van 2017.
De huuropbrengsten zijn met meer dan 180.000,00€ of ruim 4% gestegen in vergelijking met vorig boekjaar.
De huurlasten zijn eveneens gestegen met bijna 18.000,00€ of ruim 7%. Dit is vooral toe te schrijven aan de vergoeding onderhoud voor het toegenomen aantal woonentiteiten De vergoeding voor de nutsvoorzieningen is negatief omdat de huurders een groter voorschot betaalden dan nodig voor de reële uitgaven. Zij krijgen een gedeelte terugbetaald bij de jaarlijkse afrekening.
Wanneer we herstellingen uitvoeren ten laste van de huurders rekenen we zowel de werkuren als het gebruikte materiaal aan. In 2018 merken we een daling van deze inkomsten tegenover vorig boekjaar. Dat wil zeggen dat er minder herstellingen ten laste van de huurder werden uitgevoerd. Anderzijds zijn de diverse huuropbrengsten en huuropbrengsten commerciële ruimten toegenomen tegenover vorig boekjaar (o.a. verhuring lokaal de Lier)
De diverse prestaties derden betreffen de opbrengsten uit de mandaatovereenkomsten (dd. 22/11/2013) met het OCMW van Ranst en sinds 2015 met het OCMW van Lier. Deze zijn stabiel tegenover vorig boekjaar.

Daarnaast zien we een stijging van de andere bedrijfsopbrengsten. Dit is vooral toe te schrijven aan de subsidies voor renovatie van sociale woningen en de ondersteuning (subsidie) die we ontvangen van de VMSW in het kader van actieve huisvestingsmaatschappij tijdens de periode 2014-2017 dit t.b.v. 127.471,00€. Tevens zijn de subsidies FS-3 (1%) verder toegenomen tegenover vorig boekjaar.
Anderzijds zijn er dit jaar geen premies voor groene energie (dakisolatie, verbruiksmeters en collectieve cv) ontvangen.

II. Bedrijfskosten		**4.323.037,01**
	31/12/2018	31/12/2017
Handelsgoederen, grond- en hulpstoffen (rubr.II.A.1)	2.007.344,11	375.032,70
Voorraadwijzigingen (rubriek II.A.2)	-1.997.313,08	3.365.054,47
Diensten en diverse goederen (rubriek II.B)	611.031,40	770.505,51
Bezoldigingen, soc. lasten & pens. (rubr. II.C)	754.070,62	640.418,76
Afschr. en waardevermin. op vaste activa (rubr. II.D)	2.308.262,72	2.158.511,89
Waardeverm. op voorr., bestellingen in uitv. &handelsvord.	13.012,58	-6.237,83
Voorz. voor risico's en kosten (rubr. II.F)	353.100,50	-65.741,42
Andere bedrijfskosten (rubr. II.G)	273.528,16	236.827,01
	4.323.037,01	7.474.371,09

De bedrijfskosten zijn met bijna 3,2 miljoen € gedaald tegenover vorig boekjaar. Dit is hoofdzakelijk toe te schrijven aan de verkoop in 2017 van de 24 woningen in het project B11 fase 1.

In 2017 rekende de VMSW voor 174.890,89 € beheersvergoedingen aan voor de realisatie van huurwoningen. De beheersvergoeding voor de bouw van woonprojecten wordt omgezet in een renteloze lening (VMSW - 33 annuïteiten). Deze kosten worden niet rechtsreeks in het resultaat opgenomen maar samen met het project geactiveerd. Dit jaar heeft de VMSW voor de eerste keer een korting op de beheersvergoeding van bijna 76.500,00€ toegekend. Afgelopen boekjaar zijn er bijna voor 150.000,00€ minder onderhoudskosten uitgegeven. Anderzijds werden er bijna voor 32.000,00€ meer erelonen en kosten deurwaarders uitgegeven in vergelijking met vorig boekjaar.

Er werden geen kosten opgenomen voor de woonbegeleider op basis van een samenwerkingsovereenkomst 'sociale woonbegeleiding' met het OCMW en de Stad Lier, om de eenvoudige reden dat er geen diensten geleverd werden.

De personeelskost is gestegen met ruim 110.000,00€ omwille van de personeelsuitbreiding met twee voltijds functies en de stijging van de lonen op basis van de nieuw goedgekeurde baremastructuur.

De afschrijvingen zijn in vergelijking met vorig boekjaar met ruim 145.000,00€ gestegen. Dat de laatste jaren de afschrijvingen gestaag toenemen is het gevolg van het voortdurend investeren in nieuwe projecten en grondige renovaties.

In 2018 zijn er 17.840,54 € toevoegingen van waardeverminderingen (handelsvorderingen) opgenomen en voor 4.827,96 € waardeverminderingen teruggenomen. Dat laatste wil zeggen dat er in de loop van het boekjaar meer dubieuze vorderingen voorzien zijn dan betaald of definitief afgeboekt.

Er zijn in 2018 voorzieningen t.b.v. 384.300,00 € voor groot onderhoud aangelegd en t.b.v. 31.199,50 € voorzieningen (lift-, muur- en afbraakwerken) teruggenomen (zie ook hoger).

De andere bedrijfskosten zijn toegenomen door hoofdzakelijk de onroerende voorheffing. Dit staat natuurlijk recht evenredig met de toename van nieuwe projecten. Er zijn geen minderwaarden op subsidies van het project Domus Flandria meer opgenomen. Dat dossier is inmiddels afgesloten.

IV. Financiële opbrengsten **1.228.909,39**

	31/12/2018	31/12/2017
Opbrengsten uit vlottende activa (rubriek IV.B)	2.213,12	1.471,15
Andere financiële opbrengsten (rubriek IV.C)	1.226.696,27	1.151.435,66
	1.228.909,39	1.152.906,81

De financiële opbrengsten zijn met 75.260,61 € toegenomen.
De andere financiële opbrengsten bestaan uit het in resultaat nemen van kapitaalssubsidies, intrestsubsidies, de aanbrengpremie van de VMSW en betalingskortingen (contante betaling) die de leveranciers toestaan. Deze zijn gestegen dankzij de intrestsubsidies FS3 in totaal goed voor 1.037.400,90€ of een stijging met 111.318,04€ (12,02%).

V. Financiële kosten **1.654.747,75**

	31/12/2018	31/12/2017
Kosten van schulden (rubriek V.A)	1.654.114,49	1.616.740,28
Andere financiële kosten (rubriek V.C)	633,26	632,40
	1.654.747,75	1.617.372,68

Kosten van schulden hebben betrekking op interesten van leningen. De intresten op VMSW-leningen zijn dit boekjaar toegenomen met meer dan 35.000,00€ (FS3-leningen). De maatschappij heeft nog voor 1.812,07€ intrestlasten op de lening van het kantoor (Belfius) betaald. Vermits deze lening volledig is afbetaald zullen er volgend boekjaar geen intrestlasten meer van Belfius aangerekend worden.
De financiële opbrengsten stegen in verhouding iets meer dan de financiële kosten, dat dankzij de aanvullende subsidiëring van FS3-leningen (- 1%).

VII. Uitzonderlijke opbrengsten **180.975,47**

	31/12/2018	31/12/2017
Terugn.v. afschr. en waardeverm. (rubriek VII.A)	0,00	0,00
Meerw. op de realisatie van vaste activa (rubr. VII.D)	177.396,94	164.180,03
Diverse uitz. Opbrengsten (rubriek VII.E)	3,578,53	0,00
	180.975,47	164.180,03

Men spreekt niet langer van uitzonderlijke opbrengsten maar van niet-recurrente bedrijfsopbrengsten of niet recurrente financiële opbrengsten. De meerwaarden behoren tot de niet-recurrente-bedrijfs-opbrengsten, de uitzonderlijke opbrengsten tot de niet-recurrente-financiële opbrengsten. Dit jaar is er één pand verkocht aan de zittende huurder m.n. David Teniersлаan 119 (wijk M4) d.d. 29/10/2018. Er werd hierbij een meerwaarde gerealiseerd van 177.396,94 €. De diverse uitzonderlijke opbrengsten bestaan uit dividenden, hoofdzakelijk van South Australian Belgian Relief Funds, die niet uitbetaald werden.

VIII. Uitzonderlijke kosten **3.523,10**

	31/12/2018	31/12/2017
Uitz. afschr. en waardeverm. (rubriek VIII.A)	3.523,10	0,00
Voorzieningen voor uitzonderlijke risico's en kosten (rubr. VIII.C)	-0,00	-0,00
Minderw. op de realis. van vaste activa (rubr.VIII.D)	0,00	186.493,23
Diverse uitz. Kosten (rubriek VIII.E)	0,00	153.773,88
	3.523,10	340.267,11

De niet-recurrente bedrijfskosten (uitzonderlijke kosten) zijn gedaald tot bijna nihil.
Er zijn in 2018 uitzonderlijke afschrijvingen opgenomen voor buitengebruikstelling van de renovatie van het project M2 (3 woningen) Vuurkruislaan 18, Verzetslaan 5 en 9). Vorig jaar werd nog de kosteloze afstand van grond (projectB11 fase 2) aan de Stad Lier opgenomen dit t.b.v. 186.493,23€. Tevens werden bijkomende afbraakwerken van de 'Gendarmerie' door aannemer D'Hulst-Van Rymenant en de sloopwerken van het 'Withof' als uitzonderlijk kosten opgenomen.

IX. Onttrekking aan de belastingvrije reserves en de uitgestelde belastingen **8.065,69**

	31/12/2018	31/12/2017
Onttrekking uitgestelde bel. kapitaalsubsidies	8.065,69	8.065,69
	8.065,69	8.065,69

IX. Belastingen op het resultaat **12.743,20**

	31/12/2018	31/12/2017
Geactiveerde overschotten van betaalde belastingen en voorheffingen (-)	(-) 7.600,00	0,00
Geraamde belastingen	20.000,00	59.000,00
Verschuldigde of gestorte belastingen en voorheffingen	343,20	0,00
	12.743,20	59.000,00

Wij hebben dit jaar de vennootschapsbelasting geraamd op 59.000,00€. Vele jaren heeft de vennootschap geen vennootschapsbelastingen moeten betalen. Dit boekjaar hebben we een aanzienlijke

meerwaarde gerealiseerd door de verkoop van 24 koopwoningen (B11 fase 1). Bovendien is de notionele intrestaftrek procentueel sterk gedaald of bijna nihil en is de reserve van fiscale verliezen van voorgaande jaren bijna opgebruikt.

FINANCIËLE RATIO'S

Sinds 2015 hanteren we de financiële ratio's die worden toegepast in de financiële gezondheidsindex (FiGi) die zowel de VMSW als de Vlaamse administratie gebruikt om de financiële gezondheid van huisvestingmaatschappijen te meten. De belangrijkste ratio's om de gezondheid van een onderneming te meten zijn liquiditeit, solvabiliteit, rendabiliteit en kostenbeheersing. Binnen elke ratio worden 3 subratio's berekend, uitgezonderd de ratio voor kostenbeheersing. De ratio's krijgen een puntenquotatie. In totaal worden 10 ratio's berekend met een puntenquotatie van 6 punten per ratio. Deze worden berekend over een periode van drie jaar waarbij het recentste boekjaar het zwaarste doorweegt.

Samenvatting FiGi

Jaar	Liquiditeit /18	Solvabiliteit/18	Rendabiliteit/18	Kostenbeheersing /6	FIGI/60
2012	8,5	12,0	12,0	3,0	35,5
2013	9,0	14,0	14,0	4,5	41,5
2014	9,0	13,5	15,0	5,5	43,0
2015	9,0	12,5	12,0	6,0	39,5
2016	10,5	12,0	13,5	6,0	42,0
2017	10,0	12,0	14,5	6,0	42,5
2018	11,0	12,0	15,0	6,0	44,0

Dit is een samenvatting van de puntenscore van de laatste 7 boekjaren. De gele vakken zijn behoorlijk, de groene zijn goed en de rode zijn slecht. In de loop van de jaren zien we een verbetering, m.a.w. de financiële gezondheid van de vennootschap gaat de goede richting uit. Grootste zorgenkind is de liquiditeit.

Liquiditeit

Er worden voor de liquiditeit 3 ratio's berekend: current ratio, onmiddellijke liquiditeitsratio en de netto kaspositie bij de VMSW. De current ratio meet of de vennootschap op balansdatum voldoende liquide middelen beschikt om de schulden te betalen dit op korte termijn. De onmiddellijke liquiditeitsratio meet enkel de liquide middelen en geldbeleggingen op balansdatum in relatie tot de schulden op korte termijn. De netto kaspositie bij de VMSW meet het saldo op balansdatum.

Jaar	current ratio	onmiddellijke liquiditeitsratio	netto kaspositie
2012	0,77	0,78	1.876.648,40
2013	0,72	0,71	1.956.375,17
2014	0,77	0,70	1.949.591,39
2015	0,76	0,52	1.542.122,85
2016	1,74	0,65	1.577.167,30
2017	0,89	0,85	2.903.662,10
2018	1,29	0,92	3.487.363,50

De current ratio of de liquiditeit op korte termijn scoort dit boekjaar terug boven 1; dit is behoorlijk. Vorig boekjaar scoorden we nog voor verbetering vatbaar. Voor de onmiddellijke liquiditeitsratio scoren we boven 0,5; dit is eveneens behoorlijk. De netto kaspositie sluiten we de laatste 6 jaar af met een stijgend en positief saldo.

Solvabiliteit

Er worden voor de solvabiliteit 3 ratio's berekend: graad van financiële onafhankelijkheid, zelffinanciering en de dekking van vreemd vermogen op lange termijn door de cashflow uit de gewone bedrijfsuitoefening.
Bij de graad van financiële onafhankelijkheid wordt gemeten in welke mate de vennootschap in staat is om haar financiële verplichtingen op lange termijn te voldoen.
Bij de zelffinancieringsgraad wordt hetzelfde gemeten maar enkel met het eigen vermogen, m.a.w. enkel uit het vermogen dat de vennootschap heeft opgebouwd uit eigen exploitatie.
Bij de dekking vreemd vermogen wordt een verband gelegd tussen de grootte van het vreemd vermogen op lange termijn en de cashflow die beschikbaar is om het vermogen af te lossen. Deze ratio drukt uit hoeveel jaar dat de vennootschap nodig heeft om haar schulden op termijn te betalen.

Jaar	graad van financiële afhankelijkheid	zelffinancieringsgraad	dekking VVLT door de cashflow uit de gewone bedrijfsuitoefening
2012	23,74	8,41	32,48
2013	23,19	8,45	27,18
2014	19,41	7,44	32,40
2015	19,07	7,61	28,92
2016	17,59	7,35	29,95
2017	18,05	8,61	18,64
2018	17,06	8,30	27,55

Voor de graad van financiële afhankelijkheid scoren we de laatste 5 jaar iets minder goed, maar nog altijd behoorlijk. Helaas neemt deze graad ieder jaar af. Voor de zelffinancieringsgraad scoren we behoorlijk. Deze blijft al jaren min of meer stabiel. De dekkingsratio vreemd vermogen op lange termijn scoort wel goed. In 2018 hebben we volgens de berekening terug meer dan 27 jaar nodig om de schulden op lange termijn af te lossen. De verbetering in 2017 was toe te schrijven aan de terugbetaling van de leningen voor de bouw van de 24 koopwoningen.

Rendabiliteit

Er worden voor de rendabiliteit 3 ratio's berekend: de netto vrije cashflowmarge uit de gewone bedrijfsuitoefening, de cost/income-ratio uit de gewone bedrijfsuitoefening en de operationele marge uit de gewone bedrijfsuitoefening.
De netto vrije cashflow uit gewone bedrijfsuitoefening meet of de vennootschap voldoende periodieke kasinkomsten heeft om haar periodieke kasuitgaven te dekken, dit na aftrek van de vergoeding van het vreemde vermogen via interesten en kapitaalsaflossingen.
De cost/income-ratio meet de winst of verlies uit de gewone bedrijfsuitoefening. De operationele marge uit de gewone bedrijfsuitoefening meet de verhouding tussen de inkomsten en uitgaven uit de gewone bedrijfsuitoefening.

Jaar	netto vrije cashflow marge uit gewone bedrijfsuitoefening	cost/ income-ratio	netto operationele marge uit gewone bedrijfsuitoefening
2012	69,61	96,43	43,09
2013	61,66	96,94	37,27
2014	63,43	98,74	35,05
2015	98,21	96,31	31,86
2016	66,38	94,79	31,57
2017	59,90	84,89	51,39
2018	56,04	99,19	28,25

We zien een duidelijke verbetering van de ratio netto vrije cashflow marge uit gewone bedrijfsuitoefening (minder dan 85%).
Afgelopen boekjaar is de cost/income ratio terug verminderd van goed naar behoorlijk. Minder dan 85% is goed en tussen 85 en 100% is een behoorlijk resultaat. We zitten aan de bovengrens.
De operationele marge uit de gewone bedrijfsuitoefening ligt dit jaar zelfs lager dan 30% en gaat dit boekjaar van behoorlijk naar goed. Meer dan 70% is voor verbetering vatbaar, tussen de 50 en 70% is een behoorlijk resultaat, beneden 50% is een goed resultaat.

Kostenbeheersing

Deze ratio worden de werkings- en onderhoudskosten gerelateerd aan de bedrijfsontvangsten.

Jaar	Kosten beheersingsratio
2012	28,73
2013	22,63
2014	20,87
2015	19,03
2016	19,65
2017	9,93
2018	19,20

Deze ratio is altijd beneden de 35% gebleven: een behoorlijk resultaat dus. De zes laatste jaren zien we een verbetering en blijven we onder de 25% grens, wat zelfs een goed resultaat is. Dit betekent dat we in verhouding meer bedrijfsontvangsten realiseren en minder werkings- en onderhoudskosten hebben.

FINANCIES: VERGELIJKENDE CIJFERS 2015 - 2018

Activa

		31/12/2018	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2015
Vaste activa		**83.881.310,56**	**80.811.695,74**	**74.693.974,24**	**70.176.012,95**
I.	Oprichtingskosten	0,00	0,00	0,00	0,00
II.	Immateriële vaste activa	0,00	0,00	0,00	0,00
III.	Materiële vaste activa	83.249.206,56	80.179.591,74	74.061.870,24	69.676.008,95
	A. Terreinen en gebouwen	77.066.135,55	73.717.481,15	70.318.354,31	66.863.352,70
	B. Installaties, machines en uitrusting	3.013,66	4.079,85	4.713,27	5.724,58
	C. Meubilair en rollend materieel	23.255,26	32.498,25	11.524,84	14.883,07
	D. Leasing en soortgelijke rechten	0,00	0,00	0,00	0,00
	E. Overige materiële vaste activa	268.111,86	272.459,71	276.807,56	281.155,41
	F. Activa in aanbouw en vooruitbetalingen	5.888.690,23	6.153.072,78	3.450.470,26	2.510.893,19
IV.	Financiële vaste activa	632.104,00	632.104,00	632.104,00	500.004,00
Vlottende activa		**7.455.703,40**	**4.716.361,99**	**6.544.586,33**	**3.717.914,51**
V.	Vorderingen op meer dan één jaar	0,00	0,00	0,00	0,00
	A. Handelsvorderingen	0,00	0,00	0,00	0,00
	B. Overige vorderingen	0,00	0,00	0,00	0,00
VI.	Voorraden en bestellingen in uitvoering	2.191.187,60	193.874,52	3.558.928,99	760.447,61
	A. Voorraden	2.191.187,60	193.874,52	3.558.928,99	760.447,61
	B. Bestellingen in uitvoering	0,00	0,00	0,00	0,00
VII.	Vorderingen op ten hoogste één jaar	393.964,83	341.250,96	231.905,30	256.977,12
	A. Handelsvorderingen	166.109,64	219.702,16	77.363,19	50.941,02
	B. Overige vorderingen	227.855,19	121.548,80	154.542,11	206.036,10
VIII.	Gelbeleggingen	1.754.960,00	1.750.000,00	500.000,00	500.000,00
	A. Eigen aandelen	4.960,00	0,00	0,00	0,00
	B. Overige beleggingen	1.750.000,00	1.750.000,00	500.000,00	500.000,00
IX.	Liquide middelen	2.652.869,67	2.038.280,80	1.915.092,88	1.890.964,55
	Overlopende rekeningen	462.721,30	392.955,71	338.659,16	309.525,23
Totaal activa		**91.337.013,96**	**85.528.057,73**	**81.238.560,57**	**73.893.927,46**

Passiva

		31/12/2018	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2015
Eigen vermogen		**15.578.988,72**	**15.436.434,98**	**14.287.723,24**	**14.092.974,07**
I.	Kapitaal	12.453,56	12.453,56	12.453,56	12.453,56
	A. Geplaatst kapitaal	34.955,60	34.955,60	34.955,60	34.955,60
	B. Niet opgevraagd kapitaal (-)	-22.502,04	-22.502,04	-22.502,04	-22.502,04
II.	Uitgiftepremies	0,00	0,00	0,00	0,00
III.	Herwaarderingsmeerwaarden	0,00	0,00	0,00	0,00
IV.	Reserves	7.582.933,03	7.361.767,42	5.971.139,87	5.622.171,10
	A. Wettelijke reserve	3.495,56	3.495,56	3.495,56	3.495,56
	B. Onbeschikbare reserves	5.301.558,28	5.080.392,67	3.689.765,12	3.340.796,35
	1. Voor eigen middelen	0,00	0,00	0,00	0,00
	2. Andere	5.301.558,28	5.080.392,67	3.689.765,12	3.340.796,35
	C. Belastingvrije reserves	2.277.879,19	2.277.879,19	2.277.879,19	2.277.879,19
	D. Beschikbare reserves	0,00	0,00	0,00	0,00
V.	Overgedragen winst/(Overgedragen verlies)	0,00	0,00	0,00	0,00
VI.	Kapitaalsubsidies	7.983.602,13	8.062.214,00	8.304.129,81	8.458.349,41
Voorzieningen en uitgestelde belastingen		**1.484.907,82**	**1.139.873,01**	**1.213.680,12**	**1.245.924,14**
VII.	A. Voorzieningen voor risico's en kosten	1.121.894,86	768.794,36	834.535,78	858.714,11
	1. Pensioenen en soortgelijke verplichtingen	0,00	0,00	0,00	0,00
	2. Belastingen	0,00	0,00	0,00	0,00
	3. Grote herstellings- en onderhoudswerken	1.121.894,86	768.794,36	834.535,78	858.714,11
	4. Overige risico's en kosten	0,00	0,00	0,00	0,00
	B. Uitgestelde belastingen	363.012,96	371.078,65	379.144,34	387.210,03
Schulden		**74.273.117,42**	**68.951.749,74**	**65.737.157,21**	**58.555.029,25**
VIII.	Schulden op meer dan één jaar	69.133.613,56	64.501.176,48	62.387.312,90	54.599.151,84
	A. Financiële schulden	68.327.428,14	63.737.031,00	61.660.026,89	53.899.714,37
	1. Achtergestelde leningen	0,00	0,00	0,00	0,00
	2. Niet-achtergestelde obligatieleningen	0,00	0,00	0,00	0,00
	3. Leasingschulden en soortgelijke schulden	0,00	0,00	0,00	0,00
	4. Kredietinstellingen	68.327.428,14	63.603.815,00	61.501.802,89	53.716.482,37
	5. Overige leningen	0,00	133.216,00	158.224,00	183.232,00
	B. Handelsschulden	0,00	0,00	0,00	0,00
	1. Leveranciers	0,00	0,00	0,00	0,00
	2. Te betalen wissels	0,00	0,00	0,00	0,00
	C. Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen	0,00	0,00	0,00	0,00
	D. Overige schulden	806.185,42	764.145,48	727.286,01	699.437,47
IX.	Schulden op ten hoogste één jaar	3.895.827,20	3.565.331,80	2.587.554,17	3.230.002,57

A.	Schulden op meer dan één jr die binnen het jr vervallen	2.309.657,93	2.901.123,73	1.837.493,63	2.091.972,91
B.	Financiële schulden	0,00	0,00	0,00	0,00
	1. Kredietinstellingen	0,00	0,00	0,00	0,00
	2. Overige leningen	0,00	0,00	0,00	0,00
C.	Handelsschulden	1.060.099,71	242.436,85	306.244,43	662.244,10
	1. Leveranciers	1.060.099,71	242.436,85	306.244,43	662.244,10
	2. Te betalen wissels	0,00	00,00	0,00	0,00
D.	Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen	0,00	300,00	0,00	50,00
E.	Schulden m.b.t. belastingen, bezoldigingen. en sociale lasten	414.648,43	338.439,85	370.574,12	393.632,96
	1. Belastingen	317.824,22	273.854,26	279.353,03	301.696,52
	2. Bezoldigingen en sociale lasten	96.824,21	64.585,59	91.221,09	91.936,44
F.	Overige schulden	111.421,13	83.031,37	73.241,99	82.102,60
X.	Overlopende rekeningen	1.243.376,66	885.241,46	762.290,14	725.874,84
Totaal passiva		**91.337.013,96**	**85.528.057,73**	**81.238.560,57**	**73.893.927,46**

Resultatenrekening

		31/12/2018	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2015
I.	**Bedrijfsopbrengsten**	**4.797.565,95**	**9.556.984,04**	**4.505.940,03**	**4.365.996.72**
	A. Omzet	4.576.661,50	9.398.341,34	4.146.121,22	3.998.986,20
	B. Wijziging in de voorraad (toename+ ;afname-)	0,00	0,00	0,00	0,00
	C. Geproduceerde vaste activa	0,00	0,00	0,00	0,00
	D. Andere bedrijfsopbrengsten	220.904,45	158.642,70	359.818,81	367.010,52
II.	**Bedrijfskosten**	**-4.323.037,01**	**-7.474.371,09**	**-3.657.323,03**	**-3.461.187,62**
	A. Handelsgoederen, grond- en hulpstoffen	-10.031,03	-3.740.087,17	-2.014,60	-985,76
	1. Inkopen	-2.007.344,11	-375.032,70	-2.800.495,98	-586.308,19
	2. Wijziging in de voorraad (toename-; afname+)	1.997.313,08	-3.365.054,47	2.798.481,38	585.322,43
	B. Diensten en diverse goederen	-611.031,40	-770.505,51	-771.233,55	-677.073,23
	C. Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen	-754.070,62	-640.418,76	-570.600,82	-578.246,96
	D. Afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op IMVA, MVA	-2.308.262,72	-2.158.511,89	-2.025.516,94	-1.894.525,71
	E. Waardeverminderingen op voorraden, bestellingen in uitvoering, en handelsvorderingen (toevoegingen + en terugnemingen -)	-13.012,58	6.237,83	-2.189,16	4.911,43
	F. Voorzieningen voor risico's en kosten (toevoegingen + en terugnemingen -)	-353.100,50	65.741,42	24.178,33	-16.064,80
	G. Andere bedrijfskosten	-273.528,16	-236.827,01	-309.946,29	-299.202,59
III.	**Bedrijfswinst (Bedrijfsverlies)**	**474.528,94**	**2.082.612,95**	**848.617,00**	**904.809.10**
IV.	**Financiële opbrengsten**	**1.228.909,39**	**1.152.906,81**	**921.790,98**	**715.666,37**
	A. Opbrengsten uit financiële vaste activa		0,00	0,00	0,00
	B. Opbrengsten uit vlottende activa	2.213,12	1.471,15	297,01	1.078,69
	C. Andere financiële opbrengsten	1.226.696,27	1.151.435,66	921.493,97	714.587,68
V.	**Financiële kosten**	**-1.654.747,75**	**-1.617.372,68**	**-1.487.716,77**	**-1.432.866,66**
	A. Kosten van schulden	-1.654.114,49	-1.616.740,28	-1.487.084,69	-1.431.877,09
	B. Waardeverminderingen op vlottende activa andere bedoeld onder II.E (toevoegingen +; terugnemingen-)	0,00	0,00	0,00	0,00
	C. Andere financiële kosten	-633,26	-632,40	-632,08	-989,57
VI.	**Winst (Verlies) uit de gewone bedrijfsuitoefening, voor belasting**	**48.690,58**	**1.618.147,08**	**282.691,21**	**187.608,81**
VII.	**Uitzonderlijke opbrengsten**	**180.975,47**	**164.180,03**	**200.958,16**	**132.887,86**
	A. Terugneming van afschrijvingen en van waardeverminderingen op IMVA, MVA	0,00	0,00	0,00	0,00
	B. Terugneming van waardeverminderingen op financiële vaste activa	0,00	0,00	0,00	0,00
	C. Terugneming van voorzieningen voor uitzonderlijke risico's en kosten	0,00	0,00	0,00	0,00

	D. Meerwaarden bij de realisatie van vaste activa	177.396,94	164.180,03	200.958,16	132.887,86
	E. Andere uitzonderlijke opbrengsten	3.578,53	0.00	0.00	0.00
VIII.	**Uitzonderlijke kosten**	**-3.523,10**	**-340.267,11**	**-142.248,15**	**-8.829,83**
	A. Uitzonderlijke afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, IMVA en MVA	-3.523,10	0,00	-142.248,15	-8.829,83
	B. Waardeverminderingen op financiële vaste activa	0,00	0,00	0,00	0,00
	C. Voorzieningen voor uitzonderlijke risico's en kosten	0,00	0,00	0,00	200.000,00
	D. Minderwaarden bij de realisatie van vast activa	0,00	186.493,23	0,00	0,00
	E. Andere uitzonderlijke kosten	0,00	153.773,88	0,00	-200.000,00
IX.	**Winst (Verlies) van het boekjaar voor belasting**	**226.142,95**	**1.442.060,00**	**341.401,22**	**311.666,84**
IX.*bis*	**A. Overboeking naar de uitgestelde belastingen**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
	B. Onttrekkingen aan de uitgestelde belastingen	**8.065,69**	**8.065,69**	**8.065,69**	**8.065,69**
X.	**Belastingen op het resultaat**				
	A. Belastingen	**-12.743,20**	**-59.000,00**	**0,00**	**0,00**
	B. Regularisering van belastingen en terugneming van voorzieningen voor belasting	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
XI.	**Winst (Verlies) van het boekjaar**	**221.465,44**	**1.391.125,69**	**349.466,91**	**319.732,53**
XII.	**Overboeking naar (Onttrekking aan) de belastingvrije reserves**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
XII.	**Te bestemmen winst (Te verwerken verlies) van het boekjaar**	**221.465,44**	**1.391.125,69**	**349.466,91**	**319.732,53**

Resultatenverwerking

		31/12/2018	31/12/2017	31/12/2016	31/12/2015
A.	Te bestemmen winstsaldo (Te verwerken verliessaldo)	221.465,44	1.391.125,69	349.466,91	319.732,53
	1. Te bestemmen winst	221.465,44	1.391.125,69	349.466,91	319.732,53
	(Te verwerken verlies) van het boekjaar	0,00	0,00	0,00	0,00
	2. Overgedragen winst	0,00	0,00	0,00	0,00
	(0vergedragen verlies) van het vorige boekjaar	0,00	0,00	0,00	0,00
B.	Onttrekking aan de eigen middelen	0,00	0,00	0,00	0,00
	1. aan het kapitaal en aan de uitgiftepre- mies	0,00	0,00	0,00	0,00
	2. aan de reserves	0,00	0,00	0,00	0,00
C.	Toevoeging aan het eigen vermogen	-221.165,61	-1.390.627,55	-348.968,77	-319.234,39
	1. aan het kapitaal en de uitgiftepremie	0,00	0,00	0,00	0,00
	2. aan de wettelijke reserve	0,00	0,00	0,00	0,00
	3. aan de overige reserves	-221.165,61	-1.390.627,55	-348.968,77	-319.234,39
D.	Over te dragen resultaat				
	1. Over te dragen winst	0,00	0,00	0,00	0,00
	2. Over te dragen verlies	0,00	0,00	0,00	0,00
E.	Tussenkomst van de vennoten in het verlies	0,00	0,00	0,00	0,00
F.	Uit te keren winst	-299,83	-498,14	-498,14	-498,14
	1. Vergoeding van het kapitaal	-299,83	-498.14	-498.14	-498.14
	2. Bestuurders of zaakvoerders	0,00	0,00	0,00	0,00
	3. Andere rechthebbenden	0,00	0,00	0,00	0,00

VERSLAG VAN DE COMMISSARIS – 31 DECEMBER 2018

VERSLAG VAN DE COMMISSARIS AAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN LIERSE MAATSCHAPPIJ VOOR DE HUISVESTING CVBA OVER HET BOEKJAAR AFGESLOTEN OP 31 DECEMBER 2018

In het kader van de wettelijke controle van de jaarrekening van Lierse Maatschappij voor de Huisvesting CVBA (de "vennootschap"), leggen wij u ons commissarisverslag voor. Dit bevat ons verslag over de jaarrekening alsook overige door wet- en regelgeving gestelde eisen. Dit vormt een geheel en is ondeelbaar.

Wij werden benoemd in onze hoedanigheid van commissaris door de algemene vergadering van 20 mei 2015, overeenkomstig het voorstel van het bestuursorgaan. Ons mandaat loopt af op de datum van de algemene vergadering die beraadslaagt over de jaarrekening afgesloten op 31 december 2018. Wij hebben de wettelijke controle van de jaarrekening van Lierse Maatschappij voor de Huisvesting CVBA uitgevoerd sinds minstens 12 jaar.

Verslag over de controle van de jaarrekening

Oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben de wettelijke controle uitgevoerd van de jaarrekening van de vennootschap, die de balans op 31 december 2018 omvat, alsook de resultatenrekening van het boekjaar afgesloten op die datum en de toelichting, met een balanstotaal van € 91.337.013,96 en waarvan de resultatenrekening afsluit met een winst van het boekjaar van € 221.465,44

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van het vermogen en de financiële toestand van de vennootschap per 31 december 2018, alsook van haar resultaten over het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel.

Basis voor het oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens de internationale controlestandaarden (ISA's) [zoals van toepassing in België]. Onze verantwoordelijkheden op grond van deze standaarden zijn verder beschreven in de sectie "Verantwoordelijkheden van de commissaris voor de controle van de jaarrekening" van ons verslag. Wij hebben alle deontologische vereisten die relevant zijn voor de controle van de jaarrekening in België nageleefd, met inbegrip van deze met betrekking tot de onafhankelijkheid.

Wij hebben van het bestuursorgaan en van de aangestelden van de vennootschap de voor onze controle vereiste opheldering en inlichtingen verkregen.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan voor het opstellen van de jaarrekening

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen van de jaarrekening die een getrouw beeld geeft in overeenstemming met het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel, alsook voor de interne beheersing die het bestuursorgaan noodzakelijk acht voor het opstellen van de jaarrekening die geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten.

Bij het opstellen van de jaarrekening is het bestuursorgaan verantwoordelijk voor het inschatten van de mogelijkheid van de vennootschap om haar continuïteit te handhaven, het toelichten, indien van toepassing, van aangelegenheden die met continuïteit verband houden en het gebruiken van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuursorgaan het voornemen heeft om de vennootschap te liquideren of om de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of geen realistisch alternatief heeft dan dit te doen.

Verantwoordelijkheden van de commissaris voor de controle van de jaarrekening

Onze doelstellingen zijn het verkrijgen van een redelijke mate van zekerheid over de vraag of de jaarrekening als geheel geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten en het uitbrengen van een commissarisverslag waarin ons oordeel is opgenomen. Een redelijke mate van zekerheid is een hoog niveau van zekerheid, maar is geen garantie dat een controle die overeenkomstig de ISA's is uitgevoerd altijd een afwijking van materieel belang ontdekt wanneer die bestaat. Afwijkingen kunnen zich voordoen als gevolg van fraude of fouten en worden als van materieel belang beschouwd indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat zij, individueel of gezamenlijk, de economische beslissingen genomen door gebruikers op basis van deze jaarrekening, beïnvloeden.

Bij de uitvoering van onze controle leven wij het wettelijk, reglementair en normatief kader dat van toepassing is op de controle van de jaarrekening in België na.

Als deel van een controle uitgevoerd overeenkomstig de ISA's, passen wij professionele oordeelsvorming toe en handhaven wij een professioneel-kritische instelling gedurende de controle. We voeren tevens de volgende werkzaamheden uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten, het bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden die op deze risico's inspelen en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Het risico van het niet detecteren van een van materieel belang zijnde afwijking is groter indien die afwijking het gevolg is van fraude dan indien zij het gevolg is van fouten, omdat bij fraude sprake kan zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten om transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle, met als doel controlewerkzaamheden op te zetten die in de gegeven omstandigheden geschikt zijn maar die niet zijn gericht op het geven van een oordeel over de effectiviteit van de interne beheersing van de vennootschap;
- het evalueren van de geschiktheid van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van de door het bestuursorgaan gemaakte schattingen en van de daarop betrekking hebbende toelichtingen ;
- het concluderen of de door het bestuursorgaan gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is, en het concluderen, op basis van de verkregen controle-informatie, of er een onzekerheid van materieel belang bestaat met betrekking tot gebeurtenissen of omstandigheden die

significante twijfel kunnen doen ontstaan over de mogelijkheid van de vennootschap om haar continuïteit te handhaven. Indien wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij ertoe gehouden om de aandacht in ons commissarisverslag te vestigen op de daarop betrekking hebbende toelichtingen in de jaarrekening, of, indien deze toelichtingen inadequaat zijn, om ons oordeel aan te passen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van ons commissarisverslag. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat de vennootschap haar continuïteit niet langer kan handhaven;
- het evalueren van de algehele presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening, en van de vraag of de jaarrekening de onderliggende transacties en gebeurtenissen weergeeft op een wijze die leidt tot een getrouw beeld.

Wij communiceren met het bestuursorgaan onder meer over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante controlebevindingen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing die wij identificeren gedurende onze controle.

Overige door wet- en regelgeving gestelde eisen

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen en de inhoud van het jaarverslag voor het naleven van de wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften die van toepassing zijn op het voeren van de boekhouding, alsook voor het naleven van het Wetboek van vennootschappen en van de statuten van de vennootschap.

Verantwoordelijkheden van de commissaris

In het kader van ons mandaat en overeenkomstig de Belgische bijkomende norm (herzien in 2018) bij de in België van toepassing zijnde internationale controlestandaarden (ISA's), is het onze verantwoordelijkheid om, in alle van materieel belang zijnde opzichten, het jaarverslag, alsook de naleving van bepaalde verplichtingen uit het Wetboek van vennootschappen en van de statuten te verifiëren, alsook verslag over deze aangelegenheden uit te brengen.

Aspecten betreffende het jaarverslag

Naar ons oordeel, na het uitvoeren van specifieke werkzaamheden op het jaarverslag, zijn wij van oordeel dat dit jaarverslag overeenstemt met de jaarrekening voor hetzelfde boekjaar en is opgesteld overeenkomstig de artikelen 95 en 96 van het Wetboek van vennootschappen.

In de context van onze controle van de jaarrekening, zijn wij tevens verantwoordelijk voor het overwegen, in het bijzonder op basis van de kennis verkregen in de controle, of het jaarverslag een afwijking van materieel belang bevat, hetzij informatie die onjuist vermeld is of anderszins misleidend is. In het licht van de werkzaamheden die wij hebben uitgevoerd, dienen wij u geen afwijking van materieel belang te melden.

Vermelding betreffende de sociale balans

De sociale balans neer te leggen bij de Nationale Bank van België overeenkomstig artikel 100, § 1, 6°/2 van het Wetboek van vennootschappen, bevat, zowel qua vorm als qua inhoud alle door dit Wetboek

voorgeschreven inlichtingen en bevat geen van materieel belang zijnde inconsistenties ten aanzien van de informatie waarover wij beschikken in het kader van onze opdracht.

Vermeldingen betreffende de onafhankelijkheid

- Ons bedrijfsrevisorenkantoor heeft geen opdrachten die onverenigbaar zijn met de wettelijke controle van de jaarrekening verricht, en ons bedrijfsrevisorenkantoor is in de loop van ons mandaat onafhankelijk gebleven tegenover de vennootschap.

- Er werden geen bijkomende opdrachten die verenigbaar zijn met de wettelijke controle van de jaarrekening bedoeld in artikel 134 van het Wetboek van vennootschappen en waarvoor honoraria verschuldigd zijn, verricht.

Andere vermeldingen

- Onverminderd formele aspecten van ondergeschikt belang, werd de boekhouding gevoerd in overeenstemming met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire voorschriften.
- De resultaatverwerking, die aan de algemene vergadering wordt voorgesteld, stemt overeen met de wettelijke en statutaire bepalingen.
- Wij dienen u geen verrichtingen of beslissingen mede te delen die in overtreding met de statuten of het Wetboek van vennootschappen zijn gedaan of genomen.

Londerzeel, 26 april 2019

LUC CALLAERT ebvba, commissaris,
Gevestigd te Londerzeel,
Vertegenwoordigd door **Luc Callaert,**
Bedrijfsrevisor