

VOORWOORD	
BESTUUR 2021	
RAAD VAN BESTUUR	
AANDEELHOUDERS	
BENOEMING EN HERBENOEMING VAN	
BESTUURDERS	
BIJZONDER VERSLAG OVER HET TOEZICHT OP HET SOCIAAL OOGMERK	
DE WOONMAATSCHAPPIJ	
PERSONEEL	
WERKING 2021	
KANDIDAAT-HUURDERS	
HUURDERS	
SOCIALE DIENSTVERLENING	
BESTAAND PATRIMONIUM	
MASTERPLAN	
RENOVATIEPROJECTEN	
CIJFERS UIT DE JAARREKENING	
KLACHTENMANAGEMENT	



INHOUD

Beste lezer,

De impact van de coronacrisis liet zich ook voelen in 2021 en dit op verschillende gebieden.

Waar aanvankelijk het personeel gevrijwaard bleef van Covid kwam er een kentering in het najaar. Hetzelfde werk diende te gebeuren met minder handen. Opnieuw kwam digitaal overleg meer op de voorgrond samen met thuiswerken. Hoe dan ook is deze situatie een stoorzender wat betreft sfeer en cohesie op de werkvloer. Ook de contacten met onze huurders verliepen noodgedwongen meer “afstandelijk”, dat wringt. De economische impact werd eveneens voelbaar met stijgende grondstofprijzen. Het maken van een bestek, rekening houdende met geldende regels, bij aanbestedingen werd hierdoor een moeilijke klus. Door de krapte op de arbeidsmarkt kon in 2021 de vacature van patrimoniumbeheerder niet ingevuld worden.

Deze vervelende context waarin diende gewerkt te worden door alle werknemers, vergde extra inspanningen.

Wanneer we de in dit jaarboek beschreven resultaten en verwezenlijkingen onder de loep nemen lijkt het wel dat we deze hebben behaald zonder hindernissen. Ik weet dat dit niet het geval is en dat maakt de prestatie des te groter.

Tegelijk met de reguliere werking hertekende de overheid ons werkveld. Er werden regio's gevormd en in elke gemeente mocht in de toekomst maar een woonactor actief zijn. Anticiperen op dit gegeven was niet gemakkelijk gezien de vele onzekerheden (exacte afbakening van de regio's, overdracht patrimonium, incorporeren verhuurkantoren...).

Onze directeur nam hierbij het voortouw bij de voorbereiding en eerste uitwerking. Er was intens overleg met de lokale overheden en de betrokken sociale huurmaatschappijen in onze regio. Haar inspanningen kunnen niet onderschat worden.

Onze maatschappij bleef heel de tijd op het juiste pad. De sociale dienst en administratie kwamen met nieuwe ideeën om de relatie met onze huurders optimaal te houden.

We waren en blijven een financieel gezond bedrijf. Het Masterplan blijft op spoor.

Inherent aan de geplande vervangingsbouw ontstaat tijdelijke structurele leegstand. De raad van Bestuur besliste om samen te werken met Prevenda waardoor deze woningen alsnog tijdelijk bezet worden door mensen met acute woonnood. Wij blijven onze sociale rol spelen. Heikel punt blijft natuurlijk het stijgend aantal kandidaten dat in totaal onevenwicht is met het aantal woonentiteiten die we kunnen toewijzen. Dit gegeven vergt van ons personeel heel wat communicatieve vaardigheden om deze kandidaat huurders te begeleiden.

Ondanks de obstakels onderweg kunnen we in ons jaarboek weer een positief beeld scheppen wat betreft onze werking.

Iedereen die hieraan zijn steentje heeft bijgedragen mag terecht trots zijn.

Veel leesplezier,

Theo Boel

Voorzitter

RAAD VAN BESTUUR
AANDEELHOUDERS
BENOEMING EN HERBENOEMING VAN
BESTUURDERS
BIJZONDER VERSLAG OVER HET TOEZICHT OP HET SOCIAAL OOGMERK
DE WOONMAATSCHAPPIJ
PERSONEEL



BESTUUR 2021

RAAD VAN BESTUUR

Vertegenwoordigers namens de openbare besturen

Vertegenwoordiger van de Provincie Antwerpen

Mevrouw Lili Stevens, provincieraadslid

Vertegenwoordiger van de gemeente en OCMW Bonheiden

De heer Daan Versonnen, gemeenteraadslid

Vertegenwoordiger van de gemeente Duffel

De heer Theo Boel

Vertegenwoordiger van het OCMW van Duffel

Mevrouw Isabel Glorie, schepen

Vertegenwoordiger van de gemeente Kontich

De heer Herman Verhoeven

Vertegenwoordiger van het OCMW Kontich

Mevrouw Marion De Bock, gemeenteraadslid

Vertegenwoordiger van de stad en sociaal huis Mechelen

De Heer Koen Anciaux, schepen

Vertegenwoordiger van de gemeente en het OCMW van Sint-Katelijne-Waver

De heer Jan Van Asch (Overleden op 30/09/2021) gewezen
gemeenteraadslid en opvolgend Sarah De Keyser , schepen

Mandaat tot

2025

2025

2025

2025

2025

2025

2025

2025

9e bestuurslid en extern ervaringsdeskundige

De heer Luc Wuyts, gemeenteraadslid

2025

Commissaris

De heer Callaert

Toeziachter Inspectie RWO

Dienst Toezicht SHM

Directeur

Mevrouw Verhoye Kristina



HERINNERING AAN BESTUURSLID JAN VAN ASCH

Sinds 2019 vervoegde Jan VAN ASCH onze raad van bestuur namens het OCMW en de Gemeente Sint-Katelijne-Waver.

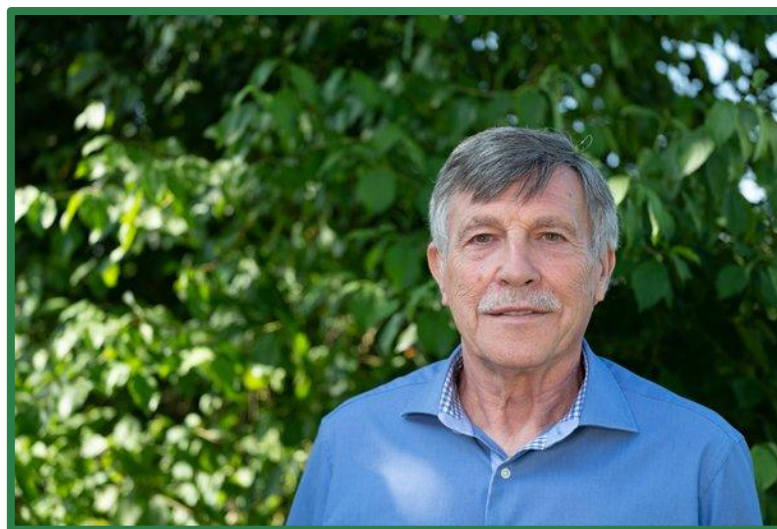
Hij werd op 29 mei 1951 geboren in Putte en nadien volgde hij de liefde richting Sint-Katelijne-Waver. Daar startte hij een tuinbouwbedrijf vlak bij de veilingen.

Jan was een harde werker en vooral een mens van het volk, geëngageerd maar ook integer. Vanuit zijn engagement in de lokale politiek belandde hij in onze raad van bestuur.

Vanaf het eerste moment toonde hij een grote betrokkenheid en was hij oprecht begaan met het reilen zeilen van onze huisvestingsmaatschappij en onze huurders.

Ondanks het feit dat hij dapper nog vergaderingen bleef bijwonen in slechte medische toestand is hij op 70-jarige leeftijd zijn strijd tegen longkanker verloren en overleed hij op 30/09/2021 in het Imeldaziekenhuis.

We herdenken hem dankbaar om de mens die hij was en namen waardig afscheid.



AANDEELHOUDERS

Sedert de stichting van de vennootschap op 28 november 1921 zijn er voortdurend wijzigingen geweest in de samenstelling van de vennoten. Hierna wordt een overzicht gegeven die de weergave van de vennoten, het aantal aandelen, het onderschreven en volstort kapitaal weergeeft op 31.12.2021.

Nr.	Naam	Aantal aandelen	Kapitaal	Volstort
1	Vlaamse Gewest	680	1.700	424,99
2	Provincie Antwerpen	1.700	4.250	1.062,50
3	Gemeente Duffel	75.037	187.592,50	124.532,93
26	OCMW Duffel	150	375	371,84
38	Gemeente Mechelen	1.010	2.525	2.503,72
30	Jozef Hellemans	150	375	93,75
39	Gemeente Sint-Katelijne-Waver	2.000	5.000	4.957,87
40	SOCIAAL HUIS Mechelen	19.648	49.120	48.704,88
43	Gemeente Kontich	2.000	5.000	1.983,15
44	Jacques Morrens (overleden)	150	375	93,75
46	OCMW Sint-Katelijne-Waver	9.388	23.470	23.272,24
47	Lili Stevens	150	375	93,75
48	Annita Van Der Auwera	150	375	93,75
49	August Torfs (overleden)	150	375	93,75
55	Julia Fierens	150	375	93,75
56	Luc Van Houtven	150	375	93,75
57	Emiel Torfs (overleden)	150	375	93,75
58	Willy Vercammen	150	375	93,75
62	Alfons Kinne (overleden)	150	375	93,75
63	OCMW Kontich	73.533	183.832,50	178.565,14
64	Gemeente Bonheiden	3.870	9.675	2.584,29
65	Dexia Insurance Belgium	350	875	218,73
67	Constant De Clercq (overleden)	160	400	100
68	OCMW Bonheiden	3.870	9.675	2.418,75
69	Robert Zeuwts (overleden)	150	375	93,75
70	Luc Wuyts	150	375	93,75
	TOTALEN	195.196	487.990,00	392.825,75

Voorzitter:

Dhr. Theo Boel



1^{ste} Ondervoorzitter:

Dhr. Herman Verhoeven

2^{de} Ondervoorzitter:

Dhr. Luc Wuyts

Nota: de verschillen met vol 5.7 van de jaarrekening hebben te maken met omzetting van franken naar €.

BENOEMING EN HERBENOEMING VAN BESTUURDERS

Gelet op de benoeming van de volledig nieuw samengestelde Raad van Bestuur op de A.V. van 28/05/2019 voor een termijn van 6j en het feit dat er geen wissel van raadsleden is, dienen er geen bestuurders benoemd/herbenoemd te worden.

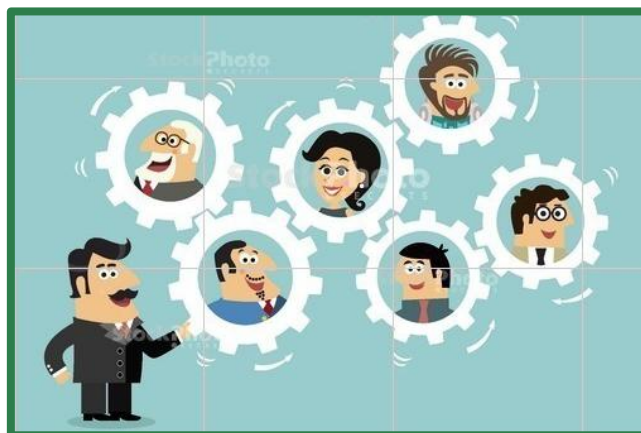
BIJZONDER VERSLAG OVER HET TOEZICHT OP HET SOCIAAL OOGMERK

Gelet op de artikelen 95, 96 en 661, 6° van de wet d.d. 7 mei 1999 houdende het Wetboek van vennootschappen, zoals gewijzigd door de wet van 23 januari 2001 tot wijziging van de wet van 7 mei 1999 houdende het Wetboek van vennootschappen en van de wet van 17 juli 1975 op de boekhouding van de ondernemingen (B.S. 6 februari 2001).

Gelet op het artikel 26 van de statuten van de vennootschap laatst aangenomen door de algemene vergadering van 31 mei 2011 en gepubliceerd in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 24 juni 2011 onder het nummer 20110624/0094412.

Bevestigt hierbij de Raad van Bestuur dat tijdens het dienstjaar 2021 regelmatig toezicht werd uitgeoefend op het sociaal oogmerk dat de maatschappij overeenkomstig artikel 3 van haar statuten heeft bepaald.

Inzonderheid heeft de Raad van Bestuur vastgesteld dat de uitgaven inzake investeringen, inzake de werkingskosten en bezoldigingen bestemd waren om de verwezenlijking van het sociaal oogmerk van de vennootschap te bevorderen.



DE WOONMAATSCHAPPIJ

Tegen 1 januari 2023 moeten sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) en sociale verhuurkantoren (SVK's) één woonactor vormen met maar één speler per gemeente: **de woonmaatschappij**.

Elke woonmaatschappij moet in een uniek, niet-overlappend werkingsgebied opereren. Om deze werkingsgebieden te bepalen, hebben de lokale besturen een trekkersrol gekregen.

Op 9 juli 2021 bekrachtigde de Vlaamse Regering het decreet houdende wijziging van diverse decreten met betrekking tot wonen, dat het kader voor de vorming van de woonmaatschappij vastlegt. Op 10 september 2021 werd het gepubliceerd in het Belgisch staatsblad. Ten laatste op 31 oktober 2021 konden de lokale besturen een advies geven over het werkingsgebied waartoe ze wensten te behoren. Op basis van deze adviezen zal de Vlaamse Regering in 2022 in totaal 42 werkingsgebieden vastleggen.

Om **de lokale besturen te ondersteunen** in het formuleren van de adviezen werden **diverse gesprekken** aangegaan met de gemeenten uit ons werkingsgebied maar ook daarrond en met de omliggende huisvestingsmaatschappijen zoals de Lierse Maatschappij voor de Huisvesting en de Maatschappij voor de huisvesting van het kanton Heist.

Het resultaat was een **uniforme adviesnota** die een handvat was voor het gelijkgestemd advies dat werd geformuleerd door de gemeenten Bonheiden, Duffel, Lier, Ranst en Sint-Katelijne-Waver.

Niet enkel de werkingsgebieden, maar **ook de verdeling van de stemrechten** van de gemeenten die deel uitmaken van het werkingsgebied in de Algemene Vergadering van de woonmaatschappij, dienen bij besluit van de Vlaamse Regering te worden vastgelegd. De Vlaamse Regering is daarbij verplicht om rekening te houden met de volgende 2 criteria:

- De verhouding tussen het aantal sociale huurwoningen per gemeente;
- De verhouding tussen het aantal huishoudens per gemeente.

De gemeenten Bonheiden, Duffel, Lier, Ranst en Sint-Katelijne-Waver besloten daar i-bij hun advies nog een 3e criterium aan toe te voegen nl. het kapitaal aan aandelen per gemeente in de huidige huisvestingsmaatschappijen.



PERSONEEL

SAMENSTELLING MEDEWERKERS

Directeur: Kristina Verhoye

Financieel beheerder: Freddy Stalmans

boekhouding – huurberekeningen – afrekening kosten en lasten

Hoofd Huurdersrelaties: openstaande vacature

problemen huurders – verhuisbewegingen – debiteurenbeheer

Administratief medewerker verhuur: Carla Van Den Brande, Linde Golvers

debiteurenbeheer – plaatsbeschrijvingen – verzekeringen - huurcontracten

Administratief medewerker kandidaten: Sofie Lobbestael

telefonisch onthaal – kandidatenbeheer

Medewerker Sociale Dienstverlening & Onthaal: Cindy Van Dooren, Latifa Lamsarouad

Hoofd Technische Dienst: Ralph Wauters

opvolgen werven – technische bijstand – projectcoördinatie

Administratief medewerker: Wendy Lembrechts

algemene ondersteuning technische dienst

Administratief medewerker: Frank Vercammen

opvolging technische problemen huurders

Technisch medewerker: Caroline Vercauteren

opvolgen renovatieprojecten – raamcontracten herstellingen –

algemene ondersteuning Hoofd Technische dienst

Directeur wordt vanaf 1/4/2017 verloned overeenkomstig de weddenschaal A 213 (min. € 38.030 en max. € 54.780 bruto jaarbezoldiging - cfr. loonschalen bij de Vlaamse Overheid).



PERSONEEL

NIEUWE MEDEWERKERS

Corona maakte van 2021 opnieuw een zeer bewogen en uniek jaar, maar desalniettemin was het ook een jaar waarbij we onze dienstverlening nog verder hebben willen optimaliseren.

Volkswoningen van Duffel heeft in 2021 2 nieuwe collega's mogen verwelkomen op de technische dienst.

Wendy Lembrechts is voortaan het eerste aanspreekpunt voor technische meldingen waarbij ze enerzijds de contacten met de huurders onderhoudt en anderzijds van de aannemers de best mogelijke service tracht te bemachtigen. Ze stapte zeer enthousiast in de nieuwe job. Met jarenlange ervaring in de administratie is ze de geknipte persoon om bijkomende ondersteuning te bieden in het administratief verwerken van de diverse werkopdrachten.

Een vriendelijk, betrokken, servicegerichte en zeer leergierige dame die we graag in ons team verwelkomen!

Caroline Vercauteren vervoegde eind 2021 het technisch team waar zij zal instaan voor de renovatieprojecten (van A tot Z) maar ook deel zal uitmaken van voorbereiding en opvolging van de vele vervangingsbouw- en nieuwbouwprojecten die in aantocht zijn.

Met haar master-diploma in de interieurarchitectuur als basis en haar ruime technische ervaring als architecte bij het coördineren en ondersteunen van nieuwbouw- en renovatieprojecten bij bedrijven enerzijds en als verantwoordelijke voor opmaak plaatsbeschrijvingen, technische issues en energieovernames in de sociale huisvestingssector anderzijds is zij de geknipte persoon.

Een vlotte en energieke dame die zich met de nodige nauwkeurigheid, veel zin en inzet op de projecten heeft gegooid!



Wendy



Caroline



PERSONEEL

AFSCHEID MEDEWERKERS

In 2021 namen we afscheid van 4 collega's.

Hun aanwezigheid in ons team heeft ons veel bijgebracht. Hun kennis, inzicht en gedrevenheid zal worden gemist en we wensen hen veel succes in hun verdere loopbaan.

Ann De Proft nam het kandidatenbeheer voor haar rekening en bemande het onthaal gedurende haar glansrijke loopbaan van ruim 39 jaar. In 1982 startte ze bij de voormalige 'Werkmanshaard' in Mechelen dat na de fusie van 1994 werd omgedoopt tot 'Volkswoningen van Duffel'. In 2021 gaf ze aan dat de tijd rijp was om op pensioen te gaan om nog meer van het leven te gaan genieten samen met haar familie. Haar pensioen ging in op 1 april 2021.

Veerle De Pourcq werkte als medewerker bij de technische dienst sinds 2014. Ze verkoos om haar leven op werkgebied een heel andere wending te geven en in een totaal andere sector haar voldoening te zoeken. Zij verliet onze maatschappij in juni 2021.

Ingrid Vercammen was werkzaam als administratief medewerker op de technische dienst in een tijdelijke functie. Reeds vanaf de start bij ons gaf ze aan dat ze een opleiding volgde om het diploma van preventieadviseur te behalen. Gaandeweg stelde ze voor zichzelf vast dat ze meer voldoening haalde uit het werken rond preventie. Hierdoor besloot ze ons vroegtijdig te verlaten om haar te focussen op haar opleiding en nadien op zoek te gaan naar een gerelateerde job. 18 juni 2021 was haar laatste werkdag.

Veronique Van Handenhove voerde de functie van diensthoofd huuradministratie uit van oktober 2020 tot december 2021. Ze vatte de functie aan in tijden van corona en telewerk wat niet altijd even makkelijk was. Zij zal in de toekomst werkzaam zijn voor een collega sociale huisvestingsmaatschappij in de zuidrand van Antwerpen.

We wensen iedereen veel voldoening en succes in de nieuwe uitdaging!



Ann



Veerle



Ingrid



Veronique

PERSONEEL

VORMING MEDEWERKERS

Overzicht opleidingen 2021

Online intervisie ontbinding huurovereenkomst

Webinar toewijzen

Online opleidingen communicatieplan opstellen

Woonforum Digitaal

Webinar fraudeonderzoek

Informatieveiligheid-phishing + ransomware

Webinar HR-samenwerking in Vlaamse sociale Huisvestingssector: kansen

De werkingsgebieden van toekomstige woonmaatschappijen

U-Hasselt

Interactieve opleiding sociale diensten

Webinar MIG6 (VEB): impact op sociale huisvesting

Webinar Hybride werken

Intervisie Leegstand

Migratie datasystemen Fluvius

Aan de slag met de tool Woningkenmerken

Intervisie projectontwikkeling en energie

Hou uw stressniveau gezond

Multiteam

Digitale sessie “netwerk kinderarmoede”

Gevolgd door

Veronique Van Handenhove

Carla Van Den Brande

Linde Golvers

Carla Van Den Brande

Linde Golvers

Kristina Verhoye

Veerle De Pourcq

Kristina Verhoye

Kristina Verhoye

Ralph Wauters

Kristina Verhoye

Kristina Verhoye

Latifa Lamsarouad

Cindy Van Dooren

Carla Van De Brande

Kristina Verhoye

Veronique Van Handenhove

Carla Van Den Brande

Ralph Wauters

Caroline Vercauteren

Ralph Wauters

Ralph Wauters

Cindy Van Dooren

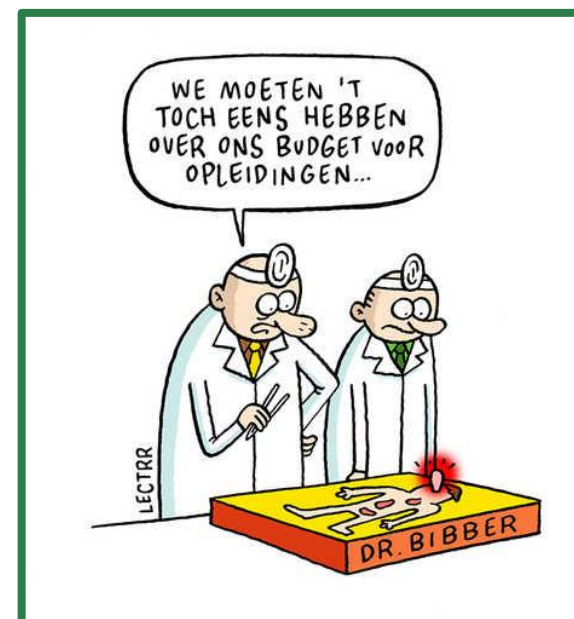
Latifa Lamsarouad

Cindy Van Dooren

Latifa Lamsarouad

Cindy Van Dooren

Latifa Lamsarouad



PERSONEEL

INITIATIEVEN WERKNEMERS

CORONAVIRUS

Onze medewerkers werden op één uitzondering na allen gespaard van het virus. Dit uitstekende resultaat behaalden we door optimaal te blijven inzetten op ontsmetting van de werkplekken en de gemene delen, telewerken, social distance, dragen van mondkap, teams-meetings etc.

Het telewerken werd door vele collega's als iets heel positiefs gevoeld; het ongestoord kunnen doorwerken in een prikkelarme omgeving. Daarom werd beslist om na de pandemie één vaste telewerk-dag te blijven behouden per werknemer.

De balie werd tijdens sommige fases van de pandemie geopend op dinsdag- en donderdagvoormiddag of gesloten bij code rood. Iedereen kon steeds telefonisch bij ons terecht of na afspraak op kantoor.

Het virus nam verschillende vormen aan maar leek door de hoge vaccinatiegraad in ons land in kracht af te nemen. Er ontstond hoop dat onze levens weldra terug normale vormen zouden aannemen en dat Corona zou worden aanschouwd als een normale griep.



DE WOONMETER

Het project rond de woonmeter dat in 2020 zou plaatsvinden werd verplaatst naar het najaar 2021 omwille van de strenge coronamaatregelen. De eerste infosessie, in samenwerking met Logo Mechelen zou plaatsvinden op.... Jammer genoeg stak het Covid virus hier weer een stokje voor. Door de toename van het aantal besmettingen werden alle samenkomsten verboden vanuit de overheid. Het project wordt daarom jammer genoeg terug uitgesteld tot 2022! Maar uitstel is zeker geen afstel, er worden nieuwe data voorzien voor 2022!

SAMENWERKING EN KENNISMAKING MET DE WIJKAGENTEN

Om de samenwerking nog verder te optimaliseren tussen de woonmaatschappij en de politie organiseerde de sociale dienst een informele samenkomst. Door coronabesmettingen en quarantaines van verschillende medewerkers werden deze samenkomsten jammer genoeg ook uitgesteld! Wordt vervolgd in 2022!



DIKKE TRUIENDAG

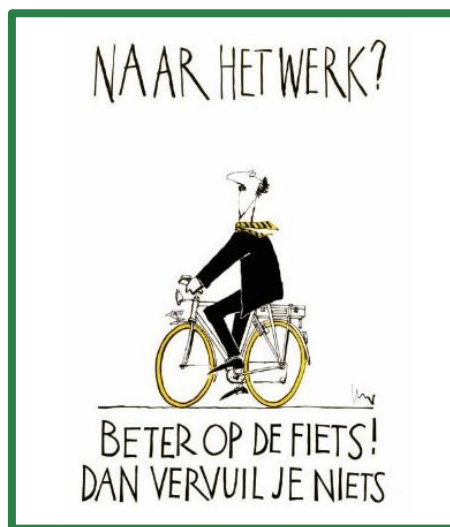
Met de slogan 'Op volle kracht' organiseerde het Departement Omgeving op 9 februari 2021 voor de 17de keer 'Dikke Truiendag' in Vlaanderen. Het is een ongewone periode waarin het coronavirus iedereen zorgen baart. Voor het klimaat is er echter geen vaccin en daarom wordt er opgeroepen om te blijven werken aan een beter en leefbaar klimaat.

Traditioneel werd op kantoor de verwarming een paar graden lager gezet en trokken we een extra trui aan waardoor we met onze kleine voetafdruk willen bijdragen aan een lagere CO2-uitstoot.

De dikke trui is actueler dan ooit omdat we in coronatijden binnenruimtes goed moeten verluchten en ventileren, staan ramen en deuren vaak open.

Door het telewerken waren we spijtig genoeg niet voltallig op kantoor om 'Dikke Truiendag' nog meer in de verf te zetten door samen een (h)eerlijke maaltijd te delen.

We merkten dat meerdere collega's de auto aan de kant lieten staan en met de fiets naar het werk kwamen. Enkele collega's tekenden in op een elektrische fiets voor het woon-werkverkeer, zo wordt de uitstoot van CO2 en andere vervuilende stoffen door auto's beperkt. Bovendien is fietsen gezond!



DE WARMSTE WEEK

Van 18 tot 24 december 2021 is Mechelen de warmste stad geweest. De stad organiseerde een stadsfestival, voor jong en oud. Als thema stond “jezelf zijn” centraal.

VvD koos ervoor om deel te nemen aan de Warmste Week door onze jonge huurders en bewoners een hart onder de riem te steken. Dit hebben wij gedaan door een kaart te ontwikkelen en per post te bezorgen.



INSPIRATIEDAG SOCIALE DIENSTEN

De VMSW organiseerde op donderdag 18 november opnieuw de inspiratiedag voor sociale diensten. Onze medewerkers Latifa en Cindy namen deel aan deze inspiratiedag.

Deze dag wordt jaarlijks georganiseerd door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen en is bedoeld om de medewerkers van de sociale diensten te laten netwerken met elkaar.

Op de digitale inspiratie dag kon men gesprekstafels volgen over verschillende thema's.

Uit deze zeer interessante namiddag vloeide een mooie publicatie voort over alle initiatieven die aan bod kwamen.

Hoe kunt u als SHM burens terug met elkaar in contact brengen? En hoe komt u tot positieve contacten met uw huurders?

- Heropstarten van bewonersparticipatie na de pandemie, hoe doet Cordium dat?
- Digitale bewonersvergaderingen, hoe begint u eraan en wat zijn de voor- en nadelen?
- De Participatie-Bus van De Volkswoningen
- Aanklappende zorg: beter een goede buur dan een verre vriend
- Aanklappende zorg: meer kansenbeleid omzetten in de praktijk
- Aanklappende zorg: eerste stappen bij huurders met een psychische kwetsbaarheid
- Renovatie van sociale woningen: betrekken en ondersteunen van huurders
- Omgaan met hoarding (verzamelwoede), een andere aanpak

Uit deze zeer interessante namiddag vloeide een mooie publicatie voort over alle initiatieven die aan bod kwamen.



KANDIDAAT-HUURDERS
HUURDERS
SOCIALE DIENSTVERLENING
BESTAAND PATRIMONIUM
ENERGIE-RENOVATIE-PROGRAMMA
MASTERPLAN
NIEUWE PROJECTEN
RENOVATIEPROJECTEN
CIJFERS UIT DE JAARREKENING
KLACHTENMANAGEMENT



WERKING 2021

KANDIDAAT-HUURDERS

ALGEMEEN

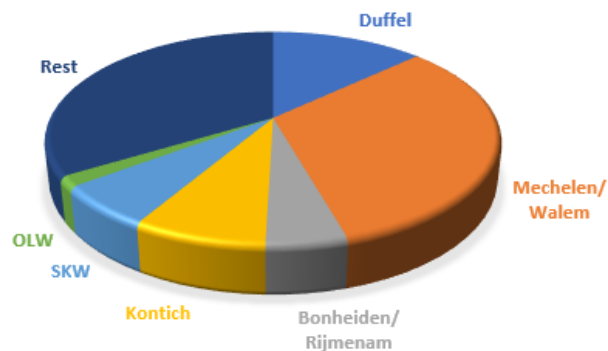
Wanneer iemand zich inschrijft als kandidaat-huurder bij een sociaal verhuurkantoor (SVK) of een sociale huisvestingsmaatschappij (SHM) dan kan hij ervoor opteren om zijn kandidatuur door te laten sturen aan een andere SHM of SVK. Op die manier wordt het aanbod van woningen veel groter en hoopt de kandidaat-huurder sneller een sociale woning te kunnen huren.

Wij hanteren echter een voorrangsregel voor mensen die tijdens de laatste zes jaar minstens drie jaar in de gekozen gemeente wonen of woonden. Daardoor komen haast alleen mensen uit de gemeente ook effectief aan bod bij de toewijzing van een sociale huurwoning. Hiernaast een overzicht van de woonplaats van de kandidaat-huurders op onze wachtlijst op 31/12/2021.

In 2021 werd het inschrijvingsformulier voor kandidaat-huurders aangepast. Het werd overzichtelijker gemaakt en verschillende documenten (bv. Verklaring op eer: geen eigendom) werden in 1 document vervat. Administratief is dit veel praktischer zowel voor de kandidaat als voor de verwerking in het dossier.

Het CIR wordt aangekondigd: het Centraal Inschrijvingsregister. Naast de éénmaking van de woonmaatschappij komt er ook één toewijzingssysteem. Dat moet samengaan met een sterke vereenvoudiging en meer transparantie. De mogelijkheid om met een centraal

inschrijvingsregister te werken wordt positief onthaald. Dat zou de administratieve last voor zowel huurders als verhuurders sterk moeten beperken.



GEMEENTEN

Duffel	335
Mechelen/Walem	833
Bonheiden/Rijmenam	125
Kontich	207
SKW	161
OLW	40
Rest	862
TOTAAL	2563

LEEFTIJDSCATEGORIËN

≤ 20 jaar	42
21- 30 jaar	486
31- 40 jaar	655
41- 50 jaar	556
51- 60 jaar	433
61- 70 jaar	261
≥ 70 jaar	130
TOTAAL	2563



KANDIDAAT-HUURDERS

NIEUWE VERHURINGEN

In totaal werd in 2021 aan **103 gezinnen** een woning of appartement verhuurd.

Het gezinstype van deze nieuwe huurders kan u aflezen in onderstaande tabel.

	2021	2020	2019	2018
Alleenstaanden	42	40	64	43
Eenoudergezinnen: 1 volwassene + kind(eren)	15	21	16	20
Eenoudergezinnen: 1 volwassene + kind(eren) + bijwoner(s)	0	0	1	1
Paar met kinderen: 2 volwassenen + kind(eren)	13	20	30	12
Paar met kinderen: 2 volwassenen + kind(eren) + bijwoner(s)		0	1	0
Paar zonder kinderen: 2 volwassenen	10	14	19	10
Alleenstaande zonder kinderen: 1 volwassene + bijwoner(s)	1	0	2	3
Alleenstaande met kinderen in bezoekrecht	0	1	6	1
Prevenda	17			
Jeugddorp	5			
TOTAAL	103	96	139	90
Mutaties renovatie	15	46	48	36
Mutaties	16	4	24	10
Mutaties n.a.v. onderbezetting	0	3	9	6

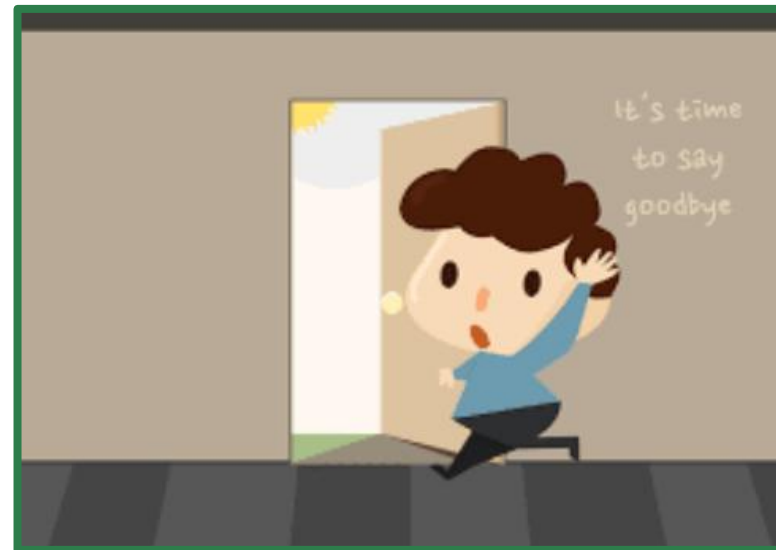


Er vertrokken ook huurders om volgende redenen:

'DOMICILIEFRAUDE	1
'KBSH: LEEFBAARHEID	0
'KBSH: MUTATIE	16
'KBSH: MUTATIE ONDERBEZETTING/OVERBEZET	0
'KBSH: MUTATIE RENOVATIE	14
'KBSH: NIET ONDERHOUDEN	1
'KBSH: EIGENDOM	1
'NAAR PRIVE	20
'VAN RECHTSWEGE: OVERLEDEN	7
'VAN RECHTSWEGE: RUSTHUIS	20
'VAN RECHTSWEGE: VERHUISD	2
'VREDERECHTER: NIET BETALEN HUUR	1

Er vertrokken ook huurders uit carport of garage:

'DOMICILIEFRAUDE	0
'KBSH: LEEFBAARHEID	0
'KBSH: MUTATIE	8
'KBSH: MUTATIE ONDERBEZETTING	0
'KBSH: MUTATIE RENOVATIE	1
'NAAR PRIVE	11
'KBSH: EIGENDOM	0
'VAN RECHTSWEGE: OVERLEDEN	1
'VAN RECHTSWEGE: RUSTHUIS	8
'VAN RECHTSWEGE: VERHUISD	0
'VREDERECHTER: NIET BETALEN HUUR	0



HUURDERS PER GEMEENTE



	kandidaat-huurders	wooneenheden	Wooneenheden in opbouw	huurders
BONHEIDEN	1493	125	+49	122
DUFFEL	2118	724	+60 (waarvan 21 koop)	690
KONTICH	1193	148	--	148
MECHELEN	1843	146	--	144
SINT-KATELIJNE-WAVER	2686	217	--	129



HUURDERS

EVOLUTIE HUURPRIJZEN

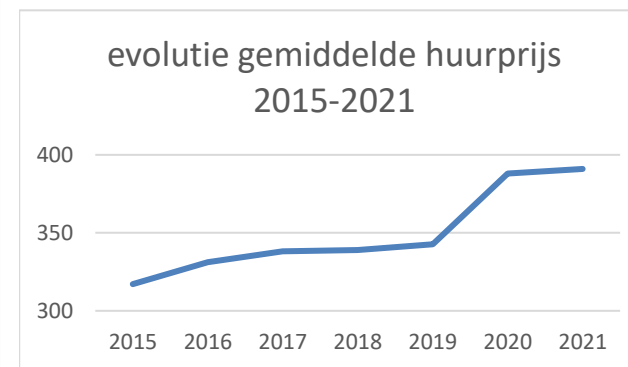
De gemiddelde huurprijs:

De gemiddelde huurprijs, gemeten in de maand januari 2021, bedraagt 390,98 euro.

Dit is een stijging met **0,78 %** t.o.v. 2020.

	De gemiddelde huurprijs
2015	317,13 €
2016	331,25 €
2017	338,22 €
2018	339,02 €
2019	342,59 €
2020	387,94 €
2021	390,98 €

EVOLUTIE HUURPRIJZEN 2015-2021



SOCIALE DIENSTVERLENING

LEEGSTANDBEHEER

PREVENDA

Prevenda is een onderneming actief in Nederland en België, die zich bezighoudt met leegstandbeheer van sociale huurwoningen.

VvD heeft als eigenaar van leegstaande panden binnen haar patrimonium in afwachting van sloop en wederopbouw of renovatie een overeenkomst gesloten met Prevenda om zo de leegstand op te vangen. De contracten zijn van tijdelijke aard tot de start van de werken binnen de verschillende nieuwbouw of renovatieprojecten.



Jeugddorp, afdeling Kaizen

Kaizen is een afdeling binnen Jeugddorp, waarin er zowel mobiele als residentiële hulpverlening aangeboden wordt aan jongvolwassenen van 18 tot 25 jaar.

VvD is de samenwerking aangegaan met Jeugddorp, afdeling Kaizen, in het kader van leegstandbeheer. Vanaf 1 januari 2021 heeft de maatschappij 3 huurovereenkomsten gesloten met Jeugddorp buiten het Sociale Huurstelsel. De woningen bevinden zich in de wijk Olmenlaan te Bonheiden. De huurovereenkomsten zijn van tijdelijke aard in afwachting van de start van de vervangingsbouw in de wijk. Hier heeft afdeling Kaizen jongeren gehuisvest die zij begeleiden naar zelfstandig wonen.



SOCIALE DIENSTVERLENING

BURENKALENDER

De burenkalender is een jaarkalender met verschillende thema's. Het thema van 2021/2022 is 'Maak je buren blij'. De kalender werd voorzien van tips en trics rondom aangenaam wonen. Rekening houden met de buren was de boodschap. We besloten om deze kalender op maat van Volkswoningen van Duffel te maken en aan te schaffen voor onze huurders. De burenkalender is verspreid onder alle huurders van VvD.



SOCIALE DIENSTVERLENING

BURENBUBBEL - DUFFEL

Het lokaal bestuur Duffel wil met het project Burenbubbels burens aanmoedigen om elkaar deze zomer te ontmoeten. Onze huurders uit de Arenbergstraat hebben het initiatief genomen om hieraan deel te nemen. Het gemeentebestuur heeft ondersteuning geboden in de vorm van flyers en bons. VVD heeft hierin bijgedragen om de bijeenkomst coronaproof te laten verlopen door de wijk te voorzien van ontsmettingsgel.

WEDSTRIJD MOOISTE TUIN – WALEM

Volkswoningen van Duffel organiseerde een mooiste tuinwedstijd voor bewoners en huurders.

Want een mooie tuin is aangenaam voor wie er woont maar ook voor passanten.

Onze oproep tot het inzenden van foto's van uw tuin heeft geleid tot mooie beelden. Wij willen iedereen bedanken voor de mooie foto's.

Onze jury is in beraad geweest en heeft de tuin van **CROONEN DANIELLA** uit Bonheiden verkozen tot de mooiste tuin van 2021. Een mooi onderhouden tuin die in regel is met de voorwaarden van Volkswoningen van Duffel. Proficiat!

De medewerkers van de sociale dienst hebben een bezoek gebracht aan de winnaar om de prijs te overhandigen.



SOCIALE DIENSTVERLENING

10-DAAGSE GEESTELIJKE GEZONDHEIDSZORG

In het kader van de 10-daagse van de Geestelijke Gezondheidszorg heeft Stad Mechelen (Dienst Sociale Cohesie), in samenwerking met VvD, stilgestaan bij mentale gezondheid en veerkracht. In 2021 stonden ontmoeting en verbondenheid centraal. Ontmoeting met de burens geeft extra energie!

Op woensdag 6 oktober hebben Stad Mechelen en VvD een namiddag georganiseerd in het clubhuisje in Walem.

Ontmoeting onder het genot van een tas koffie en iets lekkers was de basis om eens kennis te maken met je burens. Een vruchtbare bijeenkomst.



VACCINATIECAMPAGNE HUURDER 65+

Vaccinatie is de belangrijkste troef om het aantal Covid-19 besmettingen laag te houden. VvD vindt het belangrijk dat haar huurders goed geïnformeerd worden over het belang van de vaccinatie. Daarom heeft VvD het initiatief genomen om de informatie, ontwikkeld door de Vlaamse Overheid, te verspreiden onder de huurders in de leeftijd van 65 en hoger.

In totaal hebben 360 huurders de informatiebundel ontvangen.

SOCIALE DIENSTVERLENING

ATTENTIE ANKERPUNTEN

De ankerpunten zijn huurders die in hun eigen wijk actief en betrokken zijn en bijdragen aan bewonersparticipatie.

Zij zijn vrijwilligers die zich dag in dag uit met hart en ziel inzetten in de wijken. Zij zijn het aanspreekpunt voor zowel de maatschappij als de buurtbewoners, hebben een luisterend oor en vormen een belangrijke schakel tussen de medebewoners en de maatschappij.

Ieder jaar zetten wij als maatschappij onze ankerpunten in het zonnetje.

In 2021 heeft de maatschappij wederom gekozen om de ankerpunten op een speciale manier te bedanken voor hun inzet. De medewerkers van de sociale dienst zijn op pad geweest om hen een geschenk persoonlijk te overhandigen. De keuze is gevallen op een bon van de gemeente waarin zij woonachtig zijn. Op deze manier worden ook de plaatselijke handelaars ondersteund.



SOCIALE DIENSTVERLENING

BEWONERSPARTICIPATIE 2021

Ook in 2021 werd er nog verder gewerkt aan het uitbouwen van de bewonersparticipatie, via verschillende wegen:

Ankerpunten

Toen we in 2020 een warme oproep deden naar onze huurders om zich kandidaat te stellen als ankerpunt kregen wij een heel fijne respons uit de Arenbergwijk. Twee van onze kerngroepleden die zich engageerden tijdens de renovatiewerken stelden zich kandidaat om in de gerenoveerde wijk van de Arenberg een aanspreekpunt te blijven. Een mooi voorbeeld dat het inzetten op een goede bewonersparticipatie loont!

Kerngroepleden

In het kader van de renovatie- en nieuwbouwprojecten, die in 2022 zullen starten, werd er regelmatig overlegd met onze kerngroep leden. Deze overlegmomenten gebeurden telefonisch, er werd ook een zitdag georganiseerd om alle huurders uit de renovatie en nieuwbouwwijken in te lichten over het project, individuele huisbezoeken werden ingepland, nieuwsbrieven werden verdeeld onder de huurders...

Na een warme oproep aan onze huurders kregen we verschillende kandidaat kerngroep leden voor de renovatieprojecten in Onze-Lieve-Vrouw-Waver en Duffel Mijlstraat. Dit resulteerde reeds in een zeer geëngageerd kerngroep lid uit de renovatiewijk in Onze-Lieve-Vrouw-Waver. We gaan hier in 2022 nog verder mee aan de slag om de betrokkenheid en participatie van onze huurders nog te vergroten!



SOCIALE DIENSTVERLENING

VVD GAZET

Bewonersparticipatie en wederzijdse betrokkenheid zijn twee kernwoorden die de basis vormden voor het ontstaan van ons huurderkrantje. In de zomer van 2020 is de eerste editie uitgebracht van de VVD Gazet. In de loop van 2021 heeft de maatschappij 4 nieuwe edities uitgebracht. Onze huurders zijn ons belangrijkste goed, en daarom willen wij op een actieve wijze met hen in dialoog gaan. Vandaar onze projecten naar meer betrokkenheid, participatie en inspraak. De krant is daar een uitstekend voorbeeld van!



De VvD Gazet

Afd. 1, Looier 331 • Eindhoven (Gemeente: 1. 10100000, Telefoon: 040 2600000, 1. 20100000, Telefoon: 040 2600000, 1. 20100000, Telefoon: 040 2600000)



Verwarmen en besparen

Ontvang je een vergoeding dat er ongeveer half wordt bespaard.

➔ Pagina 1

Ongewoon bezook

Ordningszaken kunnen anders overtuigen het wereld wordt.

➔ Pagina 2

Verwarmen en besparen



Het is een gegeven dat er tijdens de wintermaanden meer tijd wordt doorgebracht in de woningen dan andere seizoenen. Niet is geweldig dat een warmte woont. Maar hoe kan je dat ook aanpassen maken voor jouw comfortabel?

Wij geven je enkele tips om geld te besparen op jouw verwarmingsfactuur. De laatste oplossingen zijn handmatig aan te passen.

Tipp 1:
Stelt alle deuren in huis en verwarm alle ruimtes waar je veel bent. Hiermee bespaar je gemiddeld 250 euro per jaar.

Tipp 2:
Zet je thermostaat 's nachts op 15-graden, waarmee je gemiddeld 100 euro per jaar kan besparen.

Tipp 3:
Zet je thermostaat als je thuis bent een graad lager dan je gewend bent. Daarmee bespaar je 100 euro per jaar. Als je buiten bent, is 15-graden juist een goede warming.

Tipp 4:
Zet de thermostaat op 15 graden als er niemand iemand thuis is. Hiermee bespaar je gemiddeld 170 euro per jaar.

Tipp 5:
Verwarm je slaapkamer niet. Daarmee bespaar je gemiddeld 80 euro per jaar. Met een knop of schakelaar stroom warm je bed faster op.

Tipp 6:
Als je de thermostaat een voorvoorde je gaat sluiten af op 15 graden aan, bespaar je gemiddeld nog eens 20 euro per jaar.

De warmste week



De warmste week is een initiatief van de VVD en Stads Brussel om op verschillende manieren gratis deuren te ontbreken, daarbij nemen de medewerkers van de Dienstverlening van de Duitse stad van de week af. Door de zomerperiode is het welkom aan een gratis.

Daarom zijn wij op zoek gegaan naar alternatieven. Deze keer is de keuze gevallen op een initiatief van het 12-Aankomen en een 12-Aankomen. Dit hebben een halfjaarverlof en een oplossing om problemen te laten overtuigen en op te ruimen naar de laatste maanden. De maanden hebben hun maanden de vrije loop gaan met mooie resultaten als gevolg.





[illegible][illegible]

BESTAAND PATRIMONIUM

ONDERHOUD & HERSTELLINGEN ALGEMEEN

Dagelijks ontvangt de technische dienst van onze maatschappij aanvragen en meldingen voor het uitvoeren van onderhoudswerken in en rondom onze huurwoningen.

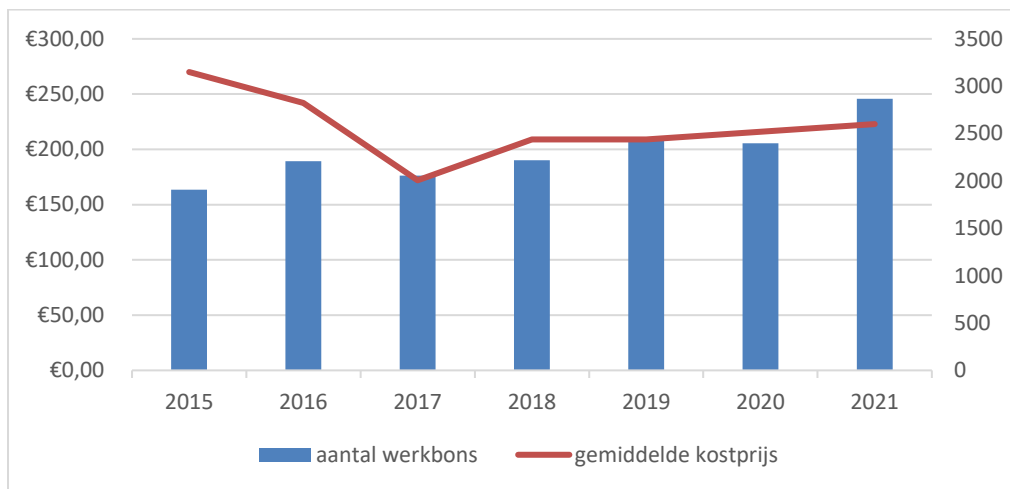
Volkswoningen van Duffel doet voor alle herstellingen groot en klein steeds beroep op **externe zelfstandige aannemers**.

Aantal werkbonden/herstellingsaanvragen algemeen

Iedere herstellingsaanvraag vanwege een huurder wordt geëvalueerd en indien noodzakelijk omgezet in een werkbond. Deze werkbond wordt overgemaakt aan de desbetreffende aannemer. Soms worden verschillende herstellingsaanvragen van dezelfde aard gegroepeerd in een kleinschalig project zoals bv het vernieuwen van opritten, vernieuwen parlofonie...

Jaar	Aantal herstellingsaanvragen	Aantal uitgeschreven werkbonds
2018	2.238	2.218
2019	2.477	2.445
2020	2.436	2.396
2021	2.887	2.866

Aantal werkbonnen/jaar versus gemiddelde kostprijs/werkbon



	aantal werkbonns	gemiddelde kostprijs
2015	1907	€ 270,00
2016	2210	€ 242,00
2017	2055	€ 172,00
2018	2218	€ 209,00
2019	2445	€ 209,00
2020	2396	€ 216,00
2021	2.866	€ 223,00

Aantal werkbonnen/jaar/vakmanschap

Jaar	Totaal aantal werkbonns	Loodgieter	Binnenschrijnwerk	Klussen en karweien	Buitenaanleg	Elektriciteit
2018	2.218	1.089	192	152	78	264
2019	2.445	1.037	204	144	89	253
2020	2.396	1.052	199	175	53	289
2021	2.866	916	255	233	71	322

BESTAAND PATRIMONIUM

ONDERHOUD & HERSTELLINGEN RAAMCONTRACTEN

Om de samenwerking met al deze externe aannemers te conformeren, de onderhoudskosten van ons patrimonium onder controle te houden en de werking vlot te laten verlopen maken we gebruik van raamcontracten.

OVERZICHT LOPENDE CONTRACTEN 2021:

Referentie	Beschrijving	Gunning	Aanvang	Termijn	Firma
2020/10	Raamcontract: Opmaak EPC attesten	08/12/20	04/01/21	24 + 24 mnd	Xenadvies
2020/06	Raamcontract: Ontruimen inboedel woning	08/12/20	15/02/21	24 + 24 mnd	Vlotter Facilities vzw
2020/05	Raamcontract: Dakwerken	16/06/20	01/07/20	24 + 24 mnd	BDA Borghs bv
2020/04	Raamcontract: Klussen en Karweien	16/06/20	01/07/20	24 + 24 mnd	KAILUX gcv
2020/00	Raamcontract: Groenonderhoud	16/06/20	01/08/20	24 + 24 mnd	MANUS vzw
2019/01	Raamcontract: Liften: periodieke keuring	10/09/19	01/10/19	24 + 24 mnd	OCB
2019/00	Raamcontract: Liften: Onderhoud	10/09/19	01/10/19	24 + 24 mnd	KONE
2018/07	Raamcontract: Vloer- en wandbekleding	13/11/18	04/03/19	24 + 24 mnd	THORSO bv
2018/06	Raamcontract: Buitenschrijnwerk	13/11/18	07/01/19	24 + 24 mnd	Van Raemdonck
2018/05	Raamcontract: Garagepoorten	13/11/18	07/01/19	24 + 24 mnd	ALMO
2017/15	Raamcontract: Glaswerken	10/04/18	01/06/18	24 + 24 mnd	Uniglas bv
2017/13	Raamcontract: Schilderwerken	13/03/18	01/06/18	24 + 24 mnd	Phenix Total interior bv
2017/12	Raamcontract: Buitenaanleg	28/11/17	01/06/18	24 + 24 mnd	BMV bv
2017/10	Raamcontract: Elektriciteit	08/05/18	01/08/18	24 + 24 mnd	ELC bv
2017/09	Raamcontract: Gyproc en pleisterwerken	08/05/18	01/07/18	24 + 24 mnd	KAILUX gcv
2017/08	Raamcontract: Soepele Vloerbekleding	13/03/18	01/06/18	24 + 24 mnd	Building Group Jansen nv
2017/07	Raamcontract: Keukens	13/03/18	01/06/18	24 + 24 mnd	Van Rompay Dave bv
2017/06	Raamcontract: Binnenschrijnwerk	08/05/18	01/07/18	24 + 24 mnd	Van Rompay Dave bv
2017/04	Raamcontract: Ruimingswerken	10/04/18	01/06/18	24 + 24 mnd	De Ruyte Milieu bv
2017/00	Raamcontract: Poetsen gemeenschappelijke delen Heraanbesteding	20/06/17 20/07/21	01/08/17 1/8/2021	24 + 24 mnd	Activa nv
2020/11	Raamcontract: Verwarming – sanitair: onderhoud – perceel 3	08/12/20	01/06/21	24 + 24 mnd	Imversa bv
2021/03	Raamcontract: Verwarming – sanitair: onderhoud – percelen 1 & 2	11/05/21	01/06/21	24 + 24 mnd	Cofely Services SA
2021/01	Raamcontract: Brandbeveiliging	11/05/21	01/06/21	24 + 24 mnd	All Fire Security bv

10 raamcontracten worden opgemaakt voor aanbesteding in 2022

In 2022 zullen 9 raamcontracten na 4 jaar aflopen, zodat deze opnieuw dienen aanbesteed te worden; het raamcontract van dakwerken zullen we na de basistermijn van 2 jaar niet verlengen, zodat dit ook opnieuw dient aanbesteed te worden.

In het kader van de oprichting van een woonmaatschappij met de Lierse Maatschappij voor Huisvesting (LMH), hebben we samen met LHM beslist om reeds met elkaar samen te werken voor de meeste van deze nieuwe aanbestedingen, dewelke ook van toepassing zijn voor LHM. Dit onder de vorm van een samenaankoop, dewelke we al toegepast hebben voor het raamcontract “groenonderhoud”. Hierbij zullen we met 2 percelen werken, d.w.z. 1 perceel voor VVD en 1 perceel voor LHM.

Voor de prijsvragen zullen de bestekken van de lopende raamcontracten door beide partijen kritisch nagekeken en bijgestuurd worden rekening houdend met o.a. de ervaringen van de afgelopen jaren.

Om het werk te verdelen tussen VVD en LHM, werd volgende verdeling afgesproken voor de opmaak van de aanbestedingsdossiers en het organiseren van de aanbesteding:

Raamcontracten VVD:

- Glaswerken
- Buitenaanleg
- Keukens
- Schilderwerken
- Soepele vloerbekleding
- Ruimingswerken (enkel VVD)

Raamcontracten LMH:

- Elektriciteit
- Binnen schrijnwerk
- Dakwerken
- Pleister- en gyprocwerken



MASTERPLAN 2021

VERVANGINGSBOUWPROJECT: NB1 HOGEVELDEN & LINDELEI DUFFEL

Realiseren van 60 nieuwe woningen waarvan 49 huurwoningen en 11 koopwoningen waarbij volop wordt ingezet op:

Mobiliteit

Verkeersstroom zal worden gewijzigd d.m.v. éénrichtingsverkeer. De ondergrondse parkeergarage met 49 staanplaatsen zal toegankelijk zijn vanuit de Zomerstraat. Daarnaast worden bovengronds 24 parkeerplaatsen voorzien en zullen 218 fietsstaanplaatsen gecreëerd worden.

Privaat versus publiek domein

Het ontwerp zet bewust in op het verschalen van de ruimte naar een buurtniveau. Door een weloverwogen en doordachte schakeling van de woningen rond waardevolle publieke ruimten wordt het buurtgevoel, de sociale cohesie, gestimuleerd en versterkt.

Vormgeving

Sfeer is hierbij het kernwoord. Men gaat gebruik maken van een warm kleurenpalet en authentieke materialen om het dorpskarakter te bewaren en het project te laten samenvloeien met zijn omgeving.

Duurzaam bouwen

- Compacte bouwvolumes. Duurzame materialen.
- Zorgvuldig gekozen daglichtopeningen. Aandacht voor oriëntatie.
- Collectieve verwarmingsinstallatie in ondergrondse parking:
 - Gasgestookte absorptiewarmtepomp op basis van geothermie (60%)
 - Condenserende gasketel (40%)
- Ventilatie op basis van ventilatietype C-vraag gestuurd.
- Productie sanitair warm water.
 - Elektrische boiler & individuele PV-panelen.
- Regenwater:
 - Hergebruik voor spoeling van alle toiletten (NB1 Huur).
 - Hergebruik voor buitenkraantjes en uitgietsbakken (NB1 Koop).
 - Buffering en infiltratie van regenwater.



Omgeving - OM/AR cvba,
Uitbreidingstraat 390,
2600 Berchem

TIMING

Aanbesteding ontwerper	Aanstelling ontwerper d.m.v. architectuurwedstrijd (2 fases)	08.2018 - 12.2018
Vergadering 1 & 2	Infovergadering huurders	4.12.2018 & 24.04.2019
Bouwteam	Ontwerper OMAR wordt aangesteld	26.02.2019
Schetsontwerp aantal	47 huurwoningen en 11 koopwoningen (58 woningen)	
Schetsontwerp	Schetsontwerp goedgekeurd door VMSW	18.06.2019
LWO	Project besproken op LWO	15.10.2019
Vergadering 3	Infovergadering omwonenden	03.02.2020
Plenair/nuts	Plenair overleg en overleg nutsmaatschappijen	17.02.2020
Voorontwerp aantal	49 huurwoningen en 11 koopwoningen (60 woningen)	
Voorontwerp	Voorontwerp goedgekeurd door VMSW	10.07.2020
Woonbeleidsconvenant	Woonbeleidsconvenant bekrachtigt door gemeente Duffel	30.09.2020
Bouwaanvraag	Bouwaanvraag ingediend gemeente Duffel (vertraging opgelopen door Covid19)	13.11.2020
BeCo	Opname MJP	23.02.2021
Bouwvergunning	Ontvangst bouwvergunning	29.04.2021
Uitvoeringsdossier	Goedgekeurd door VMSW	09.06.2021
Aanbestedingsdossier	Architectuur: goedgekeurd door RvB	14.09.2021
BeCo	Opname KTP	15.10.2021
Aanbestedingsdossier	Openbare infrastructuur: goedgekeurd door gemeente Duffel	23.11.2021
Aanbesteding	Publicatie aanbesteding	22.12.2021
Streefdoel architectuur		
Aanbesteding	Opening biedingen	01.03.2022
NB1	Start der werken	Oktober 2022



MASTERPLAN 2021

VERVANGINGSBOUWPROJECT: NB2+3

RODE KRUISSTRAAT & LAGEWEG & BRUGGELANDEN DUFFEL

Realiseren van 4 eengezinswoningen, 24 gestapelde wooneenheden en 24 appartementen (type NB2 huur) en 10 gestapelde koopeenheden (NB3) waarbij volop wordt ingezet op:

Mobiliteit

De ondergrondse parkeergarage met 32 staanplaatsen zal toegankelijk zijn vanuit de Lage Weg. Daarnaast worden bovengronds 23 parkeerplaatsen voorzien en zullen 185 fietsstaanplaatsen gecreëerd worden.

Privaat versus publiek domein

Het ontwerp zet bewust in op het verschalen van de ruimte naar een buurtniveau. Door een weloverwogen en doordachte schakeling van de woningen rond waardevolle publieke ruimten wordt het buurtgevoel, de sociale cohesie, gestimuleerd en versterkt.

Vormgeving

Sfeer is hierbij het kernwoord. Men gaat gebruik maken een warm kleurenpalet en authentieke materialen om het dorpskarakter te bewaren en het project te laten samenvloeien met zijn omgeving.

Duurzaam bouwen

- Compacte bouwvolumes. Duurzame materialen.
- Zorgvuldig gekozen daglichtopeningen. Aandacht voor oriëntatie.
- Collectieve verwarmingsinstallatie in ondergrondse parking:
 - Gasgestookte absorptiewarmtepomp op basis van geothermie (60%)
 - Condenserende gasketel (40%)
- Ventilatie op basis van ventilatietype C-vraag gestuurd.
- Productie sanitair warm water
 - Elektrische boiler & individuele PV-panelen
- Regenwater:
 - Hergebruik voor spoeling van alle toiletten (NB2 Huur).
 - Hergebruik voor buitenkraantjes en uitgietsbakken (NB2 en NB3).
 - Buffering en infiltratie van regenwater.



Omgeving - OM/AR cvba,
Uitbreidingstraat 390,
2600 Berchem

TIMING

Aanbesteding ontwerper	Aanstelling ontwerper d.m.v. architectuurwedstrijd	08.2018 - 12.2018
Vergadering 1-2	Infovergadering huurders	4.12.2018 & 24.04.2019
Bouwteam	Ontwerper OMAR wordt aangesteld	26.02.2019
Schetsontwerp aantal	52 huurwoningen en 10 koopwoningen (62 woningen)	
Schetsontwerp	Schetsontwerp opnieuw afgekeurd	12.11.2019
Infovergadering	Infovergadering buurtbewoners	16.12.2019
Plenair/nuts	Plenair overleg en overleg nutsmaatschappijen	18.12.2019
Voorontwerp	Voorontwerp goedgekeurd door VMSW	10.01.2020
Bouwaanvraag	Indiening bouwaanvraag	20.04.2020
Woonbeleidsconvenant	Woonbeleidsconvenant bekrachtigt door gemeente Duffel	30.09.2020
Bouwvergunning	Bouwvergunning ontvangen	12.10.2020
Uitvoeringsdossier	Uitvoeringsdossier goedgekeurd door VMSW	04.01.2021
Aanbestedingsdossier	Goedgekeurd door RvB	09.02.2021
BeCo	Opname MJP	23.02.2021
Aanbesteding	Publicatie aanbesteding	18.03.2021
Aanbesteding	Opening biedingen	03.05.2021
BeCo	Opname KTP	22.06.2021
Aanbesteding	Niet gunning aannemer door RvB	20.07.2021
Aanbestedingsdossier	Heraanbestedingsdossier goedgekeurd door RvB	14.09.2021
Aanbesteding	Publicatie heraanbesteding	23.09.2021
Aanbesteding	Opening biedingen heraanbesteding	16.11.2021
Streefdoel architectuur		
Aanbesteding	Gunning aannemer door RvB	11.01.2022
NB 2 + 3	Start der werken	Oktober 2022



MASTERPLAN 2021

VERVANGINGSBOUWPROJECT: NB4

LINTSESTEENWEG DUFFEL

Realiseren van 15 gestapelde wooneenheden (huur).

Eenvoudig vormgeving en compacte volumetrie

Voor het ontwerp is uitgegaan van een betaalbare, compacte en elegante volumetrie.

De twee nieuwe balkvormige volumes zijn een herinterpretatie van de bestaande woningen.

Het klassieke gevelmateriaal rode baksteen in combinatie met rode dakpannen is typerend voor de streek. Door te spelen met metselverbanden, kleurnuances en verticale toepassingen krijgen de gevels een heel andere en karaktervolle uitstraling. Als sterk contrast wordt zwart (aluminium) schrijnwerk gebruikt.

Mobiliteit

Het ontwerp voorziet 1 centrale oprit in het midden van het perceel, tussen beide basisvolumes.

Rondom deze nieuwe oprit is een compacte parkeercluster voorzien. Deze parking biedt plaats voor de wagens van bijna alle bewoners. Door deze ingreep kunnen de bestaande langspaarkeerplaatsen in de straat voor bezoekers grotendeels worden behouden. Een centrale fietsenberging, die voor iedereen vlot bereikbaar is, wordt voorzien naast de parkeerzone onder de appartementen op de verdieping.

Centrale grote gemeenschappelijke tuin versus privétuintjes

Het perceel heeft aan de oostzijde een aanzienlijke diepte en hier wordt in de nieuwe situatie een gemeenschappelijke open ruimte gecreëerd die voor alle bewoners toegankelijk is. Op deze manier wordt een aangename groene plek gecreëerd, waar burens elkaar kunnen ontmoeten.

Een paar banken, enkele grote bomen en misschien een speeltoestel maken deze plek gezellig en bruikbaar.

Duurzaam bouwen

- Compacte lichte bouwvolumes. Aandacht voor oriëntatie
- Duurzame materialen
- Ventilatie op basis van ventilatietype C-vraag gestuurd
- Individuele condenserende hoog rendement gasketel met radiatoren op een regime van lage temperatuur
- PV-installatie
- Recuperatie regenwater



ARTUUR cvba,
Borsbeeksebrug 6,
2600 Antwerpen

TIMING

Aanbesteding ontwerper	Aanstelling ontwerper d.m.v. architectuurwedstrijd	08.2018 - 01.2019
Vergadering 1-2	Infovergadering huurders	4.12.2018 & 25.04.2019
Bouwteam	Ontwerper ARTUUR wordt aangesteld	26.02.2019
Schetsontwerp aantal	15 huurwoningen	
Schetsontwerp	Schetsontwerp goedgekeurd door VMSW	04.07.2019
Schetsontwerp toelichting	Toelichting schetsontwerp architectuur aan kwaliteitskamer gemeente Duffel	16.09.2019
LWO	Project besproken op LWO	15.10.2019
Voorontwerp	Schetsontwerp goedgekeurd door VMSW	06.01.2020
Bouwaanvraag	Indiening bouwaanvraag	23.04.2020
Woonbeleidsconvenant	Woonbeleidsconvenant bekrachtigt door gemeente Duffel	30.09.2020
Bouwvergunning	Bouwvergunning ontvangen	12.10.2020
Uitvoeringsdossier	Uitvoeringsdossier goedgekeurd door VMSW	05.01.2021
Aanbestedingsdossier	Goedgekeurd door VMSW	09.02.2021
BeCo	Opname MJP	23.02.2021
Aanbesteding	Publicatie aanbesteding	18.03.2021
Aanbesteding	Opening bidingen	03.05.2021
BeCo	Opname KTP	22.06.2021
Aanbesteding	Niet gunning aannemer door RvB	20.07.2021
Streefdoel architectuur		
Aanbestedingsdossier	Heraanbestedingsdossier goedgekeurd door RvB	11.01.2022
Aanbesteding	Publicatie heraanbesteding	09.02.2022
Aanbesteding	Opening bidingen heraanbesteding	24.03.2022
NB 4	Start der werken	November 2022



NIEUWE PROJECTEN

VERVANGINGSBOUWPROJECT: OLMENLAAN

OLMENLAAN BONHEIDEN

Het project is gesitueerd in de directe nabijheid van het centrum van Bonheiden.

Bestemming site: 42 appartementen met een groot aandeel bestemd voor ouderen.

- Park met 3 gebouwen.
- 3 parkvilla's georganiseerd rond een centrale groene zone.
- Verschillende circulatieroutes doorheen het park.
- De hoofdcirculatie verbindt Hof ter Blommenen met de korte Hondshoekstraat.
- De toegangen tot de gebouwen bevinden zich rondom de centrale groene zone.

Vormgeving en compacte volumetrie

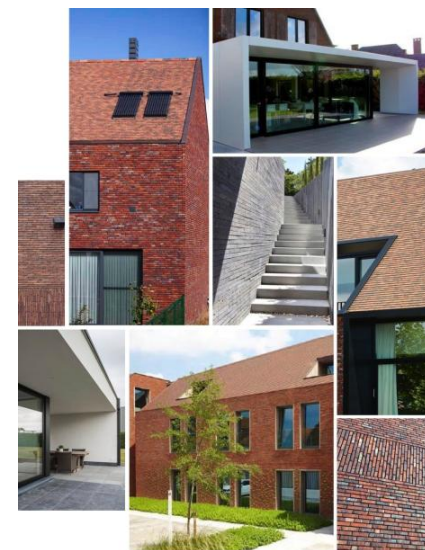
De 3 gebouwen kennen eenzelfde grondplan en opbouw waardoor de rationaliteit en kostenefficiëntie maximaal worden geoptimaliseerd. Door de positionering en de gevelbehandeling wordt er toch steeds een variërend perspectief gecreëerd. Rond de centrale kern (1 lift en 1 trap per gebouw) die per verdieping 6 appartementen bediend, worden er 14 tot 15 wooneenheden gecreëerd. OM/AR heeft voor een rationeel en helder raster gekozen om zodanig maximaal de dialoog aan te kunnen gaan met VVD en de huidige woningnood op het moment van de start van de effectieve bouw.

Privaat versus publiek domein

Door de creatie van ruime terrassen (15m²) binnen het gebouwvolume ontstaat er een duidelijk onderscheid tussen privaat en publiek waardoor de sociale controle en interactie wordt gemaximaliseerd.

Mobiliteit

Om de sfeer van het park te vrijwaren worden de gevraagde parkeerplaatsen voor de bewoners ondergronds gerealiseerd d.m.v. 2 ondergrondse parkeergarages onder gebouw A en B. Er wordt 1 parkeerplaats per appartement voorzien, wat resulteert in 21 parkeerplaatsen per ondergrondse parkeergarage. In elke gebouw wordt naast de hoofdtoegang een voldoende ruime fietsenstalling voorzien.



Moodboard materialen

Omgeving - OM/AR cvba,
Uitbreidingstraat 390,
2600 Berchem

Duurzaam bouwen

- Aandacht voor oriëntatie
- Collectieve verwarmingsinstallatie in ondergrondse parking:
 - Gasgestookte absorptiewarmtepomp op basis van geothermie (60%)
 - Condenserende gasketel (40%)
- Ventilatie op basis van ventilatietype C-vraag gestuurd
- PV-panelen
- Regenwaterrecuperatie wordt voorzien met handmatige omschakeling op stadswater

Mix van typologieën

Per gebouw:

6 x	type 1 slaapkamer / 2 bewoners aangepast voor andersvaliden en ouderen
5 x	type 1 slaapkamer / 2 bewoners
1 x	type 2 slaapkamers / 4 bewoners aangepast voor andersvaliden en ouderen
1 x	type 2 slaapkamers / 3 bewoners
1 x	type 2 slaapkamers / 4 bewoners

TOTAAL

Per 3 gebouwen:

18 x
15 x
3 x
3 x
3 x
42 appartementen



Door het introduceren van nieuwe woonvormen kan slim worden verdicht.

Een mix van klassieke eengezinswoningen, duo woningen en compacte appartementen wordt voorzien.

Op deze eenvoudige manier kan het rendement van het bestaande perceel worden vergroot, zonder de voetafdruk van de gebouwen te vergroten.

Er is geopteerd om meer compacte units te voorzien gezien in de omliggende wijk reeds een ruim aanbod van woningen voor grotere gezinnen aanwezig is.

TIMING

Aanbesteding ontwerper	Aanstelling ontwerper d.m.v. architectuurwedstrijd	08.2018 - 12.2018
Ontwerp	Ontwerper OMAR wordt aangesteld	26.02.2019
Schetsontwerp indiening	Schetsontwerp ter nazicht en goedkeuring ingediend bij VMSW	24.05.2019
Schetsontwerp aantal	42 appartementen huur	
Schetsontwerp	Schetsontwerp afgekeurd	20.06.2019
Schetsontwerp aangepast	Aangepast schetsontwerp ter nazicht en goedkeuring ingediend bij VMSW	06.09.2019
Schetsontwerp	Schetsontwerp goedgekeurd door VMSW	30.10.2019
Voorontwerp indiening	Ter nazicht en goedkeuring ingediend bij VMSW	25.11.2019
Infovergadering	Infovergadering buurtbewoners	03.12.2019
Plenair/nuts	Plenair overleg en overleg nutsmaatschappijen	17.12.2019
Voorontwerp	Voorontwerp goedgekeurd door VMSW	07.01.2020
BeCo	Opname MJP	16.02.2020
Bouwaanvraag	Indiening bouwaanvraag	25.03.2020
Bouwaanvraag	Beroepschrift omwonenden, intrekking bouwaanvraag op vraag gemeente	04.11.2020
Bouwaanvraag	Indiening nieuwe bouwaanvraag	10.12.2020
Uitvoeringsdossier	Uitvoeringsdossier goedgekeurd door VMSW	30.11.2020
Bouwaanvraag	Bezwaarschrift van 36 omwonenden ingediend bij gemeente	25.08.2021
Bouwvergunning	Bouwvergunning ontvangen	07.12.2021
Streefdoel architectuur		
Aanbestedingsdossier	Opmaak aanbestedingsdossier on hold tot beroepstermijn bouwvergunning verstreken is	
BeCo	Opname KTP	10.2022 – 02.2023
Aanbesteding	Publicatie aanbesteding	11.2022 – 03.2023
OLM	Start der werken	Augustus 2023 – Januari 2024



NIEUWE PROJECTEN

NIEUWBOUWPROJECT: HOGENOPSTAL III - HOGENOPSTAL RIJMENAM

Bestemming site: 20 wooneenheden Het terrein is vandaag braakliggend en is nog niet uitgerust, zodat het nieuwe openbaar domein eveneens in het project betrokken dient te worden. Artuur cvba heeft al een masterplan uitgewerkt dat de inplanting van de nieuwe volumes en de verschillende open ruimtes definieert. Voor de verdere uitwerking en detaillering heeft AGI als studiebureau 'De tuinen van Eva' aangesteld.

Woningtypologie en oriëntatie

Het ontwerp is eenvoudig opgebouwd uit twee basistypes, die zijn afgestemd op de specifieke inplanting en oriëntatie binnen het plangebied. Door het beperken van het aantal verschillende types ontstaat er visuele samenhang binnen de wijk.

De opdeling in 4 compacte clusters (A, B, C en D) met telkens 4 à 5 woningen zorgt er echter voor dat monotonie vermeden wordt.

Sterke groenstructuur

Het ontwerp benadrukt het landelijke karakter van Rijmenam door een groene sfeer. De sterke haagstructuur die de tuinen en parkeerplaatsen omzomen, vormt de ruggengraat van het project. Beukenhagen benadrukken het landelijke karakter en zorgen ook in de winter voor voldoende privacy.

In het ontwerp wordt resoluut gekozen voor ruime en kwalitatieve private tuinen, die aansluiten op de leefruimtes.

In combinatie met grote bomen ontstaat een spel van licht en schaduw.

Compact en efficiënt parkeren

Elke woning beschikt op eigen perceel over één staanplaats voor de eigen wagen. De eengezinswoningen krijgen telkens een carport die tevens fungeert als overdekte toegang tot de woning. Bij de gestapelde duo-woningen krijgen de 4 duplexappartementen een parkeerplaats onder het kopvolume.

De 3 gelijkvloerse (senioren)flats hebben een staanplaats in open lucht. Vlakbij het plangebied is recent een grote nieuwe openbare parking aangelegd, die vlot bereikbaar is vanuit de nieuw ontworpen woonwijk. De bezoekersparkeerplaatsen zullen discreet in het ontwerp van het openbaar domein geïntegreerd worden.



Moodboard materialen

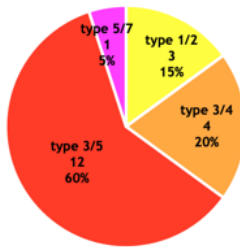
ARTUUR cvba,
Borsbeeksebrug 6,
2600 Antwerpen

Duurzaam bouwen

- Aandacht voor oriëntatie.
- Ventilatie op basis van ventilatietype C-vraag gestuurd.
- Individuele luchtwaterwarmtepompen.
- Regenwaterrecuperatie wordt voorzien met handmatige omschakeling op stadswater.

Mix aan typologieën

TYPE	aantal
Type A & A': 3 slaapkamers / 5 bewoners:	12 woningen
Type A'': 5 slaapkamers / 7 bewoners:	1 woningen
Type B: 1 slaapkamer / 2 bewoners:	3 woningen
Type B: 3 slaapkamers / 4 bewoners:	4 woningen
TOTAAL	20 woningen



TIMING

Ontwerp	Ontwerper ARTUUR wordt aangesteld	26.02.2019
Ontwerp toelichting	Ontwerp toegelicht aan College van gemeente Bonheiden	05.06.2019
Schetsontwerp indiening	Schetsontwerp ter nazicht en goedkeuring ingediend bij VMSW	14.06.2019
Schetsontwerp	Schetsontwerp goedgekeurd door VMSW	05.07.2019
Startvergadering	Startvergadering gemeente openbare infrastructuur	14.10.2019
LWO	Project besproken op LWO	06.11.2019
Infovergadering	Infovergadering buurtbewoners	04.03.2020
Plenair/nuts	Plenair overleg en overleg nutsmaatschappijen	13.03.2020
Voorontwerp	Voorontwerp goedgekeurd door VMSW	04.06.2020
BeCo	Opname MJP	30.06.2020
Bouwaanvraag	Indiening bouwaanvraag	17.07.2020
Bouwaanvraag	Onontvankelijk verklaard door onvolledigheden deel openbare infrastructuur	17.08.2020
Bouwaanvraag	Indiening aangepaste bouwaanvraag	28.09.2020
Gemeenteraadscommissie	Toelichting project omwille van commotie bij buurtbewoners (Rtv, krant, facebookactie...)	11.01.2021
Bouwaanvraag	Indiening wijzigingsverzoek van bouwaanvraag op vraag van gemeente	29.03.2021
Bouwaanvraag	Bouwaanvraag geweigerd door gemeente	09.06.2021
Bouwaanvraag	Bespreking weigering bouwaanvraag met VVD, ontwerpers, VMSW en AGI	21.09.2021
Streefdoel architectuur		
Bouwaanvraag	Nieuw overleg met gemeente omtrent weigering/nieuwe bouwaanvraag	04.2022
Bouwaanvraag	Indienen nieuwe bouwaanvraag	08.2022
Bouwvergunning	Ontvangst bouwvergunning	06.2023
Aanbestedingsdossier	Ontvangst aanbestedingsdossier	06.2023
BeCo	Opname KTP	10.2023
Aanbesteding	Publicatie aanbestedingsdossier	11.2023
Start werken infra	Start werken openbare infrastructuur	09.2024
HOG fase III	Start der werken architectuur	Eind 2024



NIEUWE PROJECTEN

NIEUWBOUWPROJECT: SCHORSHAGEN KOOPWONINGEN

SCHORSHAGEN DUFFEL

De gronden gelegen aan de Mijlstraat, **wijk Schorshagen**, werden midden 2013 verworven met als doelstelling: **15 betaalbare energiezuinige sociale koopwoningen** op de markt te brengen **Veelal 3-slaapkamer woningen en enkele 4-slaapkamerwoningen** zullen worden gerealiseerd in deze rustige doodlopende straat.

Om het project, gezien de weggefallen subsidiëring, betaalbaar te houden en omdat we inzetten op duurzame oplossingen om BEN-woningen te realiseren, deed de **gemeente een geste** door dit **project bijkomend te ondersteunen** met **een éénmalige bijdrage van 60.500 €**.

Verloop dossier in een notendop:

Schetsontwerp	Goedkeuring VMSW finaal schetsontwerp	27.01.2017
Voorontwerp	Indienen VMSW > Verwachte goedkeuring VMSW voorontwerp (45 kd)	03.07.2017 > 09.08.2017
Bouwaanvraag	Indienen gemeente: BA werd op vraag van gemeente ingetrokken en opnieuw ingediend op 27.04.2018 Bouwvergunning ontvangen op 02.07.2018	21.12.2017
Beroep tegen bouwvergunning	Op 24.09.2018 werd het beroep van omwonenden tegen bouwvergunning ontvankelijk en volledig verklaard	Uitspraak 10.01.2019
VMSW Meerjarenplanning (BeCo)	Datum BeCo	31.10.2017
Definitief ontwerp	Indienen VVD ter nazicht > Verwachte goedkeuring VMSW definitief ontwerp (45 kd)	06.02.2018 > 21.03.2018
VMSW Korte termijn planning (BeCo)	Datum BeCo > vertraagd door problematiek bouwaanvraag	16.10.2018
Aanbestedingsdossier	Goedkeuring RvB	10.07.2018
Aanbesteding	Opening Biedingen	24.09.2018
Aanbesteding	Niet-Gunning: door hoge kostprijs van 2 inschrijvers heeft RvB dd. 13.11.2018 beslist het dossier niet te gunnen en te heraanbesteden na het doorvoeren van besparingen / vereenvoudigingen	
Aanbesteding	Heraanbesteding	06.02.2019
Uitvoering	Start der werken	02.09.2019
Voorlopige oplevering	Einde der werken incl. meerwerken en vertraging COVID19	27.04.2021

PROJECTREALISATIE 2019 – 2021



RENOVATIEPROJECTEN

OVERZICHT NIEUWBOUW- & VERVANGINGSBOUWPROJECTEN

	Schorshagen Duffel Nieuwbouw Koop 15 won.	NB1 Hoge Velden Duffel Vervangingsbouw Huur/koop 60 we (49/11)	NB 2+3 Lage Weg Duffel Vervangingsbouw Huur/koop 62 we (52/10)	NB 4 Lintsestwg Duffel Vervangingsbouw Huur 15 we	Maanhoeve Velden SKW Nieuwbouw	Olmenlaan Bonheiden Vervangingsbouw Huur 42 we	HogenOpstal III Rijmenam Nieuwbouw Huur 20 we
Aanstelling ontwerper	31.07.2013	13.12.2018	13.12.2018	13.12.2018	16.03.2015	26.02.2019	26.02.2019
Gunstig advies schetsontwerp	27.01.2017	18.06.2019	13.12.2018	04.07.2019	On Hold	30.10.2019	05.07.2019
Gunstig advies voorontwerp	09.08.2017	10.07.2020	10.01.2020	06.01.2020	-	07.01.2020	04.06.2020
BeCo (MJP)	31.10.2017	23.02.2021	23.02.2021	23.02.2021	-	26.02.2020	30.06.2020
Bouwvergunning ingediend	27.04.2018	31.11.2020	20.04.2020	23.04.2020	-	25.03.2020 10.12.2020	17.07.2020 28.09.2020
Bouwvergunning verleend	02.07.2018	29.04.2021	12.10.2020	12.10.2020	-	07.12.2021	-
Gunstig advies uitvoeringsdossier	21.03.2018	09.06.2021	04.01.2021	05.01.2021	-	30.11.2020	-
BeCo (KTP)	16.10.2018	15.10.2021	22.06.2021	22.06.2021	-	-	-
Publicatie aanbesteding	06.02.2019	22.12.2021	18.03.2021 23.09.2021	18.03.2021	-	-	-
Opening Biedingen	19.03.2019	-	03.05.2021 16.11.2021	03.05.2021	-	-	-
Goedkeuring RvB gunning	16.04.2019	-	-	-	-	-	-
Goedkeuring VMSW	04.06.2019	-	-	-	-	-	-
Goedkeuring financiering	18.06.2019	-	-	-	-	-	-
Bestelling werken	09.07.2019	-	-	-	-	-	-
Start werken arch.	02.09.2019	10.2022	10.2022	11.2021	-	08/2023-01/2024	eind 2024
Voorzien einde werken arch.	420 kd	-	-	-	-	-	-
Einde werken arch.	27.04.2021	-	-	-	-	-	-
Start werken infra.	Incl.	-	-	-	-	-	-
Einde werken infra.	Incl.	-	-	-	-	-	-
Verhuurd/verkoop vanaf	2022	-	-	-	-	-	-
Bestelbedrag excl. btw	2.349.826,93 €	-	-	-	-	-	-
Totale kostprijs na VO	2.332.704,08 €	-	-	-	-	-	-
Uitvoerend aannemer	WIENEN nv	-	-	-	-	-	-

RENOVATIEPROJECTEN

RENOVATIE 24 woningen: R6 – WANDELSTRAAT & WAVERVELDEN ONZE-LIEVE-VROUW-WAVER

De woningen zijn verouderd en afgeleefd. Keukens en badkamers zijn in het bijzonder dringend aan vervanging toe. De bepleistering komt in verschillende woningen van de muren. Vaak zijn de radiatoren verroest. Sommige huurders hebben zelf aanpassingen gedaan aan de woningen om ze bewoonbaarder te maken. Voor het onderhoud is het echter aanbevolen om uniforme woningen te bekomen.

Volgende werken worden voorzien:

- De indeling wordt licht gewijzigd, i.f.v. de oppervlakenormen van de VMSW, met zo weinig mogelijk ingrepen
 - De daken zijn reeds recent geïsoleerd. De goten, regenafvoeren en kroonlijsten worden vernieuwd.
 - Uit de EPC-studie blijkt dat de gevels ingepakt dienen te worden met isolatie. Hiertoe worden de spouwmuur eerst opgespoten met isolatie en daarna wordt de gevel afgewerkt met steenstrips om het steens uitzicht van de wijk te bewaren.
 - Het buitenschrijnwerk wordt vervangen naar de energienormen van vandaag.
 - De technieken en riolering worden vernieuwd om de woningen terug up to date te maken: elektrische installatie, PV-panelen, condensatieketels, radiatoren, ventilatiesysteem om het binnenklimaat gezond te maken en vocht- en schimmelproblemen op te lossen.
 - Het sanitair wordt vernieuwd en douches worden voorzien in de badkamer.
- Ook de keukens worden vernieuwd.

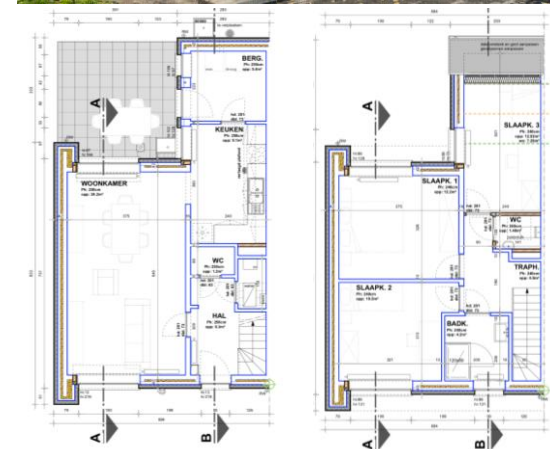


R6

WANDELSTRAAT - WAVERVELDEN

Renovatie van 24 wooneenheden waarvan 16 woningen in Wandelstraat en 8 woningen in Wavervelden te Onze-Lieve-Vrouw-Waver

» Ramingsbedrag der werken » 2.383.034,33€
» Architect » VORM3 bv



RENOVATIEPROJECTEN

RENOVATIE 20 WONINGEN: R5 – MAALDERIJSTRAAT & MIJLSTRAAT TE DUFFEL

Totaalrenovatie van 20 wooneenheden in Duffel om de kwaliteit en het comfort van de woningen in hun totaliteit te verhogen. Op die manier willen we enerzijds de technische voorzieningen opnieuw bedrijfszeker maken voor vele jaren en anderzijds de huidige en toekomstige bewoners een eigentijdse woning aanbieden die beantwoordt aan het gangbare wooncomfort en aan de huidige normen inzake energie- en ventilatieprestaties. Naar aanleiding van de nieuwe richtlijnen van de VMSW (2050) dienen de woningen immers een ingrijpende energetische renovatie te ondergaan, waarbij als doel wordt gesteld: - EPC-score van min. 100 kWh/m² (A-label) - E-peil 60. Door middel van individuele plaatsbezoeken is de actuele situatie van elke wooneenheid in kaart gebracht, waarbij enkele belangrijkste bouwfysische knelpunten werden vastgesteld zoals het ontbreken van isolatie, ventilatie en centrale verwarming...

Hiervoor worden volgende ingrepen voorzien:

- Vernieuwing van binnenaafwerking: chape en vloerafwerking, pleisterwerk, plaatafwerkingen
- Vernieuwing van het binnenschrijnwerk
- Vernieuwing van de wandbekledingen en venstertabletten
- Vernieuwing van alle technieken (elektriciteit, sanitair, riolering, ventilatie, verwarming)
- Vernieuwing van de sanitaire toestellen
- Voorzien van een vraaggestuurd ventilatiesysteem C+
- Voorzien van PV-panelen
- Na-isolatie van de gevels
- Vernieuwing van het buitenschrijnwerk (incl. valbeveiliging)
- Renovatie van het dak
- Vernieuwing van de omgevingsaanleg (verhardingen, brievenbussen, draadafsluitingen, gazon)

Planmatig voldoen de woningen in de huidige toestand evenmin aan de richtlijnen van de VMSW. Zo beschikken ze over onvoldoende bergruimte, en is de wasruimte doorgaans in de garage gelegen. Dit trachten we in de nieuwe toestand te verbeteren, binnen de contouren van de bestaande situatie. Bovendien worden alle woningen in de nieuwe toestand voorzien van een tweede toilet op de verdieping. Er zal gebruikgemaakt worden van kwaliteitsvolle, duurzame en onderhoudsvriendelijke materialen. De renovatie zal gefaseerd worden uitgevoerd. Tijdens uitvoering van de werken worden de bewoners tijdelijk geherhuisvest.

R5

MAALDERIJSTRAAT - MIJLSTRAAT

Renovatie van 20 wooneenheden waarvan 17 woningen in Maalderijstraat en 3 woningen in Mijlstraat te Duffel

» Ramingsbedrag der werken » 2.669.568,00€
» Architect » PCP bv



RENOVATIEPROJECTEN

RENOVATIE 50 WONINGEN: R4-7-14 - VAN DER AUWERALAAN VAN PUTPLEIN VAN RIETLAAN KONTICH

Deze renovatie omvat zowel woningen als appartementen in 3 straten te Kontich. Deze zijn allen verouderd en aan een opfrissing toe. Deze combineren we dan met alle nodige werken om de woningen te laten voldoen aan de energienormen, dit alles binnen de bestaande contouren van de gebouwen.

Door de hervorming van de woonmaatschappijen vallen deze woningen buiten onze regio. Omdat deze woningen wel gerenoveerd moeten worden en we de huurders hiervoor niet in de kou willen laten staan, werd beslist om wel een aanzet te geven voor het schetsontwerp en dit reeds in te dienen bij de VMSW, zodat dit wel opgestart kan worden.

De uiteindelijke uitvoering zal echter niet meer voor de Volkswoningen van Duffel zijn, maar kan verder gezet worden door de andere woonmaatschappij.

R4-7-14

VD AUWERALAAN - VAN PUTPLEIN - VAN RIETLAAN

Renovatie van 50 wooneenheden waarvan 37 woningen in JB Van Der Auweralaan te Kontich (R4) – H. Van Rietlaan te Kontich (R14) en 13 appartementen in Van Putplein te Kontich (Project R7)

» Ramingsbedrag der werken »

5.230.479,00€

» Architect » PCP bv



RENOVATIEPROJECTEN

OVERZICHT RENOVATIEPROJECTEN

	R1 Reypenswijk Duffel Reno 19 won.	R2 Arenberg Duffel Reno 28 won./28 app.	R3 T. Vinckxlaan Mechelen Reno 28 won.	R5 Maalderijstraat Duffel Reno 20 won.	R6 Wandelstraat SKW Reno 24 won.	R4-7-14 Van Putplein Kontich Reno 37 won./13 app.
Aanstelling ontwerper	31.07.2013	31.07.2013	16.03.2015	29.06.2020	29.06.2020	29.06.2020
Goedkeuring haalbaarheidsstudie /energiestudie versus budget RvB	-	-	-	12.01.2021	13.04.2021	Overdracht Ideale woning
Gunstig advies schetsontwerp	13.06.2016	16.06.2016	14.06.2016	-	20.01.22	-
Gunstig advies voorontwerp	27.07.2016	25.08.2016	25.08.2016	-	-	-
Meerjarenplanning VMSW	18.10.2016	18.10.2016	18.10.2016	-	-	-
Bouwvergunning ingediend	28.02.2017	Nvt	Nvt	-	-	-
Bouwvergunning verleend	20.03.2017	Nvt	Nvt	-	-	-
Gunstig advies def. Ontwerp	19.12.2016	14.12.2016	14.12.2016	-	-	-
Korte termijn Planning VMSW	21.02.2017	21.02.2017	21.02.2017	-	-	-
Publicatie aanbesteding	15.03.2017	15.03.2017	15.03.2017	-	-	-
Opening Biedingen	02.05.2017	25.04.2017	25.04.2017	-	-	-
Goedkeuring RvB gunning	13.06.2017	13.06.2017	13.06.2017	-	-	-
Goedkeuring VMSW	29.08.2017	19.09.2017	28.07.2017	-	-	-
Goedkeuring financiering	06.09.2017	03.10.2017	03.08.2017	-	-	-
Bestelling werken	17.10.2017	17.10.2017	17.10.2017	01.2024	01.2024	Overdracht Ideale woning
Start werken arch.	20.11.2017	04.12.2017	04.12.2017	-		
Voorzien einde werken arch.	519 kd	1235 kd	936 kd	-		
Einde werken arch.	12.11.2020	08.07.2020	21.10.2020	-		
Start werken infra.	Nvt	Nvt	Nvt	-		
Voorzien einde werken infra.	Nvt	Nvt	Nvt	-		
Verhuurd vanaf	Fasering	fasering	fasering	-		
Bestelbedrag excl. btw	1.757.357,06 €	3.835.619,91 €	1.768.550,81 €	-		
Totale kostprijs na VO	1.873.620,26 €	3.998.301,98 €	1.850.607,91 €	-		
Uitvoerend aannemer	SIX bvba	PIT nv	BREBUILD nv	-		

CIJFERS UIT DE JAARREKENING

PASSIVA >< ACTIVA

VASTE ACTIVA	69 234 307	EIGEN VERMOGEN	14 266 505
OPRICHTINGSKOSTEN		KAPITAAL	392 812
IMMATERIËLE VASTE ACTIVA	3 859	Geplaatst kapitaal	487 990
MATERIËLE VASTE ACTIVA	69 209 482	Niet-opgevraagd kapitaal	-95 178
Terreinen en gebouwen	67 399 990	RESERVES	7 365 610
Installaties, machines en uitrusting		Wettelijke reserve	48 801
Meubilair en rollend materieel	67 451	Onbeschikbare reserve	5 731 457
Leasing en soortgelijke rechten		Belastingvrije reserve	1 585 352
Overige materiële vaste activa	275 322	KAPITAALSUBSIDIES	6 508 083
Activa in aanbouw en vooruitbetalingen	1 466 719	VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN	2 562 831
FINANCIËLE VASTE ACTIVA	20 966	VOORZIENINGEN VOOR RISICO'S EN KOSTEN	2 190 102
VLOTTENDE ACTIVA	12 710 554	Grote herstellings- en onderhoudswerken	1 978 877
VORDERINGEN OP MEER DAN EEN JAAR		Overige risico's en kosten	211 225
VOORRADEN EN BESTELLINGEN IN UITVOERING	2 822 302	UITGESTELDE BELASTINGEN	372 729
Voorraden	2 822 302	SCHULDEN	65 115 525
Grond- en hulpstoffen		SCHULDEN OP MEER DAN EEN JAAR	58 605 596
Goederen in bewerking		Financiële schulden	57 587 922
Gereed product		Kredietinstellingen	57 587 922
Handelsgoederen		Overige schulden	1 017 674
Onroerende goederen bestemd voor verkoop	2 822 302	SCHULDEN OP TEN HOOGSTE EEN JAAR	6 176 022
Vooruitbetalingen		Schulden op meer dan een jaar die binnen het jaar vervallen	4 674 139
Bestellingen in uitvoering		Handelsschulden	794 947
VORDERINGEN OP TEN HOOGSTE EEN JAAR	152 482	Leveranciers	794 947
Handelsvorderingen	122 841	Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale last	506 330
Overige vorderingen	29 641	Belastingen	387 405
GELDBELEGGINGEN	500 000	Bezoldigingen en sociale lasten	118 925
LIQUIDE MIDDELEN	8 909 192	Overige schulden	200 606
OVERLOPENDE REKENINGEN	326 578	OVERLOPENDE REKENINGEN	333 907
TOTAAL DER ACTIVA	81 944 861	TOTAAL DER PASSIVA	81 944 861

CIJFERS UIT DE JAARREKENING

RESULTATENBEREKENING

RESULTATENREKENING	31/12/2021
Bedrijfsopbrengsten	6 545 073
Bedrijfskosten	5 949 776
Bedrijfswinst	595 297
Financiële Opbrengsten	963 310
Financiële kosten	1 335 682
Winst van het boekjaar voor belasting	222 925
Onttrekkingen aan de uitgestelde belastingen	14 468
Winst van het boekjaar vóór belastingen	237 393
Belastingen op het resultaat	17 626
Winst van het boekjaar	219 767
Onttrekking aan de belastingvrije reserve	13 588
Te bestemmen winst van het boekjaar	233 355
RESULTAATVERWERKING	
Te bestemmen winst	233 355
Toevoeging aan het eigen vermogen	233 355
aan de overige reserves	233 355

2021

Namens de Raad van Bestuur van onze
vennootschap wordt de Algemene Vergadering
verzocht de jaarrekening, afgesloten op
31.12.2021, goed te keuren.

DE BALANS SLUIT AF MET EEN WINST VAN
233.355,00 €

met als voorstel deze toe te voegen aan de
overige reserves.

CIJFERS UIT DE JAARREKENING

FINANCIËLE GEZONDHEIDSINDEX (FIGI)

Nieuwe kredietwaardigheidsbeoordeling vanaf 1 maart 2021

De VMSW analyseerde haar werking rond de kredietverlening aan woonactoren en werkte een nieuw kader uit om de kredietwaardigheid van sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) te beoordelen. Hierop paste de VMSW haar Commissiereglement Beheer rekening-courant aan. De raad van bestuur keurde dit nieuwe Commissiereglement op 19 januari 2021 goed.

Jaarlijks wordt deze kredietwaardigheid van elke SHM door VMSW afgetoetst. Ook de financiële gezondheid van de maatschappij wordt hierin meegenomen. De bestaande financiële risicocategorieën 1 tot en met 4 werden uitgebreid met de categorieën 5 en 5+.

Het Vastleggingscomité (VLC) van de VMSW heeft op 25 februari 2021 beslist om **Volkswoningen van Duffel** in te delen in **risicocategorie 5+**.

Wat betekent Categorie 5+ voor een SHM?

Dit zijn SHM's die zich niet in een kwetsbare financiële situatie bevinden, met een goede financiële marge. Op deze SHM's wordt een beperktere financiële monitoring toegepast dan tot nu toe het geval was.

SHM's van categorie 5+ hebben geen kwetsbare financiële situatie en hebben een financiële marge om eventuele tegenvallers te kunnen dragen. Daarom zal een individuele verwerving niet apart financieel getoetst worden. Hierbij is het wel belangrijk dat de financiële evolutie van deze SHM's via de rekening-courantanalyse en jaarrekeninganalyse regelmatig opgevolgd wordt. Indien nodig kan de risicocategorie door het Vastleggingscomité aangepast worden, met een actualisatie van de financiële planning en een financiële toetsing van individuele verwervingen tot gevolg.

We dienen nog wel jaarlijks een door de raad van bestuur goedgekeurde financiële planning in bij de VMSW in te dienen.

De in 2014 door VMSW geïntroduceerde FIGI-berekening wordt jaarlijks door VMSW geactualiseerd en draagt mee bij tot de beoordeling van kredietwaardigheid. Daarom geven we dan ook graag de evolutie van deze FIGI-berekening over de afgelopen 3-jaren (2019-2021).

Aspect financiële gezondheid		Liquiditeit			Solvabiliteit			Rendabiliteit			Kosten beheersing	Totaalscore Financiële Gezondheidsindex	
Ratio		Current ratio	Onmiddellijke liquiditeitsratio	Netto kaspositie bij VMSW	Graad van financiële onafhankelijkheid	Zelffinancieringsgraad	Dekking van het VVLT door de cashflow uit de gewone bedrijfsuitoefening	Netto Vrije Cashflow Marge uit gewone bedrijfsuitoefening	Cost/income-ratio	Netto Operationele Marge uit gewone bedrijfsuitoefening	Kosten-beheersingsratio		
F i G i 2 0 1 9	Gewogen totaalscore per aspect		15,5			12,0			13,5			4,5	45,5
	2017	Resultaat ratio	2,35	2,28	6.266.110,2	17,09%	8,33%	18,57	84,23%	94,50%	37,47%	20,62%	
		Puntenscore ratio	1,0	1,0	1,0	0,5	0,5	1,0	1,0	0,5	1,0	1,0	
		Gewogen puntenscore ratio	1,0	1,0	1,0	0,5	0,5	1,0	1,0	0,5	1,0	1,0	
	2018	Resultaat ratio	1,69	1,59	6.796.829,4	17,01%	8,43%	21,82	84,68%	91,81%	41,16%	24,93%	
		Puntenscore ratio	0,5	1,0	1,0	0,5	0,5	1,0	1,0	0,5	1,0	1,0	
		Gewogen puntenscore ratio	1,0	2,0	2,0	1,0	1,0	2,0	2,0	1,0	2,0	2,0	
	2019	Resultaat ratio	1,90	1,64	5.926.896,2	16,86%	8,35%	25,10	89,56%	95,22%	43,59%	31,04%	
		Puntenscore ratio	0,5	1,0	1,0	0,5	0,5	1,0	0,5	0,5	1,0	0,5	
		Gewogen puntenscore ratio	1,5	3,0	3,0	1,5	1,5	3,0	1,5	1,5	3,0	1,5	
F i G i 2 0 2 0	Gewogen totaalscore per aspect		16,5			9,0			8,0			2,0	35,5
	2018	Resultaat ratio	1,69	1,59	6.796.829,4	17,01%	8,43%	21,82	84,68%	91,81%	41,16%	24,93%	
		Puntenscore ratio	0,5	1,0	1,0	0,5	0,5	1,0	1,0	0,5	1,0	1,0	
		Gewogen puntenscore ratio	0,5	1,0	1,0	0,5	0,5	1,0	1,0	0,5	1,0	1,0	
	2019	Resultaat ratio	1,90	1,64	5.926.896,2	16,86%	8,35%	25,10	89,56%	95,22%	43,59%	31,04%	
		Puntenscore ratio	0,5	1,0	1,0	0,5	0,5	1,0	0,5	0,5	1,0	0,5	
		Gewogen puntenscore ratio	1,0	2,0	2,0	1,0	1,0	2,0	1,0	1,0	2,0	1,0	
	2020	Resultaat ratio	2,49	1,87	6.925.473,3	17,09%	8,66%	51,91	112,01%	94,72%	70,21%	56,51%	
		Puntenscore ratio	1,0	1,0	1,0	0,5	0,5	0,0	0,0	0,5	0,0	0,0	
		Gewogen puntenscore ratio	3,0	3,0	3,0	1,5	1,5	0,0	0,0	1,5	0,0	0,0	
F i G i 2 0 2 1	Gewogen totaalscore per aspect		16,0			10,0			9,0			2,0	37,0
	2019	Resultaat ratio	1,90	1,64	5.926.896,2	16,86%	8,35%	25,10	89,56%	95,22%	43,59%	31,04%	
		Puntenscore ratio	0,5	1,0	1,0	0,5	0,5	1,0	0,5	0,5	1,0	0,5	
		Gewogen puntenscore ratio	0,5	1,0	1,0	0,5	0,5	1,0	0,5	0,5	1,0	0,5	
	2020	Resultaat ratio	2,49	1,87	6.925.473,3	17,09%	8,66%	51,91	112,01%	94,72%	70,21%	56,51%	
		Puntenscore ratio	1,0	1,0	1,0	0,5	0,5	0,0	0,0	0,5	0,0	0,0	
		Gewogen puntenscore ratio	2,0	2,0	2,0	1,0	1,0	0,0	0,0	1,0	0,0	0,0	
	2021	Resultaat ratio	1,80	1,36	8.305.373,4	17,09%	8,99%	19,67	85,69%	97,03%	41,47%	31,81%	
		Puntenscore ratio	0,5	1,0	1,0	0,5	0,5	1,0	0,5	0,5	1,0	0,5	
		Gewogen puntenscore ratio	1,5	3,0	3,0	1,5	1,5	3,0	1,5	1,5	3,0	1,5	

KLACHTENMANAGEMENT

Klachtenbeeld 2021

- 1 klacht werd ingediend omtrent de duur van de looptijd in een procedure van wederinkoop (gegrond)
- 1 klacht werd ingediend omtrent uit te voeren werken (vellen boom) na einde huur. (ongeground)
- 3 klachten werden ingediend omtrent info die werd gegeven aan een kandidaat huurder en 2 huurders (1 gegrond – 2 ongegrond)
- 3 klachten werden ingediend omtrent aan de huurder aangerekende kosten en lasten (allen gegrond)
- 3 klachten m.b.t. ernstige en blijvende overlast en werd meteen opgelost door de sociale dienst, soms in samenwerking met wijkagent. (allen gegrond)
- 4 klachten werden ingediend omtrent de uitvoering van werken of nakomen van afspraken van aannemers Raamcontracten (allen gegrond)
- 15 klachten gaan over opvolging van een herstellingen en technische gebreken woningen. Allen zijn opgelost. (2 ongegrond – 2 deels gegrond – overige gegrond)

Concrete realisaties en voorstellen

- Er werd een extra medewerker aangeworven op de technische dienst ter opvolging van de werkopdrachten aan aannemers raamcontracten
- Door taakhervereiding meer doorgedreven, steekproefsgewijze check van de uitvoering van de werken aannemers uit raamcontracten

Concrete verbeteringen

- **Afspraken rond verbetering opvolging van herstellingen** (gewone en na plaatsbeschrijving) werden gemaakt en in proces gegoten. Met de betrokken dienst vond een afzonderlijk overleg plaats met vraag tot verbetering. Dient **blijvend te worden geëvalueerd**.
- **Nauwere opvolging van goede uitvoering van diensten van aannemers die onder raamcontract zitten blijft een verbeterpunt.**



KLACHTENCIJFER

In 2021 noteerden we 30 klachten:

Ontvankelijk » 30

(Deels) gegrond » 25

Opgelost » 30

Niet opgelost » 0