

JAARVERSLAG BALANS & RESULTATENREKENING

BOEKJAAR 2019



KANTONNALE BOUWMAATSCHAPPIJ VAN BERINGEN VOOR HUISVESTING

cvba met een sociaal oogmerk

VIOLETSTRAAT 15 • 3580 BERINGEN

VERSLAG
voorgelegd aan de
Vennoten
op de Algemene
Vergadering

BESTUUR	7
Vennoten op 31.12.2019	7
Samenstelling van de Raad van Bestuur op 31.12.2019	8
Samenstelling van het Directiecomité op 31.12.2019	8
Personeel in dienst per 31.12.2019	9
SOCIALE LUIK	10
De Kantonnale Bouwmaatschappij van Beringen : een huisvestingsmaatschappij met tevreden huurders?	10
Zijn er nog klachten ?	12
BOUWACTIVITEITEN	13
Voltooide projecten in 2019	13
Beringen, Violetstraat – bouwen van 15 seniorenflats	14
Heusden-Zolder, Slekkenhof – bouwen van 8 appartementen	15
Heusden-Zolder, De Schans – bouwen van 8 studio's en 1 polyvalente ruimte	16
Aanbestede projecten in 2017/2018 en in uitvoering in 2018-2019.....	17
Heusden-Zolder, Rodenbachlaan – bouwen van 17 seniorenappartementen	18
Herk-de-Stad, Kerkstraat – bouwen van 8 woningen	19
Ham, Allerheiligenberg – bouwen van 16 appartementen	20
Ham, Zandstraat–Lijsterstraat – bouwen van 7 wooneenheden	21
Tessenderlo, Paddenhoek – bouwen van 3 wooneenheden	22
Aanbestede projecten in 2019 en in uitvoering in 2020/2021	23
Beringen, Oosthamsesteenweg – bouwen van 8 appartementen.....	24
Beringen, Schoolsite Tervant – bouwen van 6 appartementen.....	25
Heusden-Zolder, Bieststraat – bouwen van 5 appartementen	26
In aanbesteding in 2020	27
Werken gepland voor uitvoering in 2021 en later.....	27
ONDERHOUDS- EN HERSTELLINGSWERKEN	28
Werken uitgevoerd door externe firma's	28
<i>Buitenschrijnwerk</i>	28
<i>Centrale verwarming</i>	29
<i>Keukens</i>	29
<i>Dakbedekking</i>	30
<i>Schilderwerken</i>	31
<i>Buitenverharding</i>	32
<i>Totaalrenovaties en omvorming van oudere woningen</i>	32
Werken uitgevoerd in eigen regie	34
<i>Onderhoud tuinen</i>	34
<i>Uitvoeringsgonnen van werken</i>	34
KANDIDAAT-HUURDERS	35
Volgens gezinssituatie.....	35
Evolutie wachtlijst kandidaat-huurders.....	35
Overzicht van de aanvragen per deelgemeente of wijken d.d. 31.12.2019	36
Samenstelling van de groep huurders van een vacante woning in de loop van 2019	37
Kandidaat-huurders naar gemeente van herkomst per 31.12.2019	38
Gemiddelde wachttijd in 2019 per gemeente.....	38
overzicht toewijzingen in 2019 naar aard.....	38

VERHURING	39
Woningpatrimonium.....	39
Onderverdeling van het aantal huurders volgens de reëel betaalde huurprijzen	40
Onderverdeling van het aantal huurders volgens het inkomen	40
Bezettingsgraad	41
Onderverdeling volgens het aantal slaapkamers	41
VERKOOP EN AANKOOP VAN ONROERENDE GOEDEREN	42
Verkoop gronden.....	42
Overdracht naar openbaar domein	42
Aankoop onroerende goederen	42
Verkoop huurwoningen aan zittende huurders.....	43
Grondreserves.....	43
Onbebouwde Grond in erfpacht.....	433
Verkoop Woningen.....	44
Recht van voorkoop - recht van wederinkoop - schadeloosstelling	44
Evolutie : Aantal verkochte woningen per jaar	44
BIJLAGES	45
Vragenlijst voor het verslag 2019 over uw klachtenmanagement	45
Jaarverslag en bijzonder verslag betreffende het toezicht op het sociaal oogmerk van de vennootschap	46

BESTUUR

VENNOTEN OP 31.12.2019

Aantal Aandelen

•	het Vlaams Gewest	1.303
•	de Provincie Limburg	1.303
•	het Stadsbestuur Beringen	1.600
•	het Gemeentebestuur Heusden-Zolder	1.400
•	het Gemeentebestuur Lummen	800
•	het Gemeentebestuur Tessenderlo	800
•	het Gemeentebestuur Leopoldsburg	800
•	het Gemeentebestuur Ham	600
•	het Stadsbestuur Halen	600
•	het Gemeentebestuur Herk-de-Stad	600
•	de particulieren :	
	de heren	
	Hans Vermeulen	2
	Leo Bomans	15
	René Vints†	1
	Jos Cupers†	2
	Alois Bervoets	2
	Huseyin Aydinli	10
	Gilbert Lambrechts	10
	Ludo Trekels	15
	Hubert Geyskens†	6
	Albert Vannoppen	5
	Norbert Vanesch	6
	Willy Stevens	4
	Fernand Sannen	3
	Theo Dekoning	3
	Freddy Pirens	28
	Jo Melotte	3
	Pierre Aerts	3
	Tom Derison	3
	Koen De Norre	3
	de dames	
	Denise Aerts	1
	Josée Vanroy	1
	Maria Meganck-Weyens	10
	Margaretha Heylen-Douven†	3
	Lisette Lenaers	3
	Beatrice Weytjens†	3
	Marie-Christine Jans	3
	Els Ceyssens	10
	Bertha Verboven	12

	Totaal aantal aandelen	9.976

SAMENSTELLING VAN DE RAAD VAN BESTUUR OP 31.12.2019

- *Voorzitter* Erik SCHOOFS Afgev. bestuurder voor Beringen
Oosthamsesteenweg 107, 3581 BERINGEN

- *Ondervoorzitter* Gilbert HULSMANS Afgev. bestuurder voor Leopoldsburg
Middenlaan 18/3, 3971 LEOPOLDSBURG

- *Bestuurders* Dirk CLAES Afgev. bestuurder voor Heusden-Zolder
Nieuwstraat 162, 3550 HEUSDEN-ZOLDER

- Erik EVENS Afgev. bestuurder voor Herk-de-Stad
Minstraat 20, 3540 HERK-DE-STAD

- Anita JANS Afgev. bestuurder voor Beringen
Oude Lummenseweg 5, 3580 BERINGEN

- Stijn KUYLEN Afgev. bestuurder namens de provincie LIMBURG
Middenlaan 9, 3971 LEOPOLDSBURG

- Robert VANDEZANDE Afgev. bestuurder voor Ham
In de Bus 20, 3945 HAM

- Evy VAN DONINCK Afgev. bestuurder voor Tessenderlo
Hofstraat 88, 3980 TESSENDERLO

- Pascale VANEMPTEN Afgev. bestuurder voor Heusden-Zolder
De Drij Dreven 15, 3550 HEUSDEN-ZOLDER

- Maarten VANNOPPEN Afgev. bestuurder voor Lummen
Berkenstraat 3A, 3560 LUMMEN

- Heidi WUESTENBERGS Afgev. bestuurder voor Halen
Winkelbeekstraat 4, 3545 HALEN

SAMENSTELLING VAN HET DIRECTIECOMITÉ OP 31.12.2019

Erik SCHOOFS – Gilbert HULMANS – Dirk CLAES – Stijn KUYLEN -
Evy VAN DONINCK - Erik MANNAERTS – Ine BAPTIST

PERSONEEL IN DIENST PER 31.12.2019

DIENST	NAAM	DATUM IN DIENST
DIRECTIE		
Directeur	Ine BAPTIST	07/03/2016
Adjunct Directeur	Erik MANNAERTS	01/01/2000
FRONTOFFICE		
	Els LEMMENS	03/11/1980
	Ruth CELEN	01/12/2019
FINANCIEN & PERSONEELSZAKEN		
Diensthofid Boekhouding & personeelszaken	Patrick TOURNIER	01/08/2009
	Veronique REYNDERS	16/10/2017
DIENST VERHUUR		
Diensthofid	Ronny MANDERVELD	01/04/2006
Dienst Huurderszaken	Raoul LEMMENS	03/01/2011
Dienst Kandidaat-huurders	Christophe MONZEE	01/07/2015
	Karolien KUMPEN	01/03/2018
DIENST KLANTENCONTACTEN		
Diensthofid	Erik MANNAERTS	01/01/2000
Dienst wijkcommunicatie	Hatice EREN	03/01/2007
	Ester Potargent	15/01/2019
DIENST WOONPROJECTEN		
Diensthofid	Lars BURDZY	17/03/2003
Dienst Renovatie	Johan CABUS	01/02/2013
	Daan PONCELET	01/01/2010
Dienst Onroerende goederen	Hannelore VANWINGE	23/10/2017
DIENST PATRIMONIUM		
Diensthofid	Michel VANDENBORRE	01/12/1999
	VANDEN BOER Kris	07/01/2019
Technische ploeg onderhoud en herstellingen	Jef DURNEZ	01/04/2004
Regie sanitair	Herwig KAERTS	03/12/1990
	Davy HAPPAERTS	19.04.2017
	Bart VANLOOK	25/04/2017
	Sam SCHEERS	15/04/2019
Regie elektriciteit	Henri VANHEYST	01/06/2011
Regie schrijnwerk	Johan GORISSEN	06/11/2006
	Theo CLAASSEN	21/05/2001
	Lode GORISSEN	01/04/2004
	Danny BAES	02/05/2007
Regie metselwerk	Theo VERBOVEN	03/07/1989
	Geert SAS	01/12/1999
	Ben WITTERS	01/10/2014
Regie schilderwerk	Erik SCHOETERS	05/08/2002
	Stefaan VAN THIENEN	05/08/2002
	Sindy FLORCZAK	11/04/2011
	Rudi SWENNEN	16/05/2011
Regie groenruimten	Mark CELIS	03/02/1986
	Luc VANHELMONT	01/07/1987
	Geert GEERDENS	01/12/1999
Regie dakwerk	Werner VANHOVE	06/01/2016
	Thierry VELAERS	17/09/2007
CONCIERGES		
Appartementsgebouw	Leopold VANDENREYKEN	02/08/2006
Administratief gebouw	Magda FRANSENS	01/01/1985
Appartement Graaf van Loon Beringen	Elisabeth RUYSSCHAERTS	01/01/2016

SOCIALE LUIK

DE KANTONNALE BOUWMAATSCHAPPIJ VAN BERINGEN : EEN HUISVESTINGSMAATSCHAPPIJ MET TEVREDEN HUURDERS ?

De Kantonnale Bouwmaatschappij van Beringen is al sedert 1948 werkzaam in de regio West-Limburg. Kwaliteitsvolle woningen bouwen en verhuren aan betaalbare prijzen is al jaren één van de hoofddoelstellingen van de maatschappij.

Met de alsmaar duurder wordende bouwgronden en de strengere normen voor sociale woningbouwprojecten (o.a. wat betreft akoestische en energetische prestaties...) wordt betaalbaar bouwen een steeds grotere uitdaging. Het huidige financieringssysteem (FS3) is ontoereikend om het verlies van de nieuwbouwprojecten te dekken.

Niet alleen voor de nieuwe woningbouwprojecten zijn extra middelen nodig. Het steeds ouder wordend patrimonium van KBM blijft extra middelen vergen voor herstellingen, onderhoud, renovaties en aanpassingen aan de huidige comfortnormen.

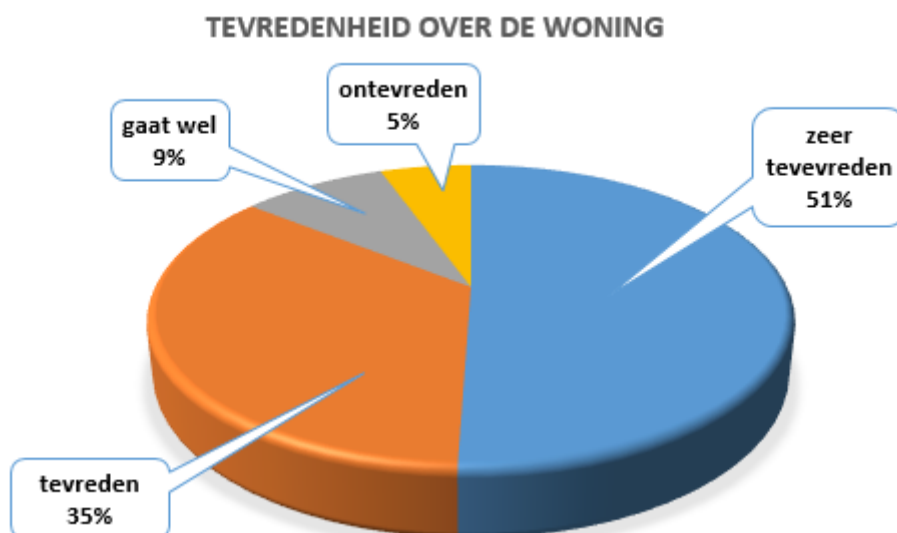
KBM wenst deze uitdagingen aan te gaan en wil tegelijkertijd peilen bij haar huurders of het streven naar kwaliteit en klantgerichtheid zich ook vertaalt in een grote tevredenheid over de huurwoning en de wijk waar men woont.

Om een zicht te krijgen over de tevredenheid van haar huurders beschikt de KBM over een waaier aan mogelijkheden. We denken hierbij aan contacten met de huurders tijdens de dienstverlening zowel aan het loket als tijdens de uitvoering van onderhouds- en herstellingswerken in de woningen maar ook aan de klachten die zowel telefonisch als schriftelijk geuit worden.

Sinds 2000 krijgt elke vertrekkende huurder van KBM een "verhuisformulier" waarin gepeild wordt naar de ervaren tevredenheid over de woning en de woonomgeving die men verlaat.

In het werkjaar 2019 weerspiegelden de antwoorden van de vertrekkende huurders een grote tevredenheid over de verlaten KBM-woning. In totaal ontvingen we 97 verhuisformulieren.

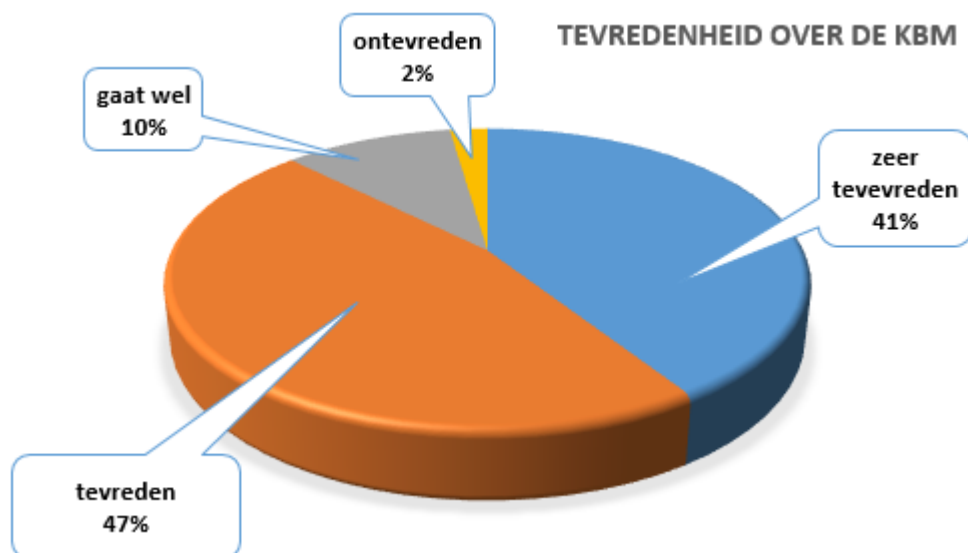
Onderstaande figuur geeft aan dat een grote groep van huurders (86 %) tevreden tot zeer tevreden was over de bewoonde huurwoning. De gemiddelde tevredenheidsscore over de woning bedroeg 4,3 (4=tevreden).



Ook over de wijk waar men woonde was men tevreden. In 2019 bedroeg de gemiddelde tevredenheidsscore 4.2 (4 = tevreden). Onderstaande figuur geeft aan dat 84 % van de vertrekkende huurders graag tot zeer graag woonde in de sociale wijk waar de woning gelegen was.



Sinds 2012 peilen we naar de tevredenheid over de werking en de dienstverlening van KBM. Onderstaande figuur toont aan dat 88% van de vertrekkende huurders tevreden tot zeer tevreden was over de werking en de dienstverlening van KBM. De gemiddelde tevredenheidsscore over de werking en de dienstverlening bedroeg 4,25 (4 = tevreden).



ZIJN ER NOG KLACHTEN ? ...

OVER DE KBM ... OVER DE LEEFBAARHEID IN DE WIJKEN ?

Op 1 juni 2002 trad het zogenaamde klachtendecreet in werking waardoor iedereen het recht kreeg om kosteloos een klacht in te dienen over de handelingen en de werking van bestuursinstellingen. Volgens dit decreet is een klacht een manifeste uiting, waarbij een ontevreden burger klaagt over een al dan niet verrichte handeling of prestatie. Een klacht moet goed onderscheiden worden van een melding of van een vraag om informatie.

- In 2019 ontving de KBM 13 klachten die vielen binnen het klachtendecreet; 11 klachten waren ontvankelijk waarvan 6 ongegronde en 5 gegronde en inmiddels opgeloste klachten. De klachten werden behandeld door de wijkcommunicator die door de Raad van Bestuur op 22/02/07 werd aangeduid als klachtenbehandelaar. In de bijlage van het jaarverslag is het rapportageverslag opgenomen.

- Daarnaast registreerde KBM 184 meldingen inzake overlast en overtredingen van het huurcontract, die niet kaderen binnen het klachtendecreet maar toch door KBM behandeld werden.

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de meldingen.

Gebrekkig onderhoud woning – tuin (vuilzakken)	57
Illegale bijwoning	34
Overlast (huis)dieren (lawaaï + geuroverlast)	19
Domicilieadres/leegstand	18
Lawaaï-overlast – burens	16
Burenruzie (al dan niet met pesterijen)	13
Andere overlast burens (stoken, ...)	9
Agressie	7
Diverse kleinere vormen van overlast	6
Drugsgerateerde overlast	5
TOTAAL	184

Ook dit jaar kunnen we geen probleemwijken met structurele overlast onderscheiden. Wel zien we een aanzienlijke stijging van het aantal meldingen van overlast van huisdieren.

De klachtenanalyse levert ons interessante gegevens op inzake individuele probleemhuurders en leefbaarheids- en samenlevingsproblemen in de KBM-wijken. Niet alle gemelde problemen zijn op te lossen. Toch is het nodig om te blijven investeren in opvolging van problemen via huisbezoeken. Bewoners moeten blijvend gewezen worden op hun rechten, maar ook op hun plichten als huurder.

- In 2019 werden er 180 officiële huisbezoeken afgelegd. Vanaf 2018 werd bijkomend gestart met huisbezoeken aan nieuwe huurders. We gingen langs bij 94 nieuwe huurders om toelichting te geven bij de dienstverlening van de KBM maar ook om kennis te nemen van hun eerste huurervaringen.

- We stellen vaak vast dat sommige gezinnen moeilijkheden ondervinden om zich staande te houden in hun woonsituatie en woonbegeleiding nodig hebben. In 2019 deden we beroep op het CAW-Limburg om te voorzien in preventieve woonbegeleiding voor 20 gezinnen zodat deze huurders hun woning konden behouden. Dit resulteerde telkens in een zeer intensieve inzet van personeel en middelen en meestal in een zeer positief resultaat. Verder deden we voor 6 huurders met psychische problemen beroep op het team Eigen Kracht Wonen (EKWO / aanklampende zorg) van het netwerk Reling. Ook andere welzijnsinstanties en begeleidingsdiensten zetten in op de begeleiding van kwetsbare huurders. Onze wijkcommunicator is vaak aanwezig op Lokaal Cliëntoverleg (LCO) om dit proces mee in goede banen te helpen leiden. Met sommige diensten zoals Beschut Wonen West-Limburg werd de structurele samenwerking verder uitgebouwd. Deze resulteerde dit in de realisatie van een gezamenlijk nieuwbouwproject in Heusden-Zolder.

Werken aan de leefbaarheid in de sociale woonwijken is een constant samenspel van verschillende actoren, van diensten die individuele huurders begeleiden en ondersteunen maar ook van gemeente en huisvestingsmaatschappij en van het opbouwwerk dat samen met bewoners collectieve initiatieven op touw zet. Als KBM werken we hier graag aan mee ... met resultaat. Het is nog steeds goed wonen in de sociale woonwijken van West-Limburg.

BOUWACTIVITEITEN

VOLTOOIDE PROJECTEN IN 2019

Volgende werken werden voorlopig opgeleverd in 2019 :

AANTAL WONINGEN	LOCATIE	FINANCIERINGSWIJZE	BEDRAG in Euro
15 appartementen 65-plussers	BERINGEN Violetstraat	FS3-financiering (ca. renteloze lening op 33 jaar)	1.772.157,55
8 appartementen	HEUSDEN-ZOLDER Slekkenhof	FS3-financiering (ca. renteloze lening op 33 jaar)	1.049.086,61
8 studio's en 1 polyvalente ruimte Beschut Wonen	HEUSDEN-ZOLDER Pastoor Paquaylaan	FS3-financiering (ca. renteloze lening op 33 jaar)	646.249,57
TOTAAL : 31			

Beringen, Violetstraat – bouwen van 15 seniorenflats

SITUERING :

- Het project is gelegen in het centrum van Beringen in een vrijstaand gebouw naast het bestaande bejaardencomplex Graaf van Loonstraat dat in 2014 door de KBM werd aangekocht voor sociale verhuur aan 65-plussers.

AANTAL EN TYPE :

- Het project betreft de bouw van 15 appartementen voor 65-plussers:
 - 15 appartementen met 1 slaapkamer.
- De appartementen bestaan uit 4 bouwlagen.
 - niveau +0 bevinden zich 3 wooneenheden.
 - niveau +1 en +2 zijn telkens 5 wooneenheden.
 - niveau +3 bevinden zich 2 wooneenheden.
- De wooneenheden zijn georganiseerd rond een centrale inkom-traphal.
- Er zijn 21 bovengrondse parkeergelegenheden waarvan 2 voor mindervaliden.

FINANCIERING :

- Het project wordt gefinancierd middels een renteloze lening op 33 jaar (programma FS3).

HISTORIEK :

- Aanstelling jury ontwerpteam op 19/11/2015.
- De bouwvergunning werd verleend op 22/09/2016.
- De werken werden aanbesteed op 20/10/2017.
- De werken werden besteld aan de aannemer op 18/01/2018.
- Startdatum der werken op 19/02/2018.

ARCHITECT :

Architectenbureau Smits – Leysen Diesterstraat 150 3980 Tessengerlo

AANNEMER :

Janssen Bouwbedrijf nv Maastrichterstraat 426 3740 Mopertingen-Bilzen

VOLTOOIINGSDATUM :

Aanvang der werken: 19 februari 2018.

De werken werden voorlopig opgeleverd op 10 juli 2019.

Het project werd verhuurd vanaf 1 augustus 2019 aan 65-plussers in toepassing van het lokaal toewijzingsreglement van Beringen.

Heusden-Zolder, Slekkenhof – bouwen van 8 appartementen

SITUERING :

- Het project is gelegen in Heusden aan het station op de hoek van de Geenrijt en de Koerselsebaan tegenover de brandweerkazerne.

AANTAL EN TYPE :

- Het project betreft de bouw van 8 appartementen
 - 8 appartementen met 2 slaapkamers.
- De appartementen bestaan uit 2 bouwlagen.
 - niveau +0 en +1 zijn telkens 4 wooneenheden.
- De wooneenheden op verdiep zijn bereikbaar via 2 buitentrappen.
- Er zijn 8 ondergrondse parkeergelegenheden voorzien.

FINANCIERING :

- Het project wordt gefinancierd middels een renteloze lening op 33 jaar (programma FS3).

HISTORIEK :

- Aanstelling jury ontwerpteam op 11/12/2014.
- De bouwvergunning werd verleend op 19/04/2016.
- De werken werden aanbesteed op 25/08/2017.
- De werken werden besteld aan de aannemer op 11/12/2017.
- Startdatum der werken op 29/01/2018.

ARCHITECT :

A-tech architecten
Koerselsesteenweg 35
3580 Beringen

AANNEMER :

Gemoco nv
Oude Heidestraat 83
3740 Munsterbilzen

VOLTOOIINGSDATUM :

Aanvang der werken: 29 januari 2018.
De werken werden voorlopig opgeleverd op 21 november 2019.
Het project werd verhuurd vanaf 1 december 2019.

Heusden-Zolder, De Schans – bouwen van 8 studio's en 1 polyvalente ruimte

SITUERING :

- Het project is gelegen in de Pastoor Paquaylaan in Heusden langs de Schans, een dagcentrum voor mensen met een psychosociale beperking.
- Het project ontstond vanuit een samenwerkingsverband tussen Beschut Wonen West-Limburg en de KBM Beringen. De KBM bouwt 8 studio's voor cliënten terwijl Beschut Wonen op dezelfde locatie een polyvalente ontmoetingsruimte bouwt.

AANTAL EN TYPE :

- Het project betreft de bouw van 8 studio's en 1 polyvalente ruimte :
 - 8 studio's met 1 slaapkamer
- De studio's bestaan uit 2 bouwlagen.
 - niveau +0 en +1 zijn telkens 4 wooneenheden
 - De studio's op verdiep zijn bereikbaar via een passerelle en buitentrap

FINANCIERING :

- Het project wordt gefinancierd middels een renteloze lening op 33 jaar (programma FS3).
- De realisatie van dit woonzorgproject wordt financieel ondersteund door de Provincie Limburg.

HISTORIEK :

- Aanstelling jury ontwerpteam op 22/06/2015.
- De bouwvergunning werd verleend op 08/02/2017.
- De werken werden aanbesteed op 15/12/2017.
- Startdatum der werken in mei 2018.

ARCHITECT :

Princen architectenbureau
Dorpsstraat 14
3294 Molenstede

AANNEMER :

Margema nv
Meerkensstraat 20
3650 Dilsen-Stokkem

VOLTOOIINGSDATUM :

Aanvang der werken: 22 mei 2018.
De werken werden voorlopig opgeleverd op 5 juli 2019.
Het project werd verhuurd vanaf 1 augustus 2019.

AANBESTEDE PROJECTEN IN 2017/2018 EN IN UITVOERING IN 2018-2019

AANTAL WONINGEN	LOKATIE	FINANCIERINGSWIJZE	BEDRAG in Euro
17 appartementen voor 65-plussers	HEUSDEN-ZOLDER Rodenbachlaan	FS3-financiering (ca. renteloze lening op 33 jaar)	2.281.197,91
8 woningen	HERK-DE-STAD Kerkstraat	FS3-financiering (ca. renteloze lening op 33 jaar)	1.181.621,60
16 appartementen*	HAM Allerheiligenberg	FS3-financiering (ca. renteloze lening op 33 jaar)	1.739.191,25
4 woningen en 3 appartementen	HAM Zandstraat	FS3-financiering (ca. renteloze lening op 33 jaar)	1.047.536,28
3 woningen*	TESSENDERLO Paddenhoek	FS3-financiering (ca. renteloze lening op 33 jaar)	450.111,84
TOTAAL : 51			

* Project in samenwerking met Vooruitzien cvba

Heusden-Zolder, Rodenbachlaan – bouwen van 17 seniorenappartementen

SITUERING :

- Het project is gelegen in het centrum van Zolder in de schilderswijk. In 2014 kocht de KBM in deze wijk 12 bejaardenwoningen van het OCMW. Zes van deze woningen werden gesloopt. In de plaats komt een nieuwbouwproject voor 65-plussers.

AANTAL EN TYPE :

- Het project betreft de bouw van 17 appartementen voor senioren :
 - 6 appartementen met 1 slaapkamer.
 - 11 appartementen met 2 slaapkamers
- De appartementen bestaan uit 3 bouwlagen.
 - niveau +0 bevinden zich 7 wooneenheden.
 - niveau +1 zijn er 8 wooneenheden
 - niveau +2 bevinden zich 2 wooneenheden.
- De wooneenheden op +1 en +2 zijn bereikbaar via een lift en buitentrap.

FINANCIERING :

- Het project wordt gefinancierd middels een renteloze lening op 33 jaar (programma FS3).

HISTORIEK :

- Aanstelling jury ontwerpteam op 22/06/2015.
- De bouwvergunning werd verleend op 27/01/2017.
- De werken werden aanbesteed op 18/12/2017.
- Mededingingsprocedure met onderhandeling op 13/03/2017
- Startdatum der werken midden 2018.

ARCHITECT :

MAX8 Architecten
Processieweg 43
3980 Tessengerlo

AANNEMER

Janssen Bouwbedrijf nv
Maastrichterstraat 426
3740 Mopertingen-Bilzen

VOLTOOIINGSDATUM :

De werken startten midden 2018 en worden beëindigd in het voorjaar van 2020 (uitvoeringstermijn 530 kalenderdagen).

Het project zal verhuurd worden aan 65-plussers in toepassing van het lokaal toewijzingsreglement van Heusden-Zolder.

Herk-de-Stad, Kerkstraat – bouwen van 8 woningen

SITUERING :

- Het project is gelegen in Herk de Stad, in de deelgemeente Schulen

AANTAL EN TYPE :

- Het project betreft de bouw van 8 woningen :
 - 8 woningen met 2 slaapkamers
- 6 woningen bestaan uit 2 bouwlagen met slaapkamers op verdiep
- 2 woningen bestaan uit 1 bouwlaag.

FINANCIERING :

- Het project wordt gefinancierd middels een renteloze lening op 33 jaar (programma FS3).

HISTORIEK :

- Aanstelling ontwerpteam op 22/01/2015.
- De bouwvergunning werd verleend op 13/11/2017.
- De werken werden aanbesteed op 29/08/2018.
- Startdatum der werken 21 januari 2019.

ARCHITECT :

De Gouden Linaal
Bochtlaan 13
3600 Genk

AANNEMER

Ib-Projects bvba
Veeweidestraat 42
3960 Bree

VOLTOOIINGSDATUM :

De werken zullen vermoedelijk beëindigd worden voorjaar 2020 (uitvoeringstermijn 440 kalenderdagen).

Ham, Allerheiligenberg – bouwen van 16 appartementen

SITUERING :

- Het project is gelegen in de gemeente Ham, in de deelgemeente Oostham.

AANTAL EN TYPE :

- Het project betreft de bouw van 16 huurappartementen met 2 slaapkamers.
- De 16 appartementen zijn verdeeld over 4 blokken met telkens 2 bouwlagen. Er zijn 4 wooneenheden per blok.
- Er zijn 16 bovengrondse parkeergelegenheden voorzien.

FINANCIERING :

- Het project wordt gefinancierd middels een renteloze lening op 33 jaar (programma FS3).

HISTORIEK :

- Aanstelling ontwerpteam op 23/06/2016.
- De bouwvergunning werd verleend op 09/10/2017.
- De werken werden aanbesteed op 28/08/2018.
- Startdatum der werken mei 2020.

ARCHITECT :

PCP architectenbureau bvba
Emiel Van Dorenlaan 69
3600 Genk

AANNEMER

Janssen Bouwbedrijf nv
Maastrichterstraat 426
3740 Mopertingen-Bilzen

VOLTOOIINGSDATUM :

De werken zullen vermoedelijk beëindigd worden najaar 2021 (uitvoeringstermijn 460 kalenderdagen).

Ham, Zandstraat–Lijsterstraat – bouwen van 7 wooneenheden

SITUERING :

- Het project is gelegen in de gemeente Ham, in de deelgemeente Kwaadmechelen.

AANTAL EN TYPE :

- Het project betreft de bouw van 4 woningen en 3 appartementen.
 - 4 woningen met 2 slaapkamers
 - 1 appartement met 2 slaapkamers
 - 2 appartementen met 1 slaapkamer
- De 4 woningen bestaan uit 2 bouwlagen en de 3 appartementen bestaan uit 3 bouwlagen
- De 7 wooneenheden hebben elk een garage.
- De 4 woningen hebben elk een tuinhuis.

FINANCIERING :

- Het project wordt gefinancierd middels een renteloze lening op 33 jaar (programma FS3).

HISTORIEK :

- Aanstelling ontwerpteam op 23/06/2016.
- De bouwvergunning werd verleend op 16/10/2017.
- De werken werden aanbesteed op 4/07/2018.
- Onderhandeling zonder voorafgaande bekendmaking 18/10/2018
- Startdatum der werken 15/04/2019.

ARCHITECT :

De Architectengroep
Lebonstraat 86
2440 Geel

AANNEMER

Bouwbedrijf Lamers nv
Bosstraat 189
3930 Hamont

VOLTOOIINGSDATUM :

De werken zullen vermoedelijk beëindigd worden midden 2020 (uitvoeringstermijn 460 kalenderdagen).

Tessengerlo, Paddenhoek – bouwen van 3 wooneenheden

SITUERING :

- Het project is gelegen in de gemeente Tessenderlo, in de deelgemeente Schoot.

AANTAL EN TYPE :

- Het project betreft de bouw van 3 woningen.
 - 3 woningen met 2 slaapkamers
- De 3 woningen bestaan uit 2 bouwlagen met slaapkamers op verdiep.
- De 1 wooneenheid heeft een inpandige garage.
- 2 wooneenheden hebben een carport.
- De woningen hebben elk een tuinhuis.

FINANCIERING :

- Het project wordt gefinancierd middels een renteloze lening op 33 jaar (programma FS3).

HISTORIEK :

- Het betreft een project in samenwerking met Vooruitzien cvba. (koopwoningen).
Er worden 3 huurwoningen, 8 koopwoningen gebouwd.
- Aanstelling ontwerpteam op 22/12/2016.
- De bouwvergunning werd verleend in oktober 2017.
- De werken werden aanbesteed op 19/04/2018.
- Onderhandeling zonder voorafgaande bekendmaking 28/06/2018
- Startdatum der werken 15/10/2018.

ARCHITECT :

Architectenbureau Smits – Leysen
Diesterstraat 150
3980 Tessenderlo

AANNEMER

THV Jan Nullens bvba–lb-projects bvba
Ind. Terrein Kanaal Zuid 4042
3960 Bree

VOLTOOIINGSDATUM :

De werken worden beëindigd begin 2020 (uitvoeringstermijn 400 kalenderdagen).

AANBESTEDE PROJECTEN IN 2019 EN IN UITVOERING IN 2020/2021

AANTAL WONINGEN	LOKATIE	FINANCIERINGSWIJZE	BEDRAG in Euro
8 appartementen	BERINGEN Oosthamsesteenweg	FS3-financiering (ca. renteloze lening op 33 jaar)	1.183.303,83
6 appartementen*	BERINGEN Schoolsite Tervant	FS3-financiering (ca. renteloze lening op 33 jaar)	864.636,00
5 appartementen	HEUSDEN-ZOLDER Bieststraat	FS3-financiering (ca. renteloze lening op 33 jaar)	637.188,47
TOTAAL : 19			

* Project in samenwerking met Vooruitzien cvba

Beringen, Oosthamsesteenweg – bouwen van 8 appartementen

SITUERING :

- Het project is gelegen in Beringen in de deelgemeente Beverlo op de hoek van de N72 (Koolmijnlaan) en de Oosthamsesteenweg.

AANTAL EN TYPE :

- Het project betreft de bouw van 8 appartementen :
 - 8 woningen met 2 slaapkamers
- De appartementen bestaan uit 3 bouwlagen.
 - niveau +0 bevinden zich 3 wooneenheden.
 - niveau +1 zijn er 3 wooneenheden
 - niveau +2 bevinden zich 2 wooneenheden.
- De wooneenheden zijn bereikbaar via een binnentrap en een lift
- Er zijn 8 ondergrondse parkeergelegenheden, waarvan 1 voor mindervalide, en 4 bovengrondse staanplaatsen voorzien.

FINANCIERING :

- Het project wordt gefinancierd middels een renteloze lening op 33 jaar (programma FS3).

HISTORIEK :

- Rvb aanstellen ontwerpteam op 23/02/2017.
- De bouwvergunning werd verleend op 19/04/2018.
- De werken werden aanbesteed op 21/01/2019.
- Startdatum der werken 20/05/2019.

ARCHITECT :

Architectenvennootschap Beneens-Heynen bvba
Hasseltsesteenweg 8 bus 1
3540 Herk de Stad

AANNEMER

Bouwbedrijf Reynders Louis nv
Sieberg 3
3770 Herderen

VOLTOOIINGSDATUM :

De werken zullen vermoedelijk beëindigd worden zomer 2021 (uitvoeringstermijn 460 kalenderdagen).

Beringen, Schoolsite Tervant – bouwen van 6 appartementen

SITUERING :

- Het project is gelegen in Beringen in de deelgemeente Paal (Tervant).

AANTAL EN TYPE :

- Het project betreft de renovatie en uitbreiding van een bestaand schoolgebouw:
 - 6 appartementen met 2 slaapkamers
- In het schoolvolume worden een gelijkvloers appartement en 2 duplex appartementen voorzien.
- De wooneenheden zijn bereikbaar via een centrale trappenhal.
- Er zijn 6 bovengrondse staanplaatsen voorzien.

FINANCIERING :

- Het project wordt gefinancierd middels een renteloze lening op 33 jaar (programma FS3).

HISTORIEK :

- Aanstelling ontwerpteam op 22/09/2017.
- De bouwvergunning werd verleend eind juni 2018.
- De werken werden aanbesteed op 18/06/2019.
- Startdatum der werken 20/01/2020.

ARCHITECT :

Samarchitecten
Korenstraat 7
37440 Bilzen

AANNEMER

Janssen Bouwbedrijf nv
Maastrichterstraat 426
3740 Mopertingen-Bilzen

VOLTOOIINGSDATUM :

De werken zullen vermoedelijk beëindigd worden midden 2021 (uitvoeringstermijn 450 kalenderdagen).

Heusden-Zolder, Bieststraat – bouwen van 5 appartementen

SITUERING :

- Het project is gelegen in Heusden-Zolder op de hoek van de Biest- en de Ganzenstraat

AANTAL EN TYPE :

- Het project betreft de bouw van 5 appartementen :
 - 4 appartementen met 2 slaapkamers
 - 1 appartement met 1 slaapkamer
- De appartementen bestaan uit 3 bouwlagen.
 - niveau +0 bevinden zich 2 wooneenheden.
 - niveau +1 zijn er 2 wooneenheden
 - niveau +2 is er 1 wooneenheid.
- De wooneenheden zijn bereikbaar via een binnentrap.
- Er zijn 7 bovengrondse staanplaatsen voorzien.

FINANCIERING :

- Het project wordt gefinancierd middels een renteloze lening op 33 jaar (programma FS3).

HISTORIEK :

- Aanstelling ontwerpteam op 28/06/2018.
- De bouwvergunning werd verleend op 19/06/2019.
- De werken werden aanbesteed op 20/12/2019.
- Startdatum der werken 20/04/2020.

ARCHITECT :

Creja Architectuur
Waterlozestraat 63
3511 Stokrooie

AANNEMER

Bouwbedrijf Reynders Louis nv
Sieberg 3
3770 Herderen

VOLTOOIINGSDATUM :

De werken zullen vermoedelijk beëindigd worden najaar 2021 (uitvoeringstermijn 500 kalenderdagen).

IN AANBESTEDING IN 2020

AANTAL WONINGEN	LOKATIE	FINANCIERINGSWIJZE
6 woningen, 6 duplexappartementen en 11 appartementen	HEUSDEN-ZOLDER St. Jansblok	FS3-financiering (ca. renteloze lening op 33 jaar)
8 appartementen	HEUSDEN-ZOLDER Everselkiezel	FS3-financiering (ca. renteloze lening op 33 jaar)
33 appartementen	LUMMEN Kunstberg	FS3-financiering (ca. renteloze lening op 33 jaar)
12 appartementen	TESENDERLO Neerstraat	FS3-financiering (ca. renteloze lening op 33 jaar)
TOTAAL : 76		

WERKEN GEPLAND VOOR UITVOERING IN 2021 EN LATER.

PROJECTEN IN 2021 EN LATER
BERINGEN – Steenveld Oost fase I en fase II – 66 woongelegenheden
LEOPOLDSBURG – Gersvijvers Fase I – 64 appartementen
BERINGEN – Lod. Heyligenplein – 15 appartementen (on hold)
HALEN – Schoolsite Zelem – 12 appartementen
TESENDERLO – Tusvoort – 22 woongelegenheden
HEUSDEN-ZOLDER – Aanhofstraat – 9 appartementen
HEUSDEN-ZOLDER – Veenderweg – 18 woongelegenheden
HAM – Staatsbaan – 11-tal appartementen
BERINGEN – Be-mine zorgcampus: 12 seniorenflats (on hold)
BERINGEN (Beverlo) Haneberg – 34 woongelegenheden
HEUSDEN-ZOLDER – Mortelveld: 16 appartementen
BERINGEN – Hasseltsesteenweg – 20-tal appartementen
HEUSDEN-ZOLDER - Schansstraat
HERK-DE-STAD – Tamerpark: 24-tal appartementen

ONDERHOUDS- EN HERSTELLINGSWERKEN

KBM Beringen investeert niet alleen in nieuwe woningbouwprojecten. Het steeds ouder wordend patrimonium van KBM vergt ook extra middelen voor herstellingen, onderhoud, renovaties en aanpassingen aan de huidige comfortnormen.

In de Vlaamse beleidsvisie die ook verder werd uitgewerkt in de beleidsnota van de huidige minister wordt gesteld dat tegen 2020 iedere (sociale) woning moet voorzien zijn van dakisolatie, dubbele beglazing en een rendabel verwarmingssysteem (lees ook : niet langer verwarming van de woningen met kachels).

De woningkwaliteit van het KBM-patrimonium werd reeds eerder in kaart gebracht via de patrimonium- enquête (VMSW), wordt jaarlijks door KBM geactualiseerd en als basis gebruikt voor een meerjarenplanning inzake onderhoud en renovatie. In 2019 werd de onderhouds- en renovatieplanning 2019-2023 goedgekeurd en de lopende planning verder geïmplementeerd en uitgevoerd.

WERKEN UITGEVOERD DOOR EXTERNE FIRMA'S

BUITENSCHRIJNWERK

Om tegemoet te komen aan de vernoemde doelstelling om alle sociale huurwoningen te voorzien van dubbele beglazing is KBM reeds verschillende jaren bezig met het vernieuwen van buitenschrijnwerk dat niet voldoet aan de gestelde vereisten of dat versleten is.

In 2019 werden volgende werken uitgevoerd:

1) Halen– 25 huurwoningen (buitenschrijnwerk pvc combinatie van enkel en dubbel glas)

Halen: Panovenstraat VI

Bestelbedrag der werken: €121.371,81 excl. btw.

Deze werken werden uitgevoerd door de firma Winsol nv.

Onderhandelingsprocedure zonder voorafgaande bekendmaking van 14/12/2018 (goedgekeurd Raad van Bestuur 20/12/2018).

In 2019 werden volgende werken gestart:

2) Tessenderlo en Paal – 58 huurwoningen (buitenschrijnwerk metaal met dubbel beglazing)

Tessenderlo XIV en XV: Vliet- en Vroentestraat,

Paal IX: Pauwenlaan

Bestelbedrag der werken: € 560.290,64 excl. btw.

Deze werken worden uitgevoerd door de firma Bouwbedrijf Mertens nv.

Onderhandelingsprocedure zonder voorafgaande bekendmaking van 21/06/2019 (goedgekeurd Raad van Bestuur 27/06/2019).

3) Beverlo, Ham, Lummen, Paal en Zolder – 53 huurwoningen (buitenschrijnwerk overwegend enkel glas)

Beverlo II: Molenaar- en Populierstraat

Ham I: Zand- en Spoorwegstraat

Lummen I: Infanteriestraat

Paal I: Hoefblad- en Processiestraat

Zolder I: Kollebloem

Bestelbedrag der werken:€ 329.938,17 excl. btw.

Deze werken worden uitgevoerd door de firma Winsol nv.

Onderhandelingsprocedure zonder voorafgaande bekendmaking van 10/05/2019 (goedgekeurd Raad van Bestuur 16/05/2019).

4) Diverse locaties verspreid over het gehele patrimonium– 270 huurwoningen (buitenschrijnwerk gedeeltelijk met enkel glas)

Locaties in verschillende gemeentes.

Bestelbedrag der werken: € 394.985,91 excl. Btw.

Deze werken worden uitgevoerd door de firma Winsol nv.

Open aanbesteding van 21/06/2019 (goedgekeurd Raad van Bestuur 27/06/2019).

CENTRALE VERWARMING

In het patrimonium van de KBM waren er nog een 63 oudere woningen zonder centrale verwarming en een 75-tal woningen met verwarming op elektriciteit. Terwijl vroeger de huurder de keuze kreeg om al dan niet centrale verwarming te laten installeren is dit nu verplicht. In het kader van energiezuinig wonen zullen de verwarmingsinstallaties op elektriciteit eveneens vervangen worden door CV op gas.

Volgende werken zijn aanbesteed in 2018 en waren in uitvoering 2019-voorjaar 2020:

1) Resterende 63 woningen zonder CV (reeds mogelijkheid installatie CV gekregen) te Heusden-Zolder – Heppen – Lummen – Oostham – Paal – Tessenderlo

Bestelbedrag der werken: € 759.062,91 excl. btw.

De werken worden uitgevoerd door de firma Danio & Partners nv.

Open aanbesteding van 3/05/2018 (goedgekeurd Raad van Bestuur 24/05/2018).

2) Woningen met elektrische verwarming ombouwen naar CV op gas – 75 huurwoningen

Leopoldsburg II; III; IV: Martelarenstraat, Adj. De Keyserstraat en Kleine Zavelheide.
Diverse woningen verspreid over Beringen, Herk-de-Stad, Zolder en Tessenderlo.

Bestelbedrag der werken: € 742.822,53 excl. Btw.

De werken werden uitgevoerd door de firma Van Laeken EWK bvba.

Open aanbesteding van 18/06/2018 (goedgekeurd Raad van Bestuur 6/09/2018).

KEUKENS

Uit onderzoek is gebleken dat een groot aantal keukens aan vervanging toe zijn. Het is aangewezen om een globale vernieuwing per wijk te houden.

In de meeste gevallen wordt het keukenmeubilair merkelijk vergroot t.o.v. de oorspronkelijke toestand. Het vernieuwen van de keuken gaat gepaard met het vernieuwen van het pleisterwerk, de faiencetegels en een gedeelte van het sanitair.

In 2019 werden volgende werken gestart:

1) Heusden en Koersel, – 44 huurwoningen

Heusden II: Schaapsweg en Hoensbroeckstraat,
Koersel I: Asbergstraat en Grootveldweg

Bestelbedrag der werken: € 493.424,51 excl. Btw.

De werken worden uitgevoerd door de firma E. Baillien bvba.

Open aanbesteding van 23/01/2019 (goedgekeurd Raad van Bestuur 28/02/2019).

2) Beringen en Tessenderlo– 65 huurwoningen

Beringen IX, X, XI: Everselstraat en Kraaienboswijk
Tessenderlo XII,XIII : Kraaienweg en Warande

Bestelbedrag der werken: € 652.691,25 excl. Btw.

De werken worden uitgevoerd door de firma Building Group Jansen.

Open aanbesteding van 30/04/2019 (goedgekeurd Raad van Bestuur 16/05/2019).

3) Heusden-Zolder– 86 huurwoningen

Mommeplas: Koolmijnlaan, Sint-Lutgardisstraat

Op 't Einde: Koolmijnlaan, Onder de Poort, Edward Stainton-, Lange Eind- en Korte Eindstraat

Bestelbedrag der werken: € 696.509,59 excl. btw.

De werken worden uitgevoerd door Swinnen n.

Open aanbesteding van 6/11/2018 (goedgekeurd Raad van Bestuur dd. 29/11/2018).

4) Paal – 8 huurwoningen

Paal I, II : Hoefblad- en Processiestraat

Bestelbedrag der werken: € 113.315,22 excl. btw.

De werken worden uitgevoerd door BVBA Nullens Interieur- en Bouwbedrijf.

Onderhandelingsprocedure zonder voorafgaande bekendmaking van 28/05/2019 (goedgekeurd Raad van Bestuur dd. 27/06/2019).

DAKBEDEKKING

De architectuur, constructie en dakbedekking materialen, welke voor de daken van de woningen in het patrimonium van de KBM werden aangewend, zijn zeer uiteenlopend. Bijzonder de dakbedekkingen in roofing vergen veel onderhoud en dienen na +/- 20 à 25 jaar volledig vernieuwd.

Er dient een fundamenteel onderscheid gemaakt tussen het onderhouden van platte daken (waarbij een nieuwe toplaag op de bestaande dakbedekking wordt aangebracht) en het vernieuwen van platte daken (waarbij het volledige dak, met dakconstructieplaten en dakbedekking wordt vernieuwd).

Naast het onderhoud of vernieuwing van de dakbedekking dienen meestal ook de aangrenzende constructieve elementen aangepast of vernieuwd (zoals afdichting schouwen, dakgoten, regenwater-afvoerbuizen, dakranden, waterkeringsprofielen, lood in de muren, enz.).

De daken zullen indien nodig (bij niet toegankelijke zolders met licht hellende daken en bij platte daken) voorzien worden van isolatiemateriaal die voldoet aan de huidige norm.

Volgende werken werden aanbesteed in 2018 en waren in uitvoering 2019-2020

1) *Kwaadmechelen, Leopoldsburg, Tessenderlo, Lummen – 117 huurwoningen*

Kwaadmechelen IV: Populierenwijk (Bomanstraat)
Leopoldsburg I: Martelarenstraat
Tessenderlo XII: Kraaienweg en Warande
Lummen III, IV, V: Pr. Knaepen-, Windmolen-, Meerle- en Vandermarckestraat

Bestelbedrag der werken: € 1.099.445,44 excl. btw.
De werken worden uitgevoerd door Dakwerken Crabbe nv.

Open aanbesteding van 10/09/2018 (goedgekeurd Raad van Bestuur dd. 25/10/2018).

2) Heusden Zolder – 119 huurwoningen

Mommeplas: Koolmijnlaan en Sint-Lutgardisstraat
Op 't Einde: Koolmijnlaan, Onder de Poort, Edward Stainton-, Lange Eind- en Korte Eindstraat

Bestelbedrag der werken: € 1.493.719,98 excl. btw.
De werken worden uitgevoerd door Six bvba.

Open aanbesteding van 29/10/2018 (goedgekeurd Raad van Bestuur dd. 29/11/2018).

SCHILDERWERKEN

In het patrimonium van de KBM bevinden zich nog talrijke woningen waarvan de gevels tijdens de opbouw werden geschilderd. Zoals de opbouw en/of renovatie van deze woningen gespreid werd over een aantal jaren, werd in navolging hiervan het onderhoudsschilderwerk eveneens gespreid.

Elk jaar is er bijgevolg een bepaalde groep woningen in een aantal wijken welke dienen geschilderd te worden.

In 2019 werden volgende werken uitgevoerd:

1) *Schilderwerken te Koersel en Tessenderlo – 50 huurwoningen*

Koersel: Asbergstraat, Grootveldweg
Tessenderlo: Rijt

Bedrag der werken: € 99.279,38 excl. btw.
De werken worden uitgevoerd door de firma LIS nv.

Onderhandelingsprocedure zonder voorafgaande bekendmaking, opening offertes op 21/03/2019 (goedgekeurd Raad van Bestuur 04/04/2019).

BUITENVERHARDING

In de meeste oudere wijken werden de stoepen en opritten destijds geplaatst in zand. Het gevolg hiervan is dat veel van deze opritten verzakkingen vertonen en/ of gebarsten zijn. In sommige wijken zijn de opritten over de gehele lijn aan vervanging toe. Het is daarom aangewezen om hier een globale vernieuwing per wijk te houden. De nieuwe opritten en stoepen worden geplaatst in grijze klinkers op een bed van zand/cement.

Volgende werken zijn aanbesteed in 2019 en werden uitgevoerd begin 2020:

1) Koersel – 25 huurwoningen

Koersel III : Burgemeester Coomans- en Burgemeester Elensstraat

Bedrag der werken: € 44.269,70 excl. btw.

Deze werken worden uitgevoerd door de firma G.C.G. Europe bvba.

Onderhandelingsprocedure zonder voorafgaande bekendmaking van 16/12/2019 (goedgekeurd Raad van Bestuur 19/12/2019).

TOTAALRENOVATIES EN OMVORMING VAN OUDEREN WONINGEN

Oorspronkelijk werden uitsluitend woningen zonder centrale verwarming gerenoveerd. Aangezien al de woningen intussen, via projecten, voorzien zijn van centrale verwarming hangt het al dan niet renoveren van de woningen niet langer af van de aanwezigheid van een verwarmings-installatie.

Om tegemoet te komen aan de hedendaagse eisen van comfort in de huishouding en om de problematiek in het kader van de rationele bezetting bij 4- en 3- slaapkamerwoningen aan te pakken, werd er beslist om bij een mutatie bepaalde woningen te renoveren tot respectievelijk 3- en 2- slaapkamerwoningen.

Het is intussen ook noodzakelijk gebleken om woningen die in het verleden (jaren '80) gerenoveerd werden opnieuw te renoveren om ook deze woningen tegemoet te laten komen aan de hedendaagse eisen van comfort.

Werken dewelke uitgevoerd worden bij een renovatie:

- o Werken uitgevoerd door een aannemer:
 - o Afbraakwerken,
 - o installatie van centrale verwarming op gas,
 - o aanpassen elektrische installatie,
 - o vloeren van gelijkvloers en verdiep,
 - o omvormen van de kleinste slaapkamer tot badkamer,
 - o omvormen van de oude badkamer tot berging of CV ruimte,
 - o herstellen van pleisterwerk,
 - o plaatsen van nieuwe binnendeuren,
 - o plaatsen van een nieuwe keuken,
 - o rioleringswerken buiten de woning,
 - o herstellen van de oprit.

In 2019 werden volgende projecten uitgevoerd:

1) *Renovatie van 20 woningen in diverse wijken:*

Beringen: Hoefbladstraat 33, Processiestraat 37, Rode Kruisstraat 20, Schaffensesteenweg 12,
Steenstortstraat 14, Grootdonkstraat 29 en Kloosterstraat 29

Ham: Bomanstraat 1 en Slagveld 4

Lummen: Prelaat Knaepenstraat 7, Vandermarckestraat 21 en Windmolenstraat 3

Tessenderlo: Dennenhof 27, Dennenhof 8A, Terbeemden 117 en Tusvoort 8

Heusden-Zolder: A.Cuppenslaan 30, Kollebloem1, Sint-Barbaraplein 9 en Witte Bosstraat 22

Bedrag der werken: € 1.216.990,87 excl. btw.

De werken werden uitgevoerd door THV Constreno-Vandebos.

Na de open aanbesteding van 31/08/2018 werd op 30/11/2018 een mededingingsprocedure met onderhandeling georganiseerd (goedgekeurd Raad van Bestuur dd. 20/12/2018).

2) *Renovatie van 6 woningen in diverse wijken:*

Beringen: Heikrekelstraat 22

Heppen: Dennenstraat 42 en 71

Lummen: Prelaat Knaepenstraat 45

Tessenderlo: Dennenhof 58 en Terbeemden 17

Bedrag der werken: € 232.498,00 excl. btw.

De werken werden uitgevoerd door Bouwb. Hustings bvba.

Open aanbesteding van 18/06/2019 (goedgekeurd Raad van Bestuur dd. 27/06/2019).

WERKEN UITGEVOERD IN EIGEN REGIE

ONDERHOUD TUINEN

In het verleden onderhield KBM alle private voortuinen van de huurwoningen. De huurders betaalden hiervoor een groen-onderhoudsbijdrage. Doorheen de jaren is deze service stelselmatig afgebouwd.

Vanaf 2015 is het onderhoud van de private voortuinen van individuele woningen volledig stopgezet. De KBM onderhield in 2019 alleen nog een 50-tal tuinen van de collectieve woonprojecten.

UITVOERINGSBONNEN VAN WERKEN

Gedurende 2019 werden er 4921 bonnen aangemaakt.

Hiervan werden er 4784 in eigen regie en 137 door externe bedrijven uitgevoerd :

Eigen Regie

- sanitair	1085
- schrijnwerk	1173
- schilderwerk	592
- metselwerk	249
- dallen en stoepen	28
- groenruimte	249
- elektriciteit	465
- dakwerk	684
- ploegbaas	253
- diversen	6

Externe bedrijven

- garagepoorten	25
- schouwen vegen	14
- riolering reinigen	98

KANDIDAAT-HUURDERS

In de loop van 2019 werden er 860 nieuwe kandidaat-huurders ingeschreven.

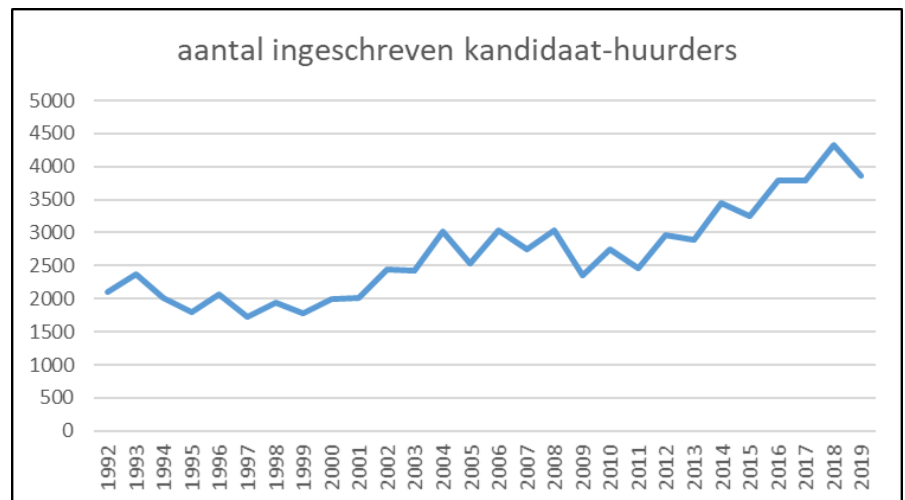
Op 31/12/2019 waren er in het totaal **3869 kandidaat-huurders** ingeschreven op de wachtlijst voor een sociale woning van KBM

VOLGENS GEZINSSITUATIE

- 2084 alleenstaanden
- 702 tweepersoonsgezinnen
- 493 driepersoonsgezinnen
- 309 vierpersoonsgezinnen
- 167 grote gezinnen bestaande uit vijf, 74 uit zes, 26 uit zeven, 9 uit acht en 5 uit negen personen.

EVOLUTIE WACHTLIJST KANDIDAAT-HUURDERS

1992	2112
1993	2369
1994	2013 (hernieuwing wachtlijst)
1995	1793 (hernieuwing wachtlijst)
1996	2063
1997	1719 (hernieuwing wachtlijst)
1998	1938
1999	1775 (hernieuwing wachtlijst)
2000	1998
2001	2007 (hernieuwing wachtlijst)
2002	2436
2003	2417 (hernieuwing wachtlijst)
2004	3015
2005	2540 (hernieuwing wachtlijst)
2006	3032
2007	2748 (hernieuwing wachtlijst)
2008	3029
2009	2346 (hernieuwing wachtlijst)
2010	2749
2011	2453 (hernieuwing wachtlijst)
2012	2970
2013	2898 (hernieuwing wachtlijst)
2014	3444
2015	3258 (hernieuwing wachtlijst)
2016	3788
2017	3791 (hernieuwing wachtlijst)
2018	4327
2019	3869 (hernieuwing wachtlijst)



OVERZICHT VAN DE AANVRAGEN PER DEELGEMEENTE OF WIJKEN D.D. 31.12.2019

Deelgemeente/wijk	TOTAAL		
BERINGEN			
- Beringen	1701		
- Beverlo	1374		
- Koersel	1452		
- Paal	1303		
- Steenveld	1044		
- Beringen-Mijn	1127		
HALEN			
- Centrum	566		
- Loksbergen	307		
HAM			
- Kwaadmechelen	615		
- Oostham	726		
HERK-DE-STAD			
- Berbroek	347		
- Schulen	563		
- Centrum	598		
- Donk	356		
HEUSDEN-ZOLDER			
- Heusden	1424		
- Mommeplas-Op 't Einde	1089		
- Zolder	1314		
- Lindeman	770		
LEOPOLDSBURG			
- Heppen	858		
- Leopoldsburg	957		
LUMMEN			
- Lummen	895		
TESENDERLO			
- Centrum	830		
- Hulst	602		
- Engsbbergen	222		

Opmerking: kandidaat-huurders kunnen aanvragen doen in verschillende (deel)gemeentes.

SAMENSTELLING VAN DE GROEP HUURDERS VAN EEN VACANTE WONING IN DE LOOP VAN 2019

Deelgemeente/wijk	Nieuwbouw	Mutatie	Totaal
BERINGEN			
- Beringen	15	29	44
- Beverlo	0	13	13
- Koersel	0	18	18
- Paal	0	15	15
- Beringen-Mijn	17	8	25
HALEN			
- Centrum	0	3	3
- Loksbergen	0	1	1
HAM			
- Kwaadmechelen	0	13	13
- Oostham	0	7	7
HERK-DE-STAD			
- Berbroek	0	0	0
- Schulen	0	2	2
- Centrum	0	2	2
- Donk	0	1	1
HEUSDEN-ZOLDER			
- Heusden	8	12	20
- Zolder	8	11	19
- Lindeman	0	9	9
- Mommeplas-Op 't Einde	0	4	4
LEOPOLDSBURG			
- Heppen	0	4	4
- Leopoldsburg	0	11	11
LUMMEN			
	0	7	7
TESSENDERLO			
- Centrum	0	9	9
- Hulst	0	16	16
- Engsbergen	0	0	0
TOTAAL	48	195	243

KANDIDAAT-HUURDERS NAAR GEMEENTE VAN HERKOMST PER 31.12.2019

Gemeente van herkomst	KANDIDAAT-HUURDERS	
	Aantal op 31.12.2018	Aantal op 31.12.2019
Beringen	1233	1102
Halen	131	130
Ham	205	167
Heusden-Zolder	887	819
Herk-de-Stad	221	202
Leopoldsburg	459	447
Lummen	236	225
Tessenderlo	326	295
Buiten het werkgebied	629	482
Totaal	4327	3869

GEMIDDELDE WACHTTIJD IN 2019 PER GEMEENTE

Gemeente (aantal toewijzingen)	Gemiddelde wachttijd*	Gemiddelde wachttijd in maanden
Beringen (114)	5 jaar en 3 maanden	63
Halen (4)	5 jaar en 9 maanden	69
Ham (20)	4 jaar en 11 maanden	59
Herk-de-Stad (5)	7 jaar en 1 maand	85
Heusden-Zolder (52)	7 jaar en 4 maanden	88
Leopoldsburg (15)	5 jaar en 3 maanden	63
Lummen (8)	6 jaar en 4 maanden	76
Tessenderlo (25)	4 jaar en 7 maanden	55
Gemiddelde West-Limburg	5 jaar en 8 maanden	68

* normale toewijzingen zonder wettelijk voorziene prioriteiten (onaangepast, krot, ...) en LTW 65+

OVERZICHT TOEWIJZINGEN IN 2019 NAAR AARD

Normale toewijzingen (met alleen gemeentelijke prioriteit)	178
Prioritaire toewijzingen gemeentelijk toewijzingsreglement 65+	21
Prioritaire interne mutaties onaangepast wonen (inclusief 3 interne mutaties met ook voorrang 65+)	27
Prioritaire toewijzingen n.a.v. krot- of onbewoonbaarverklaring	5
Versnelde toewijzingen (o.a. toepassing art. 24)	13
Verhuring met voorrang voor rolstoelgebruikers	2
Totaal	243

VERHURING

WONINGPATRIMONIUM

Verdeling der woningen per aangesloten gemeente

GEMEENTE	GEBOUWD of AANGEKOCHT	VERKOCHT	VERHUURD	AFBRAAK
EIGEN PATRIMONIUM				
BERINGEN				
- Beringen	531	146	385	0
- Beverlo	289	47	242	0
- Koersel	521	152	369	0
- Paal	372	122	250	0
- Beringen-Mijn	63	0	63	0
HALEN				
	226	74	152	0
HAM				
- Kwaadmechelen	191	60	131	0
- Oostham	197	73	124	0
HERK-DE-STAD				
- Herk-de-Stad	82	1	81	0
- Schulen	74	10	64	0
HEUSDEN-ZOLDER				
- Heusden	884	408	464	12
- Zolder	702	306	390	6
LEOPOLDSBURG				
- Heppen	198	48	150	0
- Leopoldsburg	224	28	196	0
LUMMEN				
	270	73	197	0
TESSENDERLO				
	605	208	397	0
WONINGEN IN HUUR				
TESSENDERLO (Alternatieve financiering)				
	5	0	5	0
TOTAAL	5434	1756	3660	18

ONDERVERDELING VAN HET AANTAL HUURDERS VOLGENS DE REËEL BETAALDE HUURPRIJZEN

Huurprijzen		Aantal Huurders	Huurprijzen		Aantal Huurders
van	tot		van	tot	
0,00	149,99	2	400,00	424,99	94
150,00	174,99	196	425,00	449,99	110
175,00	199,99	578	450,00	474,99	104
200,00	224,99	574	475,00	499,99	114
225,00	249,99	436	500,00	524,99	66
250,00	274,99	282	525,00	549,99	98
275,00	299,99	235	550,00	574,99	82
300,00	324,99	188	575,00	599,99	31
325,00	349,99	145	600,00	624,99	18
350,00	374,99	137	625,00	649,99	12
375,00	399,99	108	650,00	en meer	13

ONDERVERDELING VAN HET AANTAL HUURDERS VOLGENS HET INKOMEN

Inkomen		Aantal Huurders	Inkomen		Aantal Huurders	Inkomen		Aantal Huurders
van	tot		van	tot		van	tot	
Leefloon alleenst.	10.712,38	161	22.500,00	24.999,99	215	40.000,00	42.499,99	47
Leefloon gezin	14.283,19	248	25.000,00	27.499,99	158	42.500,00	44.999,99	36
10.000,00	12.499,99	156	27.500,00	29.999,99	151	45.000,00	47.499,99	31
12.500,00	14.999,99	632	30.000,00	32.499,99	114	47.500,00	49.999,99	26
15.000,00	17.499,99	569	32.500,00	34.999,99	85	50.000,00	59.999,99	49
17.500,00	19.999,99	505	35.500,00	37.499,99	61	60.000,00	69.999,99	15
20.000,00	22.499,99	303	37.500,00	39.999,99	45	70.000,00	en meer	16

BEZETTINGSGRAAD

AANTAL WOONGELEGENHEDEN BETROKKEN DOOR :			
Gezinnen bestaande uit :		Aantal van die gezinnen met :	
2 personen :	927	0 personen ten laste :	1874
3 personen :	438	1 persoon ten laste :	1006
4 personen :	313	2 personen ten laste :	428
5 personen :	158	3 personen ten laste :	190
6 personen :	57	4 personen ten laste :	82
7 personen :	21	5 personen ten laste :	27
8 personen :	9	6 personen ten laste :	12
9 personen :	4	7 personen ten laste :	2
alleenstaanden :	1696	8 personen en meer ten laste :	2
TOTAAL	3623		3623

Verhuurd buiten het sociaal huurstelsel :

- 1 ADL-centrale Heusden-Zolder
- 1 woning vzw CAW 't Verschil
- 6 appartementen VZW Stijn

Aantal niet betrokken woongelegenheden

: 37 woningen waarvan 26 in renovatie

ONDERVERDELING VOLGENS HET AANTAL SLAAPKAMERS

	1 slpk.	2 slpk.	3 slpk.	4 slpk.	5 slpk.	TOTAAL
Eéngesinswoningen	55	561	1496	604	5	2721
Appartementen	160	665	113	1	0	939
TOTAAL	215	1226	1609	605	5	3660

VERKOOP EN AANKOOP VAN ONROERENDE GOEDEREN

VERKOOP GRONDEN

HEUSDEN-ZOLDER		
St.-Jansblok - ruiling	08a 77ca – lot 2	1ste afd., sectie A, nr 1950/K/2/P0000 <i>A/2055/B/P0000</i>
	17a 17ca – lot 5	1ste afd., sectie A, nr 1950/K/2/P0000 <i>A/2055/E/P0000</i>

OVERDRACHT NAAR OPENBAAR DOMEIN

HEUSDEN-ZOLDER		
Sint-Lutgardisstraat	79a 07ca – kosteloze overdracht openbaar domein aan de gemeente Heusden-Zolder	1ste afdeling, sectie A, nr. 1049T (15a 67ca), 1049R (16a 66ca), 1049N (34a 01ca), 1049P (12a 73ca)
Onder de Poort	42a 07ca – kosteloze overdracht openbaar domein aan de gemeente Heusden-Zolder	2e afdeling, sectie B, nr. 33H3 (02a 76ca), 49W2 (05a, 5ca), 33R3 (03a 31ca), 46W2 (05a 31ca), 47M2 (05a 40ca), 41Y7 (01a 16ca), 45N2 (02a86ca), 41K5 (03a 72ca), 42P2 (01a 41ca), 41F7 (01a 99ca), 41S6 (03a 62ca), 41D6 (02a 28ca), 41T5 (02a, 75ca)

AANKOOP ONROERENDE GOEDEREN

HEUSDEN-ZOLDER		
St.-Jansblok - ruiling	03a 47ca – lot 4	1ste afd., sectie A, deel van nr 1951/X/P0000, 2020/B/P0000, 2020/A/P0000 <i>A/2055/D/P0000</i>
TESSENDERLO		
Pastorij van Engsbergen Goor 2 – recht van opstal	10a 08ca	4de afd., sectie D, nr 1011/M/P0000

VERKOOP HUURWONINGEN AAN ZITTENDE HUURDERS

Sint-Lutgardisstraat 91 Heusden-Zolder	1a 14ca	^{ca} 1° afd., Sie A 1043C3
Sint-Lutgardisstraat 36 Heusden-Zolder	1a 11ca	1° afd., Sie A 1048S
Fazantenlaan 103 Beringen	5a 01ca	3° afd., Sie D 561T2, 469M2/deeml
De Wijngaard 30 Ham	3a 14ca	1° afd., Sie B 1455A
Walnootstraat 7 Ham	5a 18ca	1° afd., Sie A 914W3
Mangelbeekstraat 45 Lummen	3a 68ca	2° afd., Sie D 1902G2, 1907G4/deel
Leeuwerikstraat 28 Beringen	4a 05ca	4° afd., Sie C 827V
Breughellaan 38 Leopoldsburg	3a 35ca	^e 2° afd., Sie A 19N

GRONDRESERVES

BERINGEN	
Beringen, Lod. Heyligenlaan	42a 68ca
Beringen Harmoniestraat	50a 84ca
Beverlo, "Haneberg"	02ha 05a 29ca
Koersel, "Steenveld"	13ha 99a 96ca
Koersel, Leliestraat	72a 80ca
Beverlo, Oosthamsesteenweg	11a 14ca
Paal, Tervant	08a 51ca
LUMMEN	
Ketelstraat	40a 55ca
HEUSDEN-ZOLDER	
Sint-Jansblok "op de schom"	56a 67ca
Everselkiezel	09a 49ca
Bieststraat	08a29ca
LEOPOLDSBURG	
Heppen, "Kleine Zavelheide"	8ha 94a 04ca
Olmenweg 1e afd., sie. A, nr. 2322a	04a 00ca
HERK-DE-STAD	
Kerkstraat 65	30a30ca
HAM	
Kwaadmechelen, Zandstraat	09a 52ca
TESSENDERLO	
Hulst, Tusvoort	35a 45ca
Neerstraat	25a 93ca

ONBEBOUWDE GROND IN ERFPACHT

TESSENDERLO	
Paddenhoek	10a 80ca

VERKOOP WONINGEN

In 2019 werden 8 huurwoningen verkocht aan de zittende huurder.

RECHT VAN VOORKOOP - RECHT VAN WEDERINKOOP - SCHADELOOSSTELLING

- In 2019 werden er geen woningen weder ingekocht door de KBM. In 2019 werd er wel 1 contractuele schadevergoeding opgelegd en geïnd inzake voortijdige verkoop van een woning. Verder werden er nog 2 afbetalingen geïnd van boetes die opgelegd werden in 2018.

- In 2019 werd er ook geen voorkooprecht uitgeoefend door de KBM.

EVOLUTIE : AANTAL VERKOCHE WONINGEN PER JAAR

JAARTAL	AANTAL WONINGEN
2001	18
2002	19
2003	19
2004	15
2005	6
2006	15
2007	3
2008	21
2009	10
2010	8
2011	9
2012	5
2013	5
2014	1
2015	2
2016	5
2017	2
2018	4
2019	8

BIJLAGES

Vragenlijst voor het verslag 2019 over uw klachtenmanagement

Kantonnale Bouwmaatschappij van Beringen voor Huisvesting C.V.

Naam van klachtenbehandelaar: Hatice Eren haticeeren@kmbme.be

1. Cijfergegevens

	Aantal
Totaal aantal klachten	13
Aantal ontvankelijke klachten :	11
Aantal (deels) gegronde klachten	5
Aantal (deels) opgeloste klachten	5

2. Klachtenbeeld 2019

De KBM ontving in totaal 13 klachten, waarvan 11 ontvankelijk. De klachten zijn afgehandeld binnen de gestelde termijn.

We ontvingen 6 ongegronde klachten.

1 ongegronde klacht ging over de **lange wachttijd** voor een sociale huurwoning. Er werden geen onregelmatigheden in het dossier vastgesteld. De 2^{de} ongegronde klacht had te maken met **de onderbezettingaanpak**. De KBM heeft het aanbod niet als valabel beschouwd waardoor de weigering van de kandidaat-huurder sowieso zonder gevolgen is gebleven. De 3^{de} ongegronde klacht ging over **de geweigerde toewijzing**, gezien de overlast van de ex-KBM huurder en de enorme huurschuld is ook deze klacht ongegrond verklaard. De 4^{de} ongegronde klacht ging over **de toewijzingsregels**; onze optionele voorrangregels bewoners eigen gemeente wordt echter toegepast in overeenstemming met de vigerende wetgeving en het intern huurreglement. De 5^{de} ongegronde klacht ging over **de renovatiewerken door derden**. Tijdens de werken werd op geen enkel moment een klacht geformuleerd door de huurder. Pas na de werken wordt er geklaagd over het gebruik van het WC door de arbeiders en over een ontdooide diepvries. De laatste ongegronde klacht ging over een **te hoge gasfactuur**. Bij navraag bleek dat de huurder veel te weinig voorschotten had betaald.

De 5 gegronde klachten zijn ondertussen opgelost. 1 terechte klacht ging over de verschillende herstellingswerken die genoteerd waren tijdens de plaatsbeschrijving bij inhuurname. De 2^{de} terechte klacht ging over terugkomende waterschade (lek) in het plafond bij een nieuwbouw. De aannemer is verschillende keren langs geweest om deze werken aan te pakken.

Jaarverslag en bijzonder verslag betreffende het toezicht op het sociaal oogmerk van de vennootschap

Besluiten bij het verslag van de raad van bestuur aan de algemene vergadering van aandeelhouders van de cv Kantonnale Bouwmaatschappij van Beringen m.b.t. het boekjaar 2019
De aangehaalde aandachtspunten verwijzen naar bijgevoegde jaarrekening.

Bouwactiviteiten

In 2019 werden er 31 woningen voltooid nl.: 15 appartementen te Beringen – Violetstraat, 8 appartementen te Heusden-zolder – Slekkenhof en 8 studio's te Heusden-Zolder – De Schans.

Er zijn 5 lopende projecten in 2019, namelijk: Bouwen van 17 seniorenflats te Heusden-Zolder – Rodenbachlaan; Bouwen van 8 woningen te Herk-de-Stad – Kerkstraat; Bouwen van 4 woningen en 3 appartementen te Ham – Zandstraat; Bouwen van 3 woningen te Tessenderlo – Paddenhoek; Bouwen van 16 appartementen te Ham - Allerheiligenberg.

Er werden 3 projecten aanbesteed in 2019 nl.: Bouwen van 8 appartementen te Beringen – Oosthamsesteenweg; Bouwen van 6 appartementen te Beringen – Schoolsite Tervant; Bouwen van 5 appartementen te Heusden-Zolder – Bieststraat.

Verkoop van woningen

Er werden 8 woningen verkocht voor een bedrag van 1.270.000,00 € waarvan de historische kostprijs 416.246,33 € bedroeg.

Opgelegde boetes

In 2019 werd er 1 contractuele schadevergoeding opgelegd en geïnd inzake voortijdige verkoop van een woning.
Verder werden er nog 2 afbetalingen geïnd van boetes die opgelegd werden in 2018.

Aankoop van gronden

In uitvoering van het sociaal oogmerk en de doelstelling vermeld in artikel 4 ten 3° om gronden en panden te verwerven voor de realisatie van sociale woonprojecten werd er in 2019 25a 94ca grond verkocht (ruiling gronden St-Jansblok) en er werd 3a 47ca aangekocht (ruiling gronden St-Jansblok). Onze grondreserves bedragen op dit ogenblik 28ha 79a 42ca.

Onderhoud- en herstellingswerken & renovaties

Er werd in 2019 nieuw buitenschrijnwerk geplaatst in 25 woningen te Halen (Panovenstraat) voor een bedrag van €121.371,81 excl. btw. Verder werden de werken gestart van 3 projecten voor de vernieuwing van het buitenschrijnwerk in 58 woningen in Tessenderlo en Paal en in 53 woningen te Beverlo, Ham, Lummen, Paal en Zolder en in 270 woningen op diverse locaties verspreid over het gehele patrimonium voor een bedrag van € 1.285.214,72 excl. btw. Deze werken werden echter niet afgerond in 2019 en lopen nog door in 2020.

Tevens werd in 2019 gestart met een project voor installatie van centrale verwarming geplaatst in 63 woningen te Heusden-Zolder – Heppen – Lummen – Oostham – Paal – Tessenderlo (€ 759.062,91 excl. btw) en een project waarbij de elektrische verwarming wordt omgebouwd naar CV op gas in 75 huurwoningen voornamelijk te Leopoldsborg (Kleine Zavelheide) maar ook in diverse woningen verspreid over Beringen, Herk-de-Stad, Zolder en Tessenderlo voor een bedrag van € 742.822,53 excl. btw. Ook deze werken werden niet afgerond in 2019 en lopen nog door in 2020.

In 2019 werd ook gestart met 4 projecten voor de vernieuwing van keukens; in 44 woningen te Heusden en Koersel voor een bedrag van € 493.424,51 excl. btw, in 65 woningen te Beringen en Tessenderlo voor een bedrag van € 652.691,25 excl. btw, in 86 woningen te Heusden-Zolder voor een bedrag van € 696.509,59 excl. btw en tenslotte in 8 woningen te Paal voor een bedrag van € 113.315,22 excl. btw. De werken werden gestart in 2019, maar lopen nog door in 2020.

In 2018 werden 2 projecten voor vernieuwing van daken aanbesteed voor uitvoering in 2019-2020. Het ging om de vernieuwing van de daken in 117 woningen te Kwaadmechelen, Leopoldsborg, Tessenderlo en Lummen voor een bedrag van € 1.099.445,44 excl. btw en een project voor de vernieuwing van de daken van 119 huurwoningen in Heusden-Zolder voor een bedrag van € 1.493.719,98 excl. btw. De beide projecten zijn nog lopende tot in 2020.

In 2019 werden de gevels geschilderd van 50 woningen te Koersel (Asberg) en Tessenderlo (Rijt) voor een bedrag van € 99.279,38 excl. Btw.

De inritten en paadjes van 25 woningen te Koersel-centrum werden opnieuw geklinkerd en/of heraangelegd voor een bedrag van 44.269,70 excl. btw. Deze werken liepen ook nog door tot het voorjaar van 2020.

Renovatiewerken

In 2019 vonden er 26 totaalrenovaties plaats die resulteerden in een herverhuring.

Inschrijvingen en verhuringen

In de loop van 2019 werden er 860 definitieve inschrijvingen genoteerd. Op de wachtlijst staan momenteel 3869 kandidaten. Gezien de aanvragen steeds meer en meer gaan over het huisvesten van kleinere gezinnen (2084 alleenstaanden, 702 tweepersoonsgezinnen) werd ook door de KBM beslist om een gedeelte van het oude patrimonium van 3 en 4 slaapkamerwoningen bij het leegkomen om te bouwen naar 2 en 3 slaapkamer-woningen, om in een meer aangepast aanbod te kunnen voorzien.

Er werden 243 nieuwe huurcontracten afgesloten in 2019. Op 31/12/2019 bedraagt ons totaal pakket van huurwoningen 3660.

Sociaal luik

De bevraging naar de tevredenheid over de woning van vertrekkende huurders gaf een positief resultaat, 86 % van de vertrekkende huurders gaf een tevredenheid aan. De tevredenheid over de werking en de dienstverlening van de KBM was 88 %.

Wat de klachtenregistratie betreft, zijn de top 3: het gebrekkig onderhoud van de woning en tuin, illegale bijwoning, lawaai- en geuroverlast van huisdieren.

Wat problematisch woongedrag van bepaalde huurders betreft wordt nauw samengewerkt met CAW 't verschil, wat tot goede resultaten leidde bij de huurders die begeleid werden. Verder zijn er de projecten inzake de bewonersparticipatie. Deze wijkprojecten stimuleren de betrokkenheid van de bewoners met het hele wijkgebeuren.

Financieel resultaat

De jaarrekening sluit af met een te bestemmen winstsaldo van 2.890.993,98 €.

De totale opbrengsten inclusief de onttrekking aan uitgestelde belastingen en belastingvrije reserves in 2019 bedragen 17.336.362,28 €, hetgeen t.o.v. vorig jaar een stijging is van 1.070.756,19 €.

Langs de ene kant hebben wij een stijging van de omzet van 134.942,17 € door de verhuring van de woningen en appartementen van de nieuwe projecten die opgeleverd werden in 2019.

De indexatie van 1,64 % vergeleken met de huurprijzen van 2018 verklaart ook het bijkomend verschil in omzet vergeleken met 2018.

Langs de andere kant zien wij dat de diverse bedrijfsopbrengsten stijgen met 41.104,18 € (inhaalbeweging vergoeding alternatieve financiering & subsidies FS3-leningen).

De financiële opbrengsten stijgen met 269.825,34 € voornamelijk door een stijging van de intrestsubsidies FS3. De bankintresten zijn sterk gedaald wegens het vervallen van onze grootste belegging op lange termijn met een intrestvoet van 2,75 % excl. winstdeelname. Wij hebben het bedrag opnieuw veilig belegd maar tegen een rentevoet van 0,40 % wat de daling van de intresten verklaart. De intrestvoeten die de V.M.S.W. hanteert zijn op hetzelfde niveau gebleven.

De uitzonderlijke opbrengsten stijgen met 617.820,21 € voornamelijk te wijten aan de meerwaarde op de gerealiseerde verkopen (534.738,46 €, 8 in totaal) en aan de recuperatie van stormschade en ondersteuning van de V.M.S.W. die we ontvangen als actieve SHM op basis van onze investeringen in nieuwe sociale woningen & renovaties (82.751,17 €).

Verder hebben wij de uitgestelde belastingen aan 25.692,35 € en een onttrekking aan de belastingvrije reserves ten bedrage van 154.284,21 €.

De totale kosten inclusief de belastingen en de overboeking naar de uitgestelde belastingen en belastingvrije reserves stijgen met 1.070.756,19 €. Als we de resultaatverwerking niet meenemen, dan noteren we een stijging van 1.471.448,40 €.

Bij de handelsgoederen is er een stijging vergeleken met 2018 met 361,76 €.

De diensten en diverse goederen stijgen met 363.559,77 € in 2019 wat voornamelijk te wijten is aan een stijging van de kosten voor onderhoud en herstellingen ten bedrage van 251.000,09 € (stormschade, verfwerken & cofely) & een stijging van de beheerskosten van het patrimonium die ons aangerekend worden door de V.M.S.W. van 94.215,27 €. Ook de kosten van water, gas en elektriciteit zijn gestegen met 43.887,28 € (Afrekening Markt Heppen, leegstand). De gerechtskosten zijn dan weer gedaald met 32.136,26 € & de kosten werkkledij gestegen met 7.684,65 €.

De bezoldigingen en sociale lasten zijn eveneens gestegen met 60.074,86 € (1 bediende meer vergeleken met 2018).
De afschrijvingen en waardeverminderingen verhogen met 234.990,35 € door de nieuwe investeringen.

Bij de voorzieningen voor risico's & kosten (schilderwerken) wordt er een gedeelte van de voorzieningen voor onderhoud & herstellingen bijgeboekt (+11.394,59 €).

De andere bedrijfskosten stijgen met 36.522,12 € voornamelijk door de onroerende voorheffing.

De financiële kosten stijgen met 210.484,42 € (Intresten leningen V.M.S.W.), terwijl de uitzonderlijke kosten 45.762,82 € bedragen (ruiling grond met Vooruitzien).

Als laatste hebben wij dan nog de belastingen (daling van 25.325,88 €) en de overboeking van de meerwaarde op de verkoop van onze woningen opgesplitst naar de uitgestelde belastingen (52.171,20 €) en de belastingvrije reserves (970.793,51 €).

De vaste activa bedragen 177.907.819,17 € wat een stijging is met 9.424.192,81 € t.o.v. 2018.

Deze stijging is hoofdzakelijk te wijten aan de projecten die gerealiseerd werden en nog in uitvoering zijn gedurende 2019.

De vlottende activa stijgen met 4.647.787,79 € voornamelijk t.g.v. een stijging van de liquide middelen.

De voorraden zijn gedaald evenals de handelsvorderingen.

De verkregen opbrengsten betreffende intrestsubsidies die we in 2019 nog dienen te ontvangen van de V.M.S.W. zijn gestegen met 166.046,11 €.

Er zijn geen belangrijke gebeurtenissen na balansdatum die een ernstig nadeel aan de maatschappij zouden kunnen berokkenen. Wat de coronacrisis betreft is de termijn om een huurherziening aan te vragen bij een inkomensverlies van minimaal 20 % verkort van 3 maanden naar 1 maand. Voor de maand maart verwachten we zo wie zo weinig tot geen huurherzieningen, daar half maart de technische werkloosheid pas van kracht is geworden. Voor april is het mogelijk dat er hiervoor huurherzieningen aangevraagd zullen worden, maar die zullen ten vroegste pas in de maand mei verrekend worden. Wij verwachten dan ook dat de aanvraag van huurherzieningen omwille van de coronacrisis weinig tot geen impact zal hebben op de financiële toestand van de onderneming.

Aangaande de economische toestand hebben de meeste van onze aannemers gemeld dat ze niet werken tijdens de coronacrisis. Nieuwe projecten en renovaties liggen momenteel stil. Onze arbeiders laten we momenteel alleen werken uitvoeren waarbij de social distancing gerespecteerd kan worden en de bedienden laten we van thuis uit werken indien mogelijk. Voorlopig is er voor iedereen voldoende werk. De situatie wordt kort opgevolgd en wanneer we merken dat er minder werk voor handen is zullen we technische werkloosheid aanvragen voor de diensten waar het nodig is, waardoor onze loonkost eventueel kleiner wordt. Langs de andere kant is het ook mogelijk dat we een achterstand kunnen oplopen bij werken waar meerdere werknemers vereist zijn en waar de social distancing niet gerespecteerd kan worden. Om deze achterstand weg te werken zouden we dan de ondersteuning moeten invoeren van externe aannemers, waardoor onze kosten op dat vlak wel eens hoger zouden kunnen uitvallen. Onze huurders kunnen ons telefonisch of via mail bereiken, dus een permanentie is zo wie zo vereist. Onze economische activiteit namelijk het verhuren van woningen blijft gewoon doorgaan. Alleen de nieuwe projecten staan momenteel on hold tot de genomen maatregelen omtrent de coronacrisis versoepeld of opgeheven gaan worden. De huidige huurinkomsten zijn echter ruim voldoende en zullen door de recente wetswijzigingen (huurschatting) en indexatie zelfs toenemen t.o.v. vorig jaar, terwijl ik verwacht dat de kosten buiten de te verwachten indexaanpassingen stabiel gaan blijven. Qua economische activiteit verandert er dus niets. De verhuring blijft doorlopen. Alleen het genereren van bijkomende inkomsten door de verhuring van nieuwe projecten loopt vertraging op.

De vennootschap bezit geen bijkantoren.

Er werden in 2019 geen prestaties verricht inzake onderzoek & ontwikkeling.

Er hebben zich geen tegenstrijdige belangen van bestuurders voorgedaan t.o.v. beslissingen genomen in de maatschappij in 2019.

Er zijn de raad van bestuur geen bijzondere bedrijfsrisico's bekend die de ontwikkeling van de vennootschap aanmerkelijk kunnen beïnvloeden.

Er worden geen financiële instrumenten gebruikt.

De raad van bestuur verzoekt de algemene vergadering zijn goedkeuring te hechten aan het verslag over het boekjaar 2019, alsmede de jaarrekening en op basis hiervan kwijting te willen verlenen aan de bestuurders voor het vervullen van hun mandaat tijdens het boekjaar 2019.

Op basis van het verslag van de commissaris vragen wij ook aan de algemene vergadering kwijting te verlenen aan de commissaris voor het vervullen van zijn mandaat voor het boekjaar 2019.

Sinds het afsluiten van het boekjaar op 31 december 2019 hebben er zich geen gebeurtenissen voorgedaan, die de resultaten en de financiële positie van de onderneming op belangrijke wijze beïnvloeden.

Wat de investeringen betreft is de vennootschap sterk afhankelijk van de politieke beslissingen inzake de beschikking over en toekenning van gelden om haar doelstelling namelijk het bouwen en verhuren van sociale woningen te realiseren.

Vanaf 2013 zijn de FS3-leningen van kracht waarbinnen de plafonds opnieuw aangepast zijn. Het is absoluut noodzakelijk deze plafonds te respecteren. Een duidelijke strategische visie en creatieve architectuur vormen de fundamenten van het toekomstig beleid.

Qua huuropbrengsten zijn er een aantal onbekende factoren die het moeilijk of bijna onmogelijk maken om een correcte prognose te doen van de toekomstige huurinkomsten.

Beringen, 23 april 2020

Namens de Raad van Bestuur,

De voorzitter

