



# Jaarverslag 2020

Kantonnale Bouwmaatschappij  
voor Huisvesting Beringen











# Verslag

voorgelegd  
aan de  
vennoten

op de algemene  
vergadering



## Een woord van de voorzitter

**2020**, wat een bijzonder jaar. Zowel voor KBM als voor de hele samenleving. Het coronavirus legde ons sociaal leven en een groot deel van de economie volledig plat. Dit heeft een belangrijke impact op de sociale huurder, maar ook op onze organisatie.

Toch stellen de financiële resultaten voor KBM in 2020 niet teleur. We eindigen dan ook met een mooi resultaat van €4.994.242,21 en investeringen in nieuwbouw en renovaties van €11.149.119,31 excl btw. De nieuwe berekening van de huurprijzen in januari 2020 en de bijhorende stijging ervan hebben een sterke impact gehad op het resultaat. Deze resultaten zorgen voor de nodige buffers in toekomstige projecten.

En deze buffers zullen nodig zijn.

Nieuwe bouwreglementeringen vergen heel wat van onze maatschappij, door de diverse bepalingen over klimaat, energie en asbest. Om bij te dragen aan de klimaatdoelstellingen, sloot KBM zich aan bij Aster cv. Dit samenwerkingsverband zet zich volop in voor zonnepanelen op de daken van sociale woningen.

De Vlaamse regering maakte ook een belangrijke beslissing in het landschap van sociaal huren.

Er werd beslist dat vanaf 2023 sociale huisvestingsmaatschappijen zullen fusioneren met sociale koopmaatschappijen en sociale verhuurkantoren.

In september 2021 moet de deal over deze fusies tussen steden en gemeenten rond zijn.

We roepen de steden en gemeenten op om ons als organisatie te betrekken bij deze oefening. Vanuit onze dagdagelijkse werking en expertise kunnen wij een belangrijke input geven.

Als huisvestingsmaatschappij weten we nog niet wat we allemaal kunnen verwachten, maar we kijken met een positief gevoel naar de toekomst. We streven er als KBM naar dat de service naar onze klanten op geen enkele manier achtergesteld wordt. We hopen dan ook dat de juiste beslissingen worden genomen, met de klant als voornaamste parameter.

Graag wil ik hierbij alle stakeholders bedanken voor het in ons gestelde vertrouwen en voor hun medewerking in 2020 zoals RIMO (wijkwerking en project woonmeter), CAW (woonbegeleiding), Reling (EKWo), Oasis vzw (buurtbar) en STEBO (energiescan). Daarnaast dank ik tevens de gemeenten voor hun constructieve samenwerking bij de realisatie van de nieuwe projecten zoals Gersvijvers, Tusvoort, Haneberg en Veenderweg. Het wordt immers steeds moeilijker om projecten tot een goed einde te brengen. Het zoeken naar consensus tussen stakeholders, buurtbewoners en opdrachtgevers is een hele uitdaging!

**Erik Schoofs – Voorzitter**

# INHOUD

|                                                    |           |
|----------------------------------------------------|-----------|
| <b>BESTUUR</b>                                     | <b>6</b>  |
| <b>1. BOUWACTIVITEITEN</b>                         | <b>14</b> |
| 1.1 Nieuwbouw                                      | 15        |
| 1.2 Renovaties                                     | 31        |
| <b>2. ONDERHOUDS- EN HERSTELLINGSWERKEN</b>        | <b>44</b> |
| <b>3. KANDIDATEN EN HUURDERS</b>                   | <b>48</b> |
| 3.1 Kandidaat-huurders                             | 49        |
| 3.2 Huurders                                       | 57        |
| <b>4. VERKOOP EN AANKOOP VAN ROERENDE GOEDEREN</b> | <b>64</b> |
| <b>5. WIJKCOMMUNICATIE EN KLANTENCONTACTEN</b>     | <b>68</b> |
| 5.1 Onderzoek verhuisredenen                       | 69        |
| 5.2 Officiële klachten                             | 73        |
| 5.3 Meldingen 2020                                 | 74        |
| 5.4 Huisbezoeken, WOB, EKWo en andere hulpkanalen  | 75        |
| 5.5 Project corona                                 | 76        |
| <b>BIJLAGES</b>                                    | <b>78</b> |





# Een straat In de zon En vanuit een open raam Je lievelingsmuziek - *Virginie Driessen*

Dit gedicht van Virginie Driessen is wat ik me voorstel als ik denk aan onze woonwijken. Ik wens het al onze huurders toe. Een mooie zomer, een warme zon, de kans om in de tuin te vertoeven en te genieten van onze teruggevonden vrijheden. Een wijk, straat, gebouw waarin geleefd wordt.

## **Een echte thuis.**

Op het moment dat dit jaarverslag wordt gepubliceerd, houdt het coronavirus ons al meer dan een jaar in de ban. Corona heeft ons een realiteit gebracht, waaraan we ons zo goed mogelijk proberen aan te passen en waarin de veiligheid van onze huurders en medewerkers centraal staat.

Ik ben dan ook fier dat gedurende dit niet-evidente jaar de dienstverlening van onze huisvestingsmaatschappij gegarandeerd is gebleven. Dit bracht een klantentevredenheidsscore op van ongeveer 80% bij de ondervraagden. Ook onze technische dienst bleef op een coronaveilige wijze herstellingen uitvoeren en ons administratief personeel ging van start met telewerken.

Huurders en kandidaat-huurders werden niet in de koude gezet, maar werden verder geholpen. Vaak op een manier die zelfs verder ging dan de normale dienstverlening. Het patrimonium werd op een uitstekende wijze onderhouden en er werd hard verder gewerkt aan verschillende nieuwbouw- en renovatieprojecten. Concreet werden er 43 nieuwe woningen opgeleverd, kregen 217 woningen een nieuwe huurder, en gebeurden er renovaties in meer dan 800 woningen.

Meegaan met een digitaliserend landschap, dat was in 2019 al een doelstelling voor KBM. In 2020 werd dit verder uitgebouwd met een nieuw softwareprogramma: Gash.NetPlus. Het programma versnelt, ondersteunt en optimaliseert een aantal dagdagelijkse processen. De software genereert ons bovendien belangrijke informatie die we beleidsgericht kunnen inzetten. In 2021 wordt er verder op deze digitale golf gesurft en wordt er verder gewerkt aan het digitaal handtekenen van huurovereenkomsten, stockbeheer en digitale werkbonden.

Ook aan de interne werking binnen KBM werd in 2020 gewerkt in samenwerking met een externe procesbegeleider die de relaties verstevigde. KBM nam voorts twee nieuwe medewerkers voor de dienst wijkcommunicatie aan, omdat KBM op sociaal vlak ambitieus is en het belangrijk vindt de vinger aan de pols te houden in haar wijken. Daarnaast werden er 2 nieuwe arbeiders voor sanitair en 1 nieuwe arbeider voor elektriciteit gerekruteerd. Ten slotte mocht er een nieuwe 'planner' starten in 2020. Zij zorgt er onder andere voor dat de agenda van de onderhoudsploeg in orde is.

Grote dingen zijn in aantocht, een fusie in zicht. De vorming van één woonmaatschappij voor de regio blijft de grootste uitdaging voor KBM naar de toekomst toe. Deze fusie zal een effect hebben op onze huisvestingsmaatschappij op diverse vlakken.

Ik ben ervan overtuigd dat met het ganse team - dat in deze moeilijke tijden zijn engagement, flexibiliteit en doorzettingsvermogen heeft getoond - we de toekomst kunnen aanpakken wat deze ook moge brengen!

**Ine Baptist**  
**Directeur**







**Bestuur en personeel**

## Aantal aandelen

|                                    |       |
|------------------------------------|-------|
| Het Vlaamse 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   |

### Particulieren (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 Ceyskens               | 10 |
| Bertha Verboven            | 12 |

### 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  |

Totaal aantal aandelen

9.976

**De Vennoten**  
Op 31.12.2020

## 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 Raad van Bestuur

## Op 31.12.2020

## Het directiecomité

**Ine Baptist**

*Directeur KBM*

**Erik Schoofs**

*Voorzitter*

**Gilbert Hulsmans**

**Dirk Claes**

**Stijn Kuylen**

**Evy Vandoninck**

**Samenstelling van  
het Directiecomité  
Op 31.12.2020**



# PERSONEEL IN DIENST OP 31.12.2020

## Dienst

## Naam

## Datum in dienst

### Directeur

Ine Baptist

07/03/2016

### Financiën en personeelszaken

Patrick Tournier (diensthoofd)  
Veronique Reynders

01/08/2009  
16/10/2017

### Verhuur

*Huurders*  
*Verhuisbewegingen*  
*Kandidaat-huurders*

Ronny Manderveld (diensthoofd)  
Raoul Lemmens  
Christophe Monzée  
Karolien Kumpen

01/04/2006  
03/01/2011  
01/07/2015  
01/03/2018

### Wijkcommunicatie en klantencontacten

*Front Office*

Hatice Eren (diensthoofd)  
Inge Vanhoudt  
Truus Horemans  
Ruth Celen  
Els Lemmens

03/01/2007  
02/06/2020  
16/11/2020  
01/12/2019  
03/11/1980

### Woonprojecten

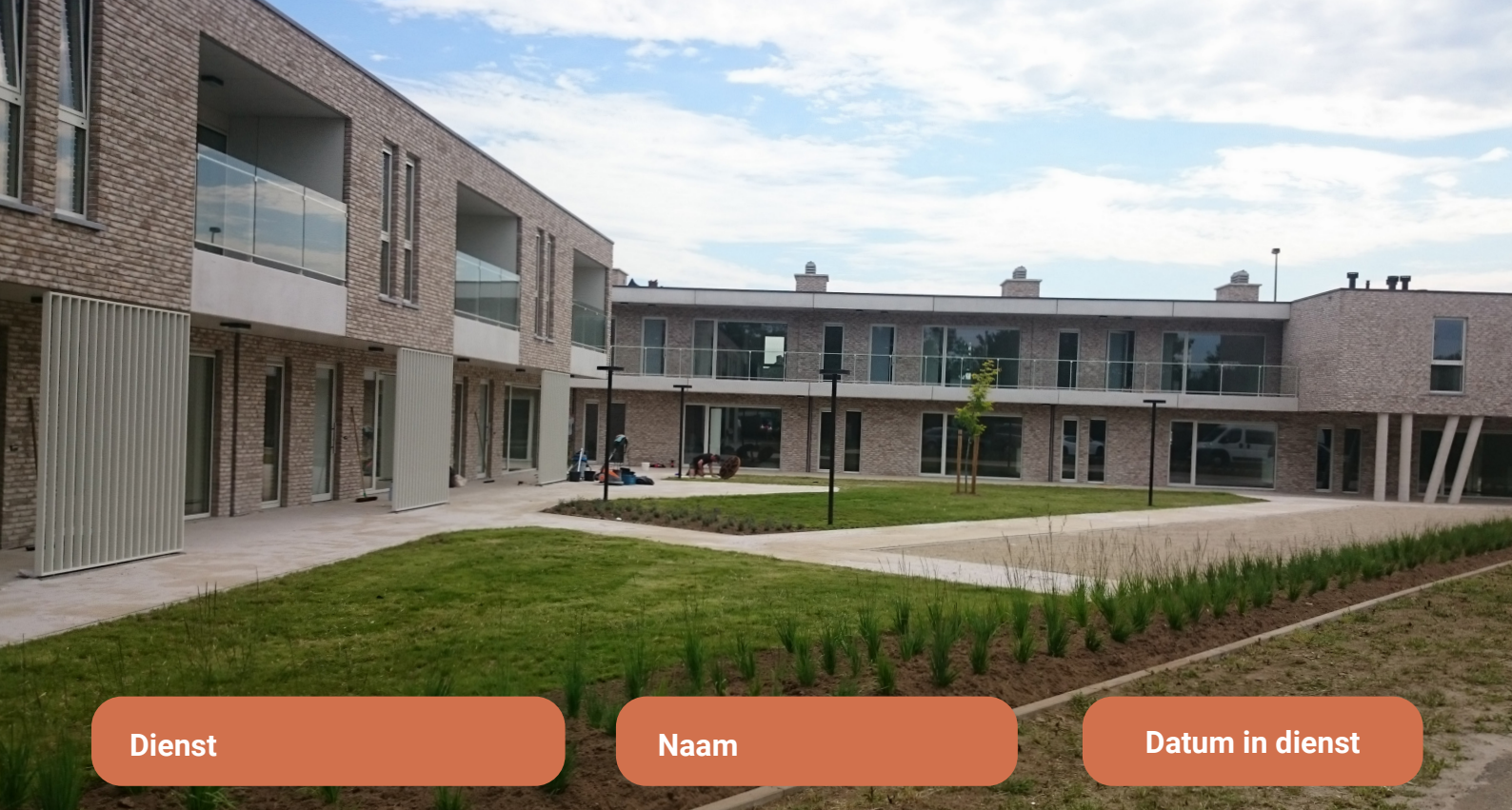
*Renovaties*

*Onroerende goederen*

Lars Burdzy (diensthoofd)  
Johan Cabus  
Daan Poncelet  
Hannelore Vanwinge

17/03/2003  
01/02/2013  
01/01/2010  
23/10/2017





## Dienst

## Naam

## Datum in dienst

### Patrimonium

|                                  |            |
|----------------------------------|------------|
| Michel Vandenborre (diensthoofd) | 01/12/1999 |
| Kris Vanden Boer                 | 07/01/2019 |
| Tamara Gijbels                   | 09/03/2020 |

### Onderhoudsploeg

|                            |                        |            |
|----------------------------|------------------------|------------|
| <i>Ploeg sanitair</i>      | Jef Durnez (ploegbaas) | 01/04/2004 |
|                            | Bart Vanlook           | 25/04/2017 |
|                            | Fabio Falsone          | 12/11/2020 |
|                            | Fabio Guerra           | 16/11/2020 |
| <i>Ploeg dakwerk</i>       | Werner Vanhove         | 06/01/2016 |
|                            | Thierry Velaers        | 17/09/2007 |
| <i>Ploeg metselwerk</i>    | Ben Witters            | 01/10/2014 |
|                            | Geert Sas              | 01/12/1999 |
| <i>Ploeg schilderwerk</i>  | Erik Schoeters         | 05/08/2002 |
|                            | Sindy Florczak         | 11/04/2011 |
|                            | Rudi Swennen           | 16/05/2011 |
|                            | Stefaan Van Thienen    | 05/08/2002 |
| <i>Ploeg electriciteit</i> | Mark Celis             | 03/02/1986 |
|                            | Kurt Lauwers           | 08/06/2020 |
| <i>Ploeg schrijnwerk</i>   | Theo Claassen          | 21/05/2001 |
|                            | Johan Gorissen         | 06/11/2006 |
|                            | Danny Baes             | 02/05/2007 |
| <i>Ploeg groen</i>         | Geert Geerdens         | 01/12/1999 |
|                            | Luc Vanhelfmont        | 01/07/1987 |

### Conciërges

|                       |            |
|-----------------------|------------|
| Leopold Vandenreyken  | 02/08/2006 |
| Magda Fransens        | 01/01/1985 |
| Elizabeth Ruyschaerts | 01/01/2016 |





# Hoofdstuk 1: Bouwactiviteiten

# 1.1

## NIEUWBOUW

# Voltooide projecten 2020

| Aantal eenheden                  | Locatie                         | Financiering       | Bedrag (€)   |
|----------------------------------|---------------------------------|--------------------|--------------|
| 3 woningen *                     | Tessenderlo<br>Paddenhoek       | FS3 - financiering | 450.440,80   |
| 17 appartementen                 | Heusden-Zolder<br>Rodenbachlaan | FS3 - financiering | 2.210.660,27 |
| 8 woningen                       | Herk-de-Stad<br>Kerkstraat      | FS3 - financiering | 1.161.457,25 |
| 8 appartementen                  | Beringen<br>Oosthamsesteenweg   | FS3 - financiering | 1.176.347,40 |
| 4 woningen en<br>3 appartementen | Ham<br>Zandstraat               | FS3 - financiering | 1.013.477,43 |
| <b>Totaal: 43</b>                |                                 |                    |              |



Projecten aangeduid met een \* zijn tot stand gekomen in samenwerking met Vooruitzien cvba.

# TESSEN DERLO

## Paddenhoek\* Bouwen van 3 wooneenheden

In de gemeente Tessenderlo bouwde KBM, in samenwerking met Vooruitzien, 3 woningen. Alle woningen zijn voorzien van 2 slaapkamers. Elke woning bestaat uit 2 bouwlagen met de slaapkamers op verdiep. 1 van de wooneenheden heeft een inpandige garage, 2 wooneenheden hebben een carport. Bij elke woning werd er een tuinhuis voorzien.

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

Dit project is een samenwerking met Vooruitzien cvba, een bedrijf die sociale woningen verkoopt in Limburg. Naast de 3 huurwoningen van KBM, bouwden zij 8 koopwoningen.

De werken werden voorlopig opgeleverd op 24 januari 2020, waarna het project voor het eerst werd verhuurd vanaf 1 februari 2020.



### TIMING

|            |                                                                  |
|------------|------------------------------------------------------------------|
| 22/12/2016 | RVB aanstellen van ontwerp team                                  |
| Okt. 2017  | De bouwvergunning werd verleend                                  |
| 19/04/2018 | De werken werden aanbesteed                                      |
| 28/06/2018 | Toewijzing RVB - Onderhandeling zonder voorafgaande bekendmaking |
| 30/08/2018 | De werken werden besteld                                         |
| 15/10/2018 | Startdatum werken                                                |

### ARCHITECT

Architectenbureau Smits – Leysen  
Diesterstraat 150  
3980 Tessenderlo

### AANNEMER

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

# HEUSDEN- ZOLDER

## Rodenbachlaan Bouwen van 17 appartementen

Het project, gelegen in de gemeente Heusden-Zolder, bestaat uit de bouw van 15 appartementen voor senioren en 2 aangepaste appartementen voor rolstoelgebruikers. 6 appartementen hebben 1 slaapkamer, 11 appartementen kregen 2 slaapkamers.

Het appartement bestaat uit 3 bouwlagen:

- Op niveau +0 bevinden zich 7 wooneenheden;
- Op niveau +1 zijn er 8 wooneenheden;
- Op niveau +2 bevinden zich 2 wooneenheden.

In het gebouw is er een lift én buitentrap aanwezig.

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

De werken werden voorlopig opgeleverd op 21 februari 2020, waarna het project voor het eerst werd bewoond vanaf 1 maart 2020.



### TIMING

|            |                                                           |
|------------|-----------------------------------------------------------|
| 22/06/2015 | Jury aanstellen ontwerpteam                               |
| 27/01/2017 | De bouwvergunning werd verleend                           |
| 18/12/2017 | De werken werden aanbesteed                               |
| 13/03/2018 | Toewijzing RVB - Mededingingsprocedure met onderhandeling |
| 12/06/2018 | De werken werden besteld                                  |
| 06/08/2018 | Startdatum werken                                         |

### ARCHITECT

Max 8 Architecten  
Processieweg 43  
3980 Tessenderlo

### AANNEMER

Janssen Bouwbedrijf nv  
Maastrichterstraat 426  
3740 Mopertingen-Bilzen

# HERK- DE-STAD

## Kerkstraat Bouwen van 8 woningen

8 nieuwe woningen werden gebouwd in Herk-de-Stad, waarvan allen voorzien werden van 2 slaapkamers. 6 woningen bestaan uit 2 bouwlagen, met de slaapkamers op verdiep. 2 woningen bestaan uit 1 bouwlaag, dit zijn dus gelijkvloerse woningen voor senioren.

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

De werken werden voorlopig opgeleverd op 2 augustus 2020. Het project werd voor het eerst bewoond vanaf 1 september 2020.



### TIMING

|            |                                 |
|------------|---------------------------------|
| 22/01/2015 | RVB aanstellen ontwerpteam      |
| 13/11/2017 | De bouwvergunning werd verleend |
| 29/08/2018 | De werken werden aanbesteed     |
| 27/09/2018 | Toewijzing RVB                  |
| 10/12/2018 | De werken werden besteld        |
| 21/01/2019 | Startdatum werken               |

### ARCHITECT

De Gouden Linaal  
Bochtlaan 13  
3600 Genk

### AANNEMER

Ib-Projects bvba  
Veeweidestraat 42  
3960 Bree



# BERINGEN

## Oosthamse steenweg

## Bouwen van 8 appartementen

Het appartementsgebouw is gelegen in Beringen-Beverlo op de hoek van de N72 (Koolmijnlaan) en de Oosthamsesteenweg. KBM bouwde 8 appartementen die telkens bestaan uit 2 slaapkamers.

Het appartementsgebouw bestaat uit 3 bouwlagen:

- Op niveau +0 bevinden zich 3 wooneenheden;
- Op niveau +1 zijn er 3 wooneenheden;
- Op niveau +2 bevinden zich 2 wooneenheden.

De appartementen zijn bereikbaar via een binnentrap én er werd een lift voorzien.

Er is een ondergrondse parkeergarage, waarin 8 parkeerplaatsen werden voorzien (één daarvan is voor mindervaliden). Bovengronds zijn er nog 4 parkeerplaatsen extra.

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

De werken werden voorlopig opgeleverd op 13 november 2020, waarna het appartementsgebouw werd verhuurd vanaf 1 december 2020.



### TIMING

|            |                                 |
|------------|---------------------------------|
| 23/02/2017 | RVB aanstellen ontwerpteam      |
| 19/04/2018 | De bouwvergunning werd verleend |
| 21/01/2019 | De werken werden aanbesteed     |
| 30/04/2019 | De werken werden besteld        |
| 20/05/2019 | Startdatum werken               |

### ARCHITECT

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

### AANNEMER

Bouwbedrijf Reynders Louis nv  
Sieberg 3  
3770 Herderen

# HAM

## Zandstraat & Lijsterstraat

### Bouwen van 7 wooneenheden

In de gemeente Ham werd door KBM 4 woningen en 3 appartementen gebouwd. De 4 woningen werden allemaal uitgerust met 2 slaapkamers, alsook 1 van de appartementen. De 2 andere appartementen kregen 1 slaapkamer.

De 4 woningen bestaan uit 2 bouwlagen en de appartementsblok bestaat uit 3 bouwlagen.

De 7 wooneenheden hebben elk een eigen garage en de 4 woningen hebben elk een tuinhuisje.

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

De werken werden voorlopig opgeleverd op 20 oktober 2020, waarna het project werd verhuurd vanaf 1 november 2020.



#### TIMING

|            |                                                                  |
|------------|------------------------------------------------------------------|
| 23/06/2016 | RVB aanstellen van ontwerpteam                                   |
| 16/10/2017 | De bouwvergunning werd verleend                                  |
| 04/07/2018 | De werken werden aanbesteed                                      |
| 18/10/2018 | Toewijzing RVB - Onderhandeling zonder voorafgaande bekendmaking |
| 01/03/2019 | De werken werden besteld                                         |
| 15/04/2019 | Startdatum werken                                                |

#### ARCHITECT

De Architectengroep  
Lebonstraat 86  
2440 Geel

#### AANNEMER

Bouwbedrijf Lamers nv  
Bosstraat 189  
3930 Hamont

# In uitvoering in 2020

| Aantal woningen                                    | Locatie                                | Financiering       | Bedrag (€)   |
|----------------------------------------------------|----------------------------------------|--------------------|--------------|
| 16 appartementen                                   | <b>Ham</b><br>Allerheiligenberg        | FS3 - financiering | 1.739.191,25 |
| 6 <sup>*</sup> appartementen                       | <b>Beringen</b><br>Schoolsite Tervant  | FS3 - financiering | 864.636,00   |
| 5 appartementen                                    | <b>Heusden-Zolder</b><br>Bieststraat   | FS3 - financiering | 637.188,47   |
| 8 appartementen                                    | <b>Heusden-Zolder</b><br>Everselkiezel | FS3 - financiering | 1.040.343,76 |
| 12 appartementen                                   | <b>Tessenderlo</b><br>Neerstraat       | FS3 - financiering | 1.523.315,16 |
| 33 appartementen                                   | <b>Lummen</b><br>Kunstberg             | FS3 - financiering | 5.372.625,05 |
| 5 woningen,<br>12 duowoningen &<br>5 appartementen | <b>Heusden-Zolder</b><br>St. Jansblok  | FS3 - financiering | 2.518.469,08 |
| <b>Totaal: 102</b>                                 |                                        |                    |              |



Projecten aangeduid met een \* zijn tot stand gekomen in samenwerking met Vooruitzien cvba.

# HAM

## Allerheiligen berg

### Bouwen van 16 appartementen

#### AANNEMER

Janssen Bouwbedrijf nv  
Maastrichterstraat 426  
3740 Mopertingen-Bilzen

#### ARCHITECT

PCP architectenbureau bvba  
Emiel Van Dorenlaan 69  
3600 Genk

#### TIMING

**23/06/2016**

RVB aanstellen ontwerpteam

**09/10/2017**

De bouwvergunning werd verleend

**28/08/2018**

De werken werden aanbesteed

**05/03/2020**

De werken werden besteld

**04/05/2020**

Startdatum werken

In de gemeente Ham bouwt KBM 16 huurappartementen, elk met 2 slaapkamers. De 16 appartementen zijn verdeeld over 2 appartementsblokken, met telkens 2 bouwlagen. Hierdoor telt elke blok 4 wooneenheden.

Er zijn 16 bovengrondse parkeergelegenheden voorzien.

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

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

O.w.v. het archeologisch onderzoek was er een probleem met de aanbesteding infrastructuur waardoor dit project behoorlijk wat vertraging heeft opgelopen.



# BERINGEN

## Schoolsite

### Tervant

# Bouwen van 6 \* appartementen

#### AANNEMER

Janssen Bouwbedrijf nv  
Maastrichterstraat 426  
3740 Mopertingen-Bilzen

#### ARCHITECT

Samarchitecten  
Korenstraat 7  
37440 Bilzen

#### TIMING

**22/09/2017**

RVB aanstellen ontwerpteam

**Juni 2018**

De bouwvergunning werd verleend

**18/06/2019**

De werken werden aanbesteed

**07/11/2019**

De werken werden besteld

**20/01/2020**

Startdatum werken

Het project, gelegen in Beringen-Paal, omvat de renovatie en uitbreiding van een bestaand schoolgebouw. Uiteindelijk wordt de schoolsite omgebouwd tot 6 appartementen, elk met 2 slaapkamers. In het schoolvolume worden o.a. een gelijkvloers appartement en 2 duplex appartementen voorzien.

De wooneenheden zijn bereikbaar via een centrale trappenhall en er worden 6 bovengrondse staanplaatsen voorzien.

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

De werken zullen beëindigd worden in de zomer van 2021 (uitvoeringstermijn 450 kalenderdagen).



# HEUSDEN- ZOLDER

## Bieststraat Bouwen van 5 appartementen

### AANNEMER

Bouwbedrijf Reynders Louis nv  
Sieberg 3  
3770 Herderen

### ARCHITECT

Creja Architectuur  
Waterlozestraat 63  
3511 Stokrooie

### TIMING

**28/06/2018**

RVB aanstellen ontwerpteam

**19/06/2019**

De bouwvergunning werd verleend

**20/12/2019**

De werken werden aanbesteed

**03/03/2020**

De werken werden besteld

**20/04/2020**

Startdatum werken

Het appartementsgebouw is gelegen in Heusden-Zolder op de hoek van de Bieststraat en de Ganzenstraat. KBM bouwt met dit project 5 appartementen, waarvan 4 eenheden met 2 slaapkamers en 1 met 1 slaapkamer.

De appartementen bestaan uit 3 bouwlagen:

- Op niveau +0 bevinden zich 2 wooneenheden;
- Op niveau +1 zijn er 2 wooneenheden;
- Op niveau +2 is er 1 wooneenheid.

Alle appartementen zijn bereikbaar via een binnentrap en er worden 7 bovengrondse parkeerplaatsen voorzien.

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

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



# HEUSDEN- ZOLDER

## Everselkiezel Bouwen van 8 appartementen

### AANNEMER

Bouwbedrijf Reynders Louis nv  
Sieberg 3  
3770 Herderen

### ARCHITECT

Creja Architectuur  
Waterlozestraat 63  
3511 Stokrooie

### TIMING

**28/06/2018**

RVB aanstellen ontwerpteam

**19/06/2019**

De bouwvergunning werd verleend

**02/04/2020**

De werken werden aanbesteed

**26/06/2020**

De werken werden besteld

**17/08/2020**

Startdatum werken

In de gemeente Heusden-Zolder bouwt KBM op de hoek van de Everselkiezel en de Speelhof 8 appartementen. 6 appartementen werden voorzien van 2 slaapkamers, 2 appartementen van 1 slaapkamer.

De appartementen bestaan uit 3 bouwlagen:

- Op niveau +0 bevinden zich 3 wooneenheden;
- Op niveau +1 zijn er 3 wooneenheden;
- Op niveau +2 zijn er 2 wooneenheden.

Alle appartementen zijn bereikbaar via een lift én een binnentrap. Er zijn 11 bovengrondse parkeerplaatsen aanwezig, waarvan 1 voor mindervaliden.

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

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



# TESSEN DERLO

## Neerstraat Bouwen van 12 appartementen

### AANNEMER

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

### ARCHITECT

Architecten Claes – Vanoppen bvba  
Diestersteeweg 189  
3510 Kermt

### TIMING

**27/09/2018**

RVB aanstellen ontwerpteam

**30/01/2020**

De bouwvergunning werd verleend

**28/05/2020**

De werken werden aanbesteed

**07/09/2020**

De werken werden besteld

**05/10/2020**

Startdatum werken

KBM bouwt momenteel 12 appartementen in de gemeente Tessenderlo. 10 appartementen met 2 slaapkamers, 2 appartementen met 1 slaapkamer. Het appartementsgebouw bestaat uit 3 bouwlagen:

- Op niveau +0 bevinden zich 4 wooneenheden;
- Op niveau +1 bevinden zich 4 wooneenheden;
- Op niveau +2 bevinden zich 4 wooneenheden.

Alle appartementen zijn bereikbaar via een binnentrap én een lift. Er worden 18 bovengrondse parkeerplaatsen voorzien, waarvan 2 voor mindervaliden.

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

De werken zullen vermoedelijk beëindigd worden in het voorjaar van 2022 (uitvoeringstermijn 510 kalenderdagen).





# LUMMEN

## Kunstberg

### Bouwen van 4 Urban Villa's (33 WE)

#### AANNEMER

Bouwbedrijf Execon-Vanderstraeten  
Bosstraat 54  
3560 Lummen

#### ARCHITECT

ILB architecten  
Grote Baan 88  
3540 Herk-de-Stad

#### TIMING

**24/08/2018**

RVB aanstellen ontwerpteam

**01/10/2019**

De bouwvergunning werd verleend

**11/05/2020**

De werken werden aanbesteed

**31/08/2020**

De werken werden besteld

**05/10/2020**

Startdatum werken

Het bouwproject, gelegen in de gemeente Lummen, betreft de bouw van 33 huurappartementen. 8 appartementen krijgen 1 slaapkamer, 25 appartementen krijgen 2 slaapkamers.

De 33 appartementen zijn verdeeld over 4 blokken A,B,C,D.

- Blok A heeft 6 wooneenheden verdeeld over 4 bouwlagen;
- Blok B heeft 6 wooneenheden verdeeld over 3 bouwlagen;
- Blok C heeft 9 wooneenheden verdeeld over 3 bouwlagen;
- Blok D heeft 12 wooneenheden verdeeld over 3 bouwlagen.

Alle appartementen zijn te bereiken via een binnentrap én hebben een lift ter beschikking. Er wordt een ondergrondse parkeergarage gebouwd met 33 parkeerplaatsen, waarvan 2 voor mindervaliden.

Timing infra:

- Aanbesteding werken: eind april 2021
- Start werken: eind september 2021
- Uitvoeringstermijn werken: 3 maanden

Voor dit project werkt KBM samen met autodeelbedrijf Cambio. Hierdoor kunnen de huurders en de buurt beschikken over een deelwagen.

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

De werken zullen vermoedelijk beëindigd worden eind 2022 (uitvoeringstermijn bouw 550 kalenderdagen).



# HEUSDEN- ZOLDER

## St. Jansblok Bouwen van 22 wooneenheden

### AANNEMER

Bouwbedrijf Wienen nv  
Zevenputtenstraat 5  
3690 Zutendaal

### ARCHITECT

Q-Bus Architectengroep  
Klaverbladstraat 1A  
3560 Lummen

### TIMING

**23/11/2017**

RVB aanstellen ontwerpteam

**03/02/2018**

De bouwvergunning werd verleend

**04/08/2020**

De werken werden aanbesteed (infrastructuur)

**28/10/2020**

De werken werden aanbesteed (woningbouw)

**14/12/2020**

Startdatum werken (infrastructuur)

**Zomer 2020**

Startdatum werken (woningbouw)

In de gemeente Heusden-Zolder startte KBM een project betreffende de bouw van 5 woningen, 12 duowoningen en 5 appartementen.

5 woningen met 2 bouwlagen, elk voorzien van 2 slaapkamers;

- 12 duowoningen met 3 bouwlagen, waarvan 2 wooneenheden met 1 slaapkamer en 10 wooneenheden met 2 slaapkamers;
- 5 appartementen met 3 bouwlagen, waarvan 3 wooneenheden met 1 slaapkamer en 2 wooneenheden met 2 slaapkamers.

Parkeergelegenheden zijn voorzien op het openbare gedeelte.

O.w.v. asbestverontreiniging in de bodem heeft dit project ernstige vertraging opgelopen.

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

De werken zullen vermoedelijk beëindigd worden einde 2022 (uitvoeringstermijn 500 kalenderdagen).



# In aanbesteding

## in 2021

Aantal woningen

21 app. & 12 woningen

64 app.

10 app. & 8 woningen

9 app.

Totaal: 124

Locatie

Beringen Steenveld Oost - fase 1

Leopoldsburg Gersvijvers - fase 1

Heusden-Zolder Veenderweg

Heusden-Zolder Aanhofstraat

Financiering

FS3 - financiering

FS3 - financiering

FS3 - financiering

FS3 - financiering

# Gepland voor uitvoering

## in 2022 en later

HALEN – Schoolsite Zelem  
21 appartementen

HAM – Staatsbaan  
11 appartementen

BERINGEN – Steenveld Oost fase II  
33 woongelegenheden

BERINGEN (Beverlo) – Haneberg  
34 woongelegenheden

HALEN – Singellaan  
4 appartementen

HAM – Gerhoevenstraat  
8 woningen

LUMMEN – Nieuwstraat  
12 appartementen

LUMMEN – Meerlehof  
15 seniorenflats

TESSENDERLO – Tusvoort  
20 woongelegenheden

HEUSDEN-ZOLDER – Mortelveld  
16 appartementen

BERINGEN – Hasseltsesteenweg  
20-tal appartementen

HEUSDEN-ZOLDER - Schansstraat

BERINGEN – Be-mine zorgcampus  
12 seniorenflats

BERINGEN – Lod. Heyligenplein  
15 appartementen

# 1.2

## RENOVATIES

Het KBM patrimonium blijft groeien doorheen de jaren. Dit betekent dat de organisatie een extra inspanning moet doen om deze woningen kwalitatief en bewoonbaar te houden.

KBM probeert zoveel mogelijk werken door de interne onderhoudsploeg te laten doen. KBM heeft 19 bekwame en vakkundige werkmannen en -vrouw in dienst om zoveel mogelijk bonnen aan een snel tempo te behandelen. Bedankt aan alle arbeiders die bij KBM in dienst zijn!

Als het niet mogelijk is voor de interne onderhoudsploeg om de werken uit te voeren, dan worden er externe partners gekozen. KBM geeft u in dit jaarverslag een overzicht van alle werken die werden uitgevoerd in 2020, zowel door de interne ploeg als door externe firma's.

# Onderhouds- en herstellingswerken



# BUITEN SCHRIJNWERK

## Diverse locaties verspreid over het gehele patrimonium – 280 huurwoningen (buitenschrijnwerk gedeeltelijk met enkel glas)

Locaties in verschillende gemeenten.

Bedrag werken:

€ 392.178,30 excl. btw.

Deze werken worden uitgevoerd door de firma Winsol nv.

|            |                                   |
|------------|-----------------------------------|
| 21/06/2019 | Open aanbesteding                 |
| 27/06/2019 | Aanbesteding goedgekeurd door RVB |
| 14/07/2020 | Oplevering                        |

## Werken uitgevoerd door een externe firma

De woningen bij KBM hebben een buitenschrijnwerk in een variatie aan materialen: hout, staal, aluminium en PVC. Buitenschrijnwerk is al het niet-constructieve materiaal zoals ramen, deuren, luiken, kroonlijsten en gevelbekleding.

Vooraf de ramen in hout en staal vragen extra onderhoud, zoals schilderwerk. De ramen zijn ook heel gevoelig voor vochtinfiltraties (regen aan de buitenzijde, condensatievocht aan de binnenzijde) en verouderen daardoor na een tijdje. Door deze slijtage moet KBM de ramen dan ook vernieuwen.

Hieronder vindt u een opsomming van de werken voltooid in 2020.

## Tessengerlo en paal – 58 huurwoningen (buitenschrijnwerk metaal met dubbele beglazing)

Tessengerlo XIV en XV: Vliet- en Vroentestraat,  
Paal IX: Pauwenlaan

Bedrag werken: € 557.078,50 excl. btw.

Deze werken worden uitgevoerd door de firma Bouwbedrijf Mertens nv.

|            |                                                           |
|------------|-----------------------------------------------------------|
| 21/06/2019 | Onderhandelingsprocedure zonder voorafgaande bekendmaking |
| 27/06/2019 | Goedkeuring door RVB                                      |
| 18/08/2020 | Oplevering                                                |

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

Ham I: Zand- en Spoorwegstraat  
Lummen I: Infanteriestraat  
Paal I: Hoefblad- en Processiestraat  
Zolder I: Kollebloem

Bedrag werken: € 343.015,61 excl. btw.

Deze werken worden uitgevoerd door de firma Winsol nv.

|            |                                                           |
|------------|-----------------------------------------------------------|
| 10/05/2019 | Onderhandelingsprocedure zonder voorafgaande bekendmaking |
| 16/05/2019 | Goedkeuring door RVB                                      |
| 19/08/2020 | Oplevering                                                |

In het patrimonium van KBM zijn er nog een 65-tal oudere woningen zonder centrale verwarming en een 80-tal woningen met een verwarming op elektriciteit.

In het verleden konden huurders zelf kiezen of ze al dan niet een centrale verwarming lieten installeren. Nu is dit verplicht voor alle KBM woningen. KBM houdt rekening met energiezuinig wonen en wil klimaatbewust werken. Daarom worden de verwarmingsinstallaties op elektriciteit ook vervangen door centrale verwarming op aardgas.

Hier vindt u een overzicht van de werken die in 2020 werden uitgevoerd.

### **Installatie van cv in 58 woningen zonder cv**

**(in het verleden reeds de mogelijkheid gehad om cv te laten plaatsen)**

Heusden-Zolder – Heppen – Lummen – Oostham – Paal – Tessenderlo

Bedrag werken: € 678.552,08 excl. btw.

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

|            |                                   |
|------------|-----------------------------------|
| 03/05/2018 | Open aanbesteding                 |
| 24/05/2018 | Aanbesteding goedgekeurd door RVB |
| 14/04/2020 | Oplevering                        |

### **Woningen met elektrische verwarming ombouwen**

**naar cv op gas in 75 huurwoningen**

Leopoldsborg: Martelarenstraat, Adj. De Keyserstraat en Kleine Zavelheide.

Diverse woningen verspreid te Beringen, Herk-de-Stad en Zolder.

Bedrag werken: € 743.385,26 excl. btw.

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

|            |                                      |
|------------|--------------------------------------|
| 18/06/2018 | Open aanbesteding                    |
| 06/09/2018 | Aanbesteding goedgekeurd door de RVB |
| 27/03/2020 | Oplevering                           |

# **CENTRALE VERWARMING**

**Werken uitgevoerd door  
een externe firma**

# KEUKENS

Werken uitgevoerd door  
een externe firma

KBM verhuurt al vele jaren sociale woningen in West-Limburg. Het is dan ook geen verrassing dat veel keukens toe zijn aan vervanging. KBM gebruikt hiervoor de strategie om per wijk renovatieprojecten te lanceren.

Vaak wordt het keukenmeubilair vergroot, waardoor de huurders meer opslagruimte krijgen. De vernieuwing van de keuken gaat samen met het vernieuwen van pleisterwerk, de faiencetegels en een gedeelte van het sanitair.

Een overzicht van de voltooide werken vindt u hieronder.

## Heusden en Koersel – 44 huurwoningen

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

Bedrag werken: € 472.255,25 excl. btw.  
De werken werden uitgevoerd door de firma E. Baillien bvba.

|            |                                   |
|------------|-----------------------------------|
| 23/01/2019 | Open aanbesteding                 |
| 28/02/2019 | Aanbesteding goedgekeurd door RVB |
| 20/08/2020 | Oplevering                        |

## Beringen en Tessenderlo – 65 huurwoningen

Beringen IX, X, XI: Everselstraat en Kraaijenboswijk  
Tessenderlo XII, XIII : Kraaijenweg en Warande

Bedrag werken: € 619.806,08 excl. btw.  
De werken werden uitgevoerd door de firma Building Group Jansen.

|            |                                   |
|------------|-----------------------------------|
| 30/04/2019 | Open aanbesteding                 |
| 16/05/2019 | Aanbesteding goedgekeurd door RVB |
| 23/11/2020 | Oplevering                        |





## In 2020 werden de volgende werken gestart

### Heusden-Zolder – 9 huurwoningen

Heusden wijk "Kleuterberg": Polenstraat, Pastoor Paquaylaan en Zeven Septemberlaan

Bestelbedrag werken: €112.523,39 excl. btw.  
De werken worden uitgevoerd door de firma Mertens nv.

26/05/2020    Open aanbesteding  
28/05/2020    Goedkeuring RVB

### Tessenderlo – 45 huurwoningen

Tessenderlo I,II,III,IV : Rijt en Sint-Barbarastraat  
Tessenderlo XIV,XV : Vliet- en Vroentestraat

Bestelbedrag werken: €494.212,95 excl. btw.  
De werken worden uitgevoerd door de firma Building Group Jansen.

17/08/2020    Open aanbesteding  
27/08/2020    Goedkeuring RVB

### Paal en Heusden-Zolder – 67 huurwoningen

Paal: Pauwenlaan, Patrijzenlaan, Fazantenlaan  
Heusden-Zolder: Rodenbachlaan, H.Vanveldekelaan

Bestelbedrag werken: €869.810,50 excl. btw.  
De werken worden uitgevoerd door de firma TM Vanderstraeten-Poels nv.

27/03/2020    Open aanbesteding  
18/06/2020    Goedkeuring RVB

# BADKAMERS

Werken uitgevoerd door  
een externe firma

Ook bij de badkamers van de KBM woningen werd intern vastgesteld dat sommige aan renovatie toe waren. Ook bij deze renovaties past KBM de strategie toe van grote renovatieprojecten per wijk te doen.

Bij deze vernieuwingen wordt de indeling van de badkamer veranderd en wordt de ruimte optimaal gebruikt. De renovatie van de badkamers wordt gecombineerd met het vernieuwen van het pleisterwerk, de faiencetegels, het leidingwerk en de sanitair toestellen.

Hieronder een overzicht van de werken die werden gestart in 2020.

## Beringen, Heusden-Zolder, Tessenderlo – 49 huurwoningen

Beringen: Burgemeester Coomanstraat, Groenstraat

Heusden-Zolder: Ernest Claeslaan, Rodenbachlaan, H. Vanveldekelaan

Tessenderlo: Tusvoort, Terbeemden, Kraaienweg

Bestelbedrag werken: € 459.041,30 excl. btw.

De werken worden uitgevoerd door de firma TM Vanderstraeten-Poels nv.

04/06/2020 Open aanbesteding

27/08/2020 Goedkeuring RVB



# TOTAAL RENOVATIES van oudere woningen

Werken uitgevoerd door  
een externe firma

Vroeger koos KBM ervoor om alleen woningen zonder een centrale verwarming te renoveren. Maar bijna alle KBM woningen zijn inmiddels voorzien van centrale verwarming dankzij de renovatieprojecten. De keuze om een woning al dan niet te renoveren, hangt dus niet meer af van de aan- of afwezigheid van zo'n verwarming.

Om in te spelen op het probleem van rationele bezetting van 4- en 3-slaapkamerwoningen, zorgt KBM ervoor dat bij een mutatie bepaalde woningen omgetoverd worden tot 3- en 2- slaapkamerwoningen. Ook wordt er tegelijkertijd gedacht aan de hedendaagse eisen van comfort.

Een deel van het KBM patrimonium dat in het verleden al eens gerenoveerd werd (jaren '80), wordt ook opgenomen in totaalrenovaties. Zo voldoen ook deze woningen aan de hedendaagse eisen van comfort.

Werken die (mogelijks) worden uitgevoerd tijdens een totaalrenovatie (door een aannemer):

- Afbraakwerken;
- Installatie/aanpassen van de cv-installatie;
- Aanpassen elektrische installatie;
- Vloeren van gelijkvloers en verdiep;
- Omvormen van de kleinste slaapkamer tot badkamer;
- Omvormen van oude badkamer tot berging of CV ruimte;
- Herstelen/vernieuwen van pleisterwerk;
- Plaatsen van nieuwe binnendeuren;
- Plaatsen van nieuwe keukens;
- Rioleringswerken buiten de woning;
- Herstelen van oprit;

In 2020 werden de volgende werken uitgevoerd.

## Renovatie 5 woningen in diverse wijken

Beringen: Kroonstraat 133, Kastelstraat 36 en Schaffensesteenweg 36  
Lummen: Huzarenstraat 17 en Meerlestraat 35

Bedrag werken: € 246.165,99 excl. btw.

De werken werden uitgevoerd door Bouwbedrijf Hustings bvba.

17/04/2020    Open aanbesteding  
23/04/2020    Goedkeuring door RVB  
08/12/2020    Oplevering



# DAK BEDEKKING

Werken uitgevoerd door  
een externe firma

## Heusden-Zolder – 117 woningen

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

Bedrag werken: € 1.431.061,00 excl. btw.  
De werken worden uitgevoerd door Six bvba.

|            |                   |
|------------|-------------------|
| 29/10/2018 | Open aanbesteding |
| 29/11/2018 | Goedkeuring RVB   |
| 15/10/2020 | Oplevering        |

## Conciërgewoning

Bedrag werken: € 14.364,39 excl. btw.  
De werken worden uitgevoerd door Dakwerken Crabbe nv.

|            |                 |
|------------|-----------------|
| 31/01/2020 | Prijsvraag      |
| 27/02/2020 | Goedkeuring RVB |
| 11/05/2020 | Oplevering      |

De woningen van KBM hebben een grote variatie aan architectuur, constructie en dakbedekkingsmateriaal. Vooral de dakbedekking in 'roofing' vraagt groot onderhoud. Deze daken zouden na 20 à 25 jaar volledig vernieuwd moeten worden.

KBM moet een groot onderscheid maken tussen het onderhouden van platte daken en het vernieuwen van platte daken. Bij onderhoud wordt er een nieuwe toplaag op de bestaande dakbedekking aangebracht. Bij vernieuwing wordt het volledige dak, met constructieplaten en dakbedekking, vernieuwd.

Naast onderhoud of vernieuwing moeten meestal ook de aangrenzende elementen vernieuwd worden. Enkele standaard werken zijn het afdichten van schouwen, de dakgoten, regenwaterafvoerbuizen, dakranden, waterkeringsprofielen en lood in de muren verwijderen.

Als de zolder toegankelijk is bij woningen met licht hellende daken of platte daken, dan installeert KBM isolatiemateriaal dat voldoet aan de huidige normen.

In 2020 werden de volgende dakbedekking-projecten uitgevoerd.





# DAK BEDEKKING

Werken uitgevoerd door  
een externe firma

## Werken aanbesteed in 2018 en aangevat in 2019

### **Kwaadmechelen IV, Leopoldsburg I, Tessenderlo XII, Lummen III, IV, V – 117 huurwoningen**

Kwaadmechelen IV: Populierenwijk (Bomanstraat)

Leopoldsburg I: Martelarenstraat

Tessenderlo XII: Kraaijenweg, Warande

Lummen III, IV, V: Pr. Knaepenstraat, Windmolenstraat, Meerlestraat, Vandermarckestraat

Bestelbedrag werken: € 1.099.445,44 excl. btw.

De werken worden uitgevoerd door Dakwerken Crabbe nv.

10/09/2018 Open aanbesteding

25/10/2018 Goedkeuring RVB

## Werken aanbesteed en aangevat in 2020

### **Paal en Beverlo – 80 huurwoningen**

Paal: Fazantenlaan en Patrijzenlaan

Beverlo: Wijerdijk en Ruimevijverstraat

Bestelbedrag werken: € 1.107.544,67 excl. btw.

De werken worden uitgevoerd door Zolderse Dakprojecten nv.

12/02/2020 Open aanbesteding

26/03/2020 Goedkeuring RVB

# BUITEN VERHARDING

Werken uitgevoerd door  
een externe firma

De huisvestingsmaatschappij heeft enkele oudere wijken, waar de stoepen en opritten in het verleden in zand werden geplaatst. Hierdoor zijn veel van deze opritten verzakt of gebarsten. In sommige wijken is de buitenverharding over de gehele lijn aan vervanging toe. Ook hier werkt KBM met een globale strategie.

De nieuwe opritten en stoepen worden geplaatst in grijze klinkers op een bed van zand/cement.

Volgende werken werden uitgevoerd in 2020.

## Koersel III - 25 woningen

Burgemeester Coomansstraat en Burgemeester Elensstraat

Bedrag werken: € 44.269,70 excl. btw.

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

|            |                                                           |
|------------|-----------------------------------------------------------|
| 16/12/2019 | Onderhandelingsprocedure zonder voorafgaande bekendmaking |
| 19/12/2019 | Goedkeuring RVB                                           |
| 21/02/2020 | Oplevering                                                |



# SPOUWMUUR ISOLATIE

Werken uitgevoerd door  
een externe firma

In het kader van energiebesparende maatregelen werd beslist om in 2019 te starten met het na isoleren van spouwmuren. Het isoleren van de spouw zal een energiebesparing van +/- 15% met zich meebrengen. Een bijkomend voordeel is dat ook het akoestisch comfort van de woning erop vooruit gaat. Op dit moment zijn er nog 1681 woningen met een niet-geïsoleerde spouwmuur.

In 2020 werd het volgende project aanbesteed en aangevat.

## Beringen, Beverlo en Halen – 305 woningen

Beringen: 101, 103, 104, 105, 106, 108, 109, 111, 114, 117, 125

Beverlo: 201, 202, 203, 204, 205, 210

Halen: 301, 302, 303

Bestelbedrag werken: € 344.211,70 excl. btw.

Deze werken worden uitgevoerd door de firma GT-Foam bvba.

06/08/2020 Open aanbesteding

27/08/2020 Goedkeuring RVB









## Hoofdstuk 2: Onderhouds- en herstellingswerken

# Werken uitgevoerd in eigen regie

## Onderhoud tuinen

In 2020 onderhielden onze eigen groendienst en de Posthoorn 61 tuinen van de collectieve woonprojecten.

## Uitvoeringsbonnen van werken

In 2020 werden er 5726 bonnen aangemaakt. Hiervan werden er 5410 in eigen regie en 316 door externe bedrijven uitgevoerd:

### Eigen Regie

|                                |      |
|--------------------------------|------|
| Sanitair                       | 1188 |
| Schrijnwerk                    | 1113 |
| Schilderwerk                   | 677  |
| Metselwerk / stoepen en dallen | 388  |
| Groenruimte                    | 282  |
| Elektriciteit                  | 657  |
| Dakwerk                        | 585  |
| Ploegbaas                      | 520  |

### Externe bedrijven

|                          |     |
|--------------------------|-----|
| Schilderen garagepoorten | 112 |
| Vernieuwen Garagepoorten | 11  |
| Riolering reinigen       | 94  |
| Asbest verwijdering      | 3   |
| Chape- en vloerwerken    | 23  |
| Glas                     | 21  |
| Groen boomchirurg        | 1   |
| CV/Ventilatie/Energie    | 21  |
| Allerlei                 | 30  |










# Hoofdstuk 3: Kandidaat en huurders

In de loop van 2020 werden er **669** nieuwe kandidaat-huurders ingeschreven

Op 31/12/2020 waren er **4152** kandidaat-huurders ingeschreven

 2199 alleenstaanden

 749 tweepersoonsgezinnen

 517 driepersoonsgezinnen

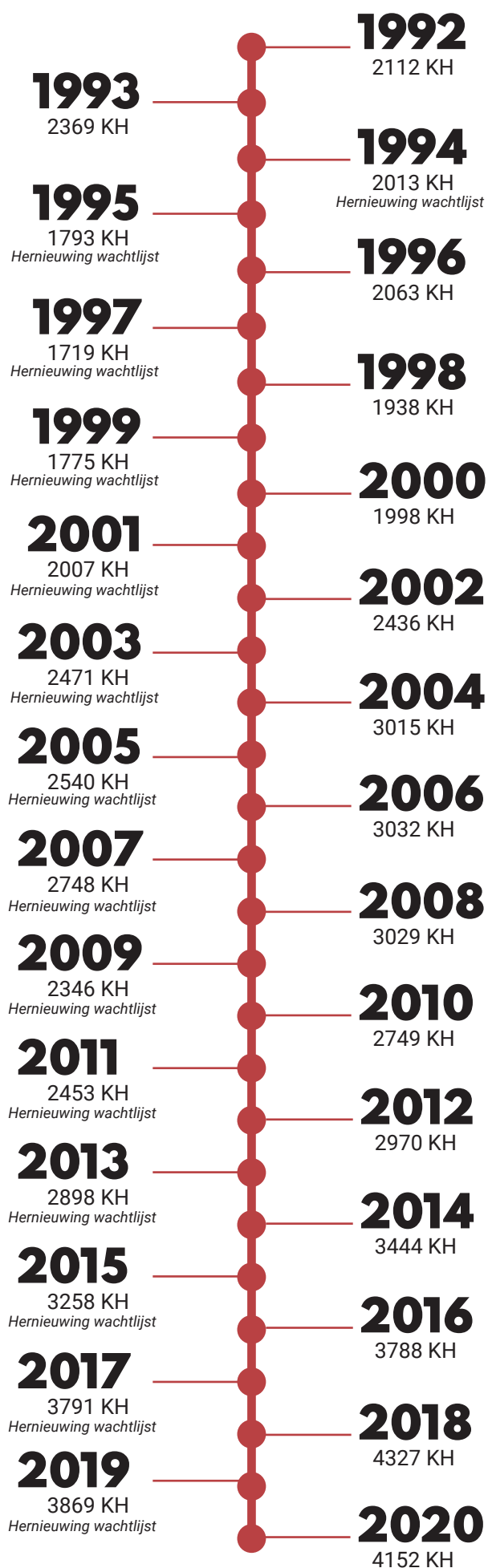
 353 vierpersoonsgezinnen

197 grote gezinnen bestaande uit vijf, 89 uit zes, 34 uit zeven, 11 uit acht en 3 uit negen personen.

# 3.1

## KANDIDAAT - HUURDERS

# EVOLUTIE VAN DE WACHT LIJST



# Overzicht van de aanvragen per deelgemeenten of wijken (d.d. 31/12/2020)

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

| Wijk of deelgemeente  | Totaal |
|-----------------------|--------|
| <b>Beringen</b>       |        |
| Beringen              | 1820   |
| Beverlo               | 1476   |
| Koersel               | 1541   |
| Paal                  | 1401   |
| Steenveld             | 1123   |
| Beringen-Mijn         | 1230   |
| <b>Halen</b>          |        |
| Centrum               | 655    |
| Loksbergen            | 371    |
| <b>Ham</b>            |        |
| Kwaadmechelen         | 667    |
| Oostham               | 789    |
| <b>Herk-de-Stad</b>   |        |
| Berbroek              | 428    |
| Schulen               | 649    |
| Centrum               | 675    |
| Donk                  | 424    |
| <b>Heusden-Zolder</b> |        |
| Heusden               | 1562   |
| Mommeplas-Op 't Einde | 1109   |
| Zolder                | 1418   |
| Lindeman              | 843    |
| <b>Leopoldsburg</b>   |        |
| Heppen                | 961    |
| Leopoldsburg          | 1065   |
| <b>Lummen</b>         |        |
| Lummen                | 987    |
| <b>Tessenderlo</b>    |        |
| Centrum               | 931    |
| Hulst                 | 697    |
| Engsbergen            | 278    |





110  
110  
110

# Samenstelling van de groep huurders van een vacante woning in de loop van 2020

| Wijk of gemeente      | Nieuwbouw | Mutatie *  | Totaal     |
|-----------------------|-----------|------------|------------|
| <b>Beringen</b>       |           |            |            |
| Beringen              | 0         | 21         | 21         |
| Beverlo               | 8         | 14         | 22         |
| Koersel               | 0         | 13         | 13         |
| Paal                  | 0         | 12         | 12         |
| Beringen-Mijn         | 0         | 10         | 10         |
| <b>Halen</b>          |           |            |            |
| Centrum               | 0         | 1          | 1          |
| Loksbergen            | 0         | 3          | 3          |
| <b>Ham</b>            |           |            |            |
| Kwaadmechelen         | 7         | 8          | 15         |
| Oostham               | 0         | 5          | 5          |
| <b>Herk-de-Stad</b>   |           |            |            |
| Berbroek              | 0         | 0          | 0          |
| Schulen               | 8         | 2          | 10         |
| Centrum               | 0         | 0          | 0          |
| Donk                  | 0         | 0          | 0          |
| <b>Heusden-Zolder</b> |           |            |            |
| Heusden               | 0         | 22         | 22         |
| Zolder                | 17        | 13         | 30         |
| Lindeman              | 0         | 2          | 2          |
| Mommeplas-Op 't Einde | 0         | 4          | 4          |
| <b>Leopoldsburg</b>   |           |            |            |
| Heppen                | 0         | 5          | 5          |
| Leopoldsburg          | 0         | 8          | 8          |
| <b>Lummen</b>         |           |            |            |
|                       | 0         | 12         | 12         |
| <b>Tessenderlo</b>    |           |            |            |
| Centrum               | 3         | 5          | 8          |
| Hulst                 | 0         | 13         | 13         |
| Engsbergen            | 0         | 1          | 1          |
| <b>Totaal</b>         | <b>43</b> | <b>174</b> | <b>217</b> |

\* Mutatie = dit zijn de bestaande woningen die vrij komen en opnieuw verhuurd worden.

## Gemeente van herkomst

## Kandidaat-huurders

Aantal op 31.12.2019

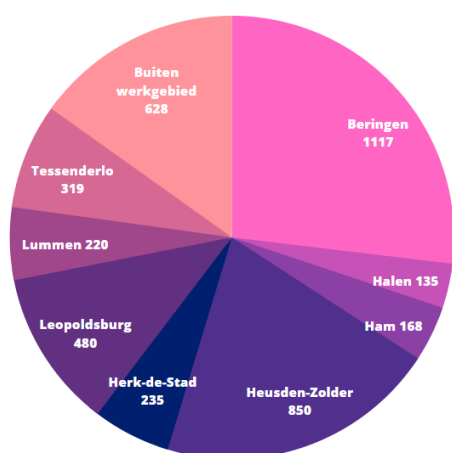
Aantal op 31.12.2020

| Gemeente van herkomst | Aantal op 31.12.2019 | Aantal op 31.12.2020 |
|-----------------------|----------------------|----------------------|
| Beringen              | 1102                 | 1117                 |
| Halen                 | 130                  | 135                  |
| Ham                   | 167                  | 168                  |
| Heusden-Zolder        | 819                  | 850                  |
| Herk-de-Stad          | 202                  | 235                  |
| Leopoldsburg          | 447                  | 480                  |
| Lummen                | 225                  | 220                  |
| Tessenderlo           | 295                  | 319                  |
| Buiten werkgebied     | 482                  | 628                  |

Totaal

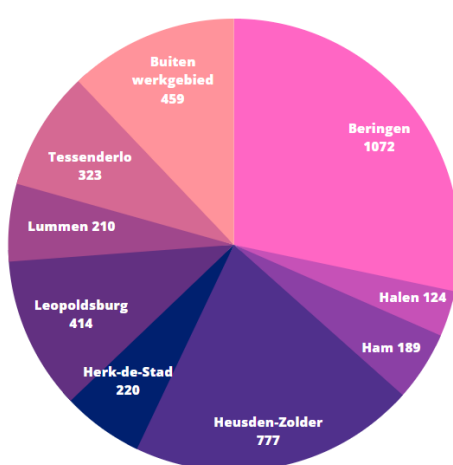
3869

4152



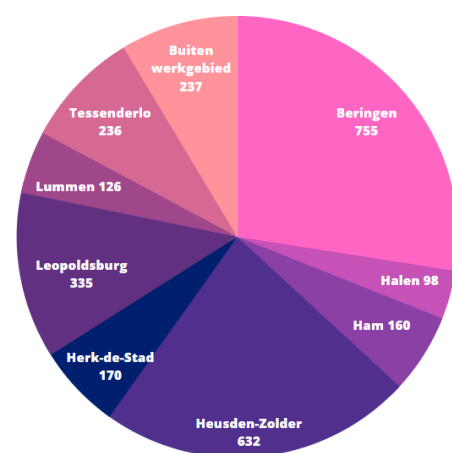
2020

Totaal 4152



2016

Totaal 3788



2010

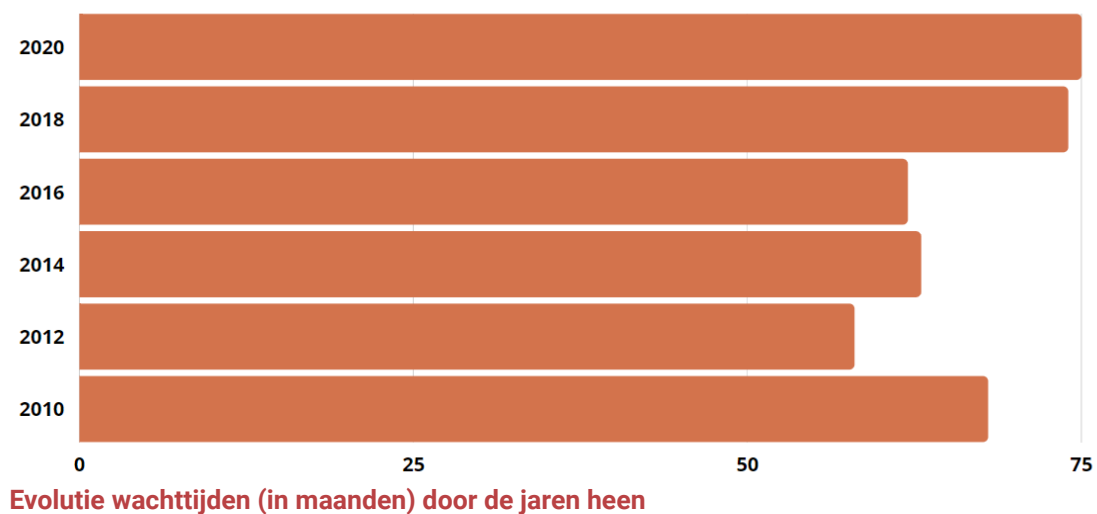
Totaal 2749

# Kandidaat-huurders naar gemeente van herkomst (d.d. 31/12/2020)

# GEMIDDELTE WACHTTIJD

| Gemeente (aantal toewijzingen) | Gemiddelde wachttijd *     | In maanden |
|--------------------------------|----------------------------|------------|
| Beringen (57)                  | 5 jaar en 11 maanden       | 71         |
| Halen (3)                      | 4 jaar en 8 maanden        | 56         |
| Ham (14)                       | 4 jaar en 10 maanden       | 58         |
| Herk-de-Stad (8)               | 6 jaar en 1 maand          | 73         |
| Heusden-Zolder (33)            | 7 jaar en 7 maanden        | 91         |
| Leopoldsburg (11)              | 6 jaar en 8 maanden        | 80         |
| Lummen (11)                    | 7 jaar en 3 maanden        | 87         |
| Tessenderlo (21)               | 5 jaar en 7 maanden        | 67         |
| <b>Gemiddelde West-Limburg</b> | <b>6 jaar en 3 maanden</b> | <b>75</b>  |

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

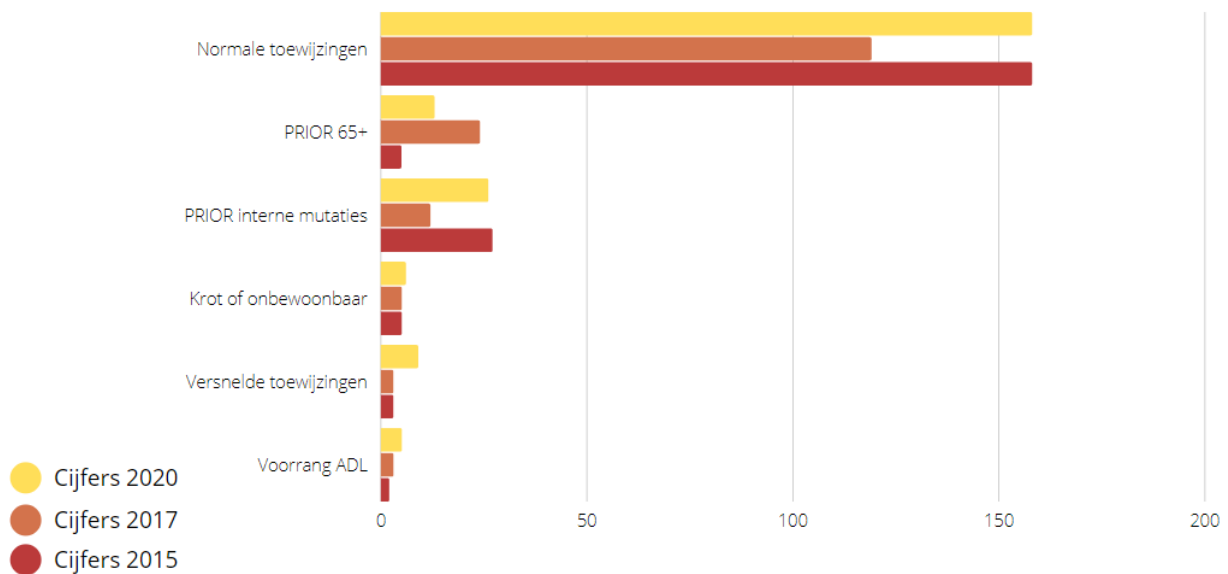


# TOEWIJZINGEN

|                                                                                                   |     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Normale toewijzingen (met alleen gemeentelijke prioriteit)                                        | 158 |
| Prioritaire toewijzingen gemeentelijk toewijzingsreglement 65+                                    | 13  |
| Prioritaire interne mutaties onangepast wonen (inclusief 5 interne mutaties met ook voorrang 65+) | 26  |
| Prioritaire toewijzingen n.a.v. krot- of onbewoonbaarverklaring                                   | 6   |
| Versnelde toewijzingen (o.a. toepassing art. 24 en 37bis)*                                        | 9   |
| Verhuring met voorrang voor rolstoelgebruikers (incl. ADL)                                        | 5   |

Totaal toewijzingen in 2020

217



\* Art. 24 van het kaderbesluit sociale huur geeft een sociale huisvestingsmaatschappij de mogelijkheid om een kandidaat-huurder versneld een sociale woning toe te wijzen:

- Ofwel hoogst uitzonderlijk op basis van bijzondere omstandigheden van sociale aard
- Ofwel voor een bepaalde doelgroep (jongeren, daklozen, personen met een geestelijke gezondheidsproblematiek) op vraag van een OCMW, een erkende dienst voor begeleid zelfstandig wonen, een CAW of een initiatief Beschut Wonen. Dit gebeurt op basis van een welomschreven procedure en is beperkt tot 5% van het totaal aantal toewijzingen in een bepaald jaar.

Art. 37bis van het kaderbesluit sociale huur geeft een sociale huisvestingsmaatschappij de mogelijkheid om een huurder tijdelijk of definitief te herhuisvesten wanneer de gehuurde woning:

- verkocht wordt
- sloop-, renovatie- of aanpassingswerkzaamheden moet ondergaan die een verhuis noodzakelijk maken

Er kan dan afgeweken worden van de geldende toewijzingsregels.

# 3.2

## HUURDERS

## Inkomen

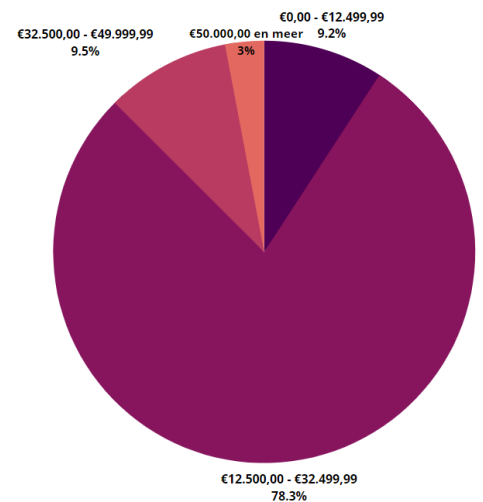
## Aantal huurders

VAN

TOT

|            |            |      |
|------------|------------|------|
| €0,00      | €12.499,99 | 336  |
| €12.500,00 | €32.499,99 | 2861 |
| €32.500,00 | €49.999,99 | 349  |
| €50.000,00 | en meer    | 109  |

# ONDERVERDELING VAN HET AANTAL HUURDERS VOLGENS HET INKOMEN



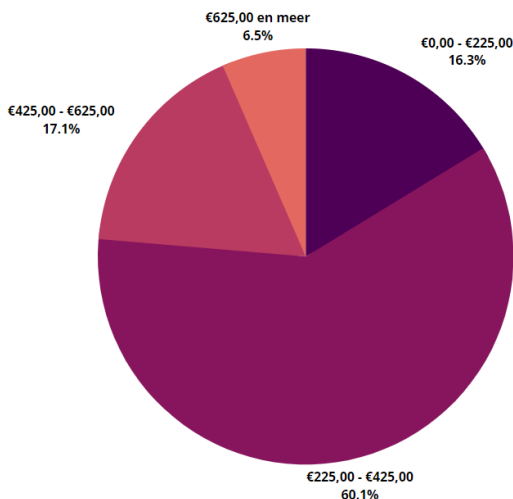
## Huurprijzen

## Aantal huurders

VAN

TOT

|         |         |      |
|---------|---------|------|
| €0,00   | €225,00 | 595  |
| €225,00 | €425,00 | 2195 |
| €425,00 | €625,00 | 626  |
| €625,00 | en meer | 239  |



# ONDERVERDELING VAN HET AANTAL HUURDERS VOLGENS DE REËEL BETAALDE HUURPRIJZEN

VOLGENS DE REËEL BETAALDE HUURPRIJZEN

| Gemeente                 | Gebouwd of aangekocht | Verkocht    |
|--------------------------|-----------------------|-------------|
| <b>Eigen patrimonium</b> |                       |             |
| <b>Beringen</b>          |                       |             |
| Beringen                 | 531                   | 146         |
| Beverlo                  | 297                   | 47          |
| Koersel                  | 521                   | 153         |
| Paal                     | 372                   | 122         |
| Beringen-Mijn            | 63                    | 0           |
| <b>Halen</b>             |                       |             |
|                          | 226                   | 74          |
| <b>Ham</b>               |                       |             |
| Kwaadmechelen            | 198                   | 60          |
| Oostham                  | 197                   | 73          |
| <b>Herk-de-Stad</b>      |                       |             |
| Herk-de-Stad             | 82                    | 1           |
| Schulen                  | 82                    | 10          |
| <b>Heusden-Zolder</b>    |                       |             |
| Heusden                  | 884                   | 408         |
| Zolder                   | 719                   | 306         |
| <b>Leopoldsburg</b>      |                       |             |
| Heppen                   | 198                   | 48          |
| Leopoldsburg             | 224                   | 28          |
| <b>Lummen</b>            |                       |             |
|                          | 270                   | 73          |
| <b>Tessenderlo</b>       |                       |             |
|                          | 608                   | 208         |
| <b>Woningen in huur</b>  |                       |             |
| <b>Tessenderlo</b>       |                       |             |
|                          | 5                     | 0           |
| <b>Totaal</b>            | <b>5477</b>           | <b>1757</b> |



**Verhuurd****Afbraak**

|     |   |
|-----|---|
| 385 | 0 |
| 250 | 0 |
| 368 | 0 |
| 250 | 0 |
| 63  | 0 |

|     |   |
|-----|---|
| 152 | 0 |
|-----|---|

|     |   |
|-----|---|
| 138 | 0 |
| 124 | 0 |

|    |   |
|----|---|
| 81 | 0 |
| 72 | 0 |

|     |    |
|-----|----|
| 464 | 12 |
| 407 | 6  |

|     |   |
|-----|---|
| 150 | 0 |
| 196 | 0 |

|     |   |
|-----|---|
| 197 | 0 |
|-----|---|

|     |   |
|-----|---|
| 400 | 0 |
|-----|---|

|   |   |
|---|---|
| 5 | 0 |
|---|---|

**3702****18**

# Verdeling van woningen per gemeente

# WONINGPATRIMONIUM

# BEZETTINGS GRAAD

## Aantal woonegelegenheden betrokken door:

| Gezinnen bestaande uit | #           | Aantal van die gezinnen met | #           |
|------------------------|-------------|-----------------------------|-------------|
| 1 persoon              | 1729        | 0 personen ten laste        | 1817        |
| 2 personen             | 957         | 0,5 of 1 persoon ten laste  | 1042        |
| 3 personen             | 421         | 1,5 of 2 personen ten laste | 452         |
| 4 personen             | 306         | 2,5 of 3 personen ten laste | 203         |
| 5 personen             | 162         | 3,5 of 4 personen ten laste | 100         |
| 6 personen             | 51          | 5 personen ten laste        | 27          |
| 7 personen             | 18          | 6 personen ten laste        | 8           |
| 8 personen             | 7           | 7 personen ten laste        | 4           |
| 9 personen             | 4           | 8 personen ten laste        | 2           |
| <b>Totaal</b>          | <b>3655</b> | <b>Totaal</b>               | <b>3655</b> |

**Waarvan verhuurd buiten het huurstelsel:**

**Eveneens verhuurd buiten het huurstelsel  
maar zonder inwoners:**

**Aantal niet betrokken woonegelegenheden:**

6 appartementen VZW Stijn

1 ADL-centrale Heusden-Zolder  
1 woning VZW CAW 't Verschil

45 woningen waarvan:

- 18 in structurele renovatie
- 3 voor verkoop of afbraak

# ONDERVERDELING

VOLGENS HET #  
SLAAPKAMERS

## 2020

|                 | 1 SLPK | 2 SLPK | 3 SLPK | 4 SLPK | 5 SLPK | TOTAAL |
|-----------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Éengezinswoning | 57     | 566    | 1500   | 584    | 4      | 2711   |
| Appartement     | 167    | 706    | 117    | 1      | 0      | 991    |
| Totaal          | 224    | 1272   | 1617   | 585    | 4      | 3702   |

## 2015

|                 | 1 SLPK | 2 SLPK | 3 SLPK | 4 SLPK | 5 SLPK | TOTAAL |
|-----------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Éengezinswoning | 61     | 544    | 1488   | 627    | 5      | 2725   |
| Appartement     | 132    | 565    | 113    | 1      | 0      | 811    |
| Totaal          | 193    | 1109   | 1601   | 628    | 5      | 3536   |

## 2010

|                 | 1 SLPK | 2 SLPK | 3 SLPK | 4 SLPK | 5 SLPK | TOTAAL |
|-----------------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Éengezinswoning | 51     | 475    | 1463   | 653    | 5      | 2647   |
| Appartement     | 91     | 446    | 83     | 1      | 0      | 621    |
| Totaal          | 142    | 921    | 1546   | 654    | 5      | 3268   |





## Hoofdstuk 4: Verkoop en aankoop van roerende goederen

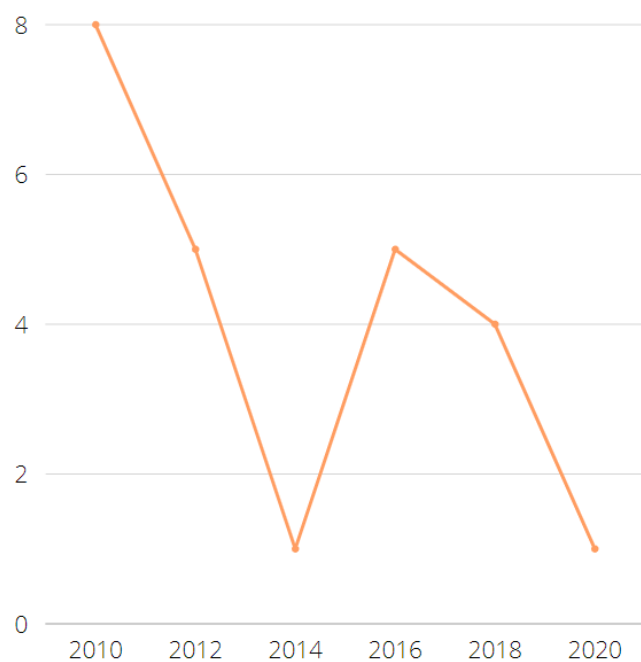
## EVOLUTIE

# Aantal verkochte woningen per jaar

### Jaartal

### Aantal woningen

|      |   |
|------|---|
| 2010 | 8 |
| 2011 | 9 |
| 2012 | 5 |
| 2013 | 5 |
| 2014 | 1 |
| 2015 | 2 |
| 2016 | 5 |
| 2017 | 2 |
| 2018 | 4 |
| 2019 | 8 |
| 2020 | 1 |



## 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      |

### Leopoldsburg

|                                    |              |
|------------------------------------|--------------|
| Heppen, "Kleine Zavelheide"        | 8ha 94a 04ca |
| Olmenweg 1e afd., sie. A, nr 2322a | 04a 00ca     |

### Ham

|                           |          |
|---------------------------|----------|
| Kwaadmechelen, Zandstraat | 09a 52ca |
|---------------------------|----------|

### Tessenderlo

|                 |          |
|-----------------|----------|
| Hulst, Tusvoort | 35a 45ca |
|-----------------|----------|

## Verkoop gronden

### BERINGEN

|                              |      |                                                                                                  |
|------------------------------|------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Graaf van Loonstraat 32 - 34 | 1 ca | Beringen, sectie C, deel van nr 162A<br>P0000, gereserveerd<br>Perceelsidentiteit, C 162 B P0000 |
|------------------------------|------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|

## Aankoop onroerende goederen

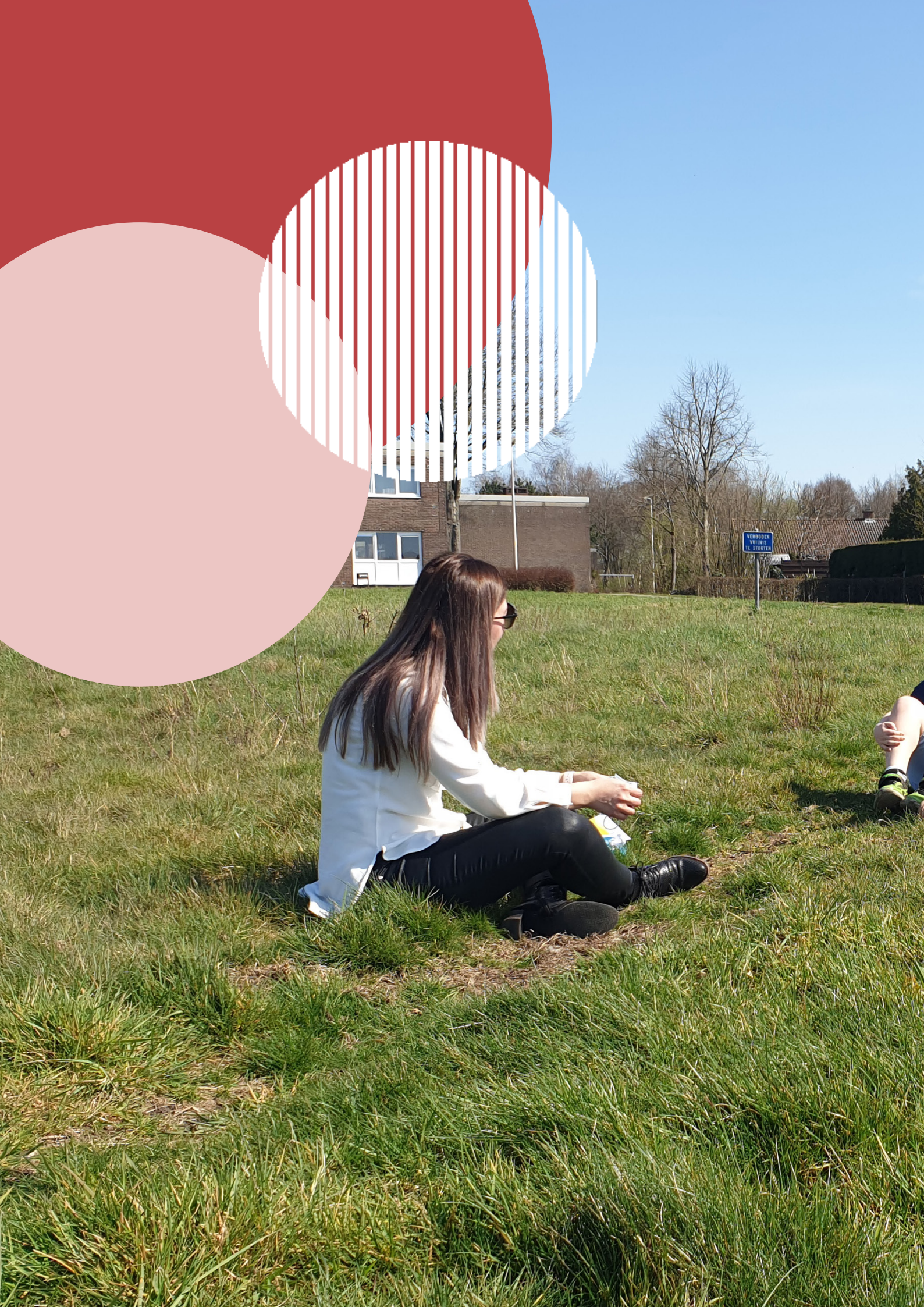
### HEUSDEN-ZOLDER

|                                 |                                                                                                                                          |
|---------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| De Schans<br>Pastoor Paquaylaan | 775 m <sup>2</sup> Heusden-Zolder, eerste afdeling, sectie A<br>Deel van nr 73/P/107, gereserveerd<br>Perceelsidentiteit, 73/N/122 P0000 |
|---------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## Verkoop huurwoningen aan zittende huurders

### BERINGEN

|                                 |                                      |
|---------------------------------|--------------------------------------|
| Zandstraat 45,<br>3582 Beringen | 376 m <sup>2</sup> 71522C0772/00C002 |
|---------------------------------|--------------------------------------|







# Hoofdstuk 5: Wijkcommunicatie en klantencontacten

# Onderzoek tevredenheid en verhuisredenen 2020

In het voorjaar van 2000 startte KBM voor het eerst met een onderzoek naar de verhuisredenen van vertrekkende huurders. Aan elke vertrekkende KBM-huurder wordt gevraagd een vragenlijst in te vullen waarin we peilen naar de tevredenheid over de woning en de wijk. Ook vragen we naar de verhuisbestemming en de verhuisredenen. Tot slot kunnen vertrekkende huurders aangeven of ze tevreden zijn over de dienstverlening van KBM.

Ook in 2020 gingen we op onderzoek naar de verhuisredenen van vertrekkende huurders. Elke vertrekkende huurder kreeg een vragenlijst op de plaatsbeschrijving, die samen met de medewerker van KBM zo nauwkeurig mogelijk werd ingevuld. We ontvingen 106 ingevulde formulieren.

## DE RESPONS

In 2020 ontving KBM in totaal 146 vragenlijsten, waarvan 106 ingevuld. Bij de overige 40 was de lijst niet ingevuld (omwille van overlijden, uithuiszetting en andere redenen).

Er verlieten in 2020 ongeveer 190 mensen hun KBM-woning. Dit wil zeggen dat we over iets meer dan de helft van de vertrekkende huurders informatie hebben, die we in kaart brengen in dit jaarverslag.

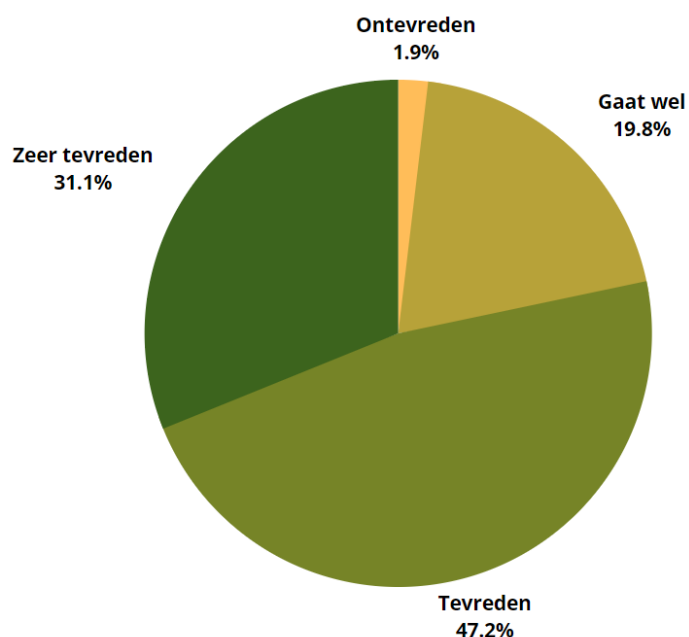
## Tevredenheid over woning en woonomgeving

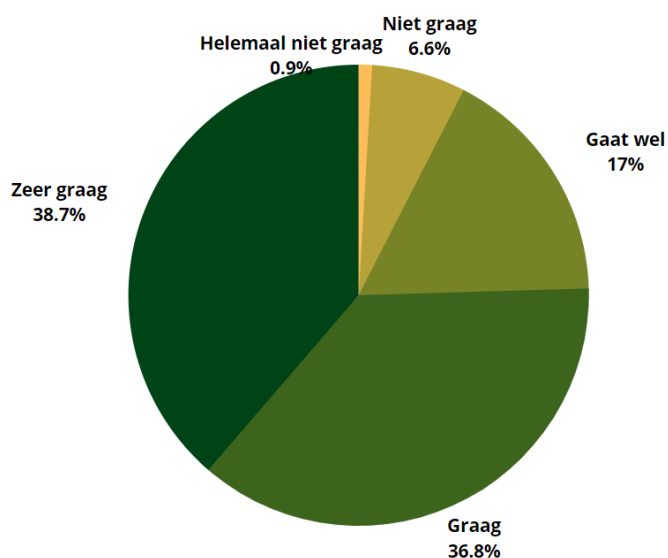
Een onderdeel van het onderzoek naar de verhuisredenen, is het peilen naar de tevredenheid over de woning en de wijk.

### Hoe tevreden was je over je woning?

Over de woningen van KBM zijn 78,3% van de vertrekkende huurders 'tevreden tot zeer tevreden', 19,8% geeft 'gaat wel' aan. De overige 1,9% geeft aan 'ontevreden' te zijn over de woning van KBM, niemand geeft 'zeer ontevreden' aan. De 1,9% die 'ontevreden' aangeeft, zijn over de hele lijn ontevreden over KBM.

Als we vergelijken met vorig jaar, dan zien we dat dit op dezelfde lijn ligt. In 2019 was ongeveer 5% 'ontevreden' over het patrimonium van KBM, geen enkele persoon was 'zeer ontevreden'.





### Hoe graag woon je in je wijk?

75,5% van de vertrekkende huurders woont 'graag tot zeer graag' in hun wijk, 17% gaf 'gaat wel' aan. 7,5% woonde 'niet graag of helemaal niet graag' in de wijk. Redenen die hiervoor worden aangehaald zijn onder andere burenruzies, lawaaioverlast en dergelijke.

Ten opzichte van 2019 is er een stijging bij de categorie 'niet graag of helemaal niet graag', die toen slechts 2% was. In 2019 duidde zelfs niemand 'helemaal niet graag aan'.

Corona is hier vermoedelijk ook een van de redenen. Doordat iedereen verplicht meer thuis is, ontstaan er meer strubbelingen en frustraties onderling.

### De verhuisbestemming

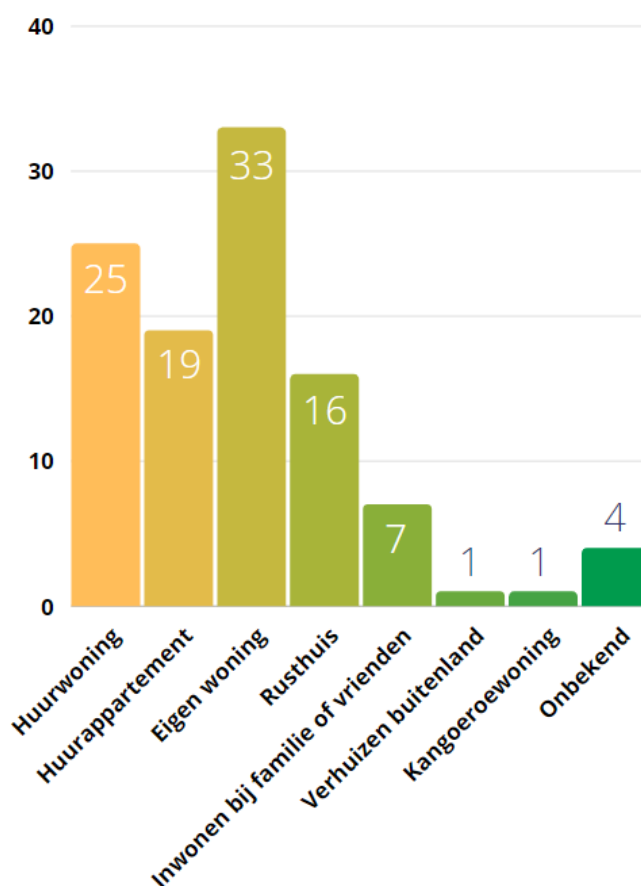
Na een analyse van de 106 ingevulde formulieren, kunnen we onze conclusies trekken over de verhuisbestemmingen van vertrekkende huurders.

16 personen zijn verhuisd naar een rusthuis. 33 mensen hebben de stap gezet om een eigen woning aan te kopen of in te trekken in de woning van een (nieuwe) partner. 44 personen verhuisden naar een andere huurwoning of -appartement, 27 daarvan zijn mutaties. 17 ex-huurders van KBM zijn dus overgeschakeld naar huren op de privémarkt.

Van de 27 mutaties, verhuisden er 10 voor gezondheids- of ouderdomsredenen. 7 verhuisden omdat de woning te groot was, 4 omdat ze te klein was (gezinsuitbreidingen). 6 mutaties hadden andere (persoonlijke) redenen om te verhuizen.

Enkele mensen gingen inwonen bij vrienden of familie (7), 1 persoon verhuist naar het buitenland en 1 iemand neemt zijn intrek in een kangoeroewoning.

Bij 4 vragenlijsten werd deze vraag niet ingevuld.



## De verhuisredenen

Op de vraag 'Waarom verhuis je?' konden vertrekkende huurders meerdere antwoorden aanduiden. Ook was er ruimte om een toelichting te geven bij deze antwoorden.

### Ouderdoms- en gezondheidsredenen

De meest aangegeven reden is 'ouderdoms- of gezondheidsredenen' (36), net zoals in 2019. Hierbij wordt vaak toegelicht dat personen de slaapkamer boven niet meer kunnen bereiken door de trap, de woning te groot is geworden (kunnen onderhoud niet meer doen) en dat ze dringend een gelijkvloers nodig hebben.

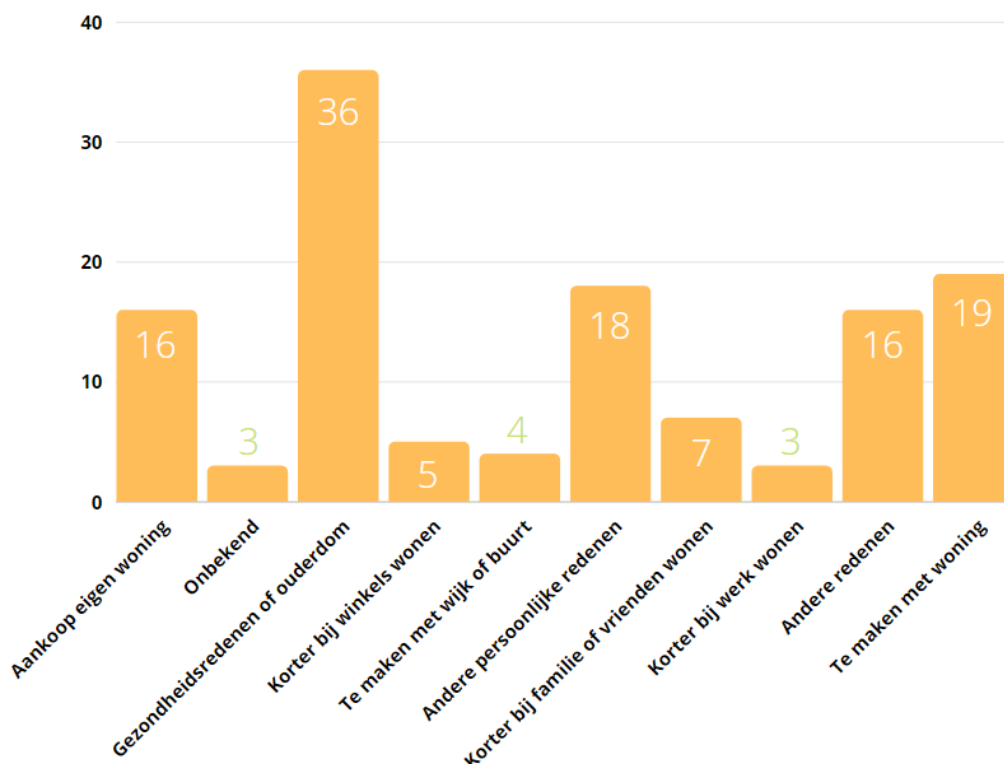
Dit is conform met de verhuisbestemming in hoofdstuk 3, waarbij 33 vertrekkende huurders aangaven naar een woonzorgcentrum te verhuizen.

### Redenen te maken met de woning

19 vertrekkende huurders gaven aan te verhuizen (mede) door een probleem met de woning. 6 keer wordt er uitgelegd dat de woning te groot is en 4 keer dat de woning te klein is. Ook onder deze categorie wordt 2 maal aangegeven dat de trap een probleem vormt voor mobiliteit. Anderen geven aan dat ze nood hebben aan een tuin of terras.

### Andere persoonlijke redenen

34 (18+16) vertrekkende huurders geven aan andere (persoonlijke) redenen te hebben voor hun verhuis. Een nieuwe relatie, het gaan samenwonen met een partner of een huwelijk worden veelvuldig opgeschreven in de voorziene velden. Enkelen gaan inwonen bij een familielid om zorg te bieden of krijgen de kans zelfstandig te wonen (overgang van begeleid wonen naar zelfstandig wonen).

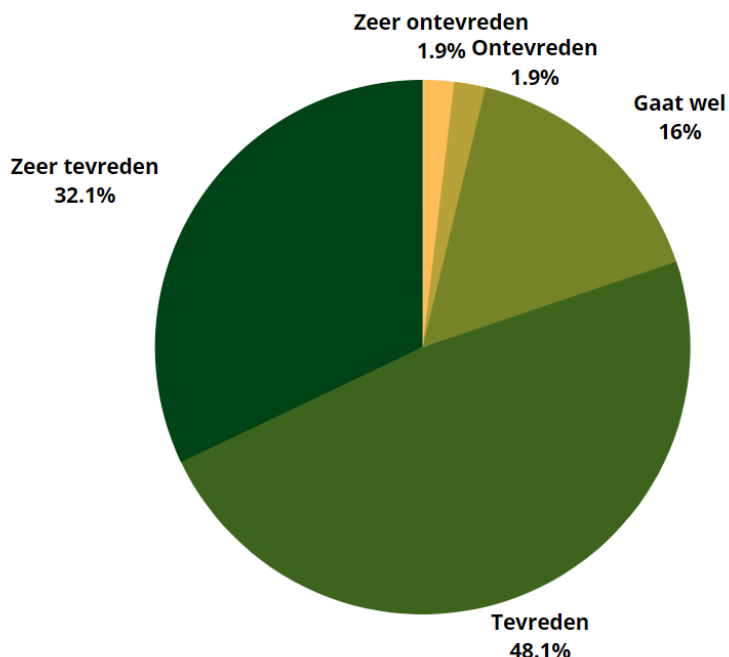


## Tevredenheid over de dienstverlening van KBM

Over de dienstverlening van KBM zijn 80,2% van de vertrekkende huurders 'tevreden tot zeer tevreden', 16% gaf 'gaat wel' aan waarmee ze een tamelijk neutrale positie aannemen. 3,8% is 'ontevreden tot zeer ontevreden'. Dit is een lichte stijging ten opzichte van het onderzoek van 2019, toen was het 2%.

Hierbij moeten we de huidige situatie met een pandemie sterk in acht nemen. Als redenen van ontevredenheid wordt verwezen naar dienstverlening die niet snel genoeg wordt verleend. Dit gaat hierbij om bonnen (technische gebreken) die niet snel uitgevoerd worden.

Sinds covid-19 worden er enkel nog hoogdringende herstellingen gedaan, waardoor de dienstverlening wat achterop kan raken. Dienst Patrimonium doet er alles aan om iedereen zo snel mogelijk te helpen, uiteraard met de maatregelen in gedachten.



## Conclusies over de verhuisredenen

### Woning en wijk

Er is over het algemeen een zeer hoge tevredenheid over de woningen van KBM. 78,7% van de vertrekkende huurders is 'tevreden tot zeer tevreden' over de gehuurde woning. Kleine ontevredenheden hebben grotendeels te maken met de infrastructuur of faciliteiten die ouderen of mensen met gezondheidsproblemen nodig hebben.

Over de wijk is er een stijging in ontevredenheid, van 2% naar 7,5%. Dit is te wijten aan lawaaioverlast, burenruzies en dergelijke. Corona is hier vermoedelijk ook één van de redenen. Doordat iedereen verplicht meer thuis is, ontstaan er meer strubbelingen en frustraties onderling.

### Tevredenheid KBM

Met de pandemie in het achterhoofd, kunnen we stellen dat vertrekkende huurders nog steeds algemeen tevreden zijn over de dienstverlening van KBM (80,2%). Als reden voor ontevredenheid wordt aangegeven dat technische dienstverlening soms wat lang op zich laat wachten. KBM voerde door covid-19 langere periodes alleen dringende herstellingen uit, waardoor kleine werkjes niet uitgevoerd konden worden. Dienst Patrimonium probeert iedereen zo snel mogelijk te helpen.

### Nieuw formulier

Sinds januari 2021 maakt de dienst Patrimonium tijdens de plaatsbeschrijvingen gebruik van een nieuwe, up-to-date verhuisformulier. Dit nieuwe formulier moet fouten en het tekort aan informatie over een bepaald antwoord neutraliseren. Er is bij elke vraag voldoende ruimte gelaten voor meer uitleg en de opsommingen zijn van positief naar negatief antwoord geordend.

# De officiële klachten van 2020



Op 1 juni 2002 trad het zogenaamde klachtendecreet in werking, waardoor iedereen het recht kreeg 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 een vraag om informatie.

Uit het document van de Vlaamse Ombudsdienst kunnen we concluderen dat KBM 7 officiële klachten kreeg in 2020, waarvan 7 ontvankelijk waren.

3 van deze klachten waren gegrond, 3 zijn (deels) opgelost.

## Klachtenbeeld

KBM ontving in totaal 7 klachten, allen ontvankelijk.

Van de vier ongegronde klachten ging er één over de manier waarop de huurprijs berekend werd. Volgens de klager zou de kleinste slaapkamer niet meegeteld mogen worden, zo zou hij minder huur betalen.

De gegevens van zijn woning werden ingegeven in de tool die opgelegd is door de Vlaamse Overheid en resulteerde in de marktwaarde van zijn woning. De huurprijs wordt berekend op basis van de marktwaarde van zijn woning en de inkomsten van de huurder.

De tweede ongegronde klacht had te maken met het aanbod van een woning. De kandidaat-huurder was niet akkoord met een eerste weigering omdat de woning in slechte staat zou zijn. Aan de hand van de foto's tijdens de plaatsbeschrijving en de kleinere herstellingen die tegen de verhuurdatum uitgevoerd zouden worden, is geconcludeerd dat de woning zich in een goede staat bevond en derhalve zeker voldeed aan de minimale kwaliteitsvereisten.

De derde ongegronde klacht ging over te lange wachttijd voor een sociale huurwoning. Een beperkt keuzegebied van de kandidaat-huurder en weinig verloop hebben er voor gezorgd dat de wachttijd langer is dan de gemiddelde wachttijd.

Bij de laatste ongegronde klacht verwees de nieuwe huurder naar de schilderwerken. Volgens de huurder zou dit door de SHM in orde moeten gebracht worden alvorens de verhuuring.

Het standpunt van KBM is dat wij geen opmerkingen maken naar de vertrekkende huurder inzake behang of schilderwerken. Dat wil ook zeggen dat wanneer de huidige huurder vertrekt hier ook geen opmerking zal gemaakt worden.

Wat de drie gegronde klachten betreft, die zijn ondertussen opgelost.

Eén terechte klacht ging over de verschillende herstellingwerken die genoteerd waren tijdens de plaatsbeschrijving bij inhuurname. De volgende gegronde klacht ging over het betalen van een factuur. Deze was gefactureerd op naam van de huurder terwijl het uitgevoerde werk ten laste van KBM was.

De laatste gegronde klacht ging over de late afhandeling van de waarborg van een vertrekkende huurder.

## Concrete realisaties en voorstellen

De klachten binnen de gestelde termijn afhandelen.

3 (deels) gegronde klachten

4 ongegronde klachten



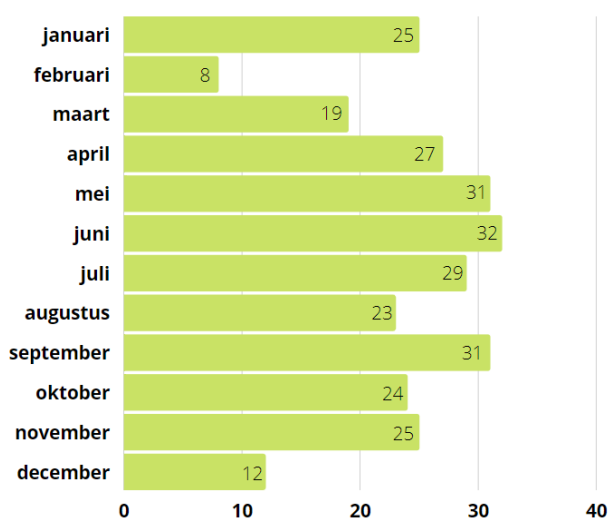
# Statistieken en meldingen 2020

Overige meldingen vallen niet onder het bovenvermelde klachten decreet dat in werking trad op 1 juni 2002, er wordt dus een duidelijk onderscheid gemaakt tussen de officiële klachten in het vorige hoofdstuk en de andere meldingen.

In 2020 kreeg de dienst Wijkcommunicatie en klantencontacten 286 meldingen. 50 van deze meldingen in het systeem van GashnetPlus staan nog open (31.12.2020) en zijn dus nog in behandeling.

Na een nazicht van de meldingen, kunnen we ook stellen dat er 36 extra meldingen geteld moeten worden. Dit gaat over herhalingen van de klacht door dezelfde klager of een melding van (diezelfde) klachten door een nieuwe melder.

Dit brengt het totaal van het aantal meldingen voor 2020 op 322.



## Aantal meldingen per classificatiecode

Over het algemeen zien we een sterke stijging van de meldingen ten opzichte van het jaarverslag van 2019: we gingen van 184 naar 322 meldingen.

Bijwoning is één van de classificaties waar we een stijging zien in het aantal meldingen. In 2019 waren dit er 34, in 2020 zijn er dat 8 meer. Klachten over huisdieren blijft een stabiel aantal, we zien niet dezelfde stijging als we van 2018 naar 2019 zagen.

Over het onderhoud kreeg KBM veel klachten in 2020, dit was in 2019 ook zo. 55 van de klachten ging over het algemene onderhoud van de woning, 12 over vuilniszakken en afval. In totaal tellen we 67 meldingen, wat er 10 meer zijn dan in 2019.

De sterkste stijging zien we bij de classificatie 'overlast', waarvoor we in 2020 81 meldingen kregen:

- Overlast (o.a. parkeerproblematiek, afval in gemeenschappelijke delen, etc.): 62;
- Lawaai overlast (excl. Huisdieren): 19.

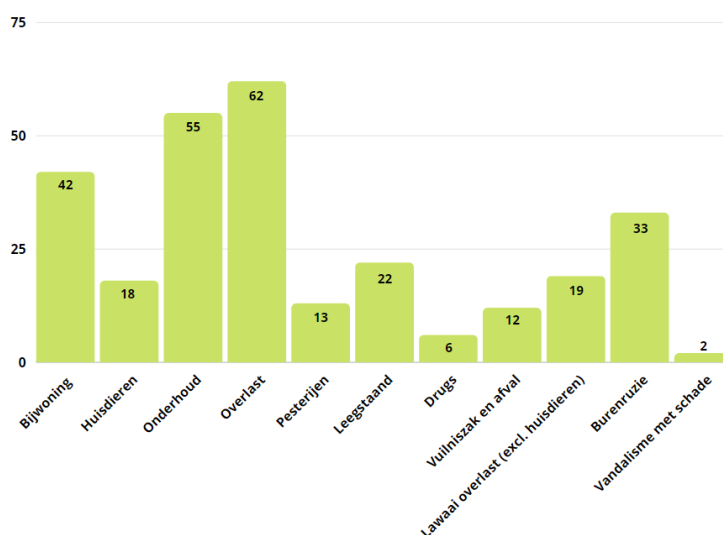
In 2019 kregen we in totaal slechts 31 meldingen over overlast:

- Lawaai overlast burens: 16;
- Andere burenoverlast (vb. stoken): 9;
- Diverse kleinere vormen van overlast: 6.

We zien hier een enorme verhoging, dit kan mogelijks te wijten zijn aan corona. In april en november noteerde KBM het grootste aantal meldingen, dit is net in de 2 'lockdown periodes' die België doormaakte.

Leegstand is een categorie waarbij de meldingen stabiel blijven. In 2020 meldde 22 personen een leegstand, in 2019 waren dat er 18.

Over burenruzies en pesterijen kreeg de dienst meer dan het dubbel aan meldingen binnen ten opzichte van 2019 (slechts 13 klachten t.o.v. 33 in 2020). Ook dit is mogelijks te wijten aan de pandemie, waardoor mensen meer thuis (moeten) zijn. De kans dat er klachten zijn over elkaar is hierdoor aanzienlijk hoger.



In 2020 deed de dienst Wijkcommunicatie en Klantencontacten **116 huisbezoeken** bij huurders van KBM. Deze huisbezoeken zijn grotendeels op basis van de klachten en meldingen die de dienst binnen krijgt. Dit wil zeggen dat er aan iets minder dan de helft meldingen gevolg werd gegeven met een huisbezoek, wat een groot aantal is gezien het Covid-19 virus.

KBM deed in 2020 voor **15 dossiers** beroep op Woonbegeleiding van CAW. We doen voor sommige huurders beroep op deze gratis dienst van het CAW om een uithuiszetting te voorkomen. Samen met de huurders kijken we wat er nodig is om ervoor te zorgen dat huurders hun woning mogen behouden. Ook dit jaar behaalden we met deze goede samenwerkingen zeer mooie resultaten en konden huurders hun leven terug op de rails krijgen!

Een andere dienst waar KBM beroep op doet is Eigen Kracht Wonen (EKWo) van Regionaal Limburgs Netwerk Geestelijke Gezondheidszorg (Reling). Dit deed de dienst Wijkcommunicatie in 2020 voor **4 dossiers**.

Bovendien werden er in 2020 **2 LCO's** en 1 zorgoverleg georganiseerd.

Tot slot werden er **10 dossiers** aanhangig gemaakt voor een kosteloze procedure bij het vredegerecht.

#### **Wijkanalyses**

In 2020 werden er **2 wijkbevragingen** gedaan in 2 gemeenten: Lummen en Kwaadmechelen.

Over de resultaten van deze analyses zal nog een terugkoppeling volgen. Zowel naar partners - zoals gemeenten, politie en OCMW - en de bewoners.



# Huisbezoeken, WOB, EKWo en andere hulpkanalen 2020





# COORONA

Een pandemie heeft een grote impact op mensen, vooral diegenen die niet omringd worden door een ondersteunend sociaal netwerk. Daarom deed de dienst Wijkcommunicatie en Klantencontacten een extra inspanning om onze meest kwetsbare huurders op te bellen voor een gesprek.

Aan de hand van een steekproef voor huurders met de leeftijd tussen 80 en 85 jaar konden de medewerkers constateren dat er geen echte hulpvragen zijn. Mensen lijken zich niet geïsoleerd te voelen en hebben steun aan dichte familie.

De doelgroep 80-jarigen bleek minder zorgbehoevend dan de 85-plussers. Daarom beslisten we om de huurders met een leeftijd van 85 of hoger te bellen (steekproefgewijs). Hierdoor kregen we een kans om door te verwijzen naar praktische hulp of deze vanuit KBM aan te bieden. In sommige gevallen moest er ook hulp geboden worden omtrent eenzaamheid.

De meeste huurders vonden het zeer fijn om dat er iemand contact opnam van KBM. Voor sommigen hielp het tegen eenzaamheid, door anderen werd een babbeltje zeer op prijs gesteld.

Ook werden gekende Woonbegeleiding dossiers telefonisch opgevolgd, als de huurders ouder waren dan 65. Ook zij stelden de telefoontjes op prijs.

## Project





# 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 2020  
De aangehaalde aandachtspunten verwijzen naar bijgevoegde jaarrekening.

## Bouwactiviteiten

In 2020 werden er 43 woningen voltooid nl: 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 8 appartementen te Beringen – Oosthamsesteenweg;

Er zijn 4 lopende projecten in 2020, namelijk: Bouwen van 16 appartementen te Ham – Allerheiligenberg; Bouwen van 6 appartementen te Beringen – Schoolsite Tervant; Bouwen van 5 appartementen te Heusden-Zolder – Bieststraat; Bouwen van 8 appartementen te Heusden-Zolder – Everselkiezel.

Er werden 3 projecten aanbesteed in 2020 nl.: Bouwen van 12 appartementen te Tessenderlo – Neerstraat; Bouwen van 4 urban villa's te Lummen – Kunstberg; Bouwen van 5 woningen, 12 duowoningen en 5 appartementen te Heusden-Zolder – St. Jansblok.

## Verkoop van woningen

Er werd 1 woning verkocht voor een bedrag van 165.000,00 € waarvan de historische kostprijs 44.193,06 € bedroeg.

## Opgelegde boetes

In 2020 werden er 3 contractuele schadevergoedingen opgelegd en geïnd inzake voortijdige verkoop van een woning. Verder werden er nog 5 afbetalingen geïnd van boetes die opgelegd werden in 2018.

## Aankoop van gronden

Er werden geen gronden aangekocht in 2020.

Onze grondreserves bedragen op dit ogenblik 28ha 6a 35ca.

## Onderhoud- en herstellingswerken & renovaties

Er werd in 2020 nieuw buitenschrijnwerk geplaatst in 58 woningen te Tessenderlo (Vlietstraat, Vroentestraat) en Paal(Pauwenlaan) werden voor een bedrag van € 557.078,50.

In 53 woningen, gelegen in diverse wijken te Beverlo, Ham, Lummen, Paal en Zolder, stond nog overwegend enkel glas. Ook hier werd het buitenschrijnwerk vervangen en dit voor een bedrag van € 343.015,61.

In een 280-tal woningen stond er nog hier en daar een raam met enkele beglazing. Deze werden vervangen voor een bedrag van € 392.178,30

Tevens werd er centrale verwarming geplaatst in 58 woningen dewelke in het verleden weigerden mee te stappen in de toenmalige projecten. De woningen liggen in diverse wijken te Heusden-Zolder, Heppen, Lummen, Oostham, Paal en Tessenderlo voor een bedrag van € 678.552,08.

In Leopoldsburg (Martelarenstraat, Kleine Zavelheide en Adj. De Keyserstraat), Beringen (Kraaienboswijk), Zolder (Rodenbachlaan) en Herk-de-Stad (Oppum) werd de elektrische verwarming vervangen door centrale verwarming op aardgas voor een bedrag van € 743.385,26.

Er werden nieuwe keukens geplaatst in 44 woningen te Heusden (Schaapsweg en Hoensbroeckstraat) en Koersel (Asbergstraat en Grootveldweg) voor een bedrag van € 472.255,25.

Ook in 65 woningen te Beringen (Everselstraat en Kraaienboswijk) en Tessenderlo (Kraaienweg en Warande) werden de keukens vervangen en dit voor een bedrag van € 619.806,08.

De daken van 117 woningen te Heusden-Zolder (wijken Mommeplas en Op 't Einde) werden vernieuwd voor een bedrag van € 1.431.061,00. Tevens werd ook het dak van de conciërgewoning vernieuwd voor een bedrag van € 14.364,39.

Bij 25 woningen te Koersel (Burg. Elensstraat en Burg. Coomansstraat) werden er staanplaatsen, inritten en paadjes voorzien en vernieuwd. De kostprijs voor deze werken bedroeg € 44.269,70.

## Renovatiewerken

In 2020 werden er 5 woningen gerenoveerd en terug verhuurd (ombouw van 3 naar 2 slpk. en van 4 naar 3 slpk.). De kostprijs voor deze werken bedroeg € 246.165,99.

### Inschrijvingen en verhuringen

In de loop van 2020 werden er 669 definitieve inschrijvingen genoteerd. Op de wachtlijst staan momenteel 4.152 kandidaten. Gezien de aanvragen steeds meer en meer gaan over het huisvesten van kleinere gezinnen (2199 alleenstaanden, 749 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 slaapkamerwoningen, om in een meer aangepast aanbod te kunnen voorzien.

Er werden 217 nieuwe huurcontracten afgesloten in 2020. Op 31/12/2020 bedraagt ons totaal pakket van huurwoningen 3.702.

### Sociaal luik

De bevraging naar de tevredenheid over de woning van vertrekkende huurders gaf een positief resultaat, 78,30 % van de vertrekkende huurders gaf een tevredenheid aan. De tevredenheid over de werking en de dienstverlening van de KBM was 80,20 %.

Wat de klachtenregistratie betreft, zijn de top 3: overlast (o.a. parkeerproblematiek, afval gemeenschappelijke delen, etc.), onderhoud van woning of tuin en bijwoning.

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 4.994.242,21 €.

De totale opbrengsten inclusief de onttrekking aan uitgestelde belastingen en belastingvrije reserves in 2020 bedragen 18.867.171,74 €, hetgeen t.o.v. vorig jaar een stijging is van 1.530.809,46 €.

Langs de ene kant hebben wij een stijging van de omzet van 2.411.839,65 € door enerzijds de verhuring van de woningen en appartementen van de nieuwe projecten die opgeleverd werden in 2020 & anderzijds het effect van de huurschatter op de marktwaarden van de woningen & appartementen

In ons patrimonium.

Daarnaast hebben we ook het effect van de indexaties dat meespeelt & werd er in het verslag van de RvB in november 2019 een prognose gemaakt van een gemiddelde stijging van de te betalen huurprijs van 17,43 % voor 2020. Als we dan de omzet in rubriek A. van de definitieve balans- & resultatenrekening vergelijken met 2019, dan zien we een toename van 17,21 % die dus vrij kort aansluit met de prognoses die voor 2020 gemaakt werden.

Langs de andere kant zien wij dat de diverse bedrijfsopbrengsten dalen met 8.472,53 €.

De financiële opbrengsten stijgen met 356.796,11 € voornamelijk door een stijging van de intrestsubsidies FS3. Wij hebben de bankwaarborgen opnieuw gespreid veilig belegd maar tegen een rentevoet van gemiddeld 0,20 %. De intrestvoeten die de V.M.S.W. hanteert zijn op hetzelfde niveau gebleven.

De uitzonderlijke opbrengsten dalen met 871.196,42 € voornamelijk te wijten aan een daling van de meerwaarde op de gerealiseerde verkopen (slechts 1 woning verkocht vergeleken met 8 vorig jaar) en de extra ondersteuning van de V.M.S.W. die dit jaar weggevallen is.

Verder hebben wij de uitgestelde belastingen aan 24.801,22 € en een onttrekking aan de belastingvrije reserves ten bedrage van 135.293,59 €.

De totale kosten inclusief de belastingen en de overboeking naar de uitgestelde belastingen en belastingvrije reserves stijgen met 1.530.809,46 €.

Als we de resultaatverwerking niet meenemen, dan noteren we een daling van 572.498,77 €.

Bij de handelsgoederen is er een stijging vergeleken met 2019 van 63.441,58 €.

De diensten en diverse goederen dalen met 4.085,52 € in 2020 waar we enerzijds een stijging noteren van de onderhoud- & herstellingskosten bij cofely (+ 166.027,80 €) & anderzijds een daling van de kosten voor water, gas & elektriciteit, de beheerskosten aangerekend door de V.M.S.W. betreffende het patrimonium & de onderhoudskosten gebouwen, wat samengevoegd uiteindelijk resulteert in een lichte daling.

De bezoldigingen en sociale lasten zijn gestegen met 149.968,76 € te wijten aan een stijging van de bruto salarissen & sociale lasten van plus minus 7 %. Deze stijging situeert zich zowel op het niveau van de directie, als van de bedienden & de arbeiders.

De afschrijvingen en waardeverminderingen daalden met 283.722,96 € door de nieuwe afschrijvingstermijnen opgelegd door de V.M.S.W.

Bij de voorzieningen voor risico's & kosten (schilderwerken) wordt de voorziening voor onderhoud & herstellingen voor de jaren 2022 & 2023 geannuleerd (zijn opgenomen in de renovatie daken 127 w Koersel Steenveld – 109.280,00 €).

De andere bedrijfskosten stijgen met 169.637,80 € voornamelijk door de onroerende voorheffing.

De financiële kosten stijgen met 245.718,28 € (Intresten leningen V.M.S.W.), terwijl de uitzonderlijke kosten 584,03 € bedragen.

Als laatste hebben wij dan nog de belastingen (stijging van 111.867,92 €) en de overboeking van de meerwaarde op

de verkoop van onze woningen opgesplitst naar de uitgestelde belastingen (7.604,94 €) en de belastingvrije reserves (144.493,93 €).

De vaste activa bedragen 183.740.686,64 € wat een stijging is met 5.832.867,47 € t.o.v. 2019. Deze stijging is hoofdzakelijk te wijten aan de projecten die gerealiseerd werden en nog in uitvoering zijn gedurende 2020.

De vlottende activa stijgen met 5.435.176,59 € voornamelijk t.g.v. een stijging van de liquide middelen. De voorraden zijn lichtjes gestegen evenals de handelsvorderingen. De verkregen opbrengsten betreffende intrestsubsidies die we in 2020 nog dienen te ontvangen van de V.M.S.W. zijn gestegen met 183.871,18 €.

Als laatste hebben we dan nog de over te dragen kosten voor 98.625,62 €.

Er zijn geen belangrijke gebeurtenissen na balansdatum die een ernstig nadeel aan de maatschappij zouden kunnen berokkenen.

De covid-pandemie heeft weinig tot geen impact op de werking & evolutie van de K.B.M. als sociale huisvestingsmaatschappij.

De vennootschap bezit geen bijkantoren.

Er werden in 2020 geen prestaties verricht inzake onderzoek & ontwikkeling.

Er hebben zich geen tegenstrijdige belangen van bestuurders voorgedaan t.o.v. beslissingen genomen in de maatschappij in 2020.

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 2020, alsmede de jaarrekening en op basis hiervan kwijting te willen verlenen aan de bestuurders voor het vervullen van hun mandaat tijdens het boekjaar 2020.

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 2020.

Sinds het afsluiten van het boekjaar op 31 december 2020 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, 29 april 2021

Namens de Raad van Bestuur,



De voorzitter



