

# JAARVERSLAG 2018





# Inhoudsopgave

## Hoofdstuk I: algemene gegevens

1. Verdeling van het maatschappelijk kapitaal .....	9
2. Beheersorganen .....	10
2.1. Raad van bestuur .....	10
2.2. Dagelijks bestuur .....	12
3. Personeel .....	13
3.1. Algemene leiding .....	13
3.2. Adjunct-directeur .....	13
3.3. Secretariaat en boekhouding .....	13
3.4. Verhuring, onthaal en sociale dienst .....	13
3.5. Technische dienst .....	13
3.6. Onderhoudsdienst .....	13
3.7. Tijdelijk personeel .....	14
3.8. Uitzendkracht .....	14
3.9. Conciërge .....	14
3.10. Toezichthouders .....	15

## Hoofdstuk 2: werking van de vennootschap

1. Aangesloten gemeenten .....	16
2. Gronden .....	17
2.1. Grondreserves op 31.12.2018 .....	17
2.2. Verwerving gronden in 2018 .....	18
2.3. Aankoop goede woningen .....	19
2.4. Onderhandelingen in het kader van het grond- en pandendecreet .....	20
2.5. Verkoop van voortuinen .....	21
3. Evolutie van het patrimonium .....	21
3.1. Samenvatting realisaties 2018 .....	22
3.2. Totaal van de gerealiseerde, in uitvoering zijnde en geprogrammeerde panden .....	23
3.3. Nieuwbouw in 2018 .....	25
3.3.1. Werken beëindigd .....	25
3.3.2. Werken in uitvoering .....	28
3.3.3. Werken in voorbereiding .....	36
3.3.4. Aantal aanbestede woningen per jaar vanaf 2008 tot 2018 .....	37
3.3.5. Aantal aangekochte woningen .....	37
3.4. Renovatiewerken in 2018 .....	38
3.4.1. Werken beëindigd .....	38
3.4.2. Werken in uitvoering .....	38
3.4.3. Werken in voorbereiding .....	41
3.4.4. Overzicht renovatiewerken in 2018 .....	42
4. Verkoop .....	43
4.1. Verkoop en wederinkoop van woningen .....	43
4.2. Aantal verkochte woningen per gemeente in 2018 .....	44
4.3. Aantal verkochte woningen per jaar vanaf 2008 tot en met 2018 .....	44

4.4. verkoop en wederinkoop van sociale bouwplaatsen .....	45
--	----

### Hoofdstuk 3: kandidaat huurders

1. Aantal kandidaat-huurders per gemeente .....	46
2. Evolutie aantal kandidaat-huurders .....	47
3. Samenstelling gezinnen .....	48
3.1. Aantal personen per gezin .....	48
3.2. Gezinssamenstelling kandidaat-huurders: overzicht per gemeente .....	49
3.3. Leeftijd kandidaat-huurders: overzicht per gemeente .....	51
4. Nieuwe inschrijvingen .....	54
4.1. Aantal inschrijvingen per maand per gemeente .....	54
4.2. Percentage nieuwe inschrijvingen per gemeente .....	54
4.3. Vergelijking nieuwe inschrijvingen per gemeente tussen 2017 en 2018 .....	55
4.4. Vergelijking nieuwe inschrijvingen per maand tussen 2017 en 2018 .....	55

### Hoofdstuk 4: huurwoningen en huurders

1. Verhuurde woningen .....	56
1.1. Aantal verhuurde woningen .....	57
1.2. Verdeling per gemeente .....	57
1.2.1. Overzicht Bocholt .....	57
1.2.2. Overzicht Bree .....	58
1.2.3. Overzicht Hamont-Achel .....	59
1.2.4. Overzicht Hechtel-Eksel .....	60
1.2.5. Overzicht Houthalen-Helchteren .....	61
1.2.6. Overzicht Lommel .....	64
1.2.7. Overzicht Meeuwen-Gruitrode .....	66
1.2.8. Overzicht Neerpelt .....	66
1.2.9. Overzicht Overpelt .....	68
1.2.10. Overzicht Peer .....	69
1.2.11. Overzicht Zonhoven .....	70
1.3. Verhuurde woningen per gemeente in 2018 .....	70
1.4. Aantal verhuurde woningen per jaar van 2008 tot 2018 .....	71
2. Huurders .....	72
2.1. Aantal personen per gezin .....	72
2.2. Leeftijd van de gezinshoofden .....	73
2.3. Inkomen huurders .....	76
3. Nieuwe contracten in 2018 .....	77
3.1. Nieuwe contracten per gemeente .....	77
3.2. Nieuwe contracten per jaar vanaf 2008 tot en met 2018 .....	78
3.3. Leeftijd nieuwe huurders .....	79
3.4. Inkomen nieuwe huurders .....	80
3.5. Gemiddelde wachttijd per gemeente .....	81

## Hoofdstuk 5: huurprijzen

1. Overzicht reële huurprijzen en vergelijking tussen 2017 en 2018.....	82
2. Overzicht huurprijsherzieningen .....	83

## Hoofdstuk 6: sociaal verslag 2018

1. Tevredenheidsonderzoeken .....	84
1.1. Tevredenheidsonderzoeken bij vertrekkende huurders.....	84
1.1.1. Tevredenheid over de woning .....	84
1.1.2. Tevredenheid over de wijk.....	85
1.1.3. Reden van verhuis .....	85
1.1.4. Waarheen verhuizen de vertrekkende huurder .....	86
1.2. Tevredenheidsonderzoek bij nieuwe huurders .....	87
1.2.1. Tevredenheid over de woning .....	87
1.2.2. Tevredenheid over de wijk.....	88
1.2.3. Tevredenheid over Kempisch Tehuis .....	88
1.2.4. Tevredenheid over de maandelijks te betalen huurprijs.....	89
1.2.5. Tevredenheid over het collectief onthaal .....	89
2. Bevorderen van leefbaarheid in de sociale woonwijken .....	90
2.1. Structurele aspecten: woonkwaliteit en woonomgeving optimaliseren.....	90
2.1.1. Aangepast patrimonium.....	90
2.1.2. Sociale mix.....	94
2.2. Leefbaarheidsproblemen aanpakken.....	95
2.2.1. Probleemsituaties op individueel niveau .....	95
2.2.2. Probleemsituaties op wijkniveau.....	98
2.2.3. Samenwerking met CAW Limburg.....	98
2.2.4. Samenwerking met EKWo.....	99
2.3. Preventie en bewonersbetrokkenheid.....	100
2.3.1. Preventie .....	100
2.3.1.1. Conciërges /toezichthouders .....	100
2.3.1.2. Collectief onthaal voor nieuwe huurders.....	101
2.3.1.3. Overleg.....	101
2.3.2. Bewonersbetrokkenheid .....	101
2.3.2.1. Projecten .....	101
2.3.2.2. Bewonersvergadering .....	102
2.3.2.3. Renovatievergadering.....	102
3. Ondersteuning van sociale netwerken .....	103
4. Rationele bezetting .....	104
4.1. Bezettingsgraad .....	104
4.2. Rationele bezettingsgraad aangepaste woningen .....	105
4.3. Aanvraag tot ruiling .....	106
4.4. Aanpak onderbezetting .....	107
5. Informeren van bewoners .....	110
5.1. Informatiebrochures .....	110
5.2. Nieuwsbrief.....	110
5.3. Sleutelhanger .....	110
5.4. Website .....	108

5.5. Buurtinitiatieven.....	111
6. Huurachterstallen.....	112
6.1. Procedure bij huurachterstallen .....	112
6.1.1. Herinneringsbrieven.....	112
6.1.2. Contactname.....	112
6.1.3. Bespreking door het dagelijks bestuur .....	113
6.2. Algemene evolutie huurachterstal.....	113
6.2.1. Evolutie huurachterstal t.o.v. huuromzet .....	113
6.2.2. Evolutie bedrag huurachterstal .....	113
6.3. Indeling huurachterstal volgens bedrag .....	114
6.4. Indeling huurachterstal volgens gemeente .....	114
6.4.1. Aantal huurders met huurachterstal per gemeente .....	114
6.4.2. Bedrag huurachterstal per gemeente .....	115
6.4.3. Evolutie huurachterstal per gemeente .....	116
6.5. Indeling huurachterstal volgens maand .....	116
6.6. Indeling huurachterstal volgens inningsstatus .....	117
6.7. Overzicht van niet-invorderbaar verklaarde bedragen in 2018.....	117
6.8. Overzicht openstaande schuld na verhuis .....	118
7. Uithuiszettingen .....	119
8. Afwijkingen bij toewijzing van een woning.....	120
9. Klachtenbehandeling .....	121
10. Slotbeschouwingen .....	122

## Hoofdstuk 7: overzicht onderhoudswerken

1. Algemene onderhoudswerken in eigen regie 2018.....	123
2. Renovatiewerken in eigen regie uitgevoerd in 2018 volgens het meerjarenprogramma .....	124
3. Vergelijking kosten renovatieprogramma in eigen regie tussen 2017 en 2018 .....	125
4. Tabel kostprijs per woonkern van de uitgevoerde herstellingswerken in 2018.....	126

## Hoofdstuk 8: financiële gegevens

1. Balans.....	127
1.1. Activa boekjaar 2018.....	127
1.1.1. Samenvatting activa .....	128
1.1.2. Activa: vergelijking tussen de jaren 2014 tot en met 2018 .....	128
1.2. Passiva boekjaar 2018.....	129
1.2.1. Samenvatting passiva.....	130
1.2.2. Passiva: vergelijking tussen de jaren 2014 tot en met 2018 .....	130
1.2.3. Detail van het eigen vermogen .....	131
2. Resultatenrekening.....	132
2.1. Opbrengsten en kosten .....	132
2.2. Resultaatverwerking.....	133
2.3. Verklaring bij de resultatenrekening .....	133

2.3.1. Evolutie bedrijfskosten en bedrijfsopbrengsten van 2014 tot 2018 .....	133
2.3.2. Overzicht van en verklaring bij de bedrijfskosten van 2014 tot 2018 .....	134
2.3.3. Overzicht van en verklaring bij de bedrijfsopbrengsten van 2014 tot 2018 ....	137
2.3.3.1. Detail omzetcijfer 2018 .....	138
2.3.3.2. Totale omzet over de jaren 2014 tot en met 2018.....	139
2.3.3.3. Huurinkomsten over de jaren 2014 tot en met 2018 .....	139
2.3.4. Overzicht van en verklaring bij de resultatenrekening van 2014 tot 2018.....	140
2.4. Aanwending van “eigen middelen” in de diverse investeringsprogramma’s .....	143
2.4.1. Overzicht investeringen van 2014 tot en met 2018 .....	145
2.4.2. Overzicht liquide middelen van 2014 tot en met 2018 .....	145
2.4.3. Realisatie van het sociaal oogmerk .....	146
3. Waarderingsregels.....	146
Verslag van de commissaris-revisor over het boekjaar 2018 .....	149
Besluiten bij het verslag van de raad van bestuur en de algemene vergadering Van aandeelhouders van de cv Kempisch Tehuis m.b.t. het dienstjaar 2018 .....	153

**Verslag van de raad van bestuur aan de algemene vergadering der  
aandeelhouders van de cvba met een sociaal oogmerk Kempisch Tehuis over  
de bedrijvigheid van de vennootschap tijdens het dienstjaar 2018.**

Mevrouw  
Mijnheer

Overeenkomstig de artikelen 10 en 12 van de statuten van de vennootschap, hebben wij de eer u verslag uit te brengen over de verrichtingen van de cvba met een sociaal oogmerk "Kempisch Tehuis" tijdens het jaar 2018, u de toestand van de vennootschap op 31 december van dat jaar uiteen te zetten, en u voor te stellen de jaarrekening goed te keuren.

Getekend: de leden van de raad van bestuur.

Voor eensluidend afschrift: Houthalen-Helchteren, 8 mei 2019.

Stefanie Gielen  
directeur

Jo Bollen  
senior-directeur

Ivette Leten  
voorzitter



# Hoofdstuk 1: Algemene gegevens

## 1. Verdeling van het maatschappelijk kapitaal

Ministerie van de Vlaamse Gemeenschap	435	aandelen
Stad Lommel	180	aandelen
Gemeente Houthalen-Helchteren	130	aandelen
Provincie Limburg	110	aandelen
Gemeente Neerpelt	105	aandelen
Stad Peer	100	aandelen
Gemeente Zonhoven	90	aandelen
Gemeente Bocholt	80	aandelen
Gemeente Overpelt	80	aandelen
Stad Hamont-Achel	80	aandelen
Gemeente Hechtel-Eksel	55	aandelen
Stad Bree	30	aandelen
Gemeente Meeuwen-Gruitrode	30	aandelen
Delsupehe Jozef	13	aandelen
Maes Paul	12	aandelen
Knevels Marcel	11	aandelen
Beerten François	10	aandelen
Kelchtermans Lambert	10	aandelen
Vanoevelen Maurice	8	aandelen
Dupont Ivo	6	aandelen
Boonen Jan	5	aandelen
Chiaradia Michel	5	aandelen
Drieskens Raf	5	aandelen
Geuens François	5	aandelen
Kelchtermans Theo	5	aandelen
Kenis Mathieu	5	aandelen
Kog Jef	5	aandelen
Kuppens Marleen	5	aandelen
Lenaerts Ghislaine	5	aandelen
Moons Magda	5	aandelen
Reyskens Wilfried	5	aandelen
Schepers Ludo	5	aandelen
Truyers Marcel	5	aandelen
Vanmierlo Erik	5	aandelen
niet toegewezen	10	aandelen

**Totaal** **1.655 aandelen**

## 2. Beheersorganen: raad van bestuur en dagelijks bestuur

### 2.1. Raad van bestuur

Samenstelling op 31.12.2018:

#### Voorzitter

**Leten Ivette**, gemeenteraadslid.  
Vertegenwoordiger van de gemeente Hechtel-Eksel.  
Hechtel-Eksel, Klaverstraat 16.

#### Ondervoorzitters

**Drieskens Raf**, burgemeester.  
Vertegenwoordiger van de gemeente Neerpelt.  
Neerpelt, Broesveldstraat 36.

#### **Vanoevelen Maurice.**

Vertegenwoordiger van de particuliere aandeelhouders.  
Houthalen-Helchteren, Weygaardstraat 2A.

#### Bestuurders

**Ceyssens Lutgarde**, schepen.  
Vertegenwoordiger van de stad Peer.  
Peer, Peerderbaan 92.

**Fransen Jaak**, burgemeester.  
Vertegenwoordiger van de gemeente Overpelt.  
Overpelt, Dorpsstraat 17 bus 3.

**Geuens François.**  
Vertegenwoordiger van de stad Lommel.  
Lommel, Kranevenstraat 42.

**Jaspers Ilse**, schepen.  
Vertegenwoordiger van de stad Hamont-Achel.  
Hamont-Achel, Kapelstraat 17.

**Kelchtermans Leopold.**  
Vertegenwoordiger van de gemeente Houthalen-Helchteren.  
Houthalen-Helchteren, Genkseweg 77.

**Kenis Mathieu**, gemeenteraadslid.  
Vertegenwoordiger van de stad Bree.  
Bree, Genatteweg 20.

**Kuppens Marleen.**  
Vertegenwoordiger van de particuliere aandeelhouders.  
Overpelt, Lindelsebaan 170 bus 2.

**Lucas Guy**, gemeenteraadslid.  
Vertegenwoordiger van de gemeente Houthalen-Helchteren.  
Houthalen-Helchteren, Dorpsstraat 5/2-1.

**Moons Magda**, gemeenteraadslid.  
Vertegenwoordiger van de gemeente Zonhoven.  
Zonhoven, Schutenseweg 91.

**Schrijvers Jan**, schepen.  
Vertegenwoordiger van de gemeente Bocholt.  
Bocholt, Driemorgenstraat 12.

**Schrooten Hanne**, schepen.  
Vertegenwoordiger van de gemeente Meeuwen-Gruitrode.  
Meeuwen-Gruitrode, Hoogstraat 55 bus 4.

**Vanderheyden Peggy**, gemeenteraadslid Zonhoven.  
Vertegenwoordiger van de provincie Limburg.  
Zonhoven, Vliegpleinweg 22.

**Willekens Roel**.  
Vertegenwoordiger van de stad Lommel.  
Lommel, Gasstraat 17D.

### **Directeur**

**Gielen Stefanie**.  
Diest, Guido Gezellestraat 20.

### **Senior-directeur**

**Bollen Jo**.  
Hasselt, Anjelierenstraat 29.

In het jaar 2018 is de raad van bestuur 12 maal in vergadering bijeengekomen.  
Tijdens deze vergaderingen behandelde de raad 203 verschillende punten.

## 2.2. Dagelijks bestuur

Het dagelijks bestuur van de vennootschap is belast met het dagelijks beheer van de vennootschap en bereidt de vergaderingen van de raad van bestuur voor.

Samenstelling op 31.12.2018:

<b>Leten Ivette,</b>	voorzitter
<b>Driescens Raf, Vanoevelen Maurice</b>	ondervoorzitters
<b>Kuppens Marleen, Lucas Guy, Schrijvers Jan, Willekens Roel,</b>	bestuurders
<b>Gielen Stefanie</b>	directeur
<b>Bollen Jo</b>	senior-directeur

In het jaar 2018 is het dagelijks bestuur van de vennootschap 21 maal in vergadering bijeengekomen.

Tijdens deze vergaderingen werden 625 verschillende punten behandeld.

### 3. Personeel

#### 3.1. Algemene leiding

Bollen Jo, senior-directeur	01.08.1995
Gielen Stefanie, directeur	01.09.2018

#### 3.2. Adjunct-directeur

Van Mierloo Wouter, (waarnemend diensthoofd secretariaat en boekhouding)	16.08.2011
---	------------

#### 3.3. Secretariaat en boekhouding

Kennes Stephan (deeltijds)	01.01.1986
Boonen Hilde (deeltijds)	02.07.1997
Schellekens Greta (deeltijds)	01.01.2009
Schepers Christel (deeltijds)	01.04.2010
Pacan Ellen	01.07.2012

#### 3.4. Verhuring, onthaal en sociale dienst

Martens Karolien, diensthoofd	01.06.2018
Ceyssens Annemie	15.11.1976
Meus Arlette (deeltijds)	16.01.1980
Gerits Muriëlle (deeltijds)	16.08.1988
Wouters An	17.06.2013

#### 3.5. Technische dienst

Tielens Rony, diensthoofd (deeltijds)	01.08.1988
Taens Albert (deeltijds)	01.09.1994
Truyen Dirk (deeltijds)	20.02.2006

#### 3.6. Onderhoudsdienst

##### Administratief

Nijs Johan, diensthoofd	01.03.2015
Steegmans Patrick (deeltijds)	16.06.2005
Vreys Sandra (deeltijds)	01.08.2005
Hanssen Dominique	01.07.2012
Krampiltz Christine (deeltijds)	01.05.2017
Peeters Gert	28.08.2017

## **Technisch**

Schraepen Ronny (deeltijds ziek)	01.01.1980
Timmermans Antoine	01.02.1983
Vanoppen Valère (langdurig ziek)	01.02.1983
Neyens André (deeltijds ziek)	11.04.1983
Schepers Ludo	11.04.1983
Meus Yvo (langdurig ziek)	15.09.1983
Martens Alain (deeltijds ziek)	04.08.1987
Janssen Johan (deeltijds)	17.04.1989
Vandenrijt Rudi	01.01.1998
Geerkens Willy	01.01.2001
Oualach M'Barek	01.01.2001
Valori Pietro	01.01.2004
Metten Kris	01.01.2007
Vandyck Andy	01.01.2007
Jansen Tim	01.01.2009
Quintens Ad	01.01.2009
Wouters Pascal	01.01.2009
Waelbers Rudi	26.05.2014
Tamboers Tony	30.06.2014
Dedeken Jo	01.11.2016
Boogers Maarten	22.03.2017
Beluafi Abdelilah (deeltijds)	17.04.2018

## **3.7. Tijdelijk personeel**

Vandecruys Kristien	15.01.2018
Vliegen Laura	06.08.2018
Tognon Pascal	01.09.2018

## **3.8. Uitzendkracht**

Reynders Deborah

## **3.9. Conciërge**

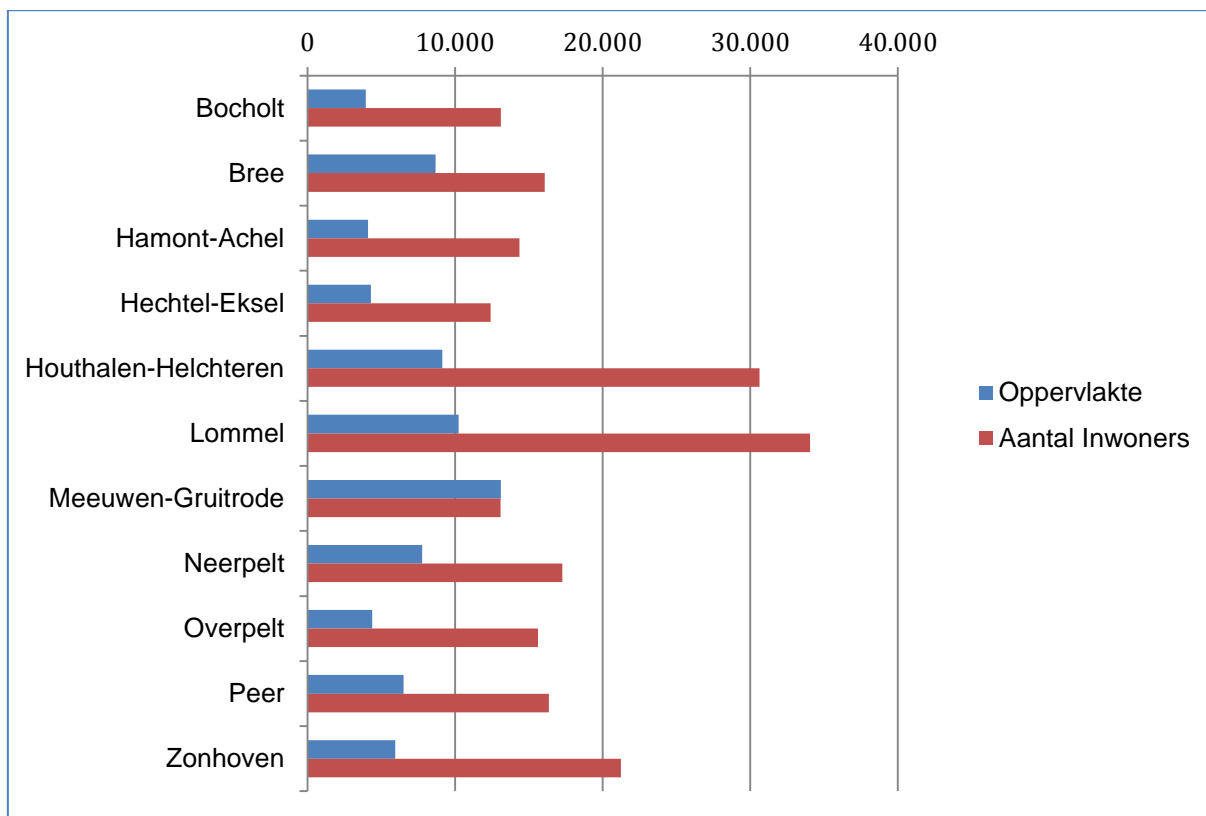
Knuts Maria	01.05.2004
-------------	------------

### 3.10. Toezichthouders

Aerts Gerard  
Bernaerts Gerda  
Claes Jean  
Deelkens Alfons  
Dirkx Hubertus  
Eerlings Annie  
Moors Mathieu  
Pinxten Jan  
Reyners Ivo  
Saenen François  
Schalley Linda  
Sharif Wahidollah  
Sleurs Elke  
Slootmaekers Frankie  
Smeulders Jozef  
Tielens Hildegarde  
Walbers Henri

## Hoofdstuk 2: werking van de vennootschap

### 1. Aangesloten gemeenten



De oppervlakte van het totale oppervlakte werkgebied bedraagt 72.720 Ha.  
Op 31.12.2018 waren er 204.146 inwoners binnen het werkgebied.



## 2. Gronden

### 2.1. Grondreserves op 31.12.2018

<b>gemeente</b>	<b>oppervlakte ter beschikking</b>
Bocholt "Winterdijkweg" (Kaulille)	00 ha 86 a 88 ca
Bocholt "Passantenhaven II"	00 ha 21 a 10 ca
Bree "Thijsstraat"	00 ha 63 a 62 ca
Hamont-Achel "Patershof"	00 ha 15 a 83 ca
Hechtel-Eksel "Pundershoek"	00 ha 40 a 50 ca
Hechtel-Eksel "Aen Den Berg"	01 ha 31 a 75 ca
Houthalen-Helchteren "De Standaard"	00 ha 12 a 40 ca
Houthalen-Helchteren "Lillosteenweg"	02 ha 84 a 62 ca
Houthalen-Helchteren "Muveld" (erfpacht)	00 ha 42 a 93 ca
Lommel "Kerkhovensesteenweg"	00 ha 13 a 15 ca
Meeuwen-Gruitrode "Aen de Ronde Straet"	02 ha 74 a 47 ca
Neerpelt "Het Look"	00 ha 39 a 84 ca
Neerpelt "St.-H.-Lille - Dorpsstraat"	00 ha 27 a 01 ca
Neerpelt "WUG Hayenhoek"	00 ha 64 a 34 ca
Neerpelt "WUG Weidenstraat"	00 ha 41 a 20 ca
Overpelt "Vlierstraat"	00 ha 14 a 53 ca
Overpelt "Zinkstraat"	00 ha 16 a 49 ca
Peer "J. H. Leynenstraat" (erfpacht)	00 ha 12 a 85 ca
Zonhoven "Halveweg"	00 ha 37 a 08 ca
Zonhoven "Sparreweg"	01 ha 89 a 70 ca
<b>Totaal op 31.12.2018</b>	<b>14 ha 30 a 29 ca</b>

Enkel niet-benutte, bebouwbare gronden worden hierboven meegerekend.  
De gronden worden als benut beschouwd wanneer de bouwwerken besteld worden bij de aannemer.

## 2.2. Verwerving gronden in 2018

### **Bocholt “Winterdijkweg”**

In Bocholt werden 2 percelen woonuitbreidingsgebied aangekocht, aansluitend op gronden die reeds in eigendom waren van Kempisch Tehuis.

De totale oppervlakte van beide percelen bedraagt 6.080 m<sup>2</sup>, en werd aangekocht voor 159.880,00 EUR.

### **Hechtel-Eksel “Aen den Berg”**

Aankoop van een perceel woonuitbreidingsgebied, aansluitend op bestaande wijk van Kempisch Tehuis. De totale oppervlakte van het perceel bedraagt 13.175 m<sup>2</sup>.

Het perceel werd aangekocht voor 263.020,00 EUR.

### **Houthalen-Helchteren “WUG Lillosteenweg”**

In het woonuitbreidingsgebied aan de Lillosteenweg, aansluitend op een bestaand project van Kempisch Tehuis, had Kempisch Tehuis reeds 10.556 m<sup>2</sup> in eigendom.

Met de aankoop van een aantal bijkomende percelen wordt de realisatie van een project mogelijk en is ook de ontsluiting van het gebied aangekocht.

In totaal werd 17.906 m<sup>2</sup> bijgekocht.

De kostprijs van de aankoop van de bijkomende percelen bedroeg 469.800,00 EUR.

### **Houthalen-Helchteren “Muvelde”**

In Helchteren heeft de gemeente een perceel van 4.293 m<sup>2</sup> in erfpacht gegeven voor een canon van 1,00 EUR per jaar.

### **Lommel “Kerkhovensesteenweg”**

Aan de Kerkhovensesteenweg werd een perceel van 1.315 m<sup>2</sup> aangekocht voor 120.000,00 EUR.

### **Meeuwen-Gruitrode “WUG Aen de Ronde Straet”**

In het woonuitbreidingsgebied tussen de Gruitroderbaan en de Arkstraat had Kempisch Tehuis reeds 16.263 m<sup>2</sup> in eigendom.

In 2018 werden er vier bijkomende percelen verworven van respectievelijk 5.034 m<sup>2</sup>, 3.028 m<sup>2</sup>, 1.121 m<sup>2</sup> en 2.041 m<sup>2</sup>.

Hiervoor betaalde Kempisch Tehuis in totaal 306.759,00 EUR

### **Neerpelt “Wug Weidenstraat”**

Aansluitend aan het project Weidenstraat in Grote Heide te Neerpelt, werd een perceel van 4.120 m<sup>2</sup> aangekocht voor 56.600,00 EUR.

## 2.3. Aankoop goede woningen

### Peer, “Poorthof” en “Zavelhof”

Kempisch Tehuis kocht van het OCMW van de stad Peer 22 appartementen waarvan er 14 gelegen zijn in het centrum van Peer, en 8 in het centrum van Kleine Brogel.

Deze appartementen werden reeds administratief beheerd door Kempisch Tehuis.

De panden werden aangekocht voor 848.000,00 EUR.



“Dr. Vanderdonckstraat” te Peer

## 2.4. Onderhandelingen in het kader van het grond- en pandendecreet

Het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid legde aan elke gemeente in Vlaanderen een doelstelling op betreffende het aantal bijkomend te realiseren woonegelegenheden tegen 2020.

Gemeenten werden o.m. gestimuleerd om beschikbare gronden in hun eigendom aan sociale huisvestingsmaatschappijen te verkopen.

Ook de particuliere bouwsector werd ingeschakeld om bijkomend een aantal sociale woningen te realiseren.

In bepaalde gevallen kon de gemeente immers een sociale last opleggen aan private initiatiefnemers van een bouwproject: de sociale last was van toepassing op verkavelingen van tenminste 10 loten, of op verkavelingen met een oppervlakte van groter dan 50 a, ongeacht het aantal loten.

Ook op groepswoonbouwprojecten van tenminste 10 woonegelegenheden en de bouw van appartementsgebouwen waarbij minstens 50 appartementen werden opgericht, werd er door de gemeente een sociale last opgelegd.

Echter op 07 november 2013 vernietigde het Grondwettelijk Hof de bepalingen uit het decreet die handelen over deze sociale last. De normen inzake sociale last bleven wel bestaan.

Dit veroorzaakte veel onduidelijkheid. Op 18 december 2013 kwam er een verbeterarrest dat de term “sociale last” volledig liet verdwijnen.

Deze delen van het decreet werden geacht nooit bestaan te hebben.

Dit heeft uiteraard veel gevolgen voor de sociale huisvestingssector.

De promotoren zijn immers niet meer verplicht een sociale last uit te voeren.

Kempisch Tehuis had intussen wel heel wat onderhandelingen lopen.

Ondanks de vernietiging van de artikels door het Grondwettelijk Hof, kiezen sommige ontwikkelaars er voor om toch nog verder te onderhandelen met Kempisch Tehuis.

De Vlaamse Overheid heeft voor deze verder vrijwillige ontwikkeling van sociale woningbouwprojecten door private ontwikkelaars in het kader van de vernietigde sociale last een systeem van semi-dadingen als oplossing.

Dossiers “uitvoering in natura” die ten laatste op 7 november 2013 een deelattest nr. 1 van de VMSW ontvingen, komen in aanmerking voor het afsluiten van overeenkomsten.

Deze dossiers kunnen op vrijwillige basis ingediend worden.

Deze aankopen worden gefinancierd als “aankoop nieuwe woningen”, waarbij een koop-verkoopszekerheid kan gegeven worden vóór de realisatie van de woningen.

Dit kan onder bepaalde voorwaarden, die hieronder omschreven zijn.

### **Sluiten van een vaststellings- en koop-verkoopovereenkomst**

Er kan een overeenkomst van vrijwillige realisatie van het sociaal woonaanbod gesloten worden, op voorwaarde dat deze overeenkomst juridisch sluitend is. Een combinatie van een vaststellingsovereenkomst en een koop-verkoopovereenkomst maakt dit mogelijk.

### **Vaststellingsovereenkomst**

De initiatiefnemer, een sociale huisvestingsmaatschappij en het Vlaams Gewest sluiten de vaststellingsovereenkomst. Deze overeenkomst wordt gesloten “per slot van alle rekeningen”.

### **Koop-verkoopovereenkomst**

De initiatiefnemer en een SHM kunnen de koop-verkoopovereenkomst voor de verwerving van sociale woningen sluiten. De VMSW is hierbij geen partij.

Kempisch Tehuis heeft binnen de mogelijkheden van de semi-dadingen nog een aantal onderhandelingen gevoerd, die in 2018 in uitvoering waren en in 2019 hun beslag zullen kennen:

- Voorgaande jaren onderhandelde Kempisch Tehuis over een project van een 32-tal appartementen in Overpelt (Agter De Heuf). Dit project werd tevens als een CBO-project ingediend door de ontwikkelaar. Dit werd echter niet weerhouden. In 2017 kon de ontwikkelaar het project nog laten opnemen op de lijst van de overgangsdossiers. Op 26 april 2017 werd een verkoopovereenkomst getekend en werd reeds gestart met de bouwwerken. De werken zullen vermoedelijk in september 2019 beëindigd zijn.
- Op 05 maart 2016 werd een koop-verkoopovereenkomst getekend voor de aankoop van 27 sociale huurwoningen aan de Weg op Bree te Meeuwen-Gruitrode. Dit project werd ingediend als een overgangsdossier. De bouw van dit project is volop bezig en zal tegen de zomer van 2019 opgeleverd kunnen worden.

## **2.5. Verkoop van voortuinen**

Vroeger werden – na de realisatie van een project – de voortuinen steeds aangelegd met gelden van de Vlaamse Overheid.

Men wilde op die manier een wildgroei van verschillende voortuinen voorkomen.

De enige voorwaarde die de Vlaamse Regering stelde, was dat de voortuinen achteraf werden ingelijfd in het openbaar domein van de gemeente.

Aangezien gemeenten niet geneigd waren om de voortuinen mee op te nemen in het openbaar domein, bleef Kempisch Tehuis eigenaar van de voortuinen.

Dit had tot gevolg dat onze maatschappij de voortuinen niet mee mocht verkopen als er een woning verkocht werd. Enkel de voortuinen van de wijken gebouwd na 1981 werden niet meer gesubsidieerd door de Vlaamse Overheid, en mochten dus samen met de woning mee verkocht worden.

Het gevolg is dat onze maatschappij meer dan 1.000 woningen verkocht zonder de voortuin mee te verkopen. In een omzendbrief van 30 maart 2000 van de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij werden de sociale huisvestingsmaatschappijen gemachtigd om de voortuinen te verkopen aan de eigenaars van de woningen.

In 2004 werd begonnen met de verkoop van de voortuinen in de wijk Kleine Brogel 1.

De voorbije jaren werden alle voortuinen in de Bocholt, Bree, Hechtel-Eksel, Peer en Zonhoven verkocht.

In 2018 werden er 14 tuinen en voortuinen in de wijk Meulenberg overgedragen.

### 3. Evolutie van het patrimonium

#### 3.1. Samenvatting realisaties 2018

aantal nieuwbouwwoningen gerealiseerd	63
aantal nieuwbouwwoningen in uitvoering	233
aantal nieuwbouwwoningen in voorbereiding	154
aantal nieuwbouwwoningen aanbesteed	21
aantal nieuwbouwwoningen aangekocht	22
aantal woningen gerenoveerd	0
te renoveren woningen in uitvoering	323
te renoveren woningen in voorbereiding	249

### 3.2. Totaal van de gerealiseerde, in uitvoering zijnde en geprogrammeerde panden

<b>gemeente</b>	<b>gebouwd</b>	<b>in opbouw</b>	<b>in ontwerp</b>	<b>totaal</b>
<b>Bocholt</b>	<b>267</b>		<b>8</b>	<b>275</b>
Bocholt	170		8	178
Kaulille	97			97
<b>Bree</b>	<b>202</b>			<b>202</b>
Bree	202			202
<b>Hamont-Achel</b>	<b>356</b>	<b>16</b>	<b>10</b>	<b>382</b>
Hamont	270			270
Hamont-Lo	15		10	25
Achel	55			55
Achel Statie	16	16		32
<b>Hechtel-Eksel</b>	<b>195</b>			<b>195</b>
Hechtel	67			67
Eksel	128			128
<b>Houthalen-Helchteren</b>	<b>1.560</b>	<b>67</b>	<b>81</b>	<b>1.708</b>
Houthalen	728		*28	756
Houthalen-Oost	163			163
Lillo	13			13
Meulenbergh	502	67	53	622
Helchteren	29			29
Sonnis	125			125
<b>Lommel</b>	<b>916</b>	<b>26</b>		<b>942</b>
Lommel	85			85
Balendijk	282			282
Heserbergen	469	26		495
Kerkhoven	12			12
Barrier	18			18
Werkplaatsen	23			23
Lutlommel	19			19
Heideheuvel	8			8
<b>Meeuwen-Gruitrode</b>	<b>73</b>	<b>27</b>		<b>100</b>
Meeuwen	59	27		86
Ellikom	14			14
<b>Neerpelt</b>	<b>381</b>	<b>28</b>	<b>26</b>	<b>435</b>
Neerpelt	12			12
Sint-Huibrechts-Lille	22		26	48
Boseind	286			286
Grote Heide	61	28		89



<b>Overpelt</b>	<b>265</b>	<b>69</b>		<b>334</b>
Overpelt	98	69		167
Holheide	101			101
Lindelhoeven	48			48
Overpelt Fabriek	18			18
<b>Peer</b>	<b>382</b>		<b>12</b>	<b>394</b>
Peer	190		12	202
Kleine Brogel	66			66
Wijchmaal	83			83
Grote Brogel	34			34
Wauberg	9			9
<b>Zonhoven</b>	<b>175</b>		<b>17</b>	<b>192</b>
Zonhoven	9			9
Halveweg	41		17	58
Ter Donk	125			125
<b>Totaal</b>	<b>4.772</b>	<b>233</b>	<b>154</b>	<b>5.159</b>

\* De onderhandelingsfase tussen de projectontwikkelaar en Kempisch Tehuis voor het CBO-project van 28 woningen te Houthalen-Helchteren is lopend.



## 3.3. Nieuwbouw in 2018

### 3.3.1. Werken beëindigd: 63 woonegelegenheden

#### 19 woonegelegenheden te Bree “Swennenstraat – Goudbloemstraat”

Ontwerpteam:	Dejaeghere, Stals, Das Architecten
Aannemer:	THV Jan Nullens bvba – Vandekerckhof nv
Voorlopige oplevering:	06.12.2017
Eindbedrag:	2.251.328,51 EUR
Datum verhuuring:	01.01.2018



“Binnenveld” te Bree

## **22 appartementen te Lommel “Kempensestraat – Jan Van Heelstraat”**

Ontwerpteam: Architects in Motion bvba  
Aannemer: Lamers nv  
Voorlopige oplevering: 12.11.2018  
Eindbedrag: 2.604.117,54 EUR  
Datum verhuring: 01.12.2018



“Jan Van Heelstraat” te Lommel

**14 woongelegenheden te Peer “Poorthof : Dokter Vanderdonckstraat”**

Aangekocht van: OCMW Peer  
Aangekocht op: 19.12.2018  
Aankoopprijs: 648.000,00 EUR excl. registratiekosten  
Bouwjaar: 1996  
Datum aankoop: 19.12.2018 (de huurders werden mee overgenomen)

**8 appartementen te Kleine-Brogel, Peer “Zavelhof : Zavelstraat”**

Aangekocht van: OCMW Peer  
Aangekocht op: 19.12.2018  
Aankoopprijs: 191.160,00 EUR excl. registratiekosten  
Bouwjaar: 1950, gerenoveerd in 1998  
Datum aankoop: 19.12.2018 (de huurders werden mee overgenomen)



“Zavelstraat” te Peer



### 3.3.2. Werken in uitvoering: 233 woongelegenheden

#### 12 appartementen te Lommel “Eendebekstraat”

Ontwerpteam:	Kristine Gebruers i.s.m. Luc Sledsens
Aanbesteding:	30.03.2017
Aanvangsdatum:	14.11.2017
Aannemer:	Lamers nv
Voorlopige oplevering:	06.02.2019
Eindbedrag:	1.592.113,79 EUR
Datum verhuring:	01.03.2019



“Eendenbekstraat” te Lommel

### **16 wooneenheden te Hamont-Achel "Achel VV - Olmstraat"**

Ontwerpteam: ARCHIpal bvba, Roeland Palmers  
Aanbesteding: 30.03.2017  
Aanvangsdatum: 04.09.2017  
Aannemer: Hemar Construct nv  
Voorlopige oplevering: 11.03.2019  
Eindbedrag: 2.014.911,86 EUR  
Datum verhuring: 01.04.2019



"Olmstraat" te Achel

### **19 appartementen te Overpelt “Douane”**

Ontwerpteam:	Architectenbureau AVENIRarchitecten bvba
Aanbesteding:	09.02.2017
Aanvangsdatum:	15.05.2017
Aannemer:	Lamers nv
Voorlopige oplevering:	18.03.2019
Eindbedrag:	2.596.786,48 EUR
Datum verhuring:	01.05.2019



“Douaniersweg” te Overpelt



## 28 woningen te Neerpelt "Weidenstraat"

Ontwerpteam:	ARCHIpal bvba, Roeland Palmers
Aanbesteding:	06.12.2016
Aanvangsdatum:	17.08.2017
Bestelbedrag:	3.407.009,69 EUR
Aannemer:	Lamers nv
Voorlopige oplevering:	24.05.2019
Datum verhuring:	01.07.2019



"Weidenstraat-Hoefsmidse" te Neerpelt

### **14 appartementen te Overpelt “Koolwitjesweg”**

Ontwerpteam: Trias Architecten bvba  
Aanbesteding: 30.03.2017  
Aanvangsdatum: 13.11.2017  
Bestelbedrag: 1.521.424,74 EUR  
Annemer: THV Jan Nullens bvba – IB Projects bvba  
Voorlopige oplevering: 15.05.2019  
Datum verhuring: 01.07.2019



“Koolwitjesweg” te Pelt



## **14 appartementen te Lommel “Hoek Jan Davidlaan – Kempensestraat 91 + 93”**

Ontwerpteam:	Linea Architectuur & Stedenbouw bvba
Aanbesteding:	20.04.2017
Aanvangsdatum:	15.12.2017
Bestelbedrag:	2.087.202,93 EUR incl. 3 % korting
Aannemer:	Bouwbedrijf Wiene nv
Voorlopige oplevering:	17.06.2019
Datum verhuring:	01.07.2019



“Jan Davidlaan – Kempensestraat” te Lommel

### **19 woongelegenheden te Houthalen-Helchteren “Meulenberg – fase 3 – Deel 1”**

Architect: M10 architecten bvba – Architectenbureau D & A bvba  
Ingenieur stabiliteit: V2S bvba, Luc Schouteden  
Ingenieur spec. techn.: Studiebureel Heedfeld bvba  
Veiligheidscoördinator: MBC bvba, Raf Verjans  
Aanbesteding: 23.05.2017  
Aanvangsdatum: 05.03.2018  
Bestelbedrag: 2.350.160,17 EUR  
Aannemer: Lamers nv  
Einddatum: 05.09.2019

### **16 woongelegenheden te Houthalen-Helchteren “Meulenberg – fase 3 – Deel 3”**

Architect: M10 architecten bvba – Architectenbureau D & A bvba  
Ingenieur stabiliteit: V2S bvba, Luc Schouteden  
Ingenieur spec. techn.: Studiebureel Heedfeld bvba  
Veiligheidscoördinator: MBC bvba, Raf Verjans  
Aanbesteding: 23.05.2017  
Aanvangsdatum: 05.03.2018  
Bestelbedrag: 2.436.838,64 EUR  
Aannemer: Gemoco nv  
Einddatum: 05.09.2019

### **32 appartementen te Houthalen-Helchteren “Meulenberg – fase 3 – Deel 2”**

Architect: M10 architecten bvba – Architectenbureau D & A bvba  
Ingenieur stabiliteit: V2S bvba, Luc Schouteden  
Ingenieur spec. techn.: Studiebureel Heedfeld bvba  
Veiligheidscoördinator: MBC bvba, Raf Verjans  
Aanbesteding: 23.05.2017  
Aanvangsdatum: 20.02.2018  
Bestelbedrag: 4.230.322,20 EUR  
Aannemer: Cordeel Zetel Hoeselt nv  
Einddatum: 12.10.2019



“Meulenberg” te Houthalen-Helchteren

#### **4 woningen te Overpelt “Akkerstraat - Ploegstraat”**

Ontwerpteam: Francis Schurmans  
Veiligheidscoördinator: VICAS bvba, Kristiene Slenders  
Aanbesteding: 23.04.2018  
Aanvangsdatum: 10.12.2018  
Bestelbedrag: 617.407,56 EUR  
Aannemer: Compass Projectontwikkeling nv  
Einddatum: 03.03.2020

#### **32 woningen te Overpelt “Agter de Heuf”**

Koop-verkoopovereenkomst ondertekend met Moorea Group, grondeigenaar, en Lamoo nv, bouwheer.



“Agter De Heuf” te Overpelt

#### **27 woningen te Meeuwen-Gruitrode “Weg op Bree”**

Koop-verkoopovereenkomst ondertekend met Habitat Invest cvba, Jansen Real Estate Development bvba, grondeigenaars en Lama bvba, bouwheer



### 3.3.3. Werken in voorbereiding: 154 woongelegenheden

#### 8 woningen te Zonhoven “Halveweg – fase 3”

Architect: Ludo Schouterden  
Ingenieur stabiliteit: V2S bvba, Luc Schouteden  
Ingenieur spec. techn.: Studiebureel P. Poelmans bvba  
Veiligheidscoördinator: VICAS bvba, Kristiene Slenders  
Aanbesteding: 13.09.2018

#### 9 appartementen te Zonhoven “Halveweg – fase 4”

Architect: R2livin+architects bvba, Leander Kippers en Ismaël +VVZRL  
Ingenieur stabiliteit: V2S bvba, Luc Schouteden  
Ingenieur spec. techn.: IKP bvba, J. Plessers  
Veiligheidscoördinator: VICAS bvba, Kristiene Slenders  
Aanbesteding: 13.09.2018

#### 26 appartementen te Neerpelt – Sint-Huibrechts-Lille “Sint-Elisabeth”

Ontwerpteam: Architectenbureau Grosjean bvba

#### 8 woningen te Bocholt “Passantenhaven - fase 2”

Ontwerpteam: Architectuur+ bvba

#### 10 appartementen te Hamont-Achel “Patershof – fase 2”

Ontwerpteam: Architectuur+ bvba

#### 53 woongelegenheden te Houthalen-Helchteren “Houthalen 11 – Vervangbouw van 42 woongelegenheden”

Ontwerpteam: Architectenbureau AVENIRarchitecten bvba

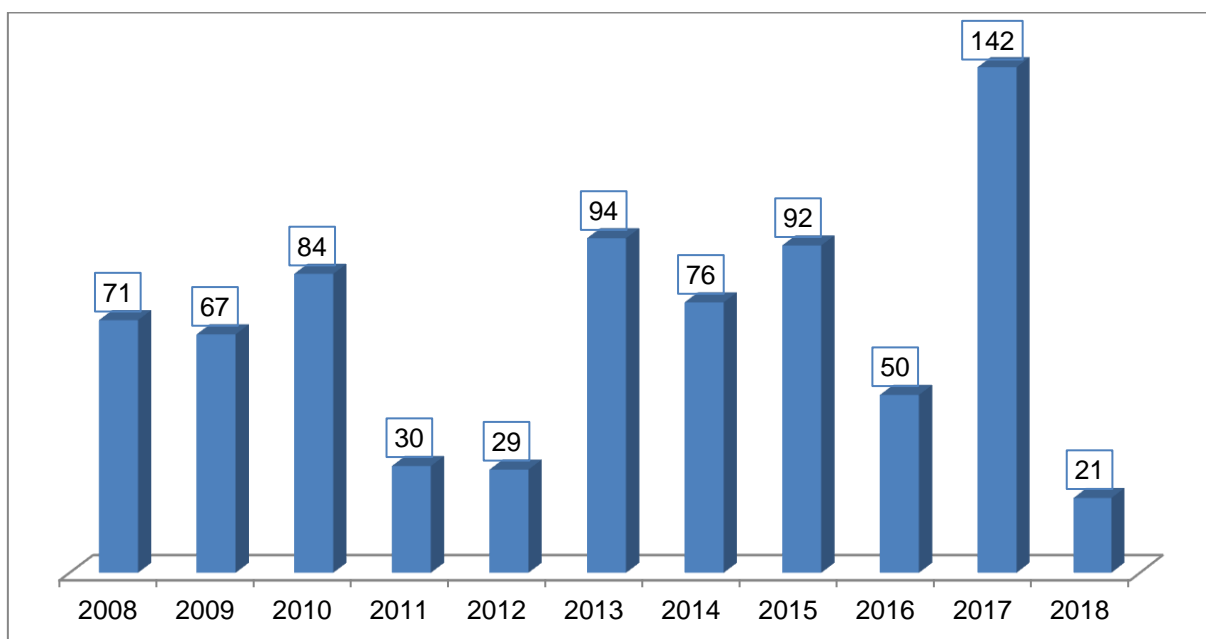
#### 12 appartementen te Peer “Beschut Wonen”

Ontwerpteam: Architectenbureau Do Modus bvba

#### 28 appartementen te Houthalen-Helchteren – CBO-procedure “Mijn Park”

Projectontwikkelaar: Cordeel

### 3.3.4. Aantal aanbestede woningen per jaar vanaf 2008 tot en met 2018



### 3.3.5. Aantal aangekochte woningen

- 1991 aangekocht: 6 woningen te Overpelt "Sellekaertstraat"
- aangekocht: 12 woningen te Houthalen-Helchteren "CDSCA"
- 1995 aangekocht: 42 woningen te Bree na realisatie door nv Imogo
- 1997 aangekocht: 1 woningen te Houthalen-Helchteren "Meulenberg – Kapelanij"
- 2007 aangekocht: 12 woningen te Overpelt "Centrum West"
- 2009 aangekocht: 15 woningen te Bocholt en Kaulille van het OCMW
- 2010 aangekocht: 6 appartementen te Kaulille "Langveld"
- aangekocht: 13 appartementen te Peer "Nieuwe Poort"
- 2011 aangekocht: 14 woningen te Hechtel-Eksel "Doktoorsveld"
- aangekocht: 14 appartementen te Meeuwen-Gruitrode "Ellikom - residentie Elleken"
- aangekocht: 2 woningen te Houthalen-Helchteren "Het Huys" (CBO)
- in beheer: 32 appartementen te Lommel "Heserbergen (PPS)"
- 2013 aangekocht: 14 appartementen te Peer "Rustoordlaan"
- aangekocht: 8 appartementen te Peer "Wijchmaal – Sint-Trudostraat"
- 2015 aangekocht: 10 appartementen te Meeuwen-Gruitrode "Kantonnierstraat"
- aangekocht: 17 appartementen te Bree "Cobbenberg"
- 2016 aangekocht: 10 appartementen te Lommel "Residentie Anna"
- 2017: aangekocht: 32 appartementen te Bocholt "De Winning : Pastoorsdreef 17 + 19"
- aangekocht: 6 appartementen te Bree "Stift - Bocholterstraat 22"
- 2018: aangekocht: 14 woningen te Peer "Poorthof : Dokter Vanderdonckstraat"
- aangekocht: 8 appartementen te Kleine-Brogel "Zavelhof : Zavelstraat"

## 3.4. Renovatiewerken in 2018

### 3.4.1. Werken beëindigd: 0 woningen

### 3.4.2. Werken in uitvoering: 323 woningen

#### 45 woningen in de wijken Houthalen 4, Houthalen 5, Houthalen 6 en Houthalen 9

Dakrenovatie.

Ontwerpteam:	Architectenbureau Moons en Coune bvba
Aanbesteding:	12.12.2017
Aannemer:	Zolderse Dakprojecten nv
Voorlopige oplevering:	21.02.2019
Eindbedrag:	436.807,51 EUR

#### 32 woningen in de wijk Zonhoven 2

Grondige renovatie.

Ontwerpteam:	Architectenbureau Moons en Coune bvba
Aanbesteding:	10.11.2015
Aannemer:	Mertens nv
Voorlopige oplevering:	28.02.2019
Eindbedrag:	2.210.387,21 EUR

#### 29 woningen in de wijk Neerpelt 5

Grondige renovatie.

Ontwerpteam:	ARCHIpal bvba, Roeland Palmers
Aanbesteding:	09.08.2016
Aannemer:	Six bvba
Bestelbedrag:	2.394.047,99 EUR
Einddatum:	27.01.2019

### **39 woningen in de wijken Overpelt 3 (16), Kaulille 1 (9) en Kleine Brogel 1 (14)**

Dakrenovatie.

Ontwerpteam: Architectenburo Vandebroek bvba

Aanbesteding: 09.11.2017

Aanvangsdatum: 16.04.2018

Aannemer: Mertens nv

Bestelbedrag: 860.468,62 EUR

Einddatum: 20.05.2019



### **32 woningen in de wijk Bree 1**

Dakrenovatie.

Ontwerpteam: Bert Geraets

Aanbesteding: 24.05.2018

Aanvangsdatum: 08.10.2018

Aannemer: Dijkmans nv

Bestelbedrag: 630.766,77 EUR

Einddatum: 22.09.2019

### **45 woningen in de wijk Lommel 8**

Gedeeltelijke renovatie.

Ontwerpteam: ARCHIpal bvba, Roeland Palmers

Aanbesteding: 23.02.2017

Aannemer: THV Mertens nv – Lamers nv

Bestelbedrag: 3.254.287,55 EUR

Einddatum: 09.02.2020

### **38 woningen in de wijk Bree 2**

Gedeeltelijke renovatie.

Ontwerpteam: ARCHIpal bvba, Roeland Palmers  
Aanbesteding: 14.03.2017  
Aanvangsdatum: 08.01.2018  
Aannemer: Mertens nv  
Bestelbedrag: 2.980.762,31 EUR  
Einddatum: 03.05.2020

### **21 woningen in de wijk Hamont 6**

Grondige renovatie.

Ontwerpteam: Architectuur+ bvba  
Aanbesteding: 26.01.2018  
Aanvangsdatum: 04.06.2018  
Aannemer: Mertens nv  
Bestelbedrag: 1.955.665,69 EUR  
Einddatum: 28.06.2020

### **20 woningen in de wijk Eksel 2**

Gedeeltelijke renovatie.

Ontwerpteam: Architecteburo Vandebroek bvba  
Aanbesteding: 20.04.2018  
Aanvangsdatum: 17.09.2018  
Aannemer: Mertens nv  
Bestelbedrag: 1.716.771,58 EUR  
Einddatum: 19.07.2020

### **22 woningen in de wijken Peer 2 en Peer 3**

Gedeeltelijke renovatie.

Ontwerpteam: Architect Francis Schurmans  
Aanbesteding: 26.01.2018  
Aanvangsdatum: 07.08.2018  
Aannemer: THV Jan Nullens bvba – Vandekerkhof nv  
Bestelbedrag: 1.888.712,75 EUR  
Einddatum: 08.02.2021



### 3.4.3. Werken in voorbereiding: 249 woningen

#### 40 woningen in de wijk Zonhoven 3

Gedeeltelijke renovatie.

Ontwerpteam:	Architectenbureau Moons en Coune bvba
Aanbesteding:	17.09.2018
Aanvangsdatum:	18.02.2019
Aannemer:	Mertens nv
Bestelbedrag:	2.028.091,26 EUR
Einddatum:	11.11.2021

#### 15 woningen in de wijken Kaulille 5 en Bocholt 6

Gedeeltelijke renovatie.

Ontwerpteam:	Bert Geraets
Aanbesteding:	30.08.2018
Aanvangsdatum:	06.08.2019
Aannemer:	Lamers nv
Bestelbedrag:	539.254,06 EUR

#### 20 woningen in de wijk Neerpelt 6

Renovatie buitenschrijnwerk.

Ontwerpteam:	ARCHIPAL bvba, Roeland Palmers
Aanbesteding:	30.08.2018
Aanvangsdatum:	06.08.2019
Aannemer:	WL Construct bvba
Bestelbedrag:	1.667.459,54 EUR

#### 30 woongelegenheden + garages in de wijken Grote-Brogel 1 (4) en Achel 2 (26)

Dakrenovatie.

Ontwerpteam:	Francis Schurmans & ARCHIPal bvba
--------------	-----------------------------------

#### 66 woningen + garages in de wijken Lommel 4, Lommel 7 en Lommel 13

Dakrenovatie.

Ontwerpteam:	Architectuur+
--------------	---------------

#### 41 woningen in de wijk Lommel 9

Gedeeltelijke renovatie.

Ontwerpteam:	ARCHIPal bvba & Francis Schurmans
--------------	-----------------------------------

#### 37 woningen in de wijken Hamont 1 en Hamont 2

Gedeeltelijke renovatie.

Ontwerpteam:	ARCHIPal bvba & Francis Schurmans
--------------	-----------------------------------

### 3.4.4. Overzicht renovatiewerken in 2018

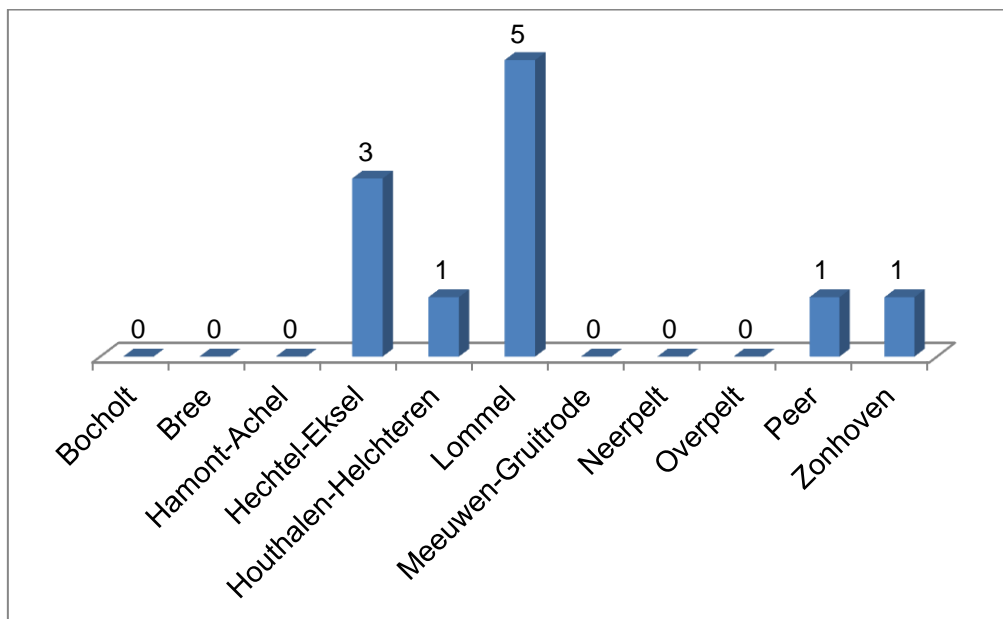
<b>gemeente</b>	<b>beëindigd</b>	<b>in uitvoering</b>	<b>in voorbereiding</b>
Bocholt		9	15
Bree		70	
Hamont-Achel		21	63
Hechtel-Eksel		20	
Houthalen-Helchteren		45	
Lommel		45	107
Meeuwen-Gruitrode			
Neerpelt		29	20
Overpelt		16	
Peer		36	4
Zonhoven		32	40
<b>totaal</b>	<b>0</b>	<b>323</b>	<b>249</b>

## 4. Verkoop

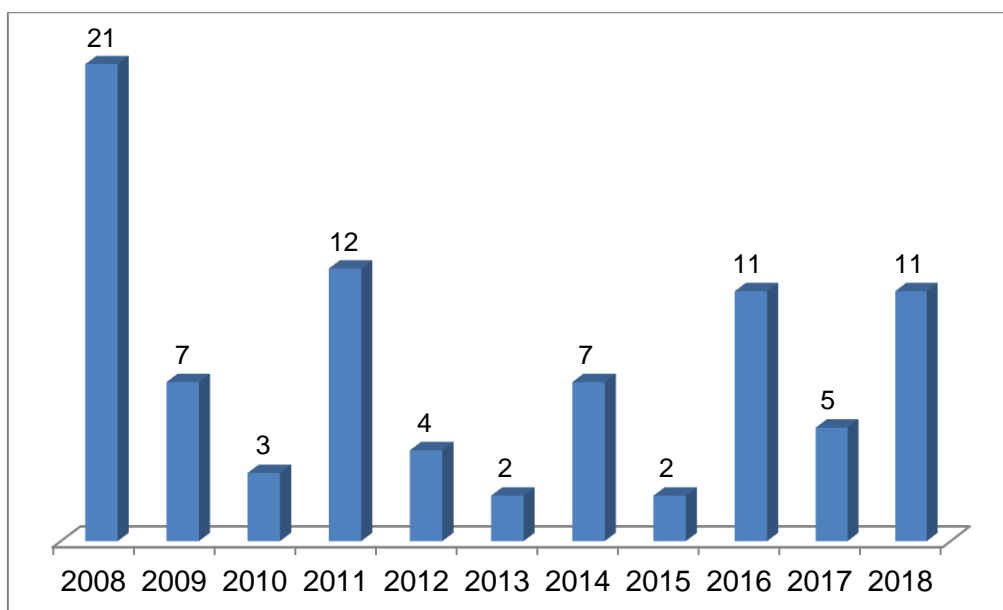
### 4.1. Verkoop en wederinkoop van woningen

gemeente	verkocht t.e.m. 31.12.2017	verkocht in 2018	teruggekocht t.e.m. 31.12.2017	teruggekocht in 2018	saldo
Bocholt	42		3	0	39
Bree	14		0	0	14
Hamont-Achel	77		2	0	75
Hechtel-Eksel	23	3	0	0	26
Houthalen-Helchteren	638	1	13	0	626
Lommel	309	5	8	0	306
Meeuwen-Gruitrode	8		0	0	8
Neerpelt	98		0	0	98
Overpelt	47		1	0	46
Peer	95	1	3	0	93
Zonhoven	16	1	0	0	17
<b>totaal</b>	<b>1.367</b>	<b>11</b>	<b>30</b>	<b>0</b>	<b>1.348</b>

## 4.2. Aantal verkochte woningen per gemeente in 2018



## 4.3. Aantal verkochte woningen per jaar vanaf 2008 tot 2018



#### 4.4. Verkoop en wederinkoop van sociale bouwplaatsen

verkaveling	aantal		verkocht				in bezit einde 2018	
			vroeger		2018		open	halfopen
	open	halfopen	open	halfopen	open	halfopen		
<b>Bocholt</b>								
"Dorperveld"	19	0	19	0	0	0	0	0
<b>Bree</b>								
"Hoogveld I"	47	47	47	0	0	0	0	0
"Hoogveld II"	14	0	14	0	0	0	0	0
<b>Hamont-Achel</b>								
"De Berg"	10	0	10	0	0	0	0	0
"De Hagen"	44	0	44	0	0	0	0	0
<b>Hechtel-Eksel</b>								
"Aen Den Berg"	22	0	20	0	0	0	0	0
<b>Houthalen-Helchteren</b>								
"Houthalen-Oost"	20	0	20	0	0	0	0	0
<b>Meeuwen-Gruitrode</b>								
"Centrum"	8	6	8	6	0	0	0	0
<b>Neerpelt</b>								
"Look I"	35	0	35	0	0	0	0	0
"Look II"	41	0	41	0	0	0	0	0
"Look III"	46	0	46	0	0	0	0	0
<b>Overpelt</b>								
"Donkerstraat"	14	17	14	17	0	0	0	0
<u>lopend project:</u>								
"Zaai-pad"	0	2	0	0	0	0	0	2
<b>Peer</b>								
"Ros Haag I"	20	0	20	0	0	0	0	0
"Ros Haag II"	4	0	4	0	0	0	0	0
"Kerkveld"	8	10	8	10	0	0	0	0
"Waertheide"	12	4	12	4	0	0	0	0
<b>Zonhoven</b>								
<u>lopend project:</u>								
"Halveweg"	9	10	7	3	1	3	1	4

"Aen Den Berg" te Hechtel-Eksel: 2 open bouwplaatsen zijn begrepen in de grond van het bouwproject van 11 woningen te Hechtel-Eksel "Aen den Berg".

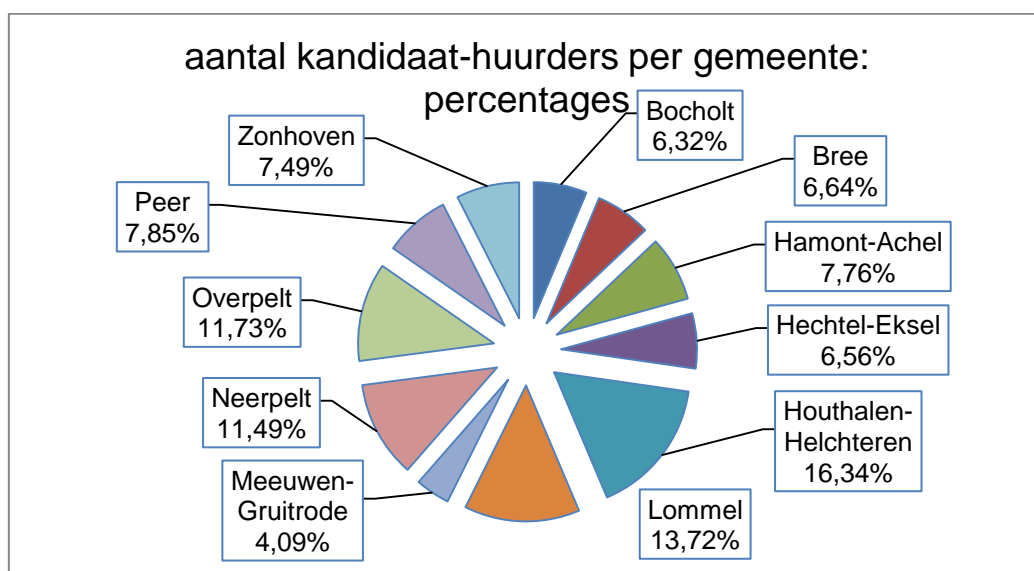
## Hoofdstuk 3: kandidaat-huurders

### 1. Aantal kandidaat-huurders per gemeente

gemeente	aantal kandidaten	
	31.12.2017	31.12.2018
Bocholt	317	422
Bree	364	443
Hamont-Achel	423	518
Hechtel-Eksel	332	438
Houthalen-Helchteren	921	1.091
Lommel	762	916
Meeuwen-Gruitrode	221	273
Neerpelt	616	767
Overpelt	609	783
Peer	420	524
Zonhoven	413	500
<b>totaal</b>	<b>5.398</b>	<b>6.675</b>

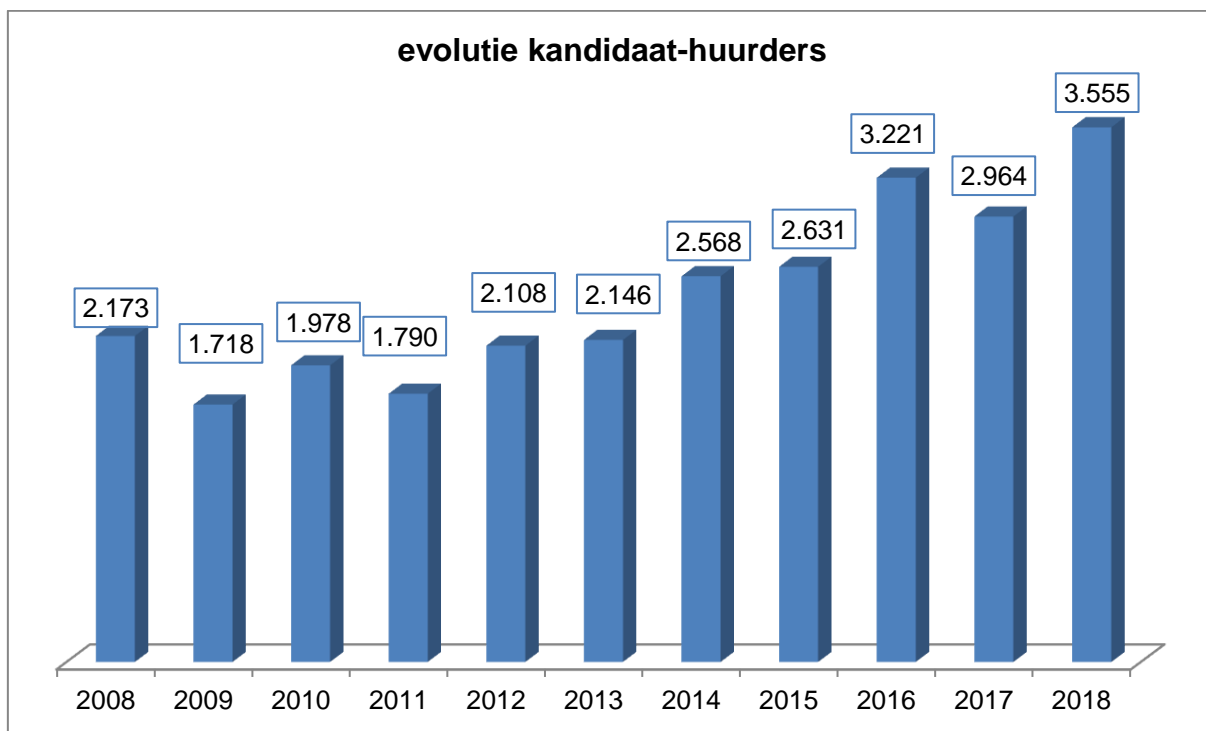
Er dient opgemerkt te worden dat elke kandidaat-huurder een aanvraag voor een woning kan indienen voor meerdere gemeenten.

Op 31.12.2018 waren er effectief 3.555 gezinnen ingeschreven op de wachtlijst van de kandidaat-huurders.





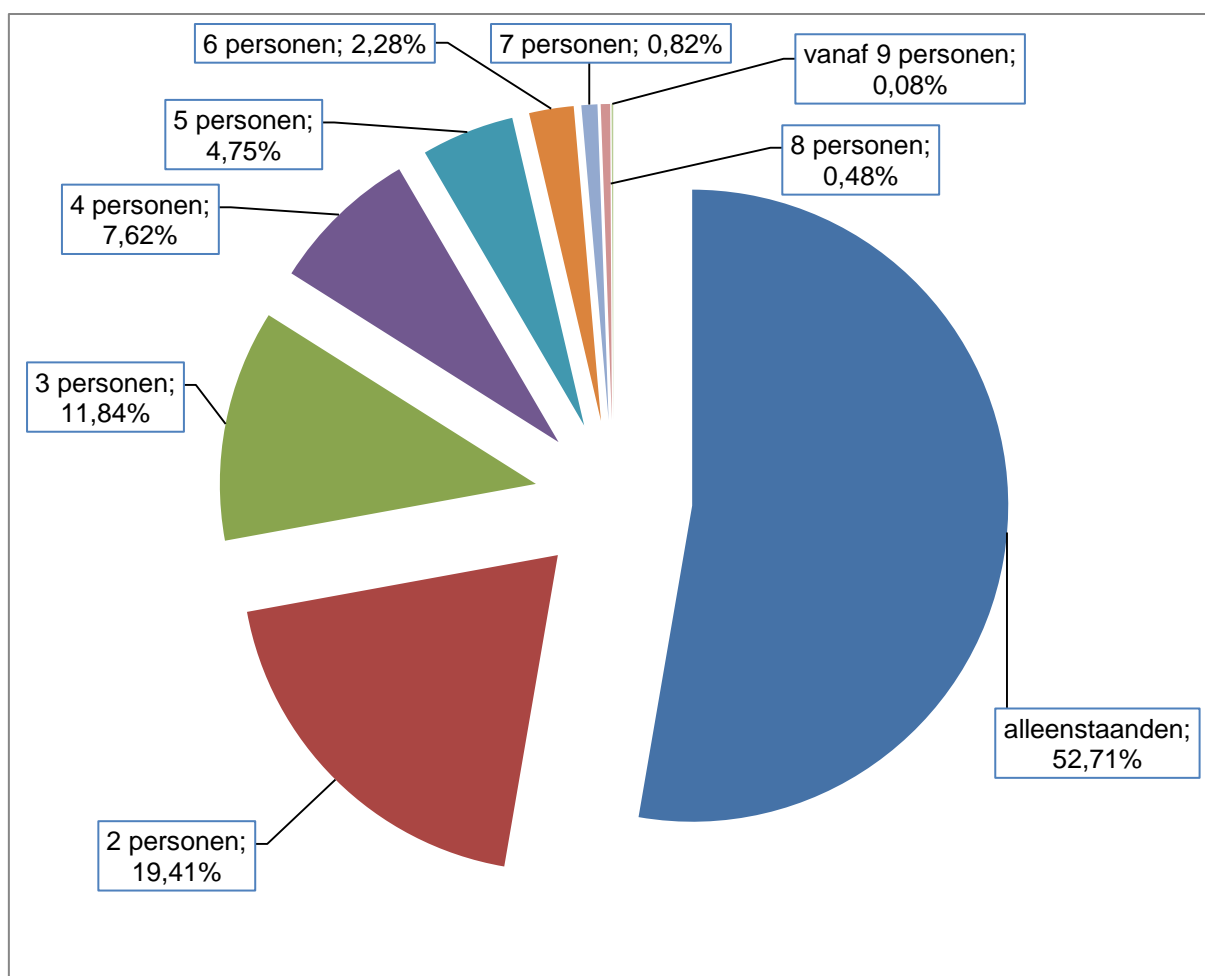
## 2. Evolutie aantal kandidaat-huurders



### 3. Samenstelling gezinnen

#### 3.1. Aantal personen per gezin

gezinnen	aantal in 2016	%	aantal in 2017	%	aantal in 2018	%
alleenstaanden	1.649	51,20%	1.510	50,94%	1.874	52,71%
2 personen	652	20,24%	598	20,18%	690	19,41%
3 personen	421	13,07%	359	12,11%	421	11,84%
4 personen	256	7,95%	259	8,74%	271	7,62%
5 personen	151	4,69%	137	4,62%	169	4,75%
6 personen	64	1,99%	62	2,09%	81	2,28%
7 personen	17	0,53%	28	0,94%	29	0,82%
8 personen	8	0,25%	10	0,34%	17	0,48%
vanaf 9 pers.	3	0,09%	1	0,03%	3	0,08%
<b>totaal</b>	<b>3.221</b>	<b>100,00%</b>	<b>2.964</b>	<b>100,00%</b>	<b>3.555</b>	<b>100,00%</b>



### 3.2. Gezinssamenstelling kandidaat-huurders: overzicht per gemeente

gezinssamenstelling	Bocholt	Bree	Hamont-Achel	Hechtel-Eksel	Houthalen-Hechteren	Lommel	Meeuwen-Gruitrode	Neerpelt	Overpelt	Peer	Zonhoven
alleenstaanden	234	228	276	242	536	475	142	411	413	288	242
alleenst. met 1 kind	52	53	43	45	108	103	29	86	90	59	57
alleenst. met 2 kinderen	16	23	37	25	70	91	14	51	59	31	34
alleenst. met 3 kinderen	7	12	11	11	23	28	6	18	18	14	21
alleenst. met min. 4 kinderen	10	10	9	10	21	18	11	12	12	9	13
koppels	19	30	23	28	90	56	12	46	49	29	33
koppels met 1 kind	25	25	25	18	62	34	13	38	36	23	32
koppels met 2 kinderen	20	20	30	22	72	44	15	39	36	28	25
koppels met 3 kinderen	17	18	33	18	52	28	14	31	31	18	16
koppels met min. 4 kinderen	20	23	28	19	52	37	17	34	38	23	24
andere	2	1	3		6	2		1	1	2	3
<b>totaal</b>	<b>422</b>	<b>443</b>	<b>518</b>	<b>438</b>	<b>1.092</b>	<b>916</b>	<b>273</b>	<b>767</b>	<b>783</b>	<b>524</b>	<b>500</b>

(absolute aantallen op 31.12.2018)

Gezien elke kandidaat-huurder een aanvraag voor een woning kan indienen voor meerdere gemeenten, stemt het totaal niet overeen met het aantal kandidaten dat effectief ingeschreven werd.

<b>gezinssamenstelling</b>	<b>Bocholt</b>	<b>Bree</b>	<b>Hamont-Achel</b>	<b>Hechtel-Eksel</b>	<b>Houthalen-Hechteren</b>	<b>Lommel</b>
alleenstaanden	55,45%	51,47%	53,28%	55,25%	49,08%	51,86%
alleenst. met 1 kind	12,32%	11,96%	8,30%	10,27%	9,89%	11,24%
alleenst. met 2 kinderen	3,79%	5,19%	7,14%	5,71%	6,41%	9,93%
alleenst. met 3 kinderen	1,66%	2,71%	2,12%	2,51%	2,11%	3,06%
alleenst. met min. 4 kinderen	2,37%	2,26%	1,74%	2,28%	1,92%	1,97%
koppels	4,50%	6,77%	4,44%	6,39%	8,24%	6,11%
koppels met 1 kind	5,92%	5,64%	4,83%	4,11%	5,68%	3,71%
koppels met 2 kinderen	4,74%	4,51%	5,79%	5,02%	6,59%	4,80%
koppels met 3 kinderen	4,03%	4,06%	6,37%	4,11%	4,76%	3,06%
koppels met min. 4 kinderen	4,74%	5,19%	5,41%	4,34%	4,76%	4,04%
andere	0,47%	0,23%	0,58%	0,00%	0,55%	0,22%
<b>totaal</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>

<b>gezinssamenstelling</b>	<b>Meeuwen-Gruitrode</b>	<b>Neerpelt</b>	<b>Overpelt</b>	<b>Peer</b>	<b>Zonhoven</b>
alleenstaanden	52,01%	53,59%	52,75%	54,96%	48,40%
alleenst. met 1 kind	10,62%	11,21%	11,49%	11,26%	11,40%
alleenst. met 2 kinderen	5,13%	6,65%	7,54%	5,92%	6,80%
alleenst. met 3 kinderen	2,20%	2,35%	2,30%	2,67%	4,20%
alleenst. met min. 4 kinderen	4,03%	1,56%	1,53%	1,72%	2,60%
koppels	4,40%	6,00%	6,26%	5,53%	6,60%
koppels met 1 kind	4,76%	4,95%	4,60%	4,39%	6,40%
koppels met 2 kinderen	5,49%	5,08%	4,60%	5,34%	5,00%
koppels met 3 kinderen	5,13%	4,04%	3,96%	3,44%	3,20%
koppels met min. 4 kinderen	6,23%	4,43%	4,85%	4,39%	4,80%
andere	0,00%	0,13%	0,13%	0,38%	0,60%
<b>totaal</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>

(procentueel op 31.12.2018)

### 3.3. Leeftijd kandidaat-huurders: overzicht per gemeente

leeftijd	Bocholt	Bree	Hamont-Achel	Hechtel-Eksel	Houthalen-Helchteren	Lommel	Meeuwen-Gruitrode	Neerpelt	Overpelt	Peer	Zonhoven
18-24	50	45	41	42	89	84	26	80	75	45	47
25-29	53	58	67	61	124	105	41	107	105	76	49
30-34	55	62	74	62	145	109	33	81	87	67	55
35-39	53	51	75	50	171	112	39	108	115	63	81
40-44	44	44	63	50	138	108	32	76	77	54	62
45-49	53	58	59	48	120	95	29	96	89	53	58
50-54	29	37	46	26	98	89	25	69	75	46	52
55-59	46	44	43	41	81	90	26	71	76	59	40
60-64	21	20	27	34	63	63	11	40	44	29	32
65-69	11	10	15	13	26	31	6	18	21	21	14
70-74	4	7	5	6	14	16	3	12	11	4	7
75+	3	7	3	5	22	14	2	9	8	7	3
<b>totaal</b>	<b>422</b>	<b>443</b>	<b>518</b>	<b>438</b>	<b>1.091</b>	<b>916</b>	<b>273</b>	<b>767</b>	<b>783</b>	<b>524</b>	<b>500</b>
-40	211	216	257	215	529	410	139	376	382	251	232
40-55	126	139	168	124	356	292	86	241	241	153	172
55+	85	88	93	99	206	214	48	150	160	120	96
65+	18	24	23	24	62	61	11	39	40	32	24

(absolute aantallen op 31.12.2018)

Gezien elke kandidaat-huurder een aanvraag voor een woning kan indienen voor meerdere gemeenten, stemt het totaal niet overeen met het totaal aantal kandidaten dat ingeschreven werd.

leeftijd	Bochoit	Bree	Hamont-Achel	Hechtel-Eksel	Houthalen-Hechteren	Lommel
18-24	11,85%	10,16%	7,92%	9,59%	8,16%	9,17%
25-29	12,56%	13,09%	12,93%	13,93%	11,37%	11,46%
30-34	13,03%	14,00%	14,29%	14,16%	13,29%	11,90%
35-39	12,56%	11,51%	14,48%	11,42%	15,67%	12,23%
40-44	10,43%	9,93%	12,16%	11,42%	12,65%	11,79%
45-49	12,56%	13,09%	11,39%	10,96%	11,00%	10,37%
50-54	6,87%	8,35%	8,88%	5,94%	8,98%	9,72%
55-59	10,90%	9,93%	8,30%	9,36%	7,42%	9,83%
60-64	4,98%	4,51%	5,21%	7,76%	5,77%	6,88%
65-69	2,61%	2,26%	2,90%	2,97%	2,38%	3,38%
70-74	0,95%	1,58%	0,97%	1,37%	1,28%	1,75%
75-79	0,71%	1,58%	0,58%	1,14%	2,02%	1,53%
<b>totaal</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>
-40	50,00%	48,76%	49,61%	49,09%	48,49%	44,76%
40-55	29,86%	31,38%	32,43%	28,31%	32,63%	31,88%
55+	20,14%	19,86%	17,95%	22,60%	18,88%	23,36%
65+	4,27%	5,42%	4,44%	5,48%	5,68%	6,66%

(procentueel op 31.12.2018)



leeftijd	Meeuwen-Gruitrode	Neerpelt	Overpelt	Peer	Zonhoven
18-24	9,52%	10,43%	9,58%	8,59%	9,40%
25-29	15,02%	13,95%	13,41%	14,50%	9,80%
30-34	12,09%	10,56%	11,11%	12,79%	11,00%
35-39	14,29%	14,08%	14,69%	12,02%	16,20%
40-44	11,72%	9,91%	9,83%	10,31%	12,40%
45-49	10,62%	12,52%	11,37%	10,11%	11,60%
50-54	9,16%	9,00%	9,58%	8,78%	10,40%
55-59	9,52%	9,26%	9,71%	11,26%	8,00%
60-64	4,03%	5,22%	5,62%	5,53%	6,40%
65-69	2,20%	2,35%	2,68%	4,01%	2,80%
70-74	1,10%	1,56%	1,40%	0,76%	1,40%
75-79	0,73%	1,17%	1,02%	1,34%	0,60%
<b>totaal</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>
-40	50,92%	49,02%	48,79%	47,90%	46,40%
40-55	31,50%	31,42%	30,78%	29,20%	34,40%
55+	17,58%	19,56%	20,43%	22,90%	19,20%
65+	4,03%	5,08%	5,11%	6,11%	4,80%

(procentueel op 31.12.2018)

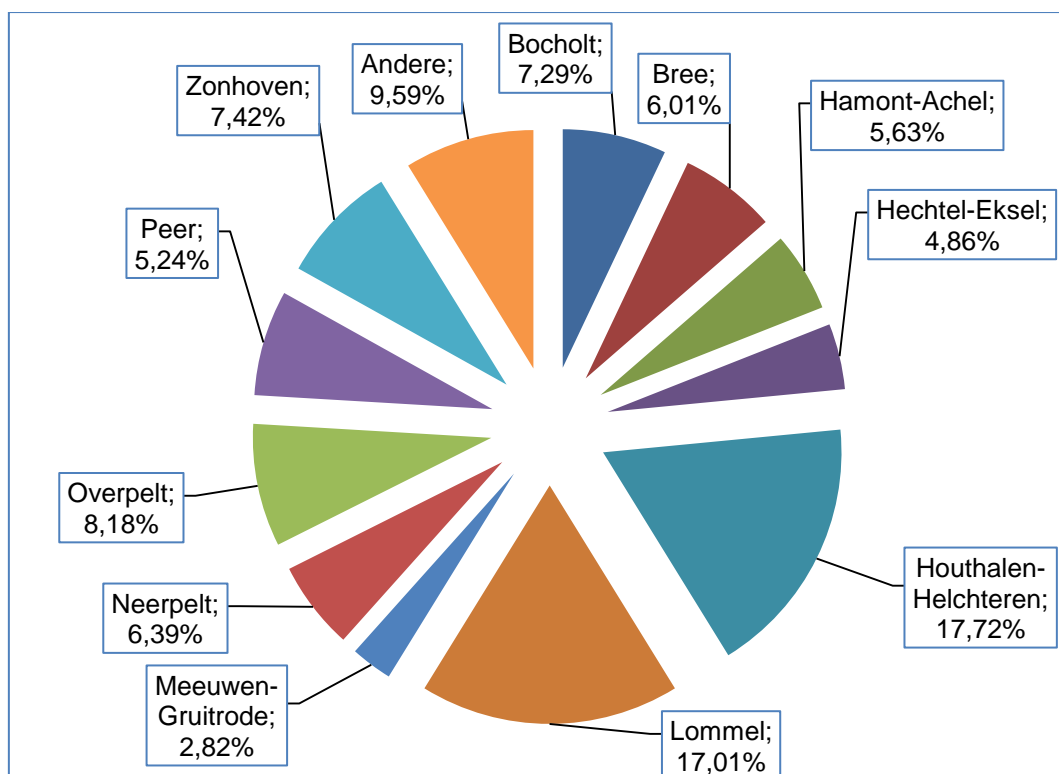
## 4. Nieuwe inschrijvingen

### 4.1. Aantal inschrijvingen per maand en per gemeente

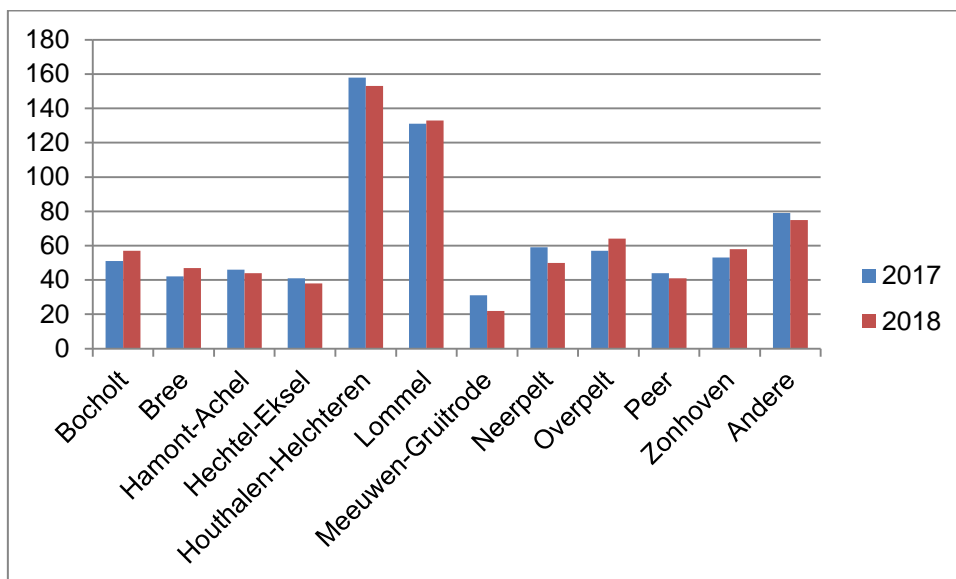
woonplaats kandidaat-huurder	jan.	feb.	mrt.	apr.	mei	jun.	jul.	aug.	sep.	okt.	nov.	dec.	tot.
Bocholt	5	5	11	5	7	5	0	5	3	6	4	4	<b>60</b>
Bree	13	1	3	8	2	4	5	4	7	4	2	3	<b>56</b>
Hamont-Achel	6	3	7	3	2	2	0	7	4	4	2	6	<b>46</b>
Hechtel-Eksel	2	0	2	5	3	5	2	6	2	1	6	4	<b>38</b>
Houth.-Helchteren	10	12	12	9	10	8	8	11	25	23	12	11	<b>151</b>
Lommel	8	12	10	9	22	15	6	10	14	12	13	19	<b>150</b>
Meeuwen-Gruitrode	4	1	3	3	2	3	0	2	1	2	2	1	<b>24</b>
Neerpelt	5	7	8	7	1	2	4	6	4	3	2	2	<b>51</b>
Overpelt	4	8	5	7	8	8	10	6	5	4	3	3	<b>71</b>
Peer	1	9	4	3	4	3	1	5	4	2	3	22	<b>61</b>
Zonhoven	10	4	5	2	6	9	2	10	4	5	6	6	<b>69</b>
Andere gemeente	10	7	10	6	7	7	2	7	6	4	7	2	<b>75</b>
<b>totaal</b>	<b>78</b>	<b>69</b>	<b>80</b>	<b>67</b>	<b>74</b>	<b>71</b>	<b>40</b>	<b>79</b>	<b>79</b>	<b>70</b>	<b>62</b>	<b>83</b>	<b>852</b>

Deze inschrijvingen zijn inclusief de kandidaturen die werden aangemaakt bij transitcontracten en terugkeer naar de gerenoveerde woning tijdens de lopende renovaties.

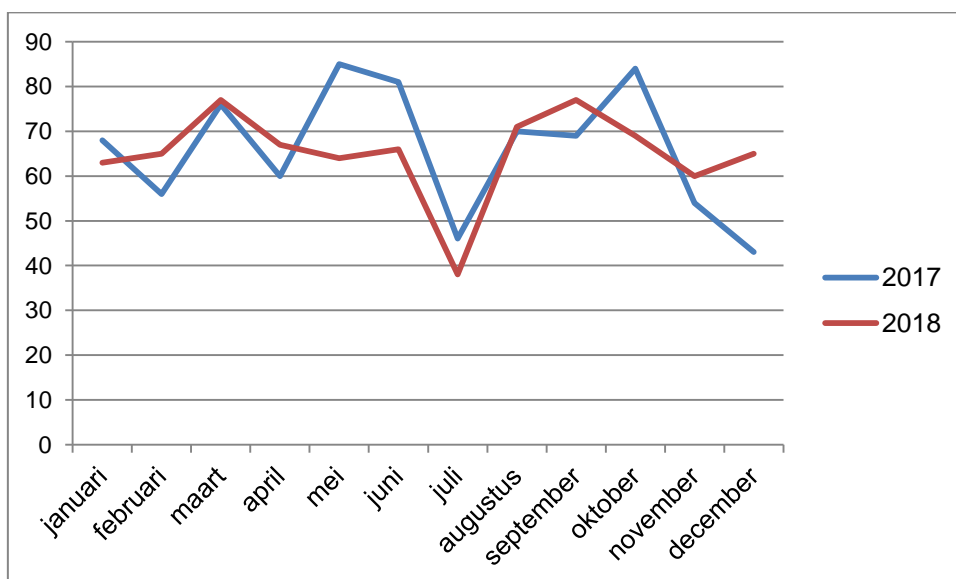
### 4.2. Percentage nieuwe inschrijvingen per gemeente



### 4.3. Vergelijking nieuwe inschrijvingen per gemeente tussen 2017 en 2018



### 4.4. Vergelijking nieuwe inschrijvingen per maand tussen 2017 en 2018



## Hoofdstuk 4: huurwoningen en huurders

### 1. Verhuurde woningen

aantal gebouwde woningen	4.772
aantal afgebroken woningen	-90
aantal verkochte woningen	-1.378
aantal wederingekochte woningen	30
aantal leegstaande woningen	-43
aangekochte OCMW-woningen Peer	-22
aantal woningen in renovatie	-51
aantal commercieel verhuurde panden	-8
aantal verhuurd buiten soc. huurstelsel	-25
<b>aantal verhuurd binnen sociaal huurstelsel</b>	<b>3.185</b>

Gemeente	Part. Gezin.	Sociale woningen			% sociale woningen
	01.01.2018	Kemp.Teh.	Ons Dak	SVK	
Bocholt	5.437	223		29	<b>4,63</b>
Bree	6.813	174	189	37	<b>5,87</b>
Hamont - Achel	5.912	268		29	<b>5,02</b>
Hechtel - Eksel	4.996	160		27	<b>3,74</b>
Houthalen - Helchteren	11.908	828		43	<b>7,31</b>
Lommel	14.144	588		68	<b>4,64</b>
Meeuwen - Gruitrode	5.249	64	70	34	<b>3,20</b>
Neerpelt	7.198	269		31	<b>4,17</b>
Overpelt	6.433	216		30	<b>3,82</b>
Peer	6.763	251		34	<b>4,21</b>
Zonhoven	8.700	144		39	<b>2,10</b>
<b>Totaal</b>	<b>83.553</b>	<b>3.185</b>	<b>259</b>	<b>401</b>	<b>4,60</b>

## 1.1. Aantal verhuurde woningen

## 1.2. Verdeling per gemeente

### 1.2.1. Overzicht Bocholt

bouwjaar		75	80	84	04	09	09	16	17	74	83	91	99	09	10	15	
type	slpk.	B1	B2	B3	B4	B5	B6	B7	B8	K1	K2	K3	K4	K5	K6	K7	totaal
app.	1				1				4								5
bungalow	1						1					7					8
pand fys. bep.	1								2								2
sen. app. glvl.	1				4				6								10
sen. won.	1	4					6						4	5			19
app.	2								10							2	12
app. glvl.	2														2		2
bungalow	2			4								6					10
duplex	2				4										4		8
invaliden	2				3												3
pand fys. bep.	2					3		4	4								11
sen. app. glvl.	2					1										5	6
verdiep	2							1									1
app.	3					2		6	4							4	16
app. glvl.	3							2	2							3	7
duplex	3				3												3
verdiep	3	13	24	22	6					9	8		13				95
verdiep	4	5															5
		22	24	26	21	6	7	13	32	9	8	13	17	5	6	14	<b>223</b>

## 1.2.2. Overzicht Bree

		bouwjaar										
type	slpk.	79	80	94	96	07	08	12	15	17	18	totaal
		B1	B2	B3	B4	B5	B6	B7	B8	B9	B10	
studio	0				3							3
app.	1				9				2	2	2	15
sen. app.	1				5							5
sen. app. glvl.	1				4							4
app.	2				8	6		4	8	2	3	31
app. glvl.	2										1	1
bungalow	2			6								6
duplex	2						2					2
invaliden	2						2					2
pand. fys. bep.	2								6	2		8
sen. app.	2				5							5
sen. app. glvl.	2				4	1		2				7
sen. won.	2			4			2					6
verdiep	2										5	5
app.	3				1							1
app. glvl.	3					1						1
bungalow	3		23									23
duplex	3						4		1			5
verdiep	3	32									8	40
verdiep	4		4									4
		32	27	10	39	8	10	6	17	6	19	<b>174</b>

### 1.2.3. Overzicht Hamont-Achel

bouwjaar		63	66	70	75	76	80	83	89	97	05	11	12
type	slpk.	H1	H2	H3	H4	H5	H6	H7	H8	H9	H10	H11	H12
app.	1								3		2		
invaliden	1												10
sen. app. glvl.	1								3				
sen. won.	1						4						
app.	2										1		3
app. glvl.	2										1	4	
bungalow	2												
duplex	2									2	1		
pand fys. bep.	2												5
sen. app. glvl.	2									2	2		
sen. won.	2											6	
verdiep	2												
app.	3										1		2
app. glvl.	3										2		
bungalow	3				9	11							
duplex	3										1	4	
invaliden	3							2					
verdiep	3	10	15	9	10	16	9	18	4		4	11	
verdiep	4	5	6										
		15	21	9	19	27	13	20	10	4	15	25	20

bouwjaar		95	96	01	06	10	13	
type	slpk.	A1	A2	A3	A4	A5	A6	tot.
app.	1							5
invaliden	1							10
sen. app. glvl.	1		11					14
sen. won.	1	6				2		12
app.	2		10					14
app. glvl.	2		6					11
bungalow	2	2						2
duplex	2							3
pand fys. bep.	2	3						8
sen. app. glvl.	2							4
sen. won.	2					2		8
verdiep	2			4	5			9
app.	3							3
app. glvl.	3							2
bungalow	3							20
duplex	3							5
invaliden	3							2
verdiep	3			4	7		8	125
verdiep	4							11
		11	27	8	12	4	8	<b>268</b>



### 1.2.4. Overzicht Hechtel-Eksel

bouwjaar		82	89	94	02	10	72	80	85	94	03	11	17	
type	slpk.	H1	H2	H3	H4	H5	E1	E2	E3	E4	E5	E6	E7	totaal
app.	1				1									1
pand fys. bep.	1					2								2
sen. app. glvl.	1				1								4	5
sen. won.	1									7				7
app.	2				3	1			10		3		2	19
app. glvl.	2				1									1
bungalow	2			5										5
duplex	2												4	4
invaliden	2										1			1
pand fys. bep.	2								1					1
sen. app. glvl.	2								9		3			12
sen. won.	2			5		3								8
verdiep	2		8									5	2	15
bungalow	3						9	3	4					16
duplex	3										4			4
verdiep	3	20			5	6	2	9			2	9	4	57
verdiep	4												2	2
		20	8	10	11	12	11	12	24	7	13	14	18	<b>160</b>

### 1.2.5. Overzicht Houthalen-Helchteren

bouwjaar		62	65	65	66	66	70	70	71	71	72	74	77	78	78	86
type	slpk.	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	13	14	15	16
invaliden	0															
app.	1															
bungalow	1												1			
duplex	1															
invaliden	1															
pand. fys. bep.	1			1												
sen. app. glvl.	1															
sen. won.	1			6					8			14	6			
app.	2									8			16	8		
app. glvl.	2									1						
duplex	2															
invaliden	2								4			2	1			
pand. fys. bep.	2															
sen. app. glvl.	2									7			8	4		
sen. won.	2															
terras	2											39				
verdiep	2	6														
app.	3															
app. glvl.	3															
bungalow	3										11	16	28	6		6
duplex	3															
invaliden	3											2	1			
verdiep	3	4	9	13	5	9	3	5	6			16	67	20	13	8
bungalow	4														16	
verdiep	4	3	6		8	3										
verdiep	5											7				
verdiep	6		4													
		13	19	20	13	12	3	5	18	16	11	96	12 8	38	29	14

bouwjaar		86	88	91	95	96	98	99	03	07	07	7	12	12	13
type	slpk.	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
invaliden	0										2				
app.	1														
bungalow	1														
duplex	1														
invaliden	1										1				
pand. fys. bep.	1														
sen. app. glvl.	1				14	4				4					
sen. won.	1					3		4							
app.	2					4			2			2	2		3
app. glvl.	2														2
duplex	2				14					14					
invaliden	2														
pand. fys. bep.	2												1		
sen. app. glvl.	2								1	12					
sen. won.	2							3				2			
terras	2														
verdiep	2				2										
app.	3												3		
app. glvl.	3												4		
bungalow	3	3	4	8											
duplex	3									2					
invaliden	3														
verdiep	3	16	15	6					1			5		4	
bungalow	4														
verdiep	4														
verdiep	5						1								
verdiep	6														
		19	19	14	30	11	1	7	4	32	3	9	10	4	5

bouwjaar		14	14	14	14	17	73	91	96	12	49	51	51	14	
type	slpk.	31	32	33	34	35	H2	H3	H4	H5	M1	M2	M3	M4	tot.
invaliden	0														2
app.	1					4			4						8
bungalow	1														1
duplex	1											14	7		21
invaliden	1														1
pand. fys. bep.	1								5						6
sen. app. glvl.	1														22
sen. won.	1								6						47
app.	2					4									49
app. glvl.	2														3
duplex	2											14	7		49
invaliden	2														7
pand. fys. bep.	2														1
sen. app. glvl.	2														32
sen. won.	2														5
terras	2														39
verdiep	2								12						20
app.	3														3
app. glvl.	3														4
bungalow	3						18								100
duplex	3														2
invaliden	3														3
verdiep	3	5	4	4	3	21	17			2	25	12	3	12	333
bungalow	4														16
verdiep	4				1	3						9	7		40
verdiep	5					2									10
verdiep	6														4
		5	4	4	4	34	35	12	15	2	25	49	24	12	<b>828</b>

### 1.2.6. Overzicht Lommel

bouwjaar		65	65	66	70	72	72	75	79	80	80	81	85	88	88
type	slpk.	L1	L2	L3	L4	L5	L6	L7	L8	L9	L10	L11	L12	L13	L14
studio	0														
app.	1														
app. glvl.	1														
bungalow	1												1		
pand fys. bep.	1														
sen. app.	1														
sen. app. glvl.	1														
sen. won.	1							26					11	12	
adl	2														
app.	2														
app. glvl.	2														
bung.	2		2												
duplex	2														
sen. app.	2														
sen. app. glvl.	2														
sen. won.	2														
verdiep	2														
adl	3														
app.	3														
app. glvl.	3														
bung.	3	5	11			49	29		20						
invaliden	3												1		
verdiep	3			14	16					38	13	39	19		22
verdiep	4	9	7		12				13						
		14	20	14	28	49	29	26	33	38	13	39	32	12	22

bouwjaar		94	00	01	03	05	07	08	10	12	13	16	16	16	18	
type	slpk.	L15	L16	L17	L18	L19	L20	L21	L22	L23	L24	L25	L26	L27	L28	totaal
studio	0								15							15
app.	1		2							11			1			14
app. glvl.	1			2											4	6
bungalow	1															1
pand fys. bep.	1	1								7			1		2	11
sen. app.	1						12							6	2	20
sen. app. glvl.	1		5	6			3							4		18
sen. won.	1	9									4					62
adl	2				9											9
app.	2		1	8						8			2		2	21
app. glvl.	2									4					4	8
bung.	2															2
duplex	2					6										6
sen. app.	2						6								2	8
sen. app. glvl.	2					2	1									3
pand fys. bep.	2														2	2
sen. won.	2							2								2
verdiep	2		3		11			1			5	4	1			25
adl	3				3											3
app.	3		2	3											4	9
app. glvl.	3					4				2						6
bung.	3															114
invaliden	3															1
verdiep	3		3					4			8	2	3			181
verdiep	4															41
		10	16	19	23	12	22	7	15	32	17	6	8	10	22	<b>588</b>

### 1.2.7. Overzicht Meeuwen-Gruitrode

bouwjaar		78	91	96	12	15	
type	slpk.	M1	M2	M3	M4	M5	totaal
bungalow	1			2			2
sen. app. glvl.	1					4	4
sen. app.	1					6	6
sen. won.	1			7			7
app.	2				9		9
app. glvl.	2				2		2
bungalow	2		6	6			12
pand. fys. bep.	2				3		3
bungalow	3	5					5
verdiep	3	10					10
verdiep	4	4					4
		19	6	15	14	10	<b>64</b>

### 1.2.8. Overzicht Neerpelt

bouwjaar		64	69	73	76	78	80	91	02
type	slpk.	1	2	3	4	5	6	7	8
app.	1								
app. glvl.	1								
bungalow	1					5	3	7	
pand fys. bep.	1							1	
sen. app. glvl.	1								
sen. won.	1					2	3	6	
app.	2								
app. glvl.	2								
duplex	2								
invaliden	2								
pand fys. bep.	2								
sen. app. glvl.	2								
sen. won.	2								6
verdiep	2								
app.	3								
app. glvl.	3								
bungalow	3			40	31				
duplex	3								
verdiep	3	19	18				14		
verdiep	4					12			
		19	18	40	31	19	20	14	6



bouwjaar		04	06	07	13	16	16	95	98	
type	slpk.	9	10	11	12	13	14	S1	S2	tot.
app.	1			2					2	4
app. glvl.	1							2		2
bungalow	1									15
pand fys. bep.	1									1
sen. app. glvl.	1			2		5	2	1	2	12
sen. won.	1									11
app.	2					5	6		2	13
app. glvl.	2		1							1
duplex	2					4		5	2	11
invaliden	2	1								1
pand fys. bep.	2					1				1
sen. app. glvl.	2	3	5						2	10
sen. won.	2									6
verdiep	2			1	7		5			13
app.	3		6			1				7
app. glvl.	3	2				4				6
bungalow	3									71
duplex	3	6							4	10
verdiep	3			5	6					62
verdiep	4									12
		12	12	10	13	20	13	8	14	<b>269</b>

### 1.2.9. Overzicht Overpelt

bouwjaar		63	65	73	89	91	95	95	99	04	07	10	10	12	13	
type	slpk.	O1	O2	O3	O4	O5	O6	O7	O8	O9	O10	O11	O12	O13	O14	tot.
app.	1						4									4
app. besch. w.	1									6				7		13
app. gvl.	1														2	2
duplex	1											1				1
invaliden	1										5					5
MS-woningen	1				11			14								25
sen. app.	1										4					4
sen. app. gvl.	1						6								2	8
sen. won.	1			5												5
app.	2									2			2	8		12
app. besch. w.	2									2						2
duplex	2						7					4			2	13
invaliden	2				3											3
sen. app.	2										3					3
sen. app. gvl.	2											6		4		10
verdiep	2								6				4		1	11
duplex	3											6			3	9
verdiep	3	10	7	11		6				5			12	8	4	63
verdiep	4	12	7													19
verdiep	5		4													4
		22	18	16	14	6	17	14	6	15	12	17	18	27	14	<b>216</b>

### 1.2.10. Overzicht Peer

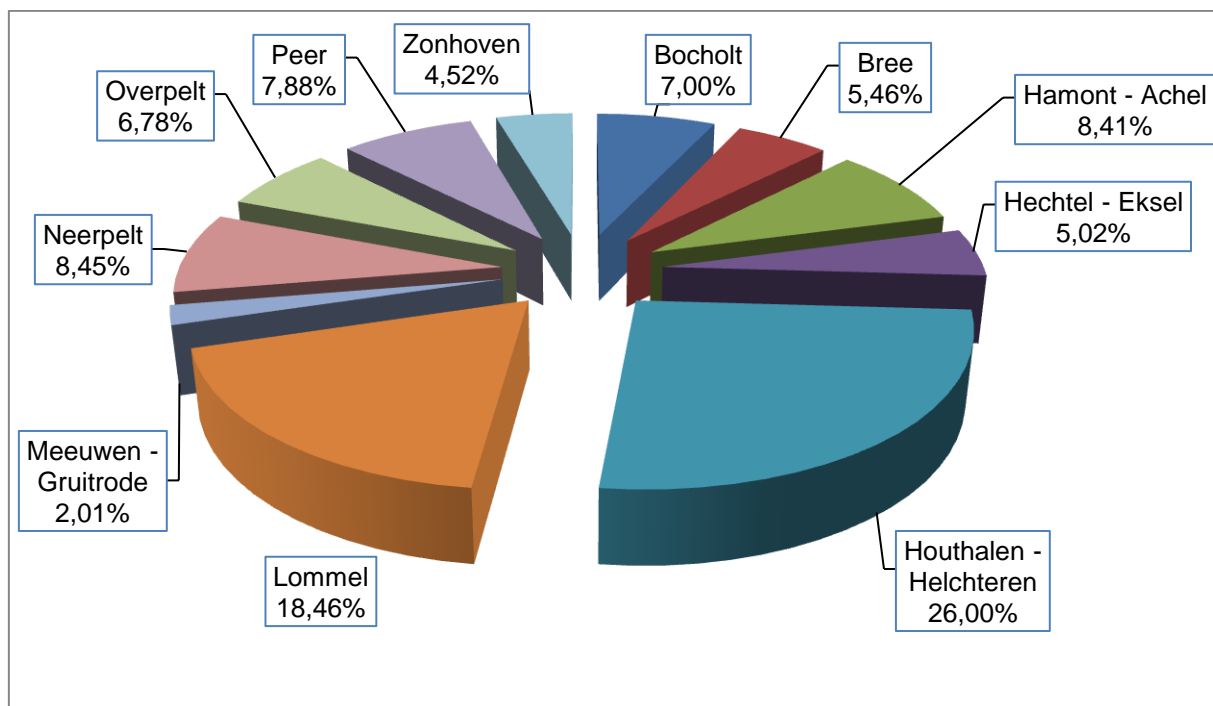
bouwjaar		73	78	79	80	03	10	13	15	68	14
type	slpk.	1	2	3	4	5	6	7	8	kb1	kb2
app.	1										
sen. app.	1							10			
sen. app. glvl.	1						1	4	1		
sen. won.	1	8									
app.	2					8	7		4		2
app. glvl.	2					8	3				
duplex	2										
pand fys.bep.	2										
sen. app. glvl.	2						1		2		
sen. won.	2										
verdiep	2										
app.	3						1		2		
app. glvl.	3										
bungalow	3										
duplex	3										
verdiep	3	30	7	9	21					14	
verdiep	5										
		38	7	9	21	16	13	14	9	14	2

bouwjaar		16	76	10	74	92	03	08	12	13	
type	slpk.	kb3	gb1	gb2	w1	w2	w3	w4	w5	w6	totaal
app.	1							4			4
sen. app.	1										10
sen. app. glvl.	1	4									10
sen. won.	1		3			4					15
app.	2	6	4								31
app. glvl.	2										11
duplex	2						4			7	11
pand fys. bep.	2	1									1
sen. app. glvl.	2		4				4				11
sen. won.	2								4		4
verdiep	2			3		12			4		19
app.	3	2									5
app. glvl.	3	2									2
bungalow	3		1								1
duplex	3						2				2
verdiep	3		9	4	12				5		111
verdiep	5				3						3
		15	21	7	15	16	10	4	13	7	<b>251</b>

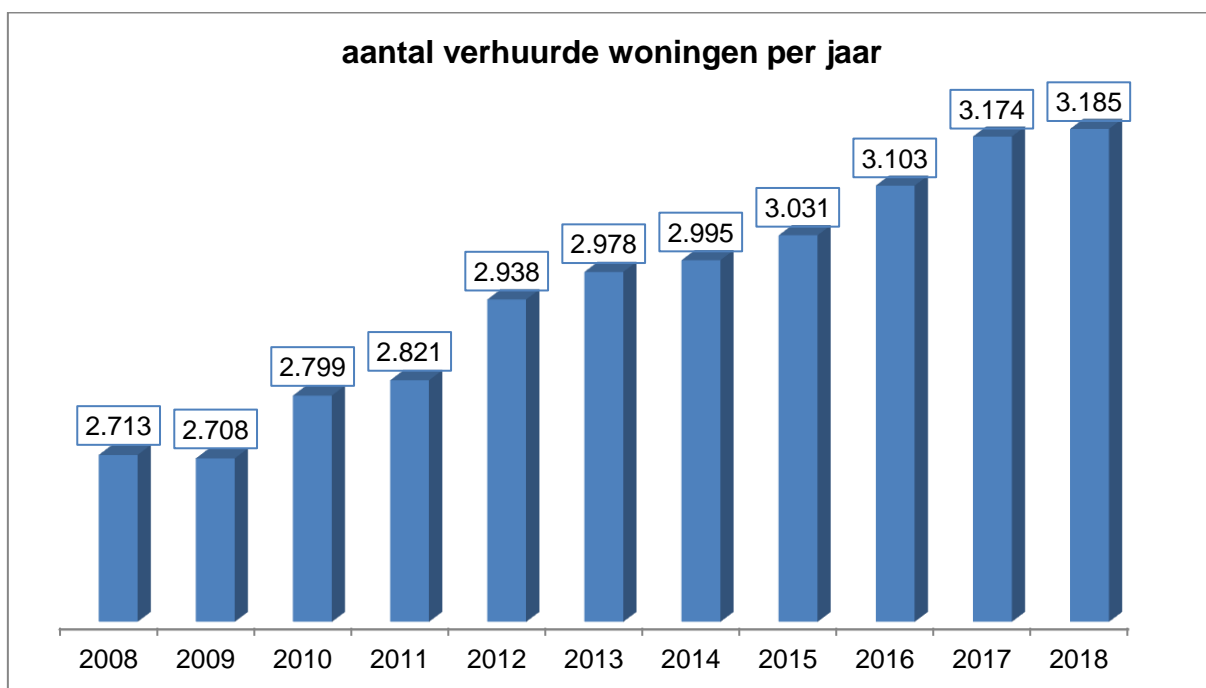
### 1.2.11. Overzicht Zonhoven

		bouwjaar							
		25	78	79	94	07	16	17	
type	slpk.	Z1	Z2	Z3	Z4	Z5	Z6	Z7	totaal
app.	1					1			1
bungalow	1				1				1
sen. app. glvl.	1					1			1
sen. won.	1		4	6	3				13
app.	2					3	4	4	11
bungalow	2				1				1
invaliden	2							2	2
sen. app. glvl.	2					2			2
sen. won.	2				3			15	18
duplex	2					1			1
verdiep	2	4							4
duplex	3					1			1
verdiep	3	24	14	26			16		80
verdiep	4		6	2					8
		28	24	34	8	9	20	21	144

### 1.3. Verhuurde woningen per gemeente in 2018



#### 1.4. Aantal verhuurde woningen per jaar vanaf 2008 tot en met 2018



## 2. Huurders

### 2.1. Aantal personen per gezin

gezinnen	aantal in 2017	%	aantal in 2018	%
alleenstaanden	1.471	46,35%	1.497	47,00%
2 personen	819	25,80%	813	25,53%
3 personen	398	12,54%	387	12,15%
4 personen	250	7,88%	243	7,63%
5 personen	152	4,79%	148	4,65%
6 personen	66	2,08%	76	2,39%
7 personen	12	0,38%	17	0,53%
8 personen	5	0,16%	3	0,09%
vanaf 9 personen	1	0,03%	1	0,03%
<b>totaal</b>	<b>3.174</b>	<b>100,00%</b>	<b>3.185</b>	<b>100,00%</b>

## 2.2. Leeftijd van de gezinshoofden

leeftijd	Bocholt	Bree	Hamont-Achel	Hechtel-Eksel	Houthalen-Helchteren	Lommel	Meeuwen-Gruitrode	Neerpelt	Overpelt	Peer	Zonhoven
18-24	1	2	1	0	4	2	0	2	0	2	0
25-29	6	4	3	2	18	15	1	2	4	4	2
30-34	9	8	15	10	39	19	3	9	8	15	4
35-39	16	11	10	12	77	39	3	21	11	17	19
40-44	20	10	19	7	70	40	5	18	20	15	9
45-49	26	24	23	9	68	51	3	23	27	21	13
50-54	20	28	43	21	89	58	4	30	28	22	21
55-59	31	20	25	23	106	70	8	31	31	34	16
60-64	24	20	32	20	110	80	12	29	29	34	16
65-69	29	22	39	20	79	81	8	29	23	37	12
70-74	23	6	26	18	50	59	8	32	15	21	15
75-79	8	14	10	9	55	37	4	18	10	17	10
80+	10	5	22	9	63	37	5	25	10	12	7
<b>totaal</b>	<b>223</b>	<b>174</b>	<b>268</b>	<b>160</b>	<b>828</b>	<b>588</b>	<b>64</b>	<b>269</b>	<b>216</b>	<b>251</b>	<b>144</b>
-40	32	25	29	24	138	75	7	34	23	38	25
40-55	66	62	85	37	227	149	12	71	75	58	43
55+	125	87	154	99	463	364	45	164	118	155	76
65+	70	47	97	56	247	214	25	104	58	87	44



leeftijd	Bochoit	Bree	Hamont-Achel	Hechtel-Eksel	Houthalen-Hechteren	Lommel
18-24	0,45%	1,15%	0,37%	0,00%	0,48%	0,34%
25-29	2,69%	2,30%	1,12%	1,25%	2,17%	2,55%
30-34	4,04%	4,60%	5,60%	6,25%	4,71%	3,23%
35-39	7,17%	6,32%	3,73%	7,50%	9,30%	6,63%
40-44	8,97%	5,75%	7,09%	4,38%	8,45%	6,80%
45-49	11,66%	13,79%	8,58%	5,63%	8,21%	8,67%
50-54	8,97%	16,09%	16,04%	13,13%	10,75%	9,86%
55-59	13,90%	11,49%	9,33%	14,38%	12,80%	11,90%
60-64	10,76%	11,49%	11,94%	12,50%	13,29%	13,61%
65-69	13,00%	12,64%	14,55%	12,50%	9,54%	13,78%
70-74	10,31%	3,45%	9,70%	11,25%	6,04%	10,03%
75-79	3,59%	8,05%	3,73%	5,63%	6,64%	6,29%
80+	4,48%	2,87%	8,21%	5,63%	7,61%	6,29%
<b>totaal</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>
-40	14,35%	14,37%	10,82%	15,00%	16,67%	12,76%
40-55	29,60%	35,63%	31,72%	23,13%	27,42%	25,34%
55+	56,05%	50,00%	57,46%	61,88%	55,92%	61,90%
65+	31,39%	27,01%	36,19%	35,00%	29,83%	36,39%

leeftijd	Meeuwen-Gruitrode	Neerpelt	Overpelt	Peer	Zonhoven
18-24	0,00%	0,74%	0,00%	0,80%	0,00%
25-29	1,56%	0,74%	1,85%	1,59%	1,39%
30-34	4,69%	3,35%	3,70%	5,98%	2,78%
35-39	4,69%	7,81%	5,09%	6,77%	13,19%
40-44	7,81%	6,69%	9,26%	5,98%	6,25%
45-49	4,69%	8,55%	12,50%	8,37%	9,03%
50-54	6,25%	11,15%	12,96%	8,76%	14,58%
55-59	12,50%	11,52%	14,35%	13,55%	11,11%
60-64	18,75%	10,78%	13,43%	13,55%	11,11%
65-69	12,50%	10,78%	10,65%	14,74%	8,33%
70-74	12,50%	11,90%	6,94%	8,37%	10,42%
75-79	6,25%	6,69%	4,63%	6,77%	6,94%
80+	7,81%	9,29%	4,63%	4,78%	4,86%
<b>totaal</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>
-40	10,94%	12,64%	10,65%	15,14%	17,36%
40-55	18,75%	26,39%	34,72%	23,11%	29,86%
55+	70,31%	60,97%	54,63%	61,75%	52,78%
65+	39,06%	38,66%	26,85%	34,66%	30,56%

### 2.3. Inkomen huurders

geïndexeerd belastbaar inkomen	aantal in 2017	%	aantal in 2018	%
0,00 - 8.677,99	115	3,62%	131	4,11%
8.678,00 - 11.157,99	166	5,23%	155	4,87%
11.158,00 - 13.637,99	386	12,16%	490	15,38%
13.638,00 - 16.117,99	815	25,68%	804	25,24%
16.118,00 - 18.597,99	449	14,15%	454	14,25%
18.598,00 - 21.077,99	256	8,07%	240	7,54%
21.078,00 - 23.557,99	224	7,06%	198	6,22%
23.558,00 - 26.037,99	148	4,66%	140	4,40%
26.038,00 - 28.517,99	142	4,47%	141	4,43%
28.518,00 - 30.997,99	127	4,00%	103	3,23%
30.998,00 - 33.477,99	70	2,21%	72	2,26%
33.478,00 - 35.957,99	58	1,83%	61	1,92%
35.958,00 - 38.437,99	48	1,51%	48	1,51%
38.438,00 - 40.917,99	36	1,13%	32	1,00%
40.918,00 - 43.397,99	31	0,98%	26	0,82%
43.398,00 - 45.877,99	19	0,60%	16	0,50%
45.878,00 - 48.357,99	15	0,47%	13	0,41%
48.358,00 - 50.837,99	8	0,25%	7	0,22%
50.838,00 en meer	61	1,92%	54	1,70%
<b>totaal</b>	<b>3.174</b>	<b>100,00%</b>	<b>3.185</b>	<b>100,00%</b>

### 3. Nieuwe contracten in 2018

#### 3.1. Nieuwe contracten per gemeente

gemeente	verhuurde woningen	nieuwe contracten	percentage nieuwe / verhuurde
Bocholt	223	5	2,24%
Bree	174	61	35,06%
Hamont-Achel	268	22	8,21%
Hechtel-Eksel	160	12	7,50%
Houthalen-Helchteren	828	31	3,74%
Lommel	588	74	12,59%
Meeuwen-Gruitrode	64	2	3,13%
Neerpelt	269	14	5,20%
Overpelt	216	13	6,02%
Peer	251	15	5,98%
Zonhoven	144	33	22,92%
<b>totaal</b>	<b>3.185</b>	<b>282</b>	<b>8,85%</b>

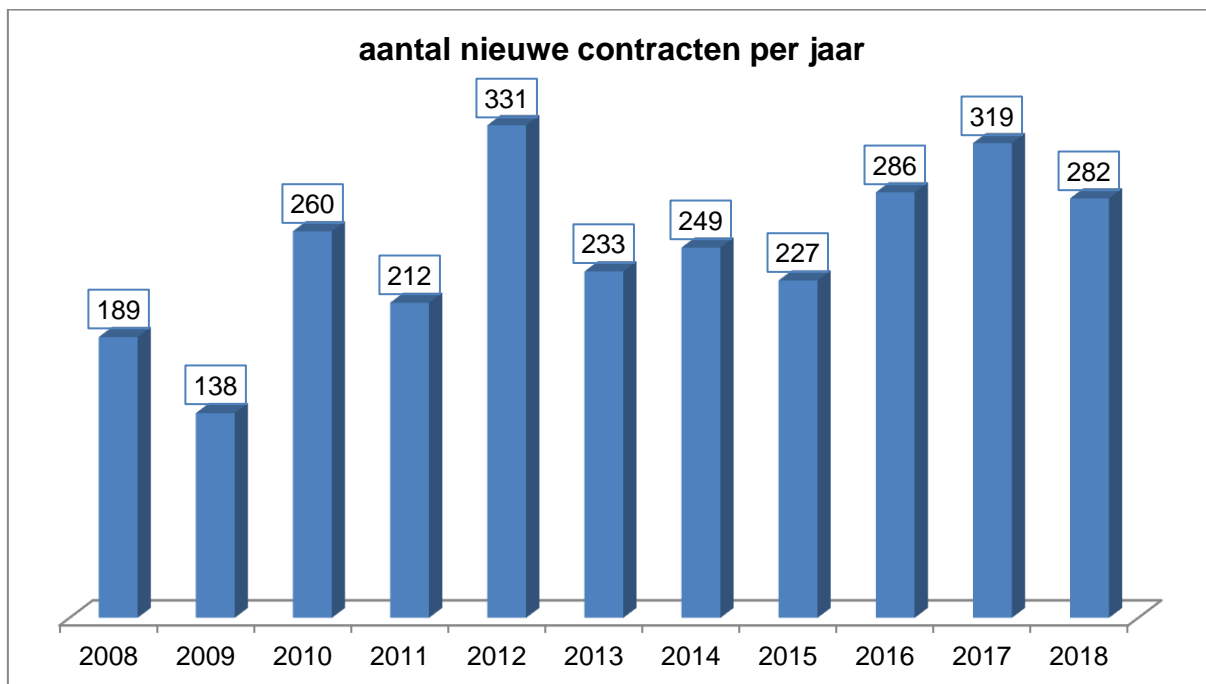
In dit totaal zijn begrepen:

- 19 nieuwbouwoongelegenheden te Bree “Binnenveld”;
- 22 nieuwbouwappartementen te Lommel “Jan Van Heelustraet”;
- 31 transitcontracten naar aanleiding van renovatie te Bree;
- 12 transitcontracten naar aanleiding van renovatie te Hamont;
- 17 transitcontracten naar aanleiding van renovatie te Lommel;
- 6 transitcontracten naar aanleiding van renovatie te Neerpelt;
- 4 transitcontracten naar aanleiding van renovatie te Peer;
- 6 transitcontracten naar aanleiding van renovatie te Hechtel-Eksel;
- 17 transitcontracten naar aanleiding van renovatie te Zonhoven.

De woningen gelegen te Peer “Poorthof” en “Zavelhof” werden in december aangekocht van het OCMW van Peer.

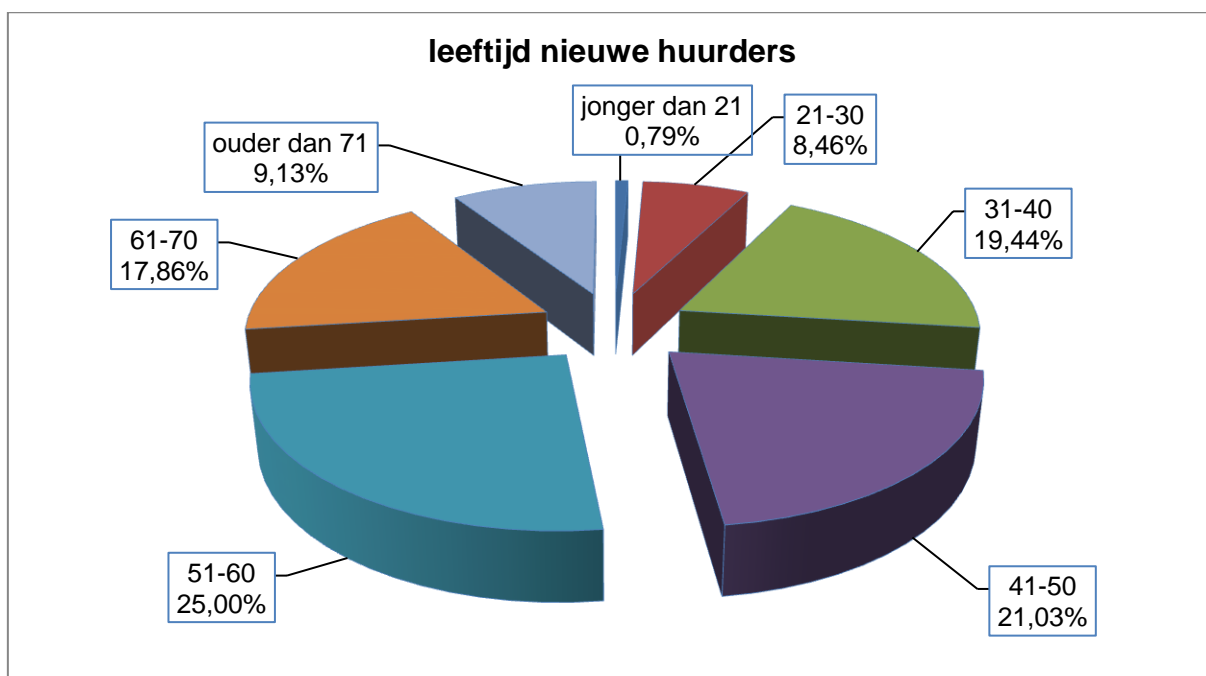
Deze panden werden verhuurd met ingang van 1 januari 2019.

### 3.2. Nieuwe contracten per jaar vanaf 2008 tot 2018



### 3.3. Leeftijd nieuwe huurders

ouderdom	aantal in 2017	%	aantal in 2018	%
jonger dan 21 jaar	1	0,31%	2	0,71%
van 21 tot en met 30 jaar	27	8,46%	18	6,38%
van 31 tot en met 40 jaar	55	17,24%	54	19,15%
van 41 tot en met 50 jaar	69	21,63%	57	20,21%
van 51 tot en met 60 jaar	68	21,32%	70	24,82%
van 61 tot en met 70 jaar	75	23,51%	51	18,09%
vanaf 71 jaar	23	7,21%	29	10,28%
commercieel pand	1	0,31%	1	0,35%
<b>totaal</b>	<b>319</b>	<b>100,00%</b>	<b>282</b>	<b>100,00%</b>



### 3.4. Inkomen nieuwe huurders

geïndexeerd belastbaar inkomen	aantal in 2017	%	aantal in 2018	%
0,00 - 8.677,99	27	8,46%	21	7,45%
8.678,00 - 11.157,99	19	5,96%	11	3,90%
11.158,00 - 13.637,99	35	10,97%	31	10,99%
13.638,00 - 16.117,99	83	26,02%	79	28,01%
16.118,00 - 18.597,99	49	15,36%	47	16,67%
18.598,00 - 21.077,99	28	8,78%	17	6,03%
21.078,00 - 23.557,99	23	7,21%	10	3,55%
23.558,00 - 26.037,99	12	3,76%	14	4,96%
26.038,00 - 28.517,99	9	2,82%	9	3,19%
28.518,00 - 30.997,99	9	2,82%	11	3,90%
30.998,00 - 33.477,99	2	0,63%	8	2,84%
33.478,00 - 35.957,99	6	1,88%	6	2,13%
35.958,00 - 38.437,99	6	1,88%	2	0,71%
38.438,00 - 40.917,99	1	0,31%	5	1,77%
40.918,00 - 43.397,99	2	0,63%	3	1,06%
43.398,00 - 45.877,99	2	0,63%	1	0,35%
45.878,00 - 48.357,99	2	0,63%	4	1,42%
48.358,00 - 50.837,99	2	0,63%	1	0,35%
50.838,00 en meer	1	0,31%	1	0,35%
commercieel pand	1	0,31%	1	0,35%
<b>totaal</b>	<b>319</b>	<b>100,00%</b>	<b>282</b>	<b>100,00%</b>



### 3.5. Gemiddelde wachttijd per gemeente

Om een zo objectief mogelijk beeld te krijgen van de wachttijd voor gewone verhuringen per gemeente, werden een aantal afwijkende verhuringen uitgefilterd.

De volgende verhuringen werden niet meegerekend:

- de afwijkingen omwille van dringende sociale redenen (3);
- de transitcontracten naar aanleiding van renovatie of sloop van woningen (93);
- de verhuring van ADL-woningen, en woningen die in samenwerking met Begeleid Wonen, CAW Limburg, Beschut Wonen of vzw de Klimroos verhuurd worden aan specifieke doelgroepen (8).

<b>gemeente</b>	<b>aantal maanden</b>	<b>aantal verhuizen</b>
Bocholt	28,85	5
Bree	43,06	29
Hamont-Achel	63,69	10
Hechtel-Eksel	23,72	6
Houthalen-Helchteren	99,99	30
Lommel	66,47	56
Meeuwen-Gruitrode	12,53	2
Neerpelt	77,15	7
Overpelt	56,16	8
Peer	44,82	8
Zonhoven	38,18	17
<b>totaal</b>	<b>61,33</b>	<b>178</b>

Verder wordt de gemiddelde wachttijd nog beïnvloed door:

- prioritaire ruiling bij over- en onderbezetting van de sociale huurwoning;
- de prioriteit van 65-plussers voor aangepaste woningen voor senioren;
- de verhuring van nieuwbouwprojecten te Bree en Lommel.

## Hoofdstuk 5: huurprijzen

### 1. Overzicht reële huurprijzen en vergelijking tussen 2017 en 2018

reële huurprijzen	aantal huurders in 2017	aantal huurders in 2018	
0,00 - 124,99 EUR	0	0	
125,00 - 149,99 EUR	4	3	
150,00 - 174,99 EUR	85	86	
175,00 - 199,99 EUR	256	292	
200,00 - 224,99 EUR	555	510	
225,00 - 249,99 EUR	540	650	
250,00 - 274,99 EUR	293	261	
275,00 - 299,99 EUR	222	198	
300,00 - 324,99 EUR	166	164	
325,00 - 349,99 EUR	119	112	
350,00 - 374,99 EUR	126	112	
375,00 - 399,99 EUR	101	100	
400,00 - 424,99 EUR	79	76	
425,00 - 449,99 EUR	90	83	
450,00 - 474,99 EUR	89	85	
475,00 - 499,99 EUR	77	60	
500,00 - 524,99 EUR	53	61	
525,00 - 549,99 EUR	58	54	
550,00 - 574,99 EUR	66	46	
575,00 - 599,99 EUR	64	65	
600,00 - 624,99 EUR	36	60	
625,00 - 649,99 EUR	46	31	
650,00 - 674,99 EUR	22	36	
675,00 - 699,99 EUR	15	20	
700,00 - 724,99 EUR	4	13	
725,00-749,99 EUR	6	4	
> 750,00 EUR	2	3	
<b>totaal aantal huurders</b>	<b>3.174</b>	<b>3.185</b>	
- 250,00 EUR	1.440	1.541	7,01%
+ 250,00 EUR	1.734	1.644	-5,19%

## 2. Overzicht huurprijsherzieningen

maand	6 maanden geldig	1 jaar geldig	geen 20% inkomensdaling – geen herziening	totaal
januari	80	51	21	152
februari	6	1	5	12
maart	9	0	0	9
april	9	2	1	12
mei	6	2	2	10
juni	3	4	3	10
juli	3	1	4	8
augustus	3	2	7	12
september	2	3	6	11
oktober	6	1	1	8
november	3	4	2	9
december	0	0	0	0
<b>totaal</b>	<b>130</b>	<b>71</b>	<b>52</b>	<b>253</b>

## Hoofdstuk 6: sociaal verslag 2018

### 1. Tevredenheidsonderzoeken

De tevredenheid van zowel vertrekkende als nieuwe huurders is van groot belang voor Kempisch Tehuis. Om hier een zicht op te krijgen, worden er stelselmatig tevredenheidsonderzoeken uitgevoerd.

Eenzijds wordt er gepeild naar de mate van tevredenheid bij de vertrekkende huurders. Zij hebben immers enige tijd gehuurd bij Kempisch Tehuis, en zijn hierdoor de ervaringsdeskundigen van dienst.

Anderzijds wordt er getracht om mogelijke slechte ervaringen in de kiem te smoren door nieuwe huurders te bevragen.

#### 1.1. Tevredenheidsonderzoeken bij vertrekkende huurders

Via een verhuisformulier wordt er gepeild naar de globale tevredenheid in de sociale woning, de reden van vertrek, de duur van het huren, en de tevredenheid over de woning en de wijk.

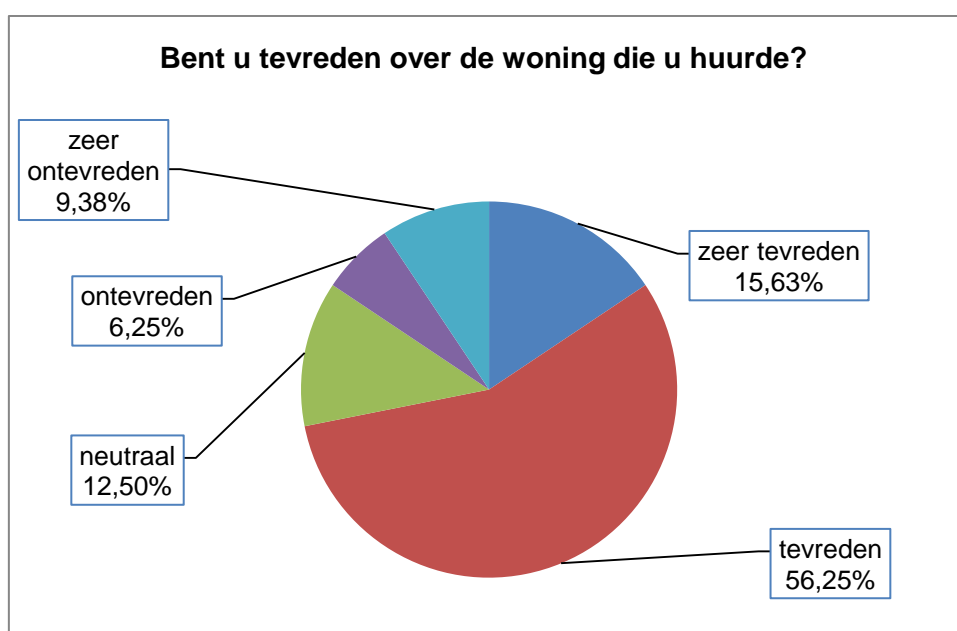
In 2018 hebben 32 vertrekkende huurders deze vragenlijst ingevuld.

De vertrokken huurders die aangaven hoe lang ze de woning gehuurd hebben, woonden gemiddeld 10,37 jaar in een woning van de vennootschap. Het kortste contract liep gedurende 10 maanden, en de langste bewoning was 41 jaar.

##### 1.1.1. Tevredenheid over de woning

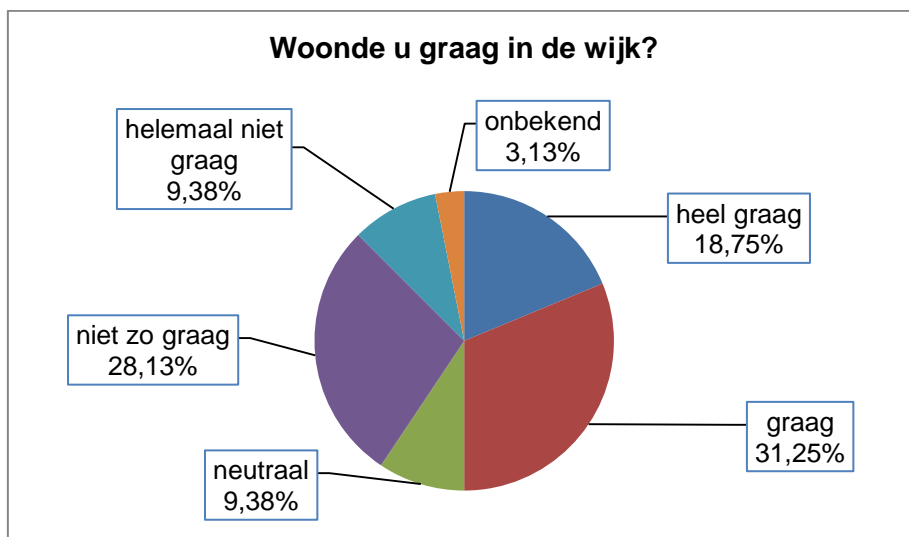
Van de bevroagden is de meerderheid (71,88%) tevreden over de woning waarin ze woonden.

Een aantal vertrekkende huurders (15,63%) geeft toch aan dat ze ontevreden waren over de sociale woning.



### 1.1.2. Tevredenheid over de wijk

Van de bevroegden is de meerderheid (50,00%) tevreden over de wijk waarin ze woonden. Een aantal van de vertrekkende huurders (37,51%) geeft aan niet tevreden te zijn over de wijk waarin ze woonden.



### 1.1.3. Reden van verhuis

Een aantal huurders (12,50%) verhuist omwille van redenen die eigen zijn aan de sociale huurwoning: o.m. te groot, te klein, verouderd of te weinig comfort.

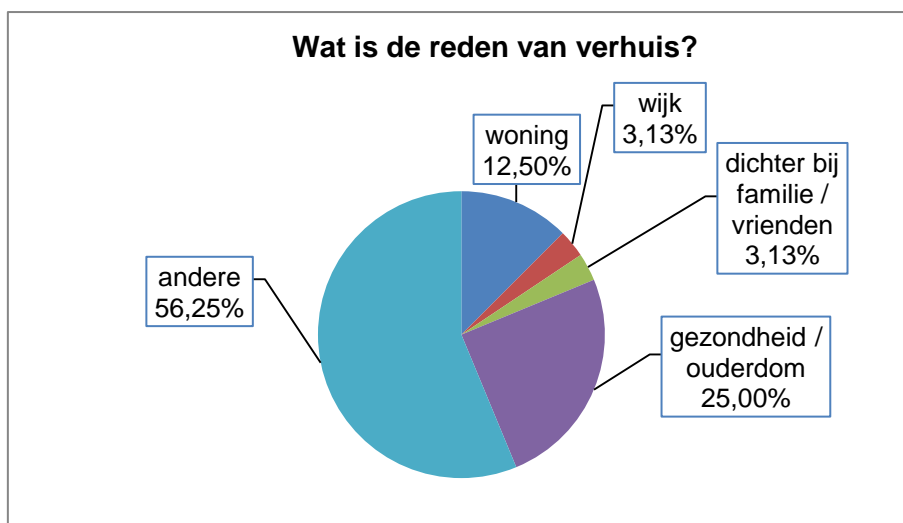
Ook de wijk heeft voor enkele huurders (3,13%) de doorslag gegeven om de huurovereenkomst op te zeggen.

Verder gaf een aantal vertrekkende huurders (3,13%) aan dat ze dichterbij werk, winkels, familie of vrienden wil wonen.

Een andere reden om te verhuizen is de gezondheid en/of ouderdom van de huurder (25,00%).

Deze huurders verhuizen meestal naar een serviceflat of rustoord.

Tot slot werden er andere redenen aangegeven voor de verhuis (56,25%) zoals aankoop eigen woning, wijzigingen gezinssituatie, persoonlijke overwegingen, enzovoort.

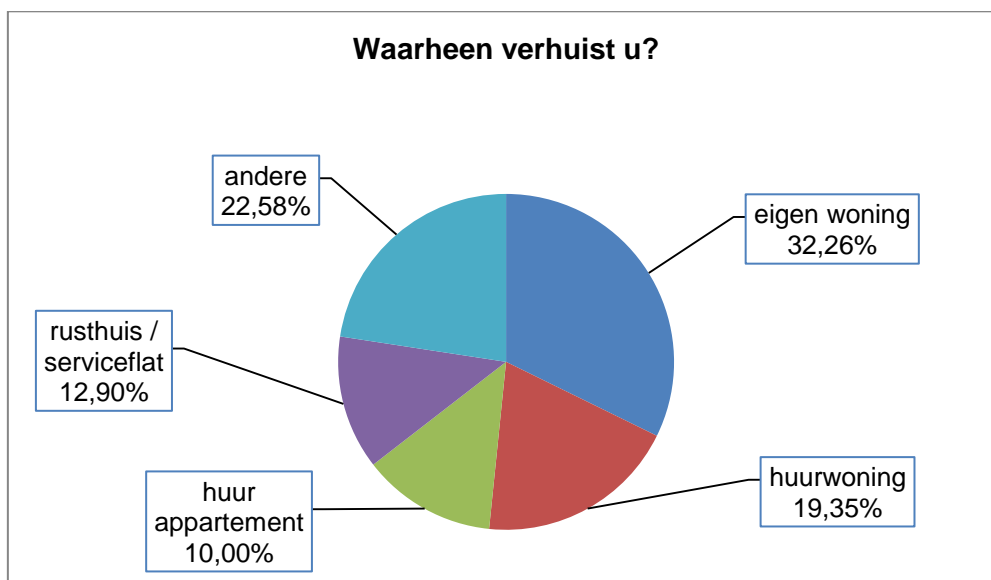


#### 1.1.4. Waarheen verhuizen de vertrekkende huurders

Een aantal huurders dat in 2018 vertrokken is (12,90%), verhuist van een sociale woning naar een rusthuis of een serviceflat.

Anderen verhuizen naar een eigen woning (32,26%), een huurwoning (19,35%) of een huurappartement (10,00%).

Ten slotte verhuist 22,58% van de vertrekkende huurders naar een andere, niet nader omschreven woongelegenheid.



## 1.2. Tevredenheidsonderzoeken bij nieuwe huurders

Bij nieuwe huurders, die ongeveer drie maanden in een sociale woning wonen, wordt er een tevredenheidsmeting gedaan.

Aan de hand van deze bevraging wordt gepeild naar hoe de huurder de woning en de wijk ervaart. Eveneens wordt bevraagd of de woning technisch in orde is.

Ook hun ervaringen met de medewerkers van Kempisch Tehuis staan hierbij centraal.

In 2018 waren er in totaal 282 verhuizen, waarvan aan 199 huurders de nieuwe vragenlijst werd voorgelegd.

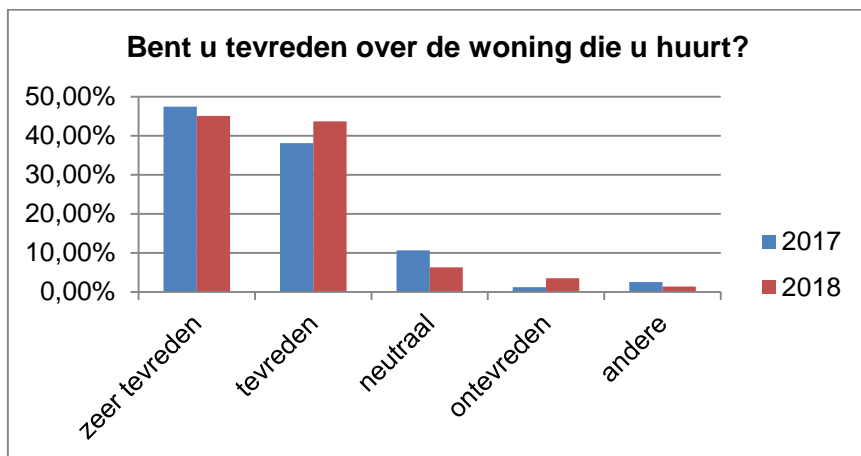
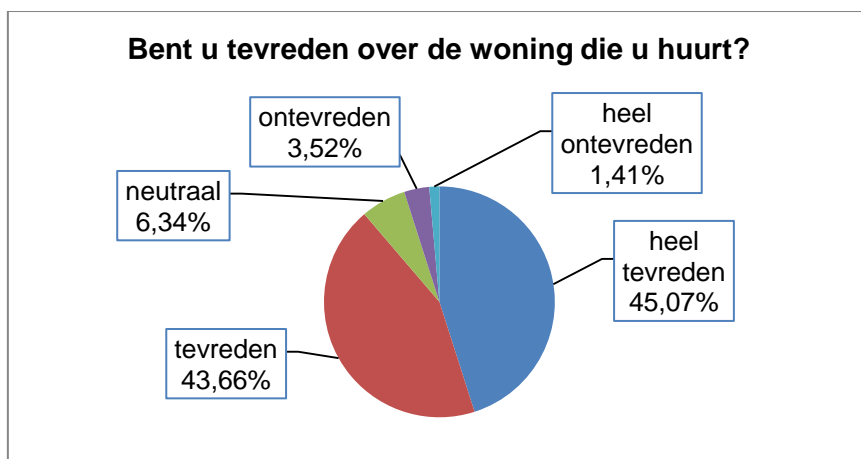
Bij transitcontracten worden geen bevragingen gedaan

Van 142 nieuwe huurders werd een ingevulde vragenlijst terug ontvangen.

De vragenlijsten werden op verschillende manieren afgenomen. Van de nieuwe huurders beantwoordden er 44 de enquête per brief, maar bij het merendeel (98) werd een huisbezoek afgelegd.

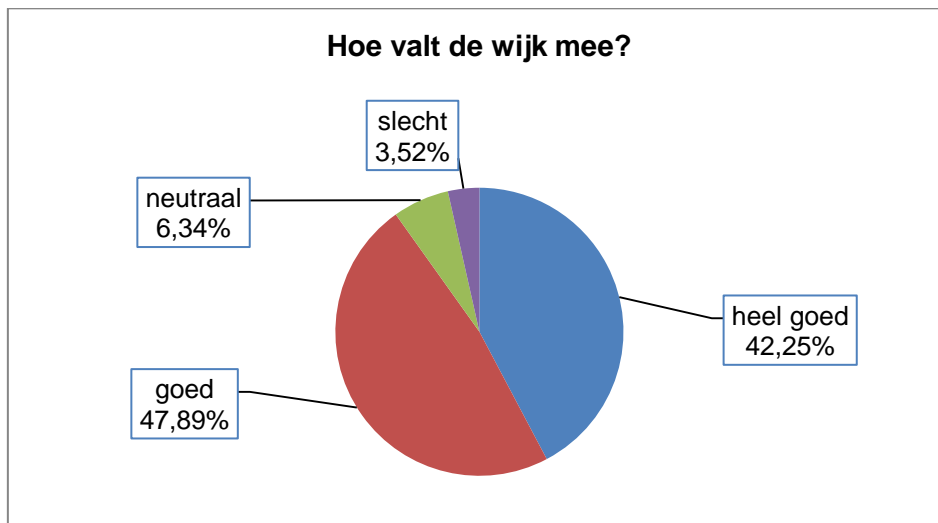
### 1.2.1. Tevredenheid over de woning

Er kan geconcludeerd worden dat de meeste nieuwe huurders (88,73%) tevreden zijn over de sociale woning waarin ze nu wonen.



### 1.2.2. Tevredenheid over de wijk

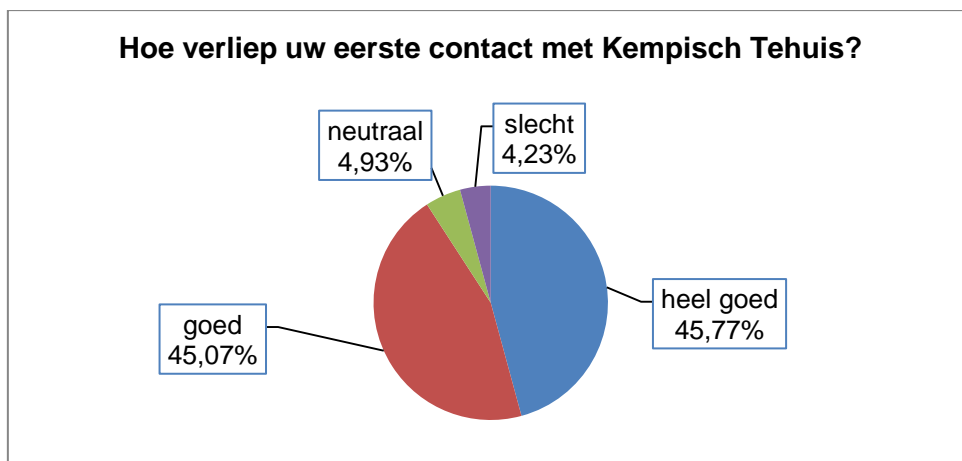
Volgens 90,14% van de nieuwe huurders, valt de wijk waarin ze wonen goed tot heel goed mee. Voor amper 3,52 % van de huurders zou de wijk beter kunnen.



### 1.2.3. Tevredenheid over Kempisch Tehuis

Wat betreft het eerste contact met Kempisch Tehuis zijn de meeste huurders (90,84%) tevreden.

Ze halen aan dat de medewerkers vriendelijk zijn, en duidelijk in hun uitleg. Een kleine groep (4,23%) vindt dat het contact beter kan.





#### 1.2.4. Tevredenheid over de maandelijks te betalen huurprijs

Vooraleer de huurder in een sociale woning terecht komt, huurt men meestal een woning op de privémarkt (56,34%).

Voor de meeste sociale huurders bedraagt de huidige huur minder dan in de vorige woning.

Dit verschil kan oplopen tot meer dan 300,00 EUR per maand.

Slechts in enkele gevallen is de huidige huur hoger dan de vorige.

huurprijs van de vorige woning	aantal	%
huidige huur is minder dan in privé woning:	71	50,00%
<i>verschil &gt; 300,00 EUR</i>	32	45,07
<i>verschil 201,00 EUR - 300,00 EUR</i>	23	32,39
<i>verschil 101,00 EUR - 200,00 EUR</i>	9	12,68
<i>verschil &lt; 100,00 EUR</i>	7	9,86
huidige huur meer dan in privé woning	3	2,11%
huurprijs in privé woning onbekend	1	0,70%
voordien huurder bij Kempisch Tehuis	5	3,52%
voordien bij OCMW gehuurd	29	20,42%
voordien bij SVK gehuurd	12	8,45%
voordien bij ouders/familie gewoond	9	6,34%
voordien in eigen woning gewoond	2	1,41%
onbekend	10	7,04%
<b>totaal</b>	<b>142</b>	<b>100,00%</b>

#### 1.2.5. Tevredenheid over het collectief onthaal

Nieuwe huurders in een nieuwbouwwijk of -complex worden in groep onthaald.

Zowel technische als administratieve aspecten worden toegelicht, en de huurovereenkomst wordt ondertekend.

Aan een aantal (39) van deze nieuwe huurders werd gevraagd hoe zij dit moment ervaren hebben.

Uit deze bevraging is gebleken dat een collectief onthaal voor 89,75% van de huurders een meerwaarde betekent.

Enkele huurders lieten weten dat het volgen in groep niet zo eenvoudig is, omwille van de taalbarrière of een handicap.

Ook hebben sommige huurders de opmerking gegeven dat de groep te groot was.

De meerderheid geeft aan dat er duidelijke informatie wordt gegeven, dat het een leuke ervaring is om de burens op voorhand te leren kennen, en dat je kan leren uit de vragen van anderen.

Aangezien er veel informatie gegeven moet worden op relatief korte tijd, werd aan de nieuwe huurders gevraagd hoe zij dit ondervonden hebben. De meerderheid (79,49%) vond dat er een goede timing was, en dat er voldoende tijd werd voorzien. De anderen (20,51%) vonden dat het te lang duurde.

## 2. Bevorderen van leefbaarheid in sociale woonwijken

### 2.1 Structurele aspecten: woonkwaliteit en woonomgeving optimaliseren

Kempisch Tehuis tracht op verschillende manieren de leefbaarheid in de sociale woonwijken te bevorderen. Hieronder wordt een onderverdeling gemaakt in structurele aspecten, de aanpak van leefbaarheidsproblemen, preventie en bewonersbetrokkenheid.

#### 2.1.1. Aangepast patrimonium

##### Panden aangepast aan personen met een fysieke handicap

Kempisch Tehuis beschikt over 101 aangepaste woningen voor personen met een fysieke handicap. Deze woningen zijn aangepast voor rolstoelgebruikers, en worden – al dan niet met een begeleidingsovereenkomst – verhuurd.

<b>gemeente</b>	<b>aantal panden fysieke handicap</b>
Bocholt	3
Bree	2
Hamont - Achel	15
Hechtel - Eksel	1
Houthalen - Helchteren	25
Lommel	13
Meeuwen - Gruitrode	0
Neerpelt	1
Overpelt	34
Peer	5
Zonhoven	2
<b>Totaal</b>	<b>101</b>

Hiervan worden er momenteel 15 verhuurd buiten het sociaal huurstelsel.

In 2019 zullen de werken aan het nieuwbouwproject te Lommel, Kempensestraat ten einde lopen. In dit project werden drie appartementen aangepast aan personen met een fysieke handicap. Zij werden nog niet in bovenstaande tabel opgenomen.

In Meeuwen-Gruitrode is er een project in voorbereiding in samenwerking met vzw Stijn.

## Panden aangepast aan personen met een fysieke beperking

In het patrimonium van Kempisch Tehuis zijn er 369 panden die met voorrang toegewezen worden aan personen met een fysieke beperking.  
Het gaat hier om gelijkvloerse woningen die uitgerust zijn met een douche.

<b>gemeente</b>	<b>aantal panden fysieke beperking</b>
Bocholt	34
Bree	12
Hamont - Achel	25
Hechtel - Eksel	26
Houthalen - Helchteren	57
Lommel	88
Meeuwen - Gruitrode	13
Neerpelt	19
Overpelt	30
Peer	50
Zonhoven	15
<b>Totaal</b>	<b>369</b>

## Panden voor senioren

In alle gemeenten van het werkgebied werd een lokaal toewijzingsreglement voor senioren goedgekeurd.

In Meeuwen-Gruitrode, Overpelt en Peer wordt gebruik gemaakt van het cascadesysteem. Dit wil zeggen dat voor de voorbehouden panden in eerste instantie voorrang verleend wordt aan 65-plussers, en vervolgens aan 55-plussers of personen met een fysieke beperking.

In de andere gemeenten worden de aangepaste panden met een goede toegankelijkheid enkel voorbehouden voor 65-plussers of personen met een fysieke beperking.

Tevens engageert Kempisch Tehuis zich om bepaalde projecten dicht bij het centrum te bouwen voor senioren. In deze projecten wordt getracht om een ruimte te voorzien waar ontmoeting tussen de huurders centraal staat.

Enkele voorbeelden:

- **“Michiel Jansplein” te Lommel**  
In het centrum van Lommel worden 22 seniorenappartementen verhuurd. De ontmoetingsruimte (Het Praathuis) wordt gehuurd door het stadsbestuur van Lommel.
- **“Rustoordlaan” te Peer**  
In het centrum van Peer worden 14 seniorenappartementen verhuurd. De ontmoetingsruimte wordt gehuurd door het OCMW van Peer. Een groep bewoners heeft het initiatief genomen om hier regelmatig samen te komen om te kaarten of gezellig te babbelen.
- **“Kantonniersstraat” te Meeuwen-Gruitrode**  
In het centrum van Meeuwen worden 10 seniorenappartementen verhuurd. Een verbrede toegangsdeur, de lift en de brede binnendeuren verlenen rolstoelgebruikers vlot toegang tot de appartementen. De inloopdouche verhoogt het comfort voor rolstoelgebruikers. De automatische deuropeners en het sleutelplan dragen bij tot de veiligheid van de bewoners.  
Dit complex is uitgerust met een noodoproepsysteem dat in verbinding staat met het tegenover gelegen Woonzorgcentrum “Kloosterhof”. In geval van nood kunnen de bewoners, via het personenalarmsysteem, een medewerker van het rusthuis oproepen, en dit tussen 08.00 uur 's morgens en 20.00 uur 's avonds. Bij noodoproep kunnen de medewerkers van het Woonzorgcentrum via de automatische deuropener en een looper toegang verkrijgen tot het appartement om de nodige hulp te verstrekken. Uiteraard staat hier een vergoeding tegenover. De bewoners kunnen tevens gebruik maken van de ontmoetingsruimte van het Woonzorgcentrum, en de daar aangeboden diensten en activiteiten.
- **“Residentie Anna” te Lommel**  
De 10 seniorenappartementen in “Residentie Anna” zijn volledig drempelloos en rolstoeltoegankelijk. Er werd tevens een lift voorzien.  
Alle woongelegenheden werden uitgerust met een noodoproepsysteem, een alarm- en communicatiesysteem, gekoppeld aan een telefooncentrale.  
De appartementen hebben overdekte terrassen met een extra licht bedienbaar schuifraam, zonnige woonkamers, één slaapkamer en open ingerichte keukens. De appartementen zijn tevens voorzien van praktisch ingerichte badkamers, een inloopdouche, een hangtoilet, en een enkele wastafel met kolomkast.  
In het project is een gezellig ingerichte gemeenschappelijke leefruimte met kitchenette, zithoek en bezoekerstoilet. Tevens is er een gemeenschappelijke tuin met petanquebaan, laadpunten voor elektrische fietsen, ...  
De huurders kunnen gebruik maken van deze voorzieningen. Indien de huurders gebruik wensen te maken van het personenalarmsysteem, zijn er twee opties. Er kan een aansluiting voorzien worden met de meldcentrale. De huurder geeft aan het Wit-Gele Kruis de contactgegevens van de te contacteren personen of hulpverleners. Daarnaast kan er ook voor een professionele alarmopvolging gekozen worden. Hierbij komt een verpleegkundige van het Wit-Gele Kruis binnen de 45 minuten ter plaatse bij iedere oproep.  
In beide gevallen wordt een individueel contract opgesteld.  
Voor het oproepsysteem ontvangen de huurders een mobiele drukknop die men om de hals kan hangen.
- **“Meulenberg – fase 3” : momenteel in opbouw**  
Momenteel is het nieuwbouwproject Meulenberg Fase 3 in opbouw. Vermoedelijk begin 2020 zullen hier 22 seniorenappartementen verhuurd worden. De ontmoetingsruimte wordt beheerd in samenwerking met het gemeentebestuur van Houthalen-Helchteren.

## Complexen voor specifieke doelgroepen

Naast aangepast woningen (panden fysieke handicap, panden fysieke beperking, seniorenwoningen), beschikt Kempisch Tehuis over een aantal aangepaste woningcomplexen.

Deze woningen werden specifiek aangepast aan de doelgroep, en vaak omkaderd met extra voorzieningen of ontmoetingsruimten.

Voor deze panden gebeuren de toewijzingen ingevolge artikel 73 ter van het Kaderbesluit Sociale Huur via een deellijst waarop kandidaten zich kunnen inschrijven of via een specifieke regeling voor ADL-projecten

Het gaat om volgende wooncomplexen:

- 29 ADL-woningen te Overpelt;
- 12 ADL-woningen te Lommel;
- 5 appartementen in het project “De Open Poort” te Overpelt;
- 15 woongelegenheden (waarvan 12 verhuurd buiten het sociaal huurstelsel) in het project “Het Klavertje” te Houthalen-Helchteren;
- 11 appartementen (waarvan 7 verhuurd buiten het sociaal huurstelsel) in het project “Padveld” te Peer (Wijchmaal);
- 15 appartementen “Beschut Wonen” te Overpelt;
- 16 studio’s in het project “Keerpunt” te Lommel;
- 13 appartementen (waarvan 3 verhuurd buiten het sociaal huurstelsel) in het project “De Wiek” te Hamont-Achel.

Bij deze verhuringen wordt er samengewerkt met verschillende organisaties, die zich elk toespitsen op een specifieke doelgroep:

- De Klimroos vzw en dienstencentrum ‘t Klavertje: personen met een zware fysieke handicap of een niet-aangeboren hersenletsel;
- ADO Icarus: personen met een ernstige fysieke handicap;
- Begeleidingscentrum Sint-Elisabeth: personen met een handicap of een karakterstoornis;
- Beschut Wonen Noord-Limburg: volwassenen met een psychiatrische problematiek;
- CAW Limburg: daklozen.

In 2019 zal de bouw van project Weg op Bree te Meeuwen-Gruitrode, bestaande uit 27 sociale huurappartementen, ten einde lopen. Van deze appartementen worden er 17 voorbehouden voor personen met een handicap. Ze worden verhuurd in samenwerking met vzw Stijn.

Er zijn momenteel nog twee projecten in ontwerp die vermoedelijk in 2020 verhuurd zullen worden. Het betreft enerzijds 12 appartementen in de J. H. Leynenstraat te Peer die worden voorbehouden voor personen met een psychische problematiek. Dit project wordt verhuurd in samenwerking met Beschut Wonen Noord-Limburg. Anderzijds zullen in Sint-Huibrechts-Lille (Pelt) 12 appartementen worden gebouwd voor personen met een mentale beperking. Dit project wordt verhuurd in samenwerking met Begeleidingscentrum Sint-Elisabeth uit Wijchmaal (Peer).

### 2.1.2. Sociale mix

Een mix van woningtypologieën en verschillende soorten huishoudens binnen één woongebied kan de leefbaarheid van een wijk en zijn wijkbewoners positief beïnvloeden.

Bij de conceptvorming van grotere nieuwbouwprojecten (vanaf 10 wooneenheden) wordt er rekening gehouden met een diversiteit van wooneenheden. Kempisch Tehuis streeft ernaar om binnen één wijk verschillende types van gezinswoningen en appartementen te voorzien, zodat jonge gezinnen bij gezinsuitbreiding kunnen verhuizen naar een grotere woning, terwijl bejaarden kunnen verhuizen naar een aangepaste woning, en dit alles binnen dezelfde wijk.

In 2018 werd het volgende gemengde woonproject gerealiseerd:

- 22 appartementen te Lommel “Jan Van Heelustraet”: 4 seniorenappartementen, 4 panden aangepast aan personen met een fysieke beperking, 10 appartementen met 1 of 2 slaapkamers en 4 appartementen met 3 slaapkamers;

In dit complex wonen dus zowel senioren, alleenstaanden, gezinnen, als personen met een fysieke beperking.

Het is al jaren de wens van het bestuur van Kempisch Tehuis om bij de eerste verhuring van nieuwbouwprojecten, of zelfs bij normale huuropzeg, meer oog te kunnen hebben voor een sociale mix, teneinde leefbaarheidsproblemen te kunnen aanpakken of voorkomen. Binnen het Kaderbesluit Sociale Huur worden aan de gemeenten enkele mogelijkheden geboden om meer aandacht te hebben voor lokale binding, doelgroepen en leefbaarheid.

Samen met Stebo en de gemeente Houthalen-Helchteren wordt nagegaan of in het kader van een leefbaarheidsplan stappen mogelijk zijn bij de realisatie van fase 3 Meulenberg.

Recent werd helaas vernomen dat bij de aanpassing van het Kaderbesluit Sociale Huur de leefbaarheidsplannen worden geschrapt.

Dit verandert de mogelijkheden van de gemeente en de sociale huisvestingsmaatschappij om, als regisseurs van het lokaal woonbeleid, iets te doen aan de problemen die zich verscherpen door de verarming van de doelgroep.

## **2.2. Leefbaarheidsproblemen aanpakken**

### **2.2.1. Probleemsituaties op individueel niveau**

Problematisch woongedrag kan de kwaliteit van de woning of de leefbaarheid in de buurt in het gedrang brengen. Indien er zich een probleemsituatie voordoet, wordt daarop gepast gereageerd.

De betrokkene zal, na een eventuele schriftelijke reactie, uitgenodigd worden voor een gesprek, ofwel thuis bezocht worden om de problemen te bespreken. Kempisch Tehuis wil aan de huurder met problematisch woongedrag de kans bieden om alsnog zijn gedrag te wijzigen, en de onleefbare situatie in zijn woning of woonomgeving voor zichzelf en zijn omwonenden op te heffen.

Indien dit wenselijk of nuttig geacht wordt, zal contact opgenomen worden met het OCMW, de gemeentelijke diensten of andere welzijnsinstanties, zoals preventieve woonbegeleiding. Zo kunnen problematische situaties gesignaleerd worden, de mogelijke gevolgen ervan toegelicht worden en kan er samen gezocht worden naar een gepaste oplossing. Indien er sprake is van psychosociale problematieken kan de sociale dienst sedert eind 2018 aanspraak maken op de samenwerking met team EKWo. Meer informatie over deze samenwerking is terug te vinden onder 2.2.4.

In 2018 werden er 339 huisbezoeken afgelegd. Er worden huisbezoeken gedaan bij de huurders naar aanleiding van klachten van burens, eigenaars, organisaties of van de onderhoudsdienst van Kempisch Tehuis.

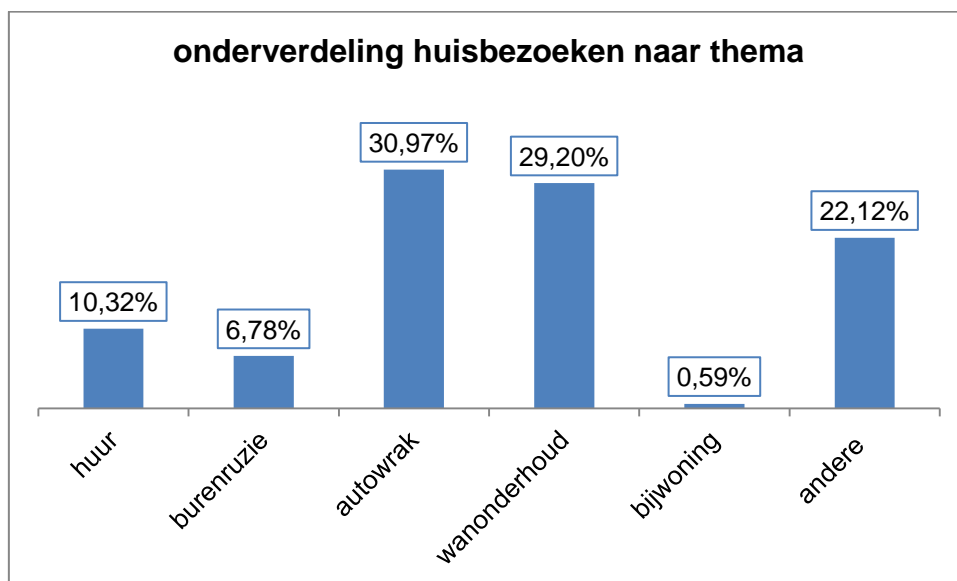
Het merendeel van de huisbezoeken wordt afgelegd in het kader van autowrakken die gestald zijn rondom de woning en in het kader van wanonderhoud aan de woningen en/of tuinen. Tevens worden er huisbezoeken afgelegd in het kader van huurachterstal, burenruzies, onrechtmatige bijwoning, enz.

Om de situatie te evalueren, en om na te gaan of de afspraken worden nagekomen, kan er nadien opnieuw ter plaatse gegaan worden. Bestendige onwil van de huurder om voorgestelde veranderingen te realiseren, kan uithuiszetting via de vrederechter tot gevolg hebben.

In onderstaande tabel wordt vermeld welke thema's aan bod kwamen bij de huisbezoeken die plaats vonden in 2018.

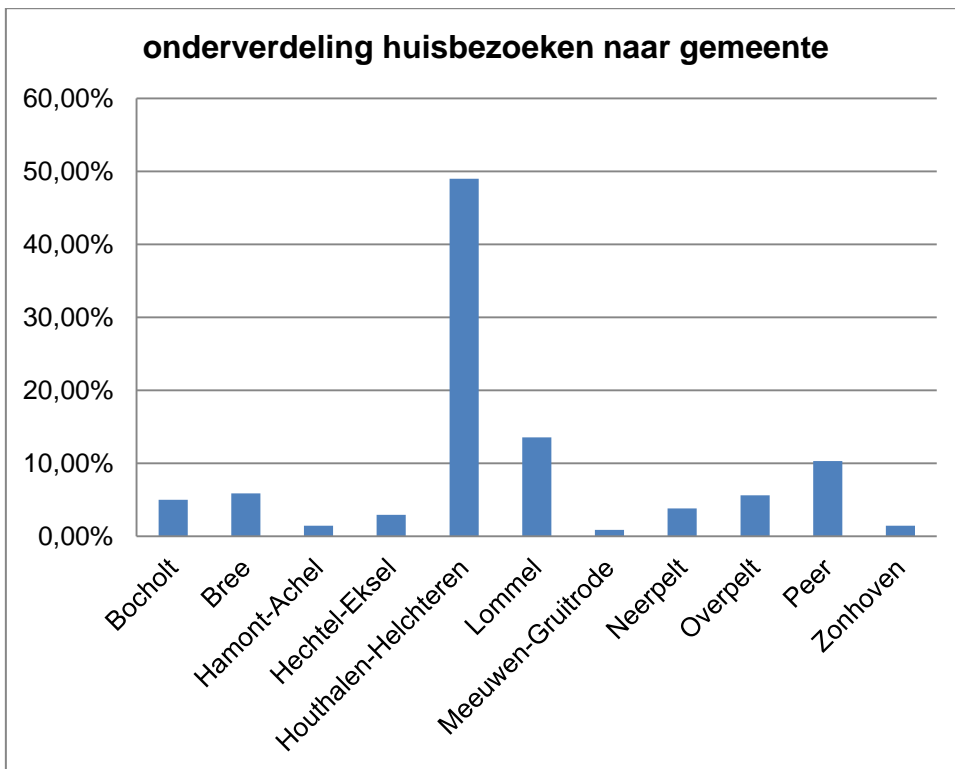
gemeente	huur	buren- ruzie	auto- wrak	wan- onder- houd	bij- woning	andere	totaal
Bocholt	0	6	1	2	0	6	15
Bree	2	3	1	7	1	8	22
Hamont-Achel	1	2	0	5	0	2	10
Hechtel-Eksel	0	3	0	0	0	2	5
Houthalen-Helchteren	17	1	89	38	0	21	166
Lommel	9	0	5	15	0	17	46
Meeuwen-Gruitrode	0	0	2	0	0	1	3
Neerpelt	4	2	3	0	0	4	13
Overpelt	2	5	3	5	0	4	19
Peer	0	0	1	24	1	9	35
Zonhoven	0	1	0	3	0	1	5
<b>totaal</b>	<b>35</b>	<b>23</b>	<b>105</b>	<b>99</b>	<b>2</b>	<b>75</b>	<b>339</b>

#### Onderverdeling huisbezoeken 2018 naar thema





### Onderverdeling huisbezoeken 2018 naar gemeente



### **2.2.2. Probleemsituaties op wijkniveau**

In de gemeente Houthalen-Helchteren is er op wijkniveau een teamoverleg met de betrokken instanties in de wijk.

Een medewerker van de sociale dienst van Kempisch Tehuis neemt op regelmatige basis deel aan verschillende wijkteams: o.a. Meulenberg, De Standaard,...

Men zit samen met professionelen die actief zijn in de buurt. Huisvesting is één van de vaste thema's op dit overleg.

Hier worden afspraken gemaakt over o.m. de communicatie naar de bewoners toe, en de activiteiten die georganiseerd kunnen worden ter verbetering van de sfeer in de wijk.

De voorbije activiteiten worden geëvalueerd, en de noden en problemen worden besproken.

Met Stebo en de gemeente wordt nagedacht om te werken aan een betere leefbaarheid op de Meulenberg.

### **2.2.3. Samenwerking met CAW Limburg**

Kempisch Tehuis werkt al geruime tijd samen met CAW Limburg, afdeling preventieve woonbegeleiding. Oorspronkelijk was er enkel sprake van "bemoeizorg". Hierbij richtte men zich naar de doelgroep van problematische huurders die uit huis gezet dreigen te worden omwille van wanonderhoud van de woning. Sinds 2014 beschikt deze dienst over een tweeledig aanbod, namelijk preventie en interventie.

Preventie is ontwikkeld als een kortdurend aanbod voor huurders, waarvan de verhuurder inschat dat de huurder extra ondersteuning kan gebruiken, zodat in de toekomst de kans op het ontstaan van woonproblemen verminderd wordt. Er is in dit stadium nog geen sprake van een acuut woonprobleem.

Interventie wordt opgestart wanneer de woonproblemen van die aard zijn dat veranderingen nodig zijn. Er is dan de inschatting dat, zonder extra ondersteuning van een aanklappende begeleiding, de huurder er niet in slaagt om de woonproblemen het hoofd te bieden.

Kempisch Tehuis heeft in 2018 gebruik gemaakt van dit tweeledig aanbod. Echter vanaf eind 2018 werd de begeleiding vanuit CAW Limburg teruggebracht naar enkel interventies.

In 2018 werden er twee lopende interventiedossiers, opgestart in 2017, afgesloten in Peer en Overpelt. Verder werden er vier dossiers opgestart in Bocholt, Peer, Lommel en Houthalen-Helchteren. Van de in 2018 opgestarte dossiers werd er één in datzelfde jaar afgesloten.

## 2.2.4. Samenwerking met EKWo

Sedert eind 2018 werkt de sociale dienst van Kempisch Tehuis nauw samen met team EKWo (Eigen Kracht Wonen). Dit team is gericht op zorgwekkende zorgmijders. Het gaat om personen waarbij er een vermoeden van psychische problematiek bestaat. Het team werkt samen met preventieve woonbegeleiding van het CAW.

Team EKWo heeft drie doelen voor ogen:

- Een relatie opbouwen met de persoon in kwestie;
- Inschatten wat er aan de hand is en wat de specifieke noden zijn;
- Hen leiden naar hulpverlening in de regio.

Team EKWo wilt in contact komen met personen die een sceptische houding hebben tegenover hulpverlening, hun vertrouwen winnen en van daar uit constructieve veranderingen bewerkstelligen.

Deze aanpak is in mindere mate verzoenbaar met de verwachting om op korte termijn resultaten te boeken op het vlak van wonen.

Aanmeldingen worden enkel toegestaan vanuit een sociaal verhuurkantoor en/of sociale huisvestingsmaatschappij in het GGZ netwerk Reling. Voor Kempisch Tehuis komt dit erop neer dat alle gemeenten van het werkgebied, met uitzondering van Bree en Meeuwen-Gruitrode, in aanmerking komen.

In 2018 werden er vier dossiers opgestart, waarvan één in Bocholt en één in Houthalen-Helchteren.



## 2.3. Preventie en bewonersbetrokkenheid

Kempisch Tehuis tracht de leefbaarheid in de wijken te verbeteren, en eventuele problemen te voorkomen door initiatieven inzake preventie en bewonersbetrokkenheid.

Preventie gebeurt onder meer via het aanstellen van conciërges of toezichthouders, het organiseren van een collectief onthaal voor nieuwe huurders en overleg via bewonersgroepen.

Bewonersbetrokkenheid bij de huurders van Kempisch Tehuis promoten gebeurt via het project DIALOOG, bewonersvergaderingen en renovatievergaderingen.

### 2.3.1. Preventie

#### 2.3.1.1. Conciërges / toezichthouders

De medewerkers van Kempisch Tehuis kunnen onmogelijk op elk moment op elke plaats beschikbaar zijn. Toch wil Kempisch Tehuis de nodige service bieden.

Voor de grote appartementsblokken werden daarom conciërges aangesteld. Zij fungeren als tussenpersoon tussen de huurders en Kempisch Tehuis, en zijn het eerste aanspreekpunt voor bepaalde vragen van de huurders. Verder volgen zij de problemen in de appartementsblok op, en rapporteren deze aan Kempisch Tehuis.

In kleinere complexen met gemeenschappelijke delen wordt gewerkt met vrijwillige toezichthouders. Zij hebben een beperkt takenpakket, en ontvangen hiervoor een onkostenvergoeding.

Eind 2018 beschikt Kempisch Tehuis over 1 conciërge en 17 toezichthouders.

Conciërge:

- “Kruittorenwal” te Bree.

Toezichthouders:

- “Schoolhof” te Bocholt;
- “Vogelkersstraat” te Houthalen-Helchteren;
- “Meidoornstraat” te Neerpelt;
- “Michiel Jansplein” te Lommel;
- “Berkenlaan” te Overpelt (2 toezichthouders);
- “PPS” te Lommel;
- “Weg naar Ellikom” te Meeuwen-Gruitrode;
- “De Kempkens” te Hamont-Achel;
- “Rustoordlaan” te Peer;
- “Sint-Trudostraat” te Peer;
- “Cobbenberg” te Bree;
- “Kantonnierstraat” te Meeuwen-Gruitrode;
- “Regenboogplein” te Neerpelt;
- “Brigittaplein” te Peer;
- “Sellekaertstraat” te Overpelt;
- “De Winning” te Bocholt.

De toezichthouders ontvangen jaarlijks een verjaardagskaartje.

Daarnaast wordt er met sinterklaas steeds een geschenkje afgeleverd door de medewerkers van de sociale dienst. Dit heeft al voor leuke reacties gezorgd.

In 2018 werd, naar jaarlijkse gewoonte, een samenkomst georganiseerd voor alle toezichthouders/conciërge. Het voornaamste doel van deze samenkomst was het voorstellen van het nieuwe diensthoofd van de dienst verhuring/sociale dienst. Occasioneel proberen we de toezichthouders/conciërge te spreken tijdens de wekelijkse huisbezoekenronde.

### **2.3.1.2. Collectief onthaal voor nieuwe huurders**

Al geruime tijd opteert Kempisch Tehuis voor een collectief onthaal bij nieuwbouwprojecten. Tijdens deze samenkomst worden zowel technische als administratieve aspecten van het project verduidelijkt aan de hand van een presentatie met foto's en plannen. Ook de huurovereenkomst wordt uitgebreid toegelicht.

Een voordeel van het collectief onthaal is dat de nieuwe huurders al eens samen komen voor ze de woning betrekken. Hier kan de eerste kennismaking plaatsvinden, zowel met de huurders onderling als met de medewerkers van Kempisch Tehuis. Ook krijgt iedere huurder dezelfde uitleg, waardoor er geen misverstanden kunnen ontstaan.

Tijdens het collectief onthaal ziet de huurder onmiddellijk waar hij terecht komt, en wie naast hem of haar zal wonen.

In 2018 werden er samenkomsten georganiseerd voor de bewoners van de volgende projecten:

- “Jan Van Heelustraart” te Lommel;
- “Dr. Vanderdonckstraat” te Peer;
- “Zavelstraat” te Peer.

### **2.3.1.3. Overleg**

Aangezien overleg, zowel met bewoners(groepen) als met professionelen kan bijdragen tot een preventieve werking in het kader van leefbaarheidsproblemen, werd door de medewerkers van de sociale dienst aan verschillende overlegmomenten en –fora deelgenomen:

- overleg met sociale diensten van huisvestingsmaatschappijen in Limburg;
- het Welzijnsoverleg Noord-Limburg;
- wijkteams (structureel overleg met verschillende welzijnsactoren);
- vergaderingen m.b.t. renovatieprojecten;
- bewonersvergaderingen;
- ....

## **2.3.2. Bewonersbetrokkenheid**

### **2.3.2.1. Projecten**

Kempisch Tehuis richtte in 2009, samen met RIMO Limburg, de “focusgroep” op. Deze bestond uit Lommelse huurders die nadachten over thema's zoals het ideale renovatieproces, de schriftelijke communicatie, de website,...De focusgroep is gestopt in 2014.

Voor dit project (“Ik en mijn Sociale Huisvestingsmaatschappij”) mocht Kempisch Tehuis in 2015 de beste-praktijkprijs ontvangen uit handen van minister Homans.

Onder het motto “stilstaan is achteruitgaan” werd het proefproject, oorspronkelijk georganiseerd in Lommel, uitgebreid naar de rest van het werkgebied. De nieuwe groep gaat door het leven onder de naam “DIALOGO”. Via deze bewonersgroep organiseert Kempisch Tehuis overleg om bewoners te laten bijdragen aan verbetering binnen Kempisch Tehuis.

In 2018 werden uitzonderlijk geen bijeenkomsten georganiseerd omwille van meerdere personeelwisselingen op de dienst verhuuring / sociale dienst. De voorbereidingen voor de volgende samenkomsten werden getroffen zodat in 2019 DIALOGO haar werking kan verder zetten.

### 2.3.2.2. Bewonersvergadering

Aangezien het aantal appartementscomplexen blijft toenemen, wordt er voor de bewoners van de grotere appartementscomplexen regelmatig een bewonersvergadering georganiseerd om concrete afspraken te verduidelijken, problemen te detecteren of te voorkomen, en suggesties tot verbetering voor te stellen.

In 2018 werden er zeven samenkomsten georganiseerd. Na afloop van deze bewonersvergadering vulden de huurders een woonthermometer in. De resultaten van deze woonthermometer worden hieronder opgesomd.

De bewoners van Michiel Jansplein te Lommel hebben niet de mogelijkheid gekregen om de woonthermometer in te vullen. Van de bewoners van Bevrijdingslaan en Lakerweg te Houthalen-Helchteren heeft niemand de woonthermometer terugbezorgd.

Gemeente	Straat	Aantal won.	Aantal aanw.	Score samenleving	Score woning
Lommel	Michiel Jansplein	22	17		
Peer	Rustoordlaan	14	14	93,18%	96,82%
Bocholt	Pastoorstreet	32	23	83,67%	85,00%
Houthalen-Helchteren	Bevrijdingslaan en Lakerweg	11	3		
Peer	Nieuwstraat en Noordervest	13	8	95,00%	85,00%
Eksel	Meidoornstraat	17	10	90,00%	70,00%
Bree	Sint-Jobstraat	6	2	75,00%	75,00%

### 2.3.2.3. Renovatievergadering

Een renovatieproces bezorgt de huurders over het algemeen veel vragen en stress. Via een informatievergadering worden de bewoners op de hoogte gebracht van de werken die uitgevoerd zullen worden. De plannen worden geëvalueerd en de bewoners kunnen suggesties tot aanpassing geven. Iedere huurder ontvangt nadien een verslag van de vergadering.

Van zodra de planning der werken duidelijk is, worden de huurders hiervan op de hoogte gebracht. Uit de focusgroep is gebleken dat het systematisch geïnformeerd worden zeer wenselijk is. Daarom werd er een verhuisbrochure ontwikkeld, en wordt er met kijkwoningen gewerkt.

In 2018 werden informatievergaderingen georganiseerd voor de renovaties van de wijken Zonhoven 3, Neerpelt 6 en Bocholt 6 en Kaulille 5.

### **3. Ondersteuning en versterking van sociale netwerken.**

Met een sociaal netwerk wordt bedoeld een netwerk van alle mogelijke diensten, organisaties en bewonersgroepen die van belang zijn voor de realisatie van het maatschappelijk doel van de sociale huisvestingsmaatschappij, maar ook voor de realisatie van leefbaarheid in de wijken van de vennootschap.

Kempisch Tehuis wil meewerken aan het ondersteunen en versterken van netwerken op niveau van professionelen. Concreet zal er medewerking verleend worden aan:

- overleg sociale diensten van huisvestingsmaatschappijen in Limburg om praktijkinformatie uit te wisselen;
- Welzijnsoverleg Noord-Limburg;
- structureel overleg op wijkniveau;
- professioneel overleg dat rechtstreeks of onrechtstreeks te maken heeft met huisvesting, leefbaarheid, samenlevingsopbouw, integratie en welzijn.

Om de sociale cohesie binnen een wijk te bevorderen is een sociaal buurtleven onontbeerlijk. Kempisch Tehuis stimuleert, versterkt en ondersteunt bestaande buurtorganisaties en –werkingen die hierin een belangrijke rol vervullen.

Er kan steeds overwogen worden om aan concrete projectvoorstellen of activiteiten ondersteuning te bieden (personeel, logistiek of financieel) ingeval de vraag uitgaat van een substantiële of erkende groep van bewoners. Zo heeft Kempisch Tehuis in 2018 enkele buurtinitiatieven gesteund door middel van een financiële bijdrage. Meer informatie over deze initiatieven is terug te vinden onder 5.5.

Kempisch Tehuis werkt met het buurthuis Meulenberg (RIMO Limburg) samen in het kader van de afbraak van de woningen in de Bremstraat en de Hazelarenstraat.

Kempisch Tehuis stimuleert, waar de behoefte daartoe bestaat, de ontwikkeling van sociale netwerken in grotere wijken zonder buurt- of wijkwerking via tijdelijke ondersteuning. De concrete invulling van de ondersteuning wordt steeds ad hoc bekeken.

## 4. Rationele bezetting

### 4.1. Bezettingsgraad

Bij de bezetting van een woning wordt rekening gehouden met de gezinssamenstelling van de huurder, de fysieke toestand van de huurder en van allen die met hem de woning betrekken of zullen betrekken. De factoren die de bezettingsgraad van een woning bepalen, in functie van de samenstelling van het gezin zijn:

- de grootte van de woning;
- het aantal slaapkamers;
- de grootte van de slaapkamers.

De rationele bezettingsgraad per woongelegenheden bij toewijzing wordt door Kempisch Tehuis vastgesteld op basis van de volgende algemene regel.

- slaapkamer > 11 m<sup>2</sup>: geschikt voor twee personen;
- slaapkamer < 11 m<sup>2</sup>: geschikt voor één persoon.

Een hogere bezetting bij toewijzing kan enkel worden toegelaten indien er in de betrokken gemeente geen grotere woning ter beschikking is. In dit geval is de maximale bezetting beperkt tot twee personen per slaapkamer.

Overzicht rationele bezettingsgraad:

grote woningen met 6 slaapkamers:

- gezinnen bestaande uit minimum 6 personen.

grote woningen met 5 slaapkamers:

- gezinnen met minimum 4 kinderen.

grote woningen met 4 slaapkamers:

- gezinnen met minimum 3 kinderen.

gezinswoningen met 3 slaapkamers, geschikt voor 6 personen:

- éénoudergezinnen met minimum 2 kinderen;
- gezinnen bestaande uit minimum 5 personen.

gezinswoningen met 3 slaapkamers, geschikt voor 5 personen:

- éénoudergezinnen met minimum 2 kinderen;
- gezinnen bestaande uit minimum 4 personen.

gezinswoningen met 3 slaapkamers, geschikt voor 4 personen:

- éénoudergezinnen met minimum 1 kind en maximum 2 kinderen;
- gezinnen bestaande uit minimum 3 personen;
- twee personen met een familiale maar geen relationele band;
- jonge gezinnen zonder kinderen, zijnde een gezin bestaande uit twee partners op voorwaarde dat één van deze personen niet ouder is dan 35 jaar.

woningen met 2 slaapkamers, geschikt voor 4 personen:

- koppels zonder kinderen;
- koppels met 1 kind of maximum 2 kinderen indien van hetzelfde geslacht;
- alleenstaanden met 1 kind of maximum 2 kinderen indien van hetzelfde geslacht;
- twee personen met een familiale maar geen relationele band.



woningen met 2 slaapkamers, geschikt voor 3 personen:

- koppels zonder kinderen;
- koppels met 1 kind;
- alleenstaanden zonder kinderen;
- alleenstaanden met 1 kind.

woningen met 1 slaapkamer:

- alleenstaanden zonder kinderen.

studio's

- alleenstaanden zonder kinderen.

Bij het bepalen van de gezinsgrootte zal tevens rekening gehouden worden met de kinderen die geplaatst zijn of waarover de kandidaat-huurder een bezoekrecht heeft of het co-ouderschap uitoefent, ook wanneer deze kinderen niet permanent in de woning verblijven.

Indien geen geschikte kandidaat-huurders mee voorhanden zijn, die beantwoorden aan de vooropgestelde rationele bezettingsgraad, wordt stapsgewijs uitgekeken naar de kandidaat-huurders waarvan de gezinssamenstelling één persoon minder telt.

## 4.2. Rationele bezettingsgraad aangepaste woningen

De factor die de rationele bezetting van een woning bepaalt, in functie van de fysieke toestand van de huurder, en van allen die met hem of haar de woning betrekken of zullen betrekken, is de aangepastheid of toegankelijkheid van de woning.

De rationele bezetting van de beschikbare aangepaste woningen wordt door Kempisch Tehuis als volgt ingevuld met toepassing van de wettelijk voorziene voorrangsregel voor gehandicapten:

- Gelijkvloerse woningen, aangepast aan rolstoelgebruikers, zullen in deze volgorde met prioriteit toegewezen worden aan kandidaat-huurders die motorisch gehandicapt zijn, en permanent of periodiek gebruik dienen te maken van een rolstoel, en in tweede instantie aan kandidaat-huurders die mogelijk op termijn rolstoelafhankelijk dreigen te worden.
- Een beperkt aantal gelijkvloerse woningen of –appartementen zal met prioriteit toegewezen worden aan kandidaat-huurders met een fysieke beperking als de woning door gerichte investeringen specifiek is aangepast voor personen met een fysieke beperking.  
Voor kandidaten met een fysieke beperking wordt de tweede slaapkamer en / of logeerkamer niet in rekening gebracht voor het bepalen van de rationele bezetting.
- Van de 42 appartementen in het project “Kruittorenwal” te Bree worden er 21 appartementen voorbehouden aan huurders vanaf 65 jaar. Dit omwille van de 3 aanwezige liften die een goede toegankelijkheid verzekeren, en omwille van de centrale ligging binnen de kleine ring.

- Voor de nieuwe appartementen met een goede toegankelijkheid (o.m. liften, brede deuren en douche) kan prioriteit gegeven worden aan kandidaten die ouder zijn dan 65 jaar, en / of kandidaten met een fysieke beperking. Welke appartementen hiervoor in aanmerking komen, wordt – in overleg met de gemeente – beslist bij de eerste verhuring en via aanpassingen van het gemeentelijk toewijzingsreglement of het intern huurreglement.

### 4.3. Aanvraag tot ruiling

Een huurder van Kempisch Tehuis krijgt bij de aanvraag tot ruiling prioriteit indien hij of zij niet aangepast woont op basis van de hierna vermelde invullingen van de rationele bezetting:

- De woningen zijn onaangepast door overbezetting, als er per slaapkamer meer dan 2 personen effectief wonen, of als er 2 kinderen, ouder dan 8 jaar, van verschillend geslacht in éénzelfde slaapkamer moeten verblijven.
- De woningen zijn onaangepast door onderbezetting vanaf de tweede niet-gebruikte slaapkamer (behalve bij jonge gezinnen).
- De woningen zijn onaangepast omwille van fysieke beperking, indien dit gestaafd wordt door de nodige medische attesten.
- De woning is aangepast naar een invalidenwoning, maar de huurder heeft geen nood aan een aangepaste woning.

In bepaalde sociale situaties kan een gemotiveerde afwijking van deze rationele bezetting verantwoord zijn.

Aantal kandidaten met prioritaire mutatie op 31.12.2018

Gemeente	Aantal kandidaten met prioritaire mutatie	Totaal aantal kandidaten	Percentage kandidaten met prioritaire mutatie
Bocholt	4	422	0,95%
Bree	0	443	0,00%
Hamont-Achel	6	518	1,16%
Hechtel-Eksel	5	438	1,14%
Houthalen-Helchteren	44	1.091	4,03%
Lommel	19	916	2,07%
Meeuwen-Gruitrode	1	273	0,37%
Neerpelt	12	767	1,56%
Overpelt	12	783	1,53%
Peer	12	524	2,29%
Zonhoven	9	500	1,80%
<b>Totaal:</b>	<b>124</b>	<b>6.675</b>	<b>1,86%</b>

Er dient opgemerkt te worden dat elke kandidaat-huurder een aanvraag voor een woning kan indienen voor meerdere gemeenten.

## 4.4 Aanpak onderbezetting

In 2017 werd een plan van aanpak uitgewerkt en goedgekeurd om de onderbezetting van de woningen aan te pakken. De gegevens werden in kaart gebracht en rekening houdend met vraag en aanbod werd een gefaseerd plan goedgekeurd door de raad van bestuur, en geïmplementeerd in het intern huurreglement.

Alle bewoners werden geïnformeerd via de nieuwsbrief, en in fase 1 van de onderbezettingsprocedure werden de gezinnen met een onderbezettingsgraad groter dan 2 persoonlijk aangeschreven. Ook huurders die nog niet werden aangeschreven, maar wel onderbezet wonen, konden zich reeds vrijwillig inschrijven voor een prioritaire ruiling.

In 2017 woonden 38 huurders in hun woning met een onderbezettingsgraad groter dan 2. Er werden 22 huurders aangeschreven, gezien de overige 16 van deze huurders zelf al ingeschreven waren voor een kleinere woning. Na zes maanden werd aan 15 huurders een herinneringsbrief gestuurd om zich alsnog in te schrijven, waar ze drie maanden de tijd voor kregen. In totaal hebben 15 van de aangeschreven kandidaten zichzelf ingeschreven voor een ruilwoning en werden 6 huurders verplicht ingeschreven voor een woning binnen een straal van vijf kilometer van hun huidige woning. Omwille van billijkheidsredenen werd 1 huurder niet ingeschreven voor een ruilwoning.

Hij staat namelijk op de wachtlijst voor een serviceflat en zal binnenkort definitief verhuizen.

Van de 38 huurders met een onderbezettingsgraad groter dan 2, kregen 7 huurders een passend aanbod dat ze aanvaardden, 2 huurders hebben hun opzeg ingediend en 4 huurders zijn in tussentijd overleden. 2 huurders kregen een eerste toewijzing, maar weigerden.

Hieronder wordt een overzicht gegeven van de bezetting op basisdatum 31.12.2016 en op 31.12.2018 ter vergelijking. De daling in onderbezetting is te wijten aan onderstaande factoren. Hierbij moet echter de opmerking gemaakt worden dat er, omwille van wijzigingen in gezinssituaties, steeds nieuwe onderbezette huurders bijkomen.

- prioritaire ruiling naar aanleiding van de onderbezettingsprocedure;
- vrijwillige prioritaire ruiling;
- definitieve ruiling van onderbezette huurders naar kleinere woningen tijdens een grondige renovatie;
- wijzigingen in gezinssamenstelling waardoor er meer inwoners in de woning verblijven.

Indien er tussentijds door wijziging gezinssituatie bijkomende huurders een onderbezettingsgraad groter dan 2 behalen, worden deze bijkomend aangeschreven volgens de lopende procedure.

Gezien er momenteel voldoende prioritaire mutaties worden aangevraagd (124 per 31.12.2018) wordt het aantal "verplichte aanbiedingen" voor 2019 beperkt tot maximum 10% van de gewone opzeggingen op jaarbasis (148 in 2018).

**Huurders volgens aantal gezinsleden naar aantal slaapkamers in de sociale woning – cijfers 31.12.2016 (nulmeting)**

31.12.2016	aantal slaapkamers								onderbezet
aantal gezinsleden	0	1	2	3	4	5	6	Eindtotaal	
1	21	478	462	452	31	3		1.447	486
2		42	207	510	54	2		815	56
3		1	44	308	23		2	378	2
4			28	183	21	3		235	
5			4	121	26	2		153	
6			1	45	9	4	2	61	
7				7	1	1		9	
8					2			2	
9					2			2	
10				1				1	
Eindtotaal	21	521	746	1.627	169	15	4	3.103	544
									17,53%

**Huurders volgens aantal gezinsleden naar aantal slaapkamers in de sociale woning – cijfers 31.12.2018**

31.12.2018	aantal slaapkamers								onderbezet
aantal gezinsleden	0	1	2	3	4	5	6	Eindtotaal	
1	20	505	504	440	26	3		1.498	469
2		41	236	501	34	2		814	36
3		2	42	320	21	1	1	387	2
4			19	196	27		1	243	1
5			3	115	25	3	1	147	
6			1	48	20	5	1	75	
7				8	6	3		17	
8				1	2			3	
9					2			1	
10								0	
Eindtotaal	20	548	805	1.629	162	17	4	3.185	508
									15,95%

Overbezet
Normale bezetting
Onderbezet

### Overzicht dossiers in onderbezetting op 31.12.2016

dossiers in onderbezetting	aantal slaapkamers	gezinsleden	dossiers	
>2 slpk. onbenut	6	3	2	38
	5	1	3	
	5	2	2	
	4	1	31	
=2 slpk. onbenut	4	2	54	506
	3	1	452	
Totaal			544	544

### Overzicht dossiers in onderbezetting op 31.12.2018

dossiers in onderbezetting	aantal slaapkamers	gezinsleden	dossiers	
>2 slpk. onbenut	6	3	1	32
	5	1	3	
	5	2	2	
	4	1	26	
=2 slpk. onbenut	6	4	1	476
	5	3	1	
	4	2	34	
	3	1	440	
Totaal			508	508

## 5. Informeren van bewoners

Kempisch Tehuis zal de huurders steeds correct informeren en op de hoogte houden van recente ontwikkelingen of wijzigingen betreffende de werking of reglementering van de sociale huisvestingsmaatschappij.

Er werden verschillende initiatieven genomen om de huurders beter te informeren.

Ook werd er geïnvesteerd in personeel om kandidaat-huurders beter te informeren over de wijzigende regelgeving.

### 5.1. Informatiebrochures

De volgende informatiebrochures zijn voorhanden:

- de informatiebrochure voor huurders;
- rechten, plichten en tips i.v.m. onderhoud en herstellingen;
- de verhuisbrochure.

### 5.2. Nieuwsbrief

Sinds 2013 wordt er minstens een nieuwsbrief per jaar opgemaakt die aan alle huurders verstuurd wordt in de zomer of samen met de jaarlijkse huurprijsherziening. Hierin worden verschillende topics behandeld zoals: hoe vochtproblemen vermijden, tussentijdse huurherziening, bewonersbetrokkenheid binnen Kempisch Tehuis, nieuwbouwprojecten,... In 2018 werd onder andere de gewijzigde huurprijsberekeningswijze (ingang 1 januari 2019) toegelicht.

### 5.3. Sleutelhanger

Nieuwe huurders krijgen een sleutelhanger, voorzien van het logo van Kempisch Tehuis, en met vermelding van de telefoonnummers van het secretariaat en de onderhoudsdienst.

### 5.4. Website

Op de website [www.kempischtehuis.be](http://www.kempischtehuis.be) kan men specifieke informatie vinden over Kempisch Tehuis, gaande van openingsuren, contactgegevens en nieuwtjes tot specifieke regelgeving.

Kempisch Tehuis wil door de ontwikkeling van deze website kandidaat-huurders, huurders en professionelen accurate en correcte informatie bezorgen over verschillende thema's. Voor kandidaat-huurders en huurders wordt er gewerkt met "vragen en antwoorden". Omtrent onderhoud en herstellingen werd een tool ontwikkeld, zodat duidelijk is wie de schade moet herstellen en betalen.

Belangrijke documenten zoals inschrijvingsformulieren kan men downloaden. De plaats op de wachtlijst kon in de loop van 2018 opnieuw online opgevraagd worden door kandidaat-huurders. Tevens staan de lopende projecten van Kempisch Tehuis in de kijker. De vernieuwing van de website werd opgestart.

## 5.5. Buurtinitiatieven

In de volgende wijken is er een ontmoetingsplaats waar verschillende activiteiten worden georganiseerd:

- “Balendijk” te Lommel;
- “De Standaard” te Houthalen-Helchteren
- “Meulenberg” te Houthalen-Helchteren (nieuwe plaats na afbraak appartementen);
- “Het Look” te Neerpelt;
- “Michiel Jansplein” te Lommel;
- “Rustoordlaan” te Peer;
- “Koning Albertlaan” te Lommel.

Eén van de grotere wijken van Kempisch Tehuis is “Balendijk” in Lommel (282 verhuurde en verkochte sociale woningen). Wijkvormingscentrum “De Kievit”, onder leiding van buurtwerker Kris Brouwers, organiseert hier allerlei activiteiten.

Samen met de bewoners pakken de buurt- en opbouwwerkers van RIMO Limburg de omgeving van de wijk “Meulenberg” in Houthalen-Helchteren aan. De wijk telt heel wat verwaarloosde hoeken met zwerfvuil en sluikstortplaatsen. Het project “Upcycling Meulenberg” verfraait deze verloren plekken, en brengt kunst en kleur in de wijk met streetart, rotondekunst en flowerpower.

Na het project aan de garages van de appartementen aan de Elzenstraat, gelegen in de Hazelarenstraat, de garagemuur met geschilderde maskers in het project “Bergstraat-Ahornstraat” en de elektriciteitscabine in de Acaciastraat-Gagelstraat, kwam de elektriciteitscabine op het einde van de Haagdoornstraat aan bod. Het ging telkens om mooie transformaties, gerealiseerd met de bewoners. Telkens volgde een inhuldiging.

In de wijk “Binnenhof” te Bocholt wordt jaarlijks een nieuwjaarsbrunch georganiseerd in de maand januari.

In de wijk “Schoolhof” te Bocholt wordt jaarlijks een buurtfeest georganiseerd in de zomermaanden.

In de wijk “Stift” te Bree werd in 2018 voor de eerste keer een buurtbarbecue georganiseerd voor de bewoners.

Na de jaarlijkse wijkfeesten werd in de wijk “Meulenberg” in mei 2018 voor het eerst een straatfeest (iftar) gehouden om de bewoners samen te brengen. Dit event werd georganiseerd in samenwerking met RIMO Limburg. Gezien de grote opkomst zal in 2019 een tweede editie worden georganiseerd.

## 6. Huurachterstallen

### 6.1. Procedure huurachterstallen

Kempisch Tehuis volgt de huurachterstallen op via een kordate en snelle procedure. Deze procedure is te vinden in het procedurehandboek. Via deze procedure tracht de dienst de huurders te beschermen om niet in een uitzichtloze financiële situatie te komen, en zo met uitzetting bedreigd te worden.

Huurders met betalingsproblemen kunnen op elk moment met de dienst verhuring overleggen om tot een betalingsregeling te komen. Indien de gemaakte afspraken niet nageleefd worden, wordt er een wettelijke verhoging van 10% op het achterstalbedrag aangerekend.

#### 6.1.1. Herinneringsbrieven

Maandelijks wordt de huurachterstal opgevolgd. Rond de twaalfde van elke maand wordt een saldolijst opgemaakt voor alle huurders. Op basis hiervan wordt gekeken welke huurders de huur voor een bepaalde maand (nog) niet betaald hebben. Zij krijgen een eerste schrijven om de achterstand alsnog te vereffenen. Indien de huurders hierop niet reageren binnen tien dagen of niet betalen, wordt een tweede herinneringsbrief verstuurd (rond de 23<sup>ste</sup> van de maand).

#### 6.1.2. Contactname

Indien er op de tweede aanmaning geen reactie komt, wordt er in het begin van de eerstvolgende maand, ofwel een huisbezoek gebracht, ofwel telefonisch contact genomen met het betrokken gezin.

Bij telefonische contactname wordt er bij afwezigheid een boodschap ingesproken op het antwoordapparaat met het verzoek de volgende dag contact op te nemen met het secretariaat. Indien er geen reactie komt, zal er een brief verstuurd worden dat de wettelijke verhoging van 10% toegepast zal worden als er niet betaald wordt binnen een periode van vijf werkdagen.

Indien er geen telefoonnummer gekend is, of er geen antwoordapparaat is, wordt er een huisbezoek gebracht.

Indien er bij het huisbezoek niemand aanwezig is, wordt een briefje in de bus achtergelaten met de vraag om binnen een periode van vijf werkdagen te betalen, en de vermelding dat er zonder reactie een wettelijke verhoging van 10% zal worden toegepast, en dat zo nodig gerechtelijke stappen ondernomen zullen worden.

Indien er geen reactie komt op deze pogingen tot contactname (huisbezoek, telefonische contactname of niet nakomen van de gemaakte afspraak) krijgt de huurder een schrijven waarin het achterstallige bedrag en een contractueel voorziene verhoging van 10% (volgens artikel 6 van de huurovereenkomst) wordt aangerekend.



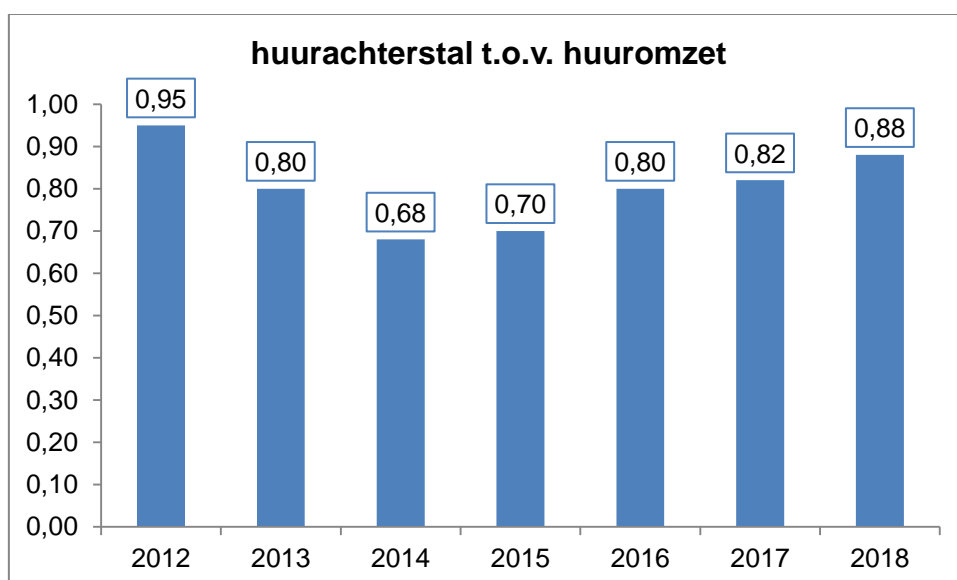
### 6.1.3. Bespreking door dagelijks bestuur

Als er geen gevolg gegeven wordt aan de voorgaande stappen, wordt het dossier voorgelegd aan het dagelijks bestuur. Het dagelijks bestuur kan beslissen om nog bijkomende stappen te ondernemen, ofwel om het dossier over te maken aan een advocaat die – naargelang de situatie – een laatste keer aanmaant, oproept in verzoening of de procedure voor huurverbreking opstart.

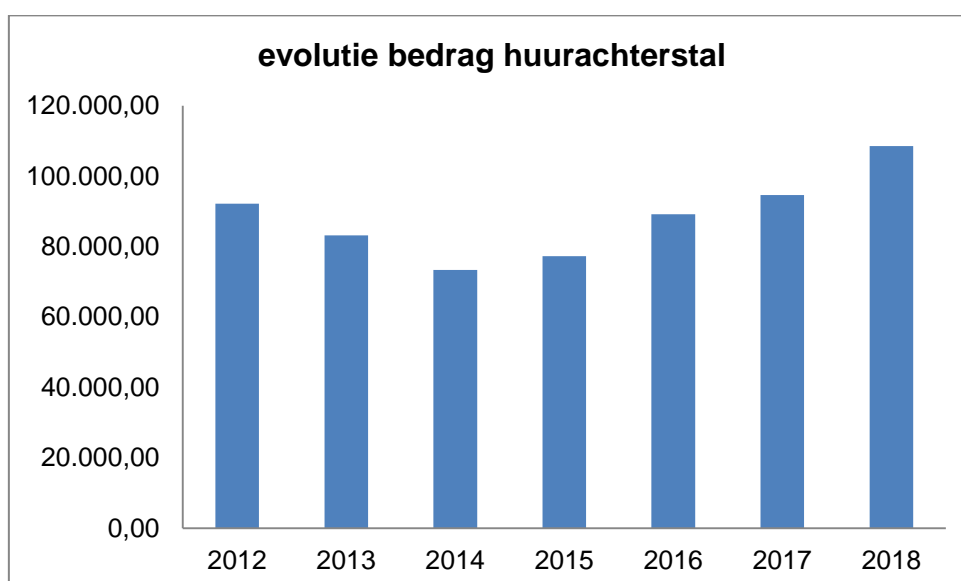
Bij acute financiële of sociale problemen wordt het OCMW ingeschakeld voor bemiddeling of budgetbeheer.

## 6.2. Algemene evolutie huurachterstal

### 6.2.1. Evolutie huurachterstal t.o.v. huuromzet



### 6.2.2. Evolutie bedrag huurachterstal



### 6.3. Indeling huurachterstal volgens bedrag

bedrag	aantal in 2018	%
< 200,00 EUR	56	30,27%
201,00 EUR - 400,00 EUR	52	28,11%
401,00 EUR - 600,00 EUR	31	16,76%
601,00 EUR - 800,00 EUR	10	5,41%
801,00 EUR - 1.000,00 EUR	14	7,57%
1.001,00 EUR - 1.200,00 EUR	4	2,16%
> 1.200,00 EUR	18	9,73%
totaal aantal huurders met achterstal	185	100,00%
gemiddelde achterstal per huurder	511,56	

### 6.4. Indeling huurachterstal volgens gemeente

#### 6.4.1. Aantal huurders met huurachterstal per gemeente

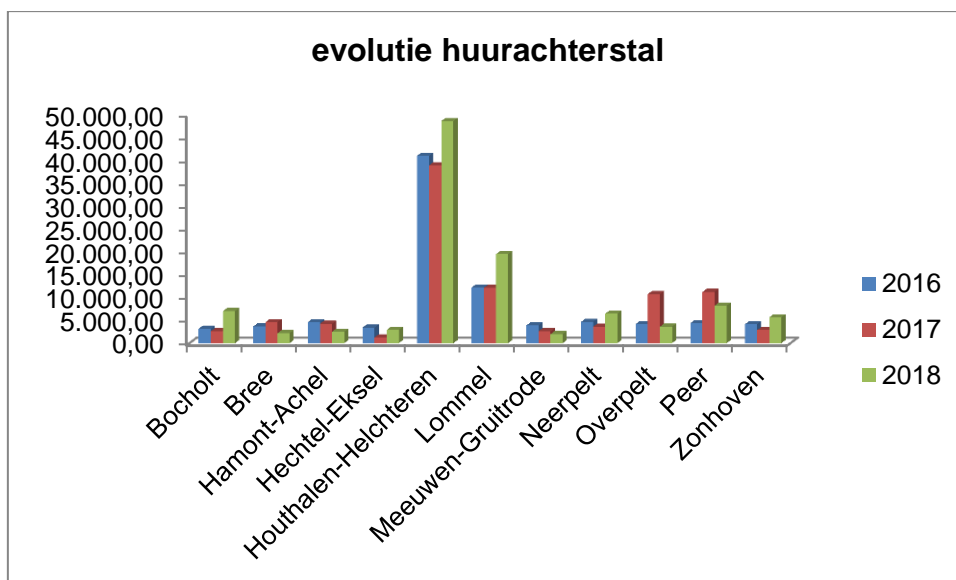
Gemeente	totaal aantal huurders	aantal huurders met achterstal	%
Bocholt	223	14	6,28%
Bree	174	8	4,60%
Hamont - Achel	268	8	2,99%
Hechtel - Eksel	160	5	3,13%
Houthalen - Helchteren	828	72	8,70%
Lommel	588	33	5,61%
Meeuwen - Gruitrode	64	3	4,69%
Neerpelt	269	7	2,60%
Overpelt	216	8	3,70%
Peer	251	15	5,98%
Zonhoven	144	12	8,33%
<b>Totaal</b>	<b>3.185</b>	<b>185</b>	<b>5,81%</b>

Alhoewel het aantal dossiers met huurachterstal gedaald is ten opzichte van 2017 van 6,21% naar 5,81% van de huurders, zijn de absolute bedragen gestegen van 0,78 % naar 0,88% van de huromzet. Er zijn meer lopende dossiers met een hogere huurachterstal. Verdere analyse moet uitwijzen of een wijziging in aanpak overwogen moet worden.

#### 6.4.2. Bedrag huurachterstal per gemeente

Gemeente	bedrag	%
Bocholt	7.013,53	6,46%
Bree	2.167,65	2,00%
Hamont - Achel	2.490,86	2,30%
Hechtel - Eksel	2.897,68	2,67%
Houthalen - Helchteren	48.624,23	44,81%
Lommel	19.470,73	17,94%
Meeuwen - Gruitrode	1.964,30	1,81%
Neerpelt	6.450,01	5,94%
Overpelt	3.599,82	3,32%
Peer	8.193,95	7,55%
Zonhoven	5.649,41	5,21%
<b>Totaal</b>	<b>108.522,17</b>	<b>100,00%</b>

### 6.4.3. Evolutie huurachterstal per gemeente



### 6.5. Indeling huurachterstal volgens maand

maand	2016		2017		2018	
	aant. dos.	bedrag	aant. dos.	bedrag	aant. dos.	bedrag
januari	394	85.542,85	411	100.369,70	369	96.477,33
februari	244	89.853,72	265	100.444,46	241	96.822,11
maart	207	87.022,21	218	97.915,24	213	95.244,57
april	203	86.731,12	229	102.074,10	223	97.033,29
mei	165	70.795,39	197	92.267,27	190	88.495,57
juni	166	67.596,70	193	82.695,96	181	84.040,88
juli	199	80.113,10	227	94.096,16	205	93.648,97
augustus	205	81.790,60	209	90.222,03	227	106.040,88
september	212	86.778,41	210	93.631,35	214	113.811,47
oktober	218	90.249,12	195	87.582,94	205	113.802,71
november	219	89.483,55	196	91.667,71	215	114.552,21
december	207	89.172,27	197	94.638,67	185	108.522,17

## 6.6. Indeling huurachterstal volgens inningsstatus

inningsstatus	bedrag	%	verschil 2017
<b>Kempisch Tehuis</b>	<b>75.332,86</b>	<b>69,42%</b>	<b>18.193,23</b>
<b>Advocaat</b>	<b>20.746,77</b>	<b>19,12%</b>	<b>-3.693,80</b>
Advocaat Dirx	3.886,12	3,58%	
Advocaat Evers	4.472,90	4,12%	
Advocaat Vanoppen	7.607,19	7,01%	
Advocaat Witters & Bouly	4.780,56	4,41%	
<b>Schuldbemiddelaar</b>	<b>12.442,08</b>	<b>11,47%</b>	<b>-616,09</b>
Schuldbemiddelaar	2.896,28	2,67%	
Schuldbemiddelaar Box	814,98	0,75%	
Schuldbemiddelaar Craps	84,64	0,08%	
Schuldbemiddelaar Evers	2.356,83	2,17%	
Schuldbemiddelaar Michiels	3.978,38	3,67%	
Schuldbemiddelaar Nonweiler	370,37	0,34%	
Schuldbemiddelaar OCMW Houth/- Helchteren	849,01	0,78%	
Schuldbemiddelaar Vandewalle	834,59	0,77%	
Schuldbemiddelaar Welzijnsregio N.-Limburg	257,00	0,24%	
<b>TOTAAL</b>	<b>108.521,71</b>	<b>100,00%</b>	<b>13.883,34</b>

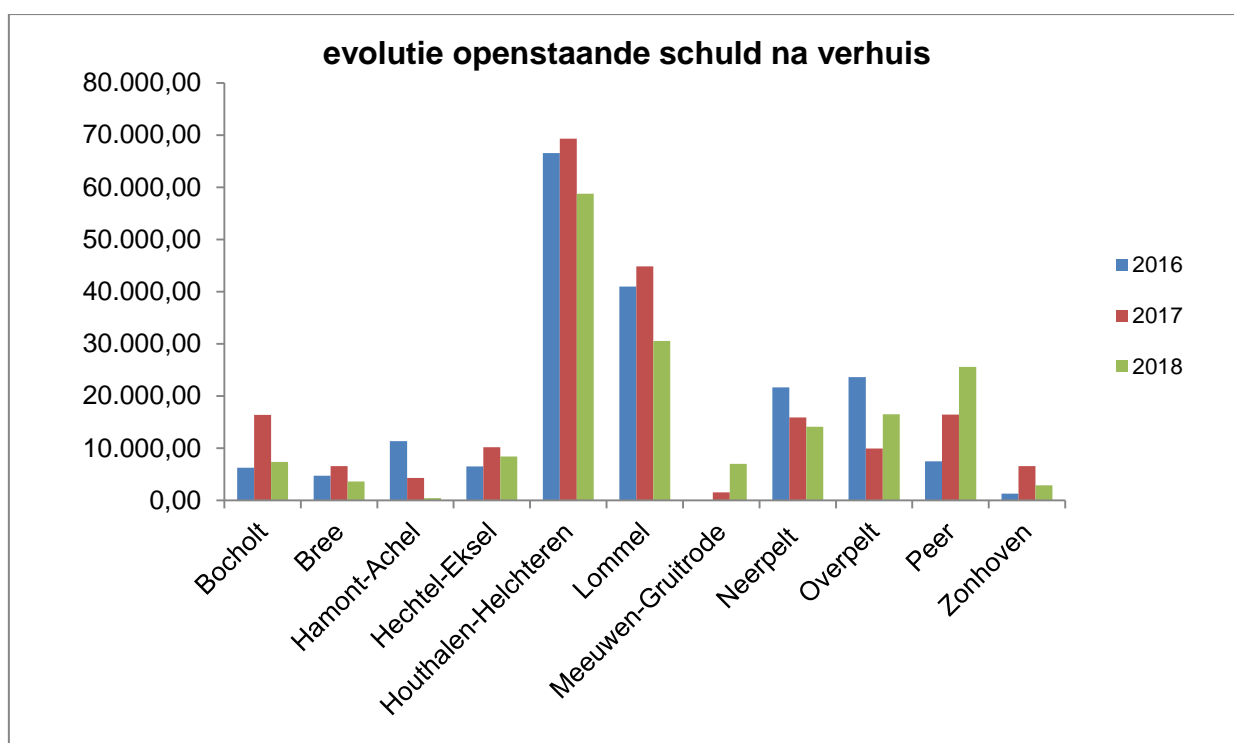
## 6.7. Overzicht niet-invorderbaar verklaarde bedragen in 2018

gemeente	aantal dossiers	bedrag
Bree	2	3.459,11
Hechtel-Eksel	1	5.376,49
Houthalen-Helchteren	2	3.777,83
Lommel	3	15.480,01
Overpelt	1	4.354,84
Peer	1	11.164,44
<b>totaal</b>	<b>8</b>	<b>43.612,72</b>

In 2018 waren er 8 dossiers met een totaalbedrag van 43.612,72 EUR.

## 6.8. Overzicht openstaande schuld na verhuis

	2017			2018			verschil
	aantal doss.	%	bedrag op 31.12.2017	aantal doss.	%	bedrag op 31.12.2018	
Bocholt	5	2,91%	16.396,71	2	2,90%	7.334,45	-9.062,26
Bree	11	6,40%	6.585,02	6	8,70%	3.637,87	-2.947,15
Hamont-Achel	8	4,65%	4.312,94	1	1,45%	414,15	-3.898,79
Hechtel-Eksel	6	3,49%	10.185,60	3	4,35%	8.395,27	-1.790,33
Houth.- Helchteren	64	37,21%	69.327,38	21	30,43%	58.777,95	-10.549,43
Lommel	34	19,77%	44.806,38	12	17,39%	30.566,95	-14.239,43
Meeuwen-Gruitr.	2	1,16%	1.553,15	2	2,90%	7.001,42	5.448,27
Neerpelt	15	8,72%	15.882,15	4	5,80%	14.133,40	-1.748,75
Overpelt	5	2,91%	9.953,08	4	5,80%	16.514,49	6.561,41
Peer	12	6,98%	16.441,26	10	14,49%	25.590,32	9.149,06
Zonhoven	10	5,81%	6.535,38	4	5,80%	2.885,02	-3.650,36
<b>Totaal</b>	<b>172</b>	<b>100,00%</b>	<b>201.979,05</b>	<b>69</b>	<b>100,00%</b>	<b>175.251,29</b>	<b>-26.727,76</b>



## 7. Uithuiszettingen

Bij ernstige en blijvende tekortkomingen aan de huurdersverplichtingen zal Kempisch Tehuis maatregelen treffen. Dit om de andere omringende huurders het nodige gevoel van veiligheid te geven, het normale woongenot te bieden, en het eigen woningpatrimonium afdoende te beschermen.

Voor huurachterstal is er een geschreven procedure die bepaalt wanneer welke actie ondernomen moet worden. Voor andere dossiers (onaangepaste wooncultuur, wanonderhoud, moedwillig tegenwerken van de aangeboden hulp, domiciliefraude...) zal Kempisch Tehuis de beslissing van uithuiszetting pas nemen indien er geen enkele medewerking is van de huurders (bijvoorbeeld bij samenwerking preventieve woonbegeleiding).

De sociale dienst volgt de huurders op via de tevredenheidsonderzoeken bij nieuwe huurders na drie maanden, door meldingen op de werkbonden van de arbeiders die ter plaatse wanonderhoud of andere problemen vaststellen, via de diensten aan huis die een melding maken (maatschappelijk werkers OCMW, wijkagent,...) of na klachten van andere huurders of zelfs kandidaat-huurders.

Tevens wordt er op wijkbasis gewerkt met een voortuincontrole.

Indien noodzakelijk wordt er een brief verstuurd aan de huurder om de voortuin in orde te brengen.

Naar aanleiding van de contacten die hierop volgen, kan er een begeleidingstraject volgen.

<b>Aantal huurverbrekingen</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Huurachterstal en onaangepaste wooncultuur			1
Hoge huurachterstal	2	1	4
Hoge huurachterstal en onaangepaste wooncultuur			
<b>Totaal</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>5</b>

## 8. Afwijkingen bij toewijzing van een woning

De toewijzing van een sociale woning moet gebeuren in functie van de bepalingen van het Kaderbesluit Sociale Huur. In artikel 24 van dit besluit is de mogelijkheid voorzien om af te wijken van de chronologische volgorde voor de kandidaat-huurders die in een zeer moeilijke sociale situatie verkeren (§1) of op vraag van bepaalde begeleidingsinstanties (§2) mits er een begeleidingsovereenkomst wordt opgemaakt.

Om een juist zicht te krijgen op de toestand van dergelijk gezin wordt bij toepassing van art. 24 § 1 aan het OCMW van de woonplaats van de kandidaat gevraagd om een sociaal onderzoek te verrichten. Het resultaat van dit onderzoek moet weergegeven worden in een sociaal verslag. Een voorbeeld van een dergelijk sociaal verslag werd aan ieder OCMW van het werkgebied overgemaakt om een uniforme informatieverstrekking te bekomen.

Aan de hand van deze verslagen werden drie afwijkingen toegestaan in 2018.

	zonder begel.ok.	met begel.ok	totaal
versnelde toewijzing OCMW	2		
versnelde toewijzing Begel. Zelfst. Won.		1	
Versnelde toewijzing CAW			
<b>TOTAAL</b>	<b>2</b>	<b>1</b>	<b>3</b>



## 9. Klachtenbehandeling

Volgens het klachtendecreet van 1 juni 2001 heeft iedereen het recht kosteloos een klacht in te dienen bij een bestuursinstelling over de handelingen en de werking van die bestuursinstelling.

Een klacht moet goed onderscheiden worden van een melding of van een vraag om informatie. Het niet correct inspelen op een melding of vraag om informatie, kan wel aanleiding zijn tot het formuleren van een klacht.

Kempisch Tehuis heeft intern een klachtenbehandelaar aangesteld die de klachten met strikte neutraliteit behandelt. Elk jaar wordt aan de Vlaamse Ombudsman en de afdeling Toezicht een rapport verstuurd met een overzicht van de klachten.

Via de opgerichte bewonersgroepen werd het klachtenformulier toegelicht en op basis van hun opmerkingen in 2015 aangepast en verduidelijkt. Steeds meer huurders en kandidaat-huurders vinden hun weg naar de klachtenbehandelaar via de website en het klachtenformulier.

De bestuursinstelling is niet verplicht de klacht te behandelen, indien ze betrekking heeft op feiten:

- 1° waarover eerder een klacht is ingediend, die volgens artikel 5 en volgende is behandeld;
- 2° die langer dan een jaar vóór de indiening van de klacht hebben plaatsgevonden;
- 3° waarover alle georganiseerde administratieve beroepsmogelijkheden niet werden aangewend of waarover een jurisdictioneel beroep aanhangig is.

De bestuursinstelling is niet verplicht de klacht te behandelen indien de klacht kennelijk ongegrond is.

De bestuursinstelling is niet verplicht de klacht te behandelen indien de klager geen belang kan aantonen.

Als de klacht niet in behandeling wordt genomen, wordt de klager daarvan onverwijld schriftelijk in kennis gesteld. De weigering om een klacht te behandelen, wordt gemotiveerd.

In 2018 zijn er geen officiële klachten ontvangen. Dit betekent voornamelijk dat huurders, kandidaat-huurders en anderen rechtstreeks bij de diensten een voldoende antwoord hebben ontvangen, zonder hiervoor naar de klachtenbehandelaar te stappen.

Toch heeft de klachtenbehandelaar een aantal mensen ontvangen. Na het geven van de nodige informatie of doorverwijzing, wensten zij echter geen officiële klacht in te dienen en de normale weg binnen de organisatie te volgen. Dit ging uitsluitend over technische vragen die door onze onderhoudsdienst werden opgevangen.

## 10. Slotbeschouwingen

Het accent van de sociale dienst van Kempisch Tehuis ligt op de verscheidenheid van bewonersbetrokkenheid.

Kempisch Tehuis zet op verschillende manieren in op deze betrokkenheid, namelijk via de groep Dialoog, collectief onthaal van nieuwe huurders, tevredenheidsmetingen bij nieuwe en vertrekkende huurders, renovatievergaderingen, vergaderingen ad hoc, vergaderingen met toezichhouders om ervaringen uit te wisselen,...

Naast deze groepsmomenten blijft de sociale dienst ook inzetten op de individuele contacten met huurders.

Op basis van klachten en meldingen van diensten (o.a. de onderhoudsdienst) heeft de sociale dienst in 339 huisbezoeken gedaan in 2018. Dit is te vergelijken met vorig jaar, toen 345 huisbezoeken werden uitgevoerd.

Nieuwe huurders zijn over het algemeen tevreden over de sociale woning die ze kregen toegewezen. Maar liefst 48% is zeer tevreden, en 38% is tevreden.

Opvallend is dat 39% van de nieuwe huurders maandelijks meer dan 300,00 EUR minder huur betaalt.

Vertrekkende huurders zijn over het algemeen iets minder tevreden over de sociale woning dan nieuwe huurders (26% zeer tevreden en 40% tevreden).

Wat betreft de huurachterstal is er een stijging merkbaar in de huurachterstal (94.638,67 EUR op 31.12.2017 en 108.522,17 EUR op 31.12.2018), en een lichte daling van het aantal dossiers met huurachterstal (197 dossiers op 31.12.2017 en 185 dossiers op 31.12.2018). Meer dan de helft (58,38 %) van de achterstaldossiers op 31.12.2018 gaat over minder dan 400,00 EUR.

## Hoofdstuk 7: overzicht onderhoudswerken

### 1. Algemene onderhoudswerken in eigen regie 2018

klachtengroep	ten laste huurder	ten laste maatschappij	totaal
allerlei	40.894,09	47.022,66	<b>87.916,75</b>
beplanting	52.365,88	25.020,42	<b>77.386,30</b>
centrale verwarming	235.040,84	95.527,82	<b>330.568,66</b>
dakwerken	46.135,47	1.925,09	<b>48.060,56</b>
elektriciteit	24.604,87	8.011,88	<b>32.616,75</b>
glaswerken	6.501,37	6.522,37	<b>13.023,74</b>
metaalwerken	32.818,90	5.116,46	<b>37.935,36</b>
muren	57.672,17	12.728,94	<b>70.401,11</b>
opritten	109.884,61	327,68	<b>110.212,29</b>
riolering	43.806,86	1.180,97	<b>44.987,83</b>
sanitair	90.994,03	13.832,70	<b>104.826,73</b>
schrijnwerk	64.182,67	21.584,82	<b>85.767,49</b>
verfwerken binnen	22.327,85	3.515,05	<b>25.842,90</b>
vloeren kunststof	20.009,36	824,91	<b>20.834,27</b>
vloeren steen	10.197,26	872,34	<b>11.069,60</b>
verfwerken buiten	118.024,42	35,96	<b>118.060,38</b>
<b>totaal</b>	<b>975.460,65</b>	<b>244.050,07</b>	<b>1.219.510,72</b>

Sinds 2003 worden ook voor het renovatieprogramma in eigen regie werkbonnen opgemaakt.

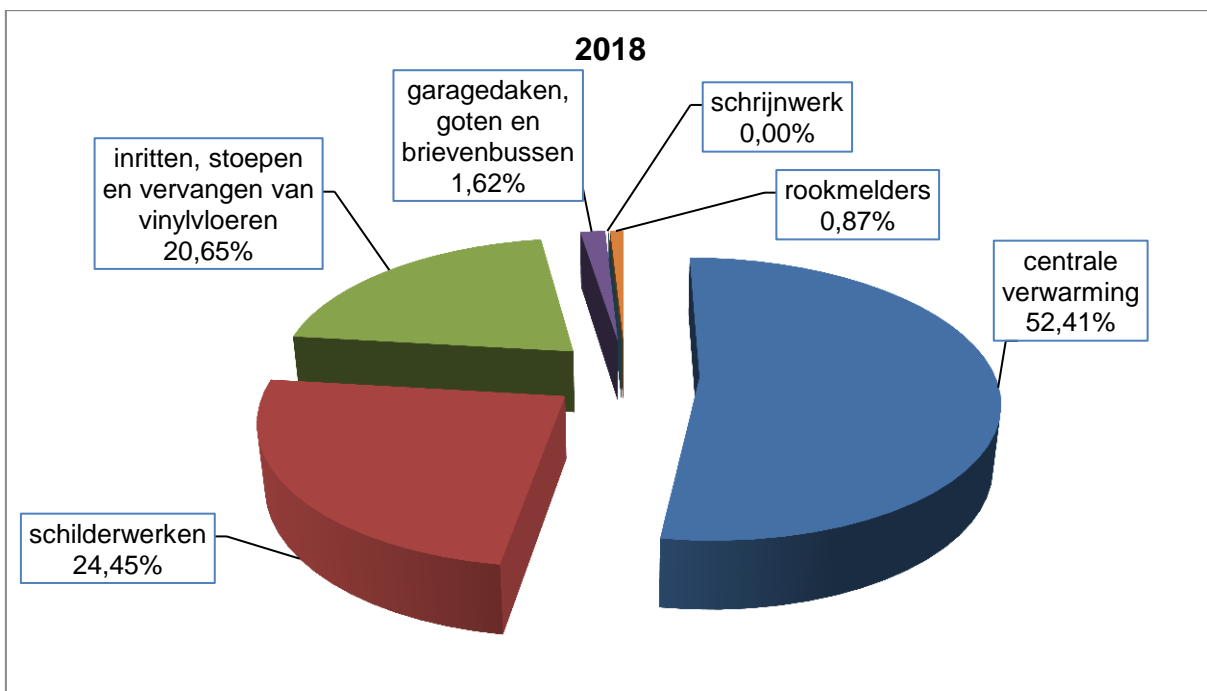
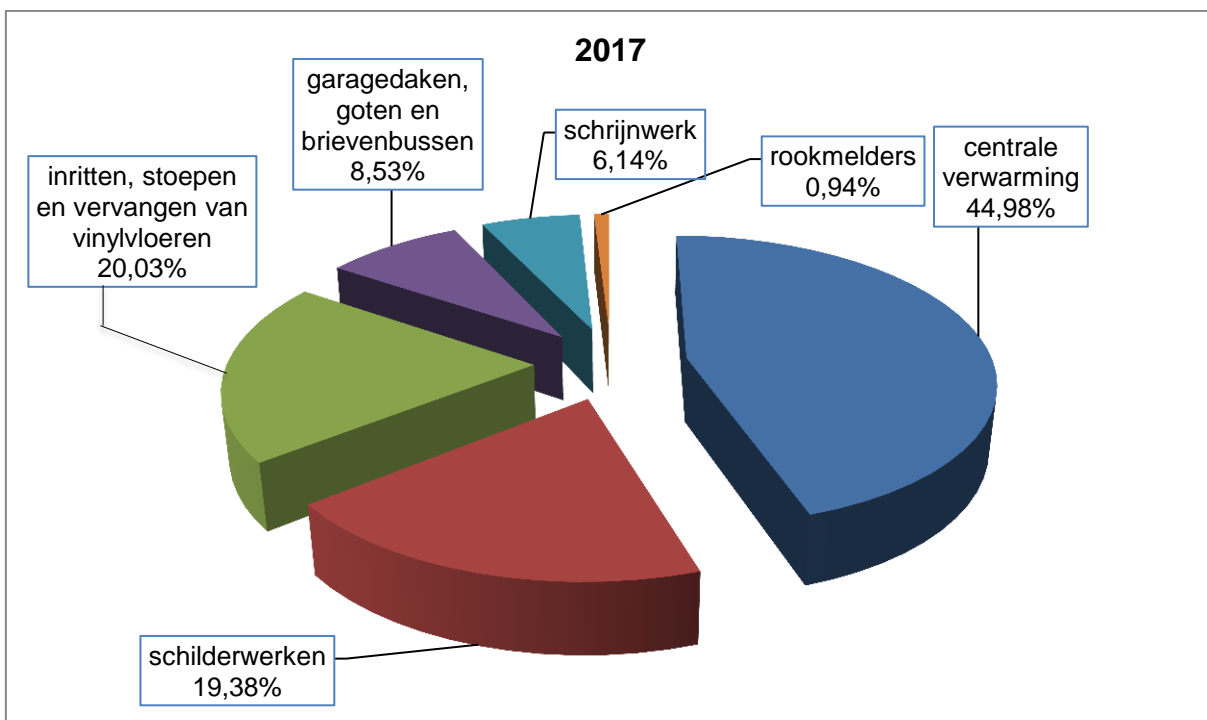
Op deze wijze krijgt men via de werkbonnen een totaal overzicht van de uitgevoerde werken.

In 2018 werden er 11.001 werkbonnen opgemaakt en 9.426 werkbonnen afgewerkt. Dit laatste is een stijging ten opzichte van 2017 (8.770).

## 2. Renovatiewerken in eigen regie uitgevoerd in 2018 volgens het meerjarenprogramma

programma	voorzien	aantal uitgevoerd	totale kostprijs
<b>A. ombouw gas-gas</b>	203	133	<b>188.517,70</b>
verwarmingsaudit	137	0	
onderhoud en keuring	1.250	1.127	<b>93.856,56</b>
<b>B. zomerschilderwerken</b>	421	281	<b>117.566,18</b>
winterschilderwerken	3	1	<b>14.171,98</b>
<b>C. intritten, stoepen en terrassen</b>	171	158	<b>111.242,90</b>
omheiningen	46	0	<b>0,00</b>
<b>D. garagedaken</b>	56	10	<b>8.711,87</b>
<b>E. herstellingen schrijnwerk</b>	41	0	<b>0,00</b>
<b>F. rookmelders</b>	150	94	<b>4.700,00</b>
<b>Totaal</b>			<b>538.767,19</b>

### 3. Vergelijking kosten renovatieprogramma eigen regie tussen 2017 en 2018



#### 4. Tabel kostprijs per woonkern van de uitgevoerde herstellingswerken voorzien in het programma 2018

Gemeente + wijk		bouwjaar	uitgevoerde werken	huidig aantal won.	eerder uitgevoerd	in voorverkoop	voltooid	totaal	bedrag per woning
<b>BREE</b>									
068	Bree 4	1996	ombouw van gas naar gas	42	0	0	42	73.271,38	1.744,56
<b>TOTAAL</b>								<b>73.271,38</b>	
<b>HAMONT-ACHEL</b>									
008	Hamont 1	1963	zomerschilderwerken	15	0	0	15	12.987,49	865,83
016	Hamont 2	1966	zomerschilderwerken	22	0	0	16	14.224,09	889,01
099	Achel 2	1996	ombouw van gas naar gas	27	0	0	27	34.071,79	1.261,92
<b>TOTAAL</b>								<b>61.283,37</b>	
<b>HECHTEL-EKSEL</b>									
069	Eksel 3	1985	zomerschilderwerken	26	0	0	26	21.820,84	839,26
<b>TOTAAL</b>								<b>21.820,84</b>	
<b>HOUTHALLEN-HELCHTEREN</b>									
000	Centrum Zuid		winterschilderwerken	1	0	0	1	11.670,20	11.670,20
003	Meulenberg 2	1951	ombouw van gas naar gas	49	1	0	48	60.883,70	1.268,41
026	Houthalen 9	1971	ombouw van gas naar gas	16	0	0	16	20.290,83	1.268,18
032	Helchteren 2	1973	inritten	35	0	0	35	109.742,90	3.135,51
045	Houthalen 13	1977	garagedaken	136	0	0	4	1.478,71	369,68
052	Houthalen 15	1979	zomerschilderwerken	29	0	0	29	34.327,55	1.183,71
071	Houthalen 16	1986	zomerschilderwerken	19	0	0	17	10.051,25	591,25
072	Houthalen 17	1986	zomerschilderwerken	14	0	0	12	10.992,53	916,04
084	Houthalen 19	1991	zomerschilderwerken	14	0	0	12	8.241,98	686,83
084	Houthalen 19	1991	garagedaken	15	0	0	6	7.233,16	1.205,53
<b>TOTAAL</b>								<b>274.912,81</b>	
<b>OVERPELT</b>									
007	Overpelt 1	1963	inritten	21	0	0	1	1.500,00	1.500,00
116	Overpelt 9	2004	winterschilderwerken	1	0	0	1	2.501,78	2.501,78
116	Overpelt 9	2004	zomerschilderwerken	15	0	0	15	1.475,95	98,40
<b>TOTAAL</b>								<b>5.477,73</b>	
<b>PEER</b>									
036	Wijchmaal 1	1974	zomerschilderwerken	16	0	0	6	3.444,50	574,08
<b>TOTAAL</b>								<b>3.444,50</b>	
<b>TOTAAL WERKGEBIED</b>								<b>440.210,63</b>	
<b>ONDERHOUD EN KEURING CV-KETELS</b>								<b>93.856,56</b>	
<b>ROOKMELDERS</b>								<b>4.700,00</b>	
<b>ALGEMEEN TOTAAL</b>								<b>538.767,19</b>	

## Hoofdstuk 8: financiële gegevens

### 1. Balans

#### 1.1. Activa boekjaar 2018

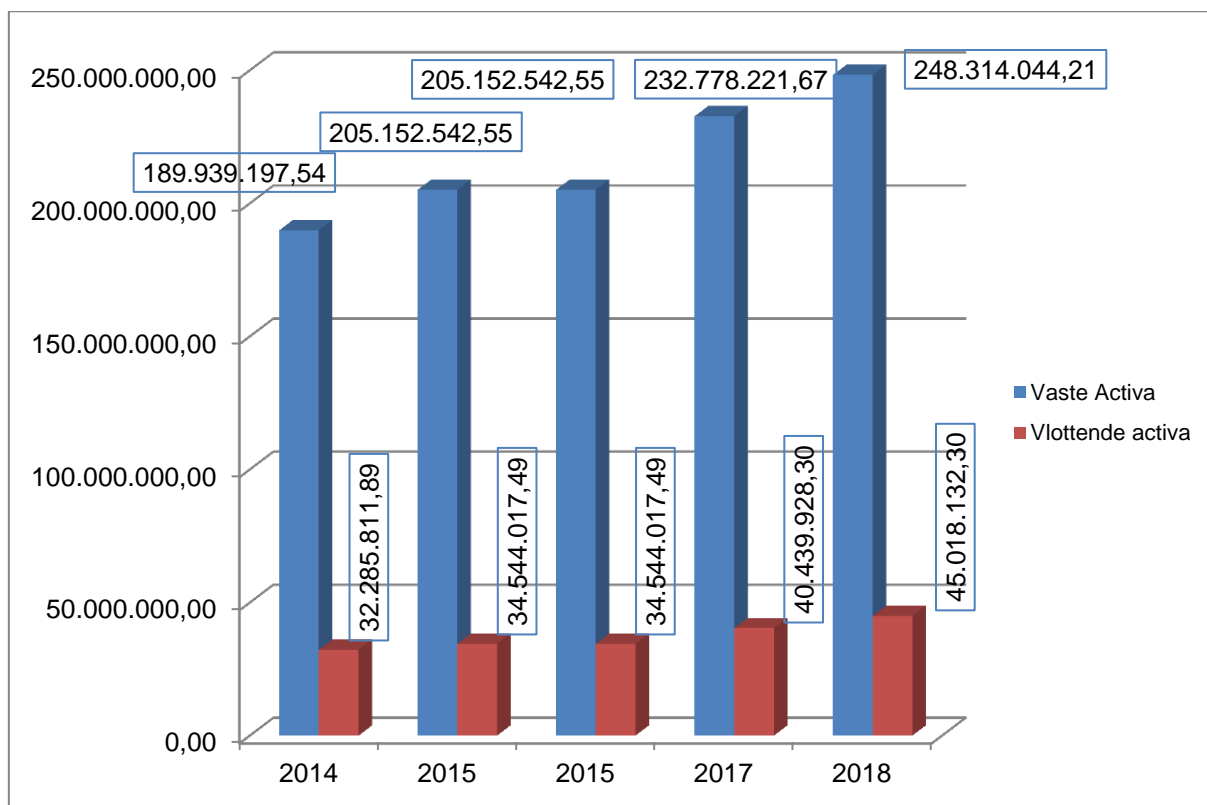
		Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>VASTE ACTIVA</b>	20/28	<b><u>248.314.044,21</u></b>	<b><u>232.778.221,67</u></b>
<b>Immateriële vaste activa</b>		<b>28.737,50</b>	
<b>Materiële vaste activa</b>	22/27	<b>248.275.123,23</b>	<b>232.768.038,19</b>
Terreinen en gebouwen	22	221.605.900,99	222.809.719,33
Installaties, machines en uitrusting	23	23.041,72	27.909,34
Meubilair en rollend materieel	24	246.666,56	265.648,94
Leasing en soortgelijke rechten	25	3.111.315,30	3.266.881,06
Andere materiële vaste activa	26	320.102,00	320.102,00
Activa in aanbouw en vooruitbetalingen	27	22.968.096,66	6.077.777,52
<b>Financiële vaste activa</b>	28	<b>10.183,48</b>	<b>10.183,48</b>
Andere financiële vaste activa	284/8	10.183,48	10.183,48
Vorderingen en borgtochten in contanten	285/8	10.183,48	10.183,48
<b>VLOTTENDE ACTIVA</b>	29/58	<b><u>45.018.132,30</u></b>	<b><u>40.439.928,30</u></b>
<b>Voorraden en bestellingen in uitvoering</b>	3	<b>453.027,70</b>	<b>418.755,63</b>
Voorraden	30/36	453.027,70	418.755,63
Grond- en hulpstoffen	30/31	297.477,51	282.896,85
Onr. goederen bestemd voor verkoop	35	155.550,19	135.858,78
<b>Vorderingen op ten hoogste één jaar</b>	40/41	<b>1.186.897,34</b>	<b>807.198,83</b>
Handelsvorderingen	40	250.418,78	190.292,68
Overige vorderingen	41	936.478,56	616.906,15
<b>Geldbeleggingen</b>	50/53	<b>22.000.000,00</b>	<b>22.000.000,00</b>
Overige beleggingen	51/53	22.000.000,00	22.000.000,00
<b>Liquide middelen</b>	54/58	<b>20.063.515,40</b>	<b>16.336.909,08</b>
<b>Overlopende rekeningen</b>	490/1	<b>1.314.691,86</b>	<b>877.064,76</b>
<b>TOTAAL VAN DE ACTIVA</b>	20/58	<b><u>293.332.176,51</u></b>	<b><u>273.218.149,97</u></b>

### 1.1.1. Samenvatting activa

	Bedragen
Immateriële Vaste Activa*	28.737,50
Materiële Vaste Activa	248.275.123,23
Financiële Vaste Activa	10.183,48
<b>Totaal Vaste Activa</b>	<b>248.314.044,21</b>
Vorraden	453.027,70
Vorderingen < 1 jaar	1.186.897,34
Geldbeleggingen	22.000.000,00
Liquide middelen	20.063.515,40
Overlopende rekeningen	1.314.691,86
<b>Totaal Vlottende Activa</b>	<b>45.018.132,30</b>
<b>Totaal Activa</b>	<b>293.332.176,51</b>

\* Dit betreft de softwarelicenties van Gashnet+.

### 1.1.2. Activa: vergelijking tussen de jaren 2014 tot en met 2018





## 1.2. Passiva boekjaar 2018

		Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>EIGEN VERMOGEN</b>	10/15	77.825.470,43	75.725.297,95
<b>Kapitaal</b>	10	<b>10.542,72</b>	<b>10.605,22</b>
Geplaatst kapitaal	100	41.312,50	41.375,00
Niet opgevraagd kapitaal (-)	101	-30.769,78	-30.769,78
<b>Reserves</b>	13	<b>58.702.248,82</b>	<b>57.492.854,45</b>
Wettelijke reserve	130	5.180,97	5.180,97
Onbeschikbare reserves	131	43.776.519,65	43.537.182,39
Belastingvrije reserves	132	14.920.548,20	13.950.491,09
<b>Kapitaalsubsidies</b>	15	<b>19.112.678,89</b>	<b>18.221.838,28</b>
<b>VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN</b>	16	<b><u>3.948.816,13</u></b>	<b><u>3.641.803,55</u></b>
<b>Voorzieningen voor risico's en kosten</b>	160/5	<b>2.659.534,72</b>	<b>2.452.182,11</b>
Grote herstellings- en onderhoudswerken	162	2.659.534,72	2.452.182,11
<b>Uitgestelde belastingen</b>	168	<b>1.289.281,41</b>	<b>1.189.621,44</b>
<b>SCHULDEN</b>	17/49	<b><u>211.557.889,95</u></b>	<b><u>193.851.048,47</u></b>
<b>Schulden op meer dan één jaar</b>	17	<b>199.300.903,33</b>	<b>185.916.015,65</b>
Financiële schulden	170/4	196.875.579,28	183.557.586,98
Leasingschulden en soortgelijke	172	3.280.465,53	3.407.370,10
Kredietinstellingen	173	192.527.353,00	178.958.170,38
Overige leningen	174	1.067.760,75	1.192.046,50
Overige schulden	178/9	2.425.324,05	2.358.428,67
<b>Schulden op ten hoogste één jaar</b>	42/48	<b>10.984.107,21</b>	<b>7.086.576,13</b>
Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen	42	5.554.035,26	4.564.664,49
Financiële schulden	43		
Kredietinstellingen	430/8		
Handelsschulden	44	4.077.931,96	1.181.588,86
Leveranciers	440/4		1.181.588,86
Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	45	1.140.887,26	1.148.440,14
Belastingen	450/3	855.116,47	847.764,35
Bezoldigingen en sociale lasten	454/9	285.770,79	300.675,79
Overige schulden	47/48	211.252,73	191.882,64
<b>Overlopende rekeningen</b>	492/3	<b>1.272.879,41</b>	<b>848.456,69</b>
<b>TOTAAL DER PASSIVA</b>	10/49	<b>293.332.176,51</b>	<b>273.218.149,97</b>

### 1.2.1. Samenvatting passiva

	<b>Bedragen</b>
Kapitaal	10.542,72
Reserves	58.702.248,82
Kapitaalsubsidies	19.112.678,89
<b>Totaal Eigen Vermogen</b>	<b>77.825.470,43</b>
Voorzieningen	2.659.534,72
Uitgestelde belastingen	1.289.281,41
<b>Totaal Voorzieningen</b>	<b>3.948.816,13</b>
Schulden > 1 jaar	199.300.903,33
Schulden < 1 jaar	10.984.107,21
Overlopende rekeningen	1.272.879,41
<b>Totaal Schulden</b>	<b>211.557.889,95</b>
<b>Totaal Passiva</b>	<b>293.332.176,51</b>

De stijging van de handelsschulden heeft de volgende oorzaken:

- De aanslagbiljetten voor onroerende voorheffing die Kempisch Tehuis in december 2018 ontvangen heeft werden betaald in 2019.
- De facturen voor investeringen van 2018 werden betaald in 2019.

### 1.2.2. Passiva: vergelijking tussen de jaren 2014 tot en met 2018

jaar	eigen vermogen	voor-zieningen	schulden > 1 jaar	schulden < 1 jaar	overlopende rekeningen	totaal
2014	74.139.873,95	2.976.658,91	137.900.143,44	6.900.685,95	307.647,18	222.225.009,43
2015	74.123.935,71	2.843.615,19	155.101.506,26	7.360.782,81	266.719,77	239.696.559,74
2016	74.762.622,94	3.414.097,92	167.740.831,00	8.534.111,35	603.222,42	255.054.885,63
2017	75.725.297,95	3.641.803,55	185.916.015,65	7.086.576,13	848.456,69	273.218.149,97
2018	77.825.470,43	3.948.816,13	199.300.903,33	10.984.107,21	1.272.879,41	293.332.176,51

### 1.2.3. Detail van het eigen vermogen

Het eigen vermogen is opgebouwd uit de volgende elementen

A. Gestort Kapitaal	10.542,72 EUR
= het bedrag dat door de aandeelhouders werd gestort op het ingetekend kapitaal (25%)	
B. Reserves	
1. wettelijke reserve	5.180,97 EUR
= 10% van het oorspronkelijk ingetekend kapitaal	
2. onbeschikbare reserve	43.776.519,65 EUR
= gecumuleerde winst	
Onbeschikbare reserves kunnen enkel aangewend worden voor de realisatie van het maatschappelijk doel.	
3. belastingvrije reserve	14.920.548,20 EUR
= gecumuleerde meerwaarden bij verkopen	
C. Kapitaalsubsidies	19.112.678,89 EUR
= bedrag van de goedgekeurde subsidies voor investeringen in vaste activa	
Dit bedrag aan subsidies dient echter gespreid in het resultaat van de vennootschap te worden opgenomen, en dit in verhouding tot de afschrijvingstermijn van de betrokken activa.	
<b>Totaal</b>	<b>77.825.470,43 EUR</b>

## 2. Resultatenrekening

### 2.1. Opbrengsten en kosten

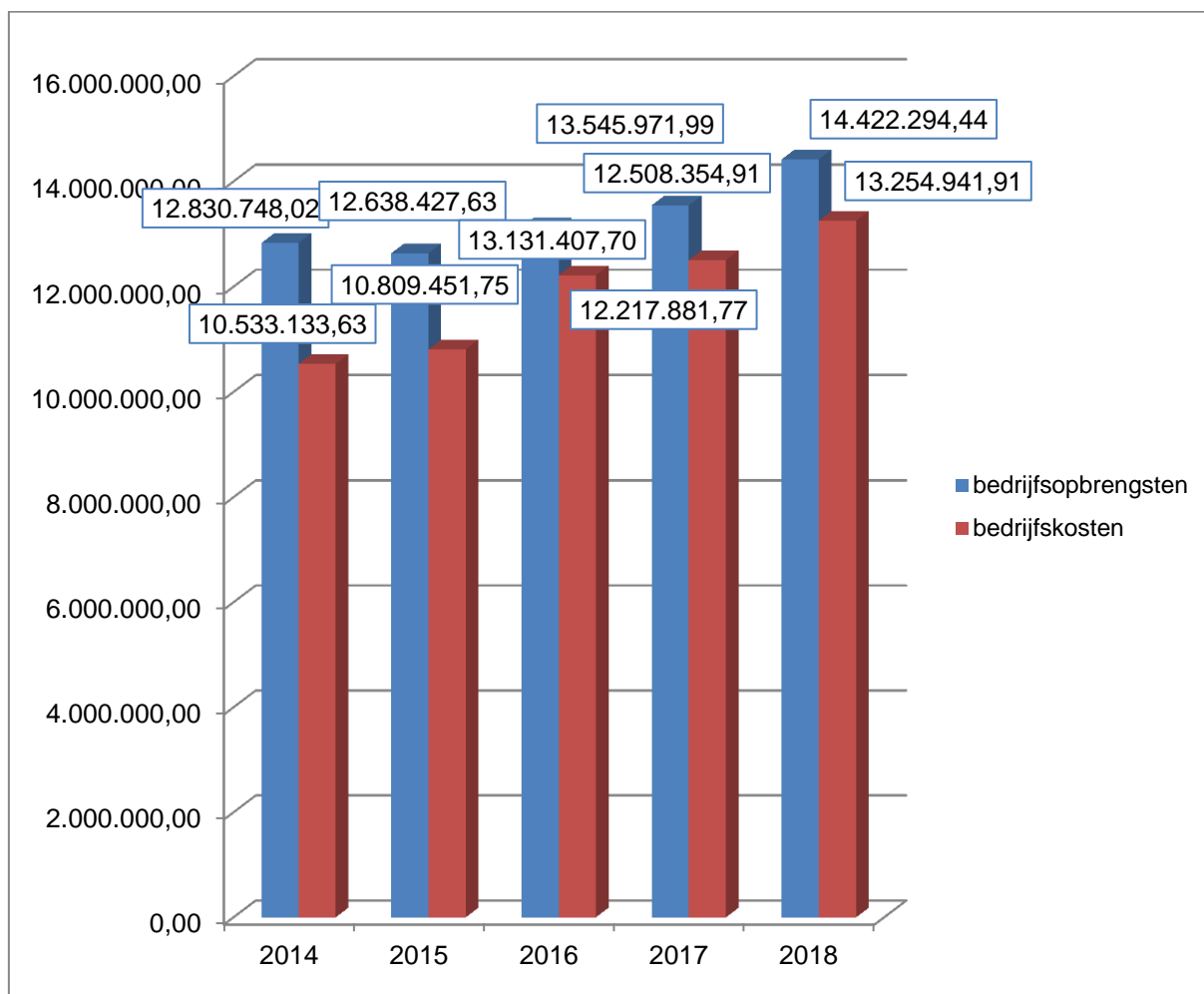
		Boekjaar	Vorig boekjaar
<b>Bedrijfsopbrengsten</b>	70/76	<b>15.694.200,04</b>	<b>14.266.672,83</b>
Omzet	70	13.141.790,99	12.744.185,14
Andere bedrijfsopbrengsten	74	1.281.150,45	801.786,85
Niet-recurrente bedrijfsopbrengsten	76A	1.271.258,60	720.700,84
<b>Bedrijfskosten</b>	60/64	<b>13.368.022,91</b>	<b>12.950.704,25</b>
Handelsgoederen, grond- en hulpstoffen	60	426.298,68	375.484,35
Diensten en diverse goederen	61	1.618.466,67	1.505.448,30
Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen	62	2.629.873,12	2.578.649,59
Afschrijvingen en waardeverminderingen		7.294.202,96	6.764.837,14
Waardeverminderingen op voorraden, handelsvorderingen	631/4	802,50	65.103,19
Voorzieningen voor risico's en kosten	635/7	207.352,61	159.303,30
Andere bedrijfskosten	640/8	1.077.945,37	1.059.529,04
Niet-recurrente bedrijfskosten		113.081,00	442.349,34
<b>Bedrijfswinst (Bedrijfsverlies)</b>	9901	<b>2.326.177,13</b>	<b>1.315.968,58</b>
<b>Financiële opbrengsten</b>	75	<b>2.722.287,99</b>	<b>2.254.488,22</b>
Opbrengsten uit vlottende activa	751	27.283,65	26.056,86
Andere financiële opbrengsten	752/9	2.695.004,34	2.228.431,36
<b>Financiële kosten</b>	65	<b>3.806.133,41</b>	<b>3.486.962,34</b>
Kosten van schulden	650	3.802.563,90	3.483.392,83
Andere financiële kosten	652/9	3.569,51	3.569,51
<b>Winst (Verlies) van het boekjaar vóór belasting</b>	9902	<b>1.242.331,71</b>	<b>83.494,46</b>
<b>Onttrekking aan uitgestelde belastingen</b>	680	<b>36.128,96</b>	<b>33.721,72</b>
<b>Overboeking naar uitgestelde belastingen</b>	780	<b>58.873,91</b>	<b>27.037,12</b>
<b>Belastingen op het resultaat</b>	670/3	<b>10.192,39</b>	<b>0,00</b>
<b>Winst (verlies) van het boekjaar na belasting</b>	70/67	<b>1.219.586,76</b>	<b>90.179,06</b>
<b>Onttrekking aan belastingvrije reserves</b>	789	<b>125.459,34</b>	<b>111.057,22</b>
<b>Overboeking naar belastingvrije reserves</b>	689	<b>1.095.516,45</b>	<b>497.955,60</b>
<b>Te bestemmen winst van het boekjaar</b>	70/68	<b>239.337,26</b>	<b>-296.719,32</b>

## 2.2. Resultaatverwerking

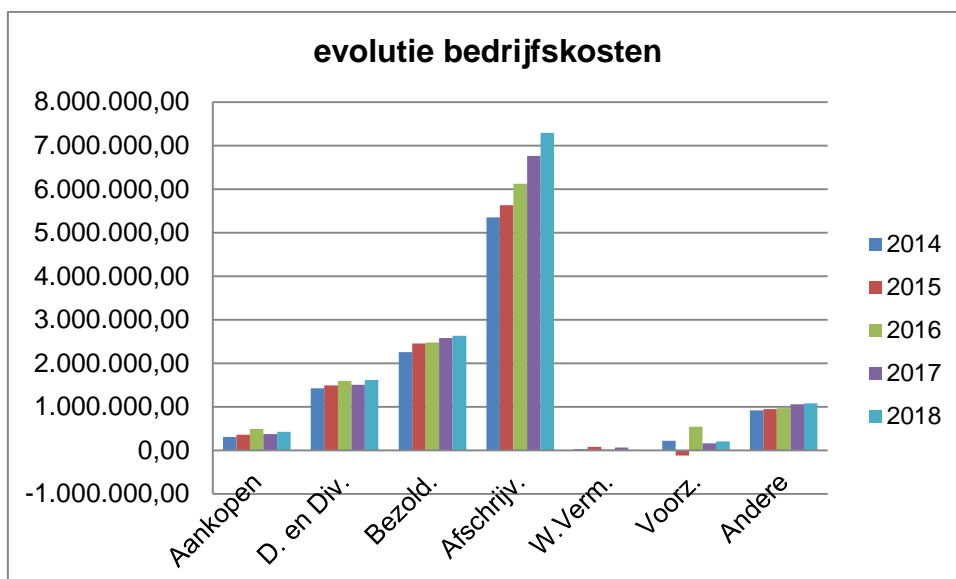
	2018	2017	
Te bestemmen winst (verlies)	9906	239.337,26	-296.719,32
Te bestemmen winst van het boekjaar	9905	239.337,26	-296.719,32
Toevoeging aan het eigen vermogen	691/	239.337,26	-296.719,32
aan de overige reserves	6921	239.337,26	-296.719,32

## 2.3. Verklaring bij de resultatenrekening

### 2.3.1. Evolutie bedrijfskosten en bedrijfsopbrengsten over de jaren 2014 tot en met 2018 (exclusief niet-recurrente opbrengsten en kosten)



### 2.3.2. Overzicht van en verklaring bij de bedrijfskosten over de jaren 2014 tot en met 2018



Jaar	Aankopen	D.en Div.	Bezol.	Afschr.
2014	306.606,21	1.426.246,70	2.257.982,35	5.347.715,92
2015	359.565,05	1.488.525,41	2.457.505,90	5.627.980,69
2016	491.508,24	1.594.917,31	2.477.737,48	6.123.060,37
2017	359.328,77	1.505.448,30	2.578.649,59	6.764.837,14
2018	426.298,68	1.618.466,67	2.629.873,12	7.294.202,96

Jaar	W.verm.	Voorz.	Andere
2014	32.248,71	221.968,00	930.263,61
2015	78.338,27	-588.166,00	946.125,82
2016	22.861,43	540.684,40	967.109,54
2017	65.103,19	159.303,30	1.059.529,04
2018	802,50	207.352,61	1.077.945,37

Verklaring bij de stijgende bedrijfskosten:

### Aankopen

De aankoop van materialen voor onderhoudswerken zijn gestegen met 50.814,32 EUR.

Handelsgoederen, grond- en hulpstoffen	2018	2017	verschil
Bouwmaterialen	32.504,73	43.913,24	-11.408,51
Sanitair	53.549,04	58.754,27	-5.205,23
Schrijnwerk	25.443,02	19.544,19	5.898,83
Vloeren	5.447,43	4.677,70	769,73
Elektriciteit	9.131,95	12.193,94	-3.061,99
Schilderwerk	16.237,01	21.391,22	-5.154,21
Centrale verwarming	231.518,73	188.580,70	42.938,03
Daken	1.633,28	4.281,50	-2.648,22
Ijzerwaren	-505,87	5.327,18	-5.833,05
Diversen	-180,58	664,83	-845,41
Gronden	85.792,00	0,00	85.792,00
Materialen in magazijn	-14.580,66	-5.206,11	-9.374,55
Voorraadwijziging handelsgoederen	0,00	0,00	0,00
Gronden voor verkoop	-19.691,41	21.361,69	-41.053,10
<b>TOTAAL</b>	<b>426.298,67</b>	<b>375.484,35</b>	<b>50.814,32</b>

### Diensten en diverse goederen

De aankoop van diensten en diverse goederen zijn gestegen met 113.018,37 EUR.

Diensten en diverse goederen	2018	2017	verschil
Kosten eigendom	700.976,22	759.069,85	-58.093,63
Administratiekosten	218.673,36	162.479,04	56.194,32
Verplaatsingskosten	6.009,30	6.105,78	-96,48
Rollend materieel	62.899,03	53.735,26	9.163,77
Vormingskosten	33.199,54	14.724,19	18.475,35
Verzekeringen	163.930,94	161.571,02	2.359,92
Beheersvergoeding VMSW	25.334,23	15.980,93	9.353,30
Vergoedingen aan derden	370.004,05	292.782,23	77.221,82
Bedrijfsleiding	37.440,00	39.000,00	-1.560,00
<b>TOTAAL</b>	<b>1.618.466,67</b>	<b>1.505.448,30</b>	<b>113.018,37</b>

### Bezoldigingen

De bezoldigingen zijn gestegen met 51.223,53 EUR ten gevolge van:

- jaarlijkse verhogingen volgens weddeschalen;
- langdurige ziekte van werknemers (-);
- tijdskrediet (-);
- aanwerving nieuw personeel.

### Afschrijvingen

De afschrijvingen zijn gestegen met 529.365,82 EUR omwille van:

- afschrijvingen van renovatiewerken;
- afschrijvingen van nieuwe woningen in Bree "Goudbloemstraat", Peer "Zavelhof en Poorthof" en Lommel "Jan Van Heelstraat".

### Vorzieningen

De voorzieningen zijn toegenomen met 207.352,61 EUR:

- er werd 710.567,69 EUR aan voorzieningen toegevoegd;
- er werd voor 503.215,08 EUR aan voorzieningen aangewend.

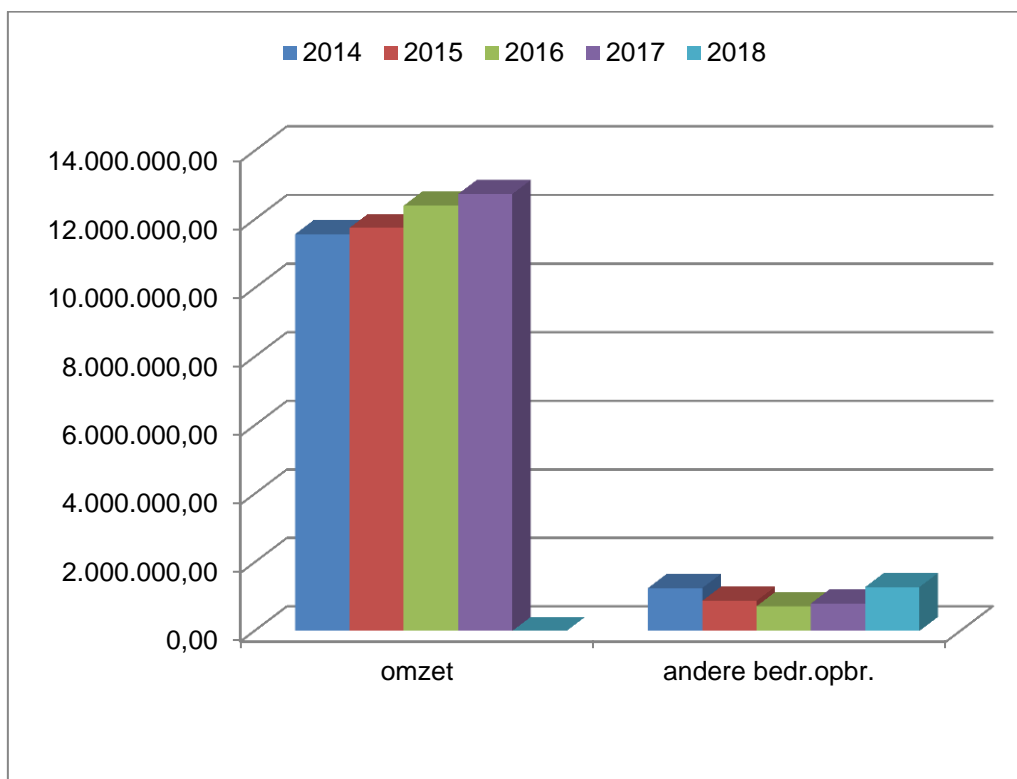
### Andere bedrijfskosten

De andere bedrijfskosten zijn gestegen met 18.416,33 EUR.

<b>Andere bedrijfskosten</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>verschil</b>
Onroerende voorheffing	997.886,60	941.132,27	56.754,33
Verhuistoelage	72.075,19	74.324,81	-2.249,62
Andere kosten	7.983,58	44.071,96	-36.088,38
<b>TOTAAL</b>	<b>1.077.945,37</b>	<b>1.059.529,04</b>	<b>18.416,33</b>



### 2.3.3. Overzicht van en verklaring bij de bedrijfsopbrengsten over de jaren 2014 tot en met 2018



jaar	omzet	geproduceerde vaste activa	andere bedrijfsopbr.
2014	11.577.771,85	0,00	1.252.976,17
2015	11.758.134,87	0,00	880.292,76
2016	12.408.721,00	0,00	722.686,70
2017	12.744.185,14	0,00	801.786,85
2018	13.141.790,99	0,00	1.281.150,45

Verklaring bij de stijgende bedrijfsopbrengsten:

#### Omzet

De omzet is gestegen met 397.605,85 EUR EUR:

- stijging door verhuring van 44 nieuwe woonegelegenheden;
- stijging door verhuring van gerenoveerde woonegelegenheden;
- stabilisatie van inkomens;
- opbrengst ingevolge verkoop van sociale kavels (4) te Zonhoven "Halveweg".

### Andere bedrijfsopbrengsten

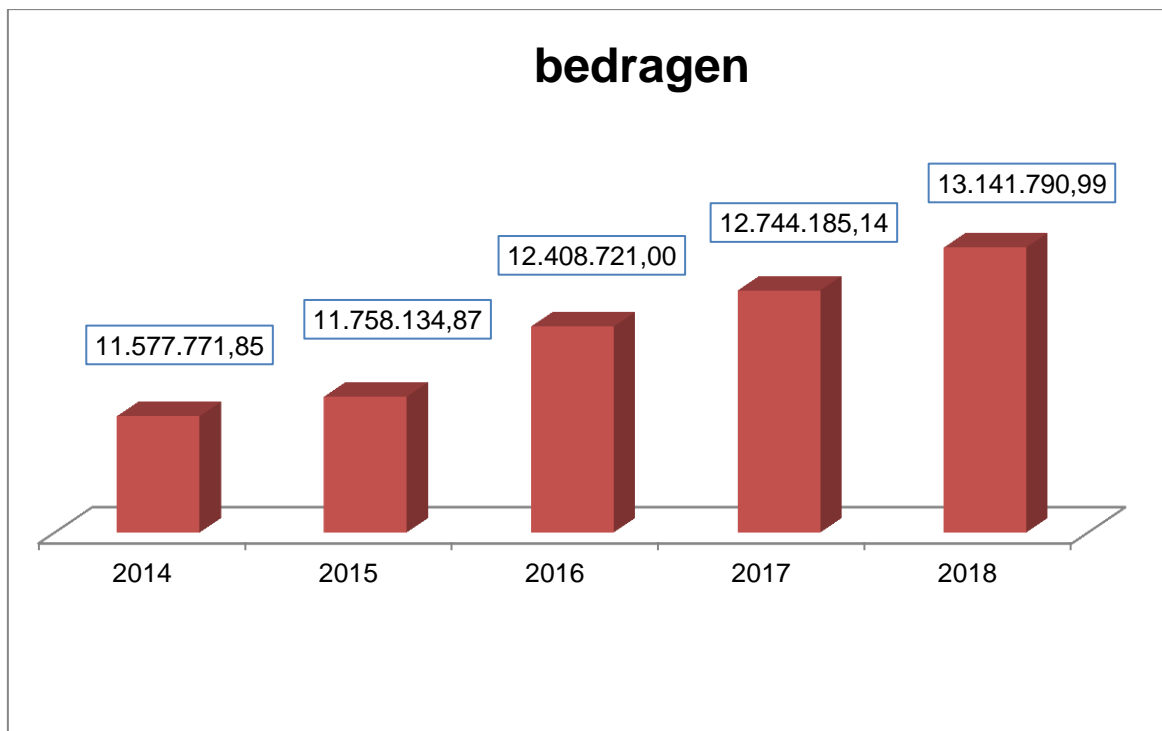
Deze zijn gestegen met 479.363,60 EUR.

Andere bedrijfsopbrengsten	2018	2017	verschil
Subsidies en tegemoetkomingen	984.116,87	541.874,69	442.242,18
OV terugbetaald door kopers	2.926,64	906,37	2.020,27
Recuperatie van kosten	250.104,56	211.161,21	38.943,35
Opstalvergoeding	6.331,67	6.331,67	0,00
Schadevergoeding verzekeringen	16.816,74	41.512,91	-24.696,17
Schadevergoeding voortijdige verkopen	20853,97		20.853,97
<b>TOTAAL</b>	<b>1.281.150,45</b>	<b>801.786,85</b>	<b>479.363,60</b>

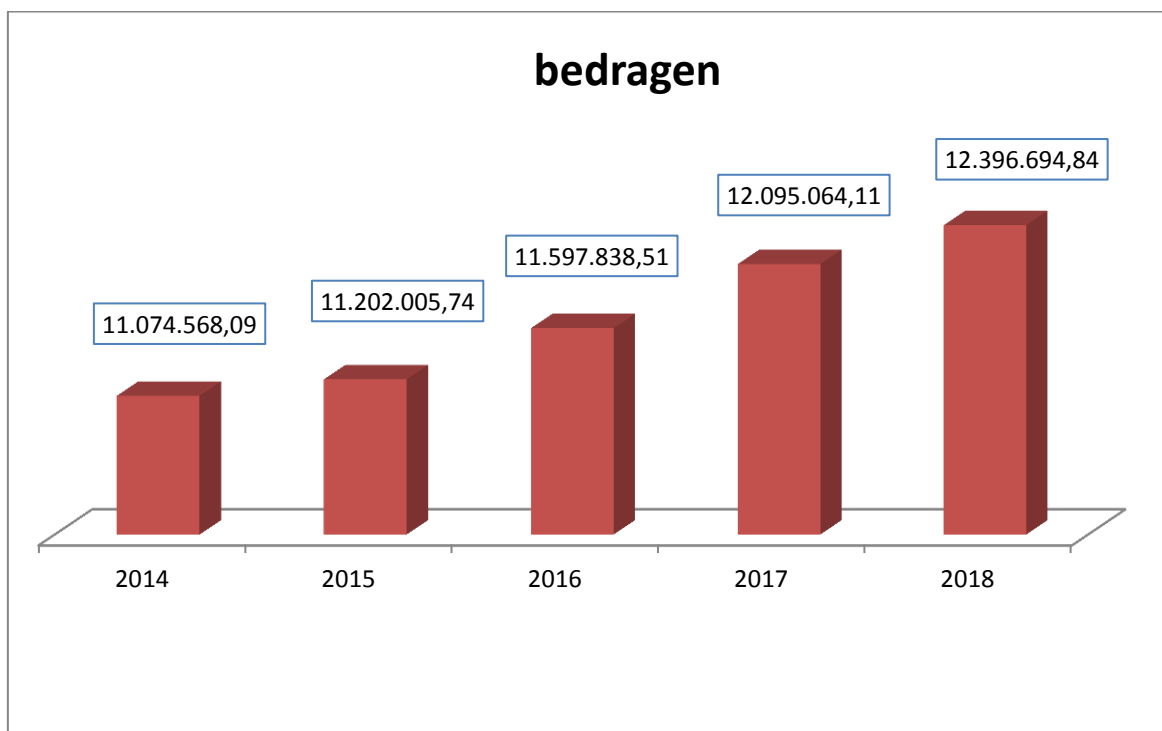
#### 2.3.3.1. Detail omzetcijfer 2018

Omzet detail	2018	2017	verschil
Basishuur	23.110.832,29	22.324.631,08	786.201,21
Totaal kortingen en verhogingen	-10.735.609,10	-10.198.724,45	-536.884,65
Huur garages	6.618,04	9.602,10	-2.984,06
Huur Sodiwe	14.853,61	14.748,96	104,65
Huur Mobistar	0	743,46	-743,46
huurtoelage PPS	246.003,17	247.985,79	-1.982,62
Vergoeding gemeensch. diensten	18.275,35	29.002,25	-10.726,90
vergoeding huisvuil	-459,24	3.367,20	-3.826,44
Vergoeding septische putten	211,68	1.149,54	-937,86
vergoeding onderhoud lift	18.143,39	26.384,55	-8.241,16
vergoeding brandblussers	4.538,74	3.667,70	871,04
vergoeding diensten conciërges	18.409,25	24.508,90	-6.099,65
vergoeding telefoon	1.337,94	2.582,28	-1.244,34
vergoeding water	20.251,51	29.976,16	-9.724,65
vergoeding verwarming	1.214,14	-6.115,37	7.329,51
vergoeding elektriciteit	37.519,09	29.482,33	8.036,76
vergoeding herstellingswerken	123.971,13	113.458,86	10.512,27
verkopen sociale kavels te Zonhoven	255.680,00	87.733,80	167.946,20
<b>TOTAAL</b>	<b>13.141.790,99</b>	<b>12.744.185,14</b>	<b>397.605,85</b>

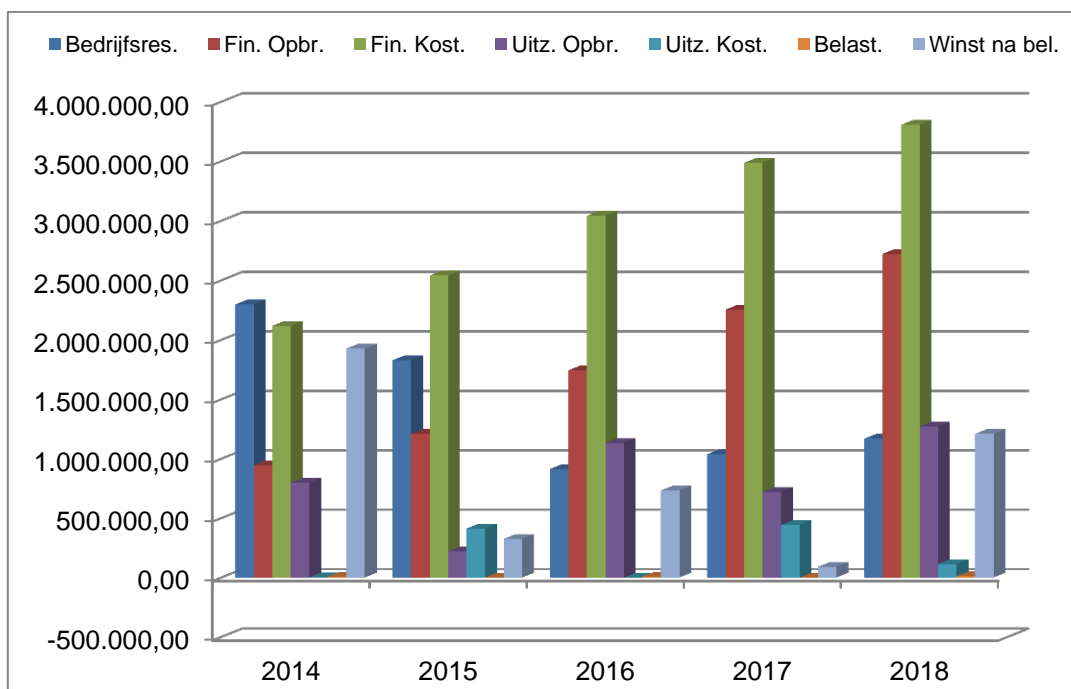
2.3.3.2. Totale omzet over de jaren 2014 tot en met 2018



2.3.3.3. Huurinkomsten over de jaren 2014 tot en met 2018



2.3.3.4. Overzicht van en verklaring bij de resultatenverwerking over de jaren 2014 tot en met 2018



Jaar	Bedr.Res.	Fin. Opbr.	Fin. Kost.	Uitz. Opbr.	Uitz. Kost.
2014	2.297.614,39	944.089,71	2.117.749,44	796.615,52	1.759,22
2015	1.828.975,88	1.207.694,60	2.540.039,88	220.203,88	412.693,04
2016	913.525,93	1.744.164,10	3.041.818,40	1.132.934,82	227,00
2017	1.037.617,08	2.254.488,22	3.486.962,34	720.700,84	442.349,34
2018	1.167.999,53	2.722.287,99	3.806.133,41	1.271.258,60	113.081,00

Jaar	Onttr. Bel.	Overb. Bel.	Belast.	Winst na bel.
2014	29.624,62	40.994,80	6.000,00	1.926.374,38
2015	30.898,10	11.035,97	-739,44	324.743,04
2016	31.732,04	39.657,42	7.668,62	732.986,05
2017	33.721,72	27.037,12	0,00	90.179,06
2018	36.128,96	58.873,91	10.192,39	1.209.394,37

Bedr.Res.: bedrijfsresultaat  
 Fin. Opbr.: financiële opbrengsten  
 Fin. Kost.: financiële kosten  
 Uitz. Opbr.: uitzonderlijke opbrengsten  
 Uitz. Kost.: uitzonderlijke kosten  
 Onttr. Bel.: onttrekking aan uitgestelde belastingen  
 Overb. Bel.: overboeking naar uitgestelde belastingen  
 Belast.: belastingen  
 Winst na bel.: winst na belastingen

**Bedrijfsresultaat exclusief niet-recurrente opbrengsten en kosten  
(=bedrijfsopbrengsten – bedrijfskosten)  
1.167.999,53 EUR = 14.422.941,44 EUR – 13.254.941,91 EUR**

Bedrijfsopbrengsten =	
omzet	13.141.790,99 EUR
+ geproduceerde vaste activa	0,00 EUR
+ andere bedrijfsopbrengsten	1.281.150,45 EUR

Bedrijfskosten =	
aankopen materiaal	460.570,75 EUR
- voorraadwijzigingen	-34.272,07 EUR
+ diensten en diverse goederen	1.618.466,67 EUR
+ personeelskosten	2.629.873,12 EUR
+ afschrijvingen	7.294.202,96 EUR
+ waardeverminderingen op handelsvorderingen	802,50 EUR
+ voorzieningen	207.352,61 EUR
+ andere bedrijfskosten	1.077.945,37 EUR

De bedrijfsopbrengsten exclusief niet-recurrente opbrengsten en kosten zijn ten opzichte van 2017 gestegen met 876.969,45 EUR tot 14.422.941,44 EUR, en de bedrijfskosten zijn ten opzichte van 2017 gestegen met 746.587,00 EUR tot 13.254.941,91 EUR.

**Financiële opbrengsten**

- opbrengsten uit vlottende activa  
Stijging van de opbrengsten uit beleggingen met 1.226,79 EUR door stijging liquide middelen.
- andere financiële opbrengsten (stijging met 466.572,98 EUR)  
Afboeking van kapitaalsubsidies en intrestsubsidies verkregen van de VMSW op afgesloten marktconforme FS3-leningen.  
De intrestsubsidie bedraagt hetzelfde percentage als de rentevoet van de afgesloten lening. Tijdens de consolidatiefase wordt de tussenkomst verhoogd met 1% van het openstaande af te lossen kapitaal. Het totaal aan verkregen intrestsubsidies in 2018 bedraagt 2.152.017,44 EUR.

**Financiële kosten**

Stijging met 319.171,07 EUR.

Financiële kosten	2018	2017	verschil
Intresten annuïteit (Domus Flandria)	0,00	1.531,04	-1.531,04
Intresten annuïteiten VMSW aflossingsfase	3.074.125,20	2.528.960,19	545.165,01
Intresten annuïteiten VMSW opnamefase	348.418,29	618.415,70	-269.997,41
Marge op ann. len. VMSW investeringsfase	186.211,95	154.502,19	31.709,76
Marge op ann. len. VMSW aflossingsfase	48.295,18	29.770,26	18.524,92
Intresten huuwaarborgen VMSW	1.836,79	1.810,10	26,69
Debetintresten R/C VMSW	0,00	561,21	-561,21
Intresten van leasingschulden PPS	142.991,40	147.842,14	-4.850,74
Andere financiële kosten	4.254,60	3.569,51	685,09
<b>TOTAAL</b>	<b>3.806.133,41</b>	<b>3.486.962,34</b>	<b>319.171,07</b>

Stijging leningen VMSW door de nieuw afgesloten marktconforme FS3-leningen.

#### **Uitzonderlijke opbrengsten**

- De meerwaarde bij de realisatie van vaste activa bedraagt 774.536,12 EUR. Dit is een stijging van 387.735,52 EUR.
- De afboeking van afschrijvingen van verkochte vaste activa bedraagt 408.609,64 EUR. Dit is een stijging van 294.335,04 EUR.
- Er werden 11 woningen verkocht, hetzij 6 meer dan in 2017.
- In totaal was er een stijging van 550.557,76 EUR van uitzonderlijke opbrengsten.

#### **Uitzonderlijke kosten**

- De uitzonderlijke kosten bedroegen 113.081,00 EUR in 2018. De uitzonderlijke kosten bestaan voornamelijk uit onroerende voorheffing van voorgaande jaren, ons aangerekend door Sowo Invest.

## 2.4. Aanwending van “eigen middelen” in de diverse investeringsprogramma’s

Vanaf 1986 heeft Kempisch Tehuis bepaalde investeringen met eigen middelen mogen financieren. In totaal belopen deze investeringen, tot einde 2018, de som van 99.968.030,76 EUR.

Gedurende de laatste vijf jaren werd voor een totaal bedrag van 94.022.861,93 EUR geïnvesteerd, waarvan 9.502.739,86 EUR - of 10,11% - betaald werd met eigen middelen en subsidies, en de overige 89,89 % met kredieten.

In 2018 bedroeg het geïnvesteerd bedrag 20.699.133,84 EUR.

Het bedrag aan eigen middelen en subsidies, gebruikt om deze investeringen te financieren, bedroeg in 2018 de som van 2.118.002,64 EUR.

Voor de volgende projecten werden eigen middelen gebruikt:

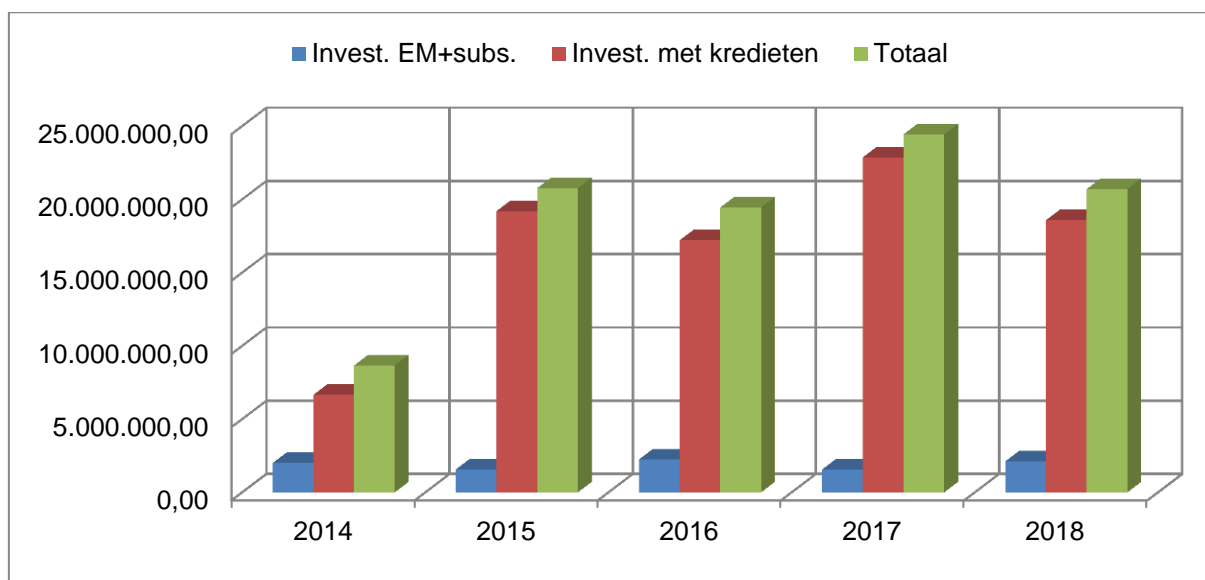
- nieuwbouw van 14 woningen te Bocholt “Bierkensveld”;
- nieuwbouw van 34 woningen te Houthalen-Helchteren “Houthalen 35”;
- nieuwbouw van 13 woningen te Bocholt “Passantenhaven”;
- nieuwbouw van 16 woongelegenheden te Hamont-Achel “Achel VV”;
- nieuwbouw van 14 appartementen te Lommel “Jan Davidlaan”;
- nieuwbouw van 12 appartementen te Lommel “Eendebekstraat”;
- nieuwbouw van 28 woongelegenheden en aanleg infrastructuur te Neerpelt “Weidenstraat”;
- nieuwbouw van 14 appartementen en aanleg infrastructuur te Overpelt “Koolwitjesweg”;
- nieuwbouw van 19 appartementen en aanleg infrastructuur te Overpelt “Douane”;
- nieuwbouw van 20 appartementen te Lommel “Kempensestraat”;
- nieuwbouw van 18 woningen te Hechtel-Eksel “Pundershoek”;
- nieuwbouw van 20 woningen te Zonhoven “Halveweg – fase 1”;
- nieuwbouw van 8 woningen te Zonhoven “Halveweg – fase 4”;
- nieuwbouw van 26 appartementen te Neerpelt “Sint-Elisabeth”;
- nieuwbouw van 6 woongelegenheden te Hamont-Achel “Patershof – fase 2”;
- nieuwbouw van 4 woongelegenheden te Overpelt “Akkerstraat”;
- nieuwbouw van 12 woongelegenheden te Peer “J. H. Leynenstraat”;
- nieuwbouw van 8 woongelegenheden te Bocholt “Passantenhaven – fase 2”;
- uitbreiding dienstencentrum “t Klavertje” te Houthalen-Helchteren;
- aanleg infrastructuur te Houthalen-Helchteren “Meulenberg – fase 2”;
- aanleg infrastructuur te Houthalen-Helchteren “Meulenberg–fase 3”;
- aanleg infrastructuur te Zonhoven “Halveweg – fase 2”;
- aanleg infrastructuur te Overpelt “Rijkswachtkazerne”;
- aanleg infrastructuur te Bree “Swennenstraat-Goudbloemstraat”;
- aanleg infrastructuur te Neerpelt “Het Look – fase 4”;
- aanleg infrastructuur te Peer “Ekselsebaan”;
- afbraak oude gebouwen te Houthalen-Helchteren “Muveld”;
- vervangbouw van 50 woongelegenheden in de wijk Houthalen 11;
- renovatie van 32 woningen te Bree “Bree 1”;
- renovatie van 4 woningen te Houthalen-Helchteren “Varenstraat”;
- renovatie van 19 woningen te Hamont-Achel “Hamont 4”;
- renovatie van 27 woningen te Hamont-Achel “Hamont 5”;
- renovatie van 21 woningen te Hamont-Achel “Hamont 6”;
- renovatie van 29 woningen te Neerpelt “Neerpelt 5”;

- renovatie van 20 woningen te Neerpelt “Neerpelt 6”;
- renovatie van 19 woningen te Meeuwen-Gruitrode “Meeuwen 1” ;
- renovatie van 45 woningen te Lommel “Lommel 8”;
- renovatie van 40 woningen te Zonhoven “Zonhoven 3”;
- renovatie van 39 woningen te Bree “Bree 2”;
- renovatie van 32 woningen te Zonhoven “Zonhoven 2”;
- renovatie van 21 woningen te Hechtel-Eksel “Eksel 2”;
- renovatie van 15 woningen te Bocholt, “Kaulille 5” en “Bocholt 6”;
- renovatie daken van 39 woningen te Overpelt, Kaulille en Kleine Brogel;
- renovatie daken van 32 woningen te Bree “Bree 1”;
- renovatie van 24 woningen te Peer “Peer 2” en “Peer 3”;
- vervangen van baden door douches in 13 woningen te Neerpelt;
- vervangen van gasketeles te Houthalen-Helchteren “Helchteren 3”;
- vervangen van gasketels in 52 woningen te Hamont-Achel “Hamont 1”, Hechtel-Eksel “Hechtel 1” en Peer “Wijchmaal 1”
- aankoop grond te Peer “Poorthof/Zavelhof”;
- aankoop grond te Zonhoven “Sparrenweg”;
- aankoop grond te Hechtel-Eksel “Aen Den Berg”;
- aankoop grond te Lommel “Kerkhovensesteenweg”;
- aankoop grond te Neerpelt “Weidenstraat”;
- aankoop grond te Meeuwen-Gruitrode “Arkstraat”;
- aankoop grond te Meeuwen-Gruitrode “Aen de Ronde Straet”;
- aankoop grond te Bocholt “Winterdijkweg”;
- aankoop grond te Houthalen-Helchteren “WUG Lillo”;
- aankoop van 32 appartementen te Bocholt “De Winning”;
- aankoop van 27 woningen te Meeuwen-Gruitrode “Weg op Bree”;
- beheersvergoeding 22 woningen te Overpelt “Overpelt 1”;
- beheersvergoeding 33 woningen te Neerpelt “Korenbloemstraat”;
- saneren van achtertuinen en afsluitingen te Houthalen-Helchteren “Meulenberg”;
- aankoop van informatica;
- aankoop van meubilair;
- aankoop van 2 voertuigen.



#### 2.4.1. Overzicht investeringen van 2014 tot en met 2018

	2014	2015	2016	2017	2018
Invest. EM+subs.	2.005.571,27	1.566.183,99	2.247.166,89	1.565.815,07	2.118.002,64
eigen middelen				549.943,73	558.479,36
subsidies				1.015.871,34	1.559.523,28
Invest. met kred.	6.658.845,37	19.200.278,54	17.206.720,68	22.873.146,28	18.581.131,20
Totaal	8.664.416,64	20.766.462,53	19.453.887,57	24.438.961,35	20.699.133,84



#### 2.4.2. Overzicht liquide middelen van 2014 tot en met 2018

	2014	2015	2016	2017	2018
Liquide middelen	31.636.739,18	33.895.562,14	35.739.210,64	38.336.909,08	42.063.515,40

De liquide middelen zijn gestegen met 3.726.606,32 EUR.

Verschillen ten opzichte van 2017:

- Stijging van de vorderingen op ten hoogste één jaar: 379.698,51 EUR
  - handelsvorderingen: 250.418,78 EUR (+ 60.126,10 EUR);
  - overige vorderingen: 936.478,56 EUR (+ 319.572,41 EUR).
- Investerings met eigen middelen
- Sinds december 2008 zijn alle huurwaarborgen gedeponneerd bij de VMSW. Op 31.12.2018 bedraagt het saldo op de rekening huurwaarborgen 2.367.897,53 EUR. Dit saldo is inbegrepen in de liquide middelen.
- Stijging van de verkoop van woningen.
- Stijging van de handelsschulden (+ 2.896.343,10EUR).
- Ontvangen subsidies
- Huurinkomsten
- Verkoop van sociale kavels te Zonhoven "Halveweg" (+159.004,00 EUR).

### 2.4.3. Realisatie van het sociaal oogmerk

In 2018 werd er voor een totaal bedrag van 20.699.133,84 EUR geïnvesteerd. Deze investeringen werden voor een bedrag van 558.479,36 EUR gefinancierd met eigen middelen, voor 1.558.523,28 EUR met ontvangen subsidies en voor 18.581.131,20 EUR met kredieten.

Ze hadden hoofdzakelijk betrekking op de aankoop van gronden, de nieuwbouw, en de renovatie van sociale woningen.

Er worden geen dividenden uitgekeerd, en de winst wordt integraal aangewend om te investeren in het sociaal oogmerk van de vennootschap.

De werkingskosten en bezoldigingen staan in verhouding met de opbrengsten, en zijn niet buitensporig. Zij worden integraal aangewend om de verwezenlijking van het sociaal oogmerk tot stand te brengen.

Na onderzoek van de rekeningen kunnen we besluiten dat de activiteiten van Kempisch Tehuis als cv met een sociaal oogmerk zich positief ontwikkelden in de loop van 2018.

Alle middelen en investeringen van de vennootschap, zowel materieel als menselijk, werden ingezet voor de realisatie van haar sociale doelstellingen tot ondersteuning en ontwikkeling van de sector van de sociale woningbouw.

## 3. Waarderingsregels

Volgens de beslissing van de raad van bestuur worden de samenstellende elementen van het patrimonium in de inventaris vermeld tegen de aankoopprijs of de waarde in opbouw. De schulden en de schuldvorderingen worden tegen het nog verschuldigde bedrag vermeld. In de aankoopprijs of de waarde van de opbouw zijn de intercalaire intresten op ontleende kapitalen begrepen. Zij hebben betrekking op de periode die de werkelijke ingebruikstelling van het betrokken actief voorafgaat.

Ingevolge het Ministerieel Besluit op de boekhouding van de SHM's worden de waarderingsregels als volgt toegepast.

De terreinen en gebouwen van de SHM worden gewaardeerd tegen aanschaffingswaarde en voor dat bedrag in de balans opgenomen.

De aanschaffingswaarde van de terreinen en gebouwen wordt bepaald als de som van:

1. de aankoopprijs of, in voorkomend geval, de vervaardigingsprijs of inbrengwaarde;
2. de externe en de interne kosten komende bij de aankoop;
3. in voorkomend geval, de rente op vreemd vermogen dat wordt gebruikt voor de financiering van de constructie of de renovatie van gebouwen, voor zover deze betrekking heeft op de periode die aan de gebruiksklaarheid voorafgaat.

De opname in de aanschaffingswaarde van de rente op vreemd vermogen, zoals vermeld in de derde paragraaf, is een mogelijkheid, en niet verplicht.

Er wordt voorgesteld om deze wel op te nemen in de aanschaffingswaarde.

De externe, bij de aankoop komende kosten omvatten:

1. de niet aftrekbare btw;
2. de registratierechten;
3. de notariskosten;
4. de kosten van het aankoopcomité;
5. de aansluiting van de nutsvoorzieningen;

6. de kosten vermeld in artikel 4 § 3, artikel 5, eerste lid 1° en 2°, artikel 6 § 3 en de kosten van de investeringen die noodzakelijk zijn om een goede woning als huurwoning ter beschikking te stellen, vermeld in artikel 9, §2, van het Besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 houdende de financiering van de sociale huisvestingsmaatschappijen en voor de realisatie van sociale huurwoningen en de daaraan verbonden werkingskosten.

De interne, bij de aankoop komende kosten omvatten o.m.:

1. de kosten van het toezicht dat de sociale huisvestingsmaatschappij als bouwheer uitoefent op de werven in uitvoering;
2. de kosten van de administratieve verwerking van de verrichtingen betreffende de werven in uitvoering;
3. de personeels- en materiaalkosten betreffende de werken in onroerende staat die door het eigen personeel van de SHM zijn uitgevoerd op de werven in uitvoering, en die noodzakelijks zijn om het project gebruiksklaar te maken;
4. de personeelskosten, en ermee gerelateerde andere kosten, van personeelsleden die noodzakelijke werkzaamheden uitvoeren die, indien ze niet door eigen personeelsleden uitgevoerd zouden zijn, door een externe firma geleverd zouden worden, zoals daar zijn de kosten van een architect, veiligheidscoördinator of ingenieur die tot het eigen personeel behoren.

De kosten onder 1° en 2° zijn indirect aan de vervaardiging van de activa toerekenbaar, waar de kosten onder 3° en 4° dat direct zijn.

De SHM heeft de keuze om de kosten onder 1° en 2° al dan niet te activeren.

Er werd beslist om de kosten onder 1° en 2° niet te activeren.

De activering van de kosten onder 3° en 4° is verplicht, en dient in voorkomend geval jaarlijks te gebeuren.

Alle afschrijfbaar onroerende goederen of geactiveerde werken in onroerende staat worden lineair afgeschreven.

Afschrijvingstermijnen:

- |                                  |         |
|----------------------------------|---------|
| 1. woningen van vóór 1997:       | 66 jaar |
| 2. woningen tussen 1997 en 2010: | 50 jaar |
| 3. woningen vanaf 2011:          | 33 jaar |
| 4. woningen in erfpacht:         | 27 jaar |
| 5. garages:                      | 50 jaar |
| 6. cv-installaties:              | 30 jaar |
| 7. liften:                       | 30 jaar |
| 8. meubilair:                    | 10 jaar |
| 9. werkplaatsmachines:           | 10 jaar |
| 10. kantoorinrichting:           | 10 jaar |
| 11. kantoomaterieel:             | 10 jaar |
| 12. computerinstallatie:         | 5 jaar  |
| 13. rollend materieel:           | 5 jaar  |
| 14. administratief gebouw:       | 33 jaar |
| 15. gebouw technische dienst:    | 20 jaar |

Afschrijvingstermijnen van renovaties:

Renovaties afschrijfbaar over een periode van 15 jaar:

1. vernieuwen van keukenmeubilair en –toestellen;
2. vernieuwen van badkamermeubilair en –toestellen;
3. vernieuwen van binnenschrijnwerk;
4. vernieuwen van vloerbekleding;
5. vernieuwen van elektrische uitrusting;
6. vernieuwen van sanitaire uitrusting;
7. plaatsen van nieuwe cv-ketels met hoog rendement.

Renovaties afschrijfbaar over een periode van 33 jaar:

1. vernieuwen van installaties van cv;
2. vernieuwen van buitenschrijnwerk;
3. vernieuwen van dakbedekking;
4. vernieuwen van het volledige parament van buitengevels.

De afschrijvingstermijn van renovaties die niet vermeld worden in 2.2.1, stemt overeen met de geraamde reële economische levensduur van de betrokken activa zonder echter de termijn van 33 jaar te overschrijden.

Indien de renovatie bestaat uit vervanging van elementen met een verschillende levensduur, wordt de aanschaffingswaarde van de renovatie gesplitst geregistreerd indien dit mogelijk is. Indien niet, wordt de renovatie afgeschreven over de termijn van het meest relevante deel van de renovatiewerkzaamheden.

De SHM handhaaft de afschrijvingsduur van de gebouwen waarvan de eerste afschrijving is geboekt in 2010 of een vroeger boekjaar.

De voorzieningen voor grote herstellings- en onderhoudswerken worden samengesteld volgens een tienjarenplanning.

De voorzieningen voor niet-invorderbare bedragen worden jaarlijks bijgeboekt tot ze het totale bedrag van de dubieuze vorderingen op vertrokken huurders bedragen.

# **Verslag van de commissaris aan de algemene vergadering van de cvba met sociaal oogmerk Kempisch Tehuis (0401.314.140) over het boekjaar afgesloten op 31 december 2018.**

In het kader van de wettelijke controle van de jaarrekening van CVBA met sociaal oogmerk KEMPISCH TEHUIS (de “vennootschap”), leggen wij u ons commissarisverslag voor. Dit bevat ons verslag over de jaarrekening en de overige door wet- en regelgeving gestelde eisen. Dit vormt een geheel en is ondeelbaar.

Wij werden benoemd in onze hoedanigheid van commissaris door de algemene vergadering van 30 mei 2017, overeenkomstig het voorstel van het bestuursorgaan. Ons mandaat loopt af op de datum van de algemene vergadering die beraadslaagt over de jaarrekening afgesloten op 31 december 2019. Wij hebben de wettelijke controle van de jaarrekening van CVBA met sociaal oogmerk KEMPISCH TEHUIS uitgevoerd gedurende 8 opeenvolgende boekjaren.

## **Verslag over de jaarrekening**

### ***Oordeel zonder voorbehoud***

Wij hebben de wettelijke controle uitgevoerd van de jaarrekening van de vennootschap, die de balans op 31 december 2018 omvat, alsook de resultatenrekening van het boekjaar afgesloten op die datum en de toelichting, met een balanstotaal van € 293.332.176,51 en waarvan de resultatenrekening afsluit met een winst van het boekjaar van € 239.337,26.

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

### ***Basis voor het oordeel zonder voorbehoud***

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

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

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

### ***Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan voor het opstellen van de jaarrekening***

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

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

### *Verantwoordelijkheden van de commissaris voor de controle van de jaarrekening*

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

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

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

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten, het bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden die op deze risico's inspelen en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.  
Het risico van het niet detecteren van een van materieel belang zijnde afwijking is groter indien die afwijking het gevolg is van fraude dan indien zij het gevolg is van fouten, omdat bij fraude sprake kan zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten om transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing;
- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle, met als doel controlewerkzaamheden op te zetten die in de gegeven omstandigheden geschikt zijn maar die niet zijn gericht op het geven van een oordeel over de effectiviteit van de interne beheersing van de vennootschap;
- het evalueren van de geschiktheid van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van de door het bestuursorgaan gemaakte schattingen en van de daarop betrekking hebbende toelichtingen;
- het concluderen of de door het bestuursorgaan gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is, en het concluderen, op basis van de verkregen controle-informatie, of er een onzekerheid van materieel belang bestaat met betrekking tot gebeurtenissen of omstandigheden die significante twijfel kunnen doen ontstaan over de mogelijkheid van de vennootschap om haar continuïteit te handhaven. Indien wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij ertoe gehouden om de aandacht in ons commissarisverslag te vestigen op de daarop betrekking hebbende toelichtingen in de jaarrekening, of, indien deze toelichtingen inadequaat zijn, om ons oordeel aan te passen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van ons commissarisverslag. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat de vennootschap haar continuïteit niet langer kan handhaven;

- het evalueren van de algehele presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening, en van de vraag of de jaarrekening de onderliggende transacties en gebeurtenissen weergeeft op een wijze die leidt tot een getrouw beeld.

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

## **Overige door wet- en regelgeving gestelde eisen**

### ***Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan***

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

### ***Verantwoordelijkheden van de commissaris***

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

### ***Aspecten betreffende het jaarverslag***

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

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

### ***Vermelding betreffende de sociale balans***

De sociale balans neer te leggen bij de Nationale Bank van België overeenkomstig artikel 100, § 1, 6°/2 van het Wetboek van vennootschappen, bevat, zowel qua vorm als qua inhoud alle door dit Wetboek voorgeschreven inlichtingen en bevat geen van materieel belang zijnde inconsistenties ten aanzien van de informatie waarover wij beschikken in het kader van onze opdracht.

### **Andere vermeldingen**

- Onverminderd formele aspecten van ondergeschikt belang, werd de boekhouding gevoerd in overeenstemming met de in België van toepassing zijnde wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften.
- De resultaatverwerking, die aan de algemene vergadering wordt voorgesteld, stemt overeen met de wettelijke en statutaire bepalingen.
- Wij dienen u geen verrichtingen of beslissingen mede te delen die in overtreding met de statuten of het Wetboek van vennootschappen zijn gedaan of genomen uitgezonderd dat wij als commissaris niet werden geconsulteerd en bijgevolg geen afzonderlijk verslag hebben uitgebracht over de wijziging van het doel gepubliceerd in het Belgisch Staatsblad op 10 juli 2018 onder het nummer 0106994 conform art. 413 Wetboek van vennootschappen vereist is.

Hasselt, 13 mei 2019

LUC BECKERS BEDRIJFSREVISOR BVBA  
Commissaris  
Vertegenwoordigd door  
Luc Beckers  
Bedrijfsrevisor



# **Besluiten bij het verslag van de raad van bestuur aan de algemene vergadering van aandeelhouders van de cv Kempisch Tehuis m.b.t. het dienstjaar 2018**

## **Aankoop gronden**

In 2018 zijn er 5ha 38 a 20 ca nieuwe gronden verworven in Kaulille, Hechtel, Lillo, Kerkhoven, Meeuwen en Grote Heide. In Helchteren “Muveld” verkregen we 42 a 93ca in erfpacht van de gemeente.

Na aanwending van meerdere percelen voor opgestarte projecten bedraagt het totaal aan uitgeruste en niet-uitgeruste grondreserves 14ha 30 a 29ca.

Gezien op 6 van deze 20 percelen projecten in voorbereiding zijn, moet er de komende jaren voldoende aandacht blijven voor de aankoop van nieuwe gronden.

In 2019 worden er besprekingen gepland met de nieuwe gemeentebesturen om hierover verdere afspraken te maken. We wachten ook nog altijd op een voorstel van Landwaarts tot aankoop van een projectzone op “Dorperveld” in Bocholt en ruiling van gronden in Hechtel-Eksel.

In 2018 werden er 14 voortuinen overgedragen in de wijk Meulenberg te Houthalen-Helchteren.

## **Nieuwbouw en renovatie**

In 2018 kwamen er 63 wooneenheden bij. Er werden 41 woningen opgeleverd waarvan 19 woningen in Bree Swennenstraat en 22 appartementen in de Jan Van Heelstraat te Lommel. Daarnaast kochten we van OCMW-Peer 14 woningen in Peer en 8 appartementen in Kleine Brogel.

Er waren 12 nieuwbouwprojecten met in totaal 233 woongelegenheden in uitvoering. In Lommel bouwen we 12 appartementen in de Eendebekstraat en 14 aan de Jan Davidlaan. In Hamont-Achel komen er 16 woningen bij in de Olmstraat te Achel. In de Weidenstraat te Neerpelt zijn 28 woongelegenheden in opbouw. Op de Meulenberg in Houthalen-Helchteren is fase 3 in uitvoering en komen er 67 woningen bij. In Overpelt zijn 4 projecten in uitvoering: 19 appartementen in de Sellekaertstraat (voormalige douanesite), 14 appartementen in de Koolwitjesweg, 4 woningen in de Ploegstraat en 32 appartementen “Agter de Heuf” die we aankopen in het kader van de overgangsregeling van het grond- en pandendecreet. Dit geldt ook voor 27 woongelegenheden aan de Weg op Bree in Meeuwen-Gruitrode.

8 dossiers voor 154 woningen zijn in voorbereiding. Hiervan werden in 2018 reeds 2 projecten voor 17 wooneenheden aanbesteed in Zonhoven Halveweg fase 3 en 4. We hopen in 2019 nog 3 of 4 dossiers te kunnen aanbesteden voor Pelt, Bocholt en Hamont-Achel en fase 4 Meulenberg. Ook verwachten we de opstart van een CBO-project voor 28 woningen in Houthalen aan het nieuwe gemeentehuis.

We hebben 10 renovatiedossiers in uitvoering aan 323 woningen. Hierbij de dakrenovaties van de wijken Houthalen 4, 5, 6 en 9, de wijk Bree1, Overpelt 3, Kaulille 1 en Kleine Brogel1. Daarnaast lopen de grondige binnenrenovaties in Zonhoven 2, Neerpelt 5, Lommel 8, Bree 2, Hamont 6, Eksel 2 en Peer 2 en 3.

Er zijn momenteel 7 renovatiedossiers in voorbereiding voor in totaal 249 woningen. Hiervan zijn in 2018 reeds 3 dossiers aanbesteed voor 75 woningen. We hopen in 2019 de 4 andere renovatiedossiers te kunnen opmaken en er misschien nog enkele te kunnen aanbesteden.

### **Verkoop van woningen en sociale kavels**

In 2018 werden 11 woningen verkocht. Dit is een gevoelige stijging (+6) tegenover 2017. In totaal verkocht onze vennootschap reeds 1.348 woningen.

In Zonhoven Halveweg werden in 2018 nog 4 sociale kavels verkocht en blijven er nog 5 kavels van de 19 over voor verkoop. In Overpelt in de Akkerstraat kunnen we in 2019 twee sociale kavels aanbieden voor verkoop

Op basis van de nieuwe codex Ruimtelijke Ordening kan het woonuitbreidingsgebied in Meeuwen-Gruitrode aan de Arkstraat worden aangesneden. De aankoop van bijkomende percelen in 2018 maakt dat de opmaak van een structuurschets nu aan de orde is. Het overleg met de gemeente dient hierover te worden verdergezet.

### **Inschrijvingen en verhuringen**

Op 31.12.2018 waren er 3.555 gezinnen ingeschreven op de lijst van kandidaat-huurders. Dit is een gevoelige stijging met 591 t.o.v. 2017. We hebben duidelijk méér kandidaten dan sociale huurwoningen en bijna een verdubbeling van het aantal kandidaten sinds 2011. De grootste wachtlijsten noteerden we in de gemeenten Houthalen-Helchteren, Lommel, Overpelt, Neerpelt, Peer en Hamont-Achel. Vooral kleine gezinnen zoeken naar een betaalbare huurwoning (84 % van de gezinnen bestaat uit 1, 2 of 3 personen). Het aantal alleenstaanden op de wachtlijst bedraagt 52,71 %.

Ook in 2018 blijft het aantal nieuwe inschrijvingen erg hoog. Er werden 782 kandidaat-huurders ingeschreven tegenover 792 in 2017.

Gelukkig is er ook een groei in het aanbod aan sociale huurwoningen. In 2011 had onze vennootschap 2.890 woningen in beheer en eind 2018 hadden we 3.326 woningen, ondanks de afbraak van 90 appartementen en woningen en de verkoop van 54 woningen in deze periode. Op basis van de huidige planning wordt in de komende jaren nog een sterke aangroei verwacht, indien de nodige middelen vanuit Brussel volgen. Een gedetailleerd overzicht van de beschikbare types per gemeente geeft een aanduiding van mogelijke prioriteiten voor de komende jaren.

Bij de huurdersbevolking blijven de kleinere gezinnen toenemen: gezinnen bestaande uit 1 of 2 personen stegen van 48 % in 1995 naar 72,5 % in 2018.

In 2018 werden er 282 nieuwe huurcontracten afgesloten.

Huurders blijven steeds langer in onze woningen. De gemiddelde wachttijd voor kandidaat-huurders blijft stijgen, en is hoog in vergelijking met andere huisvestingsmaatschappijen. Ze bedroeg 47 maanden in 2014, 55 maanden in 2016 en 61 maanden in 2018.

Bijna 50 % van de huurders heeft een netto belastbaar inkomen van minder dan 16.118,00 EUR. Je mag verwachten dat dit aantal elk jaar vermindert, ten gevolge van de indexering van lonen, wedden en vervangingsinkomens, maar voor het eerst is dit aandeel gestegen van 46,7 % naar 49.6%. Bij de nieuwe huurders haalt deze inkomensgroep tot 16.118,00 EUR exact 50 %.

### **Sociaal verslag.**

Dit hoofdstuk geeft een overzicht van de wijze waarop cv Kempisch Tehuis de sociale problemen, de leefbaarheid in de wijken en de communicatie met de huurders tracht aan te pakken.

De respons op de bevraging naar de tevredenheid van vertrekkende huurders was goed en de tevredenheid over de woning valt ook mee. Slechts 16% waren ontevreden over de woning die men huurde. De ontevredenheid over de wijken stijgt naar 37 %. Dit vraagt de nodige aandacht. We kregen opnieuw veel respons bij de bevraging van nieuwe huurders (142 ingevulde vragenlijsten). 89% van de nieuwe inwoners zijn tevreden over hun woning. De tevredenheid over de woonomgeving bedraagt zelfs 90% in 2018. Tevredenheid over de dienstverlening van Kempisch Tehuis haalt 91%, hetgeen erg hoog mag genoemd worden.

De wijkontwikkelingsprojecten in samenwerking met Rimo Limburg verminderen enerzijds omwille van de daling van de financiering door gemeenten en anderzijds door het leggen van andere accenten in de werking van het Rimo. Op Meulenberg werd er verder gewerkt aan een betere leefbaarheid via het project "Upcycling Meulenberg". Na de begeleiding bij de verhuisbewegingen van bewoners uit de 42 appartementen van de Elzenstraat gaat nu bijzondere aandacht naar de bewoners uit de terraswoningen op de Meulenberg. Samen met RIMO-Limburg en de sociale dienst worden de bewoners geïnformeerd en begeleid naar hun nieuwe huisvesting.

Inzake huurdersbetrokkenheid verschoof de voorbije jaren de aandacht van het project "Ik en mijn huisvestingsmaatschappij", waar via de focusgroep in Lommel werd gestreefd naar de optimalisering van communicatie en dienstverlening naar de werking met 3 regionale adviesgroepen onder de naam "Dialoog". Door personeelwisselingen op de sociale dienst was er in 2018 minder ruimte, maar momenteel wordt de draad terug opgepakt.

De initiatieven i.s.m. CAW 't Verschil om problematisch woongedrag van bepaalde huurders aan te pakken werden verder gezet. Er werden 2 lopende dossiers afgesloten, en 4 nieuwe opgestart. Er werd in het werkgebied van Reling een nieuw project opgestart onder de naam EKWo (Eigen Kracht Wonen) voor zorgwekkende zorgmijders met een psychische problematiek. De eerste ervaringen zijn zeker positief.

Het lokaal woonoverleg verloopt terug wat beter door de opstart van nieuwe intergemeentelijke samenwerkingsverbanden na het wegvallen van de begeleiders van het intergemeentelijk woonoverleg WIN. Er moeten enkele nieuwe gemeentelijke toewijzingsreglementen voor specifieke doelgroepen worden gemaakt in Oudsbergen, Pelt en Peer. Na de fusies in Pelt en Oudsbergen zijn ook afspraken noodzakelijk betreffende de bestaande gemeentelijke toewijzingsreglementen inzake lokale binding en senioren.

Het aantal huurders met problemen bij de betaling van de maandelijkse huur is met 5,8% duidelijk lager dan het jaar voordien, maar de absolute en relatieve bedragen van de huurachterstal nemen wel toe tot 108.521,71 EUR of 0,88 % van de huromzet tegenover 0,77% in 2017. De schulden na verhuizing zijn gedaald tot 175.251,29 EUR, terwijl de niet-invorderbaar verklaarde bedragen ook daalden tot 43.612,72 EUR.

De opvolging van de dossiers vraagt een blijvende inspanning van de medewerkers. In 2018 bedragen de schuldbemiddelingsdossiers slechts 11,47 % van de achterstallige huur, terwijl ook de lopende dossiers bij advocaten daalden tot 19,12% van de huurachterstal. Het merendeel van de achterstal (70%) zit bij Kempisch Tehuis. Vooral de stijging van grotere achterstalbedragen vraagt bijkomende aandacht. Er waren in 2018 slechts 2 uithuiszettingen, waardoor Kempisch Tehuis op vlak van woonzekerheid erg goed scoort.

### **Onderhoudswerken**

Er werden in het voorbije jaar 11.001 werkbonnen opgemaakt (stijging met 7,6%) door onze onderhoudsdienst. De kosten ten laste van bewoners stegen met 15.185,41 EUR, en de kosten ten laste van de SHM daalden met 190.258,40 EUR.

Er werden minder renovatiewerken in eigen regie uitgevoerd dan in 2017 (- 147.605,73 EUR) deels omwille van langere onbeschikbaarheid van een aantal medewerkers. Verdere analyse moet uitwijzen welke stappen kunnen leiden tot een structurele verbetering in de komende jaren.

De kostprijs van de renovatiewerken in eigen regie in 2018 zoals centrale verwarming, schilderwerken, inritten, stoepen, platte daken en rookmelders bedroeg 538.767,19 EUR.

Aangevuld met de opgeloste klachten van de bewoners bedroeg de totale kostprijs van de werken in eigen regie 1.219.510,72 EUR, waarvan 244.050,07 EUR ten laste van de huurders.

### **Financieel resultaat**

De jaarrekening 2018 sluit af met een batig saldo van 239.337,26 EUR. Dit is beter (+536.056,58 EUR) dan in 2017 toen we uitkwamen op een negatief resultaat van - 296.719,32 EUR.

De totale opbrengsten over het boekjaar 2018 bedragen 18.416.488,03 EUR of een stijging met 1.895.326,98 EUR ten opzichte van 2017.

Dit resultaat wordt beïnvloed door een sterke stijging van de uitzonderlijke opbrengsten (+550.557,76 EUR) ten gevolge van een toename in de verkoop van woningen (+ 6), de stijging van subsidies en tegemoetkomingen (+ 442.242,18 EUR) en door een stijging van de rentesubsidies op de FS3-leningen (+466.572,98 EUR).

Het resultaat wordt ook beïnvloed door een lichte stijging van de omzet (+397.605,85 EUR) omwille van verhuur van nieuwe en gerenoveerde woningen en door de verkoop van 4 sociale kavels in Zonhoven Halveweg.

De bedrijfskosten stegen t.o.v. 2017 slechts met 417.318,66 EUR. Het verschil in resultaat wordt vooral beïnvloed door hogere afschrijvingen (+ 529.365,82 EUR) en lagere uitzonderlijke kosten (- 329.268,34 EUR). Ook de financiële kosten stegen behoorlijk (+ 319.171,07 EUR), door de toename van de bouw- en renovatieactiviteiten. Tot slot hebben we op basis van onze planning voor groot onderhoud en herstellingen een aanleg van bijkomende voorzieningen moeten doen voor 207.352,61 EUR.

De vaste activa bedragen 248.314.044,21 EUR of een stijging met 15.535.822,54 EUR t.o.v. 2017. Ook de vlottende activa stegen met 4.578.204,00 EUR tot 45.018.132,30 EUR, hetgeen een nieuw recordbedrag is. De financiële planning wijst wel op een daling in de volgende jaren.

Eind 2018 bedroegen de liquide middelen 42.063.515,40 EUR of een stijging met 3.726.606,32 EUR.

Na recordjaar 2017 met 24.438.961,35 EUR investeringen werd ook in 2018 bijzonder goed geïnvesteerd, met name 20.699.133,84 EUR.

Het merendeel (18.581.131,20 EUR) werd gefinancierd met investeringskredieten en het andere deel (2.118.002,64 EUR) met subsidies en eigen middelen.

De vorderingen op korte termijn stegen (+ 397.698,51 EUR) tot 1.186.897,34 EUR, terwijl de voorraden stegen met 34.272,07 EUR.

In de toekomst kunnen de reserves worden aangewend voor de terugbetalingen van het Rollend Woonfonds, de verdere zoektocht naar nieuwe gronden om de aangekondigde aangroei van sociale huurwoningen te kunnen realiseren en om een aantal geplande renovaties (zo nodig) met eigen middelen te kunnen financieren. Een versnelde terugbetaling van duurdere leningen wordt verder onderzocht.

Het opgemaakte 5-jaren businessplan (dat werd voorgelegd aan de RVB van 21 februari 2018) moet de vennootschap begeleiden bij het nemen van verantwoorde beslissingen inzake nieuwe projecten, verkoop van woningen en andere noodzakelijke maatregelen.

Er werden in 2018 geen prestaties verricht inzake onderzoek en ontwikkeling. De raad van bestuur is zich niet bewust van risico's of onzekerheden waarmee de onderneming geconfronteerd wordt welke van dien aard zijn dat zij op dit ogenblik een uitwerking op de jaarrekening zouden hebben.

Er zijn geen gebeurtenissen na het einde van het boekjaar die de financiële toestand van de vennootschap kunnen beïnvloeden.

Wij zijn niet op de hoogte van omstandigheden die de ontwikkeling van de vennootschap aanmerkelijk kunnen beïnvloeden.

De vennootschap bezit geen bijkantoren.

De vennootschap maakt geen gebruik van financiële instrumenten.

De raad van bestuur verzoekt de algemene vergadering zijn goedkeuring te hechten aan het verslag over het dienstjaar 2018. Zij verzoekt u tevens de jaarrekening te willen goedkeuren. Op basis van het verslag van de raad van bestuur en van de jaarrekening zelf, wordt de algemene vergadering gevraagd kwijting te verlenen aan de bestuurders en de commissaris voor het vervullen van hun mandaat tijdens het dienstjaar 2018.

De raad van bestuur.

Voor eensluidend afschrift: opgemaakt te Houthalen-Helchteren, 8 mei 2019.

Stefanie Gielen  
directeur

Jo Bollen  
senior-directeur

Ivette Leten  
voorzitter