

TOEZICHTERS

Telkens er een nieuw wooncomplex van onze huisvestingsmaatschappij wordt verhuurd, wordt eveneens een verantwoordelijke gezocht, die op vrijwillige basis met onze huisvestingsmaatschappij samenwerkt. De toezichter houdt toezicht op het onderhoud van de gemeenschappelijke delen, kijkt toe dat de bewoners de leefregels respecteren en zal ook de nieuwe bewoners informeren en verwelkomen. Momenteel werken we met 37 toezichters en 1 conciërge.

Alle toezichters maken deel uit van een algemene vergadering van waaruit een stuurgroep werd opgericht. Deze stuurgroep vergadert om de twee maanden samen met de sociale dienst van onze huisvestingsmaatschappij.

KLACHTENMANAGEMENT

In 2015 ontving onze maatschappij 7 ontvankelijke klachten:

- 1 klacht betrof schimmelproblematiek bij een huurwoning. Onze huisvestingsmaatschappij heeft de situatie onderzocht en stelde vast dat de oorzaak een tekort aan ventileren en verluchten was. Er werden geen structurele problemen vastgesteld. De huurder accepteerde deze adviezen echter niet. Vervolgens heeft onze huisvestingsmaatschappij bijkomend advies gevraagd van de milieudienst van de gemeente Beveren, die tot dezelfde conclusie kwam.
- 1 klacht kwam van een werknemer van een aannemer waarmee onze huisvestingsmaatschappij werkt. Deze werknemer werd ontslagen door de aannemer en probeerde onze huisvestingsmaatschappij te betrekken in zijn juridische procedure tegen zijn werkgever. De klacht is als ongegrond geklasseerd.
- 1 klacht van een huurder handelde over pesterij door een medebewoner, met slagen en verwondingen tot gevolg. De klacht werd niet verder behandeld door onze huisvestingsmaatschappij omdat het voorval onder de bevoegdheid van de politie valt.
- Verder was er een klacht wegens niet correcte behandeling en oplopende discussie met een medewerker van onze huisvestingsmaatschappij. Aanleiding was de schrapping van de moeder van de huurder als kandidaat en dit wegens twee maal weigeren van een aanbod. Gezien de betwisting werd naderhand door onze huisvestingsmaatschappij het tweede aanbod niet meer als weigering ingevoerd en werd de kandidaat-huurder niet geschrapt.
- Verder was er een klacht, meer een hulpvraag, naar de Vlaamse Ombudsdienst door een huurder die versneld naar een grotere woning wou muteren. De reden was gezinsuitbreiding. De huurder werd naar aanleiding hiervan gecontacteerd door onze huisvestingsmaatschappij. Het recht op voorrang voor een mutatie van een woning met 3 slaapkamers naar een woning met 4 slaapkamers werd besproken. De kandidaat staat zeer gunstig gerangschikt voor toewijs van een ruimere woonst, wel enkel in Beveren.
- 1 huurder heeft een tweevoudige klacht ingediend. Enerzijds een klacht tegen overlast van de buurman. Er werd door de Vlaamse Ombudsdienst geadviseerd om een minnelijke schikking voor Vrederecht aan te vragen. De huurder heeft dat gedaan. Bovendien klaagde de huurder over ratten in de achtertuin. De technische dienst van de gemeente werd door de GMH gevraagd om de zaak af te handelen. Met gunstig gevolg.

Gewestelijke Maatschappij voor Huisvesting cvba

Maatschappelijke zetel: Diederik van Beverenlaan 11 9120 Beveren
Erkend op 23 maart 1922 door de Nationale Maatschappij voor Huisvesting te Brussel
Erkend op 19 maart 1991 door de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij onder het nummer 4040 BTW BE 0405.085.163
Telefoon: 03/ 750 95 30 Fax: 03/ 755 19 02 www.huisvesting-beveren.be
info@gmh-beveren.woonnet.be

JAARVERSLAG 2015

BOEKJAAR 2015
voorgelegd aan de Jaarlijkse Algemene Vergadering

Beveren, 20 mei 2016

Verslag van de Raad van Bestuur aan de Algemene Vergadering der aandeelhouders van de Gewestelijke Maatschappij voor Huisvesting over de werking van de vennootschap tijdens het dienstjaar 2015.

Geachte leden - aandeelhouders,

Overeenkomstig artikel 30 van de statuten der vennootschap, hebben wij de eer u het verslag voor te leggen over de verrichtingen van de Gewestelijke Maatschappij voor Huisvesting tijdens het jaar 2015, u de toestand van de vennootschap op 31 december van dat jaar uiteen te zetten en u voor te stellen de gedetailleerde balans en de resultatenrekening goed te keuren.

DE RAAD VAN BESTUUR

BEMOEIZORG

Zoals in de vorige jaarverslagen al werd beschreven, investeerde onze huisvestingsmaatschappij samen met het OCMW van Beveren en het gemeentebestuur van Beveren mee in het samenwerkingsverband 'Bemoeizorg' voor huurders die omwille van onaangepast woongedrag met uithuiszetting worden geconfronteerd. Hierbij dient te worden benadrukt dat de woonbegeleiding niet vrijblijvend is, maar door de vrederechter wordt opgelegd als verplichte maatregel om uithuiszetting te voorkomen, nadat de opzeg werd gegeven. Het betreft een curatieve aanpak.

In 2015 werden 5 huurders aangemeld en konden 2 dossiers worden afgerond en werd de uithuiszetting vermeden.

Daarnaast biedt het Centrum voor Algemeen Welzijn (CAW) preventieve woonbegeleiding. In 2015 werden 4 huurders aangemeld bij het CAW.

PROEFTUIN GEESTELIJKE GEZONDHEIDSZORG (GGZ)

Midden 2015, werd onze huisvestingsmaatschappij gecontacteerd om te participeren in een aanvraag voor proeftuin "woonzorg in de geestelijke gezondheidszorg" vanuit het Netwerk GGZ ADS. De aanvraag betrof 3 pijlers:

- Intensieve samenwerking met een sociale huisvestingsmaatschappij en partners uit de zorg
- Kortverblijf in Beschut Wonen, Psychiatrisch Verzorgingstehuis of Woonzorgcentrum en dit om de mantelzorgers te ontlasten.
- Semi-residentiele woongelegenheden voor Korsakov patiënten.

Onze huisvestingsmaatschappij maakt deel uit van pijler 1.

Op 24 november 2015 ontvingen we de brief van de betrokken minister van welzijn dat dit project geselecteerd werd en kon worden opgestart.

Er werd een stuurgroep opgericht en praktische afspraken werden eind 2015 gemaakt zodat de samenwerking in 2016 op kruissnelheid kan komen.

BRUISENDE BUURT

Het project Bruisende Buurt is een samenwerkingsproject waarbij de gemeente Beveren de leefbaarheid in de wijk 'Melkaderlaan' in Kallo samen met de bewoners, onze huisvestingsmaatschappij, de verenigingen en de diverse diensten van de gemeente, wil verbeteren.

In de vorige jaarverslagen werden de verschillende acties uitgebreid toegelicht. Ook werd een bewonersoverleg opgestart, dat bestaat uit een bewonersdelegatie, het gemeentebestuur van Beveren en onze huisvestingsmaatschappij.

In 2015 vond dit overleg 9 keer plaats.

DOMICILIEFRAUDE-SOCIALE FRAUDE

Onze huisvestingsmaatschappij zet eveneens hard in op het controleren van de bewonersplicht. Zo werden er in 2015, 68 dossiers opgemaakt voor het administratief in orde brengen van een officiële inwoonst. Deze inwoonsten werden opgemerkt via controle van de Kruispuntbank Sociale Zekerheid of werden gemeld door de huurder zelf.

Daarnaast werd ook onderzoek gedaan naar niet-bewoning of niet-officiële inwoonst. 23 huurders werden uitgenodigd op kantoor en 7 dossiers werden doorgegeven aan de gemeenten voor verder onderzoek:

- 5 dossiers voor niet-bewonen: in 3 dossiers werd vastgesteld dat de huurder er wel woonde. Deze dossiers werden geklasseerd. In 2 dossiers stelde de politie vast dat de huurder vertrokken was. 1 hiervan werd via de rechtbank geregeld. Het tweede dossier is nog in behandeling.
- 2 dossiers van niet-officiële inwoonst: in 1 dossier werd een niet-officiële inwoonst vastgesteld. Vermits de huurovereenkomst omwille van huurachterstel werd verbroken, beëindigde deze situatie uiteraard ook. In het ander dossier werd geen inwoonst vastgesteld. Dit dossier werd geklasseerd.

SOCIALE DIENST

In 2015 kwamen er 150 meldingen binnen bij onze huisvestingsmaatschappij waarbij een actie werd verwacht van de maatschappelijk werkers:

- 96 ervan hadden betrekking op burenlust
- 7 ervan hadden betrekking op dierenoverlast
- 2 ervan hadden betrekking op schadegevallen
- 22 ervan hadden betrekking op woonhygiëne
- 23 situeerden zich op andere, diverse domeinen.

In 2015 werden 341 huisbezoeken gedaan, waarvan:

- 203 tevredenheidsbezoeken: onder andere tevredenheidsbevragingen bij nieuwe huurders, bij mutaties,...
- 97 controlebezoeken: onder andere wanneer er sprake is van onaangepast woongedrag, abnormale burenhinder,...
- 16 in functie van specifieke vragen voor aanpassingen van de huurwoningen (via VAPH of aanpassingspremie).
- 25 situeerden zich op andere, diverse domeinen.

Daarnaast werden er op kantoor 83 sociale gesprekken gevoerd, voornamelijk met kandidaat-huurders die in een hoge woon-nood verkeren. In de gesprekken wordt gepeild naar de stand van zaken van hun inschrijving, naar de mogelijkheden tot uitbreiding van hun inschrijving of naar andere mogelijkheden.

INHOUD

Voorwoord	5
Raad van Bestuur	6
Medewerkers	7
Patrimonium	8
Huurders	10
Huurprijs	12
Doelgroepen	13
Kandidaat-huurders	13
Kandidaat-kopers	14
ERP	15
Overzicht bouwactiviteiten door de jaren heen	15
Nieuwbouw - In gebruik genomen in 2015	17
Opgeleverd in 2015 maar niet verkocht in 2015	19
Verkocht in 2015	19
Gesloopt in 2015	20
Verworven in 2015	20
Projecten in uitvoering	20
Renovaties	21
Projecten in ontwerpfase	23
Pilootproject Vlaamse Bouwmeester	24
Viergemeet	24
Onderhoud en herstellingen	24
Nieuwe verhuringen in 2015	25
Versnelde toewijzingen	27
Nieuwe inschrijvingen kandidaat-huurders 2015	28
Verbreking huurcontracten in 2015	28
Achterstal	28
Domiciliefraude - Sociale fraude	30
Sociale dienst	30
Bemoeizorg	31
Proeftuin Geestelijke Gezondheidszorg	31
Bruisende Buurt	31
Toezichters	32
Klachtenmanagement	32
Diverse	33
Cijfers uit de jaarrekening	36
Commentaar op de jaarrekening	38
Toezicht op het sociaal oogmerk van de vennootschap	40
Toestand van het kapitaal	40
Bijlage 1: Verdeling huurders naar leeftijd en type	41
Bijlage 2 : Verdeling kandidaat-huurders naar leeftijd en type	45
Bijlage 3 : Verdeling kandidaat-huurders die reeds huren bij de GMH naar leeftijd en type	46
Bijlage 4: Overzicht keuze type woonegelegenheden	47

In 2015 werd een procedure gestart voor 27 huurders.

Als we dit vergelijken met vorig jaar (207 huurders opgeroepen in verzoening en 31 procedures gestart), kunnen we toch een verbetering bemerken.

Overzicht van deze 27 procedures:

- 5 dossiers nog niet afgerond
- 8 dossiers geregeld vóór de zitting
- 7 dossiers waar wél een vonnis werd uitgesproken, maar er toch tot afspraken gekomen werd en een uithuiszetting kon worden vermeden.
- 3 dossiers waarbij een vonnis tot verbreking huur werd uitgesproken en die uit eigen beweging verhuisden
- 1 dossier waarbij er effectief diende overgegaan tot uithuiszetting door de deurwaarder
- 3 dossiers waarbij een vonnis tot verbreking huur werd uitgesproken, er dus sprake is van een dreigende uithuiszetting maar waar de zaak nog bezig is.

De onbetaalde huur op 31 december 2015 bedraagt 77.625,22 euro voor zittende huurders op een te ontvangen jaarbedrag van 7.458.823,05 euro. Dit is 1,04 % wat nagenoeg gelijk is aan de vorige jaren.

Jaar	Omzet in euro	December	%
2006	5.714.111,98	50.275,54	0,8798
2007	5.948.816,11	53.566,26	0,9005
2008	6.288.045,32	51.011,37	0,8112
2009	6.469.540,81	49.402,65	0,7636
2010	6.415.360,50	53.495,16	0,8339
2011	6.479.912,95	66.507,00	1,0264
2012	6.992.619,99	76.607,29	1,0955
2013	7.086.544,11	75.334,18	1,0631
2014	7.241.123,20	72.403,57	1
2015	7.458.823,05	77.625,22	1,04

Hierbij moet worden vermeld dat de achterstel van zittende huurders in collectieve schuldbemiddeling niet is meegenomen in deze cijfers. Op 31 december 2015 waren er 35 zittende huurders in een collectieve schuldbemiddeling, goed voor een bedrag van 19.725,21 euro.

Daarnaast zijn er op 31 december 2015 ook nog 8 vertrokken huurders, waarvoor er eveneens een schuld zit in een collectieve schuldbemiddeling. Dit is goed voor een bedrag van 10.560,75 euro.

Het betreft dus een totaal bedrag van 30.285,96 euro, hetgeen een daling is van 5.625,43 euro ten opzichte van 2014.

Voor 23 dossiers ontvingen we in de loop van 2015 de eindbeschikking. De schuldbemiddeling is dan afgelopen. We kregen hier het bedrag terug dat bij vonnis beslist was.

Er werden 12 dossiers herroepen op vraag van de schuldbemiddelaar wegens geen medewerking verlenen van de betrokkenen. De schulden die nog niet afbetaald waren, komen dan terug in de achterstel terecht.

In 2015 volgden we 78 dossiers op van huurders en ex-huurders in collectieve schuldbemiddeling. In 2014 waren dat 77 dossiers.

NIEUWE INSCHRIJVINGEN KANDIDAAT-HUURDERS 2015

In 2015 schreven 360 nieuwe kandidaat-huurders zich in op de wachtlijsten van onze huisvestingsmaatschappij. Het aantal nieuwe inschrijvingen volgt de trend van de voorbije jaren.

2010	507
2011	419
2012	377
2013	351
2014	422
2015	360

VERBREKING HUURCONTRACTEN IN 2015

In 2015 werden er 109 huurcontracten verbroken. Het gaat over:

- Gewone opzeg: 28 huurders
- Opgenomen in een rusthuis: 14 huurders
- Overleden (waarvan 1 onbeheerd nalatenschap): 16
- Mutatie: 41
- Verplichte mutatie: 1
- Ontbinding van rechtswege: 1
- Opzeg door onze huisvestingsmaatschappij omwille van leefbaarheidsproblemen: 1
- Opzeg door onze huisvestingsmaatschappij omwille van achterstel (zie ook verder): 4
- Verdwenen huurders: 2
- Woning aangekocht: 1

ACHTERSTAL

Onze huisvestingsmaatschappij probeert maximaal in te zetten op het vermijden van huurachterstel en opzeg. Dat doet ze door het permanent opvolgen van de betalingen en onmiddellijk in dialoog te gaan met de huurders. Voor een aantal huurders moest onze maatschappij toch gerechtelijke stappen ondernemen.

Het voorbije jaar werden 231 huurders opgeroepen in verzoening voor het vredegerecht. Het gaat hier om huurders die de maandelijkse huur niet stipt hebben betaald en geen regeling hebben getroffen tot afbetaling van de huurschuld na het ontvangen van een maningsbrief. Voor de huurders die niet aanwezig zijn op het vredegerecht bij de verzoening of die zich niet houden aan de daar gemaakte betalingsafpraak, wordt een procedure gestart om de huurgelden te recupereren.



VOORWOORD

Beste lezer

Voor het eerst in haar 93-jarig bestaan, zijn in 2015 de activiteiten van de Gewestelijke Maatschappij voor Huisvesting te Beveren gemeten door objectieve criteria en gepositioneerd ten opzichte van de andere sociale huisvestingsmaatschappijen in Vlaanderen. Het rapport van de visitatiecommissie leverde 5 vermeldingen "uitstekend" op, 2 best practices en 2 vermeldingen "voor verbetering vatbaar". De GMH is bijzonder tevreden over het resultaat, maar beseft tegelijkertijd dat waakzaamheid en maatregelen geboden zijn in verband met de vermeldingen "voor verbetering vatbaar", vooral omdat ze beide het financieel beheer van onze huisvestingsmaatschappij aanbelangen. Ons bewust van de beperkingen die de overheid oplegt aan de sociale huisvestingsmaatschappijen, waardoor een gezond financieel evenwicht geen evidentie is, grijpen wij toch de adviezen van de visitatiecommissie aan als uitdaging voor de toekomst.

2015 was het jaar waarin de GMH haar 2000ste woning in huur kon nemen, dankzij het opleveren en verhuren van het project aan de Keizerstraat in Haasdonk en het project Smishoekplein in Vrasene.

In 2015 werd ook de aankoop van PC Sabot gerealiseerd, en werd de procedure voor de keuze van een ontwerper voor het Viergemeet in Beveren opgestart.

In Kruike liepen de werkzaamheden rond Cauterhoek, Sint-Jorisstraat/Daalstraat en de Polderstraat vertraging op door een samenloop van omstandigheden. Maar door een kordaat en snel optreden van onze administratie werd de achterstand tot een minimum beperkt, en zal in 2016 alles terug op kruissnelheid komen.

Als voorzitter van de GMH, namens zowel directiecomité als raad van bestuur, wil ik dan ook alle medewerkers van de GMH bedanken: hun positivisme, sociale ingesteldheid, open vizier, flexibiliteit en actiegerichtheid zijn waarden die de GMH maken tot wat ze is: een bruisende sociale huisvestingsmaatschappij!

Ann Cools

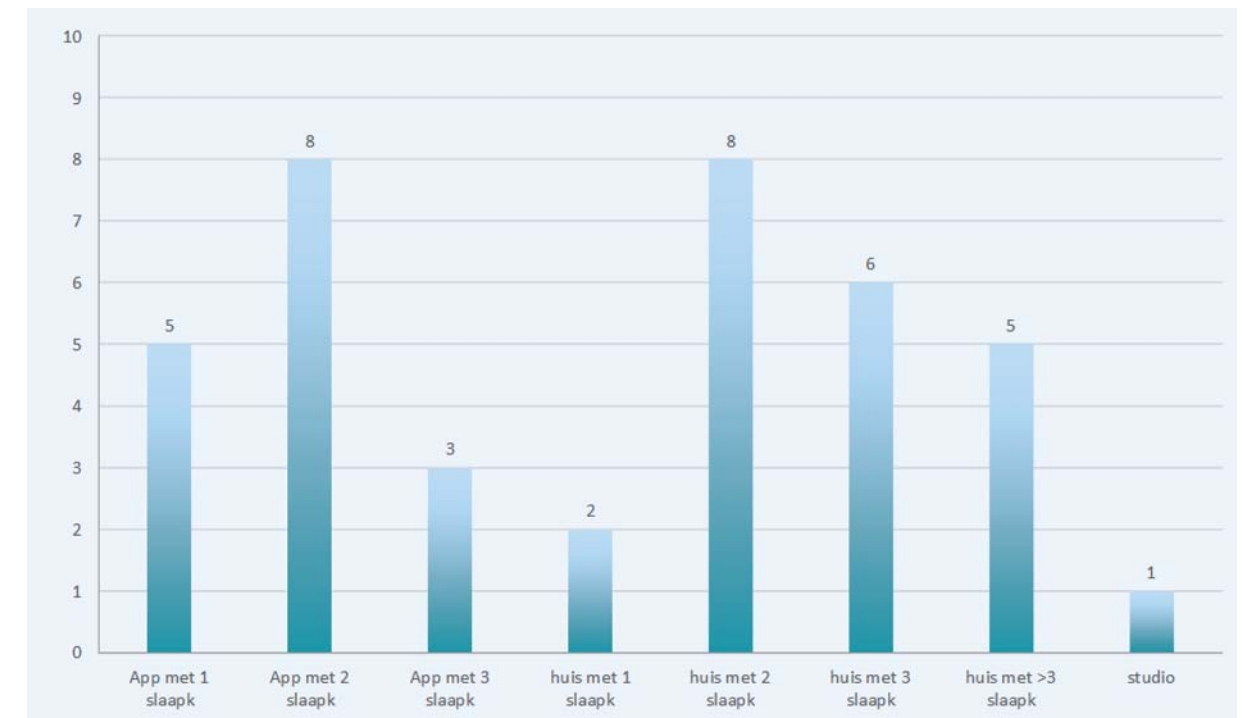
RAAD VAN BESTUUR

Naam	Vertegenwoordiger van	Datum Aanstelling	Einde mandaat
Ann Cools, voorzitter, lid DC	Beveren	17 mei 2013	2018
Louis Engels, lid DC	Beveren	12 mei 1989	2022
Liesbeth De Groof	Beveren	17 mei 2013	2020
Claire Gillis	Beveren	17 mei 2013	2019
Maarten Heyrman	Beveren	21 mei 2010	2020
Johan Smet (lid tot 15 mei 2015)	Beveren	17 mei 2013	2016
Kristel Janssens (vanaf 15 mei 2015)	Beveren	15 mei 2015	2022
Chantal Van Gassen	Beveren	16 mei 2014	2017
Eveline Moortgat, lid DC vanaf 21 mei 2015	Beveren	16 mei 2014	2021
Patrick Peeters, lid DC	Beveren	21 mei 2010	2018
Erik Blommaert	Kruibeke	18 mei 2007	2019
Marc De Mayer, lid DC	Kruibeke	17 mei 2013	2017
Franky Van Havere	Kruibeke	17 mei 2013	2018
Pia De Monie	OCMW Kruibeke	17 mei 2013	2021
Mario Schelfhout	Sint-Niklaas	17 mei 2013	2017
Georges Mertens	Temse	18 mei 2007	2022
Luc Maes	Provincie O-VI	18 mei 2001	2020

In 2015 kwam het directiecomité 22 keer samen.
In 2015 kwam de Raad van Bestuur 11 keer samen.

We zien een groot aantal nieuwe verhuringen bij de 1, 2 en 3 slaapkamerappartementen. De eerste twee categorieën zijn deels te verklaren door de nieuwbouwprojecten die in gebruik werden genomen in 2015 en dit type betroffen. Dit gaat niet op voor type 3-slaapkamerappartementen. Dit zijn dus appartementen die vrij zijn gekomen door ofwel mutatie ofwel doordat de huurder vertrokken is. Hetzelfde dient gesteld voor wat betreft woningen met 3 slaapkamers.

Als we een overzicht maken van het aantal nieuwe verhuringen, maar enkel rekening houden met de interne mutaties zien we eigenlijk geen echte uitschieters, bij geen enkel type.



VERSNELDE TOEWIJZINGEN

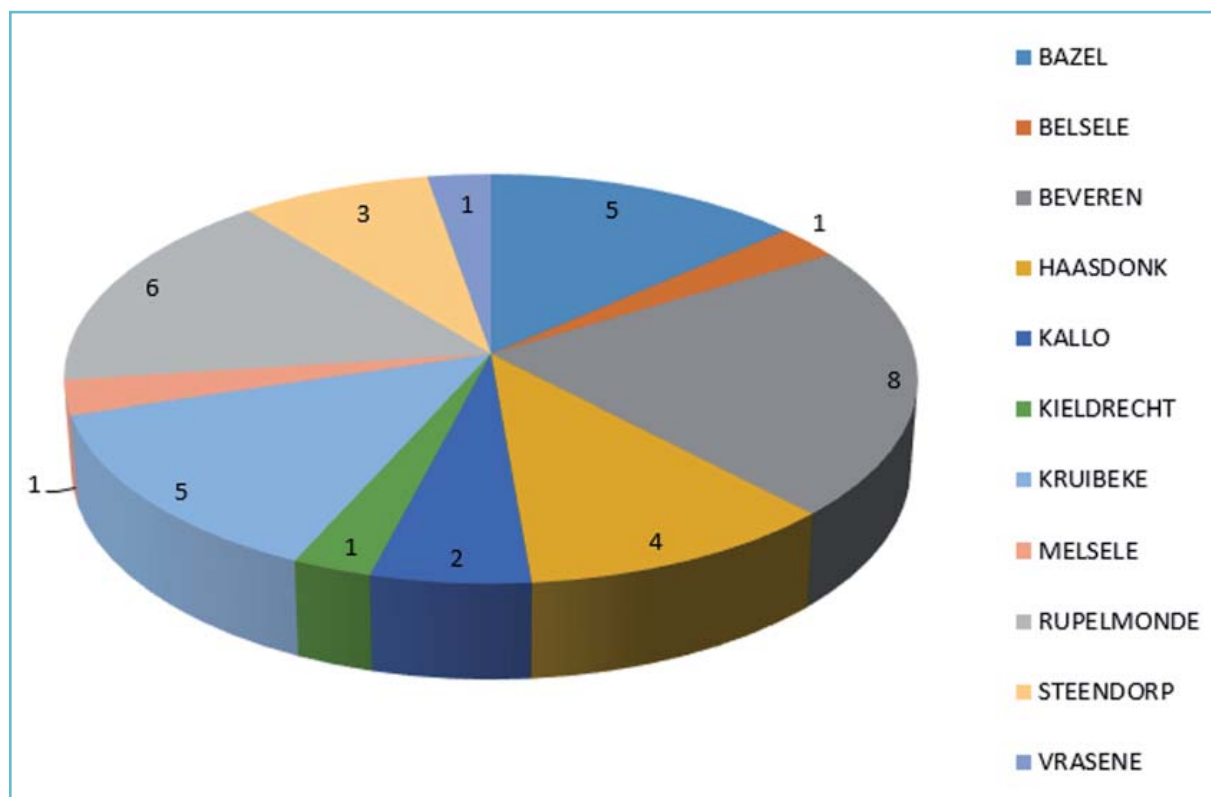
Volgens het kaderbesluit sociale huur zijn er twee mogelijkheden om een woning versneld toe te wijzen aan een bepaalde kandidaat.

Een eerste is de versnelde toewijzing omwille van bijzondere omstandigheden van sociale aard (artikel 24§1 van het kaderbesluit sociale huur).

Een tweede mogelijkheid is de versnelde toewijzing in het kader van de hulpverlening van het OCMW aan een dakloze (artikel 24§2).

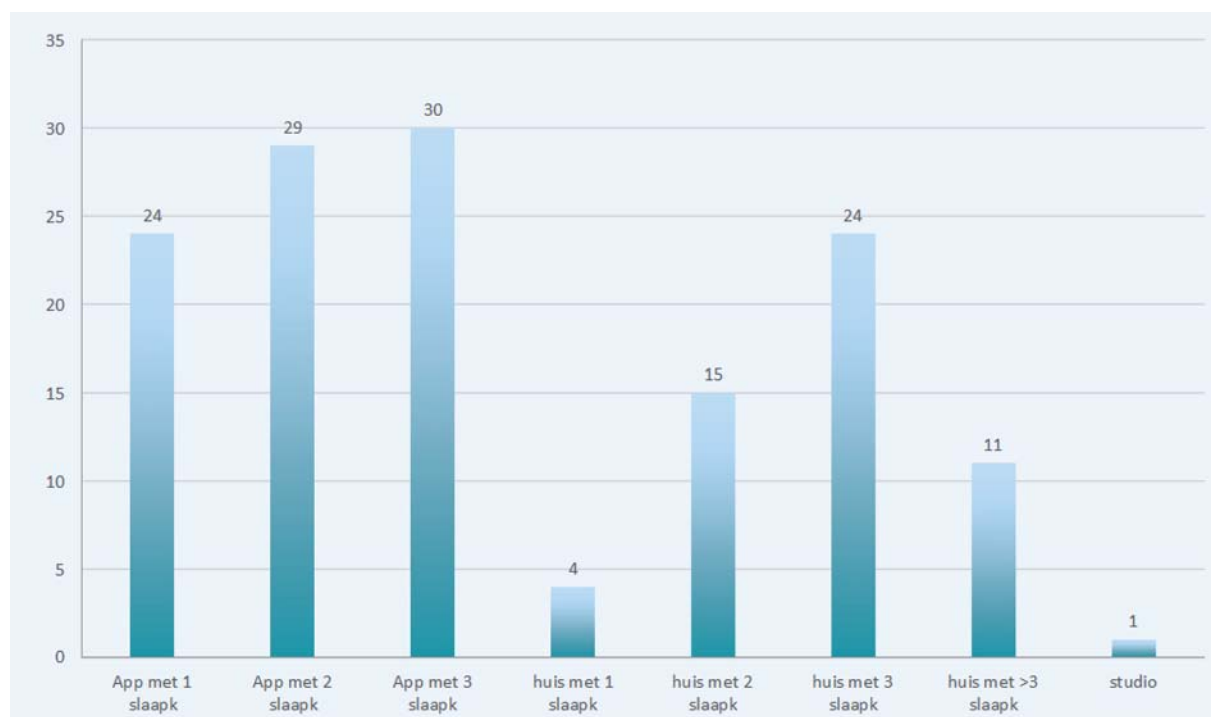
In 2015 waren er 7 versnelde toewijzingen: 3 in het kader van artikel 24§1 en 4 in het kader van artikel 24§2.

Van de 138 nieuwe contracten zijn er 37 interne mutaties, hetgeen iets meer is dan 25%. Dit is een lichte daling ten opzichte van vorig jaar, toen was het 33%.



Ook hier is de verdeling per deelgemeente ongeveer gelijk.

Volgend overzicht geeft aan hoeveel huurcontracten afgesloten werden per woningtype:
Voor alle nieuwe huurcontracten:



MEDEWERKERS

Directie

Karin Beeldens, directeur
Fons Bosman, adjunct-directeur

Dienst financiën

Els Lauwers, diensthoofd
Peggy De Munck

Dienst projecten, renovatie en onderhoud

Katrien Certyn, diensthoofd
Annick De Ryck
Conny Herremans
Fabio Weyers
Didier Poppe

Dienst Verhuur

Anne Bogaert, diensthoofd
Hilde Buytaert
Evelien Beeldens
Conny Bruyland
Isabelle Joris
Sofie Van de Velde

Sociale dienst

Anne Bogaert, diensthoofd
Imke Temmerman
Tamara Van Achter
Rudi Mangé, wijkmeester

Informatica

Stefan Van Raemdonck

Logistiek

Mady Jacobs

Conciërge

Nancy Van Bogaert

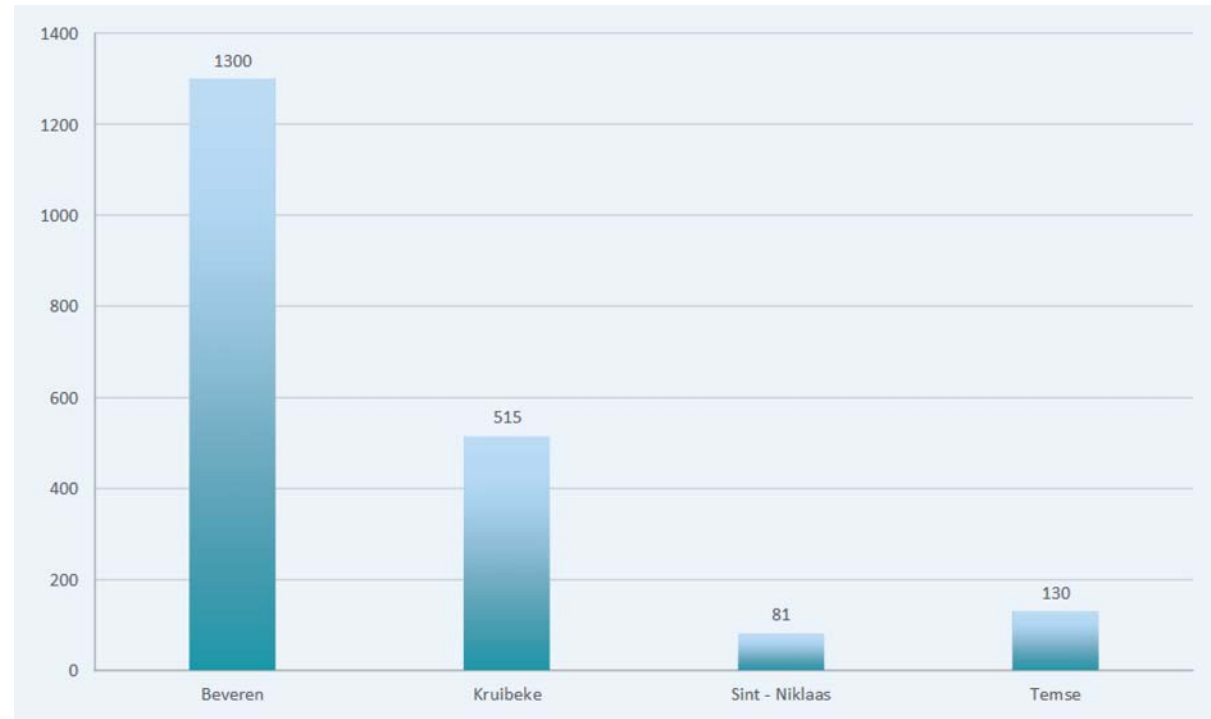
Onze huisvestingsmaatschappij heeft in 2015 opnieuw een beroep gedaan op een vakantiewerker voor een specifieke opdracht. Lola Weyers werd tewerkgesteld met een arbeidsovereenkomst van bepaalde duur voor een periode van 1,5 maand.

PATRIMONIUM

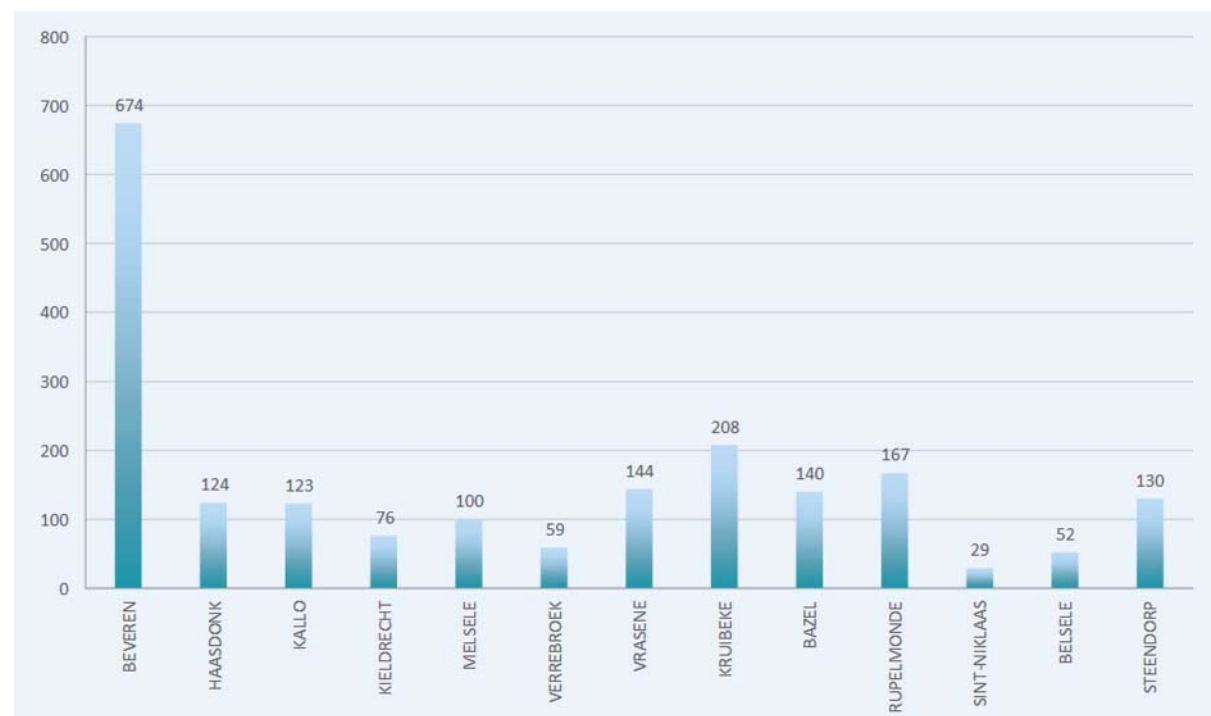
Op 31 december 2015 bestaat het patrimonium van onze huisvestingsmaatschappij uit 2026 huurwoningen. In 2015 werden 52 huurwoningen opgeleverd.

Onze huisvestingsmaatschappij verhuurt woningen in Beveren, Kruibeke, Sint-Niklaas en Temse.

Het grootste aantal huurwoningen situeert zich in Beveren, met 1300 woningen. Daarnaast zijn er 515 woningen in Kruibeke, 81 in Sint-Niklaas (Sint-Niklaas en Belsele) en 130 in Temse (Steendorp).



De onderverdeling naar de verschillende deelgemeenten geeft dit resultaat:



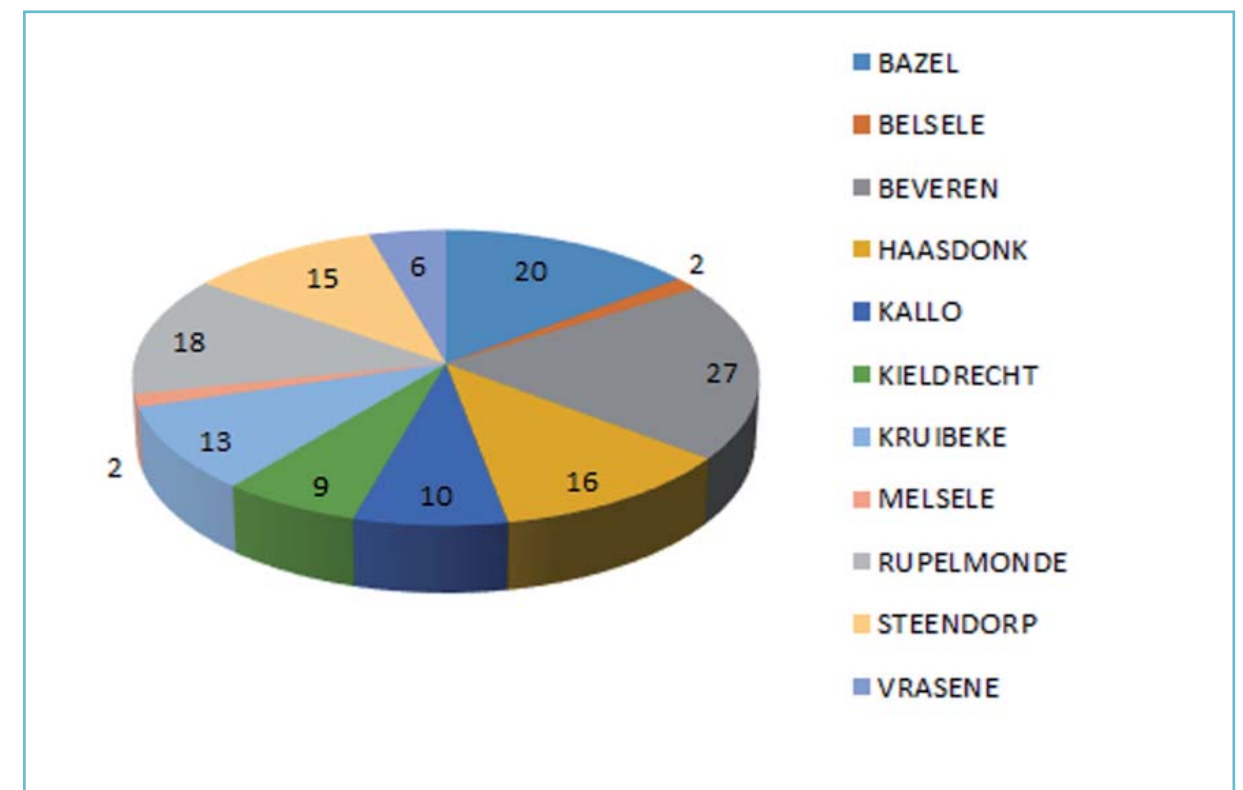
Het aantal werkbonden voor cv en sanitair is het hoogst, met daarna het aantal werkbonden voor schrijnwerk. Dit is niet verschillend ten opzichte van de vorige jaren:

	sanitair/verwarming	elektriciteit	schrijnwerk	dakwerken	garages	overige
2010	1244	167	197	n.g.	n.g.	942
2011	1077	187	232	157	n.g.	663
2012	992	180	144	179	57	743
2013	1081	205	303	219	67	326
2014	1131	235	501	319	63	357
2015	1245	285	516	291	69	308

NIEUWE VERHURINGEN IN 2015

In 2015 werden er 138 nieuwe huurcontracten afgesloten.

Onderstaande grafiek geeft een verdeling op welke deelgemeenten deze contracten betrekking hebben.



Er is een mooie verdeling naar de verschillende deelgemeenten merkbaar.

PILOOTPROJECT VLAAMSE BOUWMEESTER

In de jaarverslagen van 2013 en 2014 rapporteerden we uitgebreid over het pilootproject van de Vlaamse Bouwmeester voor gemengde woonomgevingen. De bedoeling was om in 2015 een onderschreven charter te hebben. Ook zou een aanvraag tot principiële akkoord voor het aansnijden van het woonuitbreidingsgebied ingediend worden bij de provincie. Tijdens het proces bleek echter bijkomend onderzoek noodzakelijk op vlak van water, mobiliteit, eigendomsrecht, Deze bijkomende onderzoeken zijn lopende en brengen met zich mee dat de vooropgestelde timing niet werd gehaald. Het project zal in 2016 zijn verder verloop kennen.

VIERGEMEET

Zoals eerder in het verslag al aangehaald, participeert onze huisvestingsmaatschappij in de PPS 'Viergemeet'. De PPS is een publiek-private samenwerking tussen een private partner, Interwaas, de gemeente Beveren en onze huisvestingsmaatschappij. Interwaas zal er koopwoningen realiseren, de private partner appartementen en onze huisvestingsmaatschappij 5 koopwoningen en 81 huurappartementen.

Nadat de infrastructuurwerken waren afgerond, kon onze huisvestingsmaatschappij in 2015 van start gaan met de realisatie van de koopwoningen en de huurappartementen.

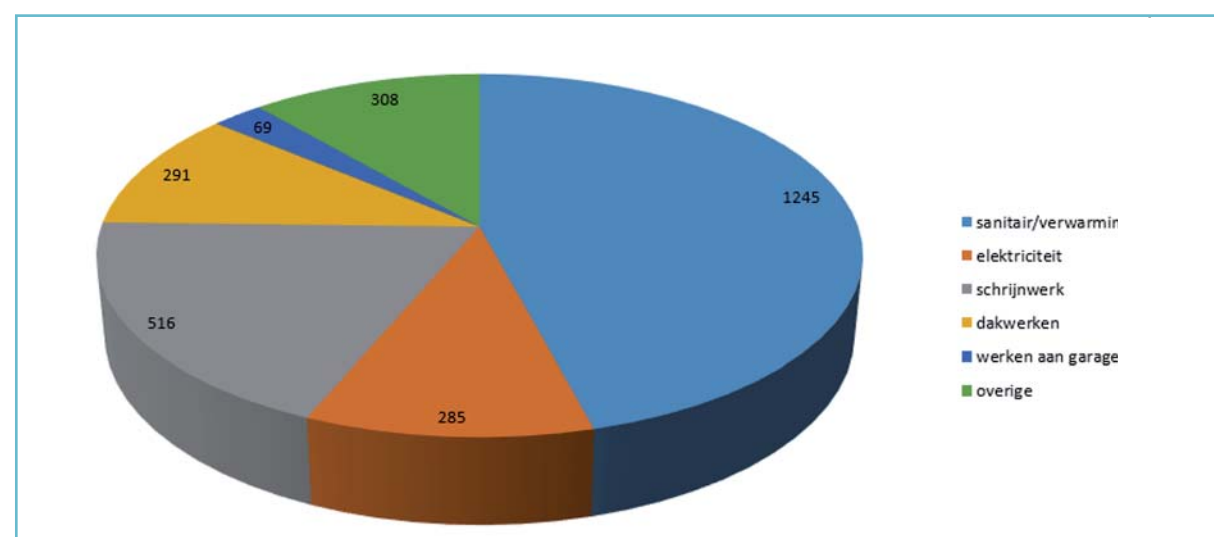
Onze huisvestingsmaatschappij opteerde voor de realisatie erna via twee verschillende processen omdat beide opdrachten totaal verschillend zijn. De keuze van ontwerper, aannemer, uitvoeringstermijnen en -wijzen zijn dit bovendien ook. Voor wat betreft de koopwoningen werd de aanvraag tot stedenbouwkundige vergunning ingediend.

Voor de 81 huurappartementen werd een ontwerpwedstrijd uitgeschreven. Het betreft een wedstrijd in 2 fasen: de eerste fase (Europese kandidatuurstelling) werd in 2015 afgerond en leverde 5 laureaten op. Deze laureaten kregen de opdracht tot opmaak ontwerp. In 2016 zal de winnende laureaat worden gekozen. In de jury zetelen naast de vertegenwoordigers van onze huisvestingsmaatschappij, de VMSW en het gemeentebestuur, ook afgevaardigden van de partners van de PPS.

ONDERHOUD EN HERSTELLINGEN

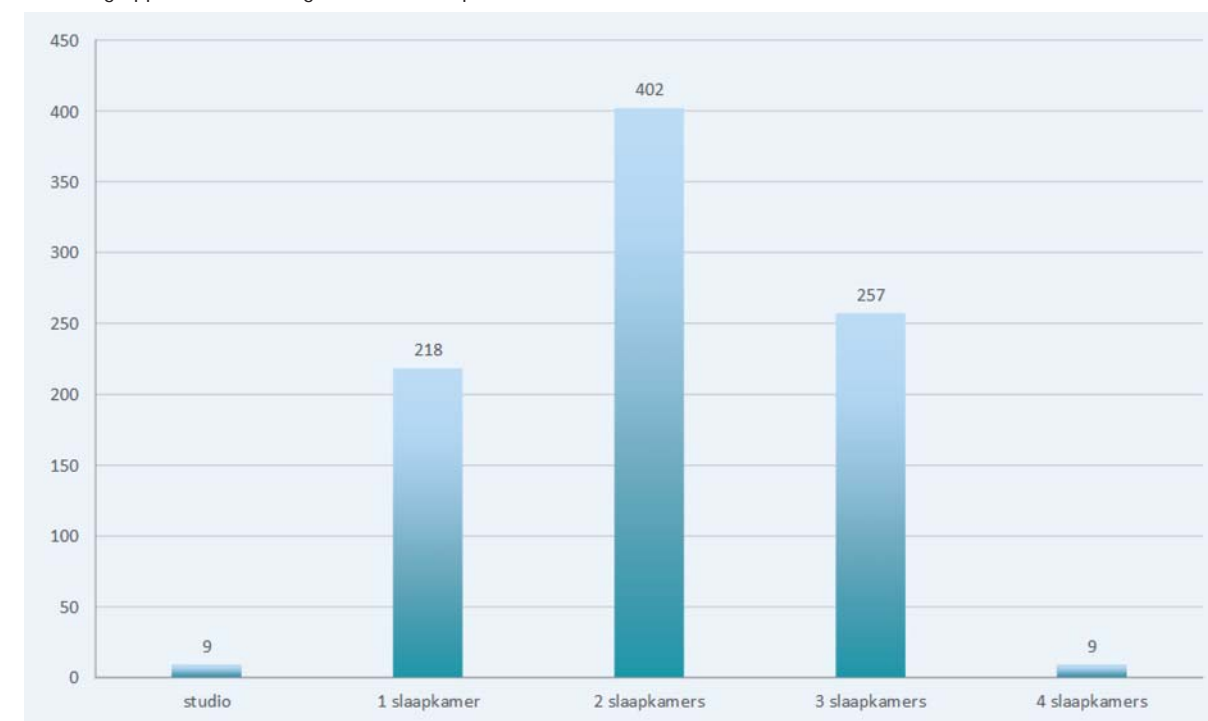
In 2015 werden 2714 werkbonden opgemaakt voor verschillende zelfstandige aannemers. Daarvan gingen er 274 naar de sociale economie.

Onderstaande grafiek geeft een verdeling van het aantal werkbonden naar het soort werk.

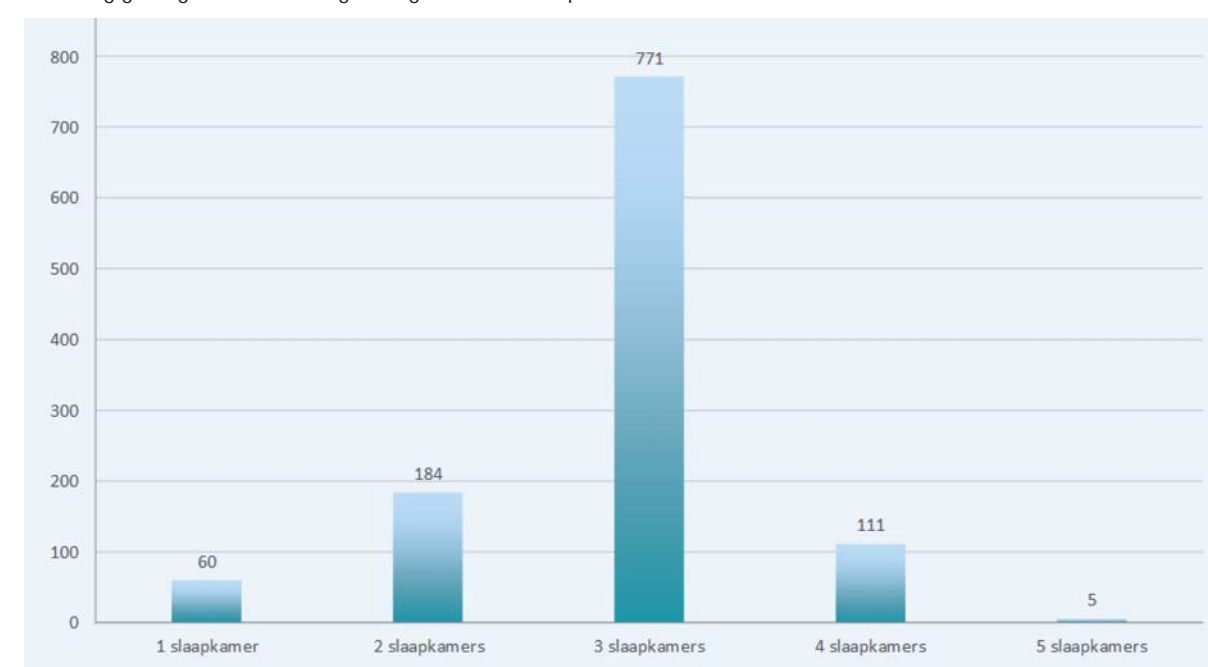


In deelgemeente Beveren bevinden zich het meeste huurwoningen. Dit is ook logisch. Deze deelgemeente heeft het hoogste aantal inwoners en voorzieningsniveau. Vanuit de analyse van de kandidaten op de wachtlijst blijkt hier eveneens de grootste woonbehoefte.

Op 31 december 2015 bestaat het patrimonium van onze huisvestingsmaatschappij uit 895 appartementen en 1131 woningen. Verdeling appartementen volgens aantal slaapkamers:



Verdeling grondgebonden woningen volgens aantal slaapkamers:



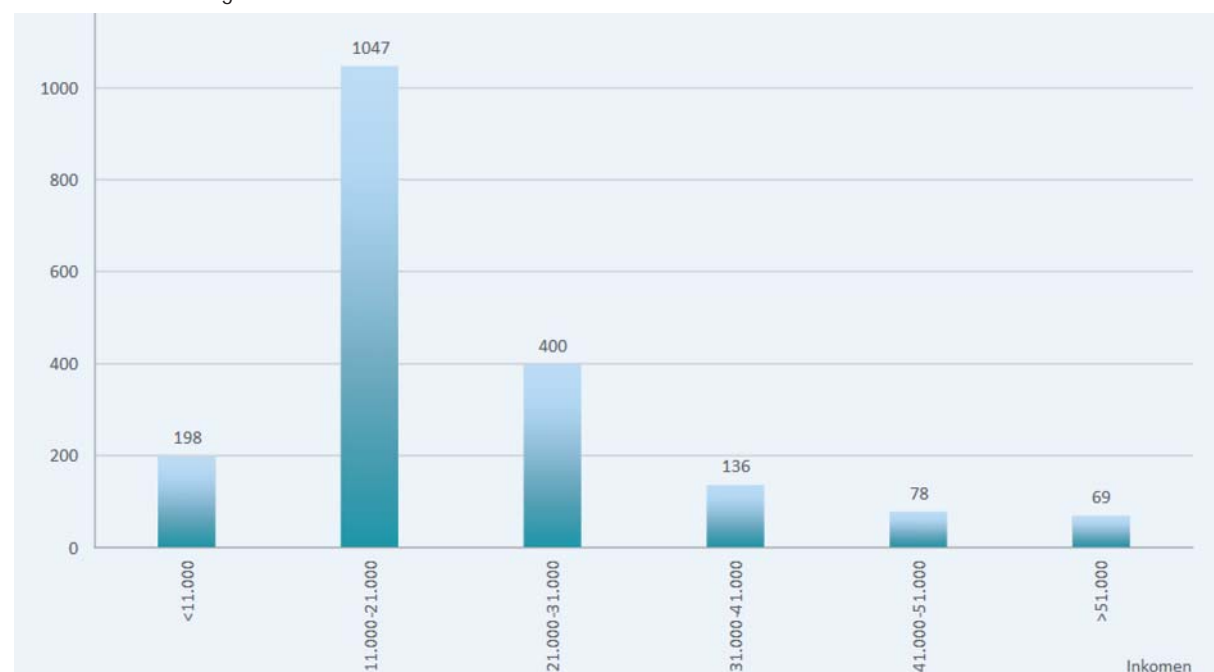
Het patrimonium van onze huisvestingsmaatschappij werd door de jaren heen opgebouwd. Onderstaande grafiek geeft een overzicht van het huidige aantal woningen, per bouwperiode.



Er zijn 3 zwaartepunten op te merken: de woningen die dateren van de periode 1970-1979 (549 woningen), van de periode 1980-1989 (406 woningen) en van de periode 2000-2009 (391 woningen).

HUURDERS

Op 31 december 2015 liepen er 1928 huurovereenkomsten. Ten opzichte van het totale patrimonium betekent dit 95%. Voor de verschillende huurders volgt een overzicht van de inkomenscategorie, de leeftijd en de gezinsgrootte. Het gezinsinkomen is steeds het netto belastbare inkomen van het referentiejaar (2012). Het inkomen van het grootste aantal huurders bevindt zich tussen de 11.000 en de 21.000 euro.



Plaatsen van dakisolatie voor 186 huurwoningen in Rupelmonde, Bazel, Kruibeke en Vrasene

Ook werd eind 2015 een derde werf opgestart om de woningen van onze huisvesting van dakisolatie te voorzien. Het gaat hier in totaal om 186 huurwoningen. Vermits het grondgebonden woningen zijn met verschillende uitvoeringswijzen en waar bovendien de zolders bij vele huurders al jaren zijn ingericht en afgewerkt, is dit dossier vrij complex.



Ontwerper: Bvba 3D-Architecten
 Aanbesteding: 25 juni 2015
 Aannemer: Bvba. Six
 Aanvang der werken : 1 december 2015
 Bestelbedrag : 1.090.484,87 euro

Vervangen van bestaande verwarmingsketels door een hoogrendementsketel.

In verschillende woninggroepen/appartementen werden de bestaande, oudere verwarmingsketels vervangen door een betere. Het ging bovendien telkens om een ketel van het open type.

Het gaat om:

- Renovatie/vernieuwen van installatie centrale verwarming en sanitair warm water voor 42 huurappartementen in Floralaan 10-12 in Beveren, door de firma M & P gcv, met een bestelbedrag van 109.047,42 euro. De werken kenden een moeilijk verloop. Gebruik van de schouwshachten bleek niet mogelijk waardoor bijkomende werken noodzakelijk waren.
- Renovatie/vernieuwen van installatie centrale verwarming en sanitair warm water voor 16 huurwoningen in Rerum Novarumlaan / Sportlaan in Vrasene door firma De Beule, voor een bedrag van 33.046,95 euro.
- Vernieuwen van gasleidingen bij 42 huurappartementen Floralaan 10-12 in Beveren door de firma Sanitel, voor een bedrag van 82.133,00 euro.

PROJECTEN IN ONTWERPFASE

Als laatste sommen we nog de projecten op die nog niet in uitvoering zijn, maar waarvoor op 31 december 2015 het ontwerp-proces reeds werd opgestart.

- Bouwen van 14 koopwoningen na afbraak van de bestaande woningen in de Polderstraat in Kruibeke. De ontwerper is Jo Degelin. Het dossier is in 2015 op kruissnelheid gekomen.
- Bouwen van 5 koopwoningen in de Lindenlaan in Beveren. De ontwerper is Ex-it Architectuur.
- Bouwen van 12 huurappartementen na de sloop van de bestaande bebouwing in de Klapperstraat in Beveren. De ontwerper is Ex-it Architectuur.
- Bouwen van 14 huurappartementen in de Dijkstraat in Melsele. De ontwerper is Meta architectuurbureau.
- Plaatsen van dakisolatie bij 84 appartementen in de Floralaan in Beveren. Het ontwerp-proces gebeurt in eigen regie.
- Vervangen van ramen bij 84 appartementen in de Floralaan in Beveren. Het ontwerp-proces gebeurt in eigen regie.
- Structurele renovatie van 5 huurwoningen in de Polderstraat in Kruibeke. Het ontwerp-proces gebeurt in eigen regie.
- Glasrenovatie voor de 254 huurwoningen in Kallo, Steendorp en Kruibeke. Het ontwerp-proces gebeurt in eigen regie.
- Plaatsen van dakisolatie bij 60 woningen in de Molenwijk in Belsele en in de Pastoor Stepmanlaan in Sint-Niklaas. De ontwerper is Ex-it Architectuur.
- Plaatsen van dakisolatie bij 75 huurwoningen in Verrebroek en Kieldrecht. Het ontwerp-proces gebeurt in eigen regie.
- Smisstraat te Vrasene: aanleg wegeninfrastructuur en opmaak ontwerp voor 10 koopwoningen. De koopwoningen worden in eigen regie ontworpen.
- Viergemeet: bouwen van 5 koopwoningen. De woningen worden voorzien in gebied dat ontwikkeld wordt door 3 partners die samen een PPS-vormen: Interwaas, een private investeerder en onze huisvestingsmaatschappij. Wij bouwen 5 koopwoningen en 81 huurappartementen. De ontwerper voor de 5 koopwoningen is 3D-architecten.



Ontwerper: Bvba 3D-Architecten
 Aanbesteding: 7 november 2013
 Aannemer: NV P.I.C
 Aanvang der werken: 16 juni 2014
 Bestelbedrag: 797.133,27 euro

Plaatsen dakisolatie bij 95 huurwoningen en 257 appartementen in Kallo, Steendorp en Beveren

Zoals eerder vermeld in het jaarverslag, wil onze huisvestingsmaatschappij tegen 2020 alle woningen van ons patrimonium in overeenstemming brengen met de Europese reglementering op vlak van energieprestatie-eisen.

In verschillende wijken worden de daken van zowel appartementsgebouwen als van woningen geïsoleerd. In totaal gaat het over meer dan 300 woonegelegenheden.

De werken kenden een normaal verloop maar liepen om verschillende redenen toch vertraging op. De voorlopige oplevering is voorzien voor het voorjaar 2016.



Ontwerper : Ex – It Architectuur
 Aanbesteding: 24 oktober 2013
 Aannemer: THV Van Den Bosch – De Keersmaeker bvba Van Poppel
 Aanvang der werken : 16 juni 2014
 Bestelbedrag: 748.606,26 euro

Dakrenovatie Diederik Van Beverenlaan in Beveren: 2 appartementsgebouwen

Om dezelfde voornoemde reden, werd ook gestart met de isolatie van de twee appartementsgebouwen in de Diederik Van Beverenlaan. In totaal gaat het over 43 woonegelegenheden.

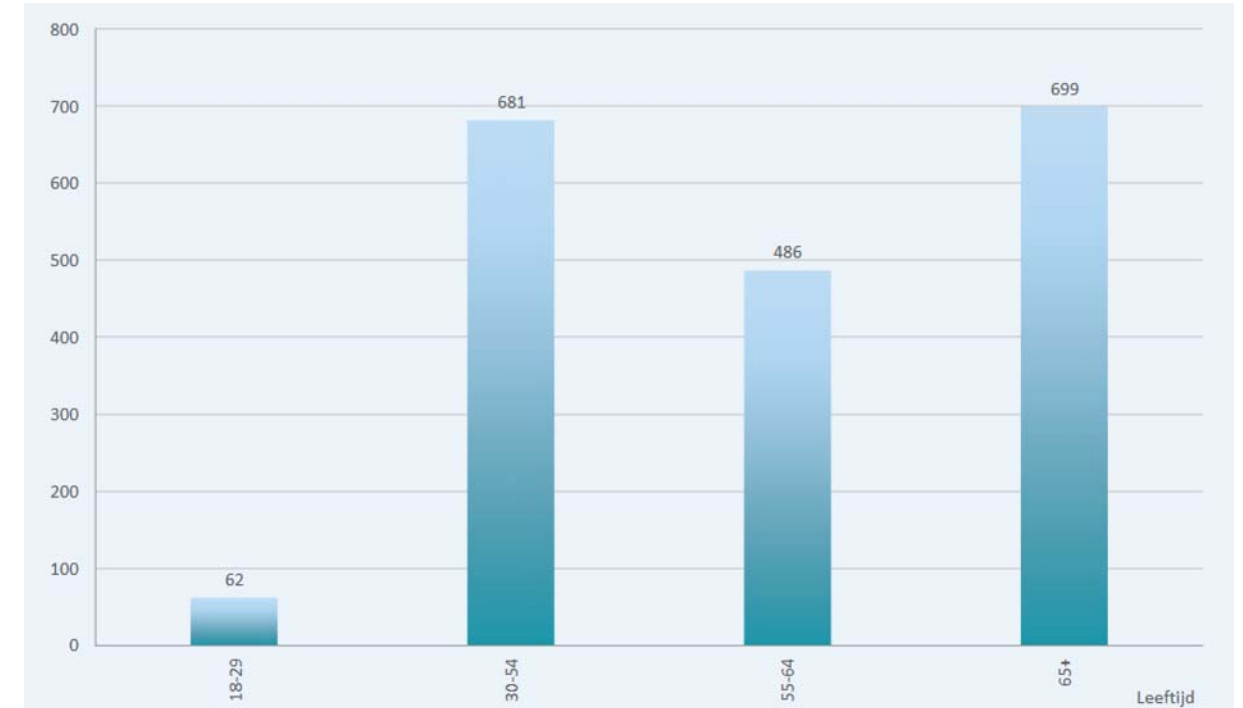
De werf werd begin 2015 opgestart en werd begin maart al opgeleverd.



Ontwerper: in eigen regie
 Aanbesteding: 27 oktober 2014
 Aannemer: NV Aldak
 Aanvang der werken: 5 januari 2015
 Voorlopige oplevering: 6 maart 2015
 Bestelbedrag: 55.969,61 euro
 Eindafrekening: 65.185,74 euro

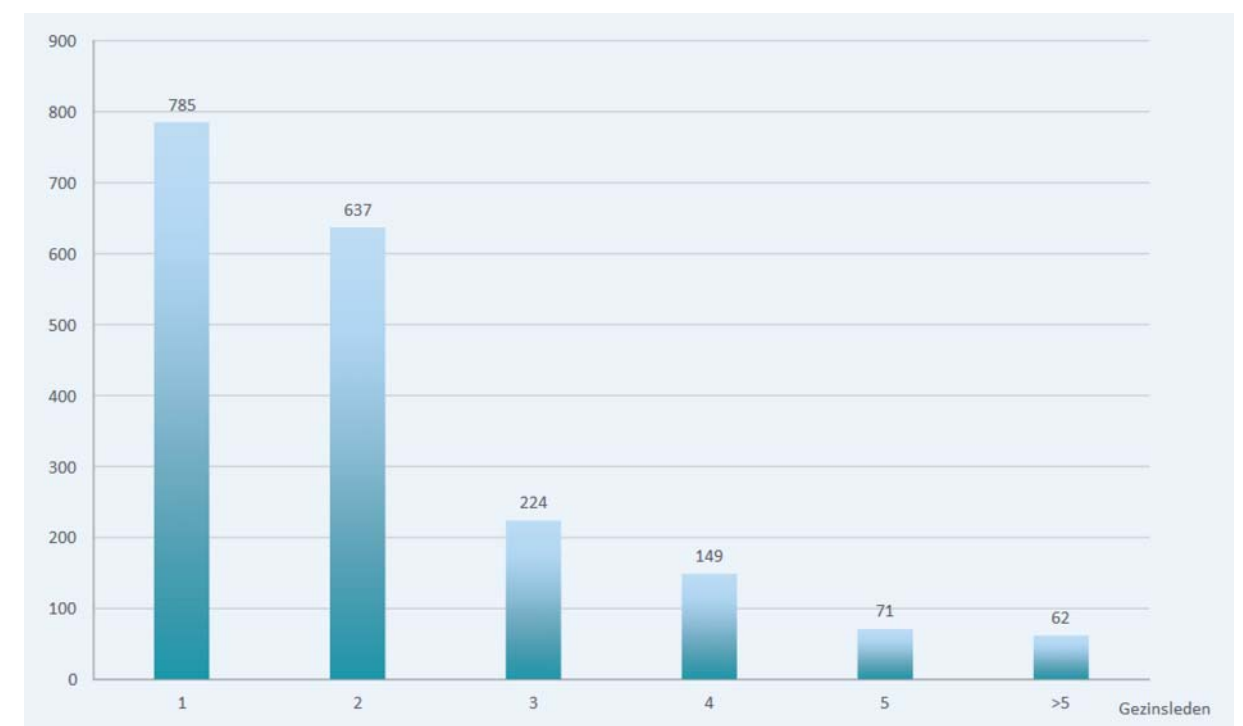
De leeftijd van de huurders is gebaseerd op deze van het gezinshoofd. Voor de verhoudingen tussen de leeftijdscategorieën worden de min-18 jarigen niet meegeteld. Zij komen immers, op enkele uitzonderingen na, niet in aanmerking als huurder. Er is een ongeveer gelijke verdeling tussen de leeftijdscategorieën te merken, behalve de categorie tussen de 18 jaar en de 29 jaar. Deze categorie is duidelijk kleiner.

Een uitgebreide analyse van de verschillende leeftijdscategorieën van onze huurders per gemeente is te vinden in bijlage 1.



De gezinsgrootte per gezin duidt op hoeveel personen een gezin telt. Het gezinstype duidt op de samenstelling en de verhouding tussen ouders en kinderen.

Onderstaande grafiek geeft het aantal personen weer per gezin.



Het zwaartepunt ligt hier duidelijk bij de alleenstaanden en gezinnen bestaande uit 2 personen (dus een alleenstaande met een kind of een koppel zonder kinderen).

Dit zijn belangrijke gegevens wanneer de relatie gelegd wordt met het type woningen in het patrimonium.

Een uitgebreidere analyse van de gezinsgrootte en een overzicht van de verschillende gezinstypes per gemeente is te vinden in bijlage 1.

HUURPRIJS

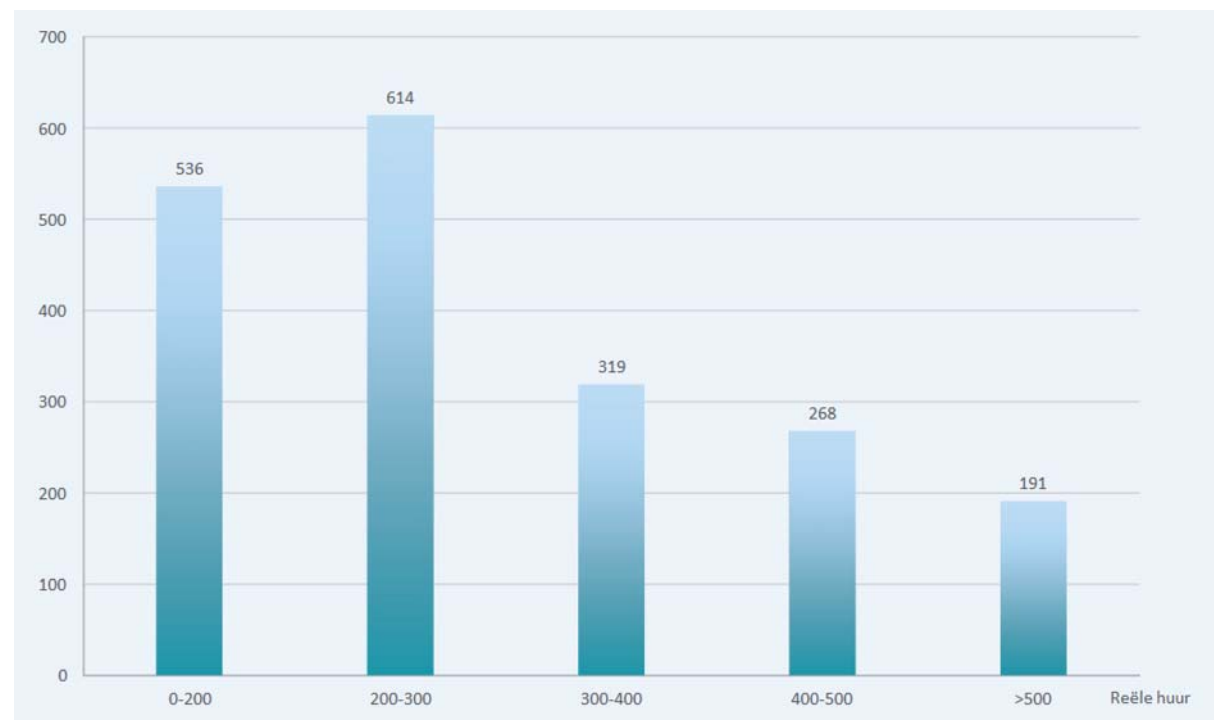
Voor elke woning die onze huisvestingsmaatschappij verhuurt, wordt in uitvoering van het huurbesluit een basishuur bepaald, gelijk aan de marktwaarde van de woning. Deze waarde is de huurprijs die men als private huurder normaal zou betalen voor die woning.

In principe is de basishuurprijs de verschuldigde huurprijs, maar het huurbesluit voorziet een sociale korting die de reële huur betaalbaar moet houden voor de sociale huurder. Uitgangspunt voor de betaalbaarheid is dat de huurder maximaal 1/55e van zijn belastbaar inkomen aan de huur kan besteden.

Daar bovenop wordt nog een gezinskorting gegeven per persoon ten laste.

Sinds 2012 wordt ook een korting gegeven in verhouding met de woningkwaliteit. Deze patrimoniumkorting werd voor elke marktwaarde ingevoerd om rekening te houden met de ouderdom en de kwaliteit van de woning.

Onderstaande grafiek geeft de reële huurprijs van onze huurders weer.



Het zwaartepunt ligt hier bij de lagere huurprijzen.

De gemiddelde reële huurprijs t.o.v. de marktwaarde bedraagt voor 2015:

	Reële huur (rh)	Marktwaarde (mw)	Rh / Mw
Appartementen	260,27 euro	470,25 euro	55,35%
Woningen	341,76 euro	555,94 euro	61,47%
Totaal	306,40 euro	518,76 euro	59,06%

Daalstraat-Sint-Jorisstraat te Bazel: 12 huurappartementen en 5 koopwoningen

Op de hoek van de Daalstraat en de Sint-Jorisstraat bouwt onze huisvestingsmaatschappij een appartementencomplex, bestaande uit 12 huurappartementen met hoofdzakelijk 2 slaapkamers. Aan de overkant van de Sint-Jorisstraat komt een woninggroep van 5 koopwoningen.

De terreinen bevinden zich in de Daalstraat waar onze huisvestingsmaatschappij reeds huurwoningen verhuurt. Het nieuwe bouwproject brengt diversiteit qua typologie en zal bovendien de straatwand op een kwalitatieve manier afwerken.



Ontwerper: Bvba 3D-Architecten
Aanbesteding: 22 januari 2015
Aannemer: NV Bouwcentrale Modern
Aanvang der werken: 5 oktober 2015
Bestelbedrag : 1.848.725,62 euro

Kievitstraat in Melsele: 3 koopwoningen

Ter uitvoering van de sociale last van een private verkaveling, bouwt onze huisvestingsmaatschappij 3 koopwoningen. Deze situeren zich telkens tussen 2 privéwoningen. Het is dus een klein inbreidingsproject in het centrum van Melsele, in een aangename rustige wijk.

De werken werden eind 2015 gestart en kent zijn verder verloop in 2016.



Ontwerper: Bvba 3D-Architecten
Aanbesteding: 2 april 2015
Aannemer: Bvba. Van Den Bosch – De Keersmaeker
Aanvang der werken: 1 oktober 2015
Bestelbedrag : 468.838,03 euro

RENOVATIES

Molenbergwijk, fase V in Beveren: renovatie van 15 huurwoningen

In de Molenbergwijk in Beveren loopt het project 'fase V', renovatie van 13 huurwoningen, al heel wat jaren. De eerste jaren kon de werf niet starten omdat de Vlaamse overheid een renovatiepauze had ingelast en geen leningen meer verstrekke voor de renovatie van sociale huurwoningen.

In 2013 kon dan toch aanbesteed worden, waardoor de werken medio 2014 konden starten. In de loop van het proces werden nog 2 woningen bij de werf bijgevoegd, zodat we in totaal op 15 woningen komen.

De werf kent een normaal verloop en zal in 2016 in gebruik worden genomen.

GESLOOPT IN 2015

In 2015 werd 1 woning in de Daalstraat in Bazel gesloopt in het kader van het nieuwbouwproject Daalstraat-Sint-Jorisstraat.

VERWORVEN IN 2015

Onze huisvestingsmaatschappij verwierf in 2015 twee bestaande gebouwen: in Kieldrecht, in de Acacialaan, het Sint-Michiel gebouw en in Melsele, het parochiecentrum Sabot.

Beide gebouwen zijn gelegen in het centrum en kunnen naar de toekomst toe worden ingezet voor nieuwe sociale huisvestingsprojecten.

Ook kocht onze huisvestingsmaatschappij een niet-uitgerust perceel aan in Kallo. Deze aankoop kaderde nog in het decreet grond- en pandenbeleid.

	Oppervlakte	Aankoopprijs (excl kosten)
Sint-Michiel te Kieldrecht	1.531,38 m ²	300.000 euro
Sabot te Melsele	2.231,78 m ²	875.000 euro
Kallo, Steenland	5.805,00 m ²	523.180,58 euro

PROJECTEN IN UITVOERING

Hof ter Wellelaan in Beveren: 34 appartementen

Op het voormalige voetbalterrein in de Hof ter Wellelaan in Beveren, bouwt onze huisvestingsmaatschappij 34 huurwoningen. Het zijn twee bouwblokken die haaks op de straat worden opgericht, en waartussen een semi-openbare ruimte wordt voorzien. Achteraan is een groene zone voorzien die dient voor de opvang van het hemelwater en bijkomend een bufferende functie heeft naar de achterliggende spoorweg toe.

Verspreid over beide gebouwen worden 18 appartementen voorzien die 'aanpasbaar' zijn.

De werf startte reeds in 2013, kende in het begin een klein oponthoud, maar zat in 2015 op schema. De ingebruikname wordt medio 2016 verwacht.



Ontwerper: bvba. URA
Aanbesteding: 4 juni 2013
Aannemer: NV Wyckaert
Aanvang der werken: 17 februari 2014
Bestelbedrag: 6.644.700,89 euro

DOELGROEPEN

In de verschillende gemeentelijke toewijzingsreglementen werden doelgroepen opgenomen. Kandidaten die tot een doelgroep behoren krijgen voorrang bij toewijs van een geschikte woonst.

Voor Beveren krijgen volgende doelgroepen voorrang:

- Personen vanaf 65 jaar (bij een koppel volstaat dat één van beide partners 65 jaar is). Onze huisvestingsmaatschappij heeft op 31 december 2015, 172 woningen voorbehouden voor huurders die ouder zijn dan 65.
- Jongeren uit de Bijzondere Jeugdzorg die zelfstandig wonen en in begeleiding zijn van een dienst of voorziening die erkend is voor Begeleid Wonen. Onze huisvestingsmaatschappij heeft op 31 december 2015, 8 woningen voorbehouden voor deze doelgroep.
- Personen met een licht- of matige verstandelijke beperking en een arbeidshandicap die in begeleiding zijn van een door het Vlaams Agentschap van Personen met een Handicap erkende ambulante dienst. Onze huisvestingsmaatschappij heeft op 31 december 2015, 16 woningen voorbehouden voor deze doelgroep.
- Grote gezinnen: dat zijn gezinnen met drie of meer kinderen. Onze huisvestingsmaatschappij heeft op 31 december 2015, 98 woningen voorbehouden voor deze doelgroep.

Voor Kruike krijgen volgende doelgroepen voorrang:

- Personen vanaf 60 jaar (bij een koppel volstaat dat één van beide partners 60 jaar is). Onze huisvestingsmaatschappij heeft op 31 december 2015, 68 woningen voorbehouden voor deze doelgroep.
- Personen vanaf 75 jaar (bij een koppel volstaat dat één van beide partners 75 jaar is). Onze huisvestingsmaatschappij heeft op 31 december 2015, 8 woningen voorbehouden voor deze doelgroep.
- Grote gezinnen: dat zijn gezinnen met drie of meer kinderen. Onze huisvestingsmaatschappij heeft op 31 december 2015, 40 woningen voorbehouden voor deze doelgroep.

Voor Temse krijgen volgende doelgroepen voorrang:

- Personen vanaf 60 jaar (bij een koppel volstaat dat één van beide partners 60 jaar is). Onze huisvestingsmaatschappij heeft op 31 december 2015, 12 woningen voorbehouden voor deze doelgroep.

In 2015 werden een aantal projecten opgeleverd waarbij er woningen werden voorbehouden voor een specifieke doelgroep via het lokaal toewijzingsreglement van de respectievelijke gemeente.

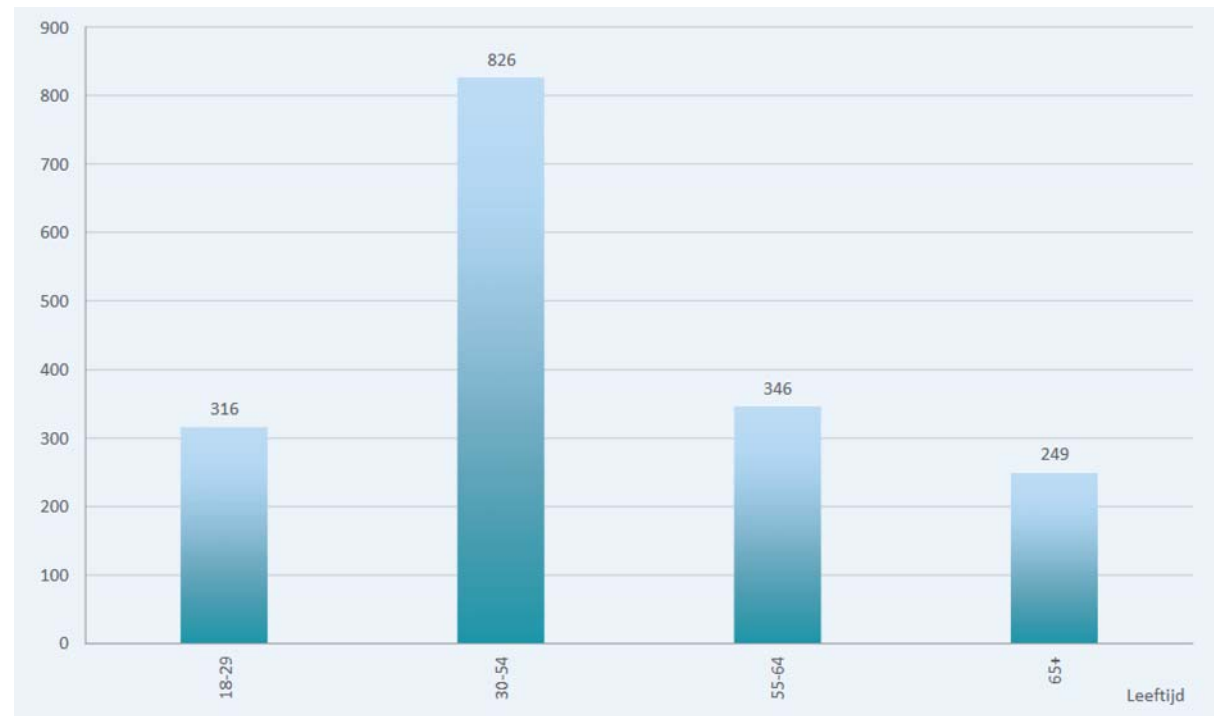
Het gaat over 3 woningen in Beveren voor de doelgroep 65+ en 8 woningen in Kruike voor de doelgroep 75+.

KANDIDAAT-HUURDERS

Op 31 december 2015 staan 1737 kandidaten op de wachtlijst van onze huisvestingsmaatschappij.

De nood aan bijkomende sociale woningen blijft groot. Er is iets minder dan 1 kandidaat op de wachtlijst voor iedere woning die verhuurd wordt.

Onderstaande grafiek geeft een overzicht van leeftijd van de kandidaat-huurder.



Er is een duidelijk zwaartepunt bij de leeftijdscategorie tussen de 30 en de 54 jaar. Een overzicht van de gezinsgrootte geeft een zelfde beeld als dat bij de huurders: het merendeel van de kandidaat-huurders is een alleenstaande of een koppel zonder kinderen.

Van de 1737 kandidaten die op de wachtlijst van onze huisvestingsmaatschappij staan, huren 276 kandidaten reeds bij onze huisvestingsmaatschappij.

Een meer gedetailleerde analyse van de kandidaat-huurders is te vinden in bijlage 2 en 3.

In bijlage 4 wordt een overzicht gegeven van de verschillende keuzes van de kandidaat-huurders. Kandidaat-huurders kunnen uiteraard meerdere keuzes opgeven.

Onze huisvestingsmaatschappij houdt rekening met deze vaststellingen bij het bepalen van haar werking (bouwactiviteiten, inschrijvingen, ...).

KANDIDAAT-KOPERS

Onze huisvestingsmaatschappij bouwt ook koopwoningen. Jaarlijks worden een aantal koopwoningen gebouwd en verkocht in verschillende gemeenten. De Vlaamse Overheid reglementeert de bepaling van de verkoopprijzen, hoe de verkoop geschiedt en aan wie wordt verkocht.

In het kader hiervan worden eveneens wachtlijsten aangelegd per deelgemeente. Wie het meest gunstig gerangschikt staat op de lijst, heeft de eerste keuze voor een woning in het koopproject.

Op 31 december 2015 stonden volgend aantal kandidaten op de verschillende wachtlijsten:

Bazel	15
Beveren	70
Haasdonk	10
Kallo	9
Kieldrecht	9
Kruikeke	7
Melsele	55
Rupelmonde	2
Verrebroek	4
Vrasene	15

OPGELEVERD IN 2015 MAAR NIET VERKOCHT IN 2015

Brielstraat in Melsele: 9 koopwoningen

In Melsele bouwde onze huisvestingsmaatschappij 9 koopwoningen. De woningen hebben een architectuur die inspeelt op de specifieke landelijke elementen van dit straatbeeld. De woningen zijn toegankelijk via een centrale, gemeenschappelijke oprit, hetgeen zowel voor de waterhuishouding (vooraan gelegen beek moet minder ingebuisd worden) als voor het architecturale karakter een pluspunt is.

De woningen werden wel opgeleverd in 2015, maar de aktes werden nog niet verleden.



Ontwerper: Goossens & Bauwens architecten
 Aanbesteding: 30 januari 2014
 Aannemer: NV Recon Bouw
 Aanvang der werken: 15 oktober 2014
 Voorlopige oplevering: 09 november 2015
 Bestelbedrag: 1.177.762,86 euro
 Eindafrekening: 1.195.354,02 euro

VERKOCHT IN 2015

In 2015 werden 12 woningen verkocht omdat ze moeilijk verhuurbaar en/of renoveerbaar zijn of omwille van hun geïsoleerde ligging of in het kader van het kooprecht van de zittende huurder. Het betreft volgende woningen:

- Bazelstraat 90 te Kruikeke, verkocht voor 112.000 euro
- Vredelaan 22 te Kruikeke, verkocht voor 90.000 euro
- Polderstraat 17 te Kruikeke, verkocht voor 120.000 euro
- Pastoor Stepmanlaan 12 te Sint-Niklaas, verkocht voor 115.000 euro
- Pastoor Steenssensstraat 109 te Beveren, verkocht voor 105.000 euro
- Pastoor Steenssensstraat 119 te Beveren, verkocht voor 127.500 euro
- Hertog Van Arenberglaan 36 te Beveren, verkocht voor 135.000 euro
- Polderstraat 49 te Kruikeke, verkocht voor 126.000 euro
- Polderstraat 47 te Kruikeke, verkocht voor 126.000 euro
- Vrijheidslaan 1 te Kruikeke, verkocht voor 110.000 euro
- Zandstraat 100 te Haasdonk, verkocht voor 84.000 euro
- Blokmakerstraat 34 te Haasdonk, verkocht voor 190.000 euro.

Onze huisvestingsmaatschappij verkocht ook de Kapel (aanpalend aan woonproject Fase Hoeve in Bazel) aan de gemeente Kruikeke. Deze laatste heeft de intentie deze eveneens in te zetten voor een sociaal woonproject.



Ontwerper: M.D Architectenbureau Van Kerckhove Bvba
 Aanbesteding: 5 februari 2013
 Aannemer: NV Vekemans
 Aanvang der werken: 1 oktober 2013
 Voorlopige oplevering: 1 april 2015
 Bestelbedrag: 1.240.404,90 euro
 Eindafrekening: 1.228.900,22 euro

Smishoekplein in Vrasene: 27 huurappartementen en 5 koopwoningen

Het project is een klein inbreidingsproject gesitueerd in de kern van Vrasene en voorziet een mix van woningen rond een centraal binnenplein. Het gaat om 27 huurwoningen waarvan er 3 voorbehouden voor huurders die minstens 65 jaar oud zijn. Daarnaast werd het geheel afgewerkt met 5 koopwoningen.

Het parkeren gebeurt deels ondergronds en deels bovengronds. Het centrale binnenplein is autoluw en zal overgedragen worden aan de gemeente.

De aktes van de 5 koopwoningen konden ook nog in 2015 worden verleden.



Ontwerper: M.D Architectenbureau Van Kerckhove Bvba
 Aanbesteding: 12 maart 2013
 Aannemer: NV Bouwcentrale Modern
 Aanvang der werken: 2 december 2013
 Voorlopige oplevering: 30 september 2015
 Bestelbedrag: 3.352.621,59 euro
 Eindafrekening: 3.368.205,64 euro

Trosbessenlaan in Melsele: 5 koopwoningen

In een centraal gelegen, maar rustige residentiële wijk bouwde onze huisvestingsmaatschappij een woninggroep van 5 eigentijdse koopwoningen. De werf verliep vlot, en het project werd opgeleverd binnen de voorziene tijd.

De interesse voor deze woningen was groot en de woningen waren dan ook zeer snel verkocht. De aktes van de woningen konden nog in 2015 worden verleden.



Ontwerper: Bvba 3D-Architecten
 Aanbesteding: 7 november 2013
 Aannemer: NV Bouwcentrale Modern
 Aanvang der werken: 2 juni 2014
 Voorlopige oplevering: 18 september 2015
 Bestelbedrag: 628.766,89 euro
 Eindafrekening: 623.254,10 euro

ERP

Het energierenovatieprogramma (kortweg ERP2020) bepaalt dat alle woningen tegen 2020 voorzien moeten zijn van dubbel glas, dakisolatie en een hoogrendements verwarmingssysteem.

Onze huisvestingsmaatschappij heeft hiervoor een globale planning en timing opgemaakt om deze doelen te realiseren. Verderop in het verslag wordt nog beschreven welke werven lopende zijn en welke in ontwerpfase zijn.

De stand van zaken op 31 december 2015:

Aantal woningen volledig voorzien van dubbel glas: 1744 woonegelegenheden ofwel 86%

Aantal woningen voorzien van dak-of zoldervloerisolatie: 1312 woonegelegenheden ofwel 65%

Aantal woningen met een hoogrendements verwarmingssysteem: 1385 woonegelegenheden ofwel 68%.

OVERZICHT BOUWACTIVITEITEN DOOR DE JAREN HEEN

Door de jaren heen bouwde onze huisvestingsmaatschappij 3500 woningen.

In 2015 werden 52 nieuwe huurwoningen en 19 koopwoningen opgeleverd.

Er werd echter 1 huurwoning gesloopt en 12 huurwoningen werden verkocht.

Dit geeft volgend globaal resultaat:

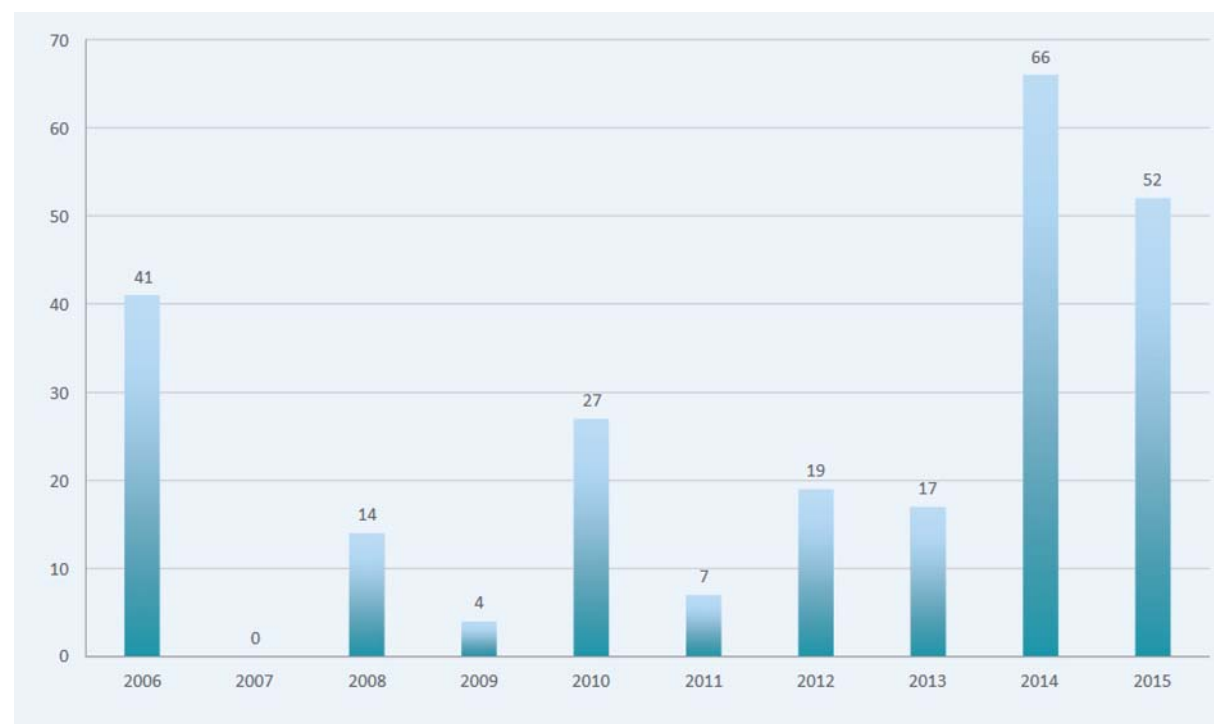
Jaartal	# wo gebouwd	# koopwo gebouwd	# huurwo gebouwd	# huurwo in pat
2006	3218	647	2571	1948
2007	3236	665	2571	1944
2008	3253	668	2585	1953
2009	3262	673	2589	1909
2010	3297	681	2616	1913
2011	3304	681	2623	1911
2012	3335	693	2642	1922
2013	3358	699	2659	1927
2014	3429	704	2725	1987
2015	3500	723	2777	2026

Onderstaande grafieken geven een overzicht van de bouwactiviteiten van de laatste jaren, zowel in de koopsector, als in de huursector.

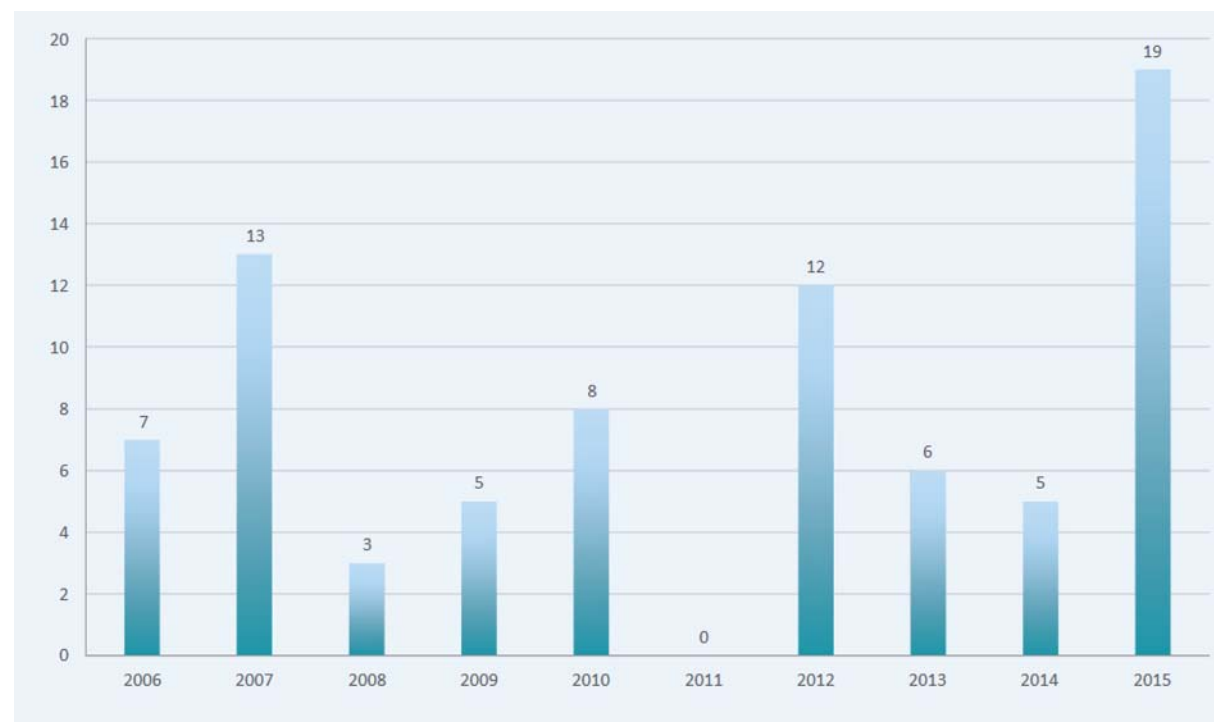
Overzicht nieuwbouw (koopwoningen+ huurwoningen) voorbij 10 jaar:



Overzicht nieuwbouw huurwoningen voorbij 10 jaar:



Overzicht nieuwbouw koopwoningen voorbij 10 jaar:



NIEUWBOUW - IN GEBRUIK GENOMEN IN 2015

Naast de voorlopige oplevering van 52 nieuwe huurwoningen werden ook 7 huurwoningen in gebruik genomen, die net vóór de jaarwisseling waren opgeleverd.

Daarnaast werden 19 koopwoningen opgeleverd. De aktes van 10 woningen werden nog in datzelfde jaar verleden.

Polderstraat in Kruibeke: 7 nieuwe huurwoningen

In de Polderstraat in Kruibeke werden 7 bestaande woningen die niet meer voldeden aan de hedendaagse normen op vlak van energie-en comforteisen gesloopt om plaats te maken voor een nieuwbouwproject dat eveneens bestaat uit 7 huurwoningen. Omdat het terrein vrij sterk helt, was de ontwerpdracht niet eenvoudig. De architect slaagde erin om het ontwerp mooi in te passen in de omgeving en rekening te houden met de specifieke karakteristieken ervan.

De werf werd opgeleverd eind 2014, maar werd pas in gebruik genomen in 2015.



Ontwerper: Carla Colazzo
 Aanbesteding: 18 september 2012
 Aannemer: NV Recon Bouw
 Aanvang der werken: 4 maart 2013
 Voorlopige oplevering : 7 november 2014
 Bestelbedrag : 1.062.988,37 euro
 Eindafrekening : 1.006.779,40 euro

Keizerstraat in Haasdonk: 13 huurwoningen

In Haasdonk startte onze huisvestingsmaatschappij reeds in 2013 met het bouwen van 13 nieuwe wooneenheden. Het project ligt in het centrum van Haasdonk, naast de kerk en aansluitend aan de KLJ-lokalen. De werf kende weliswaar wat vertraging, maar in de zomer van 2015 konden de eerste bewoners dan toch hun intrek nemen.



Ontwerper: Bvba 3D-Architecten
 Aanbesteding: 18 september 2012
 Aannemer: NV Recon Bouw
 Aanvang der werken: 1 juli 2013
 Voorlopige oplevering: 29 mei 2015
 Bestelbedrag: 1.650.466,12 euro
 Eindafrekening: 1.651.200,42 euro

Fase hoeve in Bazel: 12 huurwoningen

In Bazel konden 12 nieuwe woningen in gebruik worden genomen. 8 van deze woningen zijn voorbehouden voor huurders die minstens 75 jaar oud zijn. Deze 8 woningen werden voorzien volgens het principe van aanpasbaar bouwen. De woningen zijn gelegen recht tegenover het woonzorgcentrum van Bazel. De bewoners kunnen dan ook beroep doen op de voorzieningen van dit woonzorgcentrum. De gemeente werkte de site nadien mooi af met kwaliteitsvol straatmeubilair, hetgeen het geheel een bijkomende meerwaarde geeft.