INHOUD

VOORWOORD
BESTUUR 2022
RAAD VAN BESTUUR
AANDEELHOUDERS
BENOEMING EN HERBENOEMING VAN BESTUURDERS
BIJZONDER VERSLAG OVER HET TOEZICHT OP HET SOCIAAL OOGMERK
DE WOONMAATSCHAPPIJ
PERSONEEL SAMENSTELLING
PERSONEEL OPLEIDINGEN/NETWERKEN
WERKING 2022
KANDIDAAT-HUURDERS
SOCIALE DIENSTVERLENING
BESTAAND PATRIMONIUM
MASTERPLAN
RENOVATIEPROJECTEN
CIJFERS UIT DE JAARREKENING
KLACHTENMANAGEMENT

VOORWOORD

Beste Lezer,

2022 was een scharnierjaar voor onze maatschappij op verschillende domeinen.

De beperkingen eigen aan de Covid epidemie werden progressief teruggeschroefd. Eindelijk konden onze medewerkers opnieuw op huisbezoek bij onze huurders. De “maskers” vielen af en normaal contact werd de regel. Ook op de werkvloer was er opnieuw sprake van “samen-werken”. Het haast uitsluitend verplicht thuiswerken werd geschrapt.

In april werden de 17 koopwoningen (Duffel, Schorshagen) toegewezen. Ook dit was een scharniermoment omdat wij in essentie een huurmaatschappij zijn. Gezien de vraag van de gemeente Duffel en de nood aan kwaliteitsvolle sociale koopwoningen hebben wij echter deze uitdaging aangenomen. Het resultaat mag gezien worden getuige de vele positieve reacties van de kopers, pers en stakeholders.

Wanneer het renoveren van oud patrimonium te duur wordt of geen meerwaarde betekent betreffende kwaliteit en duurzaamheid is vervangingsbouw aangewezen. Ook hier werden in het kader van ons Masterplan knopen doorgehakt en werken gestart. Dit vergt uiteraard verregaande voorbereiding op verschillende gebieden. Naast technisch, juridisch, architectonisch en financiële voorbereidingen dient ook gezorgd te worden voor oplossingen voor de zittende huurders. Aanvang werd genomen met de wijken NB2+3 (zone Lage Weg, Bruggelanden, Rode Kruislei in Duffel). Hier zullen kwaliteitsvolle nieuwe huur- en koopwoningen komen met veel aandacht voor de omgeving.

In 2021 waren er verkennende gesprekken tussen SHM’s in onze regio in het kader van het vormen van een nieuwe woonactor waarbij het nog onduidelijk was hoe de regiovorming er exact zou uitzien. Het werd snel duidelijk dat er “chemie” was tussen onze maatschappij, de Lierse Maatschappij voor de Huisvesting en Sociaal Verhuurkantoor De Woonkans.

Vanuit de Vlaamse Overheid kwamen in februari 2022 nieuwe regels die sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) en sociale verhuurkantoren (SVK's) tegen 2023 tot één woonactor laten samensmelten. In maart 2022 bepaalde de Vlaamse Regering definitief de werkingsgebieden waarbinnen telkens slechts 1 Woonmaatschappij actief kan/mag zijn. Het startschot was gegeven!

Het was van in het begin duidelijk dat hier sprake was van een zeer complex gegeven. Tussen de drie partijen zijn behoorlijk wat verschillen zoals: andere software paketten, andere arbeidsvoorwaarden, andere bedrijfscultuur, onbekend werkterrein, andere lopende contracten allerhande, … de lijst is te lang om op te noemen. Om dit alles in goede banen te leiden en tot een performante nieuwe maatschappij te komen deden we beroep, via openbare aanbesteding, op experten. Voor de financieel-juridische aspecten worden we bijgestaan door GSJ advocaten, voor het organisatorische luik door Ernst&Young en voor het HRM gedeelte door Acerta. Daarnaast werd een bureau ingeschakeld in verband met communicatie en ‘branding” (o.a. het kiezen van een naam).

Dit alles resulteerde in vergaderingen, vergaderingen, vergaderingen… met verschillende bezetting (medewerkers, directeurs, voorzitters,…). Er werd een projectgroep opgestart, later ook nog een stuurgroep met vertegenwoordigers van de gemeenten. Er werden ook “snuffelcontacten” gelegd tussen de medewerkers. De verschillende administraties, sociale diensten en technische diensten leerden zo hun onderlinge sterktes kennen.

Tijd noch moeite werd gespaard waardoor de directies en voorzitters het overzicht konden bewaren en heldere informatie gaven aan hun raden van Bestuur.

Al dat werk in 2022 vergde van iedereen veel inzet maar het wierp ook vruchten af. We zijn overtuigd dat de fusie een feit zal zijn binnen de wettelijk voorziene termijn.

En zo komt er een nieuwe ommekeer in de 100 jarige geschiedenis van onze maatschappij. Een geschiedenis gekenmerkt door progressieve uitbreiding van het werkgebied.

De grondslag is nu gelegd voor het meer dan verdubbelen van beschikbare woningen door de inkanteling in een nieuwe Woonmaatschappij.

Grote dank aan eenieder die hiertoe zijn steentje heeft bijgedragen.

BESTUUR 2022

SAMENSTELLING RAAD VAN BESTUUR 31.12.2022 – AANDEELHOUDERS – BENOEMING EN HERBENOEMING VAN BESTUURDERS – BIJZONDER VERSLAG OVER HET TOEZICHT OP HET SOCIAAL OOGMERK – DE WOONMAATSCHAPPIJ - PERSONEEL SAMENSTELLING – PERSONEEL OPLEIDINGEN/NETWERKEN

RAAD VAN BESTUUR

Vertegenwoordigers namens de openbare besturen

Vertegenwoordiger van de Provincie Antwerpen Mevrouw Stevens Lili, provincieraadslid	2025
Vertegenwoordiger van de gemeente en OCMW Bonheiden De heer Daan Versonnen, gemeenteraadslid	2025
Vertegenwoordiger van de gemeente Duffel De heer Theo Boel	2025
Vertegenwoordiger van het OCMW van Duffel Mevrouw Isabel Glorie, Schepen	2025
Vertegenwoordiger van de gemeente Kontich De Heer Herman Verhoeven	2025
Vertegenwoordiger van het OCMW Kontich Mevrouw Marion De Bock, gemeenteraadslid	2025
Vertegenwoordiger van de stad en sociaal huis Mechelen De heer Koen Anciaux, Schepen	2025
Vertegenwoordiger van de gemeente en het OCMW van Sint-Katelijne-Waver Mevrouw Sarah De Keyser, Schepen	2025

Voorzitter:
Dhr. Theo Boel

1ste Ondervoorzitter:
Dhr. Herman Verhoeven

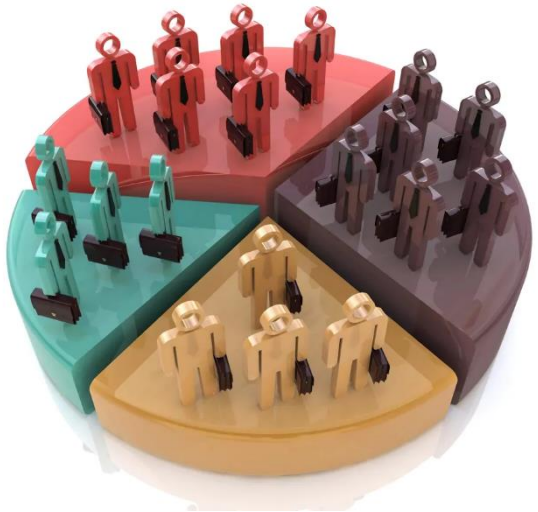
2de Ondervoorzitter:
Dhr. Luc Wuyts

AANDEELHOUDERS

Sedert de stichting van de vennootschap op 28 november 1921 zijn er voortdurend wijzigingen geweest in de samenstelling van de vennoten. Hierna wordt een overzicht gegeven die de weergave van de vennoten, het aantal aandelen, het onderschreven en volstort kapitaal weergeeft op 31.12.2022.

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

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



BENOEMING EN HERBENOEMING VAN BESTUURDERS

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

BIJZONDER VERSLAG OVER HET TOEZICHT OP HET SOCIAAL OOGMERK

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

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

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

Aan de algemene vergadering wordt voorgesteld om te bekrachtigen:

de benoeming van
De heer Mark Christien ter vervanging van
mevrouw Sarah De Keyser
als mandataris voor
gemeente Sint-Katelijne-Waver in de
Raad van Bestuur.

DE WOONMAATSCHAPPIJ

Eind 2021 gaven de lokale besturen van Bonheiden, Duffel, Lier en Sint-Katelijne-Waver hun wederzijds akkoord over de vorming van een nieuwe woonmaatschappij. Dit vormde meteen de start voor de intense voorbereiding ervan.

De sociale huisvestingsmaatschappijen Lierse Maatschappij voor de Huisvesting en Volkswoningen van Duffel enerzijds en het sociaal verhuurkantoor De Woonkans zullen integreren in die nieuwe woonmaatschappij.

Voor de juridische ondersteuning[1] werd beroep gedaan op GSJ-advocaten uit Antwerpen. EY stond ons bij in de organisatieontwikkeling en Acerta, toevallig ook het sociaal secretariaat van de drie betrokken organisaties, was er voor de uitwerking van één personeelsstatuut en een coherent verloningspakket. Het communicatiebureau choco zal ons bijstaan in de opmaak van een eigen DNA, de zoektocht naar een nieuwe naam en huisstijl.

Aan het eind van 2022 zijn al deze pistes nog lopende.

Op 24 februari was er een eerste gezamenlijk personeelsmoment. Tijdens een ontbijt werden de grote lijnen toegelicht en was er ruim de tijd om met elkaar kennis te maken. In de loop van 2022 volgde een reeks gezamenlijke personeelsmomenten om inhoudelijk stil te staan bij diverse aspecten van de (toekomstige) werking.

Daarnaast organiseerde EY regelmatig een projectteam met de twee directeurs en de twee voorzitters van beide sociale huisvestingsmaatschappijen[2] om de verschillende stappen in het ontwikkelingsproces nauwgezet op te volgen en waar nodig bij te sturen. Finaal resulteerde dat in een blauwdruk voor de nieuwe woonmaatschappij met daarin de missie, visie, strategische en operationele doelstellingen, de structuur en de vereiste rollen en capaciteit.

In de maanden september, november en december werd de stand van zaken ook besproken met de stuurgroep. Deze stuurgroep was samengesteld uit vertegenwoordigers van de lokale besturen en de voorzitters van de betrokken organisaties. Alle ondersteuningsinstanties deelden er telkens ook de stand van zaken.

De erkenningsaanvraag zal begin 2023 worden ingediend bij de minister.

[1] Alle ondersteunende instanties werden aangesteld na een formele prijsvraag waarbij telkens meerdere kandidaten werden aangeschreven.
[2] De directeur van Lierse Maatschappij voor de Huisvesting was ook plaatsvervangend coördinator en bestuurder van SVK de Woonkans.

PERSONEEL

SAMENSTELLING

Directeur: Kristina Verhoye

Hoofd Financiële Dienst: Freddy Stalmans (tot 1/3/2022) Kristel Vranckx (v.a. 22/2/2022)
boekhouding - huurberekeningen – afrekening kosten en lasten

Hoofd Administratie: Vacatrure
problemen huurders – verhuisbewegingen – debiteurenbeheer

Administratief medewerker verhuur: Carla Van Den Brande, Linde Golvers
debiteurenbeheer – plaatsbeschrijvingen – verzekeringen - huurcontracten

Verantwoordelijke secretariaat: Sofie Lobbestael, Samia Ben Mekki
(tijdelijk administratieve ondersteuning v.a. 27/6/2022)
onthaal – kandidatenbeheer

Medewerker Sociale Dienstverlening & Onthaal:
Cindy Van Dooren (tot 26/6/2022), Latifa Lamsarouad
onthaal – sociale dienstverlening

Hoofd Technische Dienst: Ralph Wauters
opvolgen werven – technische bijstand - projectcoördinatie

Secretariaat Technische Dienst: Frank Vercammen, Wendy Lembrechts
opvolgen technische meldingen huurders

Medewerker Technische Dienst: Caroline Vercauteren
opvolgen kleine projecten – raamcontracten herstellingen - klein onderhoud en keuringen - algemene ondersteuning Hoofd Technische dienst.

Voor de verloning van zowel het administratief personeel als de arbeiders worden de weddenschalen gevolgd naar analogie met deze die van toepassing zijn bij gemeentebesturen.

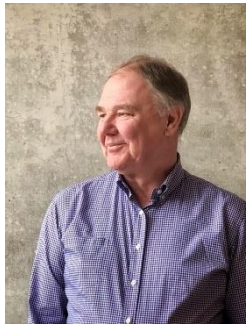
De directeur wordt verloond overeenkomstig de weddenschaal A 213 (minimum € 38.030 en maximum € 54.780 bruto jaarbezoldiging - cfr. loonschalen bij de Vlaamse Overheid).

NIEUWE MEDEWERKERS

Kristel Vranckx vervoegde in februari 2022 ons team na langdurige afwezigheid van Freddy Stalmans, onze voormalige financieel beheerder.
Om zich volledig te kunnen inwerken in het financieel beheer van onze woonmaatschappij werd Kristel bijgestaan door Luc Didden, onze financieel beheerder ad interim. Zo kon ze op een constructieve manier de bestaande boekhouding verder uitbouwen. In haar functie staat ze dagelijks telefonisch huurders te woord met vragen over huurprijzen. Huurders kunnen met vragen ook terecht bij haar na afspraak, naast de openingsuren van de balie.

AFSCHEID MEDEWERKERS

Onze sociale dienst nam in juni 2022 afscheid van **Cindy Van Dooren** na een periode van 2 jaar tewerkstelling bij onze maatschappij. Ze nam een nieuwe job aan die inhoudelijk veel meer puur begeleiden van gezinnen in armoede betreft en haar meer aansprak. Dit zou haar jobinvulling naar eigen zeggen meer voldoening geven.
Een warme, aangename en sociale collega zal zeker gemist worden in ons team.



In 1980 is **Freddy Stalmans** gestart als medewerker boekhouding voor de maatschappij. In de loop der jaren gaf hij de nodige structuur aan de financiële dienst en was hij een vertrouwd aanspreekpunt voor zowel externe partners, huurders, als binnen het team.
Sinds februari 2022 is Freddy niet meer werkzaam voor Volkswoningen van Duffel.

PERSONEEL

OPLEIDINGEN EN NETWERKEN

Overzicht vormingen 2022	Gevolgd door
Centraal inschrijvingsregister	Carla Van Den Brande Linde Golvers Sofie Lobbestael
Ordiges – interne opleiding	Carla Van Den Brande Linde Golvers
Vorming sneltest Wooncode	Latifa Lamsarouad

Netwerken

Netwerkevent Thomas More – zorgzame buurten	Latifa Lamsarouad
Netwerktafel Pallieterland	Latifa Lamsarouad
Netwerktafel Mechelen/Sint-Katelijne-Waver	Latifa Lamsarouad
Netwerkoverleg Mobiele Teams	Latifa Lamsarouad

Vormingen en netwerken 2022

In een evoluerende samenleving en sector is het van belang dat medewerkers zich regelmatig bijscholen.
Het is dan ook de betrachting van onze maatschappij om aan de hand van opleidingen dit punt te ondersteunen.
De keuzes van opleiding is ingegeven vanuit de noden van de organisatie enerzijds en de behoeften van de medewerkers anderzijds.
Bovendien worden op regelmatige tijdstippen de medewerkers via overlegvergaderingen geïnformeerd over de belangrijkste nieuwigheden binnen de sector. Daarnaast vinden op regelmatige basis netwerkoverleggen plaats waar medewerkers vanuit hun functie aan deelnemen.

WERKING 2022

SOCIALE DIENSTVERLENING – KANDIDAAT-HUURDERS 2022 – BESTAAND PATRIMONIUM –MASTERPLAN – NIEUWE PROJECTEN – RENOVATIEPROJECTEN - CIJFERS UIT DE JAARREKENING - KLACHTENMANAGEMENT

SOCIALE DIENSTVERLENING
LEEGSTANDBEHEER

PREVENDA
Prevenda is een onderneming actief in Nederland en België gespecialiseerd in leegstandbeheer van sociale huurwoningen.
Volkswoningen van Duffel is in 2020 de samenwerking aangegaan om zo de leegstand van haar panden, in afwachting van sloop of renovatie, op te vangen. De contracten zijn van tijdelijke aard tot de start van de werken binnen de verschillende nieuwbouw- of renocatieprojecten.
In 2022 heeft de maatschappij 7 woningen verhuurd aan Prevenda. Dat maakt een totaal van 21 woningen sinds de start van de samenwerking.

JEUGDDORP, AFDELING KAIZEN
Kaizen is een afdeling binnen Jeugddorp. Zij houden zich bezig met zowel mobiele als residentiële hulpverlening aan jongvolwassenen van 18 tot 25 jaar.
VvD is de samenwerking aangegaan met Jeugddorp, afdeling Kaizen, in het kader van leegstandbeheer.
In 2022 zijn in totaal 3 woningen verhuurd aan Jeugddorp.

SOCIALE DIENSTVERLENING
BEWONERSPARTICIPATIE

VvD GAZET

Voor het ontstaan van het huurderskrantje waren twee kernwoorden nodig: BEWONERSPARTICIPATIE en WEDERZIJDSE BETROKKENHEID!
In 2022 heeft de sociale dienst haar driemaandelijkse edities van het huurderskrantje uitgebracht.
Het krantje is een middel om actief met onze huurders in dialoog te blijven.

De VvD Gazet

Nieuwe woonmaatschappij
Je hebt het misschien al gehoord...
Pagina 1

Opvang vluchtelingen Oekraïne
Veel Oekraïners hebben hals overkop hun huis en dierbaren verlaten...
Pagina 2

Volkswoningen van Duffel wordt woonmaatschappij!

Je hebt het misschien al gehoord in het nieuws? We lichten een eerste tip van de sluier in deze krant.

In de nabije toekomst worden sociale huisvestingmaatschappijen en sociale verhuurkantoren in Vlaanderen omgevormd tot woonmaatschappijen.
In elke gemeente zal er nog één aanspreekpunt zijn voor sociaal wonen. Eén woonmaatschappij kan wel actief zijn in meerdere gemeenten.

Volkswoningen van Duffel, de Lierse Maatschappij voor Huisvesting en SVK De Woonkans fuseren tot 1 woonmaatschappij. Deze woonmaatschappij zal actief zijn in 4 gemeenten: Bonheiden, Duffel, Lier en Sint-Katelijne-Waver.

We zijn nog op zoek naar een nieuwe naam. Ideeën? We horen ze graag!

De voorbereidende gesprekken zijn alvast gestart!

Waarom doen we dit?
Omdat de Vlaamse overheid bedlijste om meer duidelijkheid te creëren zodat de huurders en de kandidaat-huurders of -kopers beter weten waar ze terecht kunnen.

Omdat we samen onze krachten en kennis willen bundelen voor een betere dienstverlening en een professionelere organisatie.

Wat zijn dan de voordelen van deze samensmelting?
- Er zal nog 1 wachtlijst zijn
Mensen kunnen voortaan aanklopppen bij 1 duidelijke organisatie. Met één wachtlijst, één inschrijvings- en toewijzingssysteem, één plaats voor al je woonvragen.

- Uitgebreidere dienstverlening
Naast verhuring van de eigen sociale woningen, zullen ook woningen van private eigenaars (SVK-werking) worden aangeboden als sociale woning. Ook voor sociale koopwoningen zal je er terecht kunnen.

- Betere dienstverlening
In het volledige werkingsgebied, de vier gemeenten dus, bieden we een gelijkwaardige dienstverlening. Dat doen we door een betere inzet van middelen en mogelijkheden.

- Alle expertise in één huis
We brengen de administratieve, sociale, technische, juridische, kortom alle beschikbare specialisten samen en nemen de beste ervaringen mee.

Dat zijn onze ambities!

Hoe we dat zullen organiseren is werk voor de volgende maanden. Hiervoor hebben we de tijd tot 30 juni 2023.

Wat wel zeker is, is dat we heel dicht bij de gemeente en haar inwoners zullen blijven.

Voor jou als huurder verandert er in 2022 zeker niets. Hoe één en ander zal evolueren, daarover informeren we jou de volgende maanden graag via onze website, sociale media en deze huurderskrant.

Uitnodiging

VIVAS — CONGRES VOOR SOCIALE HUURDERS
DE TOEKOMST VAN DE SOCIALE HUURDER
VAN SOCIALE HUISVESTINGSMAATSCHAPPIJ ... NAAR WOONMAATSCHAPPIJ
11 JUNI 2022 — JUBILEUMZAAL LEUVEN

Congres voor alle huurders:
'Van sociale huisvestingsmaatschappij naar woonmaatschappij'

Het huurdersplatform VIVAS organiseert op zaterdag 11 juni 2022 een congres over de toekomst van de sociale huurder.
De sociale woonmarkt staat voor een grote hervorming. Vanaf 2023 moeten alle huisvestingsmaatschappijen en sociale verhuurkantoren één woonactor vormen. De belangen van onze huurders staan uiteraard centraal. De nieuwe woonmaatschappijen zouden ook moeten zorgen voor een toename van het sociale woonaanbod. Op het congres zal een duidelijke toelichting worden gegeven op deze hervorming.

Er zullen vragen beantwoord worden zoals: Wat met de huurprijs van de huurders na de hervorming, hoe ziet de betrokkenheid van de huurders er in de nieuwe woonmaatschappij uit,...?

Je dient je wel aan te melden voor het congres via de website van VIVAS:
https://huurdersplatform.be/vivas/inschrijving-bewonerscongres/

SOCIALE DIENSTVERLENING

ANKERPUNTEN - Eindejaarsviering

Ankerpunten zijn huurders die vrijwillig actief zijn in hun eigen wijk en hebben een brugfunctie tussen de wijkbewoners en VvD.
Ieder jaar zetten wij onze ankerpunten in zonnetje als dank voor hun inzet door het jaar heen.

Nadat wij twee jaar belemmerd zijn door Corona om persoonlijk bijeen te komen was het in 2022 eindelijk mogelijk om elkaar weer te ontmoeten en feestelijk het jaar aft e sluiten.

De keuze voor de locatie is gevallen op “Bij Tita” in Duffel, waar zowel de ankerpunten als het team hebben genoten van een heerlijk lopen ontbijtbuffet en bij hebben kunnen praten in een ontspannen sfeer.

SOCIALE DIENSTVERLENING

HUISBEZOEKEN

Regelmatig vinden er bezoeken plaats aan huurders vanuit de Sociale Dienst. Dit kan verschillende redenen hebben. Hieronder wordt dit verder toegelicht:

Nieuwe verhuringen:
Na iedere nieuwe verhuring brengt de Sociale Dienst een huisbezoek een de nieuwe huurder om kennis te maken, maar ook te bespreken of er onduidelijkheden of vragen zijn. De medewerker koppelt de vragen door aan de betreffende dienst. Dit is een efficiente manier van werken om zo de nieuwe huurder te ontlasten en deze op weg te helpen.

Conflicten:
Wanneer er conflicten zich voordoen bij huurders onderling kan het voorkomen dat wij een huisbezoek moeten brengen om ter plaatse het probleem te bespreken. De sociale dienst heeft tot op zekere hoogte een bemiddelende functie om huurders bijeen te brengen en de problemen onderling op te lossen. Het komt helaas ook voor dat wij niet meer tussen kunnen komen en door moeten verwijzen naar andere diensten, zoals de politie of het vredegerecht.

Orde woning/tuin:
Bij meldingen over orde van de woning of tuin gaat de Sociale Dienst op pad om de situatie ter plaatse te bekijken. Dit doen wij ook om te zien of de huurder begeleiding nodig heeft. Hierdoor kunnen wij de nodige hulp inschakelen door samenwerking te zoeken met andere instanties.

SOCIALE DIENSTVERLENING

BEZOEK OEKRAÏNSE REGERING EN WHO aan Emergo

Op 12 september 2022 brachten een delegatie van de Oekraïnse regering en de wereldgezondheidsorganisatie WHO een bezoek aan Emergo, het samenwerkingsverband voor geestelijke gezondheidszorg in het arronissement Mechelen-Lier-Boom. Het netwerk geldt als good practice voor de hervorming van de geestelijke gezondheidszorg in Oekraïne. Zeker in tijden van oorlog.

De focus lag op methodieken om goed samen te werken, zoals netwerktafels voor ingewikkelde casussen waar meerdere hulpverleners op vastlopen. Welke belangrijke rol is weggelegd voor huisartsen en eerstelijns psychologische zorg? Hoe werken met mobiele teams die psychiatrische zorg aan huis bieden en welk aanbod voorzie je binnen een algemeen ziekenhuis, dan wel binnen een psychiatrisch ziekenhuis? Het zijn vragen waar voortdurend in de netwerktafel rond gewerkt wordt. Een grote waardering voor de belangstelling vanuit WHO en de Oekraïense regering. Als netwerk voor geestelijke gezondheidszorg is het besef aanwezig welke impact de oorlog in Oekraïne op een mensenleven heeft.

Door good practices te delen in de vorm van casussen, heeft het netwerk de delegatie verder kunnen helpen om de nodige hulp in te schakelen bij bijv. Trauma's.

KANDIDAAT- HUURDERS 2022

ALGEMEEN

Wanneer iemand zich inschrijft als kandidaat-huurder bij een sociaal verhuurkantoor (SVK) of een sociale huisvestingsmaatschappij (SHM) dan kan hij ervoor opteren om zijn kandidatuur door te laten sturen aan een andere SHM of SVK. Op die manier wordt het aanbod van woningen veel groter en hoopt de kandidaat-huurder sneller een sociale woning te kunnen huren.
Wij hanteren echter een voorrangsregel voor mensen die tijdens de laatste zes jaar minstens drie jaar in de gekozen gemeente wonen of woonden. Daardoor komen haast alleen mensen uit de gemeente ook effectief aan bod bij de toewijzing van een sociale huurwoning. Hiernaast een overzicht van de woonplaats van de kandidaat-huurders op onze wachtlijst op 31/12/2022.

In 2022 werd het inschrijvingsformulier voor kandidaat-huurders aangepast. Het werd overzichtelijker gemaakt en verschillende documenten (bv. Verklaring op eer: geen eigendom) werden in 1 document vervat. Administratief is dit veel praktischer zowel voor de kandidaat als voor de verwerking in het dossier.

Het CIR werd aangekondigd: het Centraal Inschrijvingsregister. Naast de éénmaking van de woonmaatschappij komt er ook één toewijzingssysteem. Dat moet samengaan met een sterke vereenvoudiging en meer transparantie. De mogelijkheid om met een centraal inschrijvingsregister te werken wordt positief onthaald. Dat zou de administratieve last voor zowel huurders als verhuurders sterk moeten beperken. Het CIR en de nieuwe toewijzingsregels zouden normaal gezien in werking treden op 1/1/23. Op vraag van de sociale woonactoren zal dit pas in werking treden op 1 oktober 2023.

GEMEENTEN

Duffel	307
Mechelen/Walem	739
Bonheiden/Rijmenam	127
Kontich	194
SKW	155
OLW	34
Rest	647
TOTAAL	**2203**

LEEFTIJDSCATEGORIEËN

≤ 20 jaar	31
21- 30 jaar	385
31- 40 jaar	548
41- 50 jaar	489
51- 60 jaar	398
61- 70 jaar	256
≥ 70 jaar	96
TOTAAL	**2203**

KANDIDAAT- HUURDERS 2022

NIEUWE VERHURINGEN

In totaal werd in 2022 aan 70 gezinnen een woning of appartement verhuurd.

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

	2022	2021	2020	2019
Alleenstaanden	43	42	40	64
Eenoudergezinnen: 1 volwassene + kind(eren)	9	15	21	16
Eenoudergezinnen: 1 volwassene + kind(eren) + bijwoner(s)	0	0	0	1
Paar met kinderen: 2 volwassenen + kind(eren)	8	13	20	30
Paar met kinderen: 2 volwassenen + kind(eren) + bijwoner(s)	1		0	1
Paar zonder kinderen: 2 volwassenen	2	10	14	19
Alleenstaande zonder kinderen: 1 volwassene + bijwoner(s)	0	1	0	2
Alleenstaande met kinderen in bezoekrecht	0	0	1	6
Prevenda	7	17		
Jeugddorp	0	5		
TOTAAL	70	103	96	139
Mutaties renovatie	6	15	46	48
Mutaties	6	16	4	24
Mutaties n.a.v. onderbezetting	0	0	3	9

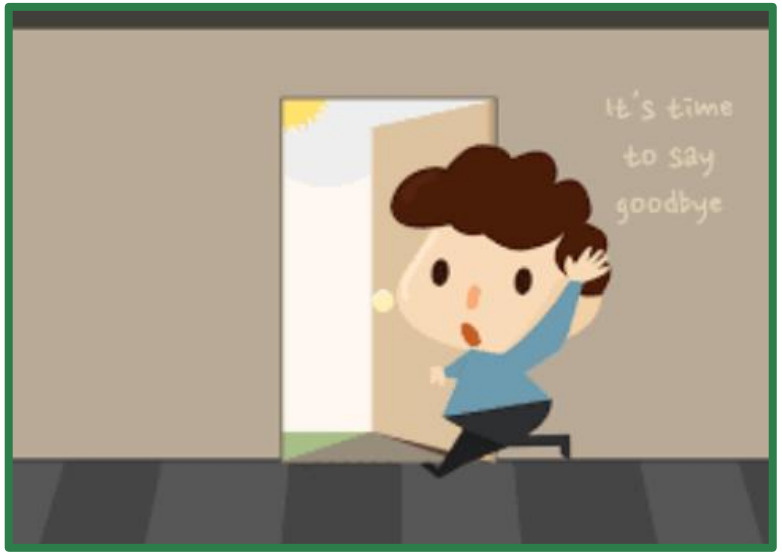
IN 2022 MOCHTEN WE 70 NIEUWE GEZINNEN VERWELKOMEN.

Er vertrokken ook huurders om volgende redenen:

‘DOMICILIEFRAUDE	2
‘KBSH: LEEFBAARHEID	0
‘KBSH: MUTATIE	6
‘KBSH: MUTATIE ONDERBEZETTING/OVERBEZET	0
‘KBSH: MUTATIE RENOVATIE	13
‘KBSH: NIET ONDERHOUDEN	0
‘KBSH: EIGENDOM	1
‘NAAR PRIVE	24
‘VAN RECHTSWEGE: OVERLEDEN	10
‘VAN RECHTSWEGE: RUSTHUIS	14
‘VAN RECHTSWEGE: VERHUISD	0
‘VREDERECHTER: NIET BETALEN HUUR	2

Er vertrokken ook huurders uit carport of garage:

‘DOMICILIEFRAUDE	0
‘KBSH: LEEFBAARHEID	0
‘KBSH: MUTATIE	5
‘KBSH: MUTATIE ONDERBEZETTING	0
‘KBSH: MUTATIE RENOVATIE	1
‘NAAR PRIVE	12
‘KBSH: EIGENDOM	0
‘VAN RECHTSWEGE: OVERLEDEN	2
‘VAN RECHTSWEGE: RUSTHUIS	1
‘VAN RECHTSWEGE: VERHUISD	0
‘VREDERECHTER: NIET BETALEN HUUR	0



BESTAAND PATRIMONIUM

ONDERHOUD & HERSTEL

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

Onze maatschappij heeft geen eigen technisch uitvoerend personeel in dienst en doet voor alle herstellingen groot en klein steeds beroep op meerdere externe zelfstandige aannemers.

Aantal werkbonnen/herstellingsaanvragen algemeen

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

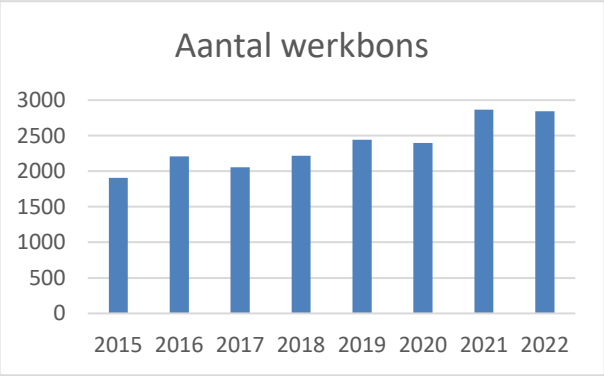
EVOLUTIE ONDERHOUD & HERSTEL

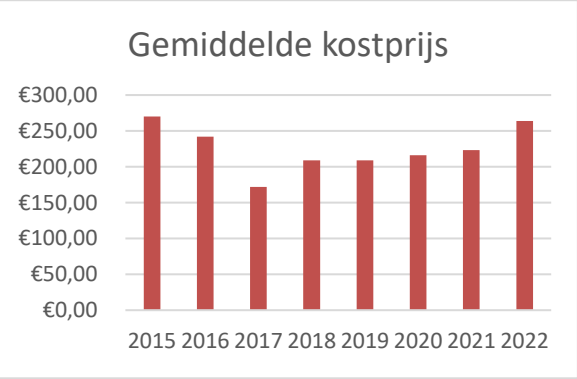
Aantal werkbonnen/jaar

Jaar	Aantal herstellingsaanvragen	Aantal uitgeschreven werkbons
2018	2.238	2.218
2019	2.477	2.445
2020	2.436	2.396
2021	2.887	2.866
2022	**2.829**	**2.842**

ONDERHOUD & HERSTEL

Aantal werkbonnen/jaar versus gemiddelde kostprijs/werkbon





Jaar	Aantal werkbons	Gemiddelde kostprijs
2015	1907	€ 270,00
2016	2210	€ 242,00
2017	2055	€ 172,00
2018	2218	€ 209,00
2019	2445	€ 209,00
2020	2396	€ 216,00
2021	2866	€ 223,00
2022	2842	€ 264,00

Aantal werkbonnen/jaar/vakmanschap

Jaar	Totaal aantal werkbons	Loodgieter	Binnen schrijnwerk	Klussen en Karweien	Buitenaanleg	Elektriciteit
2018	2.218	1.089	192	152	78	264
2019	2.445	1.037	204	144	89	253
2020	2.396	1.052	199	175	53	289
2021	2.866	916	255	233	71	322
2022	**2.842**	**1.074**	**293**	**262**	**80**	**329**

ONDERHOUD & HERSTELLINGEN: Raamcontract:

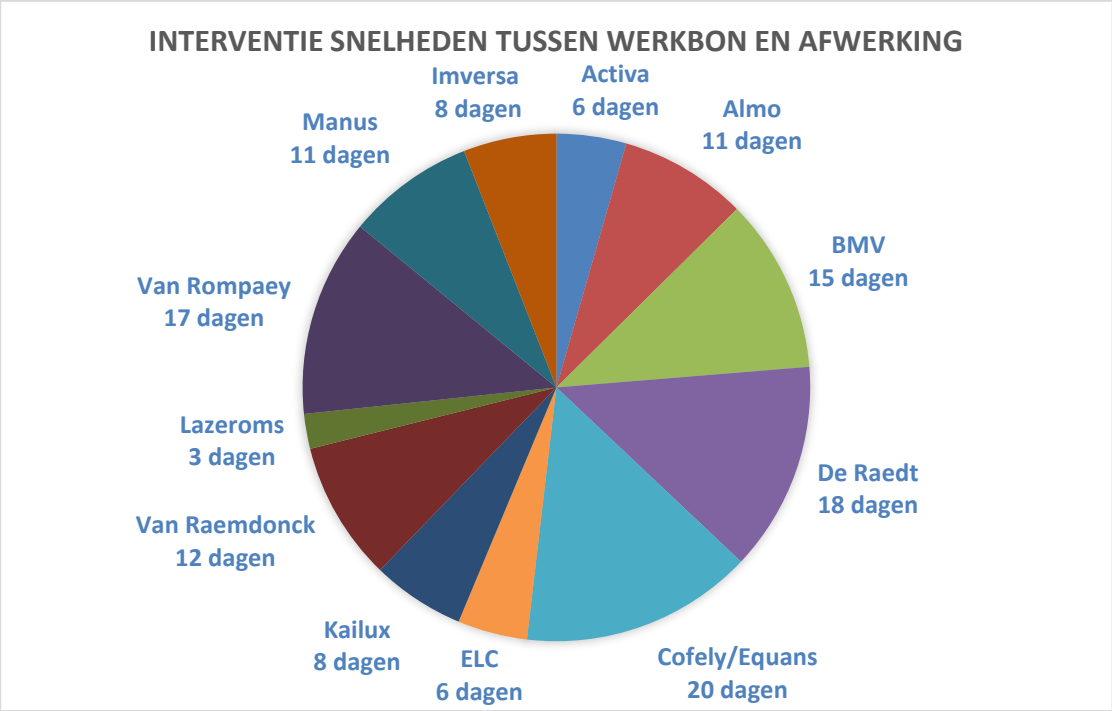
Om de samenwerking met al deze externe aannemers te conformeren, de onderhoudskosten van ons patrimonium onder controle te houden en de werking vlot te laten verlopen maken we gebruik van raamcontracten.

OVERZICHT LOPENDE CONTRACTEN 2022:

Beschrijving	Aanvang	Termijn	Einde	Firma
Raamcontract: Opmaak EPC attesten	*4/01/2021*	24 + 24 mnd	*4/01/2025*	Xenadvies
Raamcontract: Ontruimen inboedel woning	*15/02/2021*	24 + 24 mnd	*15/02/2025*	Vlotter Facilities vzw
Raamcontract: Dakwerken	1/07/2020	24 mnd	*30/06/2022*	BBA Borghs bv
Raamcontract: Dakwerken	1/04/2022	24 + 24 mnd	*1/04/2026*	De Raedt
Raamcontract: Klussen en Karweien	1/07/2022	24 + 24 mnd	*1/07/2026*	Kailux
Raamcontract: Groenonderhoud	1/08/2020	24 + 24 mnd	*31/07/2024*	Manus vzw
Raamcontract: Liften: periodieke keuring	1/10/2019	24 + 24 mnd	*30/09/2023*	OCB
Raamcontract: Liften: Onderhoud	1/10/2019	24 + 24 mnd	*30/09/2023*	Kone
Raamcontract: Vloer- en wandbekleding	4/03/2019	24 + 24 mnd	*4/03/2023*	Thorso bv
Raamcontract: Buitenschrijnwerk	7/01/2019	24 + 24 mnd	*31/10/2023*	Van Raemdonck
Raamcontract: Garagepoorten	7/01/2019	24 + 24 mnd	*1/11/2023*	Almo
Raamcontract: Glaswerken	1/06/2022	24 + 24 mnd	*1/06/2026*	Uniglas bv
Raamcontract: Schilderwerken	1/06/2018	24 + 24 mnd	*1/06/2022*	Phenix Total Interior bv
Raamcontract: Schilderwerken	1/07/2022	24 + 24 mnd	*1/07/2026*	Veldman Oost
Raamcontract: Buitenaanleg	1/06/2022	24 + 24 mnd	*1/06/2026*	BMV bv
Raamcontract: Elektriciteit	1/08/2022	24 + 24 mnd	*1/08/2026*	ELC bv
Raamcontract: Gyproc en pleisterwerken	1/07/2022	24 + 24 mnd	*1/07/2026*	Kailux
Raamcontract: Soepele Vloerbekleding	1/06/2018	24 + 24 mnd	*1/06/2022*	Building Group Jansen nv
Raamcontract: Soepele Vloerbekleding	1/06/2022	24 + 24 mnd	*1/06/2026*	Van de Kerkhof
Raamcontract: Keukens	1/06/2022	24 + 24 mnd	*1/06/2026*	Van Rompay Dave bv
Raamcontract: Binnen schrijnwerk	1/06/2022	24 + 24 mnd	*1/06/2026*	Van Rompay Dave bv
Raamcontract: Ruimingswerken	1/06/2018	24 + 24 mnd	*1/06/2022*	De Ruyte Milieu bv
Raamcontract: Ruimingswerken	1/06/2022	24 + 24 mnd	*1/06/2026*	Lazeroms
Raamcontract: Poetsen gemeenschappelijke delen	1/08/2021	24 + 24 mnd	*1/08/2025*	Activa nv
Raamcontract: Verwarming – sanitair: onderhoud – perceel 3	1/06/2021	24 + 24 mnd	*1/06/2025*	Imversa bv
Raamcontract: Verwarming – sanitair: onderhoud – percelen 1 & 2	1/06/2021	24 mnd	*30/09/2022*	Cofely Services / Equans SA
Raamcontract: Verwarming – sanitair: onderhoud – percelen 1 & 2	1/10/2022	24 + 24 mnd	*15/01/2023*	Imversa
Raamcontract: Brandbeveiliging	1/06/2021	24 + 24 mnd	*1/06/2025*	All Fire Security bv

ONDERHOUD & HERSTELLINGEN: Interventiesnelheden:

De voorziene interventiesnelheid in ons raamcontract is max 5 werkdagen tussen opmaak werkbon en 1ste interventie. Totale uitvoeringstermijn tussen opmaak werkbon en laatste interventie is niet contractueel bepaald daar dit afhankelijk is van grote werk, levering materialen …
De gemiddelde interventietermijn voor 2022 kan u terugvinden in onderstaande grafiek.



Aannemer	Activiteit	Interventie snelheden tussen werkbon en afwerking (d)
Activa	Schoonmaak	6
Almo	Poorten	11
BMV	Buitenaanleg	15
De Raedt	Dakwerken	18
Cofely/Equans	Loodgieter	20
ELC	Elektriciteit	6
Kailux	Klussen & karweien	8
Van Raemdonck	Buiten schrijnwerk	12
Lazeroms	Ruimingsdienst	3
Van Rompaey	Binnen schrijnwerk	17
Manus	Groenonderhoud	11
Imversa	Loodgieter	8

ONDERHOUD & HERSTELLING: HERSTEL NA EINDE HUUR

Soms dringen er zich na einde huur grotere en tegelijk verschillende herstellingswerken op binnen de woning, zoals én deels vernieuwen van de badkamer, én nazicht elektriciteit, én plaatsen van nieuwe vloerbekleding in meerdere ruimtes.

In eerste instantie wordt de uitgebreide plaatsbeschrijving doorgenomen op de technische dienst waarbij bepaald wordt welke aannemer, welke werken zal uitvoeren en wordt er door de dienst herstellingen een planning opgemaakt ter opvolging van de aannemers.

Werken lager dan 750 € worden automatisch bij onze onderaannemers besteld via een werkbon; voor werken hoger dan 750 € wordt er steeds een offerte opgevraagd bij onze aannemer van het raamcontract.
Teneinde lange wachttijden te vermijden dient de aannemer de gevraagde offerte binnen de 5 werkdagen te bezorgen aan Volkswoningen van Duffel waarna al dan niet kan overgegaan worden tot bestelling.

De dienst huurdersadministratie wordt op de hoogte gesteld van de datum einde der werken zodat zij ruim op voorhand met de nieuwe huurder de plaatsbeschrijving kunnen vastleggen.

Tijdens de werken worden er regelmatig controles uitgevoerd door de technische dienst ter plaatse. Deze hebben tot doel de kwaliteit van de werken op te volgen en de planning te respecteren.

©Willem Waver

RAAMCONTRACT:

4 jaar geleden hebben we verschillende raamcontracten voor onderhoud en herstellingen aanbesteed, dewelke dit jaar verlopen en dan ook opnieuw dienen aanbesteed te worden:

Het betreft volgende raamcontracten:

- Dakwerken
- Klussen en karweien
- Glaswerken
- Buitenaanleg
- Elektriciteit
- Gyproc & pleisterwerken
- Binnen schrijnwerk
- Keukens
- Schilderwerken
- Soepele vloeren
- Ruimingsdienst
- Sanitair en verwarming

De basisopdracht (2 jaar) van het raamcontract verwarming – sanitair: onderhoud voor de gemeentes Duffel en Kontich hebben we wegens slechte werking van Cofely/Equans in onderling overleg stopgezet op 30 september 2022. Dit raamcontract werd na spoedprocedure gegund aan Imversa.

Rekening houdend met de nakende fusie met LMH hebben we met hen afgesproken dat:

* we de bestekken reeds op elkaar afstemmen, zodat onze werking al naar elkaar kan toegroeien

* we met “samenaankoop” zullen samenwerken, zoals reeds eerder bij groenonderhoud is gebeurd. Hierbij is VVD één perceel en LMH een 2de perceel.

* ruimingswerken: LMH heeft hiervoor nog een recente overeenkomst lopende, zodat we dit afzonderlijk aanbesteden.

ASTER geeft ook sociale huurders toegang tot goedkope Vlaamse zonnestroom

Enorm onbenut potentieel

De sociale huisvestingsmaatschappijen in Vlaanderen beschikken over een enorm zonnepotentieel: op meer dan 58.000 gebouwen met ruim 90.000 woningen kunnen zonnepanelen worden geplaatst. Dat dit nauwelijks gebeurde, had diverse oorzaken. Zo kunnen sociale huurders niet zelf investeren in zonnepanelen, omdat het dak niet hun eigendom is. De sociale huisvestingsmaatschappijen hadden in het verleden dan weer niet de wettelijke mogelijkheid om de investeringskost door te rekenen aan de sociale huurders die het voordeel hebben van de zonnestroom.

ASTER CV

Daarom richtte de sociale huisvestingssector eind 2020 met steun van de Europese Investeringsbank de coöperatieve vennootschap ASTER op. “Met ASTER willen we als sociale huisvesters inzetten op een lagere energiefactuur voor onze sociale huurders en een aanzienlijke bijdrage leveren aan een beter klimaat in Vlaanderen. ASTER wil de huisvestingsmaatschappijen, en in de toekomst de woonmaatschappijen, maximaal ontzorgen bij de installatie, het beheer en het onderhoud van zonnepaneleninstallaties op sociale woningen.

Grote uitrol Vlaanderen

De afschaffing van de terugdraaiende teller maakte een grondige bijsturing van het terugverdienmodel van ASTER nodig en zorgde voor vertraging van de grootschalige uitrol. Deze zomer is de installatie nu echt van start gegaan. Nadat in augustus proefinstallaties op een 30-tal woningen in Temse en Herentals werden geplaatst en de operationele processen werden uitgetest, installeert EnergyVision in de komende 4 jaar bijna 400.000 zonnepanelen op de daken van meer dan 50.000 sociale woningen. Deze investering van 150 miljoen euro kan binnen de huidige aanbesteding worden uitgebreid tot maximaal 400 miljoen euro, goed voor 1 miljoen zonnepanelen tegen midden 2026.

Goedkope elektriciteit

Met de stijgende energieprijzen dreigt in Vlaanderen energie-armoede. Het financieel model van ASTER stelt echter de sociale huurders centraal. Met ASTER slagen ze erin om de 50.000 sociale woningen van de eerste fase te voorzien van zonnestroom die 25 tot 30 procent goedkoper is dan het huidige sociale dag-tarief, en tot 40 procent goedkoper dan de commerciële elektriciteitstarieven. Het ASTER-model werkt onafhankelijk van subsidies en groenstroomcertificaten.

Energiedelen onderzoeken

Zonne-installaties zijn echter niet op álle 170.000 sociale woningen in Vlaanderen mogelijk. Soms staat er hoogbouw in de weg, zijn er technische obstakels, of is het dak niet optimaal gericht. Ingenium onderzoekt samen met ASTER de mogelijkheden om via energiedelen toch alle sociale huurders de kans te geven om te genieten van goedkope Vlaamse zonnestroom.

Zonnepotentieel Volkswoningen Duffel

Theoretische inschatting van het zonnepotentieel volgens de data van de Zonnekaart Vlaanderen bij VVD:

- aantal geschikte daken;
- aantal zonnepanelen dat op deze daken kan geplaatst worden;
- vermogen (kWp) van deze zonnepanelen;
- de CO_2-uitstoot (ton per jaar) die deze zonnepanelen kunnen verminderen;
- de zonnestroom (MWh per jaar) die deze zonnepanelen kunnen opwekken.

Uitrol VVD

In samenspraak met Aster zullen de eerste projecten bij VVD uitgerold worden in 2023, concrete data en wijken dienen nog in overleg vastgelegd te worden.

Zonnepotentieel Volkswoningen van Duffel

Aantal daken:	894
Aantal zonnepanelen:	18787
Vermogen (kWp):	6012
Reductie CO_2-uitstoot (ton per jaar):	1028
Opbrengst (MWh per jaar):	5411

MASTERPLAN

VERVANGINGSBOUWPROJECT: NB1 - HOGEVELDEN & LINDELEI DUFFEL

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

Mobiliteit

Verkeersstroom zal worden gewijzigd d.m.v. éénrichtingsverkeer. 49 ondergrondse parkeerplaatsen, 24 bovengrondse parkeerplaatsen en 218 fietsstaanplaatsen zullen gecreëerd worden.

Privaat versus publiek domein

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

Vormgeving

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

Duurzaam bouwen

- Compacte bouwvolumes. Duurzame materialen.
- Zorgvuldig gekozen daglichtopeningen. Aandacht voor oriëntatie.
- Collectieve verwarmingsinstallatie in ondergrondse parking:
    - In basis waren gasgestookte geothermische warmtepompen voorzien, dewelke door de oorlog in Oekraïne zijn bijgestuurd naar elektrische geothermische warmtepompen (60% van nodige vermogen – voldoende voor 95% van stookseizoen). Dit om het gasverbruik maximaal te verminderen.
    - Condenserende gasketel (40% van nodige vermogen – nodig voor 5% van stookseizoen)
- Ventilatie op basis van ventilatietype C-vraag gestuurd.
- Productie sanitair warm water.
    - Elektrische boiler & individuele PV-panelen.
- Regenwater:
    - Hergebruik voor spoeling van alle toiletten (NB1 Huur).
    - Hergebruik voor buitenkraantjes en uitgietbakken (NB1 Koop).
    - Buffering en infiltratie van regenwater.

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

TIMING

Aanbesteding ontwerper	Aanstelling ontwerper d.m.v. architectuurwedstrijd (2 fases)	08.2018 - 12.2018
Vergadering 1 & 2	Infovergadering huurders	4.12.2018 & 24.04.2019
Bouwteam	Ontwerper OMAR wordt aangesteld	26.02.2019
Schetsontwerp aantal	47 huurwoningen en 11 koopwoningen (58 woningen)	
Schetsontwerp	Schetsontwerp goedgekeurd door VMSW	18.06.2019
LWO	Project besproken op LWO	15.10.2019
Vergadering 3	Infovergadering omwonenden	03.02.2020
Plenair/nuts	Plenair overleg en overleg nutsmaatschappijen	17.02.2020
Voorontwerp aantal	49 huurwoningen en 11 koopwoningen (60 woningen)	
Voorontwerp	Voorontwerp goedgekeurd door VMSW	10.07.2020
Woonbeleidsconvenant	Woonbeleidsconvenant bekrachtigt door gemeente Duffel	30.09.2020
Bouwaanvraag	Bouwaanvraag ingediend gemeente Duffel (vertraging opgelopen door Covid19)	13.11.2020
BeCo	Opname MJP	23.02.2021
Bouwvergunning	Ontvangst bouwvergunning	29.04.2021
Uitvoeringsdossier	Goedgekeurd door VMSW	09.06.2021
Aanbestedingsdossier	Architectuur: goedgekeurd door RvB	14.09.2021
BeCo	Opname KTP	15.10.2021
Aanbestedingsdossier	Openbare infrastructuur: goedgekeurd door gemeente Duffel	23.11.2021
Aanbesteding	Publicatie aanbesteding	22.12.2021
Aanbesteding	**Opening biedingen**	**08.03.2022**
Aanbesteding	**Gunning aannemer door RvB van VVD**	**06.09.2022**
Streefdoel architectuur		
NB1	**Start der werken**	**Augustus 2023**

MASTERPLAN

VERVANGINGSBOUWPROJECT: NB2+3

RODE KRUISLEI & LAGEWEG & BRUGGELANDEN DUFFEL

ALGEMEEN

- Realiseren van
    - 52 woningen huur (NB2), waarvan 4 eengezinswoningen, 24 gestapelde wooneenheden en 24 appartementen
    - 10 gestapelde wooneenheden koop (NB3)
    - 32 ondergrondse parkeerplaatsen, 23 bovengrondse parkeerplaatsen en 185 fietsstaanplaatsen

- Voor de collectieve verwarmingsinstallatie in de ondergrondse parking waren in basis gasgestookte geothermische warmtepompen voorzien. Deze zijn door de oorlog in Oekraïne bijgestuurd naar electrische geothermische warmtepompen (60% van nodige vermogen – voldoende voor 95% van stookseizoen). Deze ingreep zal het gasverbruik verminderen met ca 98% ofwel ca 45.000 m³/jaar voor dit project. Het resterende vermogen van 40% wordt voorzien door een condenserende gasketel (nodig voor 5% van stookseizoen).

INFOVERGADERING HUURDERS 3 dd 07.09.2022

Tijdens deze infovergadering werd de aannemer voorgesteld, werd het project net als onze begeleiding nogmaals toegelicht en werden resterende vragen beantwoord.

RODE KRUISSTRAAT - LAGEWEG - BRUGGELANDEN

DUFFEL

52 woningen huur en 10 woningen koop

» Architect	**» OM/AR**
» Aannemer	**» DCA**
» Bestelbedrag	**» 9.906.257,54**
» Bestelbrief	**» 10.05.2022**
» Aanvang	**» 3.10.2022**
» Uitvoeringstermijn	**» 1.830 kd**

TIMING

Aanbesteding ontwerper	Aanstelling ontwerper d.m.v. architectuurwedstrijd	08.2018 - 12.2018
Vergadering 1-2	Infovergadering huurders	4.12.2018 & 24.04.2019
Bouwteam	Ontwerper OMAR wordt aangesteld	26.02.2019
Schetsontwerp aantal	52 huurwoningen en 10 koopwoningen (62 woningen)	
Schetsontwerp	Schetsontwerp opnieuw afgekeurd	12.11.2019
Infovergadering	Infovergadering buurtbewoners	16.12.2019
Plenair/nuts	Plenair overleg en overleg nutsmaatschappijen	18.12.2019
Voorontwerp	Voorontwerp goedgekeurd door VMSW	10.01.2020
Bouwaanvraag	Indiening bouwaanvraag	20.04.2020
Woonbeleidsconvenant	Woonbeleidsconvenant bekrachtigt door gemeente Duffel	30.09.2020
Bouwvergunning	Bouwvergunning ontvangen	12.10.2020
Uitvoeringsdossier	Uitvoeringsdossier goedgekeurd door VMSW	04.01.2021
Aanbestedingsdossier	Goedgekeurd door RvB	09.02.2021
BeCo	Opname MJP	23.02.2021
Aanbesteding	Publicatie aanbesteding	18.03.2021
Aanbesteding	Opening biedingen	03.05.2021
BeCo	Opname KTP	22.06.2021
Aanbesteding	Niet gunning aannemer door RvB	20.07.2021
Aanbestedingsdossier	Heraanbestedingsdossier goedgekeurd door RvB	14.09.2021
Aanbesteding	Publicatie heraanbesteding	23.09.2021
Aanbesteding	Opening biedingen heraanbesteding	16.11.2021
Aanbesteding	**Gunning aannemer door RvB van VVD**	**11.01.2022**
Aanbesteding	**Bestelbrief**	**10.05.2022**
NB 2 + 3	**Start der werken**	**03.10.2022**

MASTERPLAN

VERVANGINGSBOUWPROJECT: NB4

LINTSESTEENWEG DUFFEL

Realiseren van 15 gestapelde wooneenheden (huur).

Eenvoudig vormgeving en compacte volumetrie

Voor het ontwerp is uitgegaan van een betaalbare, compacte en elegante volumetrie.
De twee nieuwe balkvormige volumes zijn een herinterpretatie van de bestaande woningen.
Het klassieke gevelmateriaal rode baksteen in combinatie met rode dakpannen is typerend voor de streek. Door te spelen met metselverbanden, kleurnuances en verticale toepassingen krijgen de gevels een heel andere en karaktervolle uitstraling. Als sterk contrast wordt zwart (aluminium) schrijnwerk gebruikt.

Mobiliteit

Het ontwerp voorziet 1 centrale oprit in het midden van het perceel, tussen beide basisvolumes.
Rondom deze nieuwe oprit is een compacte parkeercluster voorzien. Deze parking biedt plaats voor de wagens van bijna alle bewoners. Door deze ingreep kunnen de bestaande langsparkeerplaatsen in de straat voor bezoekers grotendeels worden behouden. Een centrale fietsenberging, die voor iedereen vlot bereikbaar is, wordt voorzien naast de parkeerzone onder de appartementen op de verdieping.

Centrale grote gemeenschappelijke tuin versus privétuintjes

Het perceel heeft aan de oostzijde een aanzienlijke diepte en hier wordt in de nieuwe situatie een gemeenschappelijke open ruimte gecreëerd die voor alle bewoners toegankelijk is. Op deze manier wordt een aangename groene plek gecreëerd, waar buren elkaar kunnen ontmoeten.
Een paar banken, enkele grote bomen en misschien een speeltoestel maken deze plek gezellig en bruikbaar.

Duurzaam bouwen

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

LUMO,
Borsbeeksebrug 6,
2600 Antwerpen

TIMING

Aanbesteding ontwerper	Aanstelling ontwerper d.m.v. architectuurwedstrijd	08.2018 - 01.2019
Vergadering 1-2	Infovergadering huurders	4.12.2018 & 25.04.2019
Bouwteam	Ontwerper ARTUUR wordt aangesteld	26.02.2019
Schetsontwerp aantal	15 huurwoningen	
Schetsontwerp	Schetsontwerp goedgekeurd door VMSW	04.07.2019
Schetsontwerp toelichting	Toelichting schetsontwerp architectuur aan kwaliteitskamer gemeente Duffel	16.09.2019
LWO	Project besproken op LWO	15.10.2019
Voorontwerp	Schetsontwerp goedgekeurd door VMSW	06.01.2020
Bouwaanvraag	Indiening bouwaanvraag	23.04.2020
Woonbeleidsconvenant	Woonbeleidsconvenant bekrachtigt door gemeente Duffel	30.09.2020
Bouwvergunning	Bouwvergunning ontvangen	12.10.2020
Uitvoeringsdossier	Uitvoeringsdossier goedgekeurd door VMSW	05.01.2021
Aanbestedingsdossier	Goedgekeurd door VMSW	09.02.2021
BeCo	Opname MJP	23.02.2021
Aanbesteding	Publicatie aanbesteding	18.03.2021
Aanbesteding	Opening biedingen	03.05.2021
BeCo	Opname KTP	22.06.2021
Aanbesteding	Niet gunning aannemer door RvB	20.07.2021
Aanbestedingsdossier	**Heraanbestedingsdossier goedgekeurd door RvB**	**11.01.2022**
Aanbesteding	**Publicatie heraanbesteding**	**09.02.2022**
Aanbesteding	**Opening biedingen heraanbesteding**	**24.03.2022**
Aanbesteding	**Gunning aannemer door RvB**	**12.07.2022**
Aanbesteding	**Beroep van niet gegunde aannemer tegen gunningsbeslissing**	**29.09.2022**
Aanbesteding	**Uitspraak in kortgeding**	**15.11.2022**
Aanbesteding	**Beroep VVD tegen uitspraak in kortgeding**	**22.12.2022**
Streefdoel architectuur		
Aanbesteding	**Uitspraak beroep van VVD**	**03.2023**
NB 4	**Start der werken**	**08.2023**

NIEUWE PROJECTEN

VERVANGINGSBOUWPROJECT: OLMENLAAN - Bonheiden

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

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

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

Vormgeving en compacte volumetrie

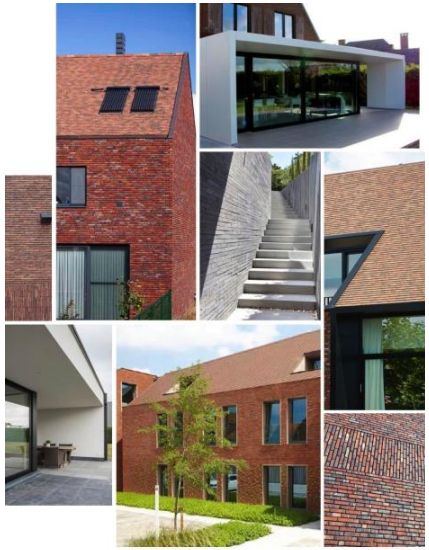
De 3 gebouwen kennen eenzelfde grondplan en opbouw waardoor de rationaliteit en kostenefficiëntie maximaal worden geoptimaliseerd. Door de positionering en de gevelbehandeling wordt er toch steeds een variërend perspectief gecreëerd. Rond de centrale kern (1 lift en 1 trap per gebouw) die per verdieping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

Privaat versus publiek domein

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

Mobiliteit

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



Moodboard materialen

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

Duurzaam bouwen

- Aandacht voor oriëntatie
- Collectieve verwarmingsinstallatie in ondergrondse parking:
  - In basis waren gasgestookte geothermische warmtepompen voorzien, dewelke door de oorlog in Oekraïne zijn bijgestuurd naar electrische geothermische warmtepompen (60% van nodige vermogen – voldoende voor 95% van stookseizoen). Dit om het gasverbruik maximaal te verminderen.
  - Condenserende gasketel (40% van nodige vermogen – nodig voor 5% van stookseizoen)
- Ventilatie op basis van ventilatietype C-vraag gestuurd
- PV-panelen
- Regenwaterrecuperatie wordt voorzien met handmatige omschakeling op stadswater

Mix van typologieën

Per gebouw:		Per 3 gebouwen:
6 x	type 1 slaapkamer / 2 bewoners aangepast voor andersvaliden en ouderen	18 x
5 x	type 1 slaapkamer / 2 bewoners	15 x
1 x	type 2 slaapkamers / 4 bewoners aangepast voor andersvaliden en ouderen	3 x
1 x	type 2 slaapkamers / 3 bewoners	3 x
1 x	type 2 slaapkamers / 4 bewoners	3 x
	TOTAAL	42 appartementen

Door het introduceren van nieuwe woonvormen kan slim worden verdicht.
Een mix van klassieke eengezinswoningen, duo woningen en compacte appartementen wordt voorzien.
Op deze eenvoudige manier kan het rendement van het bestaande perceel worden vergroot, zonder de voetafdruk van de gebouwen te vergroten.
Er is geopteerd om meer compacte units te voorzien gezien in de omliggende wijk reeds een ruim aanbod van woningen voor grotere gezinnen aanwezig is.

Status

Op 7/12/2021 hebben we de omgevingsvergunning voor het project ontvangen. Hiertegen werd bezwaar ingediend, wat door de Vlaamse Regering (wegenis) en Provincie Antwerpen diende behandeld te worden. De Vlaamse Regering beoordeelde het beroep ongegrond en de Provincie Antwerpen besloot eveneens het beroep niet te volgen en onze omgevingsvergunning te handhaven. Voordat we het aanbestedingsdossier laten opmaken, wachten we momenteel - door de gevoeligheid van het dossier - de wettelijke termijn af voor eventuele verdere beroepen.

TIMING

Aanbesteding ontwerper	Aanstelling ontwerper d.m.v. architectuurwedstrijd	08.2018 - 12.2018
Ontwerp	Ontwerper OMAR wordt aangesteld	26.02.2019
Schetsontwerp indiening	Schetsontwerp ter nazicht en goedkeuring ingediend bij VMSW	24.05.2019
Schetsontwerp aantal	42 appartementen huur	
Schetsontwerp	Schetsontwerp afgekeurd	20.06.2019
Schetsontwerp aangepast	Aangepast schetsontwerp ter nazicht en goedkeuring ingediend bij VMSW	06.09.2019
Schetsontwerp	Schetsontwerp goedgekeurd door VMSW	30.10.2019
Voorontwerp indiening	Ter nazicht en goedkeuring ingediend bij VMSW	25.11.2019
Infovergadering	Infovergadering buurtbewoners	03.12.2019
Plenair/nuts	Plenair overleg en overleg nutsmaatschappijen	17.12.2019
Voorontwerp	Voorontwerp goedgekeurd door VMSW	07.01.2020
BeCo	Opname MJP	16.02.2020
Bouwaanvraag	Indiening bouwaanvraag	25.03.2020
Bouwaanvraag	Beroepschrift omwonenden, intrekking bouwaanvraag op vraag gemeente	04.11.2020
Bouwaanvraag	Indiening nieuwe bouwaanvraag	10.12.2020
Uitvoeringsdossier	Uitvoeringsdossier goedgekeurd door VMSW	30.11.2020
Bouwaanvraag	Bezwaarschrift van 36 omwonenden ingediend bij gemeente	25.08.2021
Bouwvergunning	Bouwvergunning ontvangen	07.12.2021
Bouwvergunning	**Beroep tegen omgevingsvergunning**	**01.2022**
Bouwvergunning	**Beroep wegenis ongegrond (Vlaamse Regering)**	**08.2022**
Bouwvergunning	**Beroep niet volgen en bouwvergunning verlenen (Provincie Antwerpen)**	**24.11.2022**
Streefdoel architectuur		
Aanbestedingsdossier	**Opmaak aanbestedingsdossier on hold tot einde beroepstermijn bouwvergunning**	
BeCo	**Opname KTP**	**01.2024**
Aanbesteding	**Publicatie aanbesteding**	**02.2024**
OLM	**Start der werken**	**01.2025**

NIEUWE PROJECTEN

NIEUWBOUWPROJECT: HOGENOPSTAL III - RIJMENAM

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

Woningtypologie en oriëntatie

Het ontwerp is eenvoudig opgebouwd uit twee basistypes, die zijn afgestemd op de specifieke inplanting en oriëntatie binnen het plangebied. Door het beperken van het aantal verschillende types ontstaat er visuele samenhang binnen de wijk.
De opdeling in 4 compacte clusters (A, B, C en D) met telkens 4 à 5 woningen zorgt er echter voor dat monotonie vermeden wordt.

Sterke groenstructuur

Het ontwerp benadrukt het landelijke karakter van Rijmenam door een groene sfeer. De sterke haagstructuur die de tuinen en parkeerplaatsen omzomen, vormt de ruggengraat van het project. Beukenhagen benadrukken het landelijke karakter en zorgen ook in de winter voor voldoende privacy.
In het ontwerp wordt resoluut gekozen voor ruime en kwalitatieve private tuinen, die aansluiten op de leefruimtes.
In combinatie met grote bomen ontstaat een spel van licht en schaduw.

Compact en efficiënt parkeren

Elke woning beschikt op eigen perceel over één staanplaats voor de eigen wagen. De eengezinswoningen krijgen telkens een carport die tevens fungeert als overdekte toegang tot de woning. Bij de gestapelde duo-woningen krijgen de 4 duplexappartementen een parkeerplaats onder het kopvolume.
De 3 gelijkvloerse (senioren)flats hebben een staanplaats in open lucht. Vlakbij het plangebied is recent een grote nieuwe openbare parking aangelegd, die vlot bereikbaar is vanuit de nieuw ontworpen woonwijk. De bezoekersparkeerplaatsen zullen discreet in het ontwerp van het openbaar domein geïntegreerd worden.

Moodboard materialen

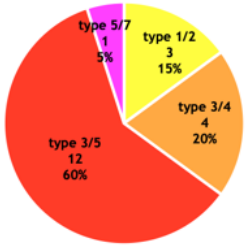
ARTUUR cvba,
Borsbeeksebrug 6,
2600 Antwerpen

Duurzaam bouwen

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

Mix aan typologieën

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



TIMING

Ontwerp	Ontwerper ARTUUR wordt aangesteld	26.02.2019
Ontwerp toelichting	Ontwerp toegelicht aan College van gemeente Bonheiden	05.06.2019
Schetsontwerp indiening	Schetsontwerp ter nazicht en goedkeuring ingediend bij VMSW	14.06.2019
Schetsontwerp	Schetsontwerp goedgekeurd door VMSW	05.07.2019
Startvergadering	Startvergadering gemeente openbare infrastructuur	14.10.2019
LWO	Project besproken op LWO	06.11.2019
Infovergadering	Infovergadering buurtbewoners	04.03.2020
Plenair/nuts	Plenair overleg en overleg nutsmaatschappijen	13.03.2020
Voorontwerp	Voorontwerp goedgekeurd door VMSW	04.06.2020
BeCo	Opname MJP	30.06.2020
Bouwaanvraag	Indiening bouwaanvraag	17.07.2020
Bouwaanvraag	Onontvankelijk verklaard door onvolledigheden deel openbare infrastructuur	17.08.2020
Bouwaanvraag	Indiening aangepaste bouwaanvraag	28.09.2020
Gemeenteraadscommissie	Toelichting project omwille van commotie bij buurbewoners (Rtv, krant, facebookactie…)	11.01.2021
Bouwaanvraag	Indiening wijzigingsverzoek van bouwaanvraag op vraag van gemeente	29.03.2021
Bouwaanvraag	Bouwaanvraag geweigerd door gemeente	09.06.2021
Bouwaanvraag	Bespreking weigering bouwaanvraag met VVD, ontwerpers, VMSW en AGI	21.09.2021
Streefdoel architectuur		
Bouwaanvraag	**Nieuw overleg met gemeente omtrent weigering/nieuwe bouwaanvraag**	**06.2023**
Bouwaanvraag	**Indienen nieuwe bouwaanvraag**	**10.2023**
Bouwvergunning	**Ontvangst bouwvergunning**	**07.2024**
Aanbestedingsdossier	**Ontvangst aanbestedingsdossier**	**12.2024**
BeCo	**Opname KTP**	**01.2025**
Aanbesteding	**Publicatie aanbestedingsdossier**	**02.2025**
Start werken infra	**Start werken openbare infrastructuur**	**01.2026**
HOG fase III	**Start der werken architectuur**	**03.2026**

NIEUWE PROJECTEN

NIEUWBOUWPROJECT: SCHORSHAGEN KOOPWONINGEN

De gronden gelegen aan de Mijlstraat, wijk Schorshagen, werden midden 2013 verworven met als opzet om in dit gebied circa 15 nieuwbouw koopwoningen te realiseren.
Veelal 3 slaapkamer woningen en enkele 4-slaapkamerwoningen zijn gerealiseerd in deze rustige doodlopende straat met wijds uitzicht over de achterliggende velden en nabij het centrum van Duffel-Mijlstraat.

Eind 2016 werd het finaal schetsontwerp uiteindelijk goedgekeurd door VMSW.
Dankzij een mooie financiële bijdrage vanuit de gemeente Duffel kon voor duurzame oplossingen gekozen worden en telt dit project 15 betaalbare BEN-koopwoningen. Door de coronacrisis liep het verloop van de werken vertraging op.

In februari 2022 werden 3 kijkdagen georganiseerd waarop geïnteresseerde kandidaat-kopers de woningen konden komen bezichtigen. Op 21 april 2022 werd een toewijzingszitting gehouden waarin de woningen werden toegewezen aan de kopers.
De daaropvolgende maanden werden de aktes getekend en konden we als maatschappij de sleutels overhandigen aan de nieuwe eigenaars.

In tijden van hoge energie -en vastgoedprijzen was het een voorrecht om als maatschappij te kunnen bijdragen aan de bouw en de verkoop van duurzame en energiezuinige woningen waarbij eenoudergezinnen ook de kans kregen om voor hun gezin een toekomst te verzekeren.

Inhuldiging

Op 15/7/2022 vond de inhuldiging van het nieuwbouwproject plaats.

Kopers, omwonenden en anderen die een bijdrage hebben geleverd aan het project hebben op deze zonnige dag de inhuldiging bijgewoond.

RENOVATIEPROJECTEN

OVERZICHT NIEUWBOUW- & VERVANGINGSBOUWPROJECTEN

	NB1 Hoge Velden Duffel Vervangingsbouw Huur/koop 60 we (49/11)	NB 2+3 Lage Weg Duffel Vervangingsbouw Huur/koop 62 we (52/10)	NB 4 Lintsestwg Duffel Vervangingsbouw Huur 15 we	Maanhoeve Velden SKW Nieuwbouw	Olmenlaan Bonheiden Vervangingsbouw Huur 42 we	HogenOpstal III Rijmenam Nieuwbouw Huur 20 we
Aanstelling ontwerper	13.12.2018	13.12.2018	13.12.2018	16.03.2015	26.02.2019	26.02.2019
Gunstig advies schetsontwerp	18.06.2019	13.12.2018	04.07.2019	On Hold	30.10.2019	05.07.2019
Gunstig advies voorontwerp	10.07.2020	10.01.2020	06.01.2020	-	07.01.2020	04.06.2020
BeCo (MJP)	23.02.2021	23.02.2021	23.02.2021	-	26.02.2020	30.06.2020
Bouwvergunning ingediend	31.11.2020	20.04.2020	23.04.2020	-	25.03.2020 10.12.2020	17.07.2020 28.09.2020
Bouwvergunning verleend	29.04.2021	12.10.2020	12.10.2020	-	07.12.2021	-
Gunstig advies uitvoeringsdossier	09.06.2021	04.01.2021	05.01.2021	-	30.11.2020	-
BeCo (KTP)	15.10.2021	22.06.2021	22.06.2021	-	-	-
Publicatie aanbesteding	22.12.2021	18.03.2021 23.09.2021	18.03.2021	-	-	-
Opening Biedingen	08.03.2022	03.05.2021 16.11.2021	03.05.2021	-	-	-
Goedkeuring RvB gunning	06.09.2022	11.01.2022	12.07.2022	-	-	-
Goedkeuring VMSW	09.11.2022	11.02.2022	16.08.2022	-	-	-
Goedkeuring financiering	-	09.05.2022	24.08.2022	-	-	-
Bestelling werken	-	10.05.2022	-	-		-
Start werken arch.	08.2023	03.10.2022	08.2023	-	01.2025	03.2026
Voorzien einde werken arch.	-	1830 kd	-	-	-	-
Einde werken arch.	-	-	-	-	-	-
Start werken infra.	-	-	-	-	-	-
Einde werken infra.	-	-	-	-	-	-
Verhuurd/verkoop vanaf	-	2024 (fase 1)	-	-	-	-
Bestelbedrag excl. btw	-	9.906.257,54 €	-	-	-	-
Totale kostprijs na VO excl BTW	-	-	-	-	-	-
Uitvoerend aannemer	-	DCA nv	-	-	-	-

RENOVATIEPROJECTEN

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

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

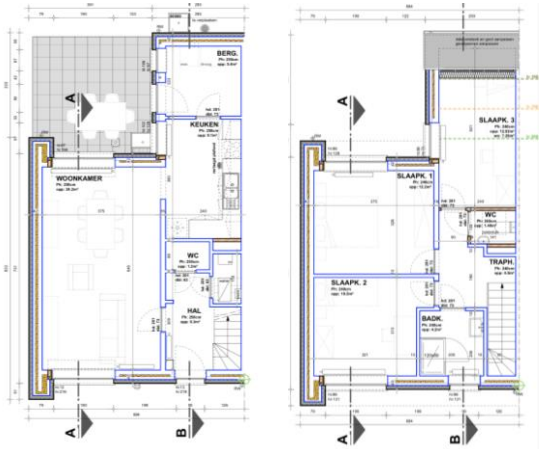
- De indeling wordt licht gewijzigd, i.f.v. de oppervlaktenormen van de VMSW, met zo weinig mogelijk ingrepen
- De daken zijn reeds recent geïsoleerd. De goten, regenafvoeren en kroonlijsten worden vernieuwd.
- Uit de EPC-studie blijkt dat de gevels ingepakt dienen te worden met isolatie. Hiertoe worden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

R6

WANDELSTRAAT - WAVERVELDEN

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

» Ramingsbedrag der werken » 3.621.837,14 €
» Architect » VORM3 bv



TIMING

Ontwerp	Aanstelling ontwerper Vorm 3	29.06.2020
Bewonersvergadering 1	Wegens Covid geopteerd voor informatiebrochure	09.2020
Bezoek wijk	Bezoek woningen in wijk door onwerpers	10.2020
Budgettering schetsontwerp	Energiestudie versus budgettering goedkeuring RvB	12.01.2021
Renovatietoets 1 indiening	Renovatietoets ter nazicht en goedkeuring ingediend bij VMSW	15.01.2021
Renovatietoets 1	Renovatietoets geweigerd door VMSW	27.04.2021
Schetsontwerp indiening	Schetsontwerp ter nazicht en goedkeuring ingediend bij VMSW	21.12.2021
Schetsontwerp	**Schetsontwerp goedgekeurd door VMSW**	**21.01.2022**
Budgettering voorontwerp	**Budgettaire keuzes goedkeuring RvB**	**10.05.2022**
Renovatietoets 2 ingediend	**Renovatietoets opnieuw ter nazicht en goedkeuring ingediend bij VMSW**	**05.07.2022**
Renovatietoets 2	**Renovatietoets goedgekeurd door VMSW**	**01.08.2022**
Streefdoel architectuur		
R 6	**Start werken**	**01.2025**

RENOVATIEPROJECTEN

RENOVATIE 20 WONINGEN: R5 – MAALDERIJSTRAAT & MIJLSTRAAT - DUFFEL

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

Hiervoor worden volgende ingrepen voorzien:

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

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

R5

MAALDERIJSTRAAT - MIJLSTRAAT

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

» Ramingsbedrag der werken » 2.468.638,64 €
» Architect » PCP bv

TIMING

Ontwerp	Aanstelling ontwerper PCP	29.06.2020
Bewonersvergadering 1	Wegens Covid geopteerd voor informatiebrochure	09.2020
Bezoek wijk	Bezoek woningen in wijk door onwerpers	10.2020
Budgettering schetsontwerp	Energiestudie versus budgettering goedkeuring RvB	12.01.2021
Renovatietoets indiening	**Renovatietoets ter nazicht en goedkeuring ingediend bij VMSW**	**08.07.2022**
Renovatietoets	**Renovatietoets goedgekeurd door VMSW**	**01.08.2022**
Schetsontwerp indiening	**Schetsontwerp ter nazicht en goedkeuring ingediend bij VMSW**	**04.10.2022**
Schetsontwerp	**Schetsontwerp goedgekeurd door VMSW**	**03.11.2022**
Voorontwerp	**Terugkoppeling aan VMSW van adviezen voor voorontwerp**	**23.12.2022**
Streefdoel architectuur		
R 5	**Start werken**	**01.2025**

RENOVATIEPROJECTEN

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

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

Door de hervorming van de woonmaatschappijen vallen deze woningen buiten onze toekomstige werkregio. Omdat deze woningen wel gerenoveerd moeten worden en we de huurders hiervoor niet in de kou willen laten staan, werd beslist om een aanzet te geven voor het schetsontwerp en dit reeds in te dienen bij de VMSW. Dit schetsontwerp werd door VMSW goedgekeurd op 5/08/2022.

De verdere uitrol van het project zal niet meer door Volkswoningen van Duffel gerealiseerd worden en we zullen het dossier met goedgekeurd schetsontwerp overdragen aan de Ideale Woning.

R4-7-14

VD AUWERALAAN - VAN PUTPLEIN - VAN RIETLAAN

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

» Ramingsbedrag der werken » 6.210.051 €
» Architect » PCP bv

RENOVATIEPROJECTEN

OVERZICHT RENOVATIEPROJECTEN

	R5 Maalderijstraat Duffel Reno 20 won.	R6 Wandelstraat SKW Reno 24 won.	R4-7-14 Van Putplein Kontich Reno 37 won./13 app.
Aanstelling ontwerper	29.06.2020	29.06.2020	29.06.2020
Goedkeuring haalbaarheidsstudie /energiestudie versus budget RvB	12.01.2021	13.04.2021	-
Gunstig advies schetsontwerp	03.11.2022	20.01.22	05.08.2022
Gunstig advies voorontwerp	-	-	-
Meerjarenplanning VMSW	-	-	-
Bouwvergunning ingediend	-	-	-
Bouwvergunning verleend	-	-	-
Gunstig advies def. Ontwerp	-	-	-
Korte termijn Planning VMSW	-	-	-
Publicatie aanbesteding	-	-	-
Opening Biedingen	-	-	-
Goedkeuring RvB gunning	-	-	-
Goedkeuring VMSW	-	-	-
Goedkeuring financiering	-	-	-
Bestelling werken	-	-	-
Start werken arch.	01.2025	01.2025	Overdracht Ideale woning
Voorzien einde werken arch.	-	-	-
Einde werken arch.	-	-	-
Start werken infra.	nvt	nvt	-
Voorzien einde werken infra.	nvt	nvt	-
Verhuurd vanaf	-	-	-
Bestelbedrag excl. btw	-	-	-
Totale kostprijs na VO excl BTW	-	-	-
Uitvoerend aannemer	-	-	-

CIJFERS UIT DE JAARREKENING

ACTIVA >< PASSIVA

VASTE ACTIVA	**66.805.499**	**EIGEN VERMOGEN**	**15.798.060**
OPRICHTINGSKOSTEN		KAPITAAL	392.812
IMMATERIËLE VASTE ACTIVA	2.012	Geplaatst kapitaal	487.990
MATERIËLE VASTE ACTIVA	66.782.521	Niet-opgevraagd kapitaal	-95.178
Terreinen en gebouwen	64.920.111	RESERVES	8.717.489
Installaties, machines en uitrusting		Wettelijke reserve	48.801
Meubilair en rollend materieel	92.429	Onbeschikbare reserve	7.096.924
Leasing en soorgelijke rechten		Belastingvrije reserve	1.571.764
Overige materiële vaste activa	207.349	KAPITAALSUBSIDIES	6.687.759
Activa in aanbouw en vooruitbetalingen	1.562.632	**VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN**	**2.574.908**
FINANCIËLE VASTE ACTIVA	20.966	VOORZIENINGEN VOOR RISICO'S EN KOSTEN	2.193.150
VLOTTENDE ACTIVA	**13.035.252**	Grote herstellings- en onderhoudswerken	1.981.925
VORDERINGEN OP MEER DAN EEN JAAR		Overige risico's en kosten	211.225
VOORRADEN EN BESTELLINGEN IN UITVOERING	0	UITGESTELDE BELASTINGEN	381.758
Voorraden	0	**SCHULDEN**	**61.467.783**
Grond- en hulpstoffen		SCHULDEN OP MEER DAN EEN JAAR	57.879.911
Goederen in bewerking		Financiële schulden	56.845.773
Gereed product		Kredietinstellingen	56.845.773
Handelsgoederen		Overige schulden	1.034.138
Onroerende goederen bestemd voor verkoop		SCHULDEN OP TEN HOOGSTE EEN JAAR	3.258.172
Vooruitbetalingen		Schulden op meer dan een jaar die binnen het jaar vervallen	1.506.523
Bestellingen in uitvoering		Handelsschulden	587.411
VORDERINGEN OP TEN HOOGSTE EEN JAAR	186.085	Leveranciers	587.411
Handelsvorderingen	128.087	Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale last	753.955
Overige vorderingen	57.998	Belastingen	555.402
GELDBELEGGINGEN	500.000	Bezoldigingen en sociale lasten	198.553
LIQUIDE MIDDELEN	12.079.472	Overige schulden	410.283
OVERLOPENDE REKENINGEN	269.695	OVERLOPENDE REKENINGEN	329.700
TOTAAL DER ACTIVA	**79.840.751**	**TOTAAL DER PASSIVA**	**79.840.751**

CIJFERS UIT DE JAARREKENING

RESULTATENBEREKENING

RESULTATENREKENING	31-12-2022
Bedrijfsopbrengsten	10.637.134
Bedrijfskosten	8.936.115
Bedrijfswinst	**1.701.019**
Financiële Opbrengsten	1.017.643
Financiële kosten	1.309.818
Winst van het boekjaar voor belasting	**1.408.844**
Onttrekkingen aan de uitgestelde belastingen	17.033
Winst van het boekjaar vóór belastingen	**1.425.877**
Belastingen op het resultaat	74.000
Winst van het boekjaar	**1.351.877**
Onttrekking aan de belastingvrije reserve	13.588
Te bestemmen winst van het boekjaar	**1.365.465**
RESULTAATVERWERKING	
Te bestemmen winst	1.365.465
Toevoeging aan het eigen vermogen	**1.365.465**
aan de overige reserves	1.365.465

2022

Namens de Raad van Bestuur
van onze vennootschap wordt u
verzocht de jaarrekening,
afgesloten op 31.12.2022,
goed te keuren.

DE BALANS SLUIT AF MET EEN WINST VAN

1.365.465 €

met als voorstel deze toe te
voegen aan overige reserves.

CIJFERS UIT DE JAARREKENING

FINANCIËLE GEZONDHEIDSINDEX (FIGI)

NIEUWE KREDIETWAARDIGHEIDSBEOORDELING VANAF 1 MAART 2021

De VMSW analyseerde haar werking rond de kredietverlening aan woonactoren en werkte een nieuw kader uit om de kredietwaardigheid van sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) te beoordelen. Hierop paste de VMSW haar Commissiereglement Beheer rekening-courant aan. De raad van bestuur keurde dit nieuwe Commissiereglement op 19 januari 2021 goed.
Jaarlijks wordt deze kredietwaardigheid van elke SHM door VMSW afgetoetst. Ook de financiële gezondheid van de maatschappij wordt hierin meegenomen.
De bestaande financiële risicocategorieën 1 tot en met 4 werden uitgebreid met de categorie 5 en 5+.

Het Vastleggingscomité (VLC) van de VMSW heeft op 25 februari 2022 beslist om **Volkswoningen van Duffel** in te delen in **risicocategorie 5.**

Wat betekent Categorie 5 voor een SHM?

Dit zijn SHM's die zich niet in een kwetsbare financiële situatie bevinden, met een eerder beperkte financiële marge. Op deze SHM's wordt de standaard financiële monitoring toegepast.

SHM's van categorie 5 hebben geen kwetsbare financiële situatie en hebben een eerder beperkte financiële marge om eventuele tegenvallers te kunnen dragen. Daarom zal nauwer toegezien worden bij een verwerving.

Wanneer de financiering van de verwerving met eigen middelen gebeurt, zal het financiële effect van elke verwerving onderzocht worden via de opname van de verwerving in de financiële planning van de SHM. Wanneer de financiering met een bulletlening gebeurt, zal het financiële effect van de verwerving onderzocht worden indien het een verwerving is waarbij een risico bestaat dat deze moeilijk ontwikkelbaar is. Het blijft hierbij nog steeds belangrijk dat de financiële evolutie van deze SHM's via de rekening-courantanalyse en jaarrekeninganalyse regelmatig opgevolgd wordt. Indien nodig kan de risicocategorie door het Vastleggingscomité aangepast worden, met een actualisatie van de financiële planning en een financiële toetsing van individuele verwervingen tot gevolg.

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

De in 2014 door VMSW geïntroduceerde FIGI-berekening wordt jaarlijks door VMSW geactualiseerd en draagt mee bij tot de beoordeling van kredietwaardigheid.

Daarom geven we dan ook graag de evolutie van deze FIGI-berekening over de afgelopen 3-jaren (2020-2022).

Aspect financiële gezondheid			Liquiditeit			Solvabiliteit			Rendabiliteit			Kosten beheersing	
Ratio			Current ratio	Onmiddellijke liquiditeitsratio	Netto kaspositie bij VMSW	Graad van financiële onafhankelijkheid	Zelffinancierings-graad	Dekking van het VVLT door de cashflow uit de gewone bedrijfsuitoefening	Netto Vrije Cashflow Marge uit gewone bedrijfsuitoefening	Cost/income-ratio	Netto Operationele Marge uit gewone bedrijfsuitoefening	Kosten-beheersingsratio	Totaalscore Financiële Gezondheidsindex
FiGi 2020	Gewogen totaalscore per aspect		16,5			9,0			8,0			2,0	35,5
	2018	Resultaat ratio	1,69	1,59	6.796.829,4	17,01%	8,43%	21,82	84,68%	91,81%	41,16%	24,93%	
		Puntenscore ratio	0,5	1,0	1,0	0,5	0,5	1,0	1,0	0,5	1,0	1,0	
		Gewogen puntenscore ratio	0,5	1,0	1,0	0,5	0,5	1,0	1,0	0,5	1,0	1,0	
	2019	Resultaat ratio	1,90	1,64	5.926.896,2	16,86%	8,35%	25,10	89,56%	95,22%	43,59%	31,04%	
		Puntenscore ratio	0,5	1,0	1,0	0,5	0,5	1,0	0,5	0,5	1,0	0,5	
		Gewogen puntenscore ratio	1,0	2,0	2,0	1,0	1,0	2,0	1,0	1,0	2,0	1,0	
	2020	Resultaat ratio	2,49	1,87	6.925.473,3	17,07%	8,66%	51,91	112,01%	94,72%	70,21%	56,51%	
		Puntenscore ratio	1,0	1,0	1,0	0,5	0,5	0,0	0,0	0,5	0,0	0,0	
		Gewogen puntenscore ratio	3,0	3,0	3,0	1,5	1,5	0,0	0,0	1,5	0,0	0,0	
FiGi 2021	Gewogen totaalscore per aspect		16,0			10,0			9,0			2,0	37,0
	2019	Resultaat ratio	1,90	1,64	5.926.896,2	16,86%	8,35%	25,10	89,56%	95,22%	43,59%	31,04%	
		Puntenscore ratio	0,5	1,0	1,0	0,5	0,5	1,0	0,5	0,5	1,0	0,5	
		Gewogen puntenscore ratio	0,5	1,0	1,0	0,5	0,5	1,0	0,5	0,5	1,0	0,5	
	2020	Resultaat ratio	2,49	1,87	6.925.473,3	17,07%	8,66%	51,91	112,01%	94,72%	70,21%	56,51%	
		Puntenscore ratio	1,0	1,0	1,0	0,5	0,5	0,0	0,0	0,5	0,0	0,0	
		Gewogen puntenscore ratio	2,0	2,0	2,0	1,0	1,0	0,0	0,0	1,0	0,0	0,0	
	2021	Resultaat ratio	1,80	1,36	8.305.373,4	17,41%	8,99%	19,67	85,69%	97,03%	41,47%	31,81%	
		Puntenscore ratio	0,5	1,0	1,0	0,5	0,5	1,0	0,5	0,5	1,0	0,5	
		Gewogen puntenscore ratio	1,5	3,0	3,0	1,5	1,5	3,0	1,5	1,5	3,0	1,5	
FiGi 2022	Gewogen totaalscore per aspect		17,0			12,5			7,5			4,0	41,0
	2020	Resultaat ratio	2,49	1,87	6.925.473,3	17,07%	8,66%	51,91	112,01%	94,72%	70,21%	56,51%	
		Puntenscore ratio	1,0	1,0	1,0	0,5	0,5	0,0	0,0	0,5	0,0	0,0	
		Gewogen puntenscore ratio	1,0	1,0	1,0	0,5	0,5	0,0	0,0	0,5	0,0	0,0	
	2021	Resultaat ratio	1,80	1,36	8.305.373,4	17,41%	8,99%	19,67	85,69%	97,03%	41,47%	31,81%	
		Puntenscore ratio	0,5	1,0	1,0	0,5	0,5	1,0	0,5	0,5	1,0	0,5	
		Gewogen puntenscore ratio	1,0	2,0	2,0	1,0	1,0	2,0	1,0	1,0	2,0	1,0	
	2022	Resultaat ratio	3,34	3,54	11.325.154,6	19,79%	10,92%	16,96	124,24%	89,94%	59,87%	24,18%	
		Puntenscore ratio	1,0	1,0	1,0	0,5	1,0	1,0	0,0	0,5	0,5	1,0	
		Gewogen puntenscore ratio	3,0	3,0	3,0	1,5	3,0	3,0	0,0	1,5	1,5	3,0	

KLACHTENMANAGEMENT

Klachtenbeeld 2022

- 1 klacht werd ingediend omtrent de begeleiding in het kader van een renovatieproject (ongegrond)
- 2 klachten werden ingediend omtrent wachttijd kandidaat (beide ongegrond)
- 4 klachten werden ingediend omtrent laattijdige uitvoering werken bij nieuwe verhuring (allen gegrond)
- 6 klachten werden ingediend omtrent aan de huurder aangerekende kosten en lasten, huurprijsberekening, laattijdige teruggave huurwaarborg, (4 gegrond – 1 deels gegrond – 1 ongegrond)
- 3 klachten m.b.t. ernstige en blijvende overlast en werd meteen opgelost door de sociale dienst, soms in samenwerking met de wijkagent. (1 gegrond – 2 ongegrond)
- 3 klachten werden ingediend omtrent de kwaliteit van de woning (allen gegrond)
- 12 klachten gaan over opvolging van/uitblijven van/laattijdigheid van herstellingen en technische gebreken aan woningen. 11 zijn opgelost. (3 ongegrond – 1 deels gegrond – overige gegrond)

Concrete realisaties en voorstellen

- Er werd een extra medewerker aangeworven op de technische dienst ter opvolging van de werk-opdrachten aan aannemers raamcontracten – extra aandacht wordt gevraagd aan beide medewerkers rond tijdige en goede uitvoering van de aannemers
- Door taakherverdeling meer doorgedreven, steekproefsgewijs check van de uitvoering van de werken aannemers uit raamcontracten
- Evaluatie financieel beheerder + nodige acties ter verbetering dienstverlening

Concrete verbeteringen

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

KLACHTENCIJFER

In 2022 noteerden we 31 klachten:

Ontvankelijk » 31

(Deels) gegrond » 22

Opgelost » 30

(nog) Niet opgelost » 1