jaarverslag 2019

sociaal wonen
nieuw sint-truiden

Inhoudsopgave

Voorwoord 4
Cvba Nieuw Sint-Truiden 5
Maatschappelijk kapitaal, bestuur en kapitaal 6
Patrimonium 9

Onze huurders 15
Onderzoek naar tevredenheidsgraad 27
Huurdersachterstal 29
Huurderszaken 35
Kandidaat-huurders 41

Bouw- en renovatieactiviteiten 50
Voorlopig opgeleverde werken 51
Definitief opgeleverde werken 56
Werken in uitvoering 57
Projecten in studie- of ontwerpfase 59
Aankoop gronden 66
Onderhoud patrimonium 66

Website (www.nst.be) 73
Enkele kerncijfers 75

Voorwoord

Geachte,

Wij zijn zo vrij u, overeenkomstig artikel 12 van de statuten, hierbij volgende 2 bundels over het boekjaar 2019 te bezorgen:

Jaarverslag 2019

- het jaarverslag omtrent de activiteiten en werking van de huisvestingsmaatschappij in het boekjaar 2019.

Jaarrekening 2019

- het verslag van de commissaris aan de Algemene Vergadering van de Aandeelhouders van de huisvestingsmaatschappij;
- de jaarrekening 2019, welke omvat: de balans na winstverdeling, de resultatenrekening en -verwerking, de toelichting alsook de sociale balans;
- het bijzonder verslag omtrent het toezicht op het sociaal oogmerk van de vennootschap.

Het jaarverslag, de jaarrekening, alsook het bijzonder verslag over het boekjaar 2019 werd goedgekeurd door de raad van bestuur in vergadering dd. 23 april 2020.

Sint-Truiden, 23 april 2020.
Namens de raad van bestuur:

D. Starren
Directeur

J. Cleeren
Voorzitter

sociaal wonen
nieuw sint-truiden

Cvba Nieuw Sint-Truiden

Maatschappelijke Zetel
Gorsemweg 53, 3800 Sint-Truiden
011/68 33 79
info@nst.be
www.nst.be

Bevoegdheden – samenstelling – statuten

De bevoegdheden, samenstelling en organisatie van de verschillende organen wordt geregeld in het **huishoudelijk reglement**. Dit reglement werd een laatste maal gewijzigd door de raad van bestuur van 18 augustus 2016.

De **statuten** van de vennootschappen worden vastgelegd door de algemene vergadering der aandeelhouders en werden een laatste maal aangepast door de buitengewone algemene vergadering van 19 mei 2015.

De vennootschap stelt een handboek met de voornaamste reglementeringen ter beschikking van de leden van de raad van bestuur.

Elk personeelslid beschikt op het bureaublad van zijn werkstation eveneens over een digitaal handboek waarin alle procedures, stappenplannen of proces-verlopen gebundeld zijn. Deze procedures worden in voorkomend geval periodiek aangepast aan de vigerende wetgeving of na evaluatie van de toepassing ervan in de werkomgeving.

Hieronder volgt een overzicht van dit digitaal handboek van processen en procedures:

Algemeen beheer

A1	statuten (versie 20150518)
A2	huishoudelijk reglement (versie 20160818)
A3	debiteurenreglement (versie 20140417)
A4	stappenplan werken met Outlook (versie 201901)
A5	Inbraak- en softwarebeveiliging (versie 20160818)
A6	interne controle op het kas- en liquiditeitenbeheer
A7	klachtenprocedure (versie 20170817)
A8	klachtenformulier

Gashnet Plus handleiding

G21	kandidaten – aanbiedingssyteem (20180301)
G22	kandidaten - wizard inschrijvingen (201909)
G31	huurders – aflossingsplannen (20190124)
G32	huurders – onroerende voorheffing (201901)
G41	financieel (20180419)
G42	financieel - debiteurenronde (201802)

Verkoop sociale woningen

K1	procedure verkoop van huurwoningen (versie 201912)

Personeel

P1	personeelsplan (versie 201803)
P2	arbeidsreglement (versie 20120621)
P3	gebruik van materiaal door personeel (versie 20081204)
P4	interne controle op loonadministratie (versie 201302)

RWO Toezicht

RWO1	wat moet er gerapporteerd worden (versie 20190110)
RWO2	aanbevelingen inzake notulering (versie 20190110)

Technische dienst

T1	procedure in verband met interne controle op voorraad- en materiaalbeheer (versie 20160818)
T2	procedure voor bestellingen en werkopdrachten (versie 20190221)
T3	opmaak EPC-attest
T4	procesverloop vorderingen aannemers (versie 201802)
T5	onderhouds- en renovatieplanning 2018

Verhuur sociale woningen

V1	intern huurreglement (versie 20170817)
V2	verhuring van nieuwe projecten
V3	afhandeling huurwaarborgen
V4	financieel beheer huurdersdossiers (versie 201711)
V5	procesverloop van vertrekkende en nieuwe huurders (versie 201801)
V6	interne procedure bij mutatie (versie 201301)
V7	projecten wonen-welzijn: stappenplan inzake toewijzingen (versie 201803)
V8	reglement inwendige orde (versie 20190321)

Bijkomend wordt met elke werknemer, indien van toepassing, een overeenkomst afgesloten betreffende de gsm- en car-policy.

Maatschappelijk kapitaal, bestuur en personeel

nominale waarde per aandeel	€ 12,50
totaal aantal uitgegeven aandelen	2.565
totaal bedrag “geplaatst kapitaal”	€ 32.062,50
totaal bedrag “niet opgevraagd kapitaal”	€ 23.859,07
totaal bedrag “gestort kapitaal (25%)”	€ 8.203,43

Naam aandeelhouder	Aantal aandelen
AERTS Firmin	11
BESSEMANS Miet	2
BEUTJENS Jos	2
CLAES Gilbert	2
CLAES Gilda	63
CLEEREN Joseph	9
CUYPERS Gaby	8
DANIELS Gery	2
ENGELBOSCH Ria	2
ENGELBOSCH Dany (overleden 29/12/2019)	2
FESTRAETS Rudi (overleden 16/06/2019) - aandelen tijdelijk wederingekocht	8
GENNEZ Pierre Paul	5
HAYEN-SWINNEN Martine	3
HEEREN Veerle	10
HOUBEN Ivo	2
KEMPENEERS Michel	2
KNAPEN Gerda	70
LAMMENS Willy	2
LAVIGNE Jean Paul	7

Naam aandeelhouder	Aantal aandelen
LEEMANS Liesbet	10
MEDART Gilbert	2
MONETTE Pascal	2
NIVELLES Jean Claude	10
ODEURS Paul	5
PICTOEL Marc	10
RENIERS Roger	2
ROOSEN Rudiger	2
SMISDOM Jean	10
VISSER Hilde	2
WINTMOLDERS Jos	2
GINGELOM Gemeente	100
GINGELOM O.C.M.W.	100
NIEUWERKERKEN Gemeente	100
NIEUWERKERKEN O.C.M.W.	100
SINT-TRUIDEN stad	390
SINT-TRUIDEN O.C.M.W.	640
Provincie LIMBURG	433
VLAAMSE GEMEENSCHAP	433
Totaal aantal aandelen	**2.565**

Raad van bestuur

Voorzitter	Provincie Limburg	Cleeren Joseph
Ondervoorzitter	OCMW Sint-Truiden	Engelbosch Jelle
Bestuurders - particuliere sector		Leemans Liesbet
		Wintmolders Jos
		Gennez Pierre Paul
		Lammens Willy
Bestuurders - openbare sector	Stad Sint-Truiden	Elen Christoffe
	Stad Sint-Truiden	Geerts Heidi
	OCMW Sint-Truiden	Hayen-Swinnen Martine
	Gemeente Gingelom	Knaepen Vanessa
	Gemeente Gingelom	Thierie Rita
	Gemeente Nieuwerkerken	Willems André
	OCMW Nieuwerkerken	Reijnders Ann
Commissaris revisor	bvba Luc Beckers Bedrijfsrevisor	Beckers Luc

In 2019 vergaderde de Raad van bestuur 11 maal.
Er werden 97 punten behandeld over:

- Kandidaat-huurders en verhuringen: 33
- Technische topics en projecten, verkopen: 23
- Bestuur, intern beheer, administratie en personeel: 41

Het Directiecomité vergaderde 12 maal over 86 onderwerpen:

- Kandidaat-huurders en verhuringen: 52
- Technische topics en projecten, verkopen: 14
- Bestuur, intern beheer, administratie en personeel: 20

Directiecomité

Voorzitter	Provincie Limburg	Cleeren Joseph
Ondervoorzitter	OCMW Sint-Truiden	Engelbosch Jelle
Bestuurder	Particuliere sector	Wintmolders Jos
Bestuurder	OCMW Sint-Truiden	Hayen-Swinnen Martine
Senior-directeur		Feucht Georges
Directeur		Starren Daniëlle

Personeel

Directie	Senior-directeur	Georges Feucht	in dienst 16/3/1978
	Directeur	Daniëlle Starren	in dienst 01/10/2019
Administratie	Teamverantwoordelijke	Hanne Smeers	in dienst 07/09/2009
	Kandidaat-huurders & bewonerszaken	Babette Cillen	in dienst 26/06/2017
	Verhuringen & verkopen	Katja Haubrechts	in dienst 01/03/2013
	Financiële dienst & huurderszaken	Gert Schalenbourg	in dienst 01/11/2001
	Dienst huurderszaken	Jurgen Reniers	in dienst 03/12/2018
	Huisbewaarder	Marc Depoorter	in dienst 25/06/2018
Financiële dienst	Financiëel verantwoordelijke	Patrick Lycops	in dienst 14/05/2018
	Boekhouding & financiële dienst	Buteneers Sigurd	in dienst 25/11/2013
Technische dienst	Diensthoofd	Kris Vanbrabant	in dienst 01/6/2012
	Werftoezicht & beheer patrimonium	Steven Uzar	in dienst 06/06/2017
	Werftoezicht & beheer patrimonium	Leen Meys	in dienst 03/12/2018 - uit dienst 08/02/2019
	Werftoezicht & beheer patrimonium	Pieter Janssens	in dienst 29/07/2019
	Administratie	Michel Pauwels	in dienst 01/01/1981
	Administratie & ICT	Nico Somers	in dienst 15/02/1996
	Werkleider	Peter Huyghe	in dienst 16/03/1988
	Onderhoudstechnieker	Stefan Strouwen	in dienst 05/04/1994
	Onderhoudstechnieker	Jo Windmolders	in dienst 17/8/2015 - uit dienst 01/09/2019
	Onderhoudstechnieker	Michaël Leemans	in dienst 26/09/2016
	Onderhoudstechnieker	Roosen Guy	in dienst 15/04/1991, vanaf 01/12/2019 50% tewerkstelling na langdurige ziekte
	Onderhoud burelen	Odette Hannecart	in dienst 01/07/1989

In de loop van 2019 namen een groot deel van deze personeelsleden deel aan in totaal 205 uren opleiding en bijscholingen.
Het bezoldigingspakket van de senior-directeur omvat weddeschaal A288 van de Vlaamse Overheid (minimum € 48.430,00 - maximum € 63.330,00), een bedrijfswagen alsook een groepsverzekering. Het bezoldigingspakket van de directeur omvat weddeschaal A211 (minimum € 29.130,00 - maximum € 45.380,00), een bedrijfswagen alsook een groepsverzekering.

Patrimonium

De renovatiewerken in de wijk Kleine Brede Akker (64 woningen) zijn in de loop van 2018 gestart. Eind 2019 waren de renovatiewerken aan 25 woningen in uitvoering. Een eerste fase van 22 woongelegenheden was eind 2019 al volledig gerenoveerd en terug verhuurd.

In afwachting van de opstart van de renovatiewerken in de wijk Grote Brede Akker (164 woningen), werden er eind 2019 al 60 woongelegenheden niet meer verhuurd. Dit moet het mogelijk maken om de bij deze werken gepaard gaande verhuisbewegingen tot uitvoer te kunnen brengen.

Sint-Truiden stadsgedeelte
woningen en appartementen

JAAR	WIJK	GEBOUWD AANGEKOCHT	AFGEBROKEN	VERKOCHT	VERHUURD
1922	TUINWIJK	216	17	198	1
1927	TUINWIJK	32		32	
1929	TUINWIJK	39		39	
1929	SINT-GANGULFUS	43		35	8
1929	SINT-GANGULFUS	8		8	
1950	BLOK 26	26		18	8
1953	HALMAALWIJK	64		42	22
1955	KOEKEWIJK	122	53	62	7
1998	KOEKEWIJK	68			68
1963	KLEINE BREDE AKKER	151	23	67	61
1963	KLEINE BREDE AKKER	31		31	
1968	GROTE BREDE AKKER	145		36	109
1969	GROTE BREDE AKKER	75		75	
1970	GROTE BREDE AKKER	100		37	63
2013	GROTE BREDE AKKER	8		0	8
1978	GUVELINGENVELD	222		13	209
1978	GUVELINGENVELD	50		50	0
1985	RUSTHOFPLEIN	4		1	3
1992	ZONNEBLOEMLAAN	9			9
1995	GORSEMWEG	46			46
1995	TUINWIJK	19			19
1996	BRIALMONT I	17			17
1997	BRIALMONT II	22			22
1997	BRIALMONT III	24			24
1997	HOGE VEESER	53			53
2000	SPOORWEGSTRAAT 43	6			6
2001	MOLENSTRAAT 31	3			3
2001	BRIALMONT IV	16			16

JAAR	WIJK	GEBOUWD AANGEKOCHT	AFGEBROKEN	VERKOCHT	VERHUURD
2001	BRIALMONT V	17			17
2002	SPOORWEGSTRAAT II	16			16
2002	GORSEMWEG 76/78	6			6
2002	SPIEGELSTRAAT & NAAMSE VEST	33			33
2003	HAARDSTRAAT & DIESTERSTEENWEG	13			13
2003	GAZOMETERSTRAAT	18			18
2003	BROEKWIJK	41			41
2005	VISSEGATSTRAAT	7			7
2005	RESIDENTIE SINT-PIETER	39			39
2006	SINT-GANGULFUSPLEIN	12			12
2006	HOGE VEESER II	10			10
2006	MONTENAKENWEG	17			17
2008	RESIDENTIE DE POMPIER	17			17
2010	CICINDRIACOMPLEX	6			6
2016	RUMMENWEG & BREDEN AKKER	12			12
2017	URSULINENSTRAAT	37			37
2017	ZIEKERENWEG & OLYMPIALAAN	22			22
2019	BLOESEMLAAN-TULPSTRAAT	28			28
	SUBTOTAAL	**1.970**	**93**	**744**	**1.133**

Sint-Truiden randgemeenten
Woningen en appartementen

JAAR	WIJK	GEBOUWD AANGEKOCHT	AFGEBROKEN	VERKOCHT	VERHUURD
1987	VELM 't KLOOSTERPAND	16			16
1990	WILDEREN I & II	20			20
1992	DURAS GALGE- & GROTE VINNESTRAAT	8			8
1993	AALST-DORP	4			4
1995	DURAS HERESTRAAT	11			11
1995	WILDEREN III	16			16
1996	WILDEREN IV	38			38
1999	ZEPPEREN I	28			28
2000	VELM ST.MARTINUS	14			14
2000	WILDEREN FASE IV	20			20
2001	GROOT GELMEN	6			6
2001	ZEPPEREN II	17			17
2001	VELM DAVIDSTRAAT	4			4
2002	GELINDEN	21			21
2004	WILDERENLAAN	11			11
2009	VELM BATTELESTRAAT	16			16
2011	WILDERENLAAN AANKOOP	2			2
2013	VELM DAVIDSTRAAT II	5			5
2017	BRUSTEM, KAPELHOF	22			22
	SUBTOTAAL	**279**	**0**	**0**	**279**

Nieuwerkerken
Woningen en appartementen

JAAR	WIJK	GEBOUWD AANGEKOCHT	AFGEBROKEN	VERKOCHT	VERHUURD
1993	WIJER I	10			10
1996	WIJER II	12			12
1997	BINDERVELD	6			6
2001	CENTRUM - NIEUWE STEENWEG	9			9
2014	KOZEN DORPSSTRAAT	10			10
2019	MOUVELDSTRAAT	12			12
2019	PATER CUYPERSSTRAAT	8			8
	SUBTOTAAL	**67**	**0**	**0**	**67**

Gingelom
Woningen en appartementen

JAAR	WIJK	GEBOUWD AANGEKOCHT	AFGEBROKEN	VERKOCHT	VERHUURD
1995	GINGELOM KRIEKELSTRAAT	17			17
1995	BORLO THEWITSTRAAT	7			7
1995	JEUK CICINDRIASTRAAT	2			2
1995	MONTENAKEN PEREMPLAATS	12			12
1995	NIEL	6			6
1995	KORTIJS	3			3
1996	BUVINGEN	7		1	6
2000	GINGELOM DORPSKOUTER	6			6
2004	GINGELOM ADL COMPLEX	29			29
2006	MONTENAKEN BOSCHELLESTRAAT	13			13
2009	MONTENAKEN LANGSTRAAT	15			15
2015	BORLO HOMSEMSTRAAT	7			7
2015	JEUK HOUTSTRAAT	5			5
2016	MIELEN BOVEN AALST	12			12
	SUBTOTAAL	**141**	**0**	**1**	**140**

Volledig werkgebied
Totaal woningen en appartementen

	WIJK	VERHUURD	AFGEBROKEN	VERKOCHT	GEBOUWD AANGEKOCHT
Volledig werkgebied		**1.619**	**93**	**745**	**2.457**
Sint-Truiden stadsgedeelte		**1.133**	**93**	**744**	**1.970**
	appartementen/duplex	638	3		641
	woningen	467	90	744	1.301
	bijzondere projecten	24			24
	winkels	4			4
Sint-Truiden deelgemeenten		**279**	**0**	**0**	**279**
	appartementen/duplex	190			190
	woningen	89			89
Nieuwerkerken		**67**	**0**		**67**
	appartementen/duplex	37			37
	woningen	30			30
Gingelom		**140**	**0**	**1**	**141**
	appartementen/duplex	95			95
	woningen	44		1	45
	ADL-centrum	1			1

Afzonderlijke verhuurde garages en autostandplaatsen

		BOVEN-GRONDSE GARAGEBOX	ONDER-GRONDSE GESLOTEN GARAGEBOX	ONDER-GRONDSE OPEN STAANPLAATS	BOVEN-GRONDSE OPEN STAANPLAATS	MOTOR- / FIETS-STALLING
Volledig werkgebied		**136**	**17**	**148**	**41**	**4**
Sint-Truiden		**123**	**17**	**148**	**41**	**4**
	KLEINE BREDE AKKER	16		12	5	
	GROTE BREDE AKKER	65				
	GUVELINGENVELD	32				
	ZONNEBLOEMLAAN			6		
	HOVENIERSTRAAT			32		
	HOGE VEESER			14		1
	BRIALMONT			18		
	SPIEGELSTRAAT	10			13	
	SPOORWEGSTRAAT				2	2
	GAZOMETERSTRAAT				8	
	BROEKWIJK			23		
	RESIDENTIE SINT-PIETER		17			
	RESIDENTIE DE POMPIER			15		1
	DAVIDSTRAAT 2				3	
	BRUSTEM, KAPELHOF			10		
	URSULINENSTRAAT			18		
	ZIEKERENWEG & OLYMPIALAAN				10	
Gingelom		**13**				
	MONTENAKEN - LANGSTRAAT	10				
	BORLO	3				

Evolutie van de verkopen

JAAR	AANTAL VERKOPEN HUURWONINGEN	AANTAL VERKOPEN GRONDEN	GEREALISEERDE MEERWAARDE
2016	1		130.299,36
2017	1	6	270.708,81
2018	0	0	0
2019	3	0	381.624,30

In totaal werden er al 745 woningen verkocht, of ca. 30,3% van het gerealiseerd patrimonium.

ERP doelstelling

Op dit ogenblik voldoen praktisch ALLE verhuurde woningen aan de ERP-doelstellingen 2020 inzake
- de aanwezigheid van de nodige dakisolatie;
- de aanwezigheid van dubbele isolerende beglazing.

Er moeten nog 229 woongelegenheden gerenoveerd worden zodat ook alle woningen over centrale verwarming beschikken.

De aanleg van centrale verwarming, gepaard gaande met een totaalrenovatie van een eerste project van 64 wooneenheden (wijk Kleine Brede Akker) startte op 1 september 2018 en een eerste groep van 22 woningen is inmiddels al volledig gerenoveerd.

De aanleg van centrale verwarming in de resterende 164 woningen (eveneens gepaard gaande met een totaalrenovatie van deze woningen) op de wijk Grote Brede Akker zal in juni 2020 starten.

Zie hoofdstuk 'Bouw-en renovatieactiviteiten' voor meer info over deze 2 renovatieprojecten.

Rookmelders

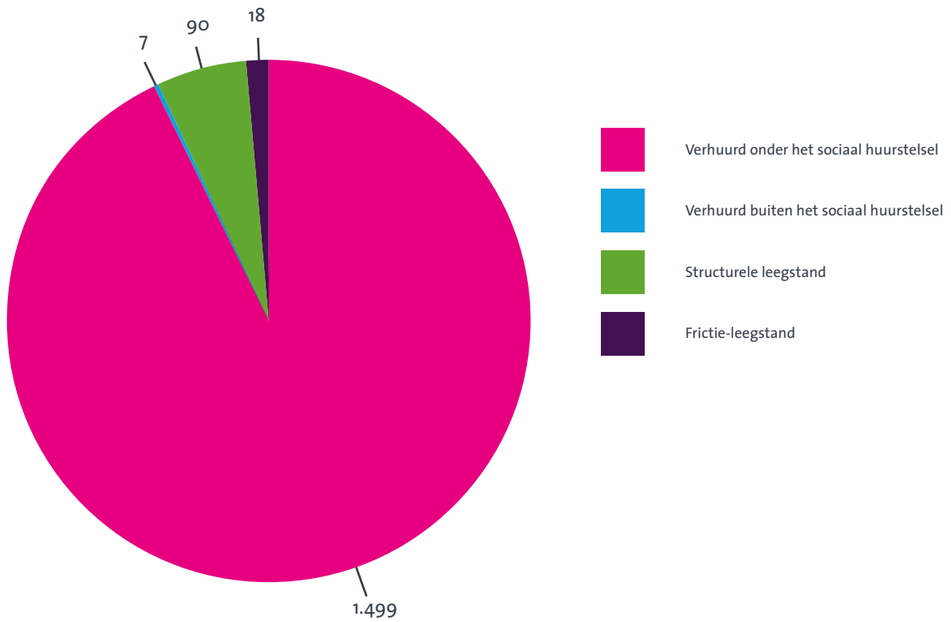
Het decreet van 01/06/2012 houdende de beveiliging van woningen door optische rookmelders trad op 01/01/2013 in werking. Alle huurwoongelegenheden voldoen momenteel aan de normen van dit decreet en zijn uitgerust met optische rookmelders.

EPC-certificaat & E-peil

Op dit ogenblik beschikken reeds 1.018 van de woongelegenheden over een EPC-certificaat waarop de energiescore vermeld staat, dit is ongeveer 63 % van het totale patrimonium. Voorafgaand aan elke nieuwe verhuring wordt stelselmatig een nieuw EPC-attest opgevraagd en bezorgd aan de nieuwe huurder.

Onze huurders

Eind 2019 waren er nog 1.499 woongelegenheden verhuurd onder het sociaal huurstelsel.
Bijkomend werden er 7 woongelegenheden verhuurd buiten het sociaal huurstelsel, waarvan 3 woningen berekend worden volgens de sociale huurregels.
In totaal zijn er ook nog 108 woningen, ofwel 6,7% van het woningbestand, leegstaand: 90 omwille van renovatiewerken (wijken Kleine en Grote Brede Akker en Halmaalwijk) en 18 frictie-leegstaand wegens verhuisbewegingen van de huurders.
De hiernavolgende gegevens hebben uiteraard dan ook maar betrekking op deze 1.499 nog zittende huurders onder het sociale huurstelsel.



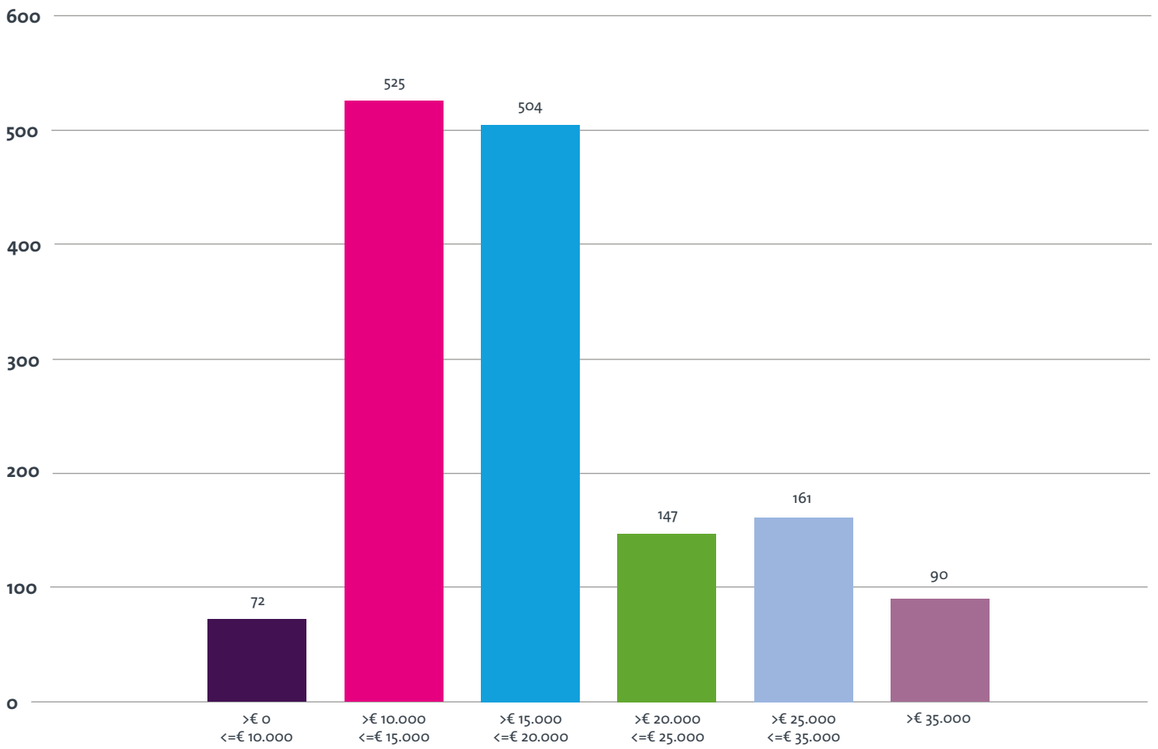
Woonduur

Huurt	2019	2019%
(Minder dan) 5 jaar	535	35,69%
Tussen de 5 en 10 jaar	299	19,95%
Tussen de 10 en 15 jaar	247	16,48%
Tussen de 15 en 20 jaar	188	12,54%
Tussen de 20 en 25 jaar	100	6,67%
Tussen de 25 en 30 jaar	31	2,07%
Meer dan 30 jaar	99	6,60%
Totaal	**1499**	**100%**

Het gezinsinkomen

Het geïndexeerd gezinsinkomen*						
van	tot	2015	2016	2017	2018	2019
> € 0	<=€ 10.000	124	105	102	72	72
> €10.000	<=€ 15.000	571	558	565	559	525
> € 15.000	<= € 20.000	400	416	443	469	504
> € 20.000	<= € 25.000	147	146	168	149	147
> € 25.000	<= € 35.000	147	160	158	169	161
> € 35.000	en meer	72	82	86	73	90
Aantal huurders		1.461	1.467	1.522	1.491	1.499

*Tijdelijke en structurele leegstand & verhuringen buiten sociaal huurstelsel niet meegerekend

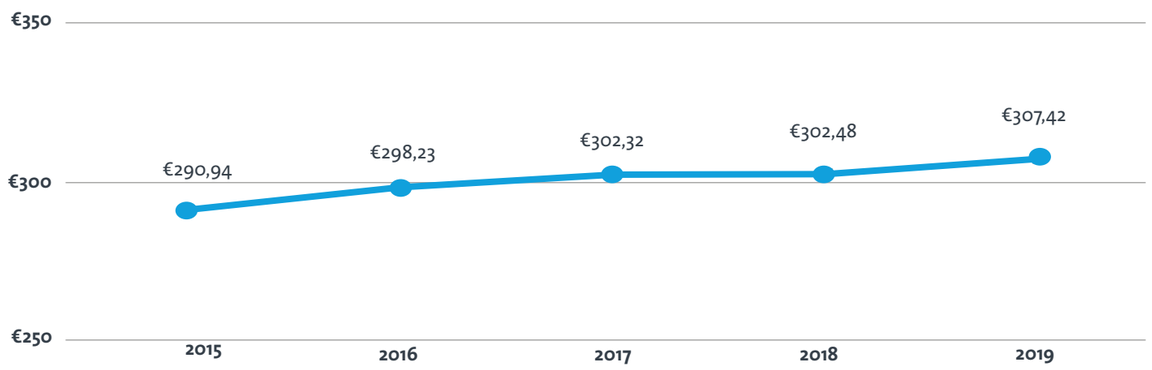


Het geïndexeerd gezinsinkomen %*						
van	tot	2015	2016	2017	2018	2019
> € 0	<=€ 10.000	8,49%	7,16%	6,70%	4,83%	4,80%
> €10.000	<=€ 15.000	39,08%	38,04%	37,12%	37,49%	35,02%
> € 15.000	<= € 20.000	27,38%	28,36%	29,11%	31,46%	33,62%
> € 20.000	<= € 25.000	10,06%	9,95%	11,04%	9,99%	9,82%
> € 25.000	<= € 35.000	10,06%	10,91%	10,38%	11,33%	10,74%
> € 35.000	en meer	4,93%	5,59%	5,65%	4,90%	6,00%
Aantal huurders		100%	100%	100%	100%	100%

*Tijdelijke en structurele leegstand & verhuringen buiten sociaal huurstelsel niet meegerekend

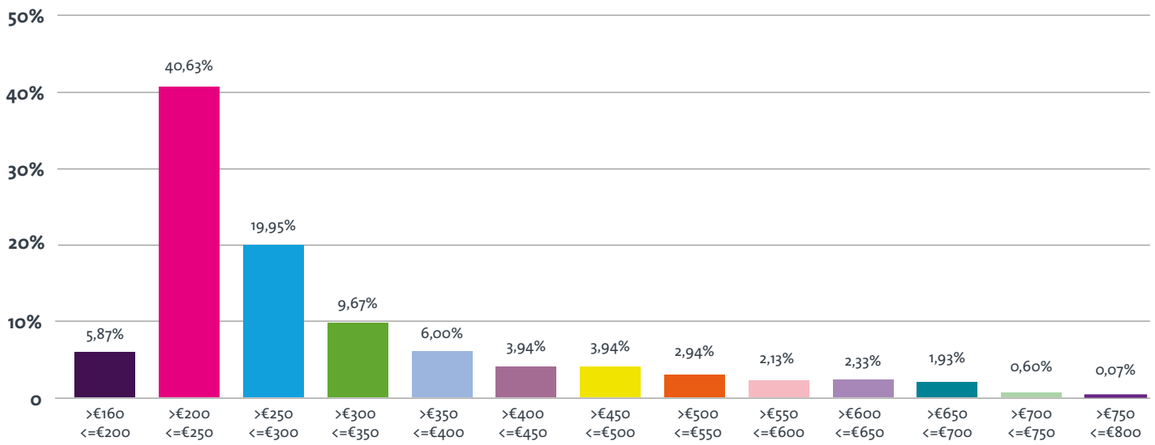
Reële huurprijs

Gemiddelde reële huurprijs* - evolutie per jaar

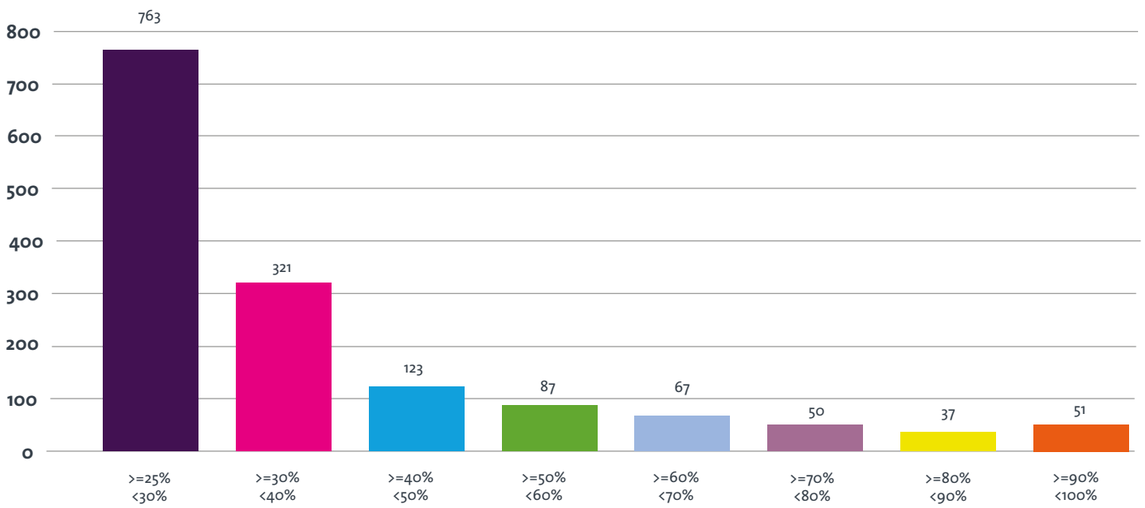


* Reële huurprijs: de basishuurprijs, verminderd met de sociale korting, exclusief huurlasten.

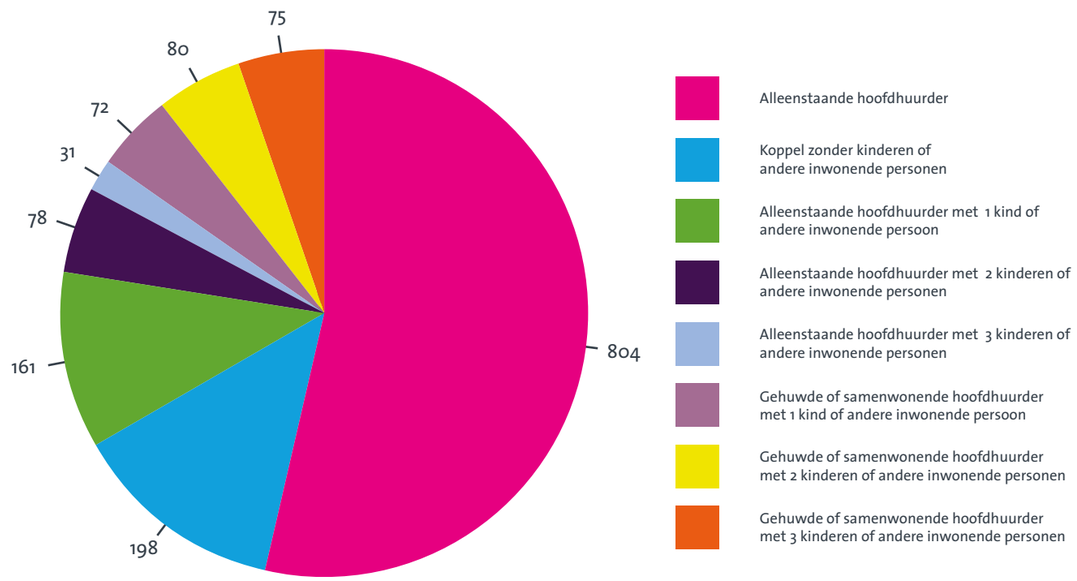
Overzicht spreiding reële huurprijzen				
Reële huurprijs tussen		1/12/2019	%	Cummul. %
>€160	<=€200	88	5,87%	5,87%
>€200	<=€250	609	40,63%	46,50%
>€250	<=€300	299	19,95%	66,45%
>€300	<=€350	145	9,67%	76,12%
>€350	<=€400	90	6,00%	82,12%
>€400	<=€450	59	3,94%	86,06%
>€450	<=€500	59	3,94%	90,00%
>€500	<=€550	44	2,94%	92,94%
>€550	<=€600	32	2,13%	95,07%
>€600	<=€650	35	2,33%	97,40%
>€650	<=€700	29	1,93%	99,33%
>€700	<=€750	9	0,60%	99,93%
>€750	>€800	1	0,07%	100%
totaal aantal huurders		**1.499**	**100%**	



Reële huur t.o.v. geïndexeerde basishuurprijs				
Reële huur t.o.v. geïndexeerde basishuurprijs		**Aantal huurders 2019**	**Aantal huurders % 2019**	**Cummul. %**
>=30%	<40%	763	50,90%	50,90%
>=40%	<50%	321	21,41%	72,31%
>=50%	<60%	123	8,21%	80,52%
>=60%	<70%	87	5,80%	86,32%
>=70%	<80%	67	4,47%	90,79%
>=80%	<90%	50	3,34%	94,13%
>=90%	<100%	37	2,47%	96,60%
	100%	51	3,40%	100,00%
Totaal aantal huurders		**1.499**	**100%**	



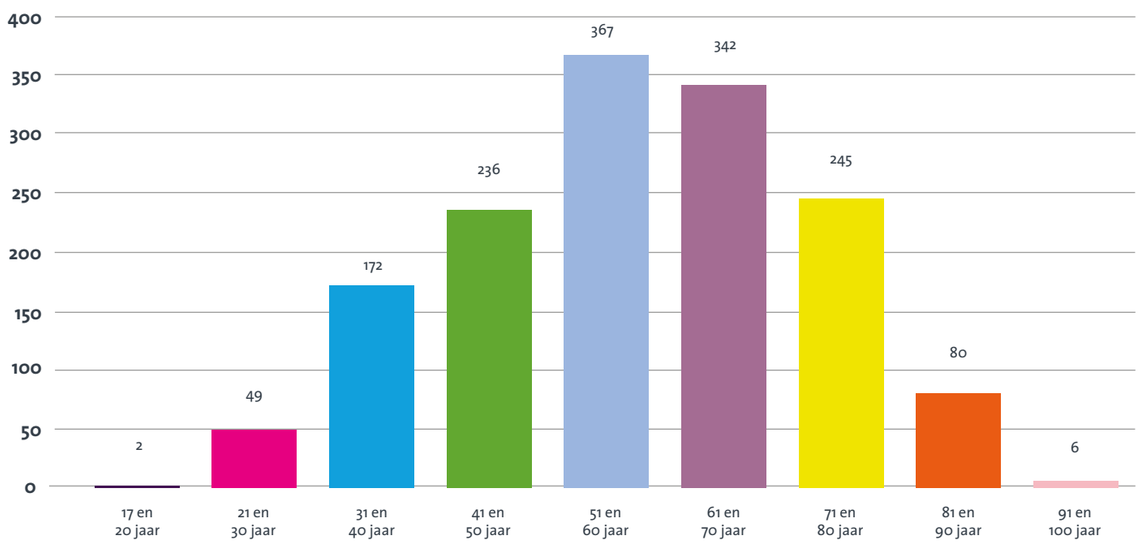
Gezinssamenstelling				
Gezinssamenstelling huurders	**2019**	**2019%**	**2018**	**2018%**
Alleenstaande hoofdhuurder	804	53,64%	790	52,98%
Koppel zonder kinderen of andere inwonende personen	198	13,21%	200	13,41%
Alleenstaande hoofdhuurder met 1 kind of andere inwonende persoon	161	10,74%	165	11,07%
Alleenstaande hoofdhuurder 2 kinderen of andere inwonende personen	78	5,20%	68	4,56%
Alleenstaande hoofdhuurder met 3 of meer kinderen of andere inwonende personen	31	2,07%	36	2,41%
Gehuwde of samenwonende hoofdhuurder met 1 kind of andere inwonende persoon	72	4,80%	76	5,10%
Gehuwde of samenwonende hoofdhuurder met 2 kinderen of andere inwonende personen	80	5,34%	87	5,84%
Gehuwde of samenwonende hoofdhuurder met 3 kinderen of andere inwonende personen	75	5,00%	69	4,63%
Totaal	**1.499**	**100%**	**1.491**	**100%**



71,65% van onze huurders zijn alleenstaanden. Hiervan zijn 270 of 18,01% van onze huurders alleenstaande ouders met kinderen.

Aantal hoofdhuurders volgens leeftijd

Leeftijd tussen	Aantal huurders	%
17 en 20 jaar	2	0,13%
21 en 30 jaar	49	3,27%
31 en 40 jaar	172	11,47%
41 en 50 jaar	236	15,74%
51 en 60 jaar	367	24,49%
61 en 70 jaar	342	22,82%
71 en 80 jaar	245	16,34%
81 en 90 jaar	80	5,34%
91 en 100 jaar	6	0,40%
Totaal	**1.499**	**100%**



Nationaliteit hoofdhuurders

Nationaliteiten		2019	2019%	2018%	2017%	2016%	2015%
Huurders van Belgische nationaliteit		1.403	93,60%	94.03%	93.96%	88.07%	85.22%
Nationaliteiten van niet-Belgische huurders	EU-burger	42	2,80%	1.34%	2.23%	1.77%	1.14%
	Niet-EU-burger	54	3,60%	4.63%	3.81%	10.16%	13.64%

Nationaliteiten alle huurders	aantal	% aandeel
Afghanistan	2	0,13%
Armenië	4	0,27%
België	1.403	93,60%
Brazilië	1	0,07%
Burundi	1	0,07%
Duitsland	2	0,13%
Frankrijk	3	0,20%
Georgië	1	0,07%
Griekenland	1	0,07%
India	22	1,47%
Irak	2	0,13%
Israël	1	0,07%
Italië	2	0,13%
Ivoorkust	1	0,07%
Kameroen	1	0,07%
Kazachstan	1	0,07%
Kirgizstan	1	0,07%
Litouwen	1	0,07%
Marokko	5	0,33%
Nederland	9	0,60%
Pakistan	2	0,13%
Polen	9	0,60%
Portugal	9	0,60%
Roemenië	1	0,07%
Rusland	1	0,07%
Rwanda	1	0,07%
Servië en Montenegro	2	0,13%
Sierra Leone	1	0,07%
Slowakije	3	0,20%
Spanje	1	0,07%
Somalië	1	0,07%
Togo	1	0,07%
Wit-Rusland	1	0,07%
Verenigd Koninkrijk	1	0,07%
Verenigde Staten	1	0,07%
Totaal	**1.499**	**100%**
Aantal verschillende nationaliteiten	**35**	

Nieuwe verhuringen

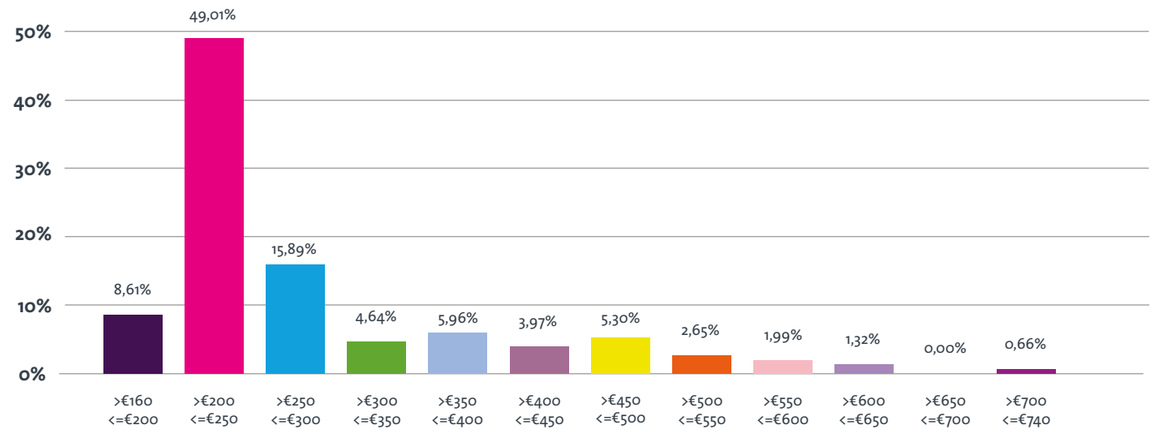
In 2019 vonden 151 nieuwe verhuringen plaats, waarvan 29 interne mutaties.
In 2019 werden er 3 nieuwbouwprojecten verhuurd: Pater Cuypersstraat en Mouveldstraat in Nieuwerkerken en Bloesemlaan-Tulpstraat in Sint-Truiden, goed voor 48 nieuwe woongelegenheden. De 90 leegstaande woningen in de Kleine en Grote Brede Akker worden op korte termijn gerenoveerd en worden bijgevolg niet meer opnieuw verhuurd.

Onderverdeling van de nieuwe huurders volgens geïndexeerd gezinsinkomen

van	tot	2015%	2016%	2017%	2018%	2019%
> € 0	<=€ 10.000	13,64%	16,07%	8,84%	12,79%	5,96%
> €10.000	<=€ 15.000	26,14%	38,39%	43,09%	39,53%	41,72%
> € 15.000	<= € 20.000	42,05%	25,00%	28,73%	23,26%	28,48%
> € 20.000	<= € 25.000	11,36%	10,71%	9,94%	10,46%	9,27%
> € 25.000	<= € 35.000	6,82%	8,93%	7,73%	11,63%	11,26%
> € 35.000	en meer	0,07%	0,89%	1,66%	2,33%	3,31%
Aantal huurders		**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**

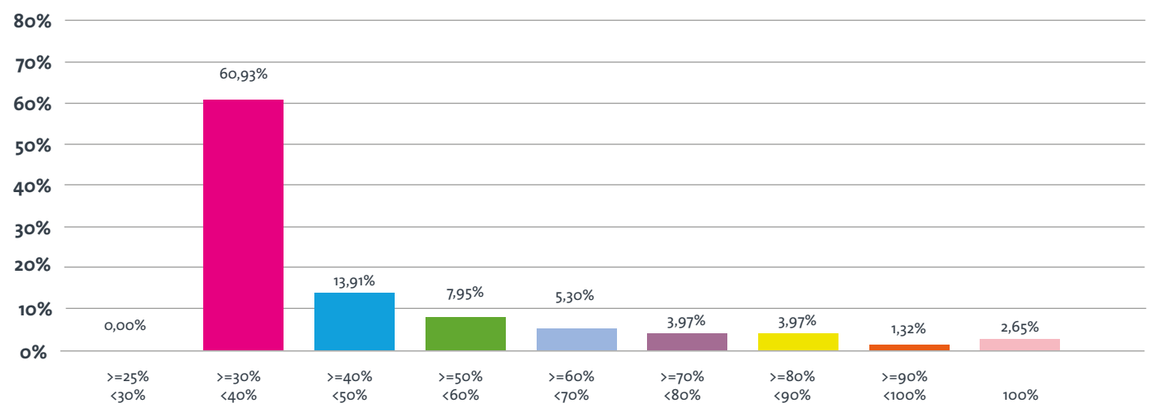
Overzicht spreiding reële huurprijzen

Reële huur tussen		1/12/19	%	Cummul. %
>€160	<=€200	13	8,61%	8,61%
>€200	<=€250	74	49,01%	57,62%
>€250	<=€300	24	15,89%	73,51%
>€300	<=€350	7	4,64%	78,15%
>€350	<=€400	9	5,96%	84,11%
>€400	<=€450	6	3,97%	88,08%
>€450	<=€500	8	5,30%	93,38%
>€500	<=€550	4	2,65%	96,03%
>€550	<=€600	3	1,99%	98,02%
>€600	<=€650	2	1,32%	99,34%
>€650	<=€700	0	0,00%	99,34%
>€700	<=€740	1	0,66%	100%
Totaal aantal huurders		**151**	**100%**	



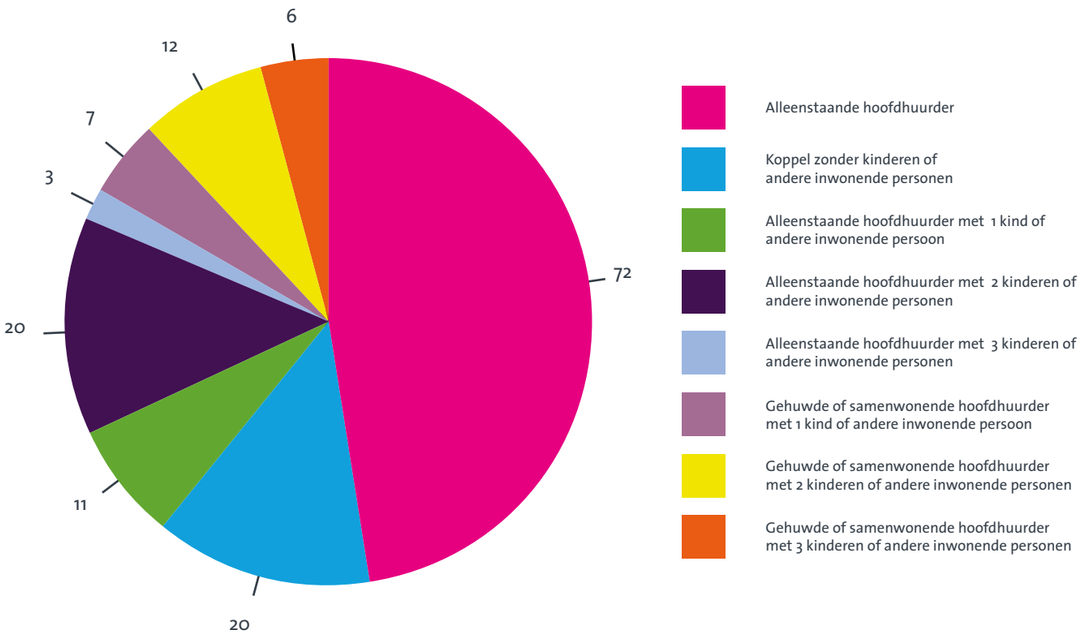
Verhouding tussen reële huurprijs en geïndexeerde basishuurprijs nieuwe huurders

Reële huur t.o.v. geïndexeerde basishuurprijs		Aantal huurders 2019	Aantal huurders % 2019	Cummul. %
>=30%	<40%	92	60,93%	60,93%
>=40%	<50%	21	13,91%	74,84%
>=50%	<60%	12	7,95%	82,79%
>=60%	<70%	8	5,30%	88,09%
>=70%	<80%	6	3,97%	92,06%
>=80%	<90%	6	3,97%	96,03%
>=90%	<100%	2	1,32%	97,35%
	100%	4	2,65%	100,00%
Totaal aantal huurders		**151**	**100%**	



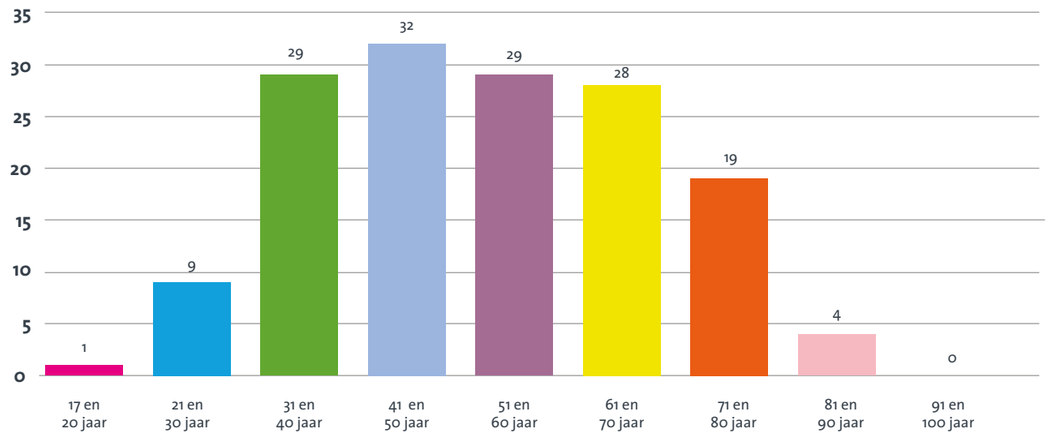
Gezinssamenstelling van de nieuwe huurders

Gezinssamenstelling nieuwe huurders	2019	2019%	2018	2018%
Alleenstaande hoofdhuurder	72	47,68%	38	44,19%
Koppel zonder kinderen of andere inwonende personen	20	13,25%	8	9,30%
Alleenstaande hoofdhuurder met 1 kind of andere inwonende persoon	11	7,28%	8	9,30%
Alleenstaande hoofdhuurder met 2 kinderen of andere inwonende personen	20	13,25%	11	12,79%
Alleenstaande hoofdhuurder met 3 of meer kinderen of andere inwonende personen	3	1,99%	0	0,00%
Gehuwde of samenwonende hoofdhuurder met 1 kind of andere inwonende persoon	7	4,64%	6	6,98%
Gehuwde of samenwonende hoofdhuurder met 2 kinderen of andere inwonende personen	12	7,95%	8	9,30%
Gehuwde of samenwonende hoofdhuurder met 3 kinderen of andere inwonende personen	6	3,97%	7	8,14%
Totaal	**151**	**100%**	**86**	**100%**



Aantal nieuwe hoofdhuurders volgens leeftijd

Leeftijd tussen	Aantal huurders	%
17 en 20 jaar	1	0,66%
21 en 30 jaar	9	5,96%
31 en 40 jaar	29	19,21%
41 en 50 jaar	32	21,19%
51 en 60 jaar	29	19,21%
61 en 70 jaar	28	18,54%
71 en 80 jaar	19	12,58%
81 en 90 jaar	4	2,65%
91 en 100 jaar	0	0,00%
Totaal	**151**	**100%**



Nationaliteit nieuwe hoofdhuurders

Nationaliteiten		2019%	2018%	2017%	2016%	2015%
Aantal toewijzingen aan huurders van Belgische nationaliteit		84,11%	80,23%	85,64%	78,57%	85,23%
Aantal toewijzingen aan huurders van niet-Belgische nationaliteit	Niet-Belg, wel EU-burger	3,97%	11,63%	7,73%	1,79%	1,14%
	Niet-EU-burger	11,92%	8,14%	6,63%	19,64%	13,64%

Nationaliteiten alle huurders	aantal	% aandeel
Afghanistan	1	0,66%
Armenië	1	0,66%
België	127	84,12%
Georgië	1	0,66%
India	5	3,32%
Irak	2	1,32%
Italië	1	0,66%
Ivoorkust	1	0,66%
Kameroen	1	0,66%
Kirgizstan	1	0,66%
Marokko	1	0,66%
Polen	4	2,66%
Portugal	1	0,66%
Servië en Montenegro	1	0,66%
Somalië	1	0,66%
Togo	1	0,66%
Wit-Rusland	1	0,66%
Totaal	**151**	**100%**
Aantal verschillende nationaliteiten	**17**	

Onderzoek naar tevredenheidsgraad

Vertrekkende huurder

Elke huurder die zijn of haar sociale woongelegenheid opzegt, wordt een vragenlijst voorgelegd in verband met:
- zijn/haar tevredenheid over de woongelegenheid en de wijk;
- nieuwe bestemming (privé huurmarkt – aankoop van woning);
- reden van verhuis;
- zijn/haar graad van tevredenheid over de werking van de huisvestingsmaatschappij.

In het voorbije jaar 2019 werden er in totaal 139 woongelegenheden leeggemaakt:
- 22 door het overlijden van de huurder;
- 58 muteerden naar een andere sociale woongelegenheid, waaronder 33 'verplichte' mutaties omwille van geplande renovatiewerken.

De tevredenheidsenquête werd door 64 ex-huurders (volledig/deels) ingevuld.

De vertrekkende huurders konden hun oordeel aanduiden in een schaal gaande van 9 (zeer tevreden) naar 1 (zeer ontevreden).

Reden van verhuis

64 vertrekkende huurders hebben deze vraag beantwoord

Mutatie	23
Buurt	2
Dichterbij familie & vrienden	0
Dichterbij het werk, stadcentrum en winkels	4
In de privé gaan huren	10
Huis/appartement gekocht	11
Rusthuis	3
Woont te klein	3
Woont te groot	1
Andere	7

Graad van tevredenheid over de woning & de wijk

In welke mate woonde je graag in je woning?
64 vertrekkende huurders hebben deze vraag beantwoord

	9	8	7	6	5	4	3	2	1
2019	19	33	9	2	0	1	0	0	0
%	29,69%	51,56%	14,06%	3,13%	0,00%	1,56%	0,00%	0,00%	0,00%

In welke mate woonde je graag in de 'wijk'?
64 vertrekkende huurders hebben deze vraag beantwoord

	9	8	7	6	5	4	3	2	1
2019	18	32	6	3	2	0	1	2	0
%	28,13%	50,00%	9,36%	4,69%	3,13%	0,00%	1,56%	3,13%	0,00%

Graad van tevredenheid over de contacten met de huisvestingsmaatschappij in het algemeen

De vertrekkende huurders konden hun oordeel aanduiden in een schaal gaande van 9 (zeer tevreden) naar 1 (zeer ontevreden).

In welke mate was je in het algemeen tevreden over je contacten met de huisvestingsmaatschappij?
64 vertrekkende huurders hebben deze vraag beantwoord

	9	8	7	6	5	4	3	2	1
2019	21	33	8	0	2	0	0	0	0
%	32,81%	51,56%	12,50%	0,00%	3,13%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Graad van tevredenheid over de "onderhoudsdienst" van de huisvestingsmaatschappij

In welke mate was je tevreden over de 'onderhoudsdienst'?
64 vertrekkende huurders hebben deze vraag beantwoord

	9	8	7	6	5	4	3	2	1
2019	18	35	8	1	1	0	1	0	0
%	28,13%	54,69%	12,50%	1,56%	1,56%	0,00%	1,56%	0,00%	0,00%

Graad van tevredenheid over de "dienst huuradministratie" van de huisvestingsmaatschappij

In welke mate was je tevreden over de dienst 'huuradministratie' ?
64 vertrekkende huurders hebben deze vraag beantwoord

	9	8	7	6	5	4	3	2	1
2019	21	36	6	0	1	0	0	0	0
%	32,81%	56,25%	9,38%	0,00%	1,56%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Huurdersachterstal

'Huurdersachterstal' omvat alle, door huurders, verschuldigde bedragen:

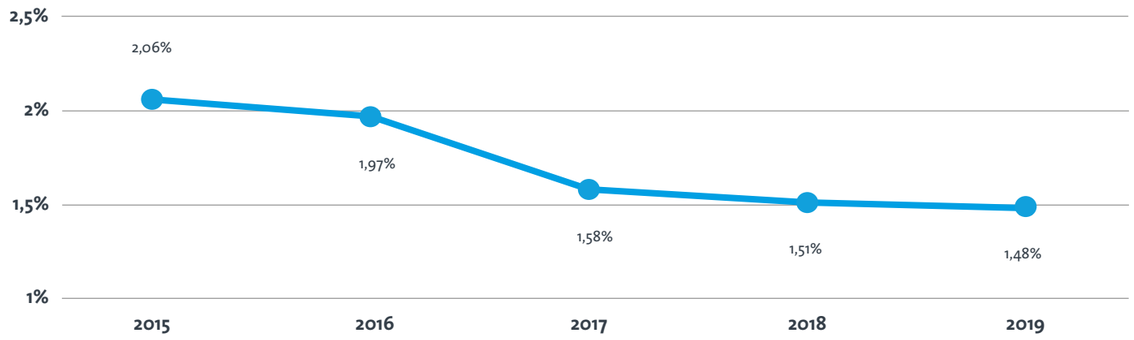
- huurgelden;
- vorderingen inzake huurherstellingen t.l.v. de huurder;
- huurschade bij vertrekkende huurders;
- gerechtskosten op basis van uitgesproken vonnissen;
- afrekeningen van huurlasten.

De huurdersachterstal wordt, zoals bepaald in het glossarium bij de prestatiedatabank van sociale huisvestingsmaatschappijen, procentueel berekend door, op 31/12 van elk jaar, alle niet-betaalde facturen aan huurders te delen door alle aan huurders gefactureerde bedragen. In dit glossarium wordt alle betrokken grootboekrekeningen opgesomd, welke hiervoor in aanmerking dienen genomen te worden.

Nieuwigheid sinds 2018 is het feit dat ook achterstallige vervallen huurwaarborgen in de huurdersachterstal zijn opgenomen. In alle gevallen gaat het hier om OCMW-garanties inzake huurwaarborgen (2905,85 euro) waarvan de betalingstermijn van 18 maanden verstreek in de loop van 2019 en die niet tijdig aangezuiverd werden door het OCMW Sint-Truiden.

Evolutie huurdersachterstal

	2015	2016	2017	2018	2019
Saldi debiteurenrekeningen	€ 118.370,04	€ 116.004,39	€ 97.334,25	€ 94.831,74	93.131,07
Saldi opbrengstrekeningen	€ 5.753.099,36	€ 5.895.071,12	€ 6.157.952,58	€ 6.260.230,87	6.292.664,27
Procentuele achterstal	2,06%	1,97%	1,58%	1,51%	1,48%

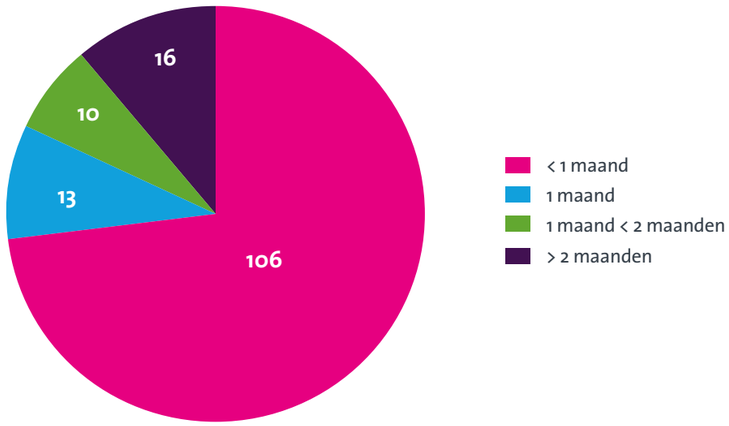


De daling van de huurdersachterstal blijft zich ook in 2019 doorzetten met een daling van 0,03 % t.o.v. het jaar voordien en zelfs het laagste percentage in 14 jaar. Bekijken we de huurdersachterstal zonder de achterstallige huurwaarborgen, zoals de jaren voordien, zou het percentage 1,43 % bedragen.

Omvang huurdersachterstal zittende huurders

	2015	2016	2017	2018	2019
< 1 maand	64	72	85	91	106
1 maand	16	25	14	14	13
1 maand < 2 maanden	19	17	13	10	10
> 2 maanden	9	14	16	14	16

- Huurders met een achterstal kleiner dan 1 maand stijgen net als de voorbije jaren. 59 van de 106 huurders hebben een huurdersachterstal van minder dan €2;
- Huurders met 1 volledige maand achterstal dalen lichtjes;
- Huurders met een achterstal tussen 1 en 2 maanden blijven status quo t.o.v. 2018;
- Huurders met meer dan 2 maanden huurdersachterstal stijgen licht:
  - In 6 gevallen hebben de huurders in kwestie een lopend afbetalingsplan;
  - In 2 dossiers zit de huurdersachterstal vervat in een lopende procedure collectieve schuldbemiddeling;
  - 8 dossiers staan gepland voor behandeling in de loop van 2020.



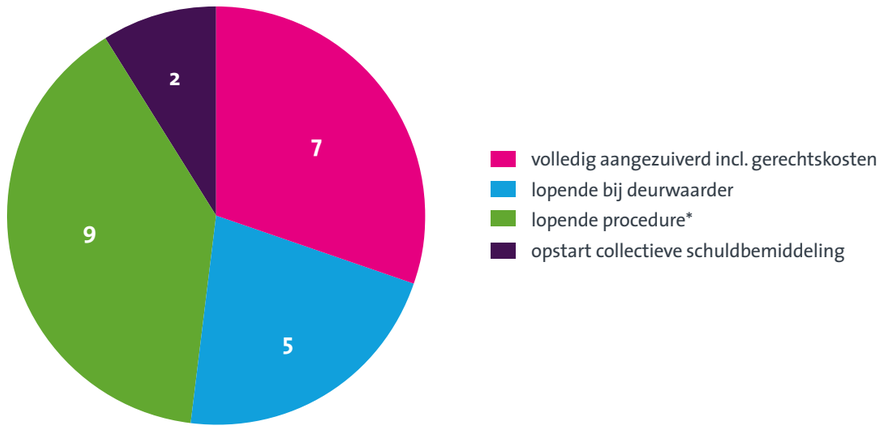
Overzicht ondernomen stappen ter vermindering van de huurdersachterstal

Aantal/jaar	2015	2016	2017	2018	2019
Verzoeningsprocedures	137	122	120	110	107
Dagvaardingen	30	37	33	35	32
Vonnissen huurverbreking	13	6	7	4	9

Na de lichte stijging van 2018 inzake het aantal dagvaardingsprocedures kunnen we voor 2019 opnieuw een, weliswaar lichte, daling waarnemen. Het aantal dossiers die opgeroepen werden in verzoening daalt eveneens voor het 4de jaar op rij.
Als belangrijkste reden hiervoor kunnen de plaatsbezoeken voor huurdersachterstal aangehaald worden alsook een strikte en preventieve opvolging in het volledig werkgebied van de sociale huisvestingsmaatschappij.

De Vrederechter sprak de huurverbreking uit in 9 dossiers. In 5 dossiers werd de woonst in kwestie gerechtelijk ontruimd door de deurwaarder; 2 huurders ontruimden hun woonst vrijwillig. In nog 2 andere dossiers tekenden de betrokken huurders aan verzet aan tegen het uitgesproken huurbraakvonnis. Deze procedures waren op 31 december 2019 nog steeds lopende.

De overige 23 vonnissen van 2019 kunnen als volgt ingedeeld worden:



* Vonnis nog niet uitgesproken, (verderzetting) zitting vindt weldra plaats, betalingstermijn achterstal/gerechtskosten loopt nog.

Elke maand ontvangen alle achterstallige huurders een schriftelijke aanmaning om hun huishuur tijdig te betalen (een eerste maal rond de 14-de van de maand, een tweede maal rond de 24-ste van de maand).
Verder wordt elke maand bij een deel van deze achterstallige huurders ook een huisbezoek afgelegd. Het gaat hier meestal om de huurders waarbij er bv. geen telefonisch contact mogelijk was i.v.m. de huurdersachterstal, huurders die niet reageerden op de aanmaningsbrief of huurders die in het verleden nog niet gekend waren als 'achterstallige'.

Niettegenstaande deze huisbezoeken zeer arbeidsintensief zijn, leveren zij toch een goed resultaat op.
Huurdersachterstal wordt aangezuiverd of bij grotere problemen worden huurders doorverwezen naar het OCMW of CAW voor verdere ondersteuning en begeleiding.
Vaak kunnen hierbij kleinere financiële problemen ondervangen worden vooraleer zij uitgegroeid zijn tot onoverkoombare financiële uitschuivers.

In 2019 werd in kader van huurdersachterstal bij 142 huurders een huisbezoek afgelegd.

In het werkgebied **Sint-Truiden** werd een huisbezoek gebracht aan 96 huurders:
- 78 huurders (81%) zuiverden hun huurdersachterstal aan, hetzij na het huisbezoek of vlak na de zitting;
- 6 huurders kregen uitgebreide afbetalingsfaciliteiten van de Vrederechter en komen die stipt na;
- 12 huurders werden gedagvaard omdat gemaakte afspraken niet werden nagekomen:
  - In 3 dossiers werden de huurdersachterstal en de gerechtskosten volledig vereffend;
  - 9 dossiers zijn nog steeds in lopende procedure.

In het werkgebied **Gingelom** werd een huisbezoek gebracht aan 39 huurders:
- 25 huurders (64%) zuiverden hun huurdersachterstal aan na het huisbezoek;
- 14 huurders werden opgeroepen in verzoening: in 10 gevallen werd de huurdersachterstal aangezuiverd na het huisbezoek of vlak na de zitting. Twee dossiers, met een afbetalingsplan, waren eind 2019 nog steeds lopende;
- 1 huurder werd toegelaten tot de collectieve schuldbemiddeling waarbij de procedure nog steeds lopende is;
- Er werd 1 huurder gedagvaard o.w.v. huurdersachterstal waarbij de woonst ook gerechtelijk ontruimd werd.

In het werkgebied **Nieuwerkerken** werd een huisbezoek gebracht aan 7 huurders:
- 5 huurders (71%) zuiverden hun huurdersachterstal aan na het huisbezoek;
- 2 huurders werden opgeroepen in verzoening en in beide dossiers werd de huurdersachterstal vereffend na de zitting.

Overzicht van de oninvorderbare huren

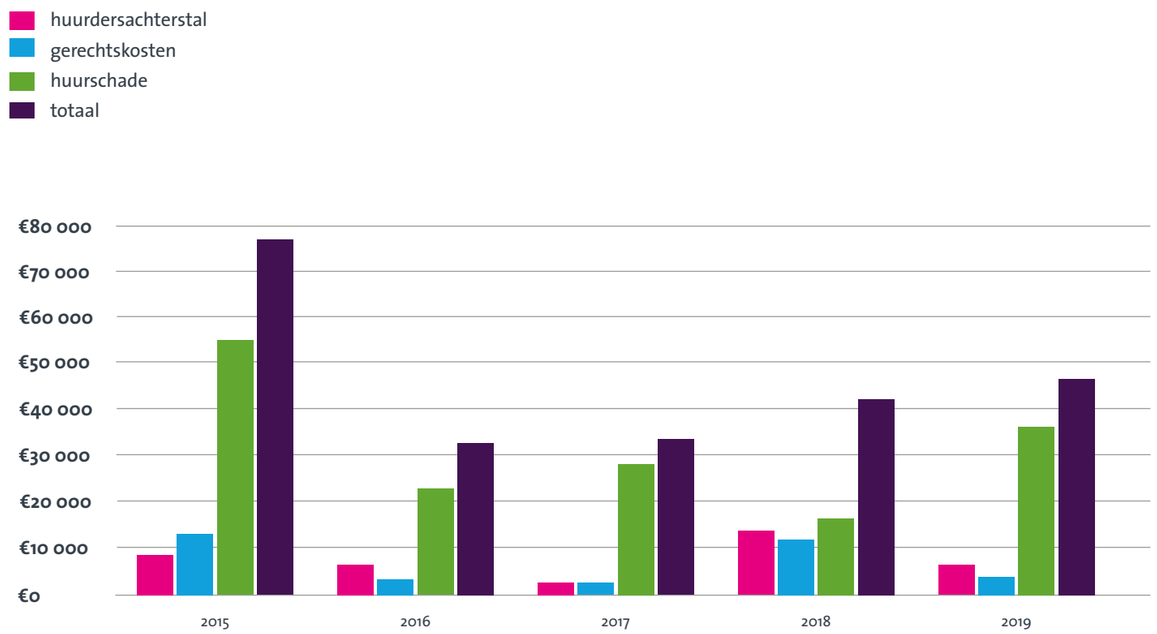
Jaar	Huurachterstal	Gerechtskosten	Huurschade	Totaal
2015	€ 8.539,34	€ 13.079,28	€ 54.699,72	€ 76.318,34
2016	€ 6.469,24	€ 3.425,98	€ 22.790,73	€ 32.685,95
2017	€ 2.698,38	€ 2.604,23	€ 28.136,10	€ 33.438,71
2018	€ 13.739,54	€ 11.884,84	€ 16.471,65	€ 42.096,03
2019	€ 6.401,77	€ 3.910,31	€ 36.152,55	€ 46.464,63

In 2019 werd voor 46.464,63 euro aan schulden afgeboekt waarvan bijna 78 % huurschade. Het gaat hier om vertrokken / overleden huurders waarbij de openstaande schulden niet meer gerecupereerd kunnen worden.

In 2019 gaat het om 7 huurders die in totaliteit verantwoordelijk zijn voor een som van 36.152,55 euro, waarbij 1 huurder verantwoordelijk is voor 83,50 % van dit bedrag:

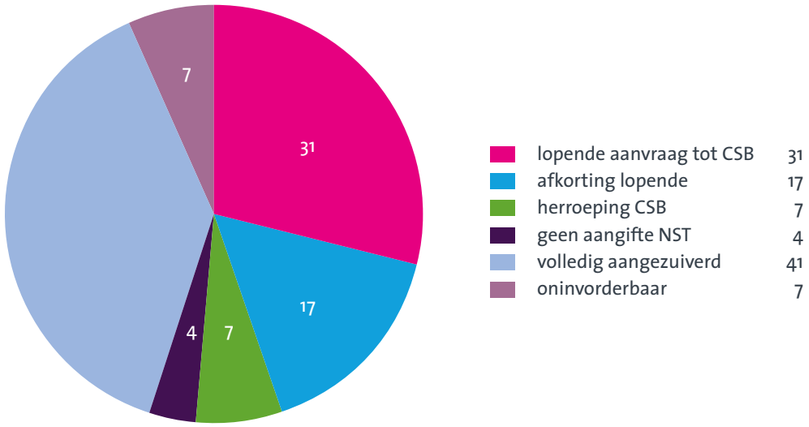
- Voor 2 onder hen sprak de Vrederechter destijds de huurverbreking uit en bleken er volgens de uitvoerende deurwaarder geen verdere uitvoeringsmogelijkheden. Redenen hiervoor waren o.a. complete insolvabiliteit en ambtshalve schrapping van de schuldenaar in kwestie;
- In 3 dossiers overleed de huurder en waren er geen verdere uitvoeringsmogelijkheden aangezien de wettelijke erfgenamen de nalatenschap verwierpen;
- In 1 dossier, al een drietal jaar in uitvoering bij de deurwaarder, meldde deze laatste ons dat er geen verdere uitvoeringsmogelijkheden meer zijn;
- In 1 dossier werden de nog openstaande gelden en kosten cfr. de minnelijke aanzuiveringsregeling in een collectieve schuldenregeling kwijtgescholden door de Arbeidsrechtbank.

De laatste jaren valt het op dat er een serieuze stijging is van verworpen nalatenschappen waar de huisvestingsmaatschappij vrijwel machteloos tegenover staat.



Dossiers collectieve schuldbemiddeling (CSB)

Het aantal huurdossiers met een collectieve schuldenregeling bedraagt 107, een toename met 6 dossiers in 2019.



Onder 'lopende aanvraag' wordt verstaan: dossiers waar aangifte van schuldvordering werd gedaan door de huisvestingsmaatschappij bij de schuldbemiddelaar, doch waar er nog geen beslissing genomen werd of homologatie gebeurde door de rechtbank van 1ste Aanleg.

Hierin zijn er verschillende mogelijkheden:
- Er is nog geen voorstel tot minnelijke aanzuiveringsregeling;
- De schuldeiser(s) betwist(en) een voorstel tot minnelijke aanzuiveringsregeling;
- Er is een voorlopige opschorting (moratorium) van verdere behandeling bv. om de schuldenaar in kwestie tijd te geven om werk te zoeken.

Onder 'afkortingen lopende' wordt verstaan: de schuldbemiddelaar betaalt op vaste tijdstippen een overeengekomen bedrag ter afkorting van de goedgekeurde en gehomologeerde openstaande schuld.

Huurderszaken

Bewonersinitiatieven

De **dienst huurderszaken** staat in voor het behandelen van inkomende sociale meldingen en de uitbouw van sociale initiatieven om de huurdersbetrokkenheid te bevorderen. Eind 2018 werd hiervoor een nieuwe medewerker aangeworven.

Huisbezoeken bij nieuwe huurders

Sinds meerdere jaren al legt een medewerker van de huisvestingsmaatschappij na 2 à 3 maanden een huisbezoek af bij alle nieuwe huurders.
Het feit dat dit pas na enkele maanden gebeurt, heeft als voordeel dat de meeste huurders dan intussen ingehuisd en gesetteld zijn. Tijdens een gezellige babbel worden dan nog enkele documenten overhandigd en doorlopen (brochure “wegwijs”, boekje “zakboekje voor de huurder”).

Het biedt tevens de mogelijkheid aan de huurder bijkomende vragen te stellen die hij heeft (leg mij nog eens uit hoe de thermostaat werkt, waar kan ik mijn huisvuil stockeren, enz.).

Ook biedt het een mogelijkheid aan de huisvestingsmaatschappij om tijdens dit huisbezoek al mogelijke te verwachten problemen te detecteren en hierop **preventief** in te spelen: bv.
- Er is al een huurdersachterstal na 2 maanden verhuring;
- De woning bevindt zich na 2 maanden al in een zeer slechte staat van onderhoud;
- Er verblijven meer mensen dan aangegeven bij de inhuurname;
- Zijn er problemen met de buren?;
- Enz.

In 2019 werd bij 90 nieuwe huurders een huisbezoek afgelegd.

Huisbezoeken bij problematisch woongedrag

Problematisch woongedrag kan zich zowel voordoen intern binnen de woonsituatie van één huurder als extern tussen meerdere huurders onderling.

In het kader van de klassieke burenruzies heeft de huisvestingsmaatschappij onder meer een **brochure Burenbemiddeling** ter beschikking van de huurders. Hierin wordt volgend stappenplan aanbevolen:
1. Huurders dienen eerst zelf, op een rustige manier, te praten en overleggen met hun buren;
2. Als dit niet lukt, kunnen ze contact opnemen met de dienst huurderszaken van cv Nieuw Sint-Truiden, de dienst burenbemiddeling of de wijkinspecteur;
3. Als bemiddeling van bovenstaande diensten niet werkt, kunnen de huurders terecht bij het Vredegerecht voor een verzoeningszitting.

Indien er contact wordt opgenomen met de huisvestingsmaatschappij, zal deze steeds zelf de nodige contacten leggen tussen de betrokken partijen om via bemiddeling tot een oplossing te komen. In sommige dossiers wordt dit in samenwerking met zowel de wijkinspecteurs als de dienst burenbemiddeling van de politiezone gedaan.

In 2019 legde de dienst huurderszaken in totaal 102 huisbezoeken af met betrekking tot problematisch woongedrag.

Indien er nood is aan een **langdurige begeleiding** wordt er tevens samengewerkt met het CAW. Wanneer er problemen zijn met de woonsituatie van een huurder kan de huisvestingsmaatschappij dit probleem signaleren bij de dienst Preventieve Woonbegeleiding van het CAW. Het CAW biedt de huurder dan begeleiding aan, met de bedoeling om samen met de huurder te werken aan die aspecten die nodig zijn om de woning te kunnen behouden. Het CAW zal de huurder hierbij ondersteunen en zijn/haar belangen verdedigen naar andere diensten toe.
In 2019 werden 2 preventieve woonbegeleidingen opgestart. De begeleiding is in de 2 dossiers nog steeds lopende.

Binnen het Netwerk Reling werd het project "EKWo" (Eigen Kracht Wonen) opgestart. Hierbij probeert het team op allerlei creatieve manieren contact te krijgen met de zogenaamde "zorgwekkende zorgmijders". In 2019 werden 3 dossiers opgestart en werden hetzelfde jaar ook afgerond.

Huisbezoeken bij vertrekkende huurders

Huurders die hun opzeg betekenen ontvangen binnen de week een schriftelijke bevestiging van aanvaarding. Gelijktijdig laat de huisvestingsmaatschappij hen weten dat zij binnen de 10 dagen een huisbezoek zal brengen om een 'vooronderzoek' uit te voeren.

De bedoeling van dit vooronderzoek is om de definitieve uithuizing en plaatsbeschrijving voor te bereiden. De huurders worden tijdens dit bezoek geïnformeerd over welke werken zij best zelf nog dienen uit te voeren om de woning in zo goede mogelijke staat achter te laten bij vertrek. De huurders ontvangen deze informatie nadien ook nog eens per brief.

Op deze wijze voorkomt de huisvestingsmaatschappij dat er bij vertrek tijdens de uitgaande plaatsbeschrijving nog heel wat uit te voeren herstellingen dienen genoteerd en aangerekend te worden. We stellen vast dat dit een zeer positief effect heeft en dat de inhoudingen op de huurwaarborg bij einde contract voor heel wat huurders drastisch zijn afgenomen.

In 2019 voerde de technische dienst in totaal 128 vooronderzoeken uit.

Opendeurdagen bij verhuur van nieuwbouwprojecten

Bij verhuringen van een nieuwbouwproject wordt er een "opendeurdag" georganiseerd waarbij de nieuwe huurders, buren, personeel, bestuursleden en gemeentebesturen worden uitgenodigd om samen het nieuwe gebouw in te huldigen.
Met een hapje en een drankje kunnen de nieuwe inwoners kennis maken met hun nieuwe woonst en nieuwe buren en kunnen ze terecht bij ons personeel met al hun vragen.

Er vonden 3 opendeurdagen plaats in 2019 bij opening van de nieuwbouwprojecten in de Mouveldstraat en Pater Cuypersstraat in Nieuwerkerken en de Bloesemlaan/Tulpstraat in Sint-Truiden.

Bloesemlaan/Tulpstraat - Sint-Truiden

Mouveldstraat - Nieuwerkerken

Pater Cuypersstraat - Nieuwerkerken

Aanpak domiciliefraude

Sinds 2019 wordt er strenger opgetreden tegen domiciliefraude. Zo werden er 35 woononderzoeken aangevraagd bij de dienst burgerzaken:

- In 5 dossiers werd het domicilie aangepast;
- In 4 dossiers betekende de huurder de huuropzeg;
- In 2 dossiers werd de huurder uit huis gezet;
- In 2 dossiers werd het woononderzoek na eigen controle geannuleerd door onze diensten;
- In 16 dossiers was het woononderzoek negatief en kon er geen inbreuk vastgesteld worden;
- 6 dossiers zijn nog lopende.

Energiescans bij nieuwe huurders

Na telefonische afspraken door de planningsdiensten van Stebo, worden energiescans uitgevoerd, doorgaans 1 tot 3 maanden na de inhuizing.

Nieuwe bewoners hebben nog geen vaste woonroutines en zijn maximaal vatbaar voor het advies van een onafhankelijk adviseur.

In 2019 werden er 154 energiescans aangevraagd bij Stebo.

Sociale klachtenregistratie

Sociale klachten vormen de laatste jaren meer en meer een zeer arbeidsintensieve aangelegenheid.
Sinds 2012 worden deze sociale klachten ook geregistreerd.
In 2019 werden er 124 nieuwe klachten opgetekend, waarvan er reeds 105 klachten (84,7%) afgewerkt zijn.
De openstaande of langlopende dossiers betreffen vaak zwaardere problematieken waar langdurige begeleiding/ondersteuning nodig is of waarin juridische stappen werden ondernomen.

Door de gezinsverdunning worden er de laatste jaren meer en meer appartementen gebouwd en verhuurd: klachten i.v.m. bv. lawaai, sluikstorten en gebrekkige uitvoering van onderhoud aan de traphallen door medebewoners horen bij de regelmatig weerkerende klachten.

Door inschakeling van onze dienst huurderszaken wordt getracht om bij sociale klachten steeds zeer kort op de bal te spelen en deze klachten ook nauwkeurig op te volgen. Spijtig genoeg kunnen niet alle klachten steeds op een even vlotte wijze opgelost worden.

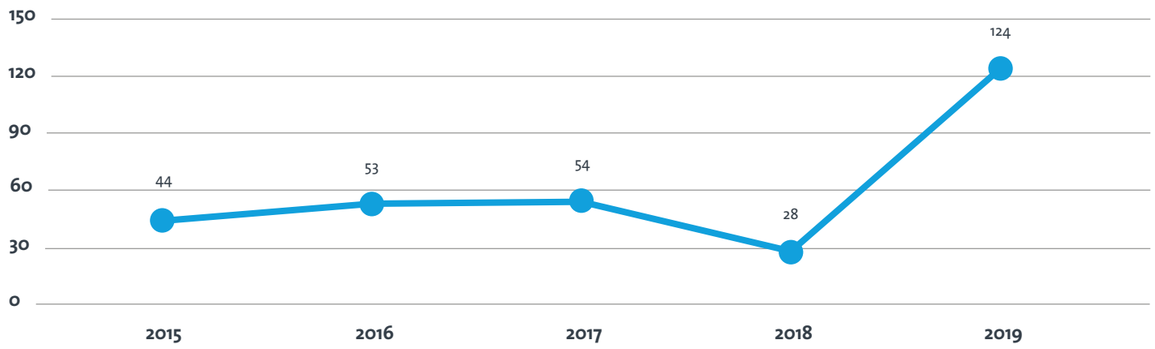
Nieuw Sint-Truiden heeft daarom sinds 2009 via L.D.E. (Lokale Diensten Economie) een huisbewaarder in dienst.

Deze huisbewaarder bezoekt op zeer regelmatige tijdstippen voornamelijk de iets grotere wooncomplexen en houdt enerzijds een oogje in het zeil (opruimen of voorkomen van sluikstorten, herstellen van kleine euvels zoals defecte verlichting, ...), maar is anderzijds ook een aanspreekpunt voor de huurders voor mogelijke vragen, klachten, ...
De meeste verplaatsingen worden door de huisbewaarder per fiets afgelegd: dit verhoogt zijn zichtbaarheid in de wijk zodat hij makkelijker aanspreekbaar is. De bewoners kunnen de huisbewaarder tijdens de gewone werkuren ook telefonisch bereiken op zijn gsm.

Kleinere knelpunten worden door deze huisbewaarder zo veel mogelijk direct ter plekke opgelost. Hierdoor wordt dan ook voorkomen dat kleinere ongemakken uitgroeien tot grotere problemen.

Grotere sociale problemen kunnen door de huisbewaarder gesignaleerd worden aan onze dienst huurderszaken, waarna deze laatste verder bekijkt hoe het probleem opgelost kan worden.
In bepaalde situaties wordt een huisbezoek in aanwezigheid van de wijkinspecteur van de lokale politie of van de dienst burenbemiddeling van de stad Sint-Truiden uitgevoerd.
De bedoeling is altijd om zo kort mogelijk op de bal te spelen en zo grotere problemen te vermijden

Evolutie ontvangen aantal sociale klachten



De nieuwe medewerker van de dienst huurderszaken staat voornamelijk in voor het behandelen van inkomende sociale meldingen. Hierdoor zien we in 2019 een sterke stijging in het aantal geregistreerde klachten omdat alle meldingen nu worden geregistreerd, maar ook sneller en beter worden opgevolgd.

Aantal klachten per wijk

Sint-Truiden		
	Centrum	32
	Gelinden	5
	Gelmen	2
	Halmaalwijk	10
	Nieuw Sint-Truiden	16
	Sint-Pieter	9
	Velm	8
	Wilderen	12
	Zepperen	9
Gingelom		
	Centrum	6
	Mielen-boven-Aalst	5
	Montenaken	6
Nieuwerkerken		
	Centrum	3
	Wijer	1
	Totaal	**124**

Type klacht

Burenruzies (bv. lawaaioverlast, luid bezoek, bedreigingen...)	34
Inbreuken reglementering (vb. domiciliefraude, niet-effectieve bewoning...)	47
Onderhoud gemeenschappelijke delen en groenzones (vb. onderhoud gang, achtergelaten vuilnis...)	15
Onderhoud woning en aanhorigheden (vb. onderhoud tuin, vuilniszakken, rommel...)	38
Overlast huisdieren (vb. lawaaioverlast, geurhinder, uitwerpselen...)	14
Andere	2

(De aantallen mogen niet opgeteld worden, gezien één melding vaak bestaat uit meerdere type klachten)

Registratie en behandeling van klachten cfr. het klachtendecreet

Deze procedure werd een laatste keer gewijzigd en goedgekeurd door de Raad van Bestuur van 17 augustus 2017.
In 2019 werden 13 klachten geregistreerd:

- Afhandeling woonproblemen: 8
- Afhandeling van verhaal ingediend door kandidaat-huurders tegen de beslissing om hun inschrijving te schrappen: 5

Van de 13 klachten werd 1 klacht als niet-ontvankelijk beschouwd. Hier werd geen verder gevolg aan gegeven. Er werden 6 klachten gegrond verklaard. Deze werden allemaal opgelost.

Kandidaat-huurders

Overzicht kandidaat-huurders per 31/12/2019

Op 31 december 2019 stonden 1.232 kandidaat-huurders ingeschreven op de wachtlijst, waarvan 300 nieuwe inschrijvingen gedurende het werkjaar 2019. In 2019 werd het kandidatenregister geactualiseerd.

Jaar	Aantal kandidaat-huurders
2015 (na actualisatie)	1.226
2016	1.417
2017 (na actualisatie)	1.186
2018	1.455
2019 (na actualisatie)	1.232

- 40 kandidaat-huurders hebben recht op een prioritaire mutatie, daar hun huidige sociale woning niet langer aangepast is aan de rationele bezetting of niet langer aangepast is aan hun fysieke mogelijkheden;
- 1 kandidaat-huurder is verplicht om op korte termijn te verhuizen naar een andere sociale woning wegens renovatie/afbraakwerken en krijgt daarom ook voorrang op de toewijzing van een sociale woning;
- 22 kandidaat-huurders hebben een lichamelijke beperking en komen in aanmerking voor een andersvalidenwoning. Slechts een beperkt gedeelte hiervan is permanent rolstoelgebruiker;
- 1 kandidaat-huurder krijgt voorrang om te muteren gezien hij/zij geen nood meer heeft aan een aangepaste (= andersvaliden) woning;
- 1 kandidaat-huurder staat op de wachtlijst voor een ADL-woning;
- 10 kandidaat-huurders komen in aanmerking voor het project Wonen-Welzijn, gelegen in de Vissegatstraat of Montenakenweg.

In 2019 werden 365 kandidaat-huurders geschrapt van de wachtlijst. Daarnaast kregen 158 kandidaat-huurders een toewijzing in 2019 en werden huurder van een sociale woning.

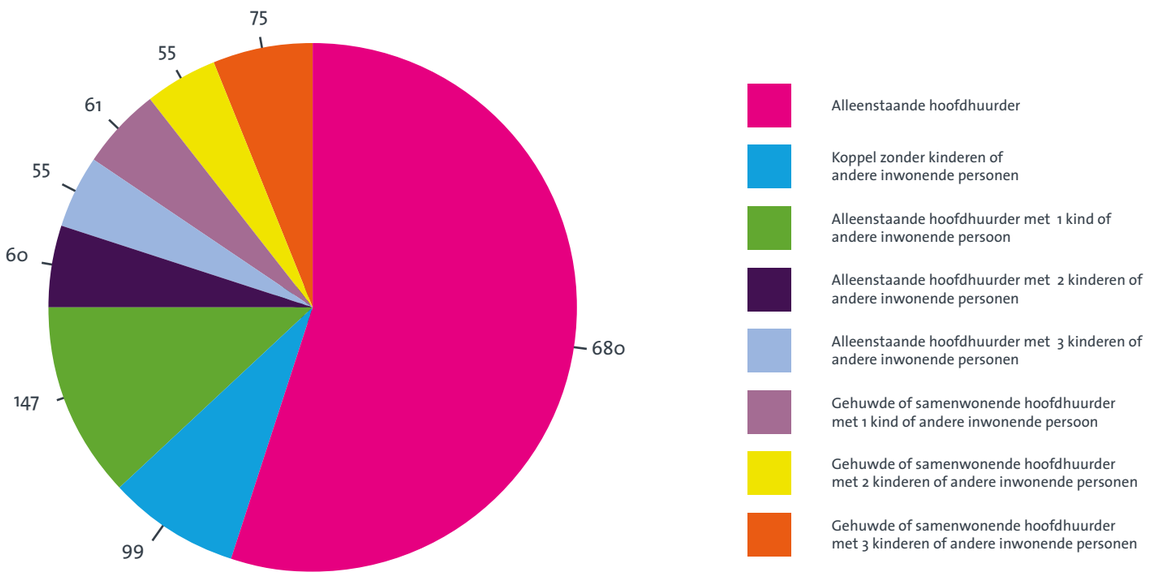
Reden schrapping	Aantal
Schrapping wegens definitieve toewijzing	158
De kandidaat-huurder heeft geen interesse meer	36
De kandidaat-huurder heeft 2 keer geweigerd zonder geldige regel	29
Actualisatie	**Aantal**
Brief onbestelbaar	8
De kandidaat-huurder heeft niet gereageerd	220
De kandidaat-huurder heeft geen interesse meer	68
De kandidaat-huurder voldoet niet aan de inkomensvoorwaarde	4
Totaal	**523**

Kandidaat-huurders volgens woonplaats

Sint-Truiden	928	75,32%
Gingelom	66	5,36%
Nieuwerkerken	37	3,00%
Buiten werkgebied	201	16,32%
Totaal	**1.232**	**100%**

Gezinssamenstelling kandidaat-huurders

Gezinssamenstelling kandidaat-huurders	2019	2019%	2018	2018%
Alleenstaande hoofdhuurder	680	55,20%	794	54,57%
Koppel zonder kinderen of andere inwonende personen	99	8,04%	119	8,18%
Alleenstaande hoofdhuurder met 1 kind of andere inwonende persoon	147	11,93%	183	12,58%
Alleenstaande hoofdhuurder met 2 kinderen of andere inwonende personen	60	4,87%	73	5,02%
Alleenstaande hoofdhuurder met 3 of meer kinderen of andere inwonende personen	55	4,46%	59	4,05%
Gehuwde of samenwonende hoofdhuurder met 1 kind of andere inwonende persoon	61	4,95%	71	4,88%
Gehuwde of samenwonende hoofdhuurder met 2 kinderen of andere inwonende personen	55	4,46%	87	5,98%
Gehuwde of samenwonende hoofdhuurder met 3 kinderen of andere inwonende personen	75	6,09%	69	4,74%
Totaal	**1.232**	**100%**	**1.455**	**100%**

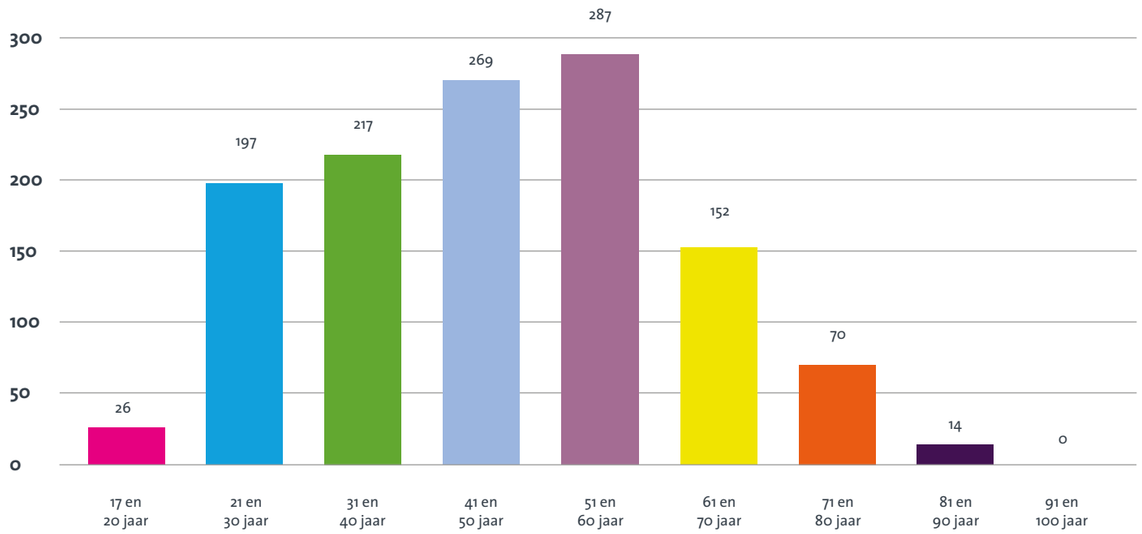


- Alleenstaande en koppels komen in aanmerking voor een woongelegenheid met 1 of 2 slaapkamers;
- Kandidaat-huurders met 1 kind ten laste of ander inwonend persoon komen in aanmerking voor een woongelegenheid met 2 slaapkamers;
- Kandidaat-huurders met 2 kinderen ten laste of andere inwonende personen komen in aanmerking voor een woongelegenheid met 3 slaapkamers;
- Kandidaat-huurders met 3 kinderen of meer ten laste of andere inwonende personen komen in aanmerking voor een woongelegenheid met 3 of 4 slaapkamers.

76,46% van onze kandidaat-huurders zijn alleenstaanden. Hiervan zijn 262 of 21,26% van onze kandidaat-huurders alleenstaande ouders met kinderen.

Leeftijd referentie-kandidaat-huurder

Leeftijd tussen	aantal kandidaat-huurders	%
17 en 20 jaar	26	2,11%
21 en 30 jaar	197	15,99%
31 en 40 jaar	217	17,61%
41 en 50 jaar	269	21,83%
51 en 60 jaar	287	23,30%
61 en 70 jaar	152	12,34%
71 en 80 jaar	70	5,68%
81 en 90jaar	14	1,14%
91 en 100 jaar	0	0,00%
Totaal	**1.232**	**100%**



Nationaliteit referentie-kandidaat-huurder

Nationaliteiten		2019%	2018%	2017%	2016%	2015%
Aantal toewijzingen aan huurders van Belgische nationaliteit		83,69%	81,92%	79,93%	78,41%	76,43%
Aantal toewijzingen aan huurders van niet-Belgische nationaliteit	Niet-Belg, wel EU-burger	5,03%	5,77%	6,49%	5,93%	3,51%
	Niet-EU-burger	11,28%	12,31%	13,58%	15,67%	20,06%

Nationaliteit alle huurders	aantal	% aandeel
Afghanistan	24	1,96%
Albanië	1	0,08%
Algerije	2	0,16%
Armenië	2	0,16%
België	1031	83,70%
Bulgarije	2	0,16%
Cuba	1	0,08%
Democratische Republiek Congo	1	0,08%
Denemarken	1	0,08%
Duitsland	3	0,24%
Filippijnen	2	0,16%
Frankrijk	1	0,08%
Georgië	1	0,08%
Griekenland	2	0,16%
Guinee	2	0,16%
India	26	2,12%
Irak	5	0,41%
Iran	5	0,41%
Israël	1	0,08%
Italië	4	0,32%
Kazachstan	2	0,16%
Litouwen	1	0,08%
Marokko	3	0,24%
Mauritanië	5	0,41%
Nederland	17	1,39%
Nepal	2	0,16%

Nationaliteit alle huurders	aantal	% aandeel
Nigeria	2	0,16%
Onbekend	1	0,08%
Pakistan	6	0,49%
Palestina	4	0,32%
Polen	8	0,65%
Portugal	8	0,65%
Roemenië	6	0,49%
Rusland	5	0,41%
Rwanda	1	0,08%
Sierra Leone	1	0,08%
Slowakije	6	0,49%
Somalië	9	0,73%
Spanje	1	0,08%
Syrië	11	0,89%
Turkije	2	0,16%
Verenigd Koninkrijk	1	0,08%
Kosovo	3	0,24%
Servië	1	0,08%
Togo	2	0,16%
Sri Lanka	1	0,08%
Eritrea	1	0,08%
Vluchteling	1	0,08%
Tsjechië	1	0,08%
Macedonië	1	0,08%
Joegoslavië	1	0,08%
Oekraïne	1	0,08%
Alle kandidaat-huurders	**1.232**	**100%**
Aaantal verschillende nationaliteiten	**52**	

Overzicht ‘aanbod’ en ‘vraag’ kandidaat-huurders

Aanbod									Vraag						
Wooneenheden met # aantal slaapkamers									Wooneenheden met # aantal slaapkamers						
Keuzegebied	**Totaal aanbod sociale wooneenheden**	**0**	**1**	**2**	**3**	**4**	**Waarvan # won. voor-behouden senioren**	**% aantal won. voor senioren**	**Keuzegebied**	**Aantal kandidaat-huurders**	**0**	**1**	**2**	**3**	**4**
Sint-Truiden									**Sint-Truiden**						
Centrum Sint-Truiden	291	0	50	219	18	4	45	15,46%	Centrum Sint-Truiden	841	0	599	775	45	21
Nieuw-Sint-Truiden	582	0	21	197	281	83	32	5,50%	Nieuw-Sint-Truiden	944	0	530	719	105	119
Sint-Pieter	114	0	27	73	14	0	21	18,42%	Sint-Pieter	783	0	480	637	146	0
Halmaalbuurt	118	0	0	77	35	5	9	7,63%	Halmaalbuurt	684	0	0	535	68	81
Wilderen	107	0	8	50	46	3	3	2,80%	Wilderen	354	0	194	273	39	42
Brustem	22	0	0	14	8	0	4	18,18%	Brustem	326	0	0	260	66	0
Zepperen	45	0	0	36	9	0	2	4,44%	Zepperen	328	0	0	260	68	0
Velm	55	0	7	35	13	0	5	9,09%	Velm	291	0	164	224	67	0
Duras	19	0	1	11	6	1	2	10,53%	Duras	260	0	134	198	26	36
Gelinden	21	0	6	15	0	0	3	14,29%	Gelinden	127	0	103	127	0	0
Groot Gelmen	6	0	0	6	0	0	1	16,67%	Groot Gelmen	112	0	0	112	0	0
Aalst	4	0	4	0	0	0	1	25,00%	Aalst	103	0	103	0	0	0
Wonen-Welzijn Vissegatstraat	7	1	2	4	0	0	0	0,00%	Wonen-Welzijn Vissegatstraat	5	5	5	5	0	0
Wonen-welzijn Montenakenweg	17	0	8	9	0	0	0	0,00%	Wonen-welzijn Montenakenweg	5	0	4	5	0	0
Nieuwerkerken									**Nieuwerkerken**						
Nieuwerkerken centrum	29	0	1	20	8	0	0	0,00%	Nieuwerkerken centrum	274	0	164	225	49	0
Kozen	10	0	0	4	6	0	0	0,00%	Kozen	169	0	0	130	39	0
Wijer	22	0	0	12	10	0	0	0,00%	Wijer	172	0	0	131	41	0
Binderveld	6	0	0	6	0	0	0	0,00%	Binderveld	133	0	0	133	0	0
Gingelom									**Gingelom**						
Gingelom Centrum	51	0	1	30	20	0	8	15,69%	Gingelom Centrum	196	0	118	153	43	0
Jeuk	7	0	0	4	3	0	1	14,29%	Jeuk	125	0	0	99	26	0
Borlo	14	0	1	9	3	1	3	21,43%	Borlo	138	0	79	108	9	21
Montenaken	40	0	8	30	2	0	14	35,00%	Montenaken	131	0	88	121	10	0
Mielen-boven-Aalst	12	0	0	9	3	0	3	25,00%	Mielen-boven-Aalst	105	0	0	97	8	0
Niel	6	0	0	4	2	0	0	0,00%	Niel	116	0	0	85	31	0
Buvingen	6	0	0	4	2	0	0	0,00%	Buvingen	55	0	0	28	27	0
Kortijs	3	0	0	0	3	0	0	0,00%	Kortijs	19	0	0	0	19	0
Totalen	**1.614**	**1**	**145**	**878**	**492**	**97**	**157**	**9,73%**	**Totalen**	**1.232**					

Deze tabel houdt geen rekening met kandidaat-huurders die al dan niet prioriteit genieten voor een bepaalde gemeente.

Rangschikking kandidaat-huurders

Prioriteit gemeente

Bij het toewijzen van een sociale huurwoongelegenheid wordt er mede rekening gehouden met het feit of de kandidaat-huurder in de 6 jaren, welke aan zijn toewijzing voorafgaan, 3 jaar inwoner is of geweest is van de gemeente waar de sociale woongelegenheid vrijkomt.

884 van de 1.232 kandidaten (71,75%) genieten voorrang als inwoner van de gemeente Sint-Truiden, Nieuwerkerken of Gingelom.

Senioren

Door middel van een lokaal toewijzingsreglement worden in Sint-Truiden en Gingelom woongelegenheden prioritair voorbehouden voor senioren, ouder dan 65 jaar. Het betreft woongelegenheden met 1 of 2 slaapkamers gelegen op het gelijkvloers of op de verdieping met lift. Van de 1.232 kandidaat-huurders zijn er 161 kandidaat-huurders (referentiehuurder) ouder dan 65 jaar, hetzij 13,07%.

Sint-Truiden (in voege vanaf mei 2012)
Er worden 128 woongelegenheden, verspreid over het werkgebied, prioritair voorbehouden voor 65-plussers. 148 senioren hebben zich kandidaat gesteld voor een aangepaste woongelegenheid in Sint-Truiden.

Gingelom (in voege december 2012)
Er worden 29 woongelegenheden, verspreid over het werkgebied, prioritair voorbehouden voor 65-plussers. 13 senioren hebben zich kandidaat gesteld voor een aangepaste woongelegenheid in Gingelom.

Daarnaast zijn er 10 kandidaat-huurders (geen referentiehuurder) die 65-plusser zijn en dus ook voor voorrang als 65-plusser in aanmerking komen.

Versnelde toewijzingen

Aan een kandidaat-huurder kan versneld een woning toegewezen worden door af te wijken van de toewijzingsregels, conform art. 24 van het sociaal huurbesluit d.d. 12/10/2007. De beslissing om versneld een woning toe te wijzen, is steeds gebaseerd op bijzondere omstandigheden van sociale aard. Om in aanmerking te komen voor een versnelde toewijzing dient de kandidaat-huurder aan volgende criteria te voldoen:

- de kandidaat-huurder moet problemen ervaren op minstens 3 verschillende levensdomeinen (vb. financieel, lichamelijke gezondheid, psychische gezondheid, opvoeding kinderen, organisatie huishouden, sociaal-relationeel, maatschappelijke participatie, huisvesting, juridisch)
- de kandidaat-huurder moet zich akkoord verklaren om begeleidende maatregelen te aanvaarden (vb. budgetbegeleiding, budgetbeheer, thuisbegeleiding, hulp bij tewerkstelling...). Dit akkoord tot begeleidende maatregelen dient afgesloten te zijn tussen de kandidaat-huurder en de begeleidende sociale actor en de desbetreffende overeenkomst dient toegevoegd te worden aan het sociaal verslag dat bezorgd wordt aan de huisvestingsmaatschappij.

De dienst kandidaat-huurders van de huisvestingsmaatschappij zal in eerste instantie zelf een eerste vooronderzoek instellen, rekening houdend met voormelde criteria en een gemotiveerd advies voorleggen aan het toewijzingscomité.
Bij een positieve beoordeling door het toewijzingscomité zal de huisvestingsmaatschappij, vervolgens een gericht sociaal onderzoek aanvragen bij het OCMW. Het nadien bekomen sociaal verslag wordt voorgelegd aan het directiecomité, dat uiteindelijk zal beslissen of een afwijking wordt toegestaan of niet.

Bij een negatieve beoordeling door het toewijzingscomité zal de kandidaat-huurder hiervan schriftelijk in kennis gesteld worden.

De huisvestingsmaatschappij kan het verzoek alleen weigeren als hij in het jaar van de aanvraag al 5% toewijzingen heeft gedaan op basis van de mogelijkheid tot versnelde toewijzing.
Het voormelde percentage van 5% wordt berekend op basis van het rekenkundig gemiddelde van het aantal toewijzingen van de vijf jaren die voorafgaan aan het jaar waarin de aanvraag gebeurt.
In 2019 bedroeg het rekenkundig gemiddelde 5.64, wat betekent dat er dat jaar maximaal 6 versnelde toewijzingen konden worden toegestaan.

In 2019 werden er in totaal 11 aanvragen behandeld op het directiecomité. In 3 dossiers werd een sociale woning versneld toegewezen.

Wachttijd sociale woning

Jaar inschrijving	Aantal kandidaat-huurders	%	Aantal jaar op de wachtlijst
2001	1	0,08%	19
2007	3	0,24%	13
2008	0	0,00%	12
2009	2	0,16%	11
2010	13	1,06%	10
2011	12	0,97%	9
2012	36	2,92%	8
2013	40	3,25%	7
2014	82	6,66%	6
2015	95	7,71%	5
2016	123	9,98%	4
2017	188	15,26%	3
2018	354	28,72%	2
2019	283	22,97%	1
Totaal	**1232**	**100%**	

- 1.182 kandidaat-huurders voor 1.407 woongelegenheden in Sint-Truiden
- 293 kandidaat-huurders voor 67 woongelegenheden in Nieuwerkerken
- 247 kandidaat-huurders voor 140 woongelegenheden in Gingelom

In 2019 bedroeg de gemiddelde wachttijd 4 jaar en 8 maanden.

Bouw - en renovatieactiviteiten

Toelichting gebruikte afkortingen:

SSI	subsidiëring van operaties en werken die voor sociale huisvestingsdoeleinden worden uitgevoerd t.t.z. voor verwerving, sloping en infrastructuur
EM	eigen middelen
NFS2	investeringsprogramma VMSW - Nieuw Financieringssysteem 2
FS3	investeringsprogramma VMSW - Financieringssysteem 3
MCL	marktconforme lening
NST	huisvestingsmaatschappij cvba Nieuw Sint-Truiden

Voorlopig opgeleverde werken

Alle bedragen zijn exclusief BTW, erelonen, nutsvoorzieningen, enz.

Nieuwerkerken – Mouveldstraat

Nieuwbouwproject van 12 sociale huurwoningen en -appartementen

Het project omvat het volgende:
- 2 sociale huurwoningen met 2 slaapkamers
- 4 sociale huurwoningen met 3 slaapkamers
- 6 sociale huurappartementen met 2 slaapkamers
- ondergrondse parkeergarage voor 12 wagens & fietsenstalling
- omgevingswerken

Ontwerpteam

ontwerper architectuur & stabiliteit:	Architectenbureau Michel Janssen - Tongeren
EPB-verslaggeving:	inbegrepen in architectuuropdracht
studie technieken:	inbegrepen in architectuuropdracht
veiligheidscoördinatie:	DIMAR bvba - Wiekevorst

Stand dossier

aankoop gronden:	20 maart 2013
bouwvergunning:	7 juni 2016
aanbesteding:	12 april 2017
toewijzing der werken:	11 mei 2017
aanvang van de werken:	2 oktober 2017
aannemer:	Hemar Construct nv - Borgloon
bestelbedrag:	€ 1.832.051,78
eindbedrag werken:	€ 1.901.613,13
uitvoeringstermijn:	440 + 105 = 545 kalenderdagen
einddatum werken:	29 maart 2019
voorlopige oplevering:	26 april 2019
verhuurdatum:	1 juni 2019
financiering:	FS3 & SSI

Nieuwerkerken – P. Cuyperstraat

Nieuwbouwproject van 8 sociale huur- en 6 koopappartementen

Het project omvat het volgende:
- 6 sociale huurappartementen met 2 slaapkamers
- 2 sociale huurappartementen met 3 slaapkamers
- 6 sociale koopappartementen in opdracht van de cvba Kleine Landeigendom
- parking voor 14 wagens & fietsenstallingen
- omgevingswerken

Ontwerpteam

ontwerper architectuur & stabiliteit:	Paternotte architecten bvba – Sint-Truiden
EPB-verslaggeving:	inbegrepen in architectuuropdracht
studie technieken:	inbegrepen in architectuuropdracht
veiligheidscoördinatie:	DIMAR bvba - Wiekevorst

Stand dossier

aankoop gronden:	19 december 2013
bouwvergunning:	5 april 2016
aanbesteding:	18 mei 2017
toewijzing der werken:	15 juni 2017
aanvang van de werken:	16 oktober 2017
aannemer:	Hemar Construct nv - Borgloon
bestelbedrag:	€ 799.036,25 (aandeel Nieuw Sint-Truiden)
eindbedrag werken:	€ 836.402,10 (aandeel Nieuw Sint-Truiden)
uitvoeringstermijn:	440 + 90 = 530 kalenderdagen
einddatum werken:	29 maart 2019
voorlopige oplevering:	11 april 2019
verhuurdatum:	1 juni 2019
financiering:	FS3-SSI

Sint-Truiden – Bloesemlaan & Tulpstraat – Sint-Truiden

Vervangingsbouw - project van 28 sociale huurwoningen en -appartementen

Het project omvat het volgende:
- afbraak van 6 garageboxen & 20 bungalowwoningen
- 4 gelijkvloerse appartementen met 2 slaapkamers aangepast voor rolstoelgebruikers
- 6 gelijkvloers appartementen met elk 2 slaapkamers
- 1 appartementen op 1-ste verdieping met 3 slaapkamers
- 10 appartementen op de 1-ste verdieping met 2 slaapkamers
- 7 huizen met elk 3 slaapkamers
- ondergrondse parkeergarage voor 13 wagens
- 2 overdekte carports en 5 overdekte carports met berging
- 16 bovengrondse autoparkeerplaatsen
- 5 gesloten fietsenstallingen
- omgevingswerken

Ontwerpteam

ontwerper architectuur & stabiliteit:	Parallel architecten - Genk
EPB-verslaggeving:	inbegrepen in architectuuropdracht
studie technieken:	inbegrepen in architectuuropdracht
veiligheidscoördinatie:	DIMAR bvba - Wiekevorst

Stand dossier

bouwvergunning:	29 april 2016
aanbesteding:	4 oktober 2017
toewijzing der werken:	16 november 2017
aanvang van de werken:	3 april 2018
aannemer:	THV Hemar Construct NV-NV Bouwbedrijf Lamers, Borgloon
bestelbedrag:	€ 4.037.514,46
eindbedrag werken:	€ 4.272.514,60
uitvoeringstermijn:	550 + 31 = 581 kalenderdagen
einddatum werken:	30 oktober 2019
voorlopige oplevering:	14 november 2019
verhuurdatum:	1 december 2019
financiering:	FS3-SSI

Gingelom – Montenaken – Peremplaats & Beekstraat

Vervanging collectieve stookinstallatie voor 12 sociale huurappartementen

Het project omvat het volgende:

- afbraak van een collectieve stookplaats met cv-ketels op stookolie en vervangen door een nieuwe collectieve stookinstallatieop aardgas voor 12 woongelegenheden

Ontwerpteam

studie technieken:	SB Heedfeld N.V. – Riemst

Stand dossier

aanbesteding:	19 december 2018
gunning werken	Raad van Bestuur 17 januari 2019
aannemer:	NS Technics bvba – Sint-Truiden
bestelbedrag:	€ 96.453,00
eindbedrag werken:	€ 99.652,00
uitvoeringstermijn:	35 + 3 = 38 kalenderdagen
aanvang van de werken:	2 september 2019
einddatum werken:	17 oktober 2019
voorlopige oplevering:	18 oktober 2019

Toestand voor renovatie

Toestand na renovatie

Sint-Truiden – Duras – Galgestraat en Grote Vinnestraat

Vervanging individuele stookinstallaties voor 8 sociale huurwoningen.

Het project omvat het volgende:

- afbraak van 8 individuele cv-ketels op stookolie en vervangen door 8 nieuwe cv-ketels op aardgas

Ontwerpteam

studie technieken:	SB Heedfeld N.V. – Riemst

Stand dossier

aanbesteding:	19 december 2018
gunning werken	Raad van Bestuur 17 januari 2019
aannemer:	NS Technics bvba – Sint-Truiden
bestelbedrag:	€ 62.018,62
eindbedrag der werken:	€ 68.616,76
uitvoeringstermijn:	42 + 132 = 174 kalenderdagen
aanvang van de werken:	23 april 2019
einddatum werken:	14 oktober 2019
voorlopige oplevering:	14 oktober 2019

Definitief opgeleverde werken

Alle bedragen zijn exclusief BTW, erelonen, nutsvoorzieningen, enz.

Sint-Truiden – wijk Guvelingenveld

Renovatie van 210 sociale huurwoningen en -appartementen

Het project omvat het volgende:

- Nonnentap, Nonnentaplaan, Guvelingen, Luciëndal en Luciëndallaan
- plaatsing van een ventilatiesysteem
- renovatie van de elektrische installatie
- renovatie binnendeuren

Ontwerpteam

ontwerper:	Studiebureel Heedfeld - Riemst
veiligheidscoördinatie:	MBConsult bvba – Bilzen

Stand dossier

aanbesteding:	3 oktober 2016
aanpassing procedure:	Raad van Bestuur 17 november 2016
onderhandelingsprocedure:	18 januari 2017
toewijzing der werken:	16 februari 2017
aanvang van de werken:	1 augustus 2017
aannemer:	Peeters & Zonen nv - Bree
bestelbedrag:	€ 1.808.688,49
eindbedrag van de werken:	€ 1.922.746,16
voorlopige oplevering:	27 juni 2018
definitieve oplevering:	27 juni 2019
financiering:	FS3 - renovatie

Werken in uitvoering

Alle bedragen zijn exclusief BTW, erelonen, nutsvoorzieningen, enz.

Sint-Truiden – Wijk Kleine Brede Akker

Grondige renovatie van 64 naar 61 sociale huurwoningen

Ontwerpteam

ontwerper:	Quirynen Jacobs Architecten – Genk
EPB-verslaggeving:	Quirynen Jacobs Architecten – Genk
studie technieken:	inbegrepen in architectuuropdracht
veiligheidscoördinatie:	MBConsult bvba – Bilzen

Stand dossier

bouwvergunning:	12 januari 2018
aanbesteding:	4 oktober 2017
toewijzing der werken:	17 mei 2018
aanvang van de werken:	1 september 2018
aannemer:	THV Bouwbedrijf Vandersmissen – Algemene aanneming De Coninck, Herk-de-Stad
bestelbedrag:	€ 5.788.483,34
uitvoeringstermijn:	660 kalenderdagen
voorziene einddatum:	oktober 2020
uitvoering:	De werken worden uitgevoerd in 3 fases met telkens de nodige verhuisbeweging van de nog zittende huurders. Eind 2019 waren er reeds 22 woningen volledig gerenoveerd en al terug verhuurd.
financiering:	FS3-renovatie

Sint-Truiden – Halmaalweg 85-87-89-91 en Tramstraat 32

Grondige renovatie van 1 sociale huurwoning en 4 sociale huurappartementen

Ontwerpteam

ontwerper:	Paternotte architecten – Sint-Truiden
studie technieken:	inbegrepen in architectuuropdracht
veiligheidscoördinatie:	MBConcult bvba - Bilzen

Stand dossier

aanbesteding:	24 april 2019
toewijzing der werken:	16 mei 2019
aanvang van de werken:	9 september 2019
aannemer:	Constreno bvba - Tongeren
bestelbedrag:	€ 491.588,72
uitvoeringstermijn:	300 kalenderdagen
voorziene einddatum:	juli 2020
financiering:	FS3- renovatie

Projecten in studie- of ontwerpfase

Bij het opstarten van nieuwe projecten zal de huisvestingsmaatschappij steeds het **'prijsbewust bouwen'** als voornaamste aandachtpunt in het achterhoofd bewaren.

In eerste instantie houdt dit in om de ontwerprichtlijnen en -adviezen van de VMSW zo maximaal mogelijk te respecteren en te volgen:

- De oppervlaktenormen zo goed mogelijk te respecteren, maar toch een maximum aan wooncomfort voor de bewoners aan te bieden (voldoende sanitaire ruimtes, bergingen, enz.);
- De kostprijs alleszins onder de maximale normering (FS3-normen) te houden.

In tweede instantie uiteraard – indien aanwezig – de stedenbouwkundige voorwaarden (BPA, RUP, stedenbouwkundige verordening, ...) van de stad Sint-Truiden, de gemeenten Gingelom en Nieuwerkerken te respecteren .

Bijkomend onderzoekt de huisvestingsmaatschappij steeds:

- In functie van de ligging of er al dan niet een individuele autoparking per wooneenheid nodig/verplicht is;
- Indien mogelijk de voorkeur te geven aan een bovengrondse autostaanplaats. Inpandige garages hebben daarenboven meestal nog een negatieve invloed op het energetische vlak. Ondergrondse parkeergarages zijn dan - zeker bij kleinschalige wooncomplexen - vrij duur en worden indien mogelijk dan ook niet toegepast;
- Of er een lift strikt noodzakelijk is. Liften worden meestal pas geïnstalleerd vanaf de 3de bouwlaag tenzij de stedenbouwkundige voorschriften dit anders opleggen;
- Om de afwerking van de wooncomplexen zo 'onderhoudsvriendelijk' of 'onderhoudsvrij' te houden. Voorbeelden:
  - De binnenwanden van de gemeenschappelijke traphallen uitvoeren in gevelsteen i.p.v. bepleistering. Hierdoor wordt regelmatig schilderen van de traphallen vermeden;
  - Buitenschrijnwerkerij: geen toepassing van natuurlijke houtsoorten;
  - Bij toepassing van PVC-buitenschrijnwerkerij in appartemensgebouwen: de gemeenschappelijke toegangsdeur steeds in aluminium of staal voorzien (minder gevoelig voor beschadigingen/vandalisme);
  - Buitenaanleg: het gebruik van onderhoudsvriendelijke beplanting;
  - Vloeren: steeds zoveel mogelijk harde vloeren i.p.v. soepele vloerbekledingen (meer slijtagebestendig).

Bij de prospectie van nieuwe projecten zal de huisvestingsmaatschappij ook een minimum schaalgrootte van het project in acht nemen: projecten van 2 of 3 wooneenheden vallen meestal vrij duur uit en zijn even arbeidsintensief tijdens de bouwfase als een groter project. Nieuw Sint-Truiden stelt dan ook meestal een minimum schaalgrootte voor van 5 à 6 wooneenheden.

Sint-Truiden – Dellingweide – Jan Van Xantenlaan.

Nieuwbouwproject van 24 sociale huurappartementen en 25 sociale koopwoningen en -appartementen

Het project omvat het volgende:

- 24 sociale huurappartementen met 2 slaapkamers
- 6 sociale koopwoningen met 3 slaapkamers in opdracht van de cvba Kleine Landeigendom
- 19 sociale koopappartementen met 2 slaapkamers in opdracht van de cvba Kleine Landeigendom
- ondergrondse parkeergarage voor 49 wagens & fietsenstallingen
- omgevingswerken

Ontwerpteam

ontwerper architectuur & stabiliteit:	WAW Architecten – Leuven i.s.m. Plakoni – Genk (stabiliteit)
EPB-verslaggeving:	inbegrepen in architectuuropdracht
studie technieken:	SB Heedfeld N.V. – Riemst
veiligheidscoördinatie:	MBConsult bvba – Bilzen

Stand dossier

aankoop gronden:	10 juni 2010
voorontwerp:	goedkeuring Raad van Bestuur 15 juni 2017
basis-aanbestedingsdossier	goedkeuring Raad van Bestuur 19 april 2018
bouwvergunning:	13 oktober 2017
financiering	FS3
instelling beroep tegen vergunning:	23 november 2017
uitspraak beroep bij Deputatie:	01 maart 2018 – vergunning toegekend

Tegen de toegekende vergunning werd evenwel beroep aangetekend, dit zowel bij de Raad van State op 4/5/2018 als bij de Raad voor Vergunningenbetwistingen op 18/4/2018. Beide procedures waren eind 2019 nog steeds lopende.

Sint-Truiden – Wijk Grote Brede Akker

Grondige renovatie van 136 sociale huurwoningen en 28 sociale huurappartementen (duplex)

Ontwerpteam

ontwerper:	Quirynen Jacobs Architecten – Genk
studie technieken:	inbegrepen in architectuuropdracht
veiligheidscoördinatie:	MBConcult bvba - Bilzen

Stand dossier

bouwvergunning:	8 juni 2018
datum goedkeuring gunning:	19 december 2019
bestelbedrag:	€18.270.409,59
vermoedelijke startdatum werken:	juni 2020
uitvoeringstermijn:	930 kalenderdagen
financiering:	FS3- renovatie

Gingelom – Dorpskouter

Nieuwbouwproject van 12 sociale huurwoningen en -appartementen

Het project omvat het volgende:
- 1 wooncomplex met 3 sociale huurwoningen met 2 slaapkamers
- 9 sociale huurappartementen met 2 slaapkamers
- ondergrondse parkeergarage voor 12 wagens
- omgevingswerken

Ontwerpteam

ontwerper architectuur & stabiliteit:	Egide Meertens architecten - Riemst
EPB-verslaggeving:	inbegrepen in architectuuropdracht
studie technieken:	inbegrepen in architectuuropdracht
veiligheidscoördinatie:	MBConcult bvba – Bilzen

Stand dossier

bouwvergunning:	06 november 2018
datum aanbesteding:	29 april 2019

Gezien de zeer grote overschrijding van het maximale financieringsplafond (nl 16,34 %) besliste de Raad van Bestuur evenwel om de werken niet te gunnen aan de laagste inschrijver.

De raad besliste verder om de ontwerper opdracht te geven om enerzijds te onderzoeken welke wijzigingen er aangebracht kunnen worden aan dit bouwproject teneinde de prijzen te drukken en anderzijds vervolgens gebruik te maken van een mededingingsprocedure met onderhandeling cfr art 38 §1, 2° van de Wet van 17/05/2016, om een nieuwe prijsvraag te organiseren;

Datum opening onderhandelingsprocedure: 18 december 2019
De onderhandelingsprocedure is momenteel nog steeds lopende.

Voorziene financiering: FS3

Nieuwerkerken – Kerkstraat – Vlemingstraat

Nieuwbouwproject van 17 sociale huurappartementen

Het project omvat het volgende:
- 8 sociale huurappartementen met 2 slaapkamers
- 2 aangepaste sociale huurappartementen met 2 slaapkamers (rolstoelgebruikers)
- 3 sociale huurappartementen (duplex) met 2 slaapkamers
- 1 sociale huurappartement met 1 slaapkamer
- 3 sociale huurappartementen met 3 slaapkamers
- ondergrondse parkeergarage voor 17 wagens

Ontwerpteam

ontwerper architectuur & stabiliteit:	AB Santermans - Cielen bvba Hasselt
EPB-verslaggeving:	inbegrepen in architectuuropdracht
studie technieken:	inbegrepen in architectuuropdracht
veiligheidscoördinatie:	Studio Somers – Sint-Truiden

Stand dossier

bouwvergunning:	18 juni 2019
datum aanbesteding:	21 januari 2020
datum gunningsbeslissing:	20 februari 2020
gunningsbedrag:	€ 2.859.043,14
aannemer:	Bouwbedrijf Wienen nv, Zutendaal
vermoedelijke aanvangsdatum:	mei 2020
uitvoeringstermijn:	450 kalenderdagen
vermoedelijke einddatum:	augustus 2021

Sint-Truiden, Montenakenweg (project Vivos Artes)

Nieuwbouwproject van 10 sociale huurappartementen – experimenteel wonen

Het project omvat het volgende:
- 2 studio's
- 4 sociale huurappartementen met 1 slaapkamer
- 4 sociale huurappartement met 2 slaapkamers
- 1 gemeenschapsruimte met sanitair & keuken
- bovengrondse parking & fietsenstalling
- omgevingswerken

Het project kadert in een oproep door de Vlaamse Regering voor experimentele woonvormen in een regelluwe proefomgeving.
Het ingediende project werd bij 'Besluit van de Vlaamse Regering tot vaststelling van de projecten die in aanmerking komen tot deelname aan de proefomgeving voor experimentele woonvormen' d.d. 12/01/2018 toegelaten tot de proefomgeving voor experimentele woonvormen.

Via een samenwerkingsverband tussen drie hoofdactoren is het de bedoeling om een woontrainingstraject op te zetten voor jongvolwassenen met een langdurige en complexe psychosociale beperking om hun vanuit een herstelvisie, via training, begeleiding en ondersteuning voor te bereiden op een leven in de samenleving via training op verschillende levensdomeinen, via training in woonvaardigheden.

Het samenwerkingsverband omvat drie hoofdactoren:
1. de sociale huisvestingsmaatschappij, cvba Nieuw Sint-Truiden, die instaat voor de bouw en beheer van de gebouwen inclusief de verhuring ervan;
2. een initiatief beschut wonen, vzw BEWUST, Sint Truiden, die instaat voor het woonbegeleidingstraject van de bewoners;
3. vzw 't Heft, de erfpachtgever van de bouwgronden.

Ontwerpteam

ontwerper architectuur & stabiliteit:	Architectenbureau Do Modus bvba
EPB-verslaggeving:	inbegrepen in architectuuropdracht
studie technieken:	inbegrepen in architectuuropdracht
veiligheidscoördinatie:	AVC bvba - Tongeren

Stand dossier

datum goedkeuring aanstelling ontwerper	19 september 2019
raming werken:	€ 1.290.810,00
stand van zaken:	voorontwerp in opmaak

Aankoop gronden

In de loop van 2019 werd er een klein perceeltje grond aangekocht als uitbreiding voor de tuinzone van het in uitvoering zijnde project langsheen de Bloesemlaan en de Tulpstraat.

Datum aankoopakte: 29 oktober 2019
Oppervlakte grond: 580 m²
Aankoopprijs: € 3.528,-

Onderhoud patrimonium

De gewone periodieke onderhoudswerken die uitgevoerd worden door externe bedrijven: deze bestekken worden regelmatig geëvalueerd en waar nodig bijgestuurd/aangepast en deze werken worden periodiek opnieuw aanbesteed teneinde de **'beste prijs'** voor een **'zo goed mogelijke uitvoering'** te bekomen.

Voor het uitvoeren van **kleine huurherstellingen** werkt de huisvestingsmaatschappij met:

- medewerkers uit haar eigen regie (3,5 VTE onderhoudstechniekers), deze staan in voor:
  - het herstellen van de kleinere en meer dringendere problemen;
  - het terug in orde brengen van vrijkomende woongelegenheden;
- diverse kleinere plaatselijke aannemers (aannemer dakwerken, aannemer binnenschrijnwerk, vloerder, ...): deze verzorgen de iets grotere herstellingswerken of werken waar specifieke kennis/materiaal voor nodig is;
- sociale tewerkstellingsorganisaties (zoals bv. vzw De Ploeg, vzw Bewel en vzw Trabajo) waardoor enerzijds de kosten ook gedrukt kunnen worden en er anderzijds aan sociale tewerkstelling wordt gedaan.

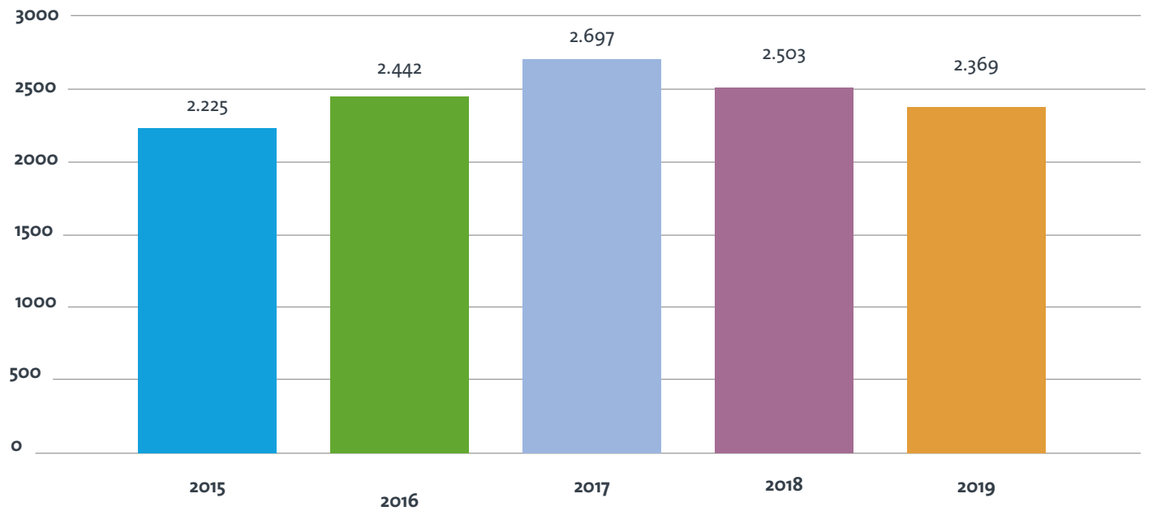
Deze vorm van werken zorgt er voor dat:

- de nodige herstellingswerken in de meeste gevallen zeer snel en efficiënt worden uitgevoerd (meestal binnen een tijdspanne van enkele werkdagen);
- de kostprijs van deze werken niet te hoog oploopt. (voor werken in eigen regie rekent de huisvestingsmaatschappij een uurloonkost van 41,- euro aan en geen verplaatsingskosten).

Courante kleinere diverse herstellingswerken

Aard tussenkomst	Aantal meldingen
Beplanting	8
Centrale verwarming	5
Dakwerken	94
Onderzoek schadeclaims en diverse klachten	321
Elektrische installatie	480
Glaswerken	7
Metselwerken	28
Vochtproblemen	74
Opritten	5
Rioleringen ontstoppen en herstellen	154
Sanitair, inclusief waterverwarmers	793
Schrijnwerkerijherstellingen, slot- en sluitwerk	384
Vloeren	16
Algemeen totaal	**2.369**

Aantal meldingen op jaarbasis



Van deze werken kon een bedrag van € 19.117,91 gerecupereerd worden bij de brandverzekeringsmaatschappij.
Verder werd er ook nog een som van € 25.409,23 teruggevorderd van de zittende huurders voor uitgevoerde herstellingen ten laste van deze huurders.

Herstellingswerken na verhuis van de huurder

In totaal werden 93 verhuurde eenheden, na beëindiging huurcontract, terug in orde gesteld voor wederverhuring (deels uitgevoerd door eigen technische dienst, deels door externe aannemers). Bij 86 van de 93 panden werden er ook herstellingen uitgevoerd ten laste van de vertrekkende huurder.

In totaal werd er een bedrag van € 80.635,99 teruggevorderd van vertrokken huurders voor vastgestelde huurschade (deze totaalsom wordt wel sterk beïnvloed door 2 grote schadevorderingen t.b.v. respectievelijk € 10.121,11 en € 30.681,96).

Onderhoud van gemene delen van appartementscomplexen

Bij kleine wooncomplexen wordt het onderhoud van de gemeenschappelijke delen meestal uitgevoerd door de bewoners zelf op basis van een beurtrol (deze beurtrol wordt door de huisvestingsmaatschappij zelf opgesteld en opgehangen in de traphal). Hierdoor worden extra huurlasten voor het onderhoud door een externe poetsfirma vermeden.

De gemeenschappelijke delen (traphallen, kelders, bergingen, garages) van diverse grotere wooncomplexen worden periodiek onderhouden op basis van een onderhoudscontract. Deze onderhoudscontracten lopen van 1/12/2016 tot 30/11/2020.

Perceel 1 van deze werken, nl. het kuisen van de gemene delen (uitgezonderd de beglazing) gebeurt door **vzw De Ploeg uit Sint-Truiden**.
De hiermee gepaard gaande kosten bedragen voor 2019 de som van € 82.639,55 (inclusief BTW).

Perceel 2, het periodiek reinigen van de hoger gelegen beglazingen in deze gemene delen gebeurt door **Iris Cleaning Services uit Lummen**.
De hiermee gepaard gaande kosten bedragen voor 2019 de som van € 6.569,22 (inclusief BTW).

Onderhoud centrale verwarming

Op 16/9/2016 werden de werken voor onderhoud met totale waarborg van 1.174 installaties voor verwarming en productie van sanitair warm water en 40 installaties ventilatie in diverse sociale huurwoongelegenheden te Sint-Truiden, Gingelom en Nieuwerkerken uitbesteed aan de firma **Engie Cofely Services nv**.

Het aantal cv-installaties en ventilatie-installaties groeide eind 2019 omwille van nieuwe projecten en renovaties intussen aan tot:

Type verwarming

Type van verwarming op 31/12/2019	Aantal collectieve installaties	Aantal wooneenheden
individuele gasketel		1.248
collectieve stookinstallatie op aardgas	2	66
individuele cv-ketel op stookolie		43
collectieve stookinstallatie op stookolie	5	35
individuele elektrische verwarmingsinstallaties		4
Totalen	**7**	**1.396**

Het aantal te onderhouden ventilatiesystemen groeide eveneens aan tot 374 stuks.

In 2019 bedroegen deze kosten de volgende:

- Deel 'onderhoud & herstel' voor zowel centrale verwarming als ventilatie: € 157.526,97 (inclusief BTW). De kosten m.b.t. het deel 'onderhoud & herstel' worden integraal gerecupereerd via de WWvia huurlasten in de huurprijs.
- Deel 'omnium-waarborg': € 157.647,34 (inclusief BTW). De kosten m.b.t. het deel 'omnium-waarborg' worden volledig door de huisvestingsmaatschappij gedragen.

In 2019 werden er in het onderdeel 'preventieve ketelvervangingen' 100 individuele cv-ketels vervangen. Deze werken omvatten naast de vervanging van de cv-ketels in vele gevallen ook de aanpassing (intubatie) van de schouwen. De totale kosten hiervan bedragen € 256.853,47 (inclusief BTW) en worden ook als een nieuwe investeringskost geboekt.

Deze ketelvervangingen werden gefinancierd met FS3 renovatie-kredieten.

Onderhoud van groenruimten

Voor het onderhoud van de groenruimten in diverse wijken binnen de gemeenten Sint-Truiden, Gingelom en Nieuwerkerken werd, via een openbare aanbesteding en samen met voornoemde gemeenten, de firma **Bewel uit Diepenbeek** aangesteld.
Deze werken lopen van 1/4/2017 en eindigen op 31/3/2021.

De onderhoudskosten voor de huisvestingsmaatschappij zelf bedragen in 2019 de som van €49.995,76 (inclusief BTW). De kosten met betrekking tot de delen toebehorende tot het openbare domein worden door de aannemer rechtstreeks afgerekend met de stad Sint-Truiden en de gemeente Nieuwerkerken.

Onderhoud brandpreventiemiddelen

De brandpreventiemiddelen, zoals brandhaspels, rookkoepels, brandarmen, noodverlichtingen, brandblustoestellen en branddetectoren worden jaarlijks gecontroleerd door een externe firma. Voor de periode 2016-2020 gebeurt dit door het bedrijf **MEDO Brandbeveiliging uit Maaseik**. De totale uitgaven voor 2019 voor dit onderhoud (inclusief herstellingen & vervangingen van toestellen) bedroegen € 36.396,17 (inclusief BTW).

Onderhoud & keuringen van liftinstallaties

Alle liftinstallaties worden 3-maandelijks gekeurd. Deze keuringen worden deels uitgevoerd door het keuringsorganisme **BTV Limburg uit Koersel** en deels door **OCB vzw uit Kontich**.
De totale kostprijs voor deze keuringen in 2019 bedroeg € 2.411,79 (inclusief BTW).

Verder is er een onderhoudscontract voor elke lift. Dit preventief onderhoud gebeurt 3-maandelijks. In 2019 zijn er volgende firma's actief voor dit onderhoud:

- **Ale Lift Engineering bvba – Tongere**n: 1 lift – totale onderhoudskosten 2019: € 4.147,61 (inclusief BTW)
- **Coopman Orona**: 10 liften – totale onderhoudskosten 2019: € 4.261,64 (inclusief BTW)
- **Schindler**: 5 liften – totale onderhoudskosten 2019: € 9.221,08 (inclusief BTW)
- **Leysmans**: 4 liften – totale onderhoudskosten 2019: € 3.098,73 (inclusief BTW)
- **Spie-Kleeman**: 1 lift – totale onderhoudskosten 2019: € 0,00 (garantieperiode)

De voornoemde kosten omvatten zowel de kosten van het onderhoudscontract, maar ook de herstelkosten die buiten het onderhoudscontract vallen.

Onderhoudsschilderwerken

In de loop van 2019 werden er onderhoudsschilderwerken uitgevoerd aan volgende wooncomplexen:

- Sint-Truiden, Zonnebloemlaan 31/33: traphallen
- Sint-Truiden, Strijderslaan 66: traphallen
- Sint-Truiden, Steenovenstraat 48/50: traphallen
- Sint-Truiden, Molenstraat 64/66: traphallen
- Sint-Truiden, Galge- en Grote Vinnestraat: metalen kantelpoorten garages
- Gingelom, Naamsestraat 35/41: traphallen
- Gingelom, Peremplaats & Beekstraat: traphallen
- Gingelom, Cicindriastraat 4/6: metalen kantelpoorten garages & metalen leuningen
- Gingelom, Thewitstraat 4: metalen kantelpoorten garages

Deze werken werden uitgevoerd door het schildersbedrijf **Gregoire & Zoon uit Tongeren** voor het bedrag van € 18.791,30 (inclusief BTW).

Vernieuwen van daken van 8 garages

In Duras, Galgestraat & Grote Vinnestraat werd de dakbedekking van 8 garageboxen vernieuwd. De oude dakbedekking (asbest-golfplaten) werden verwijderd en vervangen door geïsoleerde metalen dakpanelen. Deze werken werden na een onderhandelingsprocedure uitgevoerd door **LDW nv (Limburgse Waterdichtingswerken) uit Nieuwerkerken** voor een bedrag van € 16.080,24 (inclusief BTW).

Website - www.nst.be

Nieuw Sint-Truiden beschikt al sedert langere tijd over een website.
In 2018 werd deze website volledig vernieuwd zodat hij nu ook vlot bruikbaar is voor tablet en smartphone.

De website wordt gevoed **met informatie die bestemd is voor zowel huurders als kandidaat-huurders**:

- Onze huurders: info omtrent huurprijsberekeningen, contracten, huurderscategorieën, brandverzekering, betaling huur, ruilaanvragen, aanpassingen aan de woning aanbrengen, stopzetting huurcontract, rechten en plichten als huurder, ...
- Onze kandidaat-huurders: voorwaarden, hoe inschrijven, ruilaanvragen, actualisatie wachtlijsten, verloop van de inschrijving, ...

Naast de gebruikelijke wijze om informatie weer te geven op het scherm wordt er ook de mogelijkheid geboden om heel wat info te downloaden en zelf af te printen indien gewenst. Zo staan er meer dan 20 folders op een handig A-4 formaat online op de website, klaar om gedownload te worden.

Maar de website is eveneens een **belangrijke consultatiebron voor diverse stakeholders**:

- info voor huurders en kandidaat-huurders: zie hierboven;
- overzicht van de diverse huurwoongelegenheden met detail per keuzegebied, wooncomplex en woningtype;
- laatste nieuwtjes en wijzigingen in regelgeving;
- in uitvoering en op stapel staande projecten;
- consultatie van de plaats op de wachtlijst van kandidaat-huurders (dit laatste vereist wel dat de kandidaat-huurder bepaalde informatie ter beschikking stelt: bv. het OCMW consulteert de wachtlijst terwijl de kandidaat-huurder bij de maatschappelijk werker op bezoek is).

De website wordt evenwel ook gebruikt als **2-richtings communicatiemiddel:**

- er kan via de website een aanvraag tot herstelling online worden ingediend;
- er kan via de website een vraag voor informatie (zowel algemene als huurders- of kandidaat-huurders gerelateerde info) online ingediend worden;
- de plaats op de wachtlijst van de kandidaat-huurders kan online in real-time opgevraagd worden. Om de privacy hierbij te garanderen en te bewaken is het evenwel nodig dat zowel het inschrijvingsnummer als het rijksregisternummer van de kandidaat-huurder dient ingegeven te worden in het systeem;
- huurders of kandidaat-huurders kunnen ook tal van formulieren downloaden en zelf afprinten: opzegformulier, inschrijvingsformulier, formulier eigendomscontrole, ...

Bezoekersaantallen van onze website:

Sitegebruik	Aantal
Sessies	995
Gebruikers	796
Paginaweergaves	3.257
Gemiddeld aantal pagina's per bezoek	3,27
Gemiddelde tijd op de site (minuten)	01:28

De populairste paginatitels	Paginaweergaves	
Home	417	12,80%
Contact	277	8,50%
Huren	218	6,69%
Huren/sociaal_huren	186	5,71%
Huren/sociaal_huren/kandidaat_huurder	142	4,36%
Over_ons/onze_medewerkers	140	4,30%
Projecten/nieuwe_bouwprojecten	105	3,22%
Projecten/renovatie_van _eigen.../...grote_brede_akker_sint-truiden_165_woningen	97	2,98%
Projecten	91	2,79%
Nieuwtjes	87	2,67%

Technologie	Aandeel
Desktop	57,04%
Mobile	34,42%
Tablet/smartphone	8,54%

De mensen hebben op Google:	jan	feb	mrt	apr	mei	jun	jul	aug	sep	okt	nov	dec	Totaal	Gem. per m.
ons gevonden	7.661	9.647	9.912	9.277	10.713	8.066	7.741	8.347	10.266	10.775	9.464	10.187	**112.056**	**9338**
een routebeschrij-ving opgevraagd	11	7	10	13	11	8	2	9	5	15	6	6	**103**	**8,58**
onze website bezocht	102	58	83	111	97	97	86	117	102	110	86	106	**1.155**	**96,25**
ons gebeld	80	54	68	118	78	80	61	104	87	109	106	76	**1.021**	**85,08**

Enkele kerncijfers

Gingelom	1/01/08	1/01/19	31/12/19
aantal huishoudens	3.160	3.444	
aantal inwoners Gingelom (inclusief wachtregister)	7.975	8.412	
aantal inwoners sociale huurwoning NST	178	264	261
% inwoners soc won NST tov tot aantal inwoners Gingelom	**2,23%**	**3,14%**	
totaal aantal woongelegenheden Gingelom	3.375	3.701	
totaal aantal sociale huurwoningen NST	88		140
totaal aantal sociale huurwoningen NST & SVK & VWF	99		152
% alle soc huurwon 31/12/2019 tov aantal huishoudens Gingelom per 1/1/2019			**4,41%**
% alle soc huurwon tov aantal huishoudens Gingelom per 1/1/2008 (datum nulmeting)	**3,13%**		**4,81%**
door de Vlaamse regering opgelegd streefcijfer aantal sociale huurwoningen tegen 2025 cfr Bindend Sociaal Objectief (BSO)	153	153	153
streefcijfer BSO - aantal nog te realiseren sociale huurwoningen	54		1
geprogrammeerde projecten VMSW (nog uit te voeren - gemeentelijke woonbeleidsconvenant)			12

Nieuwerkerken	1/01/08	1/01/19	31/12/19
aantal huishoudens	2.649	2.888	
aantal inwoners Nieuwerkerken (incl wachtregister)	6.701	6.957	
aantal inwoners sociale huurwoning NST	75	93	141
% inwoners soc won NST tov tot aantal inwoners Nieuwerkerken	**1,12%**	**1,34%**	
totaal aantal woongelegenheden Nieuwerkerken	2.701	2.992	
totaal aantal sociale huurwoningen NST	37		67
totaal aantal sociale huurwoningen NST & SVK & VWF	37		71
% alle soc huurwon 31/12/2019 tov aantal huishoudens Nieuwerkerken per 1/1/2019			**2,46%**
% alle soc huurwon tov aantal huishoudens Nieuwerkerken per 1/1/2008 (datum nulmeting)	**1,40%**		**2,68%**
door de Vlaamse regering opgelegd streefcijfer aantal sociale huurwoningen tegen 2025 cfr Bindend Sociaal Objectief (BSO)	94		94
streefcijfer BSO - aantal nog te realiseren sociale huurwoningen	57		23
geprogrammeerde projecten VMSW (in uitvoering & nog uit te voeren)			17

Sint-Truiden	1/01/08	1/01/19	31/12/19
aantal huishoudens	16.548	17.919	
aantal inwoners Sint-Truiden (inclus wachtregister)	39.504	41.048	
aantal inwoners sociale huurwoning NST	2.359	2.507	2.489
% inwoners soc won NST tov tot aantal inwoners Sint-Truiden	**5,97%**	**6,11%**	
totaal aantal woongelegenheden Sint-Truiden	17.688	19.570	
totaal aantal sociale huurwoningen NST	1.168		1.412
totaal aantal sociale huurwoningen NST & SVK & VWF	1.204		1.530
% alle soc huurwon 31/12/2019 tov aantal huishoudens Sint-Truiden per 1/1/2019			**8,54%**
% alle soc huurwon tov aantal huishoudens Sint-Truiden per 1/1/2008 (datum nulmeting)	**7,28%**		**9,25%**
door de Vlaamse regering opgelegd streefcijfer aantal sociale huurwoningen tegen 2025 cfr Bindend Sociaal Objectief (BSO)	1487		1487
streefcijfer BSO - aantal nog te realiseren sociale huurwoningen	283		-43
geprogrammeerde projecten VMSW (in uitvoering & nog uit te voeren)			10

Bron cijfers gemeentelijk niveau: Provincie Limburg & gemeenten
Bron cijfers niveau sociale huisvestingsmaatschappij: Nieuw Sint-Truiden cvba

www.nst.be