JAARVERSLAG

2020

sociaal wonen
nieuw sint-truiden

NIEUW SINT-TRUIDEN

de sociale huisvestingsmaatschappij in Zuid-Limburg

INHOUD

Voorwoord	4
Onze organisatie	5
Ons patrimonium	13
Wij bouwen verder	19
Wij renoveren verder	27
Onze (kandidaat-)huurders	31
Onze bewonerswerking	38
Onze samenwerkingen	42

OVER ONS

Een team van een twintigtal medewerkers staat elke dag klaar om onze (kandidaat-)huurders op een klantvriendelijke manier te helpen aan een nieuwe thuis.
Nieuw Sint-Truiden verhuurt meer dan 1.600 woningen in de gemeenten Sint-Truiden, Nieuwerkerken en Gingelom.

Bijzonder verslag omtrent het toezicht op het sociaal oogmerk van de Vennootschap

Gelet op:

- art. 164 bis 6de van de gecoördineerde wetten op de handelsvennootschappen;
- art. 661, 6de van de wet van 7 mei 1999 houdende het Wetboek van vennootschappen zoals aangepast door de wet van 23 januari 2001;
- het artikel 12 van de statuten van de vennootschap en gepubliceerd in de Bijlage bij het Belgisch Staatsblad van 28 mei 2010 onder nummer 10090894 bevestigen de leden van de raad van bestuur dat tijdens het dienstjaar 2020 regelmatig toezicht werd uitgeoefend op het sociaal oogmerk dat zij overeenkomstig artikel 4 van haar statuten heeft bepaald.

De leden van de raad van bestuur hebben vastgesteld dat de uitgave inzake investeringen, werkingskosten en bezoldigingen bestemd waren voor de verwezenlijking van het sociale oogmerk van de vennootschap te bevorderen.

De noodzakelijke herstellingswerken werden uitgevoerd voor de instandhouding van het bestaande patrimonium. Het gaat hier over een totaalbedrag van € 815.000,46. Bovendien werd er geïnvesteerd in nieuwbouw, renovatie en aankoop van gebouwen om tegemoet te komen aan de vraag van kandidaat–huurders om het huren van een sociale woongelegenheid.De totale investeringskost bedroeg € 7.208.814,01 in 2020.

Deze vraag overtreft nog steeds ruimschoots het aanbod. Er zijn 1.316 kandidaat-huurders op de wachtlijst op 31 december 2020.

Er werd tenslotte toegekeken dat de werkingskosten en lonen, noodzakelijk voor de goede uitvoering van het doel van de maatschappij, goed werden besteed. De loonkost bedroeg in totaliteit € 1.215.193,12 (grootboekrekening 62).
De werkingskosten (grootboekrekening 610) in het jaar 2020 belopen € 99.533,53.

VOORWOORD

Geachte lezer van dit jaarverslag,

Het jaarverslag omvat een overzicht van alle activiteiten van onze maatschappij tijdens het afgelopen jaar. Als kersverse voorzitter heb ik vorig jaar niet meegemaakt.

Het was voor onze maatschappij en ons allemaal een speciaal jaar.

Het coronavirus heeft ons aangespoord om na te denken over onze manier van leven én werken. Het was een tijd moeilijk, maar ons personeel heeft zich goed aangepast aan de nieuwe manier van werken: bezoek op kantoor enkel op afspraak, thuiswerk, digitaal vergaderen,... Nogmaals een welgemeende dank je wel. Dankzij ons personeel bleef onze dienstverlening gegarandeerd en hebben we onze (kandidaat-) huurders gewoon kunnen verder helpen.

Eind juni hadden we een grote brand in één van onze complexen. Ook toen heeft ons personeel laten zien hoe bekwaam en betrokken ze zijn. Er is alles aan gedaan om de overlast zoveel mogelijk te beperken en onze huurders zo snel mogelijk terug te laten keren naar hun woning.

Het was ook een jaar van veranderingen. De grootste verandering was het afscheid van Georges Feucht, die na 42 jaar aan het roer van onze maatschappij nu van een verdiend pensioen geniet.

Helaas waren door de coronamaatregelen de festiviteiten beperkt, maar we hebben toch – in de mate van het mogelijke – op een mooie manier afscheid van hem genomen.

De omvorming naar een Woonmaatschappij werd ook in gang gezet in 2020. Er werd door de Vlaamse regering een traject uitgewerkt en de gemeentes kregen de opdracht om werkingsgebieden af te bakenen. Op dit moment is men nog bezig met de opmaak van de regelgeving, maar de grote lijnen zijn wel al duidelijk. We zullen proberen om deze transformatie in zo goed mogelijke banen te leiden en er voor te zorgen dat zowel personeel als onze (kandidaat-)huurders hier zo min mogelijk door worden gehinderd. Het werkklimaat en de dienstverlening mogen hier niet onder leiden.

Ik wens u veel leesplezier!

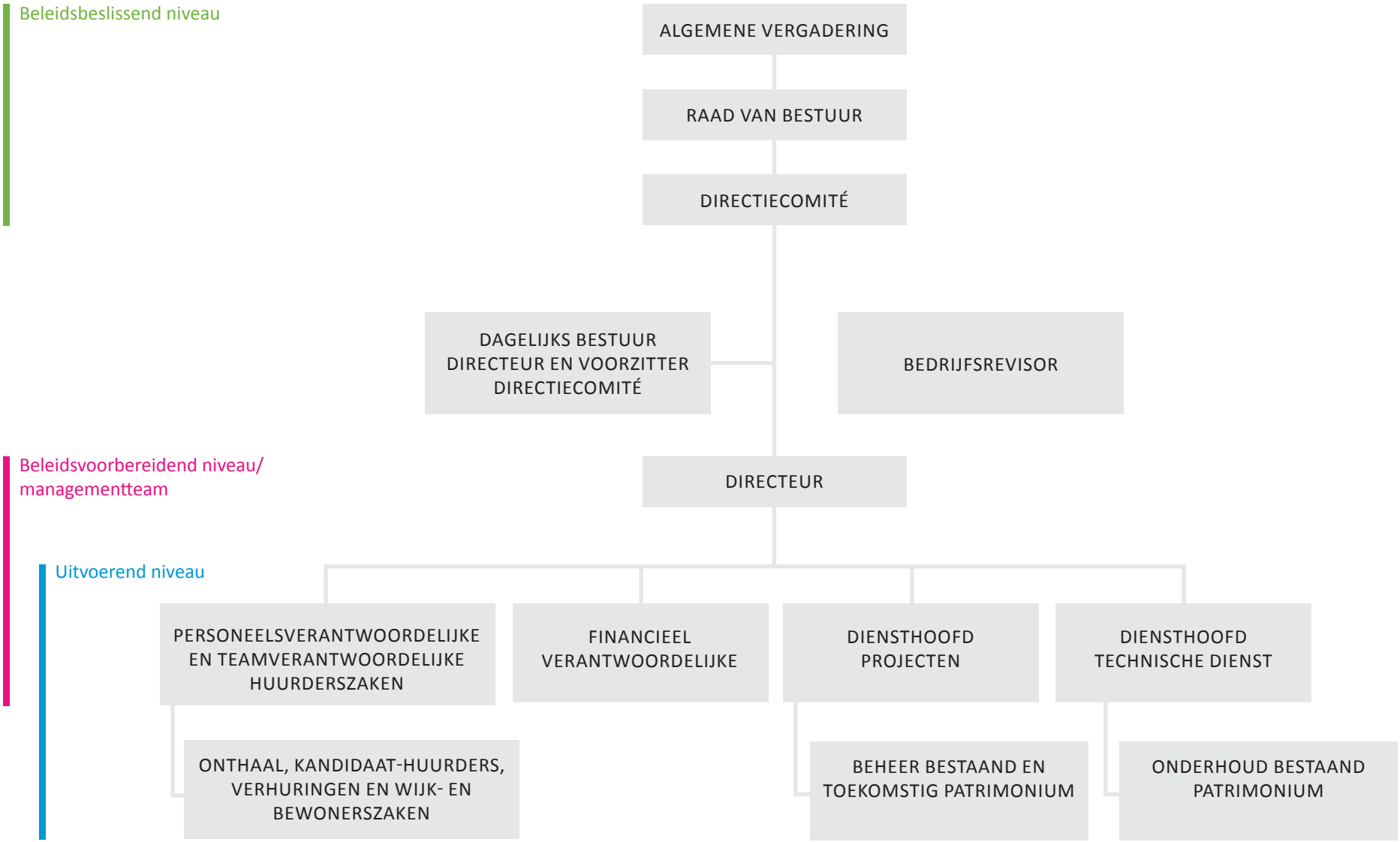
Namens de raad van bestuur,

Eveline Kevers
Voorzitter

“Dankzij ons personeel hebben we gewoon kunnen verderwerken en onze (kandidaat-) huurders kunnen helpen.”

ONZE ORGANISATIE

ORGANISATIESTRUCTUUR



AANDEELHOUDERS

OVERZICHT MAATSCHAPPELIJK KAPITAAL PER 31/12/2020

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**

AANDEELHOUDERS	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
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
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 OCMW	100
NIEUWERKERKEN Gemeente	100
NIEUWERKERKEN OCMW	100
SINT-TRUIDEN Stad	390
SINT-TRUIDEN OCMW	640
Provincie LIMBURG	433
VLAAMSE GEMEENSCHAP	433
Uitbetaalde aandelen	10
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 Stad Sint-Truiden OCMW Sint-Truiden Gemeente Gingelom Gemeente Gingelom Gemeente Nieuwerkerken OCMW Nieuwerkerken	Elen Christophe Geerts Heidi Hayen-Swinnen Martine Knaepen Vanessa Thierie Rita Willems André Reijnders Ann
Commissaris revisor	bvba Luc Beckers Bedrijfsrevisor	Beckers Luc

Tijdens de algemene vergadering van 19 mei 2020 werd mevrouw Rita Thierie definitief benoemd (voorlopig benoemd tijdens de raad van bestuur van 22 augustus 2019) en werd de heer André Willems (opnieuw) benoemd als vertegenwoordiger van de gemeente Nieuwerkerken. De heer Willy Lammens zijn mandaat liep af. Hij stelde zich niet meer kandidaat als bestuurder. Zijn mandaat als bestuurder voor de particuliere sector werd niet meer ingevuld.

In 2020 namen we afscheid van Willy Lammens, die bijna 30 jaar (sinds 5 september 1991) in onze raad van bestuur zetelde.

HUISHOUDELIJK REGLEMENT

Het huishoudelijk reglement werd aangepast op de raad van bestuur van 17 september 2020.
Buiten het redigeren van het reglement werden onder andere volgende punten aangepast:

- het toewijzingscomité werd opgeheven (aangezien de toewijzingen conform de wetgeving gebeuren);
- de taken van de raad van bestuur, het directiecomité en de directeur;
- naast de fysieke vergadering werd ook de vergadering via videoconferentie en de elektronische vergadering via email ingeschreven.

Sinds de coronamaatregelen van kracht werden, zijn de vergaderingen van het directiecomité en de raad van bestuur (buiten een tweetal vergaderingen van het directiecomité) schriftelijk doorgegaan.

WEB SITE

Sinds oktober (beslissing raad van bestuur van 17 september 2020) hebben de bestuurders toegang tot het extranet. Hierop staat de agenda's, verslagen en bijlagen van de bestuursvergaderingen.

DIRECTIECOMITE

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

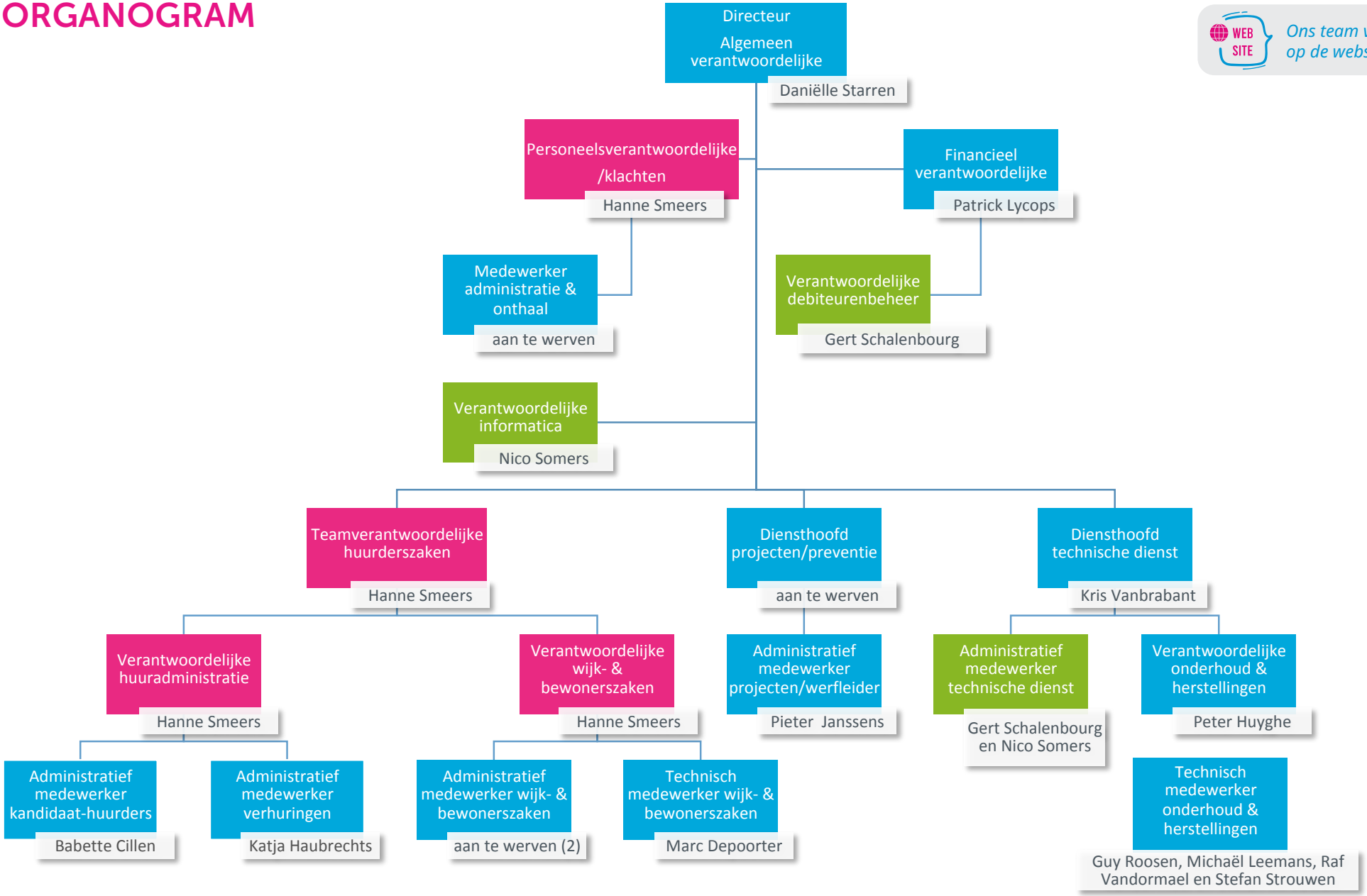
BEZOLDINGSPAKKET DIRECTEUR

Het bezoldigingspakket van de directeur omvat weddeschaal A211 (minimum € 29.130,00 - maximum € 45.380,00), een bedrijfswagen alsook een groepsverzekering.

Op 30 april 2020 namen we afscheid van Georges Feucht.

Daniëlle Starren: *"Georges heeft 42 jaar onze maatschappij met volle overgave geleid. Hij heeft mij in korte tijd klaargestoomd om de maatschappij de komende jaren te leiden door de uitdagingen en veranderingen waarvoor we staan".*

ORGANOGRAM



WEB SITE

Ons team vind je op de website.

PERSONEELSPLAN

Het personeelsplan van 2018 werd tussentijds herzien en aangepast aan de noden van de maatschappij (beslissing raad van bestuur van 20/08/2020).

PERSONEEL

In de loop van het jaar verlieten Georges Feucht, Jurgen Reniers, Sigurd Buteneers en Steven Uzar onze organisatie.

In het najaar werd gestart met de aanwervingen van een administratief medewerker onthaal, 2 administratief medewerkers wijk- en bewoners-zaken en een diensthoofd projecten.

Michel Pauwels zijn contract werd dit jaar nog 2 keer verlengd en zal eindigen op 31 mei 2021 (laatste mogelijke verlenging conform beslissing van de raad van bestuur in 2019).

In het begin van het jaar heeft een leerling van UCLL Hasselt (graduaat maatschappelijk werk) stage gelopen op de dienst wijk- en bewonerszaken.

ARBEIDSREGLEMENT

Het arbeidsreglement werd aangepast en geüpdatet (beslissing raad van bestuur van 20 augustus 2020). Er werden onder andere glijdende uren voor de bediendes ingevoerd om de privé-werk combinatie te verbeteren.

OPLEIDINGEN

Door de coronamaatregelen zijn enerzijds veel opleidingen verzet naar 2021. Anderzijds zijn er veel digitale opleidingen en webinars gegeven onder andere door de VMSW en Gashnetplus.
In totaal werden er 27 verschillende opleidingen gevolgd door onze medewerkers. De opleidingen Excel en plaatsbeschrijvingen werden via het Woonplatform Limburg geregeld.

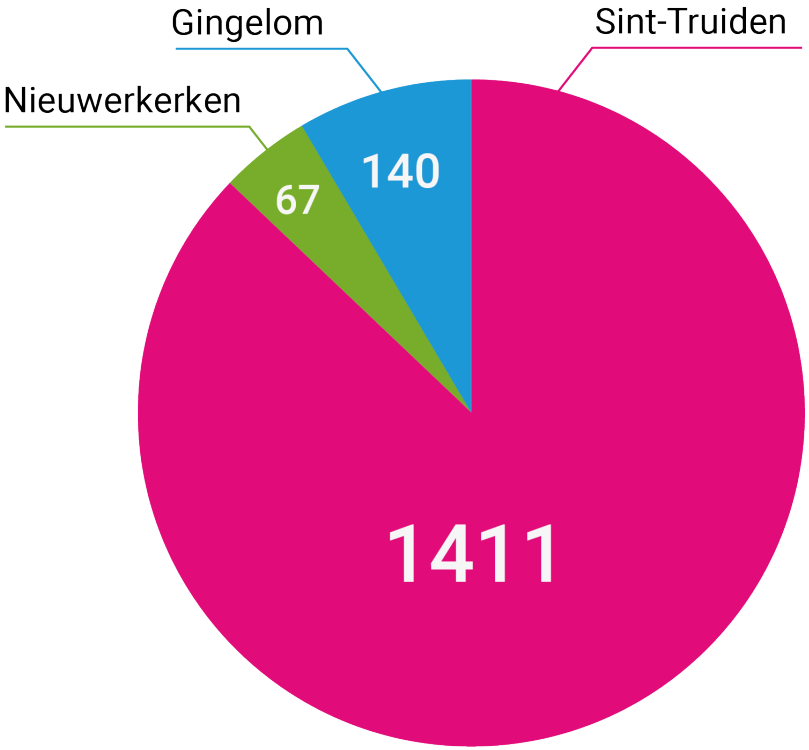
ACTIVITEITEN

Door de coronamaatregelen konden er dit jaar helaas geen team-activiteiten georganiseerd worden. Naast de jaarlijkse geschenken met Pasen en op het einde van het jaar, werd er op Sinterklaas i.p.v. de normale traktatie een ontbijtmand thuis bezorgd. Dit om hen nogmaals te bedanken voor hun inzet tijdens dit jaar ondanks de beperkingen door het coronavirus.

ONS PATRIMONIUM

WONINGEN

1618
WONINGEN



AANTAL TYPE WONINGEN PER GEMEENTE

SINT-TRUIDEN	
Eengezinswoning	543
Appartement	845
Bungalow	17
Studio	1
Winkel	2
Kantoor	2
Gemeenschapsvoorziening	1
TOTAAL	**1411**

NIEUWERKERKEN	
Eengezinswoning	30
Appartement	37
TOTAAL	**67**

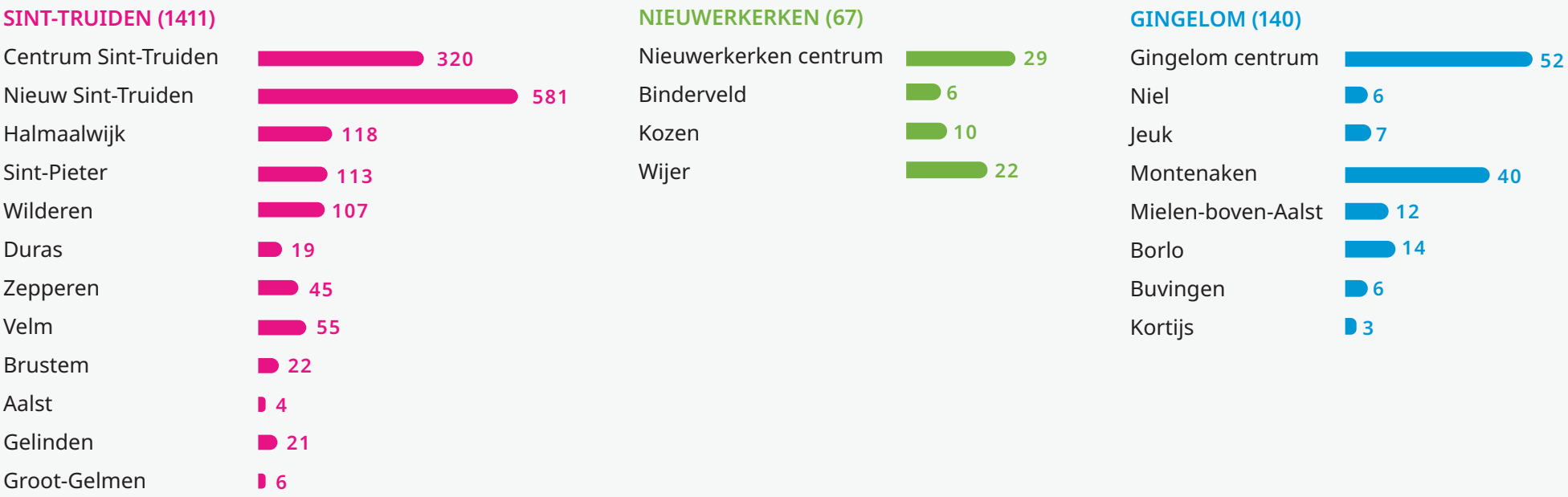
GINGELOM	
Eengezinswoning	38
Appartement	83
Bungalow	6
ADL-woning	12
ADL-centrale	1
TOTAAL	**140**

Op onze website kan je op de kaart een overzicht vinden van ons patrimonium met vermelding van het aantal woningen, type woningen en aantal slaapkamers per complex/wijk (keuzegebied en gemeente).

AANTAL SLAAPKAMERS PER GEMEENTE

GEMEENTE	0 slpk. (studio)	1 slpk.	2 slpk.	3 slpk.	4 slpk.	Totaal
SINT-TRUIDEN	1	148	747	414	96	1406
NIEUWERKERKEN		1	42	24		67
GINGELOM		12	88	38	1	139

OVERZICHT WIJKEN (AANTAL WONINGEN)



AFZONDERLIJKE VERHUURDE GARAGES

Onze huurders krijgen voorrang om deze te huren. Daarna krijgen externen ook de mogelijkheid om een staanplaats te huren.

OVERZICHT GARAGES/AUTOSTANDPLAATSEN

VOLLEDIG WERKGEBIED	Bovengrondse Garagebox	Ondergrondse gesloten garagebox	Ondergrondse open staan-plaats	Bovengrondse open staan-plaats	Motor-/ Fietsstalling
	136	17	148	41	4

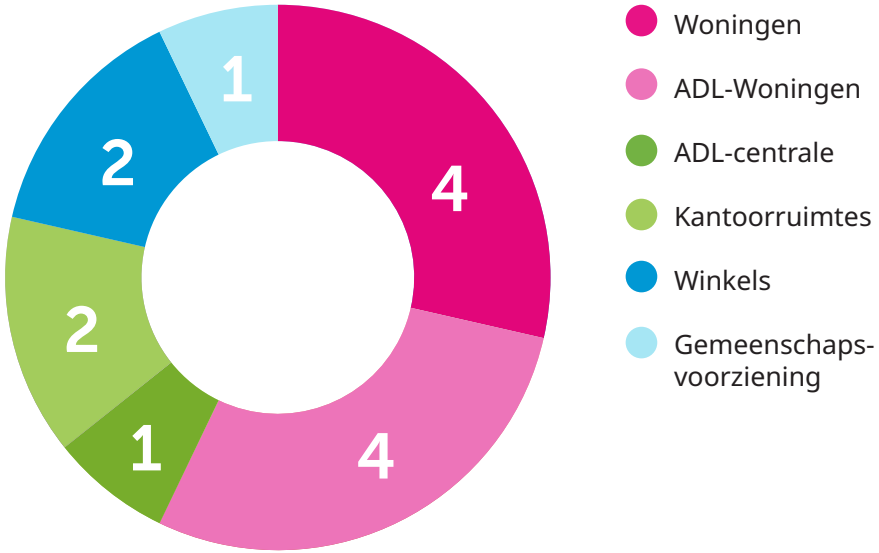
GEMEENTE	Garage	Autostandplaats - ondergronds	Autostandplaats - bovengronds	Carport	Motorstaan-plaats	Fietsstalling
SINT-TRUIDEN	140	148	23	18	1	3
NIEUWERKERKEN	0	0	0	0	0	0
GINGELOM	13	0	0	0	0	0
TOTAAL	**153**	**148**	**23**	**18**	**1**	**3**

VERKOPEN

Twee zittende huurders kochten in 2020 hun huurwoning van onze maatschappij.

VERHURINGEN BUITEN SOCIAAL HUURSTELSEL

Een verhuring buiten het sociaal huurstelsel heeft als doel om bijzondere doelgroepen of organisaties, die wijkversterkend werken, te huisvesten. Sinds oktober 2020 huurt het SVK Land van Loon de kantoorruimtes in de Diesterstraat.



LEEGSTANDSBEHEER

In 2020 werd de renovatie van de wijk Kleine Brede Akker bijna afgerond en startte de renovatie van de wijk Grote Brede Akker. Door deze grootschalige renovaties is er veel leegstand in deze wijken.

Eind 2020 besliste de raad van bestuur om via een leegstandsbeheerder te gaan werken. Hierdoor worden leegstaande woningen, die nog lange tijd zullen leeg staan, bezet ter bede ofwel beheerd om vandalisme, kraken en verloedering tegen te gaan. Het directiecomité kreeg de opdracht om het contract met de leegstandsbeheerder verder uit te werken.

In december 2020 stonden er 118 woningen leeg, waarvan 90 woningen gerenoveerd zullen worden. De overige 28 woningen betreft leegstand in afwachting van een nieuwe verhuring.

ONDERHOUD

Voor het onderhoud van de gemeenschappelijke delen (gunning raad van bestuur 17 december 2020) en de openbare buitenruimtes wordt beroep gedaan op bedrijven die werken met sociale tewerkstelling, respectievelijk Bewel en De Ploeg. Begin van het jaar werd het contract van De Ploeg uitgebreid met het project Bloesemlaan/Tulpstraat.

Engie Cofely nv zorgde voor het onderhoud van alle installaties op gas, stookolie en elektriciteit en verving 55 ketels in 2020. Door de coronamaatregelen hebben ze niet het aantal ketels kunnen vervangen die vooropgesteld waren.
Er werden onderhoudsschilderwerken uitgevoerd door Leemans Nico (beslissing raad van bestuur 28 mei 2020).

Het onderhoudscontract ‘brandbestrijding en preventiemiddelen’ werd opnieuw aanbesteed en gegund aan Ardor nv (beslissing raad van bestuur 28 mei 2020).
De liftinstallaties worden onderhouden door een externe firma. De periodieke keuringen van alle liftinstallaties worden uitgevoerd door Keuringsbureau OCB.

120/202

WIJ BOUWEN VERDER

DEFINITIEVE OPLEVERINGEN

In Nieuwerkerken werden de projecten Mouveldstraat en Pater Cuyperstraat en in Sint-Truiden het project Bloesemlaan/Tulpstraat definitief opgeleverd.

WEB SITE

Meer info over onze projecten vind je op de website.

BLOESEMLAAN/TULPSTRAAT

GINGELOM, DORPSKOUTER

Nieuwbouwproject van 12 sociale woningen

In 2020 werd er verder onderhandeld met de aannemer. Uiteindelijk werd het project gegund aan Bouwbedrijf Vandersmissen nv (raad van bestuur van 20 augustus 2020) voor € 2.085.300,21 excl. btw. De werken zijn gestart op 1 december 2020.

- 1 wooncomplex met 3 sociale huurwoningen met 2 slaapkamers
- 9 sociale huurappartementen met 2 slaapkamers
- ondergrondse parkeerkelder met 12 parkeerplaatsen
- de inrichting van de omliggende groene zone, de aanleg van het plein gelegen tussen de nieuwe woonblokken

NIEUWERKERKEN, KERKSTRAAT-VLEMINGSTRAAT

Nieuwbouwproject van 17 sociale woningen

In 2020 werd het project gegund aan Bouwbedrijf Wienen nv (raad van bestuur van 20 april 2020) voor € 2.859.043,14 excl. btw. De werken zijn gestart op 29 juni 2020.

- 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 parkeerkelder met 17 parkeerplaatsen

SINT-TRUIDEN, MONTENAKENWEG (PROJECT VIVOS ARTES)

Nieuwbouwproject van 10 sociale woningen – experimenteel wonen

In 2020 werd het ontwerp verder uitgewerkt. De omgevingsvergunning werd ingediend en bekomen op 12 februari 2021.

- 2 studio's
- 4 sociale huurappartementen met 1 slaapkamer
- 4 sociale huurappartementen met 2 slaapkamers
- 1 gemeenschapsruimte met sanitair en keuken
- bovengrondse parking en fietsenstalling

SINT-TRUIDEN, DELLINGWEIDE

Nieuwbouwproject van 24 sociale huurwoongelegenheden en 25 sociale koopwoongelegenheden i.s.m. cvba Kleine Landeigendom

De vergunningsprocedure is nog steeds lopende bij raad van vergunningenbetwistingen.
Eind 2020 vernietigde de raad van state de gemeenteraadsbeslissing met betrekking tot de wegenis.

WIJ RENOVEREN VERDER

ALGEMEEN

Stelselmatig wordt er gerenoveerd, zowel totaal- als deelrenovaties, om verder in te zetten op duurzaamheid. Zo worden onze woningen steeds vernieuwd en aangepast. Het is belangrijk voor het klimaat en ook voor de kosten die de huurders aan energie uitgeven om hier voortdurend op in te zetten. In 2020 werd ook de ambitie gelanceerd om tegen 2050 alle woningen klimaatneutraal te maken, met andere woorden dat alle woningen een EPC-waarde van maximum 100 zullen hebben.

VERVANGING INSTALLATIES

In het complex Peremplaats – Beekstraat werd de bestaande centrale stookplaats op stookolie vervangen door een collectieve gasinstallatie (12 woongelegenheden) en in het complex Galgestraat en Grote Vinnestraat werden de bestaande mazoutketels (8 huurwoningen) vervangen door gasketels. Er werd gestart met de vervanging van stookolieketels door gasketels in het project Nieuwstraat (gunning raad van bestuur van 20 augustus 2020).

SINT-TRUIDEN, HALMAALWEG-TRAMSTRAAT

Grondige renovatie van 1 eengezinswoning en 4 appartementen

Project werd voorlopig opgeleverd op 17 september 2020.

SINT-TRUIDEN, KLEINE BREDE AKKER

Grondige renovatie van 64 woningen, uiteindelijke omvorming tot 61 woongelegenheden

In 2020 werd gestart met de laatste fase van deze renovatie.
Eind 2020 waren er reeds 44 woningen volledig gerenoveerd en al terug verhuurd.

SINT-TRUIDEN, GROTE BREDE AKKER

Grondige renovatie van 136 eengezinswoningen en 28 duplexappartementen

In april 2020 is de renovatie gestart. De renovatie gebeurt in 4 fases.

ONZE (KANDIDAAT-)HUURDERS

WEB SITE

Iemand die zich wil inschrijven kan dit doen via ons aanvraagformulier op de website.

1316 KANDIDAAT-HUURDERS

56,53% Alleenstaande hoofdhuurder

6,61% Koppel zonder kinderen of andere inwonende personen

12,69% Alleenstaande hoofdhuurder met 1 kind of andere inwonende persoon

4,79% Alleenstaande met 2 kinderen of andere inwonende personen

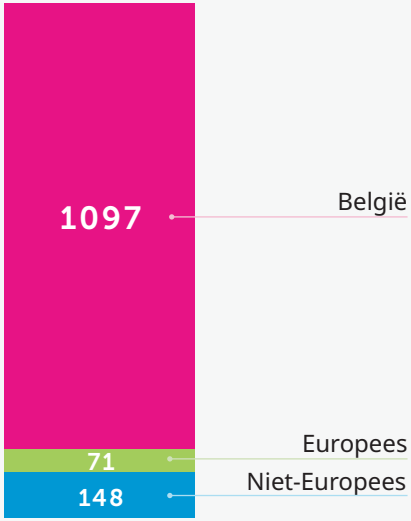
6,61% Gehuwde of samenwonende hoofd-huurder met 3 of meer kinderen of andere inwonende personen

4,48% Alleenstaande met 3 of meer kinderen of andere inwonende personen

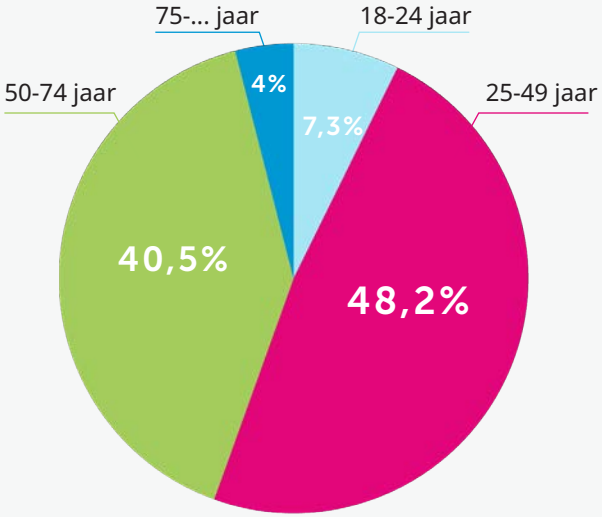
3,65% Gehuwde of samenwonende hoofdhuurder met 2 kinderen of andere inwonende personen

4,64% Gehuwde of samenwonende hoofdhuurder met 1 kind of andere inwonende persoon

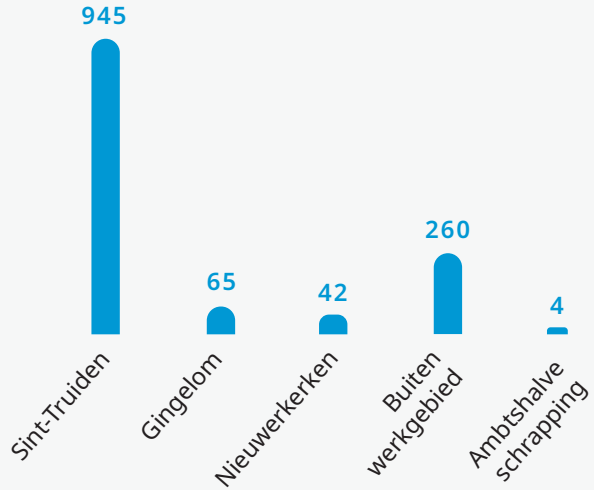
NATIONALITEIT



LEEFTIJD



WOONPLAATS PER DEELGEMEENTE EN BUITEN WERKGEBIED



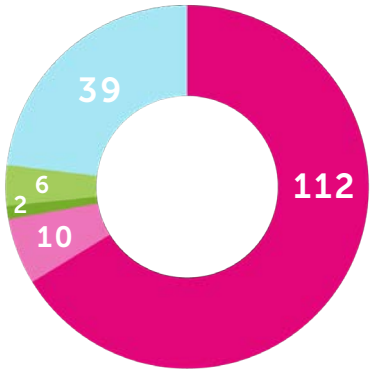
136
UITHUIZINGEN

119
INHUIZINGEN

→ **39 EENGEZINSWONINGEN**

→ **80 APPARTEMENTEN**

PRIORITEITEN



- Prioriteit gemeenten
- Senioren (pand aangepast voor senioren)
- Andersvaliden (pand aangepast voor andersvaliden)
- Versnelde toewijzingen
- Interne mutaties

NIEUW TOEWIJZINGS-REGLEMENT

In 2020 werd gestart met de opmaak van een reglement voor alleenstaanden met kinderen voor de stad Sint-Truiden.

INSCHRIJVINGEN

Door het coronavirus hebben we in 2020 maar 243 inschrijvingen ontvangen. Vorig jaar waren er dit nog 300. Er zijn opmerkelijk minder inschrijvingen gebeurd tussen maart en mei.

WEB SITE

Op de website kan een kandidaat-huurder zijn plaats op de wachtlijst opzoeken. Dit is de pagina van onze website die het meest bezocht werd in 2020.

119 NIEUWE HUURDERS

12,61% Koppel zonder kinderen of andere inwonende personen

6,72% Alleenstaande hoofdhuurder met 1 kind of andere inwonende persoon

53,78% Alleenstaande hoofdhuurder

8,40% Alleenstaande met 2 kinderen of andere inwonende personen

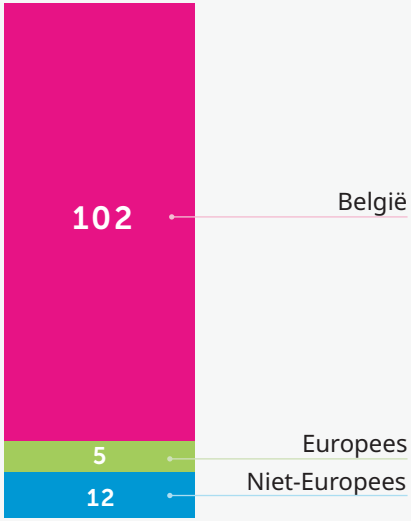
2,52% Gehuwde of samenwonende hoofd-huurder met 3 of meer kinderen of andere inwonende personen

2,52% Alleenstaande met 3 of meer kinderen of andere inwonende personen

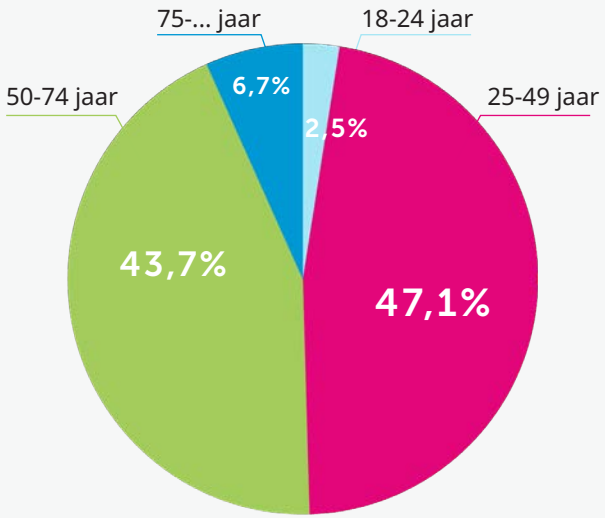
10,92% Gehuwde of samenwonende hoofdhuurder met 2 kinderen of andere inwonende personen

2,52% Gehuwde of samenwonende hoofdhuurder met 1 kind of andere inwonende persoon

NATIONALITEIT



LEEFTIJD



GEMIDDELDE WACHTTIJD

PANDTYPE	GEM. WACHTTIJD (jaar,maand)
Appartement 1 slpk.	3,9
Appartement 2 slpk.	3,10
Appartement 3 slpk.	2,7
Bungalow 1 slpk.	5,8
Bungalow 2 slpk.	1
Eengezinswoning 2 slpk.	3,7
Eengezinswoning 3 slpk.	2,10
Eengezinswoning 4 slpk	3,2
Gemiddelde wachttijd (incl.KH met voorrang*)	3,6
Gemiddelde wachttijd (excl. KH met voorrang*)	4,3

* exclusief lokale binding

1486 HUURDERS

55,72% Alleenstaande hoofdhuurder

12,72% Koppel zonder kinderen of andere inwonende personen

9,35% Alleenstaande hoofdhuurder met 1 kind of andere inwonende persoon

5,25% Alleenstaande met 2 kinderen of andere inwonende personen

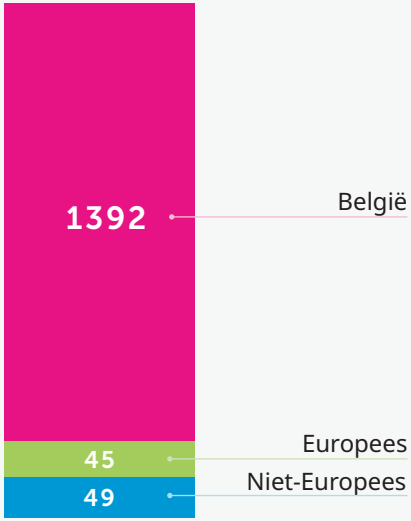
4,58% Gehuwde of samenwonende hoofd-huurder met 3 of meer kinderen of andere inwonende personen

2,09% Alleenstaande met 3 of meer kinderen of andere inwonende personen

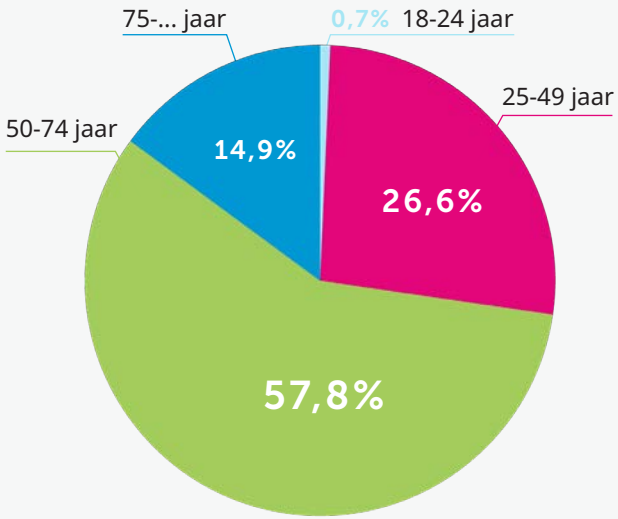
5,45% Gehuwde of samenwonende hoofdhuurder met 2 kinderen of andere inwonende personen

4,78% Gehuwde of samenwonende hoofdhuurder met 1 kind of andere inwonende persoon

NATIONALITEIT



LEEFTIJD



HUURPRIJSBEREKENING

Op 1 januari 2020 wijzigde de huurprijsberekening:

- voor een energiezuinige woning betaalt de huurder een energietoeslag;
- de marktwaarde van de woningen wordt berekend met een nieuw schattingsmodel, genaamd 'de huurschatter'. Er wordt gekeken naar de ligging en andere eigenschappen van de woning, om zo nog een juister bedrag van de waarde van de woning te bekomen;
- de manier om het inkomen vast te leggen werd gewijzigd. Het inkomen waarop het meest recente aanslagbiljet betrekking heeft wordt in rekening gebracht en het inkomen van de huurders en alle meerderjarige gezinsleden (behalve degene die nog kinderbijslaggerechtigd zijn) wordt meegerekend.

Dit maakt dat er in 2020 toch wat schommelingen waren in de huurprijzen. Gemiddeld is de reële huurprijs met 6,19% gestegen ten opzichte van het jaar voordien.

- **69,7%** van de huurders betaalt minder dan de helft van de basishuurprijs.
- **39,7%** van de huurders heeft een inkomen dat onder de grens ligt van een leefloon voor een gezin (€ 15.550,96).
- **107** huurders zijn in collectieve schuldbemiddeling.

Huurders bij wie kon aangetoond worden dat één of meerdere gezinsleden werden opgenomen in het stelsel van tijdelijke werkloosheid wegens overmacht (reden 'corona') konden een huurherziening vragen, op basis van het inkomen van 1 maand. Er werden door de huurders hierover een aantal vragen gesteld, maar slechts één huurder heeft hiervan gebruik gemaakt.

WEB SITE

Op onze website vind je de uitleg over de nieuwe manier waarop de huurprijs berekend wordt.

HUURACHTERSTALLEN

- Huurachterstal: 1,22% (daling met 0,26% t.o.v. vorig jaar, zonder achterstallige waarborg 1,17%)
- Oninvorderbaar totaal: € 49.562,57 (waaronder ruim 50% huurschade)
- Lopend afbetalingsplan: 8 huurders
- Verzoeningen: 90
- Dagvaardingen: 31
- Gerechtelijke uitzettingen: 8 huurverbrekingen (waarvan 1 teniet gedaan, 1 nog lopende, 5 door deurwaarder, 1 vrijwillig)

Door de coronamaatregelen werden de huisbezoeken in het kader van huurachterstal tijdelijk opgeschort en vonden er enkele maanden geen verzoeningszittingen plaats. Er werden 71 huisbezoeken uitgevoerd, ongeveer de helft van vorig jaar.

OVER-EN ONDERBEZETTING

Jaarlijks wordt de over- en onderbezetting geëvalueerd (raad van bestuur van 18 juni 2020). Op 1 januari 2020 waren 109 woningen onderbezet in Sint-Truiden, 7 in Gingelom en 1 in Nieuwerkerken.
De onderbezetting van woningen in Sint-Truiden zal voor een groot deel opgelost worden door de verhuizingen die zullen plaatsvinden na de renovatie van de wijken Kleine en Grote Brede Akker. In Gingelom huurt één persoon via vzw Ado Icarus (verhuurd buiten het sociaal huurstelsel) en is één huurder reeds ingeschreven voor een kleinere woning. De andere huurders en de huurder in Nieuwerkerken werden aangeschreven. Eén gezin is ondertussen geherhuisvest; de anderen staan ingeschreven voor een kleinere woning.
Slechts één woning is overbezet. De huurder zal verhuizen naar een grotere woning na renovatie van een woning in de wijk Grote Brede Akker.

ONZE BEWONERSWERKING

LEEFBAARHEID

Door de coronamaatregelen werden enkel de noodzakelijke huisbezoeken uitgevoerd. Zo konden ook de huisbezoeken bij nieuwe huurders niet meer doorgaan.

Er werden anderzijds enkele bijkomende initiatieven in het leven geroepen:

- 'corona-telefoon' naar alle huurders ouder dan 65 jaar, om te polsen hoe het met hen ging, of ze voldoende hulp kregen en of wij hen met iets konden helpen. De initiatieven genomen door de gemeente werden meegedeeld. Indien nodig volgde er nog een opvolggesprek;
- brief naar alle huurders met onze contactgegevens, initiatieven genomen door de gemeente en de 10 belangrijkste maatregelen tegen het coronavirus. Er werd bijkomend gevraagd om hun contactgegevens te controleren en ons de juiste gegevens te bezorgen;
- affiches met de coronamaatregelen werden opgehangen in de grotere complexen.

HUISBEWAARDER VIA LDE
(LOKALE DIENSTENECONOMIE)

- een aanspreekpunt voor de bewoners;
- oefent door zijn aanwezigheid een continue controle uit, waardoor problemen zoals zwerfvuil en kleinere beschadigingen onmiddellijk aangepakt worden;
- voert zelf kleine herstellingen uit en rapporteert technische en sociale problemen aan de huisvestings-maatschappij.

Gedurende de coronapandemie is de huisbewaarder aanwezig gebleven in onze wijken en complexen.

WEB SITE

Regelmatig worden er nieuwsberichten op de website geplaatst zodat mensen op de hoogte blijven.

REGLEMENTEN EN PROCEDURES

Een plan van aanpak voor het gebruik en onderhoud van de gemene delen en open ruimtes werd goedgekeurd op de raad van bestuur van 18 juni 2020. De huisbewaarder gebruikt sindsdien stickers en flyers om huurders attent te maken op overtredingen en reglementen worden uitgehangen in de complexen.

Het reglement inwendige orde werd aangepast en goedgekeurd door de raad van bestuur van 17 december 2020. Er is gestreefd naar rechtlijnigheid en meer duidelijkheid over wat wel en niet mag.

De reglementen en procedures worden regelmatig geëvalueerd om de bewustwording van de huurders te verhogen, het samenleven te verbeteren, preventief op te kunnen treden en huurschade te beperken.

111 SOCIALE MELDINGEN

TYPE SOCIALE MELDING	AANTAL
Burenruzies	8
Inbreuken reglementering	14
Domiciliefraude	21
Lawaaioverlast	10
Onderhoud gemeenschappelijke delen en groenzones	18
Onderhoud woning en aanhorigheden	29
Overlast drugs	2
Overlast huisdieren	4
Mentale gezondheid/eenzaamheid	2
Combinatie bovenstaande	3
Totaal	**111**

WEB SITE

via de website kunnen huurders een herstelling aanvragen en vinden ze een overzicht welke (externe) dienst ze moeten contacten.

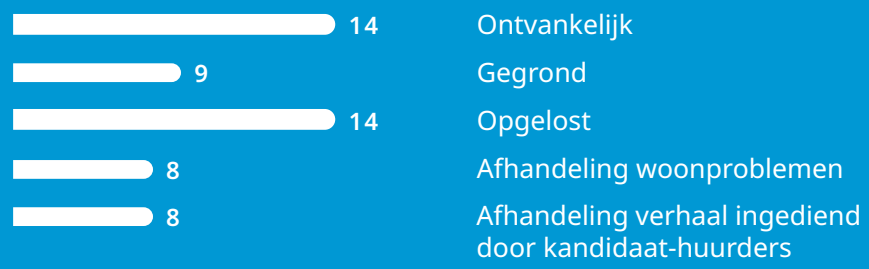
2571 TECHNISCHE MELDINGEN

Via de website kunnen huurders een herstelling aanvragen en vinden ze een overzicht welke (externe) dienst ze moeten contacten.

In 2020 zijn er in totaal 3.149 meldingen bij de technische dienst terecht gekomen. Bijna 85% van deze meldingen werd behandeld door onze eigen technische dienst. Door de coronamaatregelen zijn er een tijd alleen dringende herstellingen uitgevoerd en werken in leegstaande woningen.

AARD TUSSENKOMST 2020	MELDINGEN
Beplanting	9
Centrale verwarming	5
Dakwerken	93
Onderzoek schadeclaims en diverse klachten	473
Elektrische installatie	534
Glaswerken	15
Metselwerken	10
Vochtproblemen	103
Opritten	4
Op te kuisen	3
Rioleringen ontstoppen en herstellen	138
Sanitair, inclusief waterverwarmers	834
Schrijnwerkerijherstellingen, slot - en sluitwerk	341
Vloeren	9
Totaal	**2571**

16 KLACHTEN



ONZE SAMENWERKINGEN

SAMENWERKING MET ANDERE ACTOREN

Twee maal per jaar vindt een lokaal woonoverleg plaats in de gemeenten van ons werkingsgebied. Tijdens deze overlegmomenten werden onder andere besproken:
de toewijzingen, de lopende projecten, de stand van zaken van het BSO, de veranderingen in de woonkwaliteitsbewaking, de analyse van de lokale woningmarkt, de activering van gronden en panden voor sociaal wonen, de woonpremies, de adviesverlening van Stebo, de impact van de coronamaatregelen, de omvorming naar één woonmaatschappij,...

Op regelmatige basis vindt een overleg plaats met de OCMW's van de gemeenten van ons werkingsgebied. In Sint-Truiden is er ook een thuis- en daklozenoverleg.
Naar aanleiding van de brand in één van onze gebouwen halverwege het jaar werd een vergadering belegd met alle betrokken (sociale) partijen om probleemsituaties met huurders gerichter en gezamenlijk te bespreken om te proberen tot oplossingen te komen. Bedoeling is om dit overleg driemaandelijks te houden.
Met het CAW (Ekwo en preventieve woonbegeleiding) werden de contacten ook terug geïntensiveerd.

WONEN-WELZIJN

Montenakenweg en Vissegatstraat

Deze projecten huisvesten huurders van een bijzondere doelgroep die nood hebben aan ondersteuning en begeleiding op diverse levensdomeinen.
Het project Montenakenweg bestaat uit 17 sociale woningen. De partners binnen dit project zijn vzw Bewust[1], Asster, Wiric, Open Thuis en Den Akker.
Het project Vissegatstraat bestaat uit 7 sociale woningen. De partners binnen dit project zijn OCMW Sint-Truiden en CAW Limburg.

1 Bestaat sinds 1 januari 2021 onder de naam Vistha vzw

VIVOS ARTES

Montenakenweg

Binnen dit project wordt een woontrainingtraject opgezet voor jongvolwassenen om zich voor te bereiden op een leven in de samenleving. Dit project is in opbouw en bestaat uit 10 sociale woningen.
De partners binnen dit project zijn vzw Bewust[1] en vzw 't Heft.

Er werd voor dit project een subsidie aangevraagd in het kader van het 'Provinciaal reglement betreffende de subsidiëring van innovatieve projecten wonen'. Er werd door de provincie Limburg een maximaal subsidiebedrag van € 27.752,62 toegekend.

"Positief in het project 'Vivos Artes' is de samenwerking tussen de partners vanuit verschillende sectoren om zowel de woonvraag als het zorgaspect en de integratie in de buurt aan te pakken. Er is een continue doorstroming naar de reguliere woningmarkt waardoor het project een lange levensduur heeft.
Het project is ruimtelijk goed gelegen en er is oog voor het kwalitatief ontwikkelen van de site en de buurt."

WOONPLATFORM

Dit jaar werd vooral digitaal vergaderd. Er werden (gezamenlijke) studies besteld met betrekking tot de omvorming naar een woonmaatschappij en een vooronderzoek om te komen tot een strategische visie voor sociale huisvesting in 2050 inzake de klimaatdoelstellingen. Ook werden een aantal opleidingen gezamenlijk georganiseerd.

www.woonplatform.be

1 Bestaat sinds 1 januari 2021 onder de naam Vistha vzw

Bezoek zeker eens onze website,
in 2020 deden 16.249 mensen dit ook!

sociaal wonen
nieuw sint-truiden

Nieuw Sint-Truiden

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

Nieuw Sint-Truiden is een burgerlijk vennootschap met de handelsvorm van een coöperatieve vennootschap met een sociaal oogmerk.
Sociale huisvestingsmaatschappij door VMSW erkend onder het nummer 7090.