



JAARVERSLAG 2019

Inhoud

1	INLEIDING.....	5
2	BESTUURSORGANEN VAN DE VENNOOTSCHAP	9
2.1	Algemeen	10
2.2	Algemene Vergadering.....	12
2.3	Raad van Bestuur	14
2.4	Directiecomité.....	15
2.5	Controleorganen	16
2.6	Personeel.....	18
3	SOCIALE VERHURING	19
3.1	Sociale huurwetgeving	20
3.1.1	Inschrijvingsvoorwaarden	20
3.1.2	Toewijzing van een woning	20
3.1.3	Toelatingsvoorwaarden.....	20
3.1.4	Lokaal toewijzingsreglement.....	21
3.1.5	Intern huurreglement.....	21
3.1.6	Huurovereenkomst	21
3.1.7	Proefperiode van 2 jaar	22
3.1.8	EPC – Verslaggeving	22
3.1.9	Klachtenrapportage.....	23
3.2	Huuradministratie	25
3.3	Huurprijzen.....	27
3.4	Huurachterstallen van de zittende huurders	28
3.5	Inkomen van onze huurders.....	29
3.6	Leeftijd van onze huurders.....	31
3.7	Nationaliteit van onze huurders.....	32
3.8	Gezinsgrootte van onze huurders	35
3.9	Reden van opzeg	36
3.10	Uithuiszettingen	37
3.11	Domiciliefraude	38
3.12	Onderbezetting	38
4	PATRIMONIUM	40
4.1	Bestaand patrimonium.....	41
4.2	Renovatieprojecten.....	43

1 INLEIDING

Geachte vennoten

Namens de Raad van Bestuur

Guy Blancke
voorzitter

2 BESTUURSORGANEN VAN DE VENNOOTSCHAP

2.1 Algemeen

Woonmaatschappij **!Mpuls** is een burgerlijke vennootschap met de rechtsvorm van een coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid met sociaal oogmerk. De maatschappelijke zetel bevindt zich in de Volkslaan 302/0201 te 8930 Menen. Woonmaatschappij **!Mpuls** is ingeschreven in het rechtspersonenregister onder nummer 0405.501.174 en houder van het BTW nummer 405.501.174. Woonmaatschappij **!Mpuls** is erkend als sociale huisvestingsmaatschappij onder nummer 3280.

De vennootschap werd opgericht onder de naam "Ons Dorp" bij akte van zeven augustus negentienhonderd eenentwintig, bekendgemaakt in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van dertig augustus eenentwintig, onder nummer 8950.

De statuten en de naam werden het laatst gewijzigd in het huidig proces-verbaal, opgemaakt door geassocieerd notaris Dominique Hendryckx te Menen op 29 juni 2017, bekendgemaakt in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van tien oktober 2017, onder nummer 17143177.

De statuten werden aangepast aan de modelstatuten die door de Vlaamse Overheid aan de Sociale Huisvestingsmaatschappijen werden opgelegd.

Een sociale huisvestingsmaatschappij werkt onder de voogdij van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW). De Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen is een extern verzelfstandigd agentschap binnen het beleidsdomein Omgeving van de Vlaamse overheid. Zij stimuleert, adviseert en ondersteunt lokale woonactoren. Zo maken we samen kwaliteitsvol en betaalbaar sociaal wonen in Vlaanderen mogelijk. Sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's), sociale verhuurkantoren (SVK's), gemeenten en OCMW's kunnen bij de VMSW ook terecht voor heel diverse informatie en ondersteuning.

Tot oktober 2019 was mevrouw Liesbeth Homans de bevoegde minister voor Wonen. Dhr. Matthias Diependaele volgt haar op. Het departement Wonen heeft als belangrijkste taken de opvolging van het sociaal huurstelsel en de voogdij- en inspectietaken. De Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen doet de projectbegeleiding door middel van kwaliteitscontrole en kostprijscontroles en staat in voor de aanleg van gesubsidieerde infrastructuur. De Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen heeft ook een bankfunctie, beheert het geld van de huisvestingsmaatschappijen en verstrekt leningen voor projecten.

Eind 2019 waren er 88 huisvestingsmaatschappijen actief in Vlaanderen. Van deze huisvestingsmaatschappijen zijn er 64 huurmaatschappijen, 15 maatschappijen met een gemengde activiteit en 9 koopmaatschappijen.

Woonmaatschappij **!Mpuls** spitst zich momenteel toe op verhuur en beheer van woningen en is actief in groot Menen.

De doelstellingen van Woonmaatschappij *!Mpuls* zijn de volgende:

- De woonvoorwaarden van de woonbehoeftige gezinnen en alleenstaanden te verbeteren, inzonderheid van de meest behoeftige gezinnen en alleenstaanden, door te zorgen voor een voldoende aanbod van sociale huurwoningen of sociale koopwoningen, eventueel met inbegrip van gemeenschappelijke voorzieningen, met aandacht voor hun integratie in de lokale woonstructuur.
- Bij te dragen tot de herwaardering van het woningbestand, door ongeschikte woningen of ongeschikte gebouwen te renoveren, te verbeteren en aan te passen of ze zo nodig te slopen en te vervangen.
- Gronden en panden te verwerven voor de realisatie van sociale woonprojecten en de terbeschikkingstelling van percelen en koopwoningen in sociale verkavelingen.

Een gedeelte van de sociale huurwoningen moet aangepast zijn aan de behoeften van grote gezinnen, bejaarden en personen met een handicap.

De vennootschap kan een bescheiden woonaanbod verwerven, verwezenlijken en vervreemden en niet-residentiele ruimten verwerven, realiseren, verhuren en verkopen onder de voorwaarden vastgesteld in artikel 41, §2 en §3 van de Vlaamse Wooncode en eventueel nader geregeld door de Vlaamse Regering.

2.2 Algemene Vergadering

De Algemene Vergadering is samengesteld uit vennoten (aandeelhouders) en is het belangrijkste orgaan van de vennootschap.

Zij kan bijvoorbeeld de Raad van Bestuur ontbinden, moet de jaarrekening van de vennootschap goedkeuren en beslist wat er met de winst gebeurt.

De Algemene Vergadering komt minstens één keer per jaar samen. Dit is de gewone Algemene Vergadering, waarvan de dag en het uur worden vastgelegd in de statuten. Daarnaast kan de Raad van Bestuur steeds een bijzondere of buitengewone Algemene Vergadering samenroepen indien zij dit nodig acht.

De Algemene Vergadering van Woonmaatschappij **!Impuls** is samengesteld uit de volgende overheden en personen:

Vennoten	Aantal aandelen	% aandelenverhouding
Vlaamse Overheid	722.141	4,7467%
Provincie West-Vlaanderen	674.915	4,4363%
Beweging.net Menen	2.000	0,0131%
Beweging.net Lauwe	1.889	0,0124%
Stad Menen	8.351.175	54,8932%
OCMW Menen	4.901.475	32,2180%
Dousy Katrien	4.723	0,0310%
Leploe Noël (†)	1.889	0,0124%
Vandamme Rudi	1.889	0,0124%
Windels Jean-Marie	2.834	0,0186%
Duquesne Marie-Madeleine	945	0,0062%
Faillie Marie-Thérèse	1.889	0,0124%
Stichting de Bethune	273.375	1,7969%
de Bethune J.	6.493	0,0427%
de Bethune E. (†)	1.299	0,0085%
Dendooven Michel (†)	7.792	0,0512%
Lamolle Denise (†)	6.493	0,0427%
Algoed Herwig (†)	6.493	0,0427%
Dejaeghere Rudy	6.493	0,0427%
Malfait Ivonne (†)	6.493	0,0427%
Haesebrouck Frans	7.792	0,0512%
Holvoet Joël (†)	51.949	0,3415%
Pauwels Eric	25.975	0,1707%
Toye Carlos	9.740	0,0640%
Vanackere Jacques	2.597	0,0171%
Vandaele Philippe	64.934	0,4268%
Bernard Vandermeersch	9.092	0,0598%
Verbrugghe Anny	6.493	0,0427%
Waegemans Marcel	6.493	0,0427%
Lamolle Roger (†)	6.493	0,0427%
Visaert André (†)	7.792	0,0512%

De Saegher P. (†)	2.597	0,0171%
Hand in hand	2.597	0,0171%
Bond Moyson	2.500	0,0164%
Berton Marcel	7.000	0,0460%
Bonte Nicole	2.500	0,0164%
Camelbeke Jozef	500	0,0033%
Camelbeke Herwig (†)	250	0,0016%
Carrette Bernardina	2.250	0,0148%
Cambier Christa	250	0,0016%
Casier Roland	250	0,0016%
De Jonckheere Luciaan (†)	250	0,0016%
Dehaene Annie	250	0,0016%
Delaere Jean-Pierre	2.500	0,0164%
Detaevernier Marcel	500	0,0033%
Develtere Jan	250	0,0016%
D'hondt Isabelle	250	0,0016%
Dousy Katrien	250	0,0016%
Dumont Alain	500	0,0033%
Dumortier Vincent	250	0,0016%
Dupont Michel	750	0,0049%
Elgers David	250	0,0016%
Ghesquière Jean-Marie	250	0,0016%
Knockaert Saskia	250	0,0016%
Mahieu Jacques	250	0,0016%
Missiaen Rosa	250	0,0016%
Vandenbulcke Renaat	250	0,0016%
Labbe Jacques	250	0,0016%
Limet Joseph	250	0,0016%
Pletinckx Theodoor	250	0,0016%
Provost Thierry	250	0,0016%
Schelstraete Eduard	250	0,0016%
Seys André (†)	250	0,0016%
Sileghem Dirk	1.250	0,0082%
Swertvaegher Kathy	250	0,0016%
Vancoillie Claude (†)	250	0,0016%
Vandendriessche Gerda	250	0,0016%
	15.213.489	100,0000%

2.3 Raad van Bestuur

Artikel 8 van de statuten bepaalt dat de vennootschap wordt bestuurd door een Raad van Bestuur. Vanaf 2019 bestaat de Raad van Bestuur uit de onderstaande dertien personen:

- Behaegels Stephanie
- Blancke Guy
- Declercq Nathalie
- Demyttenaere Toon
- Deprost Frederic
- Dumortier Fabienne
- Dumortier Vincent
- Elgers David
- Ghesquière Jean-Marie
- Lambrecht Jean-Marie
- Lemant Dorine
- Platteau Stefanie
- Verbrugge Jan

Renaat Vandenbulcke (Schepen van Wonen) werd als lid met Raadgevend stem toegevoegd aan de Raad van Bestuur, overeenkomstig artikel 8 van de statuten.

De Raad van Bestuur kiest uit zijn leden een voorzitter. Blancke Guy werd benoemd tot voorzitter. Stefanie Platteau en Elgers David werden benoemd tot ondervoorzitter.

De leden van de Raad van Bestuur kwamen 12 keer bijeen in 2019.

2.4 Directiecomité

Binnen de vennootschap werd beslist om een Directiecomité te installeren. Het Directiecomité bereidt de vergaderingen van de Raad van Bestuur voor. In artikel 6 van het Intern Reglement delegeert de Raad van Bestuur de volgende taken aan het Directiecomité:

- De bevoegdheid over het al dan niet toepassen van het decretaal recht van voorkoop met rapportering aan de raad;
- Het bepalen van de meest geschikte kandidaat (conform de door de Raad van Bestuur vastgelegde werving- en selectieprocedure) bij de vervulling van een vacature;
- De bevoegdheid over de toewijzingen van huurwoningen rekening houdende met het feit dat het Directiecomité periodiek aan de Raad van Bestuur verslag uitbrengt over de wijze waarop hij van zijn bevoegdheid heeft gebruikgemaakt;
- Aanstellen van architecten, ontwerpers studiebureaus, veiligheidscoördinatoren ontwerp & verwezenlijking;
- Onderhandse gunning i.v.m. kleinere (renovatie)dossiers in eigen beheer;
- Bepalen van de wijze van gunning inzake overheidsopdrachten;
- Opvolging en bijsturen van huurderproblematiek: leefbaarheid, meewoningen, huurachterstallen, uithuiszettingen (uitvoering van vonnis), huishoudelijk reglement (problematiek fietsstallingen, parkings, plaatsing antennes...), afvalbeheer, ...;
- Opvolging maatschappelijke problematiek en organiseren inspraakvergaderingen;
- Opvolging eigendomsvoorwaarden en de gevolgen;
- Beslissingsbevoegdheid aangaande betekenen van opzeg aan huurders;
- De beslissingen tot het toekennen van een afwijking in de gevallen die door de regelgeving zijn toegelaten (bv geval van overmacht, toewijzing aan slachtoffers van een brand, ...);
- De beslissingen om uitvoering te geven aan vonnissen tot uitzetting;
- De beslissingen m.b.t. de aanvragen tot meewoning;
- Het goedkeuren van de voorstellen tot toewijzing voor de vrijgekomen huurwoningen en appartementen, alsook voor de garages en voor sociale kavels, met inachtneming van de regels die door de Raad van Bestuur zijn vastgesteld, o.a. het intern toewijzingsreglement;
- Goedkeuring verkoopprijzen aan zittende huurders (kandidaat - kopers);
- Algemeen brandpreventiebeleid;
- PR- activiteiten.

In 2019 maakten de volgende personen deel uit van het Directiecomité:

Blancke Guy	Voorzitter
Elgers David	Ondervoorzitter
Platteau Stefanie	Ondervoorzitter
Renaat Vandenbulcke	Lid met raadgevende stem
Ghesquière Sonny	Directeur

Het Directiecomité kwam 12 keer bijeen.

2.5 Controleorganen

Artikel 22 van de statuten zegt:

De controle op de financiële toestand, de jaarrekening en de regelmatigheid, ten aanzien van het Wetboek van Vennootschappen en de statuten, van de in de jaarrekening weergegeven verrichtingen, wordt opgedragen aan een of meer commissarissen.

De algemene vergadering benoemt de commissaris onder de bedrijfsrevisoren, ingeschreven in het openbaar register van het Instituut van de Bedrijfsrevisoren.

De commissarissen worden benoemd voor een hernieuwbare termijn van 3 jaar.

Bij de aanvang van de opdracht van de commissaris wordt de bezoldiging vastgesteld door de algemene vergadering. Deze bezoldiging bestaat in een vast bedrag dat de naleving van de controlenormen uitgevaardigd door het Instituut van de Bedrijfsrevisoren waarborgt. De bezoldiging kan niet worden gewijzigd dan met instemming van partijen. Ze wordt vermeld in de toelichting bij de jaarrekening.

Tijdens de Algemene Vergadering van 12 mei 2015 werd kantoor VRC, bedrijfsrevisoren, Kwadestraat 151A bus 42 te 8800 ROESELARE, benoemd tot bedrijfsrevisor. Ook in 2019 was dit kantoor onze bedrijfsrevisor.

Sinds september 2016 is er een vernieuwd Wonen-Vlaanderen. Wonen-Vlaanderen heeft een reorganisatie achter de rug. De afdeling Toezicht en de Wooninspectie van het voormalige agentschap Inspectie RWO werden toegevoegd aan Wonen-Vlaanderen.

Deze nieuwe structuur bestaat uit volgende afdelingen:

- De stafdienst van de administrateur-generaal en het secretariaat van de Vlaamse Woonraad;
- Afdeling Tegemoetkomingen zorgt voor de premies aan particulieren en de erkenning en subsidiëring van woonactoren. Alle premies van Wonen-Vlaanderen zitten geclusterd bij de afdeling Tegemoetkomingen;
- Afdeling Woningkwaliteit is verantwoordelijk voor het bewaken van de woningkwaliteit. De Vlaamse Wooninspectie maakt deel uit van de afdeling en staat in voor de strafrechtelijke handhaving. Het Meldpunt Woningkwaliteit is voor gemeenten één loket voor vragen over woningkwaliteit of verzoeken voor woningonderzoeken. Burgers kunnen terecht bij hun gemeente;
- Afdeling Woonbeleid is verantwoordelijk voor het voorbereiden, ondersteunen, monitoren en evalueren van het beleid. De ondersteuning van lokale besturen gebeurt vanaf nu vanuit de afdeling Woonbeleid. Ook nieuw in deze afdeling is sinds de Zesde Staatshervorming het thema private huur;
- Afdeling Toezicht zorgt bij de sociale woonactoren voor een gesystemiseerd toezicht. Deze afdeling behoudt haar onafhankelijke werking.



Elk met hun eigenheid, maar samen vormen we één Wonen-Vlaanderen. In het agentschap werken een 300-tal personen, waarvan ongeveer de helft in de decentrale diensten in elke provinciehoofdplaats. Samen met u streven we naar kwaliteitsvol, woonzeker en betaalbaar wonen voor alle inwoners van Vlaanderen, in het bijzonder voor de meest kwetsbaren in de samenleving.

Wonen-Vlaanderen bevordert samen met haar partners kwaliteitsvol, woonzeker en betaalbaar wonen als grondrecht voor alle inwoners van Vlaanderen, in het bijzonder voor de meest kwetsbaren.

Wonen-Vlaanderen heeft de volgende bevoegdheden:

- bereidt het woonbeleid voor, ontwikkelt en evalueert het met extra aandacht voor de realisatie van het recht op betaalbaar en kwaliteitsvol wonen voor iedereen;
- voert het Vlaamse woonbeleid uit, met het oog op betaalbaar en kwaliteitsvol wonen voor iedereen;
- verstrekt financiële tegemoetkomingen aan particulieren, in het bijzonder huursubsidies en renovatie- en verbeteringspremies, rechtstreeks of via intermediaire actoren;
- verzorgt de uitvoering van het woonkwaliteitsbeleid en zorgt ervoor dat de kwaliteitsnormen voor woningen gerespecteerd worden;
- volgt de erkende huurdiensten en begeleidt en ondersteunt de gemeenten bij de ontwikkeling en de uitvoering van een lokaal woonbeleid;
- formuleert, vanuit zijn terreinervaring, voorstellen ter verbetering van het woonbeleid;
- begeleidt gemeenten bij de uitwerking van het lokale woonbeleid en het lokale woonoverleg;
- waarborgt de kwaliteit van woningen door het uitvoeren van de in de regelgeving voorgeschreven verrichtingen, zoals de vaststelling en de inventarisatie van leegstand, verwaarlozing, ongeschiktheid, onbewoonbaarheid en overbewoning van woningen en gebouwen, en de intrekking van het conformiteitsattest voor woningen en kamers;
- verstrekt gereguleerde subsidies, toelagen, premies of tegemoetkomingen aan particulieren, sociale verhuurkantoren en huurdersbonden;
- voert de administratieve en financiële voortgangscontrole uit van opgeheven subsidiestelsels voor sociale woonprojecten;
- oefent de voortgangscontrole uit op de voorwaarden of verbintenissen die verbonden zijn aan subsidies, premies of tegemoetkomingen;
- organiseert de terugbetaling van subsidies, toelagen, premies of tegemoetkomingen als de begunstigde de voorwaarden of verbintenissen niet naleeft;
- zorgt voor kennisbeheer, informatieverstrekking en sensibilisering met betrekking tot al de bovenvermelde taken.

2.6 Personeel

De Raad van Bestuur kan het dagelijks bestuur van de vennootschap toevertrouwen aan een in zijn schoot gevormd Directiecomité en/of aan de directeur die handelen als orgaan van de vennootschap (art. 12 van de statuten).

De directeur is gelast met de uitvoering van de door de Raad van Bestuur genomen besluiten (art. 12 van de statuten) en leidt de administratie en het personeel van de vennootschap.

Het personeelsbestand van de maatschappij is als volgt samengesteld:

Directeur: Sonny Ghesquière 40/40 (A 286)

Bedienden: Francine Cools – 32/40 (C 114) – Tot 30 april 2019
Karen Lapiere – 32/40 (B 112)
Lien Descamps – 32/40 (B 112)
Delfhine Secember – 40/40 (B 111) – Tot 23 juli 2019
Mieke Decorte – 32/40 (C 112)
Sara Deman – Contract 32/40; progr. tewerkstelling van 24/40 (B 111)
Lies Bauters – 40/40 (B 111)
Lieza Corselis – 40/40 (B 112)
Axelle Dejaeghere – 40/40 (C 112) – Vanaf 20 mei 2019
Wasim Raja Mohammad – 40/40 (B 111)
Jonna Vandenbulcke – 32/40 (B 111)
Allison Vantomme – 40/40 (C 112)
Ewout Catteeuw – 40/40 (C 112)
Sharon Vallenpint – 32/40 (C 112) – vanaf 1 oktober 2019
Deborah Calmeyn – 40/40 (B 111) – Vanaf 28 oktober 2019
Febe Vanlooce - 40/40 (B 111) – Vanaf 1 december 2019

Arbeiders: Patrick Billiet – 40/40 (D 222)
Luc Decoutere – 40/40 (D 212)

Volgens het BVR Beheersaspacten dient het verloningspakket op transparante wijze meegedeeld te worden in het jaarverslag. Voor de huidige directeur ziet het verloningspakket er op 31 december 2019 als volgt uit: weddebarema A286 (min. € 45.530 – max. € 60.530, geïndexeerd) en groepsverzekering. De directeur heeft een bedrijfswagen en krijgt geen managementtoelage.

Onze medewerkers waren in 2019 elke dag telefonisch bereikbaar van 09.00u tot 12.00u en van 13.00u tot 16.00u. Er wordt samengewerkt met het OCMW Menen/Zorg Menen voor de telefonische ondersteuning in de voormiddag. Op donderdag was men in de namiddag bereikbaar tot 18.30u (telefonisch tot 16.00u). De kantoren zijn dagelijks geopend. Er wordt gewerkt op afspraak.

3 SOCIALE VERHURING

3.1 Sociale huurwetgeving

Sociale woningen worden verhuurd volgens het Kaderbesluit Sociale Huur (KSH) van 12 oktober 2007. Hieronder wordt een overzicht gegeven van de reglementering die van toepassing was in 2019 om een sociale woning te kunnen huren:

3.1.1 Inschrijvingsvoorwaarden

Om een sociale woning te kunnen huren moet men zich eerst inschrijven op de wachtlijsten van een sociale huisvestingsmaatschappij. Bij inschrijving moet men aan een aantal voorwaarden voldoen:

- De leeftijdsvoorwaarde en de uitzonderingen erop;
- De verblijfsvoorwaarde en de uitzonderingen erop;
- De inkomensvoorwaarde en de uitzonderingen erop;
- De eigendomsvoorwaarde en de uitzonderingen erop;

3.1.2 Toewijzing van een woning

Bij inschrijving moet de kandidaat-huurder kiezen voor welke woningen hij in aanmerking wil komen. Hierbij kan er een keuze gemaakt worden tussen de volgende woningtypes: Appartement, duplex/bungalow en een woning. Bij de keuze van de ligging kan men kiezen tussen Menen, Lauwe en Rekkem. Het aantal slaapkamers waarvoor men in aanmerking komt, wordt bepaald volgens de rationele bezetting van het intern huurreglement.

Indien een woning vrijkomt, wordt deze toegewezen door het Directiecomité. Het Directiecomité wijst toe volgens wettelijk vastgestelde regels:

1. De rationele bezetting van de woning;
2. De absolute voorrangregels (art. 19 Kaderbesluit);
3. De optionele voorrangregels (art. 20 Kaderbesluit);
4. De chronologische volgorde van de inschrijvingen in het inschrijvingsregister;
5. De voorkeur van de kandidaat-huurders.

3.1.3 Toelatingsvoorwaarden

Na de toewijzing wordt een kandidaat-huurder aangeschreven en krijgt hij/zij een woning aangeboden. Op dat moment moet de kandidaat-huurder samen met alle meerderjarige leden van het gezin voldoen aan de toelatingsvoorwaarden.

Deze zijn dezelfde als de inschrijvingsvoorwaarden. Het inkomen van meerderjarige kinderen wordt pas vanaf 25 jaar in rekening gebracht.

Bij toewijzing van een woning kan een kandidaat-huurder éénmaal weigeren. Bij de tweede weigering wordt de kandidaat geschrapt van de wachtlijst.

3.1.4 Lokaal toewijzingsreglement

Het kaderbesluit Sociale Huur voorziet de mogelijkheid dat op initiatief van het gemeentebestuur een lokaal toewijzingsreglement wordt opgemaakt. Zo kan er op een andere manier toegewezen worden dan beschreven onder punt 3.1.2.

De gemeente kan dit doen om de volgende redenen:

- Lokale binding van de kandidaat-huurder en de gemeente versterken;
- Afbakenen van specifieke doelgroepen en deze doelgroepen bij toewijzing voorrang geven;
- Bewaken en herstellen van de leefbaarheid in de wijken (bv. werken met LTWR 65+).

3.1.5 Intern huurreglement

Het intern huurreglement is een openbaar document dat door Woonmaatschappij **!Mpuls** moet worden opgemaakt en waarin de concrete regels worden vastgesteld betreffende o.a.:

- Facultatieve schrappingsgronden;
- Toewijzingssysteem;
- Invulling rationele bezetting;
- Optionele voorrangsregels;
- Waarborg;
- ...

Het intern huurreglement ligt ter beschikking in onze kantoren. Tevens kan het geraadpleegd worden op de website van Woonmaatschappij **!Mpuls**.

3.1.6 Huurovereenkomst

Wanneer de kandidaat-huurder de aangeboden woning of appartement wenst te huren, wordt een huurovereenkomst opgemaakt.

Alle inwonende meerderjarigen (dus ook meerderjarige kinderen) moeten de huurovereenkomst ondertekenen, bij aanvang van de verhuring en bij meewoning van een meerderjarige.

De huurovereenkomst wordt afgesloten met een proefperiode van 2 jaar.

Vooraleer de huurovereenkomst kan worden getekend, moet een waarborg gestort worden (2 maanden basishuur met een maximum van € 983). Een OCMW kan zich schriftelijk borg stellen en garandeert dan dat de waarborg binnen de 18 maanden wordt opgebouwd en doorgestort. In 2019 maakten 5 huurders gebruik van de schriftelijke OCMW-waarborg. De waarborg kan vanaf augustus 2014 ook maandelijks afbetaald worden via de SHM. In 2019 maakten daar 56 huurders gebruik van.

3.1.7 Proefperiode van 2 jaar

Zoals vermeld worden alle nieuwe huurcontracten afgesloten met een proefperiode van 2 jaar. De verhuurder kan in principe op het einde van de proefperiode de huurovereenkomst ontbinden bij een negatieve evaluatie.

Uiteraard kan dit alleen indien de huurder ernstig tekort komt aan zijn huurdersverplichtingen. Deze verplichtingen zijn vermeld in het Kaderbesluit Sociale Huur en deze zijn ook opgenomen in de huurovereenkomst. De belangrijkste hiervan zijn het betalen van de huishuur en de woning onderhouden als een goede huisvader.

Om dit laatste te controleren, wordt iedere nieuwe huurder jaarlijks bezocht door een medewerker van de sociale dienst. Indien er bij het eerste bezoek problemen werden vastgesteld, wordt deze huurder verder opgevolgd en worden er, naargelang de situatie, meerdere bezoeken gepland.

De bedoeling van de huisbezoeken is preventief. Na een bepaalde tijd heeft de huurder misschien nog een aantal vragen inzake de woning of de werking van Woonmaatschappij **!Mpuls**. Eventueel kan de huurder dan kleine gebreken aan de woning melden. Deze bezoeken worden door de meeste huurders dan ook zeer positief ervaren.

3.1.8 EPC – Verslaggeving

Het energieprestatiecertificaat (EPC) is verplicht bij het verhuren van een woning vanaf 1 januari 2009. Dit certificaat wordt afgeleverd door een energiedeskundige.

Voor iedere woning wordt een specifieke berekening gemaakt die afhankelijk is van de grootte van de woning, oriëntatie, gebruikte isolatie, verwarmingsinstallatie,.... Daartoe wordt de woning grondig doorgelicht en geëvalueerd. Is er isolatie aanwezig? Is het buitenschrijnwerk voorzien van dubbel glas? Wat is de isolatiewaarde? Op welke manier wordt er verwarmd?

Er wordt een verslag afgeleverd met een specifieke waarde. Hierdoor kan de toekomstige huurder inschatten hoe energiezuinig of -onzuinig de woning is en hoe hoog de energiefactuur zal zijn.

In 2019 werden in totaal 1037 EPC's opgemaakt.

3.1.9 Klachtenrapportage

Cijfergegevens

		Aantal
Totaal aantal klachten:		3
Aantal ontvankelijke klachten:		3
Aantal klachten volgens mate van gegrondheid	Gegrond/deels gegrond	2
	ongegrond	1
Aantal klachten volgens mate van oplossing	Opgelost/deels opgelost	2
	Onopgelost:	1

Klachtenbeeld 2019

Onderstaand worden de klachten besproken die wij behandelden in 2019.

DATUM	SOORT KLACHT	OMSCHRIJVING KLACHT
Mei 2019	HUURPRIJS Eikenlaan 22	<p>Klacht: Ontevredenheid rond huurprijs die werd opgetrokken door correctie inkomen.</p> <p>Verloop: Bij het opmaken van de jaarlijkse huurprijsberekening, worden de jaarlijkse inkomsten van het referentiejaar van 3 jaar geleden (2016) automatisch geïmporteerd via het software programma en de Kruispuntbank. (zie Art. 48 van de Vlaamse Wooncode) Dit is echter in dit dossier fout gelopen. Dit werd zo gebriefd naar de huurder. Gegevens zoals invaliditeit, gezinssituatie, inkomen,... worden het best bij ontvangst van uw nieuwe huurprijs gecontroleerd door huurder zelf om dergelijke zaken te vermijden. Deze klacht was dan ook ongegrond. Er werd een afbetalingsplan voorgesteld, dit werd niet gevolgd. Nadien procedure ten gronde. Sinds 01/10/2019 dan toch een akkoord afbetalingsplan t.e.m. 01/05/2020.</p>

<p>Nov 2019</p>	<p>STAAT V/D WONING</p> <p>Lendakkerlaan 3</p>	<p>Voorgeschiedenis: Huurder wou muteren naar een grotere woning. De voorwaarde was dat huis in orde moet zijn. Na een technische controle werden er gebreken opgemerkt ten laste van de huurder.</p> <p>Klacht: staat van de woning: badkamer niet veilig, woning niet winddicht, verzakking tegels, boiler is gevaarlijk.</p> <p>Verloop:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Na huisbezoek halverwege december werd een opsomming gemaakt van de ontevredenheid omtrent gebreken. Er werd voorstel gedaan dat !Mpuls tussenkomt in het herstellen van de voorgevel en !Mpuls stuurt nogmaals aannemer voor controle boiler en aannemer controle tocht venster. • Na het uitvoeren van de nodige werken door !Mpuls (januari/februari 2020) wordt nogmaals contact opgenomen met de huurder via een huisbezoek. • Lopend dossier
<p>Dec 2019</p>	<p>STAAT WONING EN HUURPRIJS</p> <p>Lindenlaan 37</p>	<p>Klacht: woning zou onvoldoende geïsoleerd zijn en verhoging huurprijs.</p> <p>Verloop:</p> <p>Verhoging huurprijs was correct en was te wijten aan verhoogd gezinsinkomen en de daling patrimoniumkorting. Ook de EPC-waarde van de woning is volgens de normen. Dit werd gebriefd aan de huurder.</p> <p>We kregen een tegenreactie dat we geen rekening houden met haar invaliditeit en dat mevrouw de briefwisseling op beide namen wenst i.p.v. op enkel op naam hoofdhuurder.</p> <p>!Mpuls reageert met een schrijven dat er reeds een korting werd toegekend voor de invaliditeit en dat ons software-programma het op heden niet toelaat om onze correspondentie naar beiden te richten. De boodschap werd meegegeven om dit in de toekomst intern te bekijken.</p>

Concrete realisaties en voorstellen

Wat zijn de concrete realisaties geweest in het afgelopen jaar ten gevolge van de klachtenbehandeling?

- De klachtenprocedure werd verder uitgewerkt;
- Er werd een opleiding klachtenmanagement gevolgd;
- De infobrochure betreft klachten werd aangepast;
- Er werd een specifiek mailadres aangemaakt zodat klachten steeds terecht komen bij de juiste persoon klachten@wm-impuls.be , ook online kan men een contactformulier invullen betreft melding klacht.

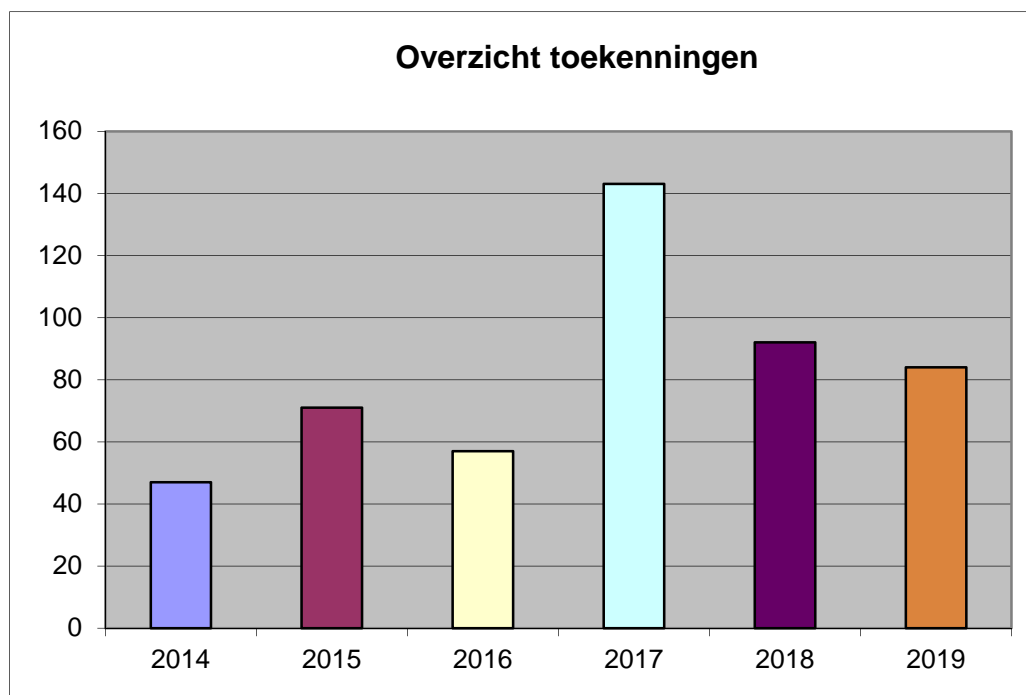
Welke concrete verbeteringen zijn er gepland op basis van de behandelde klachten?

- In de software SocioPack 2020 zullen we kunnen aanduiden naar wie de correspondentie kan gestuurd worden;
- Op de brief jaarlijks huur werd sinds 2020 volgende rubriek toegevoegd 'Als huurder moet u uw huurprijsberekening controleren en onmiddellijk reageren indien u fouten of wijzigingen vaststelt' om grote achterstallen betreft geen correct inkomen te voorkomen.

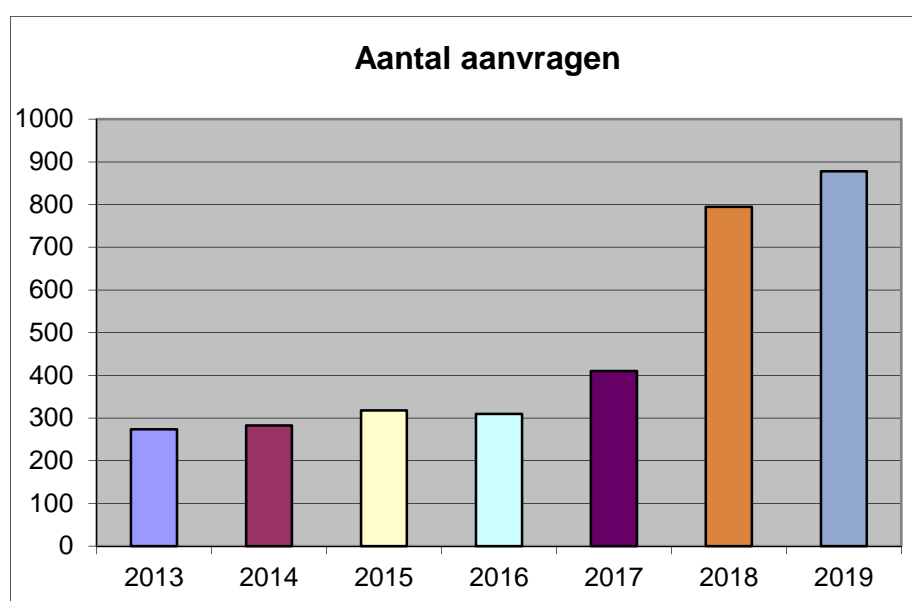
3.2 Huuradministratie

Wanneer een kandidaat-huurder een woning wordt toegewezen, wordt de betrokkene steeds schriftelijk op de hoogte gebracht. Tevens wordt de persoon telefonisch gecontacteerd om de toekenning verder te bespreken.

In 2019 werden er 84 woningen toegewezen. Daarnaast zijn er in 2019 17 woningen van de Schansstraat/Moeskroenstraat terug in beheer genomen door Woonmaatschappij !Mpuls. In 2019 zijn er dus 101 nieuwe huurders. In 2018 werden er 92 woningen toegewezen aan kandidaat-huurders die stonden ingeschreven. In 2017 waren dat er 143 en in 2016 waren er dat 57.



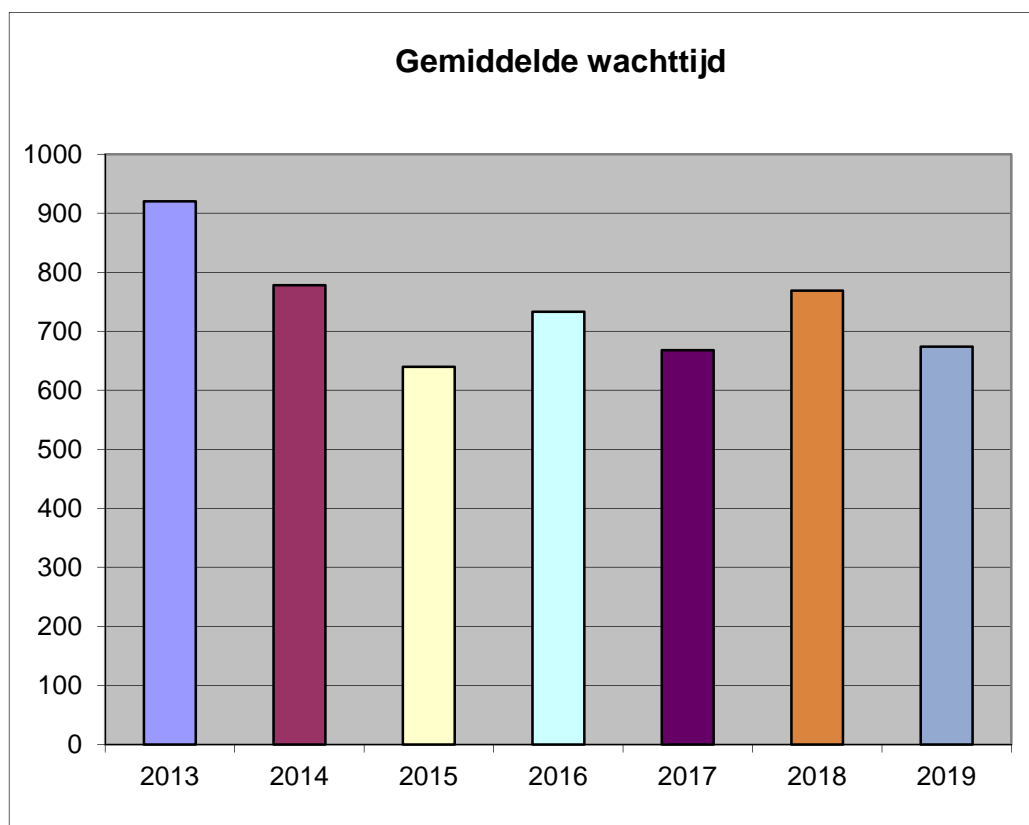
Op 31 december 2019 waren in totaal 878 kandidaten ingeschreven. Daarvan waren er 771 'gewone aanvragen' en 107 'mutatie-aanvragen'. In 2017 was er een grote toename van aanvragen. Dit kwam door de samenvoeging van de inschrijvingsregisters na de fusie. In 2019 is er terug een toename van 83 inschrijvingen. Jaar na jaar merken we dus op dat het aantal aanvragen stijgt.



Gezien de vraag naar sociale huurwoningen groter is dan het aanbod, zijn er uiteraard wachttijden. De gemiddelde wachttijd voor een toekenning is 674 dagen (ongeveer 22 à 23 maanden).

Hieronder kunt u een overzicht terugvinden van de gemiddelde wachttijd over de jaren heen. In 2019 zien we dat de wachttijd lichtjes daalt.

- 2013 920
- 2014 778
- 2015 640
- 2016 733
- 2017 668
- 2018 769
- 2019 674



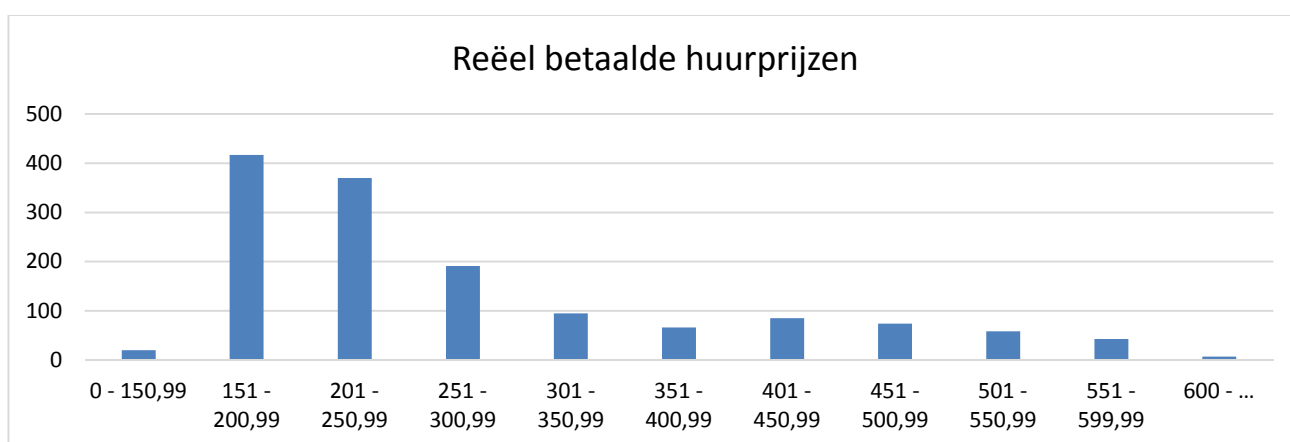
3.3 Huurprijzen

Vanaf januari 2019 was er een wijziging in de huurprijsberekening. Er wordt nu ook gekeken naar de inkomensgrenzen om de huurprijs te berekenen. Verdient de huurder meer dan de inkomensgrenzen, dan delen we het geïndexeerde inkomen door 54, 53 of 52:

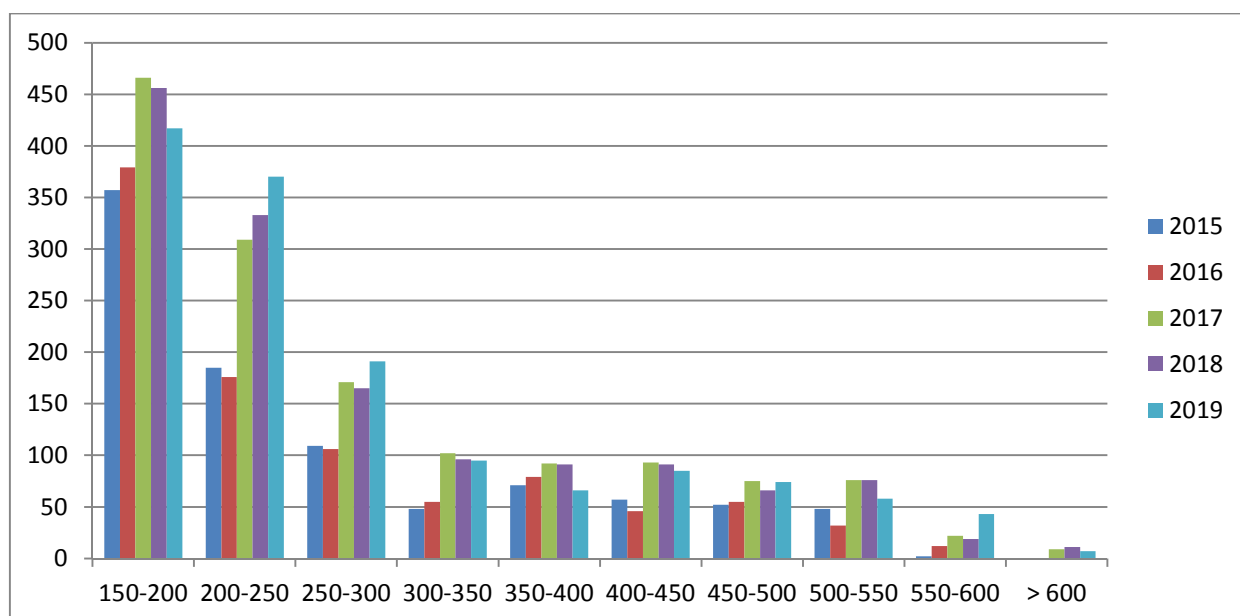
- Het inkomen is hoger dan de inkomensgrens, maar lager dan 125%: we delen door 54;
- Het inkomen is minstens 125%, maar lager dan 150% van de inkomensgrens: we delen door 53;
- Het inkomen is 150% van de inkomensgrens of hoger: we delen door 52.

In 2019 stellen we vast er 53 huurders een inkomen hadden die hoger lag dan de inkomensgrens, maar lager dan 125%. 19 huurders hadden een inkomens van minstens 125% van de inkomensgrens, maar lager dan 150% van de inkomensgrens. 12 huurders hadden een inkomen dat meer dan 150% boven de inkomensgrens lag.

We merken op dat de meeste huurders een huurprijs betalen die schommelt tussen € 151 à € 200 per maand. In totaal is de huurprijs voor 56,6% van de huurders minder dan € 250.



Ook de voorbije jaren zagen we dat de grootste groep huurders een huur betaalden tussen de € 150 en de € 200. We merken in 2019 wel op dat de groep groter wordt die een huurprijs betalen tussen de €200 en de € 250. Opvallend is dat de groep huurders die een huurprijs betalen van boven de € 550 gestegen is. Dit heeft te maken met de nieuwe wijze waarop de huurprijs berekend wordt. In 2018 betaalden 30 huurders een huurprijs van minimum € 550. In 2019 waren dit 50 huurders.

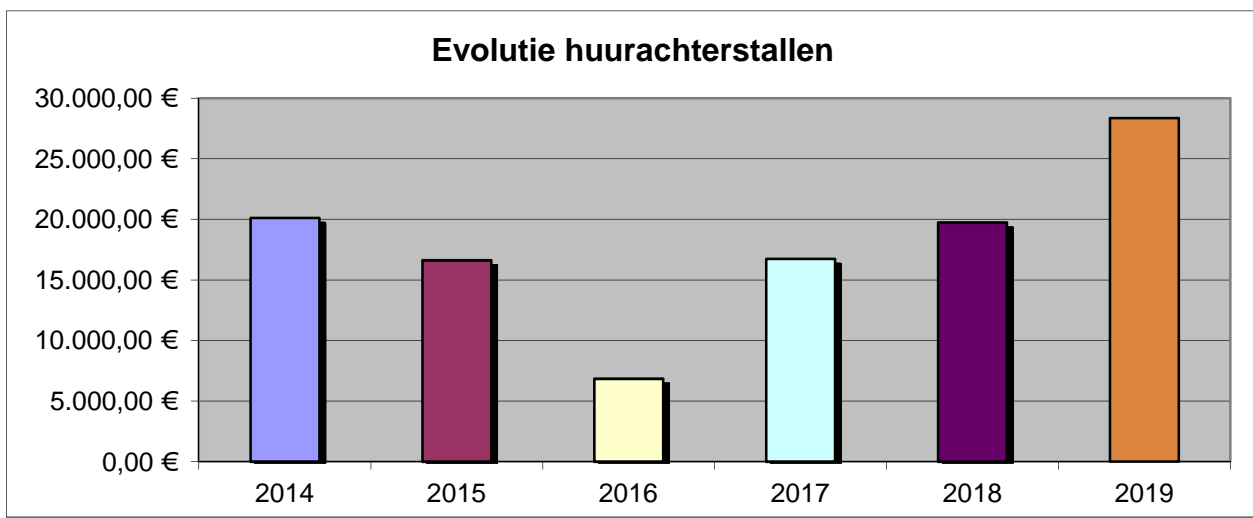


3.4 Huurachterstallen van de zittende huurders

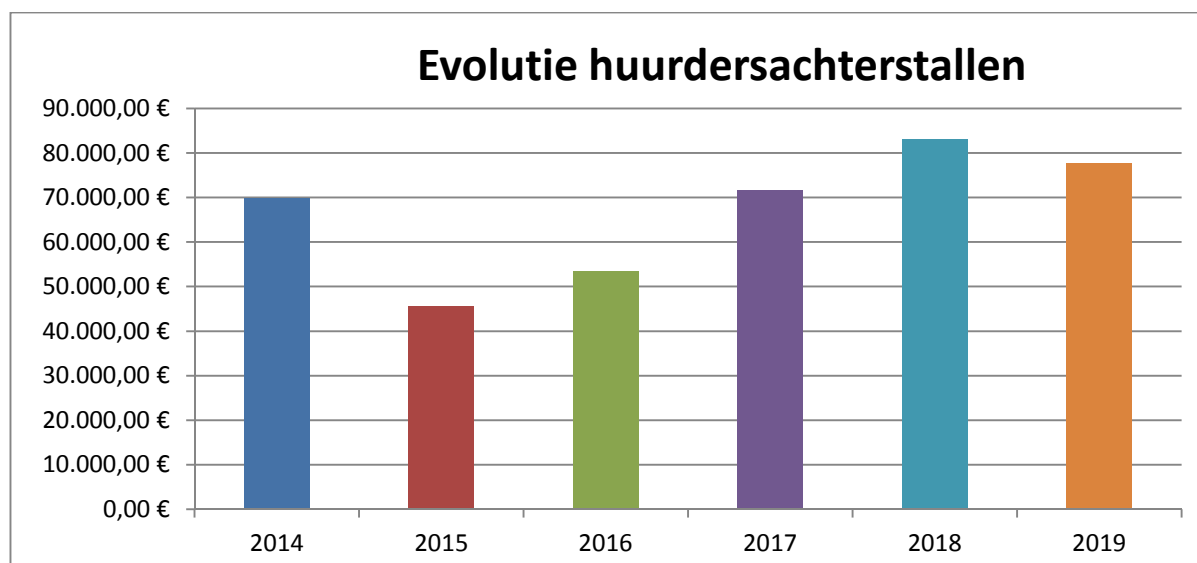
Eind 2019 bedroeg de huurachterstal van de zittende huurders € 28 362,77. Eind 2018 was dat € 19 738,33 en eind 2017 was dat € 16 746,14. De achterstal van de vertrokken huurders bedroeg € 2 288,62. Eind 2018 was dit € 771,47 en eind 2017 was dat € 4.079,66.

De huurachterstallen worden door onze medewerkers heel stipt opgevolgd. De huurders krijgen een 1^{ste} en 2^{de} rappelbrief. Daarnaast worden ze via verschillende kanalen gecontacteerd (telefonisch, mailen, sms'en, huisbezoeken,...). Helaas zien we in 2019 terug een stijging. We merken op dat mensen het steeds moeilijker krijgen om de huur (tijdig) te betalen.

In 2019 zijn er in totaal negen dossiers doorgestuurd naar onze advocaat om een procedure ten gronde op te starten wegens achterstallige huur. In 2019 heeft dit reeds geleid tot twee effectieve uithuiszettingen.



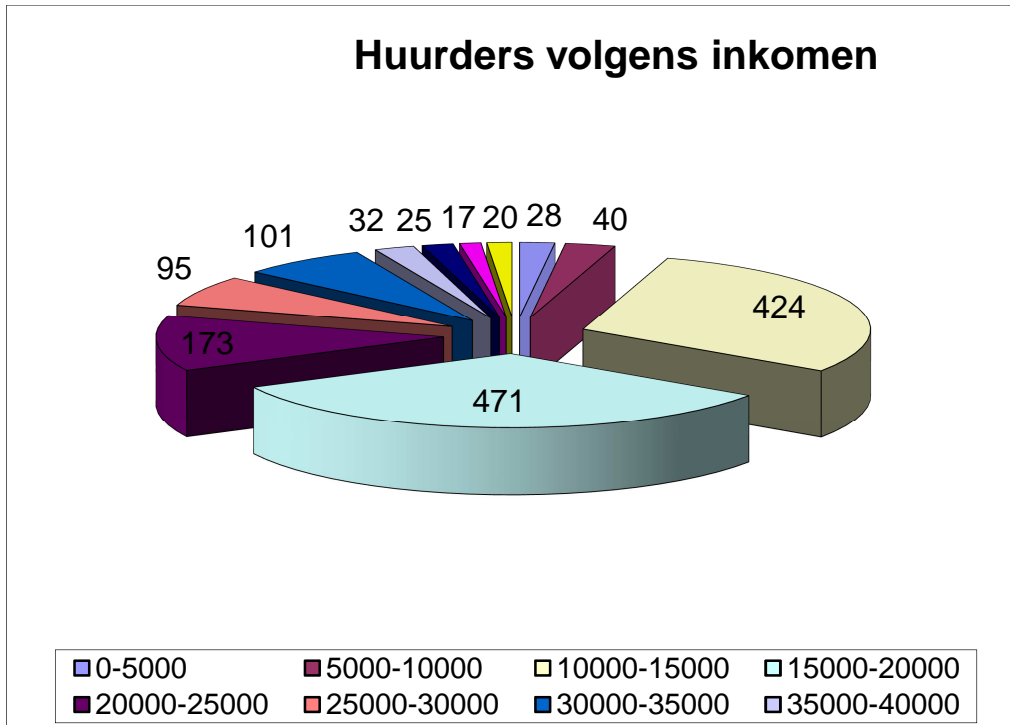
De totale huurdersachterstal (boekhoudkundig) zien we dalen. De totale huurdersachterstal is eind 2019 € 77.634,45. In 2018 was dit € 83.130,45. In 2017 was dat € 71.786,29, in 2016 € 53.457,31, in 2015 € 45.589,20 en in 2014 € 69.915,94. Onder totale huurdersachterstal verstaan we alle huurachterstallen die er bestaan tegenover de SHM. Dit zijn te betalen waarborgen, gerechtskosten, kosten voor herstellingen, ... Kortom alle zaken die nog door huurders effectief moeten betaald worden.



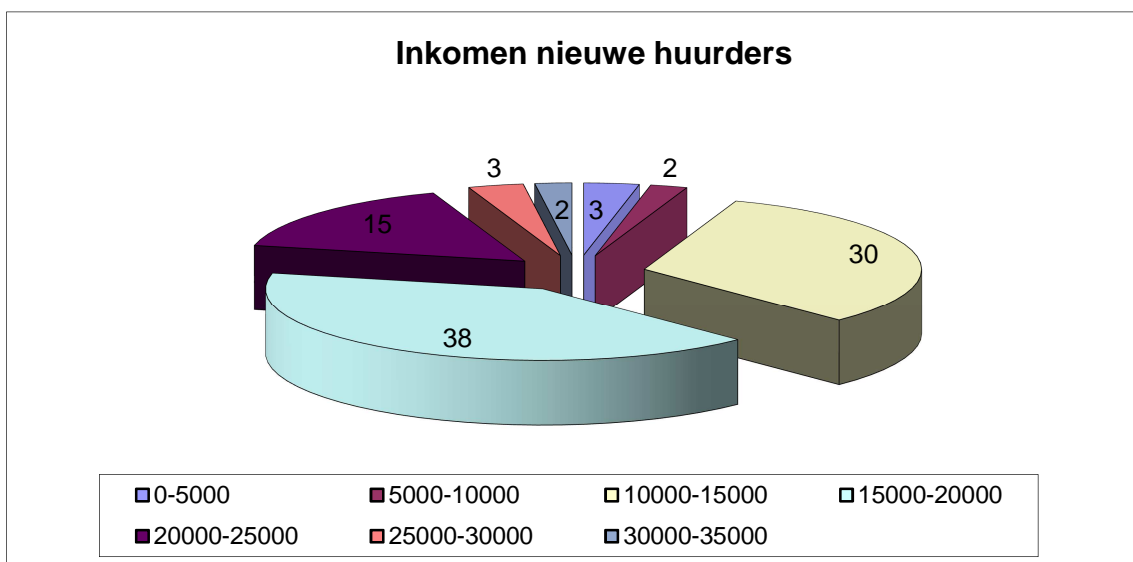
3.5 Inkomen van onze huurders

Het grootste deel van onze huurders heeft een jaarinkomen tussen de € 15.000 en € 20.000 (471), gevolgd door de groep met een inkomen tussen de € 10.000 en de € 15.000 (424). Over de jaren heen zien we dat deze groep steeds de grootste blijft.

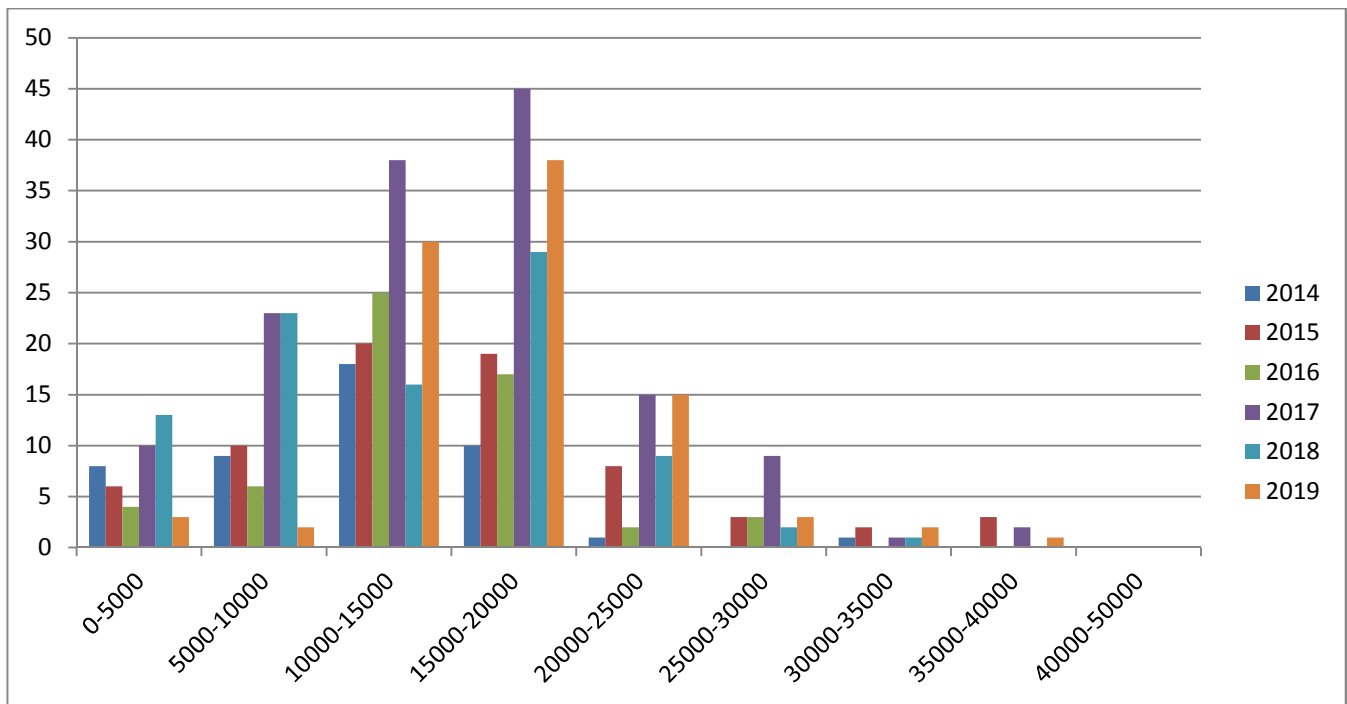
Ruim 60 % van onze huurders zitten met een jaarinkomen tussen de € 10.000 en € 20.000.



Bij de nieuwe huurders zien we dat we een toestroom kennen van de lagere inkomens. Ruim 37 % van de nieuwe huurders (35/94) heeft een belastbaar inkomen dat minder is dan € 15.000.

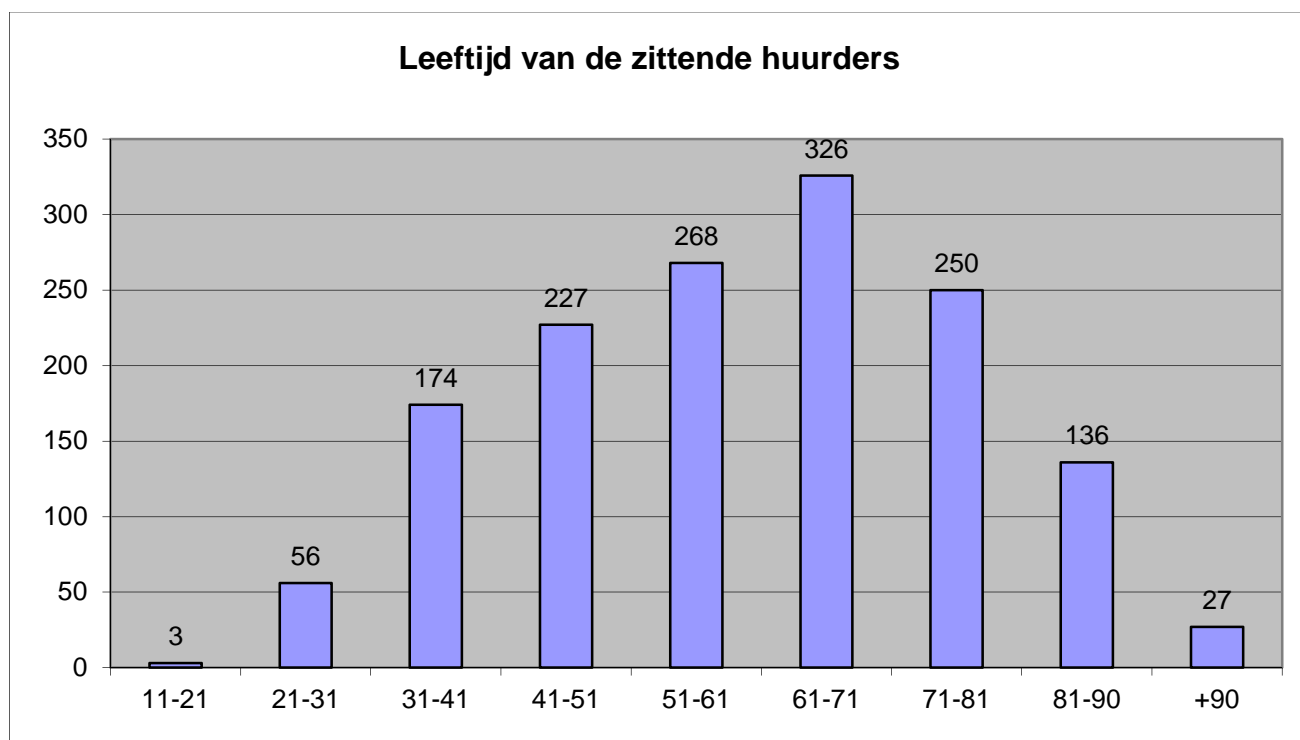


Als we dit vergelijken met de voorbije jaren, dan komen we tot de volgende grafiek:



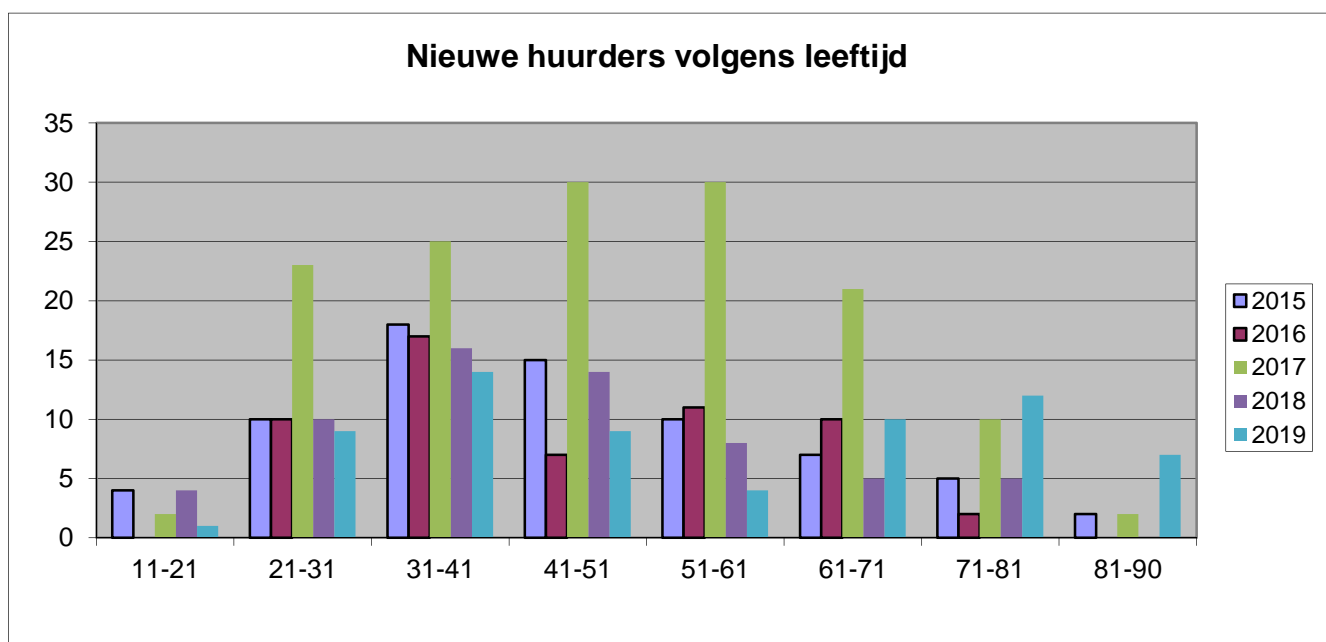
3.6 Leeftijd van onze huurders

Als we de onderstaande grafiek bekijken, dan merken we op dat het grootste aandeel van onze huurders 50-plussers zijn. Slechts 31 % van onze huurders hebben een leeftijd onder de 50 jaar.



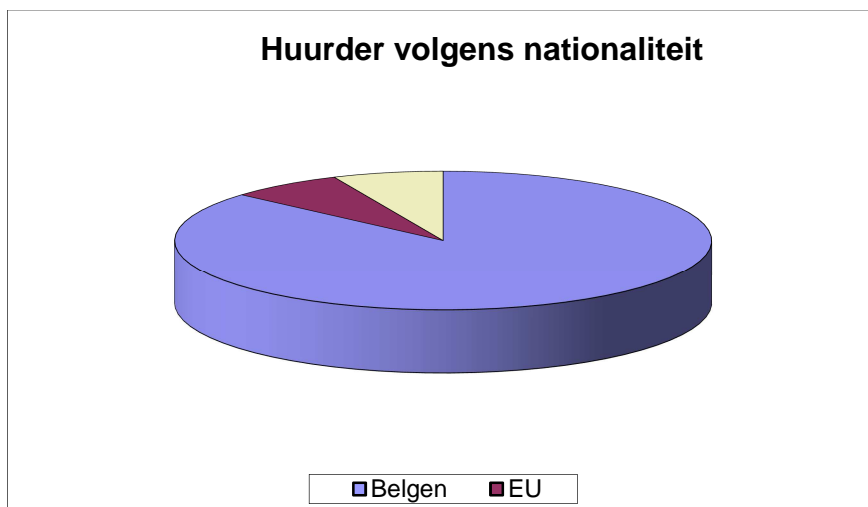
Als we de instroom van nieuwe huurders volgens leeftijd bekijken, dan komen we tot de onderstaande grafiek. In 2019 merken we op dat wij een relatief gelijkmatige toestroom hebben van de verschillende leeftijdsgroepen. Hierbij zien we dat de grootste groep de 31 tot 41 jarigen zijn. Ten opzichte van de vorige jaren zet de verjonging van onze nieuwe huurders zich verder.

Ook zien we dat de toestroom van ouderen (61-plussers) ten opzichte van de voorbije jaren gestegen is. Dit heeft onder andere te maken met de toekenningen in de Kersenlaan, die zitten in het Project Levenslang Wonen. Daarnaast zijn er ouderenwoningen van het OCMW (Schanstraat) terug in beheer gekomen sinds oktober 2019.

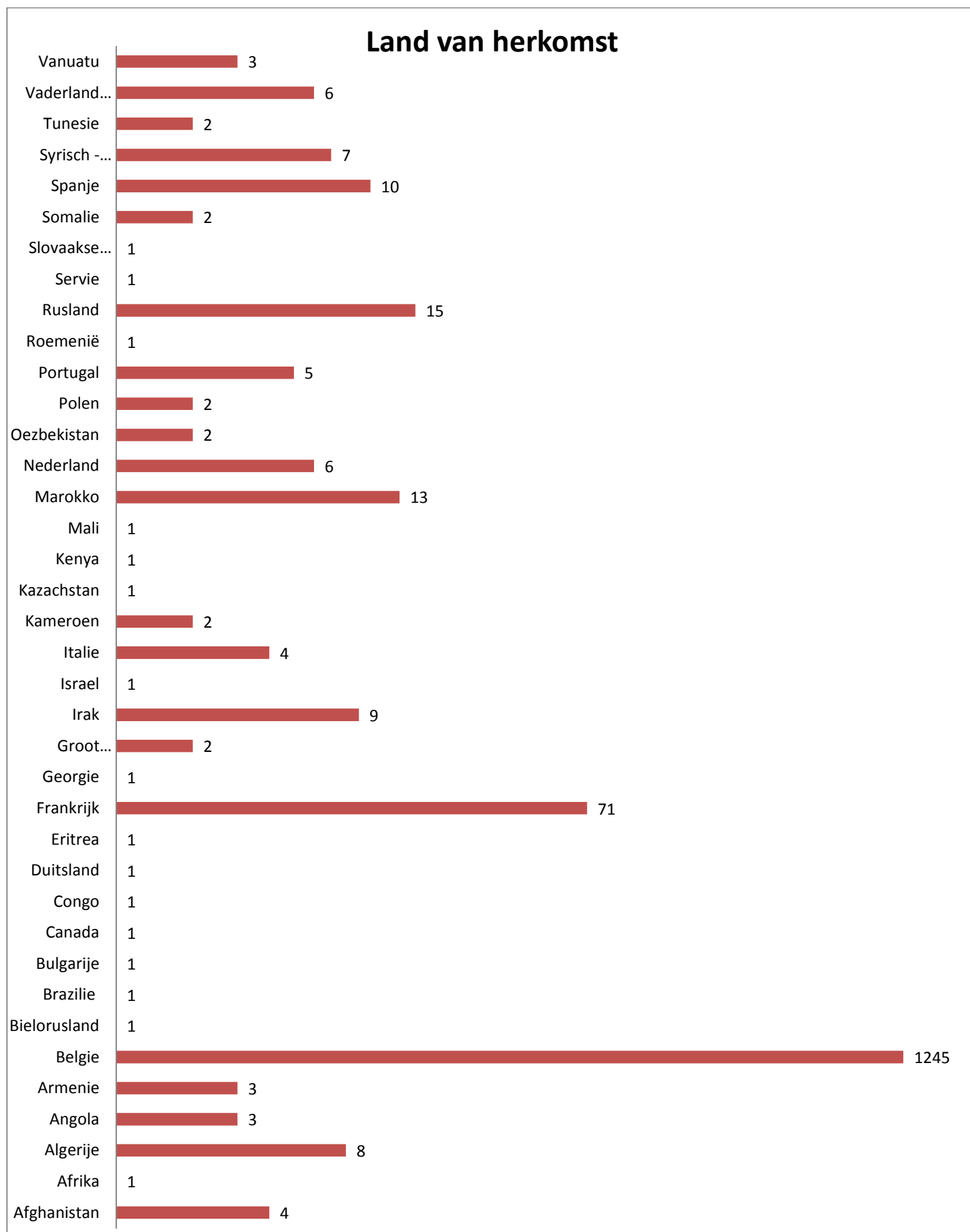


3.7 Nationaliteit van onze huurders

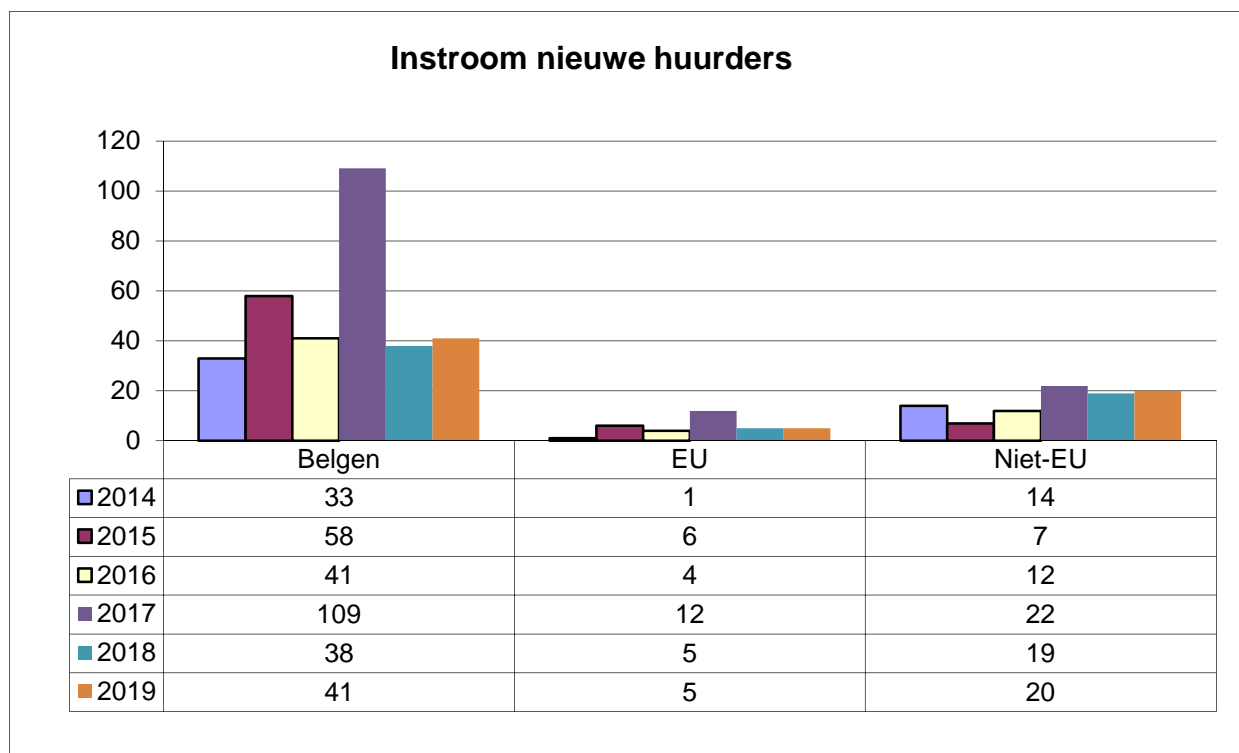
Als we onze huurderspopulatie bekijken, dan stellen we vast dat we 1.245 Belgen in ons patrimonium hebben, 99 EU-burgers en 96 niet-EU-burgers.



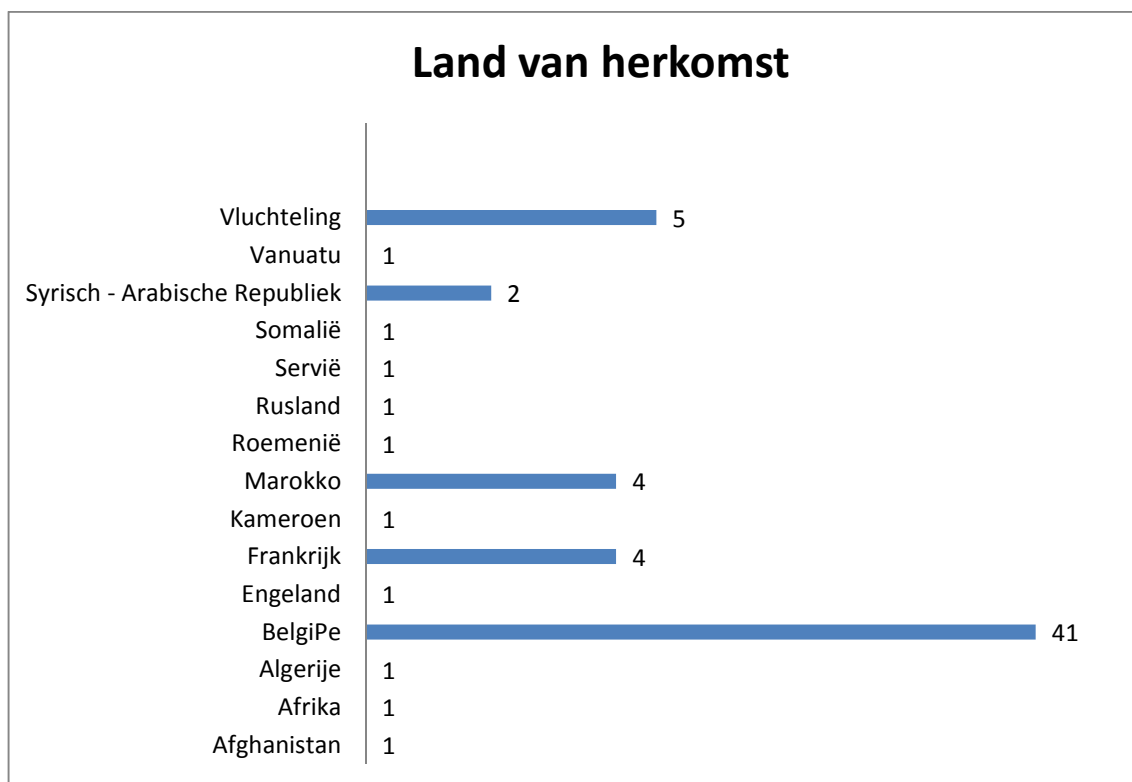
Als we de onderverdeling bekijken tussen de huurders naar land van herkomst dan krijgen we onderstaande grafiek. Het betreft hier een oplijsting van het geboorteland van de referentiehuurders:



Als we de instroom bekijken, dan zien we dat we de laatste jaren nog altijd een grotere instroom hebben van Belgen ten opzichte van EU en niet-EU-burgers.

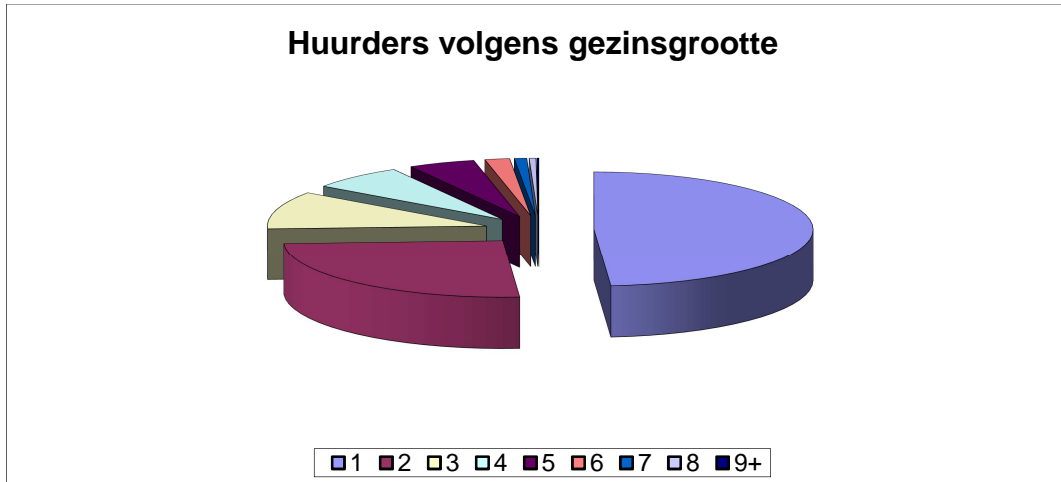


Als we het land van herkomst bekijken van de nieuwe huurder, dan komen we tot volgende landen. Hierbij werd er gekeken naar het geboorteland van de referentiehurder:

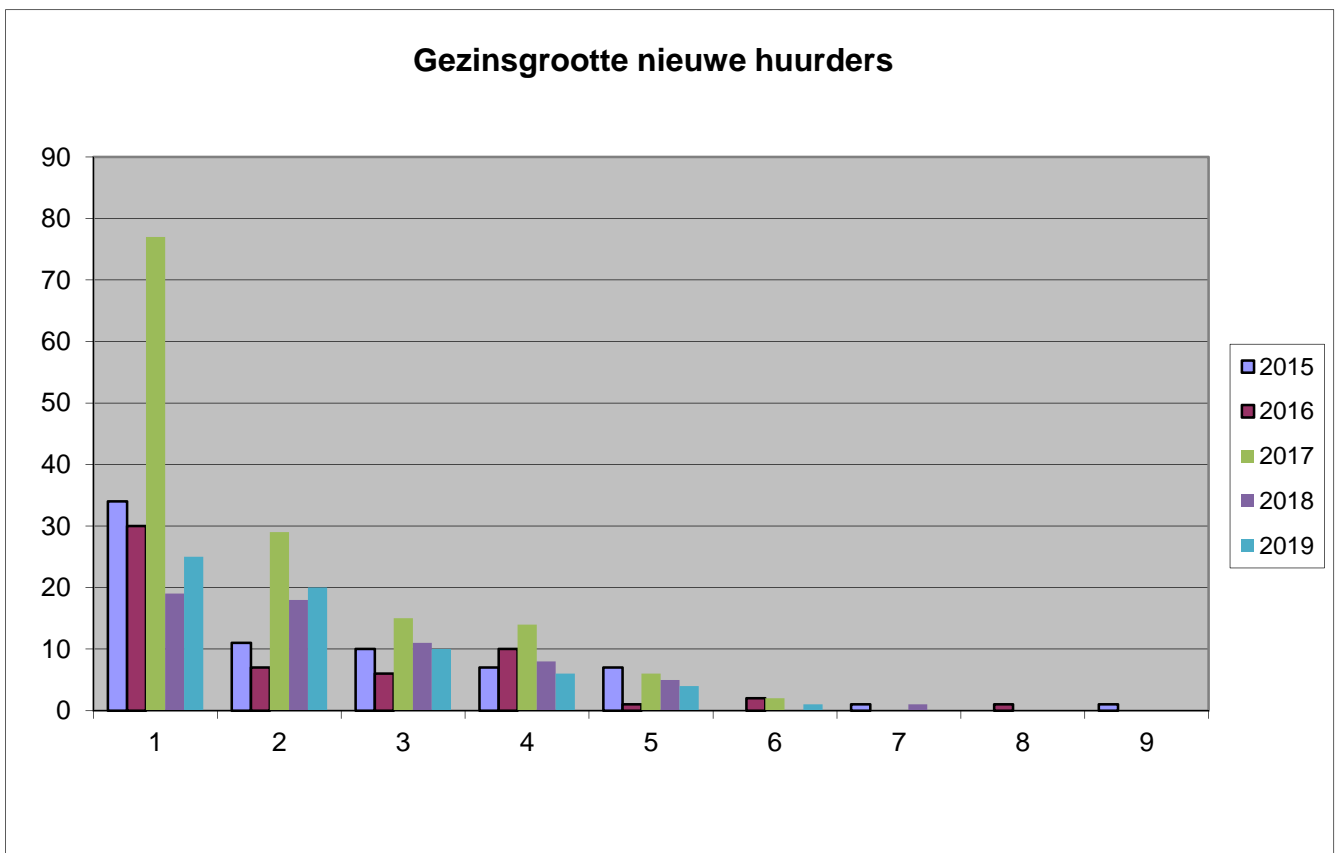


3.8 Gezinsgrootte van onze huurders

Als we de gezinsgrootte van onze zittende huurders bekijken, dan merken we op dat we vooral alleenstaande personen huisvesten. Dit bedraagt 48% van de huurders. Dit gevolgd door gezinnen die bestaan uit twee personen (koppels of alleenstaande met één kind).



Als we de instroom in 2019 van nieuwe huurders bekijken, merken we op dat we opnieuw de grootste toestroom kenden van alleenstaanden, gevolgd door gezinnen die bestaan uit twee personen (koppels of alleenstaanden met één kind). Opvallend hierbij is dat er geen toestroom was van gezinnen die bestaan uit zeven personen of meer. Een reden hiervan is dat er slechts een beperkt aantal grote woningen zijn, en dat er veel mutatie-aanvragen zijn van huidige huurders voor een grotere woning.



3.9 Reden van opzeg

Hieronder kunt u een overzicht van de redenen van opzeg van de voorbije 7 jaar terugvinden. In 2019 werden de opzegredenen gedetailleerder omschreven.

Net zoals de voorgaande jaren, merken we op in 2019 dat de meeste huurders vertrekken wegens opname in een woonzorgcentrum, een overlijden, of een wijziging in de gezinssamenstelling.

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	TOTAAL
Mutatie	16	14	7	15	13	24		89
Mutatie aanvraag onderbezetting							8	8
Mutatie overbezetting							5	5
Mutatie onaangepaste woning							8	8
Mutatie renovatie							8	8
Uitzetting	8	6	1	2	1	4		22
Vertrokken uithuiszetting, andere reden							0	0
Vertrokken H, Uithuiszetting combinatie							1	1
Vertrokken H. Uithuiszetting niet bet. h.							3	3
Vertrokken H. Uithuiszetting leefbaarheid							0	0
Vertrokken h. Uithuiszetting onderhoud							0	0
Vertrokken huurder	13	12	9	11	13	1		59
Vertrokken huurder, bijwoner blijft							0	0
Vertrokken huurder, overleden	12	13	15	13	15	11	12	91
Vertrokken huurder, rusthuis of familie	18	19	23	23	13	14	23	133
Vertrokken, onbeheerde nalatenschap	2	2		1	7	4	1	17
Vertrokken huurder, aankoop woning	2	14	10	9	8	22		65
Vertrokken huurder, aankoop woning SHM							6	6
Vertrokken huurder, bezit eigendom							10	10
Vertrokken huurder, diverse redenen	1	10	14	2	4	3	4	38
Vertrokken huurder Leefbaarheid en Omgeving	2			3	3	2	1	11
Vertrokken huurder, niet akkoord HC	2	1	1		1	1	0	6
Vertrokken huurder door onaangepaste woning	3	1	6	1	7	1	0	19
Vertrokken huurder, wijziging gezinssamenstelling	3	7	3	11	10	12	10	56
Vertrokken huurder, kwaliteit woning		1	3	5		3	8	20
Vertrokken huurder, domiciliefraude			1	1	1	1		4
Vertrokken huurder, DF niet bewoning							2	2
Vertrokken huurder, DF meewoning							4	4
Vertrokken huurder, woon-werksituatie					1	1	1	3
Vertrokken huurder, renovatie woongelegenheden						9	0	9
TOTAAL	82	100	93	97	97	113	115	697

3.10 Uithuiszettingen

Beëindigingsgrond (opzegging of ontbinding)		Aantal procedures opgestart (in 2019)	Aantal effectieve uithuiszettingen (in 2019)
1° Voldoet niet meer aan Voorwaarden inzake onroerend goed	A) Volledige volle eigendom of volledig vruchtgebruik van een woning of bouwgrond	10	0
	B) Gedeeltelijke volle eigendom van een woning of bouwgrond	12	0
	C) Bracht als zaakvoerder, bestuurder of aandeelhouder een woning of bouwgrond in zijn vennootschap	0	0
2° Ernstige of blijvende tekortkoming aan huurdersverplichtingen	A) Domiciliefraude	8	4
	B) Huurachterstal	6	2
	C) Gebrek aan onderhoud van de woning	0	0
	D) Veroorzaken van leefbaarheidsproblemen	0	0
	E) Combinatie van huurachterstal en een of meerdere elementen uit A, C en D	0	0
	F) Combinatie van twee of meerdere elementen uit A,C en D (zonder huurachterstal)	0	0
	G) Andere		
3° Fraude	A) Voordelen genoten/onterecht toegelaten tot een sociale woning t.g.v. onjuiste/onvolledige verklaringen afgelegd ter kwader trouw	8	
Ontbinding van rechtswege (artikel 98, §1 VWC)			Aantal
1° Laatste huurder A/B overlijdt	A) Bij de ontbinding blijft er GEEN huurder van categorie C over		12
	B) bij de ontbinding blijven er EEN OF MEERDERE huurders van categorie C over		2
2° Laatste huurder A/B zei de huurovereenkomst op	A) Bij de ontbinding blijft er GEEN huurder van categorie C over		29
	B) bij de ontbinding blijven er EEN OF MEERDERE huurders van categorie C over		0
2° Laatste huurder A/B betreft de woning niet meer als hoofdverblijfplaats en gaf geen opzeg	A) Bij de ontbinding blijft er GEEN huurder van categorie C over		4
	B) bij de ontbinding blijven er EEN OF MEERDERE huurders van categorie C over		0

3.11 Domiciliefraude

Domicilie – en sociale fraude volgen we stipt op. In 2019 werden de volgende stappen ondernomen:

- Er werden 6 dossiers overgemaakt aan de politiediensten;
- 6 huurders kregen de opzeg en betaalden een schadevergoeding;
- 2 huurders betaalden een schadevergoeding en stelden zich in regel.

In 2019 werd € 13.849,22 aan schadevergoedingen geïnd.

Over de jaren heen werd reeds aan € 30.089,92 aan schadevergoedingen geïnd. Dit is een groot bedrag, gezien we in de meeste gevallen 'slechts' 1/3 aanrekenen van de effectieve schadevergoeding.

3.12 Onderbezetting

In 2018 zijn we van gestart gegaan met onze procedure onderbezetting. Via huisbezoeken werden in 2018 de huurders bezocht met woningen met vier of meer slaapkamers die onderbezet wonen. In totaal waren dit eenentwintig huurders. Ondertussen kregen bijna al deze huurders één of twee aangepaste woningen toegekend:

- 4 huurders zijn verhuisd naar een aangepaste woning;
- 1 huurder gaf de opzeg;
- 14 huurders betalen een onderbezettingsvergoeding;
- 2 huurders hebben één toekenning geweigerd en dienen nog een tweede toekenning te krijgen.

In 2019 zijn we ook van start gegaan met de onderbezette duplexwoningen met drie slaapkamers. Deze huurders werden via een huisbezoek ingelicht over de wetgeving en de mogelijkheid om hen (on)vrijwillig in te schrijven. In totaal waren dit zes huurders:

- 1 huurder is verhuisd naar een aangepaste woning;
- 1 huurder gaf de opzeg;
- 4 huurders moeten nog een eerste of tweede toekenning krijgen.

4 PATRIMONIUM

4.1 Bestaand patrimonium

Op 31 december 2019 hadden we 1513 woongelegenheden in ons bezit. Het patrimonium kan als volgt opgedeeld worden:

21	Huizen wijk Ons Dorp (bouwjaar 1920)
2	Duplex Ontvoogdingsstraat
62	Bungalows Rusthof Ter Berken, Emiel Vanderveldestraat en Geluwestraat
361	Huizen NTW en STJW
297	Appartementen NTW en STJW (18 appartementen afgebroken Kersenlaan)
40	Huizen wijk t 'Voske
16	Duplexappartementen Harmoniestraat
2	Woningen gehandicapten ST. Streuvelslaan
78	Woningen Ter Beke
24	Duplexappartementen Ter Beke
30	Woningen Groenhof
12	Duplexappartementen Groenhof
4	Woningen Leopoldstraat
1	Woning Vlamingenstraat
2	Duplexappartementen Vlamingenstraat
22	Appartementen Vlamingenstraat/Schansstraat (vroegere alternatieve)
4	Appartementen Koningstraat
21	Appartementen Kortrijkstraat
8	Appartementen Kunstenstraat
5	Appartementen, woningen in Hoornwerk & Barakkenstraat
20	Bejaarden woningen Schansstraat/Moeskroenstraat
57	Appartementen Meibloem
185	Woningen Lauwe
27	Appartementen Lauwe
32	Appartementen Rekkem
177	Woningen Rekkem
Totaal: 1510	
+1	Ieperstraat 17
+1	Em. Vanderveldestraat 57 (groepswoning Eigen Woonst)
+1	ADL bureel (Hogeweg 141A)
Totaal: 1513	

In 2019 waren er 18 verkopen. Het betreft volgende woningen:

- 01/2019 - BOLDRIESSTRAAT 113
- 01/2019 - VIOLETTENSTRAAT 27
- 01/2019 - TUINWIJK 37
- 01/2019 - VREDESPLEIN 6
- 01/2019 - ELF NOVEMBERLAAN 11/B000
- 01/2019 - ELF NOVEMBERLAAN 28
- 06/2019 - GROTE MOLENSTRAAT 153
- 07/2019 - L. ZIELENSLAAN 42
- 08/2019 - GROTE MOLENSTRAAT 163
- 09/2019 - KON. BOUDEWIJNSTRAAT 113
- 09/2019 - K. CARDIJNLAAN 24
- 09/2019 - KON. BOUDEWIJNSTRAAT 101
- 09/2019 - KERSENLAAN 45 (KELDER)
- 11/2019 - DADIZELESTRAAT 6
- 12/2019 - VLAMINGENSTRAAT 109
- 12/2019 - WEZELSTRAAT 14
- 12/2019 - DEKEN DARRASSTRAAT 96
- 12/2019 - BOLDRIESSTRAAT 109

4.2 Renovatieprojecten

In 2019 werd fase 23 deel 1 in de Nieuwe Tuinwijk opgeleverd. Het betreft de volgende woningen:

- Engelandstraat 11
- Veurnestraat 31
- Hogeweg 71
- Veurnestraat 16
- Veurnestraat 12

In november 2019 zijn we gestart met het installeren van een nieuw ventilatie – en verwarmingssysteem in de appartementen van de Meibloem. Daarnaast werden ook met eigen middelen ‘kleinere renovaties’ uitgevoerd. Dit ging over de volgende werken:

- Plaatsen van nieuwe vloeren;
- Plaatsen van nieuwe badkamers;
- Plaatsen van nieuwe keukens;
- Vernieuwen van elektriciteit;
- Vernieuwen van sanitaire leidingen;
- Plaatsen van nieuwe condensatieketels;
- Plaatsen van dakisolatie;
- ...