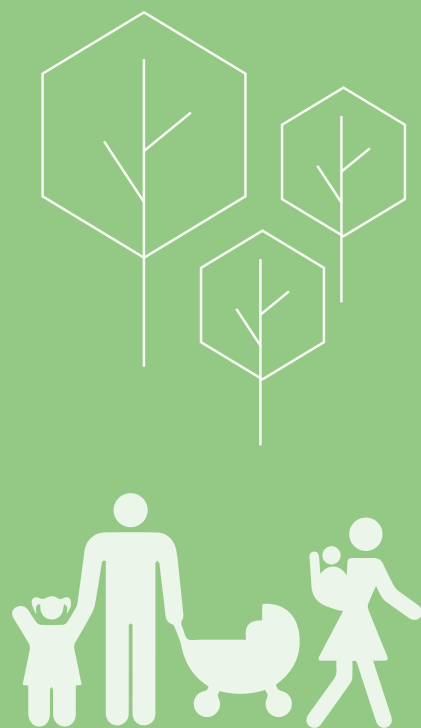


de voorkampen
helpt elkaar



De Voorkampen-h.e.
JAARVERSLAG 2020



INHOUD

1.	Agenda van de Algemene Vergadering	05
2.	Voorwoord	06
3.	Grondreserves	09
4.	Patrimonium en projecten in Brasschaat	11
5.	Patrimonium en projecten in Brecht	15
6.	Patrimonium en projecten in Schilde	19
7.	Patrimonium en projecten in Wuustwezel	21
8.	Patrimonium en projecten in Zoersel	23
9.	Kandidaat-huurders	24
10.	Verhuurde woningen	30
11.	Huurders	32
12.	Kandidaat-kopers en kopers	36
13.	Sociale dienst	41
14.	Klachtenbehandeling	43
15.	Beheer	45
⬡	Raad van Bestuur	46
⬡	Directiecomité	47
⬡	Personeel & Personeelsactiviteiten	48



AGENDA



1. AGENDA VAN DE ALGEMENE VERGADERING

1. Verwelkoming en voorwoord
2. Kennisname van het verslag van de leden van de raad van bestuur aan de aandeelhouders over het werkjaar 2020;
 - a. Toelichting door directeur
 - b. Toelichting door SBB
3. Kennisname van het verslag van de commissaris;
4. Goedkeuring verlenen aan de jaarrekening;
5. Goedkeuring verlenen aan de resultatenverwerking;
6. Kwijting verlenen aan de commissaris;
7. Ontheffing verlenen aan de bestuurders voor hun opdracht gedurende het boekjaar 2020;
8. Herbenoemen van twee vervallen mandaten:
Gemeente en OCMW Brasschaat: **dhr. Erwin Callens**
Provincie Antwerpen: **dhr. Koen Palinckx**

Namens de vennootschap,
Peter van Hoffelen, *directeur* en Jef Wouters, *voorzitter*.

2. VOORWOORD

Geachte aandeelhouders,

Het jaar 2020 leek zich aan te dienen als een wonderjaar waarin alles zou gebeuren. Wie wil er immers geen twintig op twintig halen. Plannen waren er genoeg: Olympische Spelen, Europees Kampioenschap Voetbal, ... en vele mooie plannen voor onze huisvestingsmaatschappij.

En dan kwam Corona – Covid 19 roet in het eten strooien. Bijna heel de wereld, ons land en onze diensten gingen in lock down. Het leven viel even stil.

Dankzij de inspanningen van al onze personeelsleden, die meestal van thuis uit dienden te werken, konden we onze werking toch voort zetten. De Vlaamse Overheid kondigde voor onze sector een veiligheidscode ROOD af waardoor de loketten dicht gingen. De Raad van Bestuur en het Directie Comité vergaderden elektronisch via Teams, wat een nieuwe ervaring was. Toch blijft het gevoel dat er veel verloren gaat bij gebrek aan direct contact en gemis aan lichaamstaal.

Voor onze huurders (oud en nieuw) was het aanpassen om met hun vragen en/of opmerkingen bij ons terecht te kunnen. De normale contacten met onze sociale dienst vielen weg en zullen ons nopen om in 2021 een serieuze achterstand te moeten weg werken. Op moeilijke momenten zorgde deze dienst voor een muzikaal intermezzo in enkele wijken om onze bewoners een riem onder het hart te steken. Een welgemeende dank is hier zeker op zijn plaats.

Corona had zijn impact op de uitvoering van de lopende projecten. Werven vielen stil en werden maar met mondjesmaat terug opgestart onder voorwaarden die door de Federale en Vlaamse Overheid werden afgekondigd. Dit had tot gevolg dat projecten later werden opgeleverd en in gebruik (verhuur/verkoop) genomen dan voorzien. De aannemerswereld zal hier mogelijk een financiële weerslag ondervonden hebben, maar ook onze ontvangsten kenden hierdoor een vertraging. Waar in 2019 veel projecten werden opgeleverd, was 2020 eerder een jaar van, in de mate van het mogelijke, naarstig doorwerken. Opleveringen dienden zich wel aan in de loop van 2021 zodat het voorbije jaar toch geen verloren jaar werd. De gemeente Brecht kon er zich op verheugen om het Bijzonder Sociaal Objectief reeds te hebben bereikt.

De impact op financieel vlak was eerder gering. Het maakt ons blij dat de balans en de resultatenrekening een positief saldo geven. Deze worden samen met het voorstel tot verwerking van het resultaat, de toelichting bij de jaarrekening en de sociale balans ter goedkeuring voorgelegd aan de Algemene Vergadering.

De uitvoering van het Vlaams Regeerakkoord liet zich door corona niet uit het veld slaan. Diverse initiatieven, bevragingen en informatiebrieven werden gelanceerd rond de regiovorming en werkingsgebieden, als voorbereiding op de vorming van de woonmaatschappijen, door de Vlaamse Regering, VVSG, VVH en de Gouverneur. Dit mondde uit in een voorontwerp van decreet dat in de loop van 2021 ter advies zal voorgelegd worden aan de Gegevensbeschermingsautoriteit en de Raad van State.



DIT ONTWERPDECREET OMVAT TWEE LUIKEN

Een eerste luik betreft het regelgevend kader voor de vorming van de woonmaatschappijen. Dit gaat o.m. over de vorming van de werkingsgebieden, de overdracht van patrimonium, minimale schaalgrootte, inperking rechten private aandeelhouders en de vorming van de Raden van Bestuur en Directie Comité. Per gemeente zal er nog slechts één woonmaatschappij zijn. Daartoe dient een inkanteling te gebeuren in de huisvestingsmaatschappijen van de Sociaal Verhuurkantoren en de zuivere verkoopmaatschappijen.

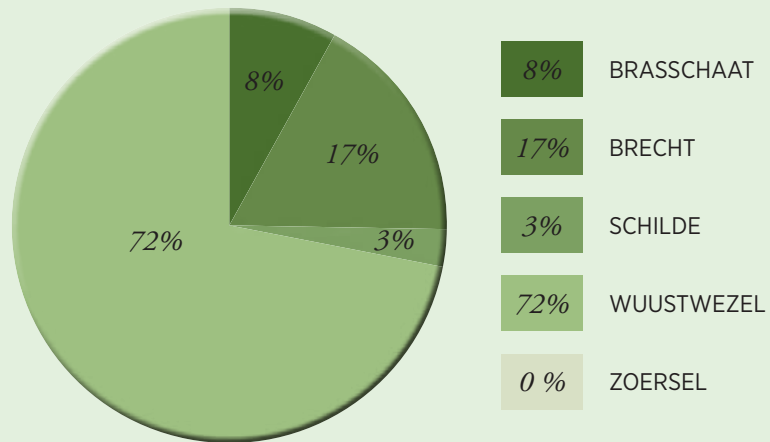
Een tweede luik omvat de aanpassingen aan het sociaal huurstelsel, m.n. een nieuwe toewijzingsraad, het centraal inschrijvingsregister, een woonrecht van 9 jaar, de huurprijsberekening, een beperking van de sociale woonbeleidsconvenanten, een herinvesteringsplicht, leegstandbeheer, maatregelen rond ernstige overlast van huurders, en een inschrijvingsplicht bij de VDAB. Planning is om medio 2021 dit decreet een definitieve vorm te geven en ter goedkeuring voor te leggen aan het Vlaamse Parlement.

Ondertussen werken wij gedreven verder om in onze gemeenten zoveel als mogelijk sociale huur- en koopwoningen/appartementen en sociale kavels te realiseren om aan de sociale woningnood een passende oplossing te bieden.

Jef Wouters
Voorzitter

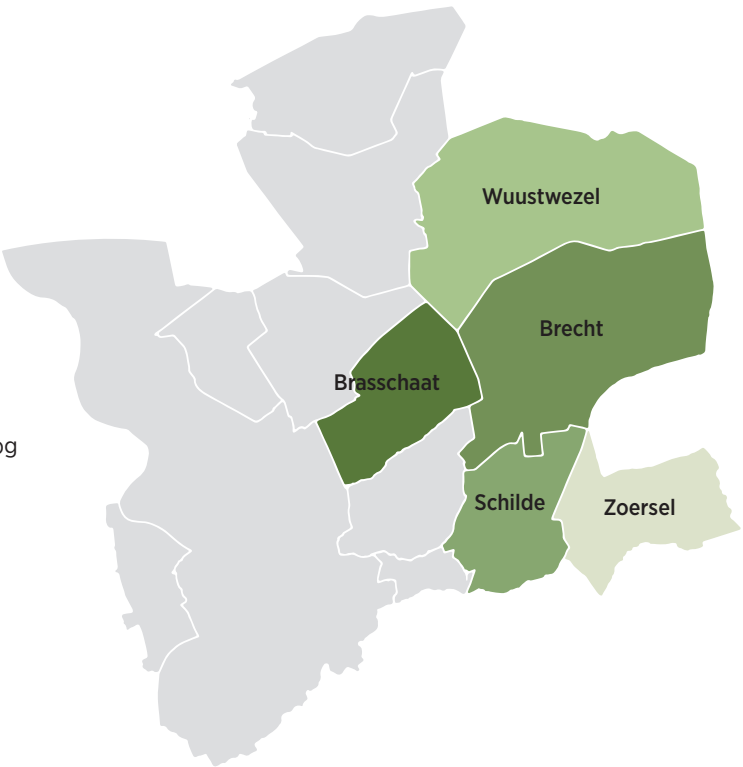


PROCENTUEEL OVERZICHT VAN GRONDRESERVES PER GEMEENTE:



3. GRONDRESERVES

Onze huisvestingsmaatschappij beschikt momenteel nog over heel wat grondreserves om nieuwe projecten op korte of middellange termijn te realiseren.



GEMEENTE:

BRASSCHAAT	Onbebouwd perceel Het Leeg – De Rietbeemden Bebouwd perceel Prins Kavelhof, Centrum Totale grondreserve	7 350 m ² 3 857 m ² 11 207 m²
BRECHT	Gronden van Minnebrugghen- Molenstraat Totale grondreserve	23 539 m ² 23 539 m²
SCHILDE	Onbebouwd perceel Lindenstraat / Kwekerijstraat Totale grondreserve	3 430 m ² 2 906 m²
WUUSTWEZEL	Onbebouwd perceel Gooreind, Noord – Oost Onbebouwd perceel Hagelkruisakker Onbebouwd perceel Gooreind, Noord – Oost Totale grondreserve	47 202 m ² 6 040 m ² 44 907 m ² 98 149 m²
ZOERSEL	Totale grondreserve	0 m²

4. PROJECTEN IN UITVOERING



Omwille van de Corona-maatregelen hebben sommige werven gedurende enkelen weken/maanden stil gelegen. Hierdoor konden bepaalde projecten niet tijdig opgeleverd worden. Er werden voorlopig geen schadeclaims ingevolge Corona-maatregelen ingediend door de aannemers waarmee we samenwerken. Omwille van de Corona-maatregelen hebben herstellingen binnenshuis wel vertraging opgelopen alsook de rondgangen voor controles en opleveringen.

4.1 PATRIMONIUM EN PROJECTEN IN BRASSCHAAT

Het patrimonium van Brasschaat groeide in 2020 niet aan. Er werden geen nieuwe projecten opgestart en ook niet opgeleverd. Toch zijn er al heel wat inspanningen geleverd om toekomstige projecten vorm te geven:

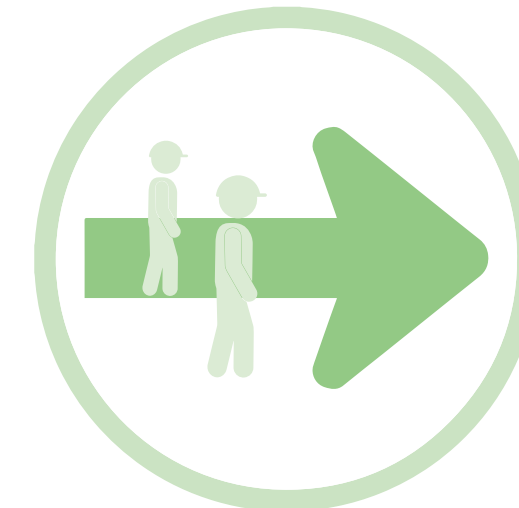
Voor het project van het Leeg-Rietbeemden is een ontwerper aangesteld voor het geheel gebouwen en infrastructuur. Hier zullen 38 huurwoningen en bescheiden huurwoningen gebouwd worden. De procedure loopt in samenwerking met ARRO voor de koopwoningen. De ontwerper is Atelier M Architects + Planners bv uit Brussel.

Er is een bouwvergunning verkregen voor de verkaveling van 18 kavels in het Leeg-Rietbeemden zone 6-7. Het infrastructuurdossier wordt verder uitgewerkt voor uitvoering.

Er is een bouwvergunning verkregen voor een CBO-dossier van 26 woningen (11 koop, 10 huur en 5 bescheiden) in het Beemdenstraat/de Tomermaat.

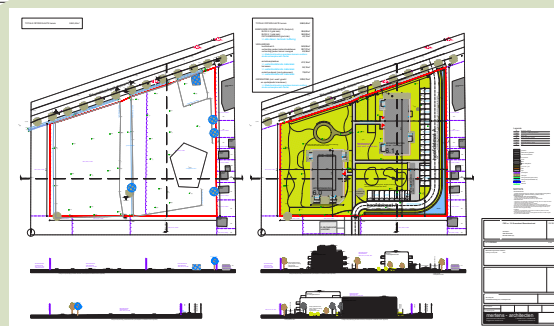
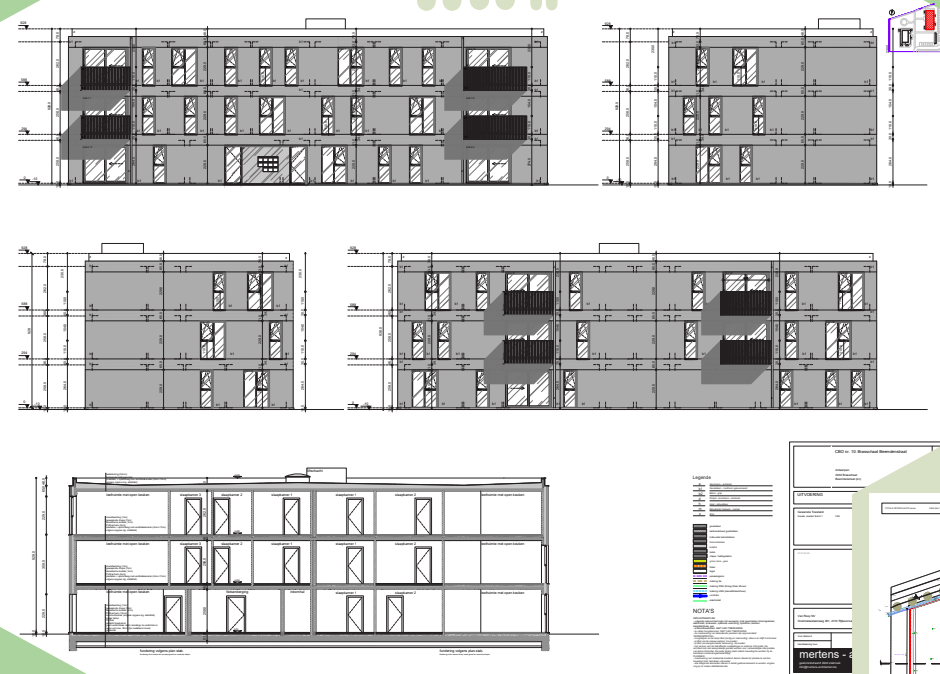
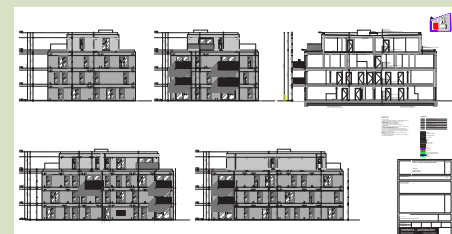
Aan de militaire woonwijk in Brasschaat begint het CBO-dossier Haelenlei vorm te krijgen. Er werd in 2020 een bouwvergunning ontvangen waardoor de aannemer vermoedelijk in 2021 kan starten. In totaal worden er 21 huurwoningen gebouwd.

Er staan nog een aantal projecten in ontwerpfase en aanbestedingsfase. Het Rozenhof, een oud rusthuis, zal omgebouwd worden tot een pand met 8 studio's voor een doelgroep.

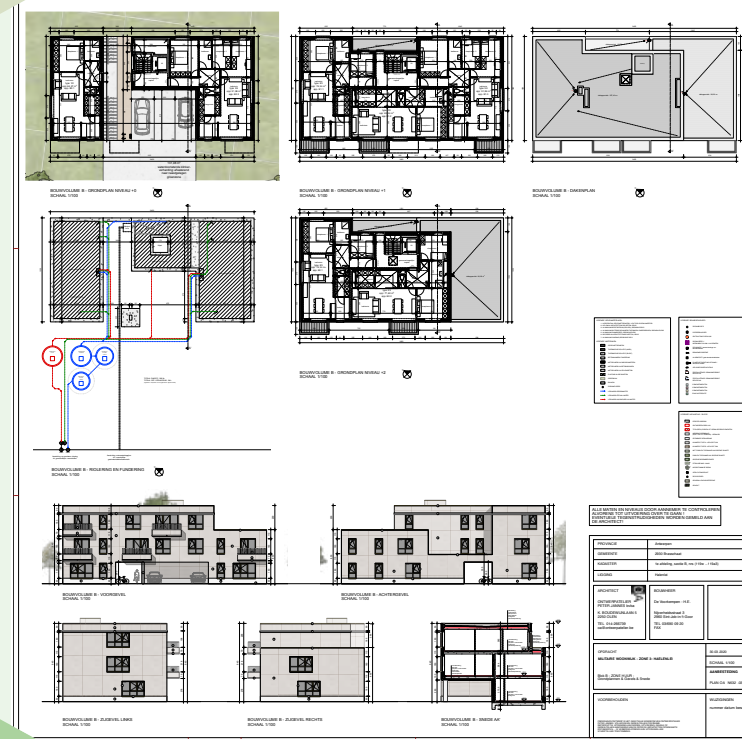
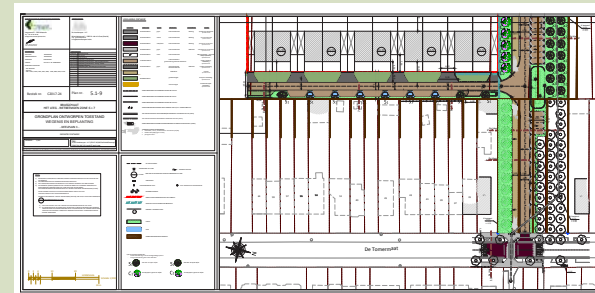


Beemtekeningen & grondplannen, zie volgende pagina.

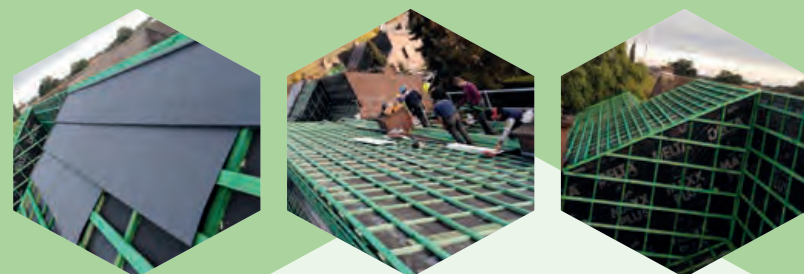
Plan: Beemdenstraat-Tomermaat



Plan: 18 kavels Het Leeg - Rietbeemden



Plan: Haelenlei



Foto's: Dakrenovatie R. van Ostaeyenlaan Brecht



Foto's: Leeuwerik Klaverheide



Foto's: Molenstraat



5. PATRIMONIUM EN PROJECTEN IN BRECHT

In 2018 startten er heel wat nieuwe projecten op en in 2020 plukten we daar de vruchten van. In totaal gingen er 35 nieuwe appartementen/ woningen in verhuur en werden de laatste woningen aan de Jan Frans Spruytweg en de Laarweg verkocht. De huurders en kopers konden toch hun intrek nemen in hun woning of appartement, ondanks de maatregelen die moesten genomen worden omwille van de Corona-crisis.

Het project Kapelakker, 36 huurwoningen en 18 koopwoningen met 3 en 4 slaapkamers, ontworpen door architect Binnenmans en gerealiseerd door aannemer Artem is opgeleverd in 2020 met uitgestelde werken die omwille van de wegeniswerken en het weer pas in 2021 kunnen uitgevoerd worden. De huur- en koopwoningen zullen in 2021 toegevoegd worden.

Het project Leeuwerik-Klaverheide werd opgestart in september 2018. Aannemer Wienen bouwde daar 16 sociale huurwoningen met 3 of 4 slaapkamers. De woningen werden ontworpen door DMT-architecten. In 2020 konden de huurders in hun woning intrekken.

Ondertussen wordt er nog verder gewerkt aan de uitbreiding van het patrimonium in Brecht. Volgende projecten zijn gestart eind 2019 en zullen begin 2021 opgeleverd worden:

Het project gelegen aan de Laarweg. Daar realiseert Artem momenteel 28 huurwoningen en 21 koopwoningen. Architecten De Jongh & Bierwerts zijn de ontwerpers van dit project. De werken schieten goed op en verwacht wordt dat de appartementen en woningen kunnen opgeleverd worden in maart 2021.



Ondertussen werd ook gestart met de renovatie van de daken van 26 woningen in Van Ostaeyenlaan. Verwacht wordt dit project op te leveren in 2021.



Foto's: Kapelakker



Foto's: Lochtenberg

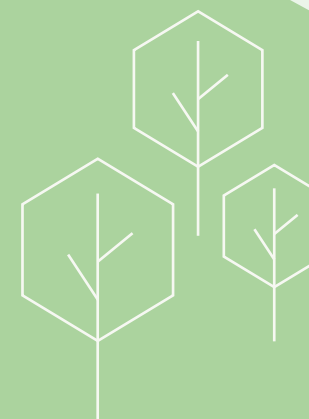
PROJECT IN DE KIJKER

Lochtenberg in Sint-Job-in-'t-Goor

Het project gelegen aan de Lochtenberg in Sint-Job-in-'t-Goor, 9 koopappartementen met 2 slaapkamers en 1 koopappartement met 4 slaapkamers met ondergrondse garage, startte op in 2019, werd ontworpen door architectenbureau Cools & Anthonissen en werd gerealiseerd door aannemer Gebr. Van Velthoven. De verkoop van deze appartementen zal doorgaan in 2021.



Foto's: Lochtenberg





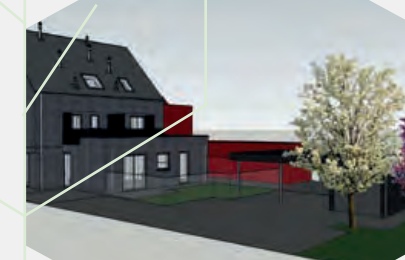
Foto's: Kerkelei 39-41

6. PATRIMONIUM EN PROJECTEN IN SCHILDE

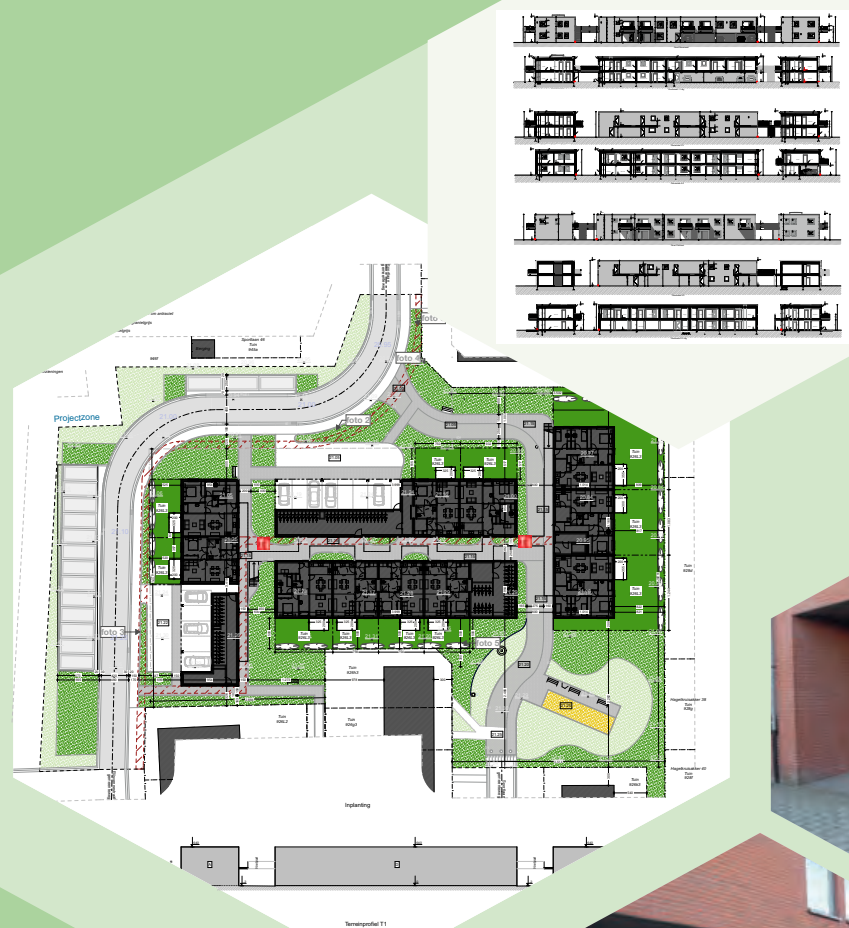
In 2019 ontvingen we de bouwvergunning voor het project Kerkelei 39-41. Hier worden 4 huurappartementen met 1 of 2 slaapkamers, gerealiseerd door aannemer Sogiaf. Het ontwerp werd gemaakt door architect Frank Vissers.

De werken zijn in de loop van 2020 gestart. De werf heeft gedurende lange tijd stil gelegen omwille van de Corona-crisis.

Renders: Kerkelei 39-41



Plannen: Hagelkruisakker



Foto's: Omgebouwde winkels Loenhout

7. PATRIMONIUM EN PROJECTEN IN WUUSTWEZEL

In 2019 startte aannemer Gebr. Van Velthoven met het ombouwen van 3 winkelruimtes tot appartementen. De appartementen werden opgeleverd in 2020 en de bewoners konden hun intrek in de gloednieuwe appartementen nemen.

In 2020 werd het project Achter d'Hoven opgestart voor de bouw van 9 appartementen/studio's met gemeenschappelijke ruimte. De werken worden uitgevoerd door de aannemer Gebroeders Van Velthoven.



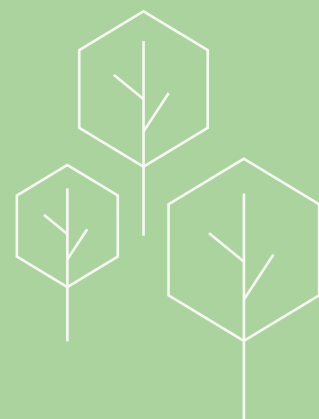
PROJECT IN DE KIJKER

Hagelkruisakker

Het project Hagelkruisakker werd in 2020 aanbesteed voor het bouwen van 28 huurappartementen en zal starten in 2021. Het project werd ontworpen door Architect Binnemans. Aannemer DCA zal de bouwwerken alsook de elektriciteitswerken uitvoeren. Aannemer Hooyberghs doet HVAC.

Foto's: Achter d'Hoven





Foto's: Smissestraat

8. PATRIMONIUM EN PROJECTEN IN ZOERSEL

Momenteel zijn er geen projecten in uitvoering in de gemeente Zoersel

In 2020 werden de 10 appartementen in de Smissestraat aangekocht, alsook de 6 huurappartementen gelegen aan de Zoerselsesteenweg.



Foto's: Smissestraat

9. KANDIDAAT HUURDERS



Wie zich kandidaat wil stellen voor het huren van een sociale woning bij De Voorkempen-H.E., wordt door de medewerkers van onze huurdienst persoonlijk op kantoor geholpen om zo snel mogelijk tot een concrete, volledige en correcte inschrijving te komen. Door deze persoonlijke aanpak beogen we de kandidaten goed te informeren en te peilen wat hun concrete noden en wensen zijn voor een woning om zo hun inschrijving te optimaliseren.

INSCHRIJVEN SINDS DE CORONACRISIS

Wie zich kandidaat wil stellen voor het huren van een sociale woning bij De Voorkempen-H.E., dient sinds de coronacrisis zijn of haar inschrijving schriftelijk te regelen. Hiervoor werd zorgvuldig een speciaal en uitgebreid inschrijvingsformulier ontwikkeld dat de kandidaat zoveel mogelijk door de inschrijving leidt. Wie toch nog vragen heeft, kan telefonisch ondersteund worden door onze medewerkers.

Het inschrijvingsformulier wordt op verschillende manieren ter beschikking gesteld: online op onze website, via mail of via post. Zo heeft iedereen laagdrempelig de kans om in te schrijven én hulp te krijgen indien nodig. Uiteraard ontvangen de ingeschreven kandidaten een schriftelijk bewijs van hun inschrijving. Gezien onze kantoren gesloten zijn voor bezoekers, kunnen bestaande kandidaten telefonisch vragen stellen over hun lopend dossier.

Ondertussen werd het doorsturen van bestaande aanvragen tussen sociale verhuurders van aangrenzende gemeenten op punt gesteld. Op ons inschrijvingsformulier kunnen kandidaten aangeven in welke gemeenten en bij welke sociale verhuurders zij ook wensen ingeschreven te worden. Ook op het inschrijvingsformulier van o.a. onze

collega's van SVK Het SaS wordt diezelfde mogelijkheid aangeboden.

Heeft een kandidaat interesse om zich ook bij ons te laten inschrijven, dan krijgen wij dat verzoek via een mail van een andere sociale verhuurder. Vervolgens sturen wij de kandidaat een brief met een beperkt inschrijvingsformulier. Reageert de kandidaat tijdig, dan wordt hij/zij ook bij ons ingeschreven met de oorspronkelijke inschrijvingsdatum. Deze kandidaten worden als het ware met terugwerkende kracht ingeschreven.

Heeft een kandidaat van ons interesse om zich ook bij een andere sociale verhuurder van een aangrenzende gemeente in te schrijven, dan sturen wij de andere sociale verhuurder een mail met als bijlage de ingescande aanvraag. De Voorkempen werkt maar liefst samen met 10 andere sociale verhuurders: De Ideale Woning, Bouwmaatschappij De Noorderkempen, Zonnige Kempens, Woonhaven, De Ark, ABC, SVK Antwerpen, SVK De Woonkans, SVK Noorderkempens, SVK Het SaS.

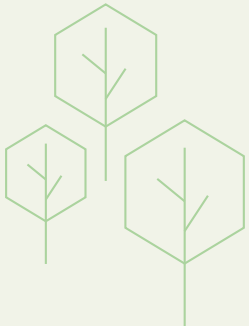
Sinds de invoering van dit systeem van doorsturen ligt het aantal inschrijvingen veel hoger en schrijven meer kandidaten in, die de vereiste gemeentebindingen (opgenomen in ons Intern Huurreglement) niet kunnen aantonen en minder kansen maken.

Regelmatig stemt de huurdienst de noden naar verschillende woonvormen vanwege de kandidaat-huurders af met de technische dienst. Op basis van de gegevens uit de wachtlijsten kunnen er nieuwe woonmogelijkheden en de daarbij horende nieuwe kandidatenregisters worden overwogen.

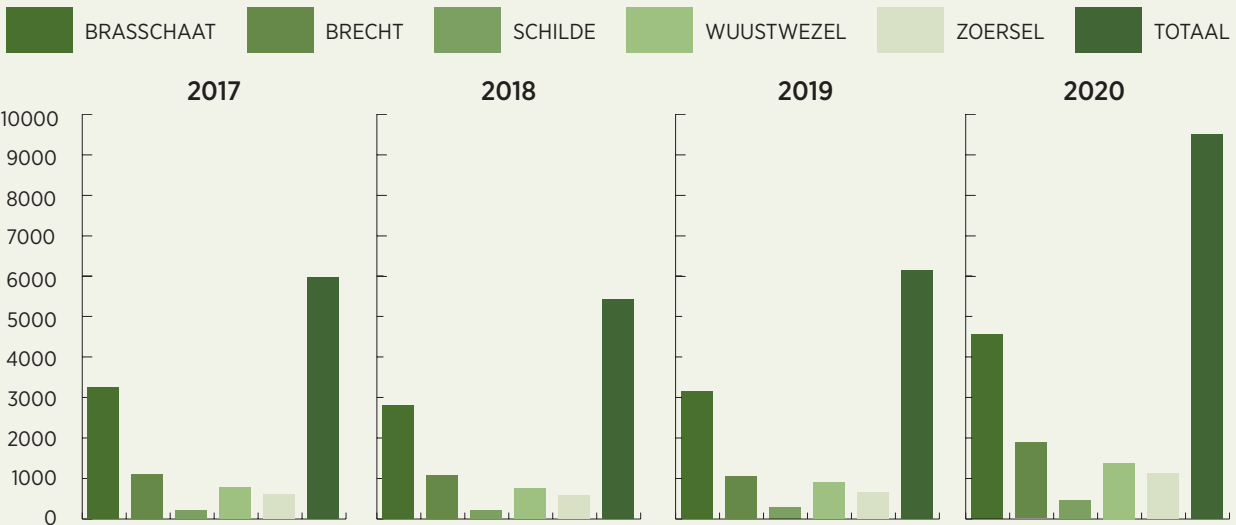
Een kandidaat-huurder kan zich in principe voor de vijf gemeenten laten inschrijven. Tevens bestaat de mogelijkheid om zich binnen eenzelfde gemeente voor meerdere woningtypes te laten registreren.

Eén en dezelfde kandidaat-huurder kan dus verschillende inschrijvingen op zijn of haar naam hebben. Dit geeft de volgende resultaten voor het aantal inschrijvingen.

GEMEENTE	DECEMBER 2019	DECEMBER 2020
BRASSCHAAT	3152	4589
BRECHT	1083	1836
SCHILDE	267	485
WUUSTWEZEL	863	1373
ZOERSEL	730	1228
TOTAAL	6095	9511



AANTAL INSCHRIJVINGEN

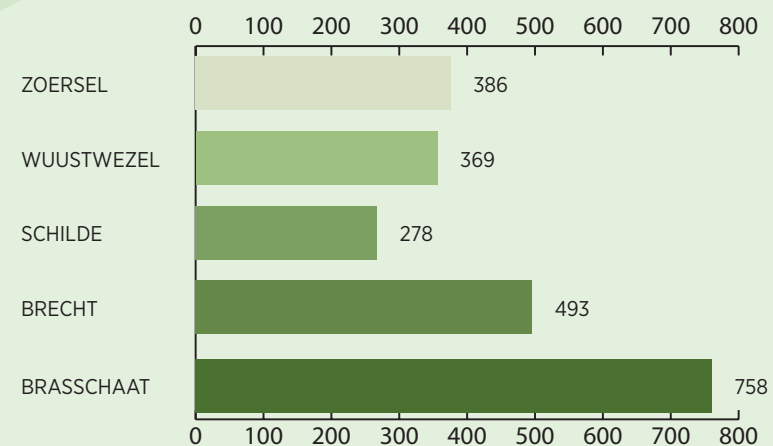




Wanneer we de kandidaat-huurders sorteren enkel op basis van hun keuzegemeente, bedraagt het aantal enkele geldige kandidaat-huurders 2.284 op 31 december 2020, met de volgende verdeling:



KANDIDATEN VOLGENS KEUZEGEMEENTE

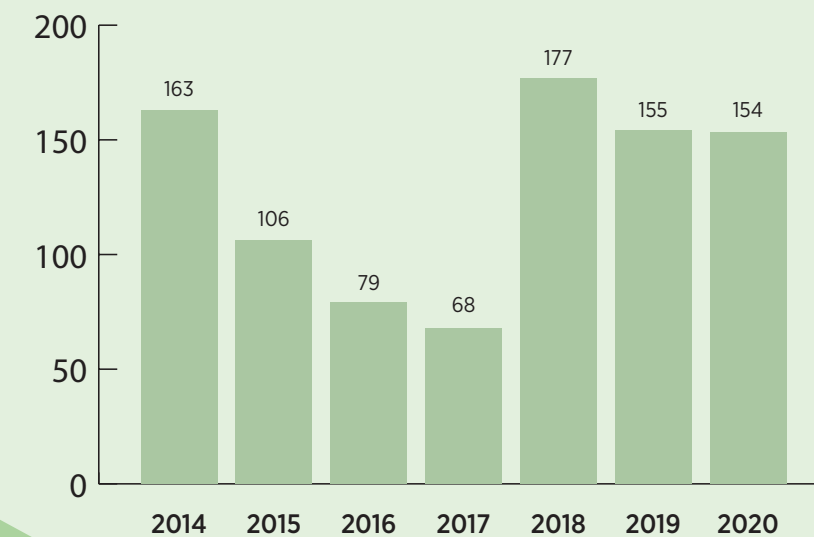


TOEWIJZINGEN

AANTAL IN 2020: 154



AANTAL TOEGEWEZEN WONINGEN



DE TOEWIJZINGSPROCEDURE VAN DE HUURDIENST VAN DE VOORKEMPEN – H.E. GAAT ALS VOLGT:

1. DE INTERNE VOORBEREIDING:

Kan het vrijgekomen pand onmiddellijk terug in verhuring gaan?



2. DE TOEWIJZINGSPROCEDURE:

- Kandidaten worden in groep aangeschreven volgens de rangorde op de wachtlijst en hebben 15 kalenderdagen tijd om te reageren a.d.h.v. een invulformulier.
- Als de eerste kandidaat op de wachtlijst positief reageert wordt hij omwille van de corona-maatregelen niet meer uitgenodigd op kantoor voor een dossierbespreking, maar alles wordt telefonisch besproken:
 - Controleren van gegevens in het dossier en controle toelatingsvoorwaarden.
 - Peilen naar bestaande begeleiding of noodzaak aan opstart begeleiding
 - Informatie verstrekken over:
 - de vrijgekomen woning
 - de voordelen van het sociaal huren (aangepaste huurprijs en 9 jaar betaalbare huur of langer indien het inkomen de maximumgrens niet overschrijdt)
 - de datum inhuurname: de opvolging van de oude en nieuwe huur wordt zo georganiseerd dat de kandidaten maximum 1 maand dubbele huur betalen
 - de huurprijs: wat is wel en niet inbegrepen, zijn er extra kosten, ...
 - de huurwaarborg (verschillende mogelijkheden van betaling en afbetaling)
 - Aan de kandidaat wordt uitgelegd hoe het dossier verder wordt opgevolgd indien ze het aanbod aannemen of weigeren.
 - De kandidaat mag de woning gaan bekijken en kan daarna een definitieve beslissing nemen. Voor de corona-maatregelen ging de medewerker van de huurdienst samen met de huurder de woning bekijken. Momenteel kan de huurder de sleutel ophalen en zelf de woning bekijken. Begeleide bezichtigingen zijn in code rood niet toegelaten.

- Na de reageertijd van 15 kalenderdagen worden de dossiers van de aangeschreven kandidaten nagekeken en verder opgevolgd:

- wie reageerde positief?
- wie heeft er niet gereageerd?
- wie weigerde het aanbod?
- dienen er dossiers te worden geschrapt bij een 2e weigering?
(er wordt minder snel overgegaan tot schrapping of weigering omwille van de Corona-maatregelen.

LOKALE TOEWIJZINGSREGLEMENTEN

De gemeenten Brasschaat en Wuustwezel hebben in 2014 en 2015 hun lokaal toewijzingsreglement voltooid. Beide reglementen werden goedgekeurd door de bevoegde minister van Wonen en vonden hun uitwerking via ons intern huurreglement. Het gemeentelijk toewijzingsreglement van de gemeente Brecht werd in maart 2016 goedgekeurd door de Vlaamse minister van Wonen. Het lokaal toewijzingsreglement van Zoersel werd in 2017 goedgekeurd en in 2020 (Ter Smisse). Ten slotte werd het lokaal toewijzingsreglement van Schilde goedgekeurd in 2018.

Momenteel gelden volgende lokale bindingen:

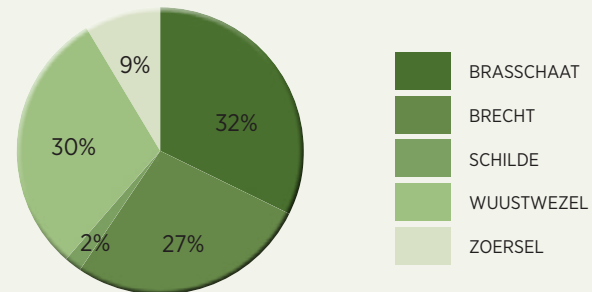
	BRASSCHAAT	Laatste 15 jaar minstens 5 jaar gedomicilieerd in Brasschaat. Daarna laatste 6 jaar minstens 3 jaar gedomicilieerd in Brasschaat.
	BRECHT	Laatste 6 jaar minstens 3 jaar gedomicilieerd zijn of ooit 15 jaar gedomicilieerd in Brecht.
	WUUSTWEZEL	Laatste 6 jaar minstens 3 jaar gedomicilieerd in Wuustwezel. Daarna ooit 10 jaar gedomicilieerd in Wuustwezel.
	SCHILDE	Laatste 10 jaar minstens 3 jaar gedomicilieerd zijn in de wijk Schildestrand: Bospad, Driepikkel, Friedadreef, Karekiet, Loze Visser, Salamander, Zilverreiger, Schildestrand. Daarna de laatste 10 jaar minstens 3 jaar gedomicilieerd of ooit 15 jaar gedomicilieerd in Schilde. Of mantelzorg geven of krijgen van een persoon gedomicilieerd in 2970 Schilde.
	ZOERSEL	Laatste 15 jaar zeker 5 jaar gedomicilieerd of laatste 6 jaar zeker 3 jaar gedomicilieerd in Zoersel. Daarna als je er het laatste jaar gedomicilieerd bent.

10. VERHUURDE WONINGEN



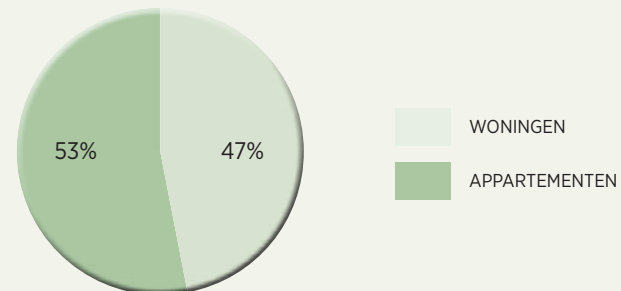
SPREIDING OVER DE GEMEENTEN

GEMEENTE	2020	%
BRASSCHAAT	462	32 %
BRECHT	386	27 %
SCHILDE	29	2 %
WUUSTWEZEL	425	30 %
ZOERSEL	122	9 %
TOTAAL	1424	100 %



VERHOUDING WONINGEN – APPARTEMENTEN

	2020	%
AANTAL WONINGEN	675	47 %
AANTAL APPARTEMENTEN	749	53 %
TOTAAL	1424	100 %



AANTAL VERHUURDE WOONGELEGENHEDEN EN LEEGSTAND

GEMEENTE	2020	%
AANTAL VERHUURD	1352	95 %
TOEVALLIGE LEEGSTAND	14	1 %
STRUCTURELE LEEGSTAND (b.v. omwille van renovatie)	21	1,5 %
VERHURING BUITEN SOCIAAL HUURSTELSEL	9	0,5 %
DIO-WONINGEN BRECHT	28	2 %
TOTAAL	1424	100 %

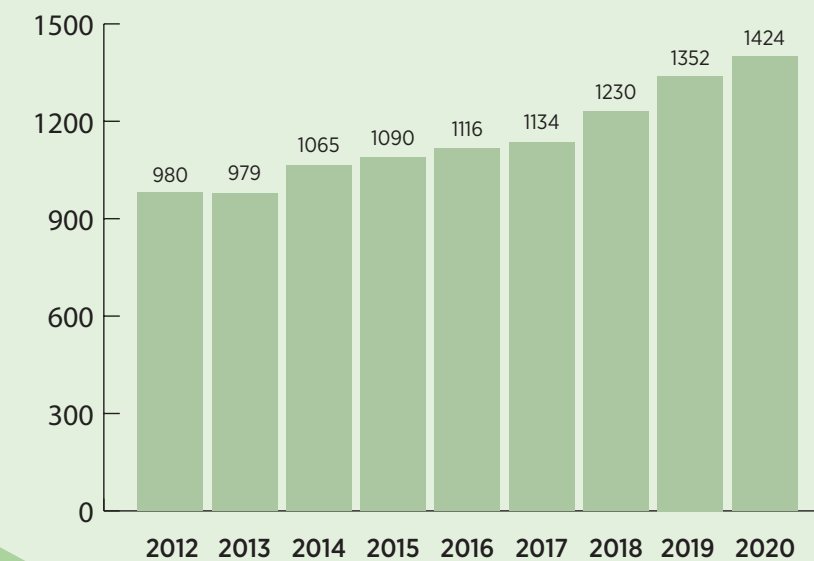


VERHUURDE WONINGEN

EIND 2020: **1352**



AANTAL VERHUURDE WONINGEN

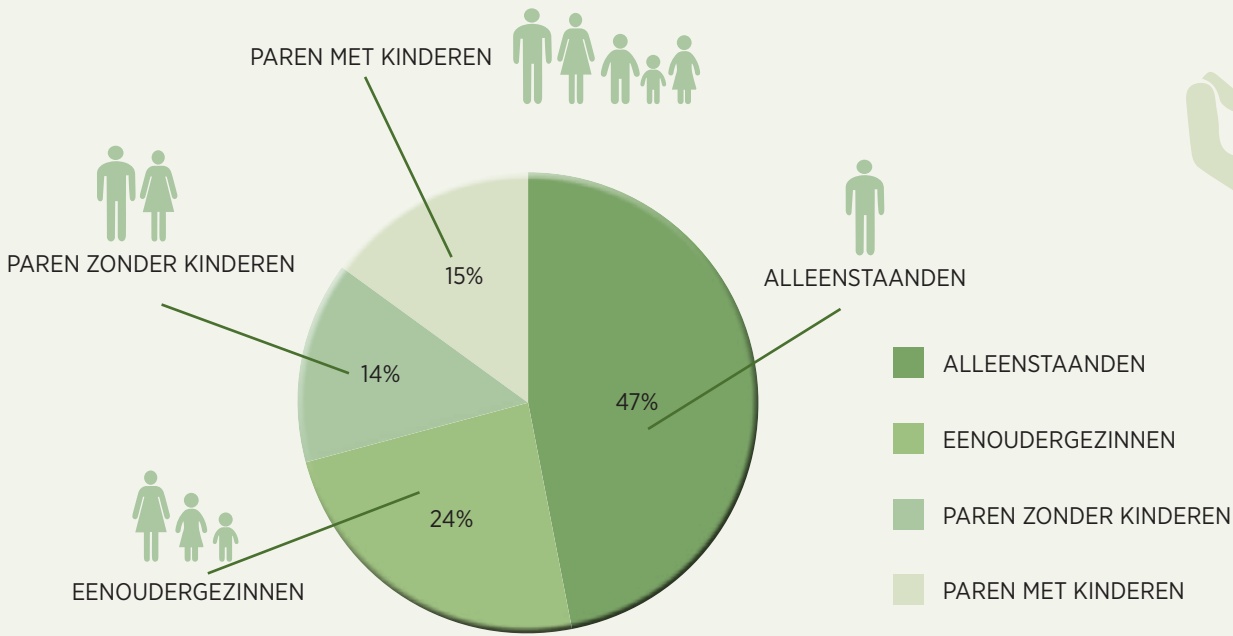


11. HUURDERS



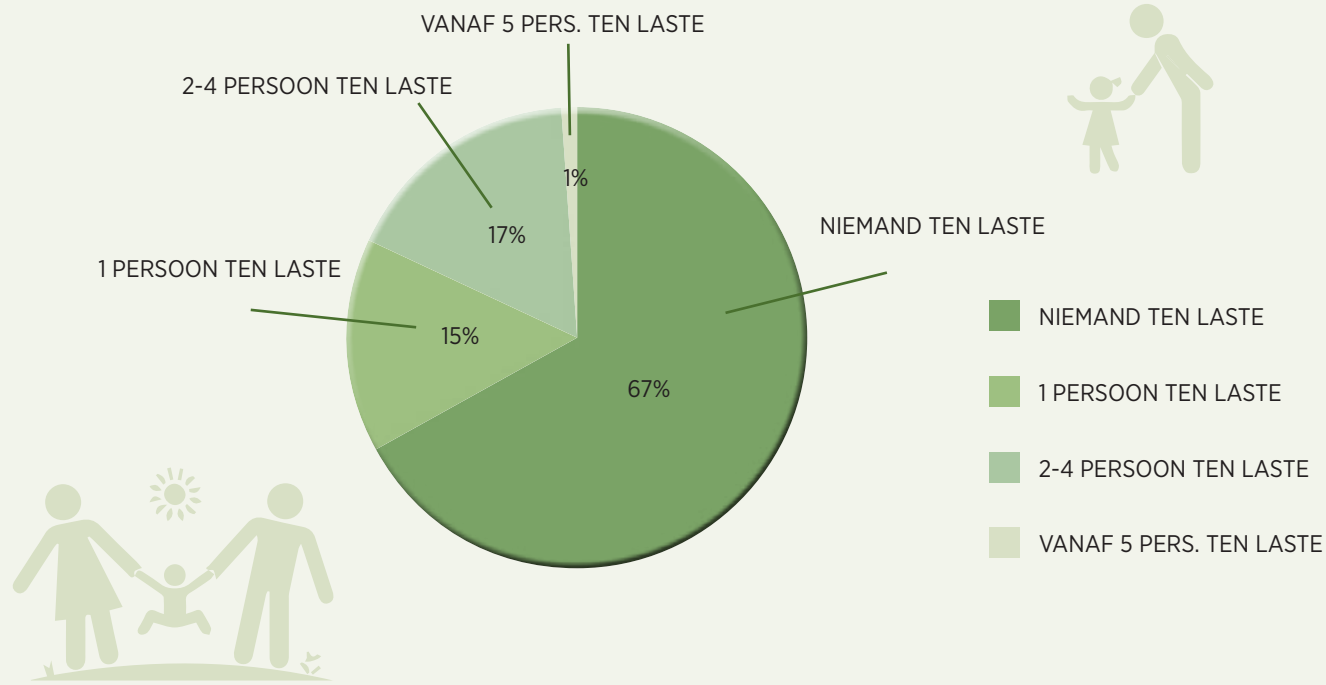
GEZINSTYPE

	2019 in aantal	2019 in %	2020 in aantal	2020 in %
ALLEENSTAANDEN	603	47 %	634	47 %
EENOUDERGEZINNEN	309	24 %	333	24 %
PAREN ZONDER KINDEREN	186	15 %	185	14 %
PAREN MET KINDEREN	182	14 %	200	15 %
TOTAAL	1280	100 %	1352	100 %



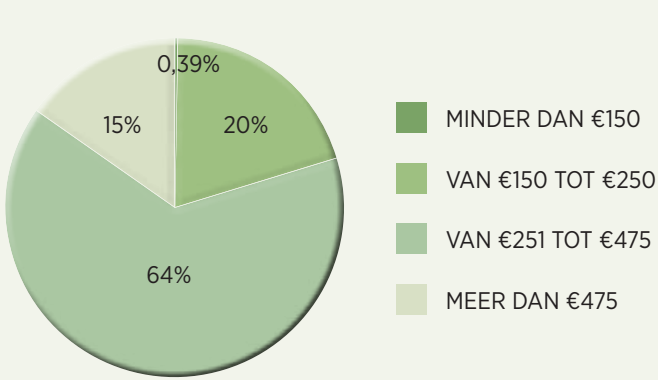
PERSONEN TEN LASTE

	2019 in aantal	2019 in %	2020 in aantal	2020 in %
NIEMAND TEN LASTE	880	69%	909	67 %
1 PERSOON TEN LASTE	190	15 %	201	15 %
2 – 4 PERS. TEN LASTE	201	16 %	233	17 %
VANAF 5 PERS. TEN LASTE	9	1 %	9	1 %
TOTAAL	1280	100 %	1352	100 %



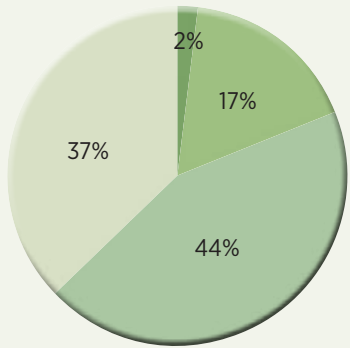
REËLE HUURPRIJS

	2019 in aantal	2019 in %	2020 in aantal	2020 in %
MINDER DAN € 150,00	5	0,39 %	5	0,39 %
VAN € 151 TOT € 250	421	33 %	268	20 %
VAN € 251 TOT € 475	654	51 %	870	64 %
MEER DAN € 475	200	16 %	209	15 %
TOTAAL	1208	100 %	1352	100 %

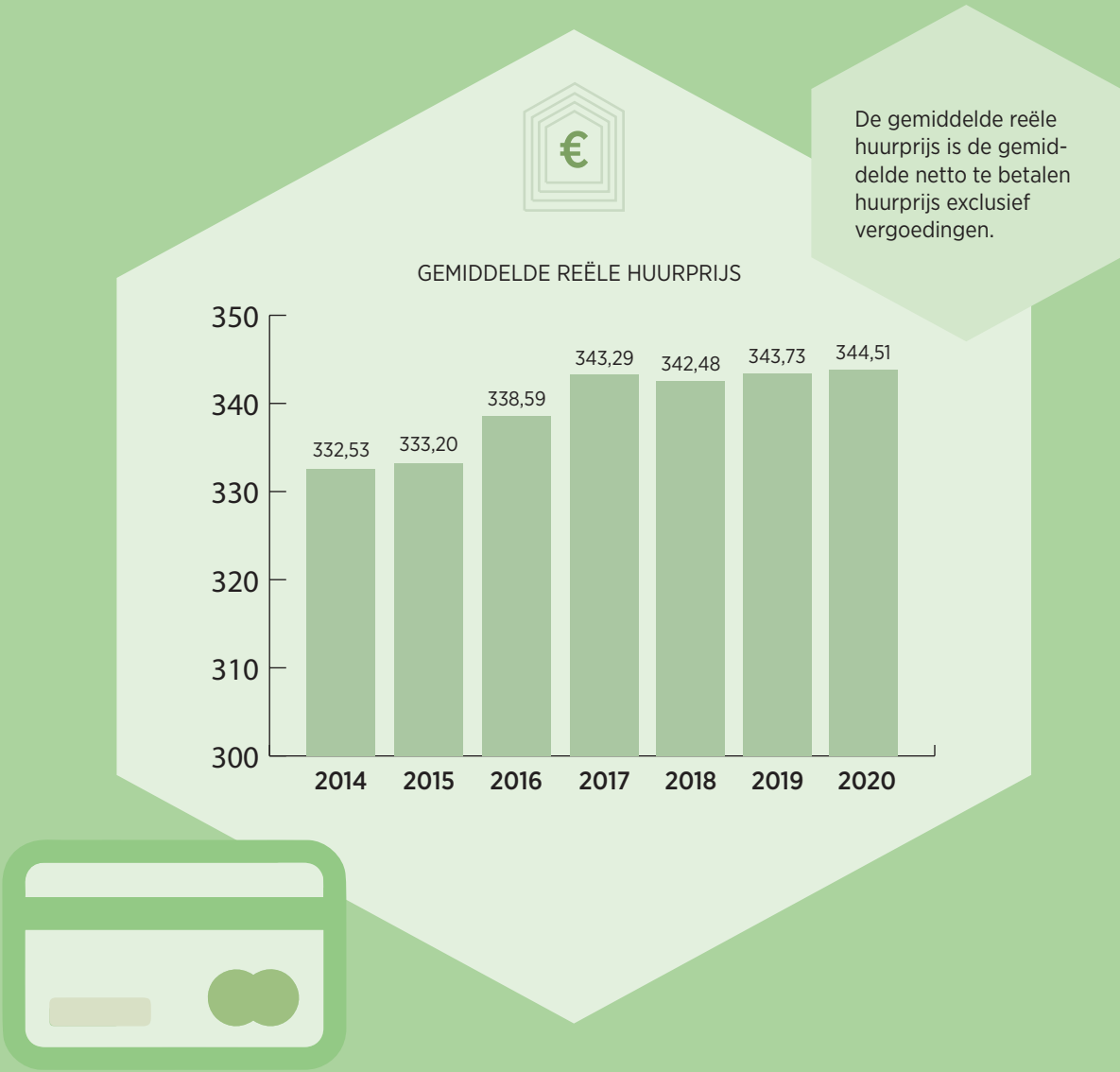


GEZINSINKOMEN

JAARLIJKS INKOMEN	2020 in aantal	2020 in %
MINDER DAN € 6 000	33	2 %
VAN € 6 001 TOT € 3 000	232	17 %
VAN € 13 001 TOT € 19 000	590	44 %
MEER DAN € 19 000	497	37 %
TOTAAL	1352	100 %



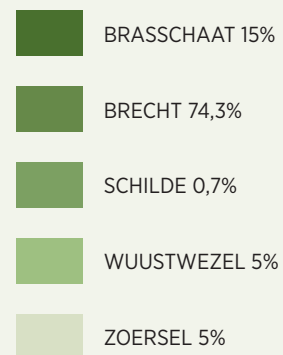
GEMIDDELDE REËLE HUURPRIJS



12. KANDIDAAT-KOPERS EN KOPERS

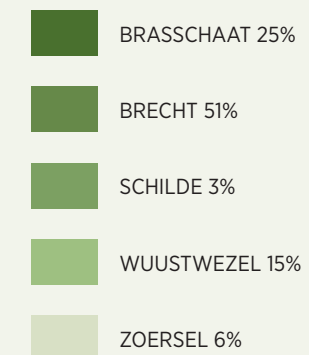
AANTAL INSCHRIJVINGEN

GEMEENTE	2020	in %
BRASSCHAAT	9	15 %
BRECHT	44	74,3 %
SCHILDE	1	0,7 %
WUUSTWEZEL	3	5 %
ZOERSEL	3	5 %
TOTAAL	60	100 %



TOTAAL AANTAL INGESCHREVEN KANDIDAAT-KOPERS

GEMEENTE	2020	in %
BRASSCHAAT	38	25 %
BRECHT	78	51 %
SCHILDE	4	3 %
WUUSTWEZEL	24	15 %
ZOERSEL	9	6 %
TOTAAL	198	100 %



TOEWIJZINGEN KOPERS EN ANDERE VERKOCHTE WONINGEN IN 2020

AANTAL WONINGEN EN GRONDEN
OPENBAAR VERKOCHT:

3

Brecht - 2960, René Van Ostaeyenlaan 5
Brecht - 2960, Kerkhovenakkerlaan D22
Wuustwezel - 2990, Vlaanderenstraat 63



Foto: René Van Ostaeyenlaan 5 - Brecht

AANTAL WONINGEN VERKOCHT
AAN ZITTENDE HUURDERS:

1

Brecht - 2960, Kerkhovenakkerlaan A21



ANDERZIJDS BOUWEN WIJ OOK HEEL
WAT NIEUWBOUWPROJECTEN DIE
BESTEMD ZIJN VOOR SOCIALE KOOP

Potentiële kopers kunnen zich dan inschrijven
op de wachtlijst. Als het project gerealiseerd
en klaar is, worden zij in volgorde van inschrij-
ving gecontacteerd door onze dienst koop
met de vraag of ze de woning al dan niet willen
aankopen.

Verkopen nieuwbouwwoning:
Jan Frans Spruytweg en Laarweg.



Foto: Molenstraat 14 koopwoningen

VERWERVINGEN
2020

4

Loenhout - 2960, Kapelstraat 23/7 - wederinkoop appartement
Wuustwezel - 2990, Achter D'Hoven - 4 loten
Zoersel, Zoerselsteenweg - aankoop goede woning -
4 appartementen - 2 studio's
Zoersel, Smissestraat - aankoop goede woning

VERKOOP RESTGROND

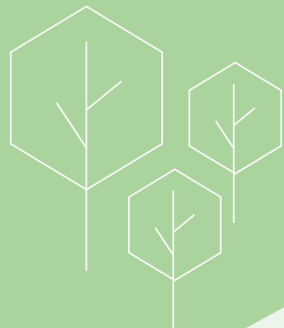
1

Gooreind - 2990, Gasthuistraat 30



procedure 'zittende huurder'

VOOR HEEL WAT HUURDERS IS HET EEN DROOM OM DE WONING DIE ZE AL JAREN HUREN, AAN TE KOPEN.
VIA DE PROCEDURE 'ZITTENDE HUURDER' KRIJGEN ZIJ DE KANS OM 'HUN' WONING AAN TE KOPEN.
MEVROUW EN MENEER VAN DAELE-DURET KOCHTEN ZO HUN EIGEN WONING AAN IN DE
KERKHOVENAKKERLAAN A 21 TE 2960 BRECHT.



2



2



2



1



1



1



1



13. SOCIALE DIENST

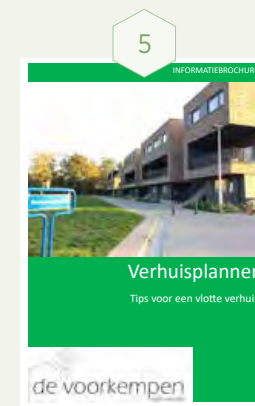
REALISATIE IN 2020

ALGEMEEN

- Voor de Eikendreef 4-14 organiseren we een systeem met gangverantwoordelijken met maandelijkse vergadering
- Er wordt maandelijks een zitdag in het dienstencentrum Maria-Ter-Heide georganiseerd voor alle huurders die in Brasschaat wonen.

Allebei tijdelijk stopgezet door Corona

- We organiseerde een welkomstdrink voor de huurders van de Binnenkruierweg en Leerlooiersweg op 15 februari. Ook onze partners in de gemeente waren aanwezig, de mensen van de Kar, OCMW, Clara Fey en collega's van de ideale woning. Er was een hamburgerkraam en frietjes en voor de kinderen een springkasteel. *Foto's nr. 1.*
- De medewerkers van de sociale dienst gaan actief langs bij organisaties waar we vaak mee samenwerken zoals PC Bethanië en OLO. Op die manier worden er goede contacten onderhouden. Zo werd er bij PC Bethanië vorming gegeven over de inschrijvingen.
- Er was een regelmatig afgekondigde aanwezigheid van de maatschappelijk werkers op afgesproken momenten in de wijken wat steeds een grote opkomst met zich meebracht. De huurders konden op dat moment vrij langskomen met vragen.
- Het is de bedoeling om dit initiatief vol te houden ook na de Corona-maatregelen. *Afbeelding nr. 3.*



CORONA-GERELATEERD

- Opbellen van alle 65-plussers
- Corona-optredens *Foto's nr. 2.*
- Optreden voor kinderen van straattheater Les Coifs Mafs. Dit is uiteindelijk niet door kunnen gaan wegens last minute verstrenge coronamaatregelen. *Afbeelding nr. 4.*

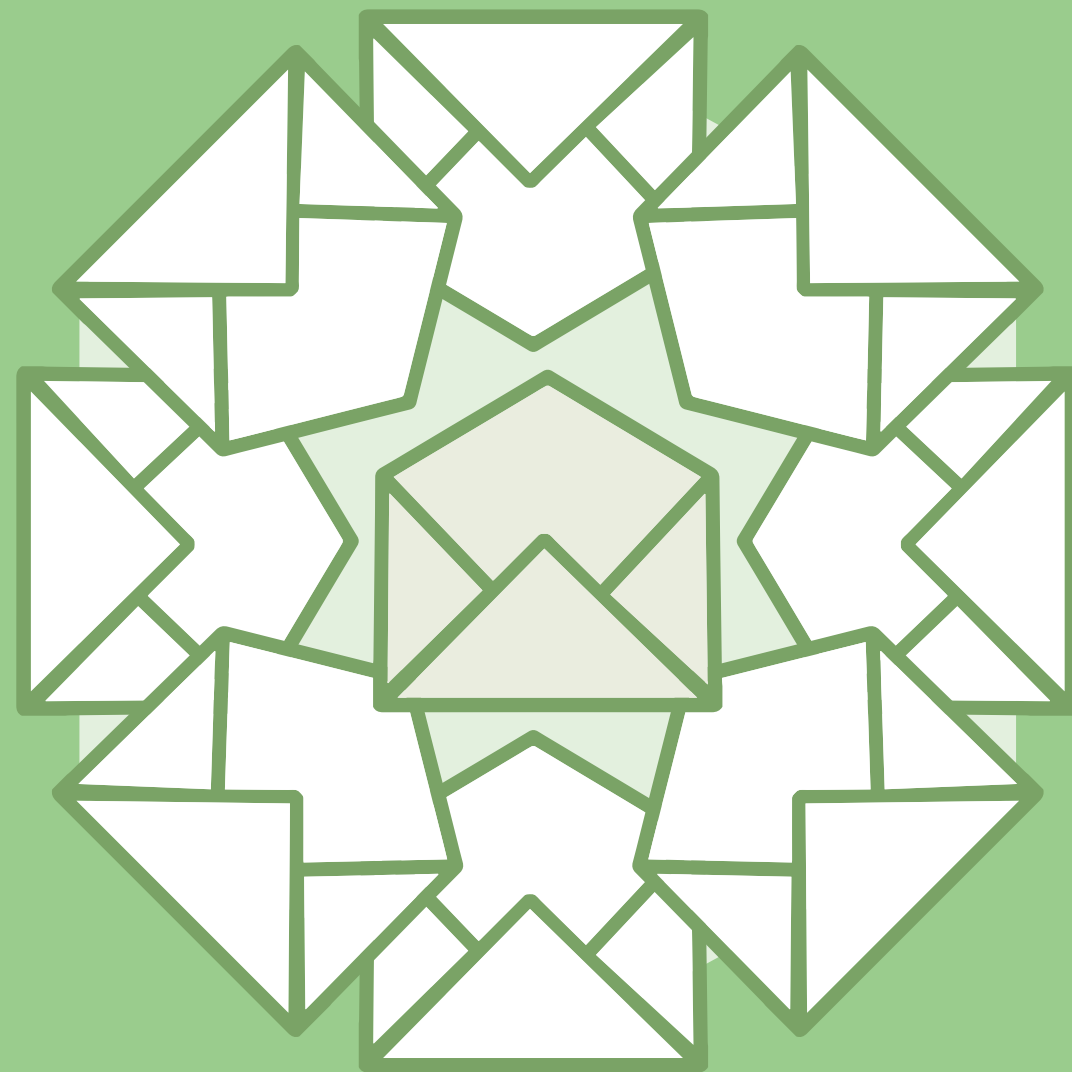
WERKGROEPEN

- Actieve deelname aan werkgroepen zoals het Sara-netwerk om beleid mee vorm te geven of buurtvervlochten van OCMW Brasschaat om onze wijken te versterken. Zo hebben we via buurtvervlochten weer hard meegewerkt aan de burendag, die is niet kunnen doorgaan omwille van Corona.

In deze werkgroepen worden zowel onze belangen als die van de huurders vertegenwoordigd.

HULPMIDDELEN

- Uitwerken van een verhuisplanner. Dit kunnen we zowel aan kandidaat-huurders als aan huidige huurders die gaan verhuizen meedelen. Er zijn verschillende versies, mutatie, huurder uit huis, nieuwe huurder enz.. *Afbeelding nr. 5*



14. KLACHTENBEHANDELING

DE VOORKEMPEN – H.E. BEHANDELT INKOMENDE KLACHTEN VOLGENS HET KLACHTENDECREET



* De sociale huurder gaat niet akkoord met de afrekening die hij gekregen heeft bij het verlaten van zijn sociale woning. De huurdienst en de advocaat van de sociale huurder werken een overeenkomst uit.



15. BEHEER

ALGEMENE VERGADERING DER AANDEELHOUDERS

De algemene vergadering der aandeelhouders vindt plaats op donderdag 6 mei 2021. Tijdens deze vergadering wordt er overgegaan tot de benoeming of herbenoeming als lid van de raad van bestuur van:

■ **Gemeente & OCMW Brasschaat**, *vertegenwoordigd door dhr. Erwin Callens*

■ **Provincie Antwerpen**, *vertegenwoordigd door Koen Palinckx*

RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR 2020



De gegevens en de cijfers van de financiële verrichtingen van 2020, alsook de resultatenrekeningen vindt u in een aparte bijlage.

BIJZONDER VERSLAG OMTRENT HET TOEZICHT OP HET SOCIAAL OOGMERK VAN DE VENNOOTSCHAP

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

Gelet op het artikel 8 van de statuten van de vennootschap aangenomen door de buitengewone algemene vergadering van 7 mei 2015 en gepubliceerd in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 29 mei 2015 onder het nummer 15075976;

- bevestigt de Raad van Bestuur hierbij dat tijdens het dienstjaar 2020 regelmatig toezicht werd uitgeoefend op het sociaal oogmerk dat de maatschappij overeenkomstig artikel 8 van haar statuten heeft bepaald;
- heeft de Raad van Bestuur vastgesteld dat de uitgaven inzake investeringen, de werkingskosten en de bezoldigingen bestemd waren om de verwezenlijking van het sociaal oogmerk van de vennootschap te bevorderen.

RAAD VAN BESTUUR

SAMENSTELLING RAAD 31 DECEMBER 2020

Jozef Wouters	voorzitter, lid van het directiecomité, particulier aandeelhouder
Daan De Veuster	ondervoorzitter lid van het directiecomité, gemeentebestuur Brecht
Mai Van Thillo	lid van het directiecomité, gemeentebestuur Wuustwezel
Koen Palinkcx	provinciebestuur Antwerpen
Erwin Callens	gemeentebestuur Brasschaat
Hendrik Bellens	gemeentebestuur Schilde
Cindy Van Paesschen	gemeentebestuur Zoersel
Frans Cornelissens	particulier aandeelhouder
Peter van Hoffelen	directeur lid van het directiecomité

In 2020 waren er 10 raden van bestuur. De vergaderingen hebben telkens de eerste donderdag van de maand plaats, uitgezonderd in mei (wegens de algemene vergadering der aandeelhouders) en in juli en augustus. De samenstelling van de raad ziet er op 31 december 2020 uit als volgt:

De vergaderingen verliepen vanaf april 2020 allemaal elektronisch omwille van de Corona-maatregelen. Hiervoor wordt Teams van Microsoft gebruikt.



Foto: genomen voor Coronaperiode

DIRECTIECOMITÉ

HET DIRECTIECOMITÉ IS OP 31 DECEMBER 2020 ALS VOLGT SAMENGESTELD:

Peter van Hoffelen	directeur
Jozef Wouters	voorzitter
Daan De Veuster	ondervoorzitter
Mai Van Thillo	raadslid

Ook de vergaderingen van het directiecomité verliepen vanaf april 2020 elektronisch.

Het directiecomité is verantwoordelijk voor het dagelijks bestuur van de maatschappij en komt in principe elke derde maandag van de maand samen.

PERSONEEL & PERSONEELSACTIVITEITEN

IN 2020 BESTOND HET VOLTALLIG PERSONEEL VAN DE VOORKEMPEN – H.E.
UIT 16 PERSONEELSLEDEN (13,50 VTE):

Olivier Deboel
Ann Dom
Ilse Hendrickx
Moniek Herijgers
Brigitte Malherbe
Kelly Nuytemans
Veronique Radermacher
Karin Pottiez
Annemie Stevens
Nico Buysen
Shelly Weyts
Gert Ysenbaardt
Jasmin Carpentier
Walter Van Baelen
Maarten Wouters
Peter van Hoffelen

Omwille van de Corona-maatregelen is er geen enkele personeelsactiviteit kunnen doorgaan. Er werd wel volop ingezet op thuiswerk. Zo kregen de meeste personeelsleden een laptop met verbinding tot de server, wat het mogelijk maakte om van thuis uit te werken. Het maandelijkse teamoverleg ging gewoon door, maar dan wel elektronisch. Elk personeelslid kreeg de mogelijkheid om wekelijks naar kantoor te komen, maar dan volgens een vast stramien. Het gebouw werd ook helemaal corona-proof gemaakt. Overal werden alcogel-dispensers voorzien om de handen te ontsmetten. De handdoeken werden vervangen door papieren doekjes. De medewerkers droegen een mondmasker als ze niet op hun plaats zaten. De refter werd omgetoerd tot extra werkruimte.

1. Foto's: Thuiswerkers
2. Foto: Teamvergadering

In 2020 namen we afscheid van Mario Van Den Bogaert en Anita Wouters. Er werd 1 nieuwe medewerker aangeworven, nl. Nico Buysen, die de technische dienst zal ondersteunen.





VENNOOTSCHAP

CVBA DE VOORKEMPEN – H.E.
erkend door de VMSW
onder nummer 1310
BTW BE0426.798.911

MAATSCHAPPELIJKE ZETEL

Nijverheidsstraat 3
2960 Sint-Job-in-'t-Goor, Brecht
T 03 690 09 20
F 03 690 09 21
E info@devoorkempen-he.be
W www.devoorkempen-he.be

BEDRIJFSREVISOR

Weemaes & Co bedrijfsrevisoren
Turnhoutsebaan 621
2110 Wijnegem

WERKGEBIED

Brasschaat
Brecht
Schilde
Wuustwezel
Zoersel