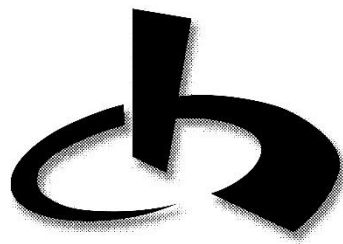


JAARVERSLAG 2020 & REKENING

DE OOSTENDSE HAARD



LEVENDE BUURTEN, DUURZAME HUISVESTING

Maatschappelijke zetel
Nieuwpoortsesteenweg 205
8400 Oostende
Telefoon: 059 70 29 54
Email: info@oostendsehaard.be
Website: www.oostendsehaard.be

Voorwoord

Met veel genoegen stellen wij ons jaarverslag 2020 voor met een weergave van de activiteiten en resultaten in 2020.

2020 was het jaar van DE corona. Corona beukte hard op onze samenleving in. We moesten verplicht in “ons kot” blijven, de werven werden stilgelegd, het onthaal moest even zijn deuren sluiten, maar de Oostendse Haard bleef uiteraard niet bij de pakken zitten. Kandidaat-huurders inschrijven, aangeboden woonsten laten bezichtigen, herstellingen uitvoeren, plaatsbezoeken, We moesten onszelf opnieuw uitvinden. We hebben sterk ingezet op de contacten met de huurders. Belondes, brieven, de maatschappelijk werker ging bij de kwetsbaren langs voor een stoepgesprek, kandidaten werden telefonisch geholpen om hun inschrijving te vervolledigen, de toezieners maakte alle documenten op voor een nieuwe verhuringen en legde die op een afgesproken uur klaar. De huurder kreeg de tijd om alles na te zien en na te lezen, alvorens ze deze ondertekend terug bezorgden.

De Vlaamse Regering nam ook maatregelen. Uithuiszettingen door woninghuurgeschillen mochten tijdelijk niet plaatsvinden. Een huurprijsvermindering kon al na 1 maand aangevraagd worden, in plaats van na 3 maanden.

Onze sector is ook erkend als een essentiële sector in deze omstandigheden. Evident. Niemand van onze medewerkers en bestuurders moet er van overtuigd worden hoe belangrijk goed en betaalbaar wonen is – ook en vooral in deze situatie.

Daar waar op de private markt gezinnen met betalingsproblemen vaak veel te klein of in slechte omstandigheden wonen omdat het beschikbaar inkomen nu eenmaal niet meer toelaat, is sociaal wonen op maat van gezinnen met ruimte voor kinderen. In deze coronatijden met pre-teaching bleek die ruimte absoluut geen luxe.

Sociaal wonen is meer dan een huis en de huurprijs, ook de aanpak van energiearmoede is belangrijk. Niet enkel een lagere huurprijs, maar ook een lagere energiefactuur kan een groot verschil maken. We werken onder andere aan het Aster-project dat voorziet in de installatie van zonnepanelen voor sociale huurders en willen zo de strijd tegen energiearmoede aangaan. De zon schijnt namelijk voor iedereen, ook voor sociale huurders.

We hebben een ruim patrimonium. Een groot deel van dat patrimonium dateert van verschillende decennia geleden en voldoet niet helemaal meer aan alle kwaliteitsnormen. We zetten verder in op nieuwbouwprojecten en het renoveren van de verouderde woningen. Ondanks de inspanningen komen er ieder jaar meer alleenstaanden en gezinnen op de wachtlijsten terecht.

Sociaal wonen is meer dan een betaalbaar dak boven het hoofd. We blijven meer dan ooit inzetten op intensief samenwerken met de huurders. Overleg en dialoog staan centraal om de bewoner op de best mogelijke wijze te kunnen ondersteunen in de persoonlijke woonsituatie. We proberen een professionele en loyale partner te zijn voor alle sociale actoren.

De uitdagingen blijven groot. Ook in dit nieuwe jaar wachten nog steeds erg veel mensen op een sociale woning en kampen we nog steeds met een historische ouder patrimonium. De versnelling van de voorbije jaren moeten we voortzetten.

Ook onze inzet is groot. Met een ploeg van gedreven medewerkers, een sterke bestuursploeg en stabiele aandeelhouders pakken we de uitdagingen met enthousiasme aan.

Vanessa Vens
directeur

Quinten Goekint
voorzitter

1. DE MAATSCHAPPIJ

1.1 HISTORIEK

Op 21 juli 1920 besloot de gemeenteraad van Oostende tot de oprichting van een maatschappij ‘die als doel had om grond aan te kopen om goedkope huizen te bouwen of te verbeteren’. Het zou gaan om een samenwerking tussen de Belgische staat, de provincie West-Vlaanderen, privé-instanties en de stad Oostende.

De aandeelhouders kwamen voor het eerst samen op 2 mei 1921 en besloten de nieuwe maatschappij ‘De Oostendsche Haard’ te noemen.

De maatschappij startte de ontwikkeling van haar eerste project in 1921 op gronden in het Westerkwartier.

1.2 WERKGEBIED

De Oostendse Haard is actief in het werkgebied Oostende en Bredene.

1.3 MISSIE

De Oostende Haard realiseert betaalbaar wonen in Oostende en Bredene.

We streven naar een kwalitatieve uitvoering van onze woningen en appartementen met aandacht voor architectuur en woonkwaliteit. Onze doelstelling is milieubewuste en energiebesparende woningen en appartementen te bouwen met een betaalbare huurprijs en energiefactuur en lage algemene kosten. Niet alleen goedkope huisvesting, maar ook een goede huisvesting.

Sociale huisvesting hangt nauw samen met welzijn. Waar het echt om gaat, is dat mensen in een goede woning kunnen leven en zo in elk geval de kans krijgen om een menswaardig bestaan op te bouwen.

Samen met de Stad Oostende en de gemeente Bredene tracht De Oostendse Haard een aangename woonomgeving te realiseren en zo ook een gezonde mix aan van huurwoningen aan te bieden.

We ondernemen allerlei acties die leiden tot een betere werking maar dit wil niet zeggen dat de kleine kinderziekten al volledig zijn verdwenen. Er wordt dagelijks gewerkt om de dienstverlening naar de huurders te verbeteren maar dit verloopt niet over één nacht ijs.

“Duurzame huisvesting, levende buurten” blijft het motto van de Oostendse Haard. Een motor zijn voor stadsvernieuwing, een dynamiek op gang brengen in een omgeving en tegelijkertijd beantwoorden aan de noden van de bewoners blijven onze ambities.

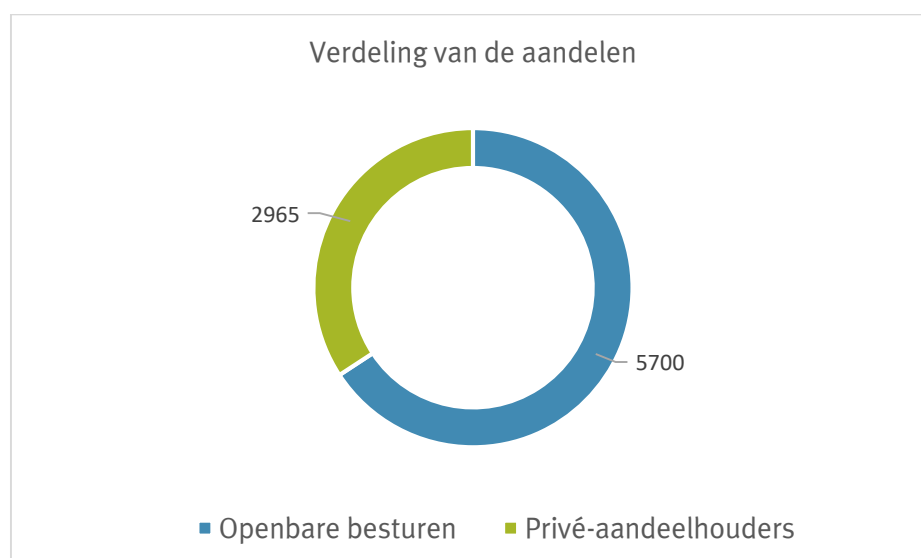
1.3 DEELNEMERS ALGEMENE VERGADERING

Gedurende 2020 werd het aandeelhouderschap niet gewijzigd.

De nominale waarde per aandeel bedraagt **12,39 euro**.

Het aandeelhouderschap op 31 december 2020 ziet er als volgt uit:

1. HET VLAAMSE GEWEST	400
2. PROVINCIE WEST-VLAANDEREN	300
3. STAD OOSTENDE	4.000
4. GEMEENTE BREDENE	1.000
5. COÖPERATIE A+B (vanaf 2021 BV Patriwesol)	140
6. ETHIAS HASSELT	1.400
7. SP. A-AFDELING OOSTENDE	215
8. DIRICKX CHRISTIANE	50
9. QUAGHEBEUR MAURICE	160
10. VANDEMOORTELE PATRICK	620
11. VANHOOREN ROGER	120
12. VAN LAER PAUL	160
13. VYVEY MYRIAM	100
TOTAAL	8.665



1.4 BESTUURSORGANEN

1.4.1 Raad van Bestuur

De Raad van Bestuur beraadslaagt en beslist over alles wat de vennootschap aanbelangt.

De Raad van Bestuur heeft o.a. de volgende bevoegdheden:

- uitvoering van de beleidsbeslissingen van de Raad van Bestuur;
- de algemene of bijzondere voorwaarden bepalen van alle contracten zoals die van verkoop, ruil aankoop, verhuring en hypothecaire lening;
- het bepalen van de meest geschikte kandidaat (conform vastgelegde werving- en selectieprocedure) bij de invulling van een vacature;
- het voorstellen van nieuwe projecten, nieuwbouw of renovatie, alsook de uitvoering ervan zoals het vastleggen van plannen, bestekken en opdrachten en aanstellen van ontwerpers;
- het kosteloos overdagen van gronden aan openbare besturen die nodig is voor het aanleggen van straten;
- het voorstellen van eventuele aanpassingen aan het reglement van inwendige orde van het huurcontract en het intern huurreglement;
- het gunnen van opdrachten, waarvoor mededinging is georganiseerd via lastenboek en conform de regelgeving overheidsopdrachten;
- goedkeuring van het jaarverslag;
- opvolging financiële toestand van de Oostendse Haard;
- bepaling nieuwe huurprijzen;
- goedkeuring meerjarenplanning van de Oostendse Haard.

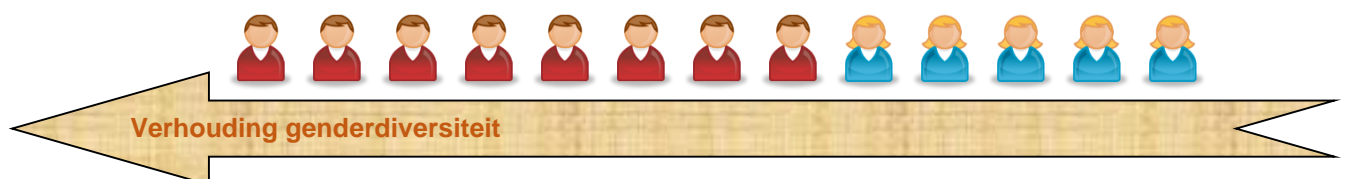
De Raad van Bestuur was tot eind 2020 samengesteld uit de voorzitter en 12 bestuurders, de directeur is aanwezig op elke vergadering.

Voor de stad Oostende: mijnheer Quinten GOEKINT (voorzitter)
 mijnheer Kristof CORNELIS
 mijnheer Ralph DEROO
 mevrouw Luba MINARIKOVA
 mevrouw Berthe VANDEVELDE

Voor de gemeente Bredene: mevrouw Evelyn VERMONT

Voor de provincie West-Vlaanderen: mijnheer Tom WILLEMS

Voor de privé-aandeelhouders: mevrouw Christiane DIRICKX
 de heer Roger VANHOOREN
 de heer Maurice QUAGHEBEUR
 mevrouw Stefanie MONSAERT
 de heer Paul VAN LAER
 de heer Michel LESTAEGHE



In de loop van 2020 vergaderden de leden van de Raad van Bestuur **11** maal.

1.4.2 Toewijzingscomité

De bevoegdheid van dit comité is het toewijzen van woningen, alsook de vragen tot afwijking en versnelde toewijzing te behandelen.

Het toewijzingscomité wordt samengesteld uit de voorzitter, de maatschappelijk werker en 3 bestuurders, namelijk:

- Luba MINARIKOVA
- Maurice QUAGHEBEUR
- Evelyn VERMONT

De directeur is aanwezig op elke vergadering.

In de loop van 2020 werd het toewijzingscomité **11** keer samengeroepen.

1.4.3 Directiecomité

De bevoegdheid van dit comité is het dagelijks bestuur van de vennootschap, met inbegrip van het nemen van beslissingen welke niet kunnen uitgesteld worden zonder schade te berokkenen aan de vennootschap.

Het toewijzingscomité wordt samengesteld uit de voorzitter, de directeur, de maatschappelijk werker en 3 bestuurders, namelijk:

- Luba MINARIKOVA
- Maurice QUAGHEBEUR
- Evelyn VERMONT

De directeur is aanwezig op elke vergadering.

In de loop van 2020 werd het directiecomité **10** keer samengeroepen.

1.5 PERSONEEL

1.5.1 Personeelskader

Toestand op 31 december 2020:

- Directeur: Vanessa VENS
- Medewerker huuradministratie: Fabienne BRACKX (4/5^{de})
- Medewerker algemene administratie: Nathalie MOMMERENCY (4/5^{de})
- Medewerker kandidaat-huurders, verhuringen en onthaal: Natasha CAPITAINE (9,5/10^{de})
- Verantwoordelijke financiën en boekhouding: Ivan SAELENS (in dienst sedert 01 oktober 2020)
- Maatschappelijk werker: Linda BOULANGER (9,67/10^{de})
- Projectingenieur: Nico DECOCK
- Coördinator-uitvoering: Tom VAN WASSENHOVE
- Coördinator-onderhoud: Kathia BAETEMAN (4/5^{de})
- Adjunct coördinator-onderhoud: Jürgen DEMAN
- Medewerkers technische dienst: Lieve STEEN (4/5^{de})
Ronny VANHAECKE
Wim BUFFEL

Op 31 december 2020 waren er 13 personeelsleden (of 12,12 voltijdse equivalenten) in dienst.

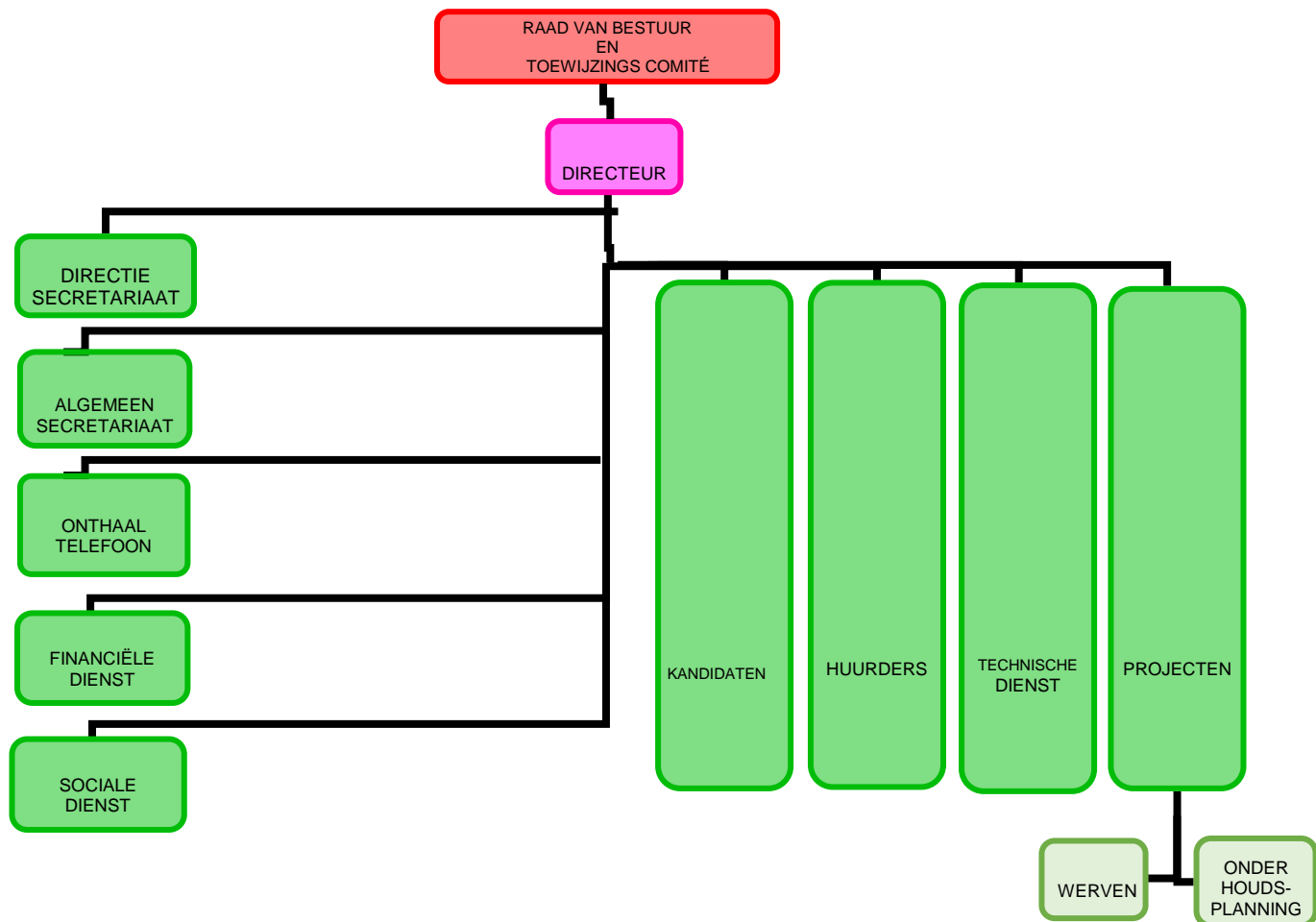
Het team van de Oostendse Haard in 2020



van links naar rechts

Quinten Goekint, Kathia Baeteman, Natasha Capitaïne, Natalie Mommerency, Wim Buffel, Jürgen Deman, Vanessa Vens, Tom Van Wassenhove, Fabienne Brackx, Nico De Cock, Linda Boulanger, Ronny Vanhaecke en Lieve Steen. Ivan Saelens staat niet op de foto.

Het organigram ziet er als volgt uit:



1.5.2 Beloningspakket directeur

Volgens het artikel 11 van het ministerieel besluit van 22 oktober 2008 moet het beloningspakket van de directeur opgenomen worden in het jaarverslag.

- salarisschaal A212 (niet-geïndexeerd): min. € 30.630,00 - max. € 49.530,00
bruto-jaarbezoldiging (aan 100%)
- vakantiegeld 2020: € 6.275,48 (bruto niet onderworpen aan RSZ)
- eindejaarstoelage 2020: € 3.343,52 (bruto onderworpen aan RSZ)
- managementtoelage: geen
- dienstwagen: neen
- groepsverzekering: ja
voorwaarden: bijdrage werkgever: ja
bijdrage werknemer: ja
type pensioenregeling:
“De verzekeringnemer sluit de groepsverzekering af teneinde voordelen op te bouwen voor zijn personeelsleden die aan de in artikel 3 vastgestelde voorwaarden voldoen.
Als tegenprestatie voor de door de verzekeringnemer gestorte premies verzekert Ethias: de betaling van een kapitaal leven in het voordeel van de aangeslotene bij leven van deze laatste op de conventionele datum van pensionering, teneinde te streven naar een globaal pensioeninkomen **gelijkaardig** aan dit van statutair benoemde ambtenaren.”

1.5.3 Remuneratieverslag

Een vennootschap waarin de overheid of één of meer publiekrechtelijke rechtspersonen een controle uitoefent zoals gedefinieerd in artikel 5 van dit Wetboek, is verplicht om dit remuneratieverslag neer te leggen bij de Nationale Bank. Dit is een federale bevoegdheid.

Een overzicht op individuele basis van het brutobedrag van de remuneratie toegekend in 2020:

Bestuurders	Zitpenningen 2020
DIERICKX Kamiel	1.493,24
QUAGHEBEUR Maurice	6.826,24
VANHOOREN Roger	2.346,52
LABENS Karel	1.493,24
MONSAERT Stefanie	1.279,92
CORNELIS Kristof	2.346,52
LESTAEGHE Michel	2.346,52
DEROO Ralph	1.919,88
GOEKINT Quinten	13.652,48
MINARIKOVA Luba	6.186,28
MOERMAN Bieke	1.493,24
VANDEVELDE Berthe	2.346,52
VERMONT Evelyn	6.826,24
VAN LAER Paul	853,28
DIRICKX Christiane	639,96
WILLEMS Tom	639,96
Commissaris	Bezoldiging 2020
HOSTEN Walter	5.355,00

Een bestuurder ontvangt € 213,32 per aanwezigheid voor een zitting van de Raad van Bestuur, het toewijzingscomité en het directiecomité. De voorzitter ontvangt een dubbele zitpenning. Aan de bestuurders en voorzitter worden geen andere voordelen toegekend.

1.6 COMMUNICATIE

De Oostendse Haard heeft haar maatschappelijke zetel aan de Nieuwpoortsesteenweg 205 te 8400 Oostende.

1.6.1 Openingsuren onthaal

maandag	9u00 – 12u00
woensdag	9u00 – 12u00
donderdag	17u00 – 20u00
vrijdag	9u00 – 12u00

1.6.2 Bredene

Kandidaat-huurders kunnen terecht op de dienst huisvesting van de gemeente Bredene om zich in te schrijven.

1.6.3 Telefonie

Tijdens de kantooruren is de Oostendse Haard steeds telefonisch bereikbaar op 059 70 29 54.

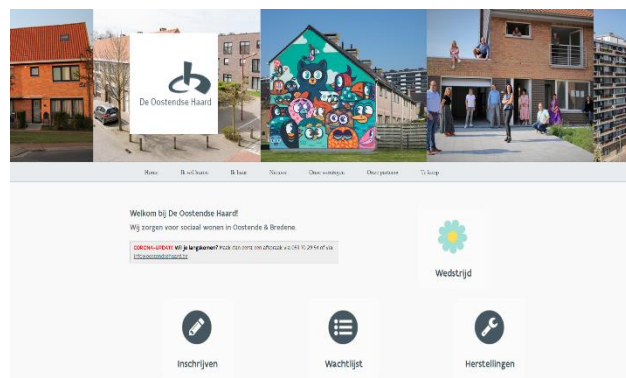
De technische dienst is elke dag (met uitzondering van de donderdag) bereikbaar tussen 8u00 – 9u00, op donderdag tussen 19u00-20u00. De Oostendse Haard heeft ook een wachtdienst op hetzelfde telefoonnummer voor buiten de werkuren.

Buiten de kantooruren is de Oostendse Haard altijd bereikbaar via info@oostendsehaard.be.

1.6.4 Website

Een webstek is een belangrijk communicatiemiddel.

Met de website, www.oostendsehaard.be, willen wij onze kandidaat-huurders, onze huurders, kandidaat-kopers, sociale diensten en beleidsmensen een digitale hand reiken.



Verschillende privacy-wijzigingen laten geen google analytics meer toe.

1.6.5 Facebook

De Oostendse Haard zet al lange tijd in op traditionele communicatie.

Via nieuwsbrieven en de website willen we in de eerste plaats onze huurders, maar ook de kandidaat-huurders zo goed mogelijk op de hoogte houden.

Vanaf 2018 is de Oostendse Haard ook actief op de sociale media. Via Facebook willen we een zo ruim mogelijk publiek interactief benaderen.

In 2020 werden 71 berichten gepost op Facebook. In totaal hebben we zo 27.345 personen bereikt. Let wel, dit zijn geen unieke bereikscores, hier zullen ongetwijfeld personen tussen zitten die meerdere posts van De Oostendse Haard gezien hebben. Bereik betekent niet automatisch een like of reactie.

- 29 berichten haalden een bereik tussen de 100 en 200;
- 24 berichten haalden een bereik tussen de 200 en 300;
- 8 berichten haalden een bereik tussen 300 en 400;
- 4 berichten haalden een bereik tussen 400 en 500;
- 1 bericht haalde een bereik tussen 700 en 800;
- 3 berichten haalden een bereik van +1.000;
- 1 bericht haalde een bereik van +2.000;
- 1 bericht haalde een bereik van +5.000.

De uitschieters onder deze berichten / posts gaan over:

- Bericht van 25/03/2020 filmpje van een huurder in coronatijd (+1.000 bereikte personen);
- Bericht van 24/03/2020 over onze werking in de lockdown (+ 1.000 bereikte personen);
- Bericht van 27/07/2020 over vacature boekhouder verlengd (+5.000 bereikte personen);
- Bericht van 17/08/2020 over de Nieuwe Stad plannen (+2.000 bereikte personen);
- Bericht van 24/08/2020 over te koop in het Westerkwartier (+1.000 bereikte personen).

Op 30 december 2020 telden we 533 likes op onze pagina, zijnde mensen die onze pagina leuk vinden en volgen.

2. KANDIDAAT-HUURDERS

HET PROFIEL VAN DE KANDIDAAT-HUURDERS IN 2020:

Wie een sociale woning wil huren, moet zich inschrijven als kandidaat-huurder.

De kandidaat moet meerderjarig zijn, moet voldoen aan de eigendomsvoorwaarden, voldoet aan de inkomensvoorwaarden en dient zijn taalbereidheid (vanaf 01 november 2017 – taalkennisvereiste als huurder) aan te tonen (of inburgeringsbereidheid indien van toepassing). Een aantal uitzonderingen zijn ook vastgelegd in het sociaal huurbesluit, nu de Vlaamse Codex Wonen.

Wie wil wonen in een sociale woning moet zich engageren om Nederlands te leren. Deze bepaling werd aangepast van een engagementsverklaring naar een resultaatsverplichting na 1 jaar huurder te zijn. De taalkennisvereiste is nu een huurdersverplichting en niet langer een kandidaat-huurdersverplichting.

De inkomensgrenzen voor het jaar 2020 waren:

€ 25.317,00 voor een alleenstaande zonder persoon ten laste

€ 27.438,00 voor een alleenstaande gehandicapte

€ 37.974,00 voor alle andere gezinssamenstellingen vermeerderd met € 2.123,00 per persoon ten laste

De verstrengde eigendomsvoorwaarde is geen evidentie. Weinig vastgoedfraude, maar wel veel gevallen van huurders die door het bezit van opgesplitste eigendommen bijvoorbeeld van één vijftigste van een (bouwvallige) woonst (door o.a. erfenis) plots hun woonrecht dreigen te verliezen. Familiestrubbelingen, gedoe met advocaten en notarissen tot gevolg. Eigendomsfraude in het buitenland opsporen is vanaf 2021 mogelijk.

2.1 AANTAL KANDIDATEN

In 2020 werden 450 nieuwe kandidaten ingeschreven.

Op 31 december 2020 tikte het totaal aantal af op 3.529 kandidaten.

De gemiddelde wachttijd bedroeg 2.882 dagen.

ANALYSE – CONCLUSIE

Doordat zich meer kandidaten inschreven dan er woningen vrij zijn, zijn er wachttijden.

In het algemeen kan men stellen dat de wachttijden afhankelijk zijn van volgende factoren:

- de beschikbaarheid van woningen
- afhankelijk van het aantal huuropzeggingen door huurders
- bijkomende realisatie
- de prioriteit die de kandidaat al dan niet geniet,
- de keuze voor een bepaald type woning door de kandidaat-huurder
- de gezinssamenstelling en de hieraan gekoppelde grootte van de woning

De wachttijd is zeer divers en afhankelijk van de eigen voorkeuren die kandidaten kunnen maken. Sommige kandidaten zijn helemaal niet kieskeurig in de woningvoorkeuren, omdat ze in een moeilijke situatie zitten. Een zeer specifieke vraag zorgt uiteraard voor een langere wachttijd. Ook weigeringen verlengen de wachttijden. De contextfactoren maken dat het eigenlijk weinig zin heeft om een gemiddelde wachttijd uit te rekenen. De behoefte naar sociale woningen stijgt, maar het aanbod groeit niet even snel, bijgevolg blijven de wachttijden te lang.

De wachttijden zijn lang. De woonbehoefte is dus veel groter dan het aanbod aan het sociale woningen en daarbij valt op dat er zeer veel alleenstaande en ouderen op en sociale woning wachten. Ook bij de zittende huurders is meer dan de helft alleenstaand.

Dit vraagt dan ook een aanpassing aan het woningaanbod. Het aantal kandidaat-huurders blijft stijgen en zijn voornamelijk kwetsbaar. Dit gegeven zorgt ervoor dat de huurinkomsten van de nieuwe huurders met zekerheid blijven dalen.

2.1.1 Detail nieuwe inschrijvingen

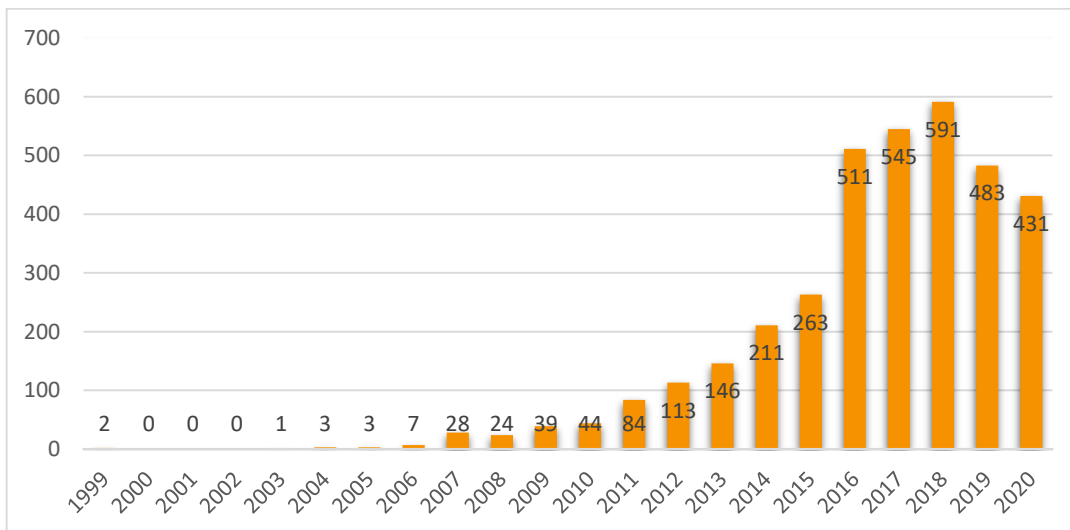
Van de nieuwe kandidaten in 2020 zijn er:

- 402** gewone inschrijvingen;
- 5** ingeschreven op basis van de voorrangsregel aangepaste woonst voor personen met fysieke handicap of beperking;
- 7** ingeschreven op basis van een verplichte herhuisvesting binnen de maatschappij;
- 29** ingeschreven op basis van een mutatie-aanvraag;
- 7** ingeschreven op basis van een onbewoonbaarverklaring;
- 5** recht op een aangepaste woonst door een beperking;

Nieuwe kandidaten	2017	2018	2019	2020
Aangepaste woning fysiek of beperking	2	3	0	5
Verplichte herhuisvesting	28	18	12	7
Mutatie	30	45	97	29
Onbewoonbaarverklaring	17	27	9	7
Niet langer nood aan aangepaste woning	1	0	2	0
Gewone inschrijvingen	624	617	478	402
TOTAAL	702	710	598	450

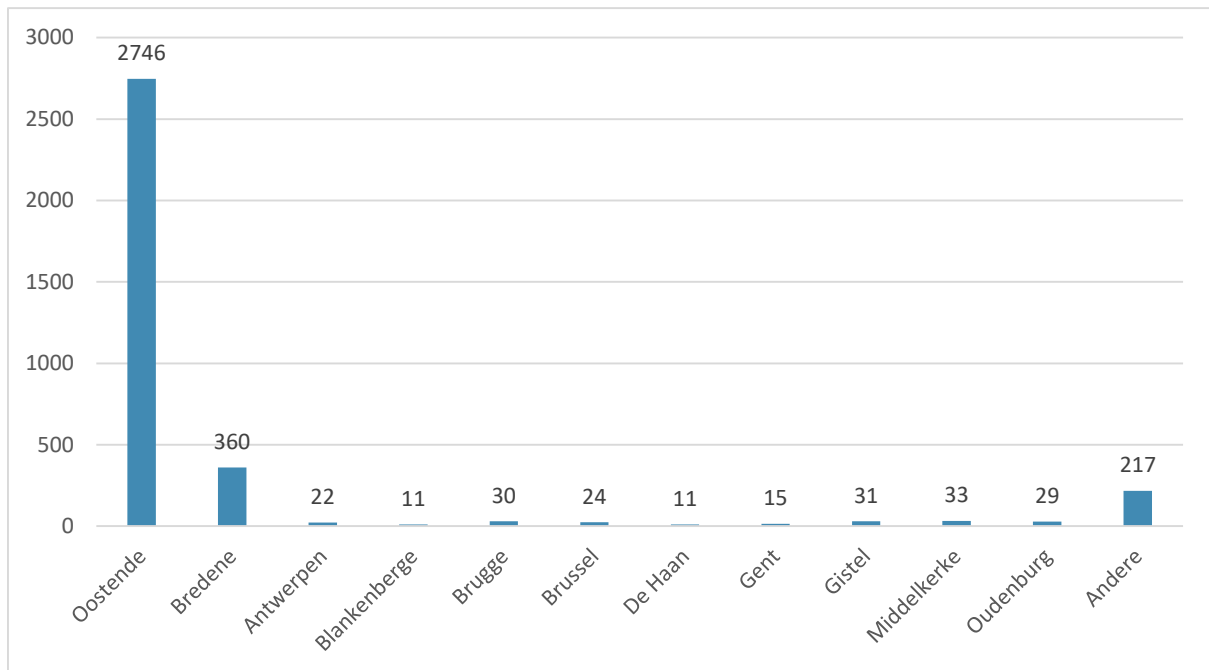
De vermindering van kandidaten is hoogstwaarschijnlijk het gevolg van de corona-maatregelen. Ook was het onthaal door de corona-maatregelen een tijdje gesloten. Veelal alloctonen vonden telefonisch en per mail de weg niet.

2.1.2 Aantal kandidaten volgens inschrijvingsdatum



Veel kandidaat-huurders **ingeschreven vóór 2010** maken (voorlopig) geen kans op een toewijzing omdat ze geen lokale binding hebben of nog buiten het werkgebied wonen.

2.1.3 Aantal kandidaten volgens huidige woonplaats



De Oostendse Haard past naast de optionele voorrangsregels ook de lokale binding toe:

Voor Oostende

1. Er wordt eerst voorrang gegeven aan de kandidaat-huurders die minimaal 10 jaar onafgebroken in Oostende wonen op het ogenblik van de toewijzing;
2. Er wordt daarna voorrang gegeven aan de kandidaat-huurders die minimaal 5 jaar onafgebroken in Oostende wonen op het ogenblik van de toewijzing;
3. Er wordt daarna voorrang gegeven aan de kandidaat-huurders die in de periode van 6 jaar voor de toewijzing minstens drie jaar inwoner zijn van Oostende.

De regel inzake lokale binding is van toepassing op alle sociale huurwoningen op het grondgebied van Oostende.

Voor Bredene

1. Er wordt eerst voorrang gegeven aan de kandidaat-huurders die minimaal 10 jaar onafgebroken in Bredene wonen op het ogenblik van de toewijzing;
2. Er wordt daarna voorrang gegeven aan de kandidaat-huurders die minimaal 5 jaar onafgebroken in Bredene wonen op het ogenblik van de toewijzing;
3. Er wordt daarna voorrang gegeven aan de kandidaat-huurders die in de periode van 6 jaar voor de toewijzing minstens drie jaar inwoner zijn van Bredene.

De regel inzake lokale binding is van toepassing op alle sociale huurwoningen op het grondgebied van Bredene.

De ingeschreven kandidaat-huurders en hun gezinsleden die hun domicilie hebben buiten ons werkgebied en bijgevolg geen lokale binding opbouwen, maken uiterst weinig kans op een toewijzing.

We stellen vast dat slechts 423 kandidaat-huurder buiten het werkgebied wonen, dit is ongeveer 12 % van de kandidaten.

ANALYSE – CONCLUSIE

We concluderen dat er een sterke lokale binding is bij onze kandidaten.

2.2 KANDIDATEN VOLGENS GEZINSINKOMEN

<u>Van</u>	<u>Tot</u>	<u>2010</u>	<u>2015</u>	<u>2020</u>
€ 0,00	€ 6.197,98	20,96 %	14,58 %	7,00 %
€ 6.197,99	€ 7.437,98	2,27 %	2,67 %	2,80 %
€ 7.437,99	€ 8.677,98	3,96 %	2,67 %	2,33 %
€ 8.677,99	€ 9.917,98	8,24 %	7,55 %	3,00 %
€ 9.917,99	€ 11.157,98	12,88 %	4,98 %	7,78 %
€ 11.157,99	€ 12.397,98	8,61 %	6,14 %	5,69 %
€ 12.397,99	€ 13.637,98	8,61 %	15,39 %	7,14 %
€ 13.637,99	€ 14.877,98	6,12 %	8,10 %	12,27 %
€ 14.877,99	€ 16.117,98	5,33 %	6,29 %	12,86 %
€ 16.117,99	€ 17.357,98	3,85 %	5,13 %	6,65 %
€ 17.357,99	€ 18.597,98	3,91 %	4,28 %	4,78 %
€ 18.597,99	€ 19.837,98	3,12 %	3,32 %	4,69 %
€ 19.837,99	€ 21.077,98	1,95 %	3,47 %	3,76 %
€ 21.077,99	€ 22.317,98	1,85 %	2,92 %	3,24 %
€ 22.317,99	€ 23.557,98	1,21 %	2,06 %	2,65 %
€ 23.557,99		7,13 %	10,45 %	13,36 %

In maart 2020 is het bestaansminimum voor een alleenstaande € 11.506,92 per jaar en € 15.550,92 per jaar voor een gezin.

De instroom van financieel zwakkere huurders zou op termijn de financiële leefbaarheid van de maatschappij kunnen aantasten.

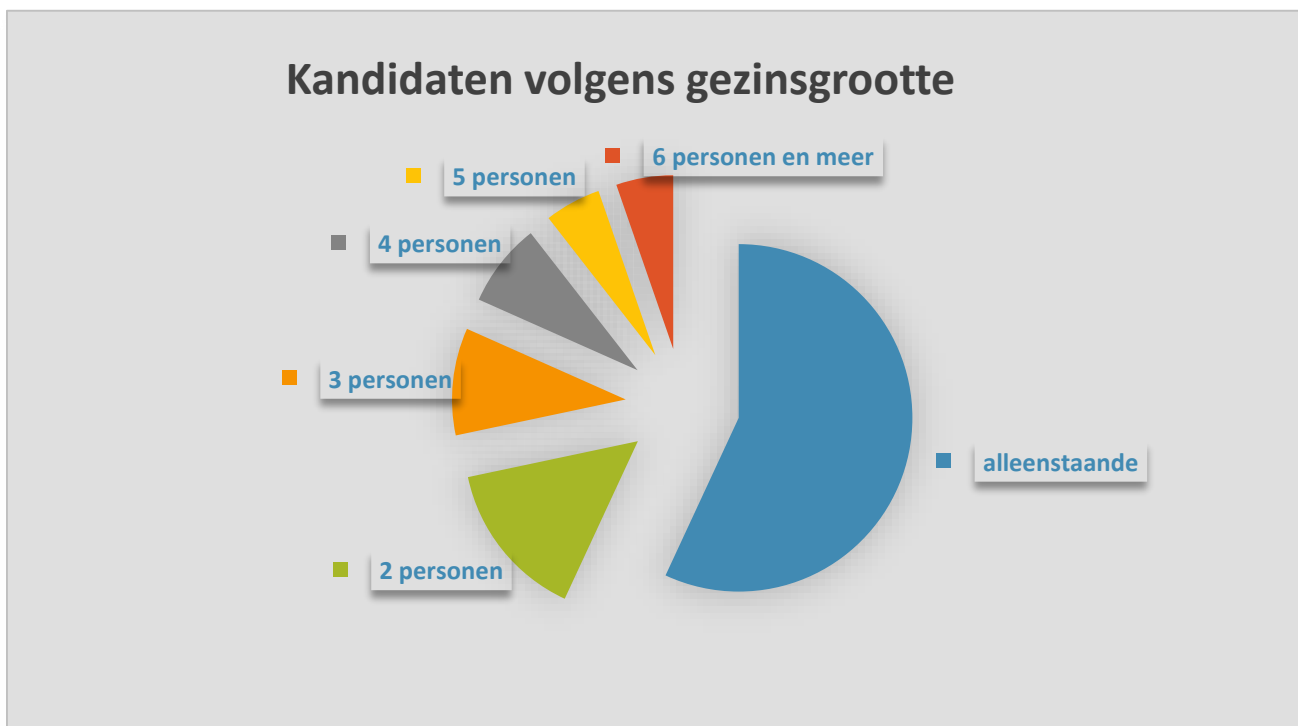
2.3 KANDIDATEN VOLGENS GEZINSGROOTTE

<u>Gezinnen bestaande uit</u>	<u>2010</u>	<u>2015</u>	<u>2020</u>	<u>Aantallen</u>
Alleenstaande persoon	51,61 %	55,30 %	56,92 %	2006
2 personen	22,79 %	19,69 %	14,76 %	520
3 personen	12,65 %	11,45 %	9,98 %	352
4 personen	7,75 %	6,22 %	7,80 %	275
5 personen	3,53 %	3,74 %	5,23 %	184
6 personen en meer	1,67 %	3,60 %	5,31 %	187

Alleenstaanden blijven oververtegenwoordigd op de wachtlijst. Het is de groep die het financieel het moeilijkst heeft op de privé-huurmarkt. Deze groep wordt alsmaar groter.

Louter op basis van deze gegevens blijft deze doelgroep de groep waarvoor de Oostende Haard de grootste inspanningen dient te leveren. Concreet wil dit zeggen dat bij elk nieuwbouwproject dient bekeken te worden of er al dan niet 1-slaapkamerappartementen kunnen gebouwd worden.

Tegelijkertijd stijgt ook het aandeel grote gezinnen (5 personen of meer).



2.4 KANDIDATEN VOLGENS NATIONALITEIT

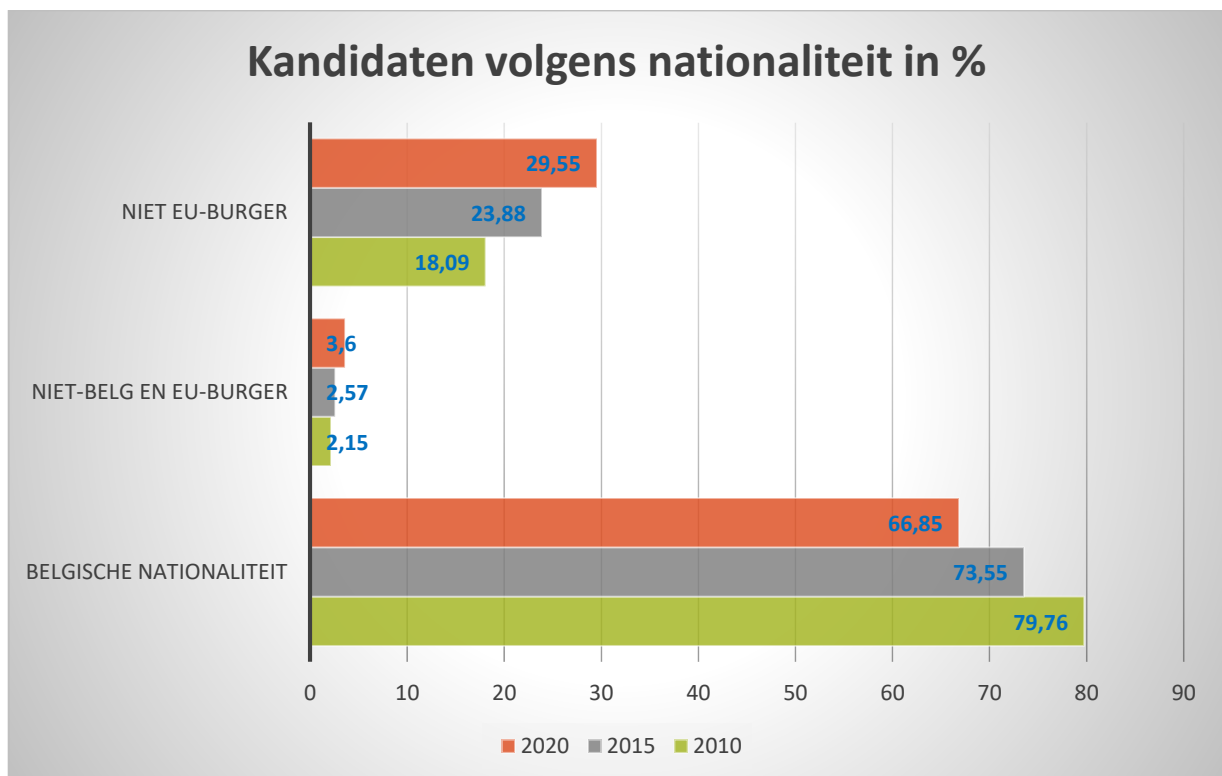
Nationaliteit	2010	2015	2020
Belgische nationaliteit	79,76 %	73,55 %	66,85 %
Niet-Belg en EU-burger	2,15 %	2,57 %	3,60 %
Niet EU-burger	18,09 %	23,88 %	29,55 %

In ons bestand der kandidaat-huurders vinden we een waaier van 72 verschillende nationaliteiten.

Concreet kunnen we stellen dat bijna 1 op de 3 kandidaten niet-EU burgers zijn, diversiteit is een feit en realiteit.

Nederlandse staatsburgers (35) zijn het best vertegenwoordigd binnen de niet-Belgen en EU-burgers.

De Afghanen (203), Irakezen (31), Syriërs (35), Russen (26) en Somaliërs (25) zijn het sterkst vertegenwoordigd bij de niet EU-burgers. Er zijn 563 erkend vluchtelingen ingeschreven. Wanneer vluchtelingen uit een opvanginitiatief komen, openen zij recht op huursubsidie op voorwaarde dat ze kandidaat-huurder worden bij een lokale sociale huisvestingsmaatschappij, dat verklaart het hoge aantal inschrijvingen.



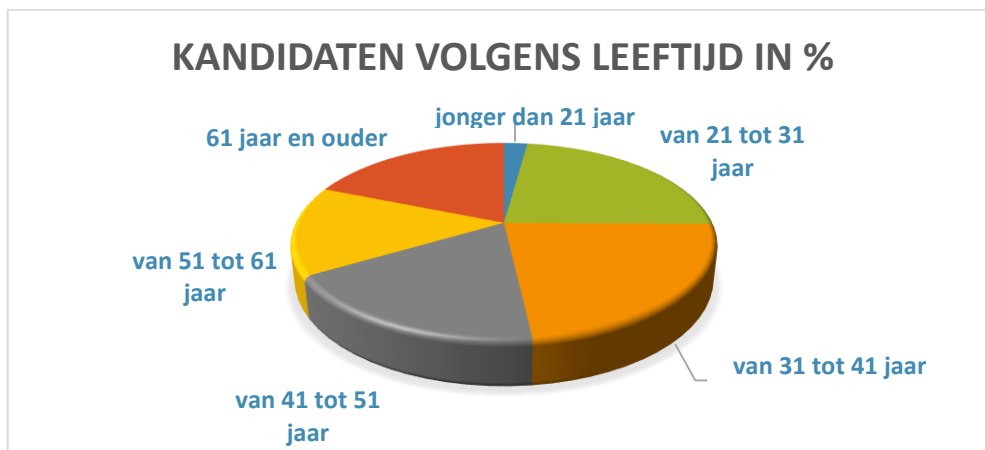
2.5 KANDIDATEN VOLGENS LEEFTIJD

Leeftijd	2010	2015	2020
Jonger dan 21 jaar	0,98 %	2,52 %	2,15 %
Van 21 tot 31 jaar	15,44 %	17,24 %	23,03 %
Van 31 tot 41 jaar	19,90 %	22,34 %	23,03 %
Van 41 tot 51 jaar	20,88 %	19,39 %	18,29 %
Van 51 tot 61 jaar	18,88 %	17,06 %	14,68 %
Van 61 tot 70 jaar	23,92 %	21,45 %	10,97 %
70 jaar en ouder	niet gekend	niet gekend	7,85 %

Meer dan één derde van onze kandidatenpopulatie is 50-plusser, dit moet onze aandacht er op vestigen dat aangepast bouwen en levenslang wonen blijvend in onze bouwprogramma's moeten vertaald worden.

De nood aan sociale assistentiewoningen is duidelijk en is binnen ons bouwprogramma voorzien.

De verjonging aan de andere kant kan grotendeels verklaard worden door de inschrijving van jonge vluchtelingen.



2.6 AANTAL KANDIDATEN VOLGENS WERKGEBIED

Van het totaal van 3.529 kandidaten kiest bijna elke kandidaat om in Oostende te wonen. 2.221 van de kandidaat-huurders willen ook in Bredene wonen, alhoewel de meesten geen lokale binding hebben.

Gezinnen wensen nog steeds in een eengezinswoning met tuin te wonen, daar maakt de postcode weinig verschil. Voor alleenstaanden en koppels heeft de centrumstad Oostende veel meer aantrekkingskracht.

Ongeveer 64% van de kandidaat-huurders wil in Bredene wonen, terwijl slechts 19,92 % van ons patrimonium (zie punt 3.1.) zich in Bredene bevindt. Door de lokale binding kunnen kandidaten wonende in Oostende echter niet verhuizen naar Bredene en omgekeerd. Tenzij de lijst volledig is uitgeput.

ANALYSE – CONCLUSIE

Ons patrimonium verder uitbouwen in Bredene blijft zinvol, alle typologieën zijn welkom. Er is een onderaanbod en een grote vraag. In Bredene staat nog een nieuwbouwproject op stapel en kunnen nog gronden aangesneden worden.

2.8 VLAAMSE HUURPREMIE VOOR KANDIDAAT-HUURDERS

Een huurpremie is een maandelijkse tegemoetkoming bestemd voor een private huurder die reeds 4 jaar ingeschreven is voor het bekomen van een sociale huurwoning.

De doorstroming van de gegevens gebeurt door de sociale huisvestingsmaatschappijen via aangepaste software naar het Centrale Register van Potentieel Rechthebbenden van de VMSW en het dossierbehandelingsstelsel van Wonen-Vlaanderen.

Wie komt in aanmerking voor de huurpremie?

Om in aanmerking te komen voor de huurpremie, moet de kandidaat-huurder voldoen aan de volgende voorwaarden:

1. Het huren van een private woning als hoofdverblijfplaats in het Vlaamse Gewest en beschikken over een huurcontract (afgesloten volgens de Huurwet of, sinds 1 januari 2019, volgens het Vlaamse Woninghuurdecreet);
2. Het huren van conforme woning, die voldoet aan kwaliteitsnormen van de Vlaamse Wooncode.
3. De woning kan zowel een kamer zijn als een zelfstandige woning. Een zelfstandige woning beschikt over een eigen keuken, wc en badkamer;
4. Het domicilieadres in het rijksregister is het adres van de huurwoning;
5. Ononderbroken voor een periode van 4 jaar ingeschreven zijn voor een sociale huurwoning bij een domiciliemaatschappij;
6. Het geïndexeerd inkomen van de kandidaat-huurder, vermeerderd met het inkomen van de inwonende gezinsleden, van het recentste inkomstenjaar is niet hoger dan inkomensgrenzen vastgesteld om kandidaat-huurder te worden;
7. De maximale huurprijs van de woning mag niet hoger zijn dan 618,25 euro voor een zelfstandige woning, en 494,60 euro voor een kamer. Daarbovenop geldt een extra verhoging van 20% per persoon ten laste (tot maximaal 50%). In bepaalde gemeenten (waaronder Oostende) mag de huurprijs 10% hoger liggen.

Hoeveel bedraagt de huurpremie?

De huurpremie wordt berekend op basis van:

1. het inkomen;
2. de huurprijs;
3. de ligging van de woning;
4. de gezinsgrootte.

Waarbij de referentiehurprijs gelijk is aan 75% van de maximale huurprijs en de eigen bijdrage gelijk is aan 1/5e van het jaarinkomen.

Het maandelijks bedrag bedraagt voor Bredene maximum € 152,56 plus € 25,43 per persoon ten laste. Voor Oostende bedraagt het maximum € 167,82 plus € 27,97 per persoon ten laste.

Wanneer wordt de huurpremie stopgezet of komt niet in aanmerking?

- de kandidaat een sociale huurwoning krijgt toegewezen door een sociale huisvestingsmaatschappij;
- de kandidaat geschrapt wordt uit het inschrijvingsregister van de domiciliemaatschappij;
- de kandidaat een aangeboden sociale woning weigert;
- de kandidaat niet meer voldoet aan de eigendomsvoorwaarden;
- de kandidaat verhuist en laat zich niet binnen negen maanden na verhuis opnieuw inschrijven bij een domiciliemaatschappij.

Wanneer wordt de huurpremie (tijdelijk) opgeschort?

- het inkomen hoger wordt dan de maximumgrens;
- de huurprijs van de woning hoger is dan de maximumhuurprijs, volgens de grootte van het gezin;
- de kandidaat verhuist naar een andere woning op de private huurmarkt;
- de kandidaat de woning verlaat om een woonst te betrekken die hij niet huurt;
- de woning ongeschikt, overbewoond of onbewoonbaar wordt verklaard;
- Wonen-Vlaanderen vaststelt dat de woning niet conform is.

Als de kandidaat opnieuw voldoet aan de voorwaarden, kunnen ze de huurpremie opnieuw krijgen.

Hoeveel rechthebbenden in ons werkgebied?

	Oostende	Bredene
Vanaf 1 augustus 2012 op uniek rijksregisternummer		
Aantal unieke (verstuurde) formulieren	3167	399
Aantal unieke ontvangen formulieren	2036	202
Uniek volledige formulieren	1758	158
Aantal rechthebbenden ooit	1649	162
Aantal rechthebbenden op 03 mei 2021	590	51
Vanaf 1 augustus 2012 op uniek dossiernummer	Oostende	Bredene
Aantal unieke (verstuurde) formulieren	4264	497
Aantal unieke ontvangen formulieren	2468	249
Uniek volledige formulieren	2097	186
Aantal rechthebbenden ooit	1930	168
Aantal rechthebbenden op 03 mei 2021	570	43

Bron: statistieken Wonen-Vlaanderen (dienst huurpremie)

We spreken over “uniek” verstuurde formulieren omdat een gezin of persoon meerdere aanvraagformulieren kan ontvangen hebben. In geval van een verhuis wordt er immers een nieuw aanvraagformulier verstuurd op het nieuwe adres.

Er zijn minder dossiers gebaseerd op een uniek rijksregisternummer omdat per rijksregisternummer meerdere dossiers kunnen voorkomen, dit kan nooit op hetzelfde ogenblik maar wel na elkaar. Voorbeeld: als een gezin verhuist naar een ander adres, wordt een nieuw dossiernummer aangemaakt. Een huurpremie wordt toegekend aan een kandidaat-huurder voor een bepaalde huurwoning (op een bepaald adres). Als een gezin dus in 2019 verhuisd is, zullen er twee dossiers zijn maar slechts 1 telling op het rijksregisternummer. In onze doelgroep wordt vrij veel verhuisd.

Uit de tabel kan afgeleid worden dat een groot aantal formulieren niet teruggestuurd worden. Hiervoor kunnen verschillende verklaringen zijn:

- Mensen kunnen uit het aanvraagformulier opmaken of ze recht hebben op de huurpremie (ze moeten een huurovereenkomst hebben voor de woning waarin ze wonen, de huurprijs mag niet boven het maximumbedrag liggen dat vermeld staat in het formulier, ...)
- Het is mogelijk dat mensen niet willen dat er een woonkwaliteitscontroleur bij hen langs komt;
- Mensen verliezen hun formulier, begrijpen het niet of doen niet de moeite om het terug te sturen;
- Als mensen het formulier terugsturen, wordt een groot percentage rechthebbend.

De Oostendse Haard probeert op een effectieve manier haar kandidaten te ondersteunen door een actieve opsporing te doen van de potentieel rechthebbenden en vraagt jaarlijks aan de VMSW alle potentieel rechthebbende op. De databanktoepassing is helaas niet meer actief.

Alle potentieel rechthebbende kandidaten (219 in 2019) werden aangeschreven met de vraag om zich aan te melden aan het onthaal en hun huurcontract en rekeningnummer mee te brengen. De onthaalbediende vult dan samen met de kandidaat-huurder het aanvraagformulier in. De kandidaten die niet reageren worden opgebeld en ontvangen een schriftelijke herinnering. Het opsporen van deze kandidaten is arbeidsintensief, maar het loont wel de moeite.

Helaas reageren ook veel kandidaten niet. Sommigen komen ook niet in aanmerking, dit kan zijn om verschillende redenen zoals geen huurcontract, huurprijs te hoog, ondertussen een eigendom,

ANALYSE – CONCLUSIE

De medewerkers van het team “huurpremie” binnen de Vlaamse administratie hebben regelmatig contact met de medewerker kandidaten van onze maatschappij om gegevens te verifiëren.

Gezien de dienst “huurpremie” enkel telefonisch of per mail bereikbaar is komen vele kandidaat-huurders langs op ons onthaal voor informatie met betrekking tot hun huurpremedossier. De huurpremie wordt toegekend op basis van gegevens die door de sociale huisvestingsmaatschappijen elektronisch worden doorgestuurd.

Te weinig potentieel rechthebbenden benutten het recht van de huurpremie. Ook de lokale armoede-organisaties signaleren al geruime tijd dat het aanbod van hulpverlening en ondersteuning voor veel mensen vaak té complex is en te ver van de mensen afstaat.

De omvang van het niet gebruiken van rechten valt moeilijk te meten. Het jaarboek “armoede in België” vermeldt dat buitenlands onderzoek spreekt over meer dan 40% “niet gebruik”. Zolang er geen automatische toekenning is, blijft deze onderbescherming een belangrijk aandachtspunt in functie van armoedebestrijding.

Daarom zet de Oostendse Haard intensief in om alle potentieel rechthebbende aan te moedigen en te helpen om de huurpremie-aanvraag in te dienen. Deze arbeidsintensieve taak loont voor de kandidaten.

3. HET PATRIMONIUM

3.1 OVERZICHT PATRIMONIUM

Op 31 december 2020 bestond ons patrimonium uit **1.486** woongelegenheden:

	2020 (in %)	CIJFERS 2020	
STUDIO'S		44	
TOTAAL STUDIO'S	2,96 %		44
APPARTEMENTEN MET 1 SLAAPKAMER		357	
APPARTEMENTEN MET 1 SLAAPKAMER ROLSTOELGEBRUIKERS		19	
HUIZEN MET 1 SLAAPKAMER		21	
TOTAAL 1 SLAAPKAMER	26,74 %		397
APPARTEMENTEN MET 2 SLAAPKAMERS		282	
APPARTEMENTEN MET 2 SLAAPKAMERS ROLSTOELGEBRUIKER		1	
APPARTEMENTEN MET 2 RUIME SLAAPKAMERS		2	
HUIS MET 2 SLAAPKAMERS		100	
HUIS MET 2 SLAAPKAMERS ROLSTOELGEBRUIKER		1	
TOTAAL 2 SLAAPKAMERS	25,97 %		386
APPARTEMENTEN MET 3 SLAAPKAMERS		141	
HUIS MET 3 SLAAPKAMERS		376	
HUIS MET 3 SLAAPKAMERS VOOR ROLSTOELGEBRUIKER		3	
TOTAAL 3 SLAAPKAMERS	34,99 %		520
APPARTEMENTEN MET 4 SLAAPKAMERS		5	
HUIS MET 4 SLAAPKAMERS		132	
TOTAAL 4 SLAAPKAMERS	9,21 %		137
HUIS MET 8 SLAAPKAMERS		2	
TOTAAL 8 SLAAPKAMERS	0,13 %		2

De Oostendse Haard beschikt tevens over haar eigen burelen, twee buurthuizen in samenwerking met Samenlevingsopbouw, twee jeugthuizen in samenwerking met Arktos, garages en standplaatsen voor auto's en bromfietsen.

441 woongelegenheden (of 29,70 %) van ons patrimonium kunnen toegewezen worden aan alleenstaanden, terwijl er 2006 alleenstaanden (of 56,92 %) op de kandidatenlijst staan. Dit betekent dat er blijvend enorme inspanningen dienen te gebeuren om aan de vraag van alleenstaanden te beantwoorden.

In de aangepaste woningen voor rolstoelgebruikers moeten onder andere alle stopcontacten, deurkrukken, het keukenaanrecht, de wastafel, ... op de juiste hoogte van rolstoelgebruiker staan.

Aantal woongelegenheden

2012	1423
2013	1459
2014	1474
2015	1441
2016	1454
2017	1482
2018	1504
2019	1509
2020	1486

De daling van het aantal woningen is het gevolg van onze vervangingsbouwgedachte.

<u>Verhouding patrimonium Oostende/Bredene</u>	<u>Oostende</u>	<u>Bredene</u>
	<u>2020</u>	<u>2020</u>
Woning met 1 slaapkamer	21	0
Woning met 2 slaapkamers	70	30
Woning met 2 slaapkamers rolstoelgebruiker	1	0
Woning met 3 slaapkamers	252	124
Woning met 3 slaapkamers rolstoelgebruiker	0	3
Woning met 4 slaapkamers	103	29
Woning met 5 slaapkamers	0	0
Woning met 8 slaapkamers	2	0
Studio	44	0
Appartement met 1 slaapkamer	287	70
Appartement met 1 slaapkamer rolstoelgebruiker	15	4
Appartement met 2 slaapkamers	248	36
Appartement met 2 slaapkamers rolstoelgebruiker	1	0
Appartement met 3 slaapkamers	141	0
Appartement met 4 slaapkamers	5	0
Totaal	1190	296

3.2 LEEGSTAANDE EENHEDEN

De Oostendse Haard zet zich actief in op het verminderen van leegstand. Het aantal leegstaande woningen onder controle houden is een topprioriteit.

Wanneer spreken we over leegstand? Voor een gewone waarnemer wordt iedere onbewoond lijkende woning als leegstand omschreven.

Leegstand is echter complexer dan dat. Er zijn verschillende soorten van leegstand:

A) TIJDELIJKE LEEGSTAND

1. Tijdelijke korte leegstand door opzeg

Zo gebeurt het frequent dat een woning een tijd lang niet bewoond is, omdat de huurders aan het begin van de opzegperiode al vertrokken zijn. Aangezien deze bewoners de woning officieel nog huren, kan deze woning op dat moment niet verhuurd worden aan iemand anders.

Het kan ook gebeuren dat een woongelegenheid niet onmiddellijk opnieuw verhuurd raakt. Elke kandidaat-huurder die uitgenodigd wordt heeft een wettelijke termijn van 14 dagen om te reageren op een uitnodiging. Wanneer verschillende kandidaten na elkaar weigeren of de uitnodiging onbeantwoord laten, verstrijkt er een substantiële periode. Kandidaten worden echter ook opgebeld en in de uitnodigingsbrief dringen we er op aan om vlug contact op te nemen.

Op 01 december 2020 stonden in het kader hiervan 5 woongelegenheden leeg:
Sparzaamheidstraat 110 te 8400 Oostende (verhuurd vanaf 01 februari 2021)
Havikstraat 7 te 8400 Oostende (kandidaat uitgenodigd)
Havikstraat 37 te 8400 Oostende (verhuurd vanaf 01 maart 2021)
Frans Halsplein 9 te 8450 Bredene (verhuurd vanaf 01 februari 2021)
Pieter Breugelstraat 29 te 8450 Bredene (verhuurd vanaf 01 februari 2021)

2. Leegstand door herstellingswerken of verfraaiingswerken in eigen beheer

Is leegstand die optreedt als een woongelegenheid niet onmiddellijk kan doorverhuurd worden, omdat er verfraaiingswerken en/of kleine herstellingen uit te voeren zijn en een nieuwe toewijzing tijdelijk niet kan gebeuren.

Op 01 december 2020 stonden in het kader hiervan 7 woongelegenheden leeg:
Taboralaan 13 te 8400 Oostende
Taboralaan 13 bus A000 te 8400 Oostende
Havikstraat 12 te 8400 Oostende
Havikstraat 17 te 8400 Oostende
Valkstraat 9 bus 0102 te 8400 Oostende
Frans Halsstraat 10 te 8450 Bredene
Noord-Edestraat 71 te 8450 Bredene

3. Leegstand omwille van juridische redenen

Dit is leegstand omwille van een overlijden van een huurder, een verzegeling, een verzekeringszaak of een gerechtelijke procedure. De woning staat leeg tot een officiële beslissing daar een einde aan maakt.

Op 01 december 2020 stonden in het kader hiervan geen woongelegenheden leeg:

4. Leegstand in afwachting van verkoop

Het betreft oudere woningen die niet binnen de kostprijnsnormen kunnen worden gerenoveerd en die na een beslissing van de Raad van Bestuur openbaar verkocht worden.

Op 01 december 2020 stonden in het kader hiervan 10 woongelegenheden leeg:

Dokter Verhaeghestraat 39 te 8400 Oostende

Dokter Verhaeghestraat 95 te 8400 Oostende

Goedheidstraat 3 te 8400 Oostende

Goedheidstraat 25 te 8400 Oostende (wordt vóór de zomer 2020 verkocht)

Overvloedstraat 78 te 8400 Oostende (wordt vóór de zomer 2020 verkocht)

Spaarzaamheidstraat 80 te 8400 Oostende

Spaarzaamheidstraat 111 te 8400 Oostende (wordt vóór de zomer 2020 verkocht)

Verenigingstraat 55 te 8400 Oostende (wordt vóór de zomer 2020 verkocht)

Verenigingstraat 75 te 8400 Oostende

Verenigingstraat 99 te 8400 Oostende (wordt vóór de zomer 2020 verkocht)

B) STRUCTURELE LEEGSTAND

1. Leegstand door renovatieproject

Anderzijds zijn er woningen waar renovatiewerken bezig zijn of uitgevoerd zullen worden. Dit zijn woningen die in de aanloop van of tijdens de uitvoering van renovatiewerken niet bewoonbaar zijn. Wanneer in een blok een nog niet-gerenoveerde woning vrijkomt wordt die niet opnieuw verhuurd, maar wordt deze eerst gerenoveerd. Dikwijls wordt er voor deze leegstand ook met uitbreidingsdossiers gewerkt waardoor een renovatie soms niet onmiddellijk kan, er dienen namelijk extra kredieten toegekend te worden door de VMSW.

Op 01 december 2020 stonden in het kader hiervan 46 woongelegenheden leeg:

Stand van zaken: in uitvoering

- Totaal renovatie Vuurtorenwijk (werf 2 – 3 – fase 4)
(project in uitvoering: opgestart 07 november 2016 – verschillende fases)
Voorhavenlaan 149 en 167 te 8400 Oostende
- Windroos (Totaal renovatie – Westerkwartier – werf 09 B/C en 11a)
Spaarzaamheidstraat 57-57/0101-59-61-63-65-67-69-71-73-73/0101 te 8400 Oostende
- Renovatie Bredene (werf 4 – fase 6 en 7)
(project in uitvoering: opgestart 07 november 2016 – verschillende fases)
Noordhofstraat 49 en 59 te 8450 Bredene
Noord-Edestraat 61 en 63 te 8450 Bredene
Noordhofstraat 7 en 9 te 8450 Bredene
Maurice Lagravièrestraat 41 en 43 te 8450 Bredene

Stand van zaken: project in ontwerpfase

- Renovatie “Bunkertjes”
Werkzaamheidstraat 111/0002-111/0101-113/0101-117/0201-121/0101-121/0102-123/0002-123/0101-123/0102-125/0002-125/0102 te 8400 Oostende
Overvloedstraat 90/0002-90/0101-90/0102-98/0001-98/0101-100/0101-100/0102 te 8400 Oostende
Gelijkheidstraat 172 bus Doo te Oostende
Schelpenstraat 1/0001 te 8400 Oostende
- Totaal renovatie – Oostendse Haardstraat 19-21 te 8400 Oostende
Oostendse Haardstraat 19/bus 0101-19/bus 0201 en 21/0101 te 8400 Oostende
- Windkracht (renovatie)
Verenigingstraat 156 en 162 te 8400 Oostende

2. Leegstand door vervangingsbouw

Het betreft oudere woningen die niet binnen de kostprijnsnormen kunnen worden gerenoveerd en die gesloopt zullen worden en waar op dezelfde gronden een nieuwbouwproject wordt gerealiseerd.

Op 01 december 2020 stonden in het kader hiervan **47 woonegelegenheden** leeg:

Stand van zaken: project in uitvoering

- Vervangingsbouw “Met Zicht” – afbraak gepland in december 2020
Voorhavenlaan 169/0001-169/0002-169/0003-169/0004-169/0005-169/0006- 171/0001-171/0002-171/0003-171/0004-171/0005-171/0006 te 8400 Oostende = 12 appartementen

Stand van zaken: project in ontwerpfas

- Windkracht (vervangingsbouw)
Golvenstraat 13-15-19-25 en Verenigingstraat 168 te 8400 Oostende
Gelijkheidstraat 150/0001 en 152/0001 te 8400 Oostende
Spaarzaamheidstraat 143/0001 -145/0101-147/0001-149/0101-151/0001-153/0101-155/0001-157/0101-159/0001-161/0101-163-165-167/0001-169/0101-171/0001-173/0101 te 8400 Oostende
- Het Nieuwe Nest - vervangingsbouw Stene
Meesstraat 1-2-3-5 te 8400 Oostende
Sperwerstraat 1-2-5 te 8400 Oostende
Spechtstraat 4-5 te 8400 Oostende
Havikstraat 38-44-54 te 8400 Oostende

Om de leegstand in het kader van toekomstige renovatiewerken te beperken worden ook **7 woonegelegenheden** verhuurd buiten het sociaal huurrecht. Dit kan in volgende twee gevallen:

- omwille van een specifieke doeleinde aan een lokaal bestuur, aan een welzijnsorganisatie of aan een organisatie die daartoe wordt erkend door de Vlaamse overheid.
De volgende doeleinden komen in aanmerking:
 - De verhuring in het kader van het huisvesten van een doelgroep;
 - De verhuring in het kader van noodopvang;
 - De verhuring om leegstand bij renovatie te vermijden;
 - De verhuring in het kader van de leefbaarheid;
 - Aan een huisbewaarder of persoon met een ondersteunende functie;
 - Terbeschikkingstelling in het kader van bewonersparticipatie.
- aan een huisbewaarder of aan een persoon met een ondersteunende functie inzake leefbaarheid en sociale veiligheid.

Het zijn leegstaande woningen die wachten op een renovatie. De woningen mogen geen structurele gebreken hebben.

De Oostendse Haard verhuurt veelal aan samenlevingsopbouw West-Vlaanderen. Zij wijzen de woning toe, aan personen met een woonneed. Het is uiteraard een tijdelijke oplossing. Samenlevingsopbouw neemt de taak van verhuurder over.

ANALYSE – CONCLUSIE

Wanneer er beslist wordt om te renoveren of vervangingsbouw te doen, is leegstand een negatief gevolg.

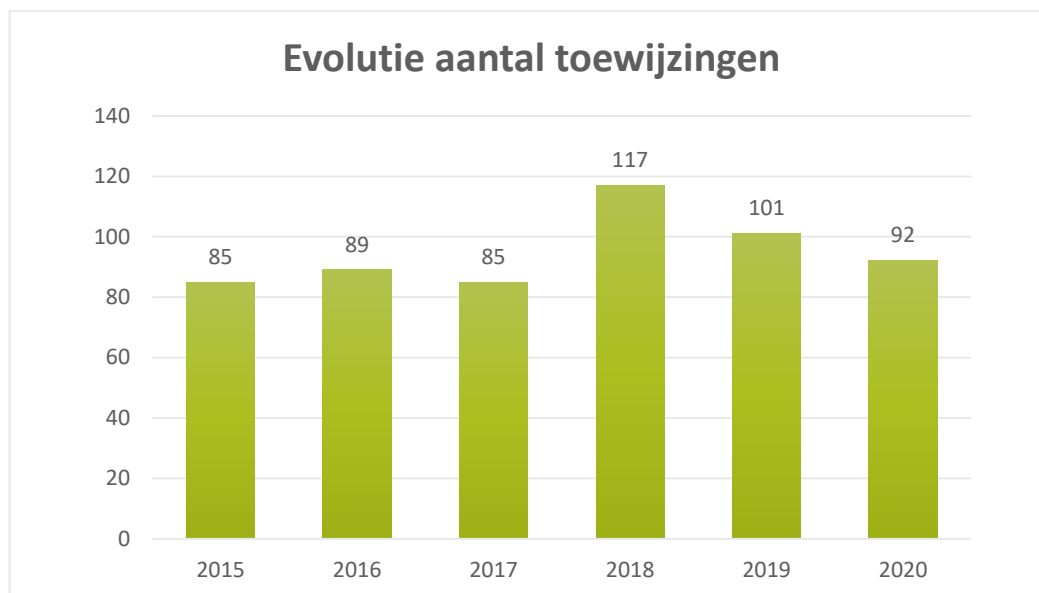
Omdat bij herhuisvesting elkeen een goede oplossing behoeft, wordt een veiligheidsmarge ingebouwd, waardoor leegstand wordt gecreëerd. En dan komen nog de problemen met bouwvergunning, aanbesteding, ontwerpen,... waardoor soms een langere leegstand is.

De maatschappij levert inspanningen om de leegstand te beperken, het blijft echter een zeer moeilijke oefening. Het aantal is telkens een momentopname. Ook door het verhuren van sociale woningen buiten het sociaal huurrecht kan de leegstand verminderd worden.

4. VERHURINGEN

In 2020 werden 92 woongelegenheden verhuurd:

- 54 op basis van hun rangschikking in het register van kandidaat-huurders
- 2 op basis van de voorrangsregel geschikt appartement voor een rolstoelgebruiker/fysieke beperking
Volgens ART. 19/1° van het sociaal huurbesluit dd. 12 oktober 2007 (van vóór de aanpassingen)
De kandidaat-huurder die minstens 55 jaar oud is of de kandidaat-huurder die zelf een bepaalde handicap heeft of van wie een gezinslid erdoor getroffen is, uitsluitend als de beschikbare woning door de daarop gerichte investeringen specifiek is aangepast aan de huisvesting van ouderen of aan de huisvesting van een gezin waarvan één of meerdere leden getroffen zijn door een handicap;][verv. BVR 14 maart 2008, art. 47, 1°, l.
- 10 op basis van een verplichte herhuisvesting binnen de maatschappij
ART. 19/2° van het sociaal huurbesluit dd. 12 oktober 2007 (van vóór de aanpassingen)
De kandidaat-huurder die overeenkomstig artikel 18, § 2, tweede lid, 26, 60, § 3, en 90, § 1, vierde lid, van de Vlaamse Wooncode opnieuw moet worden gehuisvest. Voor de huurder van een sociale woning die door dezelfde verhuurder opnieuw gehuisvest wordt, geldt artikel 3, § 1, eerste lid, 2°, niet.
- 14 op basis van een mutatieaanvraag
ART. 19/3° van het sociaal huurbesluit dd. 12 oktober 2007 (van vóór de aanpassingen)
De kandidaat-huurder die huurder is van een sociale huurwoning die niet voldoet aan de rationele bezetting, en die wil verhuizen naar een sociale huurwoning van dezelfde verhuurder die aan de rationele bezetting voldoet, als de huurder zijn verplichtingen als kandidaat-huurder, vermeld in artikel 10, derde en vierde lid, bij zijn initiële inschrijving is nagekomen. Voor die huurder geldt artikel 3, § 1, eerste lid, 2°, niet.
- 7 op basis van een onbewoonbaarverklaring volgens art. 6§1,6° van het sociaal huurbesluit
ART. 19/6° van het sociaal huurbesluit dd. 12 oktober 2007 (van vóór de aanpassingen)
De kandidaat-huurder die in de gemeente waar de toe te wijzen woning gelegen is, zijn hoofdverblijfplaats had in een woning op de datum waarop die:
a) onbewoonbaar werd verklaard overeenkomstig artikel 135 van de Nieuwe Gemeentewet, en waarvan de ontruiming noodzakelijk was;
b) overeenkomstig artikel 15 van de Vlaamse Wooncode, ongeschikt of onbewoonbaar werd verklaard, of onderzocht werd door de wooninspecteur, voor zover de woning minstens drie gebreken van categorie III in verband met stabiliteit en vocht of minstens twee gebreken van categorie III in verband met stabiliteit en vocht en een gebrek van categorie IV heeft, volgens het technische verslag, gevoegd als bijlage bij het besluit van de Vlaamse Regering van 6 oktober 1998 betreffende de kwaliteitsbewaking, het recht van voorkoop en het sociaal beheersrecht op woningen.
- 5 op basis van een versnelde toewijzing
ART. 24 van het sociaal huurbesluit (van vóór de aanpassingen)
de verhuurder kan aan een kandidaat-huurder versneld een woning toewijzen door af te wijken van de toewijzingsregels, vermeld in artikelen 18 tot en met 21 en in voorkomend geval de specifieke toewijzingsregels, vermeld in artikel 26. **Voor 2020 werd het contingent aantal versnelde toewijzingen vastgesteld op 5.**



Aantal toewijzingen per voorrangscategorie	2017	2018	2019	2020
Aangepaste woning fysiek of beperking	3	0	1	2
Niet langer nood aan aangepaste woonst	0	0	2	0
Verplichte herhuisvesting	30	12	31	10
Mutatie	10	26	28	14
Onbewoonbaarverklaring	8	19	16	7
Ontvoogde minderjarige persoon	0	0	0	0
Tijdelijke herhuisvesting	1	0	0	0
Individuele afwijking: bijzondere omstandigheden van sociale aard	6	1	2	0
Versnelde toewijzingen	2	4	4	5
Volgens rangschikking in het register	25	55	17	54
TOTAAL	85	117	101	92

De verhueringen blijven relatief gelijklopend.

De Stad Oostende startte in 2015 met de actie Multibel. Hierbij worden panden waarvan vermoedelijk opsplitsing van gebouwen is gebeurd, systematisch aan een volledig onderzoek onderworpen inzake woningkwaliteit, brandveiligheid en ruimtelijke ordening.

De woning kan ongeschikt en/of onbewoonbaar verklaard worden. Soms heeft de slechte kwaliteit van de onderzochte wooneigenheid aanleiding tot voorrang op een sociale woning.

Bepaalde kwetsbare groepen zoals daklozen, jongeren en bijzondere jeugdbijstand, personen met geestelijke gezondheidsproblemen...kunnen eventueel instromen met een versnelde toewijzing.

Bij een versnelde toewijs is er een screening van de kandidaat-huurder voordat deze de woning krijgt en de opvolging na de toewijzing met daar aan gekoppeld een begeleidingsovereenkomst. Tijdens de duur van de overeenkomst worden deze huurders nauw opgevolgd.

ANALYSE – CONCLUSIE

Het is duidelijk dat aangroei van het patrimonium noodzakelijk is voor voldoende toewijzingskansen voor kandidaten op de wachtlijst.

5. NIEUWE HUURDERS

HET PROFIEL VAN ONZE NIEUWE HUURDERS IN 2020

Ook de nieuwe huurders dienen te voldoen aan de inkomensvoorwaarden vastgelegd in art. 3 § 2 van het sociaal huurbesluit dd. 12.10.2007, nu de Vlaamse Codex Wonen.

De inkomensgrenzen voor het jaar 2020 waren:

€ 25.317,00 voor een alleenstaande zonder persoon ten laste

€ 27.438,00 voor een alleenstaande gehandicapte

€ 37.974,00 voor alle andere gezinssamenstellingen vermeerderd met € 2.123,00 per persoon ten laste

5.1 VERHURINGEN VOLGENS INKOMEN

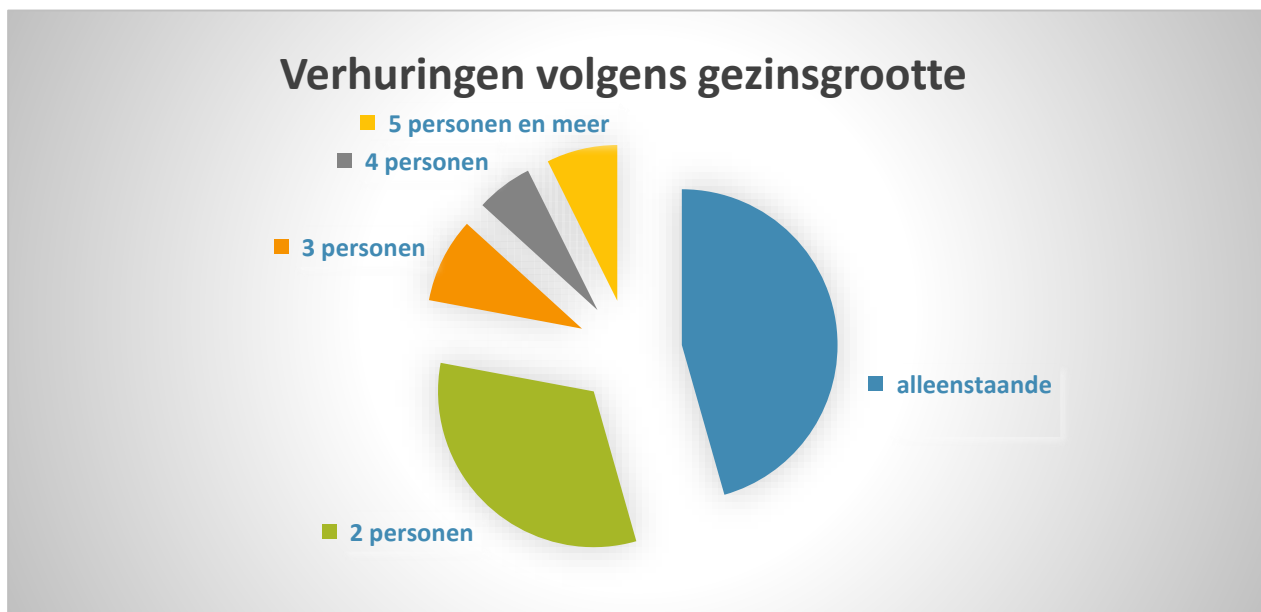
Van	Tot	2010	2015	2020
€ 0,00	€ 6.197,99	3,13 %	8,16 %	2,94 %
€ 6.198,00	€ 7.437,99	0,00 %	4,08 %	0,00 %
€ 7.438,00	€ 8.677,99	7,81 %	2,04 %	0,00 %
€ 8.678,00	€ 9.917,99	12,50 %	2,04 %	2,94 %
€ 9.918,00	€ 11.157,99	9,38 %	8,16 %	2,94 %
€ 11.158,00	€ 12.397,99	15,63 %	4,08 %	0,00 %
€ 12.398,00	€ 13.637,99	10,93 %	16,34 %	10,29 %
€ 13.638,00	€ 14.877,99	12,50 %	8,16 %	16,18 %
€ 14.878,00	€ 16.117,99	1,56 %	14,30 %	16,18 %
€ 16.118,00	€ 17.357,99	3,13 %	8,16 %	11,76 %
€ 17.358,00	€ 18.597,99	3,13 %	2,04 %	8,83 %
€ 18.598,00	€ 19.837,99	4,69 %	4,08 %	8,83 %
€ 19.838,00	€ 21.077,99	3,13 %	2,04 %	5,88 %
€ 21.078,00	€ 22.317,99	0,00 %	6,12 %	2,94 %
€ 22.318,00	€ 23.557,99	1,55 %	2,04 %	2,94 %
€ 23.558,00		10,93 %	8,16 %	7,35 %

Zeker 8 % van onze nieuwe huurders heeft een lager inkomen dan het bestaansminimum voor een alleenstaande zijnde € 11.506,92 per jaar (geldig op 01 januari 2020). Ongeveer 48 % van onze nieuwe huurders leeft met een inkomen van minder dan € 1.295,91 per maand of € 15.550,92 per jaar (leefloonbarema voor een gezin geldig op 01 januari 2020).

5.2 VERHURINGEN VOLGENS GEZINSGROOTTE

Gezinnen bestaande uit	2010	2015	2020
Alleenstaande persoon	32,82 %	51,02 %	45,59 %
2 personen	20,31 %	24,49 %	32,35 %
3 personen	18,75 %	12,25 %	8,82 %
4 personen	14,06 %	10,20 %	5,88 %
5 personen	6,25 %	2,04 %	5,88 %
6 personen en meer	7,81 %	0 %	1,48 %

De stijging van de verhuuring aan alleenstaande is onlosmakelijk verbonden met het aanbod nieuwe kleine entiteiten.

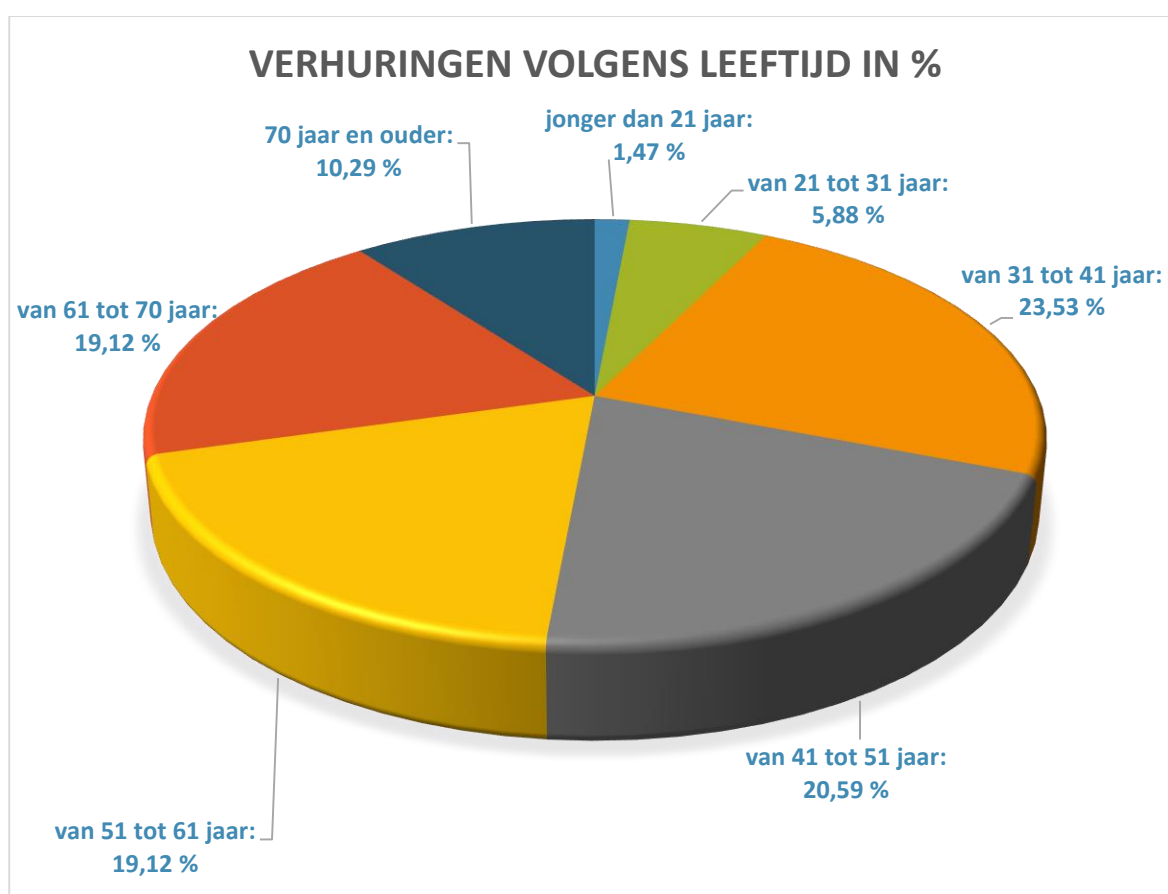


De gezinsgrootte kunnen we onder de volgende gezinstypes opsplitsen:

Gezinstype	2010	2015	2020
Alleenstaanden	32,81 %	51,02 %	45,59 %
Eenoudergezinnen	25,00 %	20,41 %	25,00 %
Koppels met kinderen	29,69 %	16,33 %	11,76 %
Koppels zonder kinderen	12,50 %	12,24 %	17,65 %

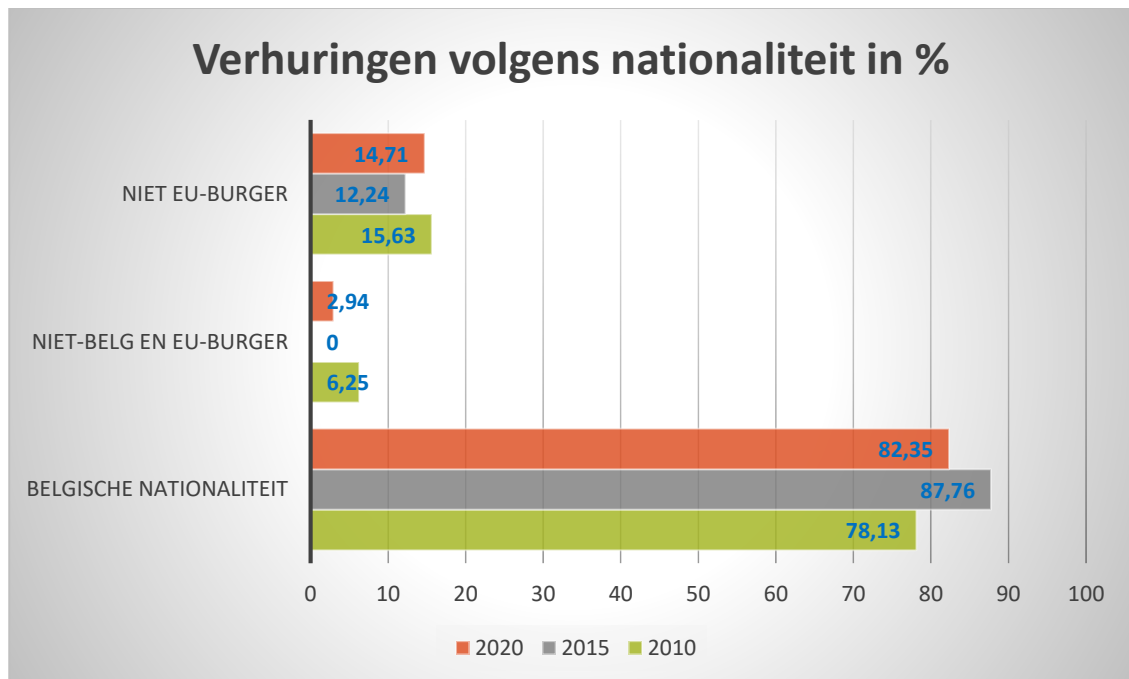
5.4 VERHURINGEN VOLGENS LEEFTIJD

Leeftijd	2010	2015	2020
Jonger dan 21 jaar	1,56 %	8,16 %	1,47 %
Van 21 tot 31 jaar	10,94 %	6,12 %	5,88 %
Van 31 tot 41 jaar	15,63 %	26,53 %	23,53 %
Van 41 tot 51 jaar	21,87 %	18,37 %	20,59 %
Van 51 tot 61 jaar	20,31 %	16,33 %	19,12 %
Van 61 tot 70 jaar	10,94 %	14,29 %	19,12 %
70 jaar en ouder	18,75 %	10,20 %	10,29 %



5.5 VERHURINGEN VOLGENS NATIONALITEIT

Nationaliteit	2010	2015	2020
Belgische nationaliteit	78,13 %	87,76 %	82,35 %
Niet-Belg en EU-burger	6,25 %	0,00 %	2,94 %
Niet EU-burger	15,63 %	12,24 %	14,71 %



De verhuringen aan burgers met de Belgische nationaliteit blijft wel overduidelijk het grootst.

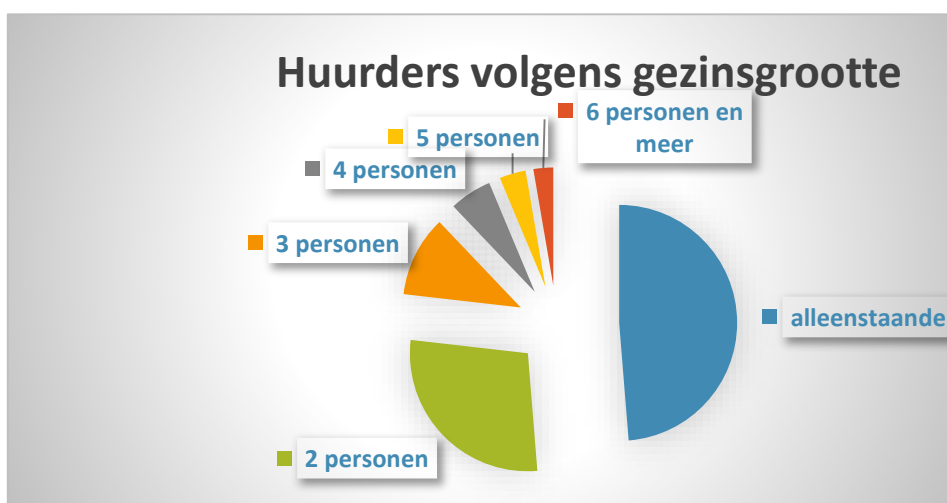
6. HUURDERS

HET PROFIEL VAN ONZE HUURDERS IN 2020:

In totaal huisvesten wij in onze huurwoningen 2.749 mensen. In Oostende huisvesten wij 2.101 mensen, m.a.w. 2,94 % van de Oostendenaars (71.561 op 01 januari 2020) is huurder van de Oostendse Haard. In Bredene huisvesten we 648 mensen, dat is goed voor 3,57 % van de Bredense bevolking (18.129 op 01 januari 2020).

6.1 HUURDERS VOLGENS GEZINSGROOTTE

Gezinnen bestaande uit	2010	2015	2020
Alleenstaande persoon	43,51 %	45,61 %	48,72 %
2 personen	32,41 %	30,92 %	28,10 %
3 personen	11,93 %	11,04 %	11,08 %
4 personen	5,85 %	6,50 %	5,80 %
5 personen	3,22 %	3,73 %	3,60 %
6 personen en meer	3,08 %	2,20 %	2,71 %



ANALYSE – CONCLUSIE

Alleenstaanden huurders blijven overduidelijk de grootste groep huurders. De Oostendse Haard kent ook een aantal onderbezette woningen. De meeste bewoners zijn goed verankerd in de gemeenschap en willen graag in dezelfde wijk blijven wonen. Vanaf 2019 wordt de onderbezetting aangepakt, maar niet met het beoogde resultaat.

De meeste huurders die onderbezett wonen weigeren naar een woongelegenheden aangepast aan hun gezinsgrootte te verhuizen en betalen liever een maandelijkse opleg van € 32,00 (in 2020) per maand/per overtollige kamer. Er is weinig animo voor een vrijwillige verhuis in het kader van onderbezetting. Wanneer de huurder het fysiek niet meer kan, komt soms te vraag tot herhuisvesting.

We slagen er nu wel in mensen op de juiste maat te doen wonen het kader van herhuisvesting wegens renovatie in dezelfde wijk, met gedwongen verhuis krijgen we een juiste rationele bezetting.

Door in te zetten op het levenslang wonen op wijkniveau blijven ouderen in hun eigen wijk en krijgen we op wijkniveau een gezonde mix van verschillende generaties en gezinssamenstelling.

6.2 HUURDERS VOLGENS INKOMEN

Van	Tot	2010	2015	2020
€ 0,00	€ 6.197,98	1,50 %	2,78 %	1,32 %
€ 6.197,99	€ 7.437,98	1,72 %	0,66 %	0,51 %
€ 7.437,99	€ 8.677,98	5,55 %	0,66 %	0,15 %
€ 8.677,99	€ 9.917,98	5,47 %	3,73 %	0,95 %
€ 9.917,99	€ 11.157,98	12,59 %	3,43 %	3,30 %
€ 11.157,99	€ 12.397,98	10,42 %	5,34 %	3,74 %
€ 12.397,99	€ 13.637,98	10,64 %	14,84 %	5,58 %
€ 13.637,99	€ 14.877,98	7,27 %	11,84 %	14,82 %
€ 14.877,99	€ 16.117,98	5,55 %	8,33 %	11,89 %
€ 16.117,99	€ 17.357,98	6,37 %	7,02 %	8,44 %
€ 17.357,99	€ 18.597,98	3,52 %	3,95 %	7,63 %
€ 18.597,99	€ 19.837,98	3,60 %	5,12 %	4,40 %
€ 19.837,99	€ 21.077,98	2,85 %	3,65 %	4,99 %
€ 21.077,99	€ 22.317,98	2,41 %	2,92 %	3,89 %
€ 22.317,99	€ 23.557,98	2,18 %	2,34 %	2,71 %
€ 23.557,99	€ 24.797,97	2,70 %	2,48 %	2,49 %
€ 24.797,97	€ 26.037,98	1,72 %	2,34 %	2,27 %
€ 26.037,98	€ 26.999,99	0,97 %	2,12 %	1,98 %
€ 27.000,00		12,97 %	16,45 %	18,94 %

Zeker 37 % van onze huurders heeft een lager inkomen dan het bestaansminimum voor een koppel of een alleenstaande met minderjarig kind zijnde € 15.550,92 (op 1 maart 2020).

Ongeveer 6,50 % van de huurders heeft een inkomen gelijk aan of onder het bestaansminimum van een alleenstaande zijnde € 11.506,92 per jaar (op 01 maart 2020).

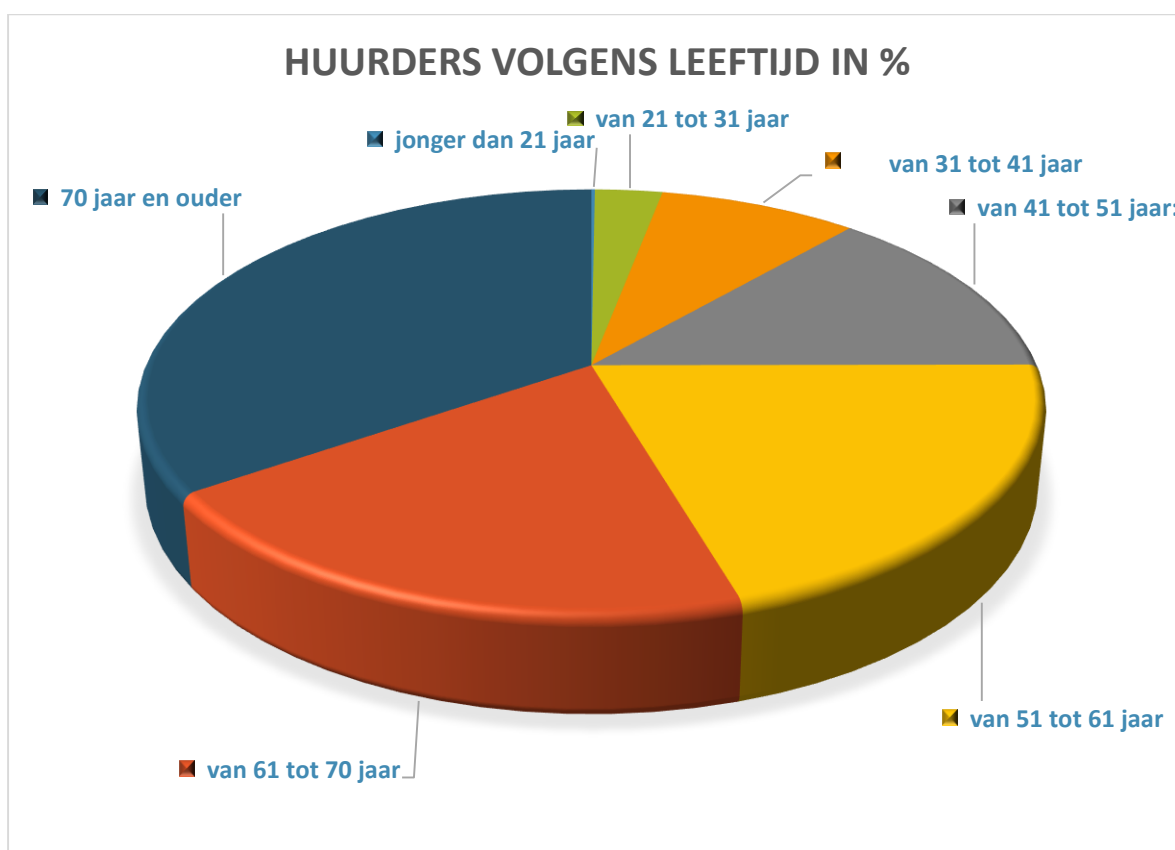
Er is ook een groep van huurders waarvan het inkomen verbeterd. Bijna 19% heeft een belastbaar inkomen van meer dan € 27.000,00.

6.3 HUURDERS VOLGENS LEEFTIJD

Leeftijd	2010	2015	2020
Jonger dan 21 jaar	0,07 %	0,66 %	0,15 %
Van 21 tot 31 jaar	2,25 %	3,36 %	2,86 %
Van 31 tot 41 jaar	7,57 %	8,33 %	8,44 %
Van 41 tot 51 jaar	16,95 %	15,35 %	13,50 %
Van 51 tot 61 jaar	20,39 %	19,23 %	20,47 %
Van 61 tot 70 jaar	19,94 %	20,83 %	20,03 %
70 jaar en ouder	32,83 %	32,24 %	34,56 %

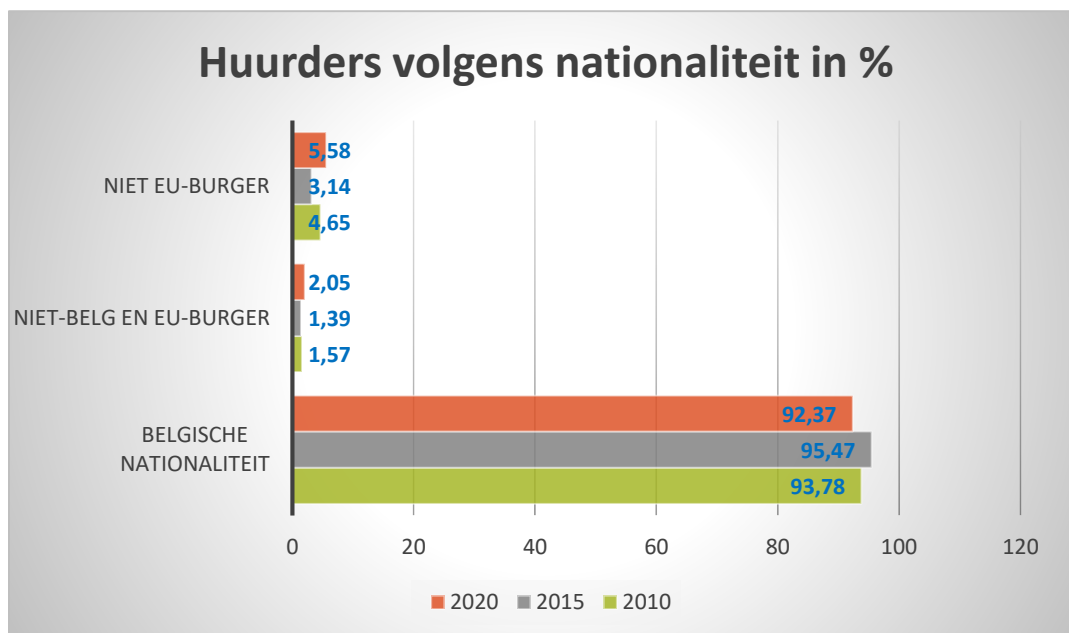
De vergrijzing van onze huurderspopulatie blijft een constante. Algemeen verouderen de zittende sociale huurders.

Meer dan 1/3^{de} is ouder dan 70 jaar, meer dan de helft van onze huurders is ouder dan 61 jaar en meer dan 70 % is een 50-plusser. Iets minder dan een kwart van onze huurders is jonger dan 51 jaar.



6.4 HUURDERS VOLGENS NATIONALITEIT

Nationaliteit	2010	2015	2020
Belgische nationaliteit	93,78 %	95,47 %	92,37 %
Niet-Belg en EU-burger	1,57 %	1,39 %	2,05 %
Niet EU-burger	4,65 %	3,14 %	5,58 %



De huurders met de Belgische nationaliteit blijft overduidelijk het grootst.

7. VERGELIJKING TUSSEN KANDIDATEN/HUURDERS/VERHURINGEN

7.1. PROFIEL VOLGENS GEZINSINKOMEN IN 2020

<u>Van</u>	<u>Tot</u>	<u>KANDIDATEN</u>	<u>VERHURINGEN</u>	<u>HUURDERS</u>
€ 0,00	€ 6.197,98	7,00 %	2,94 %	1,32 %
€ 6.197,99	€ 7.437,98	2,80 %	0,00 %	0,51 %
€ 7.437,99	€ 8.677,98	2,33 %	0,00 %	0,15 %
€ 8.677,99	€ 9.917,98	3,00 %	2,94 %	0,95 %
€ 9.917,99	€ 11.157,98	7,78 %	2,94 %	3,30 %
€ 11.157,99	€ 12.397,98	5,69 %	0,00 %	3,74 %
€ 12.397,99	€ 13.637,98	7,14 %	10,29 %	5,58 %
€ 13.637,99	€ 14.877,98	12,27 %	16,18 %	14,82 %
€ 14.877,99	€ 16.117,98	12,86 %	16,18 %	11,89 %
€ 16.117,99	€ 17.357,98	6,65 %	11,76 %	8,44 %
€ 17.357,99	€ 18.597,98	4,78 %	8,83 %	7,63 %
€ 18.597,99	€ 19.837,98	4,69 %	8,83 %	4,40 %
€ 19.837,99	€ 21.077,98	3,76 %	5,88 %	4,99 %
€ 21.077,99	€ 22.317,98	3,24 %	2,94 %	3,89 %
€ 22.317,99	€ 23.557,98	2,65 %	2,94 %	2,71 %
€ 23.557,99		13,36 %	7,35 %	25,68 %

Wie wil instromen is duidelijk financieel zwakker dan wie al in een sociale woning woont.

Hoewel ¼ de van onze huurders het inkomen van € 23.557,99 overstijgt is er amper een uitstroom naar de private huur of koopmarkt, laat staan naar de sociale koopmarkt.

7.2. PROFIEL VOLGENS GEZINSGROOTTE IN 2020

<u>Gezinnen bestaande uit</u>	<u>KANDIDATEN</u>	<u>VERHURINGEN</u>	<u>HUURDERS</u>
Alleenstaande persoon	56,92 %	45,59 %	48,72 %
2 personen	14,76 %	32,35 %	28,10 %
3 personen	9,98 %	8,82 %	11,08 %
4 personen	7,80 %	5,88 %	5,80 %
5 personen	5,23 %	5,88 %	3,60 %
6 personen en meer	5,31 %	1,48 %	2,71 %

Alleenstaande zijn oververtegenwoordigd op de wachtlijsten. Doordat er meer kleine dan grote woningen in productie zijn, wordt meer dan in het verleden deze groep geholpen.

7.3. PROFIEL VOLGENS NATIONALITEIT IN 2020

<u>Nationaliteit</u>	<u>KANDIDATEN</u>	<u>VERHURINGEN</u>	<u>HUURDERS</u>
Belgische nationaliteit	66,85 %	82,35 %	92,37 %
Niet-Belg en EU-burger	3,60 %	2,94 %	2,05 %
Niet EU-burger	29,55 %	14,71 %	5,58 %

7.4. PROFIEL VOLGENS LEEFTIJD IN 2020

<u>Leeftijd</u>	<u>KANDIDATEN</u>	<u>VERHURINGEN</u>	<u>HUURDERS</u>
Jonger dan 21 jaar	2,15 %	1,47 %	0,15 %
Van 21 tot 31 jaar	23,03 %	5,88 %	2,86 %
Van 31 tot 41 jaar	23,03 %	23,53 %	8,44 %
Van 41 tot 51 jaar	18,29 %	20,59 %	13,50 %
Van 51 tot 61 jaar	14,68 %	19,12 %	20,47 %
Van 61 tot 70 jaar	10,97 %	19,12 %	20,03 %
70 jaar en ouder	7,85 %	10,29 %	34,56 %

Oudere leeftijdsgroepen stromen minder in dan jongere groepen. Velen ontzien een verhuis op later leeftijd. Algemeen veroudert de zittende sociale huurder.

Bij de groep “verhuringen” is een groot aantal ouderen bij die verhuisden in kader van mutatie of verplichte herhuisvesting.

8. HUURINKOMSTEN

8.1 REEEL BETAALDE HUURPRIJZEN

Van	Tot	2010	2015	2020
€ 123,95	€ 148,73	4,95 %	0,00 %	0,00 %
€ 148,74	€ 173,52	11,32 %	5,92 %	2,42 %
€ 173,52	€ 198,31	10,87 %	15,28 %	10,49 %
€ 198,32	€ 223,10	9,07 %	11,99 %	13,35 %
€ 223,11	€ 247,89	9,82 %	11,99 %	13,94 %
€ 247,90	€ 272,68	11,92 %	9,43 %	12,11 %
€ 272,69	€ 297,47	6,37 %	6,29 %	6,24 %
€ 297,48	€ 322,26	5,32 %	5,34 %	6,02 %
€ 322,27	€ 347,05	4,95 %	4,46 %	4,33 %
€ 347,06	€ 371,84	3,98 %	3,29 %	3,82 %
€ 371,85	€ 396,63	3,22 %	3,43 %	2,64 %
€ 396,64	€ 421,42	3,07 %	3,80 %	2,35 %
€ 421,43	€ 446,21	4,80 %	3,29 %	2,86 %
€ 446,22	€ 470,99	1,27 %	2,92 %	2,74 %
€ 471,00		1,42 %	2,41 %	16,69 %

Ongeveer de helft van onze huurders betaalde minder dan € 250,00 per maand.

De totaal te ontvangen huren bedroeg in 2020 **€ 5.897.771,69**, de betaalde huurgelden in 2020 bedroegen **€ 5.929.124,47**.

De laagste reële huurprijs (exclusief kosten en lasten) bedraagt € 160,00 en de hoogste reële huurprijs € 958,00.

De laagste te betalen huurprijs (inclusief kosten en lasten) bedraagt € 168,03 en de hoogste te betalen huurprijs € 975,90.

ANALYSE – CONCLUSIE

De inspanningen om woningen meer comfort toe te kennen heeft weerslag op de huurprijs. Hoe meer comfort, hoe hoger de huurprijs.

8.2 HUURACHTERSTALLEN

De achterstal van betalingsverplichtingen die voortvloeien uit de huurovereenkomst (zoals de maandelijkse huurgelden, de huurlasten/dienstenvergoedingen, huurgeld voor een staanplaats of een garage), voor zover deze niet volledig betaald is/zijn op de 10de dag van elke maand.

Op 31 december 2020 bedroeg de totale huurachterstal € 57.004,08. Dit is € 11.397,85 meer dan in 2019. Het hoger bedrag is ten gevolge van een correctie in de boekhouding.

Op het einde van het jaar worden oninvorderbare huurachterstallen, dit wil zeggen tegoeden waarvan de kans op recuperatie van de gelden onbestaande of heel miniem is, afgeboekt. Huurachterstallen waarvan de inning twijfelachtig is, worden opgenomen bij de dubieuze debiteuren en hiervoor wordt een waardevermindering geboekt.

In 2020 werden opnieuw heel veel inspanningen geleverd om het achterstal onder controle te houden, alsook om nieuwe wanbetalers strikt op te volgen. In 2020 mochten we een bedrag van € 5.810,70 ontvangen van vertrokken huurders die indertijd insolvent waren en die nu terug solvabel zijn.

Lopende dossiers met achterstallige huren worden strikt opgevolgd. Een aantal dossiers zijn thans insolvent. Na een aantal jaren kunnen deze dossiers terug opgevraagd worden via advocaat of deurwaarder om te zien of betrokkenen al dan niet terug solvabel zijn om hun schulden aan onze maatschappij te betalen.

	<u>2010</u>	<u>2015</u>	<u>2020</u>
Totale achterstand	€ 39.074,86	€ 22.114,25	€ 57.004,08
Achterstal per woning	€ 29,29	€ 16,17	€ 41,82

ANALYSE – CONCLUSIE

De meeste huurders betalen hun huur correct en op tijd, maar sommige huurders hebben het regelmatig moeilijk om de huur te betalen. Bij de meeste huurders met achterstallen is er geen onwil. De laatste jaren wordt duidelijk dat meer mensen overlevingsschulden hebben (hun inkomen is te laag tegenover hun vaste lasten).

In het algemeen leven veel mensen op hun financiële limiet, waardoor ze geen financiële buffer meer hebben. Bij een tegenslag wordt de betaling van de huurprijs uitgesteld. Het kan zeker elke huurder overkomen en is zeker niet alleen iets voor de huurders die bijvoorbeeld hun tuin niet onderhouden of burenhinder veroorzaken. Tijdens de ondertekening van het huurcontract hameren we nochtans op het belang van de tijdelijke / tijdige betaling van de huur. Vooral in het begin van het schooljaar en rond de kerstperiode pieken de huurachterstallen. Eén tegenslag (zoals ziekte, echtscheiding, kapotte wasmachine, ... kortom: de meest uiteenlopende redenen) is dikwijls genoeg om in de problemen te komen.

Het aandeel huurders met een vervangingsinkomen stijgt jaarlijks, maar niet alle huurders met huurachterstal zijn huurders met een laag inkomen. Vaak zijn dit huurders die met verschillende problemen kampen. Hoewel oudere huurders een klein pensioentje hebben, lopen oudere mensen zelden huurachterstal op.

We streven er naar om kort op de bal te spelen, zodoende dat huurachterstallen niet uit de hand lopen. We treden op als er achterstallen zijn, het menselijke, sociale aspect proberen we niet uit het oog te verliezen. Het is belangrijk dat onze klanten hun huur betalen, maar door een afbetalingsplan vast te leggen met haalbare bedragen over een realistische periode kunnen we soms inspelen op de individuele problematiek. Het voordeel van samenwerken met het sociaal huis is dat we huurachterstallen innen zonder extra kosten te moeten maken of juridische procedures te voeren. De huurder kan op laagdrempelige manier in contact komen met het OCMW en CAW en kunnen rekenen op begeleiding op maat.

Het is onrealistisch om de huurachterstal tot nul te proberen te herleiden. Er zal altijd wel een bedrag blijven openstaan.

Er blijven meer en meer erfenissen verworpen worden, dit heeft tot gevolg dat huurachterstallen een aantal maanden kunnen oplopen.

8.3 VASTSTELLEN HUURPRIJZEN, KOSTEN EN LASTEN

8.3.1 Vaststellen huurprijzen

Voor de berekening van de sociale huurprijs in 2020 zijn er grote wijzigingen ten aanzien van het voorgaande jaar.

De huurprijsberekening wordt onder andere gewijzigd door het invoeren van de energiecorrecties. De vaststelling van de marktwaardes op basis van de gegevens opgemaakt door de sociale huurschatter van De Vlaamse Overheid zorgen voor grote aanpassingen. Ook de inkomens van kinderen die kinderbijslaggerechtigd zijn (18 jaar en niet meer studeren), inwonende ouders en invalide gezinsleden wegen zwaar door in de huurprijsberekening.

- Beperking inkomen
 - 1/55ste van het geïndexeerd inkomen;
 - 1/54ste, als het inkomen hoger is dan de toepasselijke inkomensgrens, maar lager dan 125% van de toepasselijke inkomensgrens;
 - 1/53ste, als het inkomen gelijk of hoger is dan 125% van de toepasselijke inkomensgrens, maar lager dan 150% van de toepasselijke inkomensgrens;
 - 1/52ste, als het inkomen gelijk of hoger is dan 150% van de toepasselijke inkomensgrens.

Een huurder betaalt nooit meer dan de basishuurprijs en nooit minder dan de minimale huurprijs. Dit wijzigt niet.

- Toepasselijke inkomensgrens

De inkomensgrenzen voor 2020 zijn:

 - o 24.852,00 euro voor een alleenstaande persoon zonder personen ten laste;
 - o 26.934,00 euro voor een alleenstaande persoon met een handicap;
 - o 37.276,00 euro, verhoogd met 2.084 euro per persoon ten laste, voor anderen.

Voor 2020 kan men nog steeds stellen dat de huurprijs wordt berekend op basis van het inkomen van alle niet-schoolgaande gezinsleden, de waarde van de woning (patrimoniumkorting), de energiecorrectie, het aantal personen ten laste (gezinskorting) aangevuld met de solidariteitsbijdrage. Dat is de voorlopig aangepaste huurprijs. Dit resultaat wordt vergeleken en desgevallend begrensd enerzijds door een minimale huurprijs als de voorlopig aangepaste huurprijs te laag is en anderzijds door de basishuurprijs, als de voorlopig aangepaste huurprijs te hoog is.

De vaststelling van het toe te passen inkomen en gezinskorting is eenvoudig. Voor de vaststelling van de toe te passen patrimoniumkorting, minimale huurprijs en basishuurprijs moet er rekening gehouden worden met enkele aandachtspunten. De berekeningswijze is immers afhankelijk van het moment waarop de basishuur in de (lopende) huurovereenkomst werd (wordt) vastgelegd.

De Raad van Bestuur besliste tijdens haar zitting dd. 11 december 2019 over te gaan tot de effectieve huurprijsberekening voor 2020.

ANALYSE – CONCLUSIE

Volgens statistieken daalt het armoederisico bij sociale huurders met 40%. De koopkracht van een sociale huurder stijgt gemiddeld met 300 euro per maand. De sociale correctie zit vevat in de huurprijs. Geld dat de huurders kunnen besteden.

9.1. SOORT CONTROLEBEZOEKEN

De controlebezoeken van de medewerkers van de technische dienst en de dienst “Projecten en Onderhoud” kunnen in vier categorieën worden ingedeeld:

9.1. Voorcontroles in kader van werken

Naar aanleiding van meldingen van huurders worden er controles uitgevoerd.

9.2. Voorlopige plaatsbeschrijving

Alvorens de opmaak van de definitieve plaatsbeschrijving vindt er een voorcontrole plaats, hierbij wordt aan de vertrekkende huurder gesignaleerd welke gebreken nog moeten opgelost worden.

Een vooronderzoek heeft veel voordelen. De toezienaar kan niet alleen de actiepunten uit de brief verduidelijken en benadrukken aan de huurder, maar ook zelf de staat van de woonst inschatten. Dezelfde toezienaar doet ook de afhandeling van de werken die voortvloeien uit de plaatsbeschrijving.

9.3. Definitieve plaatsbeschrijving

Bij de verhuis van de huurders wordt door de technische dienst een tegensprekelijke plaatsbeschrijving opgemaakt.

Zowel enerzijds bij de vertrekkende huurder als anderzijds bij de nieuwe huurder worden de gebreken van de woning vastgesteld.

De vertrekkende huurder krijgt dan de nodige tijd om de herstellingen ten laste van de huurder uit te voeren. Zijn de werkzaamheden binnen de afgesproken tijd niet uitgevoerd dan zal de Oostendse Haard deze uitvoeren of laten uitvoeren, ten laste van de vertrekkende huurder. Uiteraard zal de Oostendse Haard de herstellingen uitvoeren die ten laste zijn van de verhuurder. Een minwaarde, dit is het vermoedelijke aandeel in de schade waarvoor de huurder aansprakelijk is, wordt in rekening gebracht ten laste van de vertrekkende huurder.

9.4. Planmatig onderhoud en herstellingen

Planmatig onderhoud zijn de onderhoudsopdrachten die aan een woning gebeuren.

Hiertoe is een lange termijn onderhoudsplanning opgesteld. Deze onderhoudsplanning is opgebouwd rond een aantal keuzes, uitgangspunten die u hieronder terugvindt.

Het uitgangspunt voor het opstellen van een onderhoudsplanning bestaat uit de volgende vier pijlers:

- 1. Onderhoudskost verminderen**
 - Vervangen van houten schrijnwerk
 - Vervangen van vinyl door tegelvloer waar mogelijk
- 2. Verval van het patrimonium tegengaan**
 - Vernieuwen dakbedekking
 - Vernieuwen zinkwerk
 - Herstellen van slecht parament
 - Vernieuwen dakvlakramen
 - Schilderwerken
 - Periodiek onderhoud ontkalkers
- 3. Veiligheid in de woning verzekeren**
 - Vernieuwen, aanpassen elektriciteit in de woningen
 - Periodiek Onderhoud van verwarming
 - Periodiek onderhoud van brandblussers en brandhaspels
 - Periodiek nazicht van werking noodverlichting, rookkoepels, brandcentrales
 - Vervangen van rookmelders als ze 10 jaar oud zijn

4. Verbetering woning

Vervangen CV-installatie

Vervangen van oude kantelpoorten door sectionaalpoorten (betere isolatie en winddichtheid)

Alle bewoonde woningen zijn voorzien van dakisolatie.

Tegen 2023 zullen ook alle woningen van dubbel glas voorzien zijn. Enkel in het Westerkwartier moet hiervoor nog een inspanning geleverd worden. Het nieuwe schrijnwerk zal altijd geplaatst worden in kader van een totaalrenovatie van het pand. De panden in de verkoopzone zullen waar nodig gegroepeerd aangepakt worden. Er wordt voorzien dat in 2021 de eerste fase van vervangingen ramen in verkoopzone uitgevoerd wordt.

Als de bestaande verwarmingsketel ouder is dan 25 jaar, een onherstelbaar defect optreedt of er tijdens het 2-jaarlijks onderhoud en verwarmingsaudit blijkt dat de ketel niet meer zuinig is, wordt een nieuwe (gesloten) condenserende gaswandketel geplaatst. Ondertussen werden in bijna alle woningen een gesloten verwarmingsketel geplaatst enkel waar er vervangingsbouw of totaalrenovatie gepland staat kan er nog een open ketel staan.

Een gedetailleerde onderhoudsplanning werd opgemaakt voor alle panden. Deze onderhoudsplanning dient jaarlijks bijgesteld te worden volgens de nieuwe inzichten, aan te vullen met de nieuwe en gerenoveerde panden.

Geplande werken zoals hierboven gemeld kunnen eventueel nog uitgesteld worden en andere zaken vroeger gezet worden in kader van budgetten en haalbaarheid van opmaken van de dossiers. Vanuit de onderhoudsplanning kan er afgelezen worden wanneer er zich een kleine renovatie opdringt (= het samen vallen van verschillende ingrepen bv. vervangen keukens, sanitaire toestellen,...) of wanneer er gedacht moet worden aan een grote renovatie of vervangingsbouw (=samenvallen van heel wat ingrepen bijvoorbeeld vervangen vloeren, schrijnwerk, keukens, sanitair,...).

9.2. DETAIL CONTROLEBEZOeken

Via verschillende kanalen kunnen herstellingen doorgegeven worden:

- Telefonisch;
- Via e-mail;
- Via onze website of facebook;
- Aan het onthaal;
- Naar aanleiding van een huisbezoek (o.a. sociale dienst, dienst huren,...).

In 2020 werden **2.697** meldingen verwerkt voor herstellingen (inclusief nieuwbouw- en renovatieprojecten).

In 2020 werden er **6.016** bestelbonnen opgemaakt inclusief kleine bestekken zoals bijvoorbeeld onderhoud ketels, ontkalkers, rookmelkers, ventilatie,... alsook kleine renovaties.

De technische dienst voerde in 2020 een totaal van **964** huisbezoeken uit, naar aanleiding van plaatsbeschrijvingen werden bijkomend **265** controlebezoeken uitgevoerd.

De communicatie tussen de technische dienst en de sociale dienst is zeer belangrijk en vooral **voor** hun signaalfunctie. Ze hebben er namelijk snel zicht op of de woningen goed onderhouden worden en merken een niet-bewoning of inwoning op.

De Oostendse Haard spendeerde in 2020 **€ 521.265,70** (inclusief btw en exclusief huurlasten & groenonderhoud) aan het dagdagelijks onderhoud en herstellingen (exclusief huurlasten, groenonderhoud en onderhoudscontracten).

In 2020 werd voor € 73.679,20 doorgefactureerd aan de huurder. In 2020 werd € 46.624,93 door de huurder terugbetaald (exclusief huurlasten, maar inclusief betalingen van openstaande facturen van de voorbije jaren). Via de verzekering werd € 24.491,20 gerecupereerd.

Niettegenstaande de kosten voor herstellingen en onderhoud een aanzienlijke hap uit het budget zijn, kunnen ook een aantal bedragen gerecupereerd worden:

- schadevergoedingen van de brandverzekering;
- verrekeningen via de huurwaarborg bij uittreding huurders;
- premies van Eandis voor bepaalde energiezuinige maatregelen;
- premies van de VMSW bij het vervangen van kachels en ketels ouder dan 25 jaar.

Huisbezoeken

2016	198
2017	597
2018	721
2019	949
2020	964

Technische Meldingen

2016	2.205
2017	2.766
2018	2.590
2019	2.573
2020	2.697

Voorlopige en definitieve plaatbeschrijvingen

2016	262
2017	276
2018	294
2019	326
2020	265

Uitgaven in dagdagelijks onderhoud en herstellingen

2016	€ 598.737,42
2017	€ 475.776,00
2018	€ 473.113,36
2019	€ 485.383,02
2020	€ 521.265,70

10. SOCIALE DIENST

De sociale dienst wordt bemand door 1 maatschappelijk werker.

De controlebezoeken van de maatschappelijk werker kan in vier categorieën worden ingedeeld:

1. algemene controlebezoeken;
2. bij nieuwe huurders: deze bezoeken gebeuren binnen de 3 à 6 maanden na het ondertekenen van het huurcontract;
3. bij “slechte” huurders: meerdere controlebezoeken waarbij – stelselmatig – getracht wordt om de staat van de woning en eventueel het welzijn van de bewoner te verbeteren;
4. naar aanleiding van meldingen, klachten en/of burenruzies.

Technische klachten of technische meldingen worden genoteerd en doorgegeven aan de technische dienst.

Het opvolgen van leefbaarheidsproblemen, contacten met cliënten door huisbezoeken of burelafspraken nemen de meeste tijd in beslag.

Het opvolgen van de huurachterstallen wordt uitgevoerd door de medewerkster van de “dienst huren”. Het onthaal wordt bemand door de medewerkster van de dienst “kandidaten”.

Naast de maatschappelijk werker werken 1 halftijdse opbouwwerker en 1 voltijdse opbouwwerker van Samenlevingsopbouw West-Vlaanderen voor onze maatschappij, waarvan De Oostendse Haard voor 1 halftijdse opbouwwerker + 1/5^{de} van de opbouwwerker loonsubsidie betaalt.

De basisbegeleidingstaken binnen de sociale huisvestingsmaatschappij vormen haar werktaken. Deze taken hebben betrekking op het laagdrempelig en klantvriendelijk informeren aan huurders, het ondersteunen van huurders bij het nakomen van de huurdersverplichtingen, het organiseren van bewonersvergaderingen en het ondersteunen van bewonersinitiatieven.

De sociale dienst besteedt bijzondere aandacht aan de individuele begeleiding en ondersteuning van de huurders. De problematieken bij de sociale huurders worden in het algemeen complexer. De huurders zijn globaal genomen armer en de vaardigheden ontbreken hen meer dan vroeger om zelfstandig te wonen.

In 2020 vonden **896** huisbezoeken (waaronder een deel telefonisch door de corona-maatregelen) door de sociale dienst plaats. De maatschappelijk werker ontving ook **869** meldingen rond overlast en onbehagen over de huurders.

Huisbezoeken	
2016	304
2017	341
2018	367
2019	575
2020	896

De maatschappelijk werker contacteerde in het kader van de corona-situatie in maart en april alle 65-plussers om te vragen hoe het met hen ging en hun uit te leggen dat ze het contact tot het minimum moesten beperken, omdat ze tot de risicogroep behoorden. Ze stelde vast dat er weinig concrete noden waren, maar wel dat het telefoontje enorm werd geapprecieerd.

ANALYSE – CONCLUSIE

Huurbegeleiding zorgt voor de beperking van huurachterstallen en leidt ook tot een beter huurdersonderhoud van de woning.

Huurbegeleiding start met het opbouwen van een vertrouwensrelatie met de huurder. Door een intensieve begeleiding kunnen huurders, zodra ze opnieuw een thuis hebben, hun leven op andere domeinen weer op de rails krijgen. Het is belangrijk dat de maatschappelijk werker niet enkel als “controleur” wordt aanzien en dat het contact laagdrempelig is, maar ook dat de huurder wordt gewezen op de verantwoordelijkheden.

Het is belangrijk dat we onze huurders kennen, en weten wat bij hen leeft.

De nieuwe huurders worden in groep ontvangen door de voorzitter en de directeur. Zo een bijeenkomst laat toe te detecteren wie extra noden heeft. Door de huidige coronapandemie in 2020 en de geldende coronamaatregelen waren we niet in de mogelijkheid om dergelijke bijeenkomsten te organiseren.

We werken nauw samen met andere sociale partners en bij doorverwijzing blijven we actief ondersteunen.

Ook het aantal huurders die via een gerechtelijke procedure uit huis worden gezet, daalt.

Het maken van een plan en afspraak proberen we via het SMART-principe: specifiek, meetbaar, acceptabel, realistisch en tijdgeboden. Deze manier helpt om stapsgewijs te werken en met kleine, doch essentiële vooruitgang, veranderingen per stap.

11. VERTROKKEN HUURDERS

11.1. OPZEG DOOR DE HUURDER

Reden opzeg	2020
Overlijden	19
Rusthuis	14
Huur van een huis in de privé	10
Aankoop woning	8
Inwonen bij kinderen	1
Allerlei	4
TOTAAL	56

Er zijn ook 14 huurders verhuisd in het kader van een mutatie en 10 in het kader van een verplichte herhuisvesting.

Opzeg door huurder

2016	63
2017	38
2018	56
2019	63
2020	56

Opzeg in kader van mutaties en verplichte herhuisvestingen

2016	22
2017	40
2018	38
2019	59
2020	24

Totaal

2016	85
2017	78
2018	94
2019	122
2020	80

ANALYSE - CONCLUSIE

We stellen vast dat de meeste huurders pas op bejaarde leeftijd hun huurwoning verlaten door overlijden of opname rusthuis, meestal is de huurrelatie al verschillende decennia oud.

Minder en minder is er nog sprake van enige sociale mobiliteit. Huurders verlaten sociale huisvesting enkel wanneer ze niet anders kunnen, door ouderdom of overlijden. Waarschijnlijk komt dit ook omdat er minder kwaliteitsvolle en tegelijkertijd betaalbare alternatieven beschikbaar zijn.

De vele renovaties gaan gepaard met verhuisbewegingen. De menselijke impact daarvan mag niet onderschat worden. Ook sociale huurders hebben net als andere Vlamingen een baksteen in de maag. Het vergt veel overtuigingskracht om een verhuisbeweging op poten te zetten. Het achterlaten van de woning waarin men veelal de kinderen heeft grootgebracht, heeft een grote impact.

Je moet niet enkel de huurder overtuigen, maar ook een geschikte woonst voor hen vinden. Het is veelal een ingewikkelde puzzel. Het leegmaken van deze woningen zorgt ook voor leegstand, wat moeilijk valt uit te leggen, vooral omdat er zoveel wachtenden zijn.

11.2. OPZEG DOOR DE OOSTENDE HAARD

Reden opzeg	2020	
Eigendomsvoorwaarde	0	
Huurachterstal	2	
Leefbaarheidsproblemen	2	
Domiciliefraude	0	
TOTAAL		4

Als een huurder op een ernstige en blijvende wijze tekort komt aan zijn verplichting om de huur te betalen, dan kunnen wij de huurovereenkomst beëindigen. In principe kunnen we de overeenkomst opzeggen met een opzeggingstermijn van 3 maanden, ofwel vragen we de vrederechter om de huurovereenkomst te ontbinden.

De opzegging is vooral een laatste drukkingsmiddel om een slechte betaler tot betalen aan te zetten. Betaalt de huurder alsnog, dan kan hij meestal in de woonst blijven. De intrekking van de opzegging wordt dan op papier gezet en door beide partijen ondertekend.

Om de opzeggen te beperken heeft de Oostendse Haard een samenwerkingsprotocol met het CAW & JZ Middenkust voor de preventieve woonbegeleiding ter preventie van uithuiszetting ondertekend. Preventieve woonbegeleiding vanuit het CAW is een begeleiding voor sociale huurders die bedreigd worden met het verlies van hun woning. De begeleiding is gericht op het voorkomen van een uithuiszetting veroorzaakt omwille van blijvende huurproblemen (zoals huurachterstal, gebrekkige wooncultuur en samenlevingsproblemen).

De Oostendse Haard werkt ook al jaren nauw samen met het Sociaal Huis en CAW om de huurachterstand structureel aan te pakken en zo ook een uithuiszetting te vermijden. Vanaf het ogenblik dat een huurder twee maanden huurachterstal heeft, dan wordt het Sociaal Huis en CAW hiervan op de hoogte gebracht en wordt bemiddeling aangevraagd met als doel de huurachterstand aan te zuiveren.

Opzeg door Oostendse Haard	
2016	0
2017	3
2018	3
2019	3
2020	4

ANALYSE - CONCLUSIE

We stellen vast dat in vergelijking met de privé-markt (bron: sep 2018: VVSG) de uithuiszettingen in de Oostendse Haard en binnen de onze sector laag zijn, alhoewel wij vaak met de zwakste huurders werken.

Hoewel een uithuiszetting altijd een moeilijk gegeven is en de allerlaatste optie blijft, is het toch positief nieuws dat onze sector erin slaagt dit grotendeels te vermijden.

12. BOUWACTIVITEITEN

12.1. LOPENDE PROJECTEN

12.1.1. Voorlopige oplevering in 2020

De voorlopige oplevering betekent dat de werken voltooid zijn. Er is een overdracht van het gebouw. Alle partijen stellen vast dat de bouwwerken klaar zijn en de eindcontrole gaat na of het gebouw volgens het contract gebouwd is. Vanaf dit moment kan de Oostendse Haard de woongelegenheden verhuren. Ook de eindafrekening valt samen met de voorlopige oplevering.

12.1.1.1. Renovatieprojecten

A. RENOVATIE BREDENE (werf 4: fase 4 en fase 5)

- Architect: Steelandt.Declercq (SD) Architecten;
- Aannemer: AXIS Bouw BVBA (D' Afatsky BVBA) te Loppem;
- Aard der werken: gefaseerde renovatie van de woningen (totaal 20 woningen);
- Adressen: fase 4: Noordhofstraat 10-15 en Noord-Edestraat 51-53-55-57 te Bredene;
fase 5: Maurice Lagravièrestraat 12-18-22-24-26-30 te Bredene;
- Aantal woningen: fase 4: 6 woningen;
fase 5: 6 woningen;
- Bestelbedrag: fase 4: € 403.564,69 (exclusief korting);
fase 5: € 406.135,94 (exclusief korting).
- Startdatum: 01 april 2019 (fase 4 en 5)
- Uitvoeringstermijn: 350 kalenderdagen (fase 4 en 5)
- Opmerking: uitbreidingsdossier.

De voorlopige oplevering voor fase 4 en 5 heeft plaatsgevonden op 16 oktober 2020.

B. RENOVATIE WESTERKWARTIER (werf 7a en 9a – fase 1 en fase 2) TE OOSTENDE

- Architect: Architecten Ampe.Trybou;
- Aannemer: Six BVBA aan de Scharvoudstraat 31 te 8870 Izegem;
- Aard der werken: gefaseerde renovatie van woningen (totaal 20 woningen);
- Adres: Werkzaamheidstraat 37-41-43-45-47-49-51-53-55 te Oostende
Verenigingstraat 62-64-66-70-72-74-78-72 te Oostende;
- Wijk: Westerkwartier te Oostende;
- Aantal woongelegenheden in fase 1: 12 woningen;
In fase 2: 8 woningen;
- Bestelbedrag: € 1.496.565,30 exclusief BTW (fase 1);
€ 1.132.393,08 exclusief BTW (fase 2);



De voorlopige oplevering (fase 2) is doorgegaan op 16 juli 2020.

12.1.2. Definitieve oplevering in 2020

De definitieve oplevering volgt een jaar na de voorlopige oplevering. Voor de definitieve oplevering moet de aannemer de gebreken herstellen die bij de voorlopige oplevering werden vastgesteld of daarna zichtbaar werden.

12.1.2.1. *Nieuwbouwprojecten*

A. DE BOEG TE OOSTENDE

- Architect: Korth Tielens Architecten bv te Nederland;
- Aannemer: Chris Vuylsteke Aannemingen NV te 8760 Meulebeke
- Aard der werken: nieuwbouwproject;
- Adres: Golvenstraat te Oostende;
- Aantal woonegelegenheden: 20 appartementen
 - 16 appartementen met 1 slaapkamer in kader van levenslang wonen;
 - 4 appartementen met 2 slaapkamers in kader van levenslang wonen.
- Bestelbedrag: € 2.929.829,74 exclusief BTW;
- Aanvangsdatum: 18 september 2017;
- Uitvoeringstermijn: 530 kalenderdagen;
- Opmerking: aanstelling van de architect via “Win Vorm”.



Fotograaf: Dennis De Smet

De definitieve oplevering wordt ingepland nadat de aannemer alle openstaande punten heeft aangepakt.



Fotograaf: Dennis De Smet

B. DE OUDE KREEK (FRANS HALSPLEIN) TE BREDENE

- Architect: Dertien 12;
- Opmerking: optimalisatieproject - aanstelling van de architect via “Win Vorm”;
- Aannemer: NV Chris Vuylsteke aan de Pittemstraat 56 te 8760 Meulebeke;
- Aard der werken: nieuwbouwproject;
- Adres: Frans Halsplein te Bredene;
- Aantal woongelegenheden: 7 woningen met 4 slaapkamers.
20 appartementen met 1 slaapkamer;
- Bestelbedrag: € 3.474.436,12 exclusief BTW.



De definitieve oplevering is doorgegaan op 9 maart 2020.

Infrastructuur (heraanleg Frans Halsplein)
De werken zijn uitgevoerd.

De voorlopige oplevering wordt ingepland nadat de aannemer alle openstaande punten heeft aangepakt.

12.1.2.2. Renovatieprojecten

C. RENOVATIE BREDENE (werf 4: fase 2 en fase 3)

- Architect: Steelandt.Declercq (SD) Architecten;
- Aannemer: D' Afatsky BVBA te Loppem;
- Aard der werken: gefaseerde renovatie van de woningen (totaal 36 woningen);
- Bestelbedrag fase 2: 405.258,83 exclusief BTW;
- Bestelbedrag fase 3: 405.566,17 exclusief BTW;
- Aanvangsdatum: 8 januari 2018;
- Kalenderdagen: 350 kalenderdagen;
- Opmerking: uitbreidingsdossier.



De definitieve oplevering is doorgegaan op 24 april 2020.

12.2. WERVEN

12.2.1. In uitvoering

12.2.1.1. Nieuwbouwprojecten

A. HARLEKIJN - GOEDHEIDSTRAAT 2 te OOSTENDE

- Architect: FVWW te Antwerpen;
- Opmerking: aanstelling architect via de procedure “Oproep winvorm”.
- Aannemer: Deruyck Bouwonderneming NV te Roeselare
- Aard der werken: vervangingsbouw;
- Adres: Goedheidstraat 2 te Oostende;
- Wijk: Westerkwartier te Oostende;
- Aantal woonegelegenheden: 9 appartementen
 - 4 appartementen met 2 slaapkamers;
 - 5 appartementen met 1 slaapkamer.
- Ramingbedrag: € 1.500.235,62 exclusief BTW;
- Bestelbedrag: € 1.409.943,73 exclusief BTW;
- Aanvangsdatum: 18 november 2019;
- Uitvoeringstermijn: 570 kalenderdagen;



De stand der werken op 31 december 2020 zag er als volgt uit:

- De plaatsing van de afvoerbuizen zijn in uitvoering;
- De plaatsing van het parement is in uitvoering;
- De plaatsing van de dakdichting is in uitvoering.



B. MET ZICHT APPARTEMENTEN TE OOSTENDE

- Architect: B-architecten;
- Aard der werken: nieuwbouw en vervangingsbouw;
- Adres: Schietbaanstraat, Verstellestraat en Vanhembdenstraat;
- Wijk: Vuurtorenwijk te Oostende;
- Aantal woonegelegenheden: 55 appartementen met 1 slaapkamer;
5 appartementen met 2 slaapkamers;
→ Aantal appartementen aangepast voor mindervaliden en levenslang wonen;
- Ramingsbedrag: € 6.993.706,87 exclusief btw;
- Bestelbedrag: € 7.856.779,39 exclusief btw;
- Aanvangsdatum: 03 april 2018
- Uitvoeringstermijn: 680 kalenderdagen
- Opmerking: aanstelling architect via de procedure “Open Oproep – Vlaamse Bouwmeester”.



Op 02 april 2020 hebben we het voorverslag ontvangen.

Een ambtshalve maatregel werd getroffen zodat de werf kan heropgestart worden.

Op 03 juli 2020 werd een klacht met burgerlijke partijstelling neergelegd bij de onderzoeksrechter tegen de hoofdaannemer NV Vuylsteke-Eiffage en onderaannemer Qulaco BVBA wegens het op de markt brengen, leveren en plaatsen van niet CE-gecertificeerde prefab betonelementen op de betrokken werf.

De zaak werd in voortzetting geplaatst voor de zitting van 19 november 2020. Gezien de voorzitter van de rechtbank kennis kreeg van de klacht met burgerlijke partijstelling zal de zaak mogelijks in “de koelkast” gaan aangezien het burgerlijk geschil in dit geval wordt geschorst tot er een einduitspraak is in de strafzaak.

Op 30 oktober 2020 heeft een plaatsbeschrijving van het aanwezige materiaal op de werf plaatsgevonden en op 27 november 2020 van blok B. De plaatsbeschrijving van blok A en het openbaar domein moet nog uitgevoerd worden.



12.2.1.2. Renovatieprojecten

A. RENOVATIE BREDENE (werf 4: fase 6 en fase 7)

- Architect: Steelandt.Declercq (SD) Architecten;
- Aannemer: AXIS Bouw BVBA (D'Afatsky BVBA) te Loppem;
- Aard der werken: gefaseerde renovatie van de woningen (totaal 20 woningen);
- Adressen: fase 6: Noordhofstraat 7-9 en Noord-Edestraat 49-59-61-63 te Bredene;
fase 7: Maurice Lagravièrestraat 41 en 43 te Bredene.
- Aantal woningen: fase 6: 6 woningen;
fase 7: 2 woningen.
- Bestelbedrag: fase 6: € 407.728,79 (exclusief korting);
fase 7: € 138.761,20 (exclusief korting).
- Startdatum: 26 april 2019 (fase 6 en 7)
- Uitvoeringstermijn: 700 kalenderdagen (fase 6 en 7)
- Opmerking: uitbreidingsdossier.



De stand der werken (fase 6 en 7) op 31 december 2020 zag er als volgt uit:

- De ontmantelingswerken in de Maurice Lagravièrestraat 41-43 zijn in uitvoering.

B. WINDROOS (totale renovatie WK van 7 woningen en 12 appartementen – werf 9b/c en 11a) TE OOSTENDE

- Architect: Architecten Ampe.Trybou;
- Aannemer: Six BVBA te Izegem;
- Aard der werken: totale renovatie en vervangingsbouw;
- Adres: Verenigingstraat 60-60a-82-84
Spaarzaamheidstraat 55-55a-57-57a-59-61-63-65-67-69-71-73a-73b-75-77
- Aantal woongelegenheden: 9 woningen en 12 appartementen;
- Ramingsbedrag: € 2.927.875,00 exclusief BTW;
- Bestelbedrag: € 3.013.614,16 exclusief BTW;
- Aanvangsdatum: 04 mei 2020;
- Uitvoeringstermijn: 460 werkdagen.



De stand der werken op 31 december 2020 zag er als volgt uit:

Nieuwbouw:

- De plaatsing van de predallen werd uitgevoerd;
- De plaatsing van de wapening is in uitvoering;
- Het metselwerk op de gelijkvloers in uitvoering.

Renovatie:

- De plaatsing van de onderfundering ter hoogte van de terrassen is in uitvoering.



12.4. PROJECTEN IN ONTWERPFASE

12.4.1. *Nieuwbouwprojecten*

A. DE BOAREBREKER

- Architect: BVBA De Smet - Vermeulen;
- Aard der werken: vervangingsbouw;
- Wijk: Oud-Hospitaal;
- Aantal woonegelegenheden: minstens 60 assistentiewoningen;
- Ramingsbedrag: € 9.500.000,00 exclusief BTW, waarvan de helft voor de Oostendse Haard;
- Opmerking: tijdelijke vereniging werd opgestart met de Gelukkige Haard, die werd aangesteld als trekker in dit project; aanstelling architect via de Vlaamse Bouwmeester.



Op 13 oktober 2020 een overleg plaatsgevonden met alle betrokken partijen voor bijkomende appartementen in de toren.

B. DE GETIJDEN

- Architect: Ampe.Trybou architecten;
- Aard der werken: vervangingsbouw en renovatie;
- Adres: Gelijkheidstraat 172 A-D & 174 te Oostende
Overvloedstraat 90-102 te Oostende
Schelpenstraat 1-3 te Oostende
Werkzaamheidstraat 11-125 te Oostende
- Wijk: Westerkwartier te Oostende;
- Opmerking: voorheen “de Bunkertjes”

De architect werd in juli 2020 aangesteld.

C. GROENZICHT (NOORDHOFSTRAAT 2-4-6) TE BREDENE

- Architect: Haerynck Vanmeirhaeghe architecten (HAVANA)
- Aard der werken: nieuwbouw en omgevingswerken na het sloopdossier;
- Adres: Noordhofstraat 2-4-6 te Bredene;
- Aantal woonegelegenheden: 10 appartementen met 1 slaapkamer;
9 appartementen met 2 slaapkamers;
- Ramingbedrag: € 2.722.266,17 exclusief BTW;
- Opmerking: aanstelling architect via de Vlaamse Bouwmeester (Winvorm);
- Infrastructuur: VMSW is de trekker



Het aanbestedingsdossier werd op 24 april 2020 ter goedkeuring opgestuurd naar de VMSW.

Pas na goedkeuring van de omgevingsvergunning van de infrastructuur kan gepubliceerd worden.

De digitale aanbesteding zal plaatsvinden in 2021.

Infrastructuur/omgeving

Het uitvoeringsdossier werd op 24 april 2020 ter goedkeuring opgestuurd naar de VMSW.

Op 26 november 2020 per mail een goedkeuring van de omgevingsvergunning ontvangen.

De publicatie heeft plaatsgevonden op 27 november 2020.

D. NIEUWE NEST (Arends-, Havik-, Sperwer-, Specht-, en Meesstraat) TE OOSTENDE

- Architect: Volt Architecten in tijdelijke vereniging met Ampe.Trybou architecten;
- Aard der werken: vervangingsbouw;
- Adres: Arends-, Havik-, Sperwer-, Specht-, en Meesstraat;
- Aantal woonegelegenheden: huidig voorstel omvat 130 woonegelegenheden;
- Aangepast ramingbedrag: € 21.832.369,00 exclusief BTW en exclusief erelonen.
- Opmerking: aanstelling architect via Europees wedstrijdontwerp
- Infrastructuur en omgeving: stad Oostende is trekker



Op 30 april 2020 hebben we van de VMSW de goedkeuring op het voorontwerp ontvangen.

Infrastructuur/omgeving

Het voorontwerp werd ter goedkeuring opgestuurd naar de VMSW.

E. MET ZICHT WONINGEN TE OOSTENDE

- Architect: architectenbureau Sileghem en Partners te Zwevegem;
- Architect werfopvolging: Arch en Teco
- Aannemer: Damman te 8540 Deerlijk;
- Aard der werken: nieuwbouw;
- Adres: Verstellestraat te Oostende;
- Wijk: Vuurtorenwijk te Oostende;
- Aantal woonegelegenheden: 4 woningen met 3 slaapkamers;
9 woningen met 5 slaapkamers;
- Opmerking: Design en Build procedure.

Het voorontwerp is in opmaak.

F. WINDKRACHT TE OOSTENDE

- Architect: Volt Architecten CVBA te Gent;
- Aard der werken: vervangingsbouw;
- Adres: Gelijkheidstraat 142-152 te Oostende;
Golvenstraat 13-27 te Oostende;
Sparzaamheidstraat 143-173 te Oostende;
Verenigingstraat 166-172 te Oostende;
- Aantal woonegelegenheden:
 - o Afbraak van 28 appartementen en 12 woningen;
 - o Heropbouw van 35 appartementen en 10 woningen;
 - o Renovatie van 6 woningen.
- Opmerking: Project XL2 en Project XL4;



Op 05 februari 2020 van de VMSW de goedkeuring op het schetsontwerp ontvangen.

Het voorontwerp is in opmaak.

G. VERNIEUWDE STAD

- Architect: TV C.F. Möller + Brut te Brussel;
- Aard der werken: vervangingsbouw;
- Wijk: Nieuwe Stad te Oostende;
- Aantal woonegelegenheden: minstens 450 woonegelegenheden;
- Ramingsbedrag: € 61.350.000,00 exclusief BTW en exclusief erelonen waarvan de helft voor de Oostendse Haard;
- Opmerking: tijdelijke vereniging werd opgestart met de Gelukkige Haard, De Oostendse Haard werd aangesteld als trekker in dit dossier; aanstelling via open Oproep van de Vlaamse bouwmeester;
- Infrastructuur en omgevingswerken: VMSW is de trekker;



Het ruimte uitvoeringsplan (RUP) is in opmaak. De planning is als volgt voorzien:

- Eind maart: Plenaire vergadering;
- Eind april: voorlopige vaststelling gemeenteraad;
- Mei – juni: openbaar onderzoek;
- Eind 2021: definitieve vaststelling.

Het schetsontwerp werd op 26 februari 2020 ter goedkeuring opgestuurd naar de VMSW.

12.5. PROJECTEN IN EIGEN BEHEER (zonder architect/studiebureau)

A. AFBRAAK VOORHAVENLAAN 169-171 TE OOSTENDE

- Ontwerper dossier: Kathia Baeteman, coördinator-onderhoud Oostendse Haard;
- Aannemer: Vacomet BV;
- Aard der werken: afbraak van bestaand appartementsgebouw;
- Adres: Voorhavenlaan 169-171 te Oostende;
- Wijk: Vuurtorenwijk;
- Aanvangsdatum: 14 december 2020;
- Kalenderdagen: 60 kalenderdagen;
- Bestelbedrag: € 48.260,00 exclusief btw.

De stand der werken op 31 december 2020 zag er als volgt uit:

- De afbraakwerken aan de bovenbouw zijn in uitvoering.

B. DAKRENOVATE PLAT DAK TE BREDENE (werf 6)

- Ontwerper dossier: Kathia Baeteman, coördinator-onderhoud Oostendse Haard;
- Aannemer: SIX BVBA;
- Aard der werken: de dakrenovatie van de platte daken te Bredene .
- Adres: Frans Halsstraat – Pieter Breugelstraat – Noord-Edestraat te Bredene;
- Wijk: Bredene;
- Aantal daken: 42 daken;
- Aanvangsdatum: 02 juli 2018;
- Kalenderdagen: 300 kalenderdagen;
- Bestelbedrag: € 299.829,47 exclusief btw;

De definitieve oplevering is doorgedaan op 12 mei 2020.

C. ISOLEREN DAK VERKOOPZONE – WESTERKWARTIER te OOSTENDE

- Ontwerper dossier: Kathia Baeteman, medewerker van de Oostendse Haard;
- Aannemer: Duinenwacht VZW ;
- Aard der werken: isoleren van daken;
- Adres: wijk “Westerkwartier”
- Aantal woningen: 43 woningen;
- Bestelbedrag: € 83.721,48 exclusief BTW;
- Aanvangsdatum: 12 juni 2019;
- Uitvoeringstermijn: 220 kalenderdagen.

De voorlopige oplevering is doorgedaan op 06 maart 2020.

D. IN ORDE ZETTEN ELEKTRICITEIT VOOR KEURING – BREDENE (Wurf 05 - F2)

- Ontwerper dossier: Kathia Baeteman, medewerker van de Oostendse Haard;
- Aannemer: Elektro Tavernier NV te Oostende
- Aard der werken: in orde zetten elektriciteit voor keuring;
- Adres: Frans Halsstraat 13 en Noordhofstraat 16, 18, 21, 23, 24, 25 en 27
Pieter Breugelstraat 1, 3, 5, 7, 9, 15, 17, 19, 25, 27, 29, 31, 33, 35 en 37
Jan Van Eyckstraat 7, 8, 9, 10, 17 en 18
Noord-Edestraat 73 en 75
- Aantal woningen: 31
- Bestelbedrag: € 58.603,78 exclusief BTW.
- Aanvangsdatum: 17 februari 2020;
- Uitvoeringstermijn: 120 kalenderdagen

De stand der werken op 31 december 2020 zag er als volgt uit:

- De werken in 10 woningen zijn uitgevoerd.

E. GOOTRENOVATIE - VUURTORENWIJK

- Ontwerper dossier: Kathia Baeteman, medewerker van de Oostendse Haard;
- Aannemer: SIX NV;
- Aard der werken: renovatie van de goten;
- Adres: Taboralaan, Karveelstraat, Kraainestpad en Dr. Eduard Moreauxlaan te Oostende;
- Aantal woningen: 48 woningen en 2 algemene delen (fietsenberging);
- Bestelbedrag: € 131.264,97 exclusief BTW;
- Aanvangsdatum: 16 maart 2020;
- Uitvoeringstermijn: 90 kalenderdagen.

Alle werken zijn uitgevoerd.

De voorlopige oplevering wordt ingepland nadat de aannemer alle openstaande punten heeft aangepakt.

F. KEUREN ELEKTRICITEIT – BREDENE (Werf 05 – fase 1)

- Ontwerper dossier: Kathia Baeteman, medewerker van de Oostendse Haard;
- Aannemer: Ronny Wittesaele CVBA ;
- Aard der werken: keuring van de elektriciteit;
- Adres: Frans Halsstraat 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 en 11 te Bredene
Maurice Lagravierestraat 31, 33, 35 en 37 te Bredene
Noord-Edestraat 69, 71 en 77 te Bredene
- Aantal woningen: 18
- Bestelbedrag: € 39.753,00 exclusief BTW.
- Aanvangsdatum: 06 mei 2019;
- Uitvoeringstermijn: 90 kalenderdagen

De definitieve oplevering is doorgegaan op 01 oktober 2020.

G. VERVANGEN DAKVLAKRAMEN VUURTORENWIJK TE OOSTENDE

- Ontwerper dossier: Kathia Baeteman, medewerker van de Oostendse Haard;
- Aannemer: Dakwerken Kurt Talliman BVBA
- Aard der werken: vervanging van de dakvlakramen;
- Adres: Francis Verestraat 80/0102 - 82/ 0101 - 82/0102 - 84/0101 - 84/0102 - 86/0101 – 86/0102 - 88/0101 - 88/0102 - 90/0101 - 90/0102 te 8400 oostende
Mansveldstraat 2/0101 - 2 - 4/0101 - 4/0102 - 6/0101 - 6/0102 - 8/0101 - 8/0102 – 10/0101 – 10/0102 - 12/0101 te 8400 oostende
Taboralaan 69/0101 - 69/0102 - 71/0101 - 71/0102 - 73/0101 - 73/0102 - 75 – 75/0102 - 77/0101 - 77/0102 - 79/0101 - 79/0102 - 81/0101 - 8400 oostende
- Aantal woonsten: 35 appartement;
- Ramingsbedrag: € 131.150,00 exclusief BTW;
- Bestelbedrag: € 115.42,00 exclusief BTW;
- Aanvangsdatum: 31 augustus 2020;
- Uitvoeringstermijn: 110 kalenderdagen

Alle werken zijn uitgevoerd.

De voorlopige oplevering wordt ingepland nadat de aannemer alle openstaande punten heeft aangepakt.

In 2020 werden 6 woningen verkocht.

13.1. Zittende huurders

Een aantal huurders hebben nog tot en met 31 december 2021 het recht om de woning die ze huren te kopen. Ze hebben dit recht als zij op 24 april 2017 voldeden aan bepaalde voorwaarden.

Voorwaarden voor de woning

- De woning werd op 24 april 2017 al vijftien jaar verhuurd als een sociale huurwoning. Deze datum wordt bepaald door de datum van terbeschikkingstelling.
- De woning viel op 24 april 2017 niet onder één van de vijf uitzonderingen, waardoor de huurder ze niet kan kopen.
 1. woningen die Vlabinvest realiseerde of financierde.
 2. woningen die niet verkocht mogen worden, omdat ze via een bijzonder programma gerealiseerd of gefinancierd werden.
 3. ADL-woningen (specifieke woningen voor personen met een handicap).
 4. woningen in een gebouw met meerdere woningen (zoals een appartement). Een verkoop zorgt voor mede-eigendom over gemeenschappelijke delen. Een aankoop van zo een woning kan wel als er al een woning uit hetzelfde gebouw verkocht werd.
 5. woningen waarvoor uw sociale huisvestingsmaatschappij een renovatie heeft gepland. Het voorontwerp is opgenomen op de meerjarenplanning zodat Vlaamse subsidies gereserveerd werden.

Voorwaarden voor de huurder

- De kandidaat-koper is een huurder van categorie A en/of B.
Korte toelichting:
 - categorie A: de referentiehurder en zijn feitelijke of wettelijke partner bij de aanvang van de huurovereenkomst
 - categorie B: zijn de personen die na de aanvang van de huurovereenkomst huwen of wettelijk samenwonen met de huurder van categorie A
- De huurder woonde op 24 april 2017 vijf jaar ononderbroken in de woning.
- De huurder voldoet op het ogenblik van de aankoop aan de eigendomsvoorwaarde.

Voorwaarden na verkoop

De koper is verplicht de woning te bewonen gedurende een periode van 20 jaar na de aankoop ervan. Als hij de bewoningsplicht niet nakomt, of als hij de woning wil verkopen binnen die termijn, heeft de SHM het recht de woning terug te nemen tegen of een vergoeding die de Vlaamse Regering bepaalt en die in verhouding is met de overheidsinvesteringen aan te rekenen.

De vraag hiertoe komt van de huurder zelf. De Oostendse Haard kan een huurder hiertoe niet aanzetten.

In 2020 werd geen enkele woning verkocht aan een zittende huurder.

13.2 Onverhuurbare woningen

Gezien de te hoge renovatiekosten werden in 2020 een aantal huurwoningen vrijwillig en openbaar verkocht. De woningen waren niet meer verhuurbaar en voldeden niet meer aan de vereisten van artikel 5 van de Vlaamse Wooncode.

De volgende zes woningen werden in 2020 openbaar verkocht:

- Verenigingstraat 65 te Oostende	verkoopprijs	€ 168.000,00
	vertrekprijs	€ 75.000,00
- Werkzaamheidstraat 91 te Oostende	verkoopprijs	€ 136.000,00
	vertrekprijs	€ 60.000,00
- Oostendse-Haardstraat 11 te Oostende	verkoopprijs	€ 109.000,00
	vertrekprijs	€ 60.000,00
- Oostendse-Haardstraat 47 te Oostende	verkoopprijs	€ 137.000,00
	vertrekprijs	€ 65.000,00
- Verenigingstraat 67 te Oostende	verkoopprijs	€ 163.000,00
	vertrekprijs	€ 80.000,00
- Werkzaamheidstraat 108 te Oostende	verkoopprijs	€ 127.000,00
	vertrekprijs	€ 75.000,00

15. AANKOPEN

In 2020 werden geen panden en/of gronden aangekocht.

16. KLACHTEN EN TEVREDENHEIDSMETING

16.1. Klachten

De Oostendse Haard biedt huisvesting aan gezinnen met of zonder kinderen, senioren, jonge mensen, alleenstaanden, mensen met een beperking,....

Dag in en dag uit zijn medewerkers in de weer om de woningen en de appartementen in de beste condities aan te bieden en de kandidaten te helpen, maar soms gaat er eens iets verkeerd. Elke bewoner en elke kandidaat-huurder beschikt over het wettelijk recht om in dit geval een klacht in te dienen.

Hoe huurders en kandidaat-huurders een klacht kunnen indienen en hoe de Oostendse Haard deze moet behandelen is geregeld via het klachtendecreet.

Wat is een klacht?

Er is een duidelijk wetgevend kader rond klachten en klachtenverwerking voor openbare instellingen waaronder ook sociale huisvestingsmaatschappijen vallen. Daarin staat geen exacte omschrijving van wat een klacht is. De meest gebruikelijke definitie is dat een klacht een formeel kenbaar gemaakte manifeste, duidelijk omschreven uiting van een ontevredenheid over een al dan niet geleverde dienst, een handeling of prestatie is. Operationeel is het raadzaam om te spreken over vragen, meldingen en klachten. Het verschil is dat vragen en meldingen een eerste kennisgeving zijn over een probleem en ook zo moeten verwerkt worden. Wanneer uit de probleemmelding duidelijk blijkt dat het niet de eerste keer is dat een klant het probleem aankaart en/of dat hij onheus is behandeld, spreken we van een klacht. Vanaf dan is er de verplichting om die klachten te registreren in een apart register en gelden er specifieke bepalingen.

Wanneer moet een klacht niet behandeld worden?

Volgens het bestuursdecreet moet de sociale huisvestingsmaatschappij niet alle klachten behandelen. Klachten die duidelijk ongegrond of onredelijk blijken te zijn of waarbij de indiener geen persoonlijk belang kan aantonen, hoeven niet behandeld te worden. Klachten die gaan over feiten van meer dan een jaar geleden of als een klant al dezelfde klacht indiende, hoeven ook niet beantwoord te worden. Ook schriftelijke klachten zonder duidelijke naam en adres mogen onbehandeld gelaten worden. Als een klacht niet behandeld wordt, dan moet de Oostende Haard dat binnen de 10 kalenderdagen laten weten, een motivatie is daarbij niet nodig.

Voor klachten die wel behandeld moet worden, hebben we 45 kalenderdagen de tijd. Lukt het niet om binnen die termijn te reageren, dan kunnen we uitzonderlijk de antwoordtermijn verlengen met 90 kalenderdagen. Vanzelfsprekend moet dit wel gemotiveerd gebeuren en binnen de termijn van de eerste 45 kalenderdagen

De sociale huisvestingsmaatschappijen behandelen in eerste lijn zelf de klachten. Indien de klager niet tevreden is met de afhandeling van de klacht, kan hij terecht bij de Vlaamse Ombudsdienst.

Gaat de klacht over de technische kant van de huurprijsberekening, dan kan de ombudsdienst de klacht doorsturen naar de afdeling Toezicht van het agentschap Wonen-Vlaanderen. De afdeling Toezicht kan op haar beurt een beroep doen op de VMSW voor informatie over de sociale huurschatter.

Bij de Oostendse Haard is een klacht een uiting (mondeling, schriftelijk of elektronisch) van een ontevreden sociale huurder of kandidaat-huurder over een verrichte handeling of prestatie door de Oostendse Haard. Een klacht is niet gelijk aan een technisch probleem in of rond de woning of een vraag om informatie. Een klacht moet goed onderscheiden worden van een melding en een vraag om informatie.

De klachten kunnen onderverdeeld worden in 3 types:

- sociale klachten;
- technische klachten;
- administratieve klachten.

Anonieme klachten worden niet opgevolgd.

Indien de klager niet tevreden is met de afhandeling van de klacht, kan hij terecht bij de Vlaamse Ombudsdienst.

Jaarlijks moet de Oostendse Haard vóór 10 februari aan de Vlaamse Ombudsdienst een verslag uitbrengen over de interne klachtenbehandeling en een kopie bezorgen aan toezicht Wonen-Vlaanderen.

In 2020 hebben we 43 klachten geregistreerd, waarvan

37	(deels) gegronde klachten
6	ongegronde klachten, waarvan 1 anoniem

Van het totaal aantal klachten hebben we de volgende (deels) gegronde klachten ontvangen:

- 30 overlast door burenen (ruzie, lawaai, geurhinder, hygiëne, kinderen...);
- 1 overlast door huisdieren;
- 1 inwonen van gezinsleden.

De ongegronde klachten waren de volgende:

- 1 te lange wachttijd (beleid en regelgeving);
- 1 te hoge rekening waterfactuur;
- 1 overlast door kinderen;
- technische gebreken;
- 1 personeel.

Het aantal klachten is relatief laag. We proberen namelijk na de eerste melding in te grijpen zodanig dat een klacht kan vermeden worden. Een klachtenformulier op de website van de Oostendse Haard.

ANALYSE – CONCLUSIE

In het bestuursdecreet staat beschreven dat elke SHM moet inzetten op bemiddeling. Het oplossen en beantwoorden van klachten van achter een computerscherm, daar wil de Vlaamse Overheid van weg. De verwachting is dat bij elke klacht de afweging wordt gemaakt of bemiddeling geen goede methodiek zou zijn om een klacht te beantwoorden. Vanzelfsprekend is het niet eenvoudig om dat meteen te implementeren voor alle klachten, het vraagt tijd.

16.2. Tevredenheidsmetingen

De Oostendse Haard voert momenteel nog geen structurele tevredenheidsmetingen uit bij haar huurders en kandidaat-huurders. Het is wel de bedoeling daar in 2021 mee van start te gaan, volgens een gestructureerd plan van aanpak.

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 2010 tot wijziging van de wet van 7 mei 1999 houdende het wetboek van vennootschappen en van de wet van 17 juli 1975 op de boekhouding van de ondernemingen (B.S. 6 februari 2001).

Gelet op artikel 9 van de statuten van de vennootschap voor het laatst gewijzigd op 19 augustus 2012 en gepubliceerd in bijlage tot het Belgisch Staatsblad van 21 september 2012 onder het nummer 0158350, bevestigt de Raad van Bestuur dat tijdens het dienstjaar 2014 regelmatig toezicht werd uitgeoefend op het sociaal oogmerk dat zij overeenkomstig artikel 4 van haar statuten heeft bepaald.

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

Zoals blijkt uit het verslag van de werking van de vennootschap in dit jaarverslag, werden ook in 2020 de nieuwe investeringen gericht én op de uitbreiding van het aanbod van sociale huurwoningen én op de grondige renovatie van de huidige woningen.

De jaarrekening bestaande uit de balans, de resultatenrekening, de tabel met de resultatenwerking, de toelichting en de sociale balans, vormt één geheel en wordt opgemaakt overeenkomstig de wetgeving van toepassing op onze vennootschap.

De Oostendse Haard heeft de jaarrekening opgemaakt en zal die neerleggen in euro's.

18.1. Commentaar op de jaarrekening

Het commentaar gaat uit van de balans na resultaatverwerking en geldt bijgevolg onder voorbehoud van goedkeuring van de voorgestelde resultaatverwerking door de jaarvergadering.

Het ontwerp van jaarrekening werd opgesteld overeenkomstig de bepalingen van het Koninklijk Besluit van 30 januari 2001 tot uitvoering van het Wetboek van vennootschappen, meer bepaald boek II, titel I met betrekking tot de jaarrekening van de ondernemingen.

18.2. Balans na resultaatverwerking

De balansen van het laatst afgesloten en het voorgaande boekjaar worden hierna in beknopte vorm weergegeven (EUR) :

(bedragen in *eenheden*)

ACTIVA	31 december 2020	31 december 2019
Vaste activa	84.700.061,75	84.947.896,64
Vorderingen → 1 j	0	0
Overige vlottende activa	10.973.885,41	10.803.839,00
TOTAAL DER ACTIVA	95.673.947,16	95.751.735,64

PASSIVA	31 december 2020	31 december 2019
Eigen vermogen	20.431.349,61	19.955.504,27
Voorzieningen en uitgest. belastingen → 1 j	3.421.328,57	4.086.506,21
Schulden → 1 j	67.929.065,93	67.813.066,81
Schulden ≤ 1 j	3.589.909,40	3.656.914,78
Overlopende rekeningen	303.293,65	239.743,57
TOTAAL DER PASSIVA	95.673.947,16	95.751.735,64

Uit voorgaande gegevens leiden we volgende ratio's af :

	2020	2019
1. Liquiditeit (Vlottende activa / Schulden op korte termijn)	3,05	2,95
2. Solvabiliteit (Eigen vermogen / Totaal vermogen)	21%	21%

18.3. Resultatenrekening

Hierna worden de voornaamste gegevens uit de resultatenrekening van de laatste twee boekjaren beknopt weergegeven:

(bedragen in EUR)	31 december 2020	31 december 2019
Omzet	5.919.007,50	5.718.736,09
Diensten en diverse goederen	1.924.710,31	1.677.391,65
Personeelskosten	982.602,28	927.437,97
Afschrijvingen	3.283.458,31	3.047.380,80
Toevoeging voorzieningen	-654.306,00	-1.526.638,98
Andere bedrijfskosten (OV)	655.985,00	662.797,88
Bedrijfsresultaat	181.236,38	751.529,20
Financieel resultaat	- 308.245,10	-679.486,55
Niet recurrent resultaat	848.397,97	969.126,56
Onttrekking/overboeking aan/naar de uitgestelde belastingen	10.871,64	10.871,64
Belastingen op het resultaat	12.603,88	
Terugname voorz.vr. belastingen		
Resultaat van het boekjaar	680.709,64	1.747.553,58
Onttrekking/overboeking aan/naar de belastingvrije reserves		
TE BESTEMMEN RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR	680.709,64	1.747.553,58

18.4. Resultaatverwerking

Wij stellen u voor aan het resultaat de volgende bestemming te geven (in EUR):

A. Te bestemmen winstsaldo:	(+) 680.709,64
B. Te verwerken verliessaldo:	(-)
bestaande uit:	
- te bestemmen winst van het boekjaar	(+)
- te verwerken verlies van het boekjaar	(-)
- overgedragen verlies van het vorig boekjaar	(+) 650.166,14
C. Onttrekking aan het eigen vermogen	(+)
bestaande uit:	
- onttrekking aan het kapitaal en de uitgiftepremies	(+)
- onttrekking aan de reserves	(+)
D. Toevoeging aan het eigen vermogen	(-)
bestaande uit:	
- toevoeging aan het kapitaal en uitgiftepremies	(-)
- toevoeging aan de wettelijke reserves	(-)
- toevoeging aan de overige reserves	(-)
E. Over te dragen winst/verlies	(-) 30.543,50
F. Uit te keren winst	(-)
bestaande uit:	
- vergoeding van het kapitaal	(-)
- tantièmes	(-)
- andere rechthebbenden	(-)

18.4.1. Kapitaalsubsidies (Art 100 5° C W Venn)

Er werden geen nieuwe subsidies verworven betreffende huurprojecten. Deze subsidies doven uit gezien het gewijzigde beleid.

18.4.2. Tegenstrijdig belang van vermogenrechtelijke aard van een bestuurder

Cfr artikel 523 § 1 W.Venn. worden de getroffen besluiten terzake hierna overgenomen:
Nihil

18.4.3. Belangrijke gebeurtenissen na het einde van het boekjaar

Sinds het afsluiten van het boekjaar op **31 december 2020** hebben er zich geen gebeurtenissen voorgedaan, die de resultaten en de financiële positie van de onderneming op belangrijke wijze beïnvloeden.

18.4.3. Inlichtingen over de omstandigheden die de ontwikkeling van de vennootschap aanmerkelijk kunnen beïnvloeden

Er zijn geen omstandigheden die de ontwikkeling van de vennootschap aanmerkelijk kunnen beïnvloeden.

18.4.4. Onderzoek en ontwikkeling

Op het gebied van onderzoek en ontwikkeling werden in het voorbije boekjaar geen activiteiten uitgevoerd.

18.4.5. Kapitaalverhogingen en uitgifte van converteerbare obligaties en warrants waartoe door de raad van bestuur besloten werd in de loop van het boekjaar

Er zijn geen wijzigingen gedurende het afgelopen boekjaar.

18.4.6. Bijkantoren

Nihil

18.4.7. Verkrijging eigen aandelen

Nihil

18.4.8. Voornaamste risico's en onzekerheden waarmee de vennootschap wordt geconfronteerd

Het resultaat en de toekomst van de Oostendse Haard is sterk afhankelijk van de beslissingen genomen door de Vlaamse Gemeenschap.

Om deze redenen werd niet overgegaan tot een waardering in de optiek van discontinuïteit.

18.4.9. Mededeling nopens het gebruik door de vennootschap van financiële instrumenten, voor zover zulks van betekenis is voor de beoordeling van haar activa, passiva, financiële positie en resultaat

De vennootschap heeft geen gebruik gemaakt van dergelijke financiële instrumenten.

18.4.10. Nota betreffende het resultaat

Er is een verlies uit de gewone bedrijfsuitoefening van € 166.548,00.

Dit is te verklaren door volgende factor:

- 1/ toename van de afschrijvingen door afwerking van 4 renovatiewerven zonder navenant bijkomende inkomsten.

Op basis van een meer gedetailleerde onderhoudsplanning werd de voorziening verminderd met € 654.306,00 over een tijdshorizon van 10 jaar en dit uit een principe van voorzichtigheid.

De cashflow van de maatschappij bedraagt € 3.100.000,00.

Het af te lossen kapitaal voor boekjaar 2020 bedraagt € 2.265.372,00.

Er is een cashflow overschot van € 834.628,00.

18.4.11. Uitgaven

Zie evolutie grootboekrekeningen pag. 1 t.e.m. 10.