

INHOUD

I.	VOORWOORD VAN DE RAAD VAN BESTUUR	3
II.	ADMINISTRATIEVE GEGEVENS.....	4
1.	Algemeen.....	4
2.	Maatschappelijk kapitaal en aandelen.....	4
3.	Bestuursorganen	4
3.1.	Samenstelling van de raad van bestuur	4
3.2.	Statutaire benoemingen.....	5
3.3.	Commissaris.....	5
3.4.	Directeur.....	5
III.	PATRIMONIUM	6
1.	Algemeen.....	6
2.	Indeling naar ligging met vermelding van bouwjaar	6
3.	Indeling volgens aantal slaapkamers.....	7
4.	Beschikbare garages	8
5.	Verkoop van woningen.....	8
6.	Overzicht van projecten in bouw en renovatie	9
6.1.	Uitgevoerde projecten	9
6.2.	Projecten in uitvoering of voorbereiding	10
IV.	WERKING GOED WONEN.RUPELSTREEK	11
1.	Klanten.....	11
1.1.	Huurders	11
1.2.	Kandidaat-Huurders	13
1.3.	Vertrekkende huurders	14
2.	Huurprijzen.....	14
3.	Leefbaarheid.....	15
3.1.	Geregistreerde meldingen leefbaarheid	15
3.2.	Huisbezoeken	17
3.3.	Project cameratoezicht Kruiskenslei 86-88	17
3.4.	Informatie (nieuwe) huurders	17
3.5.	Verhuizingen, wegens renovatiewerken	17
3.6.	Ondersteuning bewonersinitiatieven.....	17

3.7.	Project huisbewaarder in de sociale huisvesting	18
3.8.	Tewerkstelling in het kader van art.60 van de OCMW-wetgeving.....	18
4.	Klachtenbeheer	18
5.	Technische dienst.....	19
V.	PERSONEEL	20
1.	Personeelsbestand op 31.12.2009	20
2.	Personeelsevolutie	20
VI.	FINANCIËN	21
1.	Jaarrekening 2009	21
2.	Ratioanalyse 2009	21
3.	Jaarverslag van de raad van bestuur aan de algemene vergadering	22
4.	Bijzonder verslag vennootschap met een sociaal oogmerk.....	22
5.	Verslag van de commissaris	22

I. VOORWOORD VAN DE RAAD VAN BESTUUR

Zoals de vorige jaren zette Goed Wonen.Rupelstreek haar werk voort om in de gemeenten Boom en Rumst kwalitatieve en betaalbare woning aan te bieden in een aangename omgeving.

In 2009 is de nadruk overwegend blijven liggen op de renovatie van het bestaande patrimonium. Zo werd aangevangen met de grondige binnenrenovatie van onze Langblok 2, Kruiskenslei 70-84. Daarnaast werd gewerkt aan de voorbereiding van de grondige binnenrenovatie van Langblok 1, Antwerpsestraat 443-451. De start van deze werken is voorzien voor september 2010.

Evenwel is het toch de ambitie om ook nieuwbouwprojecten te realiseren. In 2009 werd het nieuwbouwproject Noeveren, 6 appartementen, in gebruik genomen. Daarnaast werd gewerkt aan de voorbereiding van enkele nieuwbouwprojecten:

- Hoogvelden te Reet: 30 à 35 appartementen,
- Elzenstraat te Boom: ± 20 appartementen.

Langs deze weg danken wij al diegenen die bijgedragen hebben tot de verdere uitbouw en bedrijvigheid van onze maatschappij. Met de gemeentebesturen en OCMW's van de gemeenten Boom en Rumst werd nauw samengewerkt.

Tevens willen wij onze waardering uitdrukken voor de manier waarop onze medewerkers zich het voorbije jaar, in soms moeilijke omstandigheden, hebben ingezet om de realisaties en de werking van Goed Wonen.Rupelstreek mogelijk te maken.

Onze speciale dank gaat uit naar onze huurders waarmee we op een constructieve en aangename manier konden samenwerken.

In overeenstemming met de wettelijke en statutaire voorschriften, hebben wij de eer u verslag uit te brengen over de activiteiten van onze maatschappij tijdens het dienstjaar 2009 en u tevens de balans en de resultatenrekening, afgesloten op 31 december 2009 en goedgekeurd op de algemene vergadering van 11 mei 2010, ter kennis te brengen

De raad van bestuur van Goed Wonen.Rupelstreek

II. ADMINISTRATIEVE GEGEVENS

1. Algemeen

Goed Wonen.Rupelstreek cvba

Vennootschap opgericht op 3 mei 1921.

Maatschappelijke zetel en bureel te 2850 Boom, Uitbreidingsstraat 39.

Ondernemingsnummer: 0400.813.304

Sociale huisvestingsmaatschappij erkend door de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) onder nummer 1110.

2. Maatschappelijk kapitaal en aandelen

Maatschappelijk kapitaal: 29.350 euro, verdeeld in 1.174 aandelen van 25 euro.

Verdeling op 31 december 2009:

Aantal	Leden	Aantal aandelen
1	Vlaams Gewest	207
1	Provincie Antwerpen	207
1	Gemeente Boom	480
1	Gemeente Rumst - Terhagen	237
20	Particulieren	33
	Vrijgekomen	<u>10</u>
		1.174

3. Bestuursorganen

3.1. Samenstelling van de raad van bestuur

In de raad van bestuur zetelen 10 bestuurders, waarvan 6 afgevaardigd door de gemeente Boom, 3 afgevaardigd door de gemeente Rumst en 1 afgevaardigd door de Provincie Antwerpen.

Naam en voornaam	Functie	Vertegenwoordiger	Einde mandaat
Laurysens Ludo	voorzitter	gemeente Boom	2012
El-Hajoutti Abdelhafid	bestuurder	gemeente Boom	2015
Grietens Tinneke	bestuurder	gemeente Boom	2015
Huyghe Eddy	bestuurder	gemeente Rumst	2015
Lauriks Katrien	bestuurder	gemeente Boom	2010
Marckx Bruno	bestuurder	gemeente Rumst	2012
Röttger Rik	bestuurder	provincie Antwerpen	2012
Termens Pascual Vicente	bestuurder	gemeente Boom	2015
Van Aken Karl	bestuurder	gemeente Rumst	2010
Van Gompel John	bestuurder	gemeente Boom	2015

3.2. Statutaire benoemingen

De algemene vergadering van 12 mei 2009 benoemde Kristien Lauriks, afgevaardigd door de gemeente Boom, in vervanging van mevrouw Catherine Brems. Dit mandaat loopt tot 2010.

De algemene vergadering van 12 mei 2009 herbevestigde het mandaat als bestuurder van:

- Abdelhafid El-Hajoutti, afgevaardigd door de gemeente Boom,
- Eddy Huyghe, afgevaardigd door de gemeente Rumst,
- Vicente Pascual Termens, afgevaardigd door de gemeente Boom,
- Johnny Van Gompel, afgevaardigd door de gemeente Boom.

Deze mandaten lopen tot 2015.

De raad van bestuur van 17 juni 2009 herbevestigde het mandaat als bestuurder van Tinneke Grietens, afgevaardigd door de gemeente Boom. Deze beslissing zal bekrachtigd worden op de algemene vergadering van 2010.

3.3. Commissaris

Bedrijfsrevisor Graré & Co bvba, vertegenwoordigd door Frank Graré, was commissaris bij Goed Wonen.Rupelstreek cvba tijdens 2009.

3.4. Directeur

Op 1 november 2009 werd Frank Maeremans aangesteld als nieuwe directeur. Hij vervangt Nicole Serrien, die sedert 1985 de functie waarnam.

III. PATRIMONIUM

1. Algemeen

Het patrimonium van Goed Wonen.Rupelstreek bestond eind 2009 uit 1.088 woningen, verdeeld als volgt:

<u>Gemeente</u>	<u>Appartementen</u>	<u>Huizen</u>	<u>Totaal</u>	<u>Garages</u>
Boom	751	109	860	189
Rumst	<u>181</u>	<u>47</u>	<u>228</u>	<u>54</u>
	932	156	1.088	243

2. Indeling naar ligging met vermelding van bouwjaar

Gemeente Boom

Complex	Adres	Bouw- jaar	Aantal			
			Egw.	App	TOT	And.
002	Tuinwijk Bosstraat	1928	1	0	1	0
014	Wijk Kunstlaan blok 1 & 2	1953	0	48	48	0
	Wijk Kunstlaan blok 3	1954	0	24	24	0
015	Wijk Vlierlaan blok 4 & 5	1959	0	48	48	0
019	Wijk Kruiskenslei	1964	11	0	11	0
017	Langblok 2	1970	0	60	60	0
	Langblok 1	1972	0	70	70	6
013	Noeverselaan	1973	17	0	17	0
011	Berken-Linden-Elzenstraat	1975	49	0	49	0
018	Langblok 4	1975	0	125	125	0
016	Langblok 6 & 7	1979	0	152	152	0
025	Wijk Kruiskenslei	1989	12	0	12	0
026	Wijk Vlierlaan	1989	5	0	5	0
027	Advocaatstraat	1990	0	16	16	0
029	Vrijheidshoek	1992	10	0	10	0
031	Hoek Boom	1993	4	0	4	0
032	Domus Flandria Velodroomstraat	1994	0	160	160	0
033	Vrijheidsstraat	1996	0	38	38	0
035	Noeveren	2002	0	4	4	0
036	Noeveren	2009	0	6	6	0
Totaal gemeente Boom			109	751	860	6

Gemeente Rumst (Terhagen)

Complex	Adres	Bouw- jaar	Aantal			
			Egw.	App	TOT	And.
012	Nieuwe wijk Terhagen	1965	35	0	35	0
010	Langblok 1 & 2	1979	0	104	104	0
028	Uitbreidingsstraat & Populierenlaan	1990	12	0	12	0
034	Domus Flandria Put&Nieuwstraat	1994	0	70	70	0
034	Nieuwstraat 106	1997	0	7	7	0
Totaal gemeente Rumst			47	181	228	0
TOTAAL			156	932	1088	6

3. Indeling volgens aantal slaapkamers

Complex	Adres	Aantal slaapkamers					
		S	1	2	3	4	TOT
002	Tuinwijk Bosstraat	0	0	1	0	0	1
014	Wijk Kunstlaan blok 1 & 2	0	26	22	0	0	48
	Wijk Kunstlaan blok 3	0	12	12	0	0	24
015	Wijk Vlierlaan blok 4 & 5	0	16	16	16	0	48
019	Wijk Kruiskenslei	0	0	0	0	11	11
017	Langblok 2	0	12	48	0	0	60
	Langblok 1	0	36	34	0	0	70
013	Noeverselaan	0	0	0	17	0	17
011	Berken-Linden-Elzenstraat	0	0	0	49	0	49
018	Langblok 4	0	0	123	2	0	125
016	Langblok 6 & 7	0	72	76	4	0	152
025	Wijk Kruiskenslei	0	0	0	12	0	12
026	Wijk Vlierlaan	0	0	0	5	0	5
027	Advocaatstraat	0	0	8	8	0	16
029	Vrijheidshoek	0	0	0	10	0	10
031	Hoek Boom	0	0	0	4	0	4
032	Domus Flandria Velodroomstraat	20	42	98	0	0	160
033	Vrijheidsstraat	2	22	11	3	0	38
035	Noeveren	0	2	2	0	0	4
036	Noeveren	0	6	0	0	0	6
Totaal gemeente Boom		22	246	451	130	11	860
012	Nieuwe wijk Terhagen	0	0	9	20	6	35
010	Langblok 1 & 2	0	48	52	4	0	104
028	Uitbreidingsstraat & Populierenlaan	0	0	0	12	0	12
034	Domus Flandria Put&Nieuwstraat	10	6	54	0	0	70
034	Nieuwstraat 106	1	6	0	0	0	7
Totaal gemeente Rumst		11	60	115	36	6	228
TOTAAL		33	306	566	166	17	1088

4. Beschikbare garages

Complex	Adres	Bouw-jaar	Aantal garages
015	Wijk Vlierlaan	1961	11
019	Wijk Kruiskenslei	1964	6
090	Wijk Kunstlaan	1967	25
	Wijk Vlierlaan	1967	16
	Wijk Terhagen	1967	54
018	Langblok 4	1975	60
011	Berken-Linden-Elzenstraat	1976	44
025	Wijk Kruiskenslei	1989	10
031	Hoek Boom	1992	4
033	Vrijheidsstraat	1996	6
035	Noeveren	2002	4
036	Noeveren	2009	3
TOTAAL			243

5. Verkoop van woningen

Zoals blijkt uit de onderstaande tabel bouwde Goed Wonen.Rupelstreek woningen die ondertussen werden verkocht.

Complex	Adres	Bouw-jaar	Gebouwd		Verkocht	
			Egw.	App	Egw.	App
001	Tuinwijk Krekelenberg	1922	80	0	80	0
	Tuinwijk Krekelenberg/Badhuis	1923	50	0	50	0
002	Tuinwijk Bosstraat	1924	50	0	50	0
		1928	42	0	41	0
004	Opneming Maatschappij Terhagen	1929	52	0	52	0
005	Tuinwijk Peerdsgat	1926	58	0	58	0
007	Tuinwijk Park	1928	114	52	114	52
009	Wijk Van Lerijslaan, Gevaertlaan	1950	29	0	29	0
012	Nieuwe wijk Terhagen	1965	54	0	19	0
013	Noeverselaan	1973	26	0	9	0
017	Torengedouw	1971	0	81	0	81
019	Wijk Kruiskenslei	1964	77	0	66	0
TOTAAL			632	133	568	133

6. Overzicht van projecten in bouw en renovatie

Schematisch overzicht van de afgewerkte, de nog lopende projecten en van de planning op korte en eventueel middellange termijn.

6.1. Uitgevoerde projecten

<u>Project</u>	<u>Aard</u>	<u>Aanvang</u>	<u>Einde</u>
Antwerpsestraat 443/451 (LB 1)	Buitenrenovatie	03/04/2000	05/11/2001
Uitbreidingsstraat 29/32 (LB 6/7)	Buitenrenovatie	01/02/2001	28/02/2002
Kruiskenslei 70/84 (LB 2)	Buitenrenovatie	19/03/2001	13/12/2001
Populierenlaan – Uitbreidingstraat (LB 1/2 Terhagen)	Buitenrenovatie	24/09/2001	05/09/2002
Noeveren	Nieuwbouw	23/04/2001	29/08/2002
Noeverselaan - Kruiskenslei	Totaalrenovatie	02/04/2001	27/08/2003
Kunstlaan	Totaalrenovatie	02/05/2001	27/08/2003
Garages Boom	Renovatie	14/10/2002	28/05/2003
Buitenaanleg garages Terhagen	Heraanleg verharding	16/06/2003	28/08/2003
Elzen- Linden- Berkenstraat	Totaalrenovatie	03/09/2001	14/05/2004
Terrassen Advokaatstraat	Herstelling dak	09/08/2004	14/12/2004
LB 4	Buitenrenovatie	01/10/2002	22/03/2005
Vlierlaan	Totaalrenovatie	09/09/2002	19/12/2005
Daken woningen Terhagen (fase 1)	Herstelling Daken	25/09/2006	23/11/2006
Fietsenberging Velodroomstraat en Put- en Nieuwstraat	Fietsenberging	29/11/2005	10/04/2007
Wijk Terhagen	Totaalrenovatie	16/09/2002	23/01/2008
Daken woningen Terhagen (fase 2)	Herstelling daken	14/01/2008	13/03/2008
Noeveren	Nieuwbouw	05/05/2008	10/09/2009

6.2. Projecten in uitvoering of voorbereiding

<u>Project</u>	<u>Aard</u>	<u>Stand van zaken</u>
LB 2	Binnenrenovatie	Fase 1 (tot 12/2010)
LB 1	Binnenrenovatie	Start voorzien 09/2010
LB 2	Omgevingswerken	Start voorzien 09/2011
LB 4	Asbestverwijdering	In voorbereiding
LB 4	Dakwerken	In voorbereiding
Kunstlaan	Omgevingswerken	Start voorzien 01/2011
Woningen Terhagen (fase 3)	Dakrenovatie	In voorbereiding
LB 4	Binnenrenovatie	In voorbereiding
Hoogvelden Reet	Nieuwbouw 30 à 35 app.	Aanstelling ontwerper
Elzenstraat	Nieuwbouw ± 20 app.	In voorbereiding

IV.WERKING GOED WONEN.RUPELSTREEK

1. Klanten

1.1. Huurders

In deze paragraaf bespreken we enkele kenmerken van ons huurdersbestand in 2009.

Grootte van het gezin

In onze woningen woonden 989 gezinnen bestaande uit 1.776 personen.

Een huurdersgezin telt gemiddeld 1,80 personen.

Iets meer dan de helft (51,57%) is alleenstaand.

Personen per gezin	Boom		Terhagen		Totaal		
	Aantal gezinnen	Aantal personen	Aantal gezinnen	Aantal personen	Aantal gezinnen	%	Aantal personen
1	394	394	116	116	510	51,57	510
2	238	476	66	132	304	30,74	608
3	77	231	19	57	96	9,71	288
4	29	116	13	52	42	4,25	168
5	17	85	7	35	24	2,43	120
6	9	54	0	0	9	0,91	54
7	3	21	1	7	4	0,40	28
	767	1.377	222	399	989	100	1.776

Gezinssamenstelling

Type gezin	Boom		Terhagen		Totaal	
	Aantal gezinnen	%	Aantal gezinnen	%	Aantal gezinnen	%
Alleenstaande	394	51,37	116	52,25	510	51,57
1 volwassene + bijwoner(s)	9	1,17	1	0,45	10	1,01
1 volwassene + kind(eren)	117	15,25	37	16,67	154	15,57
1 volwassene + kind. + bijw.	3	0,39	0	0,00	3	0,30
2 volwassenen + kind(eren)	84	10,95	28	12,61	112	11,32
2 volwassenen + kind(eren) + bijw.	1	0,13	0	0,00	1	0,10
2 volwassenen	158	20,60	40	18,02	198	20,02
2 volwassenen + bijwoner(s)	1	0,13	0	0,00	1	0,10
	767	100	222	100	989	100

Leeftijd

Als we naar de leeftijd van de huurders (gezinshoofden) kijken dan valt het aantal oudere huurders op. Iets minder dan de helft van de gezinshoofden (48,94%) is 58 jaar of ouder.

Leeftijd	Boom		Terhagen		Totaal		
	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Cum. %
van 18 tot 28 jaar	50	6,52	22	9,91	72	7,28	7,28
van 28 tot 38 jaar	86	11,21	31	13,96	117	11,83	19,11
van 38 tot 48 jaar	124	16,17	39	17,57	163	16,48	35,59
van 48 tot 58 jaar.	128	16,69	25	11,26	153	15,47	51,06
van 58 tot 68 jaar	123	16,04	37	16,67	160	16,18	67,24
van 68 tot 78 jaar	150	19,56	40	18,02	190	19,21	86,45
van 78 tot 88 jaar	90	11,73	25	11,26	115	11,63	98,08
van 88 tot 98 jaar	16	2,09	3	1,35	19	1,92	1,92
	767	100	222	100	989	100	100

Nationaliteit

Eind 2009 tellen we tussen onze huurders 35 nationaliteiten.

	Boom		Terhagen		Totaal	
	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
Belgische nationaliteit	649	84,62	190	85,59	839	84,83
Niet-Belg en EU-burger	19	2,48	6	2,70	25	2,53
Niet EU-burger	99	12,91	26	11,71	125	12,64
	767	100	222	100	989	100

We overlopen de grootste groepen:

Land	Boom		Terhagen		Totaal	
	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
België	649	84,62	190	85,59	839	84,8
Marokko	38	4,95	12	5,41	50	5,1
Voorm. Joeg. Rep. Macedonië	29	3,78	4	1,80	33	3,3
Spanje	11	1,43	2	0,90	13	1,3
Nederland	3	0,39	2	0,90	5	0,5
China	0	0,00	4	1,80	4	0,4
Congo (Dem. Republiek)	4	0,52	0	0,00	4	0,4
Egypte	4	0,52	0	0,00	4	0,4
Burundi	3	0,39	0	0,00	3	0,3
Frankrijk	3	0,39	0	0,00	3	0,3
Anderen	23	3,00	8	3,60	31	3,1
	767	100	222	100	989	100

Inkomen

Onze huurders kunnen verdeeld worden volgens inkomen als volgt:

Inkomen	Boom		Terhagen		Totaal		
	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Cum. %
van 0 tot 5.999,99 euro	45	5,87	21	9,46	66	6,67	6,67
van 6.000 tot 6.999,99 euro	9	1,17	6	2,70	15	1,52	8,19
van 7.000 tot 7.999,99 euro	27	3,52	9	4,05	36	3,64	11,83
van 8.000 tot 8.999,99 euro	32	4,17	10	4,50	42	4,25	16,08
van 9.000 tot 9.999,99 euro	52	6,78	19	8,56	71	7,18	23,26
van 10.000 tot 10.999,99 euro	54	7,04	22	9,91	76	7,68	30,94
van 11.000 tot 11.999,99 euro	70	9,13	22	9,91	92	9,30	40,24
van 12.000 tot 12.999,99 euro	60	7,82	12	5,41	72	7,28	47,52
van 13.000 tot 13.999,99 euro	58	7,56	14	6,31	72	7,28	54,80
van 14.000 tot 14.999,99 euro	44	5,74	15	6,76	59	5,97	60,77
van 15.000 tot 15.999,99 euro	50	6,52	8	3,60	58	5,86	66,63
van 16.000 tot 16.999,99 euro	46	6,00	4	1,80	50	5,06	71,69
van 17.000 tot 17.999,99 euro	27	3,52	11	4,95	38	3,84	75,53
van 18.000 tot 18.999,99 euro	20	2,61	6	2,70	26	2,63	78,16
van 19.000 tot 19.999,99 euro	20	2,61	4	1,80	24	2,43	80,59
van 20.000 tot 20.999,99 euro	22	2,87	6	2,70	28	2,83	83,42
van 21.000 tot 21.999,99 euro	20	2,61	3	1,35	23	2,33	85,75
van 22.000 tot 22.999,99 euro	16	2,09	4	1,80	20	2,02	87,77
van 23.000 tot 23.999,99 euro	8	1,04	2	0,90	10	1,01	88,78
van 24.000 tot 24.999,99 euro	11	1,43	3	1,35	14	1,42	90,20
van 25.000 tot 25.999,99 euro	13	1,69	4	1,80	17	1,72	91,92
van 26.000 tot 26.999,99 euro	6	0,78	2	0,90	8	0,81	92,73
27.000 euro en meer	57	7,43	15	6,76	72	7,28	100,00
	767	100	222	100	989	100	100

1.2. Kandidaat-Huurders

Op 31.12.2009 waren 263 kandidaat-huurders ingeschreven.

Dit waren 236 kandidaten voor de gemeente Boom en 122 kandidaten voor de gemeente Rumst (een aantal kandidaten is kandidaat voor beide).

190 kandidaten (72,2%) heeft de Belgische nationaliteit, 13 kandidaten (4,9%) zijn EU-burger (niet-Belg) en 60 kandidaten (22,8%) zijn niet EU-burger. Van de niet-Belgen vormen kandidaten uit Marokko (21) en de Voormalige Joegoeslavische Republiek Macedonië (11) de grootste groep.

In 2009 was de gemiddelde wachttijd voor een kandidaat-huurder 477 dagen voor een toewijzing in de gemeente Boom en 376 dagen in de gemeente Rumst. Deze cijfers worden mede verhoogd doordat een aantal kandidaat-huurders een (te) specifieke vraag formuleren of een toewijzing op afroep wensen. De wachttijd moet bijgevolg in enige mate worden gerelativeerd.

1.3. Vertrekkende huurders

In 2009 vertrokken er 143 huurders, 107 in de gemeente Boom en 36 in de gemeente Rumst.

We kijken even naar de reden van vertrek:

Reden van vertrek	Boom	Terhagen	Totaal
Opgezegd door GWR	10	5	15
Vrijwillig vertrokken huurder	36	14	50
Mutatie wegens renovatiewerken	14	0	14
Renovatie bij brand	0	1	1
Mutatie	11	3	14
Huurder overleden en gezinslid wordt huurder	4	3	7
Overlijden	16	5	21
Huurder wordt gezinslid	1	0	1
Toegewezen, contract/waarborg niet in orde	1	0	1
Huurder naar rusthuis	14	5	19
	107	36	143

Wat opvalt is dat 1 op 5 vertrekt omwille van overlijden of omwille van opname in een rusthuis. 35% van de vertrekkers vertrok vrijwillig.

2. Huurprijzen

De reëel betaalde huurprijs wordt ondermeer bepaald door:

- de marktwaarde van de woning,
- het inkomen van de huurder,
- de gezinssamenstelling van de huurder.

Inkomen	Boom		Terhagen		Totaal		
	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Cum. %
van 100 tot 149,99 euro	47	6,15	16	7,24	63	6,40	6,40
van 150 tot 199,99 euro	209	27,36	79	35,75	288	29,24	35,64
van 200 tot 249,99 euro	177	23,17	36	16,29	213	21,62	57,26
van 250 tot 299,99 euro	104	13,61	34	15,38	138	14,01	71,27
van 300 tot 349,99 euro	81	10,60	21	9,50	102	10,36	81,63
van 350 tot 399,99 euro	72	9,42	15	6,79	87	8,83	90,46
van 400 tot 449,99 euro	28	3,66	12	5,43	40	4,06	94,52
van 450 tot 499,99 euro	17	2,23	2	0,90	19	1,93	96,45
van 500 tot 549,99 euro	10	1,31	0	0,00	10	1,02	97,47
van 550 tot 599,99 euro	11	1,44	3	1,36	14	1,42	98,89
van 600 tot 649,99 euro	3	0,39	1	0,45	4	0,41	99,30
van 650 tot 699,99 euro	5	0,65	2	0,90	7	0,70	100,00
	764	100	221	100	985	100	100

Hieruit blijkt dat van onze huurders:

- 35,64% minder betaalt dan 200 euro,
- 57,26% minder betaalt dan 250 euro,
- slechts 9,54% meer betaalt dan 400 euro.

In 2009 bedroeg de theoretische huurontvangst 3.038.968 euro, tegenover 3.077.637 euro in 2008, of een daling van onze belangrijkste inkomsten met 1,25%.

3. Leefbaarheid

3.1. Geregistreerde meldingen leefbaarheid

Uit de cijfers van de geregistreerde meldingen voor het jaar 2009 blijkt dat:

Sluikstorten (69%) en burenoverlast (16%) het merendeel van het totaal aantal meldingen voor zich nemen, zoals reeds in 2008 het geval was. Een stijging van de meldingen onder de rubriek **diefstal/vandalisme (11%)** was opmerkelijk en is voor een groot gedeelte te wijten aan de pogingen tot brandstichting in de Vrijheidstraat.

Het sluikstorten blijft vooral in de Putstraat en Velodroomstraat een probleem, ook zoals in 2008 reeds het geval was. De verklaring is te vinden in de huurderspopulatie, maar ook door de ligging van de ondergrondse containers (op een toegankelijke, ietwat uit het zicht liggende parking).


Burenoverlast zorgt naast sluikstorten voor een groot aantal meldingen. Het blijft een tendens, zoals vorig jaar reeds opgemerkt, dat bij onderlinge wrijvingen niet meer getracht wordt door gesprek en overleg tussen betrokkenen tot een oplossing te komen maar dat de huisvestingsmaatschappij eerst wordt aangesproken. Deze tendens is ook te merken buiten onze huisvestingsmaatschappij zo blijkt onder andere uit de jaarverslagen van de lokale politie.

Meldingen betreffende **diefstal/vandalisme** stegen tot **40% (16% in 2008) of 11%** van het totaal aantal meldingen. De pogingen tot brandstichting in ons complex in de Vrijheidstraat te Boom hebben hier een belangrijk aandeel in gehad (11 meldingen). De politie voerde hier een onderzoek met inzet van bijzondere technieken en opsporingsmethodes. Tot op heden werd geen dader gevonden, maar zover ons bekend zijn er in 2010 ook geen feiten meer gepleegd.

Het **totaal aantal meldingen** in verband met **sluikstorten is gestegen** van 178 in 2008 naar 260 in 2009. Een spectaculaire stijging die zeker ook te wijten is aan het feit dat onze maatschappij vanaf 2009 systematisch twee keer per week een ronde doet doorheen heel ons patrimonium voor het behandelen van de sluikstorten en ook de gemeenschappelijke delen systematisch worden gecontroleerd.

Hierna vindt u de samenvattende tabel van de geregistreerde meldingen van de dienst leefbaarheid.

GEREGISTREERDE MELDINGEN 2009

	KRUIS- KENS- LEI 86-88	VELO- DROOM- STRAAT	VLIER- LAAN	KRUIS- KENS LEI 70-84	KRUISKEN- SLEI-NOE- VERSEL.	UITBR. 32 UITBR. 29	ADVO- KAATSTR.	VRIJHEID STRAAT	ANTWERP- SESTR.	NOEVEREN	KUNST- LAAN	ELB - KRUIS- KENSLEI 68	BOOM	PUT- STRAAT	1 MEI- STR.	UITBR./ POP.	RUMST	TOTAAL
BUREN- OVERLAST	15	12	3	2	0	8	3	1	0	0	6	2	52	5	3	2	10	62
SLUIK- STORTEN	33	84	12	15	0	37	1	5	1	0	15	1	204	51	1	4	56	260
DIEFSTAL/ VANDALIS ME	13	6	4	2	0	0	0	12	1	0	0	1	39	1	0	0	1	40
SLECHT ONDER- HOUD	2	0	0	0	0	1	0	1	2	0	1	0	7	1	0	0	1	8
DOMICILIE- FRAUDE	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	1	0	2	0	0	0	0	2
PROBL. AFVAL- CONTAIN.	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	4	4	5
TOTAAL	63	102	20	19	0	47	4	19	4	0	23	4	305	58	4	10	72	377

3.2. Huisbezoeken

In 2009 werden door de dienst leefbaarheid 132 huisbezoeken gebracht in het kader van het contact met nieuwe huurders, meldingen in verband met overlast allerhande en verhuizen ten gevolge van renovatiebewegingen.

3.3. Project cameratoezicht Kruiskenslei 86-88

In april 2008 werd gestart met **een proefproject cameratoezicht** nadat uit meldingen bleek dat er vele sluikstorten waren en dat vandalisme aan toegangsdeuren en in en rond liften veel voorkwam.

Na een eerste volledig jaar blijkt dit project gunstige effecten te hebben. Er werden geen meldingen meer genoteerd in verband met vandalisme aan gemeenschappelijke deuren en er waren nog maar enkele meldingen (**4**) in verband met de liften (hier werden trouwens alle daders herkend en werd dit doorgegeven aan de politie).

Wanneer men het totaal van de meldingen bekijkt is er een belangrijke daling van meldingen in de toezichtzones en in verschillende gevallen (**62%**) kon worden vastgesteld wie de daders waren. Deze info werd dan ook overgemaakt aan de politie voor verdere behandeling.

Als besluit kan gesteld worden dat het cameratoezicht zijn nut bewijst als bijkomende maatregel tot voorkoming van overlast in de toezichtzones.

3.4. Informatie (nieuwe) huurders

Naast de welkomstbrochure voor nieuwe huurders wordt ook gebruik gemaakt van twee types 'burenboekjes' om de regels voor goed het samenwonen in een appartementsgebouw op een eenvoudige, speelse manier uit te leggen. Elke nieuwe huurder ontvangt zo'n boekje tijdens het huisbezoek van de coördinator leefbaarheid.

3.5. Verhuizingen, wegens renovatiewerken

De huurders die dienen te verhuizen naar een andere woning in ons patrimonium wegens renovatiewerken (LB1 en 2) werden na een algemene infovergadering **individueel** begeleid.

Dit wil zeggen dat er gepeild wordt naar de intenties van de betrokken huurders: definitief naar een ander complex verhuizen of in transit tijdens de renovatie van hun appartement. Met deze keuze wordt dan rekening gehouden in de mate van het mogelijke (vrijkomen appartementen en rationele bezetting).

Deze manier van werken werd ook in 2009 door de huurders geapprecieerd want voor zover ons bekend is elke verhuizing tot heden zonder negatieve gevolgen verlopen.

3.6. Ondersteuning bewonersinitiatieven

Ook in 2009 werd naar jaarlijkse gewoonte een nieuwjaarsreceptie georganiseerd door en voor de bewoners van de Uitbreidingsstraat 29-32 te Boom in het gemeenschapslokaal onderaan blok 32. Er zijn zo'n 50 huurders die deelnemen aan deze zaterdagmiddag-receptie en dit wordt ten zeerste geapprecieerd, blijkens de reacties. Enkele huurders nemen de organisatie op zich en onze maatschappij steunt dit bewonersinitiatief financieel met een bijdrage voor de hapjes en drankjes.

In 2009 werd op vraag van enkele huurders ook terug met zo'n initiatief gestart in de Kruiskenslei 86-88 te Boom. Enkele huurders waren oorspronkelijk bereid dit evenement

mee te organiseren, maar uiteindelijk was er niemand aanwezig om te helpen en werd dit door onze maatschappij alleen gedaan.

In de Vrijheidstraat werden ook in 2009 in samenwerking met de gemeente en enkele bewoners bloemperken aangeplant. Deze geven het binnenplein een aangenaam uitzicht.

3.7. Project huisbewaarder in de sociale huisvesting

In het kader van de gesloten oproep voor dit project diende onze maatschappij een voorstel in dat door de Vlaamse Overheid werd aanvaard. In mei 2009 werd een persoon aangeworven (Jasar Bisljimi) die werkt in dit project. Zijn taken behelzen de behandeling van sluikstorten, afvalpreventie, uitvoeren van kleine klusjes, postbedeling en assistentie van onze vaklui.

3.8. Tewerkstelling in het kader van art.60 van de OCMW-wetgeving

Reeds enkele jaren werken wij mee in dit project en ook in 2009 was één persoon tewerkgesteld via dit systeem (Surkhoyev Bagautdin). Deze persoon wordt ook ingeschakeld in de dagelijkse werking van de technische dienst ter uitvoering van klusjes en bijstand aan onze vaklui.

4. Klachtenbeheer

Dit onderdeel moet afzonderlijk gezien worden van de meldingen voor technische euvels en meldingen in verband met de leefbaarheid die elders in dit jaarverslag meer gedetailleerd worden besproken.

Hier worden de klachten besproken in het kader van het Klachtendecreet van de Vlaamse overheid dat in werking is getreden op 01/01/2002. Onze maatschappij rapporteert over deze klachten sinds 2007 aan de Vlaamse Overheid.

Hieronder vindt u het rapport van 2009.

Cijfergegevens

Totaal aantal klachten: 6

Aantal dagen tussen de ontvangstdatum van de klacht en de verzenddatum van uw antwoord:

- 0 tot 45 dagen: 6
- meer dan 45 dagen: 0
- gemiddelde:

Aantal onontvankelijke klachten: 2

Aantal onontvankelijke klachten volgens reden van onontvankelijkheid:

- al eerder klacht ingediend: 0
- meer dan een jaar voor indiening: 0
- nog niet alle beroepsprocedures aangewend: 0
- jurisdictioneel beroep aanhangig: 0
- kennelijk ongegrond: 2
- geen belang: 0

- anoniem: 0
- beleid en regelgeving: 0
- geen Vlaamse overheid: 0
- interne personeelsaangelegenheden: 0

Aantal ontvankelijke klachten: 4

Aantal ontvankelijke klachten volgens mate van gegrondheid:

- gegrond: 1
- deels gegrond: 1
- ongegrond: 2

Aantal gegronde en deels gegronde klachten volgens mate van oplossing:

- opgelost: 2
- deels opgelost: 0
- onopgelost: 0

Inhoud van de klachten

Onderhoud gemeenschappelijke delen:	1 klacht → deels gegrond → opgelost
Huurwaarborg:	1 klacht → gegrond → opgelost
Herstellingen:	2 klachten → ongegrond
Domiciliefraude :	1 klacht → ongegrond
Toewijzing sociale woning:	1 klacht → ongegrond

5. Technische dienst

De medewerkers van de technische dienst voeren herstellingswerkzaamheden in eigen beheer uit in de gemeenschappelijke delen van onze appartementsgebouw.

Ook het opvolgen en controleren van extern uitbestede werken behoort tot de opdracht.

Daarnaast wordt aan de huurders nog diensten verleend zoals: huisvuilverwerking en opruimen sluikstort (o.a. molokkentoer) ...), schoonmaakwerk, groenwerk, ...

De voorraad in ons magazijn had op 31.12.2009 een waarde van 72.780 euro.

V. PERSONEEL

1. Personeelsbestand op 31.12.2009

Op 31 december 2009 werkten er 15 medewerkers bij Goed Wonen.Rupelstreek, waarvan 14 voltijds en 1 deeltijds.

<u>Dienst</u>	<u>Aantal</u>	<u>VTE</u>
Directie	1	1
Huuradministratie	3	2,8
Leefbaarheid	1	1
Boekhouding	1	1
Technische dienst		
Arbeiders	6	6
Bedienden	<u>3</u>	<u>3</u>
	<u>9</u>	<u>9</u>
	15	14,8

2. Personeelsevolutie

Op 4 mei 2009 werd Jasar Bisljimi aangeworven als medewerker algemeen onderhoud-huisbewaarder-conciërge.

Op 30 juni 2009 heeft Eric Verlinden, hoofd boekhouding/informatica de vennootschap verlaten.

Op 30 oktober 2009 werd de arbeidsovereenkomst met Nicole Serrien, directeur verbroken.

Op 1 november 2009 werd Frank Maeremans aangeworven als directeur.

VI. FINANCIËN

1. Jaarrekening 2009

De jaarrekening (balans, resultatenrekening, sociale balans en toelichting) wordt in bijlage weergegeven.

Op 31.12.2009 bedragen de activa 60.894.891 euro tegenover 62.394.823 euro op 31.12.2008, oftewel een afname met 1.499.932 euro.

- Het overgrote deel van onze activa zijn materiële activa:
 - terreinen en gebouwen ter waarde van 58.345.070 euro. Er was een toename t.g.v. ingebruikstelling met +950.302 euro (vnl. Kpx 36 – Noeveren 6 appartementen) en een daling door geboekte afschrijvingen van -1.168.149 euro.
 - vaste activa in aanbouw ter waarde van 489.762 euro. Dit betekent een afname met 394.864 euro. Reden: +555.437 euro nieuwe aanschaffingen (vnl. Kpx 36 – Noeveren 6 appartementen) en -950.302 euro t.g.v. ingebruikstelling (zie hierboven).
- De vlottende activa bedragen 1.870.532 euro (tegenover 2.749.881 euro vorig jaar), voornamelijk:
 - vorderingen op ten hoogste 1 jaar: 233.147 euro of een daling met 277.498 euro,
 - liquide middelen: 1.530.805 euro of een daling met 599.907 euro.

De daling van de passiva is voornamelijk gesitueerd in:

- Daling van het eigen vermogen met -570.655 euro.
- Daling van de financiële schulden (op meer dan één jaar) -1.146.991 euro

De omzet van het boekjaar steeg lichtjes tot 4.037.874 euro (+ 0,6%).

Het resultaat van 2009 eindigde met een verlies van het boekjaar van -240.267 euro tegenover een winst van +629.629 euro in 2008.

De redenen van het verlies in 2009 zijn vooral toe te schrijven aan:

- algemene stijging van de kosten voor diensten en diverse goederen met 146.186 euro tegenover 2008 (+10%),
- stijging van de personeelskosten met 307.063 euro tegenover 2008 (+39%),
- toename voorzieningen en risico's en kosten met 362.159 tegenover 2008

2. Ratioanalyse 2009

De ratioanalyse 2009 met een selectie van voor Goed Wonen.Rupelstreek relevante ratio's wordt in bijlage weergegeven.

Sterk vereenvoudigd zijn er vier factoren waarop een organisatie kan beoordeeld worden:

- de liquiditeit (kan de organisatie op korte termijn haar betalingsverplichtingen nakomen?),
- de solvabiliteit (kan de organisatie ook op lange termijn haar betalingsverplichtingen nakomen?),
- de rentabiliteit (heeft de organisatie voldoende winstpotentieel?),
- de toegevoegde waarde (het verschil tussen de output en de input van de organisatie) die de organisatie creëert.

Aan de hand van een ratioanalyse kan de organisatie op deze vier factoren beoordeeld worden.

Bespreking meest relevante ratio's:

- Liquiditeit: een daling van de liquiditeitsratio's werd vastgesteld in 2009. Per 31/12/2009 waren er minder vlottende activa (op korte termijn realiseerbaar) dan de verplichtingen op korte termijn te voldoen (blz. 12)
- Solvabiliteit: de verhouding Eigen vermogen/Totaal vermogen (32,36%) blijft op het niveau van vorig jaar (blz. 14)
- Rentabiliteit: er wordt een daling vastgesteld voor 2009 van de rentabiliteitsratio's t.g.v. het verlies in het boekjaar 2009 (blz. 6), wat o.m. ook resulteerde in een negatieve cashflow van -599.831,73 euro (blz. 5).
- Toegevoegde waarde: de (bruto) toegevoegde waarde (blz. 4) ratio's blijven in het algemeen op het peil van de vorige jaren, met een lichte daling tegenover 2008 (blz. 7)

3. Jaarverslag van de raad van bestuur aan de algemene vergadering

Het jaarverslag van de raad van bestuur aan de algemene vergadering wordt in bijlage weergegeven.

In dit jaarverslag brengt de raad van bestuur ingevolge de wettelijke en statutaire voorschriften, verslag uit met betrekking tot het boekjaar 2009.

4. Bijzonder verslag vennootschap met een sociaal oogmerk

Ter verwezenlijking van haar sociale oogmerk van haar doelstellingen heeft Goed Wonen.Rupelstreek in het afgelopen boekjaar belangrijke investeringen verricht voor de uitbreiding, modernisering en grondige renovatie van haar patrimonium (zie 6.2. Projecten in uitvoering).

In verband met de werkingskosten kan gesteld worden dat deze in grote mate gericht waren op het onderhoud en de herstelling van de sociale huurwoningen.

Tenslotte zijn er ook nog de personeelskosten, die 1.089.623 euro beliepen, en deels gelieerd zijn met herstellingswerkzaamheden, het opvolgen van extern uitbestede werken en het verlenen van diensten (leefbaarheid, huisvuilverwerking, opruimen sluikestort, ...) aan de huurders.

5. Verslag van de commissaris

Het verslag van de commissaris wordt in bijlage weergegeven.