

JAARVERSLAG 2018





Ieder zijn Woning vzw - Scheikundigestraat 34-36 1070 Anderlecht
info@ais-lpt.brussels - www.logementpourtous.be

Inhoud

BALANS 2018 & PERSPECTIEVEN 2019	4
EVOLUTIE VAN HET WONINGPARK IN 2018	9
VAN KANDIDAAT NAAR HUURDER.....	10
Kandidaturen 2018	10
Instroom 2018.....	12
Uitstroom 2018	14
Huurdersbestand op 31/12/2018.....	15
De collectieve begeleiding van huurders	16
Huurvorderingen	17
WOONOPVOEDING	18
TECHNISCHE OPVOLGING	21
VOORUITBLIK 2018 & PERSPECTIEVEN	23
TRANSITWONINGEN & SOLIDAIRE WONINGEN	26
Transit	26
Solidaire woningen	27
EEN ONMISBARE PARTNER VOOR EEN SVK : DE EIGENAAR	29
NETWERKING & PARTNERSCHAP	31
TEAMWERKING	35
RAAD VAN BESTUUR & ALGEMENE VERGADERING	37
ACTIEPLAN 2019-2021	38
REKENINGEN EN BALANS	41
BIJLAGEN	45
STATISTIEKEN	51



BALANS 2018 EN PERSPECTIEVEN 2019

2018, jaar van transitie, en wat voor transitie!

Belangrijke gebeurtenis voor 'Ieder zijn Woning' in 2018: Pierre Denis, oprichter en gedurende 22 jaar directeur van 'Ieder zijn Woning' ging met pensioen, maar heeft het team gelukkig niet volledig verlaten. Na 1 maand samenwerken met de nieuwe directeur, Muriel Vander Ghinst, stemde hij ermee in de implementatie van het nieuwe computerprogramma in 2019 in goede banen te leiden. Deze wijziging viel samen met een aanzienlijke groei van het woningpark en vormt een grote uitdaging: het handhaven van onze uitstekende werking en vernieuwing brengen, in een context waarin ons woningbestand en ons team steeds verder uitbreidt.

Om de nodige aanpassingen beter in te schatten, hebben we gewerkt aan onze sterke punten en onze behoeften. Dit wordt uitgewerkt in het hoofdstuk "actieplan 2019-2021".

Teamwerking

In het Jaarverslag 2017 hebben we de aanzienlijke personeelsswissels in het team benadrukt, met 3 nieuwkomers en 4 vertrekkers. Ook in 2018 waren er personeelsswissels, met het vertrek van onze boekhouder die 6 jaar in dienst was en zijn vervanging door een boekhoudkundig en administratief verantwoordelijke in april -die ons echter reeds begin 2019 verliet.

In juni ging een nieuwe directie van start die, na een maand vorming, vanaf juli de functie opnam.

In oktober was er het tijdelijke vertrek van een beheerder (voor 6 maanden) en zijn vervanging. In december 2018 was er de langverwachte versterking van de technische dienst door de aanwerving van een polyvalente techniek.

Door de groei van ons team gingen we op zoek naar meer ruimte. De verhuizing van Euclides naar ons nieuwe kantoor in Molenbeek zal begin mei 2019 plaatsvinden. We zullen verhuizen naar het zakencentrum 'Crystal Palace' in de Paalstraat. Onze kantoren komen op de 5de verdieping van een verbouwd industrieel gebouw.

De komst van nieuwe collega's ging gepaard met een hernieuwde aandacht voor onze werkwijzen en procedures. Dit werk ving aan in 2018 en zal in 2019 worden voortgezet. Ook de raad van bestuur wordt hierbij betrokken. Doel is zo goed mogelijk te kunnen inspelen op de wijzigingen in onze werkcontext.

Wettelijk Kader

Het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (BHG) vroeg ons om onze toewijzingsregels op punt te stellen en er de wettelijke verplichtingen uit het besluit van 21 december 2017 in op te nemen. Doel van dit besluit was om de toewijzing van woningen door de verschillende huisvestingsactoren in het BHG te verduidelijken, transparanter te maken en te harmoniseren.

Hoewel de SVK's geen publieke woonactoren zijn, stelt dit besluit ons gelijk met de verschillende regionale en gemeentelijke actoren van huisvesting met een sociaal oogmerk.

De nodige aanpassingen werden, met behoud van onze bijzonderheden, uitgevoerd en eind 2018 voorgelegd aan de gewestelijke administratie. Een van onze specifieke kenmerken is om kandidaten niet rechtstreeks in te schrijven, maar enkel via geconventioneerde partners die ons de mogelijkheid van een begeleiding van onze huurders waarborgen. We wachtten op de reactie van het Gewest over dit onderwerp.

Evolutie van het woningpark

Onze woningvoorraad nam toe van 487 eenheden eind 2017 tot 563 eind 2018. Meer dan 50 woningen moeten nog worden gerenoveerd of opgeleverd (voor Central Gardens) en worden verhuurd in 2019.

8 huizen werden in beheer gegeven door onze partner Renovassistance, 4 door VZW's, 47 door een promotor en 17 door natuurlijke personen.

Onder deze nieuwe woningen zijn er 6 nieuwbouwwoningen, die specifiek werden gebouwd met het oog op beheer door het SVK. Dit illustreert een recent fenomeen: de aankoop van dergelijke woningen als 'goede huisvader' belegging, met bijhorende fiscale voordelen sinds 2018 voor dit type transacties.

De toekenning van een volledige vrijstelling van de onroerende voorheffing op woningen die sinds 2018 door een SVK worden beheerd, heeft ons administratief beheer vereenvoudigd en nieuwe eigenaars aangemoedigd om de sprong te wagen. En ook al waren er dit eerste jaar enkele problemen met de aanslagformulieren van Brussel Fiscaliteit -we moesten een 15-tal bezwaarschriften indienen namens eigenaars- zien we de effectiviteit van de fiscale maatregel in verband met de vermindering tot 12% BTW op nieuwbouwwoningen.



Onder andere deze gunstige context voor investeerders heeft ons een nieuwe overeenkomst opgeleverd met Inclusio voor het beheer van 33 nieuwe woningen in Anderlecht, in de 'Vijvers'-complexen die in aanbouw zijn en ons in 2020 zouden moeten worden toevertrouwd (zie hoofdstuk 'Prospectie' voor meer informatie).

Naar aanleiding hiervan vroegen we het Gewest om ons woningpark uit te breiden tot 800 eenheden, wat zeer snel werd toegekend. Tegelijkertijd heeft onze Raad van Bestuur ermee ingestemd om onze woningvoorraad tijdelijk te stabiliseren op 800 eenheden totdat we het beheer van grote projecten (Central Gardens en De Vijvers) grondig beheersen. Dit is een stap die een echte verandering van de activiteiten van een SVK betekent.

Gezien deze toename zonder echte behoefte aan prospectie, en om de werklast van de ondersteuning voor renovaties te verminderen, hebben we een aantal meer selectieve criteria voor inbeheername bepaald. We hebben meer woningen geweigerd op basis van de gemeenschappelijke lasten (grote mede-eigendommen uit de jaren '50 tot '70) en / of een gebrek aan energie-efficiëntie.

De SVK-sector

In 2018 vierden de SVK's hun 20-jarig bestaan als door het Brussels Hoofdstedelijk Gewest erkende en gesubsidieerde woonactoren. Deze verjaardag werd vergezeld door een mooi geschenk: een jaarlijkse toename met meer dan 15% van het woningpark, met een totaal aantal van 5.550 eind 2018. Deze kwantitatieve evolutie brengt vragen met zich mee over de professionalisering en de coherentie van de activiteiten van de SVK's.

Een van de antwoorden is de implementatie van gemeenschappelijke beheerssoftware voor alle Brusselse SVK's. Dit werk wordt sinds 2 jaar uitgevoerd in samenwerking met het Centrum voor Informatica in het Brussels Gewest (CIBG) door Pierre Denis als projectverantwoordelijke voor de Federatie van SVK's. In 2019 zullen we dus gebruik kunnen maken van een nieuwe, op maat gemaakte software voor onze sector, geïnspireerd op de goede praktijken van ieder zijn Woning. Door zijn betrokkenheid bij dit werk van lange adem, heeft Pierre Denis opnieuw zijn vermogen getoond om de samenwerking met het oog op verbetering van alle SVK's te versterken.

Het jaar 2018 in enkele cijfers

De groei van het woningpark wordt weerspiegeld in het aantal bewegingen dat dit jaar werd waargenomen: we tellen 160 inschrijvingen die bestaan uit 81 klassieke huurcontracten, 42 transitovereenkomsten en 37 overeenkomsten in solidaire woningen. Hierbij komen 125 uittredingen en mutaties (gedetailleerd in het hoofdstuk "onze huurders"), wat een gemiddelde van 24 bewegingen per maand oplevert, **24% meer verhuisbewegingen** binnen ons park vergeleken met 2017!

Het aantal transit- en solidaire woningen is stabiel gebleven. We hebben geen nieuw project van dit type ontwikkeld.

Een cijfer dat de omvang van onze evolutie weergeeft: eind 2018 kunnen **1.427 mensen** waardig worden gehuisvest, met een huur die is aangepast aan hun inkomen.

Ondanks deze toename van het aantal woningen en bewegingen, kunnen we met genoegen onze goede resultaten inzake huurachterstal handhaven, die lager zijn dan in 2017: van 3,37% tot 2,60% van de omzet. Er vond slechts één uithuiszetting wegens huurachterstal plaats.

Lopende projecten

Ons intergenerationeel woonproject met Renovassistance in de Vierwindenstraat liep vertraging op wegens bodemverontreiniging. De werf kon echter eind 2018 van start gaan. Het partnerschap met Convivial en La Rue voor de toewijzing van de woningen en de groepsondersteuning voor toekomstige bewoners is opgezet en we kijken uit naar de voltooiing ervan in het 4de kwartaal van 2019. Het is een project met een grote culturele en generationele diversiteit, dat tegemoet komt aan de wensen van de bewoners. Zo zal de achterliggende moestuin worden ingericht rekening houdend met hun ideeën om het gemeenschapsleven te bevorderen en, op geselecteerde tijden, worden opengesteld voor andere buurtbewoners.

En tot slot nog een paar woorden over ons vlaggenschipproject, Central Gardens. De werf kon in het 4de kwartaal van 2018 van start gaan en de eerste 47 woningen (inclusief degene die we kochten) zullen in oktober 2019 worden opgeleverd. Zoals u kunt lezen in het hoofdstuk "prospectie en renovatie", ging de voorbereiding van de toewijzingen en de oprichting van een netwerk om onze huurders in hun nieuwe buurt te integreren reeds van start.

Zoals u uit het bovenstaande zult begrijpen, maakt ieder zijn Woning een aanzienlijke evolutie van zijn woningpark door en zal het de komende jaren grote uitdagingen moeten aangaan.



Tussenkomst van Pierre Denis op zijn afscheidsfeest - jun 2018

EVOLUTIE VAN HET WONINGPARK IN 2018

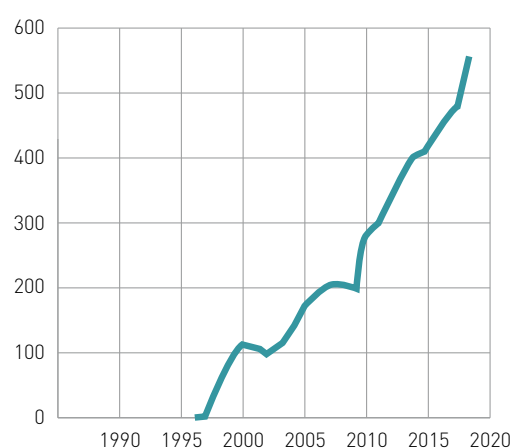
Dit jaar werden **80 nieuwe woningen** in beheer genomen, waarvan er 46* deel uitmaken van het 'Central Gardens'-project dat in 2019 zal worden opgeleverd.

We kunnen dus spreken van een toename met 34 woningen die het volgende omvat :

- **6 nieuwe woningen** (cf. verlaagde BTW 12% voor een mandaat van 15 jaar), waarvan één aangebracht door een VZW
- **8 gerenoveerde woningen** door onze historische partner Renovassistance
- **20 woningen** aangebracht door particulieren en VZW's

Dit brengt ons eind 2018 op **563** woningen in beheer (Central Gardens inbegrepen), of een **voortgang met 17 %** in vergelijking met de 487 woningen eind 2017.

EVOLUTIE WONINGPARK



Figuur 1 : Evolutie van het aantal beheerde woningen van 1997 tot 2018

* Het appartement dat werd aangekocht door ieder zijn Woning niet inbegrepen.



VAN KANDIDAAT TOT HUURDER

Onze hoofdopdracht is de realisatie van het recht op behoorlijke en aangepaste huisvesting voor personen met een beperkt inkomen die geen of weinig toegang hebben tot de private huurmarkt.

Maar om dit te bereiken, is de weg die kandidaat-huurders moeten afleggen soms zeer lang.

Zowel letterlijk als figuurlijk, omdat de meeste mensen op onze wachtlijsten hun thuisland moesten verlaten om een woonplaats en een thuis te vinden.

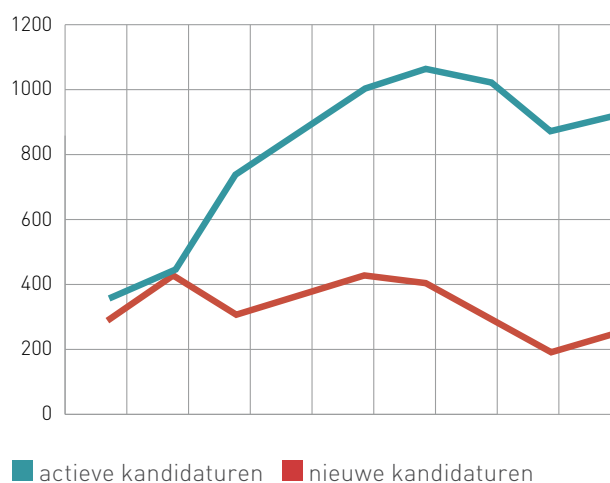
Kandidaturen 2018

Op 1/03/2018 waren **921 huishoudens** ingeschreven op onze wachtlijst, of **55 meer** dan vorig jaar.

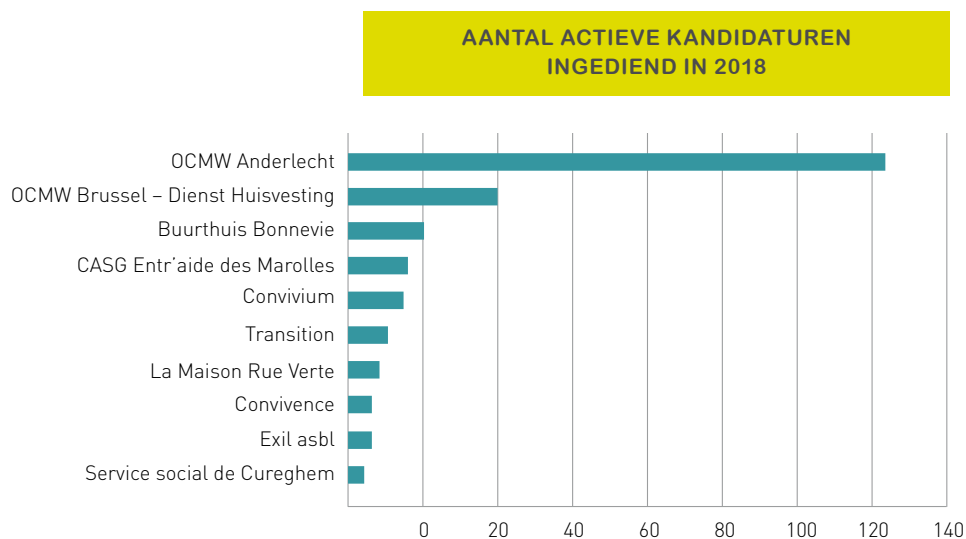
In 2018 werden **241 nieuwe kandidaturen** ingediend door onze partnerorganisaties, een aantal dat hoger ligt dan vorig jaar (192 nieuwe inschrijvingen), na een daling de voorbije 3 jaar. 186 kandidaturen werden geannuleerd naar aanleiding van de niet-vernieuwing van hun dossier.

Momenteel varieert de gemiddelde wachttijd voor een woning van 5 tot 8 jaar, afhankelijk van de grootte van de woning, en hebben we meer dan 900 door onze partners geregistreerde kandidaten op onze lijsten.

AANTAL KANDIDATUREN
(ACTIEVE EN NIEUWE IN 2018)



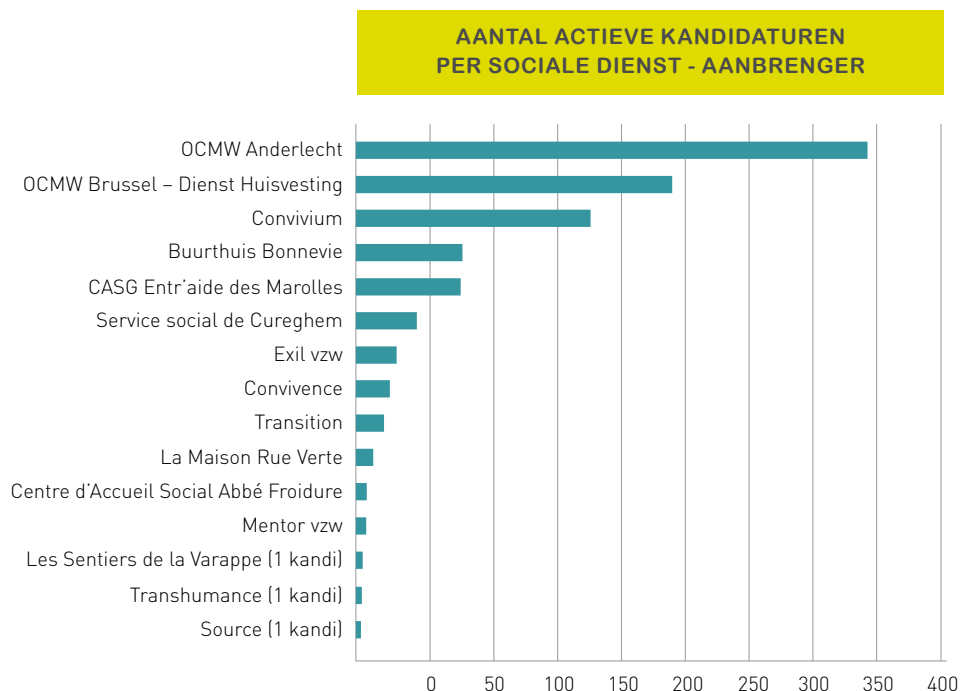
Figuur 2: Evolutie van het aantal actieve kandidaturen op onze wachtlijst en nieuwe ingediende kandidaturen (2010 tot 2018)



Figuur 3: Nieuwe kandidaturen aangebracht door elk van onze sociale partners in 2018

De sociale diensten sturen ons elk jaar nieuwe kandidaten, het grootste aantal van onze kandidaturen (164 van de 241) komt van de twee OCMW-partners (Anderlecht en Brussel).

De verdeling per sociale dienst van de 921 kandidaturen blijft van jaar tot jaar vergelijkbaar. In 2018 vertegenwoordigen hun kandidaten 58% van de kandidaturen. Het OCMW van Anderlecht is de grootste aanbrengrer van kandidaten met 347 van de 921.



Figuur 4: Aantal actieve kandidaturen per aangesloten sociale dienst

In 2018 werden 217 kandidaturen geannuleerd, wat lager is dan vorig jaar (310). Het beheer van kandidaturen vergt aanzienlijk administratief werk, en ook dit jaar zijn we verrast om zoveel annuleringen te moeten doorvoeren.

De belangrijkste reden voor deze annuleringen is het gebrek aan reactie op de vraag tot actualisering. Elk jaar, in januari, sturen we een actualiseringsvraag naar alle huishoudens die minstens 6 maanden op onze wachtlijst staan. Kandidaten die niet vóór 1 maart op deze brief hebben gereageerd, zijn niet langer geregistreerd en hun aanvraag is 'geschorst'. Deze 'geschorste' kandidaten ontvangen geen woonaanbod, zelfs niet als ze op de lijst staan. Ze kunnen hun aanvraag gedurende het jaar zelf opnieuw activeren. Als ze zich niet vóór 31 december van het lopende jaar melden, wordt hun aanvraag geannuleerd. Geannuleerde aanvragen kunnen desalniettemin het volgende jaar op hun initiatief gedurende de eerste 6 maanden na de annulering of via hun sociale dienst opnieuw worden geactiveerd, zonder hun anciënniteit te verliezen.

Om het aantal annuleringen te beperken, sturen we in de maand juni de lijst met opgeschorte kandidaturen naar de betrokken sociale diensten. Desondanks worden slechts een beperkt aantal opgeschorte kandidaturen opnieuw geactiveerd.

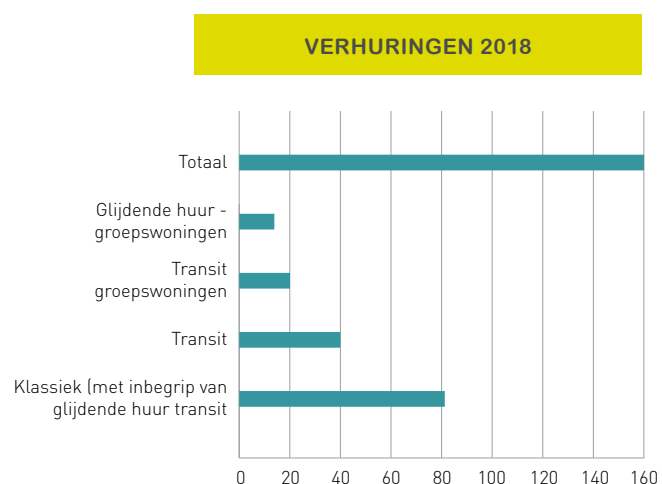
Andere redenen kunnen aan de basis van een annulering liggen, zoals het feit dat ze al door een Brussels SVK zijn gehuisvest. Informatie over deze redenen wordt gedurende het jaar verzameld tijdens onze contacten met sociale diensten, tijdens het toewijzingsproces of op initiatief van kandidaten.

Het grote aantal annuleringen van kandidaturen vanwege een gebrek aan reactie op de jaarlijkse update roept vragen op: hebben deze mensen een thuis gevonden? Hebben ze hun adres gewijzigd en niet aan ons doorgegeven? Hebben ze het Brussels Hoofdstedelijk Gewest verlaten om meer betaalbare woningen te vinden?

Instroom 2018

Het verhuren van financieel toegankelijke en kwaliteitsvolle woningen aan kwetsbare huishoudens staat centraal in onze werking.

In 2018 werden 160 woningen verhuurd. Zij bieden plaats aan evenveel gezinnen die huurder werden bij Ieder zijn Woning.



Figuur 5: Aantal verhuuringen per type contract

79 huishoudens ondertekenden een transit-overeenkomst*

*eenvoudige transit en transit in groepswoningen samen).

Onder hen kwamen er 21 terecht in een van onze 7 solidaire woningen, ongeveer 1/3 van de intredes in transitwoningen. Ten slotte tekenden 81 huishoudens een hoofdhuurovereenkomst, waarvan er 21 werden ondertekend na een transitperiode (de zogenaamde 'glijdende' situatie van een transitovereenkomst naar een huurovereenkomst). Er dient te worden opgemerkt dat verschuivingen plaatsvinden ten minste na een periode van 1 jaar en tot voor kort (gezien recente ontwikkelingen met betrekking tot het huurrecht) ten hoogste na een periode van 18 maanden (maximale duur van de transitovereenkomst). De verschuivingen die plaatsvonden in een jaar X hebben niet noodzakelijk betrekking op mensen die hetzelfde jaar zijn ingetreden, maar ook op die van het voorgaande jaar (omdat sommige partners een verschuiving willen promoten vóór de 18 maanden).

TYPE CONTRACT	2015	%	2016	%	2017	%	2018	%
Klassieke huur	66	51%	57	46%	43	29%	81	51%
Transitovereenkomst	55	30%	40	32%	74	66	42	26%
Transitovereenkomst in een solidaire woning (samenwonen)	24	19%	28	22%	31	66	37	23%
TOTAL	129	100%	125	100%	148	100%	160	100%

Tabel 1 : Evolutie van de intredes per type contract (2015-2018)

17 gezinnen maakten gebruik van een mutatie binnen ons woningpark.

Verschillende mogelijke oorzaken van deze mutaties zijn :

- Ontoereikendheid van huisvesting in verhouding tot de grootte van het huishouden. Het gezin wordt groter of de oudere kinderen verlaten de woning;
- mobiliteitsproblemen;
- Beëindiging van een beheersmandaat dat zou kunnen leiden tot een substantiële verhoging van de huur of, in geval van verkoop van het onroerend goed, verlies van huur. Waar mogelijk probeert ieder zijn Woning een verhuisoplossing te bieden aan de betrokken huishoudens.

Uitstroom 2018

We hadden 85 vertrekkende huurders in 2018. Hieraan moeten de mutaties worden toegevoegd om een volledig beeld te hebben van de verhuisbewegingen binnen ons woningpark.

Onderstaande tabel geeft de redenen voor vertrek weer :

REDEN VAN VERTREK	2018
Einde van de transitperiode	23
Verhuizing naar een private woning (bij familie, naar het buitenland, enz.)	21
Einde van de samenhuur binnen een gemeenschapsproject	10
Verhuizing naar een sociale woning	7
Overlijden	7
Aankoop van een woning	4
Einde van beheermandaat	4
Opzeg gegeven door Ieder zijn Woning	4
Uithuiszetting	3
Verdwenen met de Noorderzon	2
TOTAAL	85

Tabel 2: Redenen van vertrek, 2018

Van de vertrekkers kozen slechts 32 huishoudens ervoor om hun woning te verlaten voor een private huurwoning, een sociale woning of de aankoop van een eigen huis. Ongeveer 1/4 van de vertrekken is te wijten aan het einde van de transitperiode. Dergelijke vertrekken na 18 maanden transit zijn niet altijd gemakkelijk omdat het vinden van een woning in de private sector die zowel betaalbaar als comfortabel is, erg moeilijk is. Dit jaar was er één uithuiszetting ten gevolge van de niet-betaling van huur, de twee andere zijn te wijten aan overlastproblemen (vorig jaar waren 7, en geen de 2 voorgaande jaren).

Bij de uitstroom moeten we ook de wijzigingen

van het statuut van de huurders binnen ons park toevoegen, zoals de overgang van een transit naar een klassieke huurovereenkomst of de mutatie naar een beter geschikte woning. Dit vertegenwoordigt een 40-tal verhuisbewegingen die ook vele administratieve en technische handelingen met zich meebrengen.

Gezien de verschillende types huurcontracten of overeenkomsten (klassiek, korte termijn, transit), is het moeilijk om nauwkeurige cijfers te geven over de duur van de aanwezigheid van onze huurders in onze woningen. De permanente uitbreiding van het park impliceert ook de voortdurende komst van nieuwe huurders. We zien echter dat de voornaamste reden voor

de vrijwillige uitstroom van huurders de huur van een sociale woning (7 huishoudens) en in mindere mate de verwerving van een eigen woning (4 huishoudens) is.

Het totaal van deze bewegingen (in- en uitstroom, overgang van transit- naar klassieke huurovereenkomst en vernieuwing van overeenkomsten) vertegenwoordigt meer dan 260 handelingen uitgevoerd door ons team. Of het de begeleiders zijn die zorgen voor

administratieve en menselijke ondersteuning of hun collega's van de technische dienst die de in- en uittredende plaatsbeschrijving opmaken, we kunnen niet anders dan hen te feliciteren met het 'absorberen' van deze jaarlijkse toename van de bewegingen, die bijna 25% hoger lag dan in het jaar 2017. De toename van administratieve bewegingen leidt ook tot veel boekhoudkundige handelingen, die werden uitgevoerd door onze administratieve en boekhoudkundige assistent.

Huurders aanwezig op 31/12/2018

In de 511 woningen die eind 2018 in gebruik waren, woonden in totaal 1.424 personen, waaronder 767 kinderen jonger dan 25 jaar.

Zoals weergegeven in de onderstaande tabel bestaat het gezinsinkomen voornamelijk (meer dan 70%) uit vervangingsinkomens zoals werkloosheidsuitkeringen, ziekte-uitkeringen en leeflonen (OCMW). Dit is vrij stabiel ten opzichte van de voorgaande jaren. Dit is voornamelijk te wijten aan twee factoren:

- de keuze van Ieder zijn Woning om de inschrijving van kandidaten te beperken tot personen wiens inkomen niet hoger is dan 80% van de toelatingsdrempel voor tot sociale woningen
- het feit dat mensen wiens inkomen verbetert of hoger is dan het inkomen voor sociale woningen, worden aangemoedigd om het SVK te verlaten

TYPE INKOMEN	2016	%	2017	%	2018	%
Niet meegedeeld	0	0	0	0	11	2%
Toelage handicap	10	2%	14	3%	14	3%
Andere	14	3%	14	3%	9	2%
Werkloos	114	27%	125	26%	124	24%
OCMW	170	40%	195	41%	206	40%
Ziekenfonds	25	6%	33	7%	37	7%
Pensioen	28	7%	30	6%	31	6%
SAJ	0	0	0	0	8	2%
Arbeid	65	15%	69	14%	71	14%
TOTAAL	426	100%	480	100%	511	100%

Tabel 3: Verdeling zittende huurders naar type inkomen

Een andere manier om onze huurders te beschrijven, is de samenstelling van huishoudens.

SAMENSTELLING HUISHOUDEN	2016		2017		2018	
	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
Alleenstaanden	166	39 %	186	39 %	197	39 %
Broers en/of zussen	2	0	3	1 %	5	1 %
Koppel zonder kind(eren)	18	4 %	21	4 %	25	5 %
Eenoudergezin - vrouw	124	29 %	148	31 %	158	31 %
Eenoudergezin - man	18	4 %	22	5 %	16	3 %
Koppel met kind(eren)	98	23 %	100	21 %	110	22 %
TOTAAL	426	100 %	480	100 %	511	100 %

Tabel 4: Aantal huishoudens naar type huishouden

Een opmerkelijk feit dat invloed heeft op ons werk is het aandeel eenoudergezinnen: 34% van de huishoudens met kinderen heeft slechts één volwassene in het gezin. Deze vaststelling bevestigt het belang van multidisciplinaire ondersteuning door een sterk en actief netwerk van partners.

De collectieve begeleiding van huurders

Een van de methoden die we gebruiken voor de collectieve ondersteuning van onze huurders is het organiseren van vergaderingen in hun gebouwen om samen punten met betrekking tot het gemeenschappelijk leven te bespreken.

Hier is een concreet voorbeeld van dit soort interventies door onze woonbegeleiders :

"Begin januari hadden we een bijeenkomst van huurders in het Hooikaai-gebouw in 1000 Brussel. Sinds vorig jaar wilden ze regelmatig vergaderingen organiseren, vooral om zichzelf aan elkaar voor te stellen, omdat er ongeveer een jaar lang nieuwe huurders waren bijgekomen. Dus dat is wat er is gebeurd, met een eerste bijeenkomst in juni 2018, gevolgd door nog een bijeenkomst om het nieuwe jaar te beginnen. Tot die tijd werden vergaderingen georganiseerd in de lobby van het gebouw, die groot genoeg is om iedereen die een stoel meebrengt, plaats te bieden. Ieder zijn Woning organiseert soms vergaderingen bij lokale verenigingen vlakbij de gebouwen, maar het is voor huurders altijd gemakkelijker om naar de begane grond van hun gebouw te gaan en daarom geven wij de voorkeur aan nabijheid. Op deze bijeenkomst in januari waren de 8 huurders aanwezig en één van de huurders nam het initiatief om iedereen in zijn woning uit te nodigen om de vergadering te houden. We werden daar warm verwelkomd, waarvoor dank aan de huurder. De bijeenkomst maakte het mogelijk om de verschillende punten met betrekking tot het leven in het gebouw te bespreken, om bij te dragen aan een harmonieus samenleven in het gebouw en het gebouw schoon en in goede staat te houden."

Begeleiding van huurders met betrekking tot huurvorderingen

We stellen vast dat de schuldgraad zeer goed blijft en zelfs lager is dan die van 2017, ondanks de toename van het woningpark en de werklast van de woonbegeleiders.

We vestigen hier de aandacht op een boekhoudkundige wijziging in de berekeningsmethode van de graad van huurachterstal. Dit zorgt ervoor dat het aandeel stijgt en een aanpassing van de vergelijkende tabel voor de voorgaande jaren vergt.

Dit is een resultaat dat zich onderscheidt van de algemene trend in de sector van huisvesting met sociaal oogmerk, en dat verdient om opgemerkt te worden. Het is het resultaat van de voortdurende aandacht van de woonbegeleiders en regelmatige contacten met hun huurders.

Dit resultaat is des te opmerkelijker omdat het gepaard gaat met een zeer klein aantal uithuiszettingen wegens huurachterstal: **slechts één!**

Hier is een tabel met de evolutie van de huurachterstal voor de afgelopen 4 jaar op deze nieuwe basis, vergelijkbaar met de oude (de gedetailleerde tabellen met de verschillende klassen van vorderingen worden voorgesteld in het hoofdstuk "rekeningen en balans").

	2015	2016	2017	2018
Totale huurachterstal	95 316,00	101 848,00	93 637,17	78 174,22
Aandeel oude basis	3,52 %	3,56 %	2,98 %	2,27%
Aandeel nieuwe basis	3,92 %	4,02 %	3,37 %	2,60 %

Tabel 5: Evolutie van de huurachterstal van zittende huurders (2015-2018)



WOONOPVOEDING

‘Woonopvoeding’ is een permanente opdracht en wordt uitgevoerd door alle medewerkers van Ieder zijn Woning, zowel intern als via de sociale diensten die de huurders begeleiden.

Een technisch beheerder die belast is met de intredende plaatsbeschrijving en opname van de meterstanden, zorgt voor deze ‘woonopvoeding’ op vraag van de woonbegeleiders. Dit vertegenwoordigt minder dan 20% van zijn werktijd.

De reeds aanwezige huurders en de nieuwe kunnen worden geholpen bij het beheer van hun verbruik, van hun afval, in de verbetering van het binnenhuisklimaat en andere onderwerpen.

Ondervonden moeilijkheden :

Hoewel de meeste huurders hulp verwelkomen en blij zijn om te leren dat ze zelf zaken kunnen veranderen, is het voor een aantal huurders moeilijk hun gewoonten te veranderen. We merken dit vooral op wanneer de woning technisch moeilijker te beheren is (bv. koudebruggen). In dat geval menen huurders vaak dat het probleem uitsluitend door de woning komt en niet door hun gedrag.

Deze opdracht kan nooit helemaal worden voltooid omdat elke huurder (en elk lid van zijn huishouden) zich steeds kan verbeteren. Het zou een voltijdse opdracht kunnen zijn.

De verantwoordelijke voor deze opdracht bij Ieder zijn Woning werkt samen met onze technische coördinator en is het aanspreekpunt voor de projectbeheerder en de woonbegeleiders. Hij bezoekt de huurders alleen of vergezeld door de woonbegeleider.

Door zijn bezoeken kan hij enkele verbeteringen benadrukken die de huurder kan aanbrengen en andere technische verbeteringen die de woning ten goede kunnen komen.

In een aantal gevallen merken we ook dat sommige huurders de neiging hebben te wachten tot de informatie van buitenaf komt (begeleidende sociale dienst, Ieder zijn Woning). Bijna al onze huurders en/of hun kinderen zijn 'digitaal verbonden' maar hebben niet de reflex om op internet een antwoord op hun vragen te zoeken. Bv. om de instructies voor het gebruik van de thermostaat te vinden, een radiator te ontluichten, aanwezige schimmel te reinigen ...

Het gebrek aan tijd voor de persoon binnen Ieder zijn Woning die de hoofdverantwoordelijke voor deze taak is, vormt een echt obstakel. Deze technische en sociale beheerder is ook verantwoordelijk voor andere taken, zoals de inventaris van de plaatsbeschrijvingen, de intrede van huurders, de opvolging van onderhoudscontracten (ketels, liften, VMC, enz.), de bundeling van de technische informatie voor elk gebouw / elke woning.

Acties ondernomen in 2018 :

Er waren ongeveer 40 individuele begeleidingen bij onze huurders, wat een daling betekent ten opzichte van 2017.

TYPE INDIVIDUELE BEGELEIDING	2015		2016		2017		2018	
	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
Opvolging waterverbruik	12	43 %	16	31 %	18	21 %	4	9 %
Rationeel energiegebruik	14	50 %	21	41 %	36	42 %	10	23 %
Condensatievocht	2	7 %	7	14 %	9	10 %	6	14 %
Uitleg afrekening lasten	0	0 %	0	0 %	2	2 %	2	5 %
Onderhoud woning / tuin / koer / ophaling huisvuil	-	-	7	14 %	21	24 %	22	50 %
TOTAAL	28	100 %	51	100 %	86	100 %	44	100 %

Tabel 6 : Aantal individuele begeleidingen in het kader van 'woonopvoeding' (2015-2018)

Parallel aan de individuele interventies hebben we twee soorten acties uitgevoerd voor al onze huurders :

- Het verzenden aan het begin van de verwarmingsperiode van een brief die hun aandacht vestigt op hun energieverbruik:
- de invoering in 2019 van een systematisch huisbezoek om de nieuwe huurder een welkomstfarde te geven, om samen het rationeel energiegebruik in zijn appartement te bespreken en hem een thermometer te geven om de temperatuur in de verschillende kamers van het huis te meten.

Deze brief ging vergezeld van de brochure "15 gebaren om energie en geld te besparen" van Leefmilieu Brussel.

Wij zullen deze afdrucken en aan elke nieuwe huurder geven tijdens het ontvangstbezoek.



Ten slotte hebben we, in samenwerking met de verantwoordelijke voor de prospectie, onze criteria voor het beheer van onroerend goed herzien om te voorkomen dat woningen waarschijnlijk een groot energieverbruik veroorzaken. Dit zijn voornamelijk appartementen in grote flatgebouwen uit de jaren '50 tot '80 en appartementen met aanzienlijke koudebruggen of grote isolatiefouten en waar op korte termijn geen renovatiewerken kunnen plaatsvinden.

Besluit :

De evolutie van dit werk van woonopvoeding vormt het onderwerp van een reflectie om te zorgen voor een meer systematische aanpak, met name gebaseerd op een huisbezoek 3 maanden na de intrede van een nieuwe huurder. Dit vereist waarschijnlijk een uitbreiding van de werktijd die hieraan kan worden besteed. Een dergelijke preventieve aanpak lijkt ons essentieel, zowel om het energie- en wooncomfort van onze huurders te garanderen, alsook om het behoud van het patrimonium dat ons door de eigenaars is toevertrouwd te waarborgen.

TECHNISCHE BEGELEIDING

Het beheer van meer dan 500 woningen betekent dat we dagelijks geconfronteerd worden met een veelheid aan technische problemen die we 'incidenten' noemen. Dit omvat zowel regelmatige onderhoudswerken als het herstel van woningen na de uittredende plaatsbeschrijving.



In 2018 werden maar liefst 1331 incidenten gemeld, vergeleken met 1285 in 2017 en 1227 in 2016. Dit vertegenwoordigt een gemiddelde van 2,2 interventies per woning in 2018 of ongeveer 3,4 incidenten per werkdag. Ondanks de toename van het woningpark constateren we een lichte relatieve daling van het aantal incidenten voor het jaar 2018.

De taak van technisch coördinator bij Ieder zijn Woning is het controleren van de goede uitvoering van de werkzaamheden door verschillende dienstverleners, onze werknemers maar ook onze onderaannemers. Het doel is dat de doorlooptijden en de budgetten worden gerespecteerd. Dit vertegenwoordigt honderden afspraken, opvragen van offertes, beoordelingen of schattingen.

We stellen vast dat sommige schadegevallen te wijten zijn aan de oorspronkelijke structuur van de woning, aan uitvoerings- of constructiefouten die hebben geleid

tot voortijdige slijtage, of zelfs een slecht functioneren. We moeten dan de nodige 'technische pedagogiek' aan de dag leggen om de eigenaar ervan te overtuigen om opnieuw te investeren in zijn woning, zodat een definitieve oplossing wordt gevonden. Dit leert ons dat werken altijd moeten worden uitgevoerd door competente firma's, met goede referenties en het nodige vakmanschap. Dit bevestigt ook het gezegde 'Goedkoop is duurkoop'.

Doorgaans zijn het de huurders die een probleem in hun woning melden. De incidenten kunnen van verschillende aard zijn, daarom is het belangrijk om enige afstand te nemen om noodsituaties te kunnen onderscheiden van minder dringende interventies. Dit vereist een goed analytisch vermogen, een goede dosis reactiviteit en een deductieve geest. De hulp van de technische dienst is kostbaar, zowel in de diagnose als in de zoektocht naar de beste oplossing.

We proberen de huurders meer verantwoordelijk te maken voor de kleine technische problemen die ze mogelijk moeten oplossen, zoals het vervangen van een gloeilamp, het reinigen van de kranen of het openen en sluiten van de Shell-kranen. Sommige incidenten vereisen werkelijk een verplaatsing, terwijl andere juist tijdverlies kunnen veroorzaken.

Hoewel het woningpark regelmatig wordt aangevuld met nieuwe woningen, mogen we niet vergeten dat andere woningen ons vanaf het begin van Ieder zijn Woning, 22 jaar geleden, zijn toevertrouwd. Voor deze woningen zijn enkele technische problemen normale slijtage en worden materialen als 'afgeschreven' beschouwd. Daarom is onze tussenkomst nodig om in overleg met de eigenaar de oplossingen te bepalen die de woning ten goede kunnen komen. Elke eigenaar is vrij om zijn wensen over de uit te voeren werken kenbaar te maken, dus het technische team moet aanzienlijke inspanningen leveren en zorgen voor een goede afstemming van de verschillende belanghebbenden.

De voorbije jaren werden verschillende werkzaamheden, zoals de parlofonie, het ontstoppen van sifons, en leidingen en loodgieterij aan gespecialiseerde ondernemingen toevertrouwd om zowel de snelheid als de kwaliteit van het uitgevoerde werk te waarborgen. Bovendien stelt dit de arbeiders van Ieder zijn Woning in staat om zich te concentreren op de taken die zij volledig beheersen.

De grootste taak in het technische team is het herstel van woningen van huurders die de woning door vertrek, overlijden of uithuiszetting in slechte staat verlaten. Gelukkig is dit slechts een minderheid van de gevallen! Als dit gebeurt, worden de renovatiekosten gedekt door de

huurwaarborg van de huurder of in laatste instantie door Ieder zijn Woning. De technisch coördinator moet dan de uitvoering van de werkzaamheden zo goed mogelijk beheren om zo snel mogelijk groen licht te geven voor de verhuur van de woning. Voor het jaar 2018 waren er meer dan 50 uittredende plaatsbeschrijvingen, waarbij de uit te voeren werken kunnen variëren van een eenvoudige opfrisbeurt tot een volledige renovatie. In dit geval is ons doel natuurlijk om te voorkomen dat er huurleegstand ontstaat, maar de praktijk bewijst dat dit niet altijd mogelijk is.

In het geval van een renovatie na prospectie of een project van onze historische partner Rénovassistance, moeten er eerst twee vragen worden gesteld: is er stroom / water / gas? Zo ja, is dit voldoende? Bij de renovatie van een woning of een gebouw, moeten er verschillende verzoeken worden gericht aan de netbeheerders Sibelga en Vivaqua om te zorgen voor de inwerkingstelling van de verschillende meters of de installatie van extra meters. Deze procedure is vrij lang, het is best om dit vanaf de eerste werken te doen.

De schilderwerken worden meestal verricht door ondernemingen uit de sociale economie. Als de aard van de werken verschillende types activiteiten noodzakelijk maakt, wordt beroep gedaan op een algemene aannemer.

¹ Binnen de nieuwe woningen onderscheiden we 3 categorieën: nieuwe woningen / woningen die een kleine, gedeeltelijke renovatie ondergingen / woningen die een volledige renovatie ondergingen



PROSPECTIE 2018 EN VOORUITZICHTEN

In 2018 nam ieder
zijn Woning 34 nieuwe
woningen in beheer.

Gedurende het jaar verloren we 1 woning. De eigenaar wilde de reactiviteit van het SVK optimaliseren door het beheer van zijn eigendom toe te vertrouwen aan een verhuurkantoor dicht bij de woning. De overeenkomst werd beëindigd en de huurders konden een nieuwe huurovereenkomst ondertekenen met het nieuwe SVK, waardoor we een efficiënte overgang konden verzekeren.

Dit aantal nieuwe woningen ligt uiteraard lager dan het aantal contacten met eigenaars die interesse hebben in de SVK-formule. Alleen al per e-mail hadden we vorig jaar 152 uitwisselingen van informatie, waarvan 40 in het eerste kwartaal, 35 in het tweede, 42 in het derde en 35 in het laatste kwartaal. Naar aanleiding van deze algemene informatie en dit eerste contact organiseerden we ongeveer vijftig bezoeken. Sommige van deze bezoeken hebben geleid tot of zullen leiden tot de ondertekening van een beheermandaat.

De vragen die het vaakst naar voren komen tijdens deze eerste contacten hebben te maken met de mogelijkheden om mandaten te beëindigen en de mogelijkheid om zicht te hebben op intredende huurders. Vaak wordt ook de vraag gesteld om een uitzondering te krijgen op de hoogte van de huurprijs. Het gemeenschappelijke rooster met maximale huurprijzen voor de SVK's is zeer nuttig om dergelijke pogingen te beëindigen in een geest van niet-concurrentie.

Promotoren: onze nieuwe motor?

In 2018 werden we, net als het voorbije jaar, gecontacteerd door verschillende investeerders voor samenwerking en beheer van toekomstige woningen in aanbouw. We stellen vast dat er veel projecten zijn, maar zelden wordt de samenwerking concreet.

In 2018 werden we, net als het voorbije jaar, gecontacteerd door verschillende investeerders in de bouwsector met het oog op samenwerking en beheer van toekomstige woningen in aanbouw. We merken echter op dat, ook al zijn de projecten talrijk, de realisaties dit veel minder zijn.

Tot op heden hebben we 2 ondertekende projecten. In de eerste plaats is er het Central Gardens-project (zie hieronder), dat we al eerder bespraken, nog in aanbouw. De eerste 46 verhuringen zijn gepland voor eind 2019.

Maar ook het project "De Vijvers" gepland op de Lenniksebaan te Anderlecht. Inclusio kocht een project dat bijna failliet was en wenste een samenwerking met de SVK-sector om het project nieuw leven in te blazen en het een sociale mix te geven. We werden gecontacteerd door SVK BAITA, dat ervoor gekozen had om de 96 SVK-woningen in het project te verdelen. Er werd een akkoord bereikt tussen 3 SVK's: SVK MAIS dat 28 wooneenheden zal beheren en BAITA, dat er 45 zal opnemen in zijn woningbestand. Ieder zijn Woning zal 2 gebouwen beheren met in totaal 33 woningen die in 2020 zullen worden opgeleverd. Er zijn grote ruimtes op de gelijkvloerse verdieping waar de SVK's buurtactiviteiten om de sociale cohesie te vergroten kunnen voorzien, maar die ook andere mogelijkheden bieden om de wijk meer aantrekkelijk, levendig en gastvrij te maken (bijvoorbeeld: fietsherstelplaats, horeca, apotheek).

We vermelden ook een samenwerking met de TREVI-groep die een programma voorstelt 'Trevi Valuable invest': nieuwe, energiezuinige woningen, die verkocht worden met een beheermandaat dat een btw-verlaging van 21% tot 12% op nieuwbouw biedt. Een echte fiscale stimulans die steeds meer eigenaars aantrekt die willen investeren zonder zelf de bouwwerken te moeten opvolgen. We hebben 6 tot 8 kandidaat-eigenaars naar hen verwezen, en in 2018 3 beheermandaten ondertekend.

Deze samenwerking met TREVI kwam tot stand doordat wij in september 2018 contact met hen

opnamen en via de doorverwijzing van potentiële kopers door de cel 'woningspotters' van L'Îlot. Deze samenwerking leverde reeds meer dan 7 nieuwe beheermandaten op, en zal in 2019 worden voortgezet.

Central Gardens

De bouwwerken werden in oktober 2018 hernomen, en de voorbereiding van het beheer van de 46 eerste woningen (+ degene die we hebben gekocht), gepland voor november 2019, is daadwerkelijk gestart.

- De huurbegeleiders werken aan een mutatieplan om een groep van huurders te creëren die onze werkwijze reeds kent en om vanaf het begin de sociale cohesie te bevorderen. Er worden ontmoetingsmomenten gepland alvorens ze daadwerkelijk hun intrek zullen nemen. De directie en de boekhouding bereiden samen met de ontwikkelaar ION het beheer van de woningen voor, en hebben op die manier een syndicus kunnen voorstellen die ook oog heeft voor de sociale aspecten van dit project.

De jacht op kosten

We willen er ook op wijzen dat we als onderdeel van de prospectie hebben besloten om vooral aandacht te schenken aan zowel de energieprestaties van huizen als de voorzieningen voor kosten en lasten. Slechte energieprestaties van gebouwen en hoge kosten gaan vaak hand in hand in de grote flatgebouwen van de jaren '60 en '70. Daarom nemen we dergelijke energieverslindende woningen niet meer in beheer. De kosten hiervan wegen immers te zwaar door voor huurders met een krap budget.

Werfopvolging en premie-aanvragen

We hadden verschillende projecten van verschillende omvang met architecten die dit jaar van start gingen. De meeste worden ons aangeboden door onze belangrijkste partner, Renovassistance. Sommige eindigden in 2018, andere zijn nog steeds aan de gang in 2019.

In al deze projecten begeleiden we de eigenaars doorheen het hele proces: ontwerp, eventuele werfopvolging en premie-aanvragen.

In 2018 begeleidden we 6 eigenaars bij de werfopvolging: twee renovaties van kleine opbrengstgebouwen, evenals verschillende minder zware interventies die leidden tot betere energetische prestaties.

Bijgevoegde tabel met een samenvatting van de huidige projecten geeft een overzicht van ons werk. De schatting van het rendement is relatief. Elke situatie is specifiek, we vestigen de aandacht op het feit dat de energiepremies van de huidige projecten nog niet zijn aangevraagd, omdat ze pas kunnen worden aangevraagd nadat de werken voltooid zijn. Ter herinnering, in het algemeen wordt ervan uitgegaan dat bij volledige renovatie de premies ongeveer 20% van alle kosten van de werf vertegenwoordigen.

De geduldpremie

De dienst renovatiepremies van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest heeft een turbulent jaar 2018 achter de rug. Veel personeelswissels en een haperend computersysteem dat vaak als reden werd ingeroepen om vertragingen te rechtvaardigen, en een verhuizing op het

einde van het jaar die de zaken niet versnelde.

Tegenwoordig lijken de termijnen voor het verkrijgen van toestemming om te beginnen met werken langzaam aan te verbeteren. Aan de andere kant blijven de vertragingen bij de uitbetaling van premies echt problematisch. Zo wachten we nog steeds op de uitbetaling van dossiers die in 2017 werden afgesloten. Regelmatig verzenden we herinneringen naar de directie van de dienst, waardoor we een goede dialoog tot stand konden brengen.

Omwille van de transparantie wordt aan de eigenaars die in aanmerking komen voor renovatiewerken aangegeven dat de vertragingen aanzienlijk kunnen zijn. De beslissing om al dan niet te starten met werken vloeit voort uit de beoordeling van vele parameters, dus het is moeilijk om het aandeel eigenaars dat afziet van werken door de genoemde termijnen in te schatten, maar dit zal in sommige gevallen zeker spelen.

De moeilijkheid van het juiste evenwicht

We stellen vast dat het controleren van bepaalde werven extreem tijdrovend is. Als we dit vanop enige afstand bekijken, rijzen vragen over de verhouding tussen de geïnvesteerde tijd en het aantal extra woningen. Ter herinnering, de bestaansreden van onze VZW is maximaal aanbieden van huisvesting voor een kwetsbare bevolking. Is het besteden van veel tijd aan een paar woningen de beste manier om ons maatschappelijk doel te bereiken? Niet noodzakelijk in alle gevallen, maar duidelijk wel als het gaat om het verzekeren van een goede sociale mix en een succesvolle integratie in een buurt, wat ook deel uitmaakt van onze doelen.



TRANSITWONINGEN EN SOLIDAIRE WONINGEN

Transit

Naast conventionele verhuring via de wachtlijst en een huurcontract, voert ieder zijn Woning ook verschillende verhuurprojecten uit met zijn sociale partners via de ondertekening van transitovereenkomsten. Dit type projecten streeft doelstellingen van re-integratie / empowerment van de persoon na, waarbij de toegang tot dit instrument afhankelijk is van duurzame sociale ondersteuning, en verantwoordelijkheid voor het begeleiden van de persoon in zijn / haar project(en).

Het bijzondere van de transitovereenkomst ligt in de sterke verkorting van de opzegtermijnen voor beide partijen (8 dagen voor de bewoner, 15 dagen voor de verhuurder of zijn vertegenwoordiger) en vooral voor de beperkte duur tot maximaal 18 maanden. De filosofie is om de persoon een beperkte maar voldoende periode te geven om zijn project van re-integratie en empowerment uit te voeren. In sommige gevallen voorzien in een conventie, hebben de bewoners de mogelijkheid om door te glijden naar een conventionele huurovereenkomst. Een éénjarige huurovereenkomst kan worden omgezet in een langjarige huurovereenkomst, waardoor ze toegang tot duurzame huisvesting biedt.

In dit kader zijn verschillende projecten ontstaan, zowel in individuele als in gemeenschapshuisvesting en met sociale partners die met verschillende

doelgroepen werken (ondersteuning voor jongeren, opvang van vluchtelingen, diensten voor daklozen ...).

In 2018 waren er 121 personen die in een transitwoning woonden of hebben bewoond voor een periode van maximaal 12 maanden vanaf 2018. Van deze 121 personen werd de transitovereenkomst bij 48 huurders omgezet in een huurovereenkomst (glijdende huur).

De verschuiving naar een huurcontract is niet automatisch, en dit vanwege het opzet van het project dat door de partners is gekozen. Op het niveau van de sociale dienst wil deze misschien dat de woningen aan het einde van de 18 maanden worden verhuurd aan een andere begunstigde in een moeilijke situatie. Het gebeurt ook dat de eigenaar er de voorkeur aan geeft om de transitformule aan te houden om andere huurders in staat te stellen gebruik te maken van deze tijdelijke verhuismogelijkheid.

We zien nog steeds veel moeilijkheden met betrekking tot het einde van de transitovereenkomst zonder de mogelijkheid om naar een huurovereenkomst door te schuiven. Onze bijzonder kwetsbare doelgroepen worden nog steeds geconfronteerd met veel obstakels om fatsoenlijke en betaalbare woningen te vinden (allerlei soorten discriminatie, te hoge huurprijzen,...), waardoor omzichtig moet worden omgegaan met de mythe dat transitwoningen zouden fungeren als een springplank naar verhuizing naar de particuliere sector ...

Solidaire huisvesting

Een van onze bijzonderheden is om samen te werken met veel partners om huisvestingsoplossingen voor te stellen die inspelen op de noden van de doelgroepen die bijzonder ver verwijderd zijn van toegang tot conventionele woningen.

We beheren 7 solidaire woningen met in totaal 37 kamers. In dit soort woningen zijn er regelmatig verhuisbewegingen. Ze vereisen daarom een speciale investering van onze medewerkers. Hier is de samenvatting voor het jaar 2018.

BEZETTINGEN EN VERHUISBEWEGINGEN IN DE SOLIDAIRE WONINGEN, 2018

SOLIDAIRE WONINGEN:		
	Intredes 2018	Uitredes 2018
ANVE - Aantal kamers: 4	4	4
AUMA - Aantal kamers: 4	4	4
COUR - Aantal kamers: 6	2	2
MOOR - Aantal kamers: 4	3	4
RICH - Aantal kamers: 6	4	6
VANH - Aantal kamers: 4	1	1
CUIS - Aantal kamers: 9	7	9
	Totaal Intredes: 23	Totaal Uitredes: 30

Van de zeven solidaire woningen die we beheren, zijn er twee transitwoningen zonder mogelijkheid tot glijdende huurovereenkomst, zelfs op korte termijn.

In solidaire huizen waar huurovereenkomsten mogelijk zijn, is er meestal minder beweging. In sommige van deze 5 woningen bleef de situatie het hele jaar stabiel. Niettemin is in twee van deze gemeenschapswoningen in de loop van 2018 een groot deel van de bewoners vervangen.

Deze woningen hebben als criterium gemeenschappelijke huisvesting, bedoeld voor een bijzonder kwetsbaar publiek dat op deze manier sneller en met minder beperkingen kan binnenkomen dan de kandidaten die op onze klassieke lijsten zijn geregistreerd. Sommige zijn bedoeld voor de opvang van mannen of vrouwen met een verleden op straat, die problemen hebben om in een conventionele woning te aarden. Andere verwelkomen studenten, vluchtelingen of jongvolwassenen.

Solidaire woonprojecten worden uitgevoerd in nauwe samenwerking met partners die individuele en soms collectieve ondersteuning bieden aan bewoners. Zo bieden de ondersteunende diensten Fami-Home en Diogenes sociale en administratieve follow-up van huurders (mannen) bij onze woningen gelegen aan de Antwerpsesteenweg, Moorslede, Van Hoorde en Kroon.

Het gemeenschapsproject 'Chez Ailes' voor vrouwen in de Aumalestraat wordt beheerd in samenwerking met de vereniging Chez nous / Bij ons, die van 'Koter Solidaire' aan de Rijke Klaren met 'Les Sentiers de Varappe'. Het project 'Leon' aan Léon Cuissez in samenwerking met CEMO en Convivial.

Huurders die deelnemen aan deze specifieke projecten beginnen hun bezetting altijd met een transittijd van maximaal 18 maanden. Deze periode kan worden verlengd met een traditionele huur in bepaalde projecten, we spreken dan van het 'doorglijden' van de huurder.

Solidaire woning zonder transit

Van de zeven solidaire woningen die door ieder zijn Woning worden beheerd, is het bij twee niet mogelijk om naar een huurcontract te 'glijden'. Dit zijn het Léon-project in Léon Cuissezstraat en Koter Solidaire in Rijkeklaren.



Het 'Léon'-project, dat 5 jaar geleden werd opgezet, bevindt zich in een groot herenhuis in Elsene waar 4 jongvolwassenen en 5 vluchtelingen met elkaar leven, terwijl ze elk een aangename persoonlijke ruimte hebben, inclusief douche en toilet.

Vanaf het begin is het project opgezet met de CEMO, een jeugdbegeleidingsdienst, en CONVIVIAL, een dienst voor de integratie van vluchtelingen. Huurders worden tijdens de eerste vergadering gewaarschuwd dat het gebruik van de woning niet langer dan 12 maanden zal duren. Dit besluit om 'pure' transit aan te bieden, volgt

op het verzoek van partnerdiensten voor wie het belangrijk is om de mogelijkheid te behouden om huisvesting aan te bieden aan andere mensen die ondersteuning en onderdak nodig hebben. Transit wordt hier gebruikt als een hulpmiddel om zelfredzaamheid te stimuleren en er wordt dit jaar intensief ondersteunend werk verricht met de huurder. De eigenaar wilde om dezelfde redenen ook de doorvoer promoten. Ieder zijn Woning is ook toegetreden.

Welke lessen kunnen we trekken uit solidaire woningen zonder de mogelijkheid door te glijden? Over het algemeen verloopt de uittrede goed voor de huurders en voor Ieder zijn Woning. Bij elk contact wordt het belang van het actief zoeken naar andere huisvesting benadrukt. Ook bieden CEMO en CONVIVIAL de huurders actieve ondersteuning in deze stappen. Het werk van de sociale diensten met het OCMW in geval van huurachterstal en het samenstellen van de huurwaarborg maakt het ook mogelijk dat de uittrede bij Ieder zijn Woning vanuit verhuurdersoogpunt correct kan verlopen. Bovendien heeft de meerderheid van de huurders van een transitwoning de wens om uiteindelijk over een individuele woning te beschikken, wat de uittrede vlot doet verlopen. Er was echter wel een situatie waarin een huurder zijn woning niet wilde verlaten, en alle huisvestingsvoorstellen van de ondersteunende dienst weigerde. Gelukkig zijn we er nog net in geslaagd om de gerechtelijke uithuiszetting van de huurder te voorkomen.

We hebben geen antwoord op de vraag of mensen op lange termijn goed zijn gehuisvest op het vlak van veiligheid en betaalbare huurprijzen nadat zij de woningen verlaten voor een woning op de private markt.



DE ONMISBARE PARTNER VAN EEN SVK: DE EIGENAAR

Onze kernactiviteit is het bemiddelen tussen een eigenaar en een huurder om hun huurrelatie veilig te stellen.

Deze bemiddeling van de relatie tussen eigenaar en huurder van een onroerend goed via het beheermandaat is gebaseerd op verschillende rechtshandelingen (het sluiten van mandaten, het ondertekenen van huurovereenkomsten, wijzigingen, opzeg, enz.).

Het heeft ook een belangrijke financiële en organisatorische component.

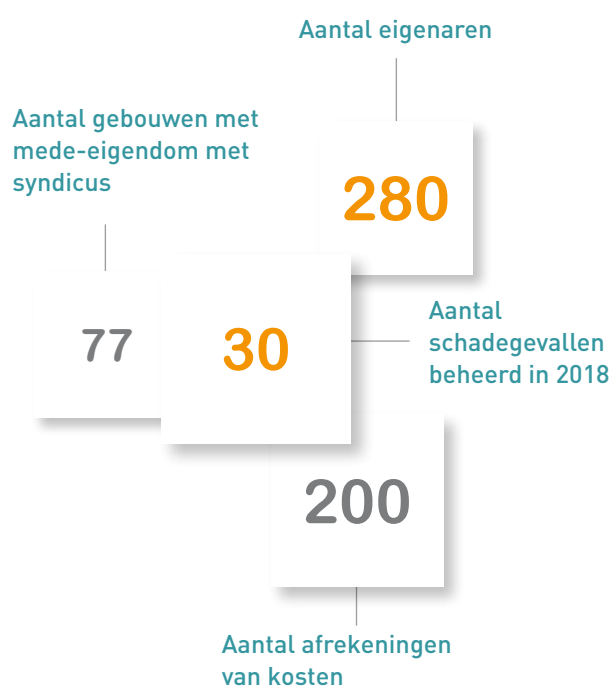
Dit vertegenwoordigt veel dagelijkse handelingen, zowel vanuit administratief als boekhoudkundig oogpunt, evenals veel communicatie.

Elk kwartaal sturen we de eigenaars een rekeningoverzicht voor elke huurder en voorzien we hen van informatie en verzoeken met betrekking tot het technisch beheer van hun eigendom.

Zoals bepaald in het beheermandaat zijn wij de intermediair met de syndicus voor gebouwen in mede-eigendom en voeren wij deze functie soms uit voor bepaalde gebouwen die wij volledig beheren (Samber, Antwerpen, Leclercq, Newfoundland, enz.).

In de meeste gevallen nemen wij ook de contacten met de verzekeringsmaatschappijen op ons in geval van een schade-aangifte.

ENKELE CIJFERS OM DEZE ZAKEN TE ILLUSTREREN



Vanuit een meer kwalitatief oogpunt houdt deze relatie met de eigenaars onder andere regelmatige contacten in bij inhuring of tijdens renovatieprojecten, of vragen met betrekking tot het juiste onderhoud van hun woning. We ontmoeten hiervoor gemiddeld één tot twee eigenaars per week.

Verschillende categorieën huiseigenaars dragen bij tot onze woningvoorraad, en de aandacht die wordt besteed aan nieuwe investeerders die worden aangetrokken door de fiscale voordelen van het SVK-model, mag ons niet doen vergeten dat de meeste van onze partner-eigenaars gemotiveerd zijn door het sociale doel van deze samenwerking.

Onze belangrijkste historische partner is Renovassistance vzw, die bijna 130 woningen in beheer heeft bij Leder zijn Woning. Sinds de oprichting van Leder zijn Woning in 1997 is dit onze meest succesvolle samenwerking. Renovassistance biedt huisvesting met zeer lange looptijden (30 jaar) aan en de kwaliteit van de gerenoveerde woningen, zowel architecturaal als energetisch, zorgt ervoor dat de verhuisde gezinnen zich goed voelen en zich de woning op een positieve manier toe-eigenen.

Andere middenveldactoren en stichtingen bieden ons ook grote kansen om projecten te ontwikkelen (solidaire huisvesting) en bieden ons **meer dan 250 woningen die ons op de lange termijn zijn toevertrouwd**. We hebben momenteel 7 stichtingen en 73 verenigingen waarmee we een mandaat hebben ondertekend.

De overgrote meerderheid van onze woningen is eigendom van personen die om verschillende redenen hebben gekozen voor SVK-beheer:

- het sociale doel van het SVK
- rust (geen risico's, geen zorgen)
- het gegarandeerde rendement
- geografische afstand (expats)
- Deze veelheid van kleine eigenaars zorgt voor een verspreiding van onze woningen in alle wijken en voorkomt een stigmatisering van onze huurders. Dit is één van de opmerkelijke voordelen van het SVK-systeem.

Een troef die onder druk kan komen te staan door de komst van nieuwe actoren...

Zoals vermeld in het hoofdstuk 'prospectie', hebben we inderdaad contact opgenomen met verschillende promotoren / investeerders die duidelijk op zoek zijn naar een gegarandeerd rendement in de context van langetermijninvesteringen in onroerend goed (30 jaar).

Analyse van en reflectie over dit type partnerschappen is aangewezen, rekening houdend met al zijn effecten in de loop van de tijd. We verwijzen hier naar de uitstekende analyse van de BBRoW die is gewijd aan de interesse van deze nieuwe actoren voor de SVK-sector: 'De aanval van de privé op het sociale'².

Onze twee partnerschappen van dit type tot nu toe zijn het Central Gardens-project met de ontwikkelaar ION, en één gepland voor 2020 met Inclusio, 'De Vijvers', met in totaal 177 woningen (134 en 33), beide in de gemeente Anderlecht.

² De aanval van de privé op het sociale: nieuwbouw voor sociale verhuurkantoren, BBRoW, 2019, Brussel.



NETWERKEN EN PARTNER- SCHAP

Samenwerking met sociale diensten

Een van de belangrijkste kwesties in het verenigingsleven is om goed gebruik te maken van het vermogen om netwerken te creëren om gemeenschappelijke doelstellingen te bereiken. Dit is de visie die we al jaren ontwikkelen door onze samenwerkingen met een twintigtal sociale diensten waarmee we een samenwerkingsovereenkomst hebben getekend. Zo is rond onze vereniging een netwerk van verenigingen tot stand gekomen dat zeer verschillende actoren mobiliseert, gevoelig voor de moeilijkheden die hun specifieke doelgroepen ondervinden op het gebied van huisvesting in het gewest.

In het strategisch plan 2016-2020 ligt de focus zowel op het versterken van bestaande samenwerkingen als op het ontwikkelen van nieuwe, diverse samenwerkingen. Deze hebben betrekking op de financiële ondersteuning van huurders, huishoudelijke hulp en huiswerk, renovatie, schilderen en schoonmaken, rationeel energiegebruik, enz. volgens de behoeften van de huurders.

Geconventioneerde sociale diensten

In 2018 werden alle bestaande samenwerkingsverbanden voortgezet, we hebben geen nieuwe partnerschappen gesloten.

LIJST VAN SOCIALE DIENSTEN

	SOORT SOCIALE DIENST	TYPE SAMENWERKING
Bij Ons – Chez Nous	Dagopvang voor kwetsbare mensen	Transitwoningen
CASG Entr'Aide Marolles	Centrum voor algemeen maatschappelijk werk	Klassieke en transitwoningen
Woningspotters	Hulp aan de daklozensector via aanleg van een portfolio van beschikbare particuliere of publieke woningen voor het gehele Brusselse Gewest.	Transitwoningen met glijdende huur
CEMO Sint-Gillis	Centrum voor volwassenenonderwijs	Transitwoningen
Sociaal opvangcentrum Abbé Froidure	Sociale dienst voor gezinnen	Klassieke woningen
Begijnhof Sociaal Centrum	Sociale dienst voor nieuw aangekomen volwassen personen of in sociale kwetsbaarheid.	Klassieke woningen
OCMW Anderlecht	Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn	Klassieke woningen
OCMW Brussel - Huisvestingsdienst	Openbaar Centrum voor Maatschappelijk Welzijn	Klassieke woningen
Convivence	Vereniging voor integratie via huisvesting	Klassieke woningen
Convivium	Sociale dienst voor de integratie van vluchtelingen in België	Klassieke woningen en transit
Exil vzw	Medisch psychosociaal centrum voor slachtoffers van mensenrechtenschendingen, foltering en ontheemden	Klassieke woningen
Fami -Home	Dienst voor begeleid wonen service	Transit-, samenlevings- en solidariteitswoningen
Straatverplegers	Begeleidingsdienst voor daklozen	"Projecten Housing First "
La Maison Rue Verte	Opvang van vrouwen met of zonder kinderen	Conventionele en transitwoningen
La Tramontane	Jeugdhulpdienst	transitwoningen
Le Réseau d'Aide aux Toxicomanes	Dienst voor hulp aan personen met verslavingsproblematiek	Klassieke en transitwoningen via 'La Sorce'
Les Petits Sapins	Jeugdhulpdienst	Transitwoningen
Les Sentiers de la Varappe	Jeugdhulpdienst	Conventionele huisvesting, transit en samenwonen
L'Ilot	Onthaalhuis voor daklozen	Transitwoningen
Buurthuis Bonnevie	Buurthuis - integratie door huisvesting	Klassieke woningen
Mentor-Escale	Ondersteuning van niet begeleide minderjarige vreemdelingen	Conventionele en transitwoningen
La Rue	collectief en gemeenschappelijk sociaal werk	Project "4 Winden"

Outre-mer	Educatieve assistentie en interventieservice	Transitwoningen
Sociale dienst van Kuregem	Veelzijdige sociale wijkdienst	Klassieke woningen
Source	Opvangtehuis voor alleenstaande mannen, koppels en gezinnen	Conventionele en transitwoningen
Transhumance - fraternité du bon pasteur	Sociaal project ter ondersteuning van gezinnen in moeilijkheden en jongeren die op zoek zijn naar autonomie	Conventionele en transitwoningen
Transition	Begeleidende service voor adolescenten en volwassenen met een handicap	Klassieke woningen en transit

We werden regelmatig gecontacteerd door andere sociale diensten om een samenwerking tot stand te brengen voor de inschrijving van kandidaten. Gezien het grote aantal kandidaten op de wachtlijst en de daaruit voortvloeiende verlenging van de wachttijden, zijn deze verzoeken helaas allemaal geweigerd.

Speciale partnerschappen*

In 2018 hebben we onze samenwerking voortgezet met:

- **La Maison Rue Verte**, een opvangcentrum voor vrouwen die worden geconfronteerd met geweld in hun gezin. We staan in voor de intredende en uittredende plaatsbeschrijving en sensibiliseren deze vrouwen over hun verantwoordelijkheden als huurder.
- **Habitat en humanisme**, deze samenwerking begon in 2010 met het gebouw met 24 eenheden aan de Samberstraat. Ze staan in voor de lokale begeleiding voor de bewoners van het Leclercq-gebouw.
- **Renovassistance**, stichtende partner, waarvan we op 31 december 2018 108 woningen beheren
- **Une Maison en plus**, Buurthuis in Vorst dat enerzijds werkt aan de geïntegreerde lokale ontwikkeling door de participatie en inspraak van de buurtbewoners bij buurtprojecten en anderzijds ook advies geeft over renovatie en energie. In het geval van het Leclercq-gebouw, een passieve constructie, begeleidt 'Une maison en plus' de huurders in de optimale bezetting van hun passieve woningen.
- **De Cel Woningpotters** (L'Ilot), Hun werk van het opsporen van huisvesting voor een dakloos publiek, brengt ons op het spoor van nieuwe eigenaars. In 2018 konden we beheermandaten ondertekenen voor 7 nieuwe woningen.
- **Straatverplegers** wiens netwerk van partners ons ook nieuwe huisvesting heeft gebracht voor hun doelpubliek van 'Housing First'.

* Zonder toewijzing van woningen

Dit jaar hebben we onze regelmatige samenwerking met 6 diensten voor begeleiding van jongeren voortgezet. We hebben 18 jongeren gehuisvest in transitwoningen, met begeleiding door deze diensten. Deze follow-up kost veel tijd en energie gezien de frequente bezoeken die nodig zijn om de transitovereenkomsten te vernieuwen en de soms moeilijke momenten wanneer de jongeren volwassen worden. Bovendien kan het voor sommige mensen moeilijk zijn om na jaren van leven in een instelling alleen in een huis te wonen, hun energie- en waterverbruik te beheren, hun woning regelmatig te onderhouden en grenzen stellen aan het ontvangen van bezoekers dat aanleiding kan geven tot problemen voor de buurt.

Daarnaast is Ieder zijn Woning lid van de Algemene Vergadering van **de Brusselse Bond voor het Recht op Wonen** (BBRoW) en de **Federatie van sociale verhuurkantoren** (FEDSVK) en is ze aanwezig in de raad van bestuur van deze twee structuren.

Ieder zijn Woning is ook sinds de oprichting lid van de Algemene Vergadering van de **Community Land Trust Brussel** (CLTB). Drie huurders zijn lid geworden van deze vereniging om hun woning te verwerven. Ze staan op de wachtlijst. Op basis van hun profiel blijven we nieuwe huurdersfamilies informeren over deze mogelijkheid tot eigendomsverwerving.



Ontmoeting tussen partners van het Esperanza-project



LEVEN VAN HET TEAM

Eind 2018 telde het team 18 mensen.

In 2018 verwelkomden we Honoré (boekhouding), Manon (verhuurbeheer), José (technicus) en Muriel (directie), of een turn-over van meer dan 30% en die betrekking heeft op elke dienst van de vereniging. Dit jaar is het overgangsjaar...

Zoals bij alle veranderingen, hebben we de door personeelwissels die er sinds 2017 zijn geweest enige tijd nodig gehad om de lopende procedures en dossiers over te dragen. Dit verliep niet altijd zonder problemen, maar de betrokkenheid van het aanwezige team stelde ons in staat om de overgang te maken. Uit deze ervaring merken we echter op dat het van essentieel belang is te anticiperen op de overdracht van posities en hier voldoende tijd aan te besteden, wat niet altijd gemakkelijk is voor degenen die verantwoordelijk zijn voor het informeren van collega's. Tegelijkertijd werd in september 2018 samen met het team gestart met de opmaak van functiebeschrijvingen, een proces dat in 2019 zal worden voortgezet met de betrokkenheid van de raad van bestuur.

Eind 2018 bestaat het team uit 18 personen



Abdenour Fahri, polyvalente werker VT

Ann Deneff, huurbegeleider VT

Daniel Tuset Perez, technisch coördinator VT

Elvira Puttevils, huurbegeleider 4/5

Fred Lambin, projectmanager - prospectie en werfopvolging 9/10

Honoré Ufitinema, accountant-administratief verantwoordelijke VT

Idalina Oliveira - Da Silva, onderhoudstechnicus, VT

José Cinter, TP-technicus

Jalila Moussafir, administratief medewerker en accountant 4/5

Laetitia Degomme, huurbegeleider VT

Manon Kinkin, , huurbegeleider VT 4/5

Margaux Colinet, huurbegeleider VT

Marie Ceysens, huurbegeleider VT

Marine Jacquemin, huurbegeleider VT

Olivier Vandentempel, gtechnisch en sociaal begeleider VT

Pierre Denis, directeur VT - consultant 1/5

Muriel Vander Ghinst, directeur VT

Volodymyr Berezniuk, polyvalente medewerker VT

Vorming en deelname aan symposia

Alle SVK's zullen in de loop van het jaar 2019 worden uitgerust met een gemeenschappelijk computerprogramma. Dit werk wordt voor de FEDSVK aangestuurd door Pierre Denis. Ieder zijn Woning wordt dus erkend voor de kwaliteit van het verhuurbeheer. Met het oog op deze wijziging van software, namen de teamleden allemaal deel aan een initiatiedag bij HMS die werd georganiseerd door het CIRB, dat deze nieuwe software ontwikkelt.

Het team nam deel aan verschillende vormingssessies en seminaries :

- 17/05/2018 :** 20 jaar FEDSVK
- 30/03/2018 :** Seminarie " Werven : ervaringen delen" (Leefmilieu Brussel) 17 en 14/04/2018 : Isolatiemateriaal: hoe te kiezen? (Leefmilieu Brussel)
- 20/09/2019 :** De regionalisering van de huurovereenkomst in het Brussels Gewest (Homegrade)
- 2 et 9/10/2018 :** Diagnostische hulpmiddelen voor renovatie (Leefmilieu Brussel)
- 09/10/2018 :** Ventilatie bij renovatie (Homegrade)
- November 2018 (2 ochtenden) :** Overheidsopdrachten voor SVK's (FEDSVK)
- 30/11/2018 :** Jaarlijks BGHM-symposium – Verder kijken dan bakstenen: inspirerende ideeën voor menselijke uitdagingen in sociale huisvesting
- 07/12/2018 :** Seminarie Duurzaam bouwen "Renovatie van de stookruimte " (Leefmilieu Brussel)
- Décember 2018 (2 ochtenden) :** Boekhouding lezen als een managementtool (Comptacours)



RAAD VAN BESTUUR EN ALGEMENE VERGADERING

Voor de Raad van Bestuur van Ieder zijn Woning was 2018 ook een overgangsjaar. Er vonden verschillende wijzigingen plaats tijdens de Algemene Vergadering van 29 maart 2018. Hier zijn de leden van de Raad van Bestuur eind 2018 :

- **Daisy Desablens**, ten persoonlijke titel, voorzitter
- **Isabelle Seghin**, vertegenwoordiger van Renovassistance
- **Emmanuel Waucquez**, vertegenwoordiger van Renovassistance
- **Floriane Philippe**, vertegenwoordiger 'Source'
- **Olivier Van Craenenbroeck**, ten persoonlijke titel
- **Bouchra Jaber**, vertegenwoordiger Buurthuis Bonnevie
- **Ariane Dierickx**, vertegenwoordiger L'Îlot
- **Anne Devresse**, vertegenwoordiger van Maison Rue Verte
- **Bernard Cassiers**, ten persoonlijke titel

De leden van de Algemene Vergadering zijn:

- Renovassistance vzw
- Source vzw
- Convivence / Samenleven vzw
- s.c. Le Home Familial Bruxellois / Het brussel Thuis c.v.
- Bernard Cassiers
- Sociale Dienst Kuregem
- Entr'Aide des Marolles
- Les Sentiers
- Convivium
- Habitat et Humanisme
- Daisy Desablens
- La Maison Rue Verte vzw
- Daniel Piron
- Olivier Van Craenenbroeck
- Ida Charlottaux
- L'Îlot vzw
- Buurthuis Bonnevie



ACTIEPLAN 2019-2021

Ieder zijn Woning heeft alle troeven die nodig zijn voor het succes van zijn ontwikkeling. Het hier gepresenteerde actieplan is daarom gebaseerd op een goede basis en een realistische analyse van de middelen die nodig zijn voor de uitvoering ervan.

Om dit actieplan uit te voeren, hebben we een beoordeling gemaakt van de sterke en zwakke punten van de vzw.

Samengevat: Ondanks onze snelle groei en een aanzienlijk personeelsverloop tijdens de afgelopen twee jaar, stellen de vaardigheden van het team en de doelmatigheid van de procedures ons in staat om deze uitdagingen met vertrouwen tegemoet te gaan.

Inleiding

De basisdoelstelling van Ieder zijn Woning is het sociale woningaanbod in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest te vergroten op basis van de volgende criteria:

1. Woningen waarvan de huurprijzen beter verenigbaar zijn met de inkomsten van de beoogde doelgroep

2. Kwaliteitsvolle woningen;
3. Woningen die de verbetering van de kwaliteit van leven mogelijk maken;
4. Woningen die sociale integratie of zelfs sociale re-integratie mogelijk maken.

Kwantitatieve doelstellingen

Tegen 2021 moet Ieder zijn Woning in staat zijn om ongeveer **800 woningen** te beheren. Deze doelstelling zal worden bereikt op basis van lopende projecten en mag niet ten koste gaan van de kwaliteit van het sociaal beheer en de relaties met huurders. We hebben van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest de toestemming gekregen om de drempel van 600 huizen te overschrijden, wat ervoor zorgt dat we de nodige subsidies voor deze verhoging kunnen ontvangen. Voor de uitvoering ervan zijn we begonnen met de versterking van het team en in mei 2019 plannen we een verhuizing van onze kantoren ter verbetering van de werkomstandigheden van het team en het onthaal van de huurders.

Kwalitatieve doelstellingen

De groei van het ons woningpark en het team vereist een herziening van onze werkwijzen. We zorgen ook voor een regelmatige evaluatie van de kwaliteit van partnerschappen en ondersteuningsmethoden. We zullen nieuwe samenwerkingsverbanden ontwikkelen om aan de behoeften van onze nieuwe huurders te voldoen, vooral in de grote complexen Central Gardens en De Vijvers.

Grondgebied en ontwikkeling

Ieder zijn Woning zal haar activiteiten voortzetten in de 19 gemeenten van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest. Om redenen van efficiëntie zal Ieder zijn Woning haar activiteiten echter concentreren in de gemeenten en buurten van het centrum (Brussel, Anderlecht, Vorst, Molenbeek, Schaarbeek, Sint-Gillis). Ieder zijn woning is ook van plan haar activiteiten zoveel mogelijk te ontwikkelen in overleg met de andere door het Gewest erkende sociale verhuurkantoren. Het doel is om concurrentie tussen SVK's te voorkomen en het delen van goede praktijken te bevorderen. Ons partnerschap met SVK BAITA en MAIS voor het project 'De Vijvers' is een goed voorbeeld.

Woningkwaliteit, renovatie en energieprestaties

Net als in eerdere actieplannen zal prioriteit worden gegeven aan het beheer van woningen van goede kwaliteit en het beheer van woningen die de meest complete renovatie hebben ondergaan om de energetische prestaties te verbeteren.

Ieder zijn Woning zal eigenaars blijven aanmoedigen om de energieprestaties van hun woningen te verbeteren, inclusief de promotie van energiepremies (Leefmilieu Brussel) en premies voor woningrenovatie. We hebben er ook voor gekozen om onze selectiecriteria voor woningen te verscherpen voor grote appartementen met aanzienlijke gemeenschappelijke kosten.

Doelgroep van huurders

Onze doelgroep blijft deze van de huishoudens met een inkomen op of onder 80% van de toelatingsgrens voor sociale huisvesting en wiens kandidatuur werd ingediend door een geconventioneerde Sociale Dienst. De twintig jaar ervaring van Ieder zijn woning leert dat de kwaliteit van de sociale begeleiding doorslaggevend is om de moeilijkheden te verhelpen die zich bij een huurder kunnen voordoen.

Woonopvoeding

Dit punt zal bijzondere aandacht krijgen bij het beheer van grote projecten. We streven naar een meer systematische praktijk, met name op basis van huisbezoek 3 maanden na installatie van een nieuwe huurder. Het is essentieel om de preventief te werken om zo het beste energetische en wooncomfort voor onze huurders te garanderen, terwijl het behoud van het patrimonium dat ons door de eigenaars werd toevertrouwd, wordt gewaarborgd.

Huurvorderingen

Het bewaken van huurvorderingen is een fundamentele kwestie om de duurzame werking van ons SVK te waarborgen. Ieder zijn woning zal het goede werk op dit vlak voortzetten om hun aandeel onder de 3% te houden. Samen met een aanpak gericht op het voorkomen van uithuiszettingen ten gevolge van schulden door huurbegeleiding en effectieve samenwerkingen.

Transithuisvesting en solidaire huisvesting

Overtuigd van de specifieke rol van een sociaal verhuurkantoor in het beheer van transit- en solidaire huisvesting, zal Ieder zijn Woning dit voortzetten en de lopende samenwerking uitbreiden.

Ieder zijn Woning zal er echter op letten niet af te wijken van zijn basisopdracht, aangezien het beheer van transit- en solidaire woningen erg tijdrovend is. In dit verband zullen we bij het Gewest een betere erkenning van deze activiteiten verdedigen door het uitbreiden van de subsidies.

Ieder zijn Woning is zich er ook goed van bewust dat als transithuisvesting niet leidt tot een huisvestingsoplossing die is aangepast aan de familie die er gebruik van heeft gemaakt, het geen zin heeft gehad, behalve een tussenoplossing

aanbieden zonder toekomst. De toename van het aanbod van sociale woningen is daarom essentieel.

Het quotum op 31 december 2015 van ongeveer 12% van transit- of solidaire woningen wordt gehandhaafd.

Promotie van SVK's en het recht op huisvesting

Ieder zijn Woning zal een actieve rol blijven spelen bij het promoten van SVK's en het recht op huisvesting. Dit uit zich ook in de versterking van samenwerkingen en de uitwisseling van goede praktijken. Wij dragen hier met name bij via de opdracht van Pierre Denis voor de FEDSVK in het kader van de ontwikkeling van de nieuwe HMS software.

We zullen ook blijven ijveren voor de versterking van het recht op wonen, via diverse fora zoals de BBRoW, de 'Community Land Trust' en SOHONET.



REKENINGEN EN BALANS

De rekeningen 2018 en de begroting 2019 werden onderzocht door de raad van bestuur, bijgestaan door Chantal DEBROUX-LEDDÉ, commissaris benoemd voor een periode van 3 jaar door de statutaire algemene vergadering van april 2016. Bij deze beoordeling werden geen onregelmatigheden vastgesteld.

De rekeningen 2018 en de begroting 2019 werden door de raad van bestuur goedgekeurd tijdens de vergadering van 1 maart 2019. Aan het einde van dit rapport wordt een vereenvoudigde weergave van de balans 2018 en de resultatenrekening 2018, vergeleken met 2017 en de begroting 2019, gepresenteerd.

Het boekjaar 2018 werd afgesloten met een positief resultaat van € 57.539,79 vóór toewijzing, terwijl de begroting in evenwicht was opgesteld. Dit resultaat wordt gedeeltelijk toegewezen aan het sociaal passief en het saldo wordt overgedragen.

Het budget voor 2019 is nu in evenwicht. Het is gebaseerd op een groei van iets meer dan 14% van onze activiteiten.

Startpatrimonium

Het startpatrimonium (€ 191.753,91) bestaat uit twee bedragen: het startpatrimonium zelf (€ 98.033,91) en het bestemd fonds voor risico's en sociale lasten van € 93.720,00 dat was samengesteld tot 31 december 2006.

samengesteld vóór 2007, het echte bestemde fonds voor sociaal passief bevat eind 2017 de som van 191.575,43 €. De raad van bestuur van 11 maart 2019 besloot om aan de algemene vergadering van 28 maart voor te stellen om 20% van het jaarresultaat toe te wijzen voor de aanvulling van dit fonds, wat voor 2018 een bedrag van 11.507,96 € vertegenwoordigt.

Bestemde Fondsen voor sociaal passief

Vanaf 2007 werd besloten een nieuw fonds op te richten dat bestemd was voor het sociaal passief. Het doel van dit fonds is om een voldoende reserve te bieden om de afvloeiingskosten van het personeel te dekken als onze subsidie wordt verlaagd of zelfs geschrapt. Tot op heden is € 97.855,43 in dit nieuwe fonds gestort. Het startvermogen inclusief het bestemde fonds

Huurvorderingen

Om een betere interpretatie van de balans op het niveau van de post "huurders" mogelijk te maken, werden op 31/12/2018 verschillende overgangsboekingen verricht.

De post "444100 - Huurvoorschotten (huur en kosten) (€ 107.485,21)" omvat aan de passiefzijde de bedragen 'verschuldigd' aan huurders op 31/12/2018.

Dit zijn huurprijzen voor de maand januari 2019 die al zijn betaald of afrekeningen van kosten, opgesteld in 2018, waarbij aan de huurders op 31/12/2018 nog een bedrag verschuldigd is. Het kunnen ook bedragen zijn die door huurders werden gespaard in het kader van de bezetting van een transitwoning. Op deze manier zijn de bedragen opgenomen in de activa alleen bedragen verschuldigd door de huurders en niet het verschil tussen de debet- en creditzijde.

De post "400000 - Huurders (huurprijzen en toeslagen <1 maand) (€ 20.940,31)" bevat bij de activa het totale bedrag van de huur en kosten verschuldigd door huurders op 31/12/2018, in zoverre het verschuldigde bedrag per huurder kleiner of gelijk is aan zijn maandelijkse huur.

De post "400003 - Vorderingen andere dan huurders (€ 6.466,76)". Deze post betreft andere 'klanten' dan huurders (verenigingen, eigenaars,...). Het betreft hoofdzakelijk een facturering op 31/12/2018 van prestaties en afrekeningen van lasten.

Post "400005 - Huurders (huur en kosten > 1 maand) (25.671,07 €)" bevat bij de activa het totale bedrag van de huur en kosten verschuldigd door huurders op 31/12/2018, waarbij het verschuldigde bedrag per huurder groter is dan zijn maandelijkse huurprijs. Hoewel deze vorderingen groter zijn dan een maand huur, worden ze niet als 'dubieus'

beschouwd aangezien ze het voorwerp vormen van afbetalingsplannen die worden nageleefd.

De posten "407000 - 409000 - Vorderingen dubieuze huurders (€ 31.562,84)", staan aan de actiefzijde van de balans en zijn ten laste van de resultatenrekening, zie hieronder de post "voorziening voor dubieuze vorderingen". Deze zijn belangrijk en worden regelmatig gecontroleerd om ze tot een minimum te beperken.

Afschrijvingsregels

Informaticamateriaal, elektronica en software: hardware, elektronica en belangrijke software worden over 3 jaar afgeschreven voor minimaal € 1.000.

Website voor ontwikkelingskosten: de ontwikkeling van de website wordt afgeschreven over 3 jaar.

Meubels, andere belangrijke kantoorapparatuur en voertuigen worden afgeschreven over 5 jaar.

Inrichting van de kantoren in de Scheikundigestraat 34-36: Dit zijn de kosten voor de afbakening van de gehuurde oppervlakte, de afschrijving is "pro rata - temporis" volgens de duur van de huurovereenkomst. De huurovereenkomst is afgesloten voor 9 jaar en werd op 1/08/2011 voor de dezelfde duur vernieuwd, maar we hebben in mei 2019 besloten om te verhuizen naar grotere kantoren.

Voorzieningen voor vakantiegeld

Dit is het vakantiegeld voorzien in 2018 en uit te betalen in 2019. Het bedrag van de voorziening voor vakantiegeld wordt vastgesteld door het sociaal secretariaat. In 2018 aangegane verplichtingen rechtvaardigen de toename van deze voorziening voor werknemers.

Voorzieningen voor vakantiegeld	Situatie op 31/12/2017	Situatie op 31/12/2018	Aanpassing 2018
Bedienden	67.991,90 €	84.501,01 €	16.509,11 €
Arbeiders	8.977,21 €	7.707,06 €	- 1.270,15 €

Voorzieningen voor risico's en uitzonderlijke huurlasten

De Algemene Vergadering van 16/04/2008 verhoogde de voorziening voor uitzonderlijke risico's en huurlasten tot 10% van de totale huur die de huurders tijdens het boekjaar verschuldigd waren. Tot 2017 werd deze voorziening berekend rekening houdend met verplichte tussenkomsten in de huur. Het lijkt ons beter om deze berekening vanaf 2018 te herzien door geen rekening meer te houden met deze interventies. We hebben deze voorziening in 2018 niet verhoogd. Ze bedraagt € 279.993,49.

Deze voorziening is bedoeld om de verplichtingen van ieder zijn Woning ten aanzien van eigenaars te dekken in situaties waarvan wij hopen dat ze uitzonderlijk zijn:

- Het einde van een beheermandaat en de noodzaak om verschillende woningen of gemeenschappelijke delen in de oorspronkelijke staat te herstellen.
- Het einde van een hoofdhuurovereenkomst met een verhuurder en de noodzaak om na de opzegperiode het gebouw te verlaten in een staat die overeenstemt met de intredende plaatsbeschrijving. In dergelijke situaties stelt zich de kwestie van de herhuisvesting van de huurders, indien geen akkoord kan worden bereikt met de eigenaar. De zoektocht naar geschikte herhuisvesting vertegenwoordigt een belangrijke last.
- Een geschil met de eigenaar tijdens of bij afloop van het beheermandaat.

De voorziening wordt jaarlijks in december aangepast om 10% van de huur (de 700100-rekeningen 700101, 700102 en

705000) te vertegenwoordigen. Ingeval deze voorziening zou worden gebruikt, besliste de Raad van Bestuur dat de wedersamenstelling van het gebruikte gedeelte zou plaatsvinden binnen 5 jaar vanaf het jaar volgend op het gebruik ervan. Voor 2018 is de voorziening niet verhoogd omdat er gedurende het jaar geen gebruik van is gemaakt.

Voorzieningen voor dubieuze en oninbare vorderingen

De voorziening voor dubieuze vorderingen staat op de actiefzijde van de balans en is ten laste van de resultatenrekening.

Twijfelachtige schulden bestaan uit huur, huurlasten, reparatiekosten van huurschade, enz. door huurders of voormalige huurders per 31 december van het gesloten boekjaar, waarvan het herstel na een analyse door het team als twijfelachtig werd beschouwd. De vorderingen van huurders die vertrokken zijn of voor wie gerechtelijke stappen zijn ondernomen, worden automatisch als twijfelachtig beschouwd. Elk jaar wordt de voorziening aangepast door een verhoging of een herstel zoals voorgeschreven door de boekhoudkundige normen.

Vorderingen waarvan de betaling bijna onmogelijk wordt geacht, worden op 31/12 opgenomen in een kostenrekening "oninbare schulden" bij besluit van de raad van bestuur. Als dergelijke vorderingen alsnog worden geïnd, worden deze als uitzonderlijke inkomsten geregistreerd.

De dubieuze vorderingen bedroegen op 31/12/2017 € 46.403,17. Eind 2018 bedroegen ze € 31.562,84. Deze daling wordt met name verklaard door hun gedeeltelijke omzetting naar oninbare schulden.

Per 31/12/2018 werden vorderingen tegen 16 huurders oninbaar verklaard. Het totaal van deze vorderingen bedraagt € 27.978,52.

Belangrijke opmerking: we hebben ervoor gekozen om de huurvorderingen uit 2018 te presenteren op basis van een activiteitenvolume dat niet langer verplichte interventies omvat, wat nauwkeuriger de werkelijke omvang van de huurvorderingen weergeeft.

De volgende tabel toont daarom een vergelijking

van de huurvorderingen op 31 december van de laatste 4 jaar met betrekking tot het bedrag van de geïnde huur en lasten door de cijfers zowel op de oude als op de nieuwe berekeningsgrondslagen te presenteren. Op die manier is het mogelijk om de relatieve variatie van deze vorderingen te analyseren. Ze schommelen globaal genomen tussen 3,92% en 2,60%, volgens de nieuwe berekeningsmethode, **en wij zien op een afname van de totale huurvorderingen.**

REKENING	Label	2015	2016	2017	2018
700100	Huur	1 972 849,86	2 160 649,73	2 360 023,13	2 571 454,04
700101	Inkomsten transit	163 404,83	164 028,72	186 463,77	211 943,08
700102	Inkomsten bijzondere projecten	121 642,15	120 022,10	140 847,56	143 568,48
705000	Beheerskosten	95 100,73	103 320,88	112 600,43	123 453,33
701100	Huurlasten	352 895,20	315 950,27	346 050,65	398 978,34
	Oude basis	2 705 892,77	2 863 971,70	3 145 985,54	3 449 397,27
605100	Verplichte tussenkomsten	-255 652,45	-309 016,97	-351 175,06	-401 288,46
605200	Facultatieve tussenkomsten	-17 800,50	-19 672,80	-20 005,34	-36 530,68
	Nieuwe basis	2 432 439,82	2 535 281,93	2 774 805,14	3 011 578,13
642000	Oninbare vorderingen	12 284,00	13 256,00	10 080,00	27 978,52
400000	Huur en lasten < 1 maand	20 033,00	21 805,00	16 831,00	20 940,31
400005	Huur en lasten > 1 maand	31 363,00	31 482,00	30 403,00	25 671,07
407000	Dubieuze vorderingen	43 920,00	48 561,00	46 403,17	31 562,84
	Totaal	95 316,00	101 848,00	93 637,17	78 174,22
	Op oude basis	3,52%	3,56%	2,98%	2,27%
	Op nieuwe basis	3,92%	4,02%	3,37%	2,60%



BIJLAGEN

Bilan

ACTIF		PASSIF		2017	2018	2017	2018	2017	2018
ACTIFS IMMOBILISES		FONDS SOCIAL							
Immobilisations incorporelles		Fonds associatifs							
210000 FRAS DE DEVELOP. SITE INTERNET		Patrimoine de départ							
210900 AMORT. FRAS DEVELOP. SITE INTERNET		100000 PATRIMOINE DE DEPART							
Immobilisations corporelles		Fonds affectés							
Terrains et constructions		131000 FONDS AFFECTES POUR PASSIF SOCIAL							
Appartenant à l'association en pleine propriété		Bénéfice reporté							
220100 TERRAIN		140000 BENEFICE REPORTE							
Mobiliier et matériel roulant		Solde 6 et 7							
Appartenant à l'association en pleine propriété		149599 Solde entre 6 et 7							
241000 VAL ACQUIS. VEHICULES		PROVISIONS							
241101 VAL ACQUIS. MAT. INFORMATIQUE		Provisions pour risques et charges							
241102 VAL ACQUIS. MOBILIER & OUTILLAGE		Grosses réparations et gros entretien							
241103 VAL ACQUIS. AMENAG. BUREAUX		162000 PROV. POUR GARANTIES GESTION LOCATIVE							
241900 AMORT. VEHICULES		Autres risques et charges							
241901 AMORT. MAT. INFORMATIQUE		163100 PROVISIONS POUR DEMENAGEMENT							
241902 AMORT. MOBILIER & OUTILLAGE		DETTES							
241903 AMORT. AMENAG. BUREAUX		Dettes à un an au plus							
Immobilisations en cours et acomptes versés		Dettes commerciales							
271000 ACOMPTÉ CENTRAL GARDENS		Fournisseurs							
271001 CENTRAL GARDENS- EN CONSTRUCTION		440000 FOURNISSEURS							
Immobilisations financières		440001 PROPRIETAIRES							
Autres immobilisations financières		441000 LOCATAIRES CREDITEURS FIN EX.							
Actions et parts		444200 LOCATAIRES EPARGNES FIN EX.							
284001 PART CAPI HOME SWEET COOP		Dettes fiscales; salariales et sociales							
Créances à un an au plus		Impôts							
Créances commerciales		451000 TVA A PAYER							
400000 CREANCES LOCATIVES (LOYER & CHARGES)		453000 PRECOMPTES RETENUS							
400001 LOCATAIRES GARANTIES LOCATIVES		Rémunérations et charges sociales							
400003 AUTRES CREANCES		REMUNERATIONS							
400005 FIN EX. LOCATAIRES CREANCES > 1 MOIS		458100 PROVISION PECULE DE VACANCES EMPLOYES							
404000 PRODUITS A RECEVOIR		458200 PROVISION PECULE DE VACANCES OUVRIERS							
404100 FACTURE A ETABLIR		Dettes diverses							
407000 CREANCES LOCATIVES DOUTEUSES		Obligations; coupons échus et cautionnements reçus en numéraire							
409000 DOTATION CREANCES DOUTEUSES		481000 SINISTRES ASSURANCES							
Autres créances		482003 FOND MOBILIER ESPERANZA							
411000 T.V.A. A REGULARISER EXERCICE SUIVANT		482004 FOND COMMUNS CHEZ AILES							
414000 SUBVENTION REG. BXL A RECEVOIR		482005 FOND COMMUNS CUISSEZ							
414003 SUBVENTION REG. BXL QUATRE VENTS		483998 PROPRIETAIRE LOYERS							
416000 FOURNISSEURS DEBITEURS FIN EXE		484999 PROPRIETAIRES PRIMES/CHANTIERS							
416100 PRIME RENO POUR TIERS A RECEVOIR		485000 RENOVASSISTANCE NDB							
416101 PRIME ENERGIE POUR TIERS A RECEVOIR		488000 GARANTIE LOCATIVE A CONSTITUER							
416102 PRIME RENO ANDERLECHT A ATTRIBUER		488500 GARANTIE LOCATIVE A PLACER							
416200 PROPRIETAIRES DEBITEURS		Autres dettes diverses productives d'intérêts							
416400 CREANCES EN RAPPORT AU PERSONNEL		489000 COMPTE COURANT DIVERS							
416900 DECOMPTES DES CHARGES A ETABLIR		Autres dettes diverses non productives d'intérêts ou assorties d'un ...							
Placements de trésorerie		489101 DETTE COMMUNE ANDERLECHT							
530001 TRIODOS GLO CHIMISTE 523-0408409-17		Comptes de régularisation							
530002 TRIODOS GLO BERK 523-0445244-89		492000 CHARGES A IMPUTER							
530003 TRIODOS GLO COUR 523-0478301-89		493000 SUBSIDE AIS A REPORTER							
Valeurs disponibles		493001 SUBSIDE INTERGENERATIONNEL A REPORTER							
550001 TRIODOS 523-0402762-93									
550003 TRIODOS VUE 523-0802126.11									
550004 BNP BE29 0012 0859 3264									
570001 CAISSE EURO									
580000 VIREMENTS INTERNES (-)									
Comptes de régularisation									
490000 CHARGES A REPORTER									
491000 PRODUITS ACQUIS									
Montant total de l'actif		Montant total du passif							

Dépenses

Compte	Libellé	Exercice 2017	%	Budget 2018	%	Exercice 2018	%	Ratio budget/réalisé	Budget 2019
600000	Loyer à verser aux propriétaires	2.360.023,13 €	48,99	2.531.000,00 €	50,06	2.570.638,27 €	47,47	102%	2.958.000,00 €
600001	Redevances transit	186.456,10 €	3,87	205.000,00 €	4,05	211.495,72 €	3,91	103%	215.000,00 €
600002	Redevances projets particuliers	127.494,13 €	2,65	150.000,00 €	2,97	129.765,53 €	2,40	87%	147.000,00 €
		2.673.973,36 €	55,51	2.886.000,00 €	57,08	2.911.899,52 €	53,77	101%	3.320.000,00 €
601000	Charges et consommations à charge des locataires	346.050,65 €	7,18	350.000,00 €	6,92	398.978,34 €	7,37	114%	450.000,00 €
602000	Entretiens et réparations à charge propriétaires	241.331,16 €	5,01	160.000,00 €	3,16	480.113,04 €	8,87	300%	520.000,00 €
603000	Part LpT charges immeubles	2.952,35 €	0,06	4.000,00 €	0,08	5.685,14 €	0,10	142%	8.000,00 €
604000	Entretiens, réparations et charges LPT	19.105,03 €	0,40	20.000,00 €	0,40	32.341,72 €	0,60	162%	40.000,00 €
604100	Dégâts locatifs locataires	10.320,19 €	0,21	20.000,00 €	0,40	1.976,64 €	0,04	10%	15.000,00 €
604102	Entretien et réparation locataires	5.481,46 €	0,11	4.000,00 €	0,08	5.977,03 €	0,11	149%	8.000,00 €
605200	Intervention LpT dans le loyer facultative	20.005,34 €	0,42	25.000,00 €	0,49	36.530,68 €	0,67	146%	45.000,00 €
605100	Intervention LpT dans le loyer obligatoire	351.175,06 €	7,29	375.000,00 €	7,42	401.288,46 €	7,41	107%	430.000,00 €
606000	Vide locatif à payer	33.528,56 €	0,70	35.000,00 €	0,69	31.882,64 €	0,59	91%	40.000,00 €
607100	Fournitures chantier	23.201,25 €	0,48	25.000,00 €	0,49	17.600,13 €	0,33	70%	25.000,00 €
608100	Prestations extérieures pour chantier	41.973,78 €	0,87	45.000,00 €	0,89	- €	0,00	0%	10.000,00 €
		1.095.124,83 €	22,73	1.063.000,00 €	21,03	1.412.373,82 €	26,08	133%	1.591.000,00 €
610000	Loyers des bureaux	15.432,35 €	0,32	17.000,00 €	0,34	16.334,37 €	0,30	96%	25.000,00 €
610100	Charges des bureaux	8.700,72 €	0,18	8.000,00 €	0,16	11.433,95 €	0,21	143%	12.000,00 €
610200	Aménagement bureaux	360,50 €	0,01	2.000,00 €	0,04	942,34 €	0,02	47%	3.500,00 €
611140	Carburant véhicule et parking	2.031,97 €	0,04	2.500,00 €	0,05	2.254,95 €	0,04	90%	2.500,00 €
611340	Entretien véhicule	3.002,19 €	0,06	1.000,00 €	0,02	3.444,23 €	0,06	344%	3.000,00 €
612000	Fournitures de bureau	5.607,86 €	0,12	6.000,00 €	0,12	5.233,49 €	0,10	87%	6.000,00 €
612200	Equipement bureau & outillage	2.729,60 €	0,06	2.500,00 €	0,05	1.818,36 €	0,03	73%	2.500,00 €
612300	Entretien informatique	537,83 €	0,01	1.000,00 €	0,02	4.829,56 €	0,09	483%	5.000,00 €
612400	Vêtements, sécurité	6,09 €	0,00	300,00 €	0,01	116,02 €	0,00	39%	300,00 €
612500	Téléphone	5.672,77 €	0,12	6.500,00 €	0,13	7.610,24 €	0,14	117%	8.000,00 €
612530	Poste	5.234,22 €	0,11	6.000,00 €	0,12	7.197,65 €	0,13	120%	8.500,00 €
612701	Photocopies extérieures	1.323,09 €	0,03	2.000,00 €	0,04	2.597,56 €	0,05	130%	3.000,00 €
613100	Frais de Secrétariat Social	6.210,16 €	0,13	6.000,00 €	0,12	9.927,14 €	0,18	165%	10.000,00 €
613201	Honoraires d'avocat	5.427,79 €	0,11	5.000,00 €	0,10	2.946,16 €	0,05	59%	5.000,00 €
613202	Frais d'huissiers et d'avocats	6.207,03 €	0,13	5.000,00 €	0,10	2.879,42 €	0,05	58%	4.000,00 €
613204	Frais d'expulsion	0,00 €	0,00	1.000,00 €	0,02	- €	0,00	0%	1.000,00 €
613205	Frais de notaire	0,00 €	0,00	- €	0,00	3.170,88 €	0,06	0%	1.500,00 €
613353	Assurance véhicule et taxes	2.112,80 €	0,04	1.500,00 €	0,03	- €	0,00	0%	1.500,00 €
613400	Frais de gestion chèques repas	1.620,01 €	0,03	1.500,00 €	0,03	2.164,15 €	0,04	144%	2.600,00 €
613500	Assurance incendie bureaux	130,32 €	0,00	300,00 €	0,01	214,69 €	0,00	72%	300,00 €
613540	Assurance RC Générale	1.264,38 €	0,03	1.800,00 €	0,04	1.238,15 €	0,02	69%	1.800,00 €
613541	Assurance RC Administrateur	382,38 €	0,01	600,00 €	0,01	382,38 €	0,01	64%	600,00 €
613600	Frais de consultation (traduction, ...)	0,00 €	0,00	- €	0,00	5.720,06 €	0,11	7.000,00 €	7.000,00 €
613700	Mandat Reviseur	2.283,05 €	0,00	3.000,00 €	0,06	2.492,47 €	0,05	83%	5.000,00 €
613800	CISO & DPO dans cadre GDPR	0,00 €	0,00	6.000,00 €	0,12	- €	0,00	6.000,00 €	6.000,00 €
613900	Frais administratifs divers	625,00 €	0,01	1.000,00 €	0,02	452,37 €	0,01	45%	1.000,00 €
614100	Documentation et abonnements	343,33 €	0,01	600,00 €	0,01	388,64 €	0,01	65%	600,00 €
614200	Formations	205,75 €	0,00	4.000,00 €	0,08	4.013,08 €	0,07	100%	6.000,00 €
614400	Education au logement	165,00 €	0,00	500,00 €	0,01	10,00 €	0,00	0%	3.000,00 €
614600	Supervision équipe	3.053,50 €	0,06	4.000,00 €	0,08	2.904,00 €	0,05	73%	4.000,00 €
615000	Frais de déplacement	1.870,35 €	0,04	5.000,00 €	0,10	2.946,61 €	0,05	59%	4.000,00 €
615110	Frais de réunions	3.510,87 €	0,07	3.000,00 €	0,06	2.853,02 €	0,05	95%	3.500,00 €
615300	Frais de publications légales	115,92 €	0,00	300,00 €	0,01	266,83 €	0,00	89%	300,00 €
615400	Cotisations diverses	1.334,67 €	0,03	500,00 €	0,01	634,15 €	0,01	127%	800,00 €
		87.501,50 €	1,82	105.400,00 €	2,08	109.416,92 €	2,02	104%	147.300,00 €
620000	Frais de personnel	795.608,53 €	16,52	946.299,00 €	18,72	895.416,54 €	16,53	95%	1.020.000,00 €
630100	Amortissement matériel informatique & soft (3 ans)	1.900,13 €	0,04	2.000,00 €	0,04	1.131,57 €	0,02	57%	2.000,00 €
630102	Amortissement mobilier de bureau (5 ans)	1.437,70 €	0,03	1.500,00 €	0,03	1.529,33 €	0,03	102%	1.800,00 €
630103	Amortissement aménagement des bureaux (7 ans)	706,23 €	0,01	800,00 €	0,01	706,23 €	0,01	88%	800,00 €
630104	Amortissement site internet (3 ans)	0,00 €	0,00	0,00 €	0,00	- €	0,00	- €	- €
630110	Amortissement sur véhicule (5 ans)	0,00 €	0,00	0,00 €	0,00	- €	0,00	- €	- €
		4.044,06 €	0,08	4.300,00 €	0,09	3.367,13 €	0,06	78%	4.600,00 €
634000	Réduction de valeur (créances douteuses)	18.776,07 €	0,39	20.000,00 €	0,40	22.309,21 €	0,41	112%	20.000,00 €
634100	Reprises sur créances douteuses	-20.933,81 €	-0,43	20.000,00 €	-0,40	37.149,54 €	-0,69	186%	20.000,00 €
637000	Provision pour garantie de gestion locative (10% d	25.191,35 €	0,52	25.000,00 €	0,49	- €	0,00	0%	30.000,00 €
638000	Provision déménagement des bureaux	0,00 €	0,00	- €	0,00	10.000,00 €	0,18	- €	- €
640000	Taxe de circulation	170,02 €	0,00	200,00 €	0,00	170,02 €	0,00	200,00 €	200,00 €
640100	Taxe sur le patrimoine	686,02 €	0,01	400,00 €	0,00	509,89 €	0,01	800,00 €	800,00 €
642000	Créances locataires déclarées irrécupérables	10.079,72 €	0,21	25.000,00 €	0,49	27.978,52 €	0,52	112%	20.000,00 €
650000	Frais financiers et divers	73,41 €	0,00	100,00 €	0,00	179,98 €	0,00	180%	200,00 €
660000	Autres charges exceptionnelles	0,00 €	0,00	100,00 €	0,00	1.092,14 €	0,02	0%	- €
		34.042,78 €	0,71	50.800,00 €	1,00	25.090,22 €	0,46	51.200,00 €	51.200,00 €
	Résultat de l'exercice avant affectation	126.772,69 €	2,63	- €	0,00	57.774,10 €	1,07	75.644,24 €	75.644,24 €
691000	Fonds affecté pour passif social	0,00 €	0,00	0,00 €	0,00	- €	0,00	0%	- €
	Total des charges	4.817.067,75 €	100,00	5.055.799,00 €	100,00	5.415.338,25 €	100,00	107%	6.209.744,24 €

Recettes

Compte	Libellé	Exercice 2017	%	Budget 2018	%	Exercice 2018	%	Ratio budget/réalisé	Budget 2019
700100	Loyers des logements (part propriétaires)	2.360.023,13 €	48,99	2.531.000,00 €	50,06	2.571.454,04 €	47,48	102%	2.958.000,00 €
700101	Redevances logements de transit	186.463,77 €	3,87	205.000,00 €	4,05	211.943,08 €	3,91	103%	215.000,00 €
700102	Redevances projets particuliers	140.847,56 €	2,92	150.000,00 €	2,97	143.568,48 €	2,65	96%	147.000,00 €
705000	Frais de gestion (3,95 % HTVA)	112.600,43 €	2,34	154.000,00 €	3,05	123.453,33 €	2,28	80%	135.000,00 €
		2.799.934,89 €	58,13	3.040.000,00 €	60,13	3.050.418,93 €	56,33	100%	3.455.000,00 €
707000	Honoraires chantiers et services	0,00 €	0,00	- €	0,00	- €	0,00	#DIV/0!	1.000,00 €
708100	Prestations cocontractant refacturées	41.611,03 €		45.000,00 €		- €		0%	- €
709000	Prestations diverses	39.066,57 €	0,81	30.000,00 €	0,59	40.418,21 €	0,75	135%	45.000,00 €
701100	Provisions, charges & consommations locales	346.050,65 €	7,18	350.000,00 €	6,92	398.978,34 €	7,37	114%	450.000,00 €
704100	Régénération dégâts locatifs	16.067,76 €	0,33	20.000,00 €	0,40	10.497,90 €	0,19	52%	15.000,00 €
704101	Régénération services aux locataires	100,00 €	0,00	1.000,00 €	0,02	70,34 €	0,00	7%	1.000,00 €
704102	Entretiens et réparations locales	5.481,46 €	0,11	4.000,00 €	0,08	5.977,03 €	0,11	149%	8.000,00 €
704200	Indemnité résiliation bail	0,00 €	0,00	- €	0,00	- €	0,00	- €	- €
704300	Intérêts judiciaires et dépens	1.022,50 €	0,02	2.000,00 €	0,04	137,50 €	0,00	7%	2.000,00 €
704900	Autres récupérations	2.102,48 €	0,04	2.000,00 €	0,04	1.377,92 €	0,03	69%	2.000,00 €
704901	Régénération entretien & réparations propriétaires	26.481,85 €		20.000,00 €		14.601,87 €		73%	18.000,00 €
704902	Régénération entretien & réparations propriétaires	1.223,02 €		1.000,00 €		- €		0%	1.000,00 €
702000	Charges, entretien, réparations propriétaires	240.648,33 €	5,00	160.000,00 €	3,16	480.944,73 €	8,88	301%	520.000,00 €
730000	Dons	0,00 €		- €		- €			
736000	Subsides Région de Bruxelles Capitale	1.285.801,28 €	26,69	1.371.074,00 €	27,12	1.374.993,23 €	25,39	100%	1.670.244,24 €
736009	Régularisation subside année antérieure	-20.853,85 €	-0,43	35.000,00 €	-0,69	16.546,04 €	-0,31	47%	25.000,00 €
740100	Autres subsides	0,00 €	0,00	- €	0,00	- €	0,00		
740300	Réductions ONSS Plan ACTIVA	5.600,00 €	0,12	4.000,00 €	0,08	4.186,60 €	0,08	105%	1.000,00 €
740301	Réductions ONSS structurelle	2.590,50 €	0,05	- €		- €	0,00		
740302	MARIBEL	21.250,00 €	0,44	40.725,00 €		43.082,38 €	0,80	106%	44.000,00 €
740400	Allocation d'insertion	0,00 €	0,00	- €	0,00	- €	0,00		
744000	Récupérations diverses	1.436,51 €	0,03	1.103,63 €	0,00	1.103,63 €	0,02		
740600	Congés Education ONEM	0,00 €	0,00	2.556,00 €	0,00	2.556,00 €	0,05		
740900	Exonération précompte professionnel	1.425,56 €		1.585,41 €		1.585,41 €			1.500,00 €
746200	Intervention assurance acc. Trav.	0,00 €	0,00	- €	0,00	954,27 €	0,02	#DIV/0!	- €
750000	Intérêts sur banque	27,21 €	0,00	- €	0,00	- €	0,00		
760000	Récupérations except. s/créances irrécupérables	0,00 €	0,00	- €	0,00	- €	0,00		
762000	Reprise provision pour risques & charges except.	0,00 €	0,00	- €	0,00	- €	0,00		
764000	Produits exceptionnels sur créances locales	0,00 €		- €		- €	0,00		
	Perle de l'exercice	0,00 €	0,00	- €	0,00	- €	0,00		
Total des produits		4.817.067,75 €	98,53	5.055.799,00 €	97,89	5.415.338,25 €	99,70	107%	6.209.744,24 €

**RAPPORT DU COMMISSAIRE A L'ASSEMBLEE GENERALE DES MEMBRES DE
L'ASSOCIATION « LOGEMENT POUR TOUS » ASBL SUR LES COMPTES ANNUELS POUR
L'EXERCICE CLOS LE 31 DECEMBRE 2018**

Dans le cadre du contrôle légal des comptes annuels de votre association, nous vous présentons notre rapport du commissaire. Celui-ci inclut notre sur l'audit des comptes annuels ainsi que notre rapport sur les autres obligations légales et réglementaires. Ces rapports constituent un ensemble et sont inséparables.

Nous avons été nommés en tant que commissaire par l'assemblée générale des membres du 13 avril 2016, conformément à la proposition de l'organe de gestion. Notre mandat de commissaire vient à échéance à la date de l'assemblée générale des membres statuant sur les comptes annuels clôturés au 31 décembre 2018.

Rapport sur l'audit des comptes annuels

Opinion sans réserve

Nous avons procédé au contrôle légal des comptes annuels de l'association LOGEMENT POUR TOUS, comprenant le bilan au 31 décembre 2018, ainsi que le compte de résultats pour l'exercice clos à cette date et l'annexe, dont le total du bilan s'élève à € 1.460.654,79 et dont le compte de résultats se solde par un résultat positif de l'exercice de € 57.539,79

À notre avis, ces comptes annuels donnent une image fidèle du patrimoine et de la situation financière de l'association au 31 décembre 2018, ainsi que de ses résultats pour l'exercice clos à cette date, conformément au référentiel comptable applicable en Belgique.

Fondement de l'opinion sans réserve

Nous avons effectué notre audit selon les Normes internationales d'audit (ISA). Les responsabilités qui nous incombent en vertu de ces normes sont plus amplement décrites dans la section « Responsabilités du commissaire relatives à l'audit des comptes annuels » du présent rapport. Nous nous sommes conformés à toutes les exigences déontologiques qui s'appliquent à l'audit des comptes annuels en Belgique, en ce compris celles concernant l'indépendance.

Nous avons obtenu de l'organe de gestion et des préposés de l'association, les explications et informations requises pour notre audit.

Nous estimons que les éléments probants que nous avons recueillis sont suffisants et appropriés pour fonder notre opinion.

Responsabilités de l'organe de gestion relatives aux comptes annuels

L'organe de gestion est responsable de l'établissement des comptes annuels donnant une image fidèle conformément au référentiel comptable applicable en Belgique, ainsi que de la mise en place du contrôle interne qu'il estime nécessaire à l'établissement de comptes annuels ne comportant pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs.

Lors de l'établissement des comptes annuels, il incombe à l'organe de gestion d'évaluer la capacité de l'association à poursuivre son exploitation, de fournir, le cas échéant, des informations relatives à la continuité d'exploitation

et d'appliquer le principe comptable de continuité d'exploitation, sauf si l'organe de gestion a l'intention de mettre l'association en liquidation ou de cesser ses activités ou s'il ne peut envisager une autre solution alternative réaliste.

Responsabilités du commissaire relatives à l'audit des comptes annuels

Nos objectifs sont d'obtenir l'assurance raisonnable que les comptes annuels pris dans leur ensemble ne comportent pas d'anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, et d'émettre un rapport du commissaire contenant notre opinion. L'assurance raisonnable correspond à un niveau élevé d'assurance, qui ne garantit toutefois pas qu'un audit réalisé conformément aux normes ISA permettra de toujours détecter toute anomalie significative existante. Les anomalies peuvent provenir de fraudes ou résulter d'erreurs et sont considérées comme significatives lorsqu'il est raisonnable de s'attendre à ce que, prises individuellement ou en cumulé, elles puissent influencer les décisions économiques que les utilisateurs des états financiers prennent en se fondant sur ceux-ci.

Dans le cadre d'un audit réalisé conformément aux normes ISA et tout au long de celui-ci, nous exerçons notre jugement professionnel et faisons preuve d'esprit critique. En outre:

- nous identifions et évaluons les risques que les comptes annuels comportent des anomalies significatives, que celles-ci proviennent de fraudes ou résultent d'erreurs, définissons et mettons en œuvre des procédures d'audit en réponse à ces risques, et recueillons des éléments probants suffisants et appropriés pour fonder notre opinion. Le risque de non-détection d'une anomalie significative provenant d'une fraude est plus élevé que celui d'une anomalie significative résultant d'une erreur, car la fraude peut impliquer la collusion, la falsification, les omissions volontaires, les fausses déclarations ou le contournement du contrôle interne;
- nous prenons connaissance du contrôle interne pertinent pour l'audit afin de définir des procédures d'audit appropriées en la circonstance, mais non dans le but d'exprimer une opinion sur l'efficacité du contrôle interne de l'association;
- nous apprécions le caractère approprié des méthodes comptables retenues et le caractère raisonnable des estimations comptables faites par l'organe de gestion, de même que des informations fournies les concernant par cette dernière;
- nous concluons quant au caractère approprié de l'application par l'organe de gestion du principe comptable de continuité d'exploitation et, selon les éléments probants recueillis, quant à l'existence ou non d'une incertitude significative liée à des événements ou situations susceptibles de jeter un doute important sur la capacité de l'association à poursuivre son exploitation. Si nous concluons à l'existence d'une incertitude significative, nous sommes tenus d'attirer l'attention des lecteurs de notre rapport du commissaire sur les informations fournies dans les comptes annuels au sujet de cette incertitude ou, si ces informations ne sont pas adéquates, d'exprimer une opinion modifiée. Nos conclusions s'appuient sur les éléments probants recueillis jusqu'à la date de notre rapport du commissaire. Cependant, des situations ou événements futurs pourraient conduire l'association à cesser son exploitation;
- nous apprécions la présentation d'ensemble, la structure et le contenu des comptes annuels et évaluons si les comptes annuels reflètent les opérations et événements sous-jacents d'une manière telle qu'ils en donnent une image fidèle.

Nous communiquons à l'organe de gestion notamment l'étendue des travaux d'audit et le calendrier de réalisation prévus, ainsi que les constatations importantes relevées lors de notre audit, y compris toute faiblesse significative dans le contrôle interne.

*
* *

Rapport sur les autres obligations légales et réglementaires

Responsabilités de l'organe de gestion

L'organe de gestion est responsable du respect des dispositions légales et réglementaires applicables à la tenue de la comptabilité, de la loi du 27 juin 1921 sur les associations sans but lucratif, les fondations, les partis politiques européens et les fondations politiques européennes, ainsi que des statuts de l'association.

Responsabilités du commissaire

Dans le cadre de notre mandat et conformément à la norme belge complémentaire (Révisée) aux normes internationales d'audit (ISA) applicables en Belgique, notre responsabilité est de vérifier, dans leurs aspects significatifs, le respect de certaines dispositions de la loi du 27 juin 1921 sur les associations sans but lucratif, les fondations, les partis politiques européens et les fondations politiques européennes, ainsi que de faire rapport sur ces éléments.

Mentions relatives à l'indépendance

- Nous n'avons pas effectué de missions incompatibles avec le contrôle légal des comptes annuels et nous sommes restés indépendants vis-à-vis de l'association au cours de notre mandat.

Autres mentions

- Sans préjudice d'aspects formels d'importance mineure, la comptabilité est tenue conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables en Belgique.
- Nous n'avons pas connaissance d'opération conclue ou de décision prise en violation des statuts ou de la loi du 27 juin 1921 sur les associations sans but lucratif, les fondations, les partis politiques européens et les fondations politiques européennes qui devrait être mentionnée dans notre rapport.

Bruxelles, le 13 mars 2019

Société civile SPRL M.C. Debroux-Leddet & C°

Reviseurs d'entreprises

Représentée par Marie-Chantal Debroux-Leddet

Commissaire





STATISTIQUES

Statistiques logements-loyers:

Répartition de notre parc de logements par commune

CODE POSTAL	NBRE LOGEMENTS	%
1000	66	11,72%
1020	6	1,07%
1030	46	8,17%
1040	10	1,78%
1050	9	1,60%
1060	37	6,57%
1070	182	32,33%
1080	92	16,34%
1081	1	0,18%
1082	9	1,60%
1083	5	0,89%
1090	9	1,60%
1120	16	2,84%
1140	6	1,07%
1150	3	0,53%
1160	1	0,18%
1170	6	1,07%
1180	13	2,31%
1190	38	6,75%
1200	3	0,53%
1210	5	0,89%
Total	563	100%

Répartition de notre parc de logements par type de logement, loyers maximum payés par les locataires pour chaque type de logement et moyenne des loyers perçus par LPT pour chaque type de logement

Type logt	Nombre	%	Loyer max loc	Loyer moyen LPT
Studio	66	11,72%	419	301
App 1 ch	162	28,77%	481	346
App 2 ch	160	28,42%	564	428
App 3 ch	104	18,47%	673	520
App 4 ch	33	5,86%	776	569
App 5 ch	9	1,60%	780	762
App 6 ch	1	0,18%	logt commu.	logt commu.
Maison 2 ch	1	0,18%	461	461
Maison 3 ch	6	1,07%	725	584
Maison 4 ch	14	2,49%	924	logt commu.
Maison 5 ch	5	0,89%	969	809
Maison 6 ch	1	0,18%	logt commu.	logt commu.

Statistiques candidats

Types de logements demandés par les nouveaux candidats inscrits de 2015 à 2018

Typ Appart.	2015	%	2016	%	2017	%	2018	%
Studio	89	23%	69	24%	47	24%	47	20%
1 ch	89	23%	70	24%	47	24%	58	24%
2 ch	120	31%	62	22%	51	27%	73	30%
3 ch	72	18%	68	24%	35	18%	41	17%
4 ch	18	5%	16	6%	10	5%	15	6%
5 ch	4	1%	1	0%	2	1%	7	3%
TOTAL	392		286		192		241	

Type de logements demandés par l'ensemble des candidats inscrits sur nos listes :

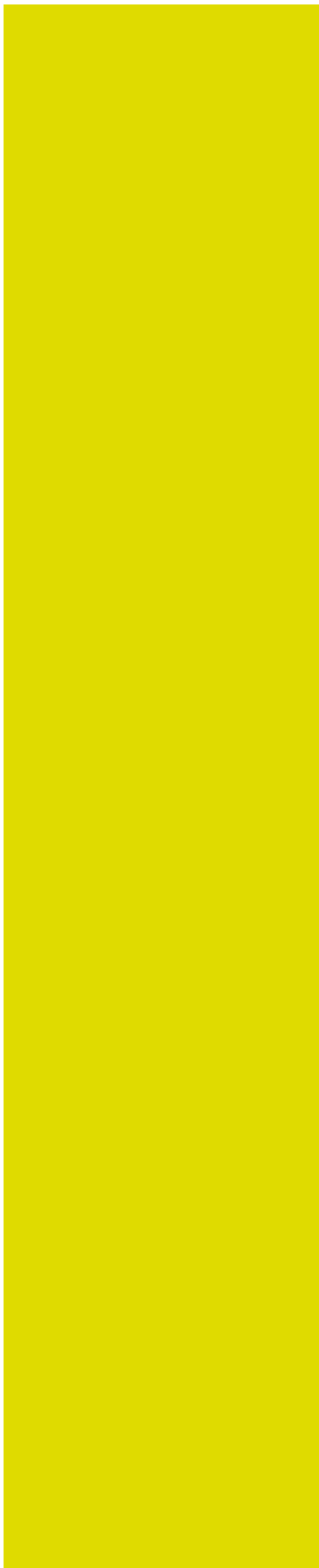
Typ Appart.	Candidats 01/01/16	%	Candidats 01/01/17	%	Candidats 01/01/18	%	Candidats 01/01/19	%
Studio	197	19%	179	18%	136	16%	98	11%
1 ch	197	19%	179	18%	137	16%	188	20%
2 ch	337	32%	293	29%	250	29%	262	28%
3 ch	238	23%	278	27%	256	30%	266	29%
4 ch	71	7%	69	7%	72	8%	93	10%
5 ch	14	1%	15	1%	13	2%	18	2%
6 ch	3	0%	3	0%	2	0%	1	0%
TOTAL	1057		1016		866		926	

Évolution du subside régional

Années	2015	2016	2017	2018
Subside annuel	1.006.569 €	1.160.563 €	1.285.801 €	1.371.074 €

Suivi de chantiers 2018

Adresse chantier	Date début mandat	Nombre de logements concernés	Missions	Travaux	Date début de chantier	Date 1ère occupation	Montant des Travaux HTVA	Montant des Primes Rénovation & énergies estimée	Primes/ Travaux
Bd Sylvain Dupuis	avr-18	1	élaboration, demande de devis, suivi de chantier primes	Remplacement châssis et mise en confo élec	oct-18	juin-18	7.360 €	2.040,00 €	28%
Dr Lemoins 5	juin-18	1	élaboration, demande de devis, suivi de chantier primes	rénovation complète	dec-18	mars-19	24.770 €	4.210 €	17%
Godefroid de Bouillon	nov-18	2	demande de devis, suivi de chantier et primes	Rénovation complète	mars-19		234.076 €	22.230 €	10%
Grande ceinture	oct-18	1	élaboration, demande de devis, suivi de chantier	rénovation complète	dec-18	mars-19	26.785 €	Pas de dossier prime	
Hellinckx	dec-18	3	demande de devis, suivi de chantier et primes	Rénovation complète	Attente "Go" région		201.013 €		
Huart Hamoir	avril-17	3	demande de devis, suivi de chantier et primes	, rénovation complète	juin-17	en cours	365.120 €	37.479,00 €	10%
Marius renard 27	avr-18	1	élaboration, demande de devis, suivi de chantier primes	Remplacement châssis et mise en confo élec	sept-18	mars-18	8.411 €	4.612,00 €	54%
Osler	juin-17	5	demande de devis et primes	PU, rénovation complète	oct-17	en cours	419.190 €	86.019,00 €	20%
Quatre vents	avr-18	6	demande de devis, suivi de chantier et primes	PU, rénovation complète	nov-18		976.172 €	144.429 €	15%
Révision 24	juin-17	3	demande de devis, suivi de chantier et primes	Rénovation complète	nov-17	mai-18	124.289 €	19.028,00 €	15%
TN	janv-97	6	demande de devis et primes	Façade	été 18	habité	21.105 €	11.043,00 €	52%
Van Haelen	mars-17	3	demande de devis, suivi de chantier et primes	PU, rénovation complète	nov-17	mai-19	530.008 €	75.452,00 €	14%
Van Kaliken 14 & 18	sept-16	2	demande de devis, suivi de chantier et primes	Rénovation partielle	2017	mars-18	25.825 €	9.662,00 €	37%
Van Malder	oct-16	4	élaboration, demande de devis, suivi de chantier et primes	Rénovation complète	nov 2017	sept-18	316.320 €	69.660,00 €	22%
Volders	juin-17	5	demande de devis, suivi de chantier et primes	Rénovation complète	oct-17	habité	202.216 €	30.728,00 €	15%







Nieuw adres vanaf 14 mei 2019: Paalstraat 14, 1080 Molenbeek

info@ais-lpt.brussels - www.logementpourtous.be