



Waarde lezer

Met heel veel genoegen hebben we de eer om het jaarverslag van Geelse Huisvesting aan u voor te stellen. Hiermee willen we inzicht geven in het reilen en zeilen van onze sociale huisvestingsmaatschappij.

Het voorbije jaar was op meerdere vlakken speciaal. We vierden het 75-jarig bestaan van onze maatschappij en dit op een ogenblik dat er volop gewerkt wordt aan de vorming van een nieuwe woonmaatschappij.

Tijdens onze jubileumvieringen mochten we terugkijken op de vele realisaties die in de loop van de voorbije 75 jaar hun uitvoering kregen. Een opvallend gegeven was de evolutie die sociale huisvesting in de voorbije jaren heeft doorgemaakt. Zowel de aard van onze woningen, de woonnood, de gezinssituatie, als het profiel van onze huurders, zijn grondig gewijzigd. Het boek dat voor deze gelegenheid werd opgemaakt, geeft hiervan een prima beeld.

De vorming van de nieuwe woonmaatschappij krijgt intussen steeds meer gestalte. Om zover te geraken is al bergen werk verzet, maar tegelijk ook nog veel te doen. Alles laat vermoeden dat de fusie van de drie huisvestingsmaatschappijen, de twee sociale verhuurkantoren en de sociale bouwmaatschappij op 30 juni 2023 een feit zal zijn. Opvallend bij deze vorming is dat de aanpak en de huiscultuur van de deelnemende maatschappijen zeer verschillend zijn ondanks hun gelijkaardige opdracht. Het zal voor het bestuur en de directie van de nieuwe woonmaatschappij een opdracht zijn om de beste werkwijze te destilleren om zo sterk te staan voor alle uitdagingen.

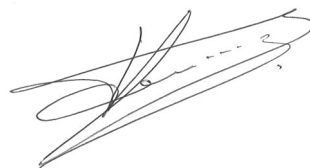
Ondertussen is de reguliere werking niet stilgevallen. Zowel op vlak van nieuwbouw als renovatie werd heel wat gerealiseerd. Bovendien staat er nog heel wat in de steigers. Op vlak van energie zijn er bijzondere stappen gezet om het gebruik van fossiele brandstoffen te reduceren. Er worden zonnepanelen geplaatst en we kiezen voor collectieve en zuinige verwarming. Dit moet onze huurders ten goede komen in hun energiefacturen.

Dat een huisvestingsmaatschappij meer is dan bouwen alleen, vinden jullie terug in ons jaarverslag. De zorg voor onze huurders, hun gezin en familie, is een rode draad die doorheen dit verslag loopt. Dit kan alleen maar dankzij de inzet van al onze medewerkers, onder toezicht van de raad van bestuur. Ieder draagt bij tot wat Geelse Huisvesting vandaag is.

De cijfers en gegevens die in dit jaarverslag terug te vinden zijn, zullen u als lezer, een duidelijk beeld geven van de werking van Geelse Huisvesting.

Graag wensen we iedereen veel leesgenot.

Jos Sannen
Voorzitter Geelse Huisvesting



INHOUDSOPGAVE

1. Bestuur	3
2. Personeel	4
3. Patrimonium	6
4. Onze lopende projecten	9
5. Herstellingen en werken	20
6. Wat deed GH nog in 2022?	22
7. Verhuizen	24
8. Onze kandidaten en huurders	26
9. Sociale dienstverlening	31
10. Bewonersvergaderingen	32
11. Leefbaarheidsmeldingen	33
12. Vorming Woonmaatschappij Kempen	34
13. 75 jaar Geelse Huisvesting	35

2022

OMGEVINGSWERKEN WIJDBOSCH
GEEL



RAAD VAN BESTUUR

Jozef Sannen	voorzitter - privé-investeerder
Nele Geudens	ondervoorzitter - Meerhout
Pieter Cowé	Geel
Griet Smaers	Geel
Greet Van de Peer	Grobbendonk
Hilde Lemmens	Herentals
Jos Voet	Hulshout
Walter Van Baelen	Kasterlee
Gerda Broeckx	Laakdal
Harri Verbraecken	Westerlo
Katrien Eerens	privé-investeerder
Ivo Fransen	privé-investeerder
Koen Dillen	vertegenwoordiger provinciebestuur

AANDEELHOUDERS

Vlaams Gewest	1.000	Frans Draulans	10
Provincie Antwerpen	1.000	Ludo Melis	10
Lokaal bestuur Geel	7.200	Ivo Moons	10
Lokaal bestuur Grobbendonk	4.050	Victor Schoonejans	10
Lokaal bestuur Herentals	2.801	Erfgenamen Van Heuckelom	10
Lokaal bestuur Hulshout	1.262	Eugeen Van Kerckhoven	10
Lokaal bestuur Kasterlee	1.088	Roger Verbiest	10
Lokaal bestuur Laakdal	250	Luc Sledsens	6
Lokaal bestuur Meerhout	5.522	Jozef Sannen	5
Lokaal bestuur Westerlo	1.250	Willy Stynen	5
Mieke Bulckens	50	Dominique Vandepierre	5
Marcel Dams	50	Eva Helsen	4
Katrien Eerens	50	Erfgenamen Matheve	3
Erfgenamen Missotten	40	Paul Hofkens	2
Erfgenamen Verbist	30	Johan Janssens	2
Ivo Fransen	20	Tony Matheve	2
E.H. Huypens	20	Harri Verbraecken	2
Luc Moortgat	20	Angele Wuyts	2



PERSONEEL

2022 gaat de geschiedenis in als een feestjaar. Geelse Huisvesting blaast 75 kaarsjes uit.

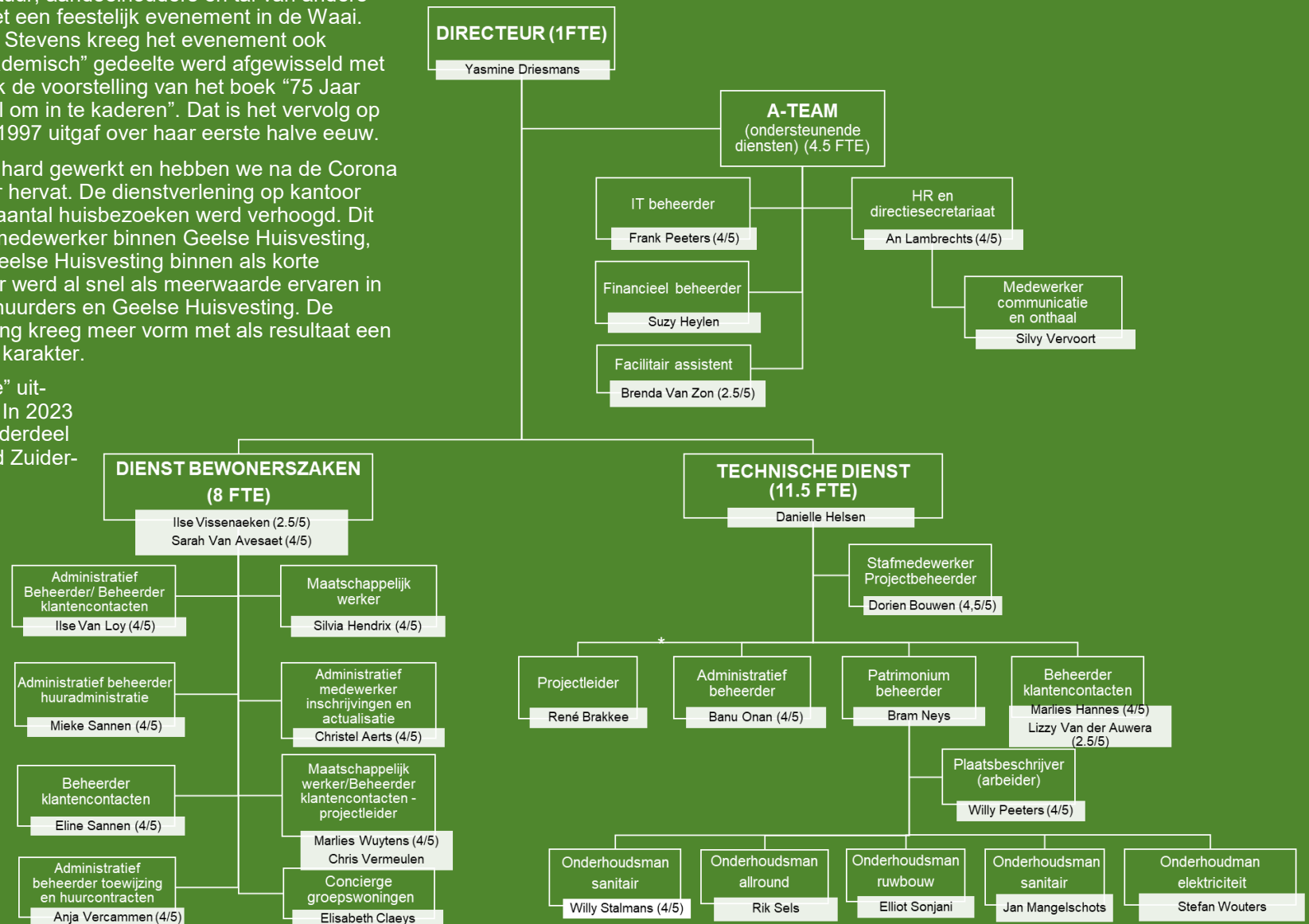
Dit hebben we als personeel, bestuur, aandeelhouders en tal van andere genodigden gevierd op 17 juni met een feestelijk evenement in de Waai. Met de inbreng van regisseur Luc Stevens kreeg het evenement ook artistieke ondersteuning. Het “academisch” gedeelte werd afgewisseld met muzikale optredens en er was ook de voorstelling van het boek “75 Jaar Geelse Huisvesting – Een verhaal om in te kaderen”. Dat is het vervolg op een boek dat de maatschappij in 1997 uitgaf over haar eerste halve eeuw.

In 2022 hebben we natuurlijk ook hard gewerkt en hebben we na de Corona pandemie het samenwerken weer hervat. De dienstverlening op kantoor verliep zoals voorheen. Zelfs het aantal huisbezoeken werd verhoogd. Dit dankzij de inzet van een nieuwe medewerker binnen Geelse Huisvesting, Chris Vermeulen. Hij wandelde Geelse Huisvesting binnen als korte vervanger van de conciërge, maar werd al snel als meerwaarde ervaren in het bruggen leggen tussen onze huurders en Geelse Huisvesting. De oorspronkelijke korte samenwerking kreeg meer vorm met als resultaat een samenwerking met een langdurig karakter.

Het 75ste kaarsje dat “de Geelse” uitblaast, is wellicht ook het laatste. In 2023 wordt Geelse Huisvesting een onderdeel van Woonmaatschappij Neteland Zuiderkempen.

De toekomst van Geelse Huisvesting zal bestaan uit het fusioneren met 2 andere huurmaatschappijen, de koopmaatschappij en de SVK's tot 1 woonmaatschappij van 11 gemeenten.

De eerste voorzichtige stappen in de toekomstige samenwerking werden reeds gezet en positief beoordeeld. Sarah Van Avesaat, medewerker van Zonnige Kempen is in 2022 het team van Geelse Huisvesting komen versterken. Via haar inbreng konden we alvast proeven van de verschillen in procedures, werkwijzen, aanpak en cultuur.





PATRIMONIUM

2.183

VERHUURBARE WONINGEN OP 31/12/2022

2022 in cijfers...

4 woningen zijn verkocht (3 in Laakdal en 1 in Herentals)

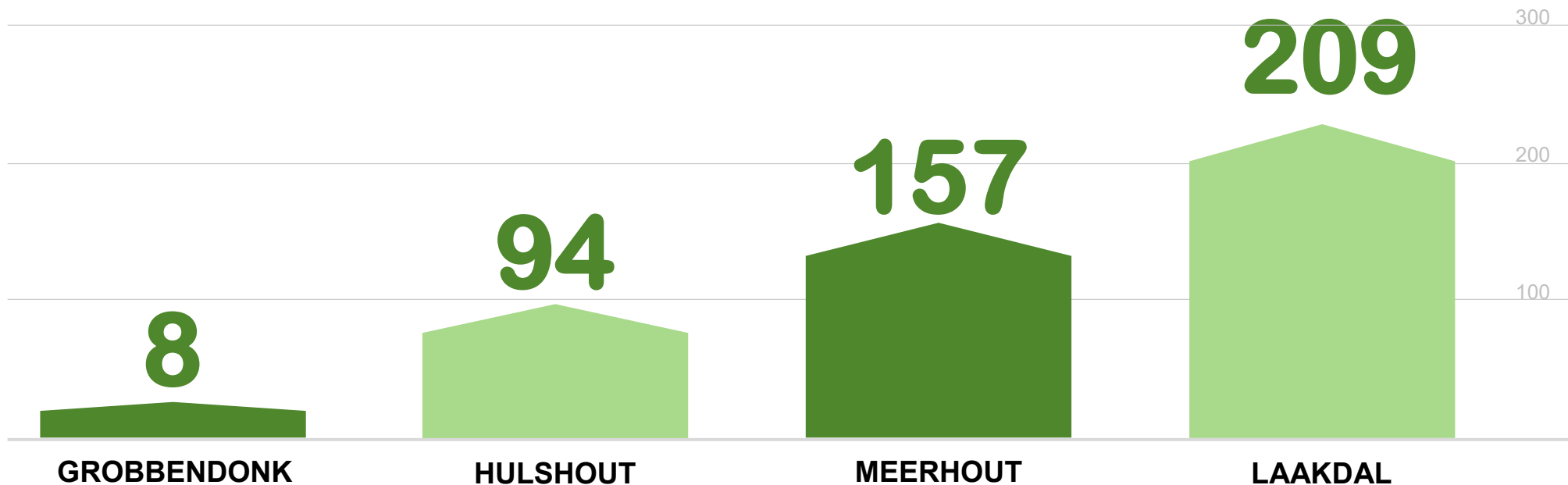
3 woningen zijn aangekocht (2 in Laakdal, 1 in Westerlo)

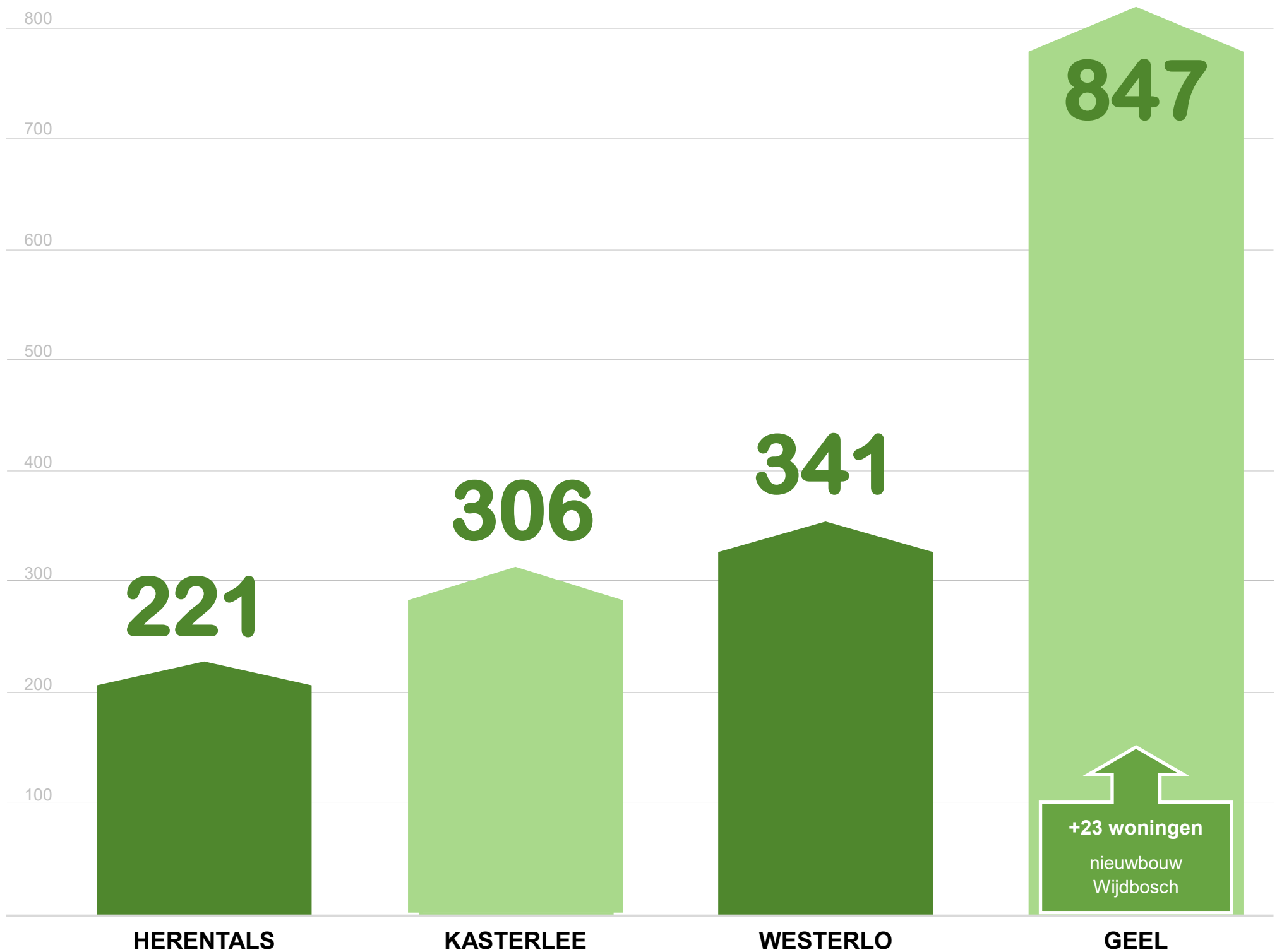
22 nieuwe woningen zijn verhuurd

25 woningen zijn gesloopt

1 grond is aangekocht

10 LLW-woningen in Geel werden via erfacht verworven van het OCMW Geel.







ONZE LOPENDE PROJECTEN

GEEL

- 1 Wijdbosch
- 2 De Leunen
- 3 Vidse

HERENTALS

- 4 Sterrebos

KASTERLEE

- 5 Hofstraat

GROBBENDONK

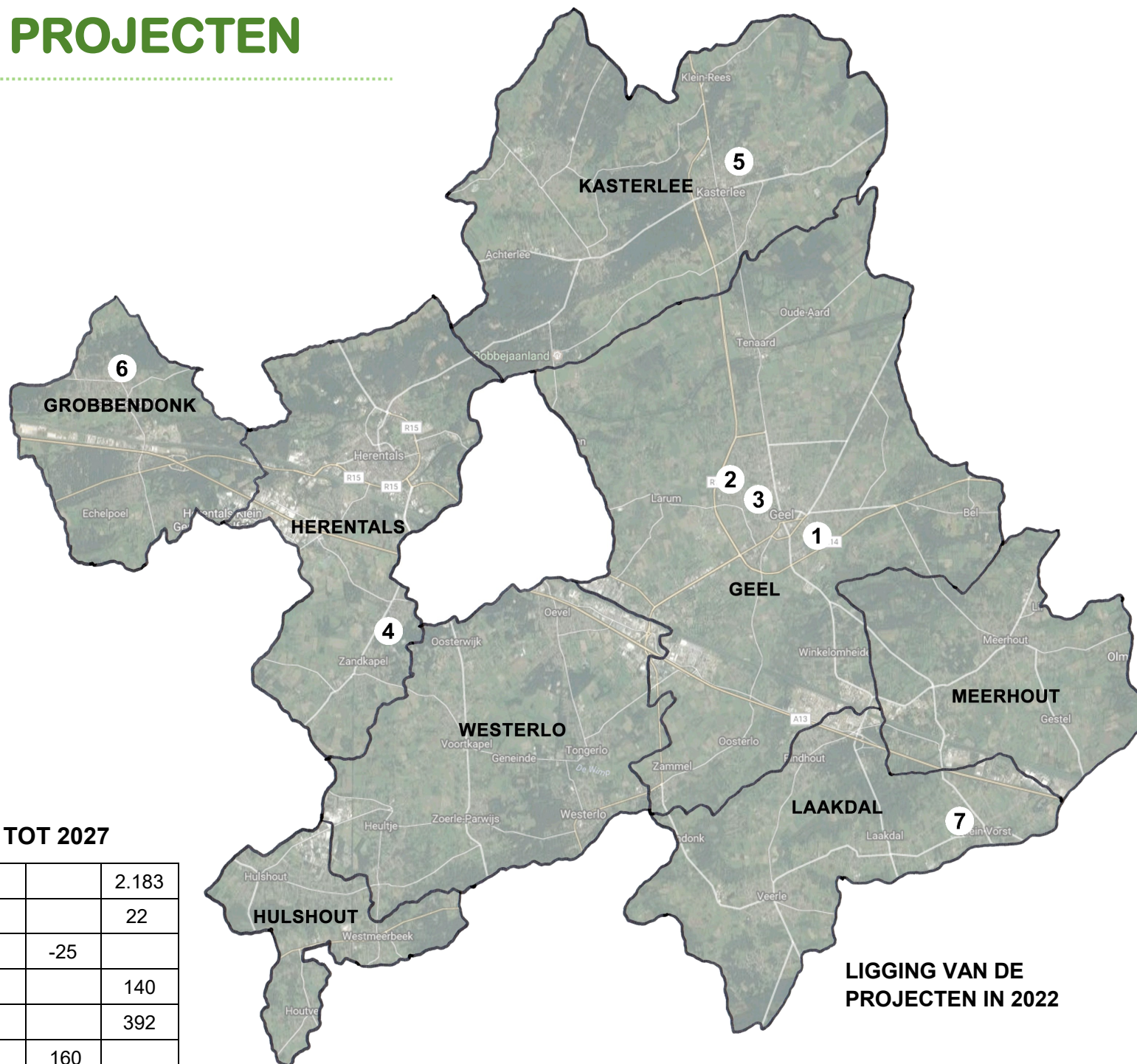
- 6 Bergstraat

LAAKDAL

- 7 De Korenbloem

MEERJARENPLAN VAN 2022 TOT 2027

totaal aantal woningen op 31/12/2022		2.183
> nieuwe woningen opgeleverd in 2022		22
> gesloopte woningen in 2022	-25	
nieuwe woningen in aanbouw 2022		140
woningen gepland tot 2027		392
woningen te slopen tot 2027	160	
gepland totaal aantal woningen in 2027		2.530



LIGGING VAN DE PROJECTEN IN 2022

GEEL

- 1 Wijdbosch omgevingswerken
 - Wijdbosch perceel 1A
 - Wijdbosch perceel 1B
 - Wijdbosch perceel 1C
 - Wijdbosch perceel 2A
 - Wijdbosch perceel 2B
 - Wijdbosch perceel 2C



OMGEVINGSWERKEN

Ontwerper: Studiebureau Omgeving CVBA uit Berchem

Aannemer: APK Wegenbouw nv uit Geel

Bestelbedrag € 2 304 821

In fase 1 is de riolering, de hoofdweg en groenaanleg uitgevoerd. Midden 2021 resulteerde dit in een mooi groot park.

In 2022 werd gestart met de verhandingen tussen de woningen.

Voor dit project werken we samen met stad Geel en krijgen we subsidies van VMSW.

De wegen, het park en bijhorende weginfrastructuur worden na realisatie overgedragen aan stad Geel en opgenomen in het openbaar domein.



WIJDBOSCH PERC. 1A

**NIJWBOUW GESTART IN JUNI 2021,
VERHUURD SINDE DECEMBER 2022**

7 appartementen en 16 woningen

Architect: Vermeiren-De Coster Architecten uit Antwerpen

Aannemer: bouwbedrijf Wienen uit Zutendaal

Kostprijs: € 3 365 271



WIJDBOSCH PERC. 1B

NIEUWBOUW GESTART IN OKTOBER 2021

3 appartementen en 20 woningen

Architect: Vermeiren-De Coster Architecten uit Antwerpen

Aannemer: bouwbedrijf Wienen uit Zutendaal

Kostprijs: € 3 138 750

Verhuring mei 2023

WIJDBOSCH PERC. 1C

NIEUWBOUW START IN JUNI 2023

25 appartementen

Architect: Vermeiren - De Coster Architecten uit Antwerpen

Geraamd op € 3 359 489

WIJDBOSCH PERC. 2B

NIEUWBOUW GESTART IN JUNI 2022

10 appartementen

Architect: 2DVW Architecten uit Antwerpen

Bestelbedrag € 1 326 786

Verhuring oktober 2023

WIJDBOSCH PERC. 2C

NIEUWBOUW GEPLAND IN 2024

12 appartementen

Architect: 2DVW Architecten uit Antwerpen

Geraamd op € 1 595 754



WIJDBOSCH PERC. 2A

NIEUWBOUW GESTART IN

JANUARI 2022

17 woningen

Architect: 2DVW Architecten uit Antwerpen

Aannemer: Pluym-Van Loon bv uit Ravels

Kostprijs: € 2 859 754

Verhuring juli 2023

* alle bedragen zijn exclusief BTW

GEEL

- 3 Vidse omgevingswerken
- Vidse perceel 1
- Vidse perceel 2



VIDSE PERCEEL 1



VIDSE OMGEVINGSWERKEN

Tuinarchitectuur Broos bvba uit Westerlo is aangesteld om de omgeving te ontwerpen.

De heraanleg van de omgeving en straten gebeurt in samenwerking met stad Geel en wordt geraamd op € 797 556 voor Geelse Huisvesting en € 139 738 voor stad Geel. Een groot deel hiervan wordt gesubsidieerd door de Vlaamse Overheid.

De wijk krijgt een facelift met aandacht voor groene ruimte om in te vertoeven. Ook de omliggende straten worden aangepakt. Het project houdt rekening met duurzame mobiliteit door de integratie van een deelwagen en een laadpaal voor elektrische wagens. De bouwvergunning is in 2022 gekomen.

De werken zelf zullen starten als de laatste woningen en appartementen in afwerkingsfase zijn.

VIDSE PERCEEL 1

VERVANGING IN 2 FASES GESTART IN NOVEMBER 2021

40 appartementen

na sloop van 24 duplexen

Architect: AR.2 Architecten uit Lier

Aannemer: Damman nv uit Deerlijk

Kostprijs: € 4 774 198

Verhuring fase 1 juni 2023



VIDSE PERCEEL 2

VERVANGING START IN AUGUSTUS 2023

9 koopwoningen worden verwarmd met warmtepompen

Architect: Archiles Architecten uit Geel

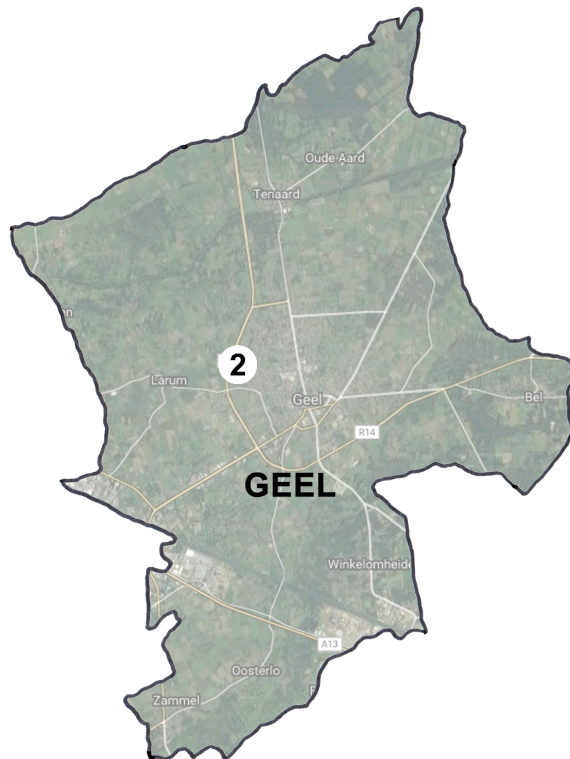
Geraamd op € 1 851 884



* alle bedragen zijn exclusief BTW

GEEL

- 2 De Leunen fase 1
- De Leunen fase 2
- De Leunen fase 3
- De Leunen fase 4
- De Leunen fase 5
- De Leunen fase 6
- De Leunen fase 7
- De Leunen fase 8



Meer dan 100 woningen uit de jaren '70 worden gefaseerd gesloopt en vervangen door maar liefst 199 nieuwe wooneenheden. We realiseren hier een verdichting zonder in te boeten op open ruimte.

De ruimte rond de nieuwe woonblokken wordt ook volledig vernieuwd met veel aandacht voor beleving: er wordt een groot park aangelegd waar kan gespeeld, gewandeld en gefietst worden. Bovendien worden nog drie kleinere openbare groene pleintjes aangelegd waar de bewoners van de wijk kunnen genieten en ontmoeten.

Een eerste fase van 19 woningen is reeds verhuurd. In 2022 is gestart met de bouw van de volgende twee fases. Bij afwerking van een derde fase wordt gestart met een eerste deel van de heraanleg van de omgeving.

Voor deze site zullen de woningen niet meer verwarmd worden met gasinstallaties. Geelse Huisvesting trekt hier de kaart van duurzaamheid. Er worden een KWO installatie en warmtenet aangelegd.

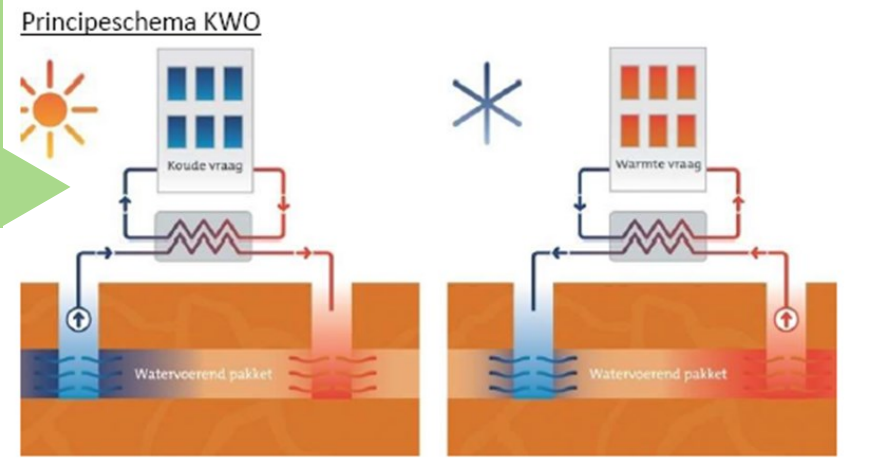
De woningen zullen ook allen voorzien worden van zonnepanelen via ASTER.

KWO INSTALLATIE

Ontwerper: Studiebureau Technieken Bogaerts bv uit Kalken-Laarne
Geraamd op € 2 000 000

Voor deze KWO krijgen we subsidies van VMSW voor een bedrag van € 467 100.

We hebben ook subsidiëring aangevraagd via Groene Call voor een bedrag van € 496 400. Hier is het nog wachten op toekenning.



Er wordt een KWO gebouwd bestaande uit 2 bronparen: 2 x warme put en 2 x koude put.

Voor de bijna 200 woningen wordt één centraal energielokaal gebouwd. Hierin worden drie warmtepompen geplaatst die werken op elektriciteit. Zij verwarmen/koelen het opgepompte water verder op waarna het via een warmtenet verdeeld wordt naar alle woningen.

Alle woningen worden bovendien voorzien van zonnepanelen die een deel van het elektriciteitsverbruik voor hun rekening nemen. Op deze manier kunnen onze huurders hun woning heel voordelig verwarmen/koelen en genieten van een voordelig elektriciteitsstarief.

Een dergelijke KWO installatie, die bijna 200 woningen van warmte voorziet via een warmtenet, is een primeur voor Vlaanderen.

Door deze installatie stoten we 182 ton CO₂ per jaar minder uit dan bij klassieke gasinstallatie.



OMGEVINGSAANLEG

Ontwerper: Tuinarchitectuur Broos bvba

Aannemer is nog niet gekend

Geraamd op € 4 397 756

In samenwerking met stad Geel en subsidie van VMSW

DE LEUNEN FASE 2

VERVANGING GESTART IN JANUARI 2022

24 appartementen
na sloop van 12 woningen

Architect: Studio Thys Vermeulen uit Brussel

Aannemer: Pluym-Van Loon bv uit Ravels

Bestelbedrag € 3 370 355

Verhuring september 2023



DE LEUNEN FASE 3

VERVANGING GESTART IN JUNI 2022

24 appartementen
na sloop van 8 woningen

Architect: Studio Thys Vermeulen uit Brussel

Aannemer: Pluym-Van Loon bv uit Ravels

Bestelbedrag € 3 428 317

Verhuring april 2024

DE LEUNEN FASE 5

VERVANGING GEPLAND EINDE 2023

42 appartementen
na sloop van 17 woningen

Architect: Studio Thys Vermeulen uit Brussel

Geraamd op € 7 002 440

DE LEUNEN FASE 4

VERVANGING GEPLAND IN 2025

24 appartementen

na sloop van 12 woningen

Architect: LAVA Architecten uit Leuven

Geraamd op € 4 131 910

DE LEUNEN FASE 6

VERVANGING GEPLAND IN 2025

24 appartementen

na sloop van 10 woningen

Architect: LAVA Architecten uit Leuven

Geraamd op € 4 136 739

DE LEUNEN FASE 7

VERVANGING GEPLAND IN 2024

18 woningen

na sloop van 16 woningen

Architect: Studio Thys Vermeulen uit Brussel

Geraamd op € 3 439 121

DE LEUNEN FASE 8

VERVANGING GEPLAND IN 2025

24 appartementen

na sloop van 8 woningen

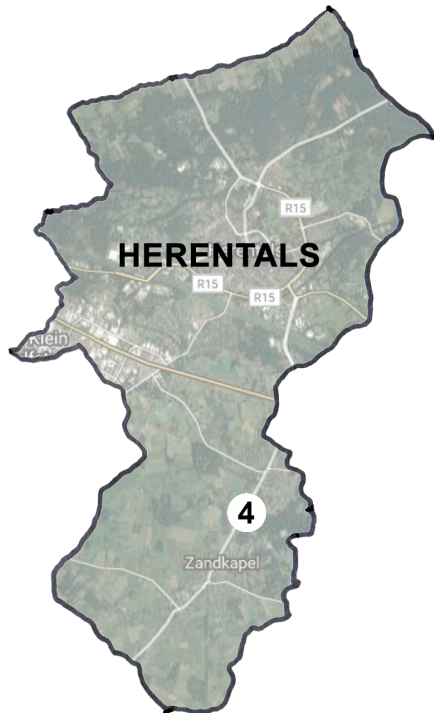
Architect: LAVA Architecten uit Leuven

Geraamd op € 4 106 885

* alle bedragen zijn exclusief BTW

HERENTALS

4 Sterrebos



RENOVATIE VAN VLOEREN, BADKAMERS, KEUKENS EN GEVELS

In januari 2022 werden 6 leegstaande woningen gerenoveerd. Deze doen dienst als tijdelijke huisvesting voor bewoners in de periode dat hun woning binnen een tijdsspanne van 7 weken gerenoveerd wordt. Na de renovatie kunnen de bewoners dan terug naar hun eigen woning. Mede door de vele verhuisbewegingen zal dit project 1,5 jaar in beslag nemen.

Einde 2022 werden er 30 woningen gerenoveerd.

Het einde der werken is gepland oktober 2023.



STERREBOS

RENOVATIE GESTART IN JANUARI 2022

Keukens, badkamers, vloeren en gevels in 51 woningen

Architect: Geels Architectenbureau uit Geel

Aannemer: Lamers uit Hamont-Achel

Bestelbedrag: € 2 818 369

HOFSTRAAT

OMGEVINGSWERKEN

Omgevingsaanleg: Tuinarchitectuur Broos uit Westerlo

Uitvoering start augustus 2023

Geraamd op € 751 267

In samenwerking met de gemeente Kasterlee en subsidie VMSW



HOFSTRAAT FASE 1

Architect: ArchiThese uit Westerlo

22 appartementen met halfondergrondse parkeerkelder

Aannemer: THV Vandekerkhof/Lamers uit Bocholt

Uitvoering gestart juni 2022

Bestelbedrag € 3 484 141

HOFSTRAAT FASE 2

Architect ArchiThese uit Westerlo

22 appartementen met halfondergrondse parkeerkelder

Aannemer: nog niet gekend

Uitvoering voorzien voorjaar 2024

Geraamd op € 3 400 000



KASTERLEE

5 Hofstraat



* alle bedragen zijn exclusief BTW

GROBBEN- DONK

6 Bergstraat



BERGSTRAAT 5

Geelse Huisvesting kocht in 2022 een pand gelegen te Bergstraat 5 in Grobbendonk. Hier zal een renovatiedossier opgestart worden. De gevel van dit pand moet behouden blijven.

LAAKDAL

7 De Korenbloem



DE KORENBLOEM

10 woningen
na sloop van 6 woningen
Architect: GAB architecten uit Geel
Aannemer: nog niet gekend
Geraamd op € 1 601 452
Aanvang bouwwerken oktober
2023



HERSTELLINGEN EN WERKEN

2.238 MELDINGEN

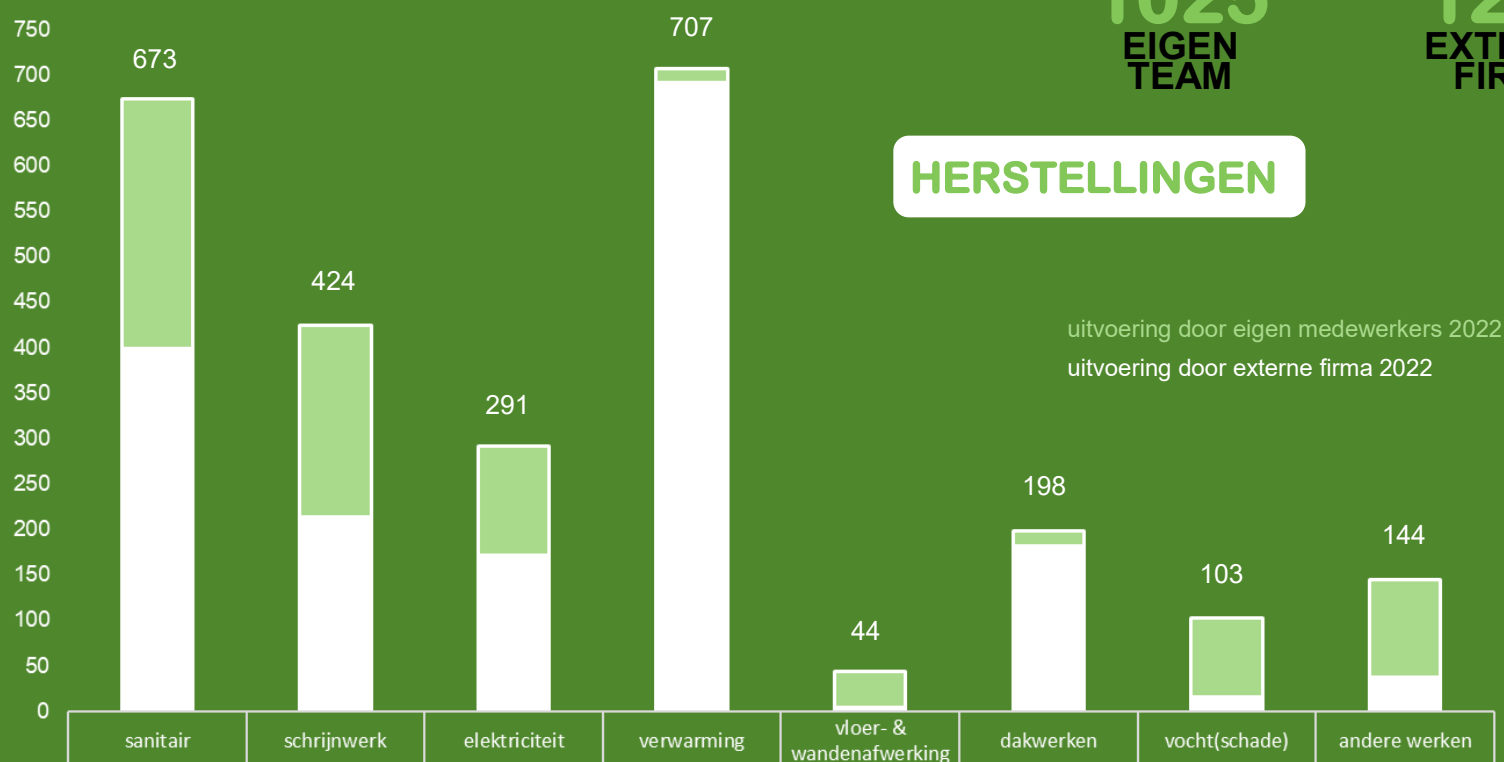
2021:
2383



1025
EIGEN
TEAM

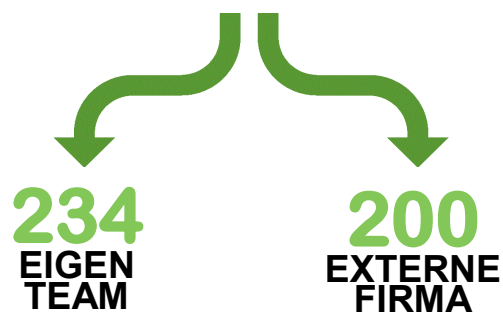
1213
EXTERNE
FIRMA

HERSTELLINGEN



■ herstelling door eigen medewerkers 2022	274	211	120	16	40	16	87	107
■ herstelling door externe firma 2022	399	213	171	691	4	182	16	37

434 WERK- OPDRACHTEN

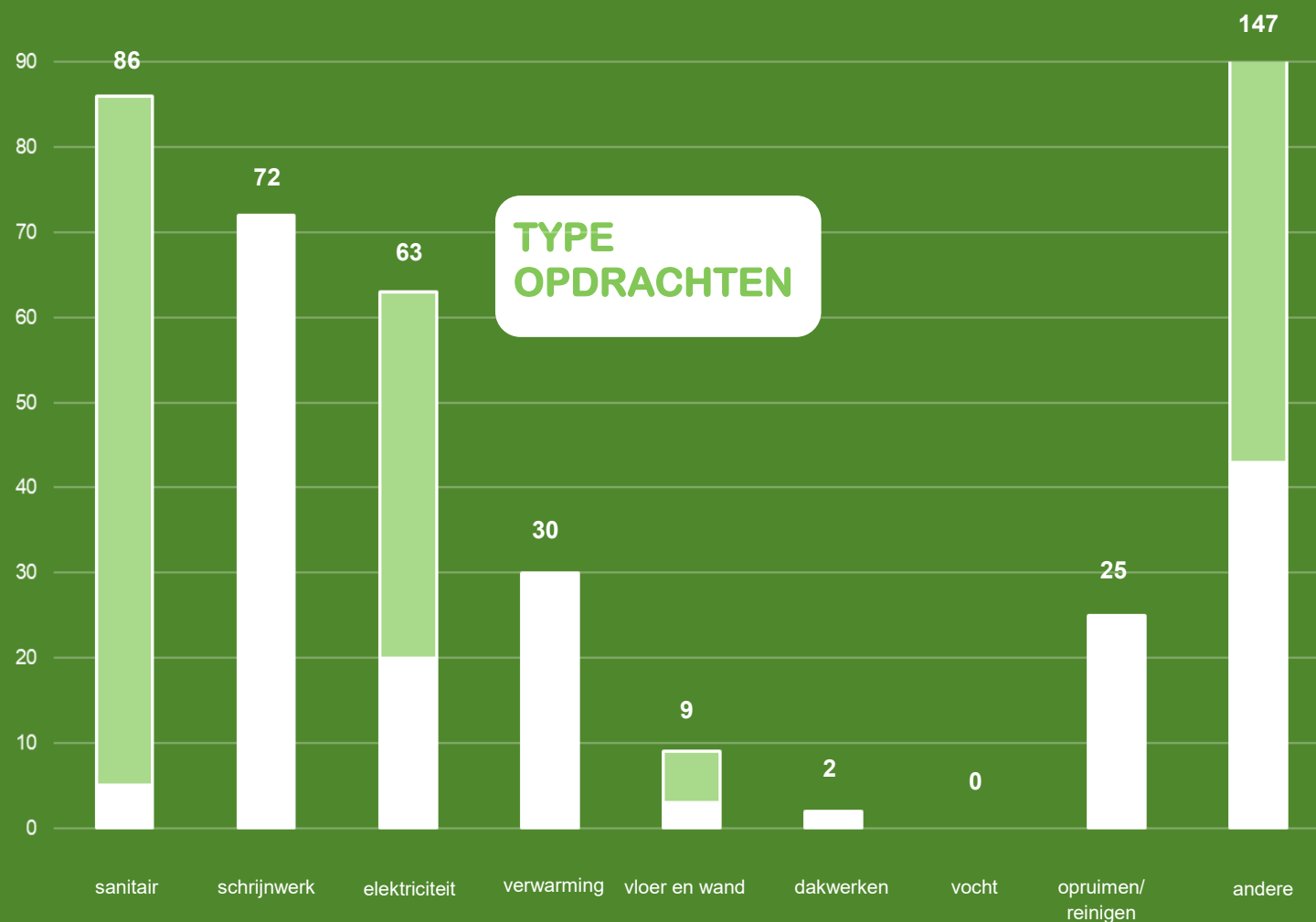


WEDERVERHURINGEN

VERHUURKLAAR MAKEN VAN BESTAANDE WONINGEN

uitvoering door eigen medewerkers 2022

uitvoering door externe firma 2022



WAT DEED GEELSE HUISVESTING NOG IN 2022

Zonnepanelen op daken van onze sociale woningen

ASTER, de coöperatieve vennootschap van 67 SHM's, heeft in 2022 de opdracht voor het plaatsen van zonnepanelen besteld bij de firma EnergyVision uit Brussel.

Door het ondertekenen van een samenwerkingsovereenkomst van Geelse Huisvesting met Aster, kan Geelse Huisvesting starten met de uitrol van de zonnepanelen.

In augustus zijn twee pilotprojecten uitgevoerd bij twee andere SHM's. In het najaar zijn de voorbereidingen gestart voor het plaatsen van PV panelen bij onze sociale huurwoningen. Voorrang wordt gegeven aan een aantal nieuwbouwprojecten die zonnepanelen nodig hebben om de verplichte EPB aangifte te kunnen doen.

Start plaatsing is afgesproken 3 januari 2023 voor de woningen te Kabouterpad en Eendenstraat.

Herstelling leembepoistering Ooievaarsnest

De kantoren van Geelse Huisvesting zijn gevestigd in het gebouw Het Ooievaarsnest, beschermd als monument sinds 1982.

Het gebouw heeft aan weerszijden van de centrale trap, lemen muren. Deze muren waren sinds de restauratie in 2000 aan herstelling toe.

Deze herstelling is uitgevoerd in 2022 door Leem en Vakwerk Vandepuut uit Hasselt, met subsidies van de Vlaamse Overheid, agentschap onroerend erfgoed.

Uitlezen energiemeters

Geelse Huisvesting beschikt over heel wat woonblokken met een collectieve stookinstallatie.

Het gas en warm water verbruik in deze gebouwen wordt doorgerekend aan de huurders a rato van hun verbruik.

Hiervoor zijn een aantal jaren geleden meters geplaatst met bijhorende software voor de verschillende wooneenheden. Voor een deel hiervan is een vervanging noodzakelijk. Hiervoor werd Pspm uit Dessel aangeduid.

In 2022 hebben we ook een opstart gemaakt met de firma Zero Friction die de uitlezing van de meetgegevens verwerkt en beheert van 443 woningen. Zij zorgen ervoor dat elke huurder continu online zijn verbruiken kan consulteren. Zij zorgen ook voor een jaarlijkse afrekening van deze verbruiken.

Oekraïense vluchtelingen

In 2022 breekt een oorlog uit in Oekraïne. Vele Oekraïners ontvluchten hun land. Ook Geelse Huisvesting heeft op vraag van de gemeentes Herentals, Geel en Westerlo 11 woningen ter beschikking gesteld voor opvang van gezinnen. Deze woningen stonden leeg in afwachting van afbraak. We hebben ze terug verhuurklaar gemaakt.

5 Woningen in Herentals (Leopoldstraat, St Bavostraat, Tempels), 5 woningen in Geel (De leunen, Vidse), 1 woning in Westerlo (Koning Boudewijnstraat).



VOOR EN NA LEEBEPLEISTERING





BOERENKRIJGSTRAAT: renovatie gevels

De woongelegheden te Boerenkrijgstraat in Geel hadden nood aan herstellingen aan de gevelbepleistering en herschilderen van de gevels. Deze opdracht is besteld bij PIC uit Laarne voor een bedrag van € 156 773

De werken zijn gestart in september 2022.

STORM

In het weekend van 19 februari 2022 werden we geconfronteerd met een storm. Deze zorgde ervoor dat er 51 schadegevallen gemeld werden bij onze technische dienst. Meestal was de schade beperkt tot het wegvliegen van een aantal dakpannen.

Te Dornik was er grotere schade. Daar was het platte dak van de traphal losgerukt. .



163

OPGEZEGDE WONINGEN

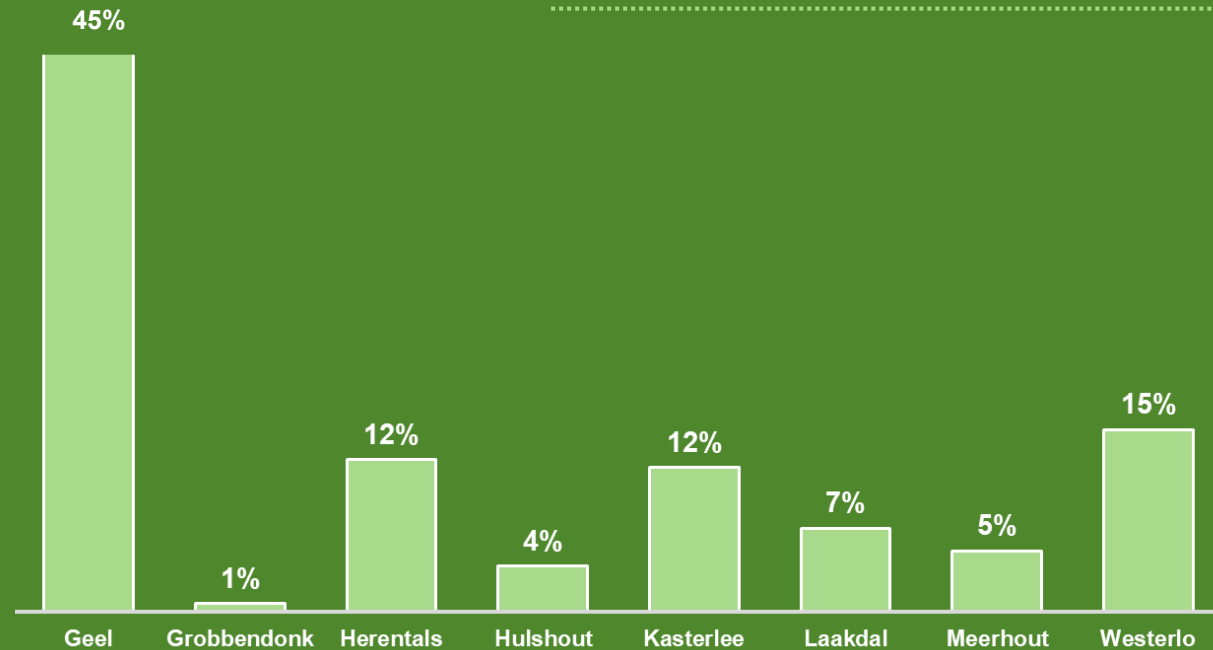
Voornaamste redenen van opzeg:

27%
VERHUID
NAAR PRIVE

22%
ANDERE

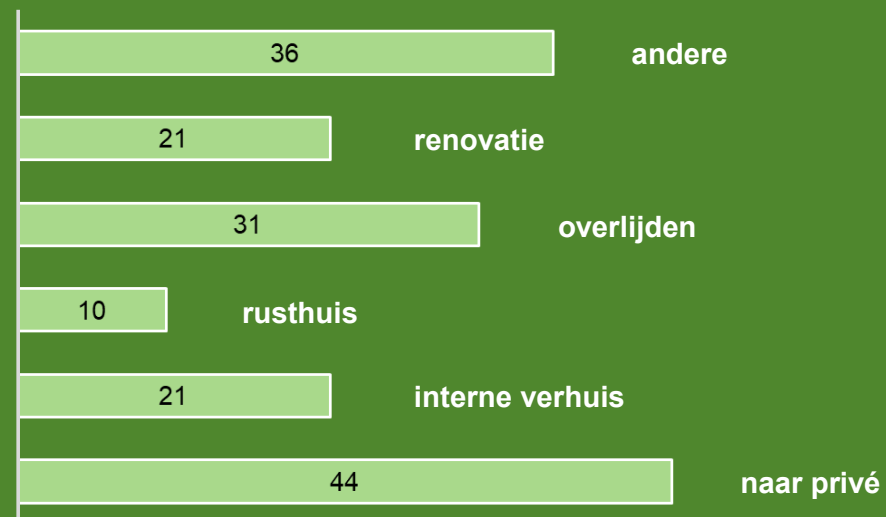
19%
OVERLIJDEN

VERHUIZEN



▲ OPGEZEGDE WONINGEN

REDEN OPZEGGING ▼



156

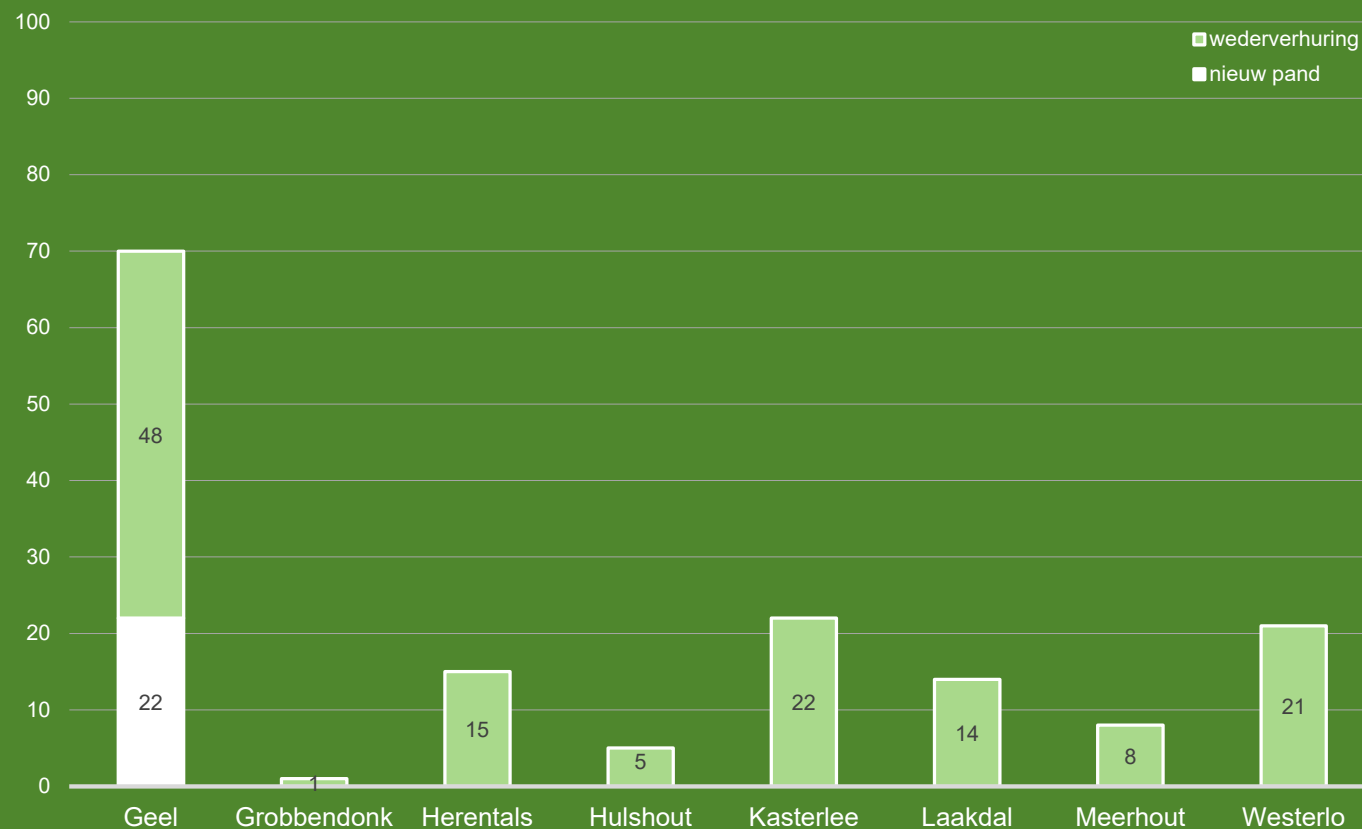
VERHURINGEN

134

WEDER- VERHURINGEN

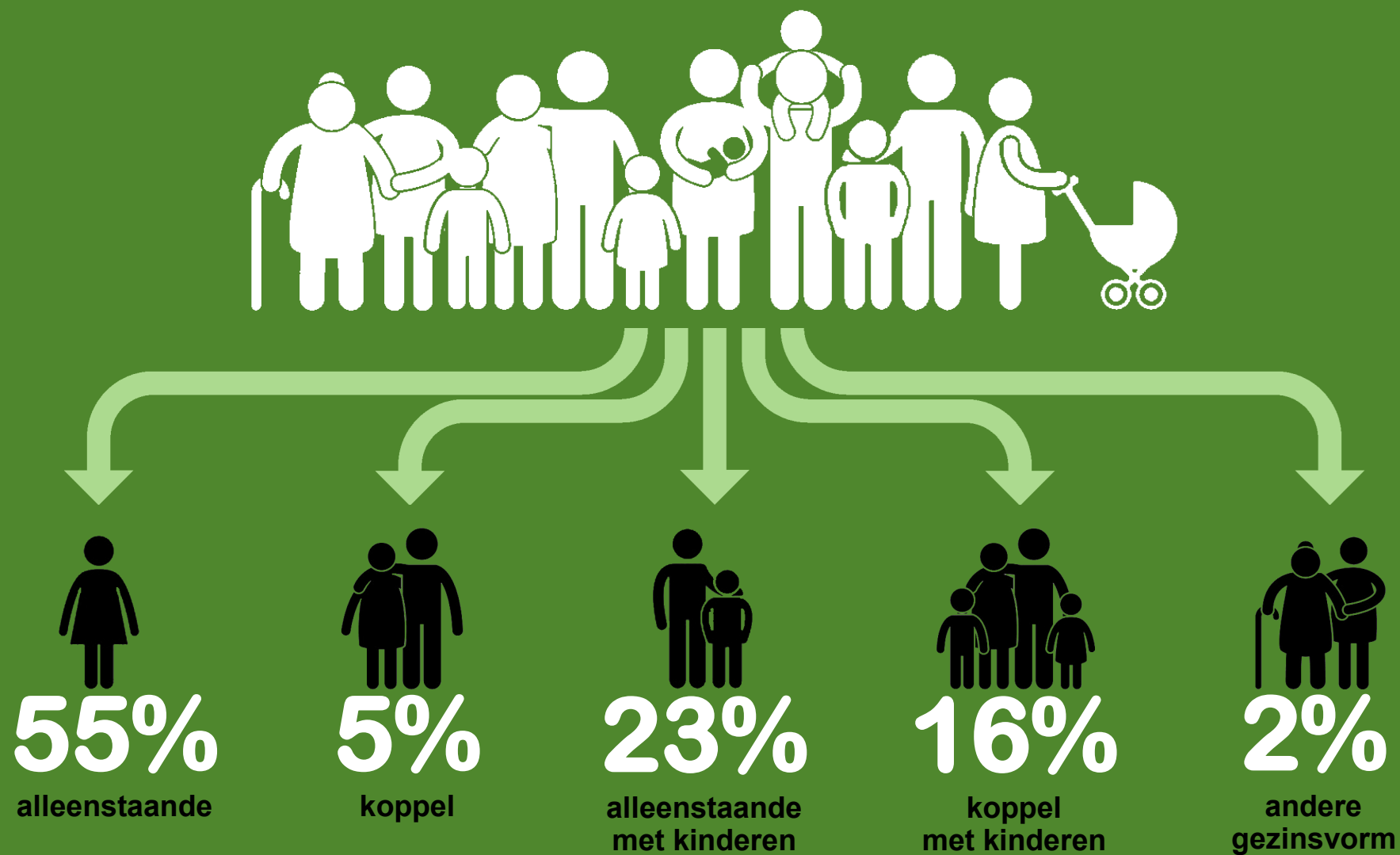
22

NIEUWE PANDEN



▲ NIEUWE VERHURINGEN

ONZE KANDIDAAT-HUURDER



2.788 kandidaten

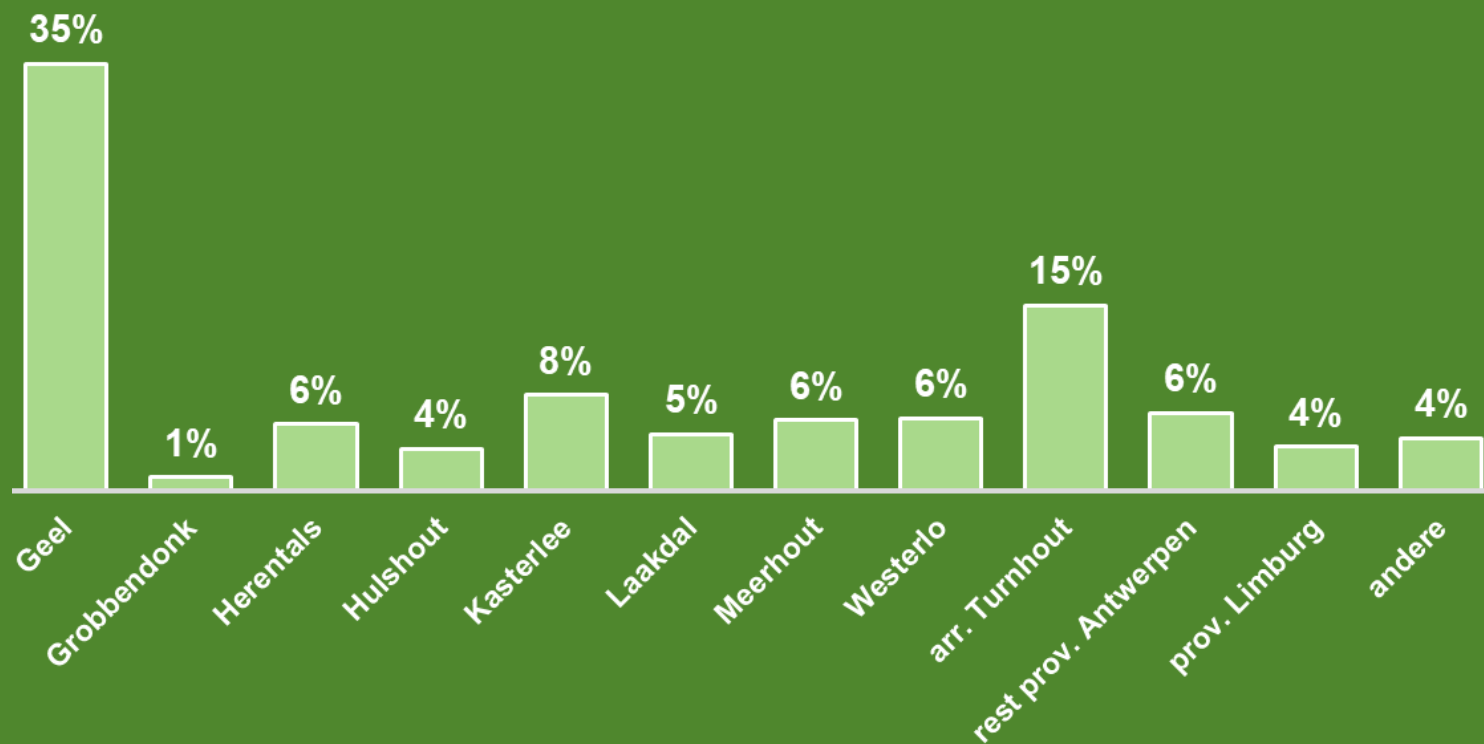
2021:

3083 kandidaten

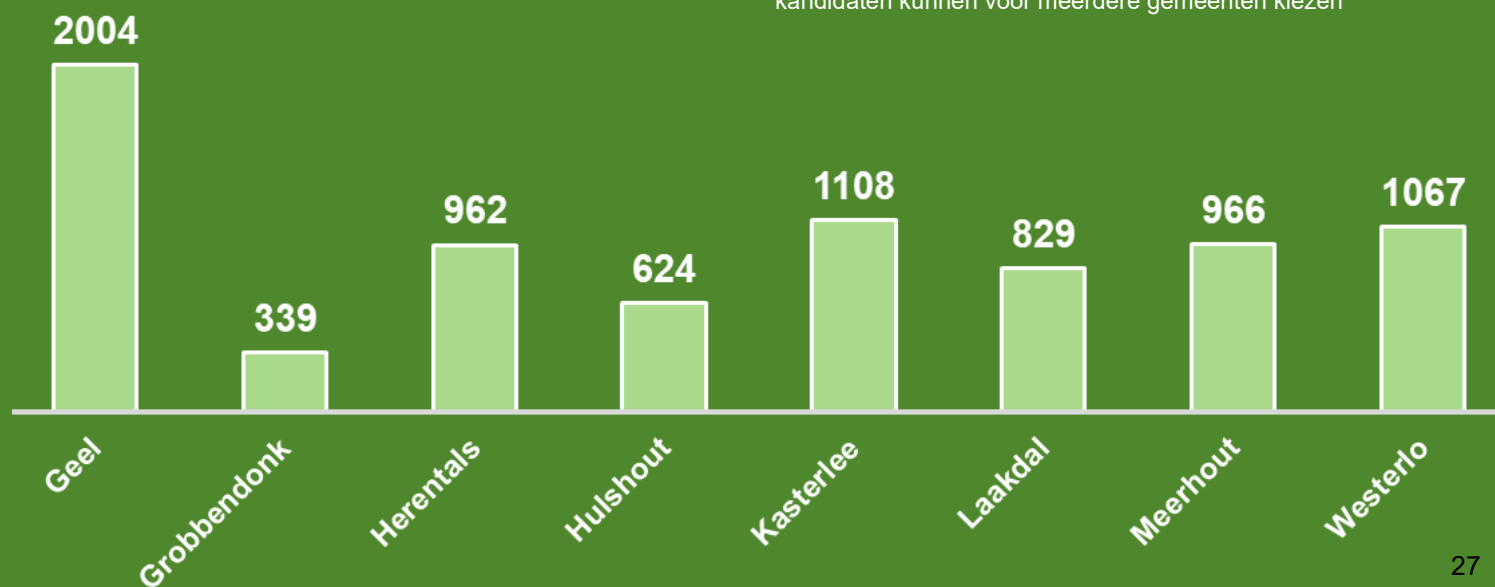
Dit getal is uitzonderlijk hoog omdat in 2021 geen actualisatie plaatsvond owv Covid19.

2020:

2590 kandidaten



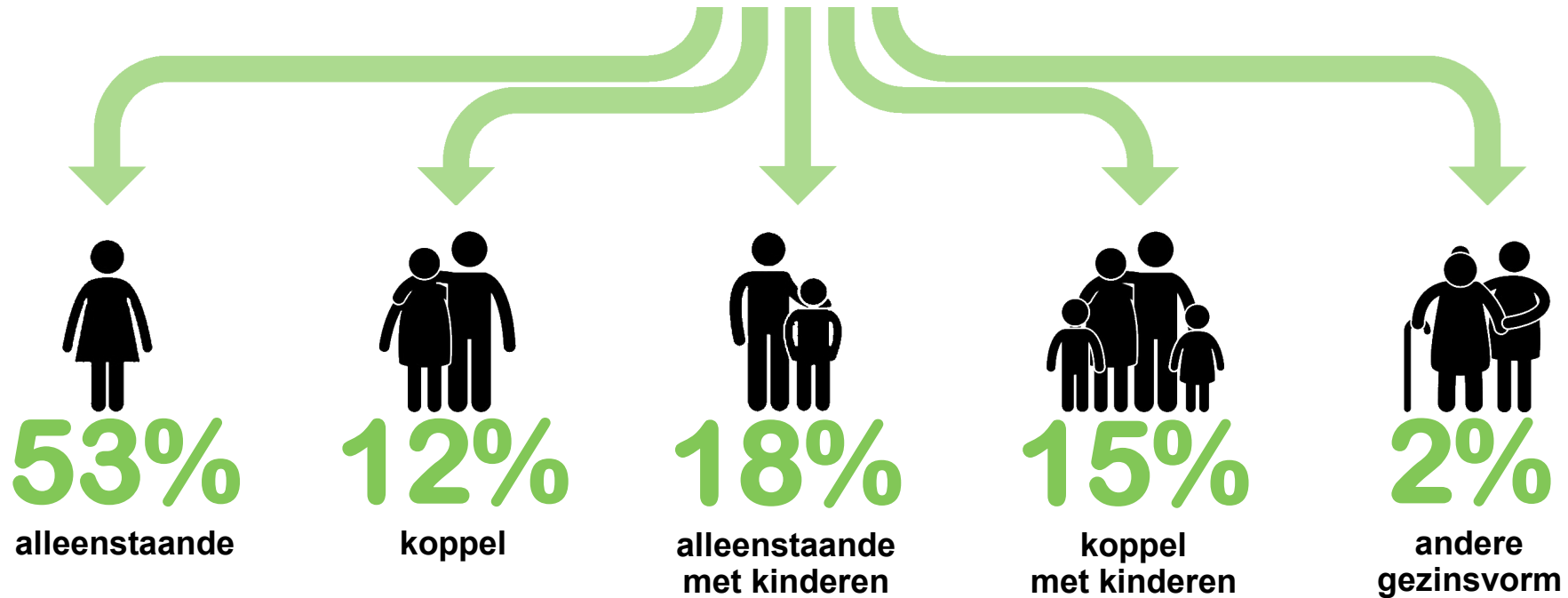
▲ KANDIDATEN PER DOMICILIE



▼ AANTAL KANDIDATENKEUZES

* kandidaten kunnen voor meerdere gemeenten kiezen

ONZE HUURDER



2.045

huurders

€ 8.666.990

huurontvangsten

€ 66.399

achterstallen

GEMIDDELDE CIJFERS

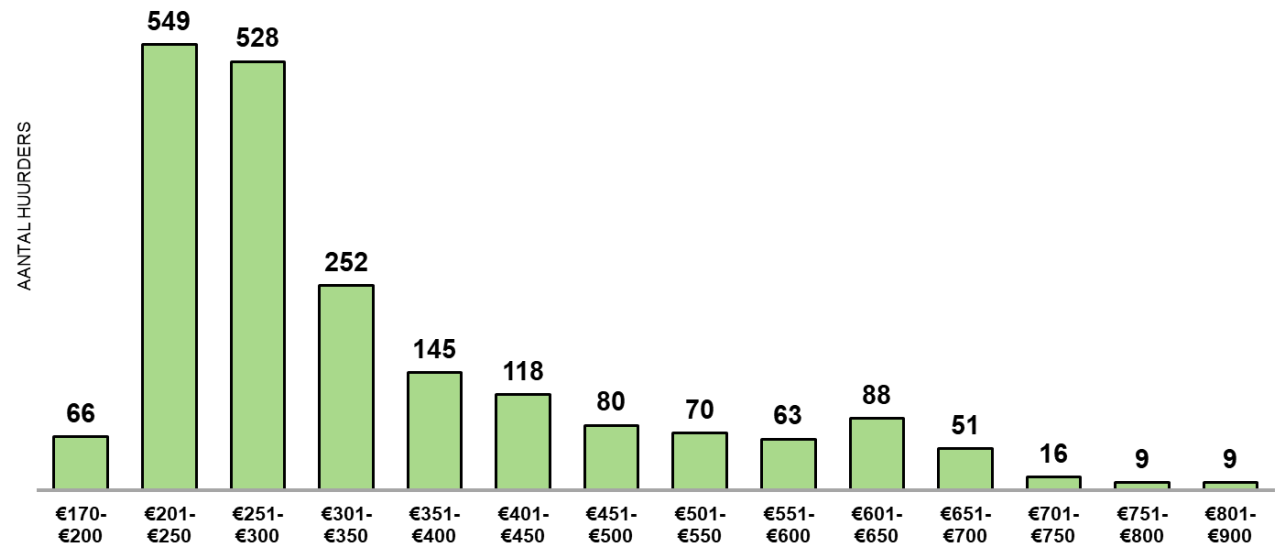
- jaarinkomen: € 21.100
- huurprijs: €339
- 66% betaalt minder dan € 339

HOOFDHUURDER

- jongste: 19 jaar
- oudste: 95 jaar
- gemiddelde leeftijd: 58 jaar

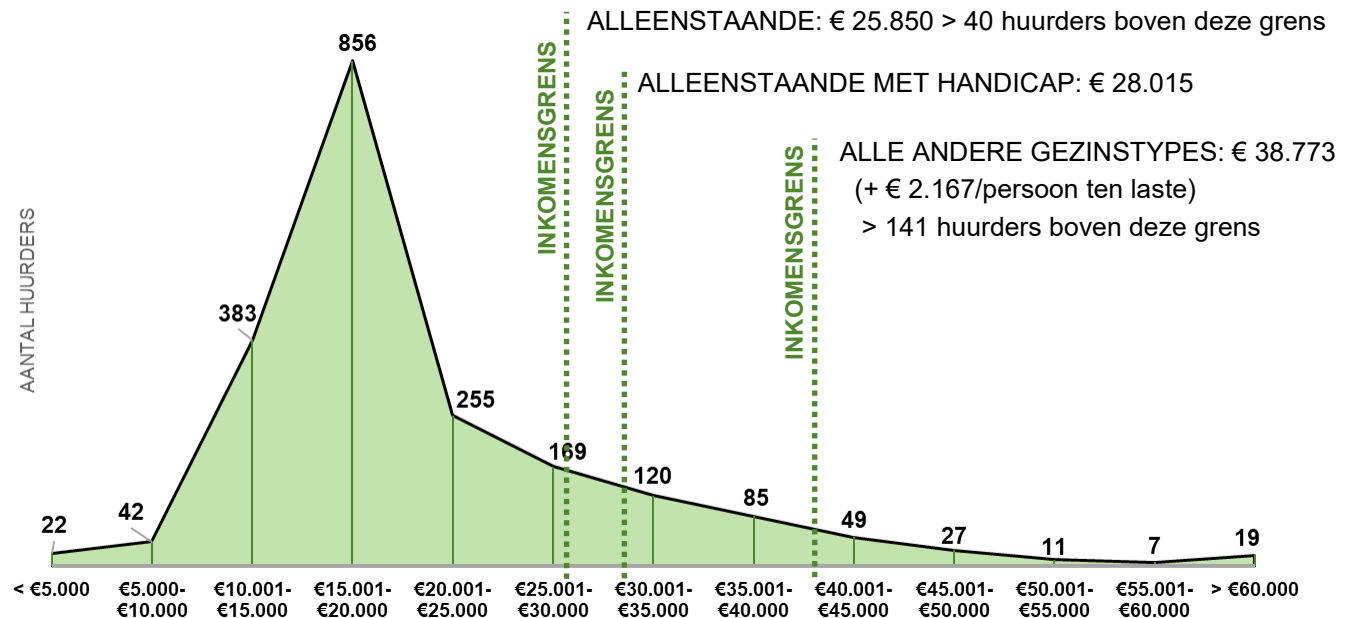
8,85% huurders

boven de inkomensgrens



▲ REËLE HUURPRIJS

GEZINSINKOMEN ▼



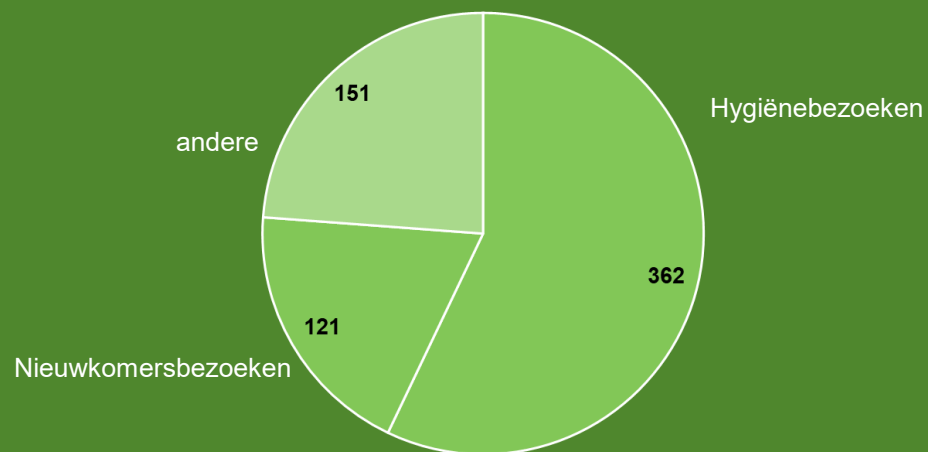


SOCIALE DIENSTVERLENING

634 HUISBEZOEKEN

2021: 300

Bewoners werden bezocht omwille van volgende redenen:



5

BEMIDDELINGEN

2021: 6

Er zijn 5 bemiddelingen georganiseerd.

1

ZORGOVERLEG

2021: 2

Er werd 1 zorgoverleg georganiseerd in 2022.

14 RECHTSZAKEN

2021: 9

Oproepen tot verzoening + verzoekschriften gestart in 2022.

waarvan 2 (enkel) oproep in verzoening

- 2 omwille van het niet betalen van de huur en / of andere kosten

waarvan 9 via verzoekschriften (3 eerste poging tot verzoening en nadien verzoekschrift)

- 5 omwille van het niet betalen van de huur en / of andere kosten
- 2 omwille van het niet betalen van de kosten na de Plaatsbeschrijving UIT
- 1 omwille van geen contact en geen medewerking
- 1 omwille van het niet onderhouden van de woongelegenheid

waarvan 3 via dagvaardingen

- 1 omwille van het niet vertrekken uit de doorgangswoning en huurachterstallen
- 1 omwille van het niet leegmaken van de woning na opzeg door huurder
- 1 omwille van het niet leegmaken van de woning na opzeg door GH

RESULTATEN

Er zijn 4 effectieve uithuiszettingen doorgegaan in 2022.

BEWONERSVERGADERINGEN

THEMATISCHE BEWONERSVERGADERINGEN

In 2022 werden 3 bewonersvergaderingen georganiseerd. Het betreft 2 vergaderingen omtrent herhuisvesting en 1 vergadering over afval.

EXTRA ACTIES

WC-rollen actie

Op dinsdag 15 februari 2022 zijn 7 medewerkers van de dienst bewonerszaken naar het Velleke gegaan en hebben elke huurder persoonlijk een WC-rol overhandigd met een woordje uitleg erbij wat er wel en niet door een WC mag gespoeld worden. In de WC rol stak een blaadje met de regels. Dit was een ludieke manier om onze huurders op de regels te wijzen.



Bezoek aan elke huurder

Naar aanleiding van 75 jaar Geelse Huisvesting zijn we in november 2022 bij elke huurder langs geweest. De huurder kreeg een zakje met koeken, een document om de beste buur te selecteren en een enquête over de werking van Geelse Huisvesting.

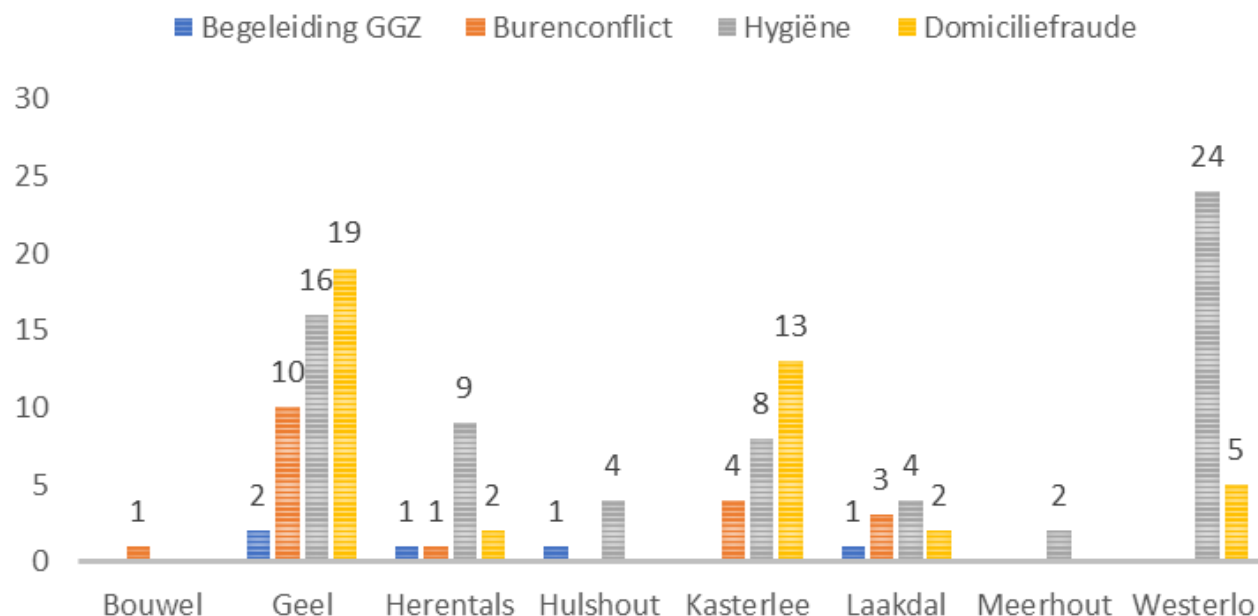
Bevraging van onze huurders

We hebben ook in november 2022 een bevraging gedaan van onze huurders. Dit werd zowel digitaal als op papier gedaan. Er zijn heel veel antwoorden ontvangen (700-tal). Met deze antwoorden gaan we in 2023 aan de slag.



LEEFBAARHEIDSMELDINGEN

LEEFBAARHEIDSMELDINGEN



■ BEGELEIDING GEESTELIJKE GEZONDHEIDSZORG:

opvolgen dossiers via aanvraag aanklampende zorg van GGZ (project)

■ BURENCONFLICT:

opvolgen van dossiers van burenproblemen (klein tot groot)

■ HYGIENE:

opvolgen van dossiers waar meldingen of vaststellingen zijn geweest van slecht onderhoud

■ DOMICILIEFRAUDE:

vermoeden van niet bewonen of ongevraagd bijwonen in de woongelegenheden

Onze dienst bewonerszaken heeft een eerstelijnsfunctie om de problemen in de wijk vast te stellen, op te lossen of door te verwijzen.

- Bij de begeleiding GGZ (Aanklampende Zorg) hebben wij een toeleiding gedaan en gevraagd naar gespecialiseerde hulp om uithuiszetting te vermijden.
- Bij een burenconflict gaan we de buren elkaar laten aanspreken, een schriftelijke melding te doen of proberen te bemiddelen. Indien dit niet helpt, verwijzen we hen door naar het Vredegerecht.
- Bij een hygiëneprobleem maken we duidelijke afspraken met de huurder. Deze worden gecontroleerd. Indien het probleem te groot is, verwijzen we hen verder naar welzijnsactoren.
- Bij de domiciliefraudeproblemen sturen we brieven, vragen we een attest woonstcontrole, vragen we meterstanden op, is er opvolging door de politie,...

VORMING WOONMAATSCHAPPIJ KEMPEN

Omschrijving van de nieuwe woonmaatschappij met de voorlopige naam Kempen Zuid

Op 4 februari 2022 keurde de Vlaamse Regering de werkingsgebieden van de toekomstige woonmaatschappijen goed. De gemeenten Geel, Grobbendonk, Herentals, Herenthout, Herselt, Hulshout, Laakdal, Meerhout, Olen, Vorselaar en Westerlo vormen het werkingsgebied Kempen-Zuid. Ook in alle lokale besturen van deze gemeenten en steden is er draagvlak om dit werkingsgebied aan te houden in de vorming van de nieuwe woonmaatschappij.

Om dit mogelijk te maken fusioneren Geelse Huisvesting, Kleine Landeigendom Zuiderkempen, De Woonbrug en Zonnige Kempen en worden de bedrijfstakken van het SVK ISOM en SVK Zuiderkempen overgenomen.



De klant en een optimale dienstverlening staan geheel centraal in deze hervorming. Vanuit het oogpunt van deze klant trekt de nieuwe woonactor duidelijk de kaart van het “one-stop shop” principe. De burger kan bij de woonmaatschappij terecht voor alle vragen en aspecten van sociale huisvesting, gaande van zowel de meest kwetsbare huurder, naar de reguliere sociale huurder, als de sociale koop en de kredietbemiddeling voor sociale leningen.

Vanuit één van de basiswaarden “(in vertrouwen) samenwerken” wensen wij zowel naar onze (kandidaat-)huurders, (kandidaat-)kopers en (kandidaat-)eigenaars, als naar onze partners en lokale besturen uit het werkingsgebied, de beoogde aanbodverruiming te realiseren.

Als grootste organisatie met de meeste onroerende goederen blijft de ondernemingsnummer van Geelse Huisvesting de basis voor de vorming van de nieuwe woonmaatschappij. De naam van de nieuwe woonmaatschappij zal bekend worden gemaakt in april/mei 2023 en de zetel zal gevestigd zijn te Kameinestraat 3, 2440 Geel.

Voor onze bewoners van de gemeente Kasterlee zullen vanaf 2027 de huurcontracten overgedragen worden aan de Woonboog.

75 JAAR GEELSE HUISVESTING

Geelse Huisvesting: het 75ste kaarsje zal wellicht het laatste zijn

Het jaar 2022 gaat de geschiedenis in als een feestjaar. Geelse Huisvesting viert haar 75ste verjaardag. Op 17 juni blikten we terug op de voorbije kwart eeuw met een feestelijk evenement in de Waai en de uitgave van een gedenkboek. Het 75ste kaarsje dat “de Geelse” uitblaast, is wellicht ook het laatste. Volgend jaar wordt Geelse Huisvesting een onderdeel van Woonmaatschappij Neteland Zuiderkempen.

Tijdens een feestelijke academische zitting konden we met terechte trots terugblikken op een mooie, maar soms turbulente geschiedenis. Met de inbreng van regisseur Luc Stevens werd het een superfijn evenement. Het “academisch” gedeelte startte met een wandeling door de geschiedenis van de sociale huisvesting. Vanuit VMSW bracht Fabienne De Broeck hulde aan Geelse Huisvesting, Eric Nysmans wist de nood aan sociale huisvesting zeer scherp te stellen. De voorzitter Jos Sannen gaf in zijn symbolische laatste speech een heldere boodschap voor de beleidsmakers van de toekomst. De muzikale optredens met zuiver Geelse talent als de zussen Stevens en Moonrize. Rafaël Kovacs stelde zijn kunstwerken tentoon. Op basis van de geschreven geschiedenis maakte de directeur Yasmine Driesmans een video-reportage van 75 jaar Geelse Huisvesting. Tijdens de academische zitting werd ook het boek “75 Jaar Geelse Huisvesting – Een verhaal om in te kaderen” uitvoerig voorgesteld. Dat is het vervolg op een boek dat de maatschappij in 1997 uitgaf over haar eerste halve eeuw. Het verschilt van die eerste uitgave omdat het naast een feitelijk-historisch overzicht liefst 17 interviews met directe betrokkenen bundelt. Huurders en bestuurders, architecten en oud-directeurs, huidig voorzitter Jos Sannen en directeur Yasmine Driesmans.



Feesteditie huurdersforum

Op zaterdag 18 juni verzamelden 10-tallen huurders zich in de Waai voor de feestelijke editie van het huurdersforum. De huurders konden de geschiedenis van Geelse Huisvesting meemaken met de opgevoerde toneeltjes tijdens de wandeling door de geschiedenis, kregen een optreden van Moonrize, genoten van de tentoonstelling en videoreportages.

Nadien kregen de huurders zoals bij elk forum zelf het woord en kregen ze de kans om ideeën te geven over: “Wat betekent goed wonen in mijn huis en buurt, wat heb ik nodig om dat waar te maken, wat kan Geelse Huisvesting doen en wat kan ik doen?” De voormiddag werd afgesloten met een lekkere Belgische friet en een stuk biscuit van een grote feesttaart.



EXIT

