



WIL vanaf 1/07/2023

11/05/2023: Sessie cluster Houthalen-Helchteren



INHOUDSTABEL

- 01** Algemeen context
- 02** HR
- 03** Clusters/Zones
- 04** Cluster Houthalen-Helchteren
- 05** Flows
- 06** Vragen



Algemeen - context

1 woonactor in Limburg vanaf 1/07/2023



**We gaan voor 1 woonactor in
Limburg met een sterke
centrale organisatie en een
decentrale en toegankelijke
dienstverlening.**

Persbericht september 2021



Fusie

- 1/07/2023 – Wonen in Limburg
- Centrale efficiëntie en decentrale toegankelijkheid en nabijheid
- Efficiënt en klantgericht dienstverleningsmodel waarin kernactiviteiten van SHM-Huur, SHM-Koop en SVK worden ondergebracht
- Fusie door opslorping door Kempisch Tehuis
- BV – statuten wijzigen
- Erkenningsaanvraag loopt

Missie

Samen creëren we duurzame en betaalbare woonoplossingen overal in Limburg.

Wonen in Limburg creëert een krachtig netwerk dat het woonaanbod aanzienlijk vergroot en de dienstverlening versterkt.

We gaan verder dan het verkopen en verhuren van woningen en hebben oog voor de kleine zaken van alledag die ertoe doen.

We zetten in op duurzame woonoplossingen voor een correcte prijs. We geloven in de schaalvoordelen en de efficiëntie die ze opleveren voor onze bewoners en onze partners.

Wonen in Limburg realiseert levendige buurten waar iedereen zich echt thuisvoelt, waar het aangenaam vertoeven is en waar iedereen kan bouwen aan een mooie toekomst.

Visie

Een betaalbare thuis voor iedereen.

Wonen in Limburg is de referentie voor betaalbaar wonen in Limburg.

Onze ambitie is helder. We vergroten het woonaanbod, verminderen de wachtlijsten en houden wonen betaalbaar.


Iedereen in Limburg verdient een eigen thuis.

Samen met onze bewoners, medewerkers en partners bundelen we de krachten en delen we onze expertise.

Wonen in Limburg is de netwerkorganisatie op het vlak van wonen voor onze lokale besturen en partnerorganisaties.

Door blijvend te innoveren bouwen we aan de duurzame woonoplossingen van morgen.

Waarden



Groots in het verbinden

We maken kwaliteitsvolle en duurzame connecties tussen onze medewerkers en onze partners doorheen gans Limburg.

Het verbeteren van de dienstverlening en het versterken van kennis zijn onze leidraad.

Steeds nabij

We staan dicht bij de mensen.

Toegankelijk zijn voor onze kandidaten, huurders en kopers staat altijd voorop, zowel lokaal als digitaal.

10

Waarden



Integer

Wonen in Limburg is de betrouwbare partner waar mensen terecht kunnen voor een betaalbare thuis.

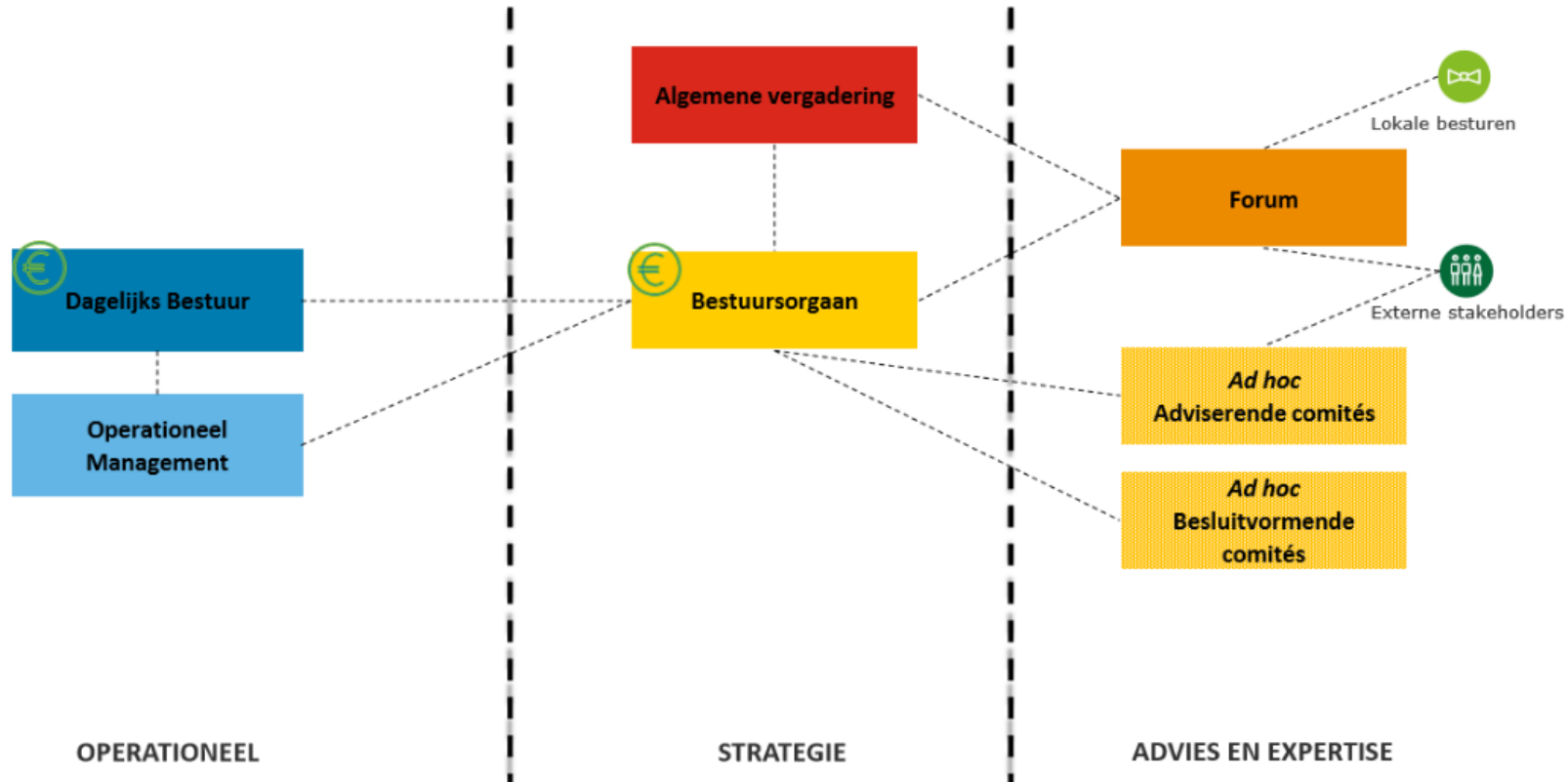
We zorgen voor transparante, heldere en empathische communicatie. Zo openen we deuren naar een betere toekomst.

Vernieuwend

Innovatie zit in ons DNA. Het is het fundament voor de oplossingen van morgen.

We werken voortdurend aan een inspirerende en uitdagende werkomgeving waar onze medewerkers zich verder kunnen ontplooiën en samen kunnen groeien.

Beslissingsorganen



HR

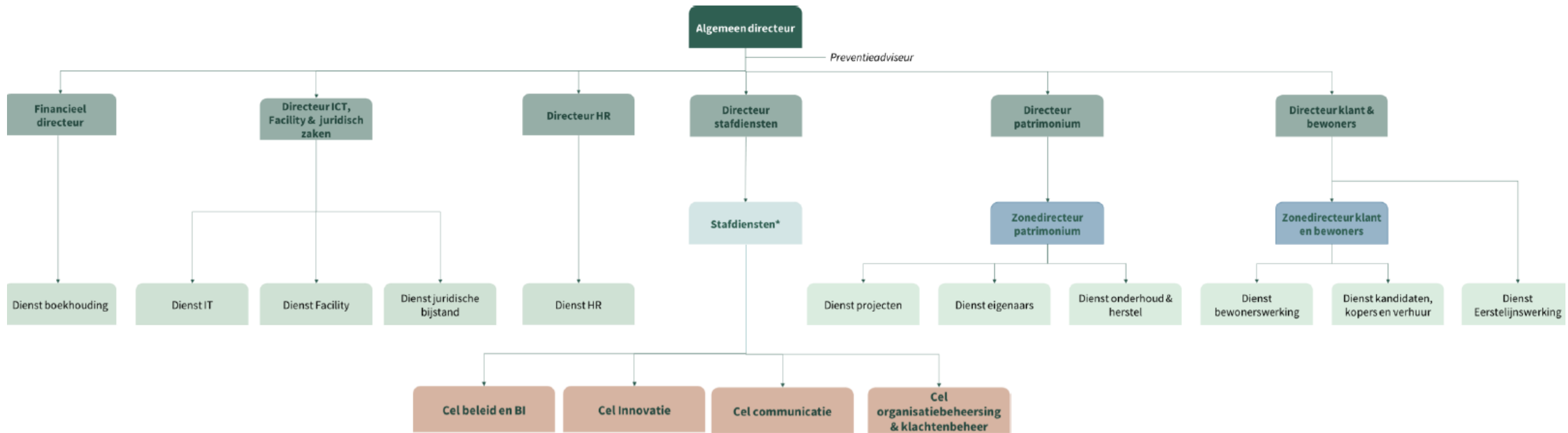
Wat weten we al?



Voorwaarden na 1/07/2023

- Iedereen behoudt zijn huidige voorwaarden cfr. CAO 32bis
- Statuut van Kempisch Tehuis wordt afgeschermd voor de maatschappijen die overgenomen worden
- Vanaf 1/07/2023:
 - Huidige voorwaarden voor alle bestaande werknemers
 - **Transitiestatuu**t dat geldt voor nieuwe aanwervingen, geïntegreerd in arbeidsreglement Kempisch Tehuis
 - Geen overstap mogelijk naar transitiestatuut voor bestaande werknemers
- Tegen 1/01/2025:
 - Opmaak **nieuw statu**t voor nieuwe aanwervingen vanaf deze datum
 - Mogelijkheid voor bestaande werknemers om op vrijwillige basis over te stappen naar dit statuut

Organigram



Organigram

Invulling leidinggevende functies N, N-1, N-2 & beleidscellen begin juli:

- Procedure invulling loopt
- Eerst invulling via huidige directies/coördinatoren
- Onafhankelijke selectiecommissies
- Selectiegesprekken tussen half mei/half juni
- Indien niet-ingevulde functies, mogelijkheid kandideren diensthoofden vanaf juli

Organigram

N en N-1

- Algemeen Directeur
- Financieel Directeur
- Directeur ICT, Facility & juridische zaken
- Directeur HR
- Directeur Stafdiensten
- Directeur patrimonium
- Directeur Klant en Bewoners

N-2 en beleidscellen

- Zonedirecteur Patrimonium x3
- Zonedirecteur klant en bewoners x3
- Beleidsmedewerker
- Innovatiemanager
- Adviseur Communicatie
- Coördinator organisatiebeheersing en klachtenbeheer

Clusters/Zones



Zones

Het werkingsgebied wordt opgedeeld in drie zones

- Centraal:
 - Centrale aansturing met een sterke gemeenschappelijke strategie en overkoepelende visie op de dienstverlening
- Zonaal:
 - Zonale werking voor de efficiënte en effectieve coördinatie/uitvoering van een aantal kernprocessen
- Lokaal:
 - Lokale nabijheid o.a. locale infopunten, huisbezoeken,...



Clusters

Elke zone wordt opgedeeld in een aantal clusters (8 clusters in Limburg)

De integratie van de koopactiviteiten volgt op een latere datum

- Zone Noord:
 - Cluster Houthalen-Helchteren: KT, SVK NL
 - Cluster Beringen: KBM, SVPWL
- Zone Oost:
 - Cluster Genk: Nieuw Dak, SVK Het scharnier
 - Cluster Maaseik: Ons Dak, SVK Maasland
 - Cluster Maasmechelen: Maaslands huis, SVK Maasland
- Zone Zuid:
 - Cluster Hasselt: Hacosi, Cordium, SVK Houtvast, SVK midden Limburg
 - Cluster Tongeren: Woonzo, SVK LvL,
 - Cluster Sint-Truiden: NST, SVK LvL

Zone Noord-West: 2 Clusters

Zone Noord-West: 14 gemeenten

- **Cluster Houthalen-Helchteren:** Bocholt, Lommel, Pelt, Hamont-Achel, Peer, Hechtel-Eksel, Houthalen-Helchteren
- **Cluster Beringen:** Beringen, Leopoldsburg, Ham, Tessenderlo, Halen, Lummen, Heusden-Zolder

IT

- Mailadressen: worden gewijzigd (forward vanuit oud adres naar nieuw)
- Migratie oude mailboxen
- Teams/onenote ongewijzigd, wel ook nieuwe Teams voor Wonen in Limburg
- Telefonie: voorlopig en tijdelijk behoud bestaande nummers

Stappenplan

2 grote bewegingen

1. Integratie SVK panden in werking en software voormalige SHMs
2. Overdracht gemeenten die niet meer in zone/cluster liggen naar de juiste zone/cluster

Bvb:

- Kempisch Tehuis zal Oudsbergen, Bree en Zonhoven niet langer bedienen vanaf 1/10
- SVK Noord-Limburg zal Oudsbergen en Bree niet meer bedienen vanaf 1/07
- SVPWL zal Houthalen-Helchteren overdragen en niet meer bedienen vanaf 1/10

Stappenplan

- Integratie werking SVK-SHM: juli
 - Splitsing in business-units in @plus ter overdracht. 12 mei SVK NL
 - Panden en huurders vanaf juni/juli in gashnet
 - Kandidaten vanaf 1/10 via CIR en in gashnet
 - Mogelijk standstill kandidaten aantal weken tussen 1/07/2023 en 1/10/2023: geen duidelijkheid
 - De SVK-woningen die naar een andere cluster verschuiven, zullen ook voor juli gemigreerd worden naar de juiste cluster (bv. Oudsbergen, Bree, Houthalen-Helchteren)
- Overdracht panden voormalige SHMs naar andere cluster: September
 - Bree (Ons Dak), Oudsbergen (Nieuw Dak), Zonhoven (Hacosi/Cordium)
 - Verzamelen gegevens
 - Afspraken overdracht
 - Standstill nodig (aantal dagen) i.k.v. migratie gegevens uit software
- ...



Zone Noord - West

Cluster Houthalen-Helchteren

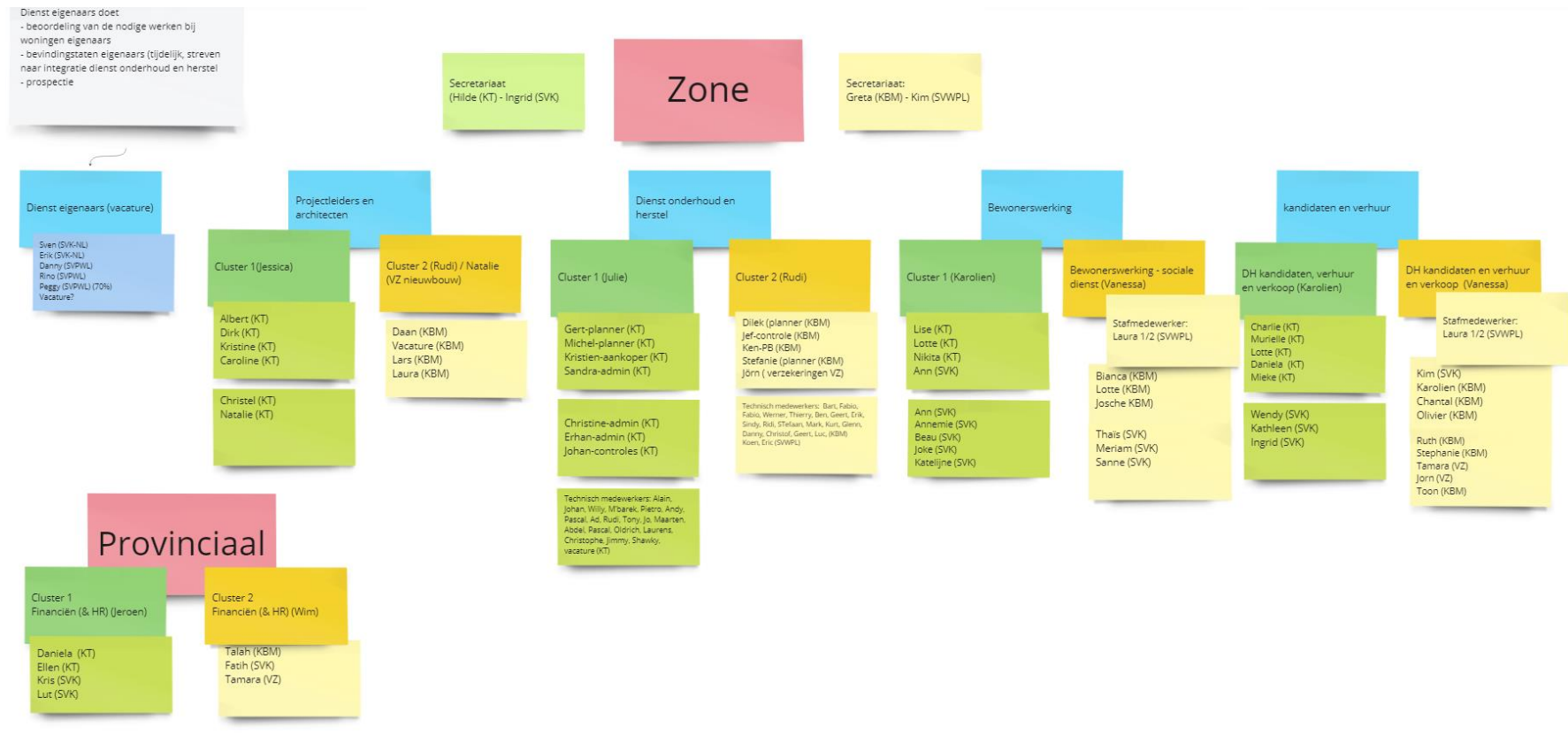


Cluster Houthalen-Helchteren

- Voormalig Kempisch Tehuis en SVK Noord-Limburg
- Gemeenten: Bocholt, Lommel, Hamont-Achel, Pelt, Peer, Hechtel-Eksel, Houthalen-Helchteren
- Kantoren:
 - 2 in Houthalen-Helchteren en 1 in Pelt
 - Behoud huidige werkplaats
 - Flexibiliteit ikv overleg en samenwerking bvb. 1x in 2w werken in HH en 1x/2w werken in Pelt voor dienst bewonerswerking/kandidaten en verhuur
- Integratie werking dienst bewonerswerking, kandidaten en verhuur en onderhoudsdienst
 - Zowel activiteiten voor eigen panden als ingehuurde panden

START organigram - TIJDELIJK

(open in miro: <https://miro.com/app/board/uXjVPu848QA=/>)



Belangrijke afspraken algemeen

Grote lijnen, detail volgt!

1/07-1/10: transitieperiode

- In Gashnet zal duidelijk zijn wat ingehuurde panden zijn en wat de eigen panden zijn
- SVK integratie in documentenflow systeem in Gashnet (goedkeuring facturen en verwerking post)
- SVK integratie in telefonisch keuzemenu vanaf 1/10/2023 in afwachting van centraal systeem
- Sociaal en verhuring:
 - Kempisch Tehuis blijft Bree, Oudsbergen en Zonhoven sociaal en technisch bedienen tot 1/10/2023
 - Vanaf juni/juli streven naar geïntegreerde werking dienst bewonerswerking en kandidaten en verhuur voor eigen panden en ingehuurde panden (zie flows)
 - SVK huurders zullen in juni een schrijven krijgen met nieuw rekeningnr om te storten en nieuwe OGMs
 - SVPWL blijft de activiteiten voor de SVK-woningen in Houthalen-Helchteren op zich nemen tot 1/10/2023, vanaf 1/07 stapsgewijze overdracht naar onze cluster, login nodig in Gashnet cluster HH

Belangrijke afspraken algemeen

Grote lijnen, detail volgt!

- Technisch (onderhoud)
 - SVK Noord-Limburg blijft instaan voor alle technische meldingen aan de ingehuurde panden tot 1/10/2023
 - Onderhoudsdienst Kempisch Tehuis neemt over vanaf 1/10/2023
 - Na 1/10/2023: Voor ingehuurde panden altijd eerst beoordeling aangevraagde herstelling door dienst eigenaars (nieuwe werking zie flows)
 - SVPWL blijft de activiteiten voor de SVK-woningen in Houthalen-Helchteren op zich nemen tot 1/10/2023, vanaf 1/07 stapsgewijze overdracht naar onze cluster, login nodig in gashnet cluster HH

Dienst Eigenaars (nieuw & zonaal)

- Valt onder poot Patrimonium
- Enkel voor ingehuurde panden
- Uniek contact eigenaars
- Voornamelijk activiteiten voormalige SVKs:
 - Evaluatie aangevraagde herstellingen en beoordeling nodige acties + kostenverdeling
 - Conformiteitsattesten/EPC
 - Opvolging noodzakelijk onderhoud
 - Verzekeringskwesties
 - Bevindingsstaten ingehuurde panden
 - Prospectie
 - Premies en voordelen
- Takenverdeling per cluster
- Werken in GASHNET

Dienst Eigenaars (nieuw en Zonaal)

- Samenstelling team:

Naam	origin	Functie
Vacature		Diensthoofd zonaal
Sven	SVK NL	Technisch adviseur patrimoniumbeheerder - Prospector
Erik	SVK NL	Technisch medewerker
Danny	SVPWL	Patrimoniumbeheerder - technisch medewerker
Rino	SVPWL	Prospector- technisch medewerker
Peggy	SVPWL	Administratief medewerker
Vacature	SVPWL	Administratief medewerker

- Taakverdeling nog in ontwikkeling.
- Tot 1/10/2023: aanhouden huidige werkwijze SVK

Dienst kandidaten/verhuur/verkoop

- Geïntegreerde aanpak (zowel ingehuurde panden als eigen panden) vanaf 1/10
- Integratie koop op een later moment
- Opgelet: CIR, toewijzingsraad en toewijzingscomité vanaf 1/10 (info en opleidingen volgen)
- Werking in GASHNET: opleidingen zijn gepland
- Verdeling verantwoordelijkheden per gemeente
- Rekening gehouden met werkregime + algemene taken

Medewerker	Charlie 5/5	Muriëlle 3/5	Lotte 2,5/5	Ingrid 2,7/5	Kathleen 2,1/5	Wendy 2,5/5
Gemeenten	Houthalen-Helchteren Hechtel-Eksel	Pelt	Bocholt	Lommel	Peer	Hamont-Achel

Dienst kandidaten/verhuur/verkoop

- Extra bij Charlie:
 - Kandidaten buiten werkingsgebied die zich voor meerdere gemeentes inschrijven
 - Eerste aanspreekpunt bij vragen of opmerkingen omtrent verhuurproces/Gashnet/...
 - Eindverantwoordelijke verhaal bij toezicht
 - Jaarlijkse bulk-opvolging VDAB verplichting

Dienst Bewonerswerking

- Geïntegreerde aanpak voor zowel eigen als ingehuurde panden vanaf 1/10
- Opstart geïntegreerde werking via duowerking vanaf 1/07
- Werking in Gashnet: opleiding gepland
- Verdeling verantwoordelijkheden per gemeente:
 - Lommel : Lise en Ann
 - Pelt: Lise + Katelijne
 - Hechtel-Eksel + Peer: Nikita + Joke
 - Houthalen-Helchteren: Nikita + Beau
 - Hamont-Achel + Bocholt: Lotte + Annemie

Dienst projecten en onderhoudsdienst

- Dienst projecten: voorlopig geen wijziging in werking
- Onderhoudsdienst:
 - Vanaf 1/10/2023: meldingen voor ingehuurde panden ingeven in Gashnet
 - Eerst beoordeling en contact met eigenaar door dienst eigenaars. De dienst eigenaars bepaalt wat aan wie moet doorgerekend worden.

Financiële dienst - afspraken

Harmonisatie van de uit te voeren taken, voor zover dit mogelijk is;

Kiezen van een aanpak die over heel de regio op dezelfde manier gedaan gaat worden.

Bepalen van zoneverantwoordelijken voor gecentraliseerde taken;

Taken in kaart brengen en opvolgen.

Instellen van back-ups in geval van afwezigheid;

Financiële dienst

- Provinciaal niveau
- Boekhouding per cluster en dus integratie SVK/SHM
- Per cluster zelfde boekhoudpakket
- Consolidatie provinciaal
- Taken te uniformiseren per cluster, later per zone:



AANKOOPFACTUREN
INBOEKEN EN
VERWERKEN



INBOEKEN BANKEN;



OPVOLGEN
OPENSTAANDE
LEVERANCIERS PER
WEEK (PER
BOEKHOUDSYSTEEM)



KLAARZETTEN
ALGEMENE
BETALINGEN, ÉÉN
BETALINGSRUN PER
WEEK;



GEWONE
VERKOOPFACTUREN
PER CLUSTER
MAKEN;



BANK BOEKINGEN
GASHNET



HURWAARBORGEN EN SALDI
BUITEN VMSW DOORGEVEN;

Financiële dienst

- Taken voorlopig niet te centraliseren:



SVK: huursubsidies,
onroerende voorheffing
afrekeningen
gemeenschappelijke
lasten;



SHM: nakijken rekeningen
kosten en inkomsten;



Afrekeningen
gemeenschappelijke
lasten – te harmoniseren;



Afrekeningen na verhuis –
te harmoniseren;



Kwartaalrapportage en
budgetteringen SVK
activiteiten;



Indexaanpassingen en
betalingen naar eigenaars
toe;

Financiële dienst - Tijdslijn

APRIL	Mei	Juni	FUSIE	Juli - Oktober	November	December
<p>Start uitleg Gashnet, interne opleidingen tussen SHM en SVK</p> <p>Toegang tot boekhoudsystemen SHM, interne en externe opleidingen boekhoudsystemen</p>	<p>Op regelmatige basis bij elkaar komen werken, om elkaar al te leren kennen (SHM / SVK per cluster)</p> <p>Interne opleidingen herhalen, rekeningen aanmaken, vertrouwd raken met de systemen</p> <p>Backup start, met elkaar bespreken en bijhouden</p>	<p>Op regelmatige basis bij elkaar komen werken, om elkaar al te leren kennen (SHM / SVK per cluster)</p> <p>Interne opleidingen herhalen, rekeningen aanmaken, vertrouwd raken met de systemen</p> <p>Backup, regelmatig met elkaar bespreken.</p>		<p>Samenwerken, vertrouwd raken met de systemen, per cluster processen zoals betalingen op elkaar afstemmen en optimaliseren.</p> <p>Werken aan harmonisatie en op elkaar afstemmen van processen, om de week samen vergaderen</p> <p>Backup, regelmatig met elkaar bespreken.</p>	<p>Vorbereiden en testen gemeenschappelijk uit te voeren taken, verantwoordelijken per taak vastleggen</p> <p>Verder werken aan harmonisatie en op elkaar afstemmen van processen, om de week samen vergaderen</p> <p>Backup, regelmatig met elkaar bespreken.</p>	<p>Uitvoeren en opvolgen gemeenschappelijke taken, problemen oplossen. Verantwoordelijkheden afbakenen en optimaliseren.</p> <p>Verder werken aan harmonisatie en op elkaar afstemmen van processen, om de week samen vergaderen</p> <p>Backup, regelmatig met elkaar bespreken.</p>

Vragen?

Gesprek is **ALTIJD** mogelijk met leidinggevende of directie bij persoonlijke vragen/bezorgdheden!

Flows

1 woonactor in Limburg vanaf 1/07/2023



Bespreking flows

- Document Teams
- Verschil 1/07 en 1/10
- Volgorde:
 - Algemeen:
 - Integratie SVK-woningen
 - Betaling huur
 - Telefonie
 - Klachtenbeheer
 - Post
 - Technisch:
 - Melding eigenaar
 - Meldingen herstellingen
 - Technisch/Verhuring
 - Van opzeg tot nieuwe verhuring
 - Meldingen/werking dienst Verhuur
 - Sociaal
 - Meldingen sociale dienst

Deze flows zijn nieuw voor ons allemaal. We gaan voor open communicatie en continue evaluatie van gemaakte beslissingen. Op basis van voortschrijdend inzicht of nieuwe provinciale richtlijnen, zullen de nodige aanpassingen gebeuren.

Vragen?

