



Jaarverslag 2012

C.V. GEWESTELIJKE VENNOOTSCHAP
EIGEN DAK



INHOUDSOPGAVE

Lijst aandeelhouders	3
Ledenlijst Raad van Bestuur	4
Ledenlijst verhuuringscommissie	4
Personeelslijst	4
1. STATISTISCHE INLICHTINGEN – toestand 31 december 2012	5
1.1. Patrimonium	5
1.1.1. Overzicht per woningtypologie	5
1.1.2. Leegstaande woningen	5
1.1.3. Bijzondere verhuringen	5
1.1.4. Woongelegenheden voor de eerste maal verhuurd tijdens het dienstjaar 2012	5
1.1.5. Woongelegenheden in opbouw op 31 december 2012	5
1.1.6. Huisvesting van mindervaliden (rolstoelgebruikers)	6
1.1.7. Afzonderlijk verhuurde garages, staanplaatsen en bergplaatsen	6
1.1.8. Afzonderlijk verhuurde kantoorruimten	6
1.2. Huurders	6
1.2.1. Gezinsamenstelling huurders	6
1.2.2. Gezinsinkomen huurders	7
1.2.3. Huurprijzen	7
1.2.4. Huurachterstal	8
1.2.5. Uithuiszettingen	8
1.3. Kandidaat-huurders	8
1.3.1. Aantal	8
1.3.2. Gezinsamenstelling kandidaat-huurders	9
1.3.2.1. Volledig kandidatenbestand	9
1.3.2.2. Kandidaat-huurders inwoner van de gevraagde gemeente	9
1.3.3. Gezinsinkomen kandidaat-huurders	10
1.3.4. Nieuwe verhuringen in 2012	10
1.4. Nieuwe huurders 2012	10
1.4.1. Gezinsinkomen	10
1.4.2. Gezinsgrootte	11
1.4.3. Gezinstype	11
1.4.4. Leeftijd	11
1.4.5. Nationaliteit	11
1.4.6. Wachtijd	11
2. BEHEER VAN DE MAATSCHAPPIJ	13
2.1. Vergaderingen	13
2.2. Aanstelling nieuw bestuurslid	13
2.3. Overdracht aandelen	13
2.4. Statutenwijziging	13
2.5. Personeelszaken	14
2.5.1. Aanwerving maatschappelijk werker	14
2.5.2. Vervanging directiesecretaresse	14
2.6. Huurderszaken	14
2.6.1. Bewonersvergadering Wegvoeringstraat 80-88 Wetteren	14
2.6.2. Bewonersvergadering Acaciastr. 2A-2B - Victor Van Sandelaan 53 Wetteren	14
2.6.3. Prijsaanvraag schoonmaak Nieuwstraat 28-32 Wetteren	15
2.6.4. Aanstelling vrijwillige toezichter Oud Dorp 68 Wichelen	15
2.7. Patrimonium	15
2.7.1. Stop opstart nieuwe renovatieaanbestedingen	15
2.7.2. Vervanging liften Wegvoeringstraat 80-88 Wetteren	16
2.7.3. Rookmeldersverplichtingen in sociale huurwoningen	16
2.7.3.1. Aankoop en plaatsing van rookmelders	16
2.7.3.2. Subsidie voor aankoop rookmelders	16

2.7.4.	Dakrenovatie platte daken Collegiebaan 93 Wetteren	16
2.7.5.	Dakrenovatie platte daken 15 garages Kloosterland Wichelen	17
2.8.	Aanstelling externe energiedeskundige	17
2.9.	Uitvoeringsprogramma 2013	17
2.10.	Opheffing uitzondering verlegging van heffing	17
2.11.	Interne controle	18
2.12.	Onroerende transacties	18
2.12.1.	Akte van erfdiensbaarheid ondergrondse leidingen Massemsesteenweg Wetteren	18
2.13.	Aankopen installaties, machines en uitrusting	18
2.13.1.	Aankoop netwerkservers	18
2.13.2.	Vervanging telefooninstallatie	18
2.13.3.	Huur multifunctioneel kopieerapparaat	18
2.14.	Bindend Sociaal Objectief (BSO) 2020-2025	19
2.14.1.	Stand van zaken	19
2.14.2.	Sociale last	19
2.15.	Lokaal woonoverleg	20
2.16.	Gewestelijke Sociale Correctie (GSC)	20
2.16.1.	Afrekening GSC 2011 – voorschot GSC 2012	20
2.16.2.	Verlenging leningen in het kader van opname in de GSC	20
2.17.	Vlaamse huurpremie	20
2.18.	Gemeentelijk toewijsreglement voor ouderen	21
2.19.	Reconversie oud rusthuis Molenstraat 35 Laarne	21
2.20.	Voorkooprechten	21
2.21.	Agentschap Inspectie Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed	22
2.22.	Beheersvergoeding	22
3.	PROJECTEN	23
3.1.	Projecten definitief opgeleverd in 2012	23
3.2.	Projecten voorlopig opgeleverd in 2012	23
3.2.1.	Mellesteenweg 6-8-12-14-16 Wetteren	23
3.2.2.	Achttien Augustuslaan 65 en 79 Wetteren	23
3.2.3.	Renovatiwerken woningen Tuinwijk Fase 1 Wetteren	24
3.2.4.	Hoek Hekkergermstraat 43 - Stationsstraat Schellebelle	24
3.3.	Projecten in uitvoering	25
3.3.1.	Diepenbroek - Olmenlaan 2 Wetteren	25
3.3.2.	Renovatie van de terrassen Wegvoeringstraat 80-88 Wetteren	25
3.3.3.	Renovatiwerken woningen Tuinwijk Fase 2 Wetteren	26
3.3.4.	Heraanleg opritten en toegangspaden Hoogstraat Laarne	26
3.4.	Projecten in ontwikkeling	27
3.4.1.	Renovatie Achttien Augustuslaan 82, 94 en 121 Wetteren	27
3.4.2.	Diepenbroek - Velden E3 t.e.m. E9 - Lindenlaan Wetteren	27
3.4.3.	Diepenbroek - Velden Q2-Q3 - Esdoornlaan Wetteren	28
3.4.4.	Diepenbroek - Veld I - Lindenlaan - Samenwerking met VZW Sint-Lodewijk Wetteren	28
3.4.5.	Diepenbroek - Veld N16 t.e.m. N24 - Lindenlaan Wetteren	29
3.4.6.	Renovatie woningen Roosbroeklaan - Massemsesteenweg Wetteren	29
3.4.7.	Brusselsesteenweg 105 en 105+ Wetteren	29
3.4.8.	Renovatie van de daken Achttien Augustuslaan Wetteren	30
3.4.9.	Renovatie van de daken te Laarne-Kalken	30
3.4.10.	Renovatie van de daken te Schellebelle	30
3.4.11.	Anker 40-42 te Serskamp	30
4.	BALANS NA WINSTVERDELING	31
4.1.	Activa	31
4.1.1.	Materiële Vaste Activa	31
4.1.2.	Vlottende Activa	31
4.2.	Passiva	32
4.2.1.	Eigen Vermogen	32
4.2.2.	Voorzieningen en Uitgestelde Belastingen	32

4.2.3.	Schulden	32
5.	RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR	35
5.1.	Opbrengsten	35
5.2.	Kosten	36
6.	FINANCIELE ANALYSE	37
6.1.	Voorbeschouwing	37
6.2.	Liquiditeitstoets	37
6.3.	Dekking van de schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen	37
6.4.	Rentabiliteit	37
6.5.	Netto-rentabiliteit van het totale actief voor financiële lasten en belastingen (%)	38
6.6.	Solvabiliteit: Eigen vermogen op het totaal van de balans (%)	38

Gewestelijke Vennootschap Eigen Dak

Felix Beernaertsplein 55/01

9230 Wetteren

Algemene Vergadering der Aandeelhouders

31 mei 2013

Hierna volgt het jaarverslag van het dienstjaar 2012 over het bestuur, de projecten en de werking van de maatschappij.

Het verslag werd goedgekeurd
door de Raad van Bestuur
in zitting van 8 mei 2013

Lijst aandeelhouders ¹

Het kapitaal bestaat uit **10.198** aandelen als volgt verdeeld:

Private aandeelhouders	Aantal aandelen	Gestort bedrag
Backx Etienne	435	€ 269,58
Bracke Kris	31	€ 19,38
Breyne Henriette	396	€ 245,41
Dauwe Leopold	510	€ 316,06
Dauwe Peter	10	€ 6,25
De Bruycker René	30	€ 18,59
De Corte Adriana	5	€ 3,10
De Fraine Marc	25	€ 15,63
De Schaepmeester Odette	475	€ 296,88
De Smet Anna-Maria	200	€ 125,00
De Smet Jan	450	€ 281,25
De Wilde Roger	10	€ 6,20
De Zon FV	110	€ 68,17
Gybels Marc	10	€ 6,20
Maes Hubert	700	€ 482,01
Maes Jenny	150	€ 93,75
Matthijs Anne	15	€ 9,38
Meersman Jozef	60	€ 37,18
Meersman Ivan	25	€ 15,63
Meersman Johan	25	€ 15,63
Peirlinck Jürgen	30	€ 18,75
Scheirlinck Raymond	30	€ 18,59
Smet Rita	15	€ 9,38
Uyttendaele Katrien	365	€ 228,13
Van de Velde Willy	50	€ 30,99
Van Durme Paul	15	€ 9,30
Van Laeys Jacques	25	€ 15,63
Veeckman Willy	360	€ 223,10
Vernimmen Roger	161	€ 99,78
Verstraeten Yvan	150	€ 92,96
Wynants Margareta	150	€ 92,96
TOTAAL	5.023	€ 3.170,85

Openbare besturen	Aantal aandelen	Gestort bedrag
Vlaams Gewest	1725	€ 1.069,04
Provincie Oost-Vlaanderen	1000	€ 619,73
Gemeente Wetteren	1400	€ 867,63
Gemeente Laarne	500	€ 309,87
O.C.M.W. Laarne – Kalken	50	€ 30,99
Gemeente Wichelen	500	€ 309,87
TOTAAL	5.175	€ 3.207,13

¹ Toestand 31 december 2012

Ledenlijst Raad van Bestuur ¹

Naam	Functie	Vertegenwoordiging
Backx Etienne	voorzitter	particulier
Veeckman Willy	ondervoorzitter	particulier
Baeyens Albert	bestuurslid	gemeente Wichelen
Bracke Philippe	bestuurslid	gemeente Wetteren
De Bruycker René	bestuurslid	particulier
De Graeve Hilde	bestuurslid	gemeente Wetteren
De Rick Franky	bestuurslid	gemeente Wetteren
De Smet Anna-Maria	bestuurslid	particulier
De Wilde Alice	bestuurslid	gemeente Laarne
De Wilde Dirk	bestuurslid	gemeente Wetteren
Gybels Marc	bestuurslid	prov. Oost-Vlaanderen
Matthys Marianne	bestuurslid	gemeente Laarne
Meersman Jozef	bestuurslid	particulier
Nalli Telli	bestuurslid	gemeente Wetteren
Van de Velde Willy	bestuurslid	particulier

Ledenlijst verhuuringscommissie ¹

Naam	Functie	Vertegenwoordiging
Backx Etienne	voorzitter	particulier
Veeckman Willy	ondervoorzitter	particulier
De Wilde Dirk	bestuurslid	gemeente Wetteren
Meersman Jozef	bestuurslid	particulier
Van de Velde Willy	bestuurslid	particulier

De verhuuringscommissie wordt uitgebreid met een vertegenwoordiger van de gemeente Laarne en/of Wichelen wanneer er in die gemeente een woongelegenheden moet toegewezen worden:

De Wilde Alice	bestuurslid	gemeente Laarne
Baeyens Albert	bestuurslid	gemeente Wichelen

Personeelslijst ¹

Administratief Personeel

Functie
Van Poucke Franky
Braeckman Monica
De Neve Hilde
Notte Annelies
De Bock Iris
De Meyer Ann
De Coster Nele

Technisch Personeel

Functie
Verstraete Jan
Van Waelvelde Denis

¹ Toestand 31 december 2012

1. STATISTISCHE INLICHTINGEN – toestand 31 december 2012

1.1. Patrimonium

1.1.1. Overzicht per woningtypologie

	Eengezinswoning					Appartement						Duplex		Totaal
	Aantal slaapkamers					Aantal slaapkamers						Aantal slpk		
	1	2	3	4	5	studio	1	2	3	4	5	1	2	
Laarne	6	1	99	12				29	8	7	1	12		175
Wetteren	35	44	100	49	3	2	92	164	29			43	35	596
Wichelen		8	24	4			2	23	13	3		12	10	99
Totaal	41	53	223	65	3	2	94	216	50	10	1	67	45	870

1.1.2. Leegstaande woningen

Renovatiowerken in uitvoering: 19

Wetteren:

14 huizen Boomkwekerijstraat (Fase 2 renovatie Tuinwijk)

4 huizen Leon De Smetlaan (Fase 2 renovatie Tuinwijk)

Oude Aardeweg 23

Structurele leegstand: 8

Wetteren:

Oude Aardeweg 17, 20 en 34

Leon De Smetlaan 22

Achttien Augustuslaan 74, 82, 94 en 121

Gewone leegstand: 12

Wetteren:

Leon De Smetlaan 30 (verhuurd vanaf 01/02/2013)

Massesteenweg 95 (verhuurd vanaf 01/01/2013)

Roosbroeklaan 51 (verhuurd vanaf 01/03/2013)

Roosbroeklaan 30 bus 21 (verhuurd vanaf 01/02/2013)

Mellesteenweg 6 (verhuurd vanaf 01/03/2013)

Wegvoeringstraat 86 bus 14 (verhuurd vanaf 01/03/2013)

Sportstraat 2 (verhuurd vanaf 01/01/2013)

Wichelen:

4 appartementen Hekkergermstraat 43 (eerste verhuring vanaf 01/01/2013)

Wanzelestraat 18 bus 0104 (verwaarloosd)

1.1.3. Bijzondere verhuringen

De eengezinswoning Achttien Augustuslaan 127 te Wetteren wordt verhuurd buiten het sociale huurstelsel als noodwoning aan het OCMW van Wetteren.

1.1.4. Woongelegenheden voor de eerste maal verhuurd tijdens het dienstjaar 2012

Wetteren:

21 gerenoveerde huizen Rozenstraat (vanaf 01/11/2012)

2 appartementen Achttien Augustuslaan 65 (vanaf 01/11/2012)

2 appartementen Achttien Augustuslaan 79 (vanaf 01/11/2012)

5 gerenoveerde huizen Mellesteenweg (vanaf 01/12/2012)

1.1.5. Woongelegenheden in opbouw op 31 december 2012

Wetteren:

8 appartementen Olmenlaan 2 en 2A

1.1.6. Huisvesting van mindervaliden (rolstoelgebruikers)Wetteren:

Sportstraat 11/01

Oude Gentweg 3/01

Laarne:

Kordewagenstraat 41 en 43 (Kalken)

1.1.7. Afzonderlijk verhuurde garages, staanplaatsen en bergplaatsenWetteren:

Tuinwijk

8 garages

Achtien Augustuslaan

3 garages

Sportstraat

6 garages

Roosbroeklaan

51 garages

Roosbroeklaan (eigen gebruik)

1 garage + 2 bergplaatsen

Wegvoeringstraat

75 staanplaatsen

Acaciastraat

18 staanplaatsen

Laarne:

Nerenweg (Kalken)

17 garages

Hoogstraat

4 garages

Wichelen:

Lindenlaan (Schellebelle)

20 garages

Kloosterland (Schellebelle)

15 garages

Totaal aantal: 220**1.1.8. Afzonderlijk verhuurde kantoorruimten**Wetteren: Boomkwekerijstraat 1 (verhuurd aan Kind & Gezin)**1.2. Huurders****1.2.1. Gezinssamenstelling huurders**

	Huurders Laarne		Huurders Wetteren		Huurders Wichelen	
Gezinssamenstelling	TOTAAL	%	TOTAAL	%	TOTAAL	%
Alleenstaande	85	48,57	323	57,58	56	59,57
Alleenstaande + 1 kind	15	8,57	50	8,91	13	13,83
Alleenstaande + 2 kinderen	6	3,43	19	3,39	8	8,51
Alleenstaande + 3 kinderen	2	1,14	12	2,14	2	2,13
Alleenstaande + 4 of meer kinderen	1	0,57	5	0,89	1	1,06
Koppel zonder kind	36	20,57	82	14,62	4	4,26
Koppel + 1 kind	15	8,57	27	4,81	4	4,26
Koppel + 2 kinderen	4	2,29	15	2,67	3	3,19
Koppel + 3 kinderen	7	4,00	15	2,67	2	2,13
Koppel + 4 of meer kinderen	4	2,29	13	2,32	1	1,06
Totaal	175	100,00	561	100,00	94	100,00
Gezinnen zonder kinderen	121	69,14	405	72,19	60	63,83
Gezinnen met kinderen	54	30,86	156	27,81	34	36,17
<i>daarvan met 1 kind</i>	30	17,14	77	13,73	17	18,09
<i>daarvan met 2 of meer kinderen</i>	24	13,72	79	14,08	17	18,09

1.2.2. Gezinsinkomen huurders ²

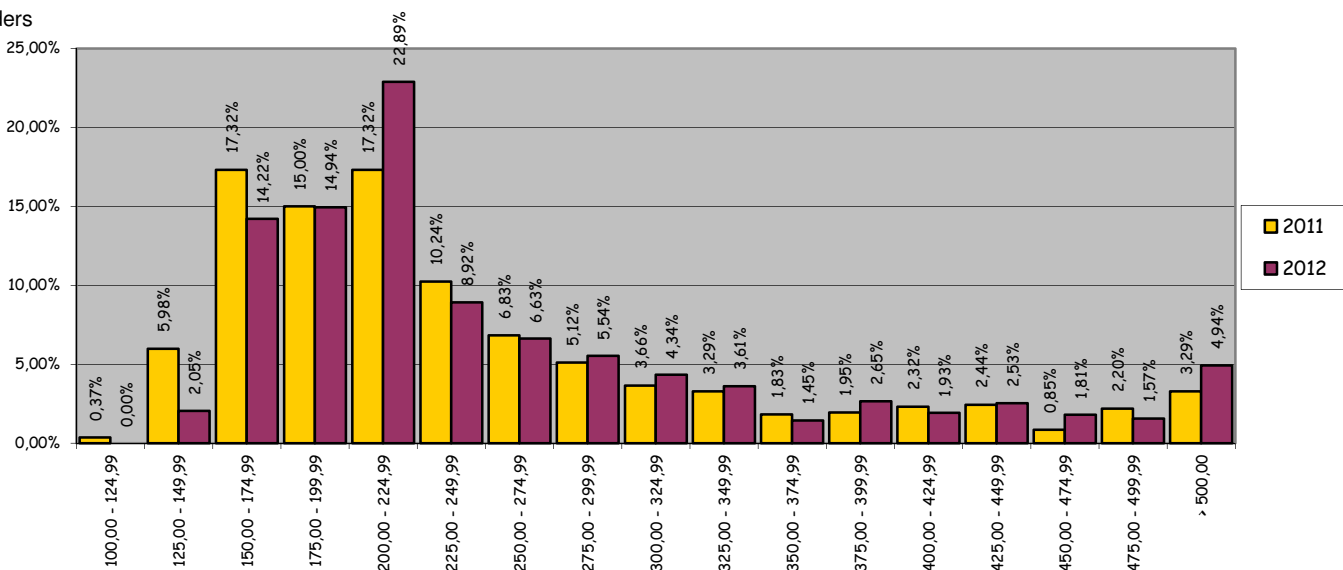
Inkomen		Aantal
Van	tot	Huurders
0,00	5.999,99	34
6.000,00	7.249,99	13
7.250,00	8.499,99	13
8.500,00	9.749,99	38
9.750,00	10.999,99	53
11.000,00	12.249,99	121
12.250,00	13.499,99	117
13.500,00	14.749,99	82
14.750,00	15.999,99	85
16.000,00	17.249,99	44
17.250,00	18.499,99	33
18.500,00	19.749,99	35

Inkomen		Aantal
van	Tot	Huurders
19.750,00	20.999,99	27
21.000,00	22.249,99	18
22.250,00	23.499,99	12
23.500,00	24.749,99	14
24.750,00	28.499,99	37
28.500,00	32.249,99	14
32.250,00	35.999,99	12
36.000,00	39.749,99	7
39.750,00	43.499,99	5
43.500,00	47.249,99	4
47.250,00	50.999,99	4
51.000,00	en meer	8
Totaal:		830

- ⇒ 46,87 % van de huurders hebben minder dan € 1.125,00 gezinsinkomen per maand.
- ⇒ Het gemiddeld inkomen per huurder in 2012 bedraagt € 16.002,94 of € 1.333,58 per maand. Dit is een stijging met 2% t.o.v. vorig jaar.

1.2.3. Huurprijzen

Huurders



- ⇒ 63 % van de huurders betaalde in 2012 een reële huurprijs lager dan € 250,00.
- ⇒ Slechts 12,77 % van het totaal aantal huurders betaalt een reële huurprijs hoger dan € 400,00.
- ⇒ De gemiddelde reële huurprijs op 31 december 2012 bedraagt € 260,93.

Na het doorlopen van een overgangsperiode (2008-2011) werd vanaf 1 januari 2012 de nieuwe huurprijsberekening zoals voorzien in het Kaderbesluit van 12 oktober 2007 (KSH) volledig van kracht. Het uitgangspunt in de nieuwe berekening is 1/55 van het geïndexeerd gezinsinkomen. In 2011 was dit 1/57. Samen met de lichte toename van het gemiddeld gezinsinkomen levert de nieuwe huurprijsberekening voor 2012 een stijging van de gemiddelde maandelijkse reële huurprijs op van € 13,12 of 5 % t.o.v. vorig jaar.

² inkomen: de som van de aan de personenbelasting onderworpen inkomsten en van de niet-belastbare vervangingsinkomsten

1.2.4. Huurachterstal

	Wetteren		Laarne		Wichelen		TOTAAL	
	aantal	huur-achterstal	aantal	huur-achterstal	aantal	huur-achterstal	31/12/2012	31/12/2011
Zittende huurders								
Afbetalingsplan	7	1.257,77	1	262,50			1.520,27	1.004,25
Aanmaningen	30	7.521,11	5	906,49	2	526,83	8.954,43	8.128,17
Budgetbegeleiding					1	37,50	37,50	1.039,22
Collectieve schuldenregeling			1	509,94	2	524,55	1.034,49	1.743,31
Vredegerecht	7	2.804,06	2	1.060,59	2	1.548,93	5.413,58	3.873,99
Vertrokken huurders								
Opzeggingen	3	786,33	1	1.053,50	1	472,41	2.312,24	1.853,68
Vredegerecht								
Uitdrijvingen	1	668,40					668,40	1.154,51
vrijwillig vertrokken na vonnis	6	5.444,41					5.444,42	2.163,97
	54	18.482,08	10	3.793,02	8	3.110,22	25.385,33	20.961,10

De totale huurachterstal eind 2012 bedraagt € 25.385,32 of 0,88 % van de jaarlijkse huurinkomsten (inclusief huurlasten), d.i. een stijging met € 4.424,23 of 0,1 % t.o.v. vorig jaar. De achterstal van de zittende huurders wordt gevormd door 60 huurders of 7,23 % van het totaal huurdersbestand. Ook hier zien we een toename van het aantal achterstallige huurders.

In 2012 werd een bedrag van € 133,76 afgeboekt als definitief oninbare huurachterstal op vertrokken huurders.

1.2.5. Uithuiszettingen

Ondanks alle inspanningen van onze maatschappelijk werker en de tussenkomst van het OCMW ter beperking van de huurachterstal, stellen wij vast dat stipte betaling voor steeds meer huurders problematisch blijkt. Naast het doorlopen van de administratieve huurachterstalprocedure worden huurders waarvan vermoed wordt dat zij de correspondentie niet (kunnen) lezen of de ernst van de zaak niet inzien, ook telefonisch gecontacteerd door de maatschappelijk werker of wordt een bezoek ter plaatse gebracht. In samenspraak met de huurder wordt dan getracht om tot een oplossing te komen.

In 2012 werd met 33 huurders een afbetalingsplan afgesloten. Veelal is de problematiek van deze huurders breder dan enkel de huurachterstal. Huurbegeleiding in de ware zin van het woord ligt evenwel niet binnen onze mogelijkheden wegens onvoldoende tijd. De samenwerking met de lokale OCMW's, het CAW en collectieve schuldbemiddelaars is dan ook van cruciaal belang teneinde een uithuiszetting te voorkomen.

In 2012 werd voor 14.000 euro aan erelonen en gerechtskosten betaald voor procedures tegen huurders die hun contractuele verplichtingen niet nakomen. Bij 8 huurders werd de huurovereenkomst door de vrederechter ontbonden wegens huurachterstal en/of gebrekkig onderhoud van de woning. Zes van hen verhuisden uiteindelijk zonder uitdrijving door de gerechtsdeurwaarder (5 in 2012 en 1 in 2013). Bij 2 huurders kon, na integrale betaling van achterstallige bedragen en gerechtskosten, de uithuiszetting vermeden worden. Aan 1 gezin betekende onze maatschappij zelf de opzeg. Later werd alsnog een gerechtelijke procedure opgestart. Deze personen waren verhuisd nog voor het vonnis op het vrederecht was uitgesproken.

1.3. Kandidaat-huurders (KH)

1.3.1. Aantal

De inschrijvingsregisters telden op 31 december 2012 **585** kandidaat-huurders waarvan 505 gewone aanvragen van kandidaat-huurders en 80 mutatie-aanvragen van zittende huurders wegens vrijwillige of verplichte verhuis naar een andere woning binnen ons patrimonium.

1.3.2. Gezinssamenstelling kandidaat-huurders

1.3.2.1. Volledig kandidatenbestand

	KH Laarne		KH Wetteren		KH Wichelen	
Gezinssamenstelling	TOTAAL	%	TOTAAL	%	TOTAAL	%
Alleenstaande	112	46,09	213	43,12	98	49,00
Alleenstaande + 1 kind	34	13,99	74	14,98	33	16,50
Alleenstaande + 2 kinderen	22	9,05	37	7,49	16	8,00
Alleenstaande + 3 kinderen	15	6,17	26	5,26	9	4,50
Alleenstaande + 4 of meer kinderen	3	1,23	10	2,02	3	1,50
Koppel zonder kind	19	7,82	44	8,91	13	6,50
Koppel + 1 kind	13	5,35	25	5,06	9	4,50
Koppel + 2 kinderen	7	2,88	26	5,26	5	2,50
Koppel + 3 kinderen	11	4,53	18	3,64	6	3,00
Koppel + 4 of meer kinderen	7	2,88	21	4,25	8	4,00
Totaal	243	100,00	494	100,00	200	100,00
Gezinnen zonder kinderen	131	53,91	257	52,02	111	55,50
Gezinnen met kinderen	112	46,09	237	47,98	89	44,50
<i>daarvan met 1 kind</i>	<i>47</i>	<i>19,34</i>	<i>99</i>	<i>20,04</i>	<i>42</i>	<i>21,00</i>
<i>daarvan met 2 of meer kinderen</i>	<i>65</i>	<i>26,75</i>	<i>138</i>	<i>27,94</i>	<i>47</i>	<i>23,50</i>
Inwoner van gemeente	73	30,04	303	61,34	61	30,50

1.3.2.2. Kandidaat-huurders inwoner van de gevraagde gemeente

	KH Laarne		KH Wetteren		KH Wichelen	
Gezinssamenstelling	TOTAAL	%	TOTAAL	%	TOTAAL	%
Alleenstaande	34	46,58	127	41,91	37	60,66
Alleenstaande + 1 kind	10	13,70	45	14,85	8	13,11
Alleenstaande + 2 kinderen	8	10,96	21	6,93	2	3,28
Alleenstaande + 3 kinderen	5	6,85	12	3,96	1	1,64
Alleenstaande + 4 of meer kinderen	1	1,37	4	1,32	0	0,00
Koppel zonder kind	8	10,96	30	9,90	5	8,20
Koppel + 1 kind	3	4,11	18	5,94	4	6,56
Koppel + 2 kinderen	0	0,00	21	6,93	1	1,64
Koppel + 3 kinderen	2	2,74	11	3,63	2	3,28
Koppel + 4 of meer kinderen	2	2,74	14	4,62	1	1,64
Totaal	73	100,00	303	100,00	61	100,00
Gezinnen zonder kinderen	42	57,53	157	51,82	42	68,85
Gezinnen met kinderen	31	42,47	146	48,18	19	31,15
<i>daarvan met 1 kind</i>	<i>13</i>	<i>17,81</i>	<i>63</i>	<i>20,79</i>	<i>12</i>	<i>19,67</i>
<i>daarvan met 2 of meer kinderen</i>	<i>18</i>	<i>24,66</i>	<i>83</i>	<i>27,39</i>	<i>7</i>	<i>11,48</i>

1.3.3. Gezinsinkomen kandidaat-huurders

Inkomen		Aantal	Inkomen		Aantal
van	tot	KH	van	Tot	KH
0,00	5.999,99	127	19.750,00	20.999,99	22
6.000,00	7.249,99	11	21.000,00	22.249,99	12
7.250,00	8.499,99	20	22.250,00	23.499,99	12
8.500,00	9.749,99	32	23.500,00	24.749,99	8
9.750,00	10.999,99	30	24.750,00	28.499,99	28
11.000,00	12.249,99	45	28.500,00	32.249,99	11
12.250,00	13.499,99	51	32.250,00	35.999,99	7
13.500,00	14.749,99	41	36.000,00	39.749,99	2
14.750,00	15.999,99	36	39.750,00	43.499,99	1
16.000,00	17.249,99	46	43.500,00	47.249,99	0
17.250,00	18.499,99	19	47.250,00	50.999,99	0
18.500,00	19.749,99	23	51.000,00	en meer	1
Totaal:					585

⇒ Meer dan de helft van de kandidaat-huurders hebben een gezinsinkomen van minder dan € 1.125,00 per maand. Het gemiddeld inkomen van de kandidaat-huurders bedraagt € 12.855,83 of € 1.071,32 per maand.

1.3.4. Nieuwe verhuringen in 2012

In 2012 werden **84** huurcontracten afgesloten voor een sociale huurwoning, waarvan 70 voor woningen gelegen in Wetteren, 7 in Laarne en 7 in Wichelen. 46 woongelegenheden werden verhuurd aan nieuwe huurders, waarvan 11 aan niet-E.U.burgers, en 38 woongelegenheden aan zittende huurders ingevolge vrijwillige of gedwongen mutatie in functie van renovatiewerken, waarvan 2 aan een niet-E.U.burger.

1.4. Nieuwe huurders 2012

1.4.1. Gezinsinkomen

Inkomen		Aantal	Inkomen		Aantal
Van	tot	KH	van	Tot	KH
0	5.999,99	7	17.000,00	17.999,99	5
6.000,00	6.999,99	2	18.000,00	18.999,99	0
7.000,00	7.999,99	0	19.000,00	19.999,99	0
8.000,00	8.999,99	1	20.000,00	20.999,99	0
9.000,00	9.999,99	2	21.000,00	21.999,99	0
10.000,00	10.999,99	2	22.000,00	22.999,99	1
11.000,00	11.999,99	6	23.000,00	23.999,99	1
12.000,00	12.999,99	6	24.000,00	24.999,99	0
13.000,00	13.999,99	3	25.000,00	25.999,99	0
14.000,00	14.999,99	2	26.000,00	26.999,99	0
15.000,00	15.999,99	5	27.000,00	en meer	2
16.000,00	16.999,99	1	Totaal:		46

⇒ Het gemiddeld gezinsinkomen van de nieuwe huurders in 2012 bedraagt € 13.089,29 of € 1.090,77 per maand. Bij meer dan 63 % van deze huurders ligt het maandelijks inkomen lager dan € 1.125,00 per maand.

1.4.2. Gezinsgrootte			
1 persoon	23	5 personen	2
2 personen	9	6 personen	1
3 personen	9	7 personen	0
4 personen	2	8 personen en meer	0

1.4.3. Gezinstype		
alleenstaanden:		23
éénoudergezinnen: 1 volwassene + kind(eren)		11
éénoudergezinnen: 1 volwassene + kind(eren) + bijwoner(s)		0
paar met kinderen: 2 volwassenen + kind(eren)		10
paar met kinderen: 2 volwassenen + kind(eren) + bijwoner(s)		0
paar zonder kinderen: 2 volwassenen		2
paar zonder kinderen: 2 volwassenen + bijwoner(s)		0

1.4.4. Leeftijd		
jonger dan 21 jaar		1
van 21 tot 30 jaar		13
van 31 tot 40 jaar		7
van 41 tot 50 jaar		7
van 51 tot 60 jaar		10
van 61 tot 70 jaar		5
ouder dan 70 jaar		3

1.4.5. Nationaliteit		
toewijzingen aan huurders van Belgische nationaliteit		34
toewijzingen aan huurders van niet-Belgische nationaliteit en E.U.-burger		1
toewijzingen aan huurders van niet-Belgische nationaliteit niet-E.U.-burger		11

1.4.6. Wachtijd	
De gemiddelde wachtijd van de kandidaat-huurders die tijdens het dienstjaar 2012 een woning kregen toegewezen bedraagt 27,5 maanden. De wachtijd is de periode dat een kandidaat-huurder op de wachtlijst staat vanaf inschrijvingsdatum tot datum van huuraanvang. De mediaan ligt op 18 maanden. Dit wil zeggen dat de helft van de nieuwe huurders minder dan 18 maanden moest wachten op een sociale huurwoning.	

2. BEHEER VAN DE MAATSCHAPPIJ

2.1. Vergaderingen

De leden van de Raad van Bestuur van onze maatschappij vergaderden 13 maal in de loop van het dienstjaar 2012.

De leden van de verhuuringscommissie vergaderden 7 maal en wezen in totaal 104 woongelegenheden toe. Reden van de verhuur:

- 40 opzeggingen door huurder
- 10 beëindigingen/ontbindingen door verhuurder
- 20 vrijwillige of gedwongen mutaties
- 8 nieuwe woningen
- 26 gerenoveerde woningen

2.2. Aanstelling nieuw bestuurslid

Ingevolge het ontslag van de heer Raphaël Bossaer werd mevrouw Telli Nalli op 19 januari 2012 door de gemeenteraad van Wetteren aangeduid als beheerder in de Raad van Bestuur. Mevrouw Nalli werd voorlopig aangesteld tijdens de bestuursvergadering van 29 februari 2012 in afwachting van de definitieve benoeming door de Algemene Vergadering van de aandeelhouders op 31 mei 2013.

Op 8 april 2013 stelde de gemeente Wetteren ons in kennis van de aanstelling van de nieuwe mandatarissen naar aanleiding van de gemeenteraadsverkiezingen van 14 oktober 2012. Het mandaat vertegenwoordigd door mevrouw Nalli wordt niet langer door haar uitgeoefend.

2.3. Overdracht aandelen

Op 12 september 2011 overleed op 91-jarige leeftijd de heer Gilbert De Smet, aandeelhouder van onze maatschappij. Hij was de zoon van gewezen voorzitter, de heer Leon De Smet, en was gedurende 37 jaar actief binnen onze maatschappij als bestuurder en lid van de verhuuringscommissie.

Overeenkomstig de statuten werden de 450 aandelen op naam van de heer Gilbert De Smet wederingekocht. Tegelijkertijd werd eenzelfde aantal nieuwe aandelen uitgegeven. De erfgenamen van de heer De Smet verzochten de Raad van Bestuur de nieuwe aandelen toe te kennen aan zijn zoon, Jan De Smet. In zitting van 25 april 2012 gingen de leden van de Raad van Bestuur unaniem akkoord met dit verzoek.

2.4. Statutenwijziging

In uitvoering van de Vlaamse Wooncode en het Besluit van de Vlaamse Regering van 22 oktober 2010 tot vaststelling van de aanvullende voorwaarden en de procedure voor de erkenning als sociale huisvestingsmaatschappij (SHM), werden de statuten van de vennootschap aangepast aan de nieuwe modelstatuten opgesteld door de Vlaamse Regering. Dit is één van de voorwaarden om in de toekomst als SHM erkend te blijven.

Naast de in de Vlaamse Wooncode en de modelstatuten ingeschreven verplichte statutaire opdracht werd tevens beslist om in functie van eventuele toekomstige gemengde projectrealisaties ook het verwerven, verwezenlijken en vervreemden van een bescheiden woonaanbod en residentiële ruimten op te nemen in het doel van de vennootschap.

De Vlaamse Wooncode bepaalt dat SHM's de vorm van coöperatieve vennootschap met sociaal oogmerk moeten aannemen. Tot op heden was dit voor onze maatschappij nog niet het geval. Deze aanvulling op de bestaande vennootschapsvorm werd opgenomen in de nieuwe statuten. De nieuwe statuten werden met unanimititeit van stemmen goedgekeurd in de Buitengewone Algemene Vergadering van de aandeelhouders van 30 maart 2012.

In uitvoering van artikel 26 van de nieuwe statuten werd in dezelfde zitting BVBA Van Cauter-Saeyns & Co uit Aalst aangesteld als commissaris-revisor voor de boekjaren 2012, 2013 en 2014. Als gevolg hiervan werd een einde gesteld aan de controlebevoegdheid van het in 2001 opgerichte College van Controlerende Vennoten. Het College van Controlerende Vennoten voerde haar statutaire opdracht uit tot en met het boekjaar 2011.

2.5. Personeelszaken

2.5.1. Aanwerving maatschappelijk werker

Naar aanleiding van het ontslag van mevrouw Tineke Vertongen, halftijds maatschappelijk werker bij onze maatschappij, namen wij contact op met mevrouw Nele De Coster uit Overmere. Mevrouw De Coster was de best gerangschikte kandidaat bij de aanwervingsprocedure voor maatschappelijk werker in 2011 en maakte deel uit van de wervingsreserve. Zij kon toen de functie niet aanvaarden omdat het slechts een halftijdse functie betrof die gecombineerd werd met een halftijdse betrekking bij de huisvestingsmaatschappij Dewaco-Werkswelzijn te Aalst.

Gezien de aanwezigheid van een maatschappelijk werker essentieel is voor de werking van onze maatschappij en gelet op de toenemende werkdruk inzake aanpak van leefbaarheidsproblemen, slecht onderhoud van het patrimonium door de huurders en opvolging van de huurachterstal besliste de Raad van Bestuur een voltijds maatschappelijk werker in dienst te nemen. Mevrouw De Coster ging onmiddellijk akkoord met de voorwaarden en trad in dienst op 27 augustus 2012. Mevrouw Tineke Vertongen was bereid om langer in dienst te blijven teneinde haar vervangster wegwijs te maken in de job en een volledige overdracht te doen van de dossiers. De arbeidsovereenkomst werd beëindigd op 14 september 2012.

2.5.2. Vervanging directiesecretaresse

Mevrouw Hilde De Neve, directiesecretaresse en verantwoordelijke voor de kandidatenadministratie, stelde ons op 31 juli 2012 in kennis dat zij voor onbepaalde duur afwezig zou zijn ingevolge de ziekte van haar echtgenoot. De kans dat mevrouw De Neve in 2012 het werk nog zou hervatten was zeer klein. Teneinde de continuïteit van de dienst te waarborgen werd beslist een halftijds interimbediende aan te werven. Het uitzendkantoor Accent uit Wetteren stuurde ons vier kandidaten. Hieruit werd mevrouw Naesens Katrien uit Merendree geselecteerd als meest geschikte kandidaat voor deze functie. Zij ging van start op donderdag 20 september 2012.

Op 14 februari 2013 overleed de heer Peter Renneboog, echtgenoot van mevrouw Hilde De Neve. Mevrouw De Neve liet ons op 16 april 2013 formeel weten dat zij haar functie niet meer zal uitoefenen. In onderling overleg werd beslist de overeenkomst te beëindigen met ingang van 1 juni 2013.

2.6. Huurderszaken

2.6.1. Bewonersvergadering 105 appartementen Wegvoeringstraat 80-88 te Wetteren

Een aantal jaren terug werd bij een aantal terrassen van de appartementen in de Wegvoeringstraat een openstaande voeg vastgesteld tussen het gevelparament en de zijwand van het betonnen prefabbalkon. In samenspraak met de ontwerper en de ingenieur stabiliteit werd beslist door middel van een stalen constructie de balkons aan de dakstructuur op te hangen teneinde deze te stabiliseren. Naar aanleiding van de gunning van deze werken aan de firma Group Janssens uit Lokeren, ging op 23 februari 2013 in de cafetaria van het RVT Schelderust te Wetteren een bewonersvergadering door. De huurders werden ingelicht over de timing en praktische uitvoering van de werken aan de balkons. Ook toekomstige dossiers, zoals de vervanging van de liften, de renovatie van de gemeenschappelijke delen en de nieuwe werkwijze inzake afrekening van de huurlasten werden toegelicht. De vergadering verliep in een zeer serene sfeer. De bewoners maakten melding tevreden te zijn over de werken die sinds de vorige bewonersvergadering van 23 december 2010 werden uitgevoerd (opkuis groenzones, dakrenovatie, plaatsen bewakingscamera's).

2.6.2. Bewonersvergadering 27 appartementen Acaciastraat 2A-2B – Victor Van Sandelaan 53 te Wetteren – schoonmaakproblematiek

Begin 2011 werd door onze maatschappij beslist het aantal prestatie-uren voor het onderhoud van de gemeenschappelijke delen van de 27 appartementen op de hoek van de Acaciastraat en Victor Van Sandelaan te Wetteren te halveren omwille van het negatief saldo van de afrekening van de huurlasten. In 2012 ontvingen wij regelmatig klachten van de bewoners over het slecht onderhoud door de schoonmaakfirma Iris Cleaning. De poetsfirma gaf als reden op dat het aantal uren onvoldoende was om het gebouw op een degelijke manier te reinigen. Gezien het negatief saldo van de huurlasten ondertussen was

aangezuiverd werd beslist het aantal uren met 50 % te verhogen. De prestatieverhoging ging in vanaf 15 oktober 2012.

Naar aanleiding van de klachten en de geplande wijzigingen in de uurregeling, ging op 12 oktober 2012 een bewonersvergadering door in de ondergrondse parkeergarages van het gebouw. Naast mevrouw Lana Provoost, regioverantwoordelijke van de poetsfirma Iris Cleaning, de boekhouder en de maatschappelijk werker van onze maatschappij, waren een 10-tal huurders aanwezig. De bewoners werden in kennis gesteld van de goedgekeurde prestatieverhoging en van de manier waarop de schoonmaak in de toekomst zou georganiseerd worden.

2.6.3. Prijsaanvraag schoonmaak algemene delen 8 appartementen Nieuwstraat 28-32 te Wetteren

Op vraag van de bewoners van het appartementsgebouw Nieuwstraat 28-30-32 te Wetteren werd bij de huidige schoonmaakfirma Iris Cleaning Services een offerte gevraagd voor het tweewekelijks onderhoud van de gemeenschappelijk inkom- en trappenhal. Tot nu werden de gemeenschappelijke delen onderhouden door een aantal bewoners. De meerderheid van de bewoners (6/8) ging akkoord met de maandelijkse kostprijs en de werken werden in uitbreiding op het bestaande onderhoudscontract besteld. De kostprijs wordt overeenkomstig Bijlage III gevoegd bij het Kaderbesluit Sociaal Huren van 12 oktober 2007 gelijk verdeeld over het aantal appartementen. De onderhoudswerken worden uitgevoerd vanaf 1 januari 2013. De maandelijkse huurlast voor de schoonmaak bedraagt € 16,00 per appartement.

2.6.4. Aanstelling vrijwillige toezichter Oud Dorp 68 te Wichelen

In het kader van het door de Provincie Oost-Vlaanderen gesubsidieerd vrijwilligersproject 'Een goede buur in je buurt' werd bij de huurders van de appartementen Oud Dorp 68 te Wichelen een rondvraag gedaan. Wij ontvingen 2 kandidaturen. Mevr. Van Bever Ludwina werd vanaf 1 juli 2012 aangesteld als vrijwillig toezichter.

Momenteel zijn er in ons patrimonium vijf toezichters actief verspreid over 4 appartementsgebouwen. De toezichters dragen elk op hun manier bij om de leefbaarheid in het gebouw te bevorderen. Zij stellen de maatschappij in kennis van wat leeft onder de andere bewoners en verwittigen wanneer bepaalde situaties dreigen te ontsporen.

2.7. Patrimonium

2.7.1. Stop opstart nieuwe renovatieaanbestedingen + prioritering renovatiedossiers

Op 5 maart 2012 bracht de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen (VMSW) ons op de hoogte van het feit dat er onvoldoende budget was om al de aangemelde renovatieprojecten te financieren. In overleg met de minister van Wonen, Freya Van den Bossche, werd door de VMSW beslist om vanaf 6 maart 2012 tot een algemene stop met betrekking tot nieuwe aanbestedingen over te gaan en al de resterende renovatieprojecten te prioriteren op basis van een objectieve aanstijplijst.

Als gevolg van de renovatiepauze kwam de aanvang van het renovatieproject 19 woningen in de tweede fase van de Tuinwijk te Wetteren in het gedrang. Een groot deel van deze woningen stond ondertussen leeg en de resterende bewoners zouden met voorrang verhuizen naar de afgewerkte woningen van de eerste fase in de Rozenstraat. Bijkomend probleem was dat de aannemer, de firma Floré uit Beveren-Waas, omwille van organisatorische redenen niet langer kon garanderen dat indien de tweede fase niet aansluitend op de eerste fase startte, de werken nog binnen de wettelijke termijnen zouden kunnen aanvatten.

Samen met de aanstijplijst die wij ontvingen in het kader van het prioriteren door de VMSW van de ingediende renovatieprojecten, stuurden wij op 22 maart 2012 een gemotiveerd schrijven naar de heer Hubert Lyben, Administrateur-generaal van de VMSW, met de vraag voor dit project in 2012 de nodige NFS2-middelen te voorzien.

Op 11 oktober 2012 ontvingen wij van de VMSW het verlossend bericht dat de tweede fase van de renovatiewerken in de Tuinwijk samen met 32 andere projecten uit de renovatiepauze werd gelicht. Voorwaarde was dat het project snel gegund en opgestart zou worden. De aannemer ontving de bestelbrief op 13 november 2012. Gelet op de vertraging die de aannemer had opgelopen ingevolge slecht uitgevoerde gevelwerken in de eerste fase viel de leegstand al bij al mee. De laatste bewoners verlieten hun woning in december 2012 en de werken gingen officieel van start op 28 december 2012.

2.7.2. Vervanging liften Wegvoeringstraat te Wetteren

Om de veiligheid te garanderen aan de gebruikers, alsook aan derden (monteurs, onderhouds- en moderniseringsagenten, inspecteurs of controleurs), moeten liften aan een aantal technische eisen voldoen. Door de invoering van het Koninklijk Besluit (KB) van 9 maart 2003, aangepast bij KB van 10 december 2012, worden een aantal eisen opgelegd inzake de beveiliging van liften. Het besluit geeft voorschriften voor onderhoud en inspectie enerzijds en de risicoanalyse en modernisering van liften anderzijds. Dit besluit reikt de eigenaars en beheerders een aantal concrete procedures en tijdschema's aan waardoor ze in staat moeten zijn om de lift veilig te gebruiken, te onderhouden en te inspecteren gedurende gans zijn levensduur.

Volgens het besluit moeten bij liften die in bedrijf zijn gesteld tussen 1 januari 1958 en 31 maart 1984 de aanpassingswerken uitgevoerd zijn uiterlijk op 31 december 2016. Binnen ons patrimonium vallen de 5 liften van de appartementsgebouwen in de Wegvoeringstraat te Wetteren onder het toepassingsgebied van het KB. De liften werden voor het eerst in gebruik genomen in 1979.

Via een onderhandelingsprocedure werd het ingenieursbureau Micconsult bvba uit Aalst aangeduid voor de opmaak van het aanbestedingsdossier en de leiding der werken. Na een bezoek ter plaatse adviseerde het studiebureau, gelet op de ouderdom en de staat van de liften, deze te vervangen in plaats van het uitvoeren van de verplichte veiligheidsmaatregelen en modernisering die bij een latere vervanging toch grotendeels overbodig zijn of dienen verwijderd te worden. De leden van de Raad van Bestuur volgden dit advies en beslisten op 30 mei 2012 over te gaan tot vervanging van de liften. Dit zal gebeuren via een algemene offerteaanvraag. De werken werden wegens hoogdringendheid opgenomen op het uitvoeringsprogramma van 2012 en worden uitgevoerd in de loop van 2013. De kostprijs is geraamd op 400.000 euro.

2.7.3. Rookmeldersverplichtingen in sociale huurwoningen

Overeenkomstig het decreet van 1 juni 2012 betreffende de beveiliging van woningen door optische rookmelders moeten alle huurwoningen waarvoor onze SHM een nieuw huurcontract afsluit na 31 december 2012 uitgerust zijn met de vereiste rookmelders. De overige woningen mogen gefaseerd aangepast worden volgens het bouwjaar van de woning. Zo geldt de rookmeldersverplichting voor de gebouwen opgericht vóór 1950 vanaf 1 januari 2014.

2.7.3.1. Aankoop en plaatsing van rookmelders

De rookmelders in de woningen opgericht vóór 1950 worden in de loop van 2013 geleverd en geplaatst door het sociaal-economie bedrijf Energiesnoeiers Goed Wonen Dendervallei uit Zele die de werken zullen combineren met een energiescan. De energiescan is een snelle doorlichting van het energieverbruik in de woning. De uitvoerder van een energiescan voert gelijktijdig een aantal kleine energiebesparende maatregelen uit zoals het plaatsen van spaarlampen, een waterbesparende douchekop, radiatorfolie of buisisolatie. Bij de woningen verhuurd vanaf 1 januari 2013 gebeurt de plaatsing door eigen personeel.

2.7.3.2. Subsidie voor aankoop rookmelders

Op 26 oktober 2012 deelde Wonen-Vlaanderen ons mee dat minister van Wonen, Freya Van den Bossche, subsidies heeft voorzien voor de aankoop en (desgewenst) de plaatsing van rookmelders in sociale huurwoningen. Later werd beslist dat de subsidie omwille van budgettaire redenen wordt beperkt tot de gesubsidieerde huurwoningen van sociale verhuurkantoren en de huurwoningen van SHM's gebouwd vóór 1950. Verder wordt enkel de aankoopkost gesubsidieerd met een maximum van 16 euro per rookmelder. De plaatsingskosten kunnen niet gesubsidieerd worden. Bij ministerieel besluit van 20 december 2012 werd aan onze maatschappij een subsidie toegekend van 928 euro, goed voor 58 rookmelders.

2.7.4. Dakrenovatie platte daken Collegiebaan 93 te Wetteren

In het appartementsgebouw Collegiebaan 93 werden wij geconfronteerd met waterinsijpeling ten gevolge van scheuren in de PVC-dakbedekking aan de dakopstanden van de platte daken. Onze maatschappij deed een prijsaanvraag voor het plaatsen van een bitumineuze

dakdichting en ontving 3 offertes. De werken werden op 27 juni 2012 gegund aan de laagste bieder De Smet Bouwmaterialen uit Wichelen voor de prijs van € 10.763,24 excl. BTW.

2.7.5. Dakrenovatie platte daken 15 garages Kloosterland te Wichelen (Schellebelle)

De platte daken van de gekoppelde garageboxen in Kloosterland waren dringend aan vervanging toe. Op diverse plaatsen zaten gaten in de roofing dakbedekking. Gezien onze maatschappij slechts eigenaar is van 15 van de 18 garages werd geïnformeerd bij de private eigenaars naar hun interesse om te participeren in de werken.

Na prijsvergelijk gingen alle partijen akkoord met de voorwaarden en werden de werken toegekend aan de firma Wetterse Dakwerken. Het bestelbedrag bedroeg € 27.600 (inclusief 3 private garages). De kostprijs voor de private garages werd rechtstreeks gefactureerd aan de betrokken eigenaars.

2.8. Aanstelling externe energiedeskundige

Energiedeskundige de heer Lieven Block uit Laarne werd in zitting van de Raad van Bestuur van 30 mei 2012 aangeduid als energiedeskundige voor de opmaak van de energieprestatiecertificaten van ons patrimonium. De heer De Block diende de laagste offerte in. Hij vervangt Tom Vermeersch uit Berlare die zijn activiteiten heeft stopgezet op 1 april 2012.

2.9. Uitvoeringsprogramma 2013

Jaarlijks stelt de VMSW een voorlopige lijst samen van alle aangemelde verrichtingen voor sociale woonprojecten waarvan de uitvoering of aanbesteding mogelijk is in het daaropvolgende jaar. Deze lijst vormt de basis voor de opmaak van het definitief uitvoeringsprogramma. Volgende projecten werden opgenomen op de voorlopige lijst 2013:

- Opbouw van 17 woongelegenheden Diepenbroek zone K+N te Wetteren (later aangepast naar 11 woongelegenheden zone N)
- Renovatie 45 huurwoningen Roosbroekwijk te Wetteren
- Renovatie 19 huurwoningen Boomkwekerijstraat en Leon De Smetlaan te Wetteren
- Opbouw 20 appartementen Diepenbroek zone I te Wetteren
- Renovatie 3 huurwoningen Achttien Augustuslaan 82, 94 en 121 te Wetteren

2.10. Opheffing uitzondering verlegging van heffing

Op 20 maart 2012 nam de FOD Financiën de beslissing om de uitzondering op de verlegging van heffing van BTW op werken in onroerende staat met ingang van 1 juli 2012 op te heffen. Sinds 1979 genoten VMSW en SHM's van de uitzondering op de verlegging van heffing voor onroerende werken geleverd in het kader van de huuractiviteit. Door deze uitzondering hadden huurmaatschappijen met een BTW-nummer, waaronder onze maatschappij, de mogelijkheid om het BTW-bedrag op werken in onroerende staat aan hun huurpatrimonium, rechtstreeks aan de leverancier te betalen m.a.w. zonder verlegging van heffing. Ons BTW-nummer werd destijds aangevraagd in het kader van de realisatie van een aantal koopprojecten.

Niettegenstaande onze BTW-plichtige activiteit zeer beperkt is, namelijk de particuliere verhuring van een 6-tal garages en autostaanplaatsen en de facturatie van onderhouds- en herstellingswerken ten laste van de huurders, is gebleken dat geen beroep kan gedaan worden op de vrijstellingsregeling inzake aangifteplicht. De sociale huuromzet wordt immers bij de particuliere huuromzet geteld voor de aftoetsing van de vrijstellingsregeling.

Door de opheffing van de uitzonderingsmaatregel worden alle werken in onroerende staat betreffende huurwoningen (zowel onderhoud als investeringen) voortaan met verlegging van heffing gefactureerd. Concreet zou dit betekenen dat onze SHM het BTW-bedrag op de betreffende aankoopfacturen zelf moet doorstorten aan de administratie en dat er in plaats van de huidige trimesteriële aangifte, een maandelijkse aangifte dient te gebeuren waardoor de werkdruk voor de boekhouding substantieel toeneemt. Bovendien bestaat de kans dat voor facturen die ontvangen worden op het einde van de maand (m.a.w. BTW te vereffenen ten laatste de 20ste van de volgende maand) het gefinancierd BTW-bedrag niet tijdig door de VMSW op onze rekening courant wordt voorzien en bijgevolg geprefinancierd moet worden door onze maatschappij. Gezien het BTW-nummer voor onze maatschappij momenteel geen meerwaarde biedt en er geen realisaties van koopwoningen in het vooruitzicht liggen beslisten de leden van de Raad van Bestuur in zitting van 26 september 2012 de particuliere huurders van een garage of autostaanplaats de opzeg te betekenen en

een doorhaling van het BTW-nummer aan te vragen. Het BTW-nummer werd geschrapt vanaf 1 oktober 2012.

2.11. Interne controle

Overeenkomstig de Vlaamse Wooncode en de modelstatuten moeten de sociale huisvestingsmaatschappijen beschikken over een systeem van interne controle.

In dit kader werden in de loop van 2012 volgende documenten opgesteld en goedgekeurd door de Raad van Bestuur:

- GSM-policy
- Deontologische code bestuurders
- Deontologische code personeel

2.12. Onroerende transacties

2.12.1. Akte van erfdienstbaarheid ondergrondse leidingen Massemsessteenweg te Wetteren

Om het laagspanningsnet uit te breiden kregen wij in 2010 van IMEWO de vraag tot vestiging van een erfdienstbaarheid op een strook van onze eigendom gelegen aan de Massemsessteenweg te Wetteren. Dit was noodzakelijk om een ondergrondse elektriciteitsleiding te plaatsen. De akte van erfdienstbaarheid werd verleden op woensdag 18 januari 2012 in de kantoren van notarissen Christiaan & Jeroen Uytterhaegen te Wetteren.

2.13. Aankopen installaties, machines en uitrusting

2.13.1. Aankoop netwerkserver

Er werd vastgesteld dat de server op bepaalde tijdstippen zeer traag werkte en de ventilatoren geregeld in overdrive gingen. Gezien de ouderdom van de server (aangekocht in 2004) raadde onze IT-deskundige ons aan de server dringend te vervangen. Op zijn advies werd geopteerd over te stappen naar een configuratie met een afzonderlijke dataserver en sql-server. Onze maatschappij ging over tot een offerteaanvraag voor de levering en installatie van 2 nieuwe netwerkserver. Wij ontvingen 3 inschrijvingen. De opdracht werd gegund aan de laagste bidder HLF-solutions BVBA uit Desselgem voor een bedrag van € 7.734,14.

2.13.2. Vervanging telefooninstallatie

De telefooncentrale en toestellen waren in gebruik sedert 1999. Ingevolge steeds frequenter voorkomende defecten en het ontbreken van een aantal naar dienstverlening toe essentiële zaken, zoals een automatisch antwoordapparaat en boomstructuur, werd overgegaan tot een onderhandse offerteaanvraag bij een 7 tal firma's voor de installatie van een nieuwe telefooncentrale. Zes geïnteresseerden dienden hun offerte in. De werken werden uitgevoerd door de firma Détéwé uit Rijmenam voor een bedrag van € 4.305,81.

2.13.3. Huur multifunctioneel kopieerapparaat

De firma Ricoh Belgium NV liet ons weten dat het onderhoudscontract voor ons huidig kopeertoestel een einde nam op 30 juni 2012. Reden van de opzeg was de ouderdom van het toestel waardoor de firma Ricoh de service en de levering van wisselstukken en verbruiksproducten niet langer kon garanderen. Het toestel werd aangekocht in 2005. Er werd een prijsaanvraag gedaan voor de aankoop of huur van een multifunctioneel apparaat (kopier-printer-scanner-fax) met een onderhoudscontract van 60 maanden. Het bestek werd bezorgd aan 6 firma's. Van 4 van hen ontvingen wij een offerte.

Op 27 juni beslisten de leden van de Raad van Bestuur om over te gaan tot de huur van een kopieerapparaat volgens de formule type "All in". De opdracht werd gegund aan de laagst reglementaire bidder, zijnde de firma Konica Minolta uit Zaventem.

2.14. Bindend Sociaal Objectief (BSO) 2020-2025

2.14.1. Stand van zaken

Het gemeentelijk sociaal objectief is het totaal sociaal woonaanbod dat in een gemeente binnen de tijdshorizon (2020-2025) van het Ruimtelijk Structuurplan Vlaanderen ten minste verwezenlijkt moet worden. De sociale huisvestingsmaatschappijen hebben hierin samen met de sociale verhuurkantoren een belangrijke taak te vervullen. Het is de gemeente die via het lokaal woonoverleg de regisseursrol op zich neemt.

Bindend sociaal objectief (BSO) - stand 31 december 2012							
	nulmeting huurwoningen 31/12/2007	BSO	Vereiste sociale huurwoningen	Huurwoningen SHM	Huurwoningen SVK	Sociale huurwoningen	Nog te realiseren
	SHM + SVK	2020-2025	SHM + SVK	31/12/2012	31/12/2012	SHM + SVK	
Laarne	132	85	217	175	12	187	30
Wetteren	621	169	790	596	87	683	107
Wichelen	97	89	186	95	25	120	66
Totaal	850	343	1193	866	124	990	203

In de gemeente Laarne zijn momenteel geen concrete projecten in functie van de realisatie van het BSO. De gemeente kijkt uit naar de mogelijkheid om via een aanpassing van het gemeentelijk structuurplan woonuitbreidingsgebied aan te duiden waarop onze maatschappij een project zou kunnen realiseren.

In Wetteren kan, rekening houdend met de momenteel beschikbare gronden en de toekomstige projecten en verkavelingen, het vereiste aantal sociale huurwoningen behaald worden.

In de gemeente Wichelen zijn er concrete plannen voor een 40-tal sociale huurwoningen.

Wij stellen vast dat gelet op de gemiddelde doorlooptijd van een project, de tijdspanne waarbinnen het BSO dient gerealiseerd te worden te kort is, vooral indien dit met kleinere projecten moet verwezenlijkt worden.

2.14.2. Sociale last

Volgens het Decreet Grond- en Pandenbeleid kan of moet de gemeente bij de aansnijding van nieuwe woongebieden aan publieke of private initiatiefnemers een zogenaamde sociale last opleggen. Dat is de verplichting om op het terrein een percentage sociale en bescheiden woningen te realiseren. De initiatiefnemer kan die sociale last invullen door:

- zelf sociale woningen te bouwen. De woningen moeten voldoen aan kwaliteitseisen die gecontroleerd en geattesteerd worden door de VMSW (in natura);
- op de locatie gronden te verkopen aan een sociale woonorganisatie, volgens een cascadesysteem.

Hieronder vindt u een overzicht van de verkavelingen met sociale huurwoningen als invulling van de last sociaal woonaanbod:

Verkaveling 2^{de} fase Diepenbroek te Wetteren

De sociale last op de tweede fase van de verkaveling Diepenbroek bedraagt 11 woongelegenheden en is voorzien op de percelen N16 tot en met N24. Onze maatschappij kocht de gronden aan van de Intercommunale D.D.S. te Dendermonde. De ondertekening van de verkoopsovereenkomst ging door op 27 juni 2012 in de burelen van D.D.S. De akte wordt verleden in 2013.

Site De Witte, Marktdreef te Wetteren

In dit project dient minstens 20% sociaal woonaanbod te worden gerealiseerd. Op basis van de huidige plannen betekent dit een 24-tal sociale woningen. De projectontwikkelaar, Schelde-Landschapspark N.V., wenst de sociale last in natura uit te voeren. Gezien op de site hoofdzakelijk appartementsbouw wordt voorzien zal de sociale last hoogstwaarschijnlijk ook met sociale huurappartementen ingevuld worden. Het project wordt gerealiseerd in twee fasen. De sociale last in de eerste fase wordt verlegd naar de tweede fase.

Verkaveling Pruyttenshof (Maessen) te Wichelen (Serskamp)

Op deze verkaveling rust een last sociaal woonaanbod van 16 woongelegenheden. Projectontwikkelaar IMMO PIMA had initieel de intentie de sociale last te verleggen naar een perceel bouwgrond gelegen tussen de verkaveling Pruyttenshof en de Beukenlaan. Ingevolge een lopende procedure bij de Raad voor Vergunningsbetwistingen ingesteld door het actiecomité van bewoners van de Beukenlaan, besliste de verkavelaar de sociale last midden in de verkaveling te voorzien onder de vorm van 16 appartementen. Onze maatschappij had een aantal gesprekken met de verkavelaar en de gemeente Wichelen in functie van een eventuele overname van de gronden. In 2013 worden de onderhandelingen over de grondprijs verdergezet.

2.15. Lokaal woonoverleg

In uitvoering van de Vlaamse Wooncode werd in de loop van 2012 door elk van de drie gemeenten van ons werkgebied twee maal een lokaal woonoverleg georganiseerd. Daarnaast werd er ook twee maal een intergemeentelijk woonoverleg ingericht. Het lokaal woonoverleg heeft onder meer tot doel advies uit te brengen over sociale woonprojecten in het kader van de opname op een uitvoeringsprogramma.

2.16. Gewestelijke Sociale Correctie (GSC)

2.16.1. Afrekening GSC 2011 – voorschot GSC 2012

In de berekening van de GSC voor referentiejaar 2011 wijzigden volgende zaken ten opzichte van de vorige regelgeving:

- Aflossingen op leningen met een looptijd van minder dan 30 jaar worden niet langer verrekend in de uitgaven voor de GSC voor zover die leningen werden verstrekt na 1 januari 1996 en op 31 december 2012 nog niet volledig werden terugbetaald;
- Vanaf referentiejaar 2011 wordt een positief saldo op de GSC verrekend voor de eerstkomende vijf referentiejaren.

Op 21 december 2012 ondertekende Vlaams minister van Wonen, Freya Van den Bossche, het ministerieel besluit met de voorlopige berekening van GSC voor referentiejaar 2011 en de verrekening ervan met het voorschot op de GSC voor referentiejaar 2012. De afrekening GSC 2011 voor onze maatschappij bedraagt € 152.125,91, zijnde de GSC 2011 ten bedrage van € 193.233,80 verminderd met € 41.107,89 voorschot ontvangen in 2011. Er wordt tevens een voorschot GSC 2012 toegekend van € 9.876,50.

De berekening van de GSC voor referentiejaar 2011 is nog niet definitief omdat de termijnverlenging tot 30 jaar van de marktconforme leningen nog moet worden doorgevoerd. In de loop van 2013 wordt een aangepaste berekeningsnota verwacht.

2.16.2. Verlenging leningen in het kader van opname in de GSC

Op 25 oktober liet de VMSW ons weten dat leningen enkel nog meetellen in de GSC-berekening indien de initiële aflossingsduur minstens dertig jaar is. Deze maatregel is van toepassing vanaf GSC 2011. De leningen die dreigen uit de GSC-berekening geschrapt te worden zijn leningen met een aflossingstermijn op 20 of 10 jaar. Onze maatschappij heeft 32 van deze leningen voor een totale jaarlijkse annuïteit van 300.000 euro. Leningen toegekend voor 1996 vallen hier niet onder waardoor deze leningen zonder verlenging toch in de GSC-berekening blijven. Gezien de jaarlijkse annuïteiten van deze leningen voor onze maatschappij bepalend zijn voor het al dan niet ontvangen van GSC en de meer-intresten als gevolg van een verlenging in het geval van onze maatschappij gerecupereerd kunnen worden via de GSC, besliste de Raad van Bestuur alle in aanmerking komende leningen te verlengen.

2.17. Vlaamse huurpremie

Op 4 mei 2012 besliste de Vlaamse Regering dat de Vlaamse huurpremie van start gaat. Gezinnen met een laag inkomen die al vijf jaar of langer wachten op een sociale woning, kunnen hierdoor een maandelijks premie krijgen. Om de huurpremie te krijgen moesten alle kandidaat-huurders zich voor 31 mei 2012 laten inschrijven bij hun domiciliemaatschappij. Zij ontvingen hierover een brief van Wonen-Vlaanderen. In een tweede fase (tot eind juni 2012) kregen alle kandidaat-huurders die in aanmerking kwamen voor de huurpremie, een invulformulier toegestuurd waarmee ze de huurpremie konden aanvragen. Wonen-

Vlaanderen gaat op basis van de verkregen gegevens en het huurcontract na of de personen recht hebben op de huurpremie. De huurpremie wordt berekend op basis van de huurprijs, het gebied waarin de kandidaat-huurder woont en het aantal personen ten laste. Slechts een beperkt aantal kandidaat-huurders meldden zich aan om zich te laten inschrijven bij onze maatschappij als zijnde domiciliemaatschappij. De toename van de administratieve werkdruk bleef aldus beperkt. Wel dienden een aantal belangrijke aanpassingen doorgevoerd te worden aan het softwarepakket Sociopack. De meeste gegevens die worden gebruikt om de voorwaarden af te toetsen zijn immers afkomstig van de SHM's (aantal jaren op de wachtlijst, inkomen, gezinssamenstelling). In het najaar van 2012 werden de eerste premies uitbetaald. Tot op heden hebben wij geen kennis van welke kandidaat-huurders op onze wachtlijst de huurpremie ontvangen of een aanvraag indienden.

2.18. Gemeentelijk toewijdsreglement voor ouderen

In juli 2011 deed onze SHM een oproep aan de lokale besturen van ons werkgebied om zich te beraden over de opmaak van een lokaal toewijzingsreglement voor ouderen vanaf 65 jaar. De gemeentebesturen gingen hiermee principieel akkoord op voorwaarde dat de opmaak van een toewijzingsreglement voor ouderen intergemeentelijk werd gedragen. De gemeenten Wichelen en Laarne gingen reeds in 2011 akkoord met het voorstel van onze maatschappij inzake de voor te behouden woningen. Met de gemeente Wetteren werd nog geen akkoord bereikt. De onderhandelingen worden verder gezet in 2013.

2.19. Reconversie oud rusthuis Molenstraat 35 te Laarne

In 2010 werd door het OCMW Laarne aan onze SHM gevraagd om te participeren in de reconversie van het oud rusthuis te Laarne. Voor de aanstelling van de ontwerper werd een beroep gedaan op de procedure Open Oproep georganiseerd door de Vlaamse Bouwmeester. De jury, waarvan de voorzitter en de directeur van onze maatschappij deel uitmaakten, selecteerde op 9 december 2011 het ontwerp van architectenbureau Lohmann's Architecture Urban + Industrial Design uit Amsterdam als beste ontwerp.

Op 20 april 2012 ontvingen wij een schrijven van het OCMW Laarne waarin zij ons in kennis stelden van de beslissing van de Raad voor Maatschappelijk Welzijn genomen in zitting van 29 maart 2012 om de samenwerking met onze maatschappij voor de reconversie van de site oud rusthuis Laarne, meer bepaald de bouw van sociale huurwoningen, stop te zetten. Er wordt geopteerd om op de site sociale koopwoningen te bouwen aangezien dit voor het OCMW de meest haalbare financiële situatie zou inhouden. Hiervoor zal samengewerkt worden met de Sociale Bouw- en Kredietmaatschappij Arrondissement Dendermonde. Het OCMW wenste ons desalniettemin te bedanken voor alle tijd en energie die wij in dit project staken. Deze beslissing werd ten zeerste betreurd door het bestuur.

2.20. Voorkooprechten

Het recht van voorkoop heeft tot doel de begunstigden ervan in staat te stellen bepaalde woningen en percelen, bestemd voor woningbouw, te verwerven om die vervolgens aan te wenden om sociale huur- of koopwoningen of sociale kavels te realiseren. Onze maatschappij is naast de koopmaatschappij Sociale Bouw- en Kredietmaatschappij Arrondissement Dendermonde, de VMSW, de gemeenten en de Openbare Centra voor Maatschappelijk Welzijn begunstigde van het recht van voorkoop.

In 2012 werden ons via de Vlaamse Landmaatschappij 98 rechten van voorkoop aangeboden. Het betreft vaak kleine percelen met woning die niet geschikt zijn om er een financieel haalbaar sociaal woningproject op te realiseren. In geval van grotere percelen of percelen waarop na sloping meerdere woongelegenheden kunnen gerealiseerd worden, stellen wij vast dat wij vaak de duimen moeten leggen tegen de private projectontwikkelaars. Projectontwikkelaars kunnen in hun prijszetting de verkoopbaarheid van de gronden laten doorwegen. Zij zijn ook niet gebonden aan de schatting. Het recht van voorkoop werd geen enkele keer uitgeoefend in 2012.

2.21. Agentschap Inspectie Ruimtelijke Ordening, Woonbeleid en Onroerend Erfgoed (RWO)

Wij kregen wij 2 maal controle van de Afdeling Toezicht van het Agentschap Inspectie RWO. Op 17 april 2012 controleerden de toezichthouders Anke Thuy en Els Vennekens de huurlasten en op 7 en 8 november 2012 kregen wij het bezoek van de heer Wim Verfaillie in het kader van een financiële inspectie. Telkens werd het nodige gevolg gegeven aan hun opmerkingen. Er werden in 2012 geen beslissingen van de Raad van Bestuur of de verhuuringscommissie geschorst of vernietigd.

2.22. Beheersvergoeding

Op 13 januari 2012 keurde de Vlaamse Regering het besluit tot vaststelling van nadere regels voor de bijdragen van de sociale woonactoren in de financiering van de Vlaamse Maatschappij voor Sociaal Wonen goed. Dit besluit trad in werking op 1 januari 2012 voor wat de VMSW en de SHM's betreft.

Vanaf 2012 bestaat de beheersvergoeding die SHM's verschuldigd zijn aan de VMSW uit:

- een vergoeding voor de dienstverlening gekoppeld aan de leningen die de VMSW verstrekt onder NFS2 (later FS3) en berekend als percentage op het leningsbedrag op consolidatiedatum van de lening;
- een vergoeding voor de ondersteuning van verhuuractiviteiten berekend als een percentage op de theoretische huurinkomsten zoals vastgelegd in het Financieringsbesluit.

Voor actieve actoren wordt er een kortingsysteem ingevoerd. Verder wordt er ook een minimale jaarlijkse beheersvergoeding per SHM voorzien, zijnde 30.000 euro (te indexeren). In het vorige systeem was de verschuldigde beheersvergoeding gelijk aan 0,13% van de geactualiseerde kostprijs van het huurwoningenbestand van de SHM. In 2011 betaalde onze maatschappij nog € 61.838,82 beheersvergoeding aan de VMSW. Voor 2012 is € 47.415,43 verschuldigd.

3. PROJECTEN

Alle hieronder vermelde eindbedragen zijn exclusief BTW en studiekosten.

3.1. Projecten definitief opgeleverd in 2012

Er werden geen projecten definitief opgeleverd.

3.2. Projecten voorlopig opgeleverd in 2012

WETTEREN

3.2.1. Mellesteenweg 6-8-12-14-16 Renovatie van 5 woningen - 4340/2008/0620/01

Architect: Geert Vieren – Wetteren
EPB- verslaggever: VCCA – Wetteren
Veiligheidscoördinator: V.E.T.O. & partners - Oosterzele
Financiering: NFS2

Stedenbouwkundige vergunning: 20/07/2010
Gunstig advies definitief ontwerp: 28/04/2010
Raming: € 445.981,25
Openbare aanbesteding: 29/10/2010
Aannemer: Yprado NV - Ieper
Bestelbrief: 01/02/2011
Bestelbedrag: € 453.617,85
Aanvangsdatum: 15/03/2011
Uitvoeringstermijn: 330 kalenderdagen
Contractuele einddatum: 07/02/2012
Termijnverlengingen: niet toegestaan
Boete wegens laattijdige uitvoering: € 22.680,89

Voorlopige oplevering: 15/10/2012
Eindafrekening: € 467.234,91



3.2.2. Achttien Augustuslaan 65 en 79 Vervangingsbouw 2 x 2 appartementen - 4340/2008/0737/01

Architect: Marc Blomme – Wetteren
Ingenieur stabiliteit: Studieburo De Paepe – Wichelen
Veiligheidscoördinator: V.E.T.O. & partners – Oosterzele
EPB- verslaggever: VCCA – Wetteren
Financiering: NFS2

Stedenbouwkundige vergunning: 17/12/2010
Gunstig advies definitief ontwerp: 21/12/2010
Raming: € 414.645,74
Openbare aanbesteding: 28/02/2011
Aannemer: B.V.B.A Neuten M. – Sint-Lievens-Houtem
Bestelbrief: 23/05/2011
Bestelbedrag: € 442.118,87
Aanvangsdatum: 07/07/2011
Uitvoeringstermijn: 365 kalenderdagen
Contractuele einddatum: 05/07/2012
Termijnverlengingen: 54 kalenderdagen

Voorlopige oplevering: 17/09/2012
Eindafrekening: € 462.888,40



**3.2.3. Renovatiewerken woningen Tuinwijk
Fase 1: Rozenstraat 21 woningen - 4340/2008/0371/01**

Architect: Geert Vieren – Wetteren
EPB- verslaggever: VCCA – Wetteren
Veiligheidscoördinator: V.E.T.O. & partners – Oosterzele
Financiering: NFS2

Stedenbouwkundige vergunning: 24/09/2010
Gunstig advies definitief ontwerp: 01/12/2010
Raming: € 1.991.637,18
Openbare aanbesteding: 02/03/2011
Aannemer: Bouwbedrijf Floré – Beveren - Waas
Bestelbrief: 23/05/2011
Bestelbedrag: € 1.848.341,17
Uitvoeringstermijn: 300 kalenderdagen
Aanvangsdatum: 06/07/2011
Contractuele einddatum: 30/04/2012
Termijnverlengingen: 90 kalenderdagen
Boete wegens laattijdige uitvoering: € 50.999,13

Voorlopige oplevering: 05/10/2012
Eindafrekening: € 1.862.795,17



WICHELEN

**3.2.4. Hoek Hekkergermstraat 43 - Stationsstraat te Schellebelle
Slopen pand en opbouw 4 sociale woongelegenheden - 4340/2004/1125/01**

Architect: Ronny Lippens – Heusden
Ingenieur technieken: Moens engineering – Smetlede
Ingenieur stabiliteit: Studieburo De Paepe – Wichelen
EPB-verslaggever: VCCA – Wetteren
Veiligheidscoördinator: V.C.T. NV – Lebbeke
Financiering: NFS2

Ramingsbedrag: € 483.686,47
Gunstig advies definitief ontwerp: 16/06/2010
Stedenbouwkundige vergunning: 12/03/2010
Openbare aanbesteding: 13/10/2010
Aannemer: Siemoens BVBA Tielt – Aarsele
Bestelbrief: 01/02/2011
Bestelbedrag: € 464.643,11
Aanvangsdatum: 17/03/2011
Uitvoeringstermijn: 375 kalenderdagen
Contractuele einddatum: 21/05/2012
Termijnverlengingen: 214 kalenderdagen
Boete wegens laattijdige uitvoering: € 1.218,40

Voorlopige oplevering: 14/12/2012
Eindafrekening: € 517.561,26



Uit de resultaten van de bodemsondering uitgevoerd na afbraak van de bestaande bebouwing bleek dat de ondergrond onvoldoende draagkrachtig was. Bijgevolg diende de voorziene plaatfundering gewijzigd te worden naar een paalfundering waardoor de kostprijs van het project steeg met meer dan 30.000 euro.

3.3. Projecten in uitvoering¹

WETTEREN

3.3.1. Diepenbroek – Olmenlaan 2 Opbouw van 8 appartementen – 4340/2005/1172/01

Architect: Geert Vieren – Wetteren
Ingenieur stabiliteit: SDKE NV – Brugge
Ingenieur technieken: SDKE NV – Brugge
EPB- verslaggever: VCCA – Wetteren
Veiligheidscoördinator: V.C.T. – Lebbeke
Financiering: NFS2

Stedenbouwkundige vergunning: 10/09/2010
Gunstig advies definitief ontwerp: 26/01/2011
Raming: € 946.814,28
Openbare aanbesteding: 24/03/2011
Aannemer: Bouwcentrale Modern – Kaprijke
Bestelbrief: 23/05/2011
Bestelbedrag: € 838.344,95
Aanvangsdatum: 15/09/2011
Uitvoeringstermijn: 440 kalenderdagen
Contractuele einddatum: 27/11/2012
Termijnverlengingen: 15 kalenderdagen
Boete wegens laattijdige uitvoering: € 1.753,77

Voorlopige oplevering: 17/01/2013
Eindafrekening: € 877.165,71



3.3.2 Wegvoeringstraat 80-88 Renovatie van de terrassen van 105 appartementen - 4340/2007/0730/01

Architect: Marc Blomme – Wetteren
Woongelegenheden: 105 appartementen
Veiligheidscoördinator: V.C.T. NV – Lebbeke
Ingenieur stabiliteit: Fraeye & Partners - Gent
Financiering: FS3

Stedenbouwkundige vergunning: 13/01/2012
Gunstig advies definitief ontwerp: 18/11/2011
Ramingsbedrag: € 335.851,90
Openbare aanbesteding: 10/01/2012
Aannemer: Group Janssens Technieken – Lokeren
Bestelbrief: 13/03/2012
Bestelbedrag: € 313.586,43
Uitvoeringstermijn: 180 kalenderdagen
Aanvangsdatum: 02/05/2012
Contractuele einddatum: 28/10/2012



Group Janssens stelde voor een variant te gebruiken voor het waterdicht maken van de terrassen. Na rijp beraad en bezichtiging van een aantal voorbeelden werd beslist dat het voorgeschreven procedé van de waterdichte afwerklaag moest behouden blijven. Bij de start der werken werd vastgesteld dat de staat van de bestaande ondergrond van de terrassen geen goede hechting van de nieuwe waterdichting garandeerde. De chape moet uitgebroken en vervangen worden. De opbouw van de terrassen was constructief anders uitgevoerd dan aanvankelijk voorzien in het dossier zodat het ophangingsysteem ook diende aangepast te worden. De werken gingen effectief van start op 18 maart 2013. Deze aanpassingen leiden tot aanzienlijke meerwerken en een termijnverlenging.

¹ Toestand 31 december 2012

**3.3.3. Renovatiewerken woningen Tuinwijk
Fase 2: Boomkwekerijstraat, Leon De Smetlaan 19 woningen - 4340/2009/0965/01**

Architect: Geert Vieren – Wetteren
EPB- verslaggever: VCCA – Wetteren
Veiligheidscoördinator: V.E.T.O. & partners – Oosterzele
Financiering: FS3

Stedenbouwkundige vergunning: 26/10/2012
Gunstig advies definitief ontwerp: 24/10/2012
Openbare aanbesteding: 02/03/2011
Uitbreiding op de bovenvermelde openbare aanbesteding.
Aannemer: Bouwbedrijf Floré – Beveren-Waas
Bestelbrief: 13/11/2012
Bestelbedrag: € 1.789.951,68
Uitvoeringstermijn: 300 kalenderdagen
Aanvangsdatum: 28/12/2012
Contractuele einddatum: 23/10/2013



LAARNE

**3.3.4. Heraanleg opritten en toegangspaden – samenwerking met gemeente Laarne
Hoogstraat 79 woningen - 4340/2010/1024/02**

Reeds in 2011 ging onze maatschappij akkoord om een samenwerkingsovereenkomst af te sluiten met de gemeente Laarne om tegelijkertijd met het vervangen van de openbare voetpaden in de Hoogstraat ook de toegangspaden en de opritten naar de garages van onze woningen Hoogstraat te vernieuwen. De gemeente Laarne trad op als aanbestedende overheid. Zij stelden een ontwerper aan en organiseerden de aanbestedingsprocedure voor de werken.

Ontwerper: Studiebureau Duynslaeger & C° - Harelbeke
Financiering: Marktconforme financiering op 10 jaar

Openbare aanbesteding: 03/07/2012
Aannemer: D'Heer - Zele
Bestelbrief: 06/09/2012
Totaal bestelbedrag: € 300.892,50
Bestelbedrag SHM: € 106.520,50
Uitvoeringstermijn: 40 werkdagen
Aanvangsdatum: 24/09/2012
Voorlopige oplevering: 06/03/2013
Eindafrekening SHM: € 111.065,85

Als gevolg van de lange vorstperiode dienden de asfalteringswerken uitgesteld te worden tot na de winter. De gevraagde termijnverlengingen werden goedgekeurd.

3.4. Projecten in ontwikkeling ¹

WETTEREN

3.4.1. Achttien Augustuslaan 82, 94 en 121 Renovatie van 3 woningen - 4340/2010/0557/01

Architect: Wim Van De Wiele – Wetteren
EPB- verslaggever: VCCA – Wetteren
Veiligheidscoördinator: V.E.T.O. & partners –
Oosterzele

Financiering: FS3

Gunstig advies voorontwerp: 22/08/2011
Raming: € 277.500,00

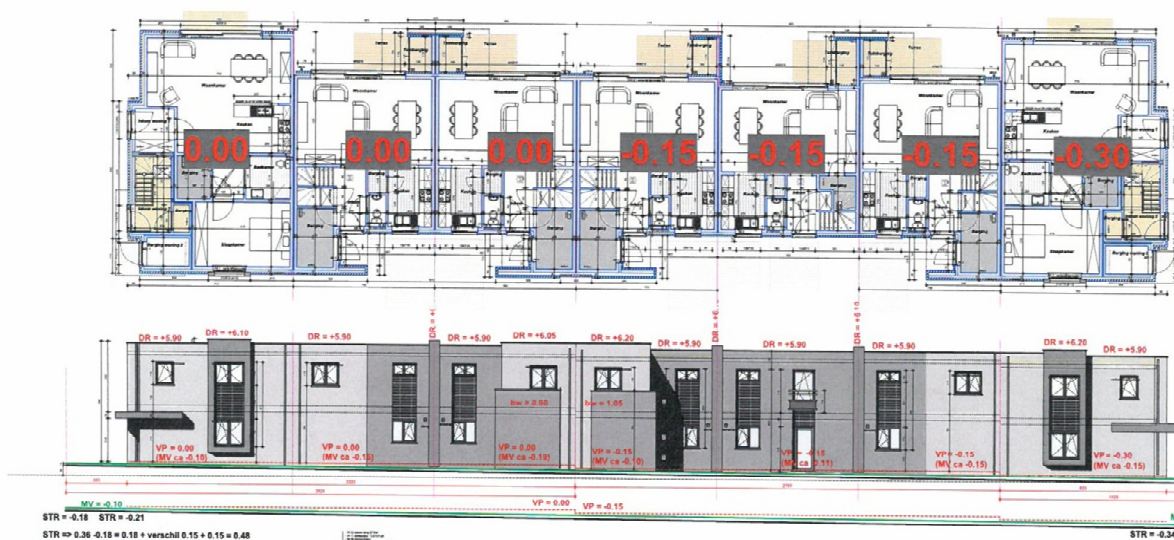
Het aanbestedingsdossier is ingediend bij de VMSW.



3.4.2. Diepenbroek - Velden E3 t.e.m. E9 – Lindenlaan Opbouw van 9 wooneenheden – 4340/2005/0744/01

Architect: Marc Blomme – Wetteren
Ingenieur stabiliteit: studieburo De Paepe – Wichelen
EPB- verslaggever: VCCA – Wetteren
Veiligheidscoördinator: V.C.T. NV – Lebbeke
Financiering: NFS2

Gunstig advies voorontwerp: 18/08/2011
Stedenbouwkundige vergunning: 27/01/2012
Raming: € 882.584,56
Openbare aanbesteding: 24/09/2012
Aannemer: Siemoens BVBA - Tielt- Aarsele
Bestelbrief: 21/12/2012
Bestelbedrag: € 946.204,18
Uitvoeringstermijn: 420 kalenderdagen
Aanvangsdatum: 14/03/2013
Contractuele einddatum: 07/05/2014



¹ Toestand 31 december 2012

**3.4.3. Diepenbroek - Velden Q2-Q3 – Esdoornlaan
Opbouw van 8 + 10 appartementen – 4340/2008/0888/04**

Architect: Ronny Lippens – Heusden
Ingenieur technieken: Moens Engineering – Smetlede
Ingenieur stabiliteit: Studieburo De Paepe – Wichelen
EPB- verslaggever: VCCA – Wetteren
Veiligheidscoördinator: V.C.T. NV – Lebbeke
Financiering: FS3

Gunstig advies voorontwerp: 14/07/2011
Stedenbouwkundige vergunning: 09/12/2011
Raming: € 2.315.737,65
Openbare aanbesteding: 2013

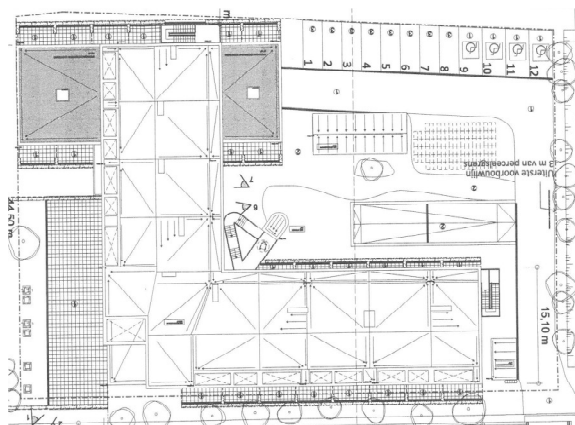


Na een besparingsronde werd op 18 februari 2013, het definitief ontwerp ingediend bij de VMSW.

**3.4.4. Diepenbroek - Veld I – Lindenlaan - Samenwerking met VZW Sint-Lodewijk
Opbouw 22 woonentiteiten Sint Lodewijk + 20 appartementen - 4340/2009/1113/01**

Architect: De Vloed - Destelbergen
Ingenieur stabiliteit: Fraeye-Coppens - Gent
Ingenieur technieken: SDKE NV - Brugge
EPB- verslaggever: SDKE NV - Brugge
Veiligheidscoördinator: VEKMO - Brugge
Financiering: FS3

Voorontwerp: in opmaak
Aanbestedende overheid: VZW Sint-Lodewijk
Aanbesteding: eind 2012
Gunstig advies voorontwerp: 20/07/2012
Raming: € 2.366.322,69
Stedenbouwkundige vergunning: 04/02/2013
Definitief ontwerp is ingediend: 26/03/2013
Raming definitief ontwerp: € 2.852.016,48
Openbare aanbesteding: 2013



Het terrein meet 40 are en is eigendom van VZW Sint-Lodewijk. Op het gelijkvloers worden 22 woonentiteiten voor mindervalide jongvolwassenen voorzien en op de eerste en tweede verdieping 20 sociale huurappartementen waarvan 4 wooneenheden aangepast aan rolstoelgebruikers. In de kelder komen 20 ondergrondse parkeerplaatsen en kelderbergingen voor de huurders van de appartementen en de technische lokalen.

Bij de raming op basis van het voorontwerp was een overschrijding van het leningsplafond. Dit werd aangekaart bij en herzien door het architectenkantoor De Vloed. Bij de raming van het definitief ontwerp blijkt dat het FS3-plafond opnieuw overschreden wordt, zijnde met 10,98%. Mogelijke oplossingen zijn een besparingsronde of een heronderhandeling van de verdeelsleutels. Om aanspraak te kunnen maken op de VIPA subsidie voor 4 extra bedden dient Sint Lodewijk voor eind 2014 het gebouw in gebruik te nemen. Dit maakt een aanbesteding in het voorjaar 2013 noodzakelijk.

**3.4.5. Diepenbroek – Veld N16 t.e.m. N24 – Lindenlaan
Opbouw van 11 wooneenheden – 4340/2010/1392/03**

Architect: Wim Van de Wiele – Wetteren
EPB- verslaggever: VCCA – Wetteren
Financiering: FS3

Voorontwerp: in opmaak

Op de percelen worden 7 eengezinswoningen en 2 duowoningen gerealiseerd, waarvan 2 woningen met 5 slaapkamers, 5 woningen met 3 slaapkamers en 4 woningen met 2 slaapkamers.



**3.4.6. Roosbroeklaan – Massemsessteenweg
Renovatie 45 woningen – 4340/2006/0970/01**

Architect: Marc Blomme – Wetteren
EPB- verslaggever: VCCA – Wetteren
Veiligheidscoördinator: Erik Buytaert – V.C.T. NV
Financiering: FS3

Voorontwerp: 18/03/2013
Raming: € 4.291.200

Gezien het na-isoleren van dak en buitenmuren niet voldoet om het comfort en de basisuitrusting volgens de hedendaagse normering en de duurzaamheid van de woningen te optimaliseren, werd er beslist de woningen integraal te renoveren. Wij trachten de werken nog te starten in 2013.



**3.4.7. Brusselsesteenweg 105 en 105+
Nieuwbouw 17 wooneenheden – 4340/2002/1802/01**

Architect: Marc Blomme – Wetteren
Veiligheidscoördinator: Erik Buytaert – V.C.T. NV Immo Centra – Lebbeke
Financiering: FS3

Het eerste voorontwerp dateert van 26 oktober 2006. Het voorontwerp wordt herwerkt door architect Marc Blomme. De toegangsweg naar de woonentiteiten op het terrein dient te gebeuren vanuit Biezen, welke een impact heeft op het algemeen inplantingsplan.



3.4.8. Renovatie daken Achttien Augustuslaan

In uitvoering van het Vlaams Energierenovatieprogramma 2020, besliste de Raad van Bestuur in zitting van 27 februari 2013 om de daken van alle woningen in ons patrimonium waarvan het dak nog niet geïsoleerd is, in een globaal dossier te renoveren.

Het betreft een 120-tal woningen met zowel platte als hellende daken. De aanstelling van de architect zal gebeuren in 2013 overeenkomstig de wet op de overheidsopdrachten. Het uitgangsbarema is het VMSW barema 2006.2 voor renovatiewerken met een sterk repetitief karakter. De kostprijs van de werken wordt geraamd op € 1.494.000.

Voor Wetteren worden 33 woningen in de Achttien Augustuslaan opgenomen in het dossier.

LAARNE

3.4.9. Renovatie daken te Laarne-Kalken

Zie 3.4.8.

In Laarne zullen 63 woningen voorzien worden van dakisolatie en nieuwe dakbedekking, zijnde:

- 19 huizen Nerenweg 58 t.e.m. 94, Kalken;
- 24 huizen Nerenweg 100 t.e.m. 146, Kalken;
- 20 huizen Hoogstraat 17 t.e.m. 81, Laarne.

WICHELEN

3.4.10. Renovatie daken te Schellebelle

Zie 3.4.8.

In Wichelen krijgen 28 huizen in Kloosterland – Burgemeester D'Hollanderlaan te Schellebelle nieuwe dakisolatie en dakbedekking.

3.4.11. Anker 40-42 te Serskamp Opbouw van 15 huurwooneenheden

Architect: via beperkte offerteaanvraag voor de aanstelling van een ontwerpteam

Financiering: FS3

De Raad van Bestuur heeft in zitting van 27 maart 2013 beslist een ontwerper aan te stellen voor het project. Dit zal gebeuren via een ontwerpenwedstrijd.

In het driepartijen overleg met de gewestelijke stedenbouwkundige diensten werd overeengekomen dat in het binnengebied van het terrein een drietal bejaardenwoningen mogen gerealiseerd worden. De gemeente zal in de loop van 2013 nog een poging doen om een deel van het aanpalende pand Wetterensteenweg 2 te verwerven. Dit zou de straatbreedte van het terrein ten goede komen alsook het aantal realiseerbare woongelegenheden.



4. BALANS NA WINSTVERDELING

4.1. Activa

4.1.1. Materiële Vaste Activa

		2009	2010	2011	2012
22	Terreinen en gebouwen	41.337.349,33	43.218.152,23	47.020.564,61	49.928.346,96
23	Installaties, machines en uitrusting	17.163,70	14.278,07	10.890,71	7.857,82
24	Meubilair en rollend materieel	24.034,51	33.904,94	23.475,12	29.081,05
26	Overige materiële vaste activa	35.455,69	34.669,27	33.882,85	50.084,49
27	Vaste activa in aanbouw	1.723.669,76	3.270.159,77	1.514.510,18	1.195.260,70
	VLOTTENDE ACTIVA	43.137.672,99	46.571.164,28	48.603.323,47	51.210.631,02

Het saldo van de rubriek 22 stijgt na afschrijving met 2,9 miljoen euro als gevolg van de aankoop van de woning Verbindingstraat 4 te Wetteren en de voorlopige oplevering van :

- 21 gerenoveerde woningen in de Rozenstraat, Wetteren;
- 5 gerenoveerde woningen in de Mellesteenweg, Wetteren ten Ede;
- 4 nieuwbouw appartementen in de Hekkergermstraat, Schellebelle;
- 4 nieuwbouw appartementen in de Achttien Augustuslaan 65-79, Wetteren.

De daling van de rubriek 23 'Installaties, machines en uitrusting' met € 3.032,89 is het resultaat van gewone afschrijvingen.

De stijging van de rubriek 24 'Meubilair en rollend materieel' met € 5.605,93 is het gevolg van gewone afschrijvingen en van een investering in informaticamateriaal en een telefooninstallatie.

De stijging van de rubriek 26 'Overige materiële vaste activa' met € 16.201,64 is het resultaat van de uitzonderlijke afschrijving van het gebouw Hekkergermstraat en de verwerving van het pand Verbindingstraat 4.

De rubriek 27 'Vaste Activa in aanbouw' sluit af met een saldo van 1,2 miljoen euro. Per einde boekjaar zijn er volgende projecten in uitvoering:

- nieuwbouw van 8 appartementen in de Olmenlaan, Wetteren;
- renovatie van 19 woningen in de Boomkwekerijstraat-Leon De Smetlaan, Wetteren;
- renovatie terrassen Wegvoeringstraat, Wetteren;
- renovatie opritten Hoogstraat, Laarne.

4.1.2. Vlottende Activa

		2009	2010	2011	2012
29	Vorderingen op meer dan een jaar	407,13	378,75	350,02	320,93
30/36	Vorraden	1.929,45	2.524,43	1.540,40	3.766,98
40/41	Vorderingen op ten hoogste een jaar	462.957,01	352.516,06	111.585,16	82.236,78
54/58	Liquide middelen	1.135.688,07	884.343,87	839.986,58	1.124.097,95
490/1	Overlopende rekeningen (actief)	28.643,96	26.378,50	31.263,72	139.601,90
	VLOTTENDE ACTIVA	1.629.625,62	1.266.141,61	984.725,88	1.350.024,54

De stijging van het saldo van de rubriek 30/36 vertegenwoordigt een voorraadtoename van materialen voor uitvoering van herstellingen aan het patrimonium.

De rubriek 40/41 'Vorderingen op ten hoogste één jaar' daalt met € 29.348,38.

Deze daling is verklaarbaar door:

- de geboekte waardeverminderingen op handelsvorderingen voor een bedrag van € 22.059,57 overeenkomstig de nieuwe procedure debiteurenbeheer;
- een vermindering op de rekening 'Te ontvangen huurwaarborgen OCMW' met € 12.906,00.

De rubriek 54/58 'Liquide middelen' vertoont een stijging van € 588.807,18. Op de rekening courant huurwaarborgen wordt een stijging met € 37.301,78 genoteerd. Daarnaast is er ook een toename van € 551.505,40 op de gewone rekeningen courant toe te schrijven aan:

- een dubbele betaling van onroerende voorheffing in 2011 (aanslagjaar 2010 én 2011), waar de onroerende voorheffing aanslagjaar 2012 pas verschuldigd is in 2013;
- de terugstorting van annuïteiten ingevolge de herfinanciering van leningen naar 30 jaar.

De rubriek 490/1 'Overlopende rekeningen' vertoont een stijging van € 108.338,18. Op deze rekeningen werd de wederbeleggingsvergoeding ter waarde van € 110.402,60 geboekt naar aanleiding van de herfinanciering van leningen. Dit bedrag wordt in de komende jaren in kosten genomen a rato van de aflossingen op de betreffende leningen.

4.2. Passiva

4.2.1. Eigen Vermogen

		2009	2010	2011	2012
10	Kapitaal	6.554,27	6.554,27	6.551,90	6.554,27
13	Reserves	3.726.304,00	3.726.304,00	3.726.307,16	3.726.307,16
14	Overgedragen resultaat	-9.139,41	-107.176,82	-88.908,80	-44.479,73
15	Kapitaalsubsidies	4.324.703,30	4.247.829,89	4.138.648,51	4.055.222,42
	EIGEN VERMOGEN	8.048.422,16	7.873.511,34	7.782.598,77	7.743.604,12

Het boekjaar sluit af met een verliessaldo van € 44.479,73 samengesteld uit een netto ondernemingsresultaat van € 44.429,07 en een overgedragen verlies van 2011 ter waarde van € 88.908,80.

De jaarlijkse afboekingen van de kapitaalsubsidies die het ritme van de afschrijvingen volgen worden opgenomen in het resultaat van het boekjaar en bedragen € 83.426,09.

4.2.2. Voorzieningen en Uitgestelde Belastingen

		2009	2010	2011	2012
160/5	Voorzieningen voor risico's en kosten	19.617,14	20.805,52	20.543,00	25.052,92
168	Uitgestelde belastingen	234.815,07	230.641,11	224.712,95	220.183,20
	VOORZ. EN UITGEST. BELAST.	254.432,21	251.446,63	245.255,95	245.236,12

Voor 2012 werd beslist de aangelegde provisie op voorgaande jaren volledig terug te nemen en een nieuwe onderhoudsplanning in te voeren. Momenteel worden een beperkt aantal werken voorzien en opgenomen in de voorzieningen. De komende jaren wordt de onderhoudsplanning verder uitgewerkt.

De afboekingen 2012 van de uitgestelde belastingen op kapitaalsubsidies bedragen 4.529,75 euro.

4.2.3. Schulden

		2009	2010	2011	2012
17	Schulden op meer dan één jaar	33.681.057,24	36.842.247,05	39.414.934,37	42.548.957,76
42/48	Schulden op ten hoogste één jaar	2.649.471,70	2.691.781,33	1.963.613,46	1.861.212,96
492/3	Overlopende rekeningen (passief)	137.642,06	185.079,91	187.010,98	165.413,68
	SCHULDEN	36.468.171,00	39.719.108,29	41.565.558,81	44.575.584,40

De 'Schulden op meer dan één jaar' nemen, na overboeking naar de rubriek 42 van de schulden die volgend boekjaar vervallen, toe met € 3.134.023,39. Deze stijging is vooral te wijten aan geldopnames op NFS2-leningen voor betalingen in het kader van volgende projecten:

- renovatie 21 woningen Rozenstraat, Wetteren;
- opbouw van 4 appartementen Achttien Augustuslaan 65-79, Wetteren;
- renovatie 5 woningen Mellesteenweg, Wetteren;
- opbouw van 4 appartementen hoek Stationsstraat/Hekkergermstraat, Schellebelle.

De evolutie van de rubriek 42/48 'Schulden op ten hoogste één jaar' geeft een beperkte daling weer ter waarde van € 37.020,10. Binnen deze rubriek worden evenwel sterke verschuivingen genoteerd:

- een daling van de leveranciersschulden met € 242.988,58;
- stijging van de schuld onroerende voorheffing aangezien:
 - de aanslag 2012 werd ontvangen in 2012, maar vereffend in 2013;
 - de aanslag 2012 voor diverse appartementsgebouwen aan het gewone tarief werd geheven i.p.v. aan sociaal tarief;
- een stijging van de overige schulden met € 12.559,65 naar aanleiding van de afrekeningen huurlasten, waar de appartementen Acaciastraat en Boombosstraat een aanzienlijk terug te betalen reserve noteren.

5. RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR

Het boekjaar 2012 sluit af met een positief ondernemingsresultaat van € 44.429,07 of een stijging t.o.v. vorig boekjaar met € 26.161,05.

Voorgaande jaren werd steeds de dalende trend van het ondernemingsresultaat aangehaald. Met betrekking tot 2012 kunnen we stellen dat de maatschappij zonder GSC nog steeds een negatief ondernemingsresultaat zou boeken. Wel dient te worden beklemtoond dat 2012 veel uitzonderlijkheden bevat die zowel positief, maar vooral negatief het resultaat beïnvloeden. Daartegenover staat een gestegen omzet, vooral naar aanleiding van de gewijzigde huurprijsberekening. Deze evolutie komt ook tot uiting bij het vergelijken van de gemiddelde huurprijzen van 2012 t.o.v. die van 2011.

Uit de analyse van de resultatenrekening blijkt dat zowel bij de kosten als bij de opbrengsten er een aantal belangrijke wijzigingen zijn t.o.v. vorig boekjaar:

5.1. Opbrengsten

1. De omzetcijfers vertonen een stijging van € 270.721,39 t.o.v. vorig jaar. De omzetstijging kan worden toegeschreven aan:
 - de volledige verhuring van de appartementen Boombosstraat – Zandvleuge te Kalken;
 - een grotere stijging van de basishuurprijs dan van de toegestane kortingen, met een positief saldo van € 192.000,00;
 - een daling van de leegstand met € 24.767,90;
 - een stijging van de aangerekende huurlasten voor onderhoud van de gebouwen en omgeving.
2. Op het einde van het boekjaar worden ook de jaarlijkse loonkosten van de arbeiders en de werfleider geactiveerd op de betreffende werven. Voor 2012 constateren we een stijging in de geactiveerde loonkosten van € 22.405,68. Vanaf 2011 worden in navolging van het ministerieel besluit van 29 oktober 2010, de loonkosten van de technische dienst bepaald als percentage van 2% op de aanrekeningen van de lopende werven. De loonkosten worden onderverdeeld naar:
 - 1,5% van de aankoopprijs voor de kosten van het toezicht als bouwheer op de werven in uitvoering;
 - 0,5% van de aankoopprijs voor de kosten van de administratieve verwerking van de verrichtingen betreffende de werven in uitvoering.Gezien diverse werven voorlopig opgeleverd werden tijdens 2012, werd de hogere kostprijs van de afwerking meegenomen in deze forfaitaire berekening, wat resulteert in een hogere activering van kosten.
3. Het saldo van de rubriek 74 'Andere bedrijfsopbrengsten' vertoont een daling van 100.000 euro welke kan worden opgesplitst in twee pijlers:
 - de GSC-opbrengsten liggen +/- 64.000 euro lager dan tijdens 2011. Dit is vooral te verklaren door het feit dat het voorschot op GSC 2012 ten bedrage van € 9.876,50 werd overgedragen naar 2013, zijnde het jaar waarin het GSC-bedrag 2012 definitief wordt. Vorig jaar werd het voorschot GSC 2011 (€ 41.107,89) onmiddellijk in resultaat genomen bij ontvangst.
Tevens werden geen GSC-correcties m.b.t. voorgaande jaren toegekend in 2012. In 2011 werd nog € 28.498,36 aan correcties geboekt.
In 2013 volgt nog een correctie op de GSC 2011 naar aanleiding van de herfinanciering van leningen op minder dan 30 jaar.
 - na inspectie RWO, diende de te verrekenen vermindering onroerende voorheffing te worden geboekt onder de omzetrekeningen, wat een verschuiving van 37.000 euro meebrengt.
4. De financiële opbrengsten vertonen een daling van € 2.787,67. Deze daling is volledig te wijten aan de verminderde interesten ontvangen op de rekening courant bij de VMSW.
5. De uitzonderlijke opbrengsten vertonen een stijging van € 667,25 wegens schadevergoedingen ontvangen in lopende verzekeringsdossiers.

5.2. Kosten

1. In de loop van 2012 werden op de 60-rekeningen enkel voorraadwijzigingen geboekt betreffende materialen voor onderhoud van het patrimonium.
2. In de rubriek 61 'Diensten en diverse goederen' noteren we een stijging t.o.v. 2011 met € 51.263,54, te wijten aan:
 - de hogere onderhoudskosten genoteerd wegens de gestegen frequentie van de poetsdienst in de Acaciastraat-Victor Van Sandelaan en het onderhoud van de appartementen Boombosstraat-Zandvleuge die in 2012 voor de eerste maal een volledig jaar in gebruik waren;
 - een opmerkelijke stijging van de elektriciteitskosten in 2012;
 - de aanwerving van een interim-bediende, wat een stijging geeft van € 11.615,95.
3. Het saldo van de rubriek 62 'Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen' ligt € 20.588,91 hoger dan in 2011. Deze toename is te wijten aan de normale loonaanpassingen op basis van anciënniteit en indexatie.
4. De afschrijvingskosten stijgen met € 69.235,70, vooral als gevolg van de volledige afschrijving van Boombos-Zandvleuge te Kalken.
5. De procedure waardeverminderingen op huurdersachterstallen werd naar aanleiding van de financiële controle aangepast met een inhaalbeweging op voorgaande jaren. Bijgevolg vertonen de waardeverminderingen een stijging van € 24.331,03.
6. De nieuwe onderhoudsplanning geeft een meerkost ter waarde van € 4.509,92.
7. Bij de andere bedrijfskosten noteren we een stijging van € 33.791,72. Deze stijging is te wijten aan de uitbreiding van het patrimonium op 01/01/2012 en de hierop aangerekende onroerende voorheffing. Voor diverse gebouwen werd bovendien een te hoge aanslag vastgesteld waartegen bezwaar werd ingediend. Wij mochten hierop nog geen beslissing ontvangen, waardoor de hogere kosten in rekening dienen te worden genomen.
8. We noteren een daling in de financiële kosten van € 72.229,46 als gevolg van de verminderde intresten op de geherfinancierde leningen en de afsluiting van renteloze NFS2-leningen.
9. De uitzonderlijke kosten zijn gestegen met € 30.901,31 door de uitzonderlijke afschrijving van het gesloopte gebouw Hekkergermstraat 43 te Schellebelle.

6. FINANCIËLE ANALYSE

6.1. Voorbeschouwing

Zoals reeds besproken bij de uiteenzetting van de balanscijfers wordt het resultaat van 2012 sterk beïnvloed door enerzijds de tijdens 2012 ontvangen GSC en anderzijds de uitzonderlijke kosten en opbrengsten genoteerd tijdens 2012. Toch kunnen we na enkele jaren stellen dat de GSC een constante geworden is in de cijfers. Voor 2012 wordt geen uitfiltering gemaakt van de ontvangen GSC.

6.2. Liquiditeitstoets

Formule = $\frac{(40/41-415)+50/53+54/58 - \text{geplaatste huurwaarborgen}}{42/48\text{-gefinancierde en gesubsidieerde leveranciersschulden}}$

$$2010 = \frac{(352.516,06 - 25.961,98) + 884.343,87 - 441.122,10}{2.691.781,33 - 1.072.970,37} = 0,47$$

$$2011 = \frac{(111.585,16 - 0,00) + 839.986,58 - 499.887,20}{1.963.613,46 - 484.430,48} = 0,27$$

$$2012 = \frac{(82.236,78 - 0,00) + 1.124.097,95 - 537.188,98}{1.861.212,96 - 406.905,35} = 0,46$$

De liquiditeit vertoont voor 2012 een ratio kleiner dan 1, wat wijst op een gespannen liquiditeitssituatie, waarbij een deel van het permanent vast actief gefinancierd wordt met kortlopende kredieten, als zijnde leveranciersschulden.

Ondanks de opmerkelijke stijging t.o.v. 2011, dient erop gewezen te worden dat deze ratio sterk beïnvloed wordt door:

- de terugstorting van te veel betaalde annuïteiten ingevolge geherfinancierde leningen;
- de betaling van de onroerende voorheffing 2012 die pas uitgevoerd wordt in 2013, en dus geen invloed heeft op de liquide middelen.

6.3. Dekking van de schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen

Formule = $\frac{\text{Cashflow na belastingen}}{42 + 43}$

$$2010 = \frac{829.711,10}{1.053.279,15} = 0,78$$

$$2011 = \frac{1.080.288,83}{1.101.728,73} = 0,98$$

$$2012 = \frac{1.320.312,90}{1.064.708,63} = 1,24$$

De dekking van de schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen vertoont opnieuw een opmerkelijke stijging t.o.v. voorgaande jaren. Deze stijging wordt eveneens in de hand gewerkt door het verschil in liquiditeiten t.o.v. 2011.

6.4. Rentabiliteit

Als rentabiliteitsfactor wordt de winst van het boekjaar genomen. Dit laat toe het verschil tussen de opbrengsten en kosten te evalueren. Bij de bepaling van het rentabiliteitscijfer worden de kosten en opbrengsten met een uitzonderlijk karakter niet in aanmerking genomen.

$$\text{Formule} = 70/67 - 67/70 - 76 + 66$$

$$2010 = -98.037,41 - 0,00 - 34.667,04 + 2.595,32 = -130.109,13$$

$$2011 = 18.268,02 - 0,00 - 0,00 + 3.023,85 = 21.291,87$$

$$2012 = 44.429,07 - 2.000,00 - 667,25 + 33.925,16 = 75.686,98$$

Het rentabiliteitscijfer vertoont een stijging van € 54.395,11. Hierbij dient te worden vermeld dat diverse niet onder een uitzonderlijke noemer geboekte kosten en opbrengsten, eveneens deel uitmaken van het de opgenomen winst van het boekjaar. Deze kosten en opbrengsten werden genoteerd naar aanleiding van gemaakte beslissingen, lopende projecten, ed. De invloed hiervan kan niet uitgefilterd worden, gezien hiervoor geen standaardkost of -opbrengst als vergelijkingspunt kan gehanteerd worden.

6.5. Netto-rentabiliteit van het totale actief voor financiële lasten en belastingen (%)

$$\text{Formule} = \frac{\text{Winst v/h boekjaar} + \text{Belast. op resultaat v/h boekjaar} + \text{Kosten van schulden} - \text{Intrestsubsidies}}{\text{Totaal der activa}}$$

$$2010 = \frac{-98.037,41 + 649.089,44 \times 100}{47.844.066,26} = 1,15 \%$$

$$2011 = \frac{18.268,02 + 693.427,13 \times 100}{49.593.413,53} = 1,43 \%$$

$$2012 = \frac{44.429,07 + 2.000,00 + 621.197,67 \times 100}{52.564.424,64} = 1,27 \%$$

Deze ratio duidt aan dat met € 100,00 geïnvesteerd kapitaal € 1,27 ondernemingswinst werd geboekt. De netto-rentabiliteit evolueert opnieuw neerwaarts, wat aantoonst dat de procentuele stijging van de activa een lagere opbrengst genereert dan verhoudingsgewijs noodzakelijk is.

6.6. Solvabiliteit: Eigen vermogen op het totaal van de balans (%)

$$\text{Formule} = \frac{\text{Eigen Vermogen} \times 100}{\text{Totaal Passief}}$$

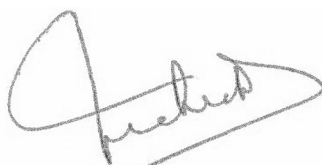
$$2010 = \frac{7.873.511,34 \times 100}{47.844.066,26} = 16,46 \%$$

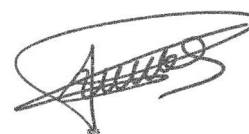
$$2011 = \frac{7.782.598,77 \times 100}{49.593.413,53} = 15,69 \%$$

$$2012 = \frac{7.743.604,12 \times 100}{52.564.424,64} = 14,73 \%$$

De solvabiliteit daalt met 0,96 %. Deze neerwaartse beweging is te wijten aan de toename van de schulden. Deze ratio leert ons dat 14,73 % van het actief van de maatschappij gefinancierd wordt met eigen vermogen.


De voorzitter,
Etienne Backx


De ondervoorzitter,
Veeckman Willy


De directeur,
Franky Van Poucke

Bijzonder verslag omtrent het toezicht op het sociaal oogmerk van de vennootschap

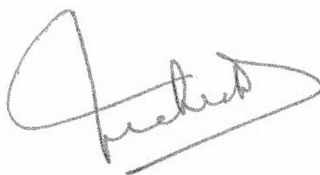
* Gelet op de artikelen 95, 96 en 661, 6° van de wet d.d. 07 mei 1999 houdende het Wetboek van vennootschappen, zoals gewijzigd door de wet van 23 januari 2001 tot wijziging van de wet van 07 mei 1999 houdende het Wetboek van vennootschappen en van de wet van 17 juli 1975 op de boekhouding van de ondernemingen (B.S. 6 februari 2001);

* Gelet op het artikel 16 van de statuten van de vennootschap aangenomen door de Buitengewone Algemene Vergadering van 30 maart 2012 en gepubliceerd in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad d.d. 25 april 2012 onder het nummer 12079459;

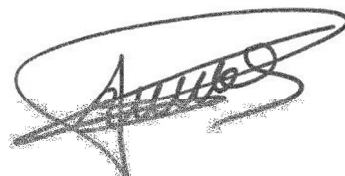
- bevestigt de Raad van Bestuur hierbij dat tijdens het dienstjaar 2012, regelmatig toezicht werd uitgeoefend op het sociaal oogmerk dat de maatschappij overeenkomstig artikel 3 van haar statuten heeft bepaald;
- heeft de Raad van Bestuur inzonderheid vastgesteld dat de uitgaven inzake investeringen, inzake de werkingskosten en bezoldigingen bestemd waren om de verwezenlijking van het sociaal oogmerk van de vennootschap te bevorderen.



De voorzitter,
Etienne Backx



De ondervoorzitter,
Veeckman Willy



De directeur,
Franky Van Poucke

40				1	EUR	
NAT.	Datum neerlegging	Nr. 0400.143.608	Blz.	E.	D.	VOL 1.1

JAARREKENING IN EURO (2 decimalen)

NAAM: **GEWESTELIJKE VENNOOTSCHAP EIGEN DAK**

Rechtsvorm: **CVBA/Soc**

Adres: **Felix Beernaertsplein**

Nr.: **55 Bus 01**

Postnummer: **9230**

Gemeente: **Wetteren**

Land: **België**

Rechtspersonenregister (RPR) - Rechtbank van Koophandel van **Dendermonde**

Internetadres *: **www.eigendak.be**

Ondernemingsnummer **0400.143.608**

DATUM **13/04/2012** van de neerlegging van de oprichtingsakte OF van het recentste stuk dat de datum van bekendmaking van de oprichtingsakte en van de akte tot statutenwijziging vermeldt.

JAARREKENING goedgekeurd door de algemene vergadering van

31/05/2013

met betrekking tot het boekjaar dat de periode dekt van

1/01/2012

tot

31/12/2012

Vorig boekjaar van

1/01/2011

tot

31/12/2011

De bedragen van het vorige boekjaar ~~zijn~~ / zijn niet ** identiek met die welke eerder openbaar werden gemaakt.

VOLLEDIGE LIJST met naam, voornamen, beroep, woonplaats (adres, nummer, postnummer en gemeente) en functie in de onderneming, van de BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN COMMISSARISSEN

Backx Etienne

Parklaan 39 , 9230 Wetteren, België

Functie : Voorzitter van de raad van bestuur

Mandaat : 28/05/2010- 31/05/2016

Veeckman Willy

Paardenkerkhofstraat 28 , 9230 Wetteren, België

Functie : Ondervoorzitter van de raad van bestuur

Mandaat : 28/05/2010- 31/05/2016

Baeyens Albert

Moleneed 37 , 9230 Wetteren, België

Functie : Bestuurder

Mandaat : 28/05/2010- 31/05/2016

Nalli Telli

Kerkstraat 9 , 9230 Wetteren, België

Functie : Bestuurder

Mandaat : 19/01/2012- 31/05/2013

Zijn gevoegd bij deze jaarrekening:

Totaal aantal neergelegde bladen: **31** Nummers van de secties van het standaardmodel die niet werden neergelegd omdat ze niet dienstig zijn: 5.1, 5.2.3, 5.2.4, 5.3.4, 5.4.1, 5.4.2, 5.5.1, 5.5.2, 5.6, 5.8, 5.13, 5.14, 5.16, 5.17.1, 5.17.2, 8, 9

Handtekening
(naam en hoedanigheid)

Franky Van Poucke

Directeur

Handtekening
(naam en hoedanigheid)

Etienne Backx

Voorzitter

* Facultatieve vermelding.

** Schrappen wat niet van toepassing is.

LIJST VAN DE BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN COMMISSARISSEN (vervolg van de vorige bladzijde)

Bracke Philippe

H. Consciencelaan 26 , 9230 Wetteren, België

Functie : Bestuurder

Mandaat : 25/02/2010- 31/05/2013

De Bruycker René

Gentsesteenweg 143 , 9230 Wetteren, België

Functie : Bestuurder

Mandaat : 1/06/2008- 31/05/2014

De Graeve Hilde

Serskampsteenweg 57 , 9230 Wetteren, België

Functie : Bestuurder

Mandaat : 25/02/2010- 31/05/2015

De Smet Anna-Maria

Molenhoekje 6 , 9230 Wetteren, België

Functie : Bestuurder

Mandaat : 1/06/2012- 31/05/2018

De Wilde Alice

Kapellestraat 81 , 9270 Laarne, België

Functie : Bestuurder

Mandaat : 1/06/2007- 31/05/2013

De Wilde Dirk

Jozef Buyssestraat 39 , 9230 Wetteren, België

Functie : Bestuurder

Mandaat : 1/06/2008- 31/05/2014

Gybels Marc

Jozef Buyssestraat 13 , 9230 Wetteren, België

Functie : Bestuurder

Mandaat : 1/06/2012- 31/05/2018

Matthys Marianne

Provinciebaan 06 , 9270 Laarne, België

Functie : Bestuurder

Mandaat : 1/06/2009- 31/05/2015

Meersman Jozef

Oudenhoek 3 , 9230 Wetteren, België

Functie : Bestuurder

Mandaat : 1/06/2011- 31/05/2017

LIJST VAN DE BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN COMMISSARISSEN (vervolg van de vorige bladzijde)

Van de Velde Willy

Kasteeldreef 42 , 9230 Wetteren, België

Functie : Bestuurder

Mandaat : 28/05/2010- 31/05/2017

De Rick Franky

Herdershoek 55 , 9230 Wetteren, België

Functie : Bestuurder

Mandaat : 20/01/2011- 31/05/2015

Van Cauter-Saeyns & Co Burg. BVBA 0438.507.702

Gentse Steenweg 55 , 9300 Aalst, België

Functie : Commissaris, Lidmaatschapsnummer : BO111

Mandaat : 30/03/2012- 31/03/2015

Vertegenwoordigd door :

Saeyns Inge

Gentse Steenweg 55 , 9300 Aalst, België

Lidmaatschapsnummer : A01434

VERKLARING BETREFFENDE EEN AANVULLENDE OPDRACHT VOOR NAZICHT OF CORRECTIE

Het bestuursorgaan verklaart dat geen enkele opdracht voor nazicht werd gegeven aan iemand die daar wettelijk niet toe gemachtigd is met toepassing van de artikelen 34 en 37 van de wet van 22 april 1999 betreffende de boekhoudkundige en fiscale beroepen.

De jaarrekening ~~werd~~ / werd niet* geverifieerd of gecorrigeerd door een externe accountant of door een bedrijfsrevisor die niet de commissaris is.

In bevestigend geval, moeten hierna worden vermeld: naam, voornamen, beroep en woonplaats van elke externe accountant of bedrijfsrevisor en zijn lidmaatschapsnummer bij zijn Instituut, evenals de aard van zijn opdracht:

- A. Het voeren van de boekhouding van de onderneming **,
- B. Het opstellen van de jaarrekening **,
- C. Het verifiëren van de jaarrekening en/of
- D. Het corrigeren van de jaarrekening.

Indien taken bedoeld onder A. of onder B. uitgevoerd zijn door erkende boekhouders of door erkende boekhouders-fiscalisten, kunnen hierna worden vermeld: naam, voornamen, beroep en woonplaats van alle erkende boekhouder of erkende boekhouder-fiscalist en zijn lidmaatschapsnummer bij het Beroepsinstituut van erkende Boekhouders en Fiscalisten, evenals de aard van zijn opdracht.

Naam, voornamen, beroep en woonplaats	Lidmaatschaps-nummer	Aard van de opdracht (A, B, C en/of D)

* Schrappen wat niet van toepassing is.

** Facultatieve vermelding.

BALANS NA WINSTVERDELING

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
ACTIVA				
VASTE ACTIVA		20/28	51.214.400,10	48.608.687,65
Oprichtingskosten	5.1	20		
Immateriële vaste activa	5.2	21	42,32	1.637,42
Materiële vaste activa	5.3	22/27	51.210.631,02	48.603.323,47
Terreinen en gebouwen		22	49.928.346,96	47.020.564,61
Installaties, machines en uitrusting		23	7.857,82	10.890,71
Meubilair en rollend materieel		24	29.081,05	23.475,12
Leasing en soortgelijke rechten		25		
Overige materiële vaste activa		26	50.084,49	33.882,85
Activa in aanbouw en vooruitbetalingen		27	1.195.260,70	1.514.510,18
	5.4/			
Financiële vaste activa	5.5.1	28	3.726,76	3.726,76
Verbonden ondernemingen	5.14	280/1		
Deelnemingen		280		
Vorderingen		281		
Ondernemingen waarmee een deelnemingsverhouding bestaat	5.14	282/3		
Deelnemingen		282		
Vorderingen		283		
Andere financiële vaste activa		284/8	3.726,76	3.726,76
Aandelen		284		
Vorderingen en borgtochten in contanten		285/8	3.726,76	3.726,76
VLOTTENDE ACTIVA		29/58	1.350.024,54	984.725,88
Vorderingen op meer dan één jaar		29	320,93	350,02
Handelsvorderingen		290		
Overige vorderingen		291	320,93	350,02
Voorraden en bestellingen in uitvoering		3	3.766,98	1.540,40
Voorraden		30/36	3.766,98	1.540,40
Grond- en hulpstoffen		30/31	3.766,98	1.540,40
Goederen in bewerking		32		
Gereed product		33		
Handelsgoederen		34		
Onroerende goederen bestemd voor verkoop		35		
Vooruitbetalingen		36		
Bestellingen in uitvoering		37		
Vorderingen op ten hoogste één jaar		40/41	82.236,78	111.585,16
Handelsvorderingen		40	43.813,27	62.653,35
Overige vorderingen		41	38.423,51	48.931,81
Geldbeleggingen	5.5.1/ 5.6	50/53		
Eigen aandelen		50		
Overige beleggingen		51/53		
Liquide middelen		54/58	1.124.097,95	839.986,58
Overlopende rekeningen	5.6	490/1	139.601,90	31.263,72
TOTAAL DER ACTIVA		20/58	52.564.424,64	49.593.413,53

PASSIVA	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
EIGEN VERMOGEN		10/15	7.743.604,12	7.782.598,77
Kapitaal	5.7	10	6.554,27	6.551,90
Geplaatst kapitaal		100	25.495,00	25.495,00
Niet-opgevraagd kapitaal		101	18.940,73	18.943,10
Uitgiftepremies		11		
Herwaarderingsmeerwaarden		12		
Reserves		13	3.726.307,16	3.726.307,16
Wettelijke reserve		130	2.549,51	2.549,51
Onbeschikbare reserves		131	2.848.308,90	2.848.308,90
Voor eigen aandelen		1310		
Andere		1311	2.848.308,90	2.848.308,90
Belastingvrije reserves		132	875.448,75	875.448,75
Beschikbare reserves		133		
Overgedragen winst (verlies)(+)/(-)		14	-44.479,73	-88.908,80
Kapitaalsubsidies		15	4.055.222,42	4.138.648,51
Voorschot aan de vennoten op de verdeling van het netto-actief		19		
VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN		16	245.236,12	245.255,95
Voorzieningen voor risico's en kosten		160/5	25.052,92	20.543,00
Pensioenen en soortgelijke verplichtingen		160		
Belastingen		161		
Grote herstellings- en onderhoudswerken		162	25.052,92	20.543,00
Overige risico's en kosten	5.8	163/5		
Uitgestelde belastingen		168	220.183,20	224.712,95
SCHULDEN		17/49	44.575.584,40	41.565.558,81
Schulden op meer dan één jaar	5.9	17	42.548.957,76	39.414.934,37
Financiële schulden		170/4	41.954.530,38	38.871.662,07
Achtergestelde leningen		170		
Niet-achtergestelde obligatieleningen		171		
Leasingschulden en soortgelijke schulden		172		
Kredietinstellingen		173	41.843.905,54	38.712.743,18
Overige leningen		174	110.624,84	158.918,89
Handelsschulden		175		
Leveranciers		1750		
Te betalen wissels		1751		
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen		176		
Overige schulden		178/9	594.427,38	543.272,30
Schulden op ten hoogste één jaar		42/48	1.861.212,96	1.963.613,46
Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen	5.9	42	1.064.708,63	1.101.728,73
Financiële schulden		43		
Kredietinstellingen		430/8		
Overige leningen		439		
Handelsschulden		44	480.602,05	723.590,63
Leveranciers		440/4	480.602,05	723.590,63
Te betalen wissels		441		
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen		46		
Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	5.9	45	262.416,53	97.368,00
Belastingen		450/3	199.312,21	3.669,94
Bezoldigingen en sociale lasten		454/9	63.104,32	93.698,06
Overige schulden		47/48	53.485,75	40.926,10
Overlopende rekeningen	5.9	492/3	165.413,68	187.010,98
TOTAAL DER PASSIVA		10/49	52.564.424,64	49.593.413,53

RESULTATENREKENING

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Bedrijfsopbrengsten		70/74	3.279.193,53	3.086.215,86
Omzet	5.10	70	2.953.767,26	2.683.045,87
Voorraad goederen in bewerking en gereed product en bestellingen in uitvoering: toename (afname)(+)/(-)		71		
Geproduceerde vaste activa		72	78.363,77	55.958,09
Andere bedrijfsopbrengsten	5.10	74	247.062,50	347.211,90
Bedrijfskosten		60/64	2.676.820,88	2.472.468,46
Handelsgoederen, grond- en hulpstoffen		60	2.075,13	1.706,05
Aankopen		600/8	4.301,71	722,02
Voorraad: afname (toename)(+)/(-)		609	-2.226,58	984,03
Diensten en diverse goederen		61	667.291,13	616.027,59
Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen(+)/(-)	5.10	62	520.004,42	499.415,51
Afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële vaste activa		630	1.220.457,84	1.151.222,14
Waardeverminderingen op voorraden, bestellingen in uitvoering en handelsvorderingen: toevoegingen (terugnemingen)(+)/(-)		631/4	21.520,66	-2.810,37
Voorzieningen voor risico's en kosten: toevoegingen (bestedingen en terugnemingen)(+)/(-)	5.10	635/7	4.509,92	-262,52
Andere bedrijfskosten	5.10	640/8	240.961,78	207.170,06
Als herstructureringskosten geactiveerde bedrijfskosten		649		
Bedrijfswinst (Bedrijfsverlies)(+)/(-)		9901	602.372,65	613.747,40
Financiële opbrengsten		75	94.330,10	97.117,77
Opbrengsten uit financiële vaste activa		750		
Opbrengsten uit vlottende activa		751	6.873,90	9.928,87
Andere financiële opbrengsten	5.11	752/9	87.456,20	87.188,90
Financiële kosten	5.11	65	621.545,52	694.164,42
Kosten van schulden		650	621.197,67	693.427,13
Waardeverminderingen op vlottende activa andere dan voorraden, bestellingen in uitvoering en handelsvorderingen: toevoegingen (terugneming)(+)/(-)		651		
Andere financiële kosten		652/9	347,85	737,29
Winst (Verlies) uit de gewone bedrijfsuitoefening voor belasting(+)/(-)		9902	75.157,23	16.700,75

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Uitzonderlijke opbrengsten		76	667,25	
Terugneming van afschrijvingen en van waardeverminderingen op immateriële en materiële vaste activa		760		
Terugneming van waardeverminderingen op financiële vaste activa		761		
Terugneming van voorzieningen voor uitzonderlijke risico's en kosten		762		
Meerwaarde bij de realisatie van vaste activa		763		
Andere uitzonderlijke opbrengsten		764/9	667,25	
Uitzonderlijke kosten		66	33.925,16	3.023,85
Uitzonderlijke afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële vaste activa		660	33.925,16	3.023,85
Waardeverminderingen op financiële vaste activa		661		
Voorzieningen voor uitzonderlijke risico's en kosten				
Toevoegingen (bestedingen)(+)/(-)		662		
Minderwaarden bij de realisatie van vaste activa		663		
Andere uitzonderlijke kosten	5.11	664/8		
Als herstructureringskosten geactiveerde uitzonderlijke kosten (-)		669		
Winst (Verlies) van het boekjaar voor belasting(+)/(-)		9903	41.899,32	13.676,90
Onttrekkingen aan de uitgestelde belastingen		780	4.529,75	4.591,12
Overboeking naar de uitgestelde belastingen		680		
Belastingen op het resultaat(+)/(-)	5.12	67/77	2.000,00	
Belastingen		670/3	2.000,00	
Regularisering van belastingen en terugneming van voorzieningen voor belastingen		77		
Winst (Verlies) van het boekjaar(+)/(-)		9904	44.429,07	18.268,02
Onttrekking aan de belastingvrije reserves		789		
Overboeking naar de belastingvrije reserves		689		
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar(+)/(-)		9905	44.429,07	18.268,02

RESULTAATVERWERKING

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Te bestemmen winst (verlies)(+)/(-)	9906	-44.479,73	-88.908,80
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar(+)/(-)	(9905)	44.429,07	18.268,02
Overgedragen winst (verlies) van het vorige boekjaar(+)/(-)	14P	-88.908,80	-107.176,82
Onttrekking aan het eigen vermogen	791/2		
aan het kapitaal en aan de uitgiftepremies	791		
aan de reserves	792		
Toevoeging aan het eigen vermogen	691/2		
aan het kapitaal en aan de uitgiftepremies	691		
aan de wettelijke reserves	6920		
aan de overige reserves	6921		
Over te dragen winst (verlies)(+)/(-)	(14)	-44.479,73	-88.908,80
Tussenkost van de vennoten in het verlies	794		
Uit te keren winst	694/6		
Vergoeding van het kapitaal	694		
Bestuurders of zaakvoerders	695		
Andere rechthebbenden	696		

STAAT VAN DE IMMATERIEËLE VASTE ACTIVA

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
KOSTEN VAN ONDERZOEK EN ONTWIKKELING			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8051P	xxxxxxxxxxxxxxx	9.148,20
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8021		
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8031	9.148,20	
Overboeking van een post naar een andere(+)/(-)	8041		
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8051		
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8121P	xxxxxxxxxxxxxxx	9.148,20
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8071		
Teruggenomen.....	8081		
Verworven van derden	8091		
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8101	9.148,20	
Overgeboekt van een post naar een andere(+)/(-)	8111		
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8121		
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	210	_____	

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
CONCESSIES, OCTROOIEN, LICENTIES, KNOWHOW, MERKEN EN SOORTGELIJKE RECHTEN			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8052P	xxxxxxxxxxxxxxx	13.379,09
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8022		
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8032		
Overboeking van een post naar een andere(+)/(-)	8042		
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8052	13.379,09	
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8122P	xxxxxxxxxxxxxxx	11.741,67
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8072	1.595,10	
Teruggenomen	8082		
Verworven van derden	8092		
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8102		
Overgeboekt van een post naar een andere(+)/(-)	8112		
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8122	13.336,77	
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	211	<u>42,32</u>	

STAAT VAN DE MATERIËLE VASTE ACTIVA

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
TERREINEN EN GEBOUWEN			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8191P	xxxxxxxxxxxxxx	59.112.615,50
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8161	120.881,68	
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8171	22.726,98	
Overboeking van een post naar een andere(+)/(-)	8181	4.003.109,21	
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8191	63.213.879,41	
Meerwaarde per einde van het boekjaar	8251P	xxxxxxxxxxxxxx	
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8211		
Verworven van derden	8221		
Afgeboekt	8231		
Overgeboekt van een post naar een andere(+)/(-)	8241		
Meerwaarde per einde van het boekjaar	8251		
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8321P	xxxxxxxxxxxxxx	12.092.050,89
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8271	1.204.443,33	
Teruggenomen	8281		
Verworven van derden	8291		
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8301	10.961,77	
Overgeboekt van een post naar een andere(+)/(-)	8311		
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8321	13.285.532,45	
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	(22)	49.928.346,96	

INSTALLATIES, MACHINES EN UITRUSTING

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8192P	xxxxxxxxxxxxxxx	57.730,37
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8162	669,20	
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8172		
Overboeking van een post naar een andere(+)/(-)	8182		
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8192	58.399,57	
Meerwaarde per einde van het boekjaar	8252P	xxxxxxxxxxxxxxx	
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8212		
Verworven van derden	8222		
Afgeboekt	8232		
Overgeboekt van een post naar een andere(+)/(-)	8242		
Meerwaarde per einde van het boekjaar	8252		
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8322P	xxxxxxxxxxxxxxx	46.839,66
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8272	3.702,09	
Teruggenomen	8282		
Verworven van derden	8292		
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8302		
Overgeboekt van een post naar een andere(+)/(-)	8312		
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8322	50.541,75	
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	(23)	7.857,82	

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
MEUBILAIR EN ROLLEND MATERIEEL			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8193P	xxxxxxxxxxxxxxx	227.820,22
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8163	15.457,94	
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8173		
Overboeking van een post naar een andere(+)/(-)	8183		
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8193	243.278,16	
Meerwaarde per einde van het boekjaar	8253P	xxxxxxxxxxxxxxx	
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8213		
Verworven van derden	8223		
Afgeboekt	8233		
Overgeboekt van een post naar een andere(+)/(-)	8243		
Meerwaarde per einde van het boekjaar	8253		
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8323P	xxxxxxxxxxxxxxx	204.345,10
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8273	9.852,01	
Teruggenomen	8283		
Verworven van derden	8293		
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8303		
Overgeboekt van een post naar een andere(+)/(-)	8313		
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8323	214.197,11	
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	(24)	29.081,05	

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
OVERIGE MATERIËLE VASTE ACTIVA			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8195P	xxxxxxxxxxxxxxx	39.321,00
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8165	50.992,11	
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8175	39.321,00	
Overboeking van een post naar een andere(+)/(-)	8185		
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8195	50.992,11	
Meerwaarde per einde van het boekjaar	8255P	xxxxxxxxxxxxxxx	
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8215		
Verworven van derden	8225		
Afgeboekt	8235		
Overgeboekt van een post naar een andere(+)/(-)	8245		
Meerwaarde per einde van het boekjaar	8255		
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8325P	xxxxxxxxxxxxxxx	5.438,15
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8275	34.790,47	
Teruggenomen	8285		
Verworven van derden	8295		
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8305	39.321,00	
Overgeboekt van een post naar een andere(+)/(-)	8315		
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8325	907,62	
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	(26)	<u>50.084,49</u>	

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
ACTIVA IN AANBOUW EN VOORUITBETALINGEN			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8196P	xxxxxxxxxxxxxxx	1.514.510,18
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8166	3.683.859,73	
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8176		
Overboeking van een post naar een andere(+)/(-)	8186	-4.003.109,21	
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8196	1.195.260,70	
Meerwaarde per einde van het boekjaar	8256P	xxxxxxxxxxxxxxx	
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8216		
Verworven van derden	8226		
Afgeboekt	8236		
Overgeboekt van een post naar een andere(+)/(-)	8246		
Meerwaarde per einde van het boekjaar	8256		
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8326P	xxxxxxxxxxxxxxx	
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8276		
Teruggenomen	8286		
Verworven van derden	8296		
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8306		
Overgeboekt van een post naar een andere(+)/(-)	8316		
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8326		
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	(27)	1.195.260,70	

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
ANDERE ONDERNEMINGEN - DEELNEMINGEN EN AANDELEN			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8393P	xxxxxxxxxxxxxxxx	
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen.....	8363		
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8373		
Overboeking van een post naar een andere(+)/(-)	8383		
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8393		
Meerwaarde per einde van het boekjaar	8453P	xxxxxxxxxxxxxxxx	
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8413		
Verworven van derden	8423		
Afgeboekt	8433		
Overgeboekt van een post naar een andere(+)/(-)	8443		
Meerwaarde per einde van het boekjaar	8453		
Waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8523P	xxxxxxxxxxxxxxxx	
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8473		
Teruggenomen	8483		
Verworven van derden	8493		
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8503		
Overgeboekt van een post naar een andere(+)/(-)	8513		
Waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8523		
Niet-opgevraagde bedragen per einde van het boekjaar	8553P	xxxxxxxxxxxxxxxx	
Mutaties tijdens het boekjaar(+)/(-)	8543		
Niet-opgevraagde bedragen per einde van het boekjaar	8553		
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	(284)		
ANDERE ONDERNEMINGEN - VORDERINGEN			
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	285/8P	xxxxxxxxxxxxxxxx	3.726,76
Mutaties tijdens het boekjaar			
Toevoegingen	8583		
Terugbetalingen.....	8593		
Geboekte waardeverminderingen	8603		
Teruggenomen waardeverminderingen	8613		
Wisselkoersverschillen(+)/(-)	8623		
Overige mutaties(+)/(-)	8633		
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	(285/8)	3.726,76	
GECUMULEERDE WAARDEVERMINDERINGEN OP VORDERINGEN PER EINDE BOEKJAAR	8653		

STAAT VAN HET KAPITAAL EN DE AANDEELHOUDERSSTRUCTUUR

STAAT VAN HET KAPITAAL

Maatschappelijk kapitaal

Geplaatst kapitaal per einde van het boekjaar.....
 Geplaatst kapitaal per einde van het boekjaar.....

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
100P (100)	XXXXXXXXXXXXXX 25.495,00	25.495,00

Wijzigingen tijdens het boekjaar

Samenstelling van het kapitaal
 Soorten aandelen

Aandelen op naam met nominale waarde

Aandelen op naam.....

Aandelen aan toonder en/of gedematerialiseerde aandelen.....

Codes	Bedragen	Aantal aandelen
	25.495,00	10.198
8702	XXXXXXXXXXXXXX	10.198
8703	XXXXXXXXXXXXXX	

Niet-gestort kapitaal

Niet-opgevraagd kapitaal

Opgevraagd, niet-gestort kapitaal

Aandelhouders die nog moeten volstorten

Totaal: 37

Codes	Niet-opgevraagd bedrag	Opgevraagd, niet-gestort bedrag
(101)	18.940,73	XXXXXXXXXXXXXX
8712	XXXXXXXXXXXXXX	
	18.940,73	

Eigen aandelen

Gehouden door de vennootschap zelf

Kapitaalbedrag

Aantal aandelen

Gehouden door haar dochters

Kapitaalbedrag

Aantal aandelen

Verplichtingen tot uitgifte van aandelen

Als gevolg van de uitoefening van CONVERSIERECHTEN

Bedrag van de lopende converteerbare leningen

Bedrag van het te plaatsen kapitaal

Maximum aantal uit te geven aandelen

Als gevolg van de uitoefening van INSCHRIJVINGSRECHTEN

Aantal inschrijvingsrechten in omloop

Bedrag van het te plaatsen kapitaal

Maximum aantal uit te geven aandelen

Toegestaan, niet-geplaatst kapitaal

Codes	Boekjaar
8721	
8722	
8731	
8732	
8740	
8741	
8742	
8745	
8746	
8747	
8751	

STAAT VAN HET KAPITAAL EN DE AANDEELHOUDERSSTRUCTUUR

Aandelen buiten kapitaal

Verdeling

Aantal aandelen

Daaraan verbonden stemrecht

Uitsplitsing van de aandeelhouders

Aantal aandelen gehouden door de vennootschap zelf

Aantal aandelen gehouden door haar dochters

Codes	Boekjaar
8761	
8762	
8771	
8781	

STAAT VAN DE SCHULDEN EN OVERLOPENDE REKENINGEN (PASSIVA)**UITSPLITSING VAN DE SCHULDEN MET EEN OORSPRONKELIJKE LOOPTIJD VAN MEER DAN EEN JAAR, NAARGELANG HUN RESTERENDE LOOPTIJD****Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen**

	Codes	Boekjaar
Financiële schulden	8801	1.054.627,84
Achtergestelde leningen	8811	
Niet-achtergestelde obligatieleningen	8821	
Leasingschulden en soortgelijke schulden	8831	
Kredietinstellingen	8841	1.006.333,98
Overige leningen	8851	48.293,86
Handelsschulden	8861	
Leveranciers	8871	
Te betalen wissels	8881	
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen	8891	
Overige schulden	8901	10.080,79
Totaal der schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen	(42)	1.064.708,63

Schulden met een resterende looptijd van meer dan één jaar doch hoogstens 5 jaar

Financiële schulden	8802	4.793.591,69
Achtergestelde leningen	8812	
Niet-achtergestelde obligatieleningen	8822	
Leasingschulden en soortgelijke schulden	8832	
Kredietinstellingen	8842	4.682.966,85
Overige leningen	8852	110.624,84
Handelsschulden	8862	
Leveranciers	8872	
Te betalen wissels	8882	
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen	8892	
Overige schulden	8902	
Totaal der schulden met een resterende looptijd van meer dan één jaar doch hoogstens 5 jaar	8912	4.793.591,69

Schulden met een resterende looptijd van meer dan 5 jaar

Financiële schulden	8803	37.160.938,69
Achtergestelde leningen	8813	
Niet-achtergestelde obligatieleningen	8823	
Leasingschulden en soortgelijke schulden	8833	
Kredietinstellingen	8843	37.160.938,69
Overige leningen	8853	
Handelsschulden	8863	
Leveranciers	8873	
Te betalen wissels	8883	
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen	8893	
Overige schulden	8903	594.427,38
Totaal der schulden met een resterende looptijd van meer dan 5 jaar	8913	37.755.366,07

GEWAARBORGDE SCHULDEN *(begrepen in de posten 17 en 42/48 van de passiva)*

Door Belgische overheidsinstellingen gewaARBORGDE schulden

Financiële schulden	8921
Achtergestelde leningen	8931
Niet-achtergestelde obligatieleningen	8941
Leasingschulden en soortgelijke schulden	8951
Kredietinstellingen	8961
Overige leningen	8971
Handelsschulden	8981
Leveranciers	8991
Te betalen wissels	9001
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen	9011
Schulden met betrekking tot bezoldigingen en sociale lasten	9021
Overige schulden	9051
Totaal door Belgische overheidsinstellingen gewaARBORGDE schulden	9061

Schulden gewaARBORGD door zakelijke zekerheden gesteld of onherroepelijk beloofd op activa van de onderneming

Financiële schulden	8922
Achtergestelde leningen	8932
Niet-achtergestelde obligatieleningen	8942
Leasingschulden en soortgelijke schulden	8952
Kredietinstellingen	8962
Overige leningen	8972
Handelsschulden	8982
Leveranciers	8992
Te betalen wissels	9002
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen	9012
Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	9022
Belastingen.....	9032
Bezoldigingen en sociale lasten.....	9042
Overige schulden	9052
Totaal der schulden gewaARBORGD door zakelijke zekerheden gesteld of onherroepelijk beloofd op activa van de onderneming	9062

SCHULDEN MET BETREKKING TOT BELASTINGEN, BEZOLDIGINGEN EN SOCIALE LASTEN

Belastingen *(post 450/3 van de passiva)*

Vervallen belastingschulden	9072	
Niet-vervallen belastingschulden	9073	199.312,21
Geraamde belastingschulden	450	

Bezoldigingen en sociale lasten *(post 454/9 van de passiva)*

Vervallen schulden ten aanzien van de Rijksdienst voor Sociale Zekerheid	9076	
Andere schulden met betrekking tot bezoldigingen en sociale lasten	9077	63.104,32

OVERLOPENDE REKENINGEN

Uitsplitsing van de post 492/3 van de passiva indien daaronder een belangrijk bedrag voorkomt.

Boekjaar

BEDRIJFSRESULTATEN

BEDRIJFSOPBRENGSTEN

Netto-omzet

Uitsplitsing per bedrijfscategorie

Uitsplitsing per geografische markt

Andere bedrijfsopbrengsten

Exploitatiesubsidies en vanwege de overheid ontvangen compenserende bedragen

BEDRIJFSKOSTEN

Werknemers waarvoor de onderneming een DIMONA-verklaring heeft ingediend of die zijn ingeschreven in het algemeen personeelsregister

Totaal aantal op de afsluitingsdatum

Gemiddeld personeelsbestand berekend in voltijdse equivalenten

Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren

Personeelskosten

Bezoldigingen en rechtstreekse sociale voordelen

Werkgeversbijdragen voor sociale verzekeringen

Werkgeverspremies voor bovenwettelijke verzekeringen

Andere personeelskosten

Ouderdoms- en overlevingspensioenen

Voorzieningen voor pensioenen en soortgelijke verplichtingen

Toevoegingen (bestedingen en terugnemingen) (+)/(-)

Waardeverminderingen

Op voorraden en bestellingen in uitvoering

Geboekt

Teruggenomen

Op handelsvorderingen

Geboekt

Teruggenomen

Voorzieningen voor risico's en kosten

Toevoegingen

Bestedingen en terugnemingen

Andere bedrijfskosten

Bedrijfsbelastingen en -taksen

Andere

Uitzendkrachten en ter beschikking van de ondernemng gestelde personen

Totaal aantal op de afsluitingsdatum

Gemiddeld aantal berekend in voltijdse equivalenten

Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren

Kosten voor de onderneming

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
740	186.340,43	34.214,52
9086	9	8
9087	8,4	7,9
9088	13.582	13.337
620	357.331,47	342.305,77
621	108.235,89	106.784,77
622	35.853,33	31.767,56
623	18.583,73	18.557,41
624		
635		
9110		
9111		
9112	22.060,90	
9113	540,24	2.810,37
9115	25.052,92	
9116	20.543,00	262,52
640	240.055,39	205.446,98
641/8	906,39	1.723,08
9096		
9097	0,1	
9098	252	
617	11.615,95	

FINANCIËLE EN UITZONDERLIJKE RESULTATEN

FINANCIËLE RESULTATEN

Andere financiële opbrengsten

Door de overheid toegekende subsidies, aangerekend op de resultatenrekening

Kapitaalsubsidies

Interestsubsidies

Uitsplitsing van de overige financiële opbrengsten

Afschrijvingen van kosten bij uitgifte van leningen en van disagio

Geactiveerde intercalaire interesten

Waardeverminderingen op vlottende activa

Geboekt

Teruggenomen

Andere financiële kosten

Bedrag van het disconto ten laste van de onderneming bij de verhandeling van vorderingen

Vorzieningen met financieel karakter

Toevoegingen

Bestedingen en terugnemingen

Uitsplitsing van de overige financiële kosten

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
9125	83.796,88	84.561,17
9126		
6501		
6503	2.060,78	2.646,41
6510		
6511		
653		
6560		
6561		

UITZONDERLIJKE RESULTATEN

Uitsplitsing van de andere uitzonderlijke opbrengsten

Uitsplitsing van de andere uitzonderlijke kosten

Boekjaar

BELASTINGEN EN TAKSEN

BELASTINGEN OP HET RESULTAAT

Belastingen op het resultaat van het boekjaar

Verschuldigde of betaalde belastingen en voorheffingen

Geactiveerde overschotten van betaalde belastingen en voorheffingen

Geraamde belastingsupplementen

Belastingen op het resultaat van vorige boekjaren

Verschuldigde of betaalde belastingsupplementen

Geraamde belastingsupplementen of belastingen waarvoor een voorziening werd gevormd

Belangrijkste oorzaken van de verschillen tussen de winst voor belastingen, zoals die blijkt uit de jaarrekening, en de geraamde belastbare winst

Codes	Boekjaar
9134	2.000,00
9135	2.000,00
9136	
9137	
9138	
9139	
9140	

Invloed van de uitzonderlijke resultaten op de belastingen op het resultaat van het boekjaar

Bronnen van belastinglatenties

Actieve latenties

Gecumuleerde fiscale verliezen die aftrekbaar zijn van latere belastbare winsten

Andere actieve latenties

Overdracht aftrek voor risicokapitaal

Passieve latenties

Uitsplitsing van de passieve latenties

Codes	Boekjaar
9141	733.862,89
9142	90.593,68
	643.269,21
9144	

BELASTINGEN OP DE TOEGEVOEGDE WAARDE EN BELASTINGEN TEN LASTE VAN DERDEN

In rekening gebrachte belasting op de toegevoegde waarde

Aan de onderneming (aftrekbaar)

Door de onderneming

Ingehouden bedragen ten laste van derden als

Bedrijfsvoorheffing

Roerende voorheffing

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
9145	70,48	631,47
9146	706,02	1.224,49
9147	102.016,76	98.817,83
9148		

FINANCIËLE BETREKKINGEN MET

BESTUURDERS EN ZAAKVOERDERS, NATUURLIJKE OF RECHTSPERSONEN DIE DE ONDERNEMING RECHTSTREEKS OF ONRECHTSTREEKS CONTROLEREN ZONDER VERBONDEN ONDERNEMINGEN TE ZIJN, OF ANDERE ONDERNEMINGEN DIE DOOR DEZE PERSONEN RECHTSTREEKS OF ONRECHTSTREEKS GECONTROLEERD WORDEN

Uitstaande vorderingen op deze personen

Voorwaarden betreffende de uitstaande vorderingen

Waarborgen toegestaan in hun voordeel

Voornaamste voorwaarden van de toegestane waarborgen

Andere betekenisvolle verplichtingen aangegaan in hun voordeel

Voornaamste voorwaarden van deze verplichtingen

Rechtstreekse en onrechtstreekse bezoldigingen en ten laste van de resultatenrekening toegekende pensioenen, voor zover deze vermelding niet uitsluitend of hoofdzakelijk betrekking heeft op de toestand van een enkel identificeerbaar persoon

Aan bestuurders en zaakvoerders

Aan oud-bestuurders en oud-zaakvoerders

Codes	Boekjaar
9500	
9501	
9502	
9503	
9504	

DE COMMISSARIS(SEN) EN DE PERSONEN MET WIE HIJ (ZIJ) VERBONDEN IS (ZIJN)

Bezoldiging van de commissaris(sen)

Bezoldiging voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten uitgevoerd binnen de vennootschap door de commissaris(sen)

Andere controleopdrachten

Belastingadviesopdrachten

Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten

Bezoldiging voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten uitgevoerd binnen de vennootschap door personen met wie de commissaris(sen) verbonden is (zijn)

Andere controleopdrachten

Belastingadviesopdrachten

Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten

Codes	Boekjaar
9505	3.200,00
95061	
95062	
95063	
95081	
95082	
95083	

Vermeldingen in toepassing van het artikel 133, paragraaf 6 van het Wetboek van vennootschappen

SOCIALE BALANS

Nummers van de paritaire comités die voor de onderneming bevoegd zijn:

STAAT VAN DE TEWERKGESTELDE PERSONEN

WERKNEMERS WAARVOOR DE ONDERNEMING EEN DIMONA-VERKLARING HEEFT INGEDIEND OF DIE ZIJN INGESCHREVEN IN HET ALGEMEEN PERSONEELSREGISTER

	Codes	1. Voltijds <i>(boekjaar)</i>	2. Deeltijds <i>(boekjaar)</i>	3. Totaal (T) of totaal in voltijdse equivalenten (VTE) <i>(boekjaar)</i>	3P. Totaal (T) of totaal in voltijdse equivalenten (VTE) <i>(vorig boekjaar)</i>
Tijdens het boekjaar en het vorige boekjaar					
Gemiddeld aantal werknemers	100	7,0	2,1	8,4 (VTE)	7,9 (VTE)
Aantal daadwerkelijke gepresteerde uren	101	11.632	1.950	13.582 (T)	13.337 (T)
Personeelskosten	102	445.346,15	74.658,27	520.004,42 (T)	438.410,60 (T)
Bedrag van de voordelen bovenop het loon	103	xxxxxxxxxxxxxx	xxxxxxxxxxxxxx	(T)	(T)

	Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
Op de afsluitingsdatum van het boekjaar				
Aantal werknemers	105	7	2	8,5
Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst				
Overeenkomst voor een onbepaalde tijd	110	7	2	8,5
Overeenkomst voor een bepaalde tijd	111			
Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk	112			
Vervangingsovereenkomst	113			
Volgens het geslacht en het studieniveau				
Mannen	120	3		3,0
lager onderwijs	1200			
secundair onderwijs	1201	2		2,0
hoger niet-universitair onderwijs	1202	1		1,0
universitair onderwijs	1203			
Vrouwen	121	4	2	5,5
lager onderwijs	1210			
secundair onderwijs	1211	1		1,0
hoger niet-universitair onderwijs	1212	3	2	4,5
universitair onderwijs	1213			
Volgens de beroepscategorie				
Directiepersoneel	130	1		1,0
Bedienden	134	4	2	5,5
Arbeiders	132	2		2,0
Andere	133			

UITZENDKRACHTEN EN TER BESCHIKKING VAN DE ONDERNEMING GESTELDE PERSONEN

Tijdens het boekjaar

Gemiddeld aantal tewerkgestelde personen

Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren

Kosten voor de onderneming

Codes	1. Uitzendkrachten	2. Ter beschikking van de onderneming gestelde personen
150	0,1	
151	252	
152	11.615,95	

TABEL VAN HET PERSONEELSVOLTOEGANG TIJDENS HET BOEKJAAR

INGETREDEN

Aantal werknemers waarvoor de onderneming tijdens het boekjaar een DIMONA-verklaring heeft ingediend of tijdens het boekjaar werden ingeschreven in het algemeen personeelsregister

Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst

Overeenkomst voor een onbepaalde tijd

Overeenkomst voor een bepaalde tijd

Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk

Vervangingsovereenkomst

Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
205	1	2	1,5
210	1	2	1,5
211			
212			
213			

UITGETREDEN

Aantal werknemers met een DIMONA-verklaring aangegeven of een in het algemeen personeelsregister opgetekende datum waarop hun overeenkomst tijdens het boekjaar een einde nam

Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst

Overeenkomst voor een onbepaalde tijd

Overeenkomst voor een bepaalde tijd

Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk

Vervangingsovereenkomst

Volgens de reden van beëindiging van de overeenkomst

Pensioen

Brugpensioen

Afdanking

Andere reden

Waarvan: het aantal werknemers dat als zelfstandige ten minste op halftijdse basis diensten blijft verlenen aan de onderneming

Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
305		1	0,5
310		1	0,5
311			
312			
313			
340			
341			
342			
343		1	0,5
350			

INLICHTINGEN OVER DE OPLEIDING VOOR DE WERKNEMERS TIJDENS HET BOEKJAAR

	Codes	Mannen	Codes	Vrouwen
Totaal van de formele voortgezette beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever				
Aantal betrokken werknemers	5801		5811	
Aantal gevolgde opleidingsuren	5802		5812	
Nettokosten voor de onderneming	5803		5813	
waarvan brutokosten rechtstreeks verbonden met de opleiding	58031		58131	
waarvan betaalde bijdragen en stortingen aan collectieve fondsen	58032		58132	
waarvan ontvangen tegemoetkomingen (in mindering)..	58033		58133	
Totaal van de minder formele en informele voortgezette beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever				
Aantal betrokken werknemers	5821		5831	
Aantal gevolgde opleidingsuren	5822		5832	
Nettokosten voor de onderneming	5823		5833	
Totaal van de initiële beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever				
Aantal betrokken werknemers	5841		5851	
Aantal gevolgde opleidingsuren	5842		5852	
Nettokosten voor de onderneming	5843		5853	

WAARDERINGSREGELS

Regels inzake de waardeverminderingen in de inventaris, de vaststelling en de aanpassing van afschrijvingen, waardeverminderingen en voorzieningen voor risico's en kosten.

Volgens de beslissing van de raad van bestuur worden de samenstellende elementen van het patrimonium in de inventaris vermeld tegen de aankoop prijs of de waarde van opbouw, de schulden en schuldvorderingen tegen het nog verschuldigd bedrag.

De afschrijvingen worden pro rata berekend als volgt:

- de softwarelicenties over 3 jaar aan 33%;
- de verhuurde gebouwen aan 1,5%, 2% of 3,03% van de aanschaffingswaarde van het gebouw (exclusief grondwaarde);
- de renovatiewerken aan woningen en garages over 33 of 15 jaar naargelang de aard van de uitgevoerde werken;
- de overige gebouwen tot 31/12/2010 over 15 jaar aan 6,75%;
- de overige gebouwen vanaf 01/01/2011 over 33 jaar aan 3,03%;
- de installaties voor centrale verwarming tot 31/12/2010 over 15 jaar aan 6,75%;
- de installaties voor centrale verwarming vanaf 01/01/2011 over 33 jaar aan 3,03%;
- de installatie van een cv-ketel over 15 jaar aan 6,75%;
- de boilers over 10 jaar aan 10%;
- de keukenuitrusting tot 31/12/2010 over 25 jaar aan 4%;
- de keukenuitrusting en -meubilair vanaf 01/01/2011 over 15 jaar aan 6,75%;
- de liften tot 31/12/2010 over 30 jaar aan 3,33%;
- de liften vanaf 01/01/2011 over 33 jaar aan 3,03%;
- de andere woninguitrustingen over 15 jaar aan 6,75%;
- de kantoorinrichting over 15 jaar aan 6,75%;
- het meubilair over 10 jaar aan 10%;
- het kantoormeubilair over 10 jaar aan 10%;
- het rollend materieel over 5 jaar aan 20%;
- het bouwplaatsmaterieel over 10 jaar aan 10%;
- het administratief gebouw over 33 jaar aan 3%;
- het informaticamaterieel over 3 jaar aan 33%;
- de telefoon- en parlofooninstallatie over 10 jaar aan 10%;
- de overige materiële vaste activa (te slopen/te renoveren gebouwen) over 50 jaar aan 2%.

Kapitaalsubsidies

Vanaf boekjaar 2006 kunnen kapitaalsubsidies niet op basis van het subsidiebesluit in de balans worden opgenomen, maar pas op basis van de opgevraagde schijven. Het subsidiebesluit wordt bijgevoegd geboekt op orde-rekeningen (096-097).

Er werden in de loop van 2012 werden geen opeisbare bedragen overgeboekt naar de rekening 415 Te ontvangen kapitaalsubsidies.

De nog opeisbare bedragen geboekt op rekening 415 Te ontvagnen kapitaalsubsidies werden afgeboekt naar aanleiding van de ontvangen eindafrekening

Installaties of onderdelen die hun normale levensduur bereikt of overschreden hebben, worden systematisch vervangen door een nieuw model.

Deze installaties worden projectmatig vervangen, en gezien de jaarlijkse kostprijs integraal opgenomen onder de investeringen

Procedure waarderingsregels inzake huurdersachterstallen:

Artikel 12. Openstaande vorderingen op vertrokken huurders die op balansdatum minimaal 6 maanden geen huurder meer zijn, worden op balansdatum als dubieus geboekt en zijn onderworpen aan een waardevermindering van 100%, tenzij er in het dossier voldoende elementen aanwezig zijn om een lagere waardevermindering toe te passen zoals :

- een collectieve schuldenregeling
- de opvolging van een afbetalingsplan
- de stand van zaken in het gerechtelijk dossier
- afspraken met het OCMW.

Artikel 13. Alle dubieuze vorderingen op vertrokken huurders worden na 1 jaar definitief afgeboekt als oninvorderbaar wanneer in dat jaar geen afbetalingen meer gebeurden. Hiervoor wordt een lijst opgemaakt en voorgelegd aan de Raad van Bestuur van de sociale huisvestingsmaatschappij die de beslissing neemt. Een document van een extern persoon (advocaat, deurwaarder, vonnis vrederechter) kan dienen als verantwoordingsstuk voor de definitieve afboeking van achterstallen. Dergelijk document kan ook staven waarom nog niet tot definitieve afboeking werd overgegaan.

Artikel 14. Alle andere vorderingen op vertrokken huurders vermeld in artikel 14 worden onmiddellijk geboekt als oninvorderbaar, indien uit een document met zekerheid blijkt dat deze achterstal niet kan gerecupereerd worden (bvb overlijden met onbeheerde nalatenschap,...)

Artikel 15. Alle zittende huurders met een achterstal, in wiens hoofde een procedure tot ontbinding van de huurovereenkomst werd opgestart bij de Vrederechter en waarvan de huurachterstal op balansdatum meer dan 3 maanden bedraagt, worden als dubieus geboekt en zijn onderworpen aan een waardevermindering van 50%, tenzij er in het dossier voldoende elementen aanwezig zijn om een lagere waardevermindering toe te passen (zie opsomming artikel 12).

Artikel 16. Huurders en vertrokken huurders die in collectieve schuldbemiddeling zijn, worden onmiddellijk geboekt als oninvorderbaar voor het deel dat volgens de collectieve schuldenregeling niet meer recupereerbaar is. Het inbaar gedeelte wordt of staat nog geboekt als dubieus en wordt onderworpen aan 25 % waardevermindering.

Artikel 17. Wanneer later blijkt dat er nog sommen recupereerbaar waren, wordt de waardevermindering teruggedragen en de dubieuze vordering afgeboekt ten bedrage van de ontvangen bedragen.

De bedragen van het vorige boekjaar zijn niet identiek met die welke eerder werden openbaar gemaakt: in volume 5.12 werd de inrekening gebrachte belasting op de toegevoegde waarde voor vorig boekjaar aangepast en opgenomen volgens de wetgeving.

BIJKOMENDE INFO

De vennootschap heeft gebouwen in opstal op gronden die toebehoren aan derden. Deze contracten lopen over 50 jaar en sommigen voorzien een optie tot aankoop uit te oefenen na afloop van het desbetreffende contract.

Gewestelijke vennootschap Eigen Dak CVBA/Soc
Felix Beernaertsplein 55 Bus 01
9230 Wetteren

VERSLAG VAN DE COMMISSARIS
AAN DE GEWONE ALGEMENE VERGADERING
VAN AANDEELHOUDERS

BOEKJAAR 2012

Mevrouwen,
Mijne Heren,

Overeenkomstig de wettelijke en statutaire bepalingen, hebben we de eer U verslag uit te brengen in het kader van het mandaat van commissaris. Dit verslag omvat ons oordeel over het getrouw beeld van de jaarrekening evenals de vereiste bijkomende vermeldingen en inlichtingen.

**VERKLARING OVER DE JAARREKENING ZONDER VOORBEHOUD MET
UITZONDERING VAN DE RESULTATENREKENING VAN HET
BOEKJAAR EN DE VERGELIJKENDE CIJFERS DIE HET VOORWERP
UITMAKEN VAN EEN ONTHOUDENDE VERKLARING**

Uitgezonderd voor wat betreft de aangelegenheid hieronder vermeld met betrekking tot de beperkingen in de uitvoering van onze controle, hebben wij de controle uitgevoerd van de jaarrekening over het boekjaar afgesloten op 31 december 2012, opgesteld op basis van het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel, met een balanstotaal van € 52.564.424,64 en waarvan de resultatenrekening afsluit met een winst van het boekjaar van € 44.429,07.

Het opstellen van de jaarrekening valt onder de verantwoordelijkheid van het bestuursorgaan. Deze verantwoordelijkheid omvat onder meer: het opzetten, implementeren en in stand houden van een interne controle met betrekking tot het opstellen en de getrouwe weergave van de jaarrekening die geen afwijkingen van materieel belang, als gevolg van fraude of van het maken van fouten, bevat; het kiezen en toepassen van geschikte waarderingsregels; en het maken van boekhoudkundige ramingen die onder de gegeven omstandigheden redelijk zijn.

Het is onze verantwoordelijkheid een oordeel over deze jaarrekening tot uitdrukking te brengen op basis van onze controle. Wij hebben onze controle uitgevoerd overeenkomstig de wettelijke bepalingen en volgens de in België geldende controlenormen, zoals uitgevaardigd door het Instituut der Bedrijfsrevisoren. Deze controlenormen vereisen dat onze controle zo wordt georganiseerd en uitgevoerd dat een redelijke mate van zekerheid wordt verkregen dat de jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang, als gevolg van fraude of van het maken van fouten, bevat.

Overeenkomstig voornoemde controlenormen hebben wij rekening gehouden met de administratieve en boekhoudkundige organisatie van de vennootschap, alsook met haar procedures van interne controle. Wij hebben van de verantwoordelijken en van het bestuursorgaan van de vennootschap de voor onze controles vereiste ophelderingen en inlichtingen verkregen. Wij hebben op basis van steekproeven de verantwoording onderzocht van de bedragen opgenomen in de jaarrekening. Wij hebben de gegrondheid van de waarderingsregels, de redelijkheid van de betekenisvolle boekhoudkundige ramingen gemaakt door de vennootschap, alsook de voorstelling van de jaarrekening als geheel beoordeeld. Wij zijn van mening dat deze werkzaamheden een redelijke basis vormen voor het uitbrengen van ons oordeel.

Rekening houdend met onze benoeming in de hoedanigheid van commissaris van de vennootschap in de loop van het boekjaar en met het feit dat de jaarrekening van het voorgaande boekjaar niet werd gecontroleerd door een commissaris, hebben wij geen redelijke mate van zekerheid bekomen dat de resultatenrekening van het boekjaar en de vergelijkende cijfers geen afwijkingen van materieel belang bevatten.

Naar ons oordeel, geeft de jaarrekening afgesloten op 31 december 2012, uitgezonderd de resultatenrekening van het boekjaar en de vergelijkende cijfers, een getrouw beeld van het vermogen, de financiële toestand en de resultaten van de vennootschap, in overeenstemming met het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel. Gezien het feit dat het gaat om de eerste gecontroleerde jaarrekening, zijn wij echter niet in de mogelijkheid om een oordeel tot uitdrukking te brengen over de resultatenrekening van het boekjaar en over de vergelijkende cijfers, zoals deze in de jaarrekening zijn opgenomen.

BIJKOMENDE VERKLARINGEN EN INLICHTINGEN

Het opstellen en de inhoud van het jaarverslag, alsook het naleven door de vennootschap van het Wetboek van vennootschappen en van de statuten, vallen onder de verantwoordelijkheid van het bestuursorgaan.

Het is onze verantwoordelijkheid om in ons verslag de volgende bijkomende vermeldingen (en inlichtingen) op te nemen die niet van aard zijn om de draagwijdte van onze verklaring over de jaarrekening te wijzigen:

1. Het jaarverslag behandelt de door de wet vereiste inlichtingen en stemt overeen met de jaarrekening. Wij kunnen ons echter niet uitspreken over de beschrijving van de voornaamste risico's en onzekerheden waarmee de vennootschap wordt geconfronteerd, alsook van haar positie, haar voorzienbare evolutie of de aanmerkelijke invloed van bepaalde feiten op haar toekomstige ontwikkeling. Wij kunnen evenwel bevestigen dat de verstrekte gegevens geen onmiskenbare inconsistenties vertonen met de informatie waarover wij beschikken in het kader van ons mandaat.
2. Onverminderd formele aspecten van ondergeschikt belang, en rekening houdend met de beperkingen vermeld in het deel van onderhavig verslag met betrekking tot ons oordeel, wordt de boekhouding gevoerd overeenkomstig de in België van toepassing zijnde wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften.
3. Rekening houdend met de beperkingen vermeld in het deel van onderhavig verslag met betrekking tot ons oordeel, dienen wij u geen verrichtingen of beslissingen mede te delen die in overtreding met de statuten of het Wetboek van vennootschappen zijn gedaan of genomen. De verwerking van het resultaat die aan de Algemene Vergadering wordt voorgesteld, stemt overeen met de wettelijke en statutaire bepalingen.

We wensen het bestuursorgaan en hun aangestelden oprecht te danken voor de toegewijde hulp die we tijdens onze controlewerkzaamheden mochten ontvangen.

Opgemaakt te Aalst,

Burg. BVBA Van Cauter – Saeys & Co

Bedrijfsrevisorenkantoor

vertegenwoordigd door de Burg. BVBA I. Saeys Bedrijfsrevisor

met als vaste vertegenwoordiger Inge Saeys