

C.V. GEWESTELIJKE VENNOOTSCHAP

EIGEN DAK

Jaarverslag 2013



Gewestelijke Vennootschap Eigen Dak

Felix Beernaertsplein 55/01

9230 Wetteren

Algemene Vergadering der Aandeelhouders

28 mei 2014

Hierna volgt het jaarverslag van het dienstjaar 2013 over het bestuur, de projecten en de werking van de maatschappij.

Het verslag werd goedgekeurd
door de Raad van Bestuur
in zitting van 7 mei 2014

INHOUDSOPGAVE

Lijst aandeelhouders	1
Ledenlijst Raad van Bestuur	2
Ledenlijst verhuuringscommissie	2
Personeelslijst	2
1. STATISTISCHE INLICHTINGEN – toestand 31 december 2013	3
1.1. Patrimonium	3
1.1.1. Overzicht per woningtypologie	3
1.1.2. Leegstaande woningen	3
1.1.3. Bijzondere verhuringen	3
1.1.4. Woongelegenheden voor de eerste maal verhuurd tijdens het dienstjaar 2013	3
1.1.5. Woongelegenheden in opbouw op 31 december 2013	3
1.1.6. Aangepaste woningen voor mindervaliden (rolstoelgebruikers)	4
1.1.7. Afzonderlijk verhuurde garages, staanplaatsen en bergplaatsen	4
1.1.8. Afzonderlijk verhuurde kantoorruimten	4
1.2. Huurders	4
1.2.1. Gezinsamenstelling huurders	4
1.2.2. Gezinsinkomen huurders	5
1.2.3. Huurprijzen	5
1.2.4. Huurachterstal	6
1.2.5. Uithuiszettingen	6
1.3. Kandidaat-huurders	6
1.3.1. Aantal	6
1.3.2. Gezinsamenstelling kandidaat-huurders	7
1.3.2.1. Volledig kandidatenbestand	7
1.3.2.2. Kandidaat-huurders inwoner van de gevraagde gemeente	7
1.3.3. Gezinsinkomen kandidaat-huurders	8
1.3.4. Nieuwe verhuringen in 2013	8
1.4. Nieuwe huurders 2013	8
1.4.1. Gezinsinkomen	8
1.4.2. Gezinsgrootte	9
1.4.3. Gezinstype	9
1.4.4. Leeftijd	9
1.4.5. Nationaliteit	9
1.4.6. Wachtijd	9
1.5. Actualisering inschrijvingsregister der kandidaat-huurders	9
1.6. Versnelde toewijzingen	10
2. BEHEER VAN DE MAATSCHAPPIJ	11
2.1. Vergaderingen	11
2.2. Aanstelling nieuwe bestuursleden	11
2.2.1. Wetteren	11
2.2.2. Wichelen	11
2.2.3. Laarne	11
2.2.4. Provincie Oost-Vlaanderen	11
2.3. Overdracht aandelen	12
2.4. Personeelszaken	12
2.4.1. Vervanging directiesecretaresse	12
2.4.2. Vervanging polyvalente arbeider	12
2.5. Procedures en Reglementen	12
2.5.1. Gemeentelijk toewijzingsreglement voor ouderen	12
2.5.2. Aanpassing rationele bezetting bij bezoekrecht	12
2.5.3. Procedures	12
2.6. Huurderszaken	13
2.6.1. Bewonersvergadering 105 appartementen Wegvoeringstraat – vervanging liften	13
2.7. Interne controle	13

2.7.1.	Aanstelling externe auditor Intern Controlesysteem	13
2.8.	Onroerende transacties	13
2.8.1.	Verkoop strookje grond Olmenlaan 2 te Wetteren	13
2.8.2.	Kosteloze overdracht perceeltje grond Diepenbroek te Wetteren	13
2.8.3.	Aankoop 9 percelen bouwgrond N-velden Diepenbroek te Wetteren	14
2.8.4.	Aankoop perceel bouwgrond I-veld Diepenbroek te Wetteren	14
2.8.5.	Verhuur administratief gebouw Boomkwekerijstraat 1 te Wetteren	14
2.9.	Wet op de overheidsopdrachten	14
2.10.	Agentschap Inspectie RWO	15
2.10.1.	Financiële inspectie	15
2.10.2.	Notulering van bestuursbeslissingen	15
2.10.3.	Toepassing Wetgeving Overheidsopdrachten	15
2.10.4.	Aanpassing Intern huurreglement en Reglement van Inwendige Orde	15
2.11.	Financiële planning opgeleverde projecten 2011-2012	15
2.12.	Subsidies en Premies	16
2.12.1.	Afrekening GSC 2012 – voorschot GSC 2013	16
2.12.2.	REG-subsidies voor het plaatsen van nieuwe condenserende ketels	16
2.12.3.	Eandis-premie voor dakisolatieprojecten 2013-2014	16
2.13.	Decreet Grond- en Pandenbeleid	16
2.13.1.	Bindend Sociaal Objectief (BSO)	16
2.13.2.	Lokaal woonoverleg (LWO)	17
2.14.	Samenwerkingsverbanden	17
2.14.1.	Samenwerking met Goed Wonen Dendervallei	17
2.14.2.	Samenwerkingsovereenkomst OCMW's - Sociale Huisvesters	18
2.14.3.	Goedkeuring basisakte samenwerkingsproject 'Den Binder'	18
2.15.	Sociale dienstverlening	18
2.15.1.	Huisbezoeken door maatschappelijk werker	18
2.15.2.	Preventieve woonbegeleiding voor sociale huurders	19
2.15.3.	Projectsubsidie "Een goede buur in je buurt"	19
3.	PROJECTEN	21
3.1.	Projecten definitief opgeleverd in 2013	21
3.2.	Projecten voorlopig opgeleverd in 2013	21
3.2.1.	Diepenbroek – Olmenlaan 2 Wetteren	21
3.2.2.	Heraanleg opritten en toegangspaden Hoogstraat Laarne	21
3.3.	Projecten in uitvoering	22
3.3.1.	Renovatie van de terrassen Wegvoeringstraat 80-88 Wetteren	22
3.3.2.	Renovatiwerken woningen Tuinwijk Fase 2 Wetteren	22
3.3.3.	Diepenbroek - Velden E3 t.e.m. E9 – Lindenlaan Wetteren	23
3.3.4.	Diepenbroek - Velden Q2-Q3 – Esdoornlaan Wetteren	24
3.3.5.	Vervanging liften Wegvoeringstraat 80-88 Wetteren	24
3.4.	Projecten in ontwikkeling	25
3.4.1.	Diepenbroek - Veld I - Lindenlaan - Samenwerking met VZW Sint-Lodewijk Wetteren	25
3.4.2.	Renovatie Achttien Augustuslaan 82, 94 en 121 Wetteren	25
3.4.3.	Renovatie woningen Roosbroeklaan - Massemssesteenweg Wetteren	26
3.4.4.	Diepenbroek - Veld N16 t.e.m. N24 - Lindenlaan Wetteren	26
3.4.5.	Brusselsesteenweg 105 en 105+ Wetteren	26
3.4.6.	Herconditionering elektrische installatie Wegvoeringstraat 80-88 Wetteren	27
3.4.7.	Renovatie woningen Tuinwijk Fase 3 Wetteren	27
3.4.8.	Renovatie van de daken Achttien Augustuslaan Wetteren	27
3.4.9.	Renovatie van de daken te Laarne-Kalken	28
3.4.10.	Renovatie van de daken te Schellebelle	28
3.4.11.	Anker 40-42 te Serskamp	28
4.	BALANS NA WINSTVERDELING	29
4.1.	Activa	29
4.1.1.	Materiële Vaste Activa	29
4.1.2.	Vlottende Activa	29
4.2.	Passiva	30
4.2.1.	Eigen Vermogen	30

4.2.2.	Voorzieningen en Uitgestelde Belastingen	30
4.2.3.	Schulden	31
5.	RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR	33
5.1.	Opbrengsten	33
5.2.	Kosten	34
6.	FINANCIELE ANALYSE	35
6.1.	Voorbeschouwing	35
6.2.	Gecorrigeerde liquiditeitsratio in enge zin	35
6.3.	Netto Vrije Cash Flow marge uit de gewone bedrijfsuitoefening	36
6.4.	Netto winstmarge uit de gewone bedrijfsuitoefening	36
6.5.	Solvabiliteitsratio	36
7.	BIJKOMENDE VERMELDINGEN CONFORM ARTIKEL 95 EN 96 VAN HET WETBOEK VAN VENNOOTSCHAPPEN	37

Bijlagen:

Klachtenrapportering aan de Vlaamse Ombudsdienst 2013

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

Jaarrekening 2013

Verslag commissaris-revisor aan de Algemene Vergadering van Aandeelhouders – Boekjaar 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 Judith	510	€ 318,75
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	€ 93,75
TOTAAL	5.023	€ 3.174,33

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 2013

Ledenlijst Raad van Bestuur ¹

Naam	Functie	Vertegenwoordiging
Backx Etienne	voorzitter	particulier
Veeckman Willy	ondervoorzitter	particulier
Baeyens Albert	bestuurslid	gemeente Wichelen
Beeckman Michaël	bestuurslid	gemeente Wetteren
Beeckman Paul	bestuurslid	gemeente Wetteren
Bossaer Raf	bestuurslid	gemeente Wetteren
De Bruycker René	bestuurslid	particulier
De Geest Rita	bestuurslid	gemeente Laarne
De Smet Anna-Maria	bestuurslid	particulier
Grillaert Leentje	bestuurslid	prov. Oost-Vlaanderen
Janssens Dirk	bestuurslid	gemeente Wetteren
Meersman Jozef	bestuurslid	particulier
Poppe Romain	bestuurslid	gemeente Wetteren
Schelstraete Gert	bestuurslid	gemeente Laarne
Van de Velde Willy	bestuurslid	particulier

Ledenlijst Verhuringscommissie ¹

Naam	Functie	Vertegenwoordiging
Backx Etienne	voorzitter	particulier
Veeckman Willy	ondervoorzitter	particulier
Bossaer Raf	bestuurslid	gemeente Wetteren
Meersman Jozef	bestuurslid	particulier
Van de Velde Willy	bestuurslid	particulier

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

Schelstraete Gert	bestuurslid	gemeente Laarne
Baeyens Albert	bestuurslid	gemeente Wichelen

Personeelslijst ¹

Administratief Personeel

Functie
Van Poucke Franky
Braeckman Monica
Naessens Katrien
Notte Annelies
De Bock Iris
De Meyer Ann
De Coster Nele

Technisch Personeel

Functie
Verstraete Jan
Van Waelvelde Denis
Verhulst Gunther

¹ Toestand 31 december 2013

1. STATISTISCHE INLICHTINGEN – toestand 31 december 2013

1.1. Patrimonium

1.1.1. Overzicht per woningtypologie

	Eengezinswoning Aantal slaapkamers					Appartement Aantal slaapkamers					Duplex Aantal slpk		Totaal	
	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	93	171	29			43	35	604
Wichelen		8	24	4			2	23	13	3		12	10	99
Totalen	41	53	223	65	3	2	95	223	50	10	1	67	45	878

1.1.2. Leegstaande woningen

Renovatiowerken in uitvoering:

21

Wetteren:

15 huizen Boomkwekerijstraat (Fase 2 renovatie Tuinwijk)

5 huizen Leon De Smetlaan (Fase 2 renovatie Tuinwijk)

Oude Aardeweg 34

Structurele leegstand:

16

Wetteren:

Zuidlaan 42

Leon De Smetlaan 2, 19, 22

Zuidlaan 35, Oude Aardeweg 7 en 26

Achttien Augustuslaan 74, 80, 82, 94 en 121

Massemsessteenweg 93, Roosbroeklaan 23 en 45

Laarne:

Nerenweg 74

Gewone leegstand:

4

Wetteren:

Rozenstraat 6 (verhuurd vanaf 01/02/2014)

Oude Aardeweg 46

Collegiebaan 83 (verhuurd vanaf 01/02/2014)

Laarne:

Hoogstraat 55 (verhuurd vanaf 01/01/2014)

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 2013

Wetteren:

8 appartementen Olmenlaan 2 en 2A (vanaf 01/02/2013)

1.1.5. Woongelegenheden in opbouw op 31 december 2013

Wetteren:

Diepenbroek – Lindenlaan – opbouw van 9 woongelegenheden (velden E3 tot en met E9)

1.1.6. Aangepaste woningen voor mindervaliden (rolstoelgebruikers)

Wetteren:

Sportstraat 11/01
Oude Gentweg 3/01
Olmenlaan 2/01 en 2A/01

Laarne:

Kordewagenstraat 41 en 43 (Kalken)

1.1.7. Afzonderlijk verhuurde garages, staanplaatsen en bergplaatsen

Wetteren:

Tuinwijk	8 garages
Achttien 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	83	47,98	328	58,16	60	60,61
Alleenstaande + 1 kind	13	7,51	54	9,58	13	13,13
Alleenstaande + 2 kinderen	9	5,20	17	3,01	8	8,08
Alleenstaande + 3 kinderen	2	1,16	10	1,77	2	2,02
Alleenstaande + 4 of meer kinderen	1	0,58	6	1,06	0	0,00
Koppel zonder kind	36	20,81	75	13,30	8	8,08
Koppel + 1 kind	11	6,36	24	4,26	2	2,02
Koppel + 2 kinderen	8	4,62	21	3,72	3	3,03
Koppel + 3 kinderen	5	2,89	15	2,66	2	2,02
Koppel + 4 of meer kinderen	5	2,89	14	2,48	1	1,01
Totaal	173	100,00	564	100,00	99	100,00
Gezinnen zonder kinderen	119	68,79	403	71,45	68	68,69
Gezinnen met kinderen	54	31,21	161	28,55	31	31,31
<i>daarvan met 1 kind</i>	24	13,87	78	13,83	15	15,15
<i>daarvan met 2 of meer kinderen</i>	30	17,34	83	14,72	16	16,16

⇒ Het huurdersbestand bestaat voor 3/4 uit alleenstaanden.

⇒ 15 % van de huurders heeft 2 of meer kinderen.

1.2.2. Gezinsinkomen huurders ²

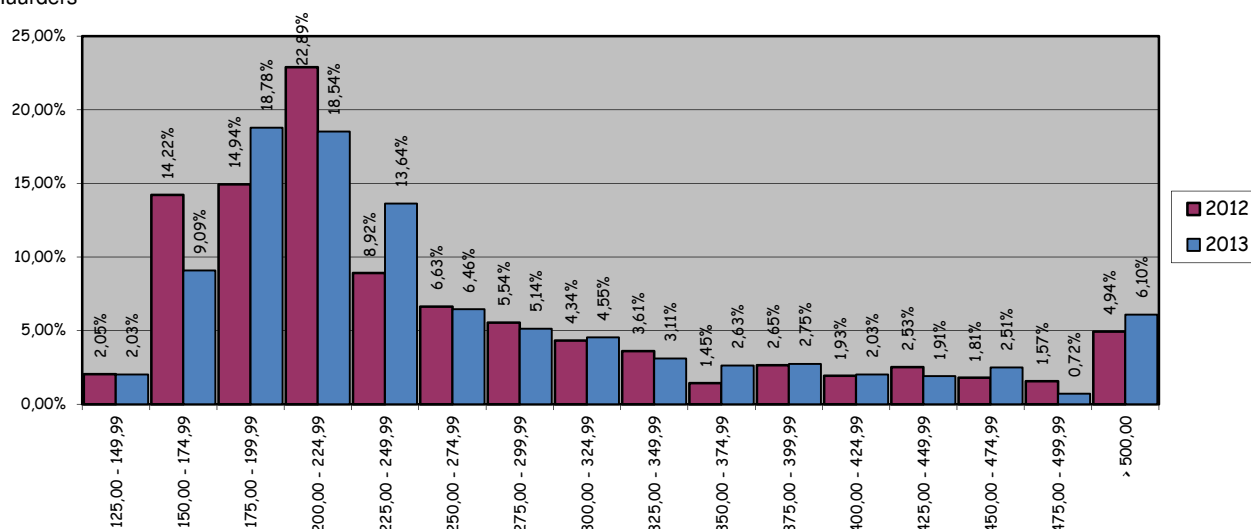
Inkomen		Aantal
Van	Tot	Huurders
0,00	5.999,99	35
6.000,00	7.249,99	13
7.250,00	8.499,99	11
8.500,00	9.749,99	35
9.750,00	10.999,99	50
11.000,00	12.249,99	93
12.250,00	13.499,99	144
13.500,00	14.749,99	85
14.750,00	15.999,99	68
16.000,00	17.249,99	64
17.250,00	18.499,99	37
18.500,00	19.749,99	30

Inkomen		Aantal
van	Tot	Huurders
19.750,00	20.999,99	26
21.000,00	22.249,99	17
22.250,00	23.499,99	16
23.500,00	24.749,99	11
24.750,00	28.499,99	47
28.500,00	32.249,99	16
32.250,00	35.999,99	13
36.000,00	39.749,99	3
39.750,00	43.499,99	6
43.500,00	47.249,99	2
47.250,00	50.999,99	5
51.000,00	en meer	9
Totaal:		836

- ⇒ 45,57 % van de huurders hebben minder dan € 1.125,00 gezinsinkomen per maand.
- ⇒ Het gemiddeld inkomen per huurder in 2013 bedraagt € 16.244,13 of € 1.353,68 per maand. Dit is een stijging met 1,51 % t.o.v. vorig jaar.

1.2.3. Huurprijzen

Huurders



- ⇒ 62,08 % van de huurders betaalde in 2013 een reële huurprijs lager dan € 250,00.
- ⇒ Slechts 13,28 % van het totaal aantal huurders betaalt een reële huurprijs hoger dan € 400,00.
- ⇒ De gemiddelde reële huurprijs op 31 december 2013 bedraagt € 266,81.

Voor de berekening van de sociale huurprijs in 2013 werden geen wijzigingen doorgevoerd. De geldende bedragen van 2012 werden geïndexeerd. Het uitgangspunt in de nieuwe berekening blijft 1/55 van het geïndexeerd gezinsinkomen. Samen met de kleine toename van het gemiddeld gezinsinkomen levert de huurprijsberekening voor 2013 een stijging van de gemiddelde maandelijkse reële huurprijs op van € 5,88 of 1 % 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	31/12/2013	31/12/2012
Zittende huurders								
Afbetalingsplan	4	1.290,02	2	225,98	1	1.165,62	2.681,62	1.520,27
Aanmaningen	16	3.884,58	1	156,68	2	623,09	4.664,35	8.954,43
Budgetbegeleiding	3	534,66			1	100,00	634,66	37,50
Collectieve schuldenregeling	1	277,37	2	436,70			714,07	1.034,49
Vredegerecht	6	2.652,97			1	871,06	3.524,03	5.413,58
Vertrokken huurders								
Opzeggingen	4	3.402,91					3.402,91	2.312,24
Vredegerecht								
Uitdrijvingen	1	512,21					512,21	668,40
Vrijwillig vertrokken na vonnis	3	257,90					257,90	5.444,42
	38	12.812,62	5	819,36	5	2.759,77	16.391,75	25.385,33

De totale huurachterstal eind 2013 bedraagt € 16.391,75 of 0,53 % van de jaarlijkse huurinkomsten (inclusief huurlasten), d.i. een daling van € 8.993,58 of 35,43 % t.o.v. vorig jaar. De achterstal van de zittende huurders wordt gevormd door 40 huurders of 4,78 % van het totaal huurdersbestand. Het aantal achterstallige zittende huurders daalde met 1/3 t.o.v. 2012.

In 2013 werd een bedrag van € 4.541,58 afgeboekt als definitief oninbare huurachterstal op vertrokken huurders.

Deze gunstige evolutie is vooral het resultaat van een consequent toepassen van de huurachterstal-procedure, de bemiddeling door de maatschappelijk werkers van het OCMW en de aanklappende werkwijze van onze eigen maatschappelijk werker. We stellen ook vast dat steeds meer mensen op eigen initiatief een afbetalingsplan vragen waardoor het aantal gerechtelijke procedures kan beperkt worden. In 2013 werden 26 afbetalingsplannen opgesteld.

1.2.5. Uithuiszettingen

Begin 2013 was één huurder verplicht zijn woning te verlaten wegens een vonnis uitgesproken in 2012. Bij 4 huurders werd de huurovereenkomst ontbonden door de vrederechter wegens huur-achterstal en/of gebrekkig onderhoud van de woning. Hiervan diende bij één huurder het vonnis tot uitdrijving effectief uitgevoerd te worden door de gerechtsdeurwaarder. Een tweede huurder verhuisde zelf. Bij de derde en de vierde huurder kon, na integrale betaling van achterstallige bedragen en gerechtskosten, de uithuiszetting vermeden worden.

Aan 3 huurders betekende onze maatschappij zelf de opzeg. Eén huurder was bereid de woning te verlaten. Voor de 2 andere huurders werd aan onze advocaat de opdracht gegeven een gerechtelijke procedure op te starten.

In 2013 werd voor € 22.251,24 aan erelonen en gerechtskosten betaald voor procedures tegen huurders die hun contractuele verplichtingen niet nakomen. In 2012 was dit nog een bedrag van € 7.582,56. Deze toename is vooral het gevolg van ons verzoek aan de advocaten om voor alle lopende dossiers een tussentijdse afrekening te maken. Vanaf 1 januari 2014 zijn advocaten BTW-plichtig en worden zij verplicht hun prestaties op regelmatige basis aan te rekenen.

1.3. Kandidaat-huurders (KH)

1.3.1. Aantal

Op 31 december 2013 telde het inschrijvingsregister 595 kandidaat-huurders waarvan 489 gewone aanvragen van kandidaat-huurders en 106 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	50,91	219	43,28	97	51,87
Alleenstaande + 1 kind	22	10,00	60	11,86	21	11,23
Alleenstaande + 2 kinderen	22	10,00	45	8,89	13	6,95
Alleenstaande + 3 kinderen	8	3,64	23	4,55	9	4,81
Alleenstaande + 4 of meer kinderen	4	1,82	10	1,98	3	1,60
Koppel zonder kind	14	6,36	44	8,70	13	6,95
Koppel + 1 kind	14	6,36	32	6,32	13	6,95
Koppel + 2 kinderen	11	5,00	32	6,32	10	5,35
Koppel + 3 kinderen	7	3,18	23	4,55	5	2,67
Koppel + 4 of meer kinderen	6	2,73	18	3,56	3	1,60
Totaal	220	100,00	506	100,00	187	100,00
Gezinnen zonder kinderen	126	57,27	263	51,98	110	58,82
Gezinnen met kinderen	94	42,73	243	48,02	77	41,18
<i>daarvan met 1 kind</i>	36	16,36	92	18,18	34	18,18
<i>daarvan met 2 of meer kinderen</i>	58	26,36	151	29,84	43	22,99
Inwoner van gemeente	70	31,82	343	67,79	66	35,29

1.3.2.2. Kandidaat-huurders inwoner van de gevraagde gemeente

	KH Laarne		KH Wetteren		KH Wichelen	
Gezinssamenstelling	TOTAAL	%	TOTAAL	%	TOTAAL	%
Alleenstaande	33	47,14	133	38,78	44	66,67
Alleenstaande + 1 kind	10	14,29	44	12,83	11	16,67
Alleenstaande + 2 kinderen	6	8,57	28	8,16	1	1,52
Alleenstaande + 3 kinderen	4	5,71	14	4,08	1	1,52
Alleenstaande + 4 of meer kinderen	2	2,86	6	1,75	1	1,52
Koppel zonder kind	6	8,57	33	9,62	1	1,52
Koppel + 1 kind	2	2,86	26	7,58	4	6,06
Koppel + 2 kinderen	1	1,43	30	8,75	1	1,52
Koppel + 3 kinderen	3	4,29	17	4,96	2	3,03
Koppel + 4 of meer kinderen	3	4,29	12	3,50	0	0,00
Totaal	70	100,00	343	100,00	66	100,00
Gezinnen zonder kinderen	39	55,71	166	48,40	45	68,18
Gezinnen met kinderen	31	44,29	177	51,60	21	31,82
<i>daarvan met 1 kind</i>	12	17,14	70	20,41	15	22,73
<i>daarvan met 2 of meer kinderen</i>	19	27,14	107	31,20	6	9,09

⇒ 7 op de 10 kandidaat-huurders hebben geen kinderen of maximum één kind.

Hieruit blijkt dat de nood aan kleinere woningtypes blijft bestaan. Op basis van deze vaststelling werd beslist in de nieuwe bouwprojecten 70 % woningen met twee slaapkamers te voorzien. Waar mogelijk tracht de SHM ook een aantal grotere woningen met 4 en 5 slaapkamers te realiseren zodat ook grotere gezinnen kans maken op een sociale huurwoning.

⇒ Over de 3 gemeenten heen zijn 70 % van de kandidaat-huurders alleenstaanden.

1.3.3. Gezinsinkomen kandidaat-huurders (inclusief mutatie-aanvragen)

Inkomen		Aantal	Inkomen		Aantal
van	tot	KH	van	Tot	KH
0	5.999,99	83	19.750,00	20.999,99	18
6.000,00	7.249,99	15	21.000,00	22.249,99	10
7.250,00	8.499,99	22	22.250,00	23.499,99	7
8.500,00	9.749,99	40	23.500,00	24.749,99	8
9.750,00	10.999,99	38	24.750,00	28.499,99	28
11.000,00	12.249,99	56	28.500,00	32.249,99	11
12.250,00	13.499,99	66	32.250,00	35.999,99	3
13.500,00	14.749,99	43	36.000,00	39.749,99	3
14.750,00	15.999,99	55	39.750,00	43.499,99	2
16.000,00	17.249,99	37	43.500,00	47.249,99	1
17.250,00	18.499,99	22	47.250,00	50.999,99	2
18.500,00	19.749,99	24	51.000,00	en meer	1
Totaal:					595

⇒ Nog steeds hebben meer dan de helft van de kandidaat-huurders (53,78 %) een gezinsinkomen in het referentiejaar (2010) van minder dan € 1.125,00 per maand. Het gemiddeld inkomen van de kandidaat-huurders bedraagt € 13.721,12 of € 1.143,43 per maand. Dit is een stijging van 6,7 % t.o.v. 2012.

1.3.4. Nieuwe verhuringen in 2013

In 2013 werden 77 huurcontracten afgesloten, waarvan 56 voor woningen gelegen in Wetteren, 11 in Laarne en 10 in Wichelen. Hiervan werden 58 woongelegenheden verhuurd aan nieuwe huurders, waarvan 14 aan niet-E.U.burgers, en 19 woongelegenheden aan zittende huurders ingevolge vrijwillige of gedwongen mutatie in functie van renovatiewerken, waarvan 3 aan een niet-E.U.burger.

1.4. Nieuwe huurders 2013

1.4.1. Gezinsinkomen

Inkomen		Aantal	Inkomen		Aantal
Van	tot	KH	van	Tot	KH
0	5.999,99	13	17.000,00	17.999,99	2
6.000,00	6.999,99	3	18.000,00	18.999,99	1
7.000,00	7.999,99	2	19.000,00	19.999,99	1
8.000,00	8.999,99	5	20.000,00	20.999,99	2
9.000,00	9.999,99	2	21.000,00	21.999,99	0
10.000,00	10.999,99	3	22.000,00	22.999,99	1
11.000,00	11.999,99	3	23.000,00	23.999,99	1
12.000,00	12.999,99	6	24.000,00	24.999,99	1
13.000,00	13.999,99	4	25.000,00	25.999,99	0
14.000,00	14.999,99	3	26.000,00	26.999,99	0
15.000,00	15.999,99	2	27.000,00	en meer	1
16.000,00	16.999,99	2	Totaal:		58

⇒ Het gemiddeld gezinsinkomen in het referentiejaar van de nieuwe huurders in 2013 bedraagt € 11.319,13 of € 943,26 per maand. Meer dan 69 % van deze huurders hebben een maandelijks inkomen lager dan € 1.125,00 per maand. Wij merken een dalende trend in de financiële draagkracht van de nieuwe huurders. In 2011 en 2012 hadden respectievelijk 58 % en 63 % van de nieuwe huurders een inkomen lager dan € 1.125,00 per maand.

1.4.2. Gezinsgrootte

1 persoon	39	5 personen	1
2 personen	9	6 personen	1
3 personen	3	7 personen	1
4 personen	4	8 personen en meer	0

1.4.3. Gezinstype

alleenstaanden:	39
éénoudergezinnen: 1 volwassene + kind(eren)	9
éénoudergezinnen: 1 volwassene + kind(eren) + bijwoner(s)	0
paar met kinderen: 2 volwassenen + kind(eren)	8
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	4
van 21 tot 30 jaar	6
van 31 tot 40 jaar	14
van 41 tot 50 jaar	9
van 51 tot 60 jaar	15
van 61 tot 70 jaar	8
ouder dan 70 jaar	2

1.4.5. Nationaliteit

toewijzingen aan huurders van Belgische nationaliteit	42
toewijzingen aan huurders van niet-Belgische nationaliteit en E.U.-burger	1
toewijzingen aan huurders van niet-Belgische nationaliteit niet-E.U.-burger	15

1.4.6. Wachtijd

De gemiddelde wachttijd van de kandidaat-huurders die tijdens het dienstjaar 2013 een woning kregen toegewezen bedraagt 24,5 maanden. De wachttijd is de periode die een kandidaat-huurder op de wachtlijst staat vanaf de inschrijvingsdatum tot de datum van huuraanvang. De mediaan ligt op 20 maanden.

1.5. Actualisering inschrijvingsregister der kandidaat-huurders

In uitvoering van het Kaderbesluit Sociale Huur (KSH) dient het register der kandidaat-huurders minstens elk oneven jaar te worden geactualiseerd. Op 9 april 2013 startte onze maatschappij de actualiseringsprocedure. Alle 542 kandidaat-huurders ingeschreven vóór 1 januari 2013 ontvingen een schrijven met het verzoek hun aanvraag voor een sociale huurwoning te actualiseren. Hiervan reageerden 233 kandidaten niet tijdig en kregen een herinneringsbrief.

Normaliter heeft de verhuurder tijd tot uiterlijk 30 september van het jaar van de actualisering om alle informatie in het inschrijvingsregister aan te passen op basis van de verkregen gegevens bij de actualisering. Voor de actualisering in 2013 werd éénmalig de uiterlijke datum om de actualisering af te ronden verplaatst naar 31 december 2013. Deze beslissing kwam er naar aanleiding van de wijzigingen die eind 2013 zouden doorgevoerd worden in het Kaderbesluit Sociale Huur. Een van deze wijzigingen had betrekking op het verhogen van de inkomensgrenzen. Door de periode van actualisering te verlengen, werd vermeden dat kandidaat-huurders zouden geschrapt worden die niet voldeden aan de toenmalige inkomensgrenzen, maar wel aan de verhoogde inkomensgrenzen.

Op 31 december 2013 werden 219 kandidaat-huurders uit het register geschrapt:

- 34 kandidaat-huurders die een toewijs kregen in de periode van 01/05/2013 t/m 31/12/2013;
- 18 kandidaat-huurders die een tweede maal een woongelegenheid weigerden in dezelfde periode;
- 1 kandidaat-huurder die niet meer aan de inkomensvoorwaarde voldeed;
- 5 kandidaat-huurders die niet meer aan de inschrijvingsvoorwaarden voldeden;
- 19 kandidaat-huurders die niet meer ingeschreven wensten te blijven;
- 142 kandidaat-huurders die niet of te laat reageerden op de actualisatie.

1.6. Versnelde toewijzingen

Het Kaderbesluit Sociale Huur laat toe dat een SHM aan een kandidaat-huurder versneld een woning toewijst indien hiertoe bijzondere omstandigheden van sociale aard zijn.

In 2013 werden 5 versnelde toewijzingen goedgekeurd door de Raad van Bestuur. Telkens ging het om een interne mutatie. Aanvragen voor versnelde toewijzingen worden door het bestuur zeer kritisch behandeld teneinde andere kandidaat-huurders op de wachtlijst zo min mogelijk te benadelen.

Vanaf 1 januari 2014 kan onder bepaalde voorwaarden ook aan een aantal doelgroepen versneld een sociale huurwoning worden toegewezen. Het aantal toewijzingen aan doelgroepen wordt evenwel beperkt tot 5 % berekend op basis van het rekenkundig gemiddelde van het aantal toewijzingen van de vijf jaren die voorafgaan aan het jaar waarin de aanvraag gebeurt.

2. BEHEER VAN DE MAATSCHAPPIJ

2.1. Vergaderingen

De leden van de Raad van Bestuur van onze maatschappij vergaderden 12 maal in de loop van het dienstjaar 2013.

De leden van de verhuiscommissie vergaderden 8 maal en wezen in totaal 94 woongelegenheden toe. Reden van verhuizing:

- 37 opzeggingen door huurder
- 7 beëindigingen/ontbindingen door de SHM
- 19 vrijwillige of gedwongen mutaties
- 8 nieuwe woningen
- 23 gerenoveerde woningen

2.2. Aanstelling nieuwe bestuursleden

Naar aanleiding van de gemeenteraadsverkiezingen van 14 oktober 2012 stelden de openbare besturen ons in kennis van hun nieuwe mandatarissen in onze Raad van Bestuur. In uitvoering van artikel 23 van de statuten van onze maatschappij beslisten de zittende bestuurders de voorgedragen bestuurders tussentijds te benoemen. De benoemingen kregen een definitief karakter tijdens de Algemene Vergadering van 31 mei 2013.

De gemeenten Wichelen en Laarne en de Provincie Oost-Vlaanderen duiden tevens een vertegenwoordiger aan voor de statutaire vergaderingen.

2.2.1. Wetteren

Tijdens de gemeenteraad van 3 april 2013 werden volgende personen aangeduid om te zetelen in de Raad van Bestuur van onze maatschappij:

- de heer Raf Bossaer, Prinsenhof 4, 9230 Wetteren. Hij werd tevens aangesteld als lid van de verhuiscommissie.
- de heer Paul Beeckman, Beirstoppellos 23, 9230 Wetteren
- de heer Michaël Beeckman, Jan Broeckaertlaan 21, 9230 Wetteren
- de heer Dirk Janssens, Wetterstraat 1/13, 9230 Wetteren
- de heer Romain Poppe, Oude Laarnesteenweg 30, 9230 Wetteren

2.2.2. Wichelen

Onze maatschappij werd in kennis gesteld van de gemeenteraadsbeslissing van 20 februari 2013 waarin de heer Albert Baeyens, Moleneed 37 te Wichelen, werd voorgedragen als kandidaat-bestuurder. De heer Baeyens zet ook zijn mandaat als lid van de verhuiscommissie verder.

De heer Christoph Van de Wiele, schepen-ocmw-voorzitter, Doornstraat 37 te Wichelen, werd aangeduid om de gemeente te vertegenwoordigen op de statutaire vergaderingen.

2.2.3. Laarne

De gemeente Laarne stelde ons in kennis van de beslissing van de gemeenteraad van 31 januari 2013 betreffende de aanduiding van de heer Gert Schelstraete, Zandstraat 18 te Laarne, en mevrouw Rita De Geest, Quastraat 9 te Laarne, om de gemeente te vertegenwoordigen op de Raad van Bestuur. De heer Schelstraete werd aangesteld als lid van de verhuiscommissie.

In dezelfde zitting werd de heer Ignace De Baerdemaeker, Eekhoekstraat 80A te Laarne, aangeduid om de gemeente te vertegenwoordigen op de statutaire vergaderingen.

2.2.4. Provincie Oost-Vlaanderen

Op 16 januari 2013 werden wij in kennis gesteld dat mevrouw Leentje Grillaert, Adolf Papeleustraat 4 te Wetteren, door de Provincieraad van Oost-Vlaanderen van 19 december 2012 werd aangeduid als vertegenwoordiger van de Provincie in de Raad van Bestuur.

De heer Bart Blommaert, Wateringen 11 te Aalst werd aangeduid als vertegenwoordiger van de provincie op de statutaire vergaderingen en de heer Kenneth Taylor, Bremenulstraat 12 te Wichelen, als zijn plaatsvervanger.

2.3. Overdracht aandelen

Op 24 juni 2013 overleden ere-voorzitter van onze maatschappij, de heer Leopold Dauwe, en zijn echtgenote Paula Raman. Zij werden respectievelijk 90 en 89 jaar. De heer Dauwe was gedurende 50 jaar actief in onze maatschappij waarvan 25 jaar als voorzitter in de periode van 1977 tot 2001. De heer Dauwe had 510 aandelen.

Overeenkomstig de statuten werden de aandelen wederingekocht. Tegelijkertijd werd beslist eenzelfde aantal nieuwe aandelen uit te geven. De kinderen van de heer Dauwe verzochten de maatschappij om in uitvoering van de uitdrukkelijke wens van hun vader, de nieuwe aandelen toe te kennen aan zijn kleindochter, Judith Dauwe. De aanvraag werd gesteund door de vennoten, de heer Etienne Backx en de heer Willy Veeckman. De nieuwe aandelen werden door de leden van de Raad van Bestuur in zitting van 28 augustus 2013 met algemeenschap van stemmen toegekend aan mevrouw Judith Dauwe.

2.4. Personeelszaken

2.4.1. Vervanging directiesecretaresse

Mevrouw Hilde De Neve, halftijds directiesecretaresse, stelde ons na het overlijden van haar echtgenoot in kennis haar arbeidsovereenkomst te willen beëindigen. Gezien de toenemende werkdruk op de technische dienst als gevolg van het Grond- en Pandendecreet en het Vlaamse Energie Renovatieprogramma 2020, werd beslist een aanwervingsprocedure voor een voltijds administratief-technisch medewerker op te starten. De nieuwe functie zal vanaf 1 april 2014 worden ingevuld door de heer Filip De Vuyst uit Wanzele. Na een aantal jaren van personeelsswissels en behelpen met interimpersoneel zal de maatschappij in 2014 opnieuw beroep kunnen doen op een voltallige en gekwalificeerde personeelsploeg die klaar is om de talrijke uitdagingen aan te gaan.

2.4.2. Vervanging polyvalente arbeider

Ingevolge de plotse ziekte van onze klusjesman, Denis Van Waelvelde, werd via interim naar een tijdelijke vervanging gezocht. Gezien de aangereikte kandidaten niet voldeden werd beslist de selectieprocedure verder te zetten via de website van de VDAB. Uit de talrijke inzendingen werd de heer Gunther Verhulst uit Lebbeke aangeduid als meest geschikte kandidaat voor deze functie. Hij trad in dienst op 4 november 2013 voor een periode van 6 maanden.

2.5. Procedures en Reglementen

2.5.1. Gemeentelijk toewijzingsreglement voor ouderen

In juli 2011 deed onze SHM een oproep bij de lokale besturen om zich te beraden over de opmaak van een lokaal toewijzingsreglement voor ouderen boven de 65 jaar. Onze maatschappij bezorgde de gemeenten een voorstel van in aanmerking komende woningen. De gemeenten Wichelen en Laarne gingen onmiddellijk akkoord om respectievelijk 10 en 12 woongelegenheden met 1 slaapkamer met voorrang toe te wijzen aan deze doelgroep. De gemeente Laarne stelde als bijkomende voorwaarde dat het toewijzingsreglement intergemeentelijk moet gedragen worden. De gemeente Wetteren stelde de kwaliteit en de toegankelijkheid van een aantal woningen in vraag. Hierdoor boekte het dossier weinig vooruitgang in 2012. Tijdens een overleg met de gemeente Wetteren op 16 juli 2013 werd overeengekomen 34 woningen, waarvan 14 onder voorbehoud van aflevering van een conformiteitsattest, met voorrang te verhuren aan 65 plussers. Wij hopen dit dossier in de loop van 2014 te kunnen finaliseren.

2.5.2. Aanpassing rationele bezetting bij bezoekrecht

Kandidaat-huurders bij onze maatschappij hebben rekening houdend met hun gezinssituatie recht op één slaapkamer meer dan strikt noodzakelijk. Bij huurders met kinderen die in het kader van het bezoekrecht slechts tijdelijk in de woning verblijven, gaf dit bij afwezigheid van de kinderen aanleiding tot een onderbezetting van de woning. Om dit te vermijden werd beslist om in geval van bezoekrecht geen extra slaapkamer meer toe te kennen. Deze wijziging werd opgenomen in het intern huurreglement.

2.5.3. Procedures

Overeenkomstig de Vlaamse Wooncode moet een SHM beschikken over een behoorlijk werkend systeem van interne controle. Uitgeschreven procedures vormen een belangrijk werkinstrument binnen het controleproces.

De procedures werden in 2013 regelmatig bijgewerkt in functie van een efficiëntere controle of wijzigingen in de regelgeving. Bijkomend werden een aantal financiële procedures aangepast op aanraden van de bedrijfsrevisoren Van Cauter-Saeyns en naar aanleiding van de financiële controle door het Agentschap Inspectie RWO afdeling Toezicht op 7 en 8 november 2012.

Naast het updaten van de bestaande procedures werden dit jaar ook een aantal nieuwe procedures opgesteld.

Aangepaste/bijgewerkte procedures:

- kasprocedure
- procedure interne controle betalingsverkeer
- procedure aankoop
- procedure voorraad- en materiaalbeheer
- debiteurenreglement
- procedure onderhoud en herstelling
- klachtenprocedure (aanpassen aan klachtendecreet)

Nieuwe procedures 2013:

- procedure niet-bewoning
- procedure aanvraag tot inwoning of vaststelling van onrechtmatige inwoning
- overlastprocedure

Alle procedures werden genummerd en gebundeld in een procedurehandboek.

2.6. Huurderszaken

2.6.1. Bewonersvergadering 105 appartementen Wegvoeringstraat - vervanging liften

Naar aanleiding van de vervanging van de liften in de appartementsgebouwen van de Wegvoeringstraat te Wetteren, organiseerde onze maatschappij op 5 december 2013 een bewonersvergadering in de cafetaria van de serviceflats 'Scheldezicht' in de Wegvoeringstraat. Naast een uitgebreide bespreking van het dossier 'vervanging liften' werd toelichting gegeven over de in uitvoering zijnde werken aan de balkons en de toekomstige renovatiedossiers (herconditionering elektrische installatie en opfrissing van de gemeenschappelijke delen). Er werd van de gelegenheid gebruik gemaakt om bij de bewoners de aandacht te vestigen op een aantal zaken die de veiligheid en de leefbaarheid in en rond het gebouw kunnen bevorderen.

2.7. Interne controle

2.7.1. Aanstelling externe auditor Intern Controlesysteem

Volgens de Vlaamse Wooncode en het Erkenningenbesluit moeten SHM's om erkend te worden en te blijven, beschikken over een behoorlijk werkend systeem van interne controle. Het is de visitatiecommissie die in het kader van hun onderzoek in oktober 2014 zal nagaan of onze SHM hieraan voldoet. Vanuit een werkgroep van 10 kleinere Oost-Vlaamse SHM's, waaronder onze maatschappij, werd een onderhandelingsprocedure opgestart voor de aanstelling van een externe auditor voor de opmaak van een studie van de interne controle. Als opdrachtgevend bestuur trad de SHM CV Dewaco-Werkerswelzijn uit Aalst op. Er werden 6 firma's aangeschreven waarvan slechts één een offerte indiende. De sluiting van de opdracht gebeurde op 10 februari 2014 ten gunste van VGD Bedrijfsrevisoren uit Brussel. De auditor start zijn controleopdracht in de tweede helft van 2014.

2.8. Onroerende transacties

2.8.1. Verkoop strookje grond Olmenlaan 2 te Wetteren

Onze maatschappij verkocht aan de heer Joris Goen een strookje grond palend aan de achterzijde van zijn eigendom Massemsesteenweg 1-3 te Wetteren. Het perceeltje met een oppervlakte van 24,06 m² werd afgesplitst van het terrein Olmenlaan 2 gelegen naast de Carrefour te Wetteren. De akte werd verleden voor notaris Jeroen Uytterhaegen te Wetteren op 8 juli 2013.

2.8.2. Kosteloze overdracht perceeltje grond Diepenbroek te Wetteren

Op 25 november 2013 ging onze maatschappij over tot de kosteloze afstand aan de gemeente Wetteren van een perceel grond gelegen in de Olmenlaan. Dit perceel met een oppervlakte van 196,65 m² werd in 2009 gelijktijdig met de aankoop van het terrein Olmenlaan 2 kosteloos overgedragen aan onze SHM door de firma Huysman. Over het perceel loopt een verhard pad dat verbinding maakt tussen de parking van de Carrefour en de verkaveling Diepenbroek.

2.8.3. Aankoop 9 percelen bouwgrond N-velden Diepenbroek te Wetteren

Op 19 april 2013 werd voor meester Jeroen Uytterhaegen, notaris te Wetteren, de akte verleden voor de aankoop van 9 percelen bouwgrond in de verkaveling Diepenbroek te Wetteren (loten N16 t/m N24). De verkopende partij was de Intercommunale D.D.S. te Dendermonde. Architect Wim Van de Wiele uit Wetteren is gestart met de opmaak van het voorontwerp voor 11 woongelegenheden.

2.8.4. Aankoop perceel bouwgrond I-veld Diepenbroek te Wetteren

In het kader van het samenwerkingsproject 'Den Binder' met VZW Sint-Lodewijk uit Wetteren werd op 24 oktober 2013 de onverdeelde helft van een perceel grond gelegen in de verkaveling Diepenbroek te Wetteren aangekocht van de VZW Sint-Lodewijk. Op het perceel met een oppervlakte van 4.076 m² worden een nursingtehuis met 24 bedden en 20 sociale huurappartementen met ondergrondse parkeerplaatsen gebouwd.

2.8.5. Verhuur administratief gebouw Boomkwekerijstraat 1 te Wetteren

Kind en Gezin liet op 13 november 2013 weten de huurovereenkomst voor het voormalig administratief gebouw van de SHM gelegen Boomkwekerijstraat 1 te Wetteren, te beëindigen. Het contract loopt af op 31 mei 2014. Idewe Gent, die tot dan de eerste verdieping onderhuurt van Kind en Gezin, zal vanaf 1 juni 2014 het volledige pand huren.

2.9. Wet op de overheidsopdrachten

Sociale huisvestingsmaatschappijen zijn onderworpen aan de wetgeving overheidsopdrachten. Dit betekent dat voor alle werken, leveringen en diensten die het drempelbedrag van 5.500 euro (vanaf 01 juli 2013 is dit 8.500 euro) overschrijden de gepaste procedure overheidsopdrachten moet gevoerd worden. Ook voor opdrachten onder het drempelbedrag deed Eigen Dak in 2013 regelmatig offerte-aanvragen via een onderhandelingsprocedure zonder bekendmaking.

werken/ diensten/ leveringen	omschrijving	gunningswijze
werken	vernieuwen van de bestaande liftinstallaties Wegvoeringsstraat 80-88, Wetteren	algemene offerteaanvraag
werken	waterdicht maken gevels Hoogstraat, Laarne	onderhandelingsprocedure zonder bekendmaking
diensten	rioolinspectie Wegvoeringstraat 80-88, Wetteren	onderhandelingsprocedure zonder bekendmaking
werken	opbouw van 20 sociale huurappartementen en een nursingtehuis; Project Den Binder, Diepenbroek veld I, Wetteren	openbare aanbesteding
werken	schilderwerken gemeenschappelijke delen diverse locaties	onderhandelingsprocedure zonder bekendmaking
diensten	EPB-verslaggeving en VC renovatie 45 huizen, Roosbroekwijk, Wetteren	onderhandelingsprocedure zonder bekendmaking
diensten	asbestinventarisatie 45 huizen Roosbroekwijk, Wetteren	onderhandelingsprocedure zonder bekendmaking
diensten	studie technieken renovatie elektr.installatie Wegvoeringstraat 80-88, Wetteren	onderhandelingsprocedure zonder bekendmaking
werken	Q2-Q3 velden Esdoornlaan, te Diepenbroek 9230 Wetteren	openbare aanbesteding
diensten	renovatie van daken (isolatie en dakbedekking) op diverse plaatsen binnen het patrimonium: aanstelling van architect	onderhandelingsprocedure zonder bekendmaking
diensten	beperkte prijsaanvraag voor de aanstelling van een ontwerpteam voor het binnengebied Anker 40-42 te Serskamp	beperkte offerteaanvraag
diensten	aanstelling externe auditor voor studie interne controle (aanbest.overheid Dewaco Aalst)	algemene offerteaanvraag
werken	renovatie 18 Augustuslaan 82, 94, 121, Wetteren	openbare aanbesteding
diensten	onderhoud en pechverhelping, herstellingen, opmaak van een inventaris voor water- en badverwarmers, gaswandketels, stookolieketels, elektrische accumulatie	openbare aanbesteding

2.10. Agentschap Inspectie Ruimtelijke ordening, Woonbeleid en Onroerend erfgoed (IRWO)

2.10.1. Financiële inspectie

Op 22 januari 2013 ontvingen wij van het Agentschap IRWO het verslag van de financiële inspectie op 7 en 8 november 2012. Naast een aantal actiepunten werd de aandacht gevestigd op de afnemende liquide middelen van de SHM en het opvolgen van de vrije cashflow.

Niettegenstaande de renteloze NFS2 leningen waarop onze SHM tot 2012 een beroep kon doen, stellen wij vast dat onze maatschappij uit nieuwe projecten onvoldoende middelen kon genereren om de hieruit voortvloeiende uitgaven te dekken. Met het nieuw financieringssysteem FS3 zal deze trend zich waarschijnlijk keren. De VMSW verstrekt met FS3 opnieuw rentedragende leningen die op een andere manier financieel draaglijk zijn voor de SHM.

Naast de talrijke nieuwbouwprojecten levert onze SHM grote inspanningen om het bestaand patrimonium aan te passen aan de hedendaagse comfortvereisten. Op zich is dit een positief gegeven. Consequentie hiervan is evenwel dat het aantal woningen met een positieve financiële return elk jaar kleiner in aantal wordt.

Onze maatschappij heeft nog steeds de ambitie om een actieve maatschappij te zijn. Het beginsel behoorlijk bestuur noopt ons echter om naast het zo snel en zo veel mogelijk realiseren van betaalbare en kwalitatieve huisvesting voor de financieel zwakkeren in onze maatschappij, ook te streven naar een evenwicht tussen dit doel en onze financiële draagkracht.

2.10.2. Notulering van bestuursbeslissingen

Onze maatschappij ontving op 28 mei 2013 een brief van de afdeling Toezicht van het Agentschap IRWO betreffende de notulering van de bestuursbeslissingen van huisvestingsactoren. Eind 2012 heeft de afdeling Toezicht een evaluatie gemaakt van de ontvangen vergaderdocumenten van onze maatschappij. De bevindingen van het onderzoek hebben geleid tot een verdere detaillering van onze notulering van de vergadermomenten van de Raad van Bestuur en de Verhuringscommissie waardoor de bestuurders op basis van voldoende gegevens beslissingen kunnen nemen en de afdeling Toezicht in staat is om zijn toezichtsfunctie met kennis van zaken uit te voeren.

2.10.3. Toepassing Wetgeving Overheidsopdrachten

Naar aanleiding van een steekproef uitgevoerd door het Agentschap IRWO werd het gunningsdossier opgevraagd van de renovatie van de platte daken van 15 garages in de wijk Kloosterland te Wichelen. De werken werden op 7 november 2012 gegund aan de firma Wetterse Dakwerken. Op 27 november 2013 deelde IRWO ons mee dat er geen opmerkingen waren op de gevoerde procedure.

2.10.4. Aanpassing Intern huurreglement en Reglement van Inwendige Orde

De cel verhuring van het Agentschap IRWO afdeling Toezicht voerde in februari 2013 een nazicht uit van ons intern huurreglement en reglement van inwendige orde. Bij email van 18 februari 2013 stelde de toezichthouder ons in kennis dat naast een aantal formele aanpassingen aan het intern huurreglement naar aanleiding van de recente wijzigingen in het KSH van 12 oktober 2007 en de gewijzigde inkomensgrenzen per 1 januari 2013, conform artikel 10 van het KSH, kandidaat-huurders zich minstens moeten inschrijven voor alles wat ze rationeel kunnen bezetten. De mogelijkheid die kandidaat-huurders bij onze SHM hadden om te kiezen uit meerdere gemeenten en regio's was in strijd met het KSH. Een inperking van woonstkeuze kan enkel op basis van de vastgelegde criteria in artikel 10.

Op 29 maart 2013 stelde Vlaams minister van Energie, Wonen, Steden en Sociale Economie ons in kennis dat het bewuste artikel 10 bij arrest van de Raad van State van 18 februari 2013 was vernietigd. Dit maakt dat onze werkwijze behouden mocht blijven.

IRWO vroeg tevens om ons soepeler op te stellen in verband met het bezit van huisdieren. Er werd beslist het verbod op het bezit van huisdieren te beperken tot honden en katten in appartementen zonder individuele tuin.

2.11. Financiële planning opgeleverde projecten 2011-2012

Teneinde een zicht te krijgen op de financiële haalbaarheid van onze projecten werd een kosten-batenanalyse gemaakt voor alle projecten opgeleverd in de periode 2011-2012. Hieruit kwam vooral tot uiting dat de aankoop van grond of een te slopen pand bepalend is voor het rendement van een project. Uit deze oefening bleek onder meer dat projecten die gerealiseerd worden op historische gronden of gronden verworven via recht van opstal veel sneller positief draaien.

Integrale renovatie van het patrimonium blijft zeker te overwegen op voorwaarde dat er geen praktische belemmeringen zijn om de huidige normen zowel naar kostprijs, comfort, oppervlakte, als naar energiezuinigheid op een economische verantwoorde manier te behalen.

Met ingang van 1 januari 2013 is het nieuwe FS3 van kracht. FS3 voorziet jaarlijks naast een tegemoetkoming in de interest op de marktconforme FS3 lening, een bijkomende kapitaalsubsidie van 1 % op het openstaand kapitaal wat toch een aanzienlijke verbetering is t.o.v. het NFS2-systeem. De tegemoetkoming in de interest zou in principe de effectieve verschuldigde interest moeten dekken.

2.12. Subsidies en Premies

2.12.1. Afrekening Gewestelijke Sociale Correctie (GSC)2012 – voorschot GSC 2013

Bij ministerieel besluit van 19 december 2013 houdende de regularisatie van de GSC voor voorgaande referentiejaar, de afrekening van GSC voor referentiejaar 2012 en het voorschot op de GSC voor referentiejaar 2013 werd aan de SHM een bedrag van 245.522,49 euro toegekend.

Zoals aangekondigd in het jaarverslag over het dienstjaar 2012 vond als gevolg van de invoering van het nieuw FS3 financieringsbesluit een herberekening plaats van de GSC 2011. Het FS3-besluit stelt namelijk dat marktconforme leningen een minimale looptijd van 30 jaar moeten hebben. Gezien onze SHM een GSC-maatschappij is werd in 2012 beslist de looptijd van een aantal kortlopende leningen te verlengen tot 30 jaar. Hiermee werd op het einde van 2012 bij de GSC-berekening voor 2011 geen rekening gehouden. De correctie werd pas eind 2013 doorgevoerd op de GSC 2011 via een terugname van aangerekende aflossingen VMSW ten bedrage van 76.741,68 euro.

De afrekening van de GSC 2012 klokt af op 164.934,38 euro, zijnde de definitieve GSC 2012 ten bedrage van 174.810,88 euro verminderd met 9.876,50 euro voorschot ontvangen eind 2012. Er wordt een voorschot GSC 2013 toegekend van 157.329,79 euro, d.i. 90 % van de definitieve GSC 2012.

2.12.2. REG-subsidies voor het plaatsen van nieuwe condenserende ketels

Onze maatschappij ontving op 11 maart de bevestiging van de VMSW dat aan onze SHM een REG-subsidie van € 21.600 werd toegekend voor het plaatsen van 27 nieuwe condenserende ketels. De premie werd aangevraagd voor 26 gerenoveerde woningen te Wetteren en voor 1 woning te Laarne (Kalken).

2.12.3. Eandis-premie voor dakisolatieprojecten 2013-2014

Onze maatschappij schreef zich in voor het dakisolatieproject 2013-2014 van Eandis. Er werd een aanvraag ingediend voor 12.000 m². Door het groot aantal inschrijvingen diende Eandis een aftopping toe te passen op het aantal ingeschreven projecten/woningen. Aan onze maatschappij wordt een extra premie van 10 €/m² toegekend voor 5.985 m² aan dakoppervlakte. Onze maatschappij is vrij zelf te bepalen welke van onze projecten wij binnen deze actie met prioriteit zullen opnemen. Deze premie komt bovenop de reguliere premie die Eandis uitbetaalt voor dakisolatie. Onze maatschappij dient de toegekende dakoppervlakte tegen eind 2014 van dakisolatie te voorzien. Ingenieur-architect Stefan Lauwaert uit Berlare is gestart met de opmaak van een globaal dakrenovatie dossier voor 124 woningen verspreid over het patrimonium.

2.13. Decreet Grond- en Pandenbeleid (DGPB)

2.13.1. Bindend Sociaal Objectief (BSO)

Het Grondwettelijk Hof vernietigde op 7 november 2013 de bepalingen uit het decreet Grond- en Pandenbeleid, die handelen over “wonen in eigen streek” en “sociale last”. Het wegvallen van het luik sociale last had ook gevolgen voor onze maatschappij. Wij verwijzen onder meer naar de verkaveling Pruytenshof te Serskamp en de site De Witte te Wetteren. Hier waren op middellange termijn respectievelijk 16 en 25 sociale wooneenheden voorzien. Momenteel bestaat er geen zekerheid of er op deze locaties een sociaal woonaanbod zal gerealiseerd worden. Deze vernietiging ging in vanaf de uitspraak en dit met terugwerkende kracht vanaf de inwerkingtreding van het DGPB. Dit betekent dat alle afspraken die ter zake werden gemaakt met private verkavelaars zonder voorwerp zijn. Voor Eigen Dak had dit enkel gevolgen voor het project Pruytenshof te Serskamp waarvoor de onderhandelingen met de verkavelaar over de aankoop prijs van de grond lopende waren. Sinds het vernietigingsarrest vernamen wij niets meer van de verkavelaar. De doelstelling van het DGPB om in elke gemeente voldoende sociale woningen te voorzien (BSO), bleef wel overeind.

Bindend sociaal objectief (BSO) - stand 31 december 2013							
	nulmeting huurw oningen 31/12/2007	BSO	Vereiste sociale huurw oningen	Huurw oningen SHM	Huurw oningen SVK	Sociale huurw oningen	Nog te realiseren
	SHM + SVK	2023-2025	SHM + SVK	31/12/2013	31/12/2013	SHM + SVK	
Laarne	132	85	217	175	13	188	29
Wetteren	621	169	790	604	88	692	98
Wichelen	97	89	186	99	28	127	59
Totaal	850	343	1193	878	129	1007	186

Overzicht projecten in uitvoering en ontwikkeling per 31 december 2013

Laarne		
projecten in uitvoering	geen projecten	
projecten in ontwikkeling	geen projecten	
Wetteren		
projecten in uitvoering	Diepenbroek - Veld E3-E9	9
projecten in ontwikkeling	Brusselsesteenweg 105	17
	Diepenbroek - Q2+Q3	18
	Diepenbroek - Veld N	11
	Diepenbroek - samenwerking Sint-Lodewijk	20
		75
Wichelen		
projecten in uitvoering	geen projecten	
projecten in ontwikkeling	Anker 40-42 Serskamp	14
	Hekkergeraast 42 Schellebelle	5
		19

In de gemeente Laarne werd één woning extra in verhuur genomen door het SVK. Er zijn op korte termijn geen projecten in het vooruitzicht waardoor er nog 29 woningen te realiseren blijven.

In Wetteren zijn er op 31 december 2013 9 woningen in uitvoering en concrete plannen voor 66 woningen waarvan 38 in de loop van 2014 zullen gerealiseerd of opgestart worden.

Te Wichelen zal vermoedelijk in 2015 kunnen gestart worden met de opbouw van een 14-tal wooneenheden op de site Anker 40-42 te Serskamp. Voor het project Stationsstraat 4 – Hekkergeraast 42 werd een stedenbouwkundig attest verkregen voor het bouwen van 5 appartementen. Door het schrappen van de sociale last uit het Decreet Grond en Panden vervalt de verplichting om in Pruytenshof te Serskamp 16 sociale huurappartementen te realiseren.

2.13.2. Lokaal woonoverleg (LWO)

Het woonoverleg in de gemeente Laarne kwam in de loop van 2013 1 maal samen, in Wetteren 4 maal en in Wichelen 2 maal. Daarnaast was er op 3 december 2013 ook een intergemeentelijk woonoverleg te Wichelen.

Het lokaal woonoverleg had tot 31 december 2013 onder meer tot doel advies uit te brengen over sociale woonprojecten in het kader van de opname op een uitvoeringsprogramma.

Op 1 januari 2014 treedt het nieuwe Procedurebesluit Wonen in werking. Dit besluit van de Vlaamse Regering bepaalt de nieuwe procedure voor de planning, de programmatie en de realisatie van woonprojecten. Waar voorheen enkel nieuwbouwprojecten werden behandeld op het LWO moeten vanaf 1 januari 2014 alle sociale woonprojecten (ook renovatieprojecten en verwervingen) waarvoor de SHM beroep wil doen op een FS3 financiering op het LWO besproken worden en dit met meer gegevens dan vroeger het geval was. Deze bespreking vormt de lokale beleidstoets. Afgezien van een aantal uitzonderingen komen sociale woonprojecten zonder deze lokale beleidstoets niet voor financiering in aanmerking.

2.14. Samenwerkingsverbanden

2.14.1. Samenwerking met Goed Wonen Dendervallei

Ons arbeiderspersoneel, bestaande uit 2 klusjesmannen, heeft bij momenten moeite om de onderhouds- en herstellingswerken tijdig uit te voeren. Bijgevolg werden een aantal kleinere renovatieopdrachten uitbesteed aan het sociaal-economie bedrijf Energiesnoeiers Goed Wonen

Dendervallei uit Zele. De coördinatie van de werken en de afwerkingsgraad liet echter te wensen over waardoor de samenwerking werd stopgezet.

2.14.2. Samenwerkingsovereenkomst OCMW's - Sociale Huisvesters

Vanuit Woonplus, een intergemeentelijke samenwerking rond wonen tussen de gemeenten en de OCMW's van Laarne, Wetteren en Wichelen, kwam het idee tussen de OCMW's en de lokale sociale huisvesters Eigen Dak en het Sociaal Verhuurkantoor Laarne-Wetteren-Wichelen een samenwerkingsovereenkomst op te maken betreffende de inschrijving van kandidaat-huurders en de begeleiding van zittende huurders.

In de overeenkomst worden afspraken geconcretiseerd met als doelstelling de samenwerking tussen de OCMW's en de sociale huisvesters te optimaliseren en gemeenschappelijke cliënten te begeleiden. Aan deze samenwerkingsovereenkomst werd geruime tijd gesleuteld. Het intergemeentelijk woon-overleg verklaarde zich op 7 juni 2011 principieel akkoord. Op 18 juni 2013 vond een finaal overleg plaats. De samenwerkingsovereenkomst treedt in voege op 1 januari 2014.

2.14.3. Goedkeuring basisakte samenwerkingsproject 'Den Binder'

In het kader van het samenwerkingsverband tussen onze maatschappij en VZW Sint-Lodewijk werd op 3 december 2013 voor notaris Van Hoof te Zwijnaarde de basisakte ondertekend. Door het vastleggen van het eigendomsrecht van de onderscheiden delen in het appartementsgebouw en het regelen van de rechten van beide partijen van de onderscheiden verdiepingen of gedeelten van verdiepingen werd opnieuw een belangrijke stap gezet in de realisatie van dit unieke project waarbij wonen en welzijn hand in hand gaan. Gezien het beperkt aantal gemeenschappelijke delen werd beslist een vereenvoudigde basisakte op te maken.

2.15. Sociale dienstverlening

2.15.1. Huisbezoeken door maatschappelijk werker

In 2013 werden 93 huisbezoeken uitgevoerd door onze maatschappelijk werker. De aanleiding voor een huisbezoek zijn meestal meldingen van bewoners over leefbaarheidsproblemen, burenruzies en slecht onderhoud van de woning. De bedoeling van het huisbezoek is tot een oplossing te komen waar alle partijen zich kunnen vinden zodat een beëindiging van de huurovereenkomst kan vermeden worden. Indien geen gevolg wordt gegeven aan de afspraken of blijkt dat een probleem een intensievere opvolging of multidisciplinaire aanpak vraagt, wordt het lokaal OCMW of het CAW ingeschakeld. In navolging hiervan werden 11 cliëntbesprekingen georganiseerd waarvan 5 op ons bureel en 6 extern.

Bij twee huurders die verantwoordelijk waren voor leefbaarheidsproblemen kon ondanks diverse pogingen tot bemiddeling geen oplossing gevonden worden en werd de huurovereenkomst ontbonden door de SHM. In beide gevallen was de woning ook verwaarloosd.

In 2012 werd de functie maatschappelijk werker uitgebreid van een halftijdse naar een voltijdse betrekking. Dit bleek een goede beslissing te zijn. Door het aanklampend werken van de maatschappelijk werker en de nauwe contacten met diverse welzijnsorganisaties werden bepaalde problemen in de kiem gesmoord. Het streefdoel is om in de toekomst ook huisbezoeken te doen bij bewoners waar geen problemen wordenesignaleerd. Door de grootte van het patrimonium en het omvangrijk pakket administratieve taken van de maatschappelijk werker rest hiervoor momenteel onvoldoende tijd. Om hieraan enigszins tegemoet te komen wordt in het najaar van 2014 een tevredenheidsenquête verspreid onder de nieuwe huurders die vervolgens door de maatschappelijk werker tijdens een kort bezoek zal opgehaald worden.

Op geregelde tijdstippen werd door de SHM contact gehouden met de toezichters van de appartementsgebouwen. Hun inzet en betrokkenheid zorgde er voor dat de SHM snel en adequaat kon reageren op bepaalde probleemsituaties. In samenwerking met de toezichters werd ook een eindejaarsactie uitgewerkt. De huurders van de betreffende appartementsgebouwen ontvingen een zaklampje met dynamo. De zaklampjes, gesubsidieerd door de provincie Oost-Vlaanderen in het kader van de projectsubsidie 'Een goede buur in je buurt', werden samen met de Wablieft-krant verdeeld door de toezichter(s) van het gebouw en de maatschappelijk werker van onze maatschappij. Deze initiatieven worden zeer gewaardeerd door de bewoners.

Om de samenwerking en de informatieoverdracht tussen de toezichters en de SHM nog te versterken wordt overwogen in de toekomst een periodiek overleg te organiseren.

2.15.2. Preventieve woonbegeleiding voor sociale huurders

Op 12 december 2012 verscheen de ministeriële omzendbrief 'Preventie van thuisloosheid via preventieve woonbegeleiding' van Vlaams minister van Welzijn, Volksgezondheid en Gezin Jo Vandeuren. Dit is een initiatief van de Vlaamse Regering waarbij wordt geïnvesteerd in de uitbouw van een regiodekkend aanbod aan preventieve woonbegeleiding binnen de Centra voor Algemeen Welzijnswerk (CAW's). Preventieve woonbegeleiding richt zich tot sociale huurders (huurders van sociale huisvestingsmaatschappijen en sociale verhuurkantoren) die door specifieke moeilijkheden en problemen hun woning dreigen te verliezen (bv. problemen met het onderhoud van de woning, betalingsmoeilijkheden en/of samenlevingsproblemen). Indien er een begeleiding kan opgestart worden vertaalt zich dit in het afsluiten van een begeleidingsovereenkomst tussen het CAW, de sociale huurder en de sociale huisvestingsmaatschappij en vervolgens in een behandelingsplan afgesloten tussen het CAW en de sociale huurder.

Gezien onze maatschappij geregeld te maken krijgt met dergelijke problemen is dit een welgekomen versterking voor onze maatschappelijk werker. Deze samenwerking en het aanbod van preventieve woonbegeleiding kunnen ervoor zorgen dat de kosten die verbonden zijn aan een uithuiszetting worden vermeden. De samenwerkingsovereenkomst werd afgesloten met het CAW regio Waas en Dender op 17 juni 2013.

Onze maatschappij maakte in de loop van 2013 één probleemgeval over aan het CAW. De problematiek betrof burenoverlast, slecht onderhoud van de woning en vandalisme gerelateerd aan druggebruik. Door de escalerende situatie besliste onze maatschappij evenwel kort na de opstart van de begeleidingsprocedure de huurovereenkomst te ontbinden. Het CAW begeleidde de huurster bij het leegmaken van de woning.

2.15.3. Projectsubsidie "Een goede buur in je buurt"

In 2010 startte onze maatschappij met het project 'Een goede buur in je buurt' via subsidiëring door de Provincie Oost-Vlaanderen. Dit project is gestoeld op de inschakeling van vrijwillige toezichters in 4 clusters van appartementsgebouwen. Momenteel zijn er 5 toezichters actief.

Hun takenpakket bestaat uit drie peilers:

- Technisch luik: controle en doorgeven herstellingen gemeenschappelijke delen;
- Preventief luik: afvalbeleid en beperking overlast;
- Sociaal luik: wegwijs maken nieuwe huurders, melden van precare leefsituaties en samenlevingsproblemen en het organiseren van bewonersactiviteiten in samenwerking met de maatschappij.

Gezien eind 2012 ons budget niet volledig gespendeerd was, werd een aanvraag tot verlenging van de projectsubsidie ingediend. De provincie Oost-Vlaanderen liet ons in haar schrijven van 1 juli 2013 weten dat de toepassingsperiode werd verlengd tot uiterlijk eind 2013.

3. PROJECTEN

Alle hieronder vermelde eindbedragen zijn exclusief BTW en studiekosten.

3.1. Projecten definitief opgeleverd in 2013

Er werden geen projecten definitief opgeleverd.

Onderstaande projecten hadden definitief opgeleverd moeten zijn in 2013. Omwille van een aantal openstaande posten werd er niet overgegaan tot definitieve oplevering, het betreft:

- Mellesteenweg 6-8-12-14-16 te Wetteren;
- Achttien Augustuslaan 65-79 te Wetteren;
- Rozenstraat fase 1, Tuinwijk te Wetteren;
- Hekkergemstraat 43 te Wichelen.

3.2. Projecten voorlopig opgeleverd in 2013

WETTEREN

3.2.1. Diepenbroek – Olmenlaan 2 Opbouw 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



LAARNE

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

De heraanleg van de opritten en toegangspaden in de Hoogstraat te Laarne is een samenwerkingsovereenkomst tussen de gemeente en de bouwmaatschappij. Het vernieuwen van de toegangspaden en de opritten naar de garages van onze woningen werd gelijktijdig uitgevoerd met het vernieuwen van de openbare voetpaden.

De gemeente Laarne trad op als aanbestedende overheid.

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

Uit de analyse van de betonkernen onder de klinker-verharding bleek dat de dikte niet volgens het bestek werd uitgevoerd. Overwegende de contractuele garantieperiode van 2 jaar en het feit dat er 6 maanden na de voorlopige oplevering geen verzakkingen werden vastgesteld, gingen de leden van de Raad van Bestuur in zitting van 25 september 2013 akkoord met het voorstel van de firma D'heer een minwaarde aan te rekenen van € 3.263,39. De minwaarde werd à rato van de uitgevoerde hoeveelheden voor één derde toegekend aan de bouwmaatschappij en twee derden aan de gemeente.



3.3. Projecten in uitvoering¹

WETTEREN

3.3.1 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
Termijnverlengingen: 404 kalenderdagen
Boete wegens laattijdige uitvoering: € 1.075,50

Voorlopige oplevering: 20/01/2014
Eindafrekening: € 422.641,87



Het aanzienlijk bedrag verrekeningen in meer en de termijnverlenging zijn een gevolg van een foutieve inschatting van de bestaande toestand. Naast het uitbreken van de oude hellingschape en het plaatsen van een nieuwe chape dienden ook de plinten onder het raam van het balkon hersteld te worden. Deze posten waren niet voorzien in het aanbestedingsdossier.

3.3.2. 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

¹ Toestand 31 december 2013

Stedenbouwkundige vergunning: 26/10/2012
Gunstig advies definitief ontwerp: 24/10/2012
Openbare aanbesteding: 02/03/2011
 Uitbreiding op de openbare aanbesteding Fase 1, Rozenstraat – 4340/2008/0371/01
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
Termijnverlengingen: 106 kalenderdagen

Voorlopige oplevering: 14/02/2014
Eindafrekening: € 1.845.117,82

Op het nog resterend bedrag van 126.008,22 euro heeft de aannemer geen prijsherziening toegepast wegens het ontbreken van de drie laatste vorderingsstaten. Aannemer Floré zal alsnog de drie laatste vorderingsstaten indienen om een prijsherziening te kunnen toepassen. Het bedrag van de eindafrekening zal hierdoor nog licht stijgen.



Na de perikelen in de eerste fase van de Tuinwijk liet de samenwerking en de uitvoering der werken in de tweede fase opnieuw te wensen over. Deze keer stelde zich een zwaar probleem met de vloer-afwerking en de bepleistering van de binnenwanden. De aannemer liet ons weten omwille van financiële redenen niet meer geïnteresseerd te zijn in een tweede uitbreiding van de opdracht. Onze maatschappij schreef een nieuwe aanbesteding uit voor de derde fase met mogelijkheid tot uitbreiding met de vierde (en laatste) fase.

3.3.3. Diepenbroek - Velden E3 t.e.m. E9 – Lindenlaan **Opbouw 9 woongelegenheden – 4340/2005/0744/01**

Architect: Marc Blomme – Wetteren
Ingenieur stabiliteit: studieburo De Paepe – Wichelen
EPB- verslaggever: VCCA – Wetteren
Veiligheidscoördinator: VETO & Partners – Oosterzele
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
Termijnverlengingen: 8 kalenderdagen



3.3.4. Diepenbroek - Velden Q2-Q3 – Esdoornlaan Opbouw 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: VETO & partners– Oosterzele
Financiering: FS3

Gunstig advies voorontwerp: 14/07/2011
Stedenbouwkundige vergunning: 09/12/2011
Raming: € 2.315.737,65
Openbare aanbesteding: 04/09/2013
Aannemer: Recon Bouw N.V. – Maldegem
Bestelbrief: 04/11/2013
Bestelbedrag: € 2.217.938, 61
Uitvoeringstermijn: 550 kalenderdagen
Aanvangsdatum: 19/11/2013
Contractuele einddatum: 24/07/2015
Termijnverlengingen: 63 kalenderdagen



3.3.5. Wegvoeringstraat 80-88 Vernieuwen van de bestaande liften – 4340/2007/0730/04

Ingenieur technieken: Micconsult - Aalst
Veiligheidscoördinator: Micconsult - Aalst
Financiering: NFS2

Gunstig advies voorontwerp: 17/08/2012
Raming: € 422.500,00
Openbare aanbesteding: 18/03/2013
Aannemer: Coopman Liften- Kuurne
Bestelbrief: 16/06/2013
Bestelbedrag: € 294.850,00
Uitvoeringstermijn: 325 kalenderdagen
Aanvangsdatum: 15/07/2013
Contractuele einddatum: 04/06/2014

De bestaande liften dienen naar veiligheid te voldoen aan het K.B. van 10/12/2012. De technische aanpassingen die eruit voortvloeiden en de hiermee gepaard gaande kosten waren op lange termijn niet verantwoord. Bijgevolg werd beslist de liften volledig te vernieuwen.



3.4. Projecten in ontwikkeling ¹

WETTEREN

3.4.1. Diepenbroek - Veld I – Lindenlaan - Samenwerking met VZW Sint-Lodewijk Opbouw 24 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

Gunstig advies voorontwerp: 20/07/2012
Definitief ontwerp is ingediend: 26/03/2013
Stedenbouwkundige vergunning: 04/02/2013
Raming definitief ontwerp, aandeel Eigen Dak: € 2.852.016,48
Aanbestedende overheid: VZW Sint-Lodewijk
Openbare aanbesteding: 26/08/2013
Aannemer: Gabecon N.V. - Zonnebeke
Bestelbrief: 06/01/2014
Bestelbedrag: € 4.992.032, 48
Aandeel Eigen Dak: € 2.681.928,51
Uitvoeringstermijn: 450 kalenderdagen
Aanvangsdatum: 03/03/2014
Contractuele einddatum: 26/05/2015



3.4.2. Achttien Augustuslaan 82, 94 en 121 Renovatie 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
Stedenbouwkundige vergunningen: 10/08/2012
17/08/2012 en 24/08/2012
Raming: € 321.440,65
Openbare aanbesteding: 04/11/2013
Aannemer: P.I.C. N.V. - Laarne
Bestelbrief: 10/02/2014
Bestelbedrag: € 359.259,70
Aanvangsdatum: 22/04/2014
Uitvoeringstermijn: 180 kalenderdagen
Contractuele einddatum: 18/10/2014



¹ Toestand 31 december 2013

3.4.3. Roosbroeklaan – Massemsessteenweg Renovatatie 45 woningen – 4340/2006/0970/01

Architect: Marc Blomme – Wetteren
EPB- verslaggever: VCCA – Wetteren
Veiligheidscoördinator: VCCA – Wetteren
Financiering: FS3

Gunstig advies voorontwerp: 11/04/2013

Stedenbouwkundige vergunning: nog te ontvangen
Ramingsbedrag: € 3.998.661,16
Openbare aanbesteding: 31/03/2014
Aanvangsdatum: 2014 (eerste fase)



De renovatiewerken zullen in 5 fasen uitgevoerd worden, met een uitvoeringstermijn van 180 kalenderdagen per fase. Het betreft een integrale renovatie.

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

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

Voorontwerp: in opmaak

Aanvangsdatum: 2015

In dit project worden 2 eengezinswoningen met 4 slaapkamers, 5 eengezinswoningen met 3 slaapkamers en 4 appartementen met 2 slaapkamers gerealiseerd, waarvan 2 gelijkvloerse aangepast aan mindervaliden.



3.4.5. Brusselsesteenweg 105 Opbouw 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 Agentschap Wegen en Verkeer – District Aalst stelde ons begin 2013 in kennis dat de toegangsweg naar de woonentiteiten op het terrein via de gemeenteweg Biezen dient te gebeuren. Dit had een belangrijke impact op het algemeen inplantingsplan. Het voorontwerp werd in die zin herwerkt door de architect.

De bouwmaatschappij vroeg aan de gemeente Wetteren om de doorgangszone van Biezen naar de Brusselsesteenweg evenals de parkeerzone langs Biezen publiek te maken. In functie hiervan werd op 6 maart 2014 een aanvraag tot stedenbouwkundig attest ingediend bij de gemeente Wetteren.



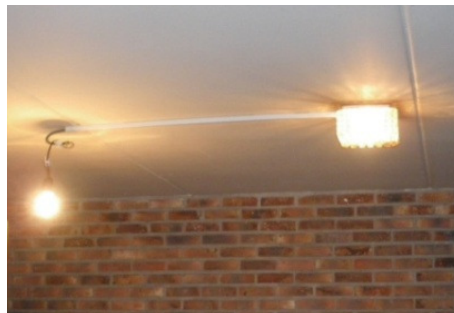
3.4.6. Wegvoeringstraat 80-88 Herconditionering elektrische installatie – 4340/2013/0128/01

Ingenieur technieken: Micconsult - Aalst

Raming: € 365.000,00

Aanvangsdatum: 2015

Dit gebouw werd in gebruik genomen in 1979. Om alle bestaande elektrische installaties van de appartementen en de gemeenschappelijke delen te conformeren met het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties (AREI), zijn een aantal noodzakelijke aanpassingen vereist. De ingenieur technieken maakt een dossier op.



3.4.7. Renovatiewerken woningen Tuinwijk Fase 3: Leon De Smetlaan 20 woningen - 4340/2012/0331/01

Architect: Geert Vieren – Wetteren

EPB- verslaggever: VCCA – Wetteren

Veiligheidscoördinator: V.E.T.O. & partners – Oosterzele

Financiering: FS3

Stedenbouwkundige vergunning: 17/02/2014

Raming: € 1.788.461,03

Aanvangsdatum: 2014

De woningen worden op dezelfde wijze gerenoveerd als in fase 1 en 2. Het uitvoeringsdossier van fase 3 werd bezorgd aan de VMSW op 2 april 2014.



3.4.8. Renovatie daken Achttien Augustuslaan – 4340/2013/0276/01

Architect: Stefan Lauwaert – Berlare

Financiering: FS3

Raming: € 1.494.000,00 (globaal dossier)

Uitvoeringsdossier: in opmaak

In de Achttien Augustuslaan krijgen 33 woningen een nieuwe dakbedekking met isolatie, nieuwe dakgoten en regenwaterafvoeren.

Deze werken maken deel uit van een globaal dakrenovatiedossier voor 124 woningen verspreid over diverse locaties van het patrimonium.

LAARNE

3.4.9. Renovatie daken te Laarne-Kalken – 4340/2013/0276/01 (Zie 3.4.8.)

In Laarne worden bij 63 woningen de daken en regenwaterafvoeren gerenoveerd:

- 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 – 4340/2013/0276/01 (Zie 3.4.8.)

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

3.4.11. Anker 40-42 te Serskamp Opbouw 14 woongelegenheden – 4340/2012/0326/01

Ontwerpteam: voorstel tot aanstelling 2DVW - Antwerpen

Financiering: FS3

Aanvangsdatum: 2015

In dit project zal gewerkt worden met een ontwerpteam bestaande uit een ontwerper, ingenieur stabiliteit, ingenieur technieken, veiligheidscoördinator en EPB-verslaggever. De beperkte offerte-aanvraag voor de aanstelling van het ontwerpteam werd gepubliceerd in het Bulletin der Aanbestedingen. Wij ontvingen 22 inschrijvingen. Hieruit werden vier laureaten geselecteerd voor deelname aan de tweede ronde.

De geselecteerde ontwerpteam moesten hun voorstudie indienen uiterlijk 17 maart 2014. Op 27 maart 2014 kregen de ontwerpers de gelegenheid hun ontwerp toe te lichten. De jury besliste de inzending van 2DVW Architecten uit Antwerpen voor te dragen aan de Raad van Bestuur als beste ontwerp.

De gemeente Wichelen bekijkt of er nog mogelijkheid is om de projectzone uit te breiden met het naastliggend pand Wetterensteenweg 2.



4. BALANS NA WINSTVERDELING

4.1. Activa

4.1.1. Materiële Vaste Activa

		2010	2011	2012	2013
22	Terreinen en gebouwen	43.218.152,23	47.020.564,61	49.928.346,96	50.462.427,94
23	Installaties, machines en uitrusting	14.278,07	10.890,71	7.857,82	4.884,09
24	Meubilair en rollend materieel	33.904,94	23.475,12	29.081,05	19.266,42
26	Overige materiële vaste activa	34.669,27	33.882,85	50.084,49	48.539,43
27	Vaste activa in aanbouw	3.270.159,77	1.514.510,18	1.195.260,70	3.825.732,91
	VLOTTENDE ACTIVA	46.571.164,28	48.603.323,47	51.210.631,02	54.360.850,79

Het saldo van de rubriek 22 stijgt na afschrijving met € 534.080,98 als gevolg van de voorlopige oplevering van 8 appartementen Olmenlaan te Wetteren, en de aankoop in mede-eigendom van het terrein Diepenbroek veld I te Wetteren (Sint-Lodewijk).

De daling van de rubriek 23 'Installaties, machines en uitrusting' met € 2.973,73 is het resultaat van een beperkte investering t.w.v. € 320,52 en gewone afschrijvingen.

De daling van de rubriek 24 'Meubilair en rollend materieel' met € 9.814,63 is het gevolg van een investering in informaticamateriaal en gewone afschrijvingen.

De daling van de rubriek 26 'Overige materiële vaste activa' met € 1.545,06 is het resultaat van de gewone afschrijving van het te slopen pand Verbindingstraat 4 te Wetteren.

De rubriek 27 'Vaste Activa in aanbouw' sluit af met een saldo van 3,8 miljoen euro. Per einde boekjaar zijn er volgende projecten in uitvoering of ontwikkeling:

- verwerving gronden Diepenbroek N16-N24, Wetteren;
- nieuwbouw van 9 woongelegenheden in de Lindenlaan, Wetteren;
- nieuwbouw 20 appartementen in de Lindenlaan, Wetteren i.s.m. VZW Sint-Lodewijk;
- nieuwbouw van 18 woongelegenheden in de Esdoornlaan, Wetteren;
- renovatie 45 woningen Massemsessteenweg-Roosbroeklaan, Wetteren;
- renovatie terrassen Wegvoeringstraat, Wetteren;
- vervanging liften Wegvoeringstraat, Wetteren;
- renovatie Achttien Augustuslaan 82-94-121, Wetteren;
- renovatie 19 woningen Boomkwekerijstraat, Wetteren;
- renovatie 20 woningen Leon De Smetlaan, Wetteren.

4.1.2. Vlottende Activa

		2010	2011	2012	2013
29	Vorderingen op meer dan een jaar	378,75	350,02	320,93	291,48
30/36	Voorraden	2.524,43	1.540,40	3.766,98	2.597,97
40/41	Vorderingen op ten hoogste een jaar	352.516,06	111.585,16	82.236,78	77.085,35
54/58	Liquide middelen	884.343,87	839.986,58	1.124.097,95	954.197,94
490/1	Overlopende rekeningen (actief)	26.378,50	31.263,72	139.601,90	126.896,24
	VLOTTENDE ACTIVA	1.266.141,61	984.725,88	1.350.024,54	1.161.068,98

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

De rubriek 40/41 'Vorderingen op ten hoogste één jaar' daalt met € 5.151,43, wat behoudens enkele beperkte onderlinge verschuivingen, toe te wijzen is aan een daling van de te innen huurlasten.

De rubriek 54/58 'Liquide middelen' vertoont een daling van € 169.900,01. Op de rekening courant huurwaarborgen wordt een stijging met € 29.298,00 genoteerd. Daarnaast is er een daling van € 186.051,92 op de gewone rekeningen courant. Rekening houdend met het gegeven dat de verwerving van het terrein veld I in de verkaveling Diepenbroek te Wetteren t.w.v. € 392.007,12, werd voorgefinancierd via rekening courant, geeft dit alsnog een saldostijging van de liquiditeiten op rekeningen courant van € 205.955,20.

De rubriek 490/1 'Overlopende rekeningen' vertoont een daling t.w.v. € 12.705,66, toe te schrijven aan de afboeking wederbeleggingsvergoeding n.a.v. de herfinanciering van leningen.

4.2. Passiva

4.2.1. Eigen Vermogen

		2010	2011	2012	2013
10	Kapitaal	6.554,27	6.551,90	6.554,27	6.556,96
13	Reserves	3.726.304,00	3.726.307,16	3.726.307,16	3.726.307,16
14	Overgedragen resultaat	-107.176,82	-88.908,80	-44.479,73	99.050,71
15	Kapitaalsubsidies	4.247.829,89	4.138.648,51	4.055.222,42	3.971.796,33
	EIGEN VERMOGEN	7.873.511,34	7.782.598,77	7.743.604,12	7.803.711,16

Het boekjaar sluit af met een winstsaldo van € 99.050,71 samengesteld uit een netto ondernemingswinst van € 143.785,70 en een overgedragen verlies van 2012 t.w.v. € 44.479,73. Voor 2013 wordt een bedrag van € 255,26 aan dividenden uitgekeerd.

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

		2010	2011	2012	2013
160/5	Voorzieningen voor risico's en kosten	20.805,52	20.543,00	25.052,92	24.148,00
168	Uitgestelde belastingen	230.641,11	224.712,95	220.183,20	215.653,45
	VOORZ. EN UITGEST. BELAST.	251.446,63	245.255,95	245.236,12	239.801,45

In 2012 werd beslist de bestaande provisie volledig terug te nemen en een nieuwe onderhoudsplaning in te voeren. Momenteel worden een beperkt aantal werken voorzien en opgenomen in de voorzieningen. De komende jaren wordt de onderhoudsplaning verder uitgewerkt.

De afboekingen 2013 van de uitgestelde belastingen op kapitaalsubsidies bedragen € 4.529,75.

4.2.3. Schulden

		2010	2011	2012	2013
17	Schulden op meer dan één jaar	36.842.247,05	39.414.934,37	42.548.957,76	44.883.739,13
42/48	Schulden op ten hoogste één jaar	2.691.781,33	1.963.613,46	1.861.212,96	2.362.596,84
492/3	Overlopende rekeningen (passief)	185.079,91	187.010,98	165.413,68	235.797,95
	SCHULDEN	39.719.108,29	41.565.558,81	44.575.584,40	47.482.133,92

De 'Schulden op meer dan één jaar' nemen, na overboeking naar de rubriek 42 van de schulden die volgend boekjaar vervallen, toe met € 2.334.781,37. Deze stijging is vooral te wijten aan geldopnames op NFS2- en FS3-leningen voor betalingen in het kader van volgende projecten:

- nieuwbouw van 9 woongelegenheden in de Lindenlaan, Wetteren;
- renovatie terrassen Wegvoeringstraat, Wetteren;
- renovatie 19 woningen Boomkwekerijstraat, Wetteren.

De evolutie van de rubriek 42/48 'Schulden op ten hoogste één jaar' geeft een sterke stijging weer t.w.v. € 501.383,88. Deze stijging kan toegewezen worden aan:

- een toename van de financieringen op minder dan een jaar t.w.v. € 143.848,13;
- stijging van de leveranciersschulden met € 390.868,29 gezien de vele lopende projecten;
- daling met € 47.603,99 van de verschuldigde onroerende voorheffing, wegens de ontheffing n.a.v. bezwaarschriften ingediend voor de aanslagjaren 2010 t.e.m. 2013;
- een stijging van de overige schulden met € 2.845,11 naar aanleiding van verschuldigde bedragen aan huurders betreffende de afrekeningen huurlasten.

5. RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR

Het boekjaar 2013 sluit af met een positief ondernemingsresultaat van € 143.785,70 of een stijging t.o.v. vorig boekjaar met € 99.356,63.

In voorgaande jaren werd steeds de dalende trend van het ondernemingsresultaat aangehaald. Met betrekking tot 2013 kan gesteld worden dat de maatschappij zonder GSC nog steeds een negatief resultaat zou boeken. Bij uitfiltering van de GSC 2013, en andere uitzonderlijkheden, wordt een negatief bedrijfsresultaat van € 14.151,91 geboekt.

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 € 168.264,57 t.o.v. vorig jaar. De omzetstijging kan worden toegeschreven aan:
 - de volledige verhuring van de woongelegenheden Olmenlaan (8), Rozenstraat (21), Achttien Augustuslaan (4), Mellesteenweg (5) te Wetteren en Hekkergemstraat (4) te Schellebelle;
 - een grotere stijging van de basishuurprijs dan van de toegestane kortingen, met een positief saldo van € 159.424,85;
 - een stijging van de leegstand met € 35.828,40;
 - een stijging van de aangerekende huurlasten voor onderhoud van de gebouwen en omgeving t.w.v. € 36.463,77.
2. Op het einde van het boekjaar worden de loonkosten van de arbeiders en de interne werfleiding geactiveerd op de betreffende werven. In navolging van het ministerieel besluit van 29 oktober 2010, bedragen de geactiveerde loonkosten van de technische dienst 2 % op de aanrekeningen van de betreffende werven. In 2013 werd € 76.813,24 geactiveerd. Gezien het aantal lopende werven resulteert dit in een vrij hoge activering van kosten.
3. Het saldo van de rubriek 74 'Andere bedrijfsopbrengsten' vertoont een stijging van € 75.553,02 welke kan worden opgesplitst in drie pijlers:
 - de GSC-opbrengsten liggen +/- 77.000 euro hoger dan tijdens 2012. Dit wordt verklaard door de opname in resultaat van het ontvangen voorschot en afrekening 2012. Bijkomend werd wel een negatieve correctie op 2011 verrekend. Tevens wordt vanaf boekjaar 2013 75 % van de definitieve GSC van het voorgaande jaar als raming opgenomen in het huidige boekjaar. Op die manier wordt een deel van de GSC alvast toegewezen aan het boekjaar waarop deze betrekking heeft, doch is er een buffer van 25 % voor eventuele correcties in min;
 - een stijging van € 5.516,44 betreffende de doorrekening kosten ten laste van huurders;
 - een daling van € 7.381,99 van de ontvangen schadevergoedingen verzekeringsmaatschappij, gezien de gerapporteerde schadegevallen naar schade-omvang vrij beperkt bleven.
4. De financiële opbrengsten vertonen een stijging van € 13.448,34.
Deze stijging vindt zijn oorsprong in:
 - een vermindering van interesten op rekeningen VMSW met € 3.074,34;
 - een stijging van interestsubsidies met € 19.166,01;
 - een daling met € 2.686,04 aan aanbrengpremies VMSW.
5. De uitzonderlijke opbrengsten bedragen € 2.271,57 wegens de ontvangen meerwaarde bij verkoop van een perceel grond, en een ontvangen rechtsplegingsvergoeding.

5.2. Kosten

1. In de loop van 2013 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. 2012 met € 82.739,43, te wijten aan:
 - een stijging aan kantoor- en administratiekosten t.w.v. € 13.197,42, met name drukwerk en postzegels (+ € 3.063,79), aanwervingskosten (+ € 2.831,89) en service-abonnement software (+ € 7.835,81);
 - een meerkost van € 8.016,77 onderhoudskosten aan het patrimonium;
 - een stijging t.w.v. € 11.835,64 betreffende leveringen door nutsvoorzieningen;
 - een verhoging van de kosten voor juridische bijstand t.w.v. € 18.736,35. Naar aanleiding van de wijziging in de BTW-reglementering werd in alle lopende dossiers een afrekening gemaakt;
 - het verdergezette contract van een interim-bediende tijdens volledig 2013, wat een stijging geeft van € 26.010,19.
3. Het saldo van de rubriek 62 'Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen' ligt € 4.120,75 lager, gezien de afwezigheid van een arbeider wegens ziekte sinds september 2013, en de vervanging vanaf november 2013.
4. De afschrijvingskosten stijgen met € 132.346,69, vooral als gevolg van de volledige afschrijving van de opleveringen in 2012, en de deelafschrijvingen betreffende opleveringen in 2013. Tevens werd gestart met de ingaven van de afschrijvingstabellen in het boekhoudpakket. Naar aanleiding hiervan werden correcties geboekt ten bedrage van € 20.774,54.
5. De geboekte waardeverminderingen op huurdersachterstallen vertonen een daling van € 19.021,57. Naar aanleiding van een financiële controle werd deze vanaf 2012 aangepast met een inhaalbeweging op voorgaande jaren. Bijgevolg vertoonden de waardeverminderingen in 2012 een piek, om vanaf 2013 te normaliseren.
6. Naar voorziening 'groot onderhoud' werden minder provisies aangelegd dan teruggenomen, vandaar een negatieve kost t.w.v. € 904,96.
7. Bij de andere bedrijfskosten noteren we een daling van € 46.708,57. Deze daling is te wijten aan de ingediende bezwaren met betrekking tot boekjaren 2010 tot en met 2013. Tijdens boekjaar 2013 werden diverse ontheffingen ontvangen.
8. We noteren een stijging in de financiële kosten van € 22.850,48 ondanks de opname van renteloze NFS2-leningen. Op de financieringen van braakliggende gronden worden immers wel nog intresten geboekt. Tevens wordt vanaf 2013 jaarlijks een deel van de wederbeleggingsvergoeding ten laste genomen.
9. De uitzonderlijke kosten zijn gedaald met € 30.773,52 tot een normaal niveau.

6. FINANCIËLE ANALYSE

6.1. Voorbeschouwing

In de vorige jaren werden steeds de algemeen gekende ratio's berekend, ter evaluatie van de financiële leefbaarheid van de maatschappij. Met ingang van boekjaar 2013 hanteren wij de ratio's vastgelegd door de Vlaamse Regering in het kader van de prestatiebeoordeling van de sociale huisvestingsmaatschappijen door de Visitatiecommissie.

Alle ratio's worden berekend zoals voorzien in het prestatiedraaiboek. Onze maatschappij wenst echter kritisch te zijn in de interpretatie hiervan. Bijgevolg worden soms aanpassingen aangebracht aan de bestaande formules om een correctere weergave te bereiken.

6.2. Gecorrigeerde liquiditeitsratio in enge zin (prestatiedraaiboek)

$$\text{Formule} = \frac{54/58 + 40/41 + 50/53}{42/48}$$

$$2011 = \frac{839.986,58 + 111.585,16}{1.963.613,46} = 0,48$$

$$2012 = \frac{1.124.097,95 + 82.236,78}{1.861.212,96} = 0,65$$

$$2013 = \frac{954.197,94 + 77.085,35}{2.362.596,84} = 0,43$$

In deze ratio worden de geplaatste huurwaarborgen en de gefinancierde en gesubsidieerde leveranciersschulden meegeteld. Gezien deze geen invloed hebben op de korte termijn liquiditeitspositie van de maatschappij, worden beide rubrieken uitgefilterd.

Dit geeft volgend resultaat:

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

$$2011 = \frac{839.986,58 + 111.585,16 - 499.887,20}{1.963.613,46 - 484.430,48} = 0,31$$

$$2012 = \frac{1.124.097,95 + 82.236,78 - 537.188,98}{1.861.212,96 - 263.035,47} = 0,41$$

$$2013 = \frac{954.197,94 + 77.085,35 - 566.486,98}{2.362.596,84 - 549.428,75} = 0,26$$

Bij de herberekening valt op dat beide ratio's lager liggen dan vorig boekjaar.

Een liquiditeitsratio van 1 betekent dat de financiële verplichtingen voor het komende jaar kunnen nagekomen worden zonder bijkomende inkomsten. Uit deze ratio blijkt dat de maatschappij een deel van de gelden nodig ter vereffening van haar schulden nog dient te verwerven in het komende jaar. Dit cijfer dient evenwel genuanceerd te worden. De voorfinanciering van € 392.007,12 voor de grondverwerving voor het project 'Den Binder' (zie punt 4.1.2.) gebeurde in afwachting van de toekenning van een FS3-lening met eigen middelen. Deze gelden worden in 2014 teruggestort op onze rekening courant VMSW.

6.3. Netto Vrije Cash Flow marge uit de gewone bedrijfsuitoefening

$$\text{Formule} = \frac{\text{periodieke bedrijfsuitgaven} + \text{periodieke financiële uitgaven} + \text{kapitaalflossingen van annuïteiten en mensualiteiten}}{\text{periodieke bedrijfsinkomsten en periodieke financiële inkomsten}}$$

$$2011 = \frac{3.108.945,57}{3.042.819,10} = 1,02$$

$$2012 = \frac{3.127.423,16}{3.211.362,98} = 0,97$$

$$2013 = \frac{3.330.393,38}{3.468.999,70} = 0,96$$

De bedrijfsinkomsten liggen hoger dan de bedrijfsuitgaven, wat een positieve indicatie is. Een positionering lager dan 1 betekent dat de periodieke inkomsten de periodieke uitgaven dekken. Kijken we terug, dan merken we dat onze maatschappij per jaar een iets betere Cash Flow positie vertoont.

6.4. Netto winstmarge uit de gewone bedrijfsuitoefening

$$\text{Formule} = \frac{70/74 + 75 - 60/64 - 65}{70/74 + 75}$$

$$2011 = \frac{3.086.215,86 + 97.117,77 - 2.472.468,46 - 693.427,13}{3.086.215,86 + 97.117,77} = 0,54 \%$$

$$2012 = \frac{3.279.193,53 + 94.330,10 - 2.676.820,88 - 621.545,52}{3.279.193,53 + 94.330,10} = 2,23 \%$$

$$2013 = \frac{3.521.460,59 + 107.778,44 - 2.844.696,03 - 644.396,00}{3.521.460,59 + 107.778,44} = 3,86 \%$$

Deze ratio toont aan hoeveel winst er overgehouden wordt van de gegenereerde opbrengsten. Bij het doorlopen van de ratio's en bedrijfsresultaten zien we dat de winstmarge in stijgende lijn gaat. Deze stijging volgt de hogere GSC-ontvangsten doorheen de jaren.

6.5. Solvabiliteitsratio

Als solvabiliteit wordt een engere ratio berekend dan voorgaande jaren. De kapitaalsubsidies geklasseerd onder de rubriek Eigen Vermogen, worden uitgefilterd uit de berekening.

De solvabiliteitsratio gehanteerd in het kader van de prestatiebeoordeling, geeft volgende resultaten:

$$\text{Formule} = \frac{10/15-15}{10/49}$$

$$2011 = \frac{7.782.598,77 - 4.138.648,51}{49.593.413,53} = 7,35 \%$$

$$2012 = \frac{7.743.604,12 - 4.055.222,42}{52.564.424,64} = 7,02 \%$$

$$2013 = \frac{7.803.711,16 - 3.971.796,33}{55.525.646,53} = 6,90 \%$$

De berekende percentages liggen opnieuw lager dan voorgaande jaren. Dit geeft het aandeel van het actief op de balans weer dat gefinancierd wordt door eigen vermogen.

Met de ratio die voorgaande jaren werd toegepast, kregen we volgende resultaten:

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

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

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

$$2013 = \frac{7.803.711,16 \times 100}{55.525.646,53} = 14,05 \%$$

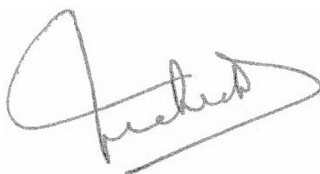
Deze percentages geven duidelijk weer wat de impact van de kapitaalsubsidies is op het eigen vermogen.

7. BIJKOMENDE VERMELDINGEN CONFORM ARTIKEL 95 EN 96 VAN HET WETBOEK VAN VENNOOTSCHAPPEN:

- De maatschappij heeft geen bijkantoren.
- Er zijn geen belangrijke gebeurtenissen na het jaareinde die een invloed kunnen hebben op de cijfers van 31 december 2013.
- Er zijn geen specifieke werkzaamheden naar onderzoek en ontwikkeling.



De voorzitter,
Etienne Backx



De ondervoorzitter,
Veeckman Willy



De directeur,
Franky Van Poucke

Vragenlijst klachtenmanagement 2013

Naam van uw maatschappij: C.V. Gewestelijke Vennootschap Eigen Dak

**Naam van de klachtenbehandelaar + emailadres: Nele De Coster,
nele.decoster@eigendak.be**

1. Cijfergegevens

	Aantal
Totaal aantal klachten:	11
Aantal ontvankelijke klachten:	11

Aantal klachten volgens mate van gegrondheid	Gegrond/deels gegrond	9
	ongegrond	2

Aantal klachten volgens mate van oplossing	Opgelost/deels opgelost	10
	Onopgelost:	1

Geschonden ombudsnormen bij gegronde klachten	
	Aantal
Niet-correcte beslissing:	NVT
Te lange behandeltermijn:	NVT
Ontoereikende informatieverstrekking:	NVT
Onvoldoende bereikbaarheid:	NVT
Onheuse bejegening:	NVT
Andere:	NVT

2. Klachtenbeeld 2013

Bespreek en evalueer de klachten die u behandeld hebt in 2013.

Alle klachten werden aan onze maatschappij gemeld door de burger.

De meeste klachten betreffen burenhinder veroorzaakt door lawaaioverlast en onderhoudsproblemen.

Onze maatschappij deed het nodige om via contacten met de huurders (zowel telefonisch, schriftelijk, als via bureel- en huisbezoek), wijkagenten, maatschappelijk werkers van de OCMW's en advocaten tot een oplossing te komen.

De samenwerking met de andere diensten verloopt vlot. Afgelopen jaar werden ook enkele verzoeningsgesprekken georganiseerd en werd deelgenomen aan cliëntoverleg.

3. Concrete realisaties en voorstellen

Wat zijn de concrete realisaties geweest in het afgelopen jaar ten gevolge van de klachtenbehandeling?

De klachtenbehandeling had volgende zaken tot gevolg:

- Organiseren van verzoeningsgesprekken;
- Leefbaarheid tussen burens en in de wijk is verbeterd;
- Ontbinding van huurovereenkomst;
- Deelname aan cliëntoverleg;
- Betere en nauwere samenwerking met externe diensten.

Welke concrete verbeteringen zijn er gepland op basis van de behandelde klachten?

In 2013 werd een samenwerkingsovereenkomst preventieve woonbegeleiding met het Centrum voor Algemeen Welzijnswerk Oost-Vlaanderen (CAW) afgesloten in het kader van preventie van uithuiszetting van sociale huurders. Vanuit het CAW wordt een intensieve begeleiding opgestart met de huurder.

Afgelopen jaar werd door onze maatschappij 1 dossier overgemaakt aan het CAW in kader van burenhinder naar aanleiding van klachten die wij ontvingen van buurtbewoners. Ook in 2014 wordt de samenwerking verder gezet.

Vanaf 2014 vindt trimestrieel een overleg plaats tussen onze maatschappij, het SVK Laarne-Wetteren-Wichelen en de OCMW's van Laarne, Wetteren en Wichelen. Op dit overleg komen leefbaarheidsproblemen aan bod. Wij hopen op deze manier tot structurele oplossingen te komen van bepaalde problematieken zodat klachten kunnen voorkomen worden.

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

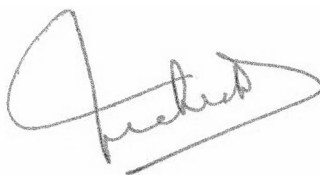
* Gelet op de artikelen 95, 96 en 661, 6° van de wet d.d. 07 mei 1999 houdende het Wetboek van vennootschappen, zoals gewijzigd door de wet van 23 januari 2001 tot wijziging van de wet van 07 mei 1999 houdende het Wetboek van vennootschappen en van de wet van 17 juli 1975 op de boekhouding van de ondernemingen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

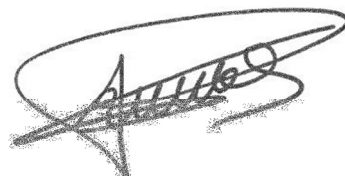
- bevestigt de Raad van Bestuur hierbij dat tijdens het dienstjaar 2013, regelmatig toezicht werd uitgeoefend op het sociaal oogmerk dat de maatschappij overeenkomstig artikel 3 van haar statuten heeft bepaald;
- heeft de Raad van Bestuur inzonderheid vastgesteld dat de uitgaven inzake investeringen, 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.	Blz.	E.	D.	VOL 1.1

JAARREKENING IN EURO (2 decimalen)

NAAM: *GEWESTELIJKE VENNOOTSCHAP EIGEN DAK*

Rechtsvorm: *Coöperatieve vennootschap met beperkte aansprakelijkheid met sociaal oogmerk*

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 BE 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 28 / 05 / 2014

met betrekking tot het boekjaar dat de periode dekt van 01 / 01 / 2013 tot 31 / 12 / 2013

Vorig boekjaar van 01 / 01 / 2012 tot 31 / 12 / 2012

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

<i>Etienne Backx</i>	<i>Hekkerstraat 86 bus 14, 9230 Wetteren, België</i>	<i>Voorzitter van de Raad van Bestuur 28/05/2010 - 31/05/2016</i>
<i>Willy Veeckman</i>	<i>Paardenkerkhofstraat 28, 9230 Wetteren, België</i>	<i>Ondervoorzitter van de Raad van Bestuur 28/05/2010 - 31/05/2016</i>
<i>Albert Baeyens</i>	<i>Moleneed 37, 9260 Wichelen, België</i>	<i>Bestuurder 28/05/2010 - 31/05/2016</i>
<i>Michael Beeckman</i>	<i>Jan Broeckaertlaan 21, 9230 Wetteren, België</i>	<i>Bestuurder 21/03/2013 - 31/05/2015</i>
<i>Paul Beeckman</i>	<i>Beirstoppellos 23, 9230 Wetteren, België</i>	<i>Bestuurder 21/03/2013 - 31/05/2019</i>
<i>René De Bruycker</i>	<i>Gentsesteenweg 143, 9230 Wetteren, België</i>	<i>Bestuurder 01/06/2008 - 31/05/2014</i>

Zijn gevoegd bij deze jaarrekening:

Totaal aantal neergelegde bladen: *32* Nummers van de secties van het standaardmodel die niet werden neergelegd omdat ze niet dienstig zijn: *5.1, 5.2.1, 5.2.3, 5.2.4, 5.3.4, 5.4.1, 5.4.2, 5.5.1, 5.5.2, 5.8, 5.13, 5.14, 5.16, 5.17.1, 5.17.2, 8, 9*

Franky Van Poucke
Directeur

Etienne Backx
Voorzitter

* Facultatieve vermelding.
** Schrapen wat niet van toepassing is.

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

<i>Raphael Bossaer</i>	<i>Prinsenhof 4, 9230 Wetteren, België</i>	<i>Bestuurder 21/03/2013 - 31/05/2015</i>
<i>Anna-Maria De Smet</i>	<i>Molenhoekje 6, 9230 Wetteren, België</i>	<i>Bestuurder 01/06/2012 - 31/05/2018</i>
<i>Rita De Geest</i>	<i>Quastraat 9, 9270 Laarne, België</i>	<i>Bestuurder 31/01/2013 - 31/05/2019</i>
<i>Leentje Grillaert</i>	<i>Adolf Papeleustraet 4, 9230 Wetteren, België</i>	<i>Bestuurder 19/12/2012 - 31/05/2018</i>
<i>Dirk Janssens</i>	<i>Wetterstraat 1 bus 13, 9230 Wetteren, België</i>	<i>Bestuurder 21/03/2013 - 31/05/2014</i>
<i>Romain Poppe</i>	<i>Oude Laarnesteenweg 30, 9230 Wetteren, België</i>	<i>Bestuurder 21/03/2013 - 31/05/2019</i>
<i>Jozef Meersman</i>	<i>Oudenhoeck 3, 9230 Wetteren, België</i>	<i>Bestuurder 01/06/2011 - 31/05/2017</i>
<i>Willy Van de Velde</i>	<i>Kasteeldreef 42, 9230 Wetteren, België</i>	<i>Bestuurder 28/05/2010 - 31/05/2017</i>
<i>Gert Schelstraete</i>	<i>Zandstraat 18, 9270 Laarne, België</i>	<i>Bestuurder 31/01/2013 - 31/05/2014</i>
<i>Van Cauter-Saeyns & Co Burg. Nr.: BE 0438.507.702 Lidmaatschapsnr.: BO111</i>	<i>Gentse Steenweg 55, 9300 Aalst, België</i>	<i>Commissaris 01/06/2012 - 31/05/2015</i>
<i>Vertegenwoordigd door:</i>		
<i>Inge Saeyns Lidmaatschapsnr.: A01434</i>	<i>Gentse Steenweg 55, 9300 Aalst, België</i>	

VERKLARING BETREFFENDE EEN AANVULLENDE OPDRACHT VOOR NAZICHT OF CORRECTIE

Het bestuursorgaan verklaart dat geen enkele opdracht voor nazicht of correctie 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 elke 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	Lidmaatschapsnummer	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	54.364.577,55	51.214.400,10
Oprichtingskosten	5.1	20	.....	.....
Immateriële vaste activa	5.2	21	.....	42,32
Materiële vaste activa	5.3	22/27	54.360.850,79	51.210.631,02
Terreinen en gebouwen		22	50.462.427,94	49.928.346,96
Installaties, machines en uitrusting		23	4.884,09	7.857,82
Meubilair en rollend materieel		24	19.266,42	29.081,05
Leasing en soortgelijke rechten		25	.....	.....
Overige materiële vaste activa		26	48.539,43	50.084,49
Activa in aanbouw en vooruitbetalingen		27	3.825.732,91	1.195.260,70
Financiële vaste activa	5.4/ 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	1.161.068,98	1.350.024,54
Vorderingen op meer dan één jaar		29	291,48	320,93
Handelsvorderingen		290	.....	.....
Overige vorderingen		291	291,48	320,93
Voorraden en bestellingen in uitvoering		3	2.597,97	3.766,98
Voorraden		30/36	2.597,97	3.766,98
Grond- en hulpstoffen		30/31	2.597,97	3.766,98
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	77.085,35	82.236,78
Handelsvorderingen		40	36.920,02	43.813,27
Overige vorderingen		41	40.165,33	38.423,51
Geldbeleggingen	5.5.1/ 5.6	50/53	.....	.....
Eigen aandelen		50	.....	.....
Overige beleggingen		51/53	.....	.....
Liquide middelen		54/58	954.197,94	1.124.097,95
Overlopende rekeningen	5.6	490/1	126.896,24	139.601,90
TOTAAL VAN DE ACTIVA		20/58	55.525.646,53	52.564.424,64

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
PASSIVA				
EIGEN VERMOGEN(+)/(-)		10/15	7.803.711,16	7.743.604,12
Kapitaal 5.7		10	6.556,96	6.554,27
Geplaatst kapitaal		100	25.495,00	25.495,00
Niet-opgevraagd kapitaal		101	18.938,04	18.940,73
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	99.050,71	-44.479,73
Kapitaalsubsidies		15	3.971.796,33	4.055.222,42
Voorschot aan de vennoten op de verdeling van het netto-actief		19	.....	.....
VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN		16	239.801,45	245.236,12
Voorzieningen voor risico's en kosten		160/5	24.148,00	25.052,92
Pensioenen en soortgelijke verplichtingen		160	.....	.....
Belastingen		161	.....	.....
Grote herstellings- en onderhoudswerken		162	24.148,00	25.052,92
Overige risico's en kosten 5.8		163/5	.....	.....
Uitgestelde belastingen		168	215.653,45	220.183,20
SCHULDEN		17/49	47.482.133,92	44.575.584,40
Schulden op meer dan één jaar 5.9		17	44.883.739,13	42.548.957,76
Financiële schulden		170/4	44.285.317,63	41.954.530,38
Achtergestelde leningen		170	.....	.....
Niet-achtergestelde obligatieleningen		171	.....	.....
Leasingschulden en soortgelijke schulden		172	.....	.....
Kredietinstellingen		173	44.227.523,61	41.843.905,54
Overige leningen		174	57.794,02	110.624,84
Handelsschulden		175	.....	.....
Leveranciers		1750	.....	.....
Te betalen wissels		1751	.....	.....
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen		176	.....	.....
Overige schulden		178/9	598.421,50	594.427,38
Schulden op ten hoogste één jaar		42/48	2.362.596,84	1.861.212,96
Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen 5.9		42	1.208.556,76	1.064.708,63
Financiële schulden		43	.....	.....
Kredietinstellingen		430/8	.....	.....
Overige leningen		439	.....	.....
Handelsschulden		44	871.470,34	480.602,05
Leveranciers		440/4	871.470,34	480.602,05
Te betalen wissels		441	.....	.....
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen		46	.....	.....
Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten 5.9		45	225.983,62	262.416,53
Belastingen		450/3	151.921,39	199.312,21
Bezoldigingen en sociale lasten		454/9	74.062,23	63.104,32
Overige schulden		47/48	56.586,12	53.485,75
Overlopende rekeningen 5.9		492/3	235.797,95	165.413,68
TOTAAL VAN DE PASSIVA		10/49	55.525.646,53	52.564.424,64

RESULTATENREKENING

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Bedrijfsopbrengsten		70/74	3.521.460,59	3.279.193,53
Omzet	5.10	70	3.122.031,83	2.953.767,26
Voorraad goederen in bewerking en gereed product en bestellingen in uitvoering: toename (afname)(+)/(-)		71	.....	.....
Geproduceerde vaste activa		72	76.813,24	78.363,77
Andere bedrijfsopbrengsten	5.10	74	322.615,52	247.062,50
Bedrijfskosten(+)/(-)		60/64	2.844.696,03	2.676.820,88
Handelsgoederen, grond- en hulpstoffen		60	5.056,04	2.075,13
Aankopen		600/8	3.887,03	4.301,71
Voorraad: afname (toename)(+)/(-)		609	1.169,01	-2.226,58
Diensten en diverse goederen		61	750.030,56	667.291,13
Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen(+)/(-)	5.10	62	515.883,67	520.004,42
Afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële vaste activa		630	1.377.878,38	1.220.457,84
Waardeverminderingen op voorraden, op bestellingen in uitvoering en op handelsvorderingen: toevoegingen (terugnemingen)(+)/(-)		631/4	2.499,09	21.520,66
Voorzieningen voor risico's en kosten: toevoegingen (bestedingen en terugnemingen)(+)/(-)	5.10	635/7	-904,92	4.509,92
Andere bedrijfskosten	5.10	640/8	194.253,21	240.961,78
Als herstructureringskosten geactiveerde bedrijfskosten ..(-)		649	.....	.....
Bedrijfswinst (Bedrijfsverlies)(+)/(-)		9901	676.764,56	602.372,65
Financiële opbrengsten		75	107.778,44	94.330,10
Opbrengsten uit financiële vaste activa		750	.....	.....
Opbrengsten uit vlottende activa		751	3.799,56	6.873,90
Andere financiële opbrengsten	5.11	752/9	103.978,88	87.456,20
Financiële kosten(+)/(-)	5.11	65	644.396,00	621.545,52
Kosten van schulden		650	644.134,85	621.197,67
Waardeverminderingen op vlottende activa andere dan voorraden, bestellingen in uitvoering en handelsvorderingen: toevoegingen (terugnemingen)(+)/(-)		651	.....	.....
Andere financiële kosten(+)/(-)		652/9	261,15	347,85
Winst (Verlies) uit de gewone bedrijfsuitoefening vóór belasting(+)/(-)		9902	140.147,00	75.157,23

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Uitzonderlijke opbrengsten		76	2.271,57	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	.....	.....
Meerwaarden bij de realisatie van vaste activa		763	951,57	.....
Andere uitzonderlijke opbrengsten	5.11	764/9	1.320,00	667,25
Uitzonderlijke kosten(+)/(-)		66	3.151,64	33.925,16
Uitzonderlijke afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële vaste activa		660	3.151,64	33.925,16
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 vóór belasting(+)/(-)		9903	139.266,93	41.899,32
Onttrekking aan de uitgestelde belastingen		780	4.529,75	4.529,75
Overboeking naar de uitgestelde belastingen		680	.....	.....
Belastingen op het resultaat(+)/(-)	5.12	67/77	10,98	2.000,00
Belastingen		670/3	10,98	2.000,00
Regularisering van belastingen en terugneming van voorzieningen voor belastingen		77	.....	.....
Winst (Verlies) van het boekjaar(+)/(-)		9904	143.785,70	44.429,07
Onttrekking aan de belastingvrije reserves		789	.....	.....
Overboeking naar de belastingvrije reserves		689	.....	.....
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar(+)/(-)		9905	143.785,70	44.429,07

RESULTAATVERWERKING

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Te bestemmen winst (verlies)(+)/(-)	9906	99.305,97	-44.479,73
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar(+)/(-)	(9905)	143.785,70	44.429,07
Overgedragen winst (verlies) van het vorige boekjaar(+)/(-)	14P	-44.479,73	-88.908,80
Ottrekking 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 reserve	6920	.....	.....
aan de overige reserves	6921	.....	.....
Over te dragen winst (verlies)(+)/(-)	(14)	99.050,71	-44.479,73
Tussenkost van de vennoten in het verlies	794	.....	.....
Uit te keren winst	694/6	255,26	.....
Vergoeding van het kapitaal	694	255,26	.....
Bestuurders of zaakvoerders	695	.....	.....
Andere rechthebbenden	696	.....	.....

**CONCESSIES, OCTROOIEN, LICENTIES, KNOWHOW, MERKEN EN
SOORTGELIJKE RECHTEN**

Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
8052P	XXXXXXXXXXXXXXXX	13.379,09

Mutaties tijdens het boekjaar

Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa

8022

Overdrachten en buitengebruikstellingen

8032

Overboekingen 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	XXXXXXXXXXXXXXXX	13.336,77
-------	------------------	-----------

Mutaties tijdens het boekjaar

Geboekt

8072 42,32

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 13.379,09

NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR

211

STAAT VAN DE MATERIËLE VASTE ACTIVA

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
TERREINEN EN GEBOUWEN			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8191P	XXXXXXXXXXXXXXX	63.213.879,41
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8161	736.789,30	
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8171	40.584,41	
Overboekingen van een post naar een andere(+)/(-)	8181	1.166.158,50	
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8191	65.076.242,80	
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8251P	XXXXXXXXXXXXXXX	.....
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8211	.....	
Verworven van derden	8221	.....	
Afgeboekt	8231	.....	
Overgeboekt van een post naar een andere(+)/(-)	8241	.....	
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8251	.....	
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8321P	XXXXXXXXXXXXXXX	13.285.532,45
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8271	1.365.006,39	
Teruggenomen	8281	.....	
Verworven van derden	8291	.....	
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8301	36.723,98	
Overgeboekt van een post naar een andere(+)/(-)	8311	.....	
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8321	14.613.814,86	
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	(22)	50.462.427,94	

INSTALLATIES, MACHINES EN UITRUSTING
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
8192P	XXXXXXXXXXXXXXXX	58.399,57

Mutaties tijdens het boekjaar

Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa

8162 320,52

Overdrachten en buitengebruikstellingen

8172

Overboekingen van een post naar een andere(+)/(-)

8182

Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar

8192 58.720,09

Meerwaarden per einde van het boekjaar

8252P	XXXXXXXXXXXXXXXX	
-------	------------------	-------

Mutaties tijdens het boekjaar

Geboekt

8212

Verworven van derden

8222

Afgeboekt

8232

Overgeboekt van een post naar een andere(+)/(-)

8242

Meerwaarden per einde van het boekjaar

8252

Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar

8322P	XXXXXXXXXXXXXXXX	50.541,75
-------	------------------	-----------

Mutaties tijdens het boekjaar

Geboekt

8272 3.294,25

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 53.836,00

NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR

(23) 4.884,09

MEUBILAIR EN ROLLEND MATERIEEL**Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar**

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
8193P	XXXXXXXXXXXXXXX	243.278,16

Mutaties tijdens het boekjaar

Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa

8163 1.327,37

Overdrachten en buitengebruikstellingen

8173

Overboekingen van een post naar een andere(+)/(-)

8183

Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar

8193 244.605,53

Meerwaarden per einde van het boekjaar

8253P XXXXXXXXXXXXXXXX

Mutaties tijdens het boekjaar

Geboekt

8213

Verworven van derden

8223

Afgeboekt

8233

Overgeboekt van een post naar een andere(+)/(-)

8243

Meerwaarden per einde van het boekjaar

8253

Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar

8323P XXXXXXXXXXXXXXXX 214.197,11

Mutaties tijdens het boekjaar

Geboekt

8273 11.142,00

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 225.339,11

NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR

(24) 19.266,42

OVERIGE MATERIËLE VASTE ACTIVA**Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar**

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
8195P	XXXXXXXXXXXXXXXXX	50.992,11

Mutaties tijdens het boekjaar

Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa

8165		
------	-------	--

Overdrachten en buitengebruikstellingen

8175		
------	-------	--

Overboekingen van een post naar een andere(+)/(-)

8185		
------	-------	--

Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar

8195	50.992,11	
------	-----------	--

Meerwaarden per einde van het boekjaar

8255P	XXXXXXXXXXXXXXXXX	
-------	-------------------	-------

Mutaties tijdens het boekjaar

Geboekt

8215		
------	-------	--

Verworven van derden

8225		
------	-------	--

Afgeboekt

8235		
------	-------	--

Overgeboekt van een post naar een andere(+)/(-)

8245		
------	-------	--

Meerwaarden per einde van het boekjaar

8255		
------	-------	--

Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar

8325P	XXXXXXXXXXXXXXXXX	907,62
-------	-------------------	--------

Mutaties tijdens het boekjaar

Geboekt

8275	1.545,06	
------	----------	--

Teruggenomen

8285		
------	-------	--

Verworven van derden

8295		
------	-------	--

Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen

8305		
------	-------	--

Overgeboekt van een post naar een andere(+)/(-)

8315		
------	-------	--

Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar

8325	2.452,68	
------	----------	--

NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR

(26)	48.539,43	
------	-----------	--

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
ACTIVA IN AANBOUW EN VOORUITBETALINGEN			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8196P	XXXXXXXXXXXXXXX	1.195.260,70
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8166	3.796.630,71	
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8176	.....	
Overboekingen van een post naar een andere(+)/(-)	8186	-1.166.158,50	
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8196	3.825.732,91	
Meerwaarden 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	.....	
Meerwaarden 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)	3.825.732,91	

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
ANDERE ONDERNEMINGEN - DEELNEMINGEN EN AANDELEN			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8393P	XXXXXXXXXXXXXXXXX	.....
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen	8363	.....	
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8373	.....	
Overboekingen van een post naar een andere(+)/(-)	8383	.....	
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8393	.....	
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8453P	XXXXXXXXXXXXXXXXX	.....
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8413	.....	
Verworven van derden	8423	.....	
Afgeboekt	8433	.....	
Overgeboekt van een post naar een andere(+)/(-)	8443	.....	
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8453	.....	
Waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8523P	XXXXXXXXXXXXXXXXX	.....
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	XXXXXXXXXXXXXXXXX	.....
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	XXXXXXXXXXXXXXXXX	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	.....	

GELDBELEGGINGEN EN OVERLOPENDE REKENINGEN (ACTIVA)

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
OVERIGE GELDBELEGGINGEN			
Aandelen	51	.....	.....
Boekwaarde verhoogd met het niet-opgevraagde bedrag	8681	.....	.....
Niet-opgevraagd bedrag	8682	.....	.....
Vastrentende effecten	52	.....	.....
Vastrentende effecten uitgegeven door kredietinstellingen	8684	.....	.....
Termijnrekeningen bij kredietinstellingen	53	.....	.....
Met een resterende looptijd of opzegtermijn van			
hoogstens één maand	8686	.....	.....
meer dan één maand en hoogstens één jaar	8687	.....	.....
meer dan één jaar	8688	.....	.....
Hierboven niet-opgenomen overige geldbeleggingen	8689	.....	.....

OVERLOPENDE REKENINGEN

Uitsplitsing van de post 490/1 van de activa indien daaronder een belangrijk bedrag voorkomt

<i>Algemeen over te dragen kosten</i>	28.557,38
<i>Wederbeleggingsvergoeding</i>	98.272,52
.....	
.....	

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	xxxxxxxxxxxxxx	25.495,00
(100)	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

Aandeelhouders die nog moeten volstorten

Aandelen op naam met nominale waarde

.....

.....

.....

Codes	Niet-opgevraagd bedrag	Opgevraagd, niet-gestort bedrag
(101)	18.938,04	xxxxxxxxxxxxxx
8712	xxxxxxxxxxxxxx	.....
	18.938,04	0,00
		
		
		

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	

Aandelen buiten kapitaal

Verdeling

Aantal aandelen
Daaraan verbonden stemrecht

Uitsplitsing volgens de aandeelhouders

Aantal aandelen gehouden door de vennootschap zelf
Aantal aandelen gehouden door haar dochters

Codes	Boekjaar
8761	
8762	
8771	
8781	

AANDEELHOUDERSSTRUCTUUR VAN DE ONDERNEMING OP DE DATUM VAN DE JAARAFSLUITING, ZOALS DIE BLIJKT UIT DE KENNISGEVINGEN DIE DE ONDERNEMING HEEFT ONTVANGEN

STAAT VAN DE SCHULDEN EN OVERLOPENDE REKENINGEN (PASSIVA)

	Codes	Boekjaar
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		
Financiële schulden	8801	1.205.836,30
Achtergestelde leningen	8811	.....
Niet-achtergestelde obligatieleningen	8821	.....
Leasingschulden en soortgelijke schulden	8831	.....
Kredietinstellingen	8841	1.153.005,67
Overige leningen	8851	52.830,63
Handelsschulden	8861	.....
Leveranciers	8871	.....
Te betalen wissels	8881	.....
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen	8891	.....
Overige schulden	8901	2.720,46
Totaal der schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen	(42)	1.208.556,76
Schulden met een resterende looptijd van meer dan één jaar doch hoogstens 5 jaar		
Financiële schulden	8802	5.306.695,36
Achtergestelde leningen	8812	.....
Niet-achtergestelde obligatieleningen	8822	.....
Leasingschulden en soortgelijke schulden	8832	.....
Kredietinstellingen	8842	5.248.901,34
Overige leningen	8852	57.794,02
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	5.306.695,36
Schulden met een resterende looptijd van meer dan 5 jaar		
Financiële schulden	8803	38.978.622,27
Achtergestelde leningen	8813	.....
Niet-achtergestelde obligatieleningen	8823	.....
Leasingschulden en soortgelijke schulden	8833	.....
Kredietinstellingen	8843	38.978.622,27
Overige leningen	8853	.....
Handelsschulden	8863	.....
Leveranciers	8873	.....
Te betalen wissels	8883	.....
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen	8893	.....
Overige schulden	8903	598.421,50
Totaal der schulden met een resterende looptijd van meer dan 5 jaar	8913	39.577.043,77

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 van de 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	151.921,39
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	74.062,23

OVERLOPENDE REKENINGEN

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

Toe te rekenen kosten	209.576,32
Over te dragen opbrengsten	26.221,63
.....	
.....	

Boekjaar

BEDRIJFSRESULTATEN

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
BEDRIJFSOPBRENGSTEN			
Netto-omzet			
Uitsplitsing per bedrijfscategorie			
.....			
.....			
.....			
.....			
Uitsplitsing per geografische markt			
.....			
.....			
.....			
.....			
Andere bedrijfsopbrengsten			
Exploitatiesubsidies en vanwege de overheid ontvangen compenserende bedragen	740	263.406,48	186.340,43
BEDRIJFSKOSTEN			
Werknemers waarvoor de onderneming een DIMONA-verklaring heeft ingediend of die zijn ingeschreven in het algemeen personeelsregister			
Totaal aantal op de afsluitingsdatum	9086	9	9
Gemiddeld personeelsbestand berekend in voltijdse equivalenten	9087	8,4	8,4
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	9088	13.024	13.582
Personeelskosten			
Bezoldigingen en rechtstreekse sociale voordelen	620	351.355,72	357.331,47
Werkgeversbijdragen voor sociale verzekeringen	621	106.346,19	108.235,89
Werkgeverspremies voor bovenwettelijke verzekeringen	622	37.215,74	35.853,33
Andere personeelskosten	623	20.966,02	18.583,73
Ouderdoms- en overlevingspensioenen	624		
Voorzieningen voor pensioenen en soortgelijke verplichtingen			
Toevoegingen (bestedingen en terugnemingen)	635		
Waardeverminderingen			
Op voorraden en bestellingen in uitvoering			
Geboekt	9110		
Teruggenomen	9111		
Op handelsvorderingen			
Geboekt	9112	26.969,84	22.060,90
Teruggenomen	9113	24.470,75	540,24
Voorzieningen voor risico's en kosten			
Toevoegingen	9115	5.000,00	25.052,92
Bestedingen en terugnemingen	9116	5.904,92	20.543,00
Andere bedrijfskosten			
Bedrijfsbelastingen en -taksen	640	192.407,79	240.055,39
Andere	641/8	1.845,42	906,39
Uitzendkrachten en ter beschikking van de onderneming gestelde personen			
Totaal aantal op de afsluitingsdatum	9096	1	
Gemiddeld aantal berekend in voltijdse equivalenten	9097	0,5	0,1
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	9098	896	252
Kosten voor de onderneming	617	37.626,14	11.615,95

FINANCIËLE EN UITZONDERLIJKE RESULTATEN

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
FINANCIËLE RESULTATEN			
Andere financiële opbrengsten			
Door de overheid toegekende subsidies, aangerekend op de resultatenrekening			
Kapitaalsubsidies	9125	83.426,09	83.796,88
Interestsubsidies	9126	19.588,18	.....
Uitsplitsing van de overige financiële opbrengsten			
.....			
.....			
.....			
Afschrijving van kosten bij uitgifte van leningen en van disagio	6501	.....	.....
Geactiveerde intercalaire interesten	6503	19.026,55	2.060,78
Waardeverminderingen op vlottende activa			
Geboekt	6510	.....	.....
Teruggenomen	6511	.....	.....
Andere financiële kosten			
Bedrag van het disconto ten laste van de onderneming bij de verhandeling van vorderingen	653	.....	.....
Voorzieningen met financieel karakter			
Toevoegingen	6560	.....	.....
Bestedingen en terugnemingen	6561	.....	.....
Uitsplitsing van de overige financiële kosten			
.....			
.....			
.....			

UITZONDERLIJKE RESULTATEN

Uitsplitsing van de andere uitzonderlijke opbrengsten

.....	
.....	
.....	

Uitsplitsing van de andere uitzonderlijke kosten

.....	
.....	
.....	

Boekjaar

BELASTINGEN EN TAKSEN**BELASTINGEN OP HET RESULTAAT**

	Codes	Boekjaar
Belastingen op het resultaat van het boekjaar	9134	.....
Verschuldigde of betaalde belastingen en voorheffingen	9135	.....
Geactiveerde overschotten van betaalde belastingen en voorheffingen	9136	.....
Geraamde belastingsupplementen	9137	.....
Belastingen op het resultaat van vorige boekjaren	9138	10,98
Verschuldigde of betaalde belastingsupplementen	9139	10,98
Geraamde belastingsupplementen of belastingen waarvoor een voorziening werd gevormd	9140	.....
Belangrijkste oorzaken van de verschillen tussen de winst vóór belastingen, zoals die blijkt uit de jaarrekening, en de geraamde belastbare winst		
.....		
.....		
.....		
.....		

Invloed van de uitzonderlijke resultaten op de belastingen op het resultaat van het boekjaar**Bronnen van belastinglatenties**

	Codes	Boekjaar
Actieve latenties	9141	674.186,18
Gecumuleerde fiscale verliezen die aftrekbaar zijn van latere belastbare winsten	9142	30.916,97
Andere actieve latenties		
Overdracht aftrek voor risicokapitaal		643.269,21
.....		
.....		
Passieve latenties	9144	.....
Uitsplitsing van de passieve latenties		
.....		
.....		
.....		

BELASTING OP DE TOEGEVOEGDE WAARDE EN BELASTINGEN TEN LASTE VAN DERDEN**In rekening gebrachte belasting op de toegevoegde waarde**

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Aan de onderneming (aftrekbaar)	9145	.....	70,48
Door de onderneming	9146	.....	706,02
Ingehouden bedragen ten laste van derden als			
Bedrijfsvoorheffing	9147	98.917,33	102.016,76
Roerende voorheffing	9148	31,74	.....

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	3.264,00
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: 339

STAAT VAN DE TEWERKGESTELDE PERSONEN**WERKNEMERS WAARVOOR DE ONDERNEMING EEN DIMONA-VERKLARING HEEFT INGEDIEND OF DIE ZIJN
INGESCHREVEN IN HET ALGEMEEN PERSONEELSREGISTER****Tijdens het boekjaar****Gemiddeld aantal werknemers**

Voltijds
Deeltijds
Totaal in voltijdse equivalenten (VTE)

Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren

Voltijds
Deeltijds
Totaal

Personeelskosten

Voltijds
Deeltijds
Totaal

Bedrag van de voordelen bovenop het loon

Codes	Totaal	1. Mannen	2. Vrouwen
1001	8,1	3,2	4,9
1002	0,5	.....	0,5
1003	8,4	3,2	5,2
1011	12.898	4.628	8.270
1012	126	.....	126
1013	13.024	4.628	8.396
1021	509.800,72	178.430,25	331.370,47
1022	6.082,95	.....	6.082,95
1023	515.883,67	178.430,25	337.453,42
1033	9.568,29	3.345,06	6.223,23

Tijdens het vorige boekjaar

Gemiddeld aantal werknemers in VTE
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren
Personeelskosten
Bedrag van de voordelen bovenop het loon

Codes	P. Totaal	1P. Mannen	2P. Vrouwen
1003	8,4	.....	.....
1013	13.582	.....	.....
1023	520.004,42	.....	.....
1033	.....	.....	.....

**WERKNEMERS WAARVOOR DE ONDERNEMING EEN DIMONA-VERKLARING HEEFT INGEDIEND OF DIE ZIJN
INGESCHREVEN IN HET ALGEMEEN PERSONEELSREGISTER (vervolg)**
Op de afsluitingsdatum van het boekjaar
Aantal werknemers

Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst

Overeenkomst voor een onbepaalde tijd

Overeenkomst voor een bepaalde tijd

Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk

Vervangingsovereenkomst

Volgens het geslacht en het studieniveau

Mannen

lager onderwijs

secundair onderwijs

hoger niet-universitair onderwijs

universitair onderwijs

Vrouwen

lager onderwijs

secundair onderwijs

hoger niet-universitair onderwijs

universitair onderwijs

Volgens de beroepscategorie

Directiepersoneel

Bedienden

Arbeiders

Andere

Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
105	9	.....	9,0
110	9	.....	9,0
111	.....	.....	.....
112	.....	.....	.....
113	.....	.....	.....
120	4	.....	4,0
1200	.....	.....	.....
1201	3	.....	3,0
1202	1	.....	1,0
1203	.....	.....	.....
121	5	.....	5,0
1210	.....	.....	.....
1211	1	.....	1,0
1212	4	.....	4,0
1213	.....	.....	.....
130	1	.....	1,0
134	5	.....	5,0
132	3	.....	3,0
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	0,5	.....
151	896	.....
152	37.626,14	.....

TABEL VAN HET PERSONEELSVEROLOP TIJDENS HET BOEKJAAR

INGETREDEN

Aantal werknemers waarvoor de onderneming tijdens het boekjaar een DIMONA-verklaring heeft ingediend of die 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	.....	1,0
210	.....	.....	.....
211	1	.....	1,0
212	.....	.....	.....
213	.....	.....	.....

UITGETREDEN

Aantal werknemers met een in de 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
 Werkloosheid met bedrijfstoeslag
 Afdanking
 Andere reden
 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		1	0,5
341			
342			
343			
350			

INLICHTINGEN OVER DE OPLEIDINGEN VOOR DE WERKNEMERS TIJDENS HET BOEKJAAR

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	53,95	5813	101,08
waarvan brutokosten rechtstreeks verbonden met de opleiding	58031	.....	58131	.....
waarvan betaalde bijdragen en storting aan collectieve fondsen	58032	53,95	58132	101,08
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	.....

Codes	Mannen	Codes	Vrouwen
5801		5811	.....
5802		5812	.....
5803	53,95	5813	101,08
58031		58131	.....
58032	53,95	58132	101,08
58033		58133	.....
5821		5831	.....
5822		5832	.....
5823		5833	.....
5841		5851	.....
5842		5852	.....
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 aankoopprijs 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 over 15 jaar aan 6,75%;
- de installaties voor centrale verwarming geplaatst i.k.v. nieuwbouw of algemene renovatie volgen sinds 01/01/2011 de afschrijvingsregels van het gebouw, namelijk 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 bijgevolg geboekt op orde-rekeningen (096-097).

Er werden in de loop van 2013 werden geen opeisbare bedragen overgeboekt naar de rekening 415 Te ontvangen kapitaalsubsidies.

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 teruggenomen en de dubieuze vordering afgeboekt ten bedrage van de ontvangen bedragen.

Subsidies GSC:

Voor wat betreft de subsidies GSC werd 75% toegekend in het jaar waarop ze betrekking hebben omdat nog niet met zekerheid kan gezegd worden wat het bedrag zal zijn,

Bijkomende informatie

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.

W. Van Cauter
I. Saeys
J. Degryse
E. Snauwaert
H. De Viaene
C. Van Ootegem
C. De Keyser
K. Goelens
M. Boumalek

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

**VERSLAG VAN DE COMMISSARIS
AAN DE GEWONE ALGEMENE VERGADERING
VAN AANDEELHOUDERS VAN DE
VENNOOTSCHAP**

BOEKJAAR 2013

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

Wij hebben de controle uitgevoerd van de jaarrekening over het boekjaar afgesloten op 31 december 2013, opgesteld op basis van het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel, met een balanstotaal van € 55.525.646,53 en waarvan de resultatenrekening afsluit met een winst van het boekjaar van € 143.785,70.

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 van de 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.

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening afgesloten op 31 december 2013 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.



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, werd de boekhouding gevoerd overeenkomstig de in België van toepassing zijnde wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften.
3. Wij dienen 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 de Raad van Bestuur en hun aangestelden oprecht te danken voor de toegewijde hulp die we tijdens onze controlewerkzaamheden mochten ontvangen.

Gedaan te Aalst,
op 7 mei 2014



Burg. BVBA Van Cauter - Saeys & Co
Bedrijfsrevisorenkantoor.

vertegenwoordigd door de Burg BVBA I. Saeys - Bedrijfsrevisor
met als vaste vertegenwoordiger mevrouw Inge Saeys