

C.V. GEWESTELIJKE VENNOOTSCHAP

EIGEN DAK



**Jaarverslag
2014**

Gewestelijke Vennootschap Eigen Dak

**Felix Beernaertsplein 55/01
9230 Wetteren**

Algemene vergadering der aandeelhouders 29 mei 2015

Hierna volgt het jaarverslag van het dienstjaar 2014 over het bestuur, de projecten en de werking van de maatschappij.

Het verslag werd goedgekeurd
door de raad van bestuur
in zitting van 6 mei 2015

INHOUDSOPGAVE

Lijst aandeelhouders	1
Ledenlijst raad van bestuur	2
Ledenlijst verhuuringscommissie	2
Personeelslijst	2
1. STATISTISCHE INLICHTINGEN – toestand 31 december 2014	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 2014	3
1.1.5. Woongelegenheden in opbouw op 31 december 2014	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
1.2.4.1. Ondernomen acties 2014	6
1.2.4.2. Stand van zaken op 31 december 2014	6
1.2.5. Uithuiszettingen	7
1.3. Kandidaat-huurders	7
1.3.1. Aantal	7
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	8
1.3.3. Gezinsinkomen kandidaat-huurders	8
1.3.4. Nieuwe verhuringen in 2014	9
1.4. Nieuwe huurders 2014	9
1.4.1. Gezinsinkomen	9
1.4.2. Gezinsgrootte	9
1.4.3. Gezinstype	9
1.4.4. Leeftijd	9
1.4.5. Nationaliteit	10
1.4.6. Wachtijd	10
1.5. Versnelde toewijzingen	10
2. BEHEER VAN DE MAATSCHAPPIJ	11
2.1. Vergaderingen	11
2.2. Ontslag bestuurder Jozef Meersman	11
2.3. Personeelszaken	11
2.3.1. Indiensttreding administratief-technisch medewerker	11
2.3.2. Aanwerving polyvalent arbeider	11
2.3.3. Overlijden Denis Van Waelvelde	11
2.4. Procedures en reglementen	11
2.4.1. Aanpassing intern huurreglement	11
2.4.2. Aanpassing debiteurenreglement en procedure huurwaarborg	12
2.4.3. Aanwervings- en selectieprocedure	12
2.4.4. Evaluatieprocedure	12
2.4.5. Aanpassing klachtenprocedure	12
2.5. Huurderszaken	12
2.5.1. Tevredenheidsenquête nieuwe huurders	12
2.5.2. Brochure onderhoud en herstelling van de woning	13
2.6. Onroerende transacties	13
2.6.1. Aankoop perceel bouwgrond Biezen 14 te Wetteren	13

2.6.2.	Verkoop oude woningen patrimonium	13
2.7.	Wet op de overheidsopdrachten	13
2.8.	Agentschap Inspectie RWO	14
2.9.	Subsidies en Premies	14
2.9.1.	Afrekening GSC 2013 – voorschot GSC 2014	14
2.9.2.	Subsidies energiebesparende ingrepen	14
2.9.3.	Levering rookmelders sociale huurwoningen bouwjaar 1950-1969	15
2.10.	Decreet Grond- en Pandenbeleid	15
2.10.1.	Stand van zaken Bindend Sociaal Objectief (BSO) 2025	15
2.10.2.	Lokaal woonoverleg (LWO)	16
2.11.	Samenwerkingsverbanden	16
2.11.1.	Samenwerkingsovereenkomst OCMW Wetteren i.v.m. dakloze gezinnen	16
2.11.2.	Samenwerkingsovereenkomst OCMW's - Sociale Huisvesters	16
2.12.	Sociale dienstverlening	16
2.12.1.	Projectsubsidie "Een goede buur in je buurt"	16
2.12.2.	Opvolging nieuwe huurders	17
2.13.	Regelgeving en beleidsbeslissingen	17
2.13.1.	Besluit van de Vlaamse Regering 16 mei 2014 – Interne Beheersaspecten	17
2.13.2.	Beleidsnota 2014-2019 Vlaams Minister van Wonen – Schaalvergroting	18
2.14	Visitatiesprekken	19
3.	PROJECTEN	21
3.1.	Projecten definitief opgeleverd in 2014	21
3.1.1.	Renovatie 24 appartementen Roosbroeklaan 18-24 Wetteren	21
3.1.2.	Renovatie 24 appartementen Roosbroeklaan 34-40 Wetteren	21
3.1.3.	Renovatie 5 woningen Mellesteenweg Wetteren	21
3.1.4.	Vervangingsbouw 2x2 appartementen Achttien Augustuslaan 65,79 Wetteren	22
3.1.5.	Renovatie 21 woningen Rozenstraat Wetteren	22
3.1.6.	Diepenbroek – Olmenlaan 2 Wetteren	22
3.1.7.	Hoek Hekkergermstraat 43 – Stationsstraat Wichelen (Schellebelle)	23
3.2.	Projecten voorlopig opgeleverd in 2014	23
3.2.1.	Renovatie van de terrassen Wegvoeringstraat 80-88 Wetteren	23
3.2.2.	Renovatiwerken woningen Tuinwijk Fase 2 Wetteren	23
3.2.3.	Diepenbroek - Velden E3 t.e.m. E9 - Lindenlaan Wetteren	24
3.2.4.	Vervanging liften Wegvoeringstraat 80-88 Wetteren	24
3.3.	Projecten in uitvoering	25
3.3.1.	Diepenbroek - Velden Q2-Q3 - Esdoornlaan Wetteren	25
3.3.2.	Diepenbroek - Veld I - Lindenlaan - Samenwerking met VZW Sint-Lodewijk Wetteren	25
3.3.3.	Renovatie Achttien Augustuslaan 82, 94 en 121 Wetteren	26
3.3.4.	Renovatie woningen Roosbroeklaan - Massemsessteenweg Wetteren	27
3.4.	Projecten in ontwikkeling	27
3.4.1.	Diepenbroek - Veld N16 t.e.m. N24 - Lindenlaan Wetteren	27
3.4.2.	Brusselsesteenweg 105 - Biezen Wetteren	28
3.4.3.	Herconditionering elektrische installatie Wegvoeringstraat 80-88 Wetteren	29
3.4.4.	Vervanging elektrische verwarming Wegvoeringstraat 80-88 Wetteren	29
3.4.5.	Vervanging bliksemafleidingsinstallatie Wegvoeringstraat 80-88 Wetteren	29
3.4.6.	Renovatie woningen Tuinwijk Fase 3 Wetteren	30
3.4.7.	Dakrenovatie Achttien Augustuslaan Wetteren	30
3.4.8.	Dakrenovatie Laarne-Kalken	30
3.4.9.	Private afkoppeling hemelwater Nerenweg Kalken	31
3.4.10.	Dakrenovatie Schellebelle	31
3.4.11.	Anker 40-42 – Wetterensteenweg 2 Serskamp	31
3.4.12.	Hekkergermstraat 42 - Stationsstraat 2 te Schellebelle	32
4.	BALANS NA WINSTVERDELING	33
4.1.	Activa	33
4.1.1.	Materiële Vaste Activa	33
4.1.2.	Vlottende Activa	33
4.2.	Passiva	34
4.2.1.	Eigen Vermogen	34

4.2.2.	Voorzieningen en Uitgestelde Belastingen	34
4.2.3.	Schulden	34
5.	RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR	37
5.1.	Opbrengsten	37
5.2.	Kosten	38
6.	FINANCIELE ANALYSE	39
6.1.	Voorbeschouwing	39
6.2.	Gecorrigeerde liquiditeitsratio in enge zin	39
6.3.	Netto vrije cash flow marge uit de gewone bedrijfsuitoefening	40
6.4.	Netto winstmarge uit de gewone bedrijfsuitoefening	40
6.5.	Solvabiliteitsratio	40
7.	BIJKOMENDE VERMELDINGEN CONFORM ARTIKEL 95 EN 96 VAN HET WETBOEK VAN VENNOOTSCHAPPEN	41

Bijlagen:

Klachtenrapportering aan de Vlaamse ombudsdienst 2014

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

Jaarrekening 2014

Verslag commissaris-revisor aan de algemene vergadering van aandeelhouders – Boekjaar 2014

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 2014

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
Poppe Romain	bestuurslid	gemeente Wetteren
Schelstraete Gert	bestuurslid	gemeente Laarne
Van de Velde Willy	bestuurslid	particulier

Ledenlijst verhuiscommissie ¹

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

De verhuiscommissie 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	directeur *
Braeckman Monica	adjunct van de directeur
Notte Annelies	administratief medewerker
De Bock Iris	verantwoordelijke technische dienst
De Meyer Ann	boekhouder
De Coster Nele	maatschappelijk werker
De Vuyst Filip	administratief en technisch medewerker
Technisch Personeel	Functie
Verstraete Jan	polyvalente arbeider
Verhulst Gunther	polyvalente arbeider

* Conform artikel 11 van het Ministerieel Besluit van 22 oktober 2008 tot bepaling van nadere regels met betrekking tot de interne beheersaspecten en de onroerende transacties van de sociale huisvestingsmaatschappijen moet het verloningspakket van de directeur opgenomen worden in het jaarverslag.

Salarisschaal: A112 - Minimum: 24.730,00 - Maximum: 37.030,00

Vakantiegeld: € 4.257,91

Eindejaarstoelage: € 2.892,61

Dienstwagen: Ja

Managementtoelage: Nee

Groepsverzekering: Ja - Bijdrage werkgever Ja - Bijdrage werknemer: Neen

Type pensioenregeling: Vaste lasten

¹ Toestand 31 december 2014

1. STATISTISCHE INLICHTINGEN – toestand 31 december 2014

1.1. Patrimonium

1.1.1. Overzicht per woningtypologie

	Eengezinswoning					Appartement						Duplex		Totaal
	Aantal slaapkamers					Aantal slaapkamers						Aantal slpk		
	1	2	3	4	5	studio	1	2	3	4	5	1	2	
Laarne	6	1	99	12				29	8	7	1	12		175
Wetteren	34	45	104	49	3	2	95	173	29			43	35	612
Wichelen		8	24	4			2	23	13	3		12	10	99
Totalen	40	54	227	65	3	2	97	225	50	10	1	67	45	886

1.1.2. Leegstaande woningen

Renovatiewerken in uitvoering:

12

Wetteren:

- 3 huizen Achttien Augustuslaan 82, 94 en 121
- 8 huizen Roosbroeklaan (Fase 1 renovatie 45 huizen)

Laarne:

- Nerenweg 74

Structurele leegstand:

35

Wetteren:

- 20 huizen Leon De Smetlaan (Fase 3 renovatie Tuinwijk)
- Zuidlaan 42 (Fase 4 renovatie Tuinwijk)
- Acaciastraat 4 (Fase 4 renovatie Tuinwijk)
- 4 duplex-woningen Oude Aardeweg 18, 26 en 27 en Zuidlaan 35
- 3 huizen Achttien Augustuslaan 58, 74 en 80
- 2 huizen Massemssesteenweg 91 en 93 (Fase 2 renovatie woningen Roosbroekwijk)
- 2 huizen Roosbroeklaan 21 en 23 (Fase 4 renovatie woningen Roosbroekwijk)

Laarne:

- Nerenweg 110
- Hoogstraat 61

Gewone leegstand:

5

Wetteren:

- Oude Aardeweg 25 (verhuurd vanaf 01/01/2015)
- Duinenoord 9 (verhuurd vanaf 01/02/2015)
- Roosbroeklaan 32 bus 01 (verhuurd vanaf 01/03/2015)
- Wegvoeringstraat 82 bus 42

Wichelen:

- Lindenlaan 3 bus 02 (verhuurd vanaf 01/01/2015)

Totaal aantal: 52

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 2014

Wetteren:

- 5 huizen en 4 appartementen Lindenlaan 106 bus 01 tot en met 118 bus 11 (vanaf 01/07/2014)

1.1.5. Woongelegenheden in opbouw op 31 december 2014

Wetteren:

- Diepenbroek – Esdoornlaan – opbouw van 18 appartementen (velden Q2-Q3)
- Diepenbroek – Lindenlaan (Den Binder) – opbouw 20 appartementen

1.1.6. Aangepaste woningen voor mindervaliden (rolstoelgebruikers)

Wetteren:

Sportstraat 11/01
Oude Gentweg 3/01
Olmenlaan 2/01 en 2A/01
Lindenlaan 106/01 en 118/01

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 IDEWE)

1.2. Huurders

1.2.1. Gezinssamenstelling huurders

	Huurders Laarne		Huurders Wetteren		Huurders Wichelen	
Gezinssamenstelling	TOTAAL	%	TOTAAL	%	TOTAAL	%
Alleenstaande	78	45,35	316	56,13	61	62,25
Alleenstaande + 1 kind	16	9,30	70	12,43	11	11,23
Alleenstaande + 2 kinderen	7	4,07	11	1,95	7	7,14
Alleenstaande + 3 kinderen	3	1,74	13	2,31	2	2,04
Alleenstaande + 4 of meer kinderen	1	0,58	7	1,24	0	0,00
Koppel zonder kind	39	22,67	77	13,68	8	8,16
Koppel + 1 kind	13	7,56	24	4,26	4	4,08
Koppel + 2 kinderen	6	3,49	18	3,20	3	3,06
Koppel + 3 kinderen	5	2,91	14	2,49	1	1,02
Koppel + 4 of meer kinderen	4	2,33	13	2,31	1	1,02
Totaal	172	100,00	563	100,00	98	100,00
Gezinnen zonder kinderen	117	68,02	393	69,80	69	70,41
Gezinnen met kinderen	55	31,98	170	30,20	29	29,59
daarvan met 1 kind	29	16,86	94	16,70	15	15,31
daarvan met 2 of meer kinderen	26	15,12	76	13,50	14	14,28

⇒ 70 % van de huurders heeft geen kinderen.

⇒ 14 % van de huurders heeft 2 of meer kinderen.

1.2.2. Gezinsinkomen huurders ²

Inkomen		Aantal
Van	Tot	Huurders
0,00	5.999,99	30
6.000,00	7.249,99	9
7.250,00	8.499,99	9
8.500,00	9.749,99	41
9.750,00	10.999,99	41
11.000,00	12.249,99	57
12.250,00	13.499,99	170
13.500,00	14.749,99	84
14.750,00	15.999,99	71
16.000,00	17.249,99	55
17.250,00	18.499,99	35
18.500,00	19.749,99	36

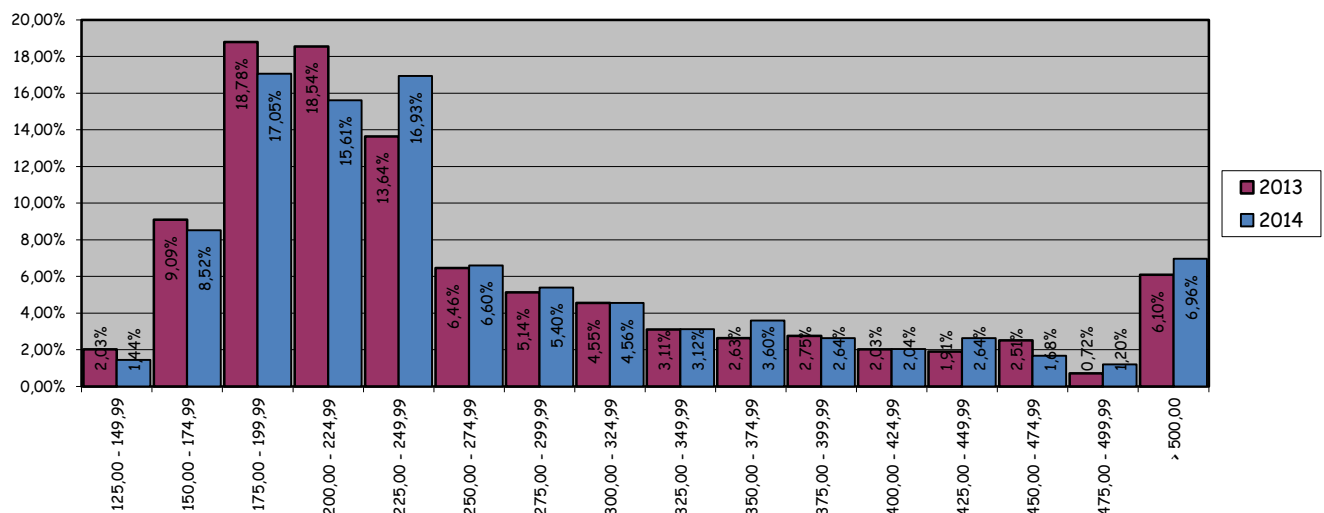
Inkomen		Aantal
van	Tot	Huurders
19.750,00	20.999,99	27
21.000,00	22.249,99	23
22.250,00	23.499,99	16
23.500,00	24.749,99	16
24.750,00	28.499,99	40
28.500,00	32.249,99	26
32.250,00	35.999,99	15
36.000,00	39.749,99	8
39.750,00	43.499,99	4
43.500,00	47.249,99	9
47.250,00	50.999,99	4
51.000,00	en meer	7
Totaal:		833

⇒ 42,86 % van de huurders heeft minder dan € 1.125,00 gezinsinkomen per maand.

⇒ Het gemiddeld inkomen per huurder in 2014 bedraagt € 16.889,88 of € 1.407,49 per maand. Dit is een stijging met 3,98 % t.o.v. vorig jaar.

1.2.3. Huurprijzen

Huurders



⇒ 59,54 % van de huurders betaalde in 2014 een reële huurprijs lager dan € 250,00.

⇒ Slechts 14,53 % van het totaal aantal huurders betaalt een reële huurprijs hoger dan € 400,00.

⇒ De gemiddelde reële huurprijs op 31 december 2014 bedraagt € 275,79.

Op de wettelijke indexaties na zijn er geen wijzigingen in de berekening van de huur van 2014. Het uitgangspunt blijft nog altijd 1/55^{ste} van het geïndexeerd gezinsinkomen.

Samen met de toename van het gemiddeld gezinsinkomen levert de huurprijsberekening voor 2014 een stijging van de gemiddelde maandelijkse reële huurprijs op van € 8,98 of 3,37 % t.o.v. 2013.

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

1.2.4. Huurachterstal

1.2.4.1. Ondernomen acties in 2014

	Wetteren	Laarne	Wichelen	TOTAAL
Opmaak afbetalingsplan	23	10	1	34
Aangetekende aanmaning	63	21	3	87
Bemiddeling OCMW	27	12	1	40
Opstart procedure Vrederecht	10	4	2	16

1.2.4.2. Stand van zaken op 31 december 2014

	Wetteren		Laarne		Wichelen		TOTAAL	
	aantal	huur-achterstal	aantal	huur-achterstal	aantal	huur-achterstal	31/12/2014	31/12/2013
Zittende huurders								
Afbetalingsplan	3	1.186,19	2	2.139,07	0		3.325,26	2.681,62
Aanmaningen	29	5.076,28	9	2.542,28	4	905,14	8.523,70	4.664,35
Budgetbegeleiding	0		1	504,92	0		504,92	634,66
Collectieve schuldenregeling	0		1	335,91	0		335,91	714,07
Vrederecht	5	2.805,12	3	6704,22	0		9.509,34	3.524,03
Vertrokken huurders								
Opzeggingen	0		0		0			3.402,91
Vrederecht								
Uitdrijvingen	0		0		0			512,21
Vrijwillig vertrokken na vonnis	2	3.349,62	0		1	1.074,24	4.423,86	257,90
	39	12.417,21	16	12.226,40	5	1.979,38	26.622,99	16.391,75

De totale huurachterstal eind 2014 bedraagt € 26.622,99 of 0,86 % van de jaarlijkse huurinkomsten (inclusief huurlasten), d.i. een stijging van € 10.231,24 of 62,42 % t.o.v. vorig jaar.

De achterstal van de zittende huurders wordt gevormd door 57 huurders of 6,84 % van het totaal huurdersbestand. Het aantal achterstallige zittende huurders steeg met meer dan 40 % t.o.v. 2013.

In 2014 werd een bedrag van € 2.532,52 afgeboekt als definitief oninbare huurachterstal op vertrokken huurders.

De crisis laat zich voelen. Ondanks het consequent toepassen van de huurachterstalprocedure en de bemiddeling van het OCMW voor de huurdersachterstallen merken wij dat het voor een deel van de huurders heel moeilijk wordt om elke maand stipt de huur te vereffenen. Bij huurachterstal moet dikwijls een afbetalingsplan opgemaakt worden waardoor de achterstallen maar geleidelijk afgelost worden. Er zijn nog hoge achterstallige bedragen van huurders die hun woning dienden te verlaten en waarvan wij hopen dat er nog een deel kan gerecupereerd worden.

Verder zijn er ook huurders die een herziening kregen (bijv. voor een inwoner die niet aangegeven werd) en waarvoor nu afbetaald wordt (in totaal voor een bedrag van € 8.723,37).

In 2014 werden 34 afbetalingsplannen opgesteld.

Vanaf 1 april 2014 heeft de huurder het recht om bij aanvang van de huurovereenkomst de huurwaarborg in schijven te betalen. De afbetalingstermijn bedraagt maximaal 18 maanden. In de periode van 1 april 2014 tot 31 december 2014 maakte 34,21% van de nieuwe huurders van deze mogelijkheid gebruik. Dit geeft duidelijk aan dat de financiële draagkracht van onze doelgroep zeer precair is.

1.2.5. Uithuiszettingen

In 2014 werden op het vredege recht de huurovereenkomsten van vier huurders ontbonden wegens huurachterstal.

Drie huurders hebben zelf de woning verlaten, zodat het vonnis tot uitdrijving niet effectief diende uitgevoerd te worden door de gerechtsdeurwaarder. De uithuiszetting van de vierde huurder ging niet door na tussenkomst van het OCMW dat er voor pleitte om deze huurder met beperkte inkomsten nog een allerlaatste kans te geven. De huurachterstal van deze laatste huurder werd volledig vereffend.

Wij betaalden in 2014 € 7.510,20 aan erelonen advocaten, kosten van gerechtsdeurwaarders en gerechtskosten voor procedures tegen huurders wegens huurachterstallen en/of leefbaarheid.

In 2013 werd een bedrag van € 22.251,24 vereffend. Dit grote verschil is te verklaren door het feit dat de advocaten, met het oog op de BTW-plicht vanaf 1 januari 2014, nog in 2013 een tussentijdse afrekening hadden gemaakt voor alle lopende dossiers.

1.3. Kandidaat-huurders (KH)

1.3.1. Aantal

Op 31 december 2014 telde het inschrijvingsregister 781 kandidaat-huurders waarvan 682 gewone aanvragen van kandidaat-huurders en 99 mutatie-aanvragen van zittende huurders wegens vrijwillige of verplichte verhuis naar een andere woning binnen ons patrimonium.

1.3.2. Gezinsamenstelling kandidaat-huurders

1.3.2.1. Volledig kandidatenbestand

	KH Laarne		KH Wetteren		KH Wichelen	
Gezinsamenstelling	TOTAAL	%	TOTAAL	%	TOTAAL	%
Alleenstaande	164	53,07	321	47,63	157	55,09
Alleenstaande + 1 kind	30	9,71	73	10,83	29	10,18
Alleenstaande + 2 kinderen	29	9,39	55	8,16	20	7,02
Alleenstaande + 3 kinderen	12	3,88	26	3,86	12	4,21
Alleenstaande + 4 of meer kinderen	5	1,62	14	2,08	3	1,05
Koppel zonder kind	22	7,12	51	7,57	21	7,37
Koppel + 1 kind	13	4,21	39	5,79	15	5,26
Koppel + 2 kinderen	14	4,53	41	6,08	13	4,56
Koppel + 3 kinderen	12	3,88	29	4,30	9	3,16
Koppel + 4 of meer kinderen	8	2,59	25	3,71	6	2,11
Totaal	309	100,00	674	100,00	285	100,00
Gezinnen zonder kinderen	186	60,19	372	55,19	178	62,46
Gezinnen met kinderen	123	39,81	302	44,81	107	37,54
daarvan met 1 kind	43	13,92	112	16,62	44	15,44
daarvan met 2 of meer kinderen	80	25,89	190	28,19	63	22,11
Inwoner van gemeente	79	25,56	439	65,13	86	30,18

1.3.2.2. Kandidaat-huurdersonwoner van de gevraagde gemeente

	KH Laarne		KH Wetteren		KH Wichelen	
Gezinssamenstelling	TOTAAL	%	TOTAAL	%	TOTAAL	%
Alleenstaande	38	48,10	195	44,42	54	62,79
Alleenstaande + 1 kind	13	16,46	45	10,25	12	13,95
Alleenstaande + 2 kinderen	5	6,33	38	8,66	6	6,98
Alleenstaande + 3 kinderen	3	3,80	17	3,87	3	3,49
Alleenstaande + 4 of meer kinderen	1	1,27	9	2,05	1	1,16
Koppel zonder kind	7	8,86	34	7,74	2	2,33
Koppel + 1 kind	3	3,80	29	6,61	3	3,49
Koppel + 2 kinderen	3	3,80	33	7,52	3	3,49
Koppel + 3 kinderen	3	3,80	22	5,01	1	1,16
Koppel + 4 of meer kinderen	3	3,80	17	3,87	1	1,16
Totaal	79	100,00	439	100,00	86	100,00
Gezinnen zonder kinderen	45	56,96	229	52,16	56	65,12
Gezinnen met kinderen	34	43,04	210	47,84	30	34,88
daarvan met 1 kind	16	20,25	74	16,86	15	17,44
daarvan met 2 of meer kinderen	18	22,78	136	30,98	15	17,44

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

Hieruit blijkt dat de nood aan kleinere woningtypes blijft bestaan.

⇒ Over de 3 gemeenten heen zijn 75 % van de kandidaat-huurdersonwoner alleenstaanden. Dit is een toename met 5% ten opzichte van 2013.

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

Inkomen		Aantal
van	tot	KH
0	5.999,99	146
6.000,00	7.249,99	16
7.250,00	8.499,99	15
8.500,00	9.749,99	33
9.750,00	10.999,99	30
11.000,00	12.249,99	49
12.250,00	13.499,99	84
13.500,00	14.749,99	57
14.750,00	15.999,99	43
16.000,00	17.249,99	60
17.250,00	18.499,99	37
18.500,00	19.749,99	36

Inkomen		Aantal
van	Tot	KH
19.750,00	20.999,99	17
21.000,00	22.249,99	32
22.250,00	23.499,99	23
23.500,00	24.749,99	16
24.750,00	28.499,99	37
28.500,00	32.249,99	16
32.250,00	35.999,99	17
36.000,00	39.749,99	7
39.750,00	43.499,99	3
43.500,00	47.249,99	1
47.250,00	50.999,99	4
51.000,00	en meer	2
Totaal:		781

⇒ Ongeveer de helft van de kandidaat-huurdersonwoner (47,76 %) heeft een gezinsinkomen in het referentiejaar (2011) van minder dan € 1.125,00 per maand. Het gemiddeld inkomen van de kandidaat-huurdersonwoner bedraagt € 14.347,91 of € 1.195,66 per maand. Dit is een stijging van 4,6 % t.o.v. 2013.

1.3.4. Nieuwe verhuringen in 2014

In 2014 werden 78 huurcontracten afgesloten, waarvan 64 voor woningen gelegen in Wetteren, 7 in Laarne en 7 in Wichelen. Hiervan werden 38 woongelegenheden verhuurd aan nieuwe huurders, waarvan 6 aan niet-E.U.burgers en 40 woongelegenheden aan zittende huurders ingevolge vrijwillige of gedwongen mutatie in functie van renovatiewerken, waarvan 9 aan niet-E.U.burgers.

1.4. Nieuwe huurders 2014

1.4.1. Gezinsinkomen

Inkomen		Aantal	Inkomen		Aantal
Van	tot	KH	van	Tot	KH
0	5.999,99	9	17.000,00	17.999,99	4
6.000,00	6.999,99	0	18.000,00	18.999,99	1
7.000,00	7.999,99	1	19.000,00	19.999,99	2
8.000,00	8.999,99	1	20.000,00	20.999,99	0
9.000,00	9.999,99	0	21.000,00	21.999,99	0
10.000,00	10.999,99	0	22.000,00	22.999,99	0
11.000,00	11.999,99	1	23.000,00	23.999,99	0
12.000,00	12.999,99	6	24.000,00	24.999,99	1
13.000,00	13.999,99	1	25.000,00	25.999,99	1
14.000,00	14.999,99	2	26.000,00	26.999,99	0
15.000,00	15.999,99	4	27.000,00	en meer	3
16.000,00	16.999,99	1	Totaal:		38

⇒ Het gemiddeld gezinsinkomen in het referentiejaar van de nieuwe huurders in 2014 bedraagt € 13.342,65 of € 1.111,89 per maand. De helft van deze huurders heeft een maandelijks inkomen lager dan € 1.125,00 per maand. Wij merken een lichte stijging in de financiële draagkracht van de nieuwe huurders. In 2012 en 2013 hadden respectievelijk 63 % en 69 % van de nieuwe huurders een inkomen lager dan € 1.125,00 per maand.

1.4.2. Gezinsgrootte

1 persoon	20	5 personen	2
2 personen	11	6 personen	0
3 personen	3	7 personen	0
4 personen	2	8 personen en meer	0

1.4.3. Gezinstype

alleenstaanden:	20
éénoudergezinnen: 1 volwassene + kind(eren)	8
éénoudergezinnen: 1 volwassene + kind(eren) + bijwoner(s)	0
paar met kinderen: 2 volwassenen + kind(eren)	5
paar met kinderen: 2 volwassenen + kind(eren) + bijwoner(s)	0
paar zonder kinderen: 2 volwassenen	5
paar zonder kinderen: 2 volwassenen + bijwoner(s)	0

1.4.4. Leeftijd

jonger dan 21 jaar	1
van 21 tot 30 jaar	11
van 31 tot 40 jaar	6
van 41 tot 50 jaar	5
van 51 tot 60 jaar	5
van 61 tot 70 jaar	3
ouder dan 70 jaar	7

1.4.5. Nationaliteit

toewijzingen aan huurders met Belgische nationaliteit	32
toewijzingen aan huurders met niet-Belgische nationaliteit en E.U.-burger	1
toewijzingen aan huurders met niet-Belgische nationaliteit niet-E.U.-burger	5

1.4.6. Wachtijd

De gemiddelde wachttijd van de kandidaat-huurders die tijdens het dienstjaar 2014 een woning kregen toegewezen bedraagt 26,76 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 24 maanden.

1.5. Versnelde toewijzingen

In 2014 werden 5 versnelde toewijzingen goedgekeurd door de raad van bestuur:

interne mutatie wegens vochtproblemen (art.24 §1):	1
bijzondere omstandigheden van sociale aard (art.24 §1):	1
jongeren die zelfstandig wonen met begeleiding (art.24 §2):	2
dakloze gezinnen (art 24 §2):	1

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 2014.

De leden van de verhuuringscommissie vergaderden 9 maal en wezen in totaal 69 woongelegenheden toe. Reden van de verhuur:

- 14 opzeggingen door huurder
- 10 rusthuisopnames
- 11 overlijdens
- 4 beëindigingen/ontbindingen door verhuurder
- 16 vrijwillige of gedwongen mutaties
- 9 nieuwe woningen
- 5 gerenoveerde woningen

2.2. Ontslag bestuurder Jozef Meersman

Op 7 oktober 2014 stelde de heer Jozef Meersman ons in kennis wegens gezondheidsredenen zijn bestuursmandaat te beëindigen. De heer Meersman was sinds mei 1983 actief binnen onze maatschappij, in eerste instantie als vertegenwoordiger van de gemeente Wetteren, later als vertegenwoordiger van de private sector.

Het mandaat van de heer Jozef Meersman werd conform artikel 23 van de statuten voorlopig ingevuld door alle overblijvende bestuurders tot en met de algemene vergadering van 29 mei 2015.

2.3. Personeelszaken

2.3.1. Indiensttreding administratief-technisch medewerker

Na het ontslag van de halftijds directiesecretaresse in 2013, werd haar functie tijdelijk ingevuld door een uitzendkracht. Gezien de toenemende werkdruk op de technische dienst werd beslist om de functie uit te breiden tot een voltijds administratief-technisch medewerker. De nieuwe functie omvat naast algemeen secretariaatswerk ook ondersteunende taken van technische aard zoals de opmaak en administratieve afhandeling van de plaatsbeschrijvingen en de opvolging van renovatiewerken in eigen beheer. De heer Filip De Vuyst uit Wanzele werd aangeduid als meest geschikte kandidaat voor deze functie. Hij trad in dienst op 1 april 2014.

2.3.2. Aanwerving polyvalent arbeider

De heer Gunther Verhulst kwam op 4 november 2013 in dienst als polyvalent arbeider op basis van een tijdelijke arbeidsovereenkomst van 6 maanden ter vervanging van de heer Denis Van Waelvelde. Gezien de weinig hoopgevendende vooruitzichten op een eventuele terugkeer van de heer Van Waelvelde en de algemene tevredenheid over de prestaties van de heer Verhulst werd beslist de heer Verhulst vanaf 3 mei 2014 een contract van onbepaalde duur aan te bieden.

2.3.3. Overlijden Denis Van Waelvelde

Na een lange ziekteperiode overleed de heer Denis Van Waelvelde op 16 augustus 2014. De heer Van Waelvelde was 54 jaar en in dienst bij de maatschappij als klusjesman sinds 9 februari 2009. De plechtige uitvaartliturgie vond plaats in de dekanale kerk Sint-Gertrudis te Wetteren-centrum op vrijdag 22 augustus 2014.

2.4. Procedures en Reglementen

2.4.1. Aanpassing intern huurreglement

Op 4 oktober 2014 werden door de Vlaamse Regering een aantal aanpassingen aangebracht in het Kaderbesluit Sociaal Huren van 12 oktober 2007. Eén van de aanpassingen is de invoering van het recht van een huurder om de waarborg met maandelijkse betalingen samen te stellen. Dit dient evenwel te gebeuren binnen een termijn van 18 maanden. Het recht om de waarborg af te betalen alsook de aanrekening van de hieraan verbonden administratieve vergoeding is van kracht vanaf 1 april 2014 en werd toegevoegd aan het intern huurreglement.

2.4.2. Aanpassing debiteurenreglement en procedure huurwaarborg

Als gevolg van de mogelijkheid om de huurwaarborg af te betalen diende ook artikel 24 van het debiteurenreglement betreffende de rangorde waarin betalingen van huurders op de verschillende vorderingen dienen ingeboekt te worden, aangepast te worden. Indien het bedrag dat de huurder betaald aan de shm ontoereikend is om de som van de huurprijs, huurlasten en betaling van de samenstelling van de waarborg te betalen, wordt het betaalde bedrag eerst ingezet voor de maandelijkse betaling voor de samenstelling van de waarborg. De rangorde voor de overige vorderingen bleef behouden. De mogelijkheid tot afbetaling van de waarborg werd tevens verwerkt in de procedure huurwaarborg bij intrede.

2.4.3. Aanwervings- en selectieprocedure

Volgens artikel 14 van het huishoudelijk reglement delegeert de raad van bestuur het voordragen van de meest geschikte kandidaat bij invulling van een vacature aan het directiecomité. De aanduiding dient te gebeuren conform de door de raad van bestuur vastgelegde wervings- en selectieprocedure. In het verleden werd de te volgen procedure vastgelegd per vacant komende functie. Teneinde nieuw personeel snel en gestructureerd te kunnen aanwerven werden de algemene voorwaarden en procedures inzake aanwerving en selectie vastgelegd. Deze procedure is van toepassing op alle selecties en aanwervingen zonder evenwel afbreuk te doen aan de wettelijke bepalingen inzake aanwerving van de directeur.

2.4.4. Evaluatieprocedure

Het maken van duidelijke afspraken en concrete doelstellingen met het personeel dragen bij tot de goede werking van de maatschappij. In functie van het verbeteren van de arbeidsverhoudingen, het voorkomen van misverstanden en het vastleggen van doelstellingen voor het personeel op korte en middellange termijn werd een nieuwe evaluatieprocedure uitgewerkt. Het is tevens een noodzakelijk instrument bij de beoordeling van de functionele loopbaan van de medewerkers. De procedure voorziet een jaarlijks evaluatiegesprek met alle personeelsleden alsook de mogelijkheid voor zowel werkgever als werknemer om een functioneringsgesprek aan te vragen. In de loop van de maanden april en mei 2014 werden alle personeelsleden, met uitzondering van de administratief-technisch medewerker die pas in dienst was, uitgenodigd voor een evaluatiegesprek. Gezien het een eerste evaluatiegesprek was sinds jaren en er bijgevolg in het verleden geen concrete doelstellingen en jaarafspraken waren vastgelegd, werden de medewerkers geëvalueerd op basis van hun individuele functiebeschrijving, het functioneren binnen de maatschappij, persoonlijk initiatief, prestaties en verwezenlijkingen tijdens het afgelopen jaar.

2.4.5. Aanpassing klachtenprocedure

De Vlaamse Ombudsdienst stelde ons op 3 juni in kennis dat de nieuwe omzendbrief bij het klachtendecreet gepubliceerd werd. Een actualisering was nodig naar aanleiding van de wijziging van het klachtendecreet. Ter uitvoering van het decreet en met het oog op een gecoördineerde aanpak van het klachtenmanagement bij de Vlaamse overheid, bevat deze omzendbrief een aantal algemene instructies waarnaar elke bestuursinstelling zich moet richten. Als gevolg hiervan werd onze klachtenprocedure uitgebreid en waar nodig aangepast aan de nieuwe richtlijnen. Voor onze sociale huisvestingsmaatschappij (shm) hebben de aanpassingen vooral betrekking op de definiëring van de begrippen 'klacht' en 'verzoeker' en de eigenlijke aangifte en behandeling van een klacht.

2.5. Huurderszaken

2.5.1. Tevredenheidsenquête nieuwe huurders

Teneinde de klantentevredenheid te meten werd een enquête opgemaakt voor zowel nieuwe huurders van bestaande woningen als van nieuwe of gerenoveerde woningen. In de tevredenheidsenquête wordt gepolst naar hoe de werking van de maatschappij wordt ervaren door de nieuwe huurders. Zo worden ondermeer vragen gesteld in verband met informatieverstrekking door de shm, de technische opvolging bij defecten, ervaring met nutsmaatschappijen,... Aan de huurders wordt ook de mogelijkheid gegeven suggesties te doen die onze werking kunnen verbeteren.

Het is de bedoeling de enquête 2 maal per jaar op te sturen naar alle nieuwe huurders die minstens 6 maanden huurder zijn. Op die manier bereiken we nieuwe huurders die ondertussen gesetteld zijn in hun woning en het merendeel van de vragen waarheidsgetrouw kunnen invullen. Om de respons te bevorderen wordt de enquête opgehaald door de maatschappelijk werker. Dit is tevens een gelegenheid om een eerste nazicht te doen van het onderhoud van de woning en indien nodig onmiddellijk te kunnen anticiperen op bepaalde problemen.

In 2014 werden 37 tevredenheidsenquêtes verstuurd. Onze shm ontving 78% van de verstuurde vragenlijsten ingevuld terug. Bij de huisbezoeken bleek slechts 38 % van de huurders thuis te zijn.

2.5.2. Brochure onderhoud en herstelling van de woning

In de loop van 2014 werd door onze maatschappij de brochure 'Onderhoud en herstelling van de woning' uitgebracht. In de brochure vindt de huurder naast een opfrissing van de belangrijkste rechten en plichten van de huurder en verhuurder een antwoord op de vragen welke herstellings- en onderhoudswerken ten laste zijn van de huurder en welke ten laste van de verhuurder, wie de kosten moet betalen, wat de huurder zelf moet doen en wat de shm uitvoert. De brochure bevat tevens een overzicht van de periodiek door de huurder uit te voeren onderhoudswerken en een aantal nuttige telefoonnummers. De brochure wordt bij elke nieuwe verhuring meegegeven met de huurder en is online beschikbaar op de website van de maatschappij.

Later op het jaar heeft onze maatschappij samen met een tiental Oost-Vlaamse huisvestingsmaatschappijen meegewerkt aan de opmaak van een inhoudelijk gelijkaardig document, genaamd het 'ziezo-boekje' (naar analogie met de gelijknamige uitgave van de provincie Antwerpen). Het drukken van de boekjes werd gesubsidieerd door de provincie Oost-Vlaanderen. Het resultaat is een professioneel gedrukte en gebruiksvriendelijke brochure. De nieuwe brochure is in gebruik vanaf 2015.

2.6. Onroerende transacties

2.6.1. Aankoop perceel bouwgrond Biezen 14 te Wetteren

Op 20 november 2014 werd de verkoopovereenkomst ondertekend voor de aankoop van een perceel bouwgrond gelegen Biezen 14 te Wetteren. Het perceel heeft een oppervlakte van 338 m² en grenst aan het project Brusselsesteenweg 105 - Biezen. Door deze aankoop kunnen 3 extra woongelegenheden gerealiseerd worden, zijnde 20 i.p.v. 17. Deze uitbreiding komt bovendien de leefbaarheid van het binnengebied van het project ten goede. In het vorige ontwerp was de oppervlakte van het binnenplein eerder beperkt.

2.6.2. Verkoop oude woningen patrimonium

Uit onze financiële ratio's blijkt dat onze shm een structureel liquiditeitstekort heeft. De liquiditeitsratio in enge zin op 31 december 2014 bedraagt 0,55. De norm volgens het prestatiedraaiboek van de visitatiecommissie is 1. De financiële reserve dient prioritair aangepakt te worden. Dit werd ook tijdens de gesprekken op 21 en 22 oktober 2014 met de visitatiecommissie als verbeterpunt aangestipt. De raad van bestuur nam zich daarom voor tegen de volgende visitatieronde (binnen vier jaar) de liquiditeitsdoelstelling te behalen. De enige mogelijkheid om deze doelstelling binnen dit kort tijdsbestek te realiseren is door de verkoop van een aantal oude woningen uit het patrimonium. Rekening houdend met de hoge kostprijs voor integrale renovatie ging de voorkeur hierbij uit naar de woningen in de Achttien Augustuslaan te Wetteren en de eerste groep van de Hoogstraat en de Nerenweg te Laarne. Deze woningen zijn opgericht vóór 1962 en voldoen veelal niet meer aan de huidige comfortnormen en het vereiste energieprestatieniveau (geen badkamer, primitieve keuken, geen centrale verwarming,...). Op 27 februari 2015 werd een eerste woning in de Achttien Augustuslaan openbaar verkocht.

2.7. Wet op de overheidsopdrachten

De shm is gehouden aan de toepassing van de wetgeving op de overheidsopdrachten in het bijzonder voor alle werken, leveringen en diensten die het drempelbedrag van € 8.500 overschrijden. Afhankelijk van het type werk en de geraamde kostprijs gebeurt dit met een open aanbesteding, offerteaanvraag of onderhandelingsprocedure. Ook voor opdrachten onder het drempelbedrag bevroeg Eigen Dak in 2014 regelmatig de markt.

Overzicht belangrijkste prijsaanvragen 2014:

werken/ diensten/ leveringen	omschrijving	gunningswijze
werken	renovatie van 45 woningen Massemsesteenweg, Roosbroeklaan te 9230 Wetteren	open aanbesteding
werken	ontmanteling van de bestaande radioactieve bliksemafleider Wegvoeringstraat 80-88 te Wetteren	onderhandelingsprocedure zonder bekendmaking
werken	vervanging PVC buitenschrijnwerk diverse appartementen Wegvoeringstraat Wetteren en Kloosterland 70/01 te Schellebelle	onderhandelingsprocedure zonder bekendmaking
werken	leveren en plaatsen condenserende gaswandketel – oud administratief gebouw Boomkwekerijstraat 1 te Wetteren	onderhandelingsprocedure zonder bekendmaking
diensten	rioolkeuring – afkoppeling hemelwater Nerenweg te Kalken	onderhandelingsprocedure zonder bekendmaking
werken	vervanging accumulatiekachels diverse appartementen Wegvoeringstraat te Wetteren en woningen Hoogstraat 97 en 143 te Laarne	onderhandelingsprocedure zonder bekendmaking
werken	renovatie sanitair en cv woning Nerenweg 74 te Kalken	onderhandelingsprocedure zonder bekendmaking
werken	renovatie 20 woningen Tuinwijk fase III, Leon De Smetlaan te Wetteren	open aanbesteding
diensten	aanstelling ontwerpteam project Anker 40-42 te Serskamp – beperkte offerteaanvraag voor de aanstelling van ontwerpteam	beperkte offerteaanvraag met bekendmaking

2.8. Agentschap Inspectie RWO - Controle huurprijsberekening

Op 6 mei 2014 werd in onze kantoren door het Agentschap Inspectie RWO een controle van de huurprijsberekening 2014 uitgevoerd. Naast een aantal actiepunten in specifieke dossiers vraagt de toezichthouder om de huurders minstens ieder jaar voldoende in te lichten over de mogelijkheden tot het verkrijgen van een huurprijsherziening en bij de toelichting van de nieuwe huurprijsberekening opnieuw de huurprijsformule te vermelden.

Naar aanleiding van het inspectiebezoek beslisten de leden van de raad van bestuur dat indien er bij huurprijsherzieningen naar aanleiding van de vermelde actiepunten een impact is in het voordeel van de maatschappij de verschuldigde bedragen moeten gevorderd worden.

Gezien de administratieve impact en de geringe financiële return besliste de raad van bestuur tevens om bij herzieningen van de huur op basis van het huidige inkomen het inkomen nadien niet meer af te toetsen aan de huidige toestand zoals voorzien in art. 48 van het Kaderbesluit Sociale Huur.

2.9. Subsidies en Premies

2.9.1. Afrekening Gewestelijke Sociale Correctie (GSC)2013 – voorschot GSC 2014

Via een schrijven van 23 juni 2014 stelde de VMSW ons in kennis van de afrekening gewestelijke sociale correctie (GSC) voor referentiejaar 2013 en het voorschot op de GSC voor referentiejaar 2014. De definitieve GSC 2013 bedraagt € 47.408,18. Dit is een daling met € 127.402,70 ten opzichte van 2012. Het verschil is voornamelijk te verklaren door enerzijds een stijging langs de inkomstenzijde van de theoretische huurinkomsten en anderzijds een daling langs de uitgavenzijde van de forfaitair berekende kosten voor leegstand en huurachterstal. In 2013 werden de forfaits gehalveerd waardoor de in te brengen uitgaven met € 68.000 dalen. Rekening houdend met het reeds ontvangen voorschot GSC 2013 ten bedrage van € 157.329,79 en het voorschot GSC voor 2014 van € 42.667,36 sluit de afrekening af met een in 2015 nog te verrekenen negatief saldo van € 67.254,25.

2.9.2. Subsidies energiebesparende ingrepen

Onze maatschappij kan bij renovatiewerken via de VMSW beroep doen op de REG-subsidies. In 2014 werd de premie voor het na-isoleren van daken en zoldervloeren ontvangen voor 22 woningen. Voor 19 woningen werd ook de premie voor het plaatsen van nieuwe condenserende ketels toegekend. Het totale premiebedrag is € 27.944,00. Gelijktijdig dienden wij voor deze woningen ook een aanvraag in bij Eandis voor de premie voor rationeel energiegebruik. Deze premies zullen in de loop van 2015 worden uitbetaald.

2.9.3. Levering rookmelders sociale huurwoningen bouwjaar 1950 tot 1969

Conform het rookmeldersdecreet van 1 juni 2012 moesten de huurwoningen van erkende sociale huisvestingsmaatschappijen en gebouwd tussen 1950 en 1969 ten laatste op 1 januari 2015 uitgerust zijn met minstens één rookmelder per bouwlaag. Binnen dat kader deed Wonen-Vlaanderen in 2013 een open aanbesteding voor de levering van rookmelders.

Na toepassing van het verdelingsquotum kreeg onze maatschappij 172 gratis rookmelders toebedeeld. De sociaal-economiebedrijven Goed Wonen vzw – Dendervallei uit Zele en De Kringwinkel uit Aalst zorgden voor de plaatsing in combinatie met een energiescan van de woning.

2.10. Decreet Grond- en Pandenbeleid

2.10.1. Stand van zaken Bindend Sociaal Objectief (BSO) 2025

Bindend sociaal objectief (BSO) - stand 31 december 2014							
	nulmeting huurwoningen 31/12/2007	BSO	Vereiste sociale huurwoningen	Huurwoningen SHM	Huurwoningen SVK	Sociale huurwoningen	Nog te realiseren
	SHM + SVK	2023-2025	SHM + SVK	31/12/2014	31/12/2014	SHM + SVK	
Laarne	132	85	217	175	12	187	30
Wetteren	621	169	790	612	88	700	90
Wichelen	97	89	186	99	25	124	62
Totaal	850	343	1193	886	125	1011	182

Overzicht projecten in uitvoering en ontwikkeling per 31 december 2014

Laarne		
projecten in uitvoering	geen projecten	
projecten in ontwikkeling		
intenties	Oud Rusthuis Molenstraat Laarne	10
	WUG Rotstraat	25
		35
Wetteren		
projecten in uitvoering	Diepenbroek - Q2+Q3	18
	Diepenbroek - samenwerking Sint-Lodewijk	20
projecten in ontwikkeling	Brusselsesteenweg 105	20
	Diepenbroek - Veld N	11
intenties	Oude Gentweg 3de fase	10
	Collegiebaan-Verbindingstraat-Molenstraat	8
	Neerstraat	10
		97
Wichelen		
projecten in uitvoering	geen projecten	
projecten in ontwikkeling	Anker 40-42 Serskamp	21
	Hekkergermstraat 42 Schellebelle	5
intenties	Middenplein Kloosterland of Pruyttenshof	24
		50

De gemeente Laarne informeerde opnieuw naar onze interesse voor de realisatie van een gedeelte sociale huurwoningen op de site van het oud kloostergebouw te Laarne. Daarnaast zijn twee eigenaars bereid om hun eigendom in de Rotstraat en Kerkstraat te verkopen aan de sociale huisvestingsmaatschappijen Eigen Dak en SBK Dendermonde. Deze gronden zijn gelegen in woonuitbreidingsgebied. De onderhandelingen hierover zijn lopende. Verder zijn er momenteel geen projecten in het vooruitzicht. SVK heeft eind 2014 één woning minder in huur waardoor er 30 sociale huurwoningen te realiseren blijven.

In Wetteren zijn er op 31 december 2014 38 woningen in uitvoering en concrete plannen voor 31 woningen. Rekening houdend met andere mogelijkheden in de gemeente moet het BSO voor de gemeente Wetteren een haalbare kaart zijn.

Te Wichelen wordt in 2016 gestart met de opbouw van 21 woongelegenheden op de site Anker 40-42 te Serskamp. Voor het project Stationsstraat 4-Hekkergermstraat 42 werd een stedenbouwkundig attest verkregen voor het bouwen van 5 appartementen. Voor het resterende BSO wordt de realisatie van de site Pruyttenshof via de procedure Constructieve Benadering Overheidsopdrachten bekeken. Het aansnijden van het middenplein Kloosterland in Schellebelle kan een alternatief zijn om het BSO te behalen. Het SVK-patrimonium telt 3 woningen minder dan in 2013.

2.10.2. Lokaal woonoverleg (LWO)

Het woonoverleg in de gemeente Laarne kwam in de loop van 2014 2 maal samen, in Wetteren 4 maal en in Wichelen 2 maal. Het intergemeentelijk woonoverleg werd in 2014 ingericht door de gemeente Laarne.

2.11. Samenwerkingsverbanden

2.11.1. Samenwerkingsovereenkomst OCMW Wetteren – voorrang dakloze gezinnen

In 2010 werd met het OCMW Wetteren een overeenkomst afgesloten betreffende versnelde toewijzing van een sociale huurwoning aan dakloze gezinnen met minstens twee kinderen.

Sinds de invoeging van het Besluit van de Vlaamse Regering van 4 oktober 2013 tot wijziging van diverse bepalingen betreffende het woonbeleid, kunnen overeenkomstig artikel 24 § 2 van het kaderbesluit (KSH) nu ook andere welzijnsorganisaties een versnelde toewijzing van een woning vragen ten behoeve van een persoon die deel uitmaakt van de vermelde doelgroepen. Het aantal versnelde toewijzingen die volgens dit artikel minimum kunnen aangevraagd worden bedraagt 5%. Gezien daklozen tot één van de betreffende doelgroepen behoren is de overeenkomst van 2010 niet langer van toepassing. Rekening houdend met het feit dat de aanvragen voor versnelde toewijzingen ongeacht de welzijnsorganisatie door de shm chronologisch worden behandeld op basis van de datum van ontvangst van de aanvraag, werd op vraag van het OCMW Wetteren een nieuwe overeenkomst opgemaakt. Tussen het OCMW en Eigen Dak werd overeengekomen dat ongeacht het aantal versnelde toewijzingen die in uitvoering van artikel 24 § 2 werden gedaan op aanvraag van andere welzijnsorganisaties, het aantal versnelde toewijzingen in de gemeente Wetteren ten behoeve van de doelgroep daklozen wordt vastgelegd op 4 % van het aantal toewijzingen. Een overschrijding van het percentage vermeld in artikel 24 § 2 (5 %) kan enkel ten behoeve van dakloze gezinnen met minstens 2 kinderen die over een voldoende band met de gemeente beschikken.

Het OCMW engageert zich om de huurders die via deze overeenkomst een sociale woning hebben toegewezen gekregen gedurende 6 maanden te begeleiden. De samenwerkingsovereenkomst trad in voege op 1 oktober 2014.

2.11.2. Samenwerkingsovereenkomst OCMW's - Sociale Huisvesters

In 2011 werd binnen de intergemeentelijke samenwerking Woonplus het idee geformuleerd om een samenwerkingsovereenkomst betreffende de begeleiding van sociale huurders af te sluiten tussen de drie OCMW's van de Woonplusgemeenten Laarne, Wetteren en Wichelen en de lokale sociale huisvesters, zijnde onze maatschappij en het Sociaal Verhuurkantoor Laarne-Wetteren-Wichelen.

Gezien het aantal betrokken partijen met elk hun specifieke werkmethode en verwachtingspatroon vroeg dit de nodige afstemming en goedkeuringen met de verschillende beleidsdiensten. Op 26 februari 2014 ontving onze maatschappij een door alle partijen ondertekende overeenkomst. In de samenwerkingsovereenkomst worden afspraken geconcretiseerd tussen de OCMW's en de sociale huisvesters met als doelstelling de samenwerking te optimaliseren en de gemeenschappelijke cliënten te begeleiden. De overeenkomst trad officieel in voege op 1 januari 2014.

2.12. Sociale dienstverlening

2.12.1. Projectsubsidie "Een goede buur in je buurt"

Eind 2013 eindigde de bestedingsperiode van de provinciale projectsubsidie 2010 voor het project "Goede buur in je buurt". Zoals voorzien in het subsidiereglement bezorgde onze maatschappij aan de Provincie Oost-Vlaanderen de eindrapportering.

We stelden vast dat het project een positieve invloed heeft op de leefbaarheid en de woonkwaliteit in de betreffende appartementsgebouwen. De tussenkomst van de toezichters als eerste aanspreekpunt voor de huurders is van groot belang in functie van onze sociale dienstverlening. Hun aanwezigheid is bovendien cruciaal als aanvulling op het wekelijks technisch nazicht van het gebouw door onze klusjesmannen. Er werd beslist het project verder te ondersteunen.

Wij merken dat het steeds moeilijker wordt om huurders warm te krijgen om de functie van vrijwillige toezichter op zich te nemen. Huurders vrezen immers door medebewoners met de vinger gewezen te worden indien er een bepaalde reactie komt vanuit de maatschappij.

De maatschappij bekijkt of er interesse is bij de huurders om het project uit te breiden naar de oprichting van bewonersgroepen. Via bewonersgroepen kunnen problemen immers meer collectief aangekaart worden bij onze maatschappij.

2.12.2. Opvolging nieuwe huurders

In 2014 kregen 38 kandidaat-huurders van onze maatschappij een sociale woongelegenheid toegewezen (excl. mutaties). Wij stellen vast dat bij 29 % van deze nieuwe huurders zich in het eerste jaar reeds problemen voordeden:

- 16 % kampte met betalingsproblemen;
- 13 % veroorzaakte leefbaarheidsproblemen.

Deze vaststelling baart ons zorgen. Het is bijzonder moeilijk om als sociale huisvestingsmaatschappij alle problemen onder controle te houden. Momenteel beschikken wij over een samenwerkings-overeenkomst afgesloten tussen de sociale huisvesters en de OCMW's binnen ons werkingsgebied. Ook hebben wij een samenwerkingsovereenkomst met het CAW, dienst preventieve woonbegeleiding, met het oog op het voorkomen van thuisloosheid. Daarnaast zijn wij naarstig op zoek naar samenwerkingsverbanden met andere diensten om de leefbaarheid te bevorderen.

2.13. Regelgeving en beleidsbeslissingen

2.13.1. Besluit van de Vlaamse Regering 16 mei 2014 – Interne Beheersaspecten

De Vlaamse Regering keurde op 16 mei 2014 het besluit goed over de bepaling van de nadere regels over de beheersaspecten van sociale huisvestingsmaatschappijen. Dit besluit voorziet tevens in een wijziging van het 'Erkenningsbesluit'. Het besluit regelt in hoofdzaak volgende punten:

- de aanwervings- en bezoldigingsvoorwaarden van de directeur;
- de presentiegelden voor de leden van de beheersorganen en de onkostenvergoeding voor de leden van de beraadslagende vergaderingen (zitpenningen);
- samenstelling van de raad van bestuur.

De nieuwe regelgeving betreffende de bepalingen over zitpenningen en de aanwerving en verloning van de directeur is een positieve evolutie. De vergaderingen waarvoor een zitpenning wordt gegeven zijn helder bepaald, de barema's waarin de directeur kan ingeschaald worden zijn logischer en limitatief opgesomd, de mogelijkheid om aan iedere voorzitter van een beraadslagende vergadering een dubbele zitpenning te geven (en niet enkel als dit de voorzitter van de raad van bestuur is) werd uitgeklaard, er werd duidelijk opgenomen dat geen zitpenning kan gegeven worden voor de algemene vergadering,... Ook werd een passage ingelast over de kostprijs van bedrijfswagens voor de directeur en werd gesleuteld aan de correcte inpassing van het statuut van de directeur in het algemene arbeidsrechtelijk kader van de vennootschap (vb. over indexering, forfaitaire vergoedingen, andere afspraken binnen het sociaal overleg,...).

Daarentegen kunnen ernstige vragen gesteld worden over het hoofdstuk betreffende de samenstelling van de raad van bestuur van de sociale huisvestingsmaatschappijen. Het besluit beperkt het aantal bestuurders tot 5 (<500 huurwoningen of <10 koopwoningen per jaar), 9 (<1500 huurwoningen of >10 koopwoningen per jaar) en 13 (>1500 huurwoningen).

Het besluit bepaalt tevens dat ten minste een derde van de aangestelde leden van de raad van bestuur van een ander geslacht moet zijn.

Nieuw in het besluit is ook dat de algemene vergadering er bij de samenstelling van de raad van bestuur moet over waken dat de bestuurders, zij het door ervaring, zij het door opleiding, over voldoende gezamenlijke deskundigheid beschikken op juridisch-technisch, economisch-financieel en sociaal vlak.

De statuten moeten ten laatste op 1 januari 2016 aangepast zijn. Er wordt in het besluit wel een overgangperiode voorzien tot 1 juli 2019, waardoor de 'nieuwe' samenstelling kan ingaan na de lokale verkiezingen van 2018.

Concreet voor onze maatschappij mogen per bestuurder maximaal dertig zittingen worden vergoed met een presentiegeld. Ten minste een derde van de aangestelde leden van de raad van bestuur moet van een ander geslacht zijn en de raad bestaat nog maximaal uit negen leden. Momenteel zetelen vijftien leden in de raad van bestuur.

De raad van bestuur deelt de mening van de VVH dat het hier om een verregaande inmenging in de autonomie van onze shm gaat en besliste op 25 juni 2014 om samen met 38 andere shm's in te stappen in het annulatieberoep dat door de VVH bij de Raad van State werd ingesteld tegen de kwestieuze artikels in het besluit. Deze procedure werkt evenwel niet opschortend zodat de bepalingen uit het besluit in voege zijn vanaf 1 augustus 2014. Gezien de uitspraak door de Raad van State pas in het najaar wordt verwacht is een statutenwijziging onvermijdelijk. De statuten zullen dan ook zodanig aangepast worden dat er niet onmiddellijk een nieuwe statutenwijziging nodig is bij eventuele vernietiging van de artikels.

2.13.2. Beleidsnota 2014-2019 Vlaams Minister van Wonen – Schaalvergroting shm's

Volgens de beleidsnota Wonen 2014-2019 ingediend door mevrouw Liesbeth Homans, Vlaams minister van Wonen is het de bedoeling dat elke shm tegen 2019 een minimale schaalgrootte van 1000 sociale woningen heeft. Op 19 november laatstleden ging hierover in de kantoren van de VVH te Antwerpen een intervisiemoment door.

Volgens het beleid is een minimale schaalgrootte nodig opdat shm's professioneel zouden kunnen werken en tegelijk financieel leefbaar zouden zijn en blijven. Door de schaalvergroting kunnen risico's beter gespreid worden en kan effectiever en efficiënter worden gewerkt bijv. financiële impact nav grote renovatiewerken (leegstand-herhuisvestingsmogelijkheden). Grotere shm's zouden meer slagkracht hebben om projecten sneller te doen vooruitgaan. Een grotere schaal biedt voordelen op het vlak van aanbestedingen, werkingskosten, communicatie, huurdersondersteuning, enz. Waar meerdere shm's actief zijn in een zelfde regio kan schaalvergroting ook in het belang van de huurder en kandidaat-huurder zijn. Kandidaat-huurders zouden zich niet in meerdere shm's moeten laten inschrijven wat de klantvriendelijkheid ten goede komt en bijdraagt tot de transparantie van de inschrijving voor een sociale huurwoning. Een aantal van deze punten kunnen inderdaad professioneler benaderd worden door grotere maatschappijen. Anderzijds mag het ook duidelijk zijn dat het professionalisme van een shm niet zonder meer gerelateerd kan worden aan het aantal woningen in beheer. Een combinatie van schaalgrootte en de resultaten van het visitatierapport zou dan ook een betere maatstaf geweest zijn om shm's tot fusie aan te zetten.

Fusies zijn een middel om de schaalvergroting te bekomen. Het beleid wil in eerste instantie met de sector overleggen op welke manier fusiebewegingen op basis van vrijwilligheid kunnen ondersteund en aangemoedigd worden. Indien dit niet lukt zullen vanuit het beleid dwingende maatregelen genomen worden om de minimale schaalgrootte te realiseren.

De gemeenten zijn verantwoordelijk voor de realisatie van het BSO inzake huurwoningen, sociale koopwoningen en kavels. Zij zijn de regisseur van het lokaal woonbeleid maar zijn voor de uitvoering van het BSO afhankelijk van de shm's. Indien de shm er niet in slaagt om het gemiddelde bindend sociaal objectief te realiseren, zal door het beleid met de betrokken shm overlegd worden op welke wijze ondersteuning kan geboden worden. Indien dit niet tot het gewenste resultaat leidt, kan de erkenning van de shm worden ingetrokken tenzij kan aangetoond worden dat er externe factoren zijn die verantwoorden waarom het objectief niet is gehaald.

Het patrimonium van onze maatschappij telt momenteel 886 woongelegenheden en er zijn 38 woningen in uitvoering. Voor 52 woningen is het voorontwerp in uitvoering of opgemaakt. De uitvoering van deze woningen is voorzien in de periode 2016-2017. Rekening houdend met een verkoop van een 10-tal oude woningen brengt dit het patrimonium op 966 woongelegenheden tegen 2017. Onze maatschappij maakt zich sterk dat tegen 2019 de 1000ste huurwoning in beheer of minstens in voorontwerp haalbaar moet zijn. Wij verwijzen hiervoor naar onze overeenkomst met de gemeente Wichelen om 5 appartementen te realiseren op de hoek Hekkergermstraat 42- Stationsstraat 4 te Schellebelle en andere potentieel toekomstige projecten zoals de opbouw van een 8-tal appartementen in de Collegiebaan-Molenstraat (recht van opstal) en Verbindingstraat, 10 woningen in de Oude Gentweg, 10 appartementen in de Neerstraat te Wetteren, 10 appartementen op de site oud rusthuis te Laarne, het WUG Kerkstraat-Rotstraat-Bergstraat-Ascopstraat te Laarne en het WUG Bellekouter te Schellebelle. Het is nog niet geweten in welk stadium nieuwe projecten zich zullen moeten bevinden om meegeteld te worden voor de aftoetsing van de minimale schaalgrootte. Ongeacht ons voornemen om de drempel van de minimale schaalgrootte te behalen wordt ook rekening gehouden met de mogelijkheid dat aangrenzende shm's onze maatschappij zullen benaderen met het verzoek tot fusie over te gaan.

Naast een minimum schaalgrootte voor shm's wenst de minister in te zetten op tal van andere strategische en operationele doelstellingen die bepalend zijn voor de werking van de sociale huurmaatschappijen, zoals:

- verlenging groeipad voor sociale huurwoningen tot 2025;
- stimuleren Vlaamse besturen om gronden aan te wenden voor het lokaal sociaal woonbeleid;
- lokale overheden stimuleren om gronden in erfpacht te geven aan shm's;
- sociale huurwoningen volgens tijdelijke contracten ter beschikking stellen;
- optimaliseren van de bezettingsgraad;
- rekening houden met de energieprestatie en renovatie van de woning in de huurprijs;
- maximale inzet op informatiedeling;
- evaluatie en vereenvoudiging van het kaderbesluit;
- afstappen van het principe van levenslange huurovereenkomsten;
- beteugeling domicilie- en sociale fraude;
- ondersteuning van bewonersparticipatie verderzetten.

2.14. Visitatiegesprekken

Op 21 en 22 oktober 2014 kregen wij bezoek van de visitatiecommissie voor het uitvoeren van een prestatiebeoordeling conform het Besluit van de Vlaamse Regering van 22 oktober 2010 (Erkeningsbesluit). De visitatiecommissie voerde gesprekken met de directeur, het personeel, een delegatie van de raad van bestuur, vertegenwoordigers van de lokale woonactoren en bewoners. Op 16 december ontvingen wij het concept-visitatierapport opgemaakt op basis van de gesprekken met de visitatiecommissie en de gegevens uit de prestatiedatabank. Zoals voorzien in de procedure werd door de shm aan de voorzitter van de visitatiecommissie een wijzigingsformulier overgemaakt met verduidelijkingen en correcties op de eerste rapportage. Een aantal van onze opmerkingen werden weerhouden. Op 5 maart 2015 ontvingen wij het definitief visitatierapport. Van de 22 operationele doelstellingen werden 17 doelstellingen als 'goed' beoordeeld en 5 doelstellingen kregen de score 'voor verbetering vatbaar'. De aandachtspunten betreffen vooral het verbeteren van de liquiditeitspositie, het in kaart brengen van de renovatienoden en het stimuleren van bewonersbetrokkenheid.

3. PROJECTEN

Alle hieronder vermelde eindbedragen zijn exclusief BTW en studiekosten.

3.1. Projecten definitief opgeleverd in 2014

Onderstaande projecten werden definitief opgeleverd in 2014.

WETTEREN

3.1.1. Roosbroeklaan 18-24

Fase 3 - Renovatie van 26 naar 24 appartementen – 4340/2005/0926/01

Architect: Marc Blomme – Wetteren

Financiering: NFS 2

Woongelegenheden: 24 appartementen

Stedenbouwkundige vergunning: 14/03/2006

Aannemer: Van Tornhaut bvba – Aalter - Lotenhulle

Bestelbedrag: € 1.980.634,90

Aanvangsdatum: 14/11/2007

Voorlopige oplevering: 29/09/2009

Eindafrekening: € 2.381.996,22

Definitieve oplevering: 20/06/2014



3.1.2. Roosbroeklaan 34-40

Fase 2 - Renovatie van 26 naar 24 appartementen - 4340/2005/0925/91

Architect: Marc Blomme – Wetteren

Financiering: NFS 2

Woongelegenheden: 24 appartementen

Stedenbouwkundige vergunning: 24/03/2009

Aannemer: Van Tornhaut bvba – Aalter - Lotenhulle

Bestelbedrag: € 1.987.662,30

Aanvangsdatum: 04/05/2009

Voorlopige oplevering: 09/12/2010

Eindafrekening: € 2.451.543,39

Definitieve oplevering: 20/06/2014



3.1.3. Mellesteenweg 6-8-12-14-16

Renovatie van 5 woningen - 4340/2008/0620/01

Architect: Geert Vieren – Wetteren

Financiering: NFS2

Woongelegenheden: 5 eengezinswoningen

Stedenbouwkundige vergunning: 20/07/2010

Aannemer: Yprado nv - Ieper

Bestelbedrag: € 453.617,85

Aanvangsdatum: 15/03/2011

Voorlopige oplevering: 15/10/2012

Eindafrekening: € 467.234,91

Definitieve oplevering: 21/09/2014



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

Architect: Marc Blomme – Wetteren
Financiering: NFS2
Woongelegenheden: 4 appartementen

Stedenbouwkundige vergunning: 17/12/2010
Aannemer: Neuten M. bvba – Sint-Lievens-Houtem
Bestelbedrag: € 442.118,87
Aanvangsdatum: 07/07/2011
Voorlopige oplevering: 17/09/2012
Eindafrekening: € 462.888,40

Definitieve oplevering: 24/02/2014



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

Architect: Geert Vieren – Wetteren
Financiering: NFS2
Woongelegenheden: 21 eengezinswoningen

Stedenbouwkundige vergunning: 24/09/2010
Aannemer: Bouwbedrijf Floré – Beveren - Waas
Bestelbedrag: € 1.848.341,17
Aanvangsdatum: 06/07/2011
Voorlopige oplevering: 05/10/2012
Eindafrekening: € 1.862.795,17

Definitieve oplevering: 18/03/2014



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

Architect: Geert Vieren – Wetteren
Financiering: NFS2
Woongelegenheden: 8 appartementen (2 MV)

Stedenbouwkundige vergunning: 10/09/2010
Aannemer: Bouwcentrale Modern – Kaprijke
Bestelbedrag: € 838.344,95
Aanvangsdatum: 15/09/2011
Voorlopige oplevering: 17/01/2013
Eindafrekening: € 877.165,71

Definitieve oplevering: 05/09/2014



WICHELEN

3.1.7. Hoek Hekkergermstraat 43 - Stationsstraat te Schellebelle Slopen pand en opbouw 4 sociale woonegelegenheden - 4340/2004/1125/01

Architect: Ronny Lippens – Heusden
Financiering: NFS2
Woonegelegenheden: 3 appartementen + 1 woning

Stedenbouwkundige vergunning: 12/03/2010
Aannemer: Siemoens bvba Tielt – Aarsele
Bestelbedrag: € 464.643,11
Aanvangsdatum: 17/03/2011
Voorlopige oplevering: 14/12/2012
Eindafrekening: € 517.561,26

Definitieve oplevering: 10/07/2014



3.2. Projecten voorlopig opgeleverd in 2014

WETTEREN

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

Architect: Marc Blomme – Wetteren
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



3.2.2. 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
Woonegelegenheden: 19 eengezinswoningen

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: 23/10/2014
Termijnverlengingen: 106 kalenderdagen

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



3.2.3. 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
Woongelegenheden: 4 appartementen (2 MV) + 5 eengezinswoningen

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: 14/03/2014
Contractuele einddatum: 07/05/2014
Termijnverlengingen: 8 kalenderdagen

Voorlopige oplevering: 03/06/2014
Eindafrekening: € 949.443,66



3.2.4. 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: 18/03/2014
Aannemer: Coopman Liften - Kuurne
Bestelbrief: 16/06/2014
Bestelbedrag: € 294.850,00
Uitvoeringstermijn: 325 kalenderdagen
Aanvangsdatum: 15/07/2014
Contractuele einddatum: 04/06/2014
Termijnverlengingen: 16 kalenderdagen

Voorlopige oplevering: 07/07/2014
Eindafrekening: € 296.310,60

3.3. Projecten in uitvoering¹

WETTEREN

3.3.1. 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
Woongelegenheden: 18 appartementen (4 MV)

Gunstig advies voorontwerp: 14/07/2011
Stedenbouwkundige vergunning: 09/12/2011
Raming: € 2.315.737,65
Openbare aanbesteding: 04/09/2014
Aannemer: Recon Bouw nv – Maldegem
Bestelbrief: 04/11/2014
Bestelbedrag: € 2.217.938, 61
Uitvoeringstermijn: 550 kalenderdagen
Aanvangsdatum: 19/11/2014
Contractuele einddatum: 24/07/2015
Termijnverlengingen: 83 kalenderdagen



De appartementen zijn in afwerkingsfase en zullen verhuurd worden na de zomervakantie van 2015.

3.3.2. 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
Woongelegenheden: 20 appartementen (4 MV)

Gunstig advies voorontwerp: 20/07/2012
Definitief ontwerp is ingediend: 26/03/2014
Stedenbouwkundige vergunning: 04/02/2014



¹ Toestand 31 december 2014

Raming definitief ontwerp, aandeel Eigen Dak: € 2.852.016,48
Aanbestedende overheid: VZW Sint-Lodewijk
Openbare aanbesteding: 26/08/2014
Aannemer: Gabecon nv - 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



Volgens de huidige planning zullen de appartementen klaar zijn eind september 2015.

3.3.3. 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
Woongelegenheden: 3 eengezinswoningen

Gunstig advies voorontwerp: 22/08/2011
Stedenbouwkundige vergunningen: 10/08/2012
 17/08/2012 en 24/08/2012
Raming: € 321.440,65
Openbare aanbesteding: 04/11/2014
Aannemer: P.I.C. nv - Laarne
Bestelbrief: 10/02/2014
Bestelbedrag: € 359.259,70
Aanvangsdatum: 22/04/2014
Uitvoeringstermijn: 180 kalenderdagen
Contractuele einddatum: 18/10/2014

Voorlopige oplevering: 19/02/2015
Eindafrekening: € 355.467,09

Boete wegens laattijdige uitvoering: € 10.427,49



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

Architect: Marc Blomme – Wetteren
Ingenieur stabiliteit: Stabitec - Brugge
Veiligheidscoördinator: VCCA – Wetteren
EPB- verslaggever: VCCA – Wetteren
Woongelegenheden: 45 eengezinswoningen
Financiering: FS3

Gunstig advies voorontwerp: 11/04/2014

Stedenbouwkundige vergunning: 12/05/2014
Ramingsbedrag: € 3.998.661,16
Openbare aanbesteding: 31/03/2014
Aannemer: TV Alpas nv- Dero Construct nv
Bestelbrief: 18/07/2014
Bestelbedrag: € 3.637.714,04
Aanvangsdatum: 06/10/2014
Uitvoeringstermijn: 900 kalenderdagen
5 fases van 180 kalenderdagen
Contractuele einddatum: 24/03/2017



De woningen worden volledig gestript en heringericht volgens de huidige woon- en oppervlakenormen. Gevels en daken worden geïsoleerd. De werken zullen uitgevoerd worden in 5 fasen verspreid over een periode van 3 jaar. Acht woningen worden voorzien van een uitbreiding op het gelijkvloers en een 4^{de} slaapkamer. De overige woningen worden gerenoveerd binnen het bestaande volume en hebben 3 slaapkamers. Momenteel is fase 1 in uitvoering bestaande uit 8 woningen (Roosbroeklaan huisnummers 45 t.e.m. 59).

3.4. Projecten in ontwikkeling

WETTEREN

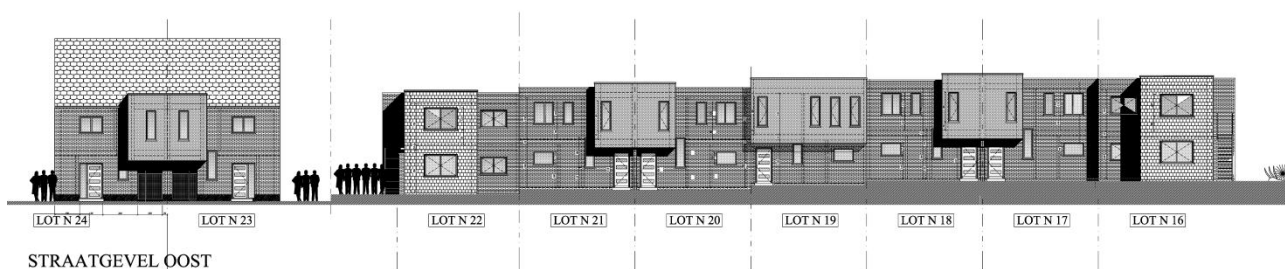
3.4.1. Diepenbroek – Veld N16 t.e.m. N24 – Lindenlaan Opbouw 11 woongelegenheden – 4340/2010/1392/03

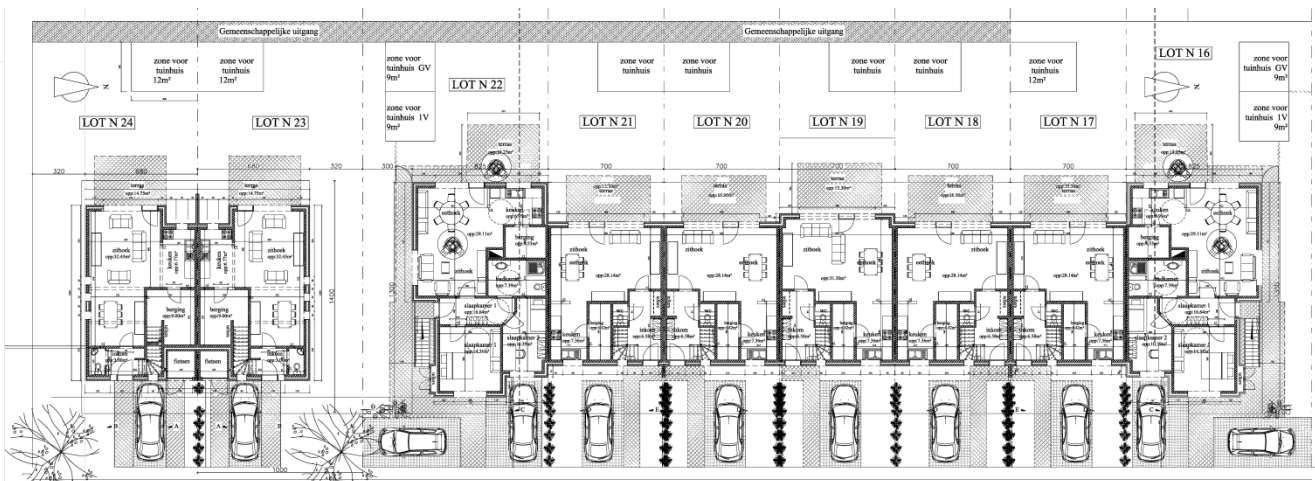
Architect: Wim Van de Wiele – Wetteren
Financiering: FS3
Woongelegenheden: 4 appartementen (2 MV) + 7 eengezinswoningen

Voorontwerp: in opmaak
Ramingsbedrag: € 1.275.000

Aanvangsdatum: 2016

Dit project bestaat uit twee eengezinswoningen met 4 slaapkamers, vijf 3-slaapkamerwoningen en vier appartementen met 2 slaapkamers, waarvan twee aangepast voor mindervaliden.





3.4.2. Brusselsesteenweg 105 - Biezen Opbouw 20 wooneenheden – 4340/2002/1802/01

Architect: Marc Blomme – Wetteren

Veiligheidscoördinator: Erik Buytaert – V.C.T. nv Immo Centra – Lebbeke

Financiering: FS3

Woongelegenheden: 15 appartementen + 5 eengezinswoningen

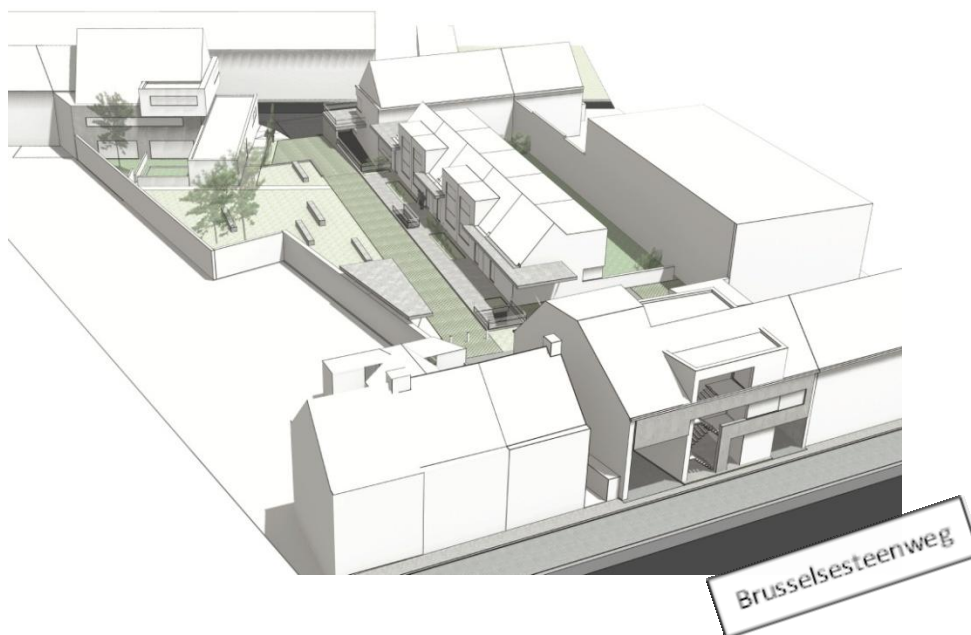
Door de aankoop van het naastliggend perceel bouwgrond Biezen kunnen drie extra woonentiteiten gecreëerd worden. Op 02/03/2015 werd een aanvraag tot stedenbouwkundig attest ingediend voor het bouwen van 20 woonegelegenheden, 13 ondergrondse parkeerplaatsen en terreinaanleg.

Aan de kant van de Brusselsesteenweg wordt een woonvolume met 4 appartementen met 5 parkeerplaatsen op eigen terrein voorzien.

Aan de zijde Biezen wordt het terrein verdeeld in 2 bouwvolumes met respectievelijk 4 en 7 appartementen en 6 parkeerplaatsen langs de straatzijde. Tussen beide volumes ligt de inrit tot de ondergrondse parkeerplaatsen en de toegang voor de brandweer met uitweg naar de Brusselsesteenweg. Deze weg zal tevens gebruikt worden als publieke doorsteek Biezen-Brusselsesteenweg voor voetgangers en fietsers.

Zowel de parkeerplaatsen langs de straatzijde van Biezen als de doorsteek worden door de gemeente Wetteren opgenomen in het openbaar domein.

Het binnengebied van de site wordt ingevuld met 5 eengezinswoningen met tuin en een gemeenschappelijke groenzone. In de groenzone worden geen auto's toegelaten. De ondergrondse parkeerplaats wordt voorzien onder de woningen. Er wordt zowel boven- als ondergronds een fietsenstalling voorzien.



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

Ingenieur technieken: Micconsult - Aalst

Financiering: FS3

Raming: € 365.000

Aanvangsdatum: 2016

De appartementsgebouwen werden voor het eerst 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 aanpassingen vereist. De opmaak van het dossier en de opvolging van de werken werd toevertrouwd aan het ingenieurbureau Micconsult uit Aalst.

3.4.4. Wegvoeringstraat 80-88 Vervanging elektrische verwarming door CV installatie op gas – 4340/2013/0128/02

Ingenieur technieken: Micconsult – Aalst (voorstudie)

Financiering: FS3

Raming: € 972.681,80

Aanvangsdatum: 2015-2016

Er werd opdracht gegeven aan ingenieurbureau Micconsult uit Aalst om een voorstudie op te maken voor het vervangen van de bestaande elektrische verwarming door een centrale stookplaats op gas. Teneinde nutteloze kosten te vermijden zal het verwarmingsdossier prioritair aangepakt worden, gevolgd door de renovatie van de elektriciteitsinstallatie.

Het studiebureau voorziet twee stookplaatsen op het bovenste niveau van blok 80-82 en 84-86. Elke stookplaats bestaat uit drie condenserende gaswandketels (in cascade), met een totaal vermogen van 750 kW.

Voor de rookafvoer wordt per stookplaats één dakdoorvoer voorzien. Een nieuwe gasleiding dient aangelegd te worden. De gasleiding zal verticaal via de gevel naar de eerste stookplaats en vervolgens over het dak naar de tweede stookplaats verlopen. Vanuit de stookplaats vertrekt via de aanwezige technische kokers een geïsoleerde hoofd-circulatieleiding naar alle appartementen.

Per appartement zorgt een decentrale module voor verwarming en sanitair warm water. Verbruiken worden beheerd door middel van een automatisch registratiesysteem aanvaard door Eandis.

De keuze van de ingenieur technieken voor de verdere uitwerking en opvolging van het dossier vindt plaats in de loop van 2015.

3.4.5. Wegvoeringstraat 80-88 Vervanging bliksemafleidingsinstallatie – 4340/2002/1014/02

Financiering: FS3

Raming: € 20.000

Aanvangsdatum: 2015

Eigen Dak werd op 25 juni 2014 door het Federaal Agentschap voor Nucleaire Controle (FANC) in kennis gesteld dat de radioactieve bliksemafleider op het dak van de appartementsgebouwen in de Wegvoeringstraat dringend verwijderd moet worden. Als gevolg hiervan moet een nieuwe bliksemafleidingsinstallatie (kooi van Faraday) in de plaats komen. Zowel voor het verwijderen van de bestaande bliksemafleider als voor het plaatsen van de nieuwe installatie deed onze maatschappij in 2015 een offerte-aanvraag. De werken zullen gelijktijdig uitgevoerd worden.

3.4.6. 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
Woongelegenheden: 20 eengezinswoningen

Gunstig advies voorontwerp: 10/12/2013
Stedenbouwkundige vergunning: 24/02/2014
Raming: € 1.788.461,03
Openbare aanbesteding: 12/12/2014
Aannemer: Alpas nv
Uitvoeringstermijn: 300 kalenderdagen

Aanvangsdatum: 2015

Tijdens de raad van bestuur van 25 maart 2015 werden de werken gegund aan de laagst regelmatige bieder, de firma Alpas nv uit Dendermonde voor de som van € 1.785.135,05.

Gezien de complexiteit van het gunningsdossier werd de VMSW gevraagd een nazicht uit te voeren. Wij hopen de werken nog voor het bouwverlof 2015 te gunnen.



3.4.7. Dakrenovatie Achttien Augustuslaan – 4340/2014/0276/01

Architect: Stefan Lauwaert – Berlare
Veiligheidscoördinator: V.E.T.O. & partners – Oosterzele
Financiering: FS3

Gunstig advies voorontwerp: 10/06/2014
Ramingsbedrag: € 2.051.465,04 (globaal dossier)
Perceel 1: € 532.884,83
Perceel 2: € 388.048,18
Perceel 3: € 1.130.532,03

Uitvoeringstermijn:
perceel 1: 120 kalenderdagen
perceel 2: 120 kalenderdagen
perceel 3: 250 kalenderdagen

Aanvangsdatum: 2015

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. Het dossier werd door de architect opgesplitst in 3 percelen volgens het type dakbedekking. De daken van de woningen Achttien Augustuslaan maken deel uit van perceel 3 'Hellende daken – pannendak'.

De aanbesteding ging door op 9 februari 2015. De werken werden door de raad van bestuur in zitting van 25 maart 2015 gegund aan de firma Zolderse Dakwerken uit Lummen. Het gunningsdossier werd verzonden aan de VMSW voor nazicht. De werken zullen in 2015 aangevat worden.

LAARNE

3.4.8. Dakrenovatie Laarne-Kalken – 4340/2014/0276/01 (Zie 3.4.7.)

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.

Het betreft perceel 1 'Platte daken' en perceel 3 'Hellende daken – pannendak'.

3.4.9. Private afkoppeling hemelwater Nerenweg Kalken – 4340/2010/0071/01

Ingevolge rioleringswerken te Kalken dient het hemelwater van onze woningen in de Nerenweg van het afvalwaterrioleringsnet afgekoppeld te worden. Dit gebeurt in samenwerking met de gemeente Laarne. De private afkoppelingswerken worden uitgevoerd door de aannemer van de openbare rioleringswerken en doorgerekend aan onze maatschappij. Per huisaansluiting voorziet de gemeente een tussenkomst van maximum € 1000.

Aanvankelijk was een gedeeltelijke ontkoppeling voorzien. Achteraf is gebleken dat het hemelwater volledig moet ontkoppeld worden. Dit betekent dat het hemelwater dat wordt opgevangen via de achtergevel van gesloten bebouwingen ook dient ontkoppeld te worden. Hierdoor zal de kostprijs hoger oplopen. De nieuwe ramingsprijs van de werken ten laste van onze maatschappij is nog door te geven door Aquafin.

De ontkoppelingen zullen uitgevoerd worden in de loop van 2015.

WICHELEN

3.4.10. Dakrenovatie Schellebelle – 4340/2014/0276/01 (Zie 3.4.7.)

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

Het betreft perceel 2 'Leien daken'.

3.4.11. Anker 40-42 – Wetterensteenweg 2 te Serskamp Opbouw 21 wooneenheden – 4340/2012/0326/01

Ontwerpteam bestaande uit:

Architect: 2DVW – Antwerpen

Ingenieur stabiliteit: Studie 10 – Lier

Ingenieur technieken: Studie 10 – Lier

EPB-verslaggever: Studie 10 – Lier

Veiligheidscoördinator: Vetraco – Waasmunster

Financiering: FS3

Raming: € 2.928.575,00

Wooneenheden: 16 appartementen (2 MV) + 5 eengezinswoningen

Aanvangsdatum: 2016

Op 30 april 2014 werd het architectenburo 2DVW-architecten uit Antwerpen aangeduid als winnaar van de wedstrijd voor aanstelling van het ontwerpteam van het project Anker 40-42 te Serskamp. Initieel bestond het wedstrijdontwerp uit 14 à 16 woonentiteiten. In samenspraak met de gemeente Wichelen werd beslist om het aanpalend pand Wetterensteenweg 2 mee op te nemen in het project. Door deze uitbreiding kunnen 5 extra wooneenheden gerealiseerd worden.

Het voorontwerp voorziet momenteel in 21 wooneenheden met 25 ondergrondse parkeerplaatsen. Op de site zijn twee zones te onderscheiden. De eerste zone is de bouwzone Anker (gelegen aan de straat) met 16 appartementen. In het binnengebied worden 5 grondgebonden woningen voorzien. Het parkeren wordt ondergronds voorzien, zodat het binnenhof een ruimtelijke meerwaarde biedt en ten volle benut kan worden. Het project kreeg de naam "t Ankerhofke" mee van de ontwerpers.



3.4.12. Hekkergeraast 42 - Stationstraaf 2 te Schellebelle Opbouw 5 appartementen – 4340/2013/0488/01

De panden Hekkergeraast 42 en Stationsstraaf 2 te Schellebelle worden gesloopt. Volgens het stedenbouwkundig attest kunnen op het terrein 5 appartementen gebouwd worden. Gezien de centrale ligging moeten geen parkeerplaatsen voorzien worden. De woningen zijn momenteel nog eigendom van de gemeente Wichelen.

De selectieprocedure voor de aanstelling van een ontwerper is lopende. De inschrijvingen worden verwacht tegen uiterlijk donderdag 21 mei 2015.



4. BALANS NA WINSTVERDELING

4.1. Activa

4.1.1. Materiële Vaste Activa

		2011	2012	2013	2014
22	Terreinen en gebouwen	47.020.564,61	49.928.346,96	50.462.427,94	53.802.197,15
23	Installaties, machines en uitrusting	10.890,71	7.857,82	4.884,09	5.660,25
24	Meubilair en rollend materieel	23.475,12	29.081,05	19.266,42	13.331,33
26	Overige materiële vaste activa	33.882,85	50.084,49	48.539,43	46.994,37
27	Vaste activa in aanbouw	1.514.510,18	1.195.260,70	3.825.732,91	3.531.957,83
	MATERIËLE VASTE ACTIVA	48.603.323,47	51.210.631,02	54.360.850,79	57.400.140,93

Het saldo van de rubriek 22 stijgt na afschrijving met € 3.339.769,21 als gevolg van:

- De voorlopige oplevering van 9 woonegelegenheden Lindenlaan te Wetteren;
- Renovatie terrassen en liften aan de 105 appartementen Wegvoeringstraat;
- De voorlopige oplevering van 19 gerenoveerde woningen Boomkwekerijstraat Wetteren.

De stijging van de rubriek 23 'Installaties, machines en uitrusting' met € 776,16 is het resultaat van een investering t.w.v. € 2.104,46 en gewone afschrijvingen.

De daling van de rubriek 24 'Meubilair en rollend materieel' met € 5.935,09 is het gevolg van een beperkte investering t.w.v. € 1.364,88 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 pand Verbindingstraat 4 te Wetteren.

De rubriek 27 'Vaste Activa in aanbouw' sluit af met een saldo van 3,5 miljoen euro. Per einde boekjaar zijn er volgende projecten in uitvoering:

- opbouw 20 appartementen Lindenlaan, Wetteren (samenwerkingsproject met VZW Sint-Lodewijk);
- opbouw 18 appartementen Esdoornlaan, Wetteren;
- renovatie 45 woningen Roosbroeklaan, Wetteren;
- renovatie Achttien Augustuslaan 82-94-121, Wetteren;

4.1.2. Vlottende Activa

		2011	2012	2013	2014
29	Vorderingen op meer dan een jaar	350,02	320,93	291,48	261,66
30/36	Vorraden	1.540,40	3.766,98	2.597,97	2.175,48
40/41	Vorderingen op ten hoogste een jaar	111.585,16	82.236,78	77.085,35	70.118,32
54/58	Liquide middelen	839.986,58	1.124.097,95	954.197,94	1.352.444,02
490/1	Overlopende rekeningen (actief)	31.263,72	139.601,90	126.896,24	166.964,76
	VLOTTENDE ACTIVA	984.725,88	1.350.024,54	1.161.068,98	1.591.964,24

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 € 6.967,03, wat behoudens enkele beperkte onderlinge verschuivingen, toe te wijzen is aan een daling van de te innen huurlasten 2014.

De rubriek 54/58 'Liquide middelen' vertoont een stijging van € 398.246,08. Op de rekening courant huurwaarborgen wordt een stijging met € 11.899,45 genoteerd. Daarnaast is er een stijging van

€ 388.467,58 op de gewone rekeningen courant toe te schrijven aan de terugbetaling van de voorfinanciering van de aankoop van het perceel I in de verkaveling Diepenbroek te Wetteren.

De rubriek 490/1 'Overlopende rekeningen' vertoont een stijging van € 40.068,52, toe te schrijven aan de afboeking wederbeleggingsvergoeding n.a.v. de herfinanciering van leningen en een stijging met € 57.590,39 van de intrestsubsidies FS3-leningen.

4.2. Passiva

4.2.1. Eigen Vermogen

		2011	2012	2013	2014
10	Kapitaal	6.551,90	6.554,27	6.556,96	6.556,96
13	Reserves	3.726.307,16	3.726.307,16	3.726.307,16	3.726.307,16
14	Overgedragen resultaat	-88.908,80	-44.479,73	99.050,71	10.729,73
15	Kapitaalsubsidies	4.138.648,51	4.055.222,42	3.971.796,33	3.888.370,24
	EIGEN VERMOGEN	7.782.598,77	7.743.604,12	7.803.711,16	7.631.964,09

Het boekjaar sluit af met een winstsaldo van € 10.729,73 samengesteld uit een netto ondernemingsverlies van € 88.320,90 en een overgedragen winst van 2013 ter waarde van € 99.050,71.

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

		2011	2012	2013	2014
160/5	Voorzieningen voor risico's en kosten	20.543,00	25.052,92	24.148,00	42.142,00
168	Uitgestelde belastingen	224.712,95	220.183,20	215.653,45	211.123,70
	VOORZ. EN UITGEST. BELAST.	245.255,95	245.236,12	239.801,45	253.265,70

Sinds 2012 werd beslist de aangelegde provisie op voorgaande jaren volledig terug te nemen en een nieuwe onderhoudsplanning in te voeren. Tijdens 2014 werd de onderhoudsplanning volledig herzien, wat de stijging met € 17.994,00 verklaart.

De afboekingen 2014 van de uitgestelde belastingen op kapitaalsubsidies bedragen € 4.529,75.

4.2.3. Schulden

		2011	2012	2013	2014
17	Schulden op meer dan één jaar	39.414.934,37	42.548.957,76	44.883.739,13	48.303.752,26
42/48	Schulden op ten hoogste één jaar	1.963.613,46	1.861.212,96	2.362.596,84	2.592.798,76
492/3	Overlopende rekeningen (passief)	187.010,98	165.413,68	235.797,95	214.051,12
	SCHULDEN	41.565.558,81	44.575.584,40	47.482.133,92	51.110.602,14

De 'Schulden op meer dan één jaar' nemen, na overboeking naar de rubriek 42 van de schulden die volgend boekjaar vervallen, toe met € 3.420.013,13. Deze stijging is vooral te wijten aan geldopnames voor betalingen van volgende projecten:

- nieuwbouw van 9 wooneenheden Lindenlaan, Wetteren;
- renovatie terrassen Wegvoeringstraat, Wetteren;
- renovatie 19 woningen Boomkwekerijstraat, Wetteren;
- opbouw 20 appartementen Lindenlaan, Wetteren (samenwerkingsproject met VZW Sint-Lodewijk);
- nieuwbouw van 18 appartementen Esdoornlaan, Wetteren;
- renovatie 45 woningen Roosbroeklaan, Wetteren;

- renovatie Achttien Augustuslaan 82-94-121, Wetteren;
- renovatie 20 woningen Leon De Smetlaan, Wetteren;
- dakrenovatie Laarne – Wetteren – Wichelen.

De evolutie van de rubriek 42/48 'Schulden op ten hoogste één jaar' geeft een stijging weer ter waarde van € 230.201,92. Deze stijging kan toegewezen worden aan:

- een toename t.w.v. € 170.040,50 voor leningen die vervallen op minder dan een jaar;
- daling van de leveranciersschulden met € 92.847,96;
- stijging met € 36.053,59 van de verschuldigde onroerende voorheffing, een normalisering na de ontheffingen van aanslagen in 2013;
- een stijging van de overige schulden met € 114.622,09:
 - een stijging van € 50.825,61 betreffende verschuldigde bedragen aan huurders naar aanleiding van de afrekeningen huurlasten;
 - een schuld aan de VMSW inzake een terug te betalen GSC t.w.v. € 67.254,25.

5. RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR

Het boekjaar 2014 sluit af met een negatief ondernemingsresultaat van € 88.320,98 of een daling t.o.v. vorig boekjaar met € 232.106,68.

Voorgaande jaren werd steeds gehamerd op het belang van de GSC in het resultaat van het boekjaar. Door een aanpassing van de berekening van de GSC ligt de definitieve GSC 2013 veel lager dan verwacht. De correctie en teruggave vallen volledig ten laste van 2014.

Tijdens 2014 werden alle investeringen opgenomen in de afschrijvingsmodule van het boekhoudprogramma FiadPro. De nodige correctieboekingen werden uitgevoerd zodat de afschrijvingstabellen volledig stroken met de in de boekhouding opgenomen bedragen.

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 daling van € 16.123,46 t.o.v. vorig jaar. De omzetsdaling dient echter genuanceerd te worden:
 - de huuropbrengsten vertonen een stijging van € 58.742,74, toe te schrijven aan de toename van de gemiddelde huurprijs en de eerste verhuring van de Lindenlaan te Wetteren;
 - door de toenemende leegstand ingevolge renovatiewerken of een gebrek aan comfort stijgt de omzetcorrectie wegens leegstand met € 32.512,00;
 - de huurlasten voor onderhoud van de gebouwen en omgeving dalen met € 45.887,59. Naar aanleiding van de beëindiging van het onderhoudscontract met Bulex werd vastgesteld dat diverse onderhouden niet werden uitgevoerd. De teveel aangerekende kosten werden gecrediteerd en overgemaakt aan de betreffende huurders;
 - premies voor energiebesparende maatregelen worden vanaf boekjaar 2014 onder rubriek 74 'Andere bedrijfsopbrengsten' ondergebracht. In 2013 werd hiervoor nog een bedrag van € 23.766,02 geboekt.
2. De jaarlijkse activering van de loonkosten van de arbeiders en de interne werfleiding op de betreffende werven bedraagt € 91.786,38. Door het aantal en de grootte van werven in uitvoering tijdens 2014 resulteert dit in een toename met € 14.973,14.
3. Het saldo van de 'Andere bedrijfsopbrengsten' vertoont een daling van € 159.015,37 en is te verklaren door volgende factoren:
 - de GSC-opbrengsten liggen € 198.362,05 lager dan in 2013. Dit is enerzijds het gevolg van de halvering van de forfaits voor de berekening van de huurachterstal en leegstand in de definitieve berekening van GSC 2013. Anderzijds werd als GSC 2014 € 30.815,81 in opbrengsten genomen, zijnde 75% van de definitieve GSC 2013. Door de gewijzigde berekeningswijze van de GSC is dit veel lager dan in 2013;
 - de intrestsubsidies FS3-leningen stijgen met € 13.356,26. Dit is de 1% extra tussenkomst op het nog openstaande kapitaal bij FS3-leningen in aflossingsfase;
 - een daling van € 8.857,52 van de recuperatie van diverse kosten op huurders;
 - de ontvangen schadevergoedingen van de verzekeringsmaatschappij stijgen met € 5.133,34.
 - de energieprijzen die vanaf boekjaar 2014 onder deze rubriek worden geboekt. Voor 2014 vertegenwoordigen deze een bedrag van € 27.944,00.
4. De financiële opbrengsten vertonen een stijging van € 100.947,19 te wijten aan een navenante stijging van de intrestsubsidies toegekend in het kader van de FS3-leningen. Deze tussenkomsten compenseren de betaalde intresten op deze leningen.
5. De uitzonderlijke opbrengsten bedragen € 1.439,90 wegens een gerealiseerde meerwaarde bij verkoop van een aanhangwagen en ontvangen schadevergoedingen van particulieren (de ten laste gelegde franchise naar aanleiding van een schadegeval).

5.2. Kosten

1. In de loop van 2014 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 daling t.o.v. 2013 met € 181.346,67, te wijten aan:
 - een daling aan kantooormaterialen en benodigdheden t.w.v. € 6.246,83;
 - een daling van € 69.627,16 aan onderhoudskosten aan het patrimonium. Dit is het gevolg van de stopzetting van het onderhoudscontract met de firma Bulex Service. Een groot deel van de voorziene onderhoud in 2013 werden niet uitgevoerd en gecrediteerd. Bijkomend werd in uitvoering van het nieuwe onderhoudscontract met de firma Van Cauter nog maar beperkt gefactureerd in 2014.
 - een daling van € 15.845,48 betreffende nutsvoorzieningen ten laste van huurders. Eind 2012 werd door de nutsmaatschappijen een prijsstijging voorspeld welke in 2013 werd verrekend in de voorschotten. Bij afrekening bleek deze stijging overroepen, met een daling van de kosten tot gevolg.
 - een daling van de kosten voor juridische bijstand met € 27.656,78. Gezien de wijziging in BTW-reglementering maakten de advocaten in 2013 voor alle lopende dossiers een afrekening. Tijdens 2014 werden enkel de uitgevoerde werken gefactureerd;
 - een stijging van de kosten revisor met € 2.898,22 naar aanleiding van een studie interne controle,
 - de verhuiskosten stijgen met € 3.750,35 als gevolg van het groter aantal verplichte mutaties voor renovatiewerken.
3. De rubriek 62 'Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen' stijgt met € 45.171,91. Dit komt hoofdzakelijk door de indiensttreding van een technisch-administratief bediende.
4. De afschrijvingskosten stijgen met € 89.026,25 vooral als gevolg van de eerste volledige afschrijving van de opleveringen in 2013 en de deelafschrijvingen van werven opgeleverd in 2014.
5. Naar aanleiding van de visitatiegesprekken werden latente huurdersachterstallen volledig uitgeboekt om extracomptabel op te volgen. De vroeger geboekte waardeverminderingen van rubriek 63 werden overgeboekt naar definitieve minderwaarden (rubriek 64). Naar aanleiding van de overboeking, vertonen de waardeverminderingen op huurdersachterstallen een negatief saldo van € 30.727,75.
6. Tijdens 2014 werd de onderhoudsplanning volledig herzien wat resulteert in een toevoeging aan de voorziening voor groot onderhoud en herstellingen met € 17.994,00.
7. Bij de andere bedrijfskosten noteren we een stijging van € 170.065,48. Deze stijging is te wijten aan:
 - na een aantal ontheffingen tijdens 2013 stijgt het saldo onroerende voorheffing opnieuw met € 46.867,89;
 - de overboeking van waardeverminderingen naar minderwaarden op vorderingen voor een bedrag van € 38.798,90;
 - de terug te nemen GSC bedraagt € 83.699,98 bestaande uit de in opbrengst genomen raming GSC 2013 voor € 131.108,16 en de definitieve afrekening 2013 van € 47.408,18.
8. We noteren een stijging in de financiële kosten van € 46.712,67. Dit is vooral toe te schrijven aan de rente op lopende FS3-leningen. Deze rente wordt gecompenseerd door de intrestsubsidies op FS3-leningen op de rubriek 75. Vanaf 2013 wordt tevens jaarlijks een deel van de wederbeleggingsvergoeding naar aanleiding van de herfinanciering van oude leningen ten laste genomen.
9. De uitzonderlijke kosten zijn gedaald met € 1.341,31 tot een te verwaarlozen niveau.

6. FINANCIËLE ANALYSE

6.1. Voorbeschouwing

Met ingang van boekjaar 2013 worden de door de Vlaamse Regering specifiek voor de sociale huisvesting vastgelegde ratio's toegepast.

Alle ratio's worden berekend zoals voorzien in het prestatiedraaiboek, doch onze maatschappij wenst 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

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

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

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

$$2014 = \frac{1.352.444,02 + 70.118,32}{2.592.798,76} = 0,55$$

In deze ratio worden bij de liquide middelen de geplaatste huurwaarborgen meegeteld. Gezien deze niet kunnen aangewend worden in de werking van de maatschappij, worden deze uitgefilterd. Eveneens meegeteld, zijn de gefinancierde en gesubsidieerde leveranciersschulden. Deze worden vereffend via leningsopnames en hebben bijgevolg geen invloed op de liquiditeitspositie van de maatschappij. Bij de herberekening van de liquiditeitsratio worden deze eveneens uitgefilterd.

Herberekende liquiditeitsratio:

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

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

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

$$2014 = \frac{1.352.444,02 + 70.118,32 - 578.386,43}{2.592.798,76 - 467.520,23} = 0,40$$

Bij de herberekening valt op dat de ratio's logischerwijs nog lager liggen. Dit is vooral te wijten aan de uitfiltering huurwaarborgen, waarop de maatschappij geen aanspraak kan maken in het voldoen van haar financiële verplichtingen.

Een liquiditeitsratio van 1 betekent dat de financiële verplichtingen voor het komende jaar kunnen voldaan worden zonder bijkomende inkomsten. Onze maatschappij dient de gelden ter vereffening van haar schulden nog voor een 60% in het komende jaar te verwerven.

Afgezien van de daling in 2013 stagneert de liquiditeitsratio. De daling in 2012 was het gevolg van een tijdelijke financiering van een aankoop van gronden met eigen middelen. De liquiditeitspositie wordt de komende jaren verder aangepakt door de verkoop van een aantal oudere woningen uit het patrimonium.

6.3. Netto Vrije Cash Flow marge uit de gewone bedrijfsuitoefening.

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

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

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

$$2014 = \frac{3.651.332,88}{3.394.808,06} = 1,08$$

Een positionering lager dan 1 betekent dat de periodieke inkomsten de periodieke uitgaven dekken. De bedrijfsinkomsten liggen in 2014 lager dan de bedrijfsuitgaven, wat een stijging tot boven de norm van 1 verklaart. Reden hiervan is de exponentieel toenemende aflossingslast ingevolge uitbreiding en renovatie van het patrimonium en de gewijzigde GSC-berekening.

6.4. Netto winstmarge uit de gewone bedrijfsuitoefening

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

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

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

$$2014 = \frac{3.361.294,90 + 208.725,63 - 2.971.392,16 - 691.108,67}{3.361.294,90 + 208.725,63} = - 2,59 \%$$

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 navolging van de GSC tot 2013 in stijgende lijn gaat. Voor 2014 wordt een negatieve netto winstmarge behaald door de correctie op de GSC 2013 en de lagere raming voor de GSC 2014.

6.5. Solvabiliteitsratio

De solvabiliteit wordt vanaf 2014 berekend volgens de ratio voorgesteld door het prestatiedraaiboek van de visitatiecommissie. Bij deze ratio worden de kapitaalsubsidies geklasseerd onder het Eigen Vermogen uitgefilterd waardoor een engere benadering van de solvabiliteit wordt verkregen.

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

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

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

$$2014 = \frac{7.631.964,09 - 3.888.370,24}{58.995.831,93} = 6,35 \%$$

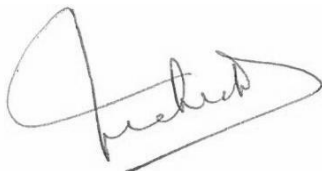
De berekende percentages liggen opnieuw lager dan voorgaande jaren. Dit geeft aan dat het aandeel van de activa op de balans dat gefinancierd wordt met eigen vermogen steeds kleiner wordt of dat de kapitaalsubsidies en de leningen 93,65% van het patrimonium vertegenwoordigen.

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

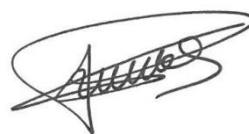
- De maatschappij heeft geen bijkantoren.
- Er zijn geen belangrijke gebeurtenissen na het jaareinde die een invloed kunnen hebben op de cijfers van 31 december 2014.
- Er zijn geen specifieke werkzaamheden naar onderzoek en ontwikkeling.



De voorzitter,
Etienne Backx



De ondervoorzitter,
Veeckman Willy



De directeur,
Franky Van Poucke

Vragenlijst klachtenmanagement 2014

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:	12
Aantal ontvankelijke klachten:	8

Aantal klachten volgens mate van gegrondheid	Gegrond/deels gegrond	7
	ongegrond	1

Aantal klachten volgens mate van oplossing	Opgelost/deels opgelost	7
	Onopgelost:	/

Geschonden ombudsnormen bij gegronde klachten	
	Aantal
Niet-correcte beslissing:	
Te lange behandeltermijn:	
Ontoereikende informatieverstrekking:	
Onvoldoende bereikbaarheid:	
Onheuse bejegening:	7
Andere:	

2. Klachtenbeeld 2014

Bespreek en evalueer de klachten die u behandeld hebt in 2014.

Alle klachten werden aan onze maatschappij gemeld door de burger.

De meeste klachten betreffen samenlevingsproblemen en burenruzies veroorzaakt door lawaaioverlast en onderhoudsproblemen.

In 2014 ontving onze maatschappij ook 2 klachten betreffende domiciliefraude.

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.

Onze maatschappij beschikt over een overlastprocedure. Deze wordt consequent toegepast bij de behandeling van klachten omtrent samenlevingsproblemen.

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;
- 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.

In 2014 werd door onze maatschappij opnieuw 1 dossier overgemaakt aan het CAW. Ook in 2015 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 trachten door middel van samenwerkingsverbanden 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;

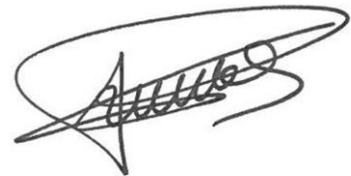
- bevestigt de Raad van Bestuur hierbij dat tijdens het dienstjaar 2014, regelmatig toezicht werd uitgeoefend op het sociaal oogmerk dat de maatschappij overeenkomstig artikel 3 van haar statuten heeft bepaald;
- heeft de Raad van Bestuur inzonderheid vastgesteld dat de uitgaven inzake investeringen, 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 *Gent, afdeling Dendermonde*

Internetadres *:

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 29 / 05 / 2015

met betrekking tot het boekjaar dat de periode dekt van 01 / 01 / 2014 tot 31 / 12 / 2014

Vorig boekjaar van 01 / 01 / 2013 tot 31 / 12 / 2013

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

Etienne Backx
Hekkerstraat 86 bus 14, 9230 Wetteren, België

Voorzitter van de Raad van Bestuur
28/05/2010 - 31/05/2016

Willy Veeckman
Paardenkerkhofstraat 28, 9230 Wetteren, België

Ondervoorzitter van de Raad van Bestuur
28/05/2010 - 31/05/2016

Albert Baeyens
Moleneed 37, 9260 Wichelen, België

Bestuurder
28/05/2010 - 31/05/2016

Michael Beeckman
Jan Broeckaertlaan 21, 9230 Wetteren, België

Bestuurder
21/03/2013 - 31/05/2015

Paul Beeckman
Beirstoppellos 23, 9230 Wetteren, België

Bestuurder
21/03/2013 - 31/05/2019

René De Bruycker
Gentsesteenweg 143, 9230 Wetteren, België

Bestuurder
01/06/2014 - 31/05/2020

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</i> <i>21/03/2013 - 31/05/2015</i>
<i>Anna-Maria De Smet</i> <i>Molenhoekje 6, 9230 Wetteren, België</i>	<i>Bestuurder</i> <i>01/06/2012 - 31/05/2018</i>
<i>Rita De Geest</i> <i>Quastraat 9, 9270 Laarne, België</i>	<i>Bestuurder</i> <i>31/01/2013 - 31/05/2019</i>
<i>Leentje Grillaert</i> <i>Adolf Papeleustraet 4, 9230 Wetteren, België</i>	<i>Bestuurder</i> <i>19/12/2012 - 31/05/2018</i>
<i>Dirk Janssens</i> <i>Wetterstraat 1 bus 13, 9230 Wetteren, België</i>	<i>Bestuurder</i> <i>01/06/2014 - 31/05/2020</i>
<i>Romain Poppe</i> <i>Oude Laarnesteenweg 30, 9230 Wetteren, België</i>	<i>Bestuurder</i> <i>21/03/2013 - 31/05/2019</i>
<i>Jozef Meersman</i> <i>Oudenhoeck 3, 9230 Wetteren, België</i>	<i>Bestuurder</i> <i>01/06/2011 - 29/10/2014</i>
<i>Willy Van de Velde</i> <i>Kasteeldreef 42, 9230 Wetteren, België</i>	<i>Bestuurder</i> <i>28/05/2010 - 31/05/2017</i>
<i>Gert Schelstraete</i> <i>Zandstraat 18, 9270 Laarne, België</i>	<i>Bestuurder</i> <i>01/06/2014 - 31/05/2020</i>
<i>Van Cauter-Saeyns & Co Burg.</i> <i>Nr.: BE 0438.507.702</i> <i>Gentse Steenweg 55, 9300 Aalst, België</i> <i>Lidmaatschapsnr.: BO111</i>	<i>Commissaris</i> <i>01/06/2012 - 31/05/2015</i>
<i>Vertegenwoordigd door:</i>	
<i>Inge Saeyns</i> <i>Gentse Steenweg 55, 9300 Aalst, België</i> <i>Lidmaatschapsnr.: A01434</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	Lidmaatschaps- nummer	Aard van de opdracht (A, B, C en/of D)

* Schrappen wat niet van toepassing is.

** Facultatieve vermelding.

BALANS NA WINSTVERDELING

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
ACTIVA				
VASTE ACTIVA		20/28	57.403.867,69	54.364.577,55
Oprichtingskosten	5.1	20	.....	.....
Immateriële vaste activa	5.2	21	.....	.....
Materiële vaste activa	5.3	22/27	57.400.140,93	54.360.850,79
Terreinen en gebouwen		22	53.802.197,15	50.462.427,94
Installaties, machines en uitrusting		23	5.660,25	4.884,09
Meubilair en rollend materieel		24	13.331,33	19.266,42
Leasing en soortgelijke rechten		25	.....	.....
Overige materiële vaste activa		26	46.994,37	48.539,43
Activa in aanbouw en vooruitbetalingen		27	3.531.957,83	3.825.732,91
	5.4/			
Financiële vaste activa	5.5.1	28	3.726,76	3.726,76
Verbonden ondernemingen	5.14	280/1	.....	.....
Deelnemingen		280	.....	.....
Vorderingen		281	.....	.....
Ondernemingen waarmee een deelnemingsverhouding bestaat	5.14	282/3	.....	.....
Deelnemingen		282	.....	.....
Vorderingen		283	.....	.....
Andere financiële vaste activa		284/8	3.726,76	3.726,76
Aandelen		284	.....	.....
Vorderingen en borgtochten in contanten		285/8	3.726,76	3.726,76
VLOTTENDE ACTIVA		29/58	1.591.964,24	1.161.068,98
Vorderingen op meer dan één jaar		29	261,66	291,48
Handelsvorderingen		290	.....	.....
Overige vorderingen		291	261,66	291,48
Voorraden en bestellingen in uitvoering		3	2.175,48	2.597,97
Voorraden		30/36	2.175,48	2.597,97
Grond- en hulpstoffen		30/31	2.175,48	2.597,97
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	70.118,32	77.085,35
Handelsvorderingen		40	29.869,57	36.920,02
Overige vorderingen		41	40.248,75	40.165,33
	5.5.1/			
Geldbeleggingen	5.6	50/53	.....	.....
Eigen aandelen		50	.....	.....
Overige beleggingen		51/53	.....	.....
Liquide middelen		54/58	1.352.444,02	954.197,94
Overlopende rekeningen	5.6	490/1	166.964,76	126.896,24
TOTAAL VAN DE ACTIVA		20/58	58.995.831,93	55.525.646,53

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
PASSIVA				
EIGEN VERMOGEN(+)/(-)		10/15	7.631.964,09	7.803.711,16
Kapitaal	5.7	10	6.556,96	6.556,96
Geplaatst kapitaal		100	25.495,00	25.495,00
Niet-opgevraagd kapitaal		101	18.938,04	18.938,04
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	10.729,73	99.050,71
Kapitaalsubsidies		15	3.888.370,24	3.971.796,33
Voorschot aan de vennoten op de verdeling van het netto-actief		19	.....	.....
VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN		16	253.265,70	239.801,45
Voorzieningen voor risico's en kosten		160/5	42.142,00	24.148,00
Pensioenen en soortgelijke verplichtingen		160	.....	.....
Belastingen		161	.....	.....
Grote herstellings- en onderhoudswerken		162	42.142,00	24.148,00
Overige risico's en kosten	5.8	163/5	.....	.....
Uitgestelde belastingen		168	211.123,70	215.653,45
SCHULDEN		17/49	51.110.602,14	47.482.133,92
Schulden op meer dan één jaar	5.9	17	48.303.752,26	44.883.739,13
Financiële schulden		170/4	47.682.264,46	44.285.317,63
Achtergestelde leningen		170	.....	.....
Niet-achtergestelde obligatieleningen		171	.....	.....
Leasingschulden en soortgelijke schulden		172	.....	.....
Kredietinstellingen		173	47.682.264,46	44.227.523,61
Overige leningen		174	.....	57.794,02
Handelsschulden		175	.....	.....
Leveranciers		1750	.....	.....
Te betalen wissels		1751	.....	.....
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen		176	.....	.....
Overige schulden		178/9	621.487,80	598.421,50
Schulden op ten hoogste één jaar		42/48	2.592.798,76	2.362.596,84
Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen	5.9	42	1.378.597,25	1.208.556,76
Financiële schulden		43	.....	.....
Kredietinstellingen		430/8	.....	.....
Overige leningen		439	.....	.....
Handelsschulden		44	778.622,38	871.470,34
Leveranciers		440/4	778.622,38	871.470,34
Te betalen wissels		441	.....	.....
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen		46	.....	.....
Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	5.9	45	264.370,92	225.983,62
Belastingen		450/3	187.730,07	151.921,39
Bezoldigingen en sociale lasten		454/9	76.640,85	74.062,23
Overige schulden		47/48	171.208,21	56.586,12
Overlopende rekeningen	5.9	492/3	214.051,12	235.797,95
TOTAAL VAN DE PASSIVA		10/49	58.995.831,93	55.525.646,53

RESULTATENREKENING

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Bedrijfsopbrengsten		70/74	3.361.294,90	3.521.460,59
Omzet	5.10	70	3.105.908,37	3.122.031,83
Voorraad goederen in bewerking en gereed product en bestellingen in uitvoering: toename (afname)		71	.....	.....
Geproduceerde vaste activa		72	91.786,38	76.813,24
Andere bedrijfsopbrengsten	5.10	74	163.600,15	322.615,52
Bedrijfskosten		60/64	2.971.392,16	2.844.696,03
Handelsgoederen, grond- en hulpstoffen		60	4.022,18	5.056,04
Aankopen		600/8	3.599,69	3.887,03
Voorraad: afname (toename)		609	422,49	1.169,01
Diensten en diverse goederen		61	587.824,83	750.030,56
Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen	5.10	62	561.055,58	515.883,67
Afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële vaste activa		630	1.466.904,63	1.377.878,38
Waardeverminderingen op voorraden, op bestellingen in uitvoering en op handelsvorderingen: toevoegingen (terugnemingen)		631/4	-30.727,75	2.499,09
Voorzieningen voor risico's en kosten: toevoegingen (bestedingen en terugnemingen)	5.10	635/7	17.994,00	-904,92
Andere bedrijfskosten	5.10	640/8	364.318,69	194.253,21
Als herstructureringskosten geactiveerde bedrijfskosten ..		649	.....	.....
Bedrijfswinst (Bedrijfsverlies)		9901	389.902,74	676.764,56
Financiële opbrengsten		75	208.725,63	107.778,44
Opbrengsten uit financiële vaste activa		750	.....	.....
Opbrengsten uit vlottende activa		751	4.688,49	3.799,56
Andere financiële opbrengsten	5.11	752/9	204.037,14	103.978,88
Financiële kosten	5.11	65	691.108,67	644.396,00
Kosten van schulden		650	690.829,20	644.134,85
Waardeverminderingen op vlottende activa andere dan voorraden, bestellingen in uitvoering en handelsvorderingen: toevoegingen (terugnemingen)		651	.....	.....
Andere financiële kosten		652/9	279,47	261,15
Winst (Verlies) uit de gewone bedrijfsuitoefening vóór belasting		9902	-92.480,30	140.147,00

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Uitzonderlijke opbrengsten		76	1.439,90	2.271,57
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	950,00	951,57
Andere uitzonderlijke opbrengsten	5.11	764/9	489,90	1.320,00
Uitzonderlijke kosten(+)/(-)		66	1.810,33	3.151,64
Uitzonderlijke afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële vaste activa		660	1.755,33	3.151,64
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	55,00	.....
Als herstructureringskosten geactiveerde uitzonderlijke kosten(-)		669	.....	.....
Winst (Verlies) van het boekjaar vóór belasting(+)/(-)		9903	-92.850,73	139.266,93
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
Belastingen		670/3	.....	10,98
Regularisering van belastingen en terugneming van voorzieningen voor belastingen		77	.....	.....
Winst (Verlies) van het boekjaar(+)/(-)		9904	-88.320,98	143.785,70
Onttrekking aan de belastingvrije reserves		789	.....	.....
Overboeking naar de belastingvrije reserves		689	.....	.....
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar(+)/(-)		9905	-88.320,98	143.785,70

RESULTAATVERWERKING

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Te bestemmen winst (verlies)(+)/(-)	9906	10.729,73	99.305,97
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar(+)/(-)	(9905)	-88.320,98	143.785,70
Overgedragen winst (verlies) van het vorige boekjaar(+)/(-)	14P	99.050,71	-44.479,73
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)	10.729,73	99.050,71
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

Mutaties tijdens het boekjaar

Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa

Overdrachten en buitengebruikstellingen

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

Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar

Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar

Mutaties tijdens het boekjaar

Geboekt

Teruggenomen

Verworven van derden

Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen

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

Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar

NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
8052P	XXXXXXXXXXXXXXXX	13.379,09
8022	.....	
8032	7.212,20	
8042	.....	
8052	6.166,89	
8122P	XXXXXXXXXXXXXXXX	13.379,09
8072	.....	
8082	.....	
8092	.....	
8102	7.212,20	
8112	.....	
8122	6.166,89	
211	.....	

STAAT VAN DE MATERIËLE VASTE ACTIVA

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
TERREINEN EN GEBOUWEN			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8191P	xxxxxxxxxxxxxxx	65.076.242,80
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8161	62.172,18	
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8171	6.587,28	
Overboekingen van een post naar een andere(+)/(-)	8181	4.708.286,82	
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8191	69.840.114,52	
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	14.613.814,86
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8271	1.456.731,30	
Teruggenomen	8281	.....	
Verworven van derden	8291	.....	
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8301	32.628,79	
Overgeboekt van een post naar een andere(+)/(-)	8311	.....	
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8321	16.037.917,37	
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	(22)	53.802.197,15	

INSTALLATIES, MACHINES EN UITRUSTING**Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar**

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
8192P	XXXXXXXXXXXXXXXXX	58.720,09

Mutaties tijdens het boekjaar

Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa

8162 2.104,46

Overdrachten en buitengebruikstellingen

8172

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

8182

Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar

8192 60.824,55

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 53.836,00

Mutaties tijdens het boekjaar

Geboekt

8272 1.328,30

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 55.164,30

NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR

(23) 5.660,25

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

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
8193P	XXXXXXXXXXXXXXXX	244.605,53

Mutaties tijdens het boekjaar

Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa

8163 1.364,88

Overdrachten en buitengebruikstellingen

8173 80.005,96

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

8183

Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar

8193 165.964,45

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	225.339,11
-------	------------------	------------

Mutaties tijdens het boekjaar

Geboekt

8273 7.299,97

Teruggenomen

8283

Verworven van derden

8293

Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen

8303 80.005,96

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

8313

Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar

8323 152.633,12

NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR

(24) 13.331,33

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 XXXXXXXXXXXXXXXX

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 XXXXXXXXXXXXXXXX 2.452,68

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 3.997,74

NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR

(26) 46.994,37

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
ACTIVA IN AANBOUW EN VOORUITBETALINGEN			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8196P	XXXXXXXXXXXXXXXX	3.825.732,91
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8166	4.449.667,30	
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8176	35.155,56	
Overboekingen van een post naar een andere(+)/(-)	8186	-4.708.286,82	
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8196	3.531.957,83	
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8256P	XXXXXXXXXXXXXXXX	.....
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	XXXXXXXXXXXXXXXX	.....
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)	3.531.957,83	

	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>	22.709,48
<i>Wederbeleggingsvergoeding</i>	86.598,55
<i>Intrestsubsidies</i>	57.656,73
.....	

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	xxxxxxxxxxxxxxxx	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	xxxxxxxxxxxxxxxx	.....
8703	xxxxxxxxxxxxxxxx	.....

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	xxxxxxxxxxxxxxxx
8712	xxxxxxxxxxxxxxxx	.....
	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	1.375.876,18
Achtergestelde leningen	8811	.....
Niet-achtergestelde obligatieleningen	8821	.....
Leasingschulden en soortgelijke schulden	8831	.....
Kredietinstellingen	8841	1.318.082,35
Overige leningen	8851	57.793,83
Handelsschulden	8861	.....
Leveranciers	8871	.....
Te betalen wissels	8881	.....
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen	8891	.....
Overige schulden	8901	2.721,07
Totaal der schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen	(42)	1.378.597,25
Schulden met een resterende looptijd van meer dan één jaar doch hoogstens 5 jaar		
Financiële schulden	8802	6.323.694,99
Achtergestelde leningen	8812	.....
Niet-achtergestelde obligatieleningen	8822	.....
Leasingschulden en soortgelijke schulden	8832	.....
Kredietinstellingen	8842	6.323.694,99
Overige leningen	8852	.....
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	6.323.694,99
Schulden met een resterende looptijd van meer dan 5 jaar		
Financiële schulden	8803	41.358.569,47
Achtergestelde leningen	8813	.....
Niet-achtergestelde obligatieleningen	8823	.....
Leasingschulden en soortgelijke schulden	8833	.....
Kredietinstellingen	8843	41.358.569,47
Overige leningen	8853	.....
Handelsschulden	8863	.....
Leveranciers	8873	.....
Te betalen wissels	8883	.....
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen	8893	.....
Overige schulden	8903	621.487,80
Totaal der schulden met een resterende looptijd van meer dan 5 jaar	8913	41.980.057,27

GEWAARBORGDE SCHULDEN (begrepen in de posten 17 en 42/48 van de passiva)**Door Belgische overheidsinstellingen gewaarborgde schulden**

	Codes	Boekjaar
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	187.730,07
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	76.640,85

OVERLOPENDE REKENINGEN

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

Toe te rekenen kosten	
Over te dragen opbrengsten	
.....	
.....	

Boekjaar
202.199,07
11.852,05
.....
.....

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	106.344,69	263.406,48
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	9,3	8,4
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	9088	14.792	13.024
Personeelskosten			
Bezoldigingen en rechtstreekse sociale voordelen	620	391.032,45	351.355,72
Werkgeversbijdragen voor sociale verzekeringen	621	112.393,58	106.346,19
Werkgeverspremies voor bovenwettelijke verzekeringen	622	35.436,75	37.215,74
Andere personeelskosten	623	22.192,80	20.966,02
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	24.703,81	26.969,84
Teruggenomen	9113	55.431,56	24.470,75
Voorzieningen voor risico's en kosten			
Toevoegingen	9115	31.728,00	5.000,00
Bestedingen en terugnemingen	9116	13.734,00	5.904,92
Andere bedrijfskosten			
Bedrijfsbelastingen en -taksen	640	239.974,39	192.407,79
Andere	641/8	124.344,30	1.845,42
Uitzendkrachten en ter beschikking van de onderneming gestelde personen			
Totaal aantal op de afsluitingsdatum	9096		1
Gemiddeld aantal berekend in voltijdse equivalenten	9097	0,1	0,5
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	9098	88	896
Kosten voor de onderneming	617	3.059,01	37.626,14

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	83.426,09
Interestsubsidies	9126	119.387,35	19.588,18
Uitsplitsing van de overige financiële opbrengsten			
.....			
.....			
.....			
Afschrijving van kosten bij uitgifte van leningen en van disagio	6501		
Geactiveerde intercalaire interesten	6503	53.767,57	19.026,55
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**

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	.....
Verschuldigde of betaalde belastingsupplementen	9139	.....
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		
.....		
.....		
.....		
.....		

Codes	Boekjaar
9134	
9135	
9136	
9137	
9138	
9139	
9140	
	
	
	
	

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

Actieve latenties	9141	.....
Gecumuleerde fiscale verliezen die aftrekbaar zijn van latere belastbare winsten	9142	30.916,97
Andere actieve latenties		
<i>Overdracht aftrek voor risicokapitaal</i>		643.269,21
.....		
.....		
Passieve latenties	9144	.....
Uitsplitsing van de passieve latenties		
.....		
.....		
.....		

Codes	Boekjaar
9141	.....
9142	30.916,97
	643.269,21
	
	
9144	.....
	
	
	

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

Aan de onderneming (aftrekbaar)	9145	.....	.....
Door de onderneming	9146	.....	.....
Ingehouden bedragen ten laste van derden als			
Bedrijfsvoorheffing	9147	109.411,98	98.917,33
Roerende voorheffing	9148	.....	31,74

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
9145	.....	.....
9146	.....	.....
9147	109.411,98	98.917,33
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	4.014,00
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	9,3	4,3	5,0
1002	.....	.....	.....
1003	9,3	4,3	5,0
1011	14.792	6.316	8.476
1012	.....	.....	.....
1013	14.792	6.316	8.476
1021	561.055,58	220.062,21	340.993,37
1022	.....	.....	.....
1023	561.055,58	220.062,21	340.993,37
1033	10.708,92	4.450,23	6.258,69

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	3,2	5,2
1013	13.024	4.628	8.396
1023	515.883,67	178.430,25	337.453,42
1033	9.568,29	3.345,06	6.223,23

**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	2	.....	2,0
1202	2	.....	2,0
1203	.....	.....	.....
121	5	.....	5,0
1210	.....	.....	.....
1211	1	.....	1,0
1212	4	.....	4,0
1213	.....	.....	.....
130	1	.....	1,0
134	6	.....	6,0
132	2	.....	2,0
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	0,1	.....
151	88	.....
152	3.059,01	.....

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	2	.....	2,0
210	2	.....	2,0
211	.....	.....	.....
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	2	.....	2,0
310	2	.....	2,0
311	.....	.....	.....
312	.....	.....	.....
313	.....	.....	.....
340	.....	.....	.....
341	.....	.....	.....
342	.....	.....	.....
343	2	.....	2,0
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

Aantal gevolgde opleidingsuren

Nettokosten voor de onderneming

 waarvan brutokosten rechtstreeks verbonden met de opleiding

 waarvan betaalde bijdragen en stortingen aan collectieve fondsen

 waarvan ontvangen tegemoetkomingen (in mindering)

Codes	Mannen	Codes	Vrouwen
5801		5811	.....
5802		5812	.....
5803		5813	.....
58031		58131	.....
58032		58132	.....
58033		58133	.....
5821		5831	.....
5822		5832	.....
5823		5833	.....
5841		5851	.....
5842		5852	.....
5843		5853	.....

Totaal van de minder formele en informele voortgezette beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever

Aantal betrokken werknemers

Aantal gevolgde opleidingsuren

Nettokosten voor de onderneming

Totaal van de initiële beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever

Aantal betrokken werknemers

Aantal gevolgde opleidingsuren

Nettokosten voor de onderneming

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.



VAN CAUTER-SAEYS & CO

Bedrijfsrevisoren / Réviseurs d'Entreprises / Chartered auditors
Belgium

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

**CVBA Soc. Gewestelijke Vennootschap
Eigen Dak
Felix Beernaertsplein 55 Bus 01
9230 Wetteren**

**VERSLAG VAN DE COMMISSARIS AAN DE GEWONE ALGEMENE
VERGADERING VAN DE VENNOOTSCHAP OVER HET BOEKJAAR
AFGESLOTEN
OP 31 DECEMBER 2014**

Mevrouwen,
Mijne Heren,

Overeenkomstig de wettelijke en statutaire bepalingen, brengen wij u verslag uit in het kader van ons mandaat van commissaris. Dit verslag omvat ons oordeel over de jaarrekening en tevens de vereiste bijkomende verklaringen. De jaarrekening bevat de balans op 31 december 2014 en de resultatenrekening voor het boekjaar afgesloten op die datum en de toelichting.



VERSLAG OVER DE JAARREKENING – OORDEEL ZONDER VOORBEHOUD

Wij hebben de controle uitgevoerd van de jaarrekening van de vennootschap CVBA Soc. Gewestelijke Vennootschap Eigen Dak over het boekjaar afgesloten op 31 december 2014 opgesteld op grond van het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel, met een balanstotaal van € 58.995.831,93 en waarvan de resultatenrekening afsluit met een te bestemmen verlies van het boekjaar van € 88.320,98.

Verantwoordelijkheid van het bestuursorgaan voor het opstellen van de jaarrekening

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen van de jaarrekening die een getrouw beeld geeft in overeenstemming met het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel, alsook voor het implementeren van de interne beheersing die het bestuursorgaan noodzakelijk acht voor het opstellen van de jaarrekening die geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten.

Verantwoordelijkheid van de commissaris

Het is onze verantwoordelijkheid een oordeel over deze jaarrekening tot uitdrukking te brengen op basis van onze controle. Wij hebben onze controle volgens de internationale controlestandaarden (ISA's) uitgevoerd. Die standaarden vereisen dat wij aan de deontologische vereisten voldoen alsook de controle plannen en uitvoeren teneinde een redelijke mate van zekerheid te verkrijgen dat de jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat.

Een controle omvat werkzaamheden ter verkrijging van controle-informatie over de in de jaarrekening opgenomen bedragen en toelichtingen. De geselecteerde werkzaamheden zijn afhankelijk van de beoordeling door de commissaris, met inbegrip van diens inschatting van de risico's van een afwijking van materieel belang in de jaarrekening als gevolg van fraude of van fouten. Bij het maken van die risico-inschatting neemt de commissaris de interne beheersing van de entiteit in aanmerking die relevant is voor het opstellen door de entiteit van de jaarrekening die een getrouw beeld geeft, teneinde controlewerkzaamheden op te zetten die in de gegeven omstandigheden geschikt zijn, maar die niet gericht zijn op het geven van een oordeel over de effectiviteit van de interne beheersing van de entiteit. Een controle omvat tevens een evaluatie van de geschiktheid van de gehanteerde waarderingsregels en van de redelijkheid van de door het bestuursorgaan gemaakte schattingen, alsmede een evaluatie van de presentatie van de jaarrekening als geheel.

Wij hebben van het bestuursorgaan en van de aangestelden van de entiteit de voor onze controle vereiste ophelderingen en inlichtingen verkregen.

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is om daarop ons oordeel te baseren.

Oordeel zonder voorbehoud

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van het vermogen en de financiële toestand van de vennootschap CVBA/soc Gewestelijke Vennootschap Eigen Dak per 31 december 2014, alsook van haar resultaten over het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel.

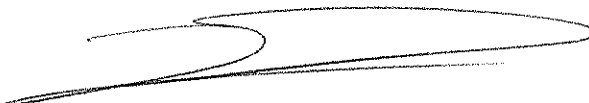
VERSLAG BETREFFENDE OVERIGE DOOR WET- EN REGELGEVING GESTELDE EISEN

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen en de inhoud van het jaarverslag, het naleven van de wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften die van toepassing zijn op het voeren van de boekhouding, alsook voor het naleven van het Wetboek van vennootschappen en van de statuten van de vennootschap.

In het kader van ons mandaat en overeenkomstig de Belgische bijkomende norm bij de in België van toepassing zijnde internationale auditstandaarden (ISA's), is het onze verantwoordelijkheid om, in alle van materieel belang zijnde opzichten, de naleving van bepaalde wettelijke en reglementaire verplichtingen na te gaan. Op grond hiervan doen wij de volgende bijkomende verklaringen die niet van aard zijn om de draagwijdte van ons oordeel over de jaarrekening te wijzigen:

- Het jaarverslag behandelt de door de wet vereiste inlichtingen, stemt overeen met de jaarrekening en bevat geen van materieel belang zijnde inconsistenties ten aanzien van de informatie waarover wij beschikken in het kader van onze opdracht.
- Onverminderd formele aspecten van ondergeschikt belang, werd de boekhouding gevoerd in overeenstemming met de in België van toepassing zijnde wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften.
- De resultaatverwerking, die aan de algemene vergadering wordt voorgesteld, stemt overeen met de wettelijke en statutaire bepalingen.
- 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.

Gedaan te Aalst op 7 mei 2015



Burg. BVBA Van Cauter - Saeys & Co, Bedrijfsrevisorenkantoor
Vertegenwoordigd door de Burg.B.V.B.A J. Degryse – bedrijfsrevisor
Vertegenwoordigd door de heer J. Degryse – zaakvoerder

In afwezigheid van de Burg. BVBA I. Saeys Bedrijfsrevisor
Vertegenwoordigd door mevrouw Inge SAEYS