

G.V. GEWESTELIJKE VENNOOTSCHAP

EIGEN DAK



Jaarverslag 2015



Gewestelijke Vennootschap Eigen Dak

**Felix Beernaertsplein 55/01
9230 Wetteren**

Algemene vergadering der aandeelhouders 27 mei 2016

Hierna volgt het jaarverslag van het dienstjaar 2015 over het bestuur, de projecten en de werking van de maatschappij.

Het verslag werd goedgekeurd
door de raad van bestuur
in zitting van 4 mei 2016

INHOUDSOPGAVE

Lijst aandeelhouders	1
Ledenlijst raad van bestuur	2
Ledenlijst verhuuringscommissie	2
Personeelslijst	2
1. STATISTISCHE INLICHTINGEN – toestand 31 december 2015	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 2015	3
1.1.5. Woongelegenheden in opbouw op 31 december 2015	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 2015	6
1.2.4.2. Stand van zaken op 31 december 2015	6
1.2.5. Procedures vredegerecht	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 2015	9
1.4. Nieuwe huurders 2015	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
1.6. Actualisering inschrijvingsregister van kandidaat-huurders	10
2. BEHEER VAN DE MAATSCHAPPIJ	11
2.1. Vergaderingen	11
2.2. Aanstelling bestuurder Odette De Schaepmeester	11
2.3. Statutenwijziging	11
2.4. Wijziging samenstelling verhuuringscommissie	11
2.5. Definitief visitatierapport Wonen Vlaanderen	12
2.6. Lokaal toewijzingsreglement ouderen	12
2.7. Onroerende transacties	13
2.7.1. Verkoop oude woningen patrimonium	13
2.7.1.1. Achttien Augustuslaan 74 te Wetteren	13
2.7.1.2. Achttien Augustuslaan 80 te Wetteren	13
2.7.2. Aankoop projectgrond Hekkergermstraat 42/Stationsstraat 4 te Schellebelle	13
2.7.3. Opstalrecht Molenstraat 14 en 16, Stationsplein 3 te Wetteren	13
2.8. Opening kandidatenregister aankoop garage Schellebelle	13
2.9. Overheidsopdrachten	14
2.9.1. Overzicht belangrijkste prijsaanvragen 2015	14
2.9.2. Constructieve Benadering Overheidsopdrachten (CBO)	14

2.10.	Subsidies en Premies	14
2.10.1.	Afrekening Gewestelijke Sociale Correctie (GSC) 2014 – voorschot GSC 2015	14
2.10.2.	Subsidies energiebesparende ingrepen	15
2.11.	Decreet Grond- en Pandenbeleid	15
2.11.1.	Stand van zaken Bindend Sociaal Objectief (BSO) 2025	15
2.12.	Lokaal woonoverleg (LWO)	16
2.13.	Sociale dienstverlening	16
2.13.1.	Volkstuinen Roosbroekwijk te Wetteren – Opstart i.s.m. gemeente Wetteren	16
2.13.2.	Opvolging (nieuwe) huurders	16
2.14.	Problematiek financiering huisvestingssector	17
3.	PROJECTEN	19
3.1.	Projecten definitief opgeleverd in 2015	19
3.1.1.	Renovatie 19 woningen Boomkwekerijstraat, Leon De Smetlaan Wetteren	19
3.2.	Projecten voorlopig opgeleverd in 2015	19
3.2.1.	Renovatie Achttien Augustuslaan 82, 94 en 121 Wetteren	19
3.2.2.	Diepenbroek - Velden Q2-Q3 - Esdoornlaan Wetteren	20
3.2.3.	Vervanging bliksemafleidingsinstallatie Wegvoeringstraat 80-88 Wetteren	20
3.3.	Projecten in uitvoering	21
3.3.1.	Diepenbroek - Veld I - Lindenlaan - Samenwerking met VZW Sint-Lodewijk Wetteren	21
3.3.2.	Renovatie woningen Roosbroeklaan - Massemsesteenweg Wetteren	22
3.3.3.	Renovatie 20 woningen Leon De Smetlaan Wetteren	22
3.3.4.	Dakrenovatie Achttien Augustuslaan Wetteren	23
3.3.5.	Dakrenovatie Laarne-Kalken	23
3.3.6.	Dakrenovatie Schellebelle	24
3.4.	Projecten in ontwikkeling	25
3.4.1.	Diepenbroek - Veld N16 t.e.m. N24 - Lindenlaan Wetteren	25
3.4.2.	Brusselsesteenweg 105 - Biezen Wetteren	26
3.4.3.	Vervanging elektrische verwarming Wegvoeringstraat 80-88 Wetteren	27
3.4.4.	Herconditionering elektrische installatie Wegvoeringstraat 80-88 Wetteren	27
3.4.5.	Renovatie woningen Tuinwijk Fase 4 Wetteren	27
3.4.6.	Oude Gentweg Fase III Wetteren	27
3.4.7.	Anker 40-42 – Wetterensteenweg 2, Serskamp	28
3.4.8.	Hekkergermstraat 42 – Stationsstraat 2, Schellebelle	29
4.	BALANS NA WINSTVERDELING	31
4.1.	Activa	31
4.1.1.	Immateriële Vaste Activa	31
4.1.2.	Materiële Vaste Activa	31
4.1.3.	Vlottende Activa	31
4.2.	Passiva	32
4.2.1.	Eigen Vermogen	32
4.2.2.	Voorzieningen en Uitgestelde Belastingen	32
4.2.3.	Schulden	32
5.	RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR	33
5.1.	Opbrengsten	33
5.2.	Kosten	33
6.	FINANCIELE ANALYSE	35
6.1.	Principe financiële gezondheidsindicator (FIGI)	35
6.2.	Bespreking FIGI 2014	35
6.3.	Overzicht FIGI 2013-2015	36
6.3.1.	Current ratio	36
6.3.2.	Onmiddellijke liquiditeitsratio	37
6.3.3.	Netto kaspositie bij de VMSW	37
6.3.4.	Graad van financiële onafhankelijkheid	37
6.3.5.	Zelffinancieringsgraad	37
6.3.6.	Dekking van het VVLT door operationele cash-flow uit de gewone bedrijfsuitoefening	37
6.3.7.	Netto vrije cash flow	37

6.3.8.	Cost income ratio	37
6.3.9.	Operationele marge	37
6.3.10.	Kostenbeheersing	38
7.	BIJKOMENDE VERMELDINGEN CONFORM ARTIKEL 95 EN 96 VAN HET WETBOEK VAN VENNOOTSCHAPPEN	39

Bijlagen:

Klachtenrapportering aan de Vlaamse ombudsdienst 2015

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

Jaarrekening 2015

Verslag commissaris-revisor aan de algemene vergadering van aandeelhouders – Boekjaar 2015

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 2015

Ledenlijst raad van bestuur ²

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: A211 - Minimum: 29.130,00- Maximum: 45.380,00

Vakantiegeld: € 4.412,05

Eindejaarstoelage: € 3.659,11

Dienstwagen: Ja

Managementtoelage: Nee

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

Type pensioenregeling: Vaste lasten

²Toestand 31 december 2015

1. STATISTISCHE INLICHTINGEN – toestand 31 december 2015

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	46	105	46	2	2	95	179	41			43	35	628
Wichelen		8	24	4			2	23	13	3		12	10	99
Totalen	40	55	228	62	2	2	97	231	62	10	1	67	45	902

1.1.2. Leegstaande woningen

Renovatiewerken in uitvoering:

32

Wetteren:

20 huizen Leon De Smetlaan (Fase 3 renovatie Tuinwijk)
12 huizen Massemsessteenweg en Roosbroeklaan (Fase 2 renovatie woningen Roosbroekwijk)

Structurele leegstand:

17

Wetteren:

Zuidlaan 42 (Fase 4 renovatie Tuinwijk)
Acaciastraat 4 (Fase 4 renovatie Tuinwijk)
5 duplex-woningen Oude Aardeweg 4, 18, 26 en 37 en Zuidlaan 35
1 huis Achttien Augustuslaan 58
2 huizen Massemsessteenweg 99 en 105 (Fase 3 renovatie woningen Roosbroekwijk)
4 huizen Roosbroeklaan 2, 17, 19 en 23 (Fase 4 renovatie woningen Roosbroekwijk)

Laarne:

Nerenweg 60 en 82
Hoogstraat 63

Gewone leegstand:

6

Wetteren:

Zuidlaan 43 (verhuurd vanaf 01/02/2016)
Oude Aardeweg 32 (verhuurd vanaf 01/01/2016)
Wegvoeringstraat 84 bus 21 (verhuurd vanaf 01/01/2016)
Wegvoeringstraat 84 bus 34 (verhuurd vanaf 01/01/2016)

Laarne:

Hoogstraat 17 (verhuurd vanaf 01/04/2016)
Bunderakker 2 bus 0202 (verhuurd vanaf 01/01/2016)

Totaal aantal: 55

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 2015

Wetteren:

18 appartementen Esdoornlaan 5 en 6 (vanaf 01/11/2015)

1.1.5. Woongelegenheden in opbouw op 31 december 2015

Wetteren:

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
Esdoornlaan 5/01, 5/02, 6/01 en 6/02

Laarne:

Kordewagenstraat 41 en 43 (Kalken)

Totaal aantal: 12

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	76	44,70	331	57,37	62	62,63
Alleenstaande + 1 kind	15	8,82	58	10,05	13	13,13
Alleenstaande + 2 kinderen	8	4,71	21	3,64	5	5,05
Alleenstaande + 3 kinderen	1	0,59	13	2,25	3	3,03
Alleenstaande + 4 of meer kinderen	1	0,59	6	1,04	0	0,00
Koppel zonder kind	38	22,35	83	14,38	6	6,06
Koppel + 1 kind	12	7,06	15	2,60	7	7,07
Koppel + 2 kinderen	6	3,53	20	3,47	1	1,01
Koppel + 3 kinderen	8	4,71	16	2,77	1	1,01
Koppel + 4 of meer kinderen	5	2,94	14	2,43	1	1,01
Totaal	170	100,00	577	100,00	99	100,00
Gezinnen zonder kinderen	114	67,06	414	71,75	68	68,69
Gezinnen met kinderen	56	32,94	163	28,25	31	31,31
daarvan met 1 kind	27	15,88	73	12,65	20	20,20
daarvan met 2 of meer kinderen	29	17,06	90	15,60	11	11,11

⇒ 70 % van de huurders heeft geen kinderen.

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

1.2.2. Gezinsinkomen huurders ²

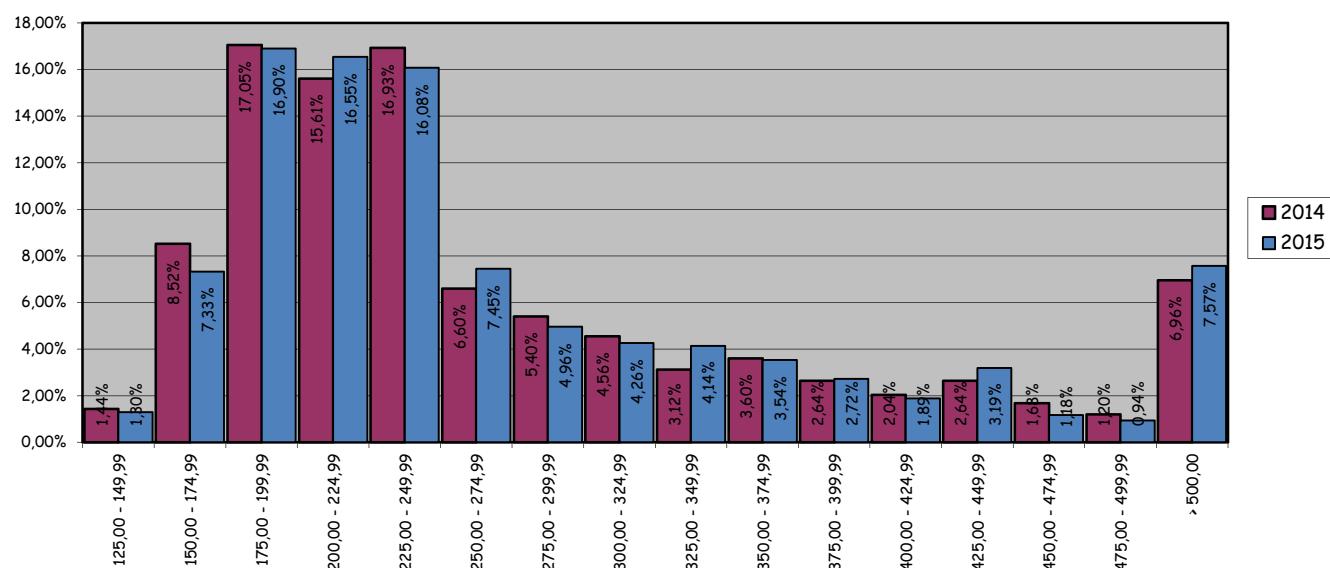
Inkomen		Aantal
Van	Tot	Huurders
0,00	5.999,99	44
6.000,00	7.249,99	10
7.250,00	8.499,99	6
8.500,00	9.749,99	40
9.750,00	10.999,99	30
11.000,00	12.249,99	52
12.250,00	13.499,99	138
13.500,00	14.749,99	101
14.750,00	15.999,99	81
16.000,00	17.249,99	57
17.250,00	18.499,99	42
18.500,00	19.749,99	33

Inkomen		Aantal
van	Tot	Huurders
19.750,00	20.999,99	26
21.000,00	22.249,99	24
22.250,00	23.499,99	22
23.500,00	24.749,99	25
24.750,00	28.499,99	43
28.500,00	32.249,99	24
32.250,00	35.999,99	15
36.000,00	39.749,99	6
39.750,00	43.499,99	10
43.500,00	47.249,99	3
47.250,00	50.999,99	7
51.000,00	en meer	7
Totaal:		846

- ⇒ 37,83 % van de huurders heeft minder dan € 1.125,00 gezinsinkomen per maand.
- ⇒ Het gemiddeld inkomen per huurder in 2015 bedraagt € 17.068,16 of € 1.422,35 per maand. Dit is een stijging met 1,01 % t.o.v. vorig jaar.

1.2.3. Huurprijzen

Huurders



- ⇒ 58,16 % van de huurders betaalt in 2015 een reële huurprijs lager dan € 250,00.
- ⇒ De gemiddelde reële maandelijkse huurprijs op 31 december 2015 bedraagt € 278,58. Dit is een stijging met € 2,79 t.o.v. 2014.
- ⇒ Slechts 14,78 % van het totaal aantal huurders betaalt een reële huurprijs hoger dan € 400,00.
- ⇒ 64 huurders of 7,57 % betaalt meer dan € 500,00. In 1 op de 4 gevallen is de hoge huurprijs te wijten aan het inkomen van inwonende kinderen die ouder zijn dan 25 jaar.

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 2015

	Wetteren	Laarne	Wichelen	Totaal
Opmaak afbetalingsplan	26	6	2	34
Aangetekende aanmaning	68	10	14	92
Bemiddeling OCMW	27	5	5	37
Opstart procedure vredegerecht	17	5	/	22

⇒ in 2015 werden 22 procedures opgestart bij het vredegerecht wegens huurachterstal. Dit zijn er 40% meer dan vorig jaar.

1.2.4.2. Stand van zaken op 31 december 2015

	Wetteren		Laarne		Wichelen		TOTAAL	
	aantal	huur-achterstal	aantal	huur-achterstal	aantal	huur-achterstal	31/12/2015	31/12/2014
Zittende huurders								
Afbetalingsplan	4	1.832,07	3	2.205,38	1	254,65	4.292,10	3.325,26
Aanmaningen	17	3.199,46	4	608,61	1	20,00	3.828,07	8.523,70
Budgetbegeleiding	0		0		0			
Collectieve schuldenregeling	2	1.272,58	2	340,45	0		1.613,03	335,91
Vredegerecht	8	6.086,77	2	3.331,97	0		9.418,74	9.509,34
Vertrokken huurders								
Opzeggingen	0		0		0			
Vredegerecht								
Uitdrijvingen	2	2.166,48	2	1.192,97	1	1.058,63	4.418,08	
Vrijwillig vertrokken na vonnis	2	3.446,92	1	398,40	1	1.419,89	5.265,21	4.423,86
	35	18.004,28	14	8.077,78	4	2.753,17	28.835,23	26.622,99

De totale huurachterstal eind 2015 bedraagt € 28.835,23 of 0,90 % van de jaarlijkse huurinkomsten (inclusief huurlasten), d.i. een stijging van € 2.212,24 of 8,31 % t.o.v. vorig jaar.

De huurachterstal van de zittende huurders wordt gevormd door 44 huurders of 5,20 % van het totale huurdersbestand. Dit is een daling t.o.v. 2014 met ongeveer 23 %, wat op zich een positieve evolutie is. Anderzijds merken we dat de gemiddelde huurachterstal voor deze huurders stijgt van 380 euro naar 435 euro. Ondanks de mogelijkheid die achterstallige huurders hebben om een afbetalingsplan af te sluiten valt het op dat een aantal onder hen zich niet houdt aan het afbetalingsplan waardoor wij genoodzaakt worden een juridische procedure op te starten.

Domiciliefraude blijft een probleem in de huisvestingssector. Wanneer met zekerheid kan vastgesteld worden dat een huurder een persoon laat inwonen (met of zonder domicilie) zonder daarvan aangifte te doen bij onze maatschappij, wordt een huurprijsberekening gemaakt met terugwerkende kracht. Ook huurders die bij ontvangst van de nieuwe huurprijsberekening nalaten te melden dat bepaalde kinderen niet meer ten laste zijn, ontvangen een verbeterde huurprijsherziening. Dit resulteerde in een bijkomende vordering van € 11.592,92 aan achterstallige huurgelden.

Het invorderen van achterstallige bedragen op vertrokken huurders blijft een moeilijk verhaal. In een paar uitzonderlijke gevallen slagen wij er via de gerechtsdeurwaarder in om een aantal bedragen te recupereren. Achterstallen op vertrokken huurders blijken in de meeste gevallen evenwel oninbaar te zijn wegens insolventie of het verdwijnen van betrokkene. In 2015 werden geen bedragen afgeboekt als definitief oninbare huurachterstal op vertrokken huurders.

Sedert 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 2015 maakte 44,29% of bijna de helft van de nieuwe huurders van deze mogelijkheid gebruik. In 2014 vroegen slechts 34,21% een afbetaling van de waarborg. We zien hier dus een duidelijk stijgende tendens wat een indicatie is van de dalende financiële draagkracht van nieuwe huurders.

1.2.5. Procedures vredegerect

In 2015 werden 24 huurderszaken aanhangig gemaakt voor het vredegerect waaronder 22 zaken wegens huurachterstal en 2 voor gebrekkig onderhoud van de woning. In 2014 werden er 16 nieuwe dossiers doorgestuurd.

In 2015 werden negen huurovereenkomsten ontbonden door de vrederechter wegens huurachterstal. Dit is meer dan in 2013 en 2014 samen.

- Drie huurders verlieten zelf de woning zodat een uithuiszetting door de gerechtsdeurwaarder kon vermeden worden.
- Bij één huurder werd de huurovereenkomst ontbonden verklaard op basis van een foutief achterstallig bedrag. Aangezien er in werkelijkheid slechts één maand huurachterstal was op datum van de laatste zitting, gaven wij positief gevolg aan het schriftelijk verzoek van deze huurder om te blijven wonen.
- Bij vijf huurders diende de uithuiszetting effectief uitgevoerd te worden. In 2013 en 2014 diende de gerechtsdeurwaarder bij slechts één huurder over te gaan tot uithuiszetting. Dit is een verontrustende evolutie die ook zijn impact heeft op de kostenstructuur van de maatschappij.

Het globaal prijskaartje voor advocaten, gerechtsdeurwaarders en gerechtskosten gemaakt in het kader van procedures wegens huurachterstallen en/of leefbaarheid bedraagt in 2015 € 21.568,91.

Dit is een bijna verdrievoudiging ten opzichte van 2014. Het toenemend aantal gerechtelijke dossiers en het aantal zaken waarin effectief tot uithuiszetting moet overgegaan worden zijn hier niet vreemd aan. Deze stijging is deels ook het resultaat van het feit dat onze advocaten eind 2013 zo veel mogelijk tussentijdse afrekeningen van lopende dossiers maakten met het oog op de BTW-plicht vanaf 1 januari 2014.

1.3. Kandidaat-huurders (KH)

1.3.1. Aantal

Op 31 december 2015 telde het inschrijvingsregister 763 kandidaat-huurders waarvan 655 gewone aanvragen en 108 mutatie-aanvragen van zittende huurders wegens vrijwillige of verplichte verhuis naar een andere woning binnen ons patrimonium.

1.3.2. Gezinssamenstelling kandidaat-huurders

1.3.2.1. Volledig kandidatenbestand

	KH Laarne		KH Wetteren		KH Wichelen	
Gezinssamenstelling	TOTAAL	%	TOTAAL	%	TOTAAL	%
Alleenstaande	167	54,58	322	48,58	163	58,42
Alleenstaande + 1 kind	42	13,72	81	12,22	33	11,83
Alleenstaande + 2 kinderen	11	3,59	41	6,18	12	4,30
Alleenstaande + 3 kinderen	8	2,61	19	2,87	8	2,87
Alleenstaande + 4 of meer kinderen	3	0,98	13	1,96	3	1,08
Koppel zonder kind	25	8,17	64	9,65	20	7,17
Koppel + 1 kind	13	4,25	32	4,83	9	3,23
Koppel + 2 kinderen	15	4,90	39	5,88	12	4,30
Koppel + 3 kinderen	14	4,58	32	4,83	14	5,02
Koppel + 4 of meer kinderen	8	2,61	20	3,02	5	1,79
Totaal	306	100	663	100	279	100
Gezinnen zonder kinderen	192	62,75	386	58,22	183	65,59
Gezinnen met kinderen	114	37,25	277	41,78	96	34,41
<i>daarvan met 1 kind</i>	55	17,97	113	17,04	42	15,05
<i>daarvan met 2 of meer kinderen</i>	59	19,28	164	24,74	54	19,35
Inwoner van gemeente	86	28,10	440	66,37	79	28,32

1.3.2.2. Kandidaat-huurdere inwoner van de gevraagde gemeente

	KH Laarne		KH Wetteren		KH Wichelen	
Gezinssamenstelling	TOTAAL	%	TOTAAL	%	TOTAAL	%
Alleenstaande	49	56,98	191	43,41	53	67,09
Alleenstaande + 1 kind	12	13,95	58	13,18	6	7,59
Alleenstaande + 2 kinderen	2	2,33	33	7,5	5	6,33
Alleenstaande + 3 kinderen	4	4,65	15	3,41	1	1,27
Alleenstaande + 4 of meer kinderen	/	/	10	2,27	2	2,53
Koppel zonder kind	9	10,47	47	10,68	3	3,80
Koppel + 1 kind	3	3,49	22	5,00	2	2,53
Koppel + 2 kinderen	2	2,33	31	7,05	4	5,06
Koppel + 3 kinderen	3	3,49	21	4,77	3	3,80
Koppel + 4 of meer kinderen	2	2,33	12	2,73	/	/
Totaal	86	100	440	100	79	100
Gezinnen zonder kinderen	58	67,44	238	54,09	56	70,89
Gezinnen met kinderen	28	32,56	202	45,91	23	29,11
<i>daarvan met 1 kind</i>	<i>15</i>	<i>17,44</i>	<i>80</i>	<i>18,18</i>	<i>8</i>	<i>10,13</i>
<i>daarvan met 2 of meer kinderen</i>	<i>13</i>	<i>15,12</i>	<i>122</i>	<i>27,73</i>	<i>15</i>	<i>18,99</i>

- ⇒ 77% van de kandidaat-huurdere hebben geen kinderen of maximum één kind. Deze groep kandidaat-huurdere maakt een steeds groter deel uit van ons kandidatenbestand waardoor de vraag naar kleinere woningtypes toeneemt. De shm anticipeert hierop door in de project-beschrijving van nieuwbouwprojecten een vastgelegd percentage 1 en 2 slaapkamer-woningen te voorzien.
- ⇒ 74% van de kandidaat-huurdere zijn alleenstaanden met of zonder kinderen. Dit cijfer blijft de laatste jaren nagenoeg constant.

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

Inkomen		Aantal	Inkomen		Aantal
van	tot	KH	van	Tot	KH
0	5.999,99	118	19.750,00	20.999,99	18
6.000,00	7.249,99	22	21.000,00	22.249,99	30
7.250,00	8.499,99	16	22.250,00	23.499,99	23
8.500,00	9.749,99	49	23.500,00	24.749,99	8
9.750,00	10.999,99	35	24.750,00	28.499,99	32
11.000,00	12.249,99	46	28.500,00	32.249,99	19
12.250,00	13.499,99	98	32.250,00	35.999,99	6
13.500,00	14.749,99	60	36.000,00	39.749,99	5
14.750,00	15.999,99	46	39.750,00	43.499,99	2
16.000,00	17.249,99	60	43.500,00	47.249,99	/
17.250,00	18.499,99	31	47.250,00	50.999,99	1
18.500,00	19.749,99	37	51.000,00	en meer	1
Totaal:					763

- ⇒ De helft van de kandidaat-huurdere (50,33%) heeft een gezinsinkomen in het referentiejaar (2012) van minder dan € 1.125,00 per maand. Het gemiddeld inkomen van de kandidaat-huurdere bedraagt € 14.122,08 of € 1.176,84 per maand. Dit is een lichte daling van 1,60% t.o.v. 2014.

1.3.4. Nieuwe verhuringen in 2015

Er werden 95 huurcontracten afgesloten, waarvan 73 voor woningen gelegen in Wetteren, 13 in Laarne en 9 in Wichelen. Hiervan werden 70 woongelegenheden verhuurd aan nieuwe huurders, waarvan 12 aan niet-E.U.burgers, en 25 woongelegenheden aan zittende huurders ingevolge vrijwillige (10) of gedwongen mutatie in functie van renovatiewerken (15), waarvan 8 aan niet-E.U.burgers.

1.4. Nieuwe huurders 2015

1.4.1. Gezinsinkomen

Inkomen		Aantal	Inkomen		Aantal
Van	tot	KH	van	Tot	KH
0	5.999,99	11	16.000,00	16.999,99	2
6.000,00	6.999,99	2	17.000,00	17.999,99	4
7.000,00	7.999,99	4	18.000,00	18.999,99	/
8.000,00	8.999,99	1	19.000,00	19.999,99	3
9.000,00	9.999,99	5	20.000,00	20.999,99	/
10.000,00	10.999,99	3	21.000,00	21.999,99	5
11.000,00	11.999,99	2	22.000,00	22.999,99	2
12.000,00	12.999,99	5	23.000,00	23.999,99	/
13.000,00	13.499,99	5	24.000,00	24.999,99	/
13.500,00	13.999,99	3	25.000,00	25.999,99	1
14.000,00	14.999,99	4	26.000,00	26.999,99	1
15.000,00	15.999,99	4	27.000,00	en meer	3
			Totaal:		70

⇒ Het gemiddeld gezinsinkomen in het referentiejaar van de nieuwe huurders in 2015 bedraagt € 13.193,94 of € 1.099,50 per maand. Dit is een stijging met € 12,39 t.o.v. 2014.

⇒ 54% van de nieuwe huurders heeft een maandelijks inkomen lager dan € 1.125,00 per maand. Na een daling in 2014 (50%) neemt het aantal nieuwe huurders met een laag inkomen opnieuw toe. In 2012 en 2013 hadden respectievelijk 63% en 69% van de nieuwe huurders een inkomen lager dan € 1.125,00 per maand.

⇒ Bij 26 nieuwe huurders was het inkomen op de referentiedatum lager dan het leefloon.

1.4.2. Gezinsgrootte

1 persoon	33	5 personen	6
2 personen	11	6 personen	3
3 personen	8	7 personen	0
4 personen	9	8 personen en meer	0

1.4.3. Gezinstype

alleenstaanden:	33
éénoudergezinnen: 1 volwassene + kind(eren)	20
éénoudergezinnen: 1 volwassene + kind(eren) + bijwoner(s)	0
paar met kinderen: 2 volwassenen + kind(eren)	16
paar met kinderen: 2 volwassenen + kind(eren) + bijwoner(s)	0
paar zonder kinderen: 2 volwassenen	1
paar zonder kinderen: 2 volwassenen + bijwoner(s)	0

1.4.4. Leeftijd

jonger dan 21 jaar	4
van 21 tot 30 jaar	16
van 31 tot 40 jaar	15
van 41 tot 50 jaar	14
van 51 tot 60 jaar	13
van 61 tot 70 jaar	5
ouder dan 70 jaar	3

1.4.5. Nationaliteit

toewijzingen aan huurders van Belgische nationaliteit	56
toewijzingen aan huurders van niet-Belgische nationaliteit en E.U.-burger	2
toewijzingen aan huurders van niet-Belgische nationaliteit niet-E.U.-burger	12

1.4.6. Wachtijd

De gemiddelde wachttijd van de kandidaat-huurders die tijdens het dienstjaar 2015 een woning kregen toegewezen bedraagt 29,4 maanden, dit is een stijging met 2,6 maanden t.o.v. 2014. 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 26 maanden.

1.5. Versnelde toewijzingen

In 2015 werden 5 versnelde toewijzingen goedgekeurd door de raad van bestuur:

- jongeren die zelfstandig wonen met begeleiding (art.24 §2):	3
- dakloze gezinnen (art.24 §2):	2

1.6. Actualisering inschrijvingsregister van kandidaat-huurders

In uitvoering van het Kaderbesluit Sociale Huur (KSH) moet het register van kandidaat-huurders minstens elk oneven jaar worden geactualiseerd. Op 12 februari 2015 startte onze maatschappij de actualiseringsprocedure. Alle 765 kandidaat-huurders ingeschreven vóór 1 januari 2015 ontvingen een schrijven met het verzoek hun aanvraag voor een sociale huurwoning te actualiseren. Hiervan reageerden 255 kandidaten niet tijdig en kregen een herinneringsbrief.

Op 30 september 2015 werden 258 kandidaat-huurders uit het register geschrapt:

- 36 kandidaat-huurders die een toewijs kregen in de periode van actualisering;
- 8 kandidaat-huurders die een tweede maal een woongelegenheden weigerden in de periode van actualisering;
- 8 kandidaat-huurders die niet meer aan de inkomensvoorwaarde voldeden;
- 11 kandidaat-huurders die niet meer aan de inschrijvingsvoorwaarden voldeden;
- 37 kandidaat-huurders die niet meer ingeschreven wensten te blijven;
- 4 kandidaat-huurders die onjuiste of onvolledige verklaringen aflegden;
- 151 kandidaat-huurders die niet of te laat reageerden op de actualisatie;
- 3 kandidaat-huurders die overleden zijn.

2. BEHEER VAN DE MAATSCHAPPIJ

2.1. Vergaderingen

De leden van de raad van bestuur van onze maatschappij vergaderden 13 maal in de loop van het dienstjaar 2015.

De leden van de verhuisingscommissie vergaderden 8 maal en wezen in totaal 96 woongelegenheden toe. Reden van de verhuur:

- 18 opzeggingen door huurder
- 14 rusthuisopnames
- 13 overlijdens
- 11 beëindigingen/ontbindingen door verhuurder
- 13 vrijwillige of gedwongen mutaties
- 18 nieuwe woningen
- 9 gerenoveerde woningen

2.2. Aanstelling bestuurder Odette De Schaepmeester

De heer Jozef Meersman, vertegenwoordiger van de private sector, bood wegens gezondheidsredenen op 7 oktober 2014 zijn ontslag aan. Conform artikel 23 van de statuten van onze maatschappij besloot de raad van bestuur om het vrijgekomen mandaat tot en met de algemene vergadering van 29 mei 2015 in te vullen door alle overblijvende bestuurders.

Eind april 2015 werden de private aandeelhouders schriftelijk op de hoogte gebracht dat zij hun kandidatuur konden insturen. Onze maatschappij ontving de kandidatuur van mevrouw Odette De Schaepmeester en de heer Johan Meersman. Mevrouw De Schaepmeester werd na geheime stemming binnen de algemene vergadering van 29 mei 2015 definitief aangesteld als bestuurder.

2.3. Statutenwijziging

Tijdens de buitengewone algemene vergadering van 29 mei 2015 werd artikel 15 van de statuten houdende de samenstelling van de raad van bestuur, aangepast aan de bepalingen van het besluit van de Vlaamse Regering van 16 mei 2014 over de bepaling van de nadere regels over de beheersaspecten van sociale huisvestingsmaatschappijen en het Erkenningbesluit. Overeenkomstig dit besluit kan de raad van bestuur van onze maatschappij nog maximum uit negen leden bestaan.

De opgelegde wijziging van de samenstelling van de raad van bestuur kan beschouwd worden als een verregaande inmenging in de autonomie van onze maatschappij. Daarom vorderde onze maatschappij samen met de Vereniging van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen en 38 andere sociale huisvestingsmaatschappijen op 11 augustus 2014 de nietigverklaring van de kwetsieuze artikels in het besluit van de Vlaamse Regering bij de Raad van State. In 2015 werd geen verdere evolutie genoteerd in dit dossier. Het is nog steeds wachten op het verslag van de Auditeur van de Raad van State.

Rekening houdend met het ingesteld annulatieberoep werd de nominatieve vertegenwoordiging van de verschillende actoren in onze raad van bestuur geschrapt uit de statuten. In plaats daarvan werd in de statuten opgenomen dat de raad van bestuur is samengesteld uit minimum drie leden en werd de huidige verdeling van de mandaten procentueel uitgedrukt.

Zoals voorzien in het besluit van de Vlaamse Regering werd tevens beslist om de samenstelling van de nieuwe raad van bestuur uit te stellen tot ten laatste de algemene vergadering waarop de jaarrekening van het jaar 2018 wordt neergelegd.

2.4. Wijziging samenstelling verhuisingscommissie

Rekening houdend met het feit dat behoudens vernietiging van het besluit Beheersaspecten van de Vlaamse Regering van 16 mei 2014 door de Raad van State, het aantal leden van de raad van bestuur van de maatschappij moet gereduceerd worden, werd de vaste vertegenwoordiging van de ondervoorzitter in de verhuisingscommissie geschrapt. De verhuisingscommissie bestaat met ingang van 1 mei 2015 uit 6 bestuurders. De heer Willy Veeckman werd aangesteld ter vervanging van de heer Meersman als vertegenwoordiger van de particuliere sector in de verhuisingscommissie.

2.5. Definitief visitatierapport Wonen Vlaanderen

Volgend op de prestatiebeoordeling van onze maatschappij die conform het besluit van de Vlaamse Regering van 22 oktober 2010 (Erkenningsbesluit) door de visitatiecommissie werd uitgevoerd op 21 en 22 oktober 2014, ontvingen wij op 5 maart 2015 het definitief visitatierapport.

Van de 22 operationele doelstellingen werden 17 doelstellingen als 'goed' beoordeeld. 5 doelstellingen kregen de score 'voor verbetering vatbaar'. De aandachtspunten situeren zich vooral in het verbeteren van de liquiditeitspositie, het in kaart brengen van de renovatienoden en het stimuleren van bewonersbetrokkenheid. De visitatiecommissie beveelt ook aan versneld werk te maken van de onthaalfaciliteiten aan het loket, zowel wat betreft capaciteit als verbetering van het comfort voor de mensen aan het loket en de wachtenden.

Het definitief visitatierapport werd, samen met onze formele reactie erop, doorgenomen door mevrouw Liesbeth Homans, Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding. Via een schrijven van 10 juni 2015 feliciteerde zij onze maatschappij met onze goede prestaties. Gelet op de aanbeveling van de visitatiecommissie dat onze maatschappij de uitdagingen evenals de verbeterpunten zelfstandig zal oppakken, onze reactie en het feit dat de visitatiecommissie van oordeel is dat wij bereid zijn tot verandering en verbetering, is de minister van oordeel geen specifieke maatregelen te moeten nemen.

Zij ondersteunt wel de aanbeveling van de visitatiecommissie om een fusie met een andere shm te overwegen. De visitatiecommissie twijfelt er immers aan of onze maatschappij erin zal slagen om tegen 2020 minstens 1.000 woningen in beheer te hebben. Rekening houdend met de huidige projecten in uitvoering, de projecten in ontwerpfasen en opportuniteiten zoals Oude Gentweg 3^{de} fase, Molenstraat-Verbindingstraat te Wetteren en middenplein Kloosterland te Schellebelle moet de kaap van 1.000 woningen echter een haalbare kaart zijn.

De raad van bestuur is er zich van bewust dat het verbeteren van de financiële situatie en de kwaliteit van het patrimonium de twee grote uitdagingen zijn voor de nabije toekomst.

In functie van het behalen van de ERP2020-normen wordt bijzondere aandacht gegeven aan de strikte opvolging van de energie-investeringen, de zogenaamde quick-wins. Daarnaast zal de huidige renovatieplanning verder uitgebreid worden met ondermeer de renovatie van elektrische installaties en de systematische vervanging van gaswandketels.

Wat betreft de financiële toestand dient gezegd dat de huidige huurprijsberekening en het FS3-financieringssysteem ons niet toelaten liquide reserves op te bouwen. Op 26 november 2014 werd beslist om in de komende jaren elk jaar een 2 à 3-tal oude niet-gerenoveerde woningen te verkopen. In 2015 werden voor het eerst in jaren opnieuw huurwoningen verkocht (zie 2.5.1.). Daarnaast organiseert Eigen Dak regelmatig prijsaanvragen om de werkingskosten verder te beperken en wordt er – nu het nog kan – optimaal gebruik gemaakt van de energiepremies van de Vlaamse Overheid (VMSW) en de netwerkbeheerder Eandis.

Ook wat betreft het verhogen van de bewonersbetrokkenheid en het aanpassen van de onthaalfaciliteiten zullen de nodige initiatieven genomen worden. Hiervoor wordt gedacht aan een uitbreiding van de wachtzaal en een tweede loket.

2.6. Lokaal toewijzingsreglement ouderen

In 2011 richtte Eigen Dak de vraag aan de drie gemeenten van het werkgebied om conform omzendbrief van 17 februari 2011 van toenmalig Vlaams minister van Wonen Freya Van den Bossche een lokaal toewijzingsreglement voor kandidaat-huurders ouder dan 65 jaar op te maken. Een voorstel van in aanmerking komende woningen werd door de shm bezorgd aan de gemeenten.

In zitting van 12 november 2015 keurde de gemeenteraad van de gemeente Wetteren het lokaal toewijzingsreglement voor ouderen goed. Het lokaal toewijzingsreglement werd vervolgens op 8 maart 2016 goedgekeurd door Vlaams minister van Wonen Liesbeth Homans. Het toewijzingsreglement is van toepassing op 42 sociale huurwoningen, waaronder 10 woningen aangepast voor personen met een fysieke beperking. De aangepaste woningen worden blijvend bij voorrang toegewezen aan kandidaat-huurders of gezinsleden met een fysieke handicap of beperking en vervolgens aan de doelgroep ouderen.

Aanvankelijk werden in de gemeente Laarne 12 woningen weerhouden om te worden opgenomen in het ouderlingenreglement. Na kwaliteitscontrole van de betreffende woningen door de gemeente werd beslist om 6 woningen te weerhouden. De firma Neyt BVBA uit Laarne werd

aangesteld om de nodige aanpassingswerken uit te voeren. Het toewijzingsreglement zal opnieuw voorgelegd worden aan de gemeenteraad na hercontrole.

Op 22 en 24 april 2015 voerde de gemeente Wichelen een kwaliteitsonderzoek uit in de 10 vooropgestelde woningen. Alle opmerkingen werden in orde gebracht. Het lokaal toewijzingsreglement werd goedgekeurd door de gemeenteraad van 25 november 2015. Het administratief dossier is momenteel in behandeling bij de afdeling Woonbeleid van het Agentschap Wonen-Vlaanderen.

2.7. Onroerende transacties

2.7.1. Verkoop oude woningen patrimonium

2.7.1.1. Achttien Augustuslaan 74 te Wetteren

De woning Achttien Augustuslaan 74 te Wetteren is een woning van het type gesloten bebouwing met 3 slaapkamers en een zeer gering hedendaags comfort. Op 27 februari 2015 ging in Café 't Geheim te Wetteren de eerste zitdag door van de openbare verkoop. Er werd beslist toe te wijzen onder de opschortende voorwaarde van de aanwezigheid van hoger bod. Tijdens de tweede en definitieve zitdag op 17 april 2015 werd de woning verkocht. De schattingsprijs werd met 33% overschreden.

2.7.1.2. Achttien Augustuslaan 80 te Wetteren

Gezien het groot aantal geïnteresseerden voor de verkoop van de woning Achttien Augustuslaan 74 werd beslist om op korte termijn ook de woning Achttien Augustuslaan 80 openbaar te verkopen. Deze woning is zowel wat betreft indeling als afwerking een gelijkaardige woning. De eerste zitdag ging door op 25 juni 2015 in Café 't Geheim te Wetteren. Rekening houdend met de eerder beperkte opkomst en het feit dat er in de straat op dat ogenblik nog een aantal private woningen te koop werden aangeboden, werd de woning tijdens de eerste zitdag definitief toegewezen. Het hoogste bod lag 5% boven de schattingsprijs.

2.7.2. Aankoop projectgrond Hekkergermstraat 42/Stationsstraat 4 te Schellebelle

Met de gemeente Wichelen werd er een akkoord bereikt over de aankoop van de projectgrond gelegen hoek Hekkergermstraat 42/Stationsstraat 4 te Schellebelle. Op het perceel met een oppervlakte van 275,76 m² bevinden zich 2 te slopen panden. De slopingswerken worden geïntegreerd in het bouwdoossier. Het gedeelte sloop wordt ten laste genomen door de gemeente Wichelen via gesplitste facturatie.

2.7.3. Opstalrecht Molenstraat 14 en 16, Stationsplein 3 te Wetteren

De gemeente Wetteren kocht drie woningen gelegen Molenstraat 14 en 16 en Stationsplein 3 aan in uitvoering van haar decretaal recht van voorkoop. Zij wenst deze drie panden aan te bieden via recht van opstal voor de realisatie van sociale huurwoningen.

Wij lieten de gemeente weten geïnteresseerd te zijn om op de site Molenstraat - in combinatie met de vervangingsbouw van de woning Verbindingsstraat 4 (reeds eigendom van Eigen Dak) - een project te realiseren. Gezien op het gelijkvloers van Stationsplein 3 een gemeentelijke fietsenherstelplaats wordt voorzien, werd dit aanbod niet weerhouden wegens te klein.

2.8. Opening kandidatenregister aankoop garage Schellebelle

Overeenkomstig het Overdrachtenbesluit kunnen garages onderhands verkocht worden aan de 'oorspronkelijke' eigenaars of huurders van een sociale woning. In de wijk Kloosterland/Lindenlaan kampen wij sinds jaren met een grote structurele leegstand van garages. Gezien wij regelmatig de vraag krijgen van eigenaars in de wijk Kloosterland-Bellekouter te Schellebelle om een garage aan te kopen, werd beslist voor de gemeente Schellebelle een kandidatenregister aankoop garage aan te leggen. Alle eigenaars van een sociale koopwoning in de wijk werden hiervan schriftelijk in kennis gesteld.

De toewijs gebeurt volgens chronologische volgorde van inschrijving in het register. De eigenaars en huurders van sociale woningen die nog geen garage hebben, hebben voorrang. De garages worden verkocht tegen marktwaarde. Twee eigenaars toonden reeds interesse. Verwacht wordt dat in de loop van 2016 de eerste garage kan verkocht worden.

2.9. Overheidsopdrachten

2.9.1. Overzicht belangrijkste prijsaanvragen 2015

Sociale huisvestingsmaatschappijen zijn gehouden aan de toepassing van de wetgeving overheidsopdrachten, in het bijzonder voor alle werken, leveringen en diensten die het drempelbedrag van 8.500 euro overschrijden. Afhankelijk van het type werk en de geraamde kostprijs dient de gepaste procedure overheidsopdracht gevoerd te worden. Ook voor opdrachten onder het drempelbedrag deed Eigen Dak in 2015 regelmatig offerteaanvragen via een onderhandelingsprocedure zonder bekendmaking.

werken/ diensten/ leveringen	omschrijving	gunningswijze
werken	renovatie 20 woningen Tuinwijk fase III, Leon De Smetlaan te Wetteren	open aanbesteding
werken	dakrenovatie diverse locaties patrimonium Eigen Dak	open aanbesteding
diensten	opbouw 11 woningen Lindenlaan - N-velden, Diepenbroek te Wetteren - aanstelling EPB-verslaggever en veiligheidscoördinator	onderhandelingsprocedure zonder bekendmaking
diensten	opbouw 11 woningen Lindenlaan - N-velden, Diepenbroek te Wetteren - aanstelling ingenieur technieken	onderhandelingsprocedure zonder bekendmaking
diensten	opbouw 11 woningen Lindenlaan - N-velden, Diepenbroek te Wetteren - aanstelling ingenieur stabiliteit	onderhandelingsprocedure zonder bekendmaking
diensten	aanstelling commissaris-revisor	onderhandelingsprocedure zonder bekendmaking
diensten	aanstelling ontwerper project Hekkergermstraat 42/Stationsstraat 4 te Schellebelle	onderhandelingsprocedure zonder bekendmaking
diensten	brandverzekering volledig patrimonium van Eigen Dak	onderhandelingsprocedure zonder bekendmaking
levering	VVH - groepsaankoop gas- en elektriciteit patrimonium Eigen Dak	open aanbesteding
diensten/ levering	raamovereenkomst onderhoud en vervanging inzake brandbestrijdings- en branddetectietoestellen patrimonium Eigen Dak	onderhandelingsprocedure zonder bekendmaking
diensten	opbouw 20 wooneenheden Brusselsesteenweg 105-Biezen te Wetteren - aanstelling ingenieur stabiliteit	onderhandelingsprocedure zonder bekendmaking
diensten	opbouw 20 wooneenheden Brusselsesteenweg 105-Biezen te Wetteren - aanstelling ingenieur technieken	onderhandelingsprocedure zonder bekendmaking
diensten	renovatie centrale verwarming 105 appartementen Wegvoeringstraat 80-88 te Wetteren - aanstelling ingenieur technieken	onderhandelingsprocedure zonder bekendmaking
diensten	opbouw 20 wooneenheden Brusselsesteenweg 105-Biezen te Wetteren - aanstelling ontwerper riolerings-, wegenis- en omgevingswerken	onderhandelingsprocedure zonder bekendmaking

2.9.2. Constructieve Benadering Overheidsopdrachten (CBO)

Via de CBO-procedure kunnen op een snelle manier sociale woningen gebouwd worden door private initiatiefnemers. De VMSW maakt een rangschikking van de ingediende projecten. De gunstig gerangschikte projecten worden vervolgens bezorgd aan de deelnemende shm die verder onderhandelt met de private initiatiefnemer over het uitvoeringsdossier. In de beginperiode van de CBO-procedure schreef onze maatschappij zich jaarlijks in. De geselecteerde inschrijvers waren echter tot op heden nooit actief op ons grondgebied.

In de loop van 2015 kregen wij bericht van de gemeente Wichelen dat de eigenaar van de gronden gelegen in Pruyttenshof te Serskamp bereid is om een aantal percelen te verkopen aan een private ontwikkelaar die via een CBO-procedure sociale woningen wenst te realiseren. Niettegenstaande het op heden niet duidelijk is wanneer de eigenaar tot verkoop wenst over te gaan tekende Eigen Dak zich opnieuw in op de CBO-procedure (nr.10) voor een periode van 4 jaar tot en met 2019.

2.10. Subsidies en Premies

2.10.1. Afrekening Gewestelijke Sociale Correctie (GSC) 2014 – voorschot GSC 2015

De VMSW bezorgde ons op 10 december 2015 de afrekening gewestelijke sociale correctie (GSC) voor referentiejaar 2014 en het voorschot op de GSC voor referentiejaar 2015.

De definitieve GSC 2014 bedraagt € 100.833,37. Dit is € 53.425,19 meer dan de GSC 2013. Deze stijging is te verklaren door een grotere toename van de aflossingen van VMSW-leningen ten opzichte van de stijging van theoretische huurinkomsten.

Rekening houdend met het reeds ontvangen voorschot GSC 2014 ten bedrage van € 42.667,36, het nog te verrekenen negatief saldo van € 67.254,25 naar aanleiding van de definitieve afrekening GSC 2013 en een voorschot GSC 2015 van € 68.486,02 sluit de afrekening af met een nog te ontvangen saldo in 2015 van € 59.397,78.

2.10.2. Subsidies energiebesparende ingrepen

De VMSW liet ons weten dat onze premieaanvraag voor toekenning van de REG-premie voor het vervangen van het buitenschrijnwerk in de tweede fase van de renovatiewerken in de Tuinwijk te Wetteren werd goedgekeurd voor een bedrag van € 50.060,00. Voor de dak- en zolderisolatie in dit project ontvingen wij van Eandis een premie van € 5.857,04.

Onze maatschappij diende naar aanleiding van de ingebruikname van de eerste fase van de renovatie van de 45 woningen in de Roosbroekwijk tevens een aanvraag in voor toekenning van de REG-premies voor dakisolatie, na-isolatie van buitenmuren, vervangen dubbel glas en plaatsen van een condenserende gaswandketel. Voor deze werken werd een premie van € 53.539,29 ontvangen.

Gelijktijdig dienden wij voor deze woningen ook een aanvraag in voor de bijkomende Eandis-premie voor na-isolatie van buitenmuren en dakisolatie. Eandis liet ons op 12 februari 2016 weten een premiebedrag toe te kennen van € 12.006,18.

2.11. Decreet Grond- en Pandenbeleid

2.11.1. Stand van zaken Bindend Sociaal Objectief (BSO) 2023-2025

Bindend sociaal objectief (BSO) - stand 31 december 2015							
	nulmeting huurwoningen 31/12/2007	BSO	Vereiste sociale huurwoningen	Huurwoningen SHM	Huurwoningen SVK	Sociale huurwoningen	Nog te realiseren
	SHM + SVK	2023-2025	SHM + SVK	31/12/2015	31/12/2015	SHM + SVK	
Laarne	132	85	217	175	11	186	31
Wetteren	621	169	790	628	88	716	74
Wichelen	97	89	186	99	26	125	61
Totaal	850	343	1193	902	125	1027	166

Overzicht projecten in uitvoering en ontwikkeling per 31 december 2015

Laarne		
projecten in uitvoering	geen projecten	
projecten in ontwikkeling	geen projecten	
intenties	vervangingsbouw Hoogstraat 23-33 (-6+10)	4
		4
Wetteren		
projecten in uitvoering	Diepenbroek - samenwerking Sint-Lodewijk	20
projecten in ontwikkeling	Brusselsesteenweg 105	20
	Diepenbroek - Veld N	11
	Oude Gentweg 3de fase	12
intenties	Verbindingstraat-Molenstraat	6
	Neerstraat	10
		79
Wichelen		
projecten in uitvoering	geen projecten	
projecten in ontwikkeling	Anker 40-42 Serskamp	21
	Hekkergermstraat 42 Schellebelle	5
intenties	Middenplein Kloosterland of Pruyttenhof	24
	Krabbegem Wichelen	12
		62

In 2014 kreeg onze maatschappij samen met de koopmaatschappij SBK Dendermonde de kans om in de Rotstraat te Laarne een terrein van circa 23.000 m² gelegen in woonuitbreidingsgebied (WUG) aan te kopen. De gemeente Laarne besliste op geen enkele locatie in de gemeente gegroepeerde sociale woningen te creëren maar wenst te streven naar een mix van private en sociale woningbouw. Hiertoe zal het college van burgemeester en schepenen een woonbehoeftestudie opmaken en hierbij alle potentiële woonuitbreidingsgebieden in ogenschouw nemen. Voor het WUG Kerkstraat-Rotstraat wenst de gemeente voor het totale binnengebied een ontwikkelingsvisie te ontwikkelen en niet enkel voor de voorliggende aankoop. Voorlopig staat dit dossier on hold.

De reconversie van de site Oud Kloostergebouw te Laarne zal privaat ontwikkeld worden.

Tegen 2025 moeten nog 31 huurwoningen gerealiseerd worden. Gezien de beperkte grondreserve van de maatschappij en de zeldzame opportuniteiten in de gemeente Laarne is het momenteel onduidelijk of het BSO tijdig kan gerealiseerd worden.

In Wetteren moeten er volgens het BSO tegen eind 2025 nog 79 huurwoningen gebouwd worden. Op 31 december 2015 zijn er 20 woningen in uitvoering en concrete plannen voor 43 woningen. Rekening houdend met de huidige intenties moet het BSO voor Wetteren een haalbare kaart zijn. Mocht de Neerstraat niet realiseerbaar zijn, kan overwogen worden om het binnenplein in de Oude Gentweg aan te snijden.

Te Wichelen wordt in 2016 gestart met de opbouw van 21 woongelegenheden op de site Anker 40-42 te Serskamp en 5 appartementen op de hoek Stationsstraat 4-Hekkergemstraat 42 te Schellebelle. De gemeente Wichelen voert onderhandelingen met het OCMW van Gent voor de aankoop van een perceel bouwgrond in Krabbegem te Wichelen. De vooruitzichten in dit dossier zijn positief.

De eigenaar van site Pruyttenshof wenst eerst een deel van het middenplein zelf te realiseren alvorens op het resterende deel via een CBO procedure sociale huurwoningen te bouwen.

Het aansnijden van het middenplein Kloosterland in Schellebelle is een alternatief om het BSO te behalen. Het idee om op deze locatie ouderlingenwoningen te bouwen werd door de gemeente alvast positief onthaald op het lokaal woonoverleg.

2.12. Lokaal woonoverleg (LWO)

Het lokaal woonoverleg kwam in de gemeente Laarne en Wetteren in 2015 2 maal samen en in Wichelen 3 maal. Het jaarlijks intergemeentelijk woonoverleg ging door op 30 november 2015 in de polyvalente zaal van het Sociaal Huis in Kalken met als thema ' Verschillende manieren van projectontwikkeling binnen sociale huisvesting (CBO, Design & Build, aankoop nieuwe woningen, klassieke systeem) '.

2.13. Sociale dienstverlening

2.13.1. Volkstuinen Roosbroekwijk te Wetteren – Opstart i.s.m. gemeente Wetteren

Volkstuinen zijn vandaag de dag in opmars. In sociale woonprojecten kan dit een enorme meerwaarde betekenen. Een volkstuin is immers een plaats van ontmoeting, ontspanning en rust. Aangezien onze shm veel belang hecht aan de leefbaarheid in onze woonwijken, zochten wij een samenwerkingsverband met de dienst leefmilieu van de gemeente Wetteren in kader van de opstart van een volkstuin.

Na een eerste verkennend gesprek tussen onze maatschappij en de dienst leefmilieu en na de projectoproep voor het bekomen van steun om een volkstuin op te richten door de VLM, in opdracht van Vlaams minister van Omgeving, Natuur en Landbouw Joke Schauvliege, werd op 10 september 2015 vanuit de dienst leefmilieu van de gemeente de projectaanvraag ingediend bij de VLM.

Op 5 januari laatstleden informeerde de dienst leefmilieu ons dat het dossier volkstuin Roosbroekwijk niet geselecteerd werd door de VLM en dat het project bijgevolg voorlopig niet doorgaat.

In februari 2016 werd een nieuwe projectaanvraag ingediend bij de provincie Oost-Vlaanderen na een nieuwe projectoproep.

2.13.2. Opvolging (nieuwe) huurders

In 2015 kregen 70 kandidaat-huurders van onze maatschappij een woning toegewezen (excl. mutaties). Wij stellen vast dat bij 27% van deze nieuwe huurders zich in het eerste jaar reeds problemen voordeden:

- 15% veroorzaakte leefbaarheidsproblemen;
- 12% kampte met betalingsproblemen: 2 huurovereenkomsten werden ontbonden door de vrede-rechter omwille van huurachterstal.

Deze evolutie baart ons zorgen. Onze shm beschikt over een samenwerkingsovereenkomst afgesloten tussen de sociale huisvesters en de OCMW's binnen ons werkingsgebied. Daarnaast heeft onze shm een samenwerkingsovereenkomst met het CAW, dienst preventieve woonbegeleiding, met het oog op het voorkomen van thuisloosheid. Ondanks deze samenwerkingsverbanden en de inspanningen van het eigen team stellen wij vast dat het niet evident is om alle problemen onder controle te houden. Bepaalde problematische huurders vragen immers een meer aanklappende benadering. Binnen het huidig personeelskader is hiervoor onvoldoende ruimte. Onze sociale dienst

werkt daarom ook geregeld samen met andere externe diensten en neemt geregeld deel aan een cliëntoverleg. In de toekomst zal verder worden ingezet op het activeren van de bestaande samenwerkingsovereenkomsten.

Wij menen dat een groot deel van de problemen te wijten is aan een mentaliteitsverandering waarbij weinig rekening gehouden wordt met de burens en waarbij het betalen van huurgelden niet meer prioritair is. Wij worden ook steeds meer geconfronteerd met drugsgerelateerde problemen zoals slecht onderhoud van de woning, burenlawaai, vandalisme. Hiervoor wordt nauw samengewerkt met de lokale politie.

In de loop van 2015 voerde onze maatschappelijk werker 91 plaatsbezoeken uit naar aanleiding van concrete probleemsituaties. In de meeste gevallen ging het om leefbaarheidsproblemen of slecht onderhoud van de woning.

Vanaf eind 2014 ontvangen de nieuwe huurders een enquêteformulier met vragen over onze dienstverlening en de woning die hen werd toegewezen. Wij kozen er bewust voor deze enquête persoonlijk te laten ophalen door onze maatschappelijk werker. Op die manier wordt een eerste contact gelegd met de huurder in zijn nieuwe woonomgeving en komen bepaalde klachten of ergernissen snel tot bij ons. Uit een eerste evaluatie van de ontvangen enquêtes blijkt dat de overgrote meerderheid van de nieuwe huurders tevreden is over onze dienstverlening en de woning die hen wordt aangeboden. Een aantal huurders merken wel op problemen te hebben met de werking en programmering van de kamerthermostaat van de centrale verwarming.

2.14. Problematiek financiering huisvestingssector

Sedert de jaren '90 wordt de liquiditeitstoestand van onze maatschappij gekenmerkt door een beperkte financiële reserve. Om tussen te komen in het structureel onevenwicht tussen onze inkomsten en leninglasten ontvangt onze maatschappij sinds 2011 een Gewestelijke Sociale Correctie (GSC). Deze tegemoetkoming stelt ons echter niet in staat onze financiële reserve op te bouwen (de GSC is ook niet met dit doel in het leven geroepen).

Onze enige bron van inkomsten zijn de huurprijzen. Deze zijn zeer laag. De gemiddelde huurprijs voor het volledige patrimonium in 2015 bedroeg 278,58 euro. Aan de basis hiervan ligt het mediaan equivalent netto-belastbaar inkomen van onze huurders dat in 2013 en 2014 tot de laagste van de sector behoorde.

Zoals reeds aangehaald (zie 2.4.), beschouwt onze maatschappij, naast de verdere uitbouw en renovatie van het patrimonium, het opkrikken van het saldo op de rekening courant als een van de belangrijkste uitdagingen voor de toekomst. Jammer genoeg gaan beide doelstellingen financieel tegen elkaar in:

- wegens gebrek aan grondreserve moeten nieuwe gronden aangekocht worden. Ondanks de soms gunstige voorwaarden waartegen ze kunnen aangekocht worden, heeft dit een belangrijk neerwaarts effect op het rendement van een project;
- van 2006 tot nu werden 170 woongelegenheden gerenoveerd. De verhuisbewegingen die hieraan onlosmakelijk verbonden zijn vragen niet alleen bijkomende financiële inspanningen (gratis verhuis) maar creëren tevens inkomensverlies ingevolge structurele leegstand;
- uit de financiële analyse van de nieuwbouwprojecten blijkt dat, uitgaande van een 'optimistische' jaarlijkse indexatie van de huurinkomsten met 2 %, deze projecten doorgaans over de volledige looptijd van de lening negatief draaien.

Ingevolge deze vaststellingen richtte onze shm op 16 december 2015 een schrijven aan Vlaams minister van Binnenlands Bestuur, Inburgering, Wonen, Gelijke Kansen en Armoedebestrijding, mevrouw Liesbeth Homans, om de problematiek inzake financiering binnen de sociale huisvestingssector en in het bijzonder de exploitatieverliezen van nieuwe projecten aan te kaarten.

Binnen ons schrijven formuleerden wij een aantal voorstellen die mogelijk een oplossing kunnen bieden aan deze problematiek:

- een minimumhuurprijs-vork waardoor shm's zelf de minimumhuurprijs kunnen afstemmen op de kostprijs van het project;
- een vorm van huurpremie in functie van de markthuurwaarde van de woning zodat een minimum huurprijs gewaarborgd wordt;

- een projectgebonden tegemoetkoming op basis van de reële huurprijs en de kostprijs van het project eventueel begrensd tot het maximum VMSW-plafond ter compensatie van exploitatie-verliezen.

Andere maatregelen die de financiële leefbaarheid van de shm's substantieel ten goede zouden komen zijn een vrijstelling van onroerende voorheffing en een aanpassing van het BTW-tarief.

3. PROJECTEN

Alle hieronder vermelde eindbedragen zijn exclusief BTW en studiekosten.

3.1. Projecten definitief opgeleverd in 2015

Onderstaande projecten werden definitief opgeleverd in 2015.

WETTEREN

3.1.1. Tuinwijk fase II

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

Woongelegenheden: 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: 23/10/2013

Termijnverlengingen: 106 kalenderdagen

Voorlopige oplevering: 14/02/2014

Eindafrekening: € 1.845.117,82

Definitieve oplevering: 04/09/2015



3.2. Projecten voorlopig opgeleverd in 2015

WETTEREN

3.2.1. 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: 04/11/2013

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



3.2.2. 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: 04/09/2013
Aannemer: Recon Bouw nv – Maldegem
Bestelbrief: 04/11/2013
Bestelbedrag: € 2.217.938, 61
Uitvoeringstermijn: 550 kalenderdagen
Aanvangsdatum: 19/11/2013
Contractuele einddatum: 05/09/2015
Termijnverlengingen: 103 kalenderdagen

Voorlopige oplevering: 25/09/2015
Eindafrekening: € 2.314 047,26



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

Onderhandelingsprocedure zonder bekendmaking
Financiering: FS3
Raming: € 20.000

Aannemer: Heleblitz bvba – Damme
Bestelbrief: 07/03/2015
Bestelbedrag: € 14.354,46
Aanvangsdatum: 22/05/2015

Voorlopige oplevering: 25/09/2015
Eindafrekening: € 17.751,15

Verwijderen van bestaande bliksemafleider en het vernieuwen van de bliksembeveiliging.

3.3. Projecten in uitvoering⁴

WETTEREN

3.3.1. Diepenbroek - Veld I – Lindenlaan - Samenwerking met VZW Sint-Lodewijk Opbouw 24 woonentiteiten Sint Lodewijk + 20 appartementen - 4340/2009/1113/01

Architect: De Vloed – Destelbergen
Ingenieur stabiliteit: Fraeye & Partners – 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: 26/03/2013
Stedenbouwkundige vergunning: 04/02/2013
Raming definitief ontwerp, aandeel Eigen Dak: € 2.852.016,48
Aanbestedende overheid: VZW Sint-Lodewijk
Openbare aanbesteding: 26/08/2013
Aannemer: Gabecon 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



Rekening houdende met de uiterlijke datum van ingebruikname van de gelijkvloerse verdieping door Sint-Lodewijk vermeldde het dossier een bijzonder korte uitvoeringstermijn (220 werkdagen gesloten ruwbouw en afwerking Sint-Lodewijk en omgevingsaanleg + 100 werkdagen afwerking Eigen dak). Ingevolge diverse wijzigingen in het dossier zal deze termijn verlengd worden. Er is evenwel nog geen akkoord over het exact aantal dagen. Volgens beide bouwheren staat het vast dat de aangepaste uitvoeringstermijn (inclusief goedgekeurde termijnverlenging) zal overschreden worden.

Als gevolg van een bijzonder gebrekkige werfcoördinatie en het ontbreken van een degelijke planning en werkvoorbereiding, verloopt de uitvoering van bij de aanvang van het project zeer moeizaam. Niettegenstaande het project zich in afwerkingsfase bevindt, zijn een aantal bouwkundige knelpunten nog steeds niet in orde. De streefdatum voor de voorlopige oplevering is 1 juli 2016.

¹ Toestand 31 december 2015

3.3.2. Roosbroeklaan – Massemsessteenweg Renovatatie 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: 11/04/2013
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

Het project wordt uitgevoerd in 5 fasen. De woningen worden volledig gestript en heringericht volgens de huidige woon- en oppervlakenormen. Gevels en daken worden geïsoleerd. Daarnaast wordt in 8 woningen van fase 1 en 2 een uitbreiding van de gelijkvloerse verdieping en een 4de slaapkamer op de eerste verdieping voorzien. De eerste fase, bestaande uit 8 woningen, is uitgevoerd en sinds 1 oktober 2015 opnieuw in gebruik. Momenteel is de tweede fase (12 woningen Roosbroeklaan huisnummers 29 t.e.m. 43 en Massemsessteenweg huisnummers 89 t.e.m. 95) in uitvoering. De ingebruikname is voorzien na het zomerbouwverlof van 2016.



3.3.3. 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: 17/02/2014
Raming: € 1.788.461,03
Openbare aanbesteding: 12/12/2014
Aannemer: Alpas nv uit Dendermonde
Bestelbrief: 27/07/2015
Bestelbedrag: € 1.787.480,92
Uitvoeringstermijn: 300 kalenderdagen
Aanvangsdatum: 28/09/2015
Contractuele einddatum: 23/07/2016





Op advies van het Agentschap Onroerend Erfgoed diende het architectonisch beeld in de wijk gevrijwaard te worden.

De woningen worden volledig gestript tot op de ruwbouw en uitgerust met centrale verwarming, nieuwe riolering en buitenaanleg, nieuw buitenschrijnwerk en een geïsoleerd dak. De gevels worden gereinigd en hervoeegd.

Na-isolatie van de spouwmuur kon jammer genoeg niet toegepast worden omwille van vervuiling in de spouwen.

3.3.4. Dakrenovatie Achttien Augustuslaan – 4340/2013/0276/01

Deze werken maken deel uit van een globaal dakrenovatiedossier voor 115 woningen verspreid over diverse locaties van het patrimonium. De woningen krijgen een nieuwe dakbedekking met isolatie en nieuwe dakgoten en regenwaterafvoeren. Het dossier werd door de architect opgesplitst in 3 percelen volgens het type dakbedekking.

De daken van 31 woningen in de Achttien Augustuslaan maken deel uit van perceel 3 'Hellende daken - pannendak'. De werken in de Achttien Augustuslaan starten eind juni 2016. De contractuele einddatum zal worden overschreden. Dit is een gevolg van een tekort aan beschikbare ploegen en het feit dat de werken weersafhankelijk zijn.

Architect: Stefan Lauwaert – Berlare

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

Financiering: FS3

Gunstig advies voorontwerp: 10/06/2014

	Ramingsbedrag	Bestelbedrag
Perceel 1 - Platte daken:	€ 532.884,83	€ 416.294,44
Perceel 2 - Leien daken:	€ 388.048,18	€ 304.131,18
Perceel 3 - Hellende daken:	€ 1.130.532,03	€ 790.461,14

Openbare aanbesteding: 09/02/2015

Aannemer: Zolderse Dakprojecten NV. uit Lummen

Bestelbrief: 01/07/2015

Uitvoeringstermijn:

Perceel 1 - Platte daken: 120 kalenderdagen

Perceel 2 - Leien daken: 120 kalenderdagen

Perceel 3 - Hellende daken: 250 kalenderdagen

Globaal bestelbedrag: € 1.510.886,76

Aanvangsdatum: 21/09/2015

Contractuele einddatum: 24/01/2017

LAARNE

3.3.5. Dakrenovatie Laarne-Kalken – 4340/2013/0276/01 (Zie 3.3.4.)

In Laarne wordt bij 56 woningen het dak gerenoveerd. Het betreft:

- 19 hellende daken van de woningen Nerenweg 58 t.e.m. 94, Kalken;
- 24 platte daken van de woningen Nerenweg 100 t.e.m. 146, Kalken;
- 13 platte daken van de woningen Hoogstraat 17 t.e.m. 81, Laarne.

- De platte daken van de woningen Hoogstraat 17 tot en met 81 zijn uitgevoerd.



- De platte daken in de Nerenweg zijn in uitvoering.



- De renovatie van de hellende daken in de Nerenweg starten in mei 2016.

WICHELEN

3.3.6. Dakrenovatie Schellebelle – 4340/2013/0276/01 (Zie 3.3.4.)

In Wichelen kregen 28 huizen in Kloosterland – Burgemeester D'Hollanderlaan te Schellebelle een dakrenovatie. Deze woningen maakten deel uit van perceel 2 'Leien daken'.



3.4. Projecten in ontwikkeling

WETTEREN

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

Architect: Wim Van de Wiele – Wetteren

Ingenieur stabiliteit: Stabitec – Gent

Ingenieur technieken: Willy Moens – Smetlede

EPB-verslaggever: VCCA – Kalken

Veiligheidscoördinator: VCCA – Kalken

Financiering: FS3

Wooneenheden: 4 appartementen (2 mindervalidewoningen) + 7 eengezinswoningen

Gunstig advies voorontwerp: 16/07/2015

Gunstig advies uitvoeringsdossier: 06/01/2016

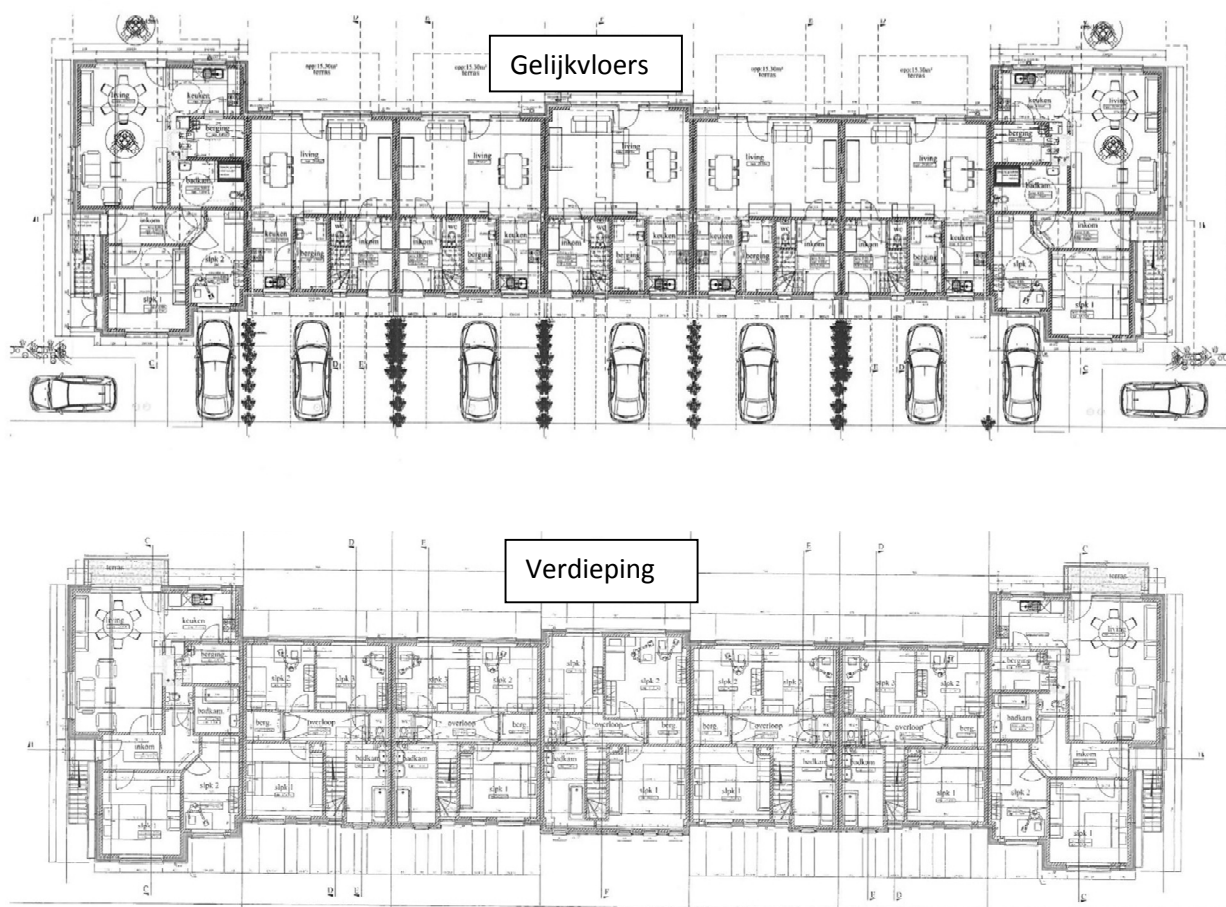
Stedenbouwkundige vergunning: 18/04/2016

Ramingsbedrag: € 1.481.898,00

Opening bieding: juni 2016

Aanvangsdatum: 2e helft 2016

Dit project bestaat uit twee meergezinswoningen, waarvan twee aangepast voor mindervaliden, en 7 ééngesinswoningen met 2, 3 of 4 slaapkamers. Alle tuinen worden uitgerust met een tuinhuis.
De FS3-financiering werd op 23 februari 2016 door de Beoordelingscommissie van de VMSW vastgelegd op de korte termijnplanning. Na ontvangst van de bouwvergunning kan de opdracht gepubliceerd worden voor aanbesteding.



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

Studie stabiliteit: Stabitec – Gent

Studie technieken: Micconsult BVBA – Aalst

EPB-verslaggever: Micconsult BVBA – Aalst

Ontwerper wegen-, rioleringswerken: Goen Studiebureau – Wetteren

Financiering: FS3

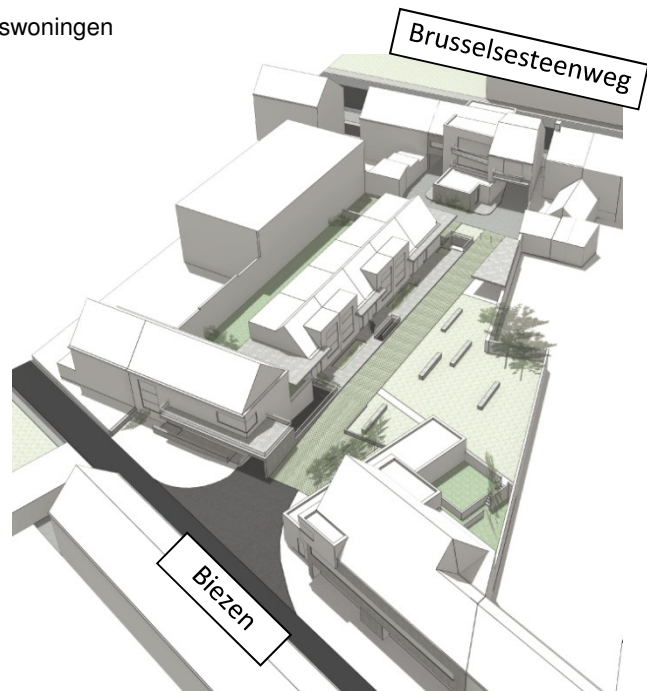
Woongelegenheden: 15 appartementen + 5 eengezinswoningen

De gemeente Wetteren verklaarde zich akkoord met de kosteloze overdracht van de trage verbindingsweg doorheen het perceel naar het openbaar domein. De aanleg van de weg, de nutsvoorzieningen en de openbare verlichting kunnen bijgevolg gesubsidieerd worden door de VMSW.

Wij ontvingen van de gemeente tevens een voorwaardelijk positief stedenbouwkundig attest voor het project, alsook het akkoord dat de infrastructuurwerken door onze maatschappij mogen uitgevoerd worden.

Op 26 januari 2016 ging een coördinatievergadering door met alle betrokken actoren en nutsmaatschappijen.

Zowel de bouwwerken als de infrastructuurwerken worden opgenomen in één uitvoeringsdossier. Dit betekent dat zowel de wegenis-, riolerings-, bouw- als omgevingswerken door dezelfde hoofdaannemer worden uitgevoerd. Om de wegenis en omgeving niet nodeloos te beschadigen worden eerst de rioleringswerken en vervolgens de bouwwerken uitgevoerd. Daarna kan gestart worden met het plaatsen van de leidingen door de nutsmaatschappijen, de wegenis- en de omgevingswerken.



De aanvang van de werken is voorzien in 2017.



Binnenplein

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

Ingenieur technieken: Micconsult – Aalst
Financiering: FS3
Raming: € 972.681,80

Aanvangsdatum: 2016-2017

Er werd opdracht gegeven aan ingenieursbureau Micconsult uit Aalst om een voorstudie te maken voor het vervangen van de bestaande elektrische verwarming door een centrale stookplaats op gas. 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.

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

Gezien de aard van de werken en omwille van tijdswinst wordt door onze sectorarchitect voorgesteld onmiddellijk het uitvoeringsdossier neer te leggen bij de VMSW.

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

Ingenieur technieken: Micconsult – Aalst
Financiering: FS3
Raming: € 365.000

Aanvangsdatum: 2017

Gelijktijdig met het vervangen van de elektrische verwarming of hierop volgend, zal de bestaande elektrische installatie in de appartementen en de gemeenschappelijke delen vernieuwd worden conform het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties (AREI). De opmaak van het aanbestedingsdossier en de opvolging van de werken werd toevertrouwd aan het ingenieursbureau Micconsult uit Aalst.

3.4.5. Renovatiewerken woningen Tuinwijk **Fase 4: Acaciastraat- Zuidlaan 20 woningen – 4340/2012/0331/02**

Architect: Geert Vieren – Wetteren
EPB-verslaggever: VCCA – Wetteren
Veiligheidscoördinator: V.E.T.O. & partners – Oosterzele
Financiering: FS3
Woongelegenheden: 20 eengezinswoningen

De vierde en laatste fase van de renovatiewerken in de Tuinwijk kan via een uitbreiding op de derde fase gegund worden aan de firma Alpas uit Dendermonde. De definitieve beslissing tot al dan niet uitbreiden van de opdracht wordt pas genomen na oplevering van de derde fase. Het uitvoeringsdossier is in opmaak bij de ontwerper.

3.4.6. Oude Gentweg – Fase III – 4340/2016/0219/01 **Opbouw 12-tal woningen**

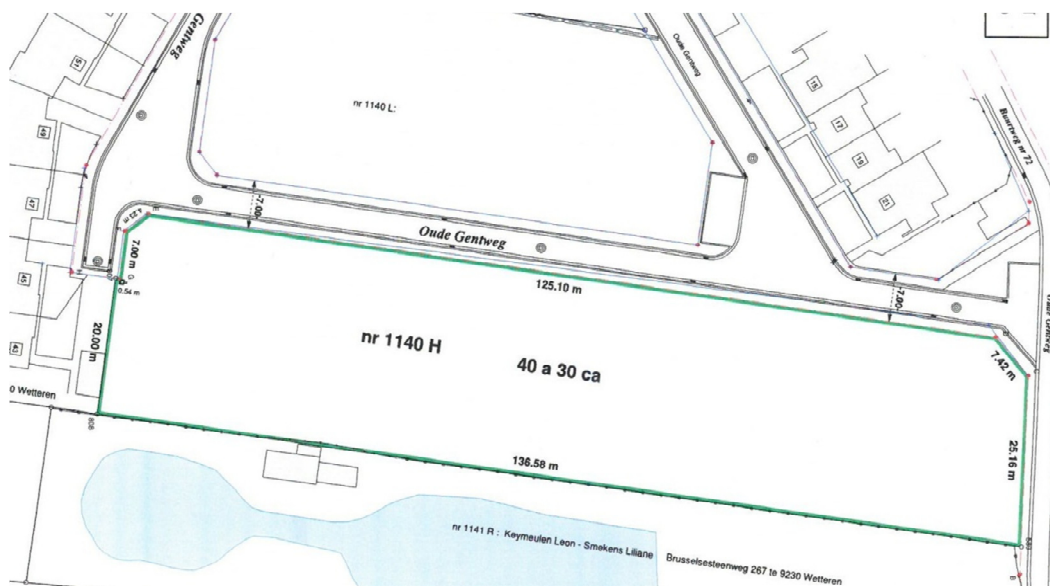
In functie van het behalen van het bindend sociaal objectief in de gemeente Wetteren besliste de raad van bestuur om in de sociale verkaveling Gemoedsveld een nieuw project te ontwikkelen. Het betreffende perceel is eigendom van de maatschappij en meet 4.030 m².

Via een beperkte ontwerpenwedstrijd in twee fasen zal een ontwerpteam worden aangeduid. Het ontwerpteam bestaat uit een architect(enbureau), ingenieur stabiliteit en technieken, veiligheidscoördinator en EPB-verslaggever.

Uitgangspunt voor het aantal woningen is de verkavelingsvergunning V.670 van 24.04.1996, zijnde 10 eengezinswoningen en één meergezinswoning met maximum 2 appartementen. De ontwerpers mogen evenwel afwijken van de verkavelingsvergunning op voorwaarde dat de wijzigingen bijdragen

tot de architecturale kwaliteit van het project en de leefbaarheid en mobiliteit van de omgeving niet overbelasten.

Gezien de grote vraag naar woningen met tuin dienen de inschrijvers er voor te zorgen dat het project circa 60% eengezinswoningen met 3 slaapkamers telt. De rest van de eengezinswoningen is in te vullen met 2- en 4-slaapkamerwoningen met een voorkeur voor 2 slaapkamers.



De ontwerpenwedstrijd werd op 17 maart 2016 gepubliceerd op de nieuwe portaalsite van de dienst Overheidsopdrachten van de Federale Overheidsdienst Personeel en Organisatie. Niettegenstaande de opdrachtbeschrijving en de bijlagen gemiddeld 25 keer werden gedownload, ontvingen wij slechts 3 inschrijvingen.

Via het digitaal platform kunnen de ontwerpers aanduiden voor welke opdrachten ze geïnteresseerd zijn en worden zij automatisch in kennis gesteld telkens er een opdracht wordt gepubliceerd die overeenstemt met hun profiel. Daarnaast merken wij dat nog niet alle architectenbureaus vertrouwd zijn met de nieuwe publicatievorm. Dit verklaart vermoedelijk de beperkte respons.

WICHELEN

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

Ontwerpteam:

Architect: 2DVW – Antwerpen
Ingenieur stabiliteit: Studie 10 – Lier
Ingenieur technieken: Studie 10 – Lier
EPB-verslaggever: Studie 10 – Lier
Veiligheidscoördinator: Vetraco – Waasmunster

Financiering: FS3

Gunstig advies voorontwerp: 06/05/2015

Raming: € 3.297.987

Wooneenheden: 16 appartementen (2 MV) + 5 eengezinswoningen

Gunstig advies uitvoeringsdossier: 06/01/2016

Slopingvergunning: 25/09/2015 (door gemeente Wichelen)

Stedenbouwkundige vergunning: 22/04/2016

Opening bieding: 2016

Aanvangsdatum: 2016

Architecten bvba 2DVW uit Antwerpen werd aangeduid als ontwerpteam. Het ontwerp voorziet 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 1-, 2- en 3-slaapkamerappartementen. Eén 3-slaapkamerappartement wordt aangepast voor mindervaliden.

In het binnengebied worden 5 grondgebonden woningen voorzien met 3 slaapkamers. Voor de verwerving van de gronden zijn de onderhandelingen met de gemeente Wichelen lopende. Het project werd door de Beoordelingscommissie van de VMSW op 23 februari 2016 op de korte termijnplanning geplaatst.



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

De ontwerper werd aangeduid via een onderhandelingsprocedure zonder bekendmaking. Vijf architecten werden aangeschreven. Wij ontvingen twee inschrijvingen.

De wedstrijdjury besliste de tijdelijke vereniging architect Marc Blomme en A2LZ te selecteren.

Het ontwerp biedt een realistisch uitvoerbaar voorstel waarop op een verantwoord stedenbouwkundige wijze de invullingsbouw op een speelse wijze geïntegreerd wordt, met optimale benutting van het terrein, zonder afbreuk te doen op de kwaliteit van leefbaar wonen.

Door de invullingsbouw aan beide zijden van de bestaande bebouwing te laten aansluiten en centraal de volumes op te splitsen, waarin de circulatie ondergebracht wordt, krijgt het geheel een open karakter met een meerwaarde zoals lichtinval naar de appartementen, geschikte oriëntatie van de terrassen en het opentrekken van het kleine tuintje in haar ruimere context.

Ontwerper: Marc Blomme en
A2LZ uit Wetteren

Financiering: FS3

Raming: € 572.118

Woongelegenheden: 5 appartementen
met 1 en 2 slaapkamers

Opening biding: 2016

Aanvangsdatum: 2017



4. BALANS NA WINSTVERDELING

4.1. Activa

4.1.1. Immateriële Vaste Activa

Het saldo 'Immateriële vaste activa' betreft een investering en eerste afschrijving op licenties van de softwarepakketten SocioPack (huurdersregistratie) en Fiad Pro (boekhouding).

4.1.2. Materiële Vaste Activa

		2012	2013	2014	2015
22	Terreinen en gebouwen	49.928.346,96	50.462.427,94	53.802.197,15	56.279.636,79
23	Installaties, machines en uitrusting	7.857,82	4.884,09	5.660,25	5.085,08
24	Meubilair en rollend materieel	29.081,05	19.266,42	13.331,33	12.276,59
26	Overige materiële vaste activa	50.084,49	48.539,43	46.994,37	45.449,31
27	Vaste activa in aanbouw	1.195.260,70	3.825.732,91	3.531.957,83	3.238.720,56
	MATERIËLE VASTE ACTIVA	51.210.631,02	54.360.850,79	57.400.140,93	59.581.168,33

Het saldo van de rubriek 22 stijgt na afschrijving met € 2.477.439,64. Significante wijzigingen:

- verkoop en buitengebruikstelling van 2 woningen Achttien Augustuslaan, Wetteren;
- ingebruikname van de eerste fase gerenoveerde woningen Roosbroeklaan, Wetteren;
- voorlopige oplevering van 3 gerenoveerde woningen Achttien Augustuslaan, Wetteren;
- voorlopige oplevering van 18 nieuwbouw appartementen in de Esdoornlaan te Wetteren.

De rubriek 27 'Vaste Activa in aanbouw' sluit af met een saldo van 3,2 miljoen euro. Per einde boekjaar zijn volgende projecten in uitvoering:

- opbouw 20 appartementen Lindenlaan, Wetteren (samenwerking met VZW Sint-Lodewijk);
- renovatie van 45 woningen Roosbroeklaan/Massemsesteenweg, Wetteren;
- renovatie van 20 woningen Leon De Smetlaan, Wetteren;
- dakrenovaties in Laarne, Wetteren en Wichelen.

4.1.3. Vlottende Activa

		2012	2013	2014	2015
29	Vorderingen op meer dan een jaar	320,93	291,48	261,66	231,47
30/36	Voorraden	3.766,98	2.597,97	2.175,48	1.546,54
40/41	Vorderingen op ten hoogste een jaar	82.236,78	77.085,35	70.118,32	126.945,47
54/58	Liquide middelen	1.124.097,95	954.197,94	1.352.444,02	1.382.373,55
490/1	Overlopende rekeningen (actief)	139.601,90	126.896,24	166.964,76	177.345,14
	VLOTTENDE ACTIVA	1.350.024,54	1.161.068,98	1.591.964,24	1.688.442,17

De rubriek 40/41 'Vorderingen op ten hoogste één jaar' stijgt met € 56.827,15, wat behoudens enkele beperkte onderlinge verschuivingen, toe te wijzen is aan de vordering GSC, die in januari 2016 werd uitbetaald.

De rubriek 54/58 'Liquide middelen' vertoont een stijging van € 31.211,38 welke volledig toe te schrijven is aan een stijging van de geplaatste huurwaarborgen.

De stijging in de rubriek 490/1 'Overlopende rekeningen' met € 10.380,38 is het gevolg van de afboeking van de wederbeleggingsvergoeding n.a.v. de herfinanciering van leningen, een stijging met € 7.521,21 van de intrestsubsidies FS3-leningen en een bijkomende provisie GSC van € 7.139,23.

4.2. Passiva

4.2.1. Eigen Vermogen

		2012	2013	2014	2015
10	Kapitaal	6.554,27	6.556,96	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	-44.479,73	99.050,71	10.729,73	189.381,37
15	Kapitaalsubsidies	4.055.222,42	3.971.796,33	3.888.370,24	3.804.944,15
	EIGEN VERMOGEN	7.743.604,12	7.803.711,16	7.631.964,09	7.727.189,64

Het boekjaar sluit af met een overgedragen winst van € 189.381,37 samengesteld uit een netto ondernemingswinst 2015 van € 178.651,64 en een overgedragen winst van vorige boekjaren ten bedrage van € 10.729,73.

De in het verleden toegekende kapitaalsubsidies worden opgenomen in het resultaat voor een bedrag van € 83.426,09.

4.2.2. Voorzieningen en Uitgestelde Belastingen

		2012	2013	2014	2015
160/5	Voorzieningen voor risico's en kosten	25.052,92	24.148,00	42.142,00	66.146,00
168	Uitgestelde belastingen	220.183,20	215.653,45	211.123,70	206.593,95
	VOORZ. EN UITGEST. BELAST.	245.236,12	239.801,45	253.265,70	272.739,95

Overeenkomstig de onderhoudsplanning werd de provisie voor grote onderhouds- en herstellingswerken verhoogd met 24.004,00 euro. Er werden geen grote onderhoudswerken uitgevoerd in 2015.

De afboekingen 2015 van de uitgestelde belastingen op kapitaalsubsidies bedragen € 4.529,75.

4.2.3. Schulden

		2012	2013	2014	2015
17	Schulden op meer dan één jaar	42.548.957,76	44.883.739,13	48.303.752,26	50.890.382,20
42/48	Schulden op ten hoogste één jaar	1.861.212,96	2.362.596,84	2.592.798,76	2.160.037,21
492/3	Overlopende rekeningen (passief)	165.413,68	235.797,95	214.051,12	232.521,21
	SCHULDEN	44.575.584,40	47.482.133,92	51.110.602,14	53.282.940,62

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 woongelegenheden Lindenlaan, Wetteren;
- renovatie 19 woningen Boomkwekerijstraat, Wetteren;
- opbouw 20 appartementen Lindenlaan, Wetteren (samenwerking met VZW Sint-Lodewijk);
- nieuwbouw van 18 appartementen Esdoornlaan, Wetteren;
- renovatie 45 woningen Roosbroeklaan/Massemsesteenweg, Wetteren;
- renovatie Achttien Augustuslaan 82-94-121, Wetteren;
- renovatie 20 woningen Leon De Smetlaan, Wetteren;
- dakrenovatie in Laarne, Wetteren en Wichelen.

Het saldo van de rubriek 42/48 'Schulden op ten hoogste één jaar' vermindert met € 432.761,55. Deze daling is toe te wijzen aan:

- een daling van het saldo 'Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen' met € 24.548,99 (de lening Domus Flandria op 20 jaar voor de renovatie van 16 bejaardenwoningen in Duinenoord te Wetteren werd volledig afbetaald in 2015);
- een daling van de leveranciersschulden op 31 december met € 335.625,24;
- een daling van de terug te betalen GSC t.w.v. € 67.254,25 (negatieve afrekening GSC 2013 verrekend in 2015).

5. RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR

Het boekjaar 2015 sluit af met een positief ondernemingsresultaat van € 178.651,64 of een stijging t.o.v. vorig boekjaar met € 266.972,62.

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

5.1. Opbrengsten

1. De omzetcijfers vertonen een stijging van € 66.285,05 t.o.v. vorig jaar. De omzetstijging dient echter genuanceerd te worden:
 - de huuropbrengsten vertonen een stijging van € 46.723,16 ondanks een toenemende leegstand ingevolge renovatiewerken of een gebrek aan comfort met € 40.898,00;
 - de huurlasten voor onderhoud van de gebouwen en omgeving stijgen met € 23.604,44.
2. De jaarlijkse activering van de loonkosten van de arbeiders en de interne werfleiding op de betreffende werven bedraagt € 69.255,24. Door het aantal en de grootorde van werven in uitvoering tijdens 2015 resulteert dit in een daling met € 22.531,14.
3. Het saldo van de 'Andere bedrijfsopbrengsten' vertoont een stijging van € 174.879,38 en is te verklaren door volgende factoren:
 - de GSC-opbrengsten liggen € 102.975,95 hoger dan in 2014;
 - de ontvangen schadevergoedingen van de verzekeringsmaatschappij stijgen met € 6.846,33;
 - er werd een bedrag van € 109.456,33 energiepremies ontvangen. In 2014 was dit € 27.944.
4. De financiële opbrengsten vertonen een stijging van € 142.049,50 te wijten aan een stijging van de intrestsubsidies toegekend in het kader van de FS3-leningen. Deze tussenkomsten compenseren de betaalde intresten op deze leningen. Hierin werd tevens een correctie op intercalaire intresten verwerkt van € 43.881,60 die in het voorgaande jaar onterecht werd toegekend op FS3-leningen.
5. De uitzonderlijke opbrengsten vermelden een gerealiseerde meerwaarde van € 223.245,29 door de verkoop van twee woningen in de Achttien Augustuslaan te Wetteren.

5.2. Kosten

1. Op de 60-rekeningen werden enkel voorraadwijzigingen geboekt van materialen voor onderhoud en herstelling van het patrimonium.
2. In de rubriek 61 'Diensten en diverse goederen' noteren we een stijging ten opzichte van 2014 met € 104.449,71. Dit is te wijten aan:
 - een toename met € 53.172,40 van de onderhouds- en herstellingskosten aan het patrimonium vooral als gevolg van de invoeging van de nieuwe onderhoudscontracten voor cv en boilers en het crediteren in 2014 van niet uitgevoerde prestaties door de vorige onderhouds-firma;
 - een toename met € 8.211,38 voor verbruiken nutsvoorzieningen ten laste van huurders;
 - een stijging van de kosten voor juridische bijstand met € 17.892,59. 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. In 2015 rekenden de advocaten hun prestaties terug aan op regelmatige basis;
 - een daling van de kosten revisor met € 6.371,79 naar aanleiding van een studie interne controle in 2014;
 - een stijging van de interimkosten met € 21.192,20 naar aanleiding van de vervanging van de boekhoudster tijdens haar zwangerschapsverlof.
3. De rubriek 62 'Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen' stijgt met € 28.550,44.
4. De afschrijvingskosten stijgen met € 106.947,16 vooral als gevolg van de eerste volledige afschrijving van de opleveringen in 2014 en de deelafschrijvingen van werven opgeleverd in 2015.
5. Naar aanleiding van de visitatiegesprekken werden in 2014 latente huurdersachterstallen volledig uitgeboekt om extracomptabel op te volgen. In 2015 werden overeenkomstig van het debiteuren-reglement enkel de definitieve verliezen per 31/12 verwerkt. Dit resulteerde in een daling van € 21.242,18.
6. Tijdens 2015 werd op basis van de onderhoudsplanung een toevoeging aan de voorziening voor groot onderhoud en herstellingen geboekt van € 24.004,00.
7. Bij de andere bedrijfskosten noteren we een daling van € 119.558,85. Deze daling is te wijten aan:
 - de overboeking van waardeverminderingen naar minderwaarden op vorderingen voor een bedrag van € 38.798,90 in 2014, wat geen invloed meer heeft op 2015;

- de terug te nemen GSC bedraagt in 2014 € 83.699,98. Deze werd afgerekend in 2015.
8. We noteren een stijging in de financiële kosten van € 183.698,99. 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.

6. FINANCIËLE ANALYSE

6.1. Principe financiële gezondheidsindicator (FIGI)

De VMSW en het Agentschap Inspectie RWO hebben samen een gedeelde visie ontwikkeld om de financiële situatie van de shm na te gaan. Het resultaat van die samenwerking is de financiële gezondheidsindex genoemd. De index wordt zowel voor de VMSW, de Visitatieraad als het Agentschap Inspectie RWO het vertrekpunt van hun financiële analyse. Onze maatschappij kan de index ook zelf gebruiken om de evolutie van onze financiële situatie jaar na jaar op te volgen en te vergelijken met die van andere SHM's.

Het vertrekpunt zijn tien financiële kengetallen of ratio's, die elk voor drie opeenvolgende boekjaren berekend worden. De dertig kengetallen beslaan de vier belangrijkste aspecten van de financiële gezondheid van een onderneming zijnde liquiditeit, solvabiliteit, rentabiliteit en kostenbeheersing. Via een systeem van scores en wegingen wordt het eindresultaat een score op 60 punten. Hoe hoger de score, hoe beter de indicatie van financiële gezondheid.

Een score onder de 20 wordt beschouwd als een indicatie van een problematische financiële situatie, een score vanaf 40 als indicatie van een goede financiële toestand.

6.2. Bespreking FIGI 2014

Tijdens de zitting van 28 oktober 2015 bespraken de leden van de raad van bestuur de evolutie van de FIGI voor de periode 2009 tot 2014. Uit de resultaten blijkt dat de FIGI sinds 2011 licht is gestegen van 23,5 in 2009 naar 26 in 2014. Met dit resultaat zit Eigen Dak samen met 49 andere shm's in de groep van maatschappijen die 'behoorlijk' scoren.

Over de jaren heen stellen we vast dat de beperkte liquiditeit en de lage schuldendeckking door de cashflow uit gewone bedrijfsuitoefening aandachtspunten blijven. Hetzelfde stellen we ook vast bij de evaluatie van de FIGI van 2015. Liquiditeitsratio's worden sterk bepaald door de hoge investeringsgraad, waardoor de KT-schulden jaarlijks sterker toenemen dan de huurinkomsten.

Sinds 2009 ontvangt onze maatschappij een Gewestelijke Sociale Correctie van de Vlaamse overheid waardoor de tekorten die het gevolg zijn van onze huuractiviteit gedeeltelijk worden opgevangen. De huidige huurprijsberekening laat ons evenwel niet toe onze kaspositie substantieel te verbeteren. Daarom werden in 2014 een 3-tal groepen van woningen aangeduid die in aanmerking komen voor verkoop. De eerste 2 woningen werden verkocht in 2015. In 2016 zullen opnieuw 2 à 3 woningen verkocht worden.

6.3. Overzicht FIGI 2013-2015

Aspect financiële gezondheid		Liquiditeit			Solvabiliteit			Rendabiliteit			Kosten beheersing	Totaalscore Financiële Gezondheidsindex	
Ratio		Current ratio	Onmiddellijke liquiditeitsratio	Netto kaspositie bij VMSW	Graad van financiële onafhankelijkheid	Zelffinancierings-graad	Dekking van het VVLT door de cashflow uit de gewone bedrijfsuitoefening	Netto Vrije Cashflow Marge uit gewone bedrijfsuitoefening	Cost/Income-ratio	Netto Operationele Marge uit gewone bedrijfsuitoefening	Kosten-beheersingsratio		
Gewogen totaalscore per aspect		6,0			9,0			12,0			3,0	30,0	
FIGI 2013*	2011	Resultaat ratio	0,20	0,15	23.732,3	15,69%	7,33%	36,21	99,45%	99,48%	43,55%		27,00%
		Puntenscore ratio	0	0	1	0,5	0,5	0	0,5	0,5	1		0,5
		Gewogen puntenscore ratio	0	0	1	0,5	0,5	0	0,5	0,5	1		0,5
	2012	Resultaat ratio	0,37	0,28	529.789,8	14,73%	7,00%	34,08	98,52%	97,77%	44,55%		27,92%
		Puntenscore ratio	0	0	1	0,5	0,5	0	0,5	0,5	1		0,5
		Gewogen puntenscore ratio	0,0	0,0	2,0	1,0	1,0	0,0	1,0	1,0	2,0		1,0
	2013	Resultaat ratio	0,22	0,15	343.737,9	14,05%	6,89%	31,00	92,07%	96,14%	42,25%		26,80%
		Puntenscore ratio	0	0	1	0,5	0,5	1	0,5	0,5	1		0,5
		Gewogen puntenscore ratio	0,0	0,0	3,0	1,5	1,5	3,0	1,5	1,5	3,0		1,5
	Gewogen totaalscore per aspect		6,0			8,0			9,0			3,0	26,0
FIGI 2014*	2012	Resultaat ratio	0,37	0,28	529.789,8	14,73%	7,00%	34,08	98,52%	97,77%	44,55%	27,92%	
		Puntenscore ratio	0	0	1	0,5	0,5	0	0,5	0,5	1	0,5	
		Gewogen puntenscore ratio	0	0	1	0,5	0,5	0	0,5	0,5	1	0,5	
	2013	Resultaat ratio	0,22	0,15	343.737,9	14,05%	6,89%	31,00	92,07%	96,14%	42,25%	26,80%	
		Puntenscore ratio	0	0	1	0,5	0,5	1	0,5	0,5	1	0,5	
		Gewogen puntenscore ratio	0,0	0,0	2,0	1,0	1,0	2,0	1,0	1,0	2,0	1,0	
	2014	Resultaat ratio	0,35	0,28	732.205,5	12,94%	6,33%	37,50	102,63%	102,59%	44,70%	26,51%	
		Puntenscore ratio	0	0	1	0,5	0,5	0	0	0	1	0,5	
		Gewogen puntenscore ratio	0,0	0,0	3,0	1,5	1,5	0,0	0,0	0,0	3,0	1,5	
	Gewogen totaalscore per aspect		6,0			7,0			7,0			4,5	24,5
FIGI 2015	2013	Resultaat ratio	0,22	0,15	343.737,9	14,05%	6,89%	31,00	92,07%	96,14%	42,25%	26,80%	
		Puntenscore ratio	0,00	0,00	1	0,5	0,5	1	0,5	0,5	1	0,5	
		Gewogen puntenscore ratio	0,0	0,0	1	0,5	0,5	1,0	0,5	0,5	1	0,5	
	2014	Resultaat ratio	0,35	0,28	732.205,5	12,94%	6,33%	37,50	102,63%	102,59%	44,70%	26,51%	
		Puntenscore ratio	0,00	0,00	1	0,5	0,5	0	0	0	1	0,5	
		Gewogen puntenscore ratio	0,0	0,0	2,0	1,0	1,0	0,0	0,0	0,0	2,0	1,0	
	2015	Resultaat ratio	0,43	0,34	731.791,2	12,61%	6,39%	35,31	102,11%	101,20%	40,75%	23,88%	
		Puntenscore ratio	0	0	1	0,5	0,5	0	0	0	1	1	
		Gewogen puntenscore ratio	0,0	0,0	3,0	1,5	1,5	0,0	0,0	0,0	3,0	3,0	

* gegevens prestatiedatabank VMSW

6.3.1. Current ratio

Deze ratio meet of de SHM op balansdatum voldoende liquiditeiten heeft om haar schulden op korte termijn te voldoen. De current ratio voor 2015 bedraagt 0,43. Dit is een stijging met 0,08 tegenover 2014. Om voor 2015 een 'behoorlijk' resultaat neer te zetten dienen de liquiditeiten te stijgen met minstens 1.400.000,00 euro. Dergelijke bedragen kunnen enkel worden opgehaald door de verkoop van oud patrimonium. Een grondige herziening van het financieringssysteem en de huurprijs-berekening kunnen uiteraard ook soelaas brengen.

6.3.2. Onmiddellijke liquiditeitsratio

De onmiddellijke liquiditeitsratio geeft een nauwere berekening, gezien niet alle korte-termijn activa kunnen aangewend worden. Van 2013 tot 2015 wordt ook hier een stijging genoteerd van 0,15 over 0,28 tot 0,34. Gezien de nauwere berekening wordt hierbij de beoordeling behoorlijk toegekend zodra de ratio 0,5 bedraagt. Ook hier moeten we vaststellen dat de liquiditeitspositie voor verbetering vatbaar is.

6.3.3. Netto kaspositie bij de VMSW

De R/C bij de VMSW vertoont een positief saldo, en bedraagt de laatste 2 jaren $\pm$ 730.000,00 euro. Dit betekent dat de shm met haar gelden alle verplichtingen van het voorbije jaar heeft kunnen voldoen.

Achterliggend moeten echter alle bewegingen in de shm meegenomen worden. Rekening houdende dat de maatschappij twee woningen verkocht tijdens 2015, betekent dit dat dit status quo vooral dankzij deze verkoop mogelijk was.

6.3.4. Graad van financiële onafhankelijkheid

Deze ratio berekent de solvabiliteit in de meest ruime vorm. Het eigen vermogen wordt uitgezet tegen het vreemd vermogen. De shm beschikt over 12,61% eigen vermogen, wat een 'behoorlijk' resultaat is.

Gezien de activiteitsgraad van de shm en de bijhorende financieringen stijgt het vreemd vermogen en vertoont deze ratio een neerwaartse tendens.

6.3.5. Zelffinancieringsgraad

Op gebied van solvabiliteit wordt hierbij enkel rekening gehouden met het zelf opgebouwde vermogen, zijnde reserves en winsten/verliezen, en of deze volstaan om de eventueel geleden verliezen te compenseren.

Deze ratio vertoont opnieuw een lichte stijging na het verlies van 2014 en bedraagt 6,39. Deze score wordt als behoorlijk beschouwd.

Deze ratio kan pas stijgen wanneer de geboekte resultaten exponentieel sterker stijgen dan het totale vermogen.

6.3.6. Dekking van het VVLT door operationele cash-flow uit de gewone bedrijfsuitoefening

Hierbij wordt de tijdspanne berekend die nodig is voor de aflossing van het vreemd vermogen op lange termijn. Zodra de ratio lager dan 33 jaar ligt (aflossingstermijn kredieten VMSW) scoort de maatschappij goed. In 2014 bedroeg deze ratio nog 37,5 jaar, voor 2015 daalt die tot 35,31.

Het resultaat van 2013 kan minder in overweging genomen worden door de boeking definitieve GSC voor 2012 en provisie 2013 aan 75% van 2012.

6.3.7. Netto vrije cash flow

Deze ratio toont de mate van kostendekking uit de gewone bedrijfsvoering.

Tegenover 2014 wordt een lichte verbetering genoteerd, doch deze is onvoldoende om alle kosten te dekken waardoor de quotering 'voor verbetering vatbaar' van toepassing is. Gezien de GSC in stijgende lijn evolueert en het voorschot voor 2015 wordt berekend op de definitieve GSC van het voorgaande jaar (2014) vertoont deze ratio steeds een lager resultaat dan de cash flow waarop onze shm met een definitieve GSC aanspraak kan maken.

6.3.8. Cost income ratio

Bij de cost income ratio worden de boekhoudkundige kosten meegenomen in de berekening.

Doorslaggevend in het resultaat zijn de afschrijvingen en leningen, en de niet of onvoldoende compensatie door de bedrijfsopbrengsten, zijnde de huurinkomsten. Door de verkoop van 2 woningen in 2015 merken we een lichte verbetering t.o.v. van 2014. De ratio bedraagt 101,20% of 1,20% te hoog om behoorlijk te scoren. Voor een score onder de 100% dringt zich de verkoop van een derde woning op.

6.3.9. Operationele marge

Ratio die inzicht geeft in de oorsprong van de financiële problemen van de maatschappij. Indien de uitkomst 'goed' is, betekent dit dat de operationele werken van de maatschappij, de bedrijfsvoering correct verloopt. Onze shm scoort goed op deze ratio. Hieruit blijkt dat de financiële situatie van de Eigen Dak niet het gevolg is van de operationele werking maar van de leninglasten en afschrijvingen als gevolg van zware investeringen.

6.3.10. Kostenbeheersing

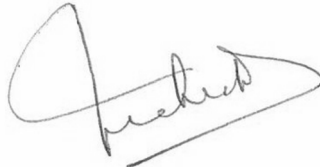
De maatschappij streeft er reeds jaren naar om onnodige kosten te vermijden. Deze ratio scoort voor het eerst sinds 2008 weer lager dan 25%, wat de score 'goed' meekrijgt. De merkelijk betere score in 2015 is vooral te danken aan de meerwaarde gerealiseerd bij de verkoop van 2 woningen.

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

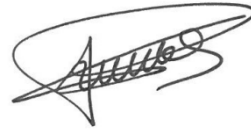
- De maatschappij heeft geen bijkantoren.
- Er zijn geen belangrijke gebeurtenissen na het jaareinde die een invloed kunnen hebben op de cijfers van 31 december 2015.
- Er zijn geen specifieke werkzaamheden naar onderzoek en ontwikkeling.



De voorzitter,
Etienne Backx



De ondervoorzitter,
Veeckman Willy



De directeur,
Franky Van Poucke

Vragenlijst klachtenmanagement 2015

Naam van uw maatschappij: Eigen Dak

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

1. Cijfergegevens

	Aantal
Totaal aantal klachten:	8
Aantal ontvankelijke klachten:	6

Aantal klachten volgens mate van gegrondheid	Gegrond/deels gegrond	6
	ongegrond	0

Aantal klachten volgens mate van oplossing	Opgelost/deels opgelost	6
	Onopgelost:	

Geschonden ombudsnormen bij gegronde klachten	
	Aantal
Niet-correcte beslissing:	
Te lange behandeltermijn:	
Ontoereikende informatieverstrekking:	
Onvoldoende bereikbaarheid:	
Onheuse bejegening:	
Andere:	6

2. Klachtenbeeld 2015

Bespreek en evalueer de klachten die u behandeld hebt in 2015.

5 klachten werden aan onze maatschappij gemeld door de burger. 1 klacht werd ons gemeld door een gemeentebestuur.

De klachten hebben niet te maken met de werking van de SHM.

Het merendeel van de klachten betreft samenlevingsproblemen en burenruzies veroorzaakt door lawaaioverlast en onderhoudsproblemen.

In 2015 ontving onze maatschappij 1 klacht betreffende domiciliefraude.

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

De samenwerking met de andere diensten verloopt vlot.

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

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:

- Leefbaarheid tussen burens en in de wijk is verbeterd;
- Nauwere samenwerking met de toezichters in de grotere appartementsgebouwen;
- Aanmelden van huurders bij CAW preventieve woonbegeleiding;
- Betere en nauwere samenwerking met externe diensten.

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

Sedert 2013 heeft onze SHM 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 2015 werden door onze maatschappij 3 dossiers overgemaakt aan het CAW. Ook in 2016 wordt de samenwerking verder gezet.

Sedert 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. Naar aanleiding hiervan zal in 2016 een afvalfestival in de 3 gemeentes georganiseerd worden.

Daarnaast willen wij bewonersparticipatie bevorderen en verantwoordelijkheidszin aanwakkeren. Een belangrijke stap in deze richting is het aanbieden van een bewonerskrant vanaf 2016.

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

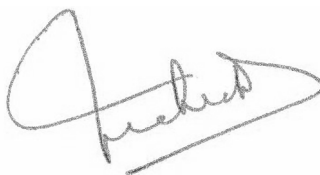
* Gelet op de artikelen 95, 96 en 661, 6° van de wet d.d. 07 mei 1999 houdende het Wetboek van vennootschappen, zoals gewijzigd door de wet van 23 januari 2001 tot wijziging van de wet van 07 mei 1999 houdende het Wetboek van vennootschappen en van de wet van 17 juli 1975 op de boekhouding van de ondernemingen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

* Gelet op het artikel 16 van de statuten van de vennootschap aangenomen door de Buitengewone Algemene Vergadering van 29 mei 2015 en gepubliceerd in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad d.d. 12 augustus 2015 onder het nummer 15116470;

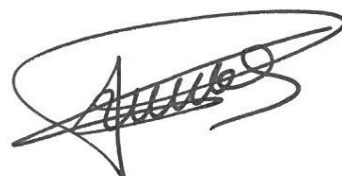
- bevestigt de Raad van Bestuur hierbij dat tijdens het dienstjaar 2015, regelmatig toezicht werd uitgeoefend op het sociaal oogmerk dat de maatschappij overeenkomstig artikel 3 van haar statuten heeft bepaald;
- heeft de Raad van Bestuur inzonderheid vastgesteld dat de uitgaven inzake investeringen, 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 03 / 08 / 2015 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 27 / 05 / 2016

met betrekking tot het boekjaar dat de periode dekt van 01 / 01 / 2015 tot 31 / 12 / 2015

Vorig boekjaar van 01 / 01 / 2014 tot 31 / 12 / 2014

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
01/06/2015 - 31/05/2021

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)

Raphael Bossaer Prinsenhof 4, 9230 Wetteren, België	Bestuurder 01/06/2015 - 31/05/2021
Anna-Maria De Smet Molenhoekje 6, 9230 Wetteren, België	Bestuurder 01/06/2012 - 31/05/2018
Rita De Geest Quastraat 9, 9270 Laarne, België	Bestuurder 31/01/2013 - 31/05/2019
Leentje Grillaert Adolf Papeleustraet 4, 9230 Wetteren, België	Bestuurder 19/12/2012 - 31/05/2018
Dirk Janssens Wetterstraat 1 bus 13, 9230 Wetteren, België	Bestuurder 01/06/2014 - 31/05/2020
Romain Poppe Oude Laarnesteenweg 30, 9230 Wetteren, België	Bestuurder 21/03/2013 - 31/05/2019
Odette De Schaepmeester Beekstraat 8, 9230 Wetteren, België	Bestuurder 29/05/2015 - 31/05/2017
Willy Van de Velde Kasteeldreef 42, 9230 Wetteren, België	Bestuurder 28/05/2010 - 31/05/2017
Gert Schelstraete Zandstraat 18, 9270 Laarne, België	Bestuurder 01/06/2014 - 31/05/2020
Van Cauter & Co Burg. Nr.: BE 0438.507.702 Gentse Steenweg 55, 9300 Aalst, België Lidmaatschapsnr.: BO111	Commissaris 29/05/2015 - 31/05/2018
Vertegenwoordigd door:	
Jan Degryse Gentse Steenweg 55, 9300 Aalst, België Lidmaatschapsnr.: A01695	

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	59.594.428,04	57.403.867,69
Oprichtingskosten	5.1	20	.....	.....
Immateriële vaste activa	5.2	21	9.532,95	.....
Materiële vaste activa	5.3	22/27	59.581.168,33	57.400.140,93
Terreinen en gebouwen		22	56.279.636,79	53.802.197,15
Installaties, machines en uitrusting		23	5.085,08	5.660,25
Meubilair en rollend materieel		24	12.276,59	13.331,33
Leasing en soortgelijke rechten		25	.....	.....
Overige materiële vaste activa		26	45.449,31	46.994,37
Activa in aanbouw en vooruitbetalingen		27	3.238.720,56	3.531.957,83
Financiële vaste activa	5.4/ 5.5.1	28	3.726,76	3.726,76
Verbonden ondernemingen	5.14	280/1	.....	.....
Deelnemingen		280	.....	.....
Vorderingen		281	.....	.....
Ondernemingen waarmee een deelnemingsverhouding bestaat	5.14	282/3	.....	.....
Deelnemingen		282	.....	.....
Vorderingen		283	.....	.....
Andere financiële vaste activa		284/8	3.726,76	3.726,76
Aandelen		284	.....	.....
Vorderingen en borgtochten in contanten		285/8	3.726,76	3.726,76
VLOTTENDE ACTIVA		29/58	1.688.442,17	1.591.964,24
Vorderingen op meer dan één jaar		29	231,47	261,66
Handelsvorderingen		290	.....	.....
Overige vorderingen		291	231,47	261,66
Voorraden en bestellingen in uitvoering		3	1.546,54	2.175,48
Voorraden		30/36	1.546,54	2.175,48
Grond- en hulpstoffen		30/31	1.546,54	2.175,48
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	126.945,47	70.118,32
Handelsvorderingen		40	22.732,53	29.869,57
Overige vorderingen		41	104.212,94	40.248,75
Geldbeleggingen	5.5.1/ 5.6	50/53	.....	.....
Eigen aandelen		50	.....	.....
Overige beleggingen		51/53	.....	.....
Liquide middelen		54/58	1.382.373,55	1.352.444,02
Overlopende rekeningen	5.6	490/1	177.345,14	166.964,76
TOTAAL VAN DE ACTIVA		20/58	61.282.870,21	58.995.831,93

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
PASSIVA				
EIGEN VERMOGEN(+)/(-)		10/15	7.727.189,64	7.631.964,09
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	189.381,37	10.729,73
Kapitaalsubsidies		15	3.804.944,15	3.888.370,24
Voorschot aan de vennoten op de verdeling van het netto-actief		19	.....	.....
VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN		16	272.739,95	253.265,70
Voorzieningen voor risico's en kosten		160/5	66.146,00	42.142,00
Pensioenen en soortgelijke verplichtingen		160	.....	.....
Belastingen		161	.....	.....
Grote herstellings- en onderhoudswerken		162	66.146,00	42.142,00
Overige risico's en kosten	5.8	163/5	.....	.....
Uitgestelde belastingen		168	206.593,95	211.123,70
SCHULDEN		17/49	53.282.940,62	51.110.602,14
Schulden op meer dan één jaar	5.9	17	50.890.382,20	48.303.752,26
Financiële schulden		170/4	50.240.828,75	47.682.264,46
Achtergestelde leningen		170	.....	.....
Niet-achtergestelde obligatieleningen		171	.....	.....
Leasingschulden en soortgelijke schulden		172	.....	.....
Kredietinstellingen		173	50.240.828,75	47.682.264,46
Overige leningen		174	.....	.....
Handelsschulden		175	.....	.....
Leveranciers		1750	.....	.....
Te betalen wissels		1751	.....	.....
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen		176	.....	.....
Overige schulden		178/9	649.553,45	621.487,80
Schulden op ten hoogste één jaar		42/48	2.160.037,21	2.592.798,76
Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen	5.9	42	1.354.048,25	1.378.597,25
Financiële schulden		43	.....	.....
Kredietinstellingen		430/8	.....	.....
Overige leningen		439	.....	.....
Handelsschulden		44	442.606,45	778.622,38
Leveranciers		440/4	442.606,45	778.622,38
Te betalen wissels		441	.....	.....
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen		46	.....	.....
Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	5.9	45	272.389,20	264.370,92
Belastingen		450/3	192.724,51	187.730,07
Bezoldigingen en sociale lasten		454/9	79.664,69	76.640,85
Overige schulden		47/48	90.993,31	171.208,21
Overlopende rekeningen	5.9	492/3	232.521,21	214.051,12
TOTAAL VAN DE PASSIVA		10/49	61.282.870,21	58.995.831,93

RESULTATENREKENING

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Bedrijfsopbrengsten		70/74	3.579.928,19	3.361.294,90
Omzet	5.10	70	3.172.193,42	3.105.908,37
Voorraad goederen in bewerking en gereed product en bestellingen in uitvoering: toename (afname)		71	.....	.....
Geproduceerde vaste activa		72	69.255,24	91.786,38
Andere bedrijfsopbrengsten	5.10	74	338.479,53	163.600,15
Bedrijfskosten		60/64	3.098.649,73	2.971.392,16
Handelsgoederen, grond- en hulpstoffen		60	10.951,29	4.022,18
Aankopen		600/8	10.322,35	3.599,69
Voorraad: afname (toename)		609	628,94	422,49
Diensten en diverse goederen		61	692.274,54	587.824,83
Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen	5.10	62	589.606,02	561.055,58
Afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële vaste activa		630	1.533.934,42	1.466.904,63
Waardeverminderingen op voorraden, op bestellingen in uitvoering en op handelsvorderingen: toevoegingen (terugnemingen)		631/4	3.119,62	-30.727,75
Voorzieningen voor risico's en kosten: toevoegingen (bestedingen en terugnemingen)	5.10	635/7	24.004,00	17.994,00
Andere bedrijfskosten	5.10	640/8	244.759,84	364.318,69
Als herstructureringskosten geactiveerde bedrijfskosten ..		649	.....	.....
Bedrijfswinst (Bedrijfsverlies)		9901	481.278,46	389.902,74
Financiële opbrengsten		75	346.605,02	208.725,63
Opbrengsten uit financiële vaste activa		750	.....	.....
Opbrengsten uit vlottende activa		751	612,06	4.688,49
Andere financiële opbrengsten	5.11	752/9	345.992,96	204.037,14
Financiële kosten	5.11	65	874.807,66	691.108,67
Kosten van schulden		650	874.484,79	690.829,20
Waardeverminderingen op vlottende activa andere dan voorraden, bestellingen in uitvoering en handelsvorderingen: toevoegingen (terugnemingen)		651	.....	.....
Andere financiële kosten		652/9	322,87	279,47
Winst (Verlies) uit de gewone bedrijfsuitoefening vóór belasting		9902	-46.924,18	-92.480,30

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Uitzonderlijke opbrengsten		76	223.245,29	1.439,90
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	223.245,29	950,00
Andere uitzonderlijke opbrengsten	5.11	764/9	.....	489,90
Uitzonderlijke kosten(+)/(-)		66	2.177,51	1.810,33
Uitzonderlijke afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële vaste activa		660	2.177,51	1.755,33
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	174.143,60	-92.850,73
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	21,71	.....
Belastingen		670/3	21,71	.....
Regularisering van belastingen en terugneming van voorzieningen voor belastingen		77	.....	.....
Winst (Verlies) van het boekjaar(+)/(-)		9904	178.651,64	-88.320,98
Onttrekking aan de belastingvrije reserves		789	.....	.....
Overboeking naar de belastingvrije reserves		689	.....	.....
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar(+)/(-)		9905	178.651,64	-88.320,98

RESULTAATVERWERKING

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Te bestemmen winst (verlies)(+)/(-)	9906	189.381,37	10.729,73
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar(+)/(-)	(9905)	178.651,64	-88.320,98
Overgedragen winst (verlies) van het vorige boekjaar(+)/(-)	14P	10.729,73	99.050,71
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)	189.381,37	10.729,73
Tussenkost van de vennoten in het verlies	794	.....	.....
Uit te keren winst	694/6	.....	.....
Vergoeding van het kapitaal	694	.....	.....
Bestuurders of zaakvoerders	695	.....	.....
Andere rechthebbenden	696	.....	.....

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

Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
8052P	XXXXXXXXXXXXXXXX	6.166,89

Mutaties tijdens het boekjaar

Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa

8022 10.629,85

Overdrachten en buitengebruikstellingen

8032

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

8042

Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar

8052 16.796,74

Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar

8122P XXXXXXXXXXXXXXXX 6.166,89

Mutaties tijdens het boekjaar

Geboekt

8072 1.096,90

Teruggenomen

8082

Verworven van derden

8092

Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen

8102

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

8112

Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar

8122 7.263,79

NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR

211 9.532,95

STAAT VAN DE MATERIËLE VASTE ACTIVA

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
TERREINEN EN GEBOUWEN			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8191P	XXXXXXXXXXXXXX	69.840.114,52
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8161	71.695,55	
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8171	44.452,97	
Overboekingen van een post naar een andere(+)/(-)	8181	3.952.719,04	
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8191	73.820.076,14	
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8251P	XXXXXXXXXXXXXX	.....
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8211	.....	
Verworven van derden	8221	.....	
Afgeboekt	8231	.....	
Overgeboekt van een post naar een andere(+)/(-)	8241	.....	
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8251	.....	
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8321P	XXXXXXXXXXXXXX	16.037.917,37
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8271	1.525.720,24	
Teruggenomen	8281	.....	
Verworven van derden	8291	.....	
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8301	23.198,26	
Overgeboekt van een post naar een andere(+)/(-)	8311	.....	
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8321	17.540.439,35	
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	(22)	56.279.636,79	

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

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
8192P	XXXXXXXXXXXXXXXX	60.824,55

Mutaties tijdens het boekjaar

Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa

8162 742,21

Overdrachten en buitengebruikstellingen

8172

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

8182

Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar

8192 61.566,76

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 55.164,30

Mutaties tijdens het boekjaar

Geboekt

8272 1.317,38

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 56.481,68

NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR

(23) 5.085,08

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

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
8193P	XXXXXXXXXXXXXXXX	165.964,45

Mutaties tijdens het boekjaar

Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa

8163 5.377,61

Overdrachten en buitengebruikstellingen

8173 1.967,46

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

8183

Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar

8193 169.374,60

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	152.633,12
-------	------------------	------------

Mutaties tijdens het boekjaar

Geboekt

8273 6.432,35

Teruggenomen

8283

Verworven van derden

8293

Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen

8303 1.967,46

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

8313

Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar

8323 157.098,01

NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR

(24) 12.276,59

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

Overdrachten en buitengebruikstellingen

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

8165	.....	
8175	.....	
8185	.....	

Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar

8195 50.992,11

Meerwaarden per einde van het boekjaar

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

Mutaties tijdens het boekjaar

Geboekt

Verworven van derden

Afgeboekt

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

8215	.....	
8225	.....	
8235	.....	
8245	.....	

Meerwaarden per einde van het boekjaar

8255

Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar

8325P	XXXXXXXXXXXXXXXXX	3.997,74
-------	-------------------	----------

Mutaties tijdens het boekjaar

Geboekt

Teruggenomen

Verworven van derden

Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen

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

8275	1.545,06	
8285	.....	
8295	.....	
8305	.....	
8315	.....	

Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar

8325 5.542,80

NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR

(26) 45.449,31

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
ACTIVA IN AANBOUW EN VOORUITBETALINGEN			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8196P	XXXXXXXXXXXXXXXX	3.531.957,83
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8166	3.659.481,77	
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8176	.....	
Overboekingen van een post naar een andere(+)/(-)	8186	-3.952.719,04	
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8196	3.238.720,56	
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)	3.238.720,56	

	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>	29.590,20
<i>Wederbeleggingsvergoeding</i>	75.437,77
<i>Intrestsubsidies</i>	65.177,94
.....	

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	1.351.297,01
Achtergestelde leningen	8811	.....
Niet-achtergestelde obligatieleningen	8821	.....
Leasingschulden en soortgelijke schulden	8831	.....
Kredietinstellingen	8841	1.351.296,99
Overige leningen	8851	0,02
Handelsschulden	8861	.....
Leveranciers	8871	.....
Te betalen wissels	8881	.....
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen	8891	.....
Overige schulden	8901	2.751,24
Totaal der schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen	(42)	1.354.048,25
Schulden met een resterende looptijd van meer dan één jaar doch hoogstens 5 jaar		
Financiële schulden	8802	6.446.838,22
Achtergestelde leningen	8812	.....
Niet-achtergestelde obligatieleningen	8822	.....
Leasingschulden en soortgelijke schulden	8832	.....
Kredietinstellingen	8842	6.446.838,22
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	6.446.838,22
Schulden met een resterende looptijd van meer dan 5 jaar		
Financiële schulden	8803	43.793.990,53
Achtergestelde leningen	8813	.....
Niet-achtergestelde obligatieleningen	8823	.....
Leasingschulden en soortgelijke schulden	8833	.....
Kredietinstellingen	8843	43.793.990,53
Overige leningen	8853	.....
Handelsschulden	8863	.....
Leveranciers	8873	.....
Te betalen wissels	8883	.....
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen	8893	.....
Overige schulden	8903	649.553,45
Totaal der schulden met een resterende looptijd van meer dan 5 jaar	8913	44.443.543,98

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	192.724,51
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	79.664,69

OVERLOPENDE REKENINGEN

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

Toe te rekenen kosten	220.669,16
Over te dragen opbrengsten	11.852,05
.....	
.....	

Boekjaar

BEDRIJFSRESULTATEN

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
BEDRIJFSOPBRENGSTEN			
Netto-omzet			
Uitsplitsing per bedrijfscategorie			
.....			
.....			
.....			
.....			
Uitsplitsing per geografische markt			
.....			
.....			
.....			
.....			
Andere bedrijfsopbrengsten			
Exploitatiesubsidies en vanwege de overheid ontvangen compenserende bedragen	740	276.067,24	106.344,69
BEDRIJFSKOSTEN			
Werknemers waarvoor de onderneming een DIMONA-verklaring heeft ingediend of die zijn ingeschreven in het algemeen personeelsregister			
Totaal aantal op de afsluitingsdatum	9086	9	9
Gemiddeld personeelsbestand berekend in voltijdse equivalenten	9087	8,9	9,3
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	9088	14.084	14.792
Personeelskosten			
Bezoldigingen en rechtstreekse sociale voordelen	620	405.473,43	391.032,45
Werkgeversbijdragen voor sociale verzekeringen	621	122.810,46	112.393,58
Werkgeverspremies voor bovenwettelijke verzekeringen	622	38.817,65	35.436,75
Andere personeelskosten	623	22.504,48	22.192,80
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	3.461,63	24.703,81
Teruggenomen	9113	342,01	55.431,56
Voorzieningen voor risico's en kosten			
Toevoegingen	9115	24.004,00	31.728,00
Bestedingen en terugnemingen	9116		13.734,00
Andere bedrijfskosten			
Bedrijfsbelastingen en -taksen	640	243.894,94	239.974,39
Andere	641/8	864,90	124.344,30
Uitzendkrachten en ter beschikking van de onderneming gestelde personen			
Totaal aantal op de afsluitingsdatum	9096		
Gemiddeld aantal berekend in voltijdse equivalenten	9097	0,3	0,1
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	9098	500	88
Kosten voor de onderneming	617	19.758,86	3.059,01

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	261.436,85	119.387,35
Uitsplitsing van de overige financiële opbrengsten			
.....			
.....			
.....			
Afschrijving van kosten bij uitgifte van leningen en van disagio	6501		
Geactiveerde intercalaire interesten	6503	2.104,36	53.767,57
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	21,71
Verschuldigde of betaalde belastingsupplementen	9139	21,71
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	21,71
9139	21,71
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	.....
Andere actieve latenties		
.....		
.....		
.....		
Passieve latenties	9144	.....
Uitsplitsing van de passieve latenties		
.....		
.....		
.....		

Codes	Boekjaar
9141	
9142	
	
	
	
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	115.192,46	109.411,98
Roerende voorheffing	9148	.....	.....

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
9145	.....	.....
9146	.....	.....
9147	115.192,46	109.411,98
9148	.....	.....

FINANCIËLE BETREKKINGEN MET

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

Uitstaande vorderingen op deze personen

Voorwaarden betreffende de uitstaande vorderingen

Waarborgen toegestaan in hun voordeel

Voornaamste voorwaarden van de toegestane waarborgen

Andere betekenisvolle verplichtingen aangegaan in hun voordeel

Voornaamste voorwaarden van deze verplichtingen

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

Aan bestuurders en zaakvoerders

Aan oud-bestuurders en oud-zaakvoerders

Codes	Boekjaar
9500	
9501	
9502	
9503	
9504	

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

Bezoldiging van de commissaris(sen)

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

Andere controleopdrachten

Belastingadviesopdrachten

Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten

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

Andere controleopdrachten

Belastingadviesopdrachten

Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten

Codes	Boekjaar
9505	4.100,00
95061	
95062	
95063	
95081	
95082	
95083	

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

SOCIALE BALANS

Nummers van de paritaire comités die voor de onderneming bevoegd zijn: 339

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

Voltijds
Deeltijds
Totaal in voltijdse equivalenten (VTE)

Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren

Voltijds
Deeltijds
Totaal

Personeelskosten

Voltijds
Deeltijds
Totaal

Bedrag van de voordelen bovenop het loon

Codes	Totaal	1. Mannen	2. Vrouwen
1001	8,7	4,0	4,7
1002	0,3	.....	0,3
1003	8,9	4,0	4,9
1011	13.684	6.506	7.178
1012	400	.....	400
1013	14.084	6.506	7.578
1021	580.049,98	251.856,67	328.193,31
1022	9.556,04	.....	9.556,04
1023	589.606,02	251.856,67	337.749,35
1033	10.980,78	4.946,67	6.034,11

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	9,3	4,3	5,0
1013	14.792	6.316	8.476
1023	561.055,58	220.062,21	340.993,37
1033	10.708,92	4.450,23	6.258,69

**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	0,3	.....
151	500	.....
152	19.758,86	.....

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			
210			
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			
310			
311			
312			
313			
340			
341			
342			
343			
350			

INLICHTINGEN OVER DE OPLEIDINGEN VOOR DE WERKNEMERS TIJDENS HET BOEKJAAR

Totaal van de formele voortgezette beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever

Aantal betrokken werknemers

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.

W. Van Cauter
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 2015**

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 2015 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 2015 opgesteld op grond van het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel, met een balanstotaal van € 61.282.870,21 en waarvan de resultatenrekening afsluit met een te bestemmen winst van het boekjaar van € 178.651,64.

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.

P

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 2015, 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 4 mei 2016



Burg. BVBA Van Cauter & Co, Bedrijfsrevisorenkantoor
Vertegenwoordigd door de heer J. Degryse