



C.V. GEWESTELIJKE VENNOOTSCHAP
EIGEN DAK

Jaarverslag 2016

Gewestelijke Vennootschap Eigen Dak

**Felix Beernaertsplein 55/01
9230 Wetteren**

Algemene vergadering der aandeelhouders 19 mei 2017

Jaarverslag van het dienstjaar 2016 over het bestuur,
de projecten en de werking van de maatschappij.

Verslag goedgekeurd door de raad van bestuur
in zitting van 3 mei 2017

INHOUDSOPGAVE

Lijst aandeelhouders	1
Ledenlijst raad van bestuur	2
Ledenlijst verhuuringscommissie	2
Personeelslijst	2
1. STATISTISCHE INLICHTINGEN – toestand 31 december 2016	3
1.1. Patrimonium	3
1.1.1. Overzicht per woningtypologie	3
1.1.2. Leegstaande woningen	3
1.1.3. Verhuringen buiten het sociaal huurstelsel	4
1.1.4. Woongelegenheden voor de eerste maal verhuurd tijdens het dienstjaar 2016	4
1.1.5. Woongelegenheden in opbouw op 31 december 2016	4
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	5
1.2.1. Gezinsamenstelling huurders	5
1.2.2. Gezinsinkomen huurders	5
1.2.3. Huurprijzen	5
1.2.4. Huurachterstal	6
1.2.4.1. Ondernomen acties 2016	6
1.2.4.2. Stand van zaken op 31 december 2016	6
1.2.5. Procedures vredegerecht	7
1.3. Kandidaat-huurders	8
1.3.1. Aantal	8
1.3.2. Gezinsamenstelling kandidaat-huurders	8
1.3.2.1. Volledig kandidatenbestand	8
1.3.2.2. Kandidaat-huurders inwoner van de gevraagde gemeente	8
1.3.3. Gezinsinkomen kandidaat-huurders	9
1.3.4. Nieuwe verhuringen in 2016	9
1.4. Nieuwe huurders 2016	10
1.4.1. Gezinsinkomen	10
1.4.2. Gezinsgrootte	10
1.4.3. Gezinstype	10
1.4.4. Leeftijd	10
1.4.5. Nationaliteit	10
1.4.6. Wachtijd	10
1.5. Versnelde toewijzingen	10
2. BEHEER VAN DE MAATSCHAPPIJ	11
2.1. Vergaderingen	11
2.2. Wijzigingen samenstelling raad van bestuur	11
2.2.1. Aanstelling bestuurder Franky De Rick	11
2.2.2. Ontslag bestuurder Dirk Janssens	11
2.3. Overdracht aandelen Harmonie De Zon	11
2.4. Lokaal toewijzingsreglement ouderen	11
2.5. Onroerende transacties	12
2.5.1. Verkoop oude woningen patrimonium	12
2.5.1.1. Hoogstraat 63 te Laarne	12
2.5.1.2. Nerenweg 82 te Kalken	12
2.5.2. Aankoop projectgrond Anker 40 – 42 en Wetterensteenweg 2 te Serskamp	12
2.5.3. Wederinkoop Nerenweg 122F te Kalken	12
2.6. Overheidsopdrachten	12
2.6.1. Overzicht belangrijkste prijsaanvragen 2016	12
2.6.2. Constructieve Benadering Overheidsopdrachten (CBO)	13
2.7. Subsidies en Premies	13
2.7.1. Afrekening Gewestelijke Sociale Correctie (GSC) 2015 – voorschot GSC 2016	13

2.7.2.	Subsidies energiebesparende ingrepen	13
2.8.	Stand van zaken Bindend Sociaal Objectief (BSO) 2025	14
2.9.	Lokaal woonoverleg (LWO)	16
2.10.	Bewonersparticipatie	16
2.10.1.	Infovergadering nieuwbouwproject Brusselsesteenweg 105-Biezen Wetteren	16
2.10.2.	Infovergaderingen dakrenovatie Achttien Augustuslaan Wetteren en Nerenweg Kalken	16
2.10.3.	Aanstelling nieuwe toezichthouders	16
2.11.	Sociale dienstverlening	16
2.11.1.	Opvolging (nieuwe) huurders	16
2.11.2.	Samenwerkingsverbanden	16
2.11.2.1.	Preventieve woonbegeleiding	16
2.11.2.2.	Samenwerkingsovereenkomst OCMW's – Sociale Huisvesters	17
2.11.2.3.	Clïëntoverleg en bemiddelingsgesprekken	17
2.11.3.	Huurderskrant Daktueel	17
2.11.4.	Project 'Samen Buiten'	17
3.	PROJECTEN	18
3.1.	Projecten definitief opgeleverd in 2016	18
3.1.1.	Vervanging liften Wegvoeringstraat 80-88 Wetteren	18
3.2.	Projecten voorlopig opgeleverd in 2016	18
3.2.1.	Diepenbroek - Veld I - Lindenlaan - Samenwerking met VZW Sint-Lodewijk Wetteren	18
3.2.2.	Renovatie 20 woningen Leon De Smetlaan Wetteren	20
3.2.3.	Dakrenovatie Hoogstraat Laarne I - Nerenweg Kalken II (perceel 1)	20
3.2.4.	Dakrenovatie Schellebelle (perceel 2)	21
3.3.	Projecten in uitvoering	21
3.3.1.	Renovatie 45 woningen Roosbroeklaan - Massemseseenweg Wetteren	21
3.3.2.	Dakrenovatie Achttien Augustuslaan Wetteren (perceel 3)	22
3.3.3.	Diepenbroek - Veld N16 t.e.m. N24 - Lindenlaan Wetteren	22
3.3.4.	Dakrenovatie Nerenweg Kalken I (perceel 3)	23
3.4.	Projecten in ontwikkeling	24
3.4.1.	Brusselsesteenweg 105 - Biezen Wetteren	24
3.4.2.	Vervanging elektrische verwarming Wegvoeringstraat 80-88 Wetteren	25
3.4.3.	Herconditionering elektrische installatie Wegvoeringstraat 80-88 Wetteren	25
3.4.4.	Renovatie 20 woningen Acaciastraat-Zuidlaan Wetteren	26
3.4.5.	Oude Gentweg Fase III Wetteren	26
3.4.6.	Vervanging elektrische verwarming diverse locaties patrimonium	27
3.4.7.	Vervangingsbouw 70 woongelegenheden Zuidlaan – Oude Aardeweg Wetteren	27
3.4.8.	Renovatie 34 woningen Achttien Augustuslaan Wetteren	28
3.4.9.	Anker 40-42 – Wetterensteenweg 2 Serskamp	28
3.4.10.	Hekkergermstraat 42 – Stationsstraat 4 Schellebelle	29
4.	BALANS NA WINSTVERDELING	30
4.1.	Activa	30
4.1.1.	Immateriële Vaste Activa	30
4.1.2.	Materiële Vaste Activa	30
4.1.3.	Vlottende Activa	30
4.2.	Passiva	31
4.2.1.	Eigen Vermogen	31
4.2.2.	Voorzieningen en Uitgestelde Belastingen	31
4.2.3.	Schulden	31
5.	RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR	32
5.1.	Opbrengsten	32
5.2.	Kosten	32
6.	FINANCIELE ANALYSE	33
6.1.	Principe financiële gezondheidsindicator (FIGI)	33
6.2.	Overzicht FIGI 2014-2016	33
6.2.1.	Current ratio	34
6.2.2.	Onmiddellijke liquiditeitsratio	34

6.2.3.	Netto kaspositie bij de VMSW	34
6.2.4.	Graad van financiële onafhankelijkheid	34
6.2.5.	Zelffinancieringsgraad	34
6.2.6.	Dekking van het VVLT door operationele cash-flow uit de gewone bedrijfsuitoefening	34
6.2.7.	Netto vrije cash flow	35
6.2.8.	Cost income ratio	35
6.2.9.	Operationele marge	35
6.2.10.	Kostenbeheersing	35
7.	BIJKOMENDE VERMELDINGEN CONFORM ARTIKEL 95 EN 96 VAN HET WETBOEK VAN VENNOOTSCHAPPEN	36

Bijlagen:

Klachtenrapportering aan de Vlaamse ombudsdienst 2016

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

Jaarrekening 2016

Verslag commissaris-revisor aan de algemene vergadering van aandeelhouders – Boekjaar 2016

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
Matthys 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

* Procedure wederinkoop en uitgifte nieuwe aandelen lopende

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 2016

Ledenlijst raad van bestuur ¹

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

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
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: € 5.386,21

Eindejaarstoelage: € 3.732,36

Dienstwagen: Ja

Managementtoelage: Nee

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

Type pensioenregeling: Vaste lasten

¹ Toestand 31 december 2016

STATISTISCHE INLICHTINGEN – toestand 31 december 2016

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	3	
Laarne	6	1	97	12				25	4	7	1	12	4	4	173
Wetteren	34	54	105	38	2	2	99	185	41			45	41	2	648
Wichelen		8	24	4			2	21	12	3		12	12	1	99
Totalen	40	63	226	54	2	2	101	231	57	10	1	69	57	7	920

1.1.2. Leegstaande woningen

Renovatiowerken in uitvoering:

7

Wetteren:

7 huizen Massemsesteenweg 97, 99, 101, 103, 105, 107, 111 (Fase 3 renovatie Roosbroekwijk)

Structurele leegstand:

35

Wetteren:

11 huizen Zuidlaan (Fase 4 renovatie Tuinwijk)

8 huizen Acaciastraat (Fase 4 renovatie Tuinwijk)

6 duplex-woningen Oude Aardeweg 4, 15, 18, 26, 37 en Zuidlaan 35 (vervangingsbouw)

1 huis Achttien Augustuslaan 58 (verkoop)

5 huizen Roosbroeklaan 13, 17, 19, 21 en 23 (Fase 4 renovatie Roosbroekwijk)

3 huizen Roosbroeklaan 2, 6 en Massemsesteenweg 119 (Fase 5 renovatie Roosbroekwijk)

Laarne:

Nerenweg 60 (verkoop)

Gewone leegstand:

22

Wetteren:

Rozenstraat 6 (verhuurd vanaf 01/04/2017)

Boomkwekerijstraat 22 (verhuurd vanaf 01/01/2017)

Leon De Smetlaan 7 (verhuurd vanaf 01/01/2017)

Leon De Smetlaan 11 (verhuurd vanaf 01/01/2017)

Oude Aardeweg 12 (verhuurd vanaf 01/02/2017)

Oude Aardeweg 23 (verhuurd vanaf 01/05/2017)

Oude Aardeweg 30 (verhuurd vanaf 01/06/2017)

Sportstraat 4

Roosbroeklaan 28 bus 22 (verhuurd vanaf 01/01/2017)

Roosbroeklaan 32 bus 01 (verhuurd vanaf 01/02/2017)

Roosbroeklaan 34 bus 11 (verhuurd vanaf 01/01/2017)

Roosbroeklaan 40 bus 21 (verhuurd vanaf 01/01/2017)

Roosbroeklaan 40 bus 22 (verhuurd vanaf 01/01/2017)

Mellesteenweg 16 (verhuurd vanaf 01/01/2017)

Wegvoeringstraat 80 bus 11 (verhuurd vanaf 01/01/2017)

Wegvoeringstraat 80 bus 44 (verhuurd vanaf 01/01/2017)

Wegvoeringstraat 80 bus 52 (verhuurd vanaf 01/02/2017)

Wegvoeringstraat 86 bus 21 (verhuurd vanaf 01/01/2017)

Verbindingstraat 1 bus 11 (verhuurd vanaf 01/02/2017)

Olmenlaan 2A bus 21 (verhuurd vanaf 01/01/2017)

Lindenlaan 197 bus 208 (verhuurd vanaf 01/01/2017)

Laarne:

Nerenweg 130 (verhuurd vanaf 01/01/2017)

Totaal aantal: 64

1.1.3. Verhuringen buiten het sociaal huurstelsel

- de eengezinswoning Achttien Augustuslaan 127 te Wetteren wordt verhuurd als noodwoning aan het OCMW van Wetteren;
- 4 appartementen in het project Den Binder Lindenlaan 197 te Wetteren worden verhuurd aan vzw Sint-Lodewijk. Deze appartementen zijn aangepast voor rolstoelgebruikers en worden door Sint-Lodewijk onderverhuurd aan geschikte kandidaten.

Totaal aantal: 5

1.1.4. Woongelegenheden voor de eerste maal verhuurd tijdens het dienstjaar 2016

Wetteren:

20 appartementen Lindenlaan (Den Binder) (vanaf 01/11/2016)

1.1.5. Woongelegenheden in opbouw op 31 december 2016

Er waren geen nieuwe woongelegenheden in opbouw op 31 december 2016.

De opbouw van 11 woongelegenheden in de Lindenlaan (velden N16 tot en met N24) is gestart op 6 maart 2017.

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
Lindenlaan 197/105, 197/107, 197/205 en 197/207

Laarne:

Kordewagenstraat 41 en 43 (Kalken)

Totaal aantal: 16

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	75	43,86	339	58,35	56	56,57
Alleenstaande + 1 kind	19	11,11	58	9,98	15	15,15
Alleenstaande + 2 kinderen	7	4,09	23	3,96	5	5,05
Alleenstaande + 3 kinderen	2	1,17	12	2,07	2	2,02
Alleenstaande + 4 of meer kinderen	1	0,59	3	0,52	0	0,00
Koppel zonder kind	35	20,47	81	13,94	8	8,08
Koppel + 1 kind	13	7,60	12	2,06	5	5,05
Koppel + 2 kinderen	7	4,09	21	3,61	3	3,03
Koppel + 3 kinderen	7	4,09	13	2,24	3	3,03
Koppel + 4 of meer kinderen	5	2,93	19	3,27	2	2,02
Totaal	171	100,00	581	100,00	99	100,00
Gezinnen zonder kinderen	110	64,33	420	72,29	64	64,65
Gezinnen met kinderen	61	35,67	161	27,71	35	35,35
daarvan met 1 kind	32	18,71	70	12,05	20	20,20
daarvan met 2 of meer kinderen	29	16,96	91	15,66	15	15,15

⇒ 70 % van de huurders heeft geen kinderen.

⇒ 16 % van de huurders heeft 2 of meer kinderen.

1.2.2. Gezinsinkomen huurders¹

Inkomen		Aantal
Van	Tot	Huurders
0,00	5.999,99	32
6.000,00	7.249,99	13
7.250,00	8.499,99	13
8.500,00	9.749,99	44
9.750,00	10.999,99	33
11.000,00	12.249,99	48
12.250,00	13.499,99	87
13.500,00	14.749,99	146
14.750,00	15.999,99	68
16.000,00	17.249,99	61
17.250,00	18.499,99	50
18.500,00	19.749,99	39

Inkomen		Aantal
van	Tot	Huurders
19.750,00	20.999,99	26
21.000,00	22.249,99	21
22.250,00	23.499,99	26
23.500,00	24.749,99	12
24.750,00	28.499,99	45
28.500,00	32.249,99	36
32.250,00	35.999,99	17
36.000,00	39.749,99	12
39.750,00	43.499,99	5
43.500,00	47.249,99	7
47.250,00	50.999,99	3
51.000,00	en meer	7
Totaal:		851

⇒ 31,73 % van de huurders heeft minder dan € 1.125,00 gezinsinkomen per maand.

⇒ Het gemiddeld inkomen per huurder in 2016 bedraagt € 17.346,47 of € 1.445,54 per maand. Dit is een stijging met 1,63 % t.o.v. vorig jaar.

1.2.3. Huurprijzen

⇒ 56,40 % van de huurders betaalt in 2016 een reële huurprijs lager dan € 250,00.

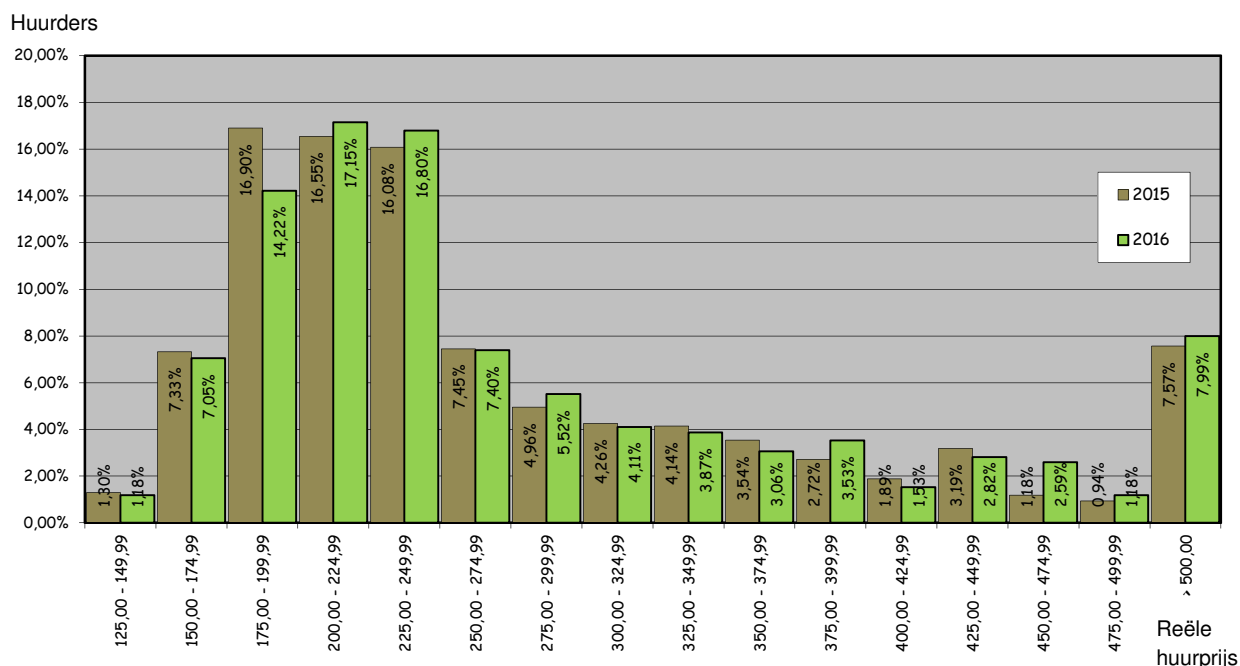
⇒ De gemiddelde reële maandelijkse huurprijs op 31 december 2016 bedraagt € 285,11. Dit is een stijging met € 6,53 t.o.v. 2015.

⇒ Slechts 16,10 % van het totaal aantal huurders betaalt een reële huurprijs hoger dan € 400,00.

⇒ 68 huurders of 7,99 % betaalt meer dan € 500,00.

¹ inkomen: de som van de aan de personenbelasting onderworpen inkomsten en van de niet-belastbare vervangingsinkomsten

In 1 op de 4 gevallen is de hoge huurprijs te wijten aan het inkomen van inwonende kinderen die ouder zijn dan 25 jaar.



1.2.4. Huurachterstal

1.2.4.1. Ondernomen acties in 2016

	Wetteren	Laarne	Wichelen	Totaal
Opmaak afbetalingsplan	17	8	2	27
Aangetekende aanmaning	55	18	8	81
Bemiddeling OCMW	25	9	3	37
Opstart procedure vredegerrecht	6	3	1	10

⇒ in 2016 werd voor 10 huurders een procedure opgestart bij het vredegerrecht, d.i. een daling van 55 % t.o.v. vorig jaar.

1.2.4.2. Stand van zaken op 31 december 2016

	Wetteren		Laarne		Wichelen		TOTAAL	
	aantal	huur-achterstal	aantal	huur-achterstal	aantal	huur-achterstal	31/12/16	31/12/15
Zittende huurders								
Afbetalingsplan	10	10.006,56	2	2.009,86	0		12016,42	4.292,10
Aanmaningen	19	11.207,60	6	521,76	5	808,78	12538,14	3.828,07
OCMW	1	672,54	0		0		672,54	
Collectieve schuldenregeling	1	786,73	2	852,46	0		1.639,19	1.613,03
Vredegerrecht	2	577,77	3	3.061,58	1	626,78	4.266,13	9.418,74
Vertrokken huurders								
Opzeggingen	0		0		0			
Vredegerrecht								
Uitdrijvingen	3	3.651,25	2	1.192,97	1	1.419,89	6.264,11	4.417,08
Vrijwillig vertrokken na vonnis	5	4.423,90	1	731,40	1	898,63	6.053,93	5.265,21
	41	31.326,35	16	8.370,03	8	3.754,08	43.450,46	28.835,23

De totale huurachterstal eind 2016 bedraagt € 43.450,46 of 1,32 % van de jaarlijkse huurinkomsten (inclusief huurlasten), d.i. een stijging van € 14.615,23 of 50,69 % t.o.v. vorig jaar.

De huurachterstal van de zittende huurders wordt gecreëerd door 65 huurders of 7,64 % van het totale huurdersbestand. Dit is een stijging t.o.v. 2015 met ongeveer 46,92 %, wat een sterke verhoging is. Er zijn wel veel kleine huurachterstallen bij. Zo zijn er 17 huurders met een huurachterstal kleiner dan 100

euro. Dit zijn meestal huurders die een afbetaling hebben voor huurachterstal of huurders die een verkeerd bedrag aan huishuur betalen.

Naast de invloed van de economische conjunctuur moeten we hierbij ook vermelden dat wij in 2016 twee dossiers ontvingen van het Openbaar Ministerie, Arbeidsauditoraat Gent betreffende onderzoek naar domiciliefraude. De herziening van de huur van beide huurders over verschillende jaren bedroeg samen € 18.149,26 (€ 9.067,00 + € 9.082,26). Deze bedragen zijn respectievelijk bijgeteld bij aanmaningen en bij afbetalingsplannen. Voor de eerste huurder werd begin 2017 een juridische procedure opgestart en de tweede huurder betaalt af met € 200,00 per maand.

In 2016 werd in totaal voor een bedrag van € 22.499,82 herzieningen berekend naar aanleiding van domiciliefraude en het bewust achterhouden van informatie door de huurder. Van dit bedrag is er op 31 december 2016 nog € 16.688,33 onbetaald.

Als we deze herzieningen buiten beschouwing laten, bedraagt de huurachterstal dus € 26.762,13 (€ 43.450,46 – € 16.688,33) wat een vermindering t.o.v. vorig jaar betekent van € 2.073,10. In verhouding tot de jaarlijkse huurinkomsten (inclusief huurlasten) bedraagt de aangepaste huurachterstal 0,81 %.

De VMSW liet ons begin 2016 weten dat huurachterstallen die in de loop van het boekjaar ontstaan naar aanleiding van fraude of het bewust achterhouden van informatie door de (kandidaat-)huurder, op 31 december mogen geboekt worden op vorderingen op lange termijn. Het gedeelte van deze vorderingen dat in het volgende boekjaar zal gerecupereerd worden, bv. op basis van een afbetalingsplan, dient als vordering op korte termijn geboekt te worden.

Wij blijven proberen om achterstallige bedragen te recupereren van vertrokken huurders. Onze ervaring leert ons echter dat dit slechts in weinige gevallen lukt. Meestal zijn deze achterstallen oninbaar wegens insolventie of verdwijnen van betrokkene. Als de gewezen huurder zich opnieuw kandidaat stelt bij onze maatschappij hebben we nog een kans op recuperatie.

In 2016 is een bedrag van € 990,55 afgeboekt als definitief oninbare huurachterstal op vertrokken huurders.

De huurder heeft het recht om bij aanvang van de huurovereenkomst de huurwaarborg in schijven te betalen. De afbetalingstermijn bedraagt maximaal 18 maanden.

In 2016 maakte 48,57 % van de nieuwe huurders van deze mogelijkheid gebruik. Voor het derde jaar op rij betekent dit een stijging. In 2014 maakte 34,21 % van de nieuwe huurders van deze mogelijkheid gebruik en in 2015 ging dit om 44,29 % van de nieuwe huurders.

Het valt op dat sommige huurders gebruik maken van een afbetalingsplan voor de waarborg om geen geld van hun spaarrekening te moeten opvragen. Daarnaast stellen wij vast dat ook zittende huurders die muteren van deze mogelijkheid gebruik maken. In 2016 ging dit om 44,44 % van hen.

1.2.5. Procedures vrederecht

In 2016 werd er voor 11 huurders een procedure op het vrederecht opgestart. Hiervan waren er 10 dossiers voor huurachterstal en één dossier voor overlast. Het aantal opgestarte procedures is in vergelijking met 2015 sterk verminderd. Toen werden er 24 huurders opgeroepen voor het vrederecht. Deze evolutie is mogelijks te wijten aan de aanklappende werkwijze van onze maatschappelijk werker die naast de strikte opvolging van de formele achterstalprocedure, huurders al bij de eerste signalen van problematisch betalingsgedrag contacteert en aanmaant tot betalen. De volgende jaren zal blijken of deze tendens kan doorgezet worden.

Toch betaalden wij in 2016 € 23.993,93 aan advocaten, gerechtsdeurwaarders en gerechtskosten in huurdersdossiers. Dit is € 2.425,02 meer dan in 2015. De oorzaak hiervan is dat er dit jaar aanzienlijk meer dossiers werden afgesloten dan in 2015.

In 2016 werden 8 huurovereenkomsten ontbonden door de vrederechter : 5 wegens huurachterstal, 2 wegens overlast en 1 wegens overlast en huurachterstal. In vergelijking met 2015 is er 1 uithuiszetting minder.

- 4 huurders hebben zelf de sleutels van hun woning afgegeven, zodat er geen uitdrijving door de gerechtsdeurwaarder diende uitgevoerd te worden.
- Bij 4 huurders ging de uitdrijving effectief door.

Bij ontbinding van de huurovereenkomst stellen wij regelmatig vast dat de woning verwaarloosd wordt achtergelaten. Voor één huurder die wegens overlast zijn woning moest verlaten liepen de kosten voor opkuis en herstellingen op tot een bedrag van € 6.192,47. Gezien de aard van de schade konden wij beroep doen op de waarborg kwaad opzet van onze brandpolis en ontvingen wij een schadevergoeding van € 5.056,50.

Indien de schade wordt veroorzaakt door verkeerd gebruik of slecht onderhoud en de waarborg is ontoereikend, proberen wij de kosten rechtstreeks op de vertrekkende huurder of via een gerechtelijke procedure te recupereren. Gezien de penibele financiële situatie van veel van deze huurders is de kans dat wij deze kosten kunnen recupereren echter klein.

1.3. Kandidaat-huurders (KH)

1.3.1. Aantal

Op 31 december 2016 telde het inschrijvingsregister 906 kandidaat-huurders waarvan 829 gewone aanvragen van kandidaat-huurders en 77 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	174	45,19	351	44,43	184	52,42
Alleenstaande + 1 kind	60	15,58	111	14,05	52	14,81
Alleenstaande + 2 kinderen	29	7,53	69	8,73	30	8,55
Alleenstaande + 3 kinderen	21	5,45	31	3,92	15	4,27
Alleenstaande + 4 of meer kinderen	9	2,34	18	2,28	7	1,99
Koppel zonder kind	27	7,01	60	7,59	17	4,84
Koppel + 1 kind	21	5,45	45	5,70	14	3,99
Koppel + 2 kinderen	15	3,90	41	5,19	11	3,13
Koppel + 3 kinderen	13	3,38	32	4,05	12	3,42
Koppel + 4 of meer kinderen	16	4,16	32	4,05	9	2,56
Totaal	385	100	790	100	351	100
Gezinnen zonder kinderen	201	52,21	411	52,03	201	57,26
Gezinnen met kinderen	184	47,79	379	47,97	150	42,74
<i>daarvan met 1 kind</i>	<i>81</i>	<i>21,04</i>	<i>156</i>	<i>19,75</i>	<i>66</i>	<i>18,80</i>
<i>daarvan met 2 of meer kinderen</i>	<i>103</i>	<i>26,75</i>	<i>223</i>	<i>28,23</i>	<i>84</i>	<i>23,93</i>
Inwoner van gemeente	87	22,60	493	62,41	99	28,21

1.3.2.2. Kandidaat-huurders inwoner van de gevraagde gemeente

	KH Laarne		KH Wetteren		KH Wichelen	
Gezinssamenstelling	TOTAAL	%	TOTAAL	%	TOTAAL	%
Alleenstaande	41	47,13	207	41,99	58	58,59
Alleenstaande + 1 kind	9	10,34	70	14,20	10	10,10
Alleenstaande + 2 kinderen	6	6,90	48	9,74	9	9,09
Alleenstaande + 3 kinderen	7	8,05	16	3,25	4	4,04
Alleenstaande + 4 of meer kinderen	2	2,30	12	2,43	1	1,01
Koppel zonder kind	11	12,64	43	8,72	4	4,04
Koppel + 1 kind	1	1,15	26	5,27	4	4,04
Koppel + 2 kinderen	2	2,30	28	5,68	5	5,05
Koppel + 3 kinderen	3	3,45	24	4,87	3	3,03
Koppel + 4 of meer kinderen	5	5,75	19	3,85	1	1,01
Totaal	87	100	493	100	99	100
Gezinnen zonder kinderen	52	59,77	250	50,71	62	62,63
Gezinnen met kinderen	35	40,23	243	49,29	37	37,37
<i>daarvan met 1 kind</i>	<i>10</i>	<i>11,49</i>	<i>96</i>	<i>19,47</i>	<i>14</i>	<i>14,14</i>
<i>daarvan met 2 of meer kinderen</i>	<i>25</i>	<i>28,73</i>	<i>147</i>	<i>29,82</i>	<i>23</i>	<i>23,23</i>

- ⇒ 7 op 10 kandidaat-huurders hebben geen kinderen of maximum één kind. Hieruit blijkt dat de nood aan kleinere woningtypes blijft bestaan.
- ⇒ Over de 3 gemeenten heen zijn 500 kandidaat-huurders alleenstaanden waarvan 306 of 61 % geen kinderen hebben. Dit cijfer blijft de laatste jaren een constante.

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

Inkomen		Aantal	Inkomen		Aantal
van	tot	KH	van	Tot	KH
0	5.999,99	124	19.750,00	20.999,99	27
6.000,00	7.249,99	30	21.000,00	22.249,99	25
7.250,00	8.499,99	19	22.250,00	23.499,99	23
8.500,00	9.749,99	27	23.500,00	24.749,99	18
9.750,00	10.999,99	47	24.750,00	28.499,99	42
11.000,00	12.249,99	75	28.500,00	32.249,99	32
12.250,00	13.499,99	71	32.250,00	35.999,99	16
13.500,00	14.749,99	110	36.000,00	39.749,99	13
14.750,00	15.999,99	70	39.750,00	43.499,99	2
16.000,00	17.249,99	63	43.500,00	47.249,99	3
17.250,00	18.499,99	36	47.250,00	50.999,99	1
18.500,00	19.749,99	28	51.000,00	en meer	4
Totaal:					906

- ⇒ 43,38 % van de kandidaat-huurders heeft een gezinsinkomen in het referentiejaar (2014) van minder dan € 1.125,00 per maand. Het gemiddeld inkomen van de kandidaat-huurders bedraagt € 15.117,98 of € 1.259,83 per maand. Dit is een stijging van 7,05 % t.o.v. 2015.

1.3.4. Nieuwe verhuringen in 2016

In 2016 werden 115 huurcontracten afgesloten, waarvan 90 voor woningen gelegen in Wetteren, 14 in Laarne en 11 in Wichelen. Hiervan werden 70 woongelegenheden verhuurd aan nieuwe huurders, waarvan 18 aan niet-EU-burgers, en 45 woongelegenheden aan zittende huurders ingevolge vrijwillige (15) of gedwongen mutatie in functie van renovatiewerken (30), waarvan 7 aan een niet-EU-burger.

1.4. Nieuwe huurders 2016

1.4.1. Gezinsinkomen

Inkomen		Aantal	Inkomen		Aantal
Van	tot	H	van	Tot	H
0	5.999,99	12	17.000,00	17.999,99	2
6.000,00	6.999,99	2	18.000,00	18.999,99	2
7.000,00	7.999,99	4	19.000,00	19.999,99	2
8.000,00	8.999,99	3	20.000,00	20.999,99	3
9.000,00	9.999,99	6	21.000,00	21.999,99	1
10.000,00	10.999,99	4	22.000,00	22.999,99	4
11.000,00	11.999,99	4	23.000,00	23.999,99	/
12.000,00	12.999,99	5	24.000,00	24.999,99	/
13.000,00	13.999,99	2	25.000,00	25.999,99	/
14.000,00	14.999,99	3	26.000,00	26.999,99	1
15.000,00	15.999,99	2	27.000,00	en meer	6
16.000,00	16.999,99	2	Totaal:		70

- ⇒ Het gemiddeld gezinsinkomen in het referentiejaar van de nieuwe huurders in 2016 bedraagt € 13.324,01 of € 1.110,33 per maand. Dit is een stijging met € 10,83 t.o.v. 2015.
- ⇒ 57,14 % van de nieuwe huurders heeft een maandelijks inkomen lager dan € 1.125,00 per maand t.o.v. 54 % in 2015.

1.4.2. Gezinsgrootte

1 persoon	34	5 personen	4
2 personen	22	6 personen	1
3 personen	6	7 personen	1
4 personen	2	8 personen en meer	0

1.4.3. Gezinstype

alleenstaanden:	34
éénoudergezinnen: 1 volwassene + kind(eren)	20
éénoudergezinnen: 1 volwassene + kind(eren) + bijwoner(s)	0
paar met kinderen: 2 volwassenen + kind(eren)	9
paar met kinderen: 2 volwassenen + kind(eren) + bijwoner(s)	0
paar zonder kinderen: 2 volwassenen	7
paar zonder kinderen: 2 volwassenen + bijwoner(s)	0

1.4.4. Leeftijd

jonger dan 21 jaar	1
van 21 tot 30 jaar	14
van 31 tot 40 jaar	15
van 41 tot 50 jaar	17
van 51 tot 60 jaar	8
van 61 tot 70 jaar	11
ouder dan 70 jaar	4

1.4.5. Nationaliteit

toewijzingen aan huurders van Belgische nationaliteit	46
toewijzingen aan huurders van niet-Belgische nationaliteit en EU-burger	6
toewijzingen aan huurders van niet-Belgische nationaliteit niet-EU-burger	18

1.4.6. Wachtijd

De gemiddelde wachttijd van de kandidaat-huurders die tijdens het dienstjaar 2016 een woning kregen toegewezen bedraagt 30 maanden. Dit is een stijging met 0,6 maanden t.o.v 2015. 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 30,5 maanden.

1.5. Versnelde toewijzingen

In 2016 werden 5 versnelde toewijzingen goedgekeurd door de raad van bestuur:

personen die zelfstandig wonen met begeleiding (art. 24 § 2):	3
dakloze gezinnen (art. 24 § 2):	1
bijzondere omstandigheden van sociale aard (art. 24 § 1):	1

2. BEHEER VAN DE MAATSCHAPPIJ

2.1. Vergaderingen

De leden van de raad van bestuur van onze maatschappij kwamen 12 maal samen in de loop van 2016. De leden van de verhuuringscommissie vergaderden 7 maal en wezen in totaal 130 woongelegenheden toe. Reden van de verhuur:

- 28 opzeggingen door huurder
- 14 rusthuisopnames
- 16 overlijdens
- 7 beëindigingen/ontbindingen door verhuurder
- 17 vrijwillige of gedwongen mutaties
- 16 nieuwe woningen
- 32 gerenoveerde woningen

2.2. Wijzigingen samenstelling raad van bestuur

2.2.1. Aanstelling bestuurder Franky De Rick

Op 8 december 2015 gaf de heer Paul Beeckman zijn ontslag als vertegenwoordiger van de gemeente Wetteren. Bij de start van de legislatuur werd binnen de partij van de heer Beeckman afgesproken dat zijn mandaat halverwege de legislatuur zou overgedragen worden aan de heer Franky De Rick. De heer De Rick werd op 26 januari 2016 door de gemeenteraad aangeduid als bestuurder van de maatschappij. De heer De Rick werd definitief benoemd door de algemene vergadering op 27 mei 2016 om het mandaat dat loopt tot de algemene vergadering van 2019 te beëindigen.

2.2.2. Ontslag bestuurder Dirk Janssens

De heer Dirk Janssens stelde ons op 8 februari 2016 in kennis van zijn beslissing om zijn mandaat als vertegenwoordiger van de gemeente Wetteren neer te leggen. Het ontslag werd overgemaakt aan de gemeente Wetteren met de vraag een vervanger aan te duiden. Op 19 december 2016 werd mevrouw Josée Sprangers door de gemeenteraad aangesteld als vervanger van de heer Janssens. In afwachting van de definitieve benoeming door de algemene vergadering op 19 mei 2017, werd mevrouw Sprangers door de raad van bestuur in zitting van 18 januari 2017 voorlopig aangesteld als bestuurder.

2.3. Overdracht aandelen Harmonie De Zon

Wegens de stopzetting van de activiteiten van de feitelijke vereniging Harmonie De Zon werden de aandelen op naam van de harmonie weder ingekocht door de maatschappij. Gelijktijdig werd beslist eenzelfde aantal nieuwe aandelen uit te geven.

De heer René De Bruycker, jarenlang vertegenwoordiger van Harmonie De Zon in de algemene vergadering, verzocht de raad van bestuur de nieuwe aandelen aan hem toe te kennen. Dit verzoek werd unaniem goedgekeurd door de leden van de raad van bestuur op 29 juni 2016.

2.4. Lokaal toewijzingsreglement ouderen

In 2011 verklaarden de drie gemeenten van het werkgebied zich akkoord om conform de 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.

In zitting van 21 april 2016 keurde de gemeenteraad van de gemeente Wetteren het toewijzingsreglement definitief goed. Het toewijzingsreglement is van toepassing op 42 sociale huurwoningen, waarvan 10 aangepast voor personen met een fysieke beperking. De aangepaste woningen worden blijvend bij voorrang toegewezen aan kandidaat-huurders die zelf of waarvan één van zijn gezinsleden een fysieke handicap of beperking hebben en vervolgens aan de doelgroep ouderen. Het nieuwe toewijzingsreglement ging in voege op 1 juli 2016.

In Wichelen werden 10 woningen opgenomen in een toewijzingsreglement om bij voorrang te verhuren aan ouderen. Het toewijzingsreglement werd goedgekeurd door de gemeenteraad en wordt toegepast vanaf 1 mei 2017.

De gemeente Laarne ging akkoord om 6 woningen op te nemen in een toewijzingsreglement. De laatste opmerkingen betreffende de elektrische installatie werden opgelost in de loop van 2016. Momenteel wordt het dossier verder behandeld door de gemeente Laarne.

2.5. Onroerende transacties

2.5.1. Verkoop oude woningen patrimonium

Om de cashpositie van de maatschappij te verbeteren besliste de raad van bestuur in 2014 om jaarlijks een 2 à 3-tal verouderde woningen openbaar te verkopen. In uitvoering van deze beslissing werden in de loop van 2016 2 woningen verkocht.

2.5.1.1. Hoogstraat 63 te Laarne

Door het beperkt hedendaags comfort en de verouderde inrichting werd beslist de woning niet meer te verhuren. Het is een woning van het type gesloten bebouwing met 3 slaapkamers op een terrein van 139 m². De woning Hoogstraat 63 stond leeg sedert 1 april 2015.

Op 14 april 2016 ging in café Sint-Hubert te Laarne de eerste zitdag door van de openbare verkoping. Gezien de schattingsprijs op de eerste zitdag werd overschreden werd afgezien van een tweede zitdag. De voortuin die deel uitmaakte van een apart kadastraal perceel werd, mits betaling van de opmetings- en aktekosten, kosteloos overgedragen aan de nieuwe eigenaar.

2.5.1.2. Nerenweg 82 te Kalken

Op 15 april 2016 ging in café De Halve Maan te Kalken de eerste koopdag door van de openbare verkoop van de woning met perceel grond van 125 m² gelegen Nerenweg 82 te Kalken. Het is een woning type gesloten bebouwing met 3 slaapkamers met weinig of geen hedendaags comfort. Om de uniformiteit in de woninggroep te behouden, werd beslist om de renovatie van het dak mee op te nemen in het globaal dakrenovatieproject van de wijk. De nog uit te voeren dakrenovatiewerken ter waarde van circa 14.000 euro werden mee verkocht met de woning, evenals de voortuin. De woning werd definitief toegewezen op de eerste zitdag.

2.5.2. Projectgrond Anker 40 en 42 en Wetterensteenweg 2 te Serskamp

De gemeente Wichelen verklaarde zich akkoord om 3 bouwpercelen gelegen Anker 40 en 42 en Wetterensteenweg 2 te Serskamp te verkopen aan onze maatschappij voor de realisatie van een sociaal woonproject. Het terrein heeft een totale oppervlakte van 2.557 m². De gemeente engageerde zich tevens om de slopingswerken van de bestaande bebouwing ten laste te nemen. Op de site zullen 16 appartementen en 5 eengezinswoningen worden gebouwd.

De aankoopakte werd verleden op 9 maart 2017.

2.5.3. Wederinkoop Nerenweg 122F te Kalken

De eigenaars van de sociale koopwoning Nerenweg 122F te Kalken lieten Eigen Dak weten dat zij hun woning wensten te verkopen. De nieuwbouwwoning is een halfopen bebouwing met 4 slaapkamers en garage. De woning werd door Eigen Dak gebouwd en aan betrokkenen verkocht op 30 juni 2008. Gezien het beperkt aantal woningen met 4 slaapkamers in de gemeente Laarne en het recente bouwjaar besliste de raad van bestuur om gebruik te maken van haar recht op wederinkoop.

De verkoopsovereenkomst werd ondertekend op 10 maart 2017.

2.6. Overheidsopdrachten

2.6.1. Overzicht belangrijkste prijsaanvragen 2016

Sociale huisvestingsmaatschappijen zijn onderworpen aan de wet op de overheidsopdrachten. Dit betekent dat wij geacht worden voor alle werken, leveringen en diensten waarvan het ramingsbedrag het drempelbedrag van 8.500 euro overschrijdt, een bevraging van de markt te doen overeenkomstig de geijkte procedures.

Naast de vanzelfsprekende open aanbestedingen voor bouw- en renovatieprojecten die via de VMSW verlopen, schreef Eigen Dak in 2016 ook in op de groepsaankoop voor het afsluiten van een raam-overeenkomst ABR-polis georganiseerd door de VVH.

Niettegenstaande dit geen wettelijke verplichting is, deden wij ook regelmatig offerteaanvragen via een onderhandelingsprocedure zonder bekendmaking voor opdrachten onder het drempelbedrag. Dit levert dikwijls een significant prijsvoordeel op en stimuleert onderaannemers om kwalitatief werk te (blijven) leveren.

werken/ diensten/ leveringen	omschrijving	gunningswijze
werken	renovatie elektrische installatie 11 woningen te Laarne	onderhandelingsprocedure zonder bekendmaking
diensten	diverse bodemonderzoeken en studie bodemverzet Brusselsesteenweg 105-Biezen te Wetteren	onderhandelingsprocedure zonder bekendmaking
diensten	aanstelling veiligheidscoördinator Hekkergeraaststraat 42/Stationsstraat 4 te Schellebelle	onderhandelingsprocedure zonder bekendmaking
werken	vervangen PVC-schrijnwerk diverse woongelegenheden (RvB 23/03/2016)	onderhandelingsprocedure zonder bekendmaking
levering	aankoop nieuwe bedrijfswagen	onderhandelingsprocedure zonder bekendmaking
diensten	financiële leasing bedrijfswagen	onderhandelingsprocedure zonder bekendmaking
diensten	aanstelling ontwerper omvorming elektrische verwarming naar CV op aardgas op verschillende locatie	onderhandelingsprocedure zonder bekendmaking
diensten	archeologisch onderzoek Brusselsesteenweg 105-Biezen te Wetteren	onderhandelingsprocedure zonder bekendmaking
diensten	raamovereenkomst huur container gemengd afval	onderhandelingsprocedure zonder bekendmaking
werken	open aanbesteding opbouw 11 woongelegenheden Lindenlaan 13-29 te Wetteren	open aanbesteding
diensten	VVH-groepsaankoop raamovereenkomst ABR-polis	onderhandelingsprocedure met Europese bekendmaking
werken	vervangen PVC-schrijnwerk diverse woongelegenheden (RvB 30/11/2016)	onderhandelingsprocedure zonder bekendmaking

2.6.2. Constructieve Benadering Overheidsopdrachten (CBO)

De firma's Algemeen Bouwbedrijf Wocon uit Londerzeel en Terra Finance uit Belsele namen contact op met Eigen Dak om samen via de CBO-procedure een sociaal woonproject te realiseren op de oude kloostersite 'Schollaertshof' in de Wetterstraat te Wetteren. Het betreft een terrein met een oppervlakte van 4.645 m² met daarop een aantal te slopen gebouwen en een oud kloostergebouw. Het kloostergebouw is sinds 15 oktober 2010 geïnventariseerd als onroerend erfgoed en dient, behoudens andersluidende beslissing van de gemeente, behouden te blijven.

Het eerste voorontwerp, opgemaakt door de initiatiefnemers, telde aanvankelijk 66 woongelegenheden met ondergrondse parkeerplaatsen. Op aangeven van onze maatschappij en de gemeente Wetteren werd het aantal woongelegenheden gereduceerd. Het project omvat heden 45 woongelegenheden. Op ons aanwijzen werd de inrichting van de appartementsgebouwen aangepast waardoor er minder liften in het gebouw moeten voorzien worden.

Ondanks de goede samenwerking tussen de partijen stellen zich een aantal problemen om dit project te realiseren via de CBO-procedure. De CBO-procedure voorziet niet in de uitvoering van renovatiewerken van het oud kloostergebouw. Komt daarbij dat de firma Wocon niet over de vereiste erkenningscategorie beschikt om een project van deze omvang in één fase uit te voeren.

De initiatiefnemers beslisten begin 2017 om de CBO-piste te verlaten. Er volgde nog een onderhandelingsronde om de gronden aan te kopen maar er kon geen akkoord bereikt worden. Op de gronden zullen residentiële appartementen gerealiseerd worden.

2.7. Subsidies en Premies

2.7.1. Afrekening Gewestelijke Sociale Correctie (GSC) 2015 – voorschot GSC 2016

De definitieve GSC voor referentiejaar 2015 bedraagt € 225.024,99. Dit is € 124.191,62 meer, of een stijging met 123 % ten opzichte van referentiejaar 2014. Dit wijst erop dat de discrepantie tussen de theoretische huurinkomsten en de som van de aflossingen VMSW en de forfaitair bepaalde uitgaven steeds groter wordt. Deze evolutie is te wijten aan het inkomstenverlies door renovatieleegstand en het feit dat na renovatie de extra huurinkomsten die kunnen gegenereerd worden onvoldoende zijn om de leningslast verbonden aan de renovatiekosten te dragen.

Het voorschot GSC 2016 blijft beperkt tot € 20.252,20, zijnde 9 % van de definitieve GSC 2015. Rekening houdend met het voorschot GSC 2015 ontvangen in 2015, een beperkte correctie m.b.t. voorgaande jaren en het voorschot GSC 2016 ontvingen wij eind 2016 nog € 180.354,94.

2.7.2. Subsidies energiebesparende ingrepen

In 2016 werden REG-premies toegekend aan Eigen Dak voor een recordbedrag van € 233.756,74. Onze maatschappij maakt er een prioriteit van om voor renovatieprojecten de energieprijzen aan te vragen bij de VMSW (REG-budget) en netwerkbeheerder Eandis.

Projectmatig overzicht energieprijzen 2016		VMSW	Eandis
Renovatie 45 Huizen Roosbroekwijk Wetteren - Fase 1	dakisolatie	in 2015	4.039,68
	muurisolatie	in 2015	7.966,50
	dubbel glas	in 2015	nvt
	HR-gasketel	in 2015	nvt
Renovatie 45 Huizen Roosbroekwijk Wetteren - Fase 2	dakisolatie	7.590,00	6.072,00
	muurisolatie	24.942,50	14.682,60
	dubbel glas	22.475,00	nvt
	HR-gasketel	9.600,00	nvt
Renovatie 20 woningen Leon De Smetlaan	dakisolatie	10.247,50	8.200,00
	dubbel glas	34.029,00	nvt
	HR-gasketel	16.000,00	nvt
Dakrenovatie diverse locaties - platte daken	dakisolatie	36.618,40	14.647,68
Dakrenovatie diverse locaties - leien daken	dakisolatie	15.135,74	13.516,32
		176.638,14	57.118,60

Voor de periode 2016-2019 stelt de Vlaamse Regering vanuit het Vlaams Klimaatfonds (VKF) jaarlijks een budget van 20 miljoen euro ter beschikking om, via premies, de energetische verbetering van het patrimonium verder te ondersteunen. Het huidige REG-budget is uitdovend. De VKF-premies kunnen nu ook ingezet worden voor vervangingsbouwprojecten. Alleen werken besteld vóór 1 januari 2016 komen in aanmerking voor de nieuwe-subsidieregeling.

Het resterende REG-budget wordt aangewend voor premieaanvragen die buiten het toepassingsgebied van de VKF-regeling vallen. Voor de provincie Oost-Vlaanderen is er nog een REG-budget van 1 miljoen euro beschikbaar (cijfers 10/2016).

Voor Eigen Dak betekent dit concreet dat de toekenning van de REG-premies voor de gefaseerde renovatieopdracht van 45 huizen in de Roosbroekwijk te Wetteren gedeeltelijk op de helling komt te staan. Deze werken werden immers besteld in 2014. Voor de eerste twee fasen werden de premies reeds ontvangen. Gezien de REG-premies pas aangevraagd kunnen worden na facturatie is het evenwel onzeker of er nog budget beschikbaar zal zijn voor de resterende fasen.

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

Bindend sociaal objectief (BSO) - stand 31 december 2016							
	nulmeting huurwoningen 31/12/2007	BSO	Vereiste sociale huurwoningen	Huurwoningen SHM	Huurwoningen SVK	Sociale huurwoningen	Nog te realiseren
	SHM + SVK	2025	SHM + SVK	31/12/2016	31/12/2016	SHM + SVK	
Laarne	132	85	217	173	9	182	35
Wetteren	625	169	794	648	90	738	56
Wichelen	97	89	186	99	29	128	58
Totaal	854	343	1197	920	128	1048	149

Overzicht projecten in uitvoering en ontwikkeling per 31 december 2016

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 - Veld N	11
projecten in ontwikkeling	Brusselsesteenweg 105	20
	Oude Gentweg 3de fase	12
intenties	Verbindingstraat-Molenstraat	6
	Neerstraat	10
	Oude Aardeweg (Christus Koning)	20
		79
Wichelen		
projecten in uitvoering	geen projecten	
projecten in ontwikkeling	Anker 40-42 Serskamp	21
	Hekkergemstraat 42 Schellebelle	5
intenties	Middenplein Kloosterland Schellebelle	15
	Krabbegem Wichelen	12
		53

In de gemeente Laarne blijft het moeilijk om nieuwe huurprojecten te realiseren. In het verleden deden zich een aantal opportuniteiten voor waarbinnen een substantiële bijdrage tot het bindend sociaal objectief kon geleverd worden (reconversie van het oud rusthuis Molenstraat en de ontwikkeling van het woonuitbreidingsgebied Rotstraat-Kerkstraat). Ingevolge de politieke beslissing om geen gegroepeerde sociale woningen te creëren in de gemeente, konden deze niet doorgaan.

Het sociaal objectief bereiken via kleinschalige projecten zal, rekening houdend met de minimum projectschaalgrootte die onze maatschappij hanteert, geen evidentie worden. We stellen immers vast dat de verwachtingen van private eigenaars die hun eigendom wensen te verkopen ver boven onze financiële mogelijkheden reikt.

Onze grondreserve in de gemeente Laarne beperkt zich tot een perceel grond met een oppervlakte van circa 700 m² gelegen in de Hoogstraat te Laarne. Dit perceel creëert openheid in de wijk en doet momenteel dienst als ontmoetingsplek voor de bewoners van de wijk. Bij gebrek aan nieuwe gronden zou dit perceel eventueel ontwikkeld kunnen worden.

De gemeente plant een woonbehoeftestudie waarbij de toekomstige bestemming van alle potentiële woonuitbreidingsgebieden zal bekeken worden. Wij dringen er bij de gemeente op aan voldoende ruimte voor sociale huisvesting te voorzien.

Mede door de ingebruikname van 20 appartementen in de Lindenlaan te Wetteren is het aantal te realiseren woningen om het BSO te halen in Wetteren gedaald tot 56 woningen. In 2017 wordt gestart met de opbouw van 11 woningen in de Lindenlaan. Rekening houdend met de projecten in ontwikkeling en de bestaande intenties moet het BSO voor Wetteren een haalbare kaart zijn.

In de Neerstraat heeft de gemeente reeds 9 van een rijtje van 12 woningen in haar bezit. De bedoeling is om ze allemaal te verwerven teneinde ze te slopen en er vervolgens sociale woningen op te bouwen en extra ruimte te scheppen om de weg te verbeteren.

De gemeente deed in 2015 het voorstel om via recht van opstal de woningen in de Molenstraat 14 en 16 aan onze maatschappij over te dragen om er sociale appartementen op te realiseren. De woningen werden ondertussen gesloopt door de gemeente.

In Wichelen wordt in 2017 gestart met de opbouw van 21 woongelegenheden op de site Anker 40-42 – Wetterensteenweg 2 te Serskamp en 5 appartementen op de hoek Hekkergemstraat 42-Stationsstraat 4 te Schellebelle. De gemeente Wichelen heeft een akkoord met het OCMW van Gent voor de aankoop van een perceel bouwgrond in Krabbegem te Wichelen waarop een 10-tal woongelegenheden kunnen gerealiseerd worden.

Het aansnijden van een deel van het middenplein Kloosterland in Schellebelle is, na het wegvallen van de site Pruytenshof in Serskamp, een mogelijk alternatief om het BSO te behalen. De intentie om op deze locatie woningen voor ouderen te bouwen werd positief onthaald door het gemeentebestuur.

2.9. Lokaal woonoverleg (LWO)

Het lokaal woonoverleg kwam in de gemeente Laarne en Wichelen 2 maal samen in 2016, in Wetteren 3 maal. Er ging geen intergemeentelijk woonoverleg door in 2016.

2.10. Bewonersparticipatie

2.10.1. Infovergaderingen nieuwbouwproject Brusselsesteenweg 105-Biezen Wetteren

In het kader van de subsidiëring van de aanleg van wooninfrastructuur in het project Brusselsesteenweg 105-Biezen te Wetteren werden de omwonenden van het project uitgenodigd op een infovergadering in het nabijgelegen parochiecentrum 't Schoolken. De opkomst was eerder beperkt. De aanwezigen hadden vooral vragen over de verkeersveiligheid in Biezen en de bereikbaarheid van hun woning tijdens de werken.

Bij de rechtstreeks aanpalende burens bracht onze maatschappij samen met de architect een bezoek aan huis. Zij waren vooral bezorgd over de impact van het project inzake privacy en vrijwaring van hun eigendom. De ontwerpers bouw en infrastructuur zullen de opmerkingen meenemen bij de opmaak van het definitief ontwerp.

2.10.2. Infovergadering dakrenovatie Achttien Augustuslaan Wetteren en Nerenweg Kalken.

In 2016 werd gestart met een dakrenovatie op verschillende locaties in het patrimonium. De opdracht was uitgesplitst in 3 percelen per type dakbedekking. Per perceel werd een infomoment voor de huurders en de aanpalende eigenaars georganiseerd waarop de werken, de uitvoeringsmethodiek en de timing uitgebreid werden toegelicht. Op 11 maart 2016 werden de huurders van de woningen met een hellend dak (perceel 3) en de aanpalende eigenaars uitgenodigd. Vooral huurders met een afdak of veranda achteraan de woning dienden gerustgesteld te worden dat zij hun aanbouw niet dienden te verwijderen. De infovergadering voor percelen 1 en 2, respectievelijk platte en leien daken, ging reeds door in 2015.

2.10.3. Aanstelling nieuwe toezichthouders

Ter bevordering van de leefbaarheid in de appartementsgebouwen doet onze maatschappij sedert een aantal jaren beroep op vrijwillige huurders-toezichthouders. Door het ontslag van mevrouw Marie-Rose Herrebaut in 2015 was er in de Wegvoeringstraat te Wetteren maar één toezichthouder meer voor 105 appartementen. Zij werd vervangen door de heer Patrick Elegeert die zich spontaan kandidaat stelde. In de 18 appartementen Esdoornlaan 5-6 te Wetteren was mevrouw Vera Van Hecke bereid om de taak van toezichthouder op zich te nemen.

De samenwerking met de nieuwe toezichthouders verloopt vlot.

2.11. Sociale dienstverlening

2.11.1. Opvolging (nieuwe) huurders

In 2016 kregen 70 kandidaat-huurders van onze maatschappij een sociale woongelegenheid toegewezen (excl. mutaties). Bij 30 % van de nieuwe huurders stelden er zich in het eerste jaar reeds problemen:

- 13 % veroorzaakte leefbaarheidsproblemen;
- 17 % kampte met betalingsproblemen.

Dit is een stijging met 3 % ten opzichte van 2015.

Deze stijgende tendens baart ons zorgen. Het is geen evidentie om vanuit onze shm alle problemen onder controle te houden. Wij trachten dan ook zo veel mogelijk samen te werken met andere hulpverlenende organisaties.

2.11.2. Samenwerkingsverbanden

2.11.2.1. Preventieve woonbegeleiding

Sedert 2013 beschikken wij over een samenwerkingsovereenkomst met het CAW, dienst preventieve woonbegeleiding, om thuisloosheid te voorkomen. Deze begeleiding richt zich tot huurders die door specifieke moeilijkheden en problemen hun woning dreigen te verliezen.

In 2016 meldde onze maatschappij twee dossiers aan wegens gebrekkig onderhoud van de woning of appartement. Beide dossiers werden na een positieve evaluatie beëindigd. Een van de huurders stroomde door naar het begeleidingsteam van het CAW en wordt er nog steeds opgevolgd. De andere huurder verruimde zijn kennis van huishoudproducten en leerde de nodige vaardigheden om te poetsen.

2.11.2.2. Samenwerkingsovereenkomst OCMW's - Sociale Huisvesters

In 2014 trad de samenwerkingsovereenkomst betreffende de begeleiding van sociale huurders in werking tussen de drie OCMW's van de Woonpluuggemeenten Laarne, Wetteren en Wichelen en de lokale sociale huisvesters, zijnde onze maatschappij en het Sociaal Verhuurkantoor Laarne-Wetteren-Wichelen. Doel van deze samenwerkingsovereenkomst is de samenwerking te optimaliseren en de gemeenschappelijke cliënten te begeleiden.

In 2016 kwam de werkgroep 3 keer samen. Vanuit deze bijeenkomsten werd het driedaags afvalfestival georganiseerd.

Het afvalfestival vond plaats op 4 mei 2016 in Laarne, op 11 mei 2016 in Wetteren en op 18 mei 2016 in Wichelen. Elke festivaldag ging door op een locatie binnen het patrimonium van Eigen Dak. Via allerlei stands en spelletjes verruimden de deelnemers hun kennis over sorteren en recyclen. Het geheel werd opgevrolijkt door de groep Trashbeatz met een jamsessie met afvalinstrumenten.

Er werden 4.000 flyers en 100 affiches gedrukt.

Het festival werd mede mogelijk gemaakt met steun van de gemeenten Wetteren, Laarne en Wichelen, DDS-Verko, Farys, De Watergroep, Provincie Oost-Vlaanderen, Wonen Vlaanderen en een aantal private partners van onze maatschappij.

2.11.2.3. Cliëntoverleg en bemiddelingsgesprekken

In 2016 nam onze sociale dienst 6 keer deel aan een cliëntoverleg georganiseerd door externe hulpverlenende organisaties. Daarnaast nodigden wij ook 6 keer een huurder uit op het bureel voor een bemiddelingsgesprek naar aanleiding van overlastproblemen. Tot slot zaten wij ook met de politie rond de tafel in kader van overlastbestrijding in één van onze appartementsgebouwen.

2.11.3. Huurderskrant Daktueel

Vanaf 2016 informeert onze maatschappij de huurders via een eigen huurderskrant 'Daktueel'. Dit is een 4-pagina krant die 2 x per jaar verschijnt. In januari 2016 verscheen het eerste nummer; het tweede nummer verscheen in oktober. Onze shm staat zelf in voor de inhoud van de krant. De lay-out, het drukken en verspreiden gebeurt door de firma Genscom uit Antwerpen.

2.11.4. Project 'Samen Buiten'

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

Nadat de eerste projectaanvraag niet geselecteerd werd door de VLM, werd in het voorjaar van 2016 vanuit de dienst leefmilieu van de gemeente een tweede projectaanvraag ingediend bij de provincie Oost-Vlaanderen in het kader van het programma voor plattelandsontwikkeling PDPO III 2014-2020 of Platteland Plus. Het project, dat de naam "Samen Buiten" kreeg, werd geselecteerd door de provincie. Bij dit project ligt de klemtoon voornamelijk op ontmoeting. Daarnaast wordt ook een zone voor moestuinieren voorzien. Het project is een samenwerking tussen Eigen Dak, de gemeente Wetteren en Regionaal Landschap Schelde Durme. RLSD heeft heel wat ervaring met het uittekenen en inrichten van natuurlijke speelruimten, alsook met participatieprojecten en zorgt voor begeleiding bij het communicatie- en participatietraject.

Het project wordt gerealiseerd in de Roosbroekwijk. Vincent Braeckman, tuinaanlegger aangesteld door de gemeente, voorziet in zijn ontwerp 2 soorten tuinen. Enerzijds een samentuin met een aantal zitbanken gelegen voor het appartementsgebouw Roosbroeklaan 18-24, anderzijds een avontuurlijke natuurtuin aan het Zijp. Beide gronden zijn eigendom van onze maatschappij en worden voor een periode van 15 jaar ter beschikking gesteld van de gemeente.

Op 22 oktober 2016 werd een ontmoetingsmoment gerealiseerd in de Roosbroekwijk. Buurtbewoners konden er terecht in een pop-up café. De communicatie werd verzorgd door Regionaal Landschap Schelde-Durme. Vincent Braeckman gaf een woordje uitleg bij de maquettes. Aanvankelijk was er veel weerstand bij de buurtbewoners en werd een petitie tegen volkstuinen overhandigd. Gaandeweg werden de meningen herzien gezien er voor geopteerd wordt om te werken met vierkante meter tuinen zodat er van traditionele volkstuinen geen sprake zal zijn. Het aantal en de grootte varieert naargelang de vraag. De effectieve uitvoering wordt voorzien in 2017.

3. PROJECTEN

Alle hieronder vermelde eindbedragen zijn exclusief BTW en studiekosten.

3.1. Projecten definitief opgeleverd in 2016

Onderstaande projecten werden definitief opgeleverd in 2016.

WETTEREN

3.1.1. Wegvoeringstraat 80-88 Vervanging liften – 4340/2007/0730/04

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

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

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

Definitieve oplevering: 21/03/2016

3.2. Projecten voorlopig opgeleverd in 2016

WETTEREN

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

Aandeel Eigen Dak

Aanbestedende overheid: VZW Sint-Lodewijk
Architect: De Vloed - Destelbergen
Ingenieur stabiliteit: Fraeye - Coppens - Gent
Ingenieur technieken: SDKE nv - Brugge
EPB- verslaggever: SDKE nv - Brugge
Veiligheidscoördinator: VEKMO - Brugge
Financiering: FS3
Woongelegenheden: 20 appartementen (4 MV)

Gunstig advies voorontwerp: 20/07/2012
Definitief ontwerp is ingediend: 26/03/2014
Stedenbouwkundige vergunning: 04/02/2014
Raming definitief ontwerp: € 2.852.016,48

Openbare aanbesteding: 26/08/2014
Aannemer: Gabecon nv - Zonnebeke
Bestelbrief: 06/01/2014
Bestelbedrag: € 2.681.928,51
Uitvoeringstermijn: 450 kalenderdagen
Aanvangsdatum: 03/03/2014
Contractuele einddatum: 27/05/2015
Termijnverlengingen: 164 kalenderdagen

Voorlopige oplevering: 17/10/2016
Boeten en geldstraffen tlv aannemer: € -134.096,42
Waardeverminderingen: € -22.833,56
Eindbedrag onder voorbehoud: € 2.516.541,45

Vertraging: 346 kalenderdagen

Behoudens het feit van de voorlopige oplevering werd de inhoud van het proces-verbaal van voorlopige oplevering integraal betwist door de aannemer Gabecon en aldus enkel voor ontvangst ondertekend. Ingevolge de aangerekende boete voor termijnoverschrijding, het onvolledige as-built dossier, de inhouding voor nog in orde te stellen posten en uitgestelde werken en de aangerekende waardeverminderingen sluit het project af met een voorlopig negatieve eindafrekening van € 101.689,29, waarvan € 63.960,89 voor Eigen Dak.

Gezien de aannemer geen verdere acties onderneemt om de openstaande en betwiste posten in orde te brengen nam het bouwbestuur de beslissing een gerechtelijke procedure in te leiden tot aanstelling van een gerechtelijk deskundige om de vaststellingen genoteerd bij de voorlopige oplevering onafhankelijk te beoordelen.

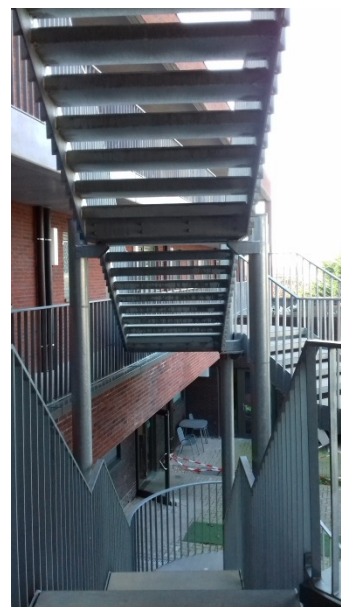
Het bouwbestuur wordt hierbij vertegenwoordigd door het advocatenkantoor De Wolf en Verheggen uit Gent. Architectenburo De Vloed wordt in de procedure als technisch adviseur van de aanbestedende overheden opgenomen.

Gabecon werd gedagvaard op 19 januari 2017. De rechtbank beval een deskundig onderzoek en stelde de heer Ir. Rik Thomas uit Sint Niklaas aan als deskundige. Een eerste bijeenkomst ging door op 28 maart 2017.

De firma Gabecon verkeert in financiële problemen en heeft ter bescherming tegen zijn schuldeisers bij de rechtbank een verzoek ingediend om een beroep te doen op de wet op de continuïteit van de onderneming.

Het bouwbestuur ontving ondertussen ook een aantal rechtstreekse vorderingen van onderaannemers van Gabecon.

De kelder verdieping kan tot op heden niet afgesloten worden en de verlichting op de trappenzuil is ondermaats. Eigen Dak heeft met de onderaannemer elektriciteit een bijeenkomst gepland voor de opmaak van een offerte voor de uitvoering van een aantal vrijwarende maatregelen in functie van de veiligheid.



De appartementen zijn in gebruik sedert 1 november 2016.

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

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

Gunstig advies voorontwerp: 10/12/2013
Stedenbouwkundige vergunning: 24/02/2014
Raming: € 1.788.461,03
Openbare aanbesteding: 12/12/2014
Aannemer: Alpas nv uit Dendermonde
Bestelbrief: 27/07/2015
Bestelbedrag: € 1.787.480,92
Uitvoeringstermijn: 300 kalenderdagen
Aanvangsdatum: 28/09/2015
Contractuele einddatum: 23/07/2016
Termijnverlengingen: 81 kalenderdagen

Voorlopige oplevering: 20/10/2016
Eindbedrag: € 1.787.184,05



De goedgekeurde meerwerken bedragen in totaal € 33.320,32. De verrekeningen betreffen vooral posten die op basis van het bestek moeilijk konden ingeschat worden door de aannemer en het uitbreken in een aantal woningen van het bestaande vloerpakket wegens verzakkingen. De extra kosten werden evenwel volledig gerecupereerd ingevolge de negatieve prijsherziening voor schommelingen van de lonen, sociale lasten, materialen en producten.

LAARNE

3.2.3. Dakrenovatie Hoogstraat Laarne I - Nerenweg Kalken II- 4340/2014/0276/01 (perceel 1)

Deze werken maken deel uit van perceel 1 van een globaal dakrenovatiedossier voor 114 woningen verspreid over diverse locaties van het patrimonium.
In de Nerenweg te Kalken kregen 24 woningen een nieuw plat dak met isolatie en nieuwe dakgoten en regenwaterafvoeren. In de Hoogstraat te Laarne werden 13 platte daken gerenoveerd.

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

Gunstig advies voorontwerp: 10/06/2014
Ramingsbedrag Perceel 1 : € 532.884,83
Openbare aanbesteding: 09/02/2015
Aannemer: Zolderse Dakprojecten N.V. uit Lummen
Bestelbrief: 01/07/2015
Bestelbedrag: € 416.294,44
Uitvoeringstermijn: 120 kalenderdagen
Aanvangsdatum: 21/09/2015
Contractuele einddatum: 18/01/2016

Voorlopige oplevering: 11/08/2016
Termijnverlengingen: 115 kalenderdagen

Eindbedrag: € 325.603,48



Tijdens de uitvoeringsfase werd beslist de 6 bungalows Hoogstraat 23 t.e.m. 33 te Laarne te schrappen uit het dossier. Deze woningen werden opgenomen in de renovatieplanning als vervangingsbouw. De eindafrekening ligt bijgevolg lager dan het bestelbedrag. Ook in dit project werd een negatieve prijsherziening genoteerd.

WICHELEN

3.2.4. Dakrenovatie Schellebelle – 4340/2014/0276/01 (perceel 2)

In Wichelen kregen 28 huizen in Kloosterland – Burgemeester D'Hollanderlaan te Schellebelle een nieuwe dakbedekking met isolatie. Deze woningen maakten deel uit van perceel 2 'Leien daken' van een globaal dakrenovatiedossier voor 114 woningen.

Architect: Stefan Lauwaert – Berlare

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

Financiering: FS3

Gunstig advies voorontwerp: 10/06/2014

Ramingsbedrag Perceel 2: € 388.048,18

Openbare aanbesteding: 09/02/2015

Aannemer: Zolderse Dakprojecten N.V. uit Lummen

Bestelbrief: 01/07/2015

Bestelbedrag: € 304.131,18

Uitvoeringstermijn: 120 kalenderdagen

Aanvangsdatum: 21/09/2015

Contractuele einddatum: 18/01/2016

Voorlopige oplevering: 11/08/2016

Termijnverlengingen: 115 kalenderdagen

Eindbedrag: € 318.279,40



Op het perceel zijn een aantal verrekeningen in meer, waaronder de aanpassing van keperspanten en een aantal platte daken van garages die niet voorzien waren in het dossier. De prijsherziening voor schommelingen van de lonen, sociale lasten, materialen en producten is negatief.

3.3. Projecten in uitvoering ¹

WETTEREN

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

Architect: Marc Blomme – Wetteren

Ingenieur stabiliteit: Stabitec - Brugge

Veiligheidscoördinator: VCCA – Wetteren

EPB- verslaggever: VCCA – Wetteren

Woongelegenheden: 45 eengezinswoningen

Financiering: FS3

Gunstig advies voorontwerp: 11/04/2014

Stedenbouwkundige vergunning: 12/05/2014

Ramingsbedrag: € 3.998.661,16

Openbare aanbesteding: 31/03/2014

Aannemer: TV Alpas nv- Dero Construct nv

Bestelbrief: 18/07/2014

Bestelbedrag: € 3.637.714,04

Aanvangsdatum: 06/10/2014

Uitvoeringstermijn: 900 kalenderdagen

5 fases van 180 kalenderdagen

Contractuele einddatum: 24/03/2017



Het project betreft een integrale renovatie van 45 woningen die voor het eerst in gebruik genomen zijn in 1967. De werken worden uitgevoerd in 5 fasen. In 2016 werden de 12 woningen van fase II voltooid. De woningen worden opnieuw verhuurd vanaf 1 oktober 2016. Samen met fase I (2015) zijn er op heden 20 woningen gerenoveerd en opnieuw in gebruik genomen.

¹ Toestand 31 december 2016

Momenteel is de fase III (7 woningen Massemssesteenweg) in uitvoering. De ingebruikname is voorzien na het zomerbouwverlof van 2017.



3.3.2. Dakrenovatie Achttien Augustuslaan – 4340/2014/0276/01 (perceel 3)

De dakrenovatiowerken in de Achttien Augustuslaan maken samen met de woningen van woninggroep Nerenweg II te Kalken deel uit van perceel 3 'Hellende daken – pannendak' van het globaal dakrenovatie dossier voor 114 woningen. 31 woningen worden voorzien van een nieuwe dakbedekking met isolatie, nieuwe dakgoten en regenwaterafvoer.

Architect: Stefan Lauwaert – Berlare

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

Financiering: FS3

Gunstig advies voorontwerp: 10/06/2014

Ramingsbedrag Perceel 3: € 1.130.532,03

Openbare aanbesteding: 09/02/2015

Aannemer: Zolderse Dakprojecten N.V. uit Lummen

Bestelbrief: 01/07/2015

Bestelbedrag: € 790.461,14

Uitvoeringstermijn: 250 kalenderdagen

Aanvangsdatum: 10/05/2016

Contractuele einddatum: 15/01/2017

Door de specifieke verlofregeling van de buitenlandse werkploegen en de weersomstandigheden zal de einddatum overschreden worden. De werken van perceel 3 worden nog voor het zomerbouwverlof 2017 opgeleverd. Na oplevering beschikken alle woningen van ons patrimonium (behoudens de panden die op de renovatieplanning staan voor vervangingsbouw) over dakisolatie.



3.3.3. 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 - Wetteren

Veiligheidscoördinator: VCCA - Wetteren

Financiering: FS3

Wooneenheden: 4 appartementen (2 MV) + 7 eengezinswoningen

Gunstig advies voorontwerp: 16/07/2015

Gunstig advies uitvoeringsdossier: 06/01/2016

Stedenbouwkundige vergunning: 18/04/2016

Ramingsbedrag: € 1.481.898,00

Openbare aanbesteding: 02/09/2016

Aannemer: Damman Bouwonderneming N.V. - Deerlijk
Bestelbrief: 13/12/2016
Bestelbedrag: € 1.326.921,46
Aanvangsdatum: 06/03/2017
Uitvoeringstermijn: 450 kalenderdagen
Contractuele einddatum: 30/05/2018



LAARNE

3.3.4. Dakrenovatie Nerenweg Kalken I – 4340/2014/0276/01 (perceel 3)

Deze werken kaderen in het globaal dakrenovatiedossier voor 114 woningen verspreid over diverse locaties van het patrimonium. De daken van 19 woningen in de Nerenweg 58 t.e.m. 94 maken samen met de hellende daken van 31 woningen in de Achttien Augustuslaan te Wetteren deel uit van perceel 3 'Hellende daken - pannendak'.

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

Gunstig advies voorontwerp: 10/06/2014
Ramingsbedrag Perceel 3: € 1.130.532,03
Openbare aanbesteding: 09/02/2015
Aannemer: Zolderse Dakprojecten NV. - Lummen
Bestelbrief: 01/07/2015
Bestelbedrag: € 790.461,14
Uitvoeringstermijn: 250 kalenderdagen
Aanvangsdatum: 10/05/2016
Contractuele einddatum: 15/01/2017

De werken zijn voltooid en worden samen met de hellende daken in de Achttien Augustuslaan te Wetteren nog voor het zomerbouwverlof 2017 voorlopig opgeleverd.



3.4. Projecten in ontwikkeling

WETTEREN

3.4.1. Brusselsesteenweg 105 - Biezen Opbouw 20 wooneenheden – 4340/2002/1802/05

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

Principieel akkoord voorontwerp infrastructuur: 18/11/2016

Gunstig advies voorontwerp bouw: 09/02/2017

Ramingsbedrag: € 2.630.062,75

Het project bestaat uit 3 meergezinswoningen met in totaal 15 sociale huurappartementen en 5 sociale huurwoningen. Twee meergezinswoningen worden voorzien langs de bestaande buurtweg Biezen, een derde meergezinswoning is gelegen aan de Brusselsesteenweg.



Op het terrein wordt tussen Biezen en de Brusselsesteenweg een trage verbindingsweg aangelegd waarlangs 5 huurwoningen zijn gesitueerd. In Biezen worden 6 openbare parkeerplaatsen aangelegd. Voor de huurders worden ondergrondse parkeerplaatsen voorzien. De nieuwe verbindingsweg is opgevat als een ontsluiting voor fietsers en voetgangers, verbreed met grasbetontegels zodat deze ook dienst kan doen als brandweg. Het rioleringsnet van de woningen wordt voorzien via de achtertuinen

van de woningen en afgeleid naar Biezen. Door dit concept kan de verharding en fundering van de verbindingsweg waterdoorlatend worden aangelegd en moet er op het terrein geen openbare riolering aangelegd worden. De gemeente verklaarde zich akkoord met een overname van de verbindingsweg en de openbare parkeerplaatsen zodat de infrastructuurwerken in aanmerking komen voor subsidiëring door de VMSW. De gemeenschappelijke groenzone wordt niet overgenomen. Op 30 juni 2016 ging een infoavond door voor de buurtbewoners.

Het gunstig advies voor het voorontwerp werd verleend op 9 februari 2017. De nota dossieradvies is besproken met de architect en de maatschappij, de aanpassingen worden mee opgenomen in het uitvoeringsdossier.

Uit het bodemonderzoek, uitgevoerd in het kader van het bodemverzet, is gebleken dat er plaatselijk vervuilde grond aanwezig is afkomstig van een oude stookolietank. Hierdoor dient een deel van de uitgraving te gebeuren onder de begeleiding van een erkend bodemsaneringsdeskundige. Dit zal een meerkost met zich meebrengen.

Uit het archeologisch vooronderzoek blijkt dat verder onderzoek een laag potentieel op kennisvermeerdering heeft, waardoor geen verdere archeologische maatregelen nodig geacht worden.

3.4.2. Wegvoeringstraat 80-88

Vervanging elektrische verwarming door CV installatie op gas – 4340/2013/0128/02

Ingenieur technieken: Micconsult – Aalst

Financiering: FS3

Raming: € 993.549,00

Gunstig advies uitvoeringsdossier 17/08/2016

Aanvangsdatum: 2017

Naar aanleiding van problemen met de leidingen van de drinkwaterinstallatie (afzetting van roest) is de kans reëel dat dit gevolgen heeft voor de werking van de nieuwe CV-installatie. De maatschappij heeft bij de watermaatschappij Farys een labo-analyse aangevraagd van de drinkwaterkwaliteit zowel in de appartementen als in de gemeenschappelijke delen.

Naar aanleiding van deze problematiek is de uitvoering meer complex dan voorheen en zal de badkamer volledig vernieuwd worden. Om de appartementen te kunnen blijven bewonen, zal dit een goede organisatie van de aannemer vragen. Het gedeelte leidingen naar de keuken zal in opbouw gebeuren.

3.4.3. Wegvoeringstraat 80-88 – 105 appartementen

Herconditionering elektrische installatie – 4340/2013/0128/01

Ingenieur technieken: Micconsult – Aalst

Financiering: FS3

Raming: € 340.905,00

Gunstig advies uitvoeringsdossier 17/08/2016

Aanvangsdatum: 2017

Gelijktijdig of aansluitend op het vervangen van de elektrische accumulatie door centrale verwarming op gas zal de bestaande elektrische installatie van de appartementen en de gemeenschappelijke delen vernieuwd worden, conform het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties (AREI). De opmaak van het dossier en de opvolging van de werken werd toevertrouwd aan het ingenieursbureau Micconsult uit Aalst.

3.4.4. 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

Stedenbouwkundige vergunning: 6 maart 2017
Raming: 1.640.802,36
Openbare aanbesteding: 12/12/2014 (uitbreiding)
Aannemer: Alpas N.V. – Dendermonde
Uitvoeringstermijn: 300 kalenderdagen



Wij informeerden bij de firma Alpas, uitvoerder van fase 3 van de renovatiewerken in de Tuinwijk, naar zijn interesse om in uitbreiding fase 4 uit te voeren. De firma Alpas diende zijn eerste offerte in op 26 januari 2017. Rekening houdend met de wijzigingen in het nieuw bestek paste de aannemer een aantal eenheidsprijzen aan. Volgens het eerste nazicht door de VMSW kunnen de werken besteld worden bij de firma Alpas. In het kader van de onderhandelingsprocedure werd de offerte op een aantal punten nog bijgestuurd. Aan de aannemer wordt gevraagd zijn definitieve offerte in te dienen volgens de geijkte formulieren van de VMSW. De aanvang der werken kan ingepland worden na het zomerbouwverlof van 2017.

3.4.5. Oude Gentweg – Fase III Opbouw 12 woningen – 4340/2016-0219-01

Ontwerpteam bestaande uit:

Ontwerpers: TV architects unplugged (Christian Chody) – Turnhout & Min Tielemans – Gent
Ingenieur stabiliteit: Studiebureau Riessauw bvba – Gent
Ingenieur technieken: STIR bvba – Koekelberg
EPB-verslaggever: STIR bvba – Koekelberg
Ventilatie verslaggeving: STIR bvba – Koekelberg
Veiligheidscoördinator: Veto & partners nv – Oosterzele

Financiering: FS3

Raming: € 1.575.667,00

Woongelegenheden: 2 appartementen (1 MV) + 10 eengezinswoningen

Op 30 september 2016 werd de tijdelijke vereniging Lippenstielemans architecten & architects unplugged, Stationstraat 23 te 8490 Jabbeke aangeduid als winnaar van de ontwerpenwedstrijd voor de aanstelling van een ontwerpteam. Er werd gekozen voor een doordacht concept dat eenvoudig uitstraalt, met aandacht voor de omgeving en groen. Het project bevat 6 woningen met 3 slaapkamers, 4 woningen met 2 slaapkamers en 2 appartementen met 2 slaapkamers waarvan 1 aangepast voor rolstoelgebruikers. Het ontwerpteam liet ons weten dat architectenbureau Lippens zich heeft teruggetrokken uit het ontwerpteam.



3.4.6. Diverse locaties binnen het patrimonium **Vervanging elektrische verwarming door CV installatie op gas – 4340/2013/0135/01**

Ingenieur technieken: Micconsult – Aalst

Financiering: FS3

Raming: € 1.930.500,00

In het kader van het Vlaams Energie Renovatie Programma 2020 werd beslist om prioritair alle woningen met elektrische accumulatieverwarming om te schakelen naar centrale verwarming op aardgas. Naast de appartementsgebouwen in de Wegvoeringstraat (zie 3.4.2.) telt het patrimonium nog 117 wooneenheden met elektrische verwarming. Het betreft volgende woninggroepen:

- Verbindingstraat 1/01 en 1/11 – Wetteren: 2 wooneenheden
- Hoogstraat 83-159 – Laarne: 59 wooneenheden
- Kloosterland – Burg.d'hollanderlaan - Schellebelle: 28 wooneenheden
- Lindenlaan – Schellebelle: 20 wooneenheden
- Anker 34 – Serskamp: 8 wooneenheden

Het ingenieurbureau Micconsult uit Aalst werd via een onderhandelingsprocedure aangesteld voor de opmaak van het technisch en administratief dossier en de opvolging van de werken. Bij de opmaak van het dossier zal ook bekeken worden of een herconditionering van de elektrische installatie nodig is.

Om het aantal meerwerken in uitvoeringsfase tot een minimum te beperken werd aan het ingenieurbureau gevraagd een gedetailleerde inventaris van de huidige staat van de woningen op te maken. In totaliteit wordt 20 % van de woningen bezocht verspreid over de diverse type woningen.

3.4.7. Christus Koning - Zuidlaan, Oude Aardeweg te Wetteren **Vervangingsbouw 70 wooneenheden – 4340/2017/0095/02**

Reeds een aantal jaren stellen wij vast dat de woningen in de groepen 56 duplexwoningen en 14 bejaardenwoningen in de Oude Aardeweg en Zuidlaan te Wetteren moeilijk verhuurd worden wegens een gebrek aan hedendaags comfort en beperkte woonruimte. Naast het feit dat deze woningen werden gebouwd in de jaren 50 vertonen ze dikwijls diverse technische gebreken. Om hieraan te verhelpen dringt zich een globale aanpak op. Niettegenstaande de woningen zijn opgenomen op de inventaris onroerend erfgoed en het uitzicht van de woningen in principe moet behouden blijven, werd gekozen om de woningen te slopen en aan het terrein een nieuwe meer efficiënte invulling te geven.

Het Agentschap Onroerend Erfgoed zal geen advies meer verlenen in dergelijke dossiers. Het is de verantwoordelijkheid van de vergunning-verlener om de wenselijkheid van de plannen te beoordelen, waarbij zij ook rekening dienen te houden met de cultuurhistorische aspecten.

Op 18 oktober 2016 ging met de gemeente Wetteren een eerste overleg door over de herinrichting van de site Zuidlaan – Oude Aardeweg. Gezien de staat van de bestaande wegenis en riolering is er een principieel akkoord van de gemeente om een nieuw wegentracé te ontwerpen. De gemeente is tevens bereid om (een gedeelte van) het openbaar domein terug over te dragen aan de maatschappij en vervolgens de nieuwe wegenis opnieuw over te nemen in het openbaar domein.

Bij de nieuwe inrichting van de site dient rekening gehouden te worden met de bereikbaarheid van het oud kerkgebouw Christus Koning waarin ondertussen een aantal waardevolle sociale initiatieven een onderkomen gevonden hebben en voetweg nr. 20 die behouden of eventueel verlegd moet worden.





De doelstelling is door een meer efficiënte invulling van het terrein en een beperkt hogere bouwhoogte op dit terrein een 90-tal woongelegenheden te bouwen bestaande uit een mix aan bejaardenwoningen, appartementen en eengezinswoningen. Aandacht voor publieke ontmoetingsruimte en een leefbare omgeving zullen bepalende factoren zijn bij de beoordeling van het ontwerp.

Uit de conclusies van het lokaal woonoverleg zal blijken of een stedenbouwkundige studie dient opgestart te worden door de VMSW of onmiddellijk via een architectuurwedstrijd een architectenbureau of ontwerpteam kan aangesteld worden voor de kwalitatieve ontwikkeling van deze site.

3.4.8. Achttien Augustuslaan te Wetteren

Integrale renovatie 29 woningen en gevelrenovatie van 5 woningen – 4340/2017/0102/01

Op 5 woningen na hebben de woningen in de Achttien Augustuslaan geen centrale verwarming. Initieel was het voorzien om (na de dakrenovatie) de woningen te herconditioneren naar centrale verwarming. De huidige woningen vertonen echter meerdere gebreken waardoor het werken met deelrenovaties nog jaren zou duren om de woning aan te passen aan de huidige kwaliteits- en veiligheidsnormen. Een totaalrenovatie is aangewezen en wordt dan ook vanuit dit standpunt verder uitgewerkt.

WICHELEN

3.4.9. Ankerhofke - Anker 40-42 – Wetterensteenweg 2 te Serskamp

Opbouw 21 woongelegenheden – 4340/2012/0326/01

Ontwerpteam bestaande uit:

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

Financiering: FS3

Raming: € 3.326.515,65

Woongelegenheden: 16 appartementen (2 MV) + 5 eengezinswoningen

Gunstig advies voorontwerp: 06/05/2015

Gunstig advies uitvoeringsdossier: 06/01/2016

Stedenbouwkundige vergunning: 22/04/2016

Opening bieding: 31/03/2017

Aanvangsdatum: 2017



De sloop werd uitgevoerd door de gemeente Wichelen eind 2016. De opening bieding ging door op 31 maart 2017. Het aanbestedingsverslag werd voor nazicht overgemaakt aan de VMSW.

3.4.10. Hekkergeraast 42 - Stationstraat 4 te Schellebelle Opbouw 5 appartementen – 4340/2013/0488/01

Ontwerper: Marc Blomme en A2LZ – Wetteren

Ingenieur stabiliteit: Stabitec – Gent

Ingenieur techn ieken: Micconsult – Aalst

EPB- verslaggever: VCCA – Wetteren

Veiligheidscoördinator: VCCA – Wetteren

Financiering: FS3

Raming: € 633.484,00

Woongelegenheden: 5 appartementen

Stedenbouwkundige vergunning: in aanvraag

Gunstig advies voorontwerp: 29/11/2016

Gunstig advies uitvoeringsdossier: 14/04/2017



Het project omvat 5 huurappartementen waarvan 4 woontiteiten met 2 slaapkamers en 1 appartement met 1 slaapkamer. Wij ontvingen het gunstig advies van het uitvoeringsdossier op 14 april 2017. De start van de werken wordt voorzien eind 2017, begin 2018.

4. BALANS NA WINSTVERDELING

4.1. Activa

4.1.1. Immateriële Vaste Activa

Het saldo 'Immateriële vaste activa' betreft de resterende boekwaarde op licenties van de softwarepakketten Sociopack (huuradministratie) en Fiad Pro (boekhouding).

4.1.2. Materiële Vaste Activa

		2013	2014	2015	2016
22	Terreinen en gebouwen	50.462.427,94	53.802.197,15	56.279.636,79	61.421.485,38
23	Installaties, machines en uitrusting	4.884,09	5.660,25	5.085,08	5.067,01
24	Meubilair en rollend materieel	19.266,42	13.331,33	12.276,59	13.407,89
26	Overige materiële vaste activa	48.539,43	46.994,37	45.449,31	43.904,25
27	Vaste activa in aanbouw	3.825.732,91	3.531.957,83	3.238.720,56	1.164.526,33
	MATERIËLE VASTE ACTIVA	54.360.850,79	57.400.140,93	59.581.168,33	62.648.390,86

Het saldo van de rubriek 22 stijgt na afschrijving met € 5.141.848,59. Belangrijkste bewegingen:

- verkoop van 1 woning Nerenweg, Kalken;
- verkoop van 1 woning Hoogstraat, Laarne;
- ingebruikname van 20 gerenoveerde woningen Tuinwijk, Wetteren;
- ingebruikname na renovatie 12 woningen Roosbroeklaan, Wetteren;
- voorlopige oplevering percelen 1 en 2 van de dakrenovaties in Laarne en Wichelen;
- de eindafrekening van 18 nieuwbouw appartementen in de Esdoornlaan, Wetteren;
- voorlopige oplevering van 20 nieuwbouw appartementen Den Binder, Wetteren.

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

- opbouw 11 woongelegenheden Lindenlaan, Wetteren;
- derde fase van de renovatie van 45 woningen Roosbroeklaan/Massemsesteenweg, Wetteren;
- dakrenovaties in Laarne en Wetteren.

4.1.3. Vlottende Activa

		2013	2014	2015	2016
29	Vorderingen op meer dan een jaar	291,48	261,66	231,47	1.670,54
30/36	Voorraden	2.597,97	2.175,48	1.546,54	3.274,43
40/41	Vorderingen op ten hoogste een jaar	77.085,35	70.118,32	126.945,47	185.612,60
54/58	Liquide middelen	954.197,94	1.352.444,02	1.382.373,55	1.887.303,93
490/1	Overlopende rekeningen (actief)	126.896,24	166.964,76	177.345,14	447.919,44
	VLOTTENDE ACTIVA	1.161.068,98	1.591.964,24	1.688.442,17	2.525.780,94

Op de rubriek 40/41 'Vorderingen op ten hoogste één jaar' wordt een stijging genoteerd van € 58.667,13. Dit is te wijten aan volgende bewegingen:

- een te ontvangen creditnota van de firma Gabecon voor het project Den Binder (+);
- de waardevermindering op dubieuze vorderingen op afgerekende huurwaarborgen (-);
- de afrekening GSC 2016 die in hetzelfde boekjaar werd ontvangen (-). De afrekening 2015 werd pas in het volgende boekjaar uitbetaald.

De rubriek 54/58 'Liquide middelen' vertoont een stijging van 504.930,38 die volledig toe te schrijven is aan een toename van het saldo op de rekening courant VMSW.

De stijging in de rubriek 490/1 'Overlopende rekeningen' met € 270.574,30 is vooral het gevolg van een verhoging met € 114.300,75 van de intrestsubsidies FS3-leningen en een bijkomende provisie GSC van € 141.376,94.

4.2. Passiva

4.2.1. Eigen Vermogen

		2013	2014	2015	2016
10	Kapitaal	6.556,96	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	99.050,71	10.729,73	189.381,37	712.392,37
15	Kapitaalsubsidies	3.971.796,33	3.888.370,24	3.804.944,15	3.721.518,06
	EIGEN VERMOGEN	7.803.711,16	7.631.964,09	7.727.189,64	8.166.774,55

Het boekjaar sluit af met een overgedragen winst van € 712.392,37 samengesteld uit een netto ondernemingswinst 2016 van € 523.011,00 en een overgedragen winst van vorige boekjaren ten bedrage van € 189.381,37.

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

		2013	2014	2015	2016
160/5	Voorzieningen voor risico's en kosten	24.148,00	42.142,00	66.146,00	87.840,00
168	Uitgestelde belastingen	215.653,45	211.123,70	206.593,95	202.064,20
	VOORZ. EN UITGEST. BELAST.	239.801,45	253.265,70	272.739,95	289.904,20

Overeenkomstig de onderhoudsplanning werd de provisie voor grote onderhouds- en herstellingswerken verhoogd met € 21.694,00. Er werden geen grote onderhoudswerken uitgevoerd in 2016.

De afboekingen 2016 van de uitgestelde belastingen op kapitaalsubsidies bedragen € 4.529,75.

4.2.3. Schulden

		2013	2014	2015	2016
17	Schulden op meer dan één jaar	44.883.739,13	48.303.752,26	50.890.382,20	53.812.579,26
42/48	Schulden op ten hoogste één jaar	2.362.596,84	2.592.798,76	2.160.037,21	2.616.791,76
492/3	Overlopende rekeningen (passief)	235.797,95	214.051,12	232.521,21	297.838,81
	SCHULDEN	47.482.133,92	51.110.602,14	53.282.940,62	56.727.209,83

De 'Schulden op meer dan één jaar' nemen, na overboeking naar de rubriek 42 van de schulden die volgend boekjaar vervallen, toe met € 2.922.197,06. Deze stijging is vooral te wijten aan leningopnames voor volgende projecten:

- opbouw 20 appartementen Lindenlaan, Wetteren (samenwerking met VZW Sint-Lodewijk);
- fasen 2 en 3 van de renovatie 45 woningen Roosbroeklaan/Massemsesteenweg, Wetteren;
- renovatie 20 woningen Leon De Smetlaan, Wetteren;
- dakrenovaties in Laarne, Wetteren en Wichelen.

Het saldo van de rubriek 42/48 'Schulden op ten hoogste één jaar' stijgt met € 456.754,55. Deze stijging is toe te wijzen aan:

- een toename met € 117.373,52 van leningen die vervallen op minder dan een jaar;
- een stijging van de leveranciersschulden op 31 december met € 268.638,64;
- de terug te betalen voorschotten naar aanleiding van de afrekening huurlasten van het boekjaar liggen in 2016 € 16.000 hoger dan in 2015. Daarnaast kon de afrekening 2015 voor een aantal woninggroepen pas in 2017 uitbetaald worden.

5. RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR

Het boekjaar 2016 sluit af met een positief ondernemingsresultaat van € 523.011,00 of een stijging t.o.v. vorig boekjaar met € 344.359,36.

Belangrijke wijzigingen t.o.v. vorig boekjaar:

5.1. Opbrengsten

1. De omzetcijfers vertonen een stijging van € 123.833,51 t.o.v. vorig jaar:
 - Niettegenstaande een toename van de huurdering ingevolge structurele leegstand wegens toekomstige of in uitvoering zijnde renovatiewerken met € 30.699,00, vertonen de huuropbrengsten een stijging van € 96.115,16. Dit is het gevolg van de ingebruikname van nieuwe of gerenoveerde woningen en een lichte stijging van de gemiddelde reële huurprijs.
 - de huurlasten voor onderhoud van de gebouwen en omgeving stijgen met € 27.345,05.
2. De jaarlijkse activering van de loonkosten van de arbeiders en de interne projectopvolging bedraagt € 88.394,29. Door het aantal en de omvang van de werven in uitvoering tijdens 2016 resulteert dit in een stijging met € 19.139,05.
3. Het saldo van de 'Andere bedrijfsopbrengsten' stijgt met € 343.301,57 en is te verklaren door volgende factoren:
 - de GSC-opbrengsten liggen € 199.792,67 hoger dan in 2015;
 - er werd € 245.762,92 aan energieprijzen ontvangen. In 2015 was dit € 109.456,33.
4. De niet-recurrente bedrijfsopbrengsten, de vroegere uitzonderlijke opbrengsten, vertonen een lichte schommeling. In 2016 werden opnieuw twee oude woningen van het patrimonium verkocht.
5. De financiële opbrengsten nemen toe met € 179.901,24 door intrestsubsidies die in het kader van nieuwe FS3-leningen worden toegekend. Deze tussenkomsten compenseren de betaalde intresten op deze leningen.

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 daling ten opzichte van 2015 met € 8.035,38. Dit is te wijten aan beperkte schommelingen op zowel kantoorkosten, onderhoud en herstelling en een daling van premie voor brandverzekering met € 13.670,05 naar aanleiding van het afsluiten van een nieuwe brandpolis.
3. De rubriek 62 'Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen' stijgt met € 22.879,39.
4. De afschrijvingskosten stijgen met € 181.581,21 vooral als gevolg van de eerste volledige afschrijving van de opleveringen in 2015 en de deelafschrijvingen van werven opgeleverd in 2016.
5. Naar jaarlijkse gewoonte worden waardeverminderingen opgenomen voor de openstaande en twijfelachtige vorderingen. Enerzijds werden waardeverminderingen geboekt op twee grote vorderingen naar aanleiding van domiciliefraude. Anderzijds werd door de revisor gevraagd ook de afgerekende, nog niet ontvangen afrekeningen huurwaarborg op te nemen onder de waardeverminderingen. Dit resulteert in een stijging van € 52.772,23 ten overstaan van 2015.
6. Tijdens 2016 werd op basis van de onderhoudsplanning een toevoeging aan de voorziening voor groot onderhoud en herstellingen geboekt van € 21.694,00.
7. Bij de andere bedrijfskosten noteren we een stijging van € 10.441,56. Dit is te wijten aan:
 - de stijging van de (geraamde) onroerende voorheffing;
 - minderwaarden op definitief oninbaar geworden vorderingen op huurders;
 - minderwaarden op de federale tegemoetkoming 'Staat-Krotten' waarvan de ontvangst ingevolge een bevoegdheidsoverdracht naar het Vlaams niveau eerder dubieus is geworden;
 - uitboeking van de oude huursubsidies welke niet meer kunnen geïnd worden.
8. We noteren een stijging in de financiële kosten van € 126.495,86. Dit is vooral toe te schrijven aan het toenemend intrestvolume op FS3-leningen. Deze rente wordt gecompenseerd door de intrestsubsidies op FS3-leningen op de rubriek 75. Sinds 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.

6.2. Overzicht FIGI 2014-2016

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 VVL 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			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			3,0		23,0
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	0	1	0,5	0,5	1	0,5	0,5	1	0,5	
		Gewogen puntenscore ratio	0	0	1	0,5	0,5	1	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	0	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	100,25%	101,20%	40,75%	28,11%	
		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			9,0			9,0			4,5	28,5	
FIGI 2016**	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	1	0,5	0,5	0	0	0	1		0,5
	2015	Resultaat ratio	0,43	0,34	731.791,2	12,61%	6,39%	35,31	100,25%	101,20%	40,75%		28,11%
		Puntenscore ratio	0	0	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
	2016	Resultaat ratio	0,63	0,45	1.250.877,2	12,53%	6,81%	27,34	88,01%	93,57%	35,14%		23,94%
		Puntenscore ratio	0	0	1	0,5	0,5	1	0,5	0,5	1		1
		Gewogen puntenscore ratio	0,0	0,0	3,0	1,5	1,5	3,0	1,5	1,5	3,0	3,0	

* gegevens prestatiedatabank VMSW

** eigen berekening

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.

6.2.1. Current ratio

De current ratio stijgt met 46 % t.o.v. 2015 naar 0,63. De reden hiervan is een toename van de liquide middelen met meer dan 500.000 euro. Dit is een aanzienlijke verbetering ten opzichte van vorige boekjaren. Deze evolutie is echter toe te schrijven aan een aantal uitzonderlijke factoren die niet tot de courante bedrijfsactiviteit van de maatschappij horen, zoals het uitzonderlijk hoog bedrag aan ontvangen energiepremies en de verkoop van oud patrimonium. Daarnaast wordt de impact van de ontvangen GSC elk jaar steeds groter.

Deze ratio krijgt de score 'behoorlijk' indien het resultaat groter of gelijk is aan 1. We kunnen dus stellen dat de liquide reserve nog met 1.000.000 euro moet toenemen om deze score te halen. In principe zou het mogelijk moeten zijn om een gezonde financiële situatie te creëren door uitoefening van de normale bedrijfsactiviteit en een efficiënt kostenbeheer. Eigen Dak kampt vooral met een lage gemiddelde huurprijs en als gevolg daarvan lage huurinkomsten die onvoldoende zijn om extra liquiditeiten op te bouwen.

6.2.2. Onmiddellijke liquiditeitsratio

De onmiddellijke liquiditeitsratio geeft een nauwere berekening, gezien niet alle korte termijn activa kunnen aangewend worden. Van 2013 tot 2015 werd een inhaalbeweging gedaan. Op 4 jaar tijd stijgt de ratio van 0,15 naar 0,45. Door de nauwere berekening wordt de beoordeling 'behoorlijk' toegekend zodra de ratio 0,5 bedraagt. Bij een aangehouden verkoop van 2 woningen per jaar kan de maatschappij mogelijks volgend boekjaar al behoorlijk scoren op deze ratio.

6.2.3. Netto kaspositie bij de VMSW

De R/C bij de VMSW vertoont een positief saldo, en bedraagt € 1.250.877, na 2 jaren $\pm$ € 730.000 euro. Dit betekent dat de shm met haar gelden alle verplichtingen van het voorbije jaar heeft kunnen voldoen. Ook deze stijging was enkel mogelijk door de verkoop van 2 woningen, de hogere uitbetaling GSC en de ontvangen premies op lopende werven.

6.2.4. 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 12,53 % 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. Rekening houdend met het nog te realiseren aantal woningen en de geplande renovatiewerken is dit een ratio die op korte termijn moeilijk om te buigen is naar een hoger niveau (goed = 20 %)

6.2.5. Zelffinancieringsgraad

Bij de zelffinancieringsgraad wordt 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 en bedraagt 6,81 %. Deze score wordt als behoorlijk beschouwd. Deze ratio kan pas stijgen wanneer de geboekte resultaten exponentieel sterker stijgen dan het totale vermogen.

6.2.6. 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. In 2015 was er een lichte daling met 2,19 jaar. Dit jaar daalt de aflossingsperiode van het vreemd vermogen verder tot 27,34 jaar. Het zijn opnieuw de toekenning van energiepremies, verkoop van woningen en de uitbetaling van GSC die zorgen voor deze positieve tendens.

6.2.7. Netto vrije cash flow

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

Tegenover 2015 wordt een verbetering van 18,26 % genoteerd tot 88,01 %, waardoor de quoterings 'behoorlijk' gehaald wordt. Wanneer we GSC en premies hieruit filteren, gaat de cash flow opnieuw de richting uit van voorgaande jaren. Hiermee dienen we ook de conclusie te trekken dat de GSC tot de resultaten uit gewone bedrijfsuitoefening dient te worden gerekend.

6.2.8. 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. De verkoop van 2 woningen in 2015 resulteerde in een lichte verbetering t.o.v. van 2014. Tijdens 2016 werden opnieuw 2 woningen verkocht, en werd een hogere GSC en premies op lopende werven ontvangen. Mede hierdoor wordt een ratio van 93,57 % bereikt en de quoterings 'behoorlijk' behaald.

6.2.9. Operationele marge

Dit is een 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 en de bedrijfsvoering correct verloopt. Onze shm scoort goed op deze ratio. Hieruit blijkt dat de huidige liquiditeitspositie van de Eigen Dak niet het gevolg is van de operationele werking maar van de leninglasten en afschrijvingen als gevolg van zware investeringen.

6.2.10. Kostenbeheersing

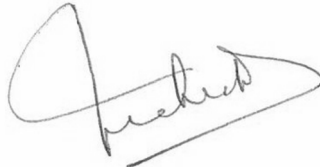
De maatschappij streeft er reeds jaren naar om onnodige kosten te vermijden. Voor 2016 duikt de ratio onder de 25 % grens, wat de score 'goed' meekrijgt. De merkkelijk betere score in 2016 is wederom te wijten aan de verkoop van 2 woningen, de hogere uitbetaling GSC en de ontvangen energieprijzen.

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

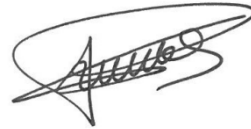
- De maatschappij heeft geen bijkantoren.
- Er zijn geen belangrijke gebeurtenissen na het jaareinde die een invloed kunnen hebben op de cijfers van 31 december 2016.
- Er zijn geen specifieke werkzaamheden naar onderzoek en ontwikkeling.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Backx' with a large, stylized initial 'E'.

De voorzitter,
Etienne Backx

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Veeckman' with a large, stylized initial 'W'.

De ondervoorzitter,
Veeckman Willy

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Van Poucke' with a large, stylized initial 'F'.

De directeur,
Franky Van Poucke

Vragenlijst klachtenmanagement 2016

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:	7

Aantal klachten volgens mate van gegrondheid	Gegronde/deels gegronde	6
	ongegronde	1

Aantal klachten volgens mate van oplossing	Opgelost/deels opgelost	7
	Onopgelost:	0

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

2. Klachtenbeeld 2016

Bespreek en evalueer de klachten die u behandeld hebt in 2016.

In 2016 werden alle klachten schriftelijk door de huurders aan onze maatschappij gemeld.

Zoals de voorbije jaren handelen de klachten over samenlevingsproblemen en burenruzies veroorzaakt door lawaai-overlast en onderhoudsproblemen. Daarnaast werd opnieuw een geval van domiciliefraude gemeld.

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.

3. Concrete realisaties en voorstellen

Wat zijn de concrete realisaties geweest in het afgelopen jaar ten gevolge van de klachtenbehandeling? Welke concrete verbeteringen zijn er gepland op basis van de behandelde klachten?

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

Alle klachten werden opgelost. De klachtenbehandeling had volgende zaken tot gevolg:

- Leefbaarheid tussen burens en in de wijk is verbeterd;
- Betere en nauwere samenwerking met externe diensten.

Sedert 2013 heeft onze SHM een samenwerkingsovereenkomst preventieve woonbegeleiding afgesloten met CAW Oost-Vlaanderen in het kader van preventie van uithuiszetting van sociale huurders.

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 werd in 2016 een afvalfestival in de 3 gemeentes georganiseerd.

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

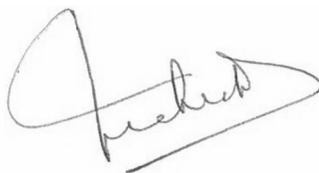
* Gelet op de artikelen 95, 96 en 661, 6° van de wet d.d. 07 mei 1999 houdende het Wetboek van vennootschappen, zoals gewijzigd door de wet van 23 januari 2001 tot wijziging van de wet van 07 mei 1999 houdende het Wetboek van vennootschappen en van de wet van 17 juli 1975 op de boekhouding van de ondernemingen (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 2016, 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

**JAARREKENING EN ANDERE OVEREENKOMSTIG HET WETBOEK
VAN VENNOOTSCHAPPEN NEER TE LEGGEN DOCUMENTEN**

IDENTIFICATIEGEGEVENS

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

Internetadres¹:

Ondernemingsnummer **BE 0400.143.608**

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

JAARREKENING **JAARREKENING IN EURO (2 decimalen)**

goedgekeurd door de algemene vergadering van **19 / 05 / 2017**

met betrekking tot het boekjaar dat de periode dekt van **01 / 01 / 2016** tot **31 / 12 / 2016**

Vorig boekjaar van **01 / 01 / 2015** tot **31 / 12 / 2015**

De bedragen van het vorige boekjaar ~~zijn~~ ^{zijn niet} identiek met die welke eerder openbaar werden gemaakt.

Totaal aantal neergelegde bladen:³⁸..... Nummers van de secties van het standaardmodel die niet werden neergelegd omdat ze niet dienstig zijn:~~6.1, 6.2.1, 6.2.2, 6.2.4, 6.2.5, 6.3.4, 6.4.1, 6.4.2, 6.5.1, 6.5.2, 6.7.2, 6.8, 6.14, 6.15, 6.17, 6.18.1, 6.18.2, 6.20, 8, 9~~.....

Franky Van Poucke
Directeur

Etienne Backx
Voorzitter

¹ Facultatieve vermelding.

² Schrappen wat niet van toepassing is.

**LIJST VAN DE BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN
COMMISSARISSEN EN VERKLARING BETREFFENDE EEN
AANVULLENDE OPDRACHT VOOR NAZICHT OF CORRECTIE**

LIJST VAN DE BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN COMMISSARISSEN

VOLLEDIGE LIJST met naam, voornamen, beroep, woonplaats (adres, nummer, postnummer en gemeente) en functie in de onderneming

Etienne Backx
Hekkerstraat 86 bus 14, 9230 Wetteren, België

Voorzitter van de Raad van Bestuur
31/05/2016 - 31/05/2022

Willy Veeckman
Paardenkerkhofstraat 28, 9230 Wetteren, België

Ondervoorzitter van de Raad van Bestuur
31/05/2016 - 31/05/2022

Albert Baeyens
Moleneed 37, 9260 Wichelen, België

Bestuurder
31/05/2016 - 31/05/2022

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 - 31/03/2016

Franky De Rick
Herdershoekstraat 55, 9230 Wetteren, België

Bestuurder
01/04/2016 - 31/05/2019

René De Bruycker
Gentssesteenweg 143, 9230 Wetteren, België

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

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 - 31/01/2017

José Sprangers
Ten Ede Dorp 26, 9230 Wetteren, België

Bestuurder
01/02/2017 - 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

LIJST VAN DE BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN COMMISSARISSEN (VERVOLG)

VOLLEDIGE LIJST met naam, voornamen, beroep, woonplaats (adres, nummer, postnummer en gemeente) en functie in de onderneming

*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.

JAARREKENING

BALANS NA WINSTVERDELING

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
ACTIVA				
Oprichtingskosten	6.1	20	.....	.....
VASTE ACTIVA		21/28	62.658.107,64	59.594.428,04
Immateriële vaste activa	6.2	21	5.990,02	9.532,95
Materiële vaste activa	6.3	22/27	62.648.390,86	59.581.168,33
Terreinen en gebouwen		22	61.421.485,38	56.279.636,79
Installaties, machines en uitrusting		23	5.067,01	5.085,08
Meubilair en rollend materieel		24	13.407,89	12.276,59
Leasing en soortgelijke rechten		25	.....	.....
Overige materiële vaste activa		26	43.904,25	45.449,31
Activa in aanbouw en vooruitbetalingen		27	1.164.526,33	3.238.720,56
Financiële vaste activa	6.4/6.5.1	28	3.726,76	3.726,76
Verbonden ondernemingen	6.15	280/1	.....	.....
Deelnemingen		280	.....	.....
Vorderingen		281	.....	.....
Ondernemingen waarmee een deelnemingsverhouding bestaat	6.15	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

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
VLOTTENDE ACTIVA		29/58	2.525.780,94	1.688.442,17
Vorderingen op meer dan één jaar		29	1.670,54	231,47
Handelsvorderingen		290	1.469,64	.....
Overige vorderingen		291	200,90	231,47
Voorraden en bestellingen in uitvoering		3	3.274,43	1.546,54
Voorraden		30/36	3.274,43	1.546,54
Grond- en hulpstoffen		30/31	3.274,43	1.546,54
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	185.612,60	126.945,47
Handelsvorderingen		40	31.301,32	22.732,53
Overige vorderingen		41	154.311,28	104.212,94
Geldbeleggingen	6.5.1/6.6	50/53	.....	.....
Eigen aandelen		50	.....	.....
Overige beleggingen		51/53	.....	.....
Liquide middelen		54/58	1.887.303,93	1.382.373,55
Overlopende rekeningen	6.6	490/1	447.919,44	177.345,14
TOTAAL VAN DE ACTIVA		20/58	65.183.888,58	61.282.870,21

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
PASSIVA				
EIGEN VERMOGEN		10/15	8.166.774,55	7.727.189,64
Kapitaal	6.7.1	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	712.392,37	189.381,37
Kapitaalsubsidies		15	3.721.518,06	3.804.944,15
Voorschot aan de vennoten op de verdeling van het netto-actief		19	.....	.....
VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN		16	289.904,20	272.739,95
Voorzieningen voor risico's en kosten		160/5	87.840,00	66.146,00
Pensioenen en soortgelijke verplichtingen		160	.....	.....
Fiscale lasten		161	.....	.....
Grote herstellings- en onderhoudswerken		162	87.840,00	66.146,00
Milieuverplichtingen		163	.....	.....
Overige risico's en kosten	6.8	164/5	.....	.....
Uitgestelde belastingen		168	202.064,20	206.593,95

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
SCHULDEN		17/49	56.727.209,83	53.282.940,62
Schulden op meer dan één jaar	6.9	17	53.812.579,26	50.890.382,20
Financiële schulden		170/4	53.111.948,87	50.240.828,75
Achtergestelde leningen		170	.....	.....
Niet-achtergestelde obligatieleningen		171	.....	.....
Leasingschulden en soortgelijke schulden		172	.....	.....
Kredietinstellingen		173	53.111.948,87	50.240.828,75
Overige leningen		174	.....	.....
Handelsschulden		175	.....	.....
Leveranciers		1750	.....	.....
Te betalen wissels		1751	.....	.....
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen		176	.....	.....
Overige schulden		178/9	700.630,39	649.553,45
Schulden op ten hoogste één jaar	6.9	42/48	2.616.791,76	2.160.037,21
Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen		42	1.471.421,75	1.354.048,25
Financiële schulden		43	.....	.....
Kredietinstellingen		430/8	.....	.....
Overige leningen		439	.....	.....
Handelsschulden		44	711.245,09	442.606,45
Leveranciers		440/4	711.245,09	442.606,45
Te betalen wissels		441	.....	.....
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen		46	.....	.....
Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	6.9	45	300.668,65	272.389,20
Belastingen		450/3	194.784,74	192.724,51
Bezoldigingen en sociale lasten		454/9	105.883,91	79.664,69
Overige schulden		47/48	133.456,27	90.993,31
Overlopende rekeningen	6.9	492/3	297.838,81	232.521,21
TOTAAL VAN DE PASSIVA		10/49	65.183.888,58	61.282.870,21

RESULTATENREKENING

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Bedrijfsopbrengsten		70/76A	4.289.540,41	3.803.173,48
Omzet	6.10	70	3.296.026,93	3.172.193,42
Voorraad goederen in bewerking en gereed product en bestellingen in uitvoering: toename (afname)(+)/(-)		71	.....	.....
Geproduceerde vaste activa		72	88.394,29	69.255,24
Andere bedrijfsopbrengsten	6.10	74	681.781,10	338.479,53
Niet-recurrente bedrijfsopbrengsten	6.12	76A	223.338,09	223.245,29
Bedrijfskosten		60/66A	3.296.250,96	3.100.827,24
Handelsgoederen, grond- en hulpstoffen		60	1.685,74	10.951,29
Aankopen		600/8	3.413,63	10.322,35
Voorraad: afname (toename)(+)/(-)		609	-1.727,89	628,94
Diensten en diverse goederen		61	684.239,16	692.274,54
Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen(+)/(-)	6.10	62	612.485,41	589.606,02
Afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële vaste activa		630	1.664.149,82	1.533.934,42
Waardeverminderingen op voorraden, op bestellingen in uitvoering en op handelsvorderingen: toevoegingen (terugnemingen)(+)/(-)	6.10	631/4	55.891,85	3.119,62
Voorzieningen voor risico's en kosten: toevoegingen (bestedingen en terugnemingen)(+)/(-)	6.10	635/8	22.597,58	24.004,00
Andere bedrijfskosten	6.10	640/8	255.201,40	244.759,84
Als herstructureringskosten geactiveerde bedrijfskosten ..(-)		649	.....	.....
Niet-recurrente bedrijfskosten	6.12	66A	.....	2.177,51
Bedrijfswinst (Bedrijfsverlies)(+)/(-)		9901	993.289,45	702.346,24

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Financiële opbrengsten		75/76B	526.506,26	346.605,02
Recurrente financiële opbrengsten		75	526.506,26	346.605,02
Opbrengsten uit financiële vaste activa		750	.....	.....
Opbrengsten uit vlottende activa		751	325,07	612,06
Andere financiële opbrengsten	6.11	752/9	526.181,19	345.992,96
Niet-recurrente financiële opbrengsten	6.12	76B	.....	.....
Financiële kosten		65/66B	1.001.303,52	874.807,66
Recurrente financiële kosten	6.11	65	1.001.303,52	874.807,66
Kosten van schulden		650	1.001.027,92	874.484,79
Waardeverminderingen op vlottende activa andere dan voorraden, bestellingen in uitvoering en handels- vorderingen: toevoegingen (terugnemingen)		651	.....	.....
Andere financiële kosten		652/9	275,60	322,87
Niet-recurrente financiële kosten	6.12	66B	.....	.....
Winst (Verlies) van het boekjaar vóór belasting		9903	518.492,19	174.143,60
Onttrekking aan de uitgestelde belastingen		780	4.529,75	4.529,75
Overboeking naar de uitgestelde belastingen		680	.....	.....
Belastingen op het resultaat	6.13	67/77	10,94	21,71
Belastingen		670/3	10,94	21,71
Regularisering van belastingen en terugneming van voorzieningen voor belastingen		77	.....	.....
Winst (Verlies) van het boekjaar		9904	523.011,00	178.651,64
Onttrekking aan de belastingvrije reserves		789	.....	.....
Overboeking naar de belastingvrije reserves		689	.....	.....
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar		9905	523.011,00	178.651,64

RESULTAATVERWERKING

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Te bestemmen winst (verlies)(+)/(-)	9906	712.392,37	189.381,37
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar(+)/(-)	(9905)	523.011,00	178.651,64
Overgedragen winst (verlies) van het vorige boekjaar(+)/(-)	14P	189.381,37	10.729,73
Onttrekking aan het eigen vermogen	791/2	.....	.....
aan het kapitaal en aan de uitgiftepremies	791	.....	.....
aan de reserves	792	.....	.....
Toevoeging aan het eigen vermogen	691/2	.....	.....
aan het kapitaal en aan de uitgiftepremies	691	.....	.....
aan de wettelijke reserve	6920	.....	.....
aan de overige reserves	6921	.....	.....
Overgedragen winst (verlies)(+)/(-)	(14)	712.392,37	189.381,37
Tussenkoms van de vennoten in het verlies	794	.....	.....
Uit te keren winst	694/7	.....	.....
Vergoeding van het kapitaal	694	.....	.....
Bestuurders of zaakvoerders	695	.....	.....
Werknemers	696	.....	.....
Andere rechthebbenden	697	.....	.....

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

Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar

Mutaties tijdens het boekjaar

Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa

Overdrachten en buitengebruikstellingen

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

Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar

Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar

Mutaties tijdens het boekjaar

Geboekt

Teruggenomen

Verworven van derden

Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen

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

Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar

NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
8052P	xxxxxxxxxxxxxxxx	16.796,74
8022	.....	
8032	.....	
8042	.....	
8052	16.796,74	
8122P	xxxxxxxxxxxxxxxx	7.263,79
8072	3.542,93	
8082	.....	
8092	.....	
8102	.....	
8112	.....	
8122	10.806,72	
211	5.990,02	

STAAT VAN DE MATERIËLE VASTE ACTIVA

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
TERREINEN EN GEBOUWEN			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8191P	xxxxxxxxxxxxxxxx	73.820.076,14
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8161	36.658,94	
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8171	45.101,19	
Overboekingen van een post naar een andere(+)/(-)	8181	6.743.459,46	
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8191	80.555.093,35	
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8251P	xxxxxxxxxxxxxxxx	.....
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	xxxxxxxxxxxxxxxx	17.540.439,35
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8271	1.653.980,17	
Teruggenomen	8281	.....	
Verworven van derden	8291	.....	
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8301	60.811,55	
Overgeboekt van een post naar een andere(+)/(-)	8311	.....	
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8321	19.133.607,97	
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	(22)	61.421.485,38	

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

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
8192P	xxxxxxxxxxxxxxx	61.566,76

Mutaties tijdens het boekjaar

Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa

8162 1.215,74

Overdrachten en buitengebruikstellingen

8172

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

8182

Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar

8192 62.782,50

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 56.481,68

Mutaties tijdens het boekjaar

Geboekt

8272 1.233,81

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 57.715,49

NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR

(23) 5.067,01

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

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
8193P	xxxxxxxxxxxxxxx	169.374,60

Mutaties tijdens het boekjaar

Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa

8163 4.979,15

Overdrachten en buitengebruikstellingen

8173

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

8183

Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar

8193 174.353,75

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 157.098,01

Mutaties tijdens het boekjaar

Geboekt

8273 3.847,85

Teruggenomen

8283

Verworven van derden

8293

Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen

8303

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

8313

Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar

8323 160.945,86

NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR

(24) 13.407,89

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

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
8195P	xxxxxxxxxxxxxxxx	50.992,11

Mutaties tijdens het boekjaar

Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa

8165

Overdrachten en buitengebruikstellingen

8175

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

8185

Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar

8195 50.992,11

Meerwaarden per einde van het boekjaar

8255P	xxxxxxxxxxxxxxxx	
-------	------------------	-------

Mutaties tijdens het boekjaar

Geboekt

8215

Verworven van derden

8225

Afgeboekt

8235

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

8245

Meerwaarden per einde van het boekjaar

8255

Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar

8325P	xxxxxxxxxxxxxxxx	5.542,80
-------	------------------	----------

Mutaties tijdens het boekjaar

Geboekt

8275 1.545,06

Teruggenomen

8285

Verworven van derden

8295

Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen

8305

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

8315

Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar

8325 7.087,86

NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR

(26) 43.904,25

ACTIVA IN AANBOUW EN VOORUITBETALINGEN**Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar**

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
8196P	xxxxxxxxxxxxxxxx	3.238.720,56

Mutaties tijdens het boekjaar

Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa

8166 4.669.265,23

Overdrachten en buitengebruikstellingen

8176

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

8186 -6.743.459,46

Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar

8196 1.164.526,33

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) 1.164.526,33

ANDERE ONDERNEMINGEN - DEELNEMINGEN EN AANDELEN**Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar**

Codes	Boekjaar	Vorig 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 XXXXXXXXXXXXXXXX

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 XXXXXXXXXXXXXXXX

Mutaties tijdens het boekjaar

Geboekt

8473

Teruggenomen

8483

Verworven van derden

8493

Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen

8503

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

8513

Waardeverminderingen per einde van het boekjaar

8523

Niet-opgevraagde bedragen per einde van het boekjaar

8553P XXXXXXXXXXXXXXXX

Mutaties tijdens het boekjaar(+)/(-)

8543

Niet-opgevraagde bedragen per einde van het boekjaar

8553

NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR

(284)

ANDERE ONDERNEMINGEN - VORDERINGEN**NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR**

285/8P XXXXXXXXXXXXXXXX

3.726,76

Mutaties tijdens het boekjaar

Toevoegingen

8583

Terugbetalingen

8593

Geboekte waardeverminderingen

8603

Teruggenomen waardeverminderingen

8613

Wisselkoersverschillen(+)/(-)

8623

Overige mutaties(+)/(-)

8633

NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR

(285/8) 3.726,76

GECUMULEERDE WAARDEVERMINDERINGEN OP VORDERINGEN PER EINDE BOEKJAAR

8653

GELDBELEGGINGEN EN OVERLOPENDE REKENINGEN (ACTIVA)

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
OVERIGE GELDBELEGGINGEN			
Aandelen en geldbeleggingen andere dan vastrentende beleggingen	51	.....	.....
Aandelen - Boekwaarde verhoogd met het niet-opgevraagde bedrag	8681	.....	.....
Aandelen - Niet-opgevraagd bedrag	8682	.....	.....
Edele metalen en kunstwerken	8683	.....	.....
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>	55.073,24
<i>Wederbeleggingsvergoeding</i>	64.851,34
<i>Intrestsubsidies</i>	179.478,69
.....	

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	xxxxxxxxxxxxxxx	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

Gedematerialiseerde aandelen

Codes	Bedragen	Aantal aandelen
		
		
		
	25.495,00	10.198
		
		
		
8702	xxxxxxxxxxxxxxx	.....
8703	xxxxxxxxxxxxxxx	.....

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	xxxxxxxxxxxxxxx
8712	xxxxxxxxxxxxxxx	.....
	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	

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

Financiële schulden	8801	1.468.670,51
Achtergestelde leningen	8811	.....
Niet-achtergestelde obligatieleningen	8821	.....
Leasingschulden en soortgelijke schulden	8831	.....
Kredietinstellingen	8841	1.468.670,51
Overige leningen	8851	.....
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) 1.471.421,75

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

Financiële schulden	8802	7.057.635,68
Achtergestelde leningen	8812	.....
Niet-achtergestelde obligatieleningen	8822	.....
Leasingschulden en soortgelijke schulden	8832	.....
Kredietinstellingen	8842	7.057.635,68
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 7.057.635,68

Schulden met een resterende looptijd van meer dan 5 jaar

Financiële schulden	8803	46.054.313,19
Achtergestelde leningen	8813	.....
Niet-achtergestelde obligatieleningen	8823	.....
Leasingschulden en soortgelijke schulden	8833	.....
Kredietinstellingen	8843	46.054.313,19
Overige leningen	8853	.....
Handelsschulden	8863	.....
Leveranciers	8873	.....
Te betalen wissels	8883	.....
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen	8893	.....
Overige schulden	8903	700.630,39

Totaal der schulden met een resterende looptijd van meer dan 5 jaar 8913 46.754.943,58

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

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

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

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

SCHULDEN MET BETREKKING TOT BELASTINGEN, BEZOLDIGINGEN EN SOCIALE LASTEN**Belastingen** *(post 450/3 van de passiva)*

Vervallen belastingschulden	9072	.....
Niet-vervallen belastingschulden	9073	.....
Geraamde belastingschulden	450	198.562,71

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	105.883,91

OVERLOPENDE REKENINGEN

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

Toe te rekenen kosten	
.....	
.....	
.....	

Boekjaar
297.838,81
.....
.....
.....

BEDRIJFSRESULTATEN**BEDRIJFSOPBRENGSTEN****Netto-omzet**

Uitsplitsing per bedrijfscategorie

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

Uitsplitsing per geografische markt

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

Andere bedrijfsopbrengsten

Exploitatiesubsidies en vanwege de overheid ontvangen compenserende bedragen

740	605.068,25	276.067,24
-----	------------	------------

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

Totaal aantal op de afsluitingsdatum	9086	8	9
Gemiddeld personeelsbestand berekend in voltijdse equivalenten	9087	8,6	8,9
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	9088	13.751	14.084

Personeelskosten

Bezoldigingen en rechtstreekse sociale voordelen	620	430.932,61	405.473,43
Werkgeversbijdragen voor sociale verzekeringen	621	116.072,99	122.810,46
Werkgeverspremies voor bovenwettelijke verzekeringen	622	39.542,27	38.817,65
Andere personeelskosten(+)/(-)	623	25.937,54	22.504,48
Ouderdoms- en overlevingspensioenen	624	.....	.....

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
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	55.980,29	3.461,63
Teruggenomen	9113	88,44	342,01
Voorzieningen voor risico's en kosten			
Toevoegingen	9115	22.597,58	24.004,00
Bestedingen en terugnemingen	9116	.....	.....
Andere bedrijfskosten			
Bedrijfsbelastingen en -taksen	640	250.184,38	243.894,94
Andere	641/8	5.017,02	864,90
Uitzendkrachten en ter beschikking van de onderneming gestelde personen			
Totaal aantal op de afsluitingsdatum	9096	.....	.....
Gemiddeld aantal berekend in voltijdse equivalenten	9097	0,1	0,3
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	9098	172	500
Kosten voor de onderneming	617	6.813,06	19.758,86

FINANCIËLE RESULTATEN

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
RECURRENTE FINANCIËLE OPBRENGSTEN			
Andere financiële opbrengsten			
Door de overheid toegekende subsidies, aangerekend op de resultatenrekening			
Kapitaalsubsidies	9125	83.426,09	83.426,09
Interestsubsidies	9126	442.360,56	261.436,85
Uitsplitsing van de overige financiële opbrengsten			
.....			
.....			
.....			
RECURRENTE FINANCIËLE KOSTEN			
Afschrijving van kosten bij uitgifte van leningen	6501	.....	.....
Geactiveerde interesten	6503	801,53	2.104,36
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			
.....			
.....			
.....			

OPBRENGSTEN EN KOSTEN VAN UITZONDERLIJKE OMVANG OF UITZONDERLIJKE MATE VAN VOORKOMEN

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
NIET-RECURRENTE OPBRENGSTEN	76	223.338,09	223.245,29
Niet-recurrente bedrijfsopbrengsten	(76A)	223.338,09	223.245,29
Terugneming van afschrijvingen en van waardeverminderingen op immateriële en materiële vaste activa	760	.....	.....
Terugneming van voorzieningen voor uitzonderlijke bedrijfsrisico's en -kosten	7620	.....	.....
Meerwaarden bij de realisatie van immateriële en materiële vaste activa	7630	222.018,09	223.245,29
Andere niet-recurrente bedrijfsopbrengsten	764/8	1.320,00	.....
Niet-recurrente financiële opbrengsten	(76B)	.....	.....
Terugneming van waardeverminderingen op financiële vaste activa	761	.....	.....
Terugneming van voorzieningen voor uitzonderlijke financiële risico's en kosten	7621	.....	.....
Meerwaarden bij de realisatie van financiële vaste activa	7631	.....	.....
Andere niet-recurrente financiële opbrengsten	769	.....	.....
NIET-RECURRENTE KOSTEN	66	.....	2.177,51
Niet-recurrente bedrijfskosten	(66A)	.....	2.177,51
Niet-recurrente afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële vaste activa	660	.....	2.177,51
Voorzieningen voor uitzonderlijke bedrijfsrisico's en -kosten: toevoegingen (bestedingen)	6620	.....	.....
Minderwaarden bij de realisatie van immateriële en materiële vaste activa ...	6630	.....	.....
Andere niet-recurrente bedrijfskosten	664/7	.....	.....
Als herstructureringskosten geactiveerde niet-recurrente bedrijfskosten ..(-)	6690	.....	.....
Niet-recurrente financiële kosten	(66B)	.....	.....
Waardeverminderingen op financiële vaste activa	661	.....	.....
Voorzieningen voor uitzonderlijke financiële risico's en kosten: toevoegingen (bestedingen)	6621	.....	.....
Minderwaarden bij de realisatie van financiële vaste activa	6631	.....	.....
Andere niet-recurrente financiële kosten	668	.....	.....
Als herstructureringskosten geactiveerde niet-recurrente financiële kosten (-)	6691	.....	.....

BELASTINGEN EN TAKSEN**BELASTINGEN OP HET RESULTAAT****Belastingen op het resultaat van het boekjaar**

Verschuldigde of betaalde belastingen en voorheffingen

Geactiveerde overschotten van betaalde belastingen en voorheffingen

Geraamde belastingssupplementen

Belastingen op het resultaat van vorige boekjaren

Verschuldigde of betaalde belastingssupplementen

Geraamde belastingssupplementen of belastingen waarvoor een voorziening werd gevormd

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	10,94
9139	10,94
9140	
	
	
	
	

Boekjaar

Invloed van de niet-recurrente resultaten op de belastingen op het resultaat van het boekjaar

.....

.....

.....

.....

Boekjaar
.....
.....
.....
.....

Bronnen van belastinglatenties

Actieve latenties

Gecumuleerde fiscale verliezen die aftrekbaar zijn van latere belastbare winsten

Andere actieve latenties

Passieve latenties

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)

Door de onderneming

Ingehouden bedragen ten laste van derden als

Bedrijfsvoorheffing

Roerende voorheffing

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
9145	.....	.....
9146	.....	.....
9147	116.072,99	115.192,46
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

	Codes	Boekjaar
Uitstaande vorderingen op deze personen	9500	.....
Voornaamste voorwaarden betreffende de vorderingen, interestvoet, looptijd, eventueel afgeloste of afgeschreven bedragen of bedragen waarvan werd afgezien		
.....		
Waarborgen toegestaan in hun voordeel	9501	.....
Andere betekenisvolle verplichtingen aangegaan in hun voordeel	9502	.....
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	9503	.....
Aan oud-bestuurders en oud-zaakvoerders	9504	.....

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

	Codes	Boekjaar
Bezoldiging van de commissaris(sen)	9505	4.100,00
Bezoldiging voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten uitgevoerd binnen de vennootschap door de commissaris(sen)		
Andere controleopdrachten	95061	.....
Belastingadviesopdrachten	95062	.....
Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten	95063	.....
Bezoldiging voor uitzonderlijke werkzaamheden of bijzondere opdrachten uitgevoerd binnen de vennootschap door personen met wie de commissaris(sen) verbonden is (zijn)		
Andere controleopdrachten	95081	.....
Belastingadviesopdrachten	95082	.....
Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten	95083	.....

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

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.

**ANDERE OVEREENKOMSTIG HET WETBOEK VAN
VENNOOTSCHAPPEN NEER TE LEGGEN DOCUMENTEN**

JAARVERSLAG

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	8,3	3,7	4,6
1002	0,4	.....	0,4
1003	8,6	3,7	4,9
1011	13.267	6.049	7.218
1012	484	.....	484
1013	13.751	6.049	7.702
1021	591.655,09	264.996,88	326.658,21
1022	20.830,32	.....	20.830,32
1023	612.485,41	264.996,88	347.488,53
1033	12.129,11	5.342,64	6.786,47

Tijdens het vorige boekjaar

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

Codes	P. Totaal	1P. Mannen	2P. Vrouwen
1003	8,9	4,0	4,9
1013	14.084	6.506	7.578
1023	589.606,02	251.856,67	337.749,35
1033	10.980,78	4.946,67	6.034,11

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

	Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
Op de afsluitingsdatum van het boekjaar				
Aantal werknemers	105	8	.....	8,0
Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst				
Overeenkomst voor een onbepaalde tijd	110	8	.....	8,0
Overeenkomst voor een bepaalde tijd	111	.....	.....	.....
Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk	112	.....	.....	.....
Vervangingsovereenkomst	113	.....	.....	.....
Volgens het geslacht en het studieniveau				
Mannen	120	3	.....	3,0
lager onderwijs	1200	.....	.....	.....
secundair onderwijs	1201	1	.....	1,0
hoger niet-universitair onderwijs	1202	2	.....	2,0
universitair onderwijs	1203	.....	.....	.....
Vrouwen	121	5	.....	5,0
lager onderwijs	1210	.....	.....	.....
secundair onderwijs	1211	1	.....	1,0
hoger niet-universitair onderwijs	1212	4	.....	4,0
universitair onderwijs	1213	.....	.....	.....
Volgens de beroepscategorie				
Directiepersoneel	130	1	.....	1,0
Bedienden	134	6	.....	6,0
Arbeiders	132	1	.....	1,0
Andere	133	.....	.....	.....

UITZENDKRACHTEN EN TER BESCHIKKING VAN DE ONDERNEMING GESTELDE PERSONEN

	Codes	1. Uitzendkrachten	2. Ter beschikking van de onderneming gestelde personen
Tijdens het boekjaar			
Gemiddeld aantal tewerkgestelde personen	150	0,1	.....
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	151	172	.....
Kosten voor de onderneming	152	6.813,06	.....

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	1	.....	1,0
310	1	.....	1,0
311	.....	.....	.....
312	.....	.....	.....
313	.....	.....	.....
340	.....	.....	.....
341	.....	.....	.....
342	.....	.....	.....
343	1	.....	1,0
350	.....	.....	.....

INLICHTINGEN OVER DE OPLEIDINGEN VOOR DE WERKNEMERS TIJDENS HET BOEKJAAR

Totaal van de formele voortgezette beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever

Aantal betrokken werknemers
Aantal gevolgde opleidingsuren
Nettokosten voor de onderneming
 waarvan brutokosten rechtstreeks verbonden met de opleiding
 waarvan betaalde bijdragen en stortingen aan collectieve fondsen
 waarvan ontvangen tegemoetkomingen (in mindering)

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

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

Aantal betrokken werknemers
Aantal gevolgde opleidingsuren
Nettokosten voor de onderneming

Totaal van de initiële beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever

Aantal betrokken werknemers
Aantal gevolgde opleidingsuren
Nettokosten voor de onderneming

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

**CVBA GEWESTELIJKE VENOOTCHAP EIGEN DAK
Felix Beernaertsplein 55 bus 01
9230 WETTEREN**

**VERSLAG VAN DE COMMISSARIS AAN DE ALGEMENE
VERGADERING VAN DE VENNOOTSCHAP
OVER HET BOEKJAAR AFGESLOTEN
OP 31 DECEMBER 2016**

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 balans op 31 december 2016, over de resultatenrekening van het boekjaar afgesloten op 31 december 2016 en over de toelichting, en omvat tevens de vereiste bijkomende verklaringen.

VERSLAG OVER DE JAARREKENING – OORDEEL ZONDER VOORBEHOUD

Verslag over de jaarrekening – oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben de controle uitgevoerd van de jaarrekening van de vennootschap CVBA De Mandel over het boekjaar afgesloten op 31 december 2016, opgesteld op grond van het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel, met een balanstotaal van € 65.183.888,58 en waarvan de resultatenrekening afsluit met een te bestemmen winst van het boekjaar van € 523.011,00.

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) zoals deze in België werden aangenomen uitgevoerd. Die standaarden vereisen dat wij aan de deontologische vereisten voldoen alsook de controle plannen en uitvoeren teneinde een redelijke mate van zekerheid te verkrijgen dat de jaarrekening geen afwijkingen van materieel belang bevat.

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

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

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

Oordeel zonder voorbehoud

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van het vermogen en de financiële toestand van de vennootschap CVBA GEWESTELIJKE VENOOTCHAP EIGEN DAK per 31 december 2016, alsook van diens resultaten over het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel.

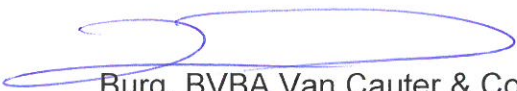
Verslag betreffende overige door wet- en regelgeving gestelde eisen

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, opgesteld overeenkomstig de artikelen 95 en 96 van het Wetboek van vennootschappen en neer te leggen overeenkomstig artikel 100 van het Wetboek van vennootschappen, behandelt, zowel qua vorm als qua inhoud, 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.
- De sociale balans, neer te leggen overeenkomstig artikel 100 van het Wetboek van vennootschappen, behandelt, zowel qua vorm als qua inhoud, de door de wet vereiste inlichtingen en bevat geen van materieel belang zijnde inconsistenties op basis van de informatie waarover wij beschikken in ons controledossier.
- 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 Brugge op 3 mei 2017



Burg. BVBA Van Cauter & Co, Bedrijfsrevisorenkantoor
Commissaris
Vertegenwoordigd door de heer Jan DEGRYSE
Bedrijfsrevisor