

Jaarverslag

C.V. GEWESTELIJKE VENNOOTSCHAP

EIGEN DAK

2017



Gewestelijke Vennootschap Eigen Dak

**Felix Beernaertsplein 55/01
9230 Wetteren**

Algemene vergadering der aandeelhouders 25 mei 2018

Jaarverslag van het dienstjaar 2017 over het bestuur,
de projecten en de werking van de maatschappij.

Verslag goedgekeurd
door de raad van bestuur
in zitting van 9 mei 2018

INHOUDSOPGAVE

Lijst aandeelhouders	1
Ledenlijst raad van bestuur	2
Ledenlijst verhuuringscommissie	2
Personeelslijst	2
1. STATISTISCHE INLICHTINGEN – toestand 31 december 2017	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 2017	4
1.1.5. Woongelegenheden in opbouw op 31 december 2017	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. Gezinssamenstelling huurders	5
1.2.2. Gezinsinkomen huurders	5
1.2.3. Huurprijzen	6
1.2.4. Huurachterstal	7
1.2.4.1. Ondernomen acties 2017	7
1.2.4.2. Stand van zaken op 31 december 2017	7
1.2.5. Procedures vredegerecht	8
1.3. Kandidaat-huurders	8
1.3.1. Aantal	8
1.3.2. Actualisering inschrijvingsregister van kandidaat-huurders	8
1.3.3. Gezinssamenstelling kandidaat-huurders	9
1.3.3.1. Volledig kandidatenbestand	9
1.3.3.2. Kandidaat-huurders inwoner van de gevraagde gemeente	9
1.3.4. Gezinsinkomen kandidaat-huurders	10
1.3.5. Leeftijd kandidaat-huurders	10
1.3.5.1. Volledig kandidatenbestand	10
1.3.5.2. Kandidaat-huurders inwoner van de gevraagde gemeente	11
1.3.6. Nieuwe verhuringen in 2017	11
1.4. Nieuwe huurders 2017	11
1.4.1. Gezinsinkomen	11
1.4.2. Gezinsgrootte	12
1.4.3. Gezinstype	12
1.4.4. Leeftijd	12
1.4.5. Nationaliteit	12
1.4.6. Wachtijd	12
1.5. Versnelde toewijzingen	12
2. BEHEER VAN DE MAATSCHAPPIJ	13
2.1. Vergaderingen	13
2.2. Wijzigingen samenstelling raad van bestuur	13
2.2.1. Aanstelling bestuurder José Sprangers	13
2.3. Personeelszaken	13
2.3.1. Aanwerving polyvalent arbeider	13
2.4. Reglementen en procedures	13
2.4.1. Lokaal toewijzingsreglement ouderen	13
2.4.2. Aanpassing intern huurreglement	13
2.4.3. Procedure goedkeuring vorderingsstaten	13
2.4.4. Procedure nazicht facturatie projecten	14
2.4.5. Procedure invordering achterstal vertrokken huurders	14
2.5. Onroerende transacties	14

2.5.1.	Verkoop oude woningen patrimonium	14
2.5.1.1.	Achttien Augustuslaan 58 te Wetteren	14
2.5.1.2.	Nerenweg 60 te Kalken	14
2.5.2.	Aankoop Collegiebaan 73 te Wetteren	14
2.5.3.	Projectgrond Hekkergermstraat 42/Stationsstraat 4 te Schellebelle	15
2.5.4.	Verkoop garage Kloosterland te Schellebelle	15
2.5.5.	Wederinkoop Nerenweg 122 F te Kalken	15
2.6.	Overheidsopdrachten	15
2.6.1.	Overzicht belangrijkste prijsaanvragen 2017	15
2.7.	Subsidies en Premies	16
2.7.1.	Afrekening Gewestelijke Sociale Correctie (GSC) 2016 – voorschot GSC 2017	16
2.7.2.	Subsidies energiebesparende ingrepen	16
2.7.3.	Subsidie projectbegeleiding bouw en renovatie van sociale huurwoningen	16
2.8.	Decreet Grond- en Pandenbeleid	16
2.8.1.	Stand van zaken Bindend Sociaal Objectief (BSO) 2025	16
2.9.	Lokaal woonoverleg (LWO)	18
2.10.	Bewonersparticipatie	18
2.10.1.	Project 'Samen Buiten'	18
2.10.2.	Huurderskrant Daktueel	18
2.10.3.	Opstart Facebookpagina	18
2.11.	Sociale dienstverlening	19
2.11.1.	Opvolging (nieuwe) huurders	19
2.11.1.1.	Preventieve woonbegeleiding	19
2.11.1.2.	Samenwerkingsovereenkomst OCMW's - Sociale Huisvesters	19
2.11.2.	Infonamiddag nieuwe huurders	19
2.12.	Patrimonium	19
2.12.1.	Performantiedecreet - Minimale schaalgrootte SHM's	19
2.12.1.1.	Gesprek SHM Hulp in Woningnood Berlare	19
2.12.1.2.	Aanvraag uitstel	20
2.12.2.	Project 'Leegstand CAW'	20
2.12.3.	Samenwerkingsverbanden projectrealisatie	20
2.12.3.1.	Samenwerking met Hulp in Woningnood Berlare – Gezamenlijke aanbesteding omvorming elektrische verwarming naar cv op aardgas	20
2.12.3.2.	Samenwerking met Sociale Bouw- en Kredietmaatschappij (SBK) Dendermonde – Binnenkouter Westrem	20
2.12.4.	Aanpassing renovatieplanning Achttien Augustuslaan te Wetteren – 32 woningen	21
2.12.5.	Patrimoniumenquête	21
2.13.	Wijzigingen Sociale Huurstelsel	21

3. PROJECTEN 23

3.1.	Projecten voorlopig opgeleverd in 2016 – Gerechtelijke procedure	23
3.1.1.	Diepenbroek - Veld I – Lindenlaan - Samenwerking met VZW Sint-Lodewijk	23
3.2.	Projecten definitief opgeleverd in 2017	23
3.3.	Projecten voorlopig opgeleverd in 2017	24
3.3.1.	Dakrenovatie Achttien Augustuslaan Wetteren	24
3.3.2.	Dakrenovatie Nerenweg Kalken I	24
3.4.	Projecten in uitvoering	24
3.4.1.	Renovatie 45 woningen Roosbroeklaan – Massemsessesteenweg Wetteren	24
3.4.2.	Diepenbroek - Veld N16 t.e.m. N24 - Lindenlaan Wetteren	25
3.5.	Projecten in ontwikkeling	25
3.5.1.	Brusselsesteenweg 105 - Biezen Wetteren	25
3.5.2.	Vervanging elektrische verwarming Wegvoeringstraat 80-88 Wetteren	26
3.5.3.	Herconditionering elektrische installatie Wegvoeringstraat 80-88 Wetteren	26
3.5.4.	Renovatie 20 woningen Acaciastraat-Zuidlaan Wetteren	27
3.5.5.	Oude Gentweg Fase III Wetteren	27
3.5.6.	Vervanging elektrische verwarming diverse locaties patrimonium	28
3.5.7.	Vervangingsbouw 70 woongelegenheden Zuidlaan – Oude Aardeweg Wetteren	29
3.5.8.	Renovatie 33 woningen Achttien Augustuslaan Wetteren	29

3.5.9.	Binnenkouter Westrem	29
3.5.10.	Collegiebaan 71-73, Verbindingstraat 4 Wetteren	29
3.5.11.	Ankerhofke Serskamp	30
3.5.12.	Hekkergermstraat 42 – Stationsstraat 2 Schellebelle	30
4.	BALANS NA WINSTVERDELING	33
4.1.	Activa	33
4.1.1.	Immateriële Vaste Activa	33
4.1.2.	Materiële Vaste Activa	33
4.1.3.	Vlottende Activa	33
4.2.	Passiva	34
4.2.1.	Eigen Vermogen	34
4.2.2.	Voorzieningen en Uitgestelde Belastingen	34
4.2.3.	Schulden	34
5.	RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR	35
5.1.	Opbrengsten	35
5.2.	Kosten	35
6.	FINANCIELE ANALYSE	36
6.1.	Principe financiële gezondheidsindicator (FIGI)	36
6.2.	Overzicht FIGI 2015-2017	36
6.2.1.	Current ratio	37
6.2.2.	Onmiddellijke liquiditeitsratio	37
6.2.3.	Netto kaspositie bij de VMSW	37
6.2.4.	Graad van financiële onafhankelijkheid	37
6.2.5.	Zelffinancieringsgraad	37
6.2.6.	Dekking van het VVLT door operationele cash-flow uit de gewone bedrijfsuitoefening	37
6.2.7.	Netto vrije cash flow	37
6.2.8.	Cost income ratio	37
6.2.9.	Operationele marge	38
6.2.10.	Kostenbeheersing	38
7.	BIJKOMENDE VERMELDINGEN CONFORM ARTIKEL 95 EN 96 VAN HET WETBOEK VAN VENNOOTSCHAPPEN	39

Bijlagen:

Klachtenrapportering aan de Vlaamse ombudsdienst 2017

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

Jaarrekening 2017

Verslag commissaris-revisor aan de algemene vergadering van aandeelhouders – Boekjaar 2017

Remuneratieverslag 2017

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	140	€ 87,34
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
Gybels Marc	10	€ 6,20
Maes Hubert	700	€ 482,01
Maes Jenny	150	€ 93,75
Matthijs Anne	15	€ 9,38
Meersman Jozef	60	€ 37,18
Meersman Ivan	25	€ 15,63
Meersman Johan	25	€ 15,63
Peirlinck Jürgen	30	€ 18,75
Scheirlinck Raymond	30	€ 18,59
Smet Rita	15	€ 9,38
Uyttendaele Katrien	365	€ 228,13
Van de Velde Willy	50	€ 30,99
Van Durme Paul (overleden 21/01/2018) *	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/uitgifte nieuwe aandelen lopende

TOTAAL	5.023	€ 3.174,91
---------------	--------------	-------------------

Openbare besturen	Aantal aandelen	Gestort bedrag
Vlaams Gewest	1.725	€ 1.069,04
Provincie Oost-Vlaanderen	1.000	€ 619,73
Gemeente Wetteren	1.400	€ 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 2017

Ledenlijst raad van bestuur ²

Naam	Functie	Vertegenwoordiging
Backx Etienne	voorzitter	particulier
Veeckman Willy	ondervoorzitter	particulier
Baeyens Albert	bestuurslid	gemeente Wichelen
Beeckman Michaël	bestuurslid	gemeente Wetteren
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
Sprangers José	bestuurslid	gemeente Wetteren
Van de Velde Willy	bestuurslid	particulier

Ledenlijst verhuuringscommissie ¹

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

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

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
Van Caelenbergh Hans	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 (niet-geïndexeerd)

Vakantiegeld: € 5.494,03

Eindejaarstoeelage: € 3.807,01

Dienstwagen: Ja

Managementtoelage: Nee

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

Type pensioenregeling: Vaste lasten

²Toestand 31 december 2017

1. STATISTISCHE INLICHTINGEN – toestand 31 december 2017

1.1. Patrimonium

1.1.1. Overzicht per woningtypologie

	Eengezinswoning Aantal slaapkamers					Appartement Aantal slaapkamers						Duplex Aantal slaapkamers			Totaal
	1	2	3	4	5	studio	1	2	3	4	5	1	2	3	
Laarne	6	1	96	13				25	4	7	1	12	4	4	173
	3,47%	0,58%	55,49%	7,51%				14,45%	2,31%	4,05%	0,58%	6,94%	2,31%	2,31%	
	116					37						20			
Wetteren	34	54	104	38	2	2	99	185	41			45	41	2	647
	5,26%	8,35%	16,07%	5,87%	0,31%	0,31%	15,30%	28,59%	6,34%			6,96%	6,34%	0,31%	
	232					327						88			
Wichelen		8	24	4			2	21	12	3		12	12	1	99
	0,00%	8,08%	24,24%	4,04%			2,02%	21,21%	12,12%	3,03%		12,12%	12,12%	1,01%	
	36					38						25			
Totalen	40	63	224	55	2	2	101	231	57	10	1	69	57	7	919
	4,35%	6,86%	24,37%	5,98%	0,22%	0,22%	10,99%	25,14%	6,20%	1,09%	0,11%	7,51%	6,20%	0,76%	
	384					402						133			

1.1.2. Leegstaande woningen

Renovatiowerken in uitvoering:

10

Wetteren:

10 huizen Roosbroeklaan 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25 en 27
(Fase 4 renovatie Roosbroekwijk)

Structurele leegstand:

35

Wetteren:

11 huizen Zuidlaan (Fase 4 renovatie Tuinwijk)
9 huizen Acaciastraat (Fase 4 renovatie Tuinwijk)
7 duplex-woningen Oude Aardeweg 1, 4, 15, 18, 26 en 37 en Zuidlaan 35
Achtien Augustuslaan 129
6 huizen Roosbroeklaan 2, 4, 5, 6, 7 en Massemsessteenweg 119
(Fase 5 renovatie Roosbroekwijk)

Laarne:

Nerenweg 90

Gewone leegstand:

11

Wetteren:

Zuidlaan 47 (verhuurd vanaf 01/01/2018)
Oude Aardeweg 14 (verhuurd vanaf 01/03/2018)
Oude Aardeweg 19 (verhuurd vanaf 01/01/2018)
Oude Aardeweg 21 (verhuurd vanaf 01/02/2018)
Duienoord 6 (verhuurd vanaf 01/01/2018)
Roosbroeklaan 22 bus 21 (verhuurd vanaf 01/02/2018)
Wegvoeringstraat 80 bus 43 (verhuurd vanaf 01/01/2018)
Wegvoeringstraat 82 bus 22 (verhuurd vanaf 01/01/2018)
Acaciastraat 2B11 (verhuurd vanaf 01/02/2018)

Laarne:

Nerenweg 88 (verhuurd vanaf 01/01/2018)

Wichelen:

Lindenlaan 1 bus 4 (verhuurd vanaf 01/01/2018)

Totaal aantal: 56

1.1.3. Verhuringen buiten het sociaal huurstelsel

- de eengezinswoning Achttien Augustuslaan 127 te Wetteren wordt verhuurd als doorgangswoning aan het OCMW van Wetteren;
- 4 appartementen in het project Den Binder Lindenlaan 197 te Wetteren worden verhuurd aan Sint-Lodewijk vzw. 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 2017

Er zijn geen nieuwe woningen verhuurd in 2017.

1.1.5. Woongelegenheden in opbouw op 31 december 2017

De opbouw van 11 woongelegenheden in de Lindenlaan (velden N16 tot en met N24) is gestart op 6 maart 2017. De verhuring wordt verwacht in de zomer van 2018.

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	335	56,88	55	56,12
Alleenstaande + 1 kind	19	11,11	58	9,85	17	17,35
Alleenstaande + 2 kinderen	4	2,34	27	4,58	2	2,04
Alleenstaande + 3 kinderen	5	2,92	8	1,36	2	2,04
Alleenstaande + 4 of meer kinderen	0	0	4	0,68	1	1,02
Koppel zonder kind	36	21,05	88	14,94	8	8,17
Koppel + 1 kind	13	7,60	16	2,72	5	5,10
Koppel + 2 kinderen	8	4,68	18	3,05	2	2,04
Koppel + 3 kinderen	8	4,68	17	2,89	4	4,08
Koppel + 4 of meer kinderen	3	1,76	18	3,05	2	2,04
Totaal	171	100,00	589	100,00	98	100,00
Gezinnen zonder kinderen	111	64,91	423	71,82	63	64,29
Gezinnen met kinderen	60	35,09	166	28,18	35	35,71
daarvan met 1 kind	32	18,71	74	12,56	22	22,45
daarvan met 2 of meer kinderen	28	16,38	92	15,62	13	13,26

- 70 % van de huurders heeft geen kinderen.
- 16 % van de huurders heeft 2 of meer kinderen.

1.2.2. Gezinsinkomen huurders ³

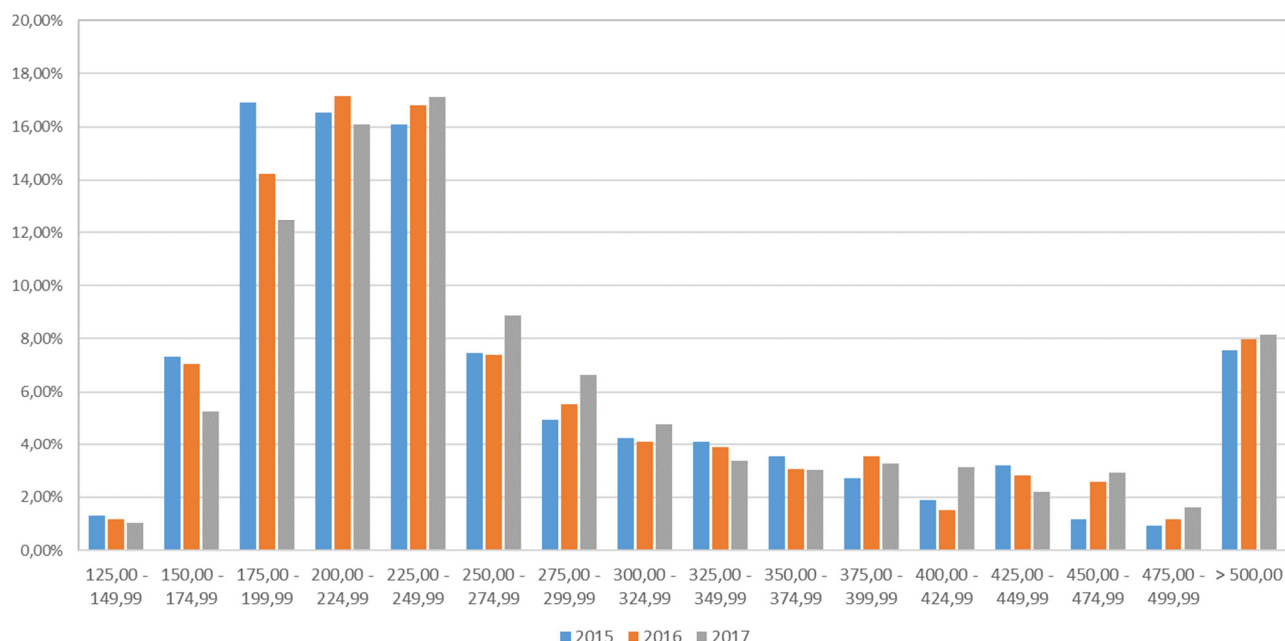
Inkomen (€)		Aantal
Van	Tot	Huurders
0,00	5.999,99	28
6.000,00	7.249,99	7
7.250,00	8.499,99	12
8.500,00	9.749,99	13
9.750,00	10.999,99	51
11.000,00	12.249,99	63
12.250,00	13.499,99	70
13.500,00	14.749,99	145
14.750,00	15.999,99	82
16.000,00	17.249,99	83
17.250,00	18.499,99	47
18.500,00	19.749,99	29

Inkomen (€)		Aantal
van	Tot	Huurders
19.750,00	20.999,99	29
21.000,00	22.249,99	23
22.250,00	23.499,99	18
23.500,00	24.749,99	27
24.750,00	28.499,99	47
28.500,00	32.249,99	36
32.250,00	35.999,99	17
36.000,00	39.749,99	10
39.750,00	43.499,99	6
43.500,00	47.249,99	5
47.250,00	50.999,99	4
51.000,00	en meer	6
Totaal:		858

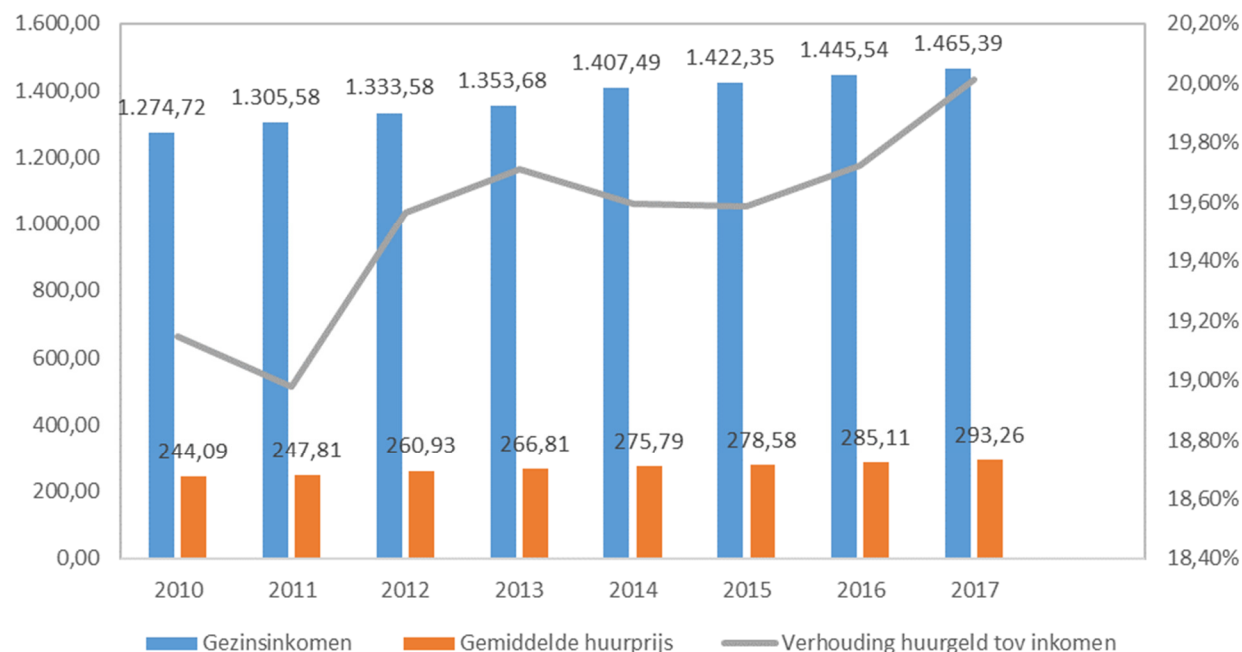
- 48 % van de huurders heeft een gezinsinkomen per maand minder dan € 1.250.
- Het gemiddeld inkomen per huurder in 2017 bedraagt € 17.584,70 of € 1.465,39 per maand. Dit is een stijging met 1,37 % t.o.v. vorig jaar.

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

1.2.3. Huurprijzen



- Meer dan de helft van huurders (51,98 %) betaalde in 2017 een reële huurprijs lager dan € 250.
- De gemiddelde reële maandelijkse huurprijs op 31 december 2017 bedraagt € 293,26. Dit is een stijging met € 8,15 t.o.v. 2016.
- Slechts 18,07 % van het totaal aantal huurders betaalt een reële huurprijs hoger dan € 400.
- 70 huurders of 8,16 % betaalt meer dan € 500. In 1 op 5 gevallen is de hoge huurprijs te wijten aan het inkomen van inwonende kinderen die meetellen voor de huurprijsberekening.



Het aandeel van de huurprijs in het gezinsinkomen bedraagt eind 2017 gemiddeld 20,01 % en vertoont een stijging sinds 2010 met 1 %. Rekening houdend met de vuistregel dat maximum 1/3 van het inkomen mag besteed worden aan woonlasten, kunnen we stellen dat er nog voldoende reserve overblijft om de overige woonkosten zoals onderhouds- en herstellingskosten en verbruiken water, gas en elektriciteit te dragen.

1.2.4. Huurachterstal

1.2.4.1. Ondernomen acties in 2017

	Wetteren	Laarne	Wichelen	Totaal
Opmaak afbetalingsplan	35	5	1	41
Aangetekende aanmaning	60	11	11	82
Bemiddeling OCMW	22	5	6	33
Opstart procedure vredegerect	11	1	1	13

In 2017 werd voor 13 huurders een procedure opgestart bij het vredegerect. Dit is een stijging met 30 % t.o.v. vorig jaar.

1.2.4.2. Stand van zaken op 31 december 2017

	Wetteren		Laarne		Wichelen		TOTAAL	
	aantal	huur-achterstal	aantal	huur-achterstal	aantal	huur-achterstal	31/12/17	31/12/16
Zittende huurders								
Afbetalingsplan	7	11.360,47	2	627,10	1	605,52	12.593,09	12016,42
Aanmaningen	20	5.149,03	4	326,82	3	523,39	5.999,24	12538,14
OCMW	1	477,86	1	132,37	0		610,23	672,54
Collectieve schuldenregeling	1	1229,95	3	1.148,55	0		2.378,50	1.639,19
Vredegerect	2	9.508,11	0		2	1.124,66	10.632,77	4.266,13
Vertrokken huurders								
Opzeggingen	1	3,70	1	1.472,80	1	90,67	1.567,17	
Vredegerect								
Uitdrijvingen	3	2.620,84	2	2.981,50	1	1257,26	6.859,60	6.264,11
Vrijwillig vertrokken na vonnis	5	4.874,68	1	652,75	1	178,63	5.706,06	6.053,93
	40	35.224,64	14	7.341,89	9	3.780,13	46.346,66	43.450,46

De totale huurachterstal eind 2017 bedraagt € 46.346,66 of 1,36 % van de jaarlijkse huurinkomsten (inclusief huurlasten). Dit is een stijging van € 2.896,20 of 6,67 % t.o.v. vorig jaar.

De huurachterstal van de zittende huurders wordt gecreëerd door 63 huurders of 7,34 % van het totale huurdersbestand. Dit is een daling t.o.v. 2016 met ongeveer 4 %.

Van de 63 achterstallige huurders zijn er 14 met een huurachterstal kleiner dan € 100. Ze hebben meestal een afbetaling voor huurachterstal of hebben een verkeerd bedrag aan huishuur betaald.

In 2017 hebben wij maar één herziening berekend naar aanleiding van een inkomen van een inwonende zoon dat niet werd meegeteld. Er moest een opleg betaald worden van € 2.102,35. De huurder betaalt de achterstal af met € 100 per maand.

Het recupereren van achterstallige bedragen van vertrokken huurders blijft moeilijk, ondanks al onze inspanningen en de procedures bij de gerechtsdeurwaarder.

In 2017 is een bedrag van € 2.508,42 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 2017 maakte 62,75 % van de nieuwe huurders gebruik van deze mogelijkheid. Voor het vierde jaar op rij betekent dit een stijging. In 2014 maakte 34,21 % van de nieuwe huurders van deze mogelijkheid gebruik, in 2015 ging dit om 44,29 % van de nieuwe huurders en in 2016 om 48,57 %.

Daarnaast stellen wij vast dat ook zittende huurders die muteren van deze mogelijkheid gebruik maken. In 2017 ging dit om 26,32 %. In 2016 was dit nog 44,44 %.

1.2.5. Procedures vredegerect

Voor 14 huurders werd een procedure op het vredegerect opgestart. Hiervan waren er 13 dossiers voor huurachterstal en één dossier voor domiciliefraude. In 2016 werden er 11 huurders opgeroepen voor het vredegerect.

In 2017 werd er voor huurdersdossiers € 19.646,47 betaald aan advocaten-, deurwaarders- en gerechtskosten. Dit is een daling van € 4.347,46 ten opzichte van 2016. De strikte opvolging van de achterstalprocedure en de kans om een afbetalingsplan te volgen dragen zeker bij tot deze positieve evolutie.

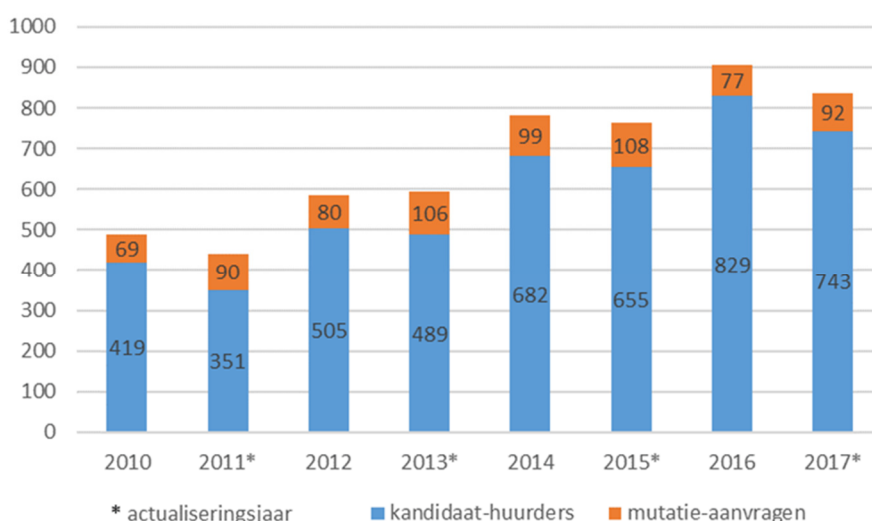
Er werden 6 huurovereenkomsten ontbonden door de vrederechter: 5 wegens huurachterstal en 1 wegens overlast. In vergelijking met 2016 zijn er 2 uithuiszettingen minder.

3 huurders hebben zelf de sleutels van hun woning afgegeven, zodat er geen uitdrijving door de gerechtsdeurwaarder diende uitgevoerd te worden. Bij 3 huurders ging de uitdrijving effectief door.

1.3. Kandidaat-huurders (KH)

1.3.1. Aantal

Op 31 december 2017 telde het inschrijvingsregister 835 kandidaat-huurders waarvan 743 gewone aanvragen van kandidaat-huurders en 92 mutatie-aanvragen van zittende huurders wegens vrijwillige of verplichte verhuis naar een andere woning binnen ons patrimonium.



In de periode 2010-2017 steeg het aantal kandidaat-huurders met meer dan 75 %. Indien deze tendens zich verder zet, zullen er tegen eind 2018 meer dan 1.000 kandidaat-huurders op de wachtlijst staan.

Naast de stijgende behoefte aan een kwalitatieve en betaalbare woning, stellen we vast dat het aantal inschrijvingen sinds 2014 ook stijgt als gevolg van de invoering van de huurpremie voor personen die meer dan 4 jaar wachten op een sociale woning.

In de oneven jaren merken we een kleine daling als gevolg van de actualisering van de inschrijvingslijsten.

1.3.2. Actualisering inschrijvingsregister van kandidaat-huurders

In uitvoering van het Kaderbesluit Sociale Huur (KSH) moet het register van kandidaat-huurders minstens elk oneven jaar worden geactualiseerd. Op 13 februari 2017 startte onze maatschappij de actualiseringsprocedure. Alle 890 kandidaat-huurders ingeschreven vóór 1 januari 2017 ontvingen een schrijven met het verzoek hun aanvraag voor een sociale huurwoning te actualiseren. Hiervan reageerden 345 kandidaten niet tijdig. Zij kregen een herinneringsbrief.

Op 30 september 2017 werden 307 kandidaat-huurders uit het register geschrapt:

- 16 kandidaat-huurders die een toewijs kregen in de periode van actualisering;

- 16 kandidaat-huurders die een tweede maal een woongelegenheden weigerden in de periode van actualisering;
- 1 kandidaat-huurder die niet meer aan de inkomensvoorwaarde voldeed;
- 14 kandidaat-huurders die niet meer aan de inschrijvingsvoorwaarden voldeden;
- 27 kandidaat-huurders die niet meer ingeschreven wensten te blijven;
- 231 kandidaat-huurders die niet of te laat reageerden op de actualisatie;
- 2 kandidaat-huurders die overleden zijn.

1.3.3. Gezinssamenstelling kandidaat-huurders

1.3.3.1. Volledig kandidatenbestand

	KH Laarne		KH Wetteren		KH Wichelen	
Gezinssamenstelling	TOTAAL	%	TOTAAL	%	TOTAAL	%
Alleenstaande	151	46,18	327	44,55	149	50,00
Alleenstaande + 1 kind	42	12,84	98	13,35	44	14,77
Alleenstaande + 2 kinderen	30	9,17	66	8,99	27	9,06
Alleenstaande + 3 kinderen	14	4,28	25	3,41	8	2,68
Alleenstaande + 4 of meer kinderen	12	3,67	28	3,81	12	4,03
Koppel zonder kinderen	22	6,73	60	8,17	15	5,03
Koppel + 1 kind	14	4,28	29	3,95	12	4,03
Koppel + 2 kinderen	15	4,59	39	5,31	13	4,36
Koppel + 3 kinderen	14	4,28	36	4,90	10	3,36
Koppel + 4 of meer kinderen	13	3,98	26	3,54	8	2,68
Totaal	327	100	734	100	298	100
Gezinnen zonder kinderen	173	52,91	387	52,72	164	55,03
Gezinnen met kinderen	154	47,09	347	47,28	134	44,97
<i>daarvan met 1 kind</i>	56	17,13	127	17,30	56	18,79
<i>daarvan met 2 of meer kinderen</i>	98	29,96	220	29,98	78	26,18
Inwoner van gemeente	85	25,99	483	65,80	92	30,87

1.3.3.2. Kandidaat-huurders inwoner van de gevraagde gemeente

	KH Laarne		KH Wetteren		KH Wichelen	
Gezinssamenstelling	TOTAAL	%	TOTAAL	%	TOTAAL	%
Alleenstaande	41	48,24	202	41,82	48	52,17
Alleenstaande + 1 kind	14	16,47	66	13,66	13	14,13
Alleenstaande + 2 kinderen	6	7,06	45	9,32	10	10,87
Alleenstaande + 3 kinderen	4	4,71	17	3,52	3	3,26
Alleenstaande + 4 of meer kinderen	1	1,18	17	3,52	3	3,26
Koppel zonder kinderen	10	11,76	42	8,70	5	5,43
Koppel + 1 kind	2	2,35	20	4,14	3	3,26
Koppel + 2 kinderen	2	2,35	30	6,21	4	4,35
Koppel + 3 kinderen	3	3,53	25	5,18	2	2,17
Koppel + 4 of meer kinderen	2	2,35	19	3,93	1	1,09
Totaal	85	100	483	100	92	100
Gezinnen zonder kinderen	51	60	244	50,52	53	57,61
Gezinnen met kinderen	34	40	239	49,48	39	42,39
<i>daarvan met 1 kind</i>	16	18,82	86	17,81	16	17,39
<i>daarvan met 2 of meer kinderen</i>	18	21,18	153	31,67	23	25

- 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 490 kandidaat-huurders alleenstaanden waarvan er 291 of 59,39 % geen kinderen hebben.
- Beide cijfers blijven de laatste jaren een constante.

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

Inkomen (€)		Aantal
van	tot	KH
0	5.999,99	145
6.000,00	7.249,99	36
7.250,00	8.499,99	23
8.500,00	9.749,99	27
9.750,00	10.999,99	47
11.000,00	12.249,99	58
12.250,00	13.499,99	66
13.500,00	14.749,99	97
14.750,00	15.999,99	58
16.000,00	17.249,99	56
17.250,00	18.499,99	34
18.500,00	19.749,99	31

Inkomen (€)		Aantal
van	Tot	KH
19.750,00	20.999,99	25
21.000,00	22.249,99	24
22.250,00	23.499,99	23
23.500,00	24.749,99	13
24.750,00	28.499,99	33
28.500,00	32.249,99	22
32.250,00	35.999,99	11
36.000,00	39.749,99	5
39.750,00	43.499,99	0
43.500,00	47.249,99	0
47.250,00	50.999,99	0
51.000,00	en meer	1
Totaal:		835

60,71 % van de kandidaat-huurders heeft een gezinsinkomen in het referentiejaar van minder dan € 1.250 per maand. Het gemiddeld inkomen van de kandidaat-huurders bedraagt € 13.684,73 of € 1.140,39 per maand. Dit is een daling van 9,48 % ten opzichte van 2016.

1.3.5. Leeftijd kandidaat-huurders

1.3.5.1. Volledig kandidatenbestand

	KH Laarne		KH Wetteren		KH Wichelen	
Leeftijd	TOTAAL	%	TOTAAL	%	TOTAAL	%
jonger dan 21 jaar	8	2,45	21	2,86	8	2,68
van 21 tot 30 jaar	69	21,10	125	17,03	67	22,48
van 31 tot 40 jaar	73	22,32	181	24,66	74	24,83
van 41 tot 50 jaar	73	22,32	144	19,62	59	19,80
van 51 tot 60 jaar	64	19,57	143	19,48	52	17,45
van 61 tot 64 jaar	13	3,98	44	5,99	14	4,70
van 65 tot 70 jaar	16	4,89	40	5,45	15	5,03
ouder dan 70 jaar	11	3,36	36	4,90	9	3,02
Totaal	327	100	734	100	298	100
ouder dan 65 jaar	27	8,26	76	10,35	24	8,05
inwoner van gemeente	85	25,99	483	65,80	92	30,87

1.3.5.2. Kandidaat-huurders inwoner van de gevraagde gemeente

	KH Laarne		KH Wetteren		KH Wichelen	
Leeftijd	TOTAAL	%	TOTAAL	%	TOTAAL	%
jonger dan 21 jaar	1	1,18	13	2,69	2	2,17
van 21 tot 30 jaar	11	12,94	76	15,73	11	11,96
van 31 tot 40 jaar	9	10,59	125	25,88	20	21,74
van 41 tot 50 jaar	17	20,00	90	18,63	22	23,91
van 51 tot 60 jaar	27	31,76	97	20,08	15	16,30
van 61 tot 64 jaar	6	7,06	31	6,42	7	7,61
van 65 tot 70 jaar	7	8,23	27	5,59	9	9,78
ouder dan 70 jaar	7	8,23	24	4,97	6	6,52
Totaal	85	100	483	100	92	100
ouder dan 65 jaar	14	16,47	51	10,56	15	16,30

Over de 3 gemeenten heen zijn 12,12 % van de kandidaat-huurders ouder dan 65 jaar.

1.3.6. Nieuwe verhuringen in 2017

In 2017 werden 70 huurcontracten afgesloten, waarvan 55 voor woningen gelegen in Wetteren, 9 in Laarne en 6 in Wichelen. Hiervan werden 51 woongelegenheden verhuurd aan nieuwe huurders, waarvan 10 aan niet-E.U.burgers, en 19 woongelegenheden aan zittende huurders ingevolge vrijwillige (12) of gedwongen mutatie in functie van renovatiewerken (7), waarvan 5 aan niet-E.U.burgers.

1.4. Nieuwe huurders 2017

1.4.1. Gezinsinkomen

Inkomen (€)		Aantal
van	tot	KH
0	5.999,99	7
6.000,00	6.999,99	1
7.000,00	7.999,99	0
8.000,00	8.999,99	0
9.000,00	9.999,99	5
10.000,00	10.999,99	3
11.000,00	11.999,99	6
12.000,00	12.999,99	3
13.000,00	13.999,99	7
14.000,00	14.999,99	4
15.000,00	15.999,99	3
16.000,00	16.999,99	3

Inkomen (€)		Aantal
van	Tot	KH
17.000,00	17.999,99	3
18.000,00	18.999,99	0
19.000,00	19.999,99	0
20.000,00	20.999,99	0
21.000,00	21.999,99	0
22.000,00	22.999,99	1
23.000,00	23.999,99	0
24.000,00	24.999,99	3
25.000,00	25.999,99	1
26.000,00	26.999,99	0
27.000,00	en meer	1
Totaal:		51

- Het gemiddeld gezinsinkomen in het referentiejaar van de nieuwe huurders in 2017 bedraagt € 13.152,57 of € 1.096,05 per maand. Dit is een daling met € 14,28 t.o.v. 2016.
- 52,94 % van de nieuwe huurders heeft een maandelijks inkomen lager dan € 1.125,00 per maand t.o.v. 57,14 % in 2016.

1.4.2. Gezinsgrootte			
1 persoon	28	5 personen	4
2 personen	10	6 personen	0
3 personen	6	7 personen	0
4 personen	3	8 personen en meer	0

1.4.3. Gezinstype		
alleenstaanden:		28
éénoudergezinnen: 1 volwassene + kind(eren)		9
éénoudergezinnen: 1 volwassene + kind(eren) + bijwoner(s)		1
paar met kinderen: 2 volwassenen + kind(eren)		8
paar met kinderen: 2 volwassenen + kind(eren) + bijwoner(s)		0
paar zonder kinderen: 2 volwassenen		5
paar zonder kinderen: 2 volwassenen + bijwoner(s)		0

1.4.4. Leeftijd		
jonger dan 21 jaar		1
van 21 tot 30 jaar		10
van 31 tot 40 jaar		11
van 41 tot 50 jaar		11
van 51 tot 60 jaar		10
van 61 tot 70 jaar		6
ouder dan 70 jaar		2

1.4.5. Nationaliteit		
toewijzingen aan huurders met Belgische nationaliteit		37
toewijzingen aan huurders met niet-Belgische nationaliteit en E.U.-burger		4
toewijzingen aan huurders met niet-Belgische nationaliteit niet-E.U.-burger		10

1.4.6. Wachtijd

De gemiddelde wachttijd van de kandidaat-huurders die tijdens het dienstjaar 2017 een woning kregen toegewezen bedraagt 33 maanden, dit is een stijging met 3 maanden ten opzichte van 2016. De wachttijd is de periode die een kandidaat-huurder op de wachtlijst staat vanaf de inschrijvingsdatum tot de datum van huuraanvang. De mediaan ligt op 26 maanden.

Er staan steeds meer kandidaten op de wachtlijsten. Daarnaast worden als gevolg van renovatiewerken de zittende huurders verplicht te verhuizen naar een andere woning in het patrimonium. Deze huurders krijgen voorrang op de andere kandidaat-huurders op de wachtlijst waardoor de wachttijd oploopt.

1.5. Versnelde toewijzingen

In 2017 werden 3 versnelde toewijzingen goedgekeurd door de raad van bestuur:

- personen die zelfstandig wonen met begeleiding (art.24 § 2): 1
- 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 de maatschappij vergaderden 12 maal in de loop van 2017. De leden van de verhuuringscommissie kwamen 8 maal samen en wezen in totaal 89 woongelegenheden toe. Reden van de verhuuring:

- 24 opzeggingen door huurder
- 16 rusthuisopnames
- 9 overlijdens
- 14 beëindigingen/ontbindingen door verhuurder
- 18 vrijwillige of gedwongen mutaties
- 7 eerste verhuuring gerenoveerde woningen
- 1 eerste verhuuring ingekochte woning

2.2. Wijzigingen samenstelling raad van bestuur

2.2.1. Aanstelling bestuurder José Sprangers

Op 11 januari 2017 ontvingen wij de gemeenteraadsbeslissing aangaande de aanstelling van mevrouw José Sprangers als vervanger van de heer Dirk Janssens. De heer Janssens had een jaar eerder ontslag gegeven als vertegenwoordiger van de gemeente Wetteren. Mevrouw Sprangers werd verwelkomd tijdens de raadszitting van 22 februari 2017 en werd definitief benoemd door de algemene vergadering op 19 mei 2017. Haar mandaat loopt tot de algemene vergadering van 2020.

2.3. Personeelszaken

2.3.1. Aanwerving polyvalent arbeider

De heer Hans Van Caelenbergh kwam op 9 januari 2017 in dienst als polyvalent arbeider ter vervanging van de heer Jan Verstraete en dit op basis van een contract van 6 maanden met mogelijkheid tot vaste indiensttreding mits positieve evaluatie. Gezien de algemene tevredenheid over het functioneren van de heer Van Caelenbergh werd beslist hem een contract van onbepaalde duur aan te bieden met ingang van 10 juli 2017.

2.4. Reglementen en procedures

2.4.1. Lokaal toewijzingsreglement ouderen

In 2011 stelde onze maatschappij de vraag aan de 3 gemeenten van ons werkgebied om conform de omzendbrief van 17 februari 2011 een lokaal toewijzingsreglement voor kandidaat-huurders ouder dan 65 jaar op te maken. Een voorstel van in aanmerking komende woningen werd door onze SHM bezorgd aan de 3 gemeenten.

In Wetteren en Wichelen werd het toewijzingsreglement door de respectievelijke gemeenteraden goedgekeurd in 2016. In Wetteren worden 42 woningen bij voorrang toegewezen aan 65-plussers en in Wichelen 10 woningen.

In Laarne werden in 2017 nog een aantal aanpassingswerken uitgevoerd in functie van de keuring van de elektrische installatie. De hercontrole door de woondienst van de gemeente Laarne ging door op 14 december 2017. De woningen werden conform bevonden.

De goedkeuring van het lokaal toewijzingsreglement door het lokaal woonoverleg en vervolgens door de gemeenteraad is voorzien in de eerste helft van 2018.

2.4.2. Aanpassing intern huurreglement

Naar aanleiding van de wijziging van de Vlaamse Wooncode door het decreet van 14 oktober 2016 en de wijziging van het Kaderbesluit Sociale Huur door het besluit van 23 december 2016, diende het intern huurreglement aangepast te worden.

De wijzigingen en aanvullingen hebben hoofdzakelijk betrekking op:

- de verstrenging van de eigendomsvoorwaarde (ook geen gedeeltelijke volle eigendom);
- het in groep bezichtigen van een toegewezen woning door de aangeduide kandidaat-huurders;
- invoering van de nieuwe modelhuurovereenkomst van bepaalde duur;
- toevoeging van de luiken Basisbegeleidingstaken, Onderbezette woning en Tijdelijke bijwoning.

2.4.3. Procedure goedkeuring vorderingsstaten

Om uniformiteit te creëren in het proces van indienen van de vorderingsstaat door de algemene aannemer en het nazicht ervan door de ontwerper, werd de procedure 'Goedkeuring vorderingsstaten' opgesteld. De procedure heeft vooral betrekking op het respecteren van een strikte timing voor het

nazicht van de vorderingsstaat door de ontwerper, zodanig dat de aannemer op tijd zijn factuur kan opmaken en de maatschappij nog voldoende tijd overhoudt om de factuur binnen de wettelijke termijnen te betalen.

2.4.4. Procedure nazicht facturatie projecten

Aansluitend op deze procedure werd ook een procedure gemaakt waarin het intern verwerkingsproces van de projectfacturatie wordt beschreven. De procedure is gericht op een uniforme en tijdige verwerking van de facturen en geldaanvragen, en een duidelijke verdeling van taken en verantwoordelijkheden van de betrokken interne diensten.

2.4.5. Procedure invordering achterstal vertrokken huurders

Het ontbrak onze maatschappij tot op heden aan een vaste procedure om achterstallen van vertrokken of uitgezette huurders systematisch in te vorderen. Met deze vaste werkwijze wil onze maatschappij aantonen dat zij voldoende inspanningen levert om achterstallige bedragen te recupereren alvorens wordt overgegaan tot het afboeken van deze vorderingen. In de procedure werd ook een bezwaartermijn van 1 maand opgenomen waarbinnen gewezen huurders kunnen reageren bij betwisting van de afrekening van de huurwaarborg. Daarnaast verbindt onze maatschappij er zich toe binnen de maand na ontvangst van de klacht aan de huurder een schriftelijk antwoord te bezorgen.

2.5. Onroerende transacties

2.5.1. Verkoop oude woningen patrimonium

In uitvoering van de beslissing van de raad van bestuur genomen op 26 november 2014 om de cash-positie van de maatschappij op te krikken door jaarlijks een 2 à 3-tal oude woningen te verkopen, werden in 2017 volgende woningen verkocht:

2.5.1.1. Achttien Augustuslaan 58 te Wetteren

De woning Achttien Augustuslaan 58 is een halfopen bebouwing met 3 slaapkamers uit 1949 met een beperkt hedendaags comfort. Er was enkel een aansluitpunt voor een gaskachel in de leefruimte, een kleine elektrische convector in de keuken en een niet-conforme gasgeiser voor warm water. In de woning stelde zich bovendien een structureel probleem met opstijgend vocht. Het perceel heeft een oppervlakte van 329 m².

De openbare verkoop ging door op donderdag 7 december 2017 in Café De Beurs te Wetteren. Gezien de schattingsprijs ruimschoots werd gehaald, werd de woning definitief toegewezen op de eerste zitdag.

2.5.1.2. Nerenweg 60 te Kalken

Op 24 november 2017 ging in café De Halve Maan te Kalken de eerste koopdag door van de openbare verkoop van de woning met perceel grond van 145 m² gelegen Nerenweg 60 te Kalken. Het betreft een eengezinswoning type gesloten bebouwing met 3 slaapkamers. De woning voldeed niet aan de huidige comfort- en veiligheidsnormen en was toe aan een grondige renovatie. Om het uniform straatbeeld te bewaren werd het dak samen met de andere woningen van de wijk recent nog gerenoveerd door onze maatschappij. De waarde van deze werken werd geschat op circa € 15.000 en meegenomen bij de schatting van de verkoopwaarde. De woning werd definitief toegewezen op de eerste zitdag.

2.5.2. Aankoop Collegiebaan 73 te Wetteren

Het pand Collegiebaan 71 werd door onze maatschappij aangekocht in 1999. Het was aanvankelijk de bedoeling om later de aanpalende woning Collegiebaan 73 te verwerven. Hierover bestond een mondeling akkoord met de toenmalige eigenaar.

In 2004 werd onze woning gesloopt. Gezien de aanpalende woning Collegiebaan 73 ondertussen door schenking van eigenaar veranderd was en de nieuwe eigenaar niet langer bereid was om de woning aan onze maatschappij te verkopen, werd beslist om het perceel Collegiebaan 71 van de hand te doen. De openbare verkoop ging door op 23 maart 2017 in Café De Beurs te Wetteren. Gezien de beperkte gevelbreedte waren er geen kandidaat-kopers.

Met de hulp van de gemeente Wetteren slaagden wij erin de nieuwe eigenaar van Collegiebaan 73 opnieuw te bereiken en hem alsnog te overtuigen om zijn perceel – woning was ondertussen gesloopt op bevel van de burgemeester - te verkopen aan Eigen Dak. De aankoopakte werd verleden op 29 maart 2018.

2.5.3. Projectgrond Hekkergerstraat 42/Stationsstraat 4 te Schellebelle

De gemeente Wichelen verklaarde zich akkoord om de panden Hekkergerstraat 42 en Stationsstraat 4 te Schellebelle te verkopen aan onze maatschappij voor de realisatie van een sociaal woonproject. Het terrein heeft een totale gemeten oppervlakte van 275,76 m².

Na sloping zullen op het samengevoegd perceel 5 appartementen worden gebouwd. De gemeente engageerde zich om de slopingswerken ten laste te nemen.

De aankoopakte werd verleden op 30 juni 2017.

2.5.4. Verkoop garage Kloosterland te Schellebelle

In de wijk Kloosterland/Lindenlaan te Schellebelle is er sinds jaren een grote structurele leegstand van garages. In 2015 werd beslist huurders en eerste eigenaars van een sociale woning de kans te geven om een garage te kopen. Op 5 juli 2017 werd garage Kloosterland nr.13 verkocht aan de eigenaar van de sociale koopwoning Kloosterland 22 te Schellebelle.

2.5.5. Wederinkoop Nerenweg 122 F te Kalken

In zitting van 24 augustus 2016 beslisten de leden van de raad van bestuur om de woning Nerenweg 122 F te Kalken weder in te kopen. Het betreft een halfopen bebouwing met 4 slaapkamers die door Eigen Dak werd gebouwd en verkocht als sociale koopwoning in 2008. De akte werd verleden op het kantoor van notaris Danckaert, Vaartstraat 90/2 te 9270 Kalken op 7 juli 2017. De woning wordt verhuurd vanaf 1 december 2017.

2.6. Overheidsopdrachten

2.6.1. Overzicht belangrijkste prijsaanvragen 2017

Op 30 juni 2017 ging de nieuwe regelgeving overheidsopdrachten in de klassieke sectoren in werking. Alle opdrachten die vanaf die datum worden bekendgemaakt of waarvoor vanaf die datum deelnemers worden uitgenodigd om zich kandidaat te stellen of een offerte in te dienen (wanneer een bekendmaking niet verplicht is), zijn onderworpen aan de nieuwe regelgeving.

Zo werden heel wat nieuwe drempelbedragen ingevoerd. Het bedrag van de aanvaarde factuur is verhoogd van € 8.500 naar € 30.000. Dat betekent dat er onder de € 30.000 geen bestek hoeft opgesteld te worden. Er dienen echter wel nog steeds drie marktspelers geraadpleegd te worden. Voor het gebruik van de onderhandelingsprocedure zonder voorafgaande bekendmaking werd het drempelbedrag opgetrokken van € 85.000 naar € 135.000. Boven dit bedrag werkt Eigen Dak voortaan met een openbare of niet-openbare procedure (nieuwe benaming voor een één- of tweestapsprocedure) met één of meerdere gunningscriteria. Er wordt geen onderscheid meer gemaakt tussen een aanbestedingsprocedure of een offertevraag.

werken/ diensten/ leveringen	omschrijving	plaatsingsprocedure	bestelbedrag excl. BTW (€)	gunnings- beslissing
werken	vervanging pompenhydrofoorinstallatie Wegvoeringstraat 80-88 te Wetteren	OPZB	7.450,00	22/02/2017
levering	huurcontract multifunctioneel kopieerapparaat Konica-Minolta type Bizhub C368 volgens formule All-in voor een periode van 5 jaar	OPZB - aanvaarde factuur	9.318,00	28/08/2017
werken	raamovereenkomst sanitair en cv patrimonium - perceel I - 4 jaar	OPZB	63.028,00	30/08/2017
werken	raamovereenkomst sanitair en cv patrimonium - perceel II en III - 4 jaar	OPZB	32.441,00	30/08/2017
diensten	huurcontract waterdispenser en leveringscontract drinkwater kantoor Felix Beernaertsplein 55/01 te Wetteren - 3 jaar	OPZB - aanvaarde factuur	5.138,40	25/09/2017
diensten	levering van gas en elektriciteit in de algemene delen van appartementsgebouwen, kantoorgebouwen en leegstaande woningen - 24 maanden	Openbare procedure met één gunningscriteria - groepsaankoop VVH	22.840,00	27/09/2017
werken	vervanging bestaande toegangsdeuren Wegvoeringstraat 80-88 te Wetteren	OPZB	29.554,75	15/09/2017
werken	vervanging PVC-buitenschrijnwerk diverse appartementen Wegvoeringstraat 80-88 te Wetteren	OPZB	8.089,51	29/11/2017
	OPZH : Onderhandelingsprocedure zonder voorafgaande bekendmaking			

2.7. Subsidies en Premies

2.7.1. Afrekening Gewestelijke Sociale Correctie (GSC) 2016 – voorschot GSC 2017

De definitieve GSC voor referentiejaar 2016 sluit af op € 156.722,78. Dit is 30 % minder dan de GSC van 2015. Deze daling is het gevolg van een grotere stijging van de theoretische huurinkomsten ten opzichte van de toename van de leningaflossingen VMSW. Daarnaast werden er bij de overige uitgaven geen aflossingen Domus Flandria meer genoteerd. De enige lening van dit type werd volledig afgelost in 2015. Rekening houdend met het reeds ontvangen voorschot in 2016 ten bedrage van € 20.252,20 sluit de afrekening GSC 2016 af met een nog te ontvangen saldo van € 136.470,58.

Als voorschot op de GSC 2017 werd een bedrag toegekend van € 141.050,55. Het voorschot bedraagt 90 % van de definitieve GSC 2016. Beide sommen werden eind december op onze rekening courant VMSW gestort.

2.7.2. Subsidies energiebesparende ingrepen

Eigen Dak zette ook in 2017 volop in op het aanvragen van energiepremies bij de VMSW en de netwerkbeheerder Eandis.

Het huidige REG-premiestelsel is uitdovend en wordt vervangen door premies die vanuit het Vlaams Klimaatfonds (VKF) ter beschikking worden gesteld. In de loop van 2017 stelde de VMSW ons in kennis dat het REG-budget voor de provincie Oost-Vlaanderen volledig was opgebruikt. Hierdoor miste onze maatschappij de dakisolatiepremies die werden aangevraagd in het kader van het dakrenovatieproject in de Achttien Augustuslaan te Wetteren en de Nerenweg te Kalken, voor een bedrag van circa € 35.000. Dit geeft tevens tot gevolg dat de twee laatste fasen van de renovatie van 45 huizen in de Roosbroekwijk niet meer in aanmerking komen voor subsidiëring. Het VKF-subsidiesysteem dat in de plaats komt van de REG-premies is immers enkel van toepassing op werken besteld of gestart na 13 oktober 2015. De werken in de Roosbroeklaan werden besteld in 2014.

Op 27 september 2017 liet de VMSW ons weten dat onze VKF-subsidieaanvraag naar aanleiding van de renovatie 20 woningen Zuidlaan-Acaciastraat te Wetteren werd goedgekeurd. Het bedrag van de VKF-subsidie wordt geraamd op € 77.932,15.

Projectmatig overzicht toekenning energieprijzen 2017		VMSW REG	VMSW VKF*	Eandis
Renovatie 45 Huizen Roosbroekwijk Wetteren - Fase 3	dakisolatie	3.772,44		in 2018
	muurisolatie	26.422,48		in 2018
	vervangen glas	13.372,00		in 2018
	vervangen ketel	5.600,00		in 2018
Dakrenovatie diverse locaties - hellende daken	dakisolatie	20.102,60		27.890,04
Renovatie 20 woningen Zuidlaan-Acaciastraat Wetteren	vervangen glas		47.361,00	
	dakisolatie		14.571,15	
	vervangen ketel		16.000,00	
		69.269,52	77.932,15	27.890,04
* raming				

2.7.3. Subsidie projectbegeleiding bouw en renovatie van sociale huurwoningen

Eind 2017 maakte de Vlaamse Regering 10 miljoen euro vrij ter ondersteuning van SHM's die actief sociale woningen bouwden en renoveerden in de periode 2014-2016. Eigen Dak investeerde in die periode € 11.672.598 en ontving een ondersteuningsbedrag van € 82.472.

2.8. Decreet Grond- en Pandenbeleid

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

Bindend sociaal objectief (BSO) - stand 31 december 2017							
	Nulmeting huurwoningen 31/12/2007	BSO	Vereiste sociale huurwoningen	Huurwoningen SHM	Huurwoningen SVK	Sociale huurwoningen	Nog te realiseren
	SHM + SVK	2023-2025	SHM + SVK	43.100	43.100	SHM + SVK	
Laarne	132	85	217	173	10	183	34
Wetteren	625	169	794	647	100	747	47
Wichelen	97	89	186	99	32	131	55
Totaal	854	343	1.197	919	142	1.061	136

Overzicht projectenlijst nieuwbouw/vervangingsbouw 31 december 2017

	projecten in uitvoering	geplande projecten	bouwvergunning toegekend	bouwaanvraag ingediend	projecten in ontwikkeling	aanstelling ontwerper lopende intenties	te onderzoeken		
Laarne									
vervangingsbouw Hoogstraat 23-33						4			
Wetteren									
Diepenbroek - Veld N	11								
Oude Gentweg 3de fase			12						
Brusselsesteenweg 105			20						
Binnenkouter Westrem				13					
Verbindingstraat-Collegiebaan				5					
Vervangingsbouw Christus Koning					15				
Neerstraat							10		
Wichelen									
Anker 40-42			21						
Hekkergermstraat 42 - Stationsstraat 4			5						
Middenplein Kloosterland							15		
RUP Bellekouter						42			
Krabbegem						12			
	11	0	26	32	18	15	58	25	

In de gemeente Laarne zijn er momenteel, behalve de intentie om de 6 bejaardenwoningen in de Hoogstraat te vervangen door een 10-tal nieuwe woonegelegenheden, geen projecten gepland. Om tegen 2025 het Bindend Sociaal Objectief te halen, moeten er volgens de laatste cijfers nog een 30-tal huurwoningen bijkomen. De gemeente gaf eerder aan inzake de inplanting van sociale woningen/appartementen te streven naar een mix van private en sociale woningen in plaats van grote concentraties van sociale woningen. Een visie die gedeeld wordt door het bestuur.

Op 19 november 2017 ging een overleg door met het college van burgemeester en schepenen. De gemeente wenst een aantal WUG's te vrijwaren van bebouwing om het groen en open karakter van het betreffende gebied te behouden. Ter compensatie wordt voorgesteld een strook landbouwgrond in de Hoogstraat te Laarne die momenteel ingekleurd staat als bouwvrij agrarisch gebied om te vormen tot woonuitbreidingsgebied voor sociale huisvesting. Volgens de provincie Oost-Vlaanderen kan dit enkel indien uit een woonbehoeftestudie blijkt dat er in de gemeente geen alternatieven zijn die momenteel al kunnen dienen voor wonen. Volgens het CBS zal er voorlopig geen woonbehoeftestudie worden uitgevoerd.

Een mogelijk alternatief is de oude fabriekssite van Microfibres in de Lange Meir. Deze site leent zich, gelet op zijn oppervlakte van 6,5 ha, perfect voor een kleine KMO-zone in combinatie met een sociale mix van wonen. De gemeente engageerde zich Eigen Dak in kennis te stellen indien er zich in de gemeente opportuniteiten voordoen die geschikt zijn om sociale woningen te realiseren.

De ontwikkeling van de eerste fase van het gebied Binnenkouter Westrem onderging in de loop van 2017 een stroomversnelling. Ingevolge een akkoord tot aankoop met de koopmaatschappij SBK die eigenaar is van de gronden zullen op deze site 13 huurwoningen gebouwd worden. De bouwvergunningen voor de projecten Brusselsesteenweg 105-Biezen en Oude Gentweg, voor respectievelijk 20 en 12 woonentiteiten, werden ingediend eind 2017. Samen met de in uitvoering zijnde 11 woningen in de Lindenlaan te Wetteren kan gesteld worden dat het BSO in Wetteren tijdig zal gehaald worden.

De aanvang van de opbouw van 21 woongelegenheden op de site Anker 40-42 - Wetterensteenweg 2 te Serskamp liep ernstige vertraging op. Wegens overschrijding van de maximum VMSW-kostprijs dienden drie plaatsingsprocedures gevoerd te worden. Na de tweede mededingingsprocedure met onderhandeling waarbij ook aannemers die niet deelnamen of weerhouden werden in de vorige procedures werden betrokken, ontvingen wij een aanvaardbare inschrijving. De werken gingen officieel van start op 3 april 2018.

Ook het project Hekkergermstraat 42-Stationstraat 4 te Schellebelle kent een moeilijke start. Hoewel het nog geen wettelijke verplichting is, werd gekozen voor de mogelijkheid om de offertes via het digitaal platform E-procurement van de Federale Overheid in te dienen. Wij ontvingen echter geen respons op onze publicatie. In 2018 werd een mededingingsprocedure met onderhandeling gestart. In Schellebelle wenst de gemeente Wichelen in de wijk Bellekouter een RUP op te maken voor de realisatie van sportinfrastructuur. In het RUP zullen ook een aantal kavels voor de Intercommunale Dender Durme Schelde uit Dendermonde (DDS) voorzien worden en de afwerking van een woon-uitbreidingsgebied om het bindend sociaal objectief te behalen. DDS is eigenaar van de gronden en is bereid de gronden die nodig zijn voor het gedeelte sociale huurwoningen te verkopen aan Eigen Dak. In het huidige ontwerp van RUP zijn 42 huurwoongelegenheden voorzien. Indien dit project kan gerealiseerd worden, wordt het BSO behaald en kan afgezien worden van de intentie om het deel van het middenplein in Kloosterland te Schellebelle, dat momenteel dienst doet als recreatie- en ontmoetingsruimte, verder te ontwikkelen.

2.9. Lokaal woonoverleg (LWO)

Het lokaal woonoverleg kwam in de gemeente Laarne en Wichelen 1 maal samen in 2017, in Wetteren 3 maal. Het intergemeentelijk woonoverleg werd tweemaal georganiseerd: 1 in Wichelen en 1 in Wetteren.

2.10. Bewonersparticipatie

2.10.1. Project 'Samen Buiten'

In 2016 werd het project "Samen Buiten" in de Roosbroekwijk te Wetteren geselecteerd door de provincie Oost-Vlaanderen. Bij dit project ligt de klemtoon voornamelijk op het creëren van een ontmoetingsplek. Daarnaast wordt ook een zone voor moestuinieren voorzien. Het project is een samenwerking tussen Eigen Dak, de gemeente Wetteren en Regionaal Landschap Schelde Durme. In de loop van 2017 werd de praktische kant van het project verder uitgewerkt. De samenwerkings-overeenkomst tussen de gemeente en onze SHM werd officieel afgesloten en tuinarchitect Vincent Braeckman zorgde voor de opmaak van het definitief ontwerp. De werken worden door de gemeente in eigen regie uitgevoerd.

Er werd geopteerd om gefaseerd te werk te gaan. Eind 2017 werd gestart met de inrichting van het 'genietershoekje' ter hoogte van het appartementsgebouw Roosbroeklaan 22-24, een rustzone met 2 banken omgeven door bloeiende planten, struiken en bomen. In de eerste helft van 2018 zullen de m²-moestuinbakken aangelegd worden voor de bewoners en de Vrije Lagere School voor Buitengewoon Onderwijs 'De Meiroos'.

2.10.2. Huurderskrant Daktueel

In de maand september ontvingen alle huurders van Eigen Dak een nieuwe huurderskrant boordevol nuttige onderhoudstips en informatie over de werking van de maatschappij in de bus. In het vaste luik 'Wetgeving onder de loep' werd de nieuwe en gewijzigde regelgeving over de nieuwe huurcontracten, de strengere eigendomsvoorwaarde en de onderbezettingsgraad toegelicht. Daarnaast werd ook onze nieuwe klusjesman Hans voorgesteld en werd een overzicht gemaakt van de projecten die op stapel staan en in uitvoering zijn.



2.10.3. Opstart Facebookpagina

In oktober lanceerde onze SHM haar eigen Facebookpagina. Via dit medium wil onze maatschappij haar huurders en kandidaat-huurders snel en duidelijk digitaal informeren, alsook extra betrokkenheid creëren.

Via de jaarlijkse nieuwjaarsbrief werden de zittende huurders eind 2017 warm aanbevolen onze pagina leuk te vinden opdat de door onze maatschappij geposte berichten op hun tijdlijn verschijnen.

2.11. Sociale dienstverlening

2.11.1. Opvolging (nieuwe) huurders

In 2017 kregen 51 kandidaat-huurders van onze maatschappij een sociale woongelegenheid toegewezen (excl. mutaties).

Wij stellen vast dat bij 21,56 % van deze nieuwe huurders zich in het eerste jaar reeds problemen voordeden:

- 5,88 % veroorzaakte leefbaarheidsproblemen;
- 11,76 % kampte met betalingsproblemen;
- 3,92 % combinatie van beide.

Dit is een daling van 30% ten opzichte van de nieuwe huurders in 2016.

Toch blijven wij verontrust over dit cijfer. Wij stellen vast dat sommige nieuwe huurders bij de ondertekening van de huurovereenkomst reeds uitgemaakt hebben bepaalde zaken uit de overeenkomst niet na te leven. Ondanks het feit dat vanuit onze SHM kort op de bal wordt gespeeld, blijven deze huurders zich asociaal opstellen en zijn zij moeilijk of niet tot verandering te bewegen.

2.11.1.1. 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.

Ook in 2017 meldde onze maatschappij twee dossiers aan wegens gebrekkig onderhoud van woning of appartement. Beide dossiers konden na een positieve evaluatie al beëindigd worden.

2.11.1.2. 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 Woonplusgemeenten 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 2017 kwam de werkgroep 2 keer samen.

2.11.2. Infonamiddag nieuwe huurders

De ervaring leert ons dat nieuwe huurders de inhoud van de huurovereenkomst onvoldoende doornemen alvorens deze te ondertekenen. Hierdoor zijn zij niet genoeg op de hoogte van hun rechten en plichten en ontstaan er vroeg of laat problemen. Om deze toekomstige problemen te voorkomen maar ook om te voorzien in de informatiebehoefte, organiseert onze SHM vanaf oktober 2017 maandelijks een infonamiddag voor nieuwe huurders.

Op de infonamiddag worden de nieuwe huurders onthaald door de directeur en de maatschappelijk werker en krijgen ze een woordje uitleg over hun nieuwe woning of appartement. Daarnaast wordt er tijd gemaakt om de huurovereenkomst en het reglement van inwendige orde door te nemen en wordt er stilgestaan bij enkele belangrijke begrippen. Tot slot worden de verschillende diensten van de SHM kort voorgesteld.

Alle informatie is gebundeld in een brochure die de nieuwe huurder, samen met de te ondertekenen huurovereenkomst, mee krijgt naar huis. Gedurende de uiteenzetting is er ruimte voor vraagstelling.

De eerste ervaringen zijn positief zowel voor de nieuwe huurders als voor de SHM.

2.12. Patrimonium

2.12.1. Performantiedecreet - Minimale schaalgrootte SHM's

Eind juni 2017 trad het Performantiedecreet in werking. Dit decreet voorziet een aantal efficiëntie- en outputverhogende maatregelen voor sociale huisvestingsmaatschappijen. Eén daarvan is de invoering van de minimale schaalgrootte als nieuwe erkenningsvoorwaarde. Vanaf 1 januari 2019 moet elke sociale huurmaatschappij een patrimonium van minstens 1.000 sociale huurwoningen in beheer hebben.

Daarbij wordt rekening gehouden met de gerealiseerde en geplande (opgenomen op de meerjarenplanning) sociale huurwoningen op 1 januari 2019. Er wordt evenwel een uitstel voorzien tot uiterlijk 1 januari 2024 indien de SHM kan aantonen dat tegen dan de schaalgrootte zal gehaald worden door een fusie of een aangroei van het patrimonium.

2.12.1.1. Gesprek SHM Hulp in Woningnood Berlare

De sociale huisvestingsmaatschappij Hulp in Woningnood uit Berlare (HIW) heeft een 400-tal huurwoningen in patrimonium waardoor zij genoodzaakt zijn op zoek te gaan naar een fusiepartner.

Op vraag van HIW ging op 12 april 2017 een verkennend gesprek door met Eigen Dak in functie van een eventuele fusie. Gezien het huidige aantal woningen in beheer, de woningen die op korte termijn zullen gerealiseerd worden via de projecten in uitvoering en ontwikkeling en de mogelijkheid in het Performantiedecreet om een uitstel van maximaal vijf jaar aan te vragen om te voldoen aan de voorwaarde met betrekking tot de minimale schaalgrootte, besliste de raad van bestuur om geen verdere fusiegesprekken te voeren.

2.12.1.2. Aanvraag uitstel

Het patrimonium van Eigen Dak telt eind 2017 919 woningen. Op basis van de projectenlijst en rekening houdend met de verkoop van een 2-tal oude woningen in de loop van 2018 zal de teller op 1 januari 2019 met zekerheid op 986 woningen staan (inclusief woningen op de meerjarenplanning). Tellen we daar de projecten in de pijplijn bij, dan kunnen we stellen dat de kaap van 1.000 woningen zeker gehaald zal worden. Gezien het evenwel niet vast staat dat het voorontwerp van deze projecten nog vóór 1 januari 2019 gunstig geadviseerd zal worden, werd aan de Vlaamse Regering een verzoek tot uitstel voor de vervulling van de nieuwe erkenningsvoorwaarde ingediend. De Vlaamse Regering dient hierover een beslissing te nemen tegen eind mei 2018.

2.12.2. Project 'Leegstand CAW'

CAW Oost-Vlaanderen zet via het 'Project Leegstand' sociale woningen die leeg staan in het kader van nakende renovatieprojecten op een zinvolle manier in door er tijdelijk mensen te huisvesten die op korte termijn een woonoplossing nodig hebben omdat ze geen alternatieven hebben. Tijdens hun verblijf in 'Project Leegstand' worden ze door het CAW begeleid in hun actieve zoektocht naar duurzame huisvesting.

Onze SHM besliste in 2017 om woningen die op leegstand staan in afwachting van de start van een renovatieproject tijdelijk te laten doorstromen naar het 'Project Leegstand' van CAW Oost-Vlaanderen tot de effectieve start van het renovatieproject. Woningen die in aanmerking komen, worden door het CAW in orde gezet conform de Vlaamse Wooncode en vervolgens door het CAW ter beschikking gesteld van een gebruiker.

Eind 2017 beschikte onze SHM niet over woningen die in aanmerking komen voor het project. Vanaf 2018 wordt gepoogd om enkele woningen tot aan de start van een renovatieproject te laten doorvloeien naar het 'Project Leegstand' van CAW Oost-Vlaanderen.

2.12.3. Samenwerkingsverbanden projectrealisatie

2.12.3.1. Samenwerking met SHM Hulp in Woningnood Berlare – Gezamenlijke aanbesteding omvorming elektrische verwarming naar cv op aardgas

In het kader van het Vlaams Energie Renovatieprogramma worden alle SHM's geacht hun volledig patrimonium tegen 2020 te voorzien van dakisolatie, dubbel glas en een energiezuinige verwarmingsinstallatie. Met het oog op de realisatie van de energiezuinige verwarmingsinstallatie sloot onze maatschappij in 2016 een overeenkomst af met ingenieursbureau Micconsult bvba uit Aalst voor de opmaak en opvolging van een dossier voor de omvorming van elektrische verwarming naar centrale verwarming op aardgas in 117 woongelegenheden verspreid over ons patrimonium. Vanuit de SHM Hulp in Woningnood uit Berlare kregen wij de vraag om een gezamenlijke open aanbesteding te organiseren. Gezien dergelijk samenwerkingsverband voor beide partijen schaalvoordeel kan opleveren, werd dit voorstel gunstig geadviseerd door onze raad van bestuur. Het ingenieursbureau kreeg opdracht verder te werken aan het dossier.

2.12.3.2. Samenwerking met Sociale Bouw- en Kredietmaatschappij (SBK) Dendermonde – Binnenkouter Westrem

Voor de verdere ontwikkeling van de verkaveling Binnenkouter te Westrem werd in 2015 een stedenbouwkundige studie voor de resterende gronden goedgekeurd. Hierbij werd uitgegaan van een mix van koop- en huurwoningen. Deze gronden zijn eigendom van de koopmaatschappij SBK Dendermonde. Door het wegvallen van de subsidie infrastructuur voor de koopsector besliste SBK om in een eerste fase de realisaties te beperken tot de bouwzones gelegen aan de bestaande infrastructuur.

Onze maatschappij kreeg het voorstel van SBK om een aantal percelen aan te kopen. Overeenkomstig de stedenbouwkundige studie kunnen op deze gronden 7 eengezinswoningen en 1 meergezinswoning met 6 appartementen gebouwd worden.

Voor de aanstelling van het ontwerpteam werd een gezamenlijke ontwerpwedstrijd in twee fasen gepubliceerd. De selectiefase ging door op 13 maart 2018. Voor de bouwwerken zal met 2 gelijktijdige

openbare procedures gewerkt worden waarbij elke maatschappij optreedt als bouwheer voor zijn deel van het project.

2.12.4. Aanpassing renovatieplanning Achttien Augustuslaan te Wetteren – 32 woningen

De woningen in de Achttien Augustuslaan werden voor het eerst verhuurd in 1949. In de loop der jaren werden een aantal woningen gerenoveerd in eigen regie. Deze renovatie bestond uit het vernieuwen van de sanitaire en elektrische leidingen, het aanpassen van de woningindeling en het plaatsen van een badkamer. Bij 2 woningrenovaties werd reeds centrale verwarming op aardgas voorzien.

In 2015 werden 3 woningen intern integraal gerenoveerd. Om de uniformiteit in het straatbeeld te vrijwaren, werd toen beslist de gevels van de woningen op wijkniveau aan te pakken. In 2017 werden alle woningen voorzien van een nieuwe dakbedekking, hemelwaterafvoeren en dakisolatie.

Bij een rondgang in functie van de dakrenovatiewerken stelden wij vast dat in het merendeel van de woningen, naast het ontbreken van een energiezuinige verwarming, ook de sanitaire voorzieningen en het keukenmeubilair verouderd zijn of ontbreken. Een aantal woningen voldoet ook niet langer aan de huidige kwaliteits- en veiligheidsnormen voorzien door de Vlaamse Wooncode. Bij een aantal woningen is de elektrische installatie niet conform het Arei.

Gezien de niet-gerenoveerde woningen in de Achttien Augustuslaan meerdere gebreken vertonen en de aanpak van de verschillende problemen via deelrenovaties nog jaren zou duren, besliste de raad van bestuur in zitting van 26 april 2017 een totaalrenovatie toe te passen op de woningen. Om de huurderwing wegens leegstand te beperken zal een gefaseerde uitvoering worden toegepast.

2.12.5. Patrimoniumenquête

In het kader van sociale huisvesting volgt de visitatiecommissie de ERP-prestaties van het SHM-patrimonium op. Daarnaast zijn de eisen algemeen omgezet in het wettelijk kader van de Vlaamse Wooncode met einddatum 2020 voor dakisolatie en 2023 voor dubbele beglazing. Voor verwarmingssystemen is er geen eis via de Vlaamse Wooncode.

Op 24 januari 2017 maakte onze maatschappij de bijgewerkte versie van het patrimonium 2016 over aan de VMSW.

- Wat betreft de aanwezigheid van *dubbele beglazing* is onze maatschappij volledig in orde.
- 165 woningen hadden eind 2016 nog geen *dakisolatie*. Ondertussen werd bij 38 woningen het dak gerenoveerd, waardoor de teller van woningen zonder dakisolatie op 127 staat. Hierin kunnen we drie groepen onderscheiden:
 - Toekomstige vervangingsbouwprojecten: 88 woningen (70 OA-ZL, 12 ES, 6 HS LA I);
 - Totale renovatie in uitvoering: 38 woningen (20 Fase IV TW, 18 Fase IV en V RB-wijk);
 - 1 Woning voor verkoop : (Achtien Augustuslaan 71).

De grootste uitdaging situeert zich op het vlak van centrale verwarming. 436 woningen hebben nog geen centrale verwarming of verwarmen elektrisch. Het uitvoeringsdossier voor de omschakeling van accumulatiekachels naar collectieve verwarming op aardgas in 105 appartementen in de Wegvoeringstraat te Wetteren werd aanbesteed op 5 maart 2018.

Daarnaast werd een ingenieursbureau aangesteld om 117 woningen met elektrische verwarming om te schakelen naar aardgas. Als laatste zullen de woningen die verwarmen met een individuele gaskachel worden overgeschakeld.

Samenvatting patrimoniumenquête:

- 274 woningen hebben 1 gebrek
 - 119 appartementen geen CV
 - 153 huizen geen CV
 - 1 huis geen dakisolatie
- 164 woningen hebben 2 gebreken
 - 164 huizen geen CV en dakisolatie

2.13. Wijzigingen Sociale Huurstelsel

Het Vlaams regeerakkoord 2014-2019, verder geconcretiseerd in de beleidsnota Wonen 2014-2019, stelt een aantal nieuwe beleidskeuzes m.b.t. de sociale huurreglementering voorop. Een aantal van die beleidskeuzes diende decretaal vertaald te worden in de Vlaamse Wooncode en verder uitgewerkt te worden in het Kaderbesluit Sociale Huur. Andere beleidskeuzes situeren zich enkel op het niveau

van het Kaderbesluit Sociale Huur. De wijzigingen in de Vlaamse Wooncode werden doorgevoerd door het decreet van 14 oktober 2016 en de wijziging van het Kaderbesluit Sociale Huur door het besluit van de Vlaamse Regering van 23 december 2016.

Het betreft o.a. de uitbreiding van de eigendomsvoorwaarde, invoering van de tijdelijke huurovereenkomsten met daaraan gekoppeld het nazicht van de strengere inkomensvoorwaarde voor zittende huurders en de onderbezettingsnorm.

Ingevolge de verstrengde eigendomsvoorwaarde moeten alle huurders die een volle of gedeeltelijke volle eigendom hebben verzocht worden zich in regel te stellen. Dit vraagt de nodige opvolging en indien er geen bereidheid is om zich in regel te stellen wordt de opzeg gegeven.

De verlenging van de nieuwe tijdelijke huurovereenkomsten is gekoppeld aan een inkomensvoorwaarde en de bezettingsgraad. Indien aan één van beide voorwaarden niet voldaan wordt, zal de huurovereenkomst worden opgezegd. De opvolging van deze voorwaarden zal ook jaarlijks moeten gebeuren. Door deze wijzigingen zal de werklast op de dienst huurdersadministratie in belangrijke mate toenemen.

3. PROJECTEN

Alle hieronder vermelde eindbedragen zijn exclusief BTW en studiekosten.

3.1. Projecten voorlopig opgeleverd in 2016 – Gerechtelijke procedure

3.1.1. 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: 06/11/2015

Termijnverlengingen: 88 kalenderdagen

Voorlopige oplevering: 17/10/2016

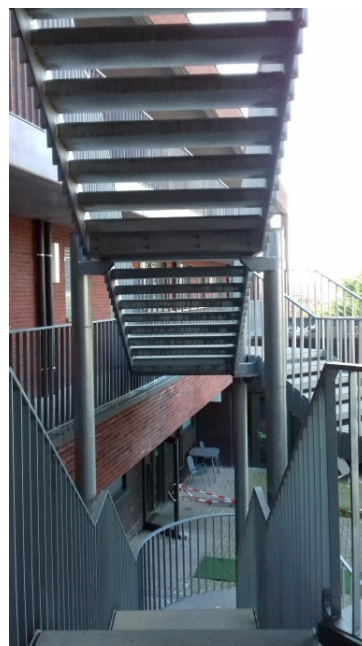
Bedragen onder voorbehoud

Boeten en geldstraffen: € -134.096,42

Waardeverminderingen: € -22.833,56

Eindbedrag: € 2.516.541,45

Vertraging: 346 kalenderdagen



De opleveringsdocumenten werden op 17 november 2016 door aannemer Gabecon onder voorbehoud ondertekend. Hij liet ons achteraf weten niet akkoord te gaan met de integrale inhoud van de opleveringsdocumenten. Hij betwist onder meer de ingehouden bedragen wegens slecht uitgevoerde werken, de aangerekende waardeverminderingen en de boete voor laattijdige uitvoering. Na oplevering ontvingen wij een vorderingsstaat voor meerwerken die tijdens de werf niet werden aanvaard en de aanrekening van een schadevergoeding wegens vertraging. De aannemer is van oordeel dat de termijnoverschrijding werd veroorzaakt door een talmende houding van de bouwheren bij de beslissingsvoering op de werf. We weten ondertussen dat dit de laatste stuip trekkingen waren van een aannemer die op de rand stond van het faillissement.

Om uit de impasse te geraken werd op 26 januari 2017 door de Rechtbank van Koophandel Gent - Afdeling Dendermonde gerechtsdeskundige Ir. Rik Thomas uit Sint-Niklaas aangesteld. Ondertussen is Gabecon failliet verklaard en zit het dossier in handen van de curator. Het voorverslag van de gerechtsdeskundige moet aan de rechtbank voorgelegd worden op 31 mei 2018.

De dringende posten in verband met veiligheid en toegankelijkheid werden inmiddels uitgevoerd via maatregelen van ambtswege.

De advocaten- en gerechtskosten in de gerechtelijke procedure tegen aannemer Gabecon van het project Den Binder dat we samen met vzw Sint-Lodewijk hebben gerealiseerd, lopen ondertussen op tot bijna € 20.000.

3.2. Projecten definitief opgeleverd in 2017

Er werden geen projecten definitief opgeleverd in 2017.

3.3. Projecten voorlopig opgeleverd in 2017

LAARNE/WETTEREN

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

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

In de Achttien Augustuslaan te Wetteren en in de Nerenweg te Kalken werden respectievelijk 31 en 19 woningen met hellend pannendak voorzien van een nieuwe dakbedekking met isolatie, nieuwe dakgoten en regenwaterafvoeren. Deze werken vormden samen perceel 3 van het globale dakrenovatieproject voor 114 woningen verspreid over diverse locaties van het patrimonium.

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 uit Lummen
Bestelbrief: 01/07/2015
Bestelbedrag: € 790.461,14
Uitvoeringstermijn: 250 kalenderdagen
Aanvangsdatum: 10/05/2016
Contractuele einddatum: 15/01/2017

Voorlopige oplevering: 13/09/2017
Termijnverlenging: 232 kalenderdagen

Boete laattijdige oplevering: € 25.000,00
Verrekeningen: € - 44.490,37
Eindafrekening: € 727.288,69



3.4. Projecten in uitvoering⁴

WETTEREN

3.4.1. 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



⁴ Toestand 31 december 2017

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 met verhuishbeweging van 45 woningen in de Roosbroekwijk te Wetteren. De woningen werden voor het eerst in gebruik genomen in 1967. De renovatiewerken worden uitgevoerd in 5 fases.

Op 13 juli 2017 ging de laatste rondgang met de aannemer en de architect door in de 7 woningen van Fase III (Massemsessteenweg). Rekening houdend met het bouwverlof dat voor de deur stond en een aantal nog in orde te stellen zaken, werden de woningen pas opnieuw verhuurd vanaf 1 september 2017. Samen met de 2 voorgaande fases zijn er op heden 27 woningen gerenoveerd en opnieuw in verhuring genomen.

Fase IV is gestart op 3 november 2017 en zal rond het bouwverlof 2018 afgewerkt zijn. Deze fase omvat 10 woningen waarvan 9 woningen volledig te renoveren en 1 woning deels te renoveren, omwille van eerdere renovatiewerken. Tegen medio 2019 zou de volledige renovatie van de 45 woningen rond moeten zijn.

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

Architect: Wim Van de Wiele - Wetteren
Ingenieur stabiliteit: Stabitec - Gent
Ingenieur technieken: Willy Moens - Smetlede
EPB- verslaggever: VCCA - Kalken
Veiligheidscoördinator: VCCA - Kalken
Financiering: FS3
Wooneenheden: 4 appartementen (2 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 nv - Deerlijk
Bestelbrief: 13/12/2016
Bestelbedrag: € 1.326.921,46
Aanvangsdatum: 06/03/2017
Uitvoeringstermijn: 450 kalenderdagen
Contractuele einddatum: 30/05/2018



Eind 2017 waren de gebouwen wind- en waterdicht.
Voor het zomerbouwverlof 2018 zouden de woningen afgewerkt moeten zijn.

3.5. Projecten in ontwikkeling

WETTEREN

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

Architect: Marc Blomme - Wetteren
Veiligheidscoördinator: Micconsult bvba - Aalst
Studie stabiliteit: Stabitec – Gent
Studie technieken: Micconsult bvba - Aalst
EPB- verslaggever: Micconsult bvba - Aalst
Ontwerper wegen-, rioleringswerken: Goen Studiebureau - Wetteren
Financiering: FS3
Wooneenheden: 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. Inmiddels werd de aanvraag stedenbouwkundige vergunning ingediend. De vergunning is te verwachten tegen ten laatste 11 juni 2018.

Aan de ontwerper, de heer Marc Blomme, werd gevraagd het uitvoeringsdossier met prioriteit op te maken zodat dit door de beoordelingscommissie van de VMSW van 16 oktober op de korte termijnplanning kan geplaatst worden en de toewijzing op het jaarbudget van 2018 kan gevraagd worden.



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

Ingenieur technieken: Micconsult - Aalst
Financiering: FS3

Gunstig advies uitvoeringsdossier 17/08/2016
Ramingsbedrag: € 1.542.081
Openbare procedure: 05/03/2018
Uitvoeringstermijn: 400 kalenderdagen

De toestand van de bestaande leidingen is niet optimaal waardoor beslist werd gelijktijdig het volledig leidingentraject van de sanitaire binneninstallatie te vernieuwen en de sanitaire cel, waar nodig, plaatselijk aan te passen. De bestaande watermeters in de nissen mogen behouden blijven. De start der werken is voorzien medio 2018.

3.5.3. Wegvoeringstraat 80-88 – 105 appartementen Herconditionering elektrische installatie – 4340/2013/0128/01

Ingenieur technieken: Micconsult - Aalst
Financiering: FS3

Gunstig advies uitvoeringsdossier 17/08/2016
Ramingsbedrag: € 380.503
Openbare aanbesteding: 05/03/2018
Uitvoeringstermijn: 400 kalenderdagen

Na het vervangen van de elektrische accumulatie in de Wegvoeringstraat zal gelijktijdig of hierop aansluitend 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.

De start der werken is voorzien medio 2018.

3.5.4. 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 nv - Dendermonde

Uitvoeringstermijn: 300 kalenderdagen



Het voorstel om de werken onderhands, bij wijze van herhaling van soortgelijke werken, toe te wijzen aan de firma Alpas nv voor € 1.779 254,96 volgens offerte van 7 april 2017, werd niet bijgetreden door de VMSW omwille van het feit dat 39,22 % van het bedrag van de betreffende offerte werd gevormd door eenheidsprijzen die niet overeenstemden met de eenheidsprijzen van de basisaanbesteding. Hierdoor werd niet voldaan aan het begrip “soortgelijke werken” en diende een nieuwe open procedure gevoerd te worden.

Nieuwe aanbesteding: 29/09/2017

Architect uitvoering: Stefan Lauwaert - Berlare

Aannemer: PIC bvba uit Laarne

Bestelbrief: 09/04/2018

Bestelbedrag: € 1.793.240,74

Aanvangsdatum: 07/08/2018

Uitvoeringstermijn: 300 kalenderdagen

In schrijven van 5 maart 2018 heeft de VMSW haar gunstig advies verleend aan het voorstel om deze werken toe te vertrouwen aan de laagst reglementaire bieder, zijnde bvba P.I.C. uit Laarne, voor een bedrag van € 1.793.240,74. De werken gaan van start onmiddellijk na het zomerbouwverlof van 2018.

3.5.5. Oude Gentweg – Fase III

Opbouw 12 woningen + infrastructuur – 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

Ontwerper Infrastructuur: Studiebureau Goen - Wetteren

Financiering: FS3

Raming: € 1.662.258

Woongelegenheden: 10 eengezinswoningen + 2 appartementen (1MV)



Het voorontwerp werd door de VMSW gunstig geadviseerd op 29/08/2017.

Volgens de archeologienota was archeologisch vooronderzoek op de site nodig. Uit de resultaten van het landschappelijk booronderzoek en het proefsleuvenonderzoek, kon worden afgeleid dat er geen verder onderzoek naar archeologisch waardevolle elementen nodig was.

De voorziene opritten naar de carports op de projectzone worden op het openbaar domein doorgetrokken tot tegen de bestaande boordsteen. De resterende onverharde zone zal, na voorbereiding van de ondergrond, ingezaaid worden met gras. De heraanleg van de voetpadzone zal worden gesubsidieerd door de VMSW.

Het volledige uitvoeringsdossier wordt in de loop van de maand mei 2018 ingediend bij de VMSW en zal vermoedelijk worden behandeld door de Beoordelingscommissie van oktober 2018.

3.5.6. 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

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 3.5.2.) 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 ingenieursbureau 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. Ingenieursbureau Micconsult kreeg opdracht om in 2018 prioriteit te geven aan de opmaak van het uitvoeringsdossier zodat de woningen tegen 2020 kunnen beschikken over een energiezuinige verwarmingsinstallatie.

3.5.7. Christus Koning - Zuidlaan, Oude Aardeweg te Wetteren Vervangingsbouw 70 woongelegenheden + infrastructuur – 4340/2017/0095/02

De maatschappij heeft een ontwerpwedstrijd uitgeschreven met als voorwerp de herinrichting en architectuuropdracht voor de site Christus Koning te Wetteren. Het betreft een niet-openbare procedure met meerdere gunningscriteria voor de aanstelling van een ontwerpteam.

De aanstellingsprocedure bestaat uit twee fases, waarvan de eerste een kandidatuurstelling en de tweede fase een schetsontwerp.

De opdrachtgevende besturen, zijnde Eigen Dak en de VMSW (voor de infrastructuur), zullen de opdracht gunnen aan de ontwerper die op basis van diens schetsontwerp het beste blijk geeft een oplossing te bieden aan de gestelde stedenbouwkundige en architecturale huisvestingsopgave.

Gezien de huidige eigendomsstructuur van het openbaar domein in de projectzone zal er tussen de maatschappij en de gemeente Wetteren een intentieverklaring opgemaakt worden betreffende de overdracht van het bestaande openbare domein aan Eigen Dak en de latere opname in het gemeentelijk openbaar domein van de nieuwe infrastructuur. De SHM zal contact opnemen met een notaris om hiervoor een voorstel uit te werken. De ontwerpwedstrijd werd eind april 2018 gepubliceerd. Het betreft een Europese procedure.

3.5.8. Achttien Augustuslaan te Wetteren Integrale renovatie 28 woningen en gevelrenovatie van 5 woningen – 4340/2017/0102/01

Op 4 woningen na hebben de woningen in de Achttien Augustuslaan geen centrale verwarming. Initieel was het de bedoeling - 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.

Er wordt een ontwerpwedstrijd zonder bekendmaking uitgeschreven. Inmiddels werden de huurders ingelicht van de renovatiewerken en de hieraan verbonden verhuisbeweging. De werken worden voorzien in 3 fases en zullen uitgevoerd worden in de periode 2019-2020.

3.5.9. Binnenkouter Westrem Bouwen van 20 sociale woonentiteiten, 7 huurwoningen en 13 koopwoningen en 2 meergezinswoningen – 4340/2010/0798/03

Het dossier betreft een samenwerkingsovereenkomst tussen SBK Dendermonde cvba en Eigen Dak voor de opbouw van 20 woonentiteiten en 2 meergezinswoningen in Binnenkouter te Westrem, waarvan 7 woningen en 1 meergezinswoning met 6 entiteiten voor Eigen Dak.

Voor de desbetreffende site werd een stedenbouwkundige studie opgemaakt. Het goedgekeurd eindrapport van de studie werd aangeleverd bij het bestek.

SBK Dendermonde heeft de taak op zich genomen een bestek uit te schrijven voor de aanstelling van een ontwerpteam. De oproep tot kandidaatstelling werd gepubliceerd op 30 januari 2018. Op 9 maart 2018 werd de selectiefase afgerond. De ontwerpen van de 4 weerhouden kandidaten worden toegelicht en beoordeeld op 15 mei 2018.

3.5.10. Collegiebaan 71-73, Verbindingstraat 4 te 9230 Wetteren Sloop en vervangingsbouw van 2 à 3 woonentiteiten Verbindingstraat 4, bouwen van twee woonentiteiten in de Collegiebaan – 4340/2010/0052/01

De leden van de raad van bestuur beslisten om de bestaande architectuuropdracht voor de bouw van 2 woongelegenheden Collegiebaan 71-73 uit te breiden met de sloop van de woning Verbindingstraat 4 te Wetteren en het oprichten van 2 à 3 woongelegenheden. Er werd een nieuw contract afgesloten met architect Marc Blomme. Het bestaand ontwerp voor de 2 woonentiteiten Collegiebaan 71-73 wordt herwerkt en uitgebreid, zodat het ontwerp voldoet aan de hedendaagse normering.

WICHELEN

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

Ontwerpteam bestaande uit:

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

Financiering: FS3

Raming: € 3.326.515,65

Wooneenheden: 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

Mededingingsprocedure met onderhandeling: 24/11/2017

Aannemer: Van Herreweghe Bouwbedrijf uit Aalst

Bestelbrief: 08/02/2018

Bestelbedrag: € 3.224 895,65

Aanvangsdatum: 01/04/2018

Uitvoeringstermijn: 460 kalenderdagen

Contractuele einddatum: 05/07/2019

De sloop werd uitgevoerd door de gemeente Wichelen eind 2016. De opening bieding van de open aanbesteding ging door op 31 maart 2017. Gezien het maximum VMSW-prijsplafond aanzienlijk werd overschreden, werd de aanbestedingsprocedure stopgezet en via een onderhandelingsprocedure met de weerhouden inschrijvers uit de eerste procedure geprobeerd een aanvaardbare prijs te verkrijgen. Geen van de inschrijvers was echter bereid zijn prijs voldoende aan te passen.

Op 24 november 2017 werd overgegaan tot een mededingingsprocedure met onderhandeling. In deze procedure werden, met het oog op het verruimen van de mededinging, naast de inschrijvers uit de eerdere procedures ook andere ondernemingen uitgenodigd. De laagst regelmatige bieder was Bouwbedrijf Van Herreweghe bvba uit Aalst.

De werken zijn ondertussen besteld en van start gegaan.

3.5.12. Hekkergermstraat 42 - Stationstraat 2 te Schellebelle Opbouw 5 appartementen – 4340/2013/0488/01

Ontwerper: Marc Blomme en A2LZ – Wetteren

Ingenieur stabiliteit: Stabitec – Gent

Ingenieur technieken: Micconsult – Aalst

EPB- verslaggever: VCCA – Kalken

Veiligheidscoördinator: VCCA – Kalken

Financiering: FS3

Raming: € 633.484

Wooneenheden: 5 appartementen



Stedenbouwkundige vergunning: 11/08/2017

Gunstig advies voorontwerp: 29/11/2016

Gunstig advies uitvoeringsdossier: 14/04/2017

Opening bieding: 25/01/2018

Mededingingsprocedure met onderhandeling: 6/03/2018

De opening bieding van de openbare aanbesteding ging door op 15 december 2017. Geïnteresseerde aannemers dienden hun offerte in te dienen via het digitaal platform E-tendering van de federale overheid. Er werden geen offertes ontvangen. Blijkbaar zijn de kleinere aannemers nog niet vertrouwd met het digitaal indienen van offertes.

Het dossier werd opnieuw gepubliceerd op 19 december 2017. De inschrijvers hadden nu de keuze om hun bieding zowel op papier als digitaal in te dienen. De datum opening bieding vond plaats op

25 januari 2018. Deze keer ontvingen wij 1 bieding die weliswaar ver boven het prijsplafond zat waardoor de procedure onmiddellijk werd stopgezet.

Zoals voorzien door de wet op de overheidsopdrachten werd een mededingingsprocedure zonder bekendmaking gevoerd in de hoop een aanvaardbare offerte te ontvangen. Er werden 9 firma's aangeschreven. Wij ontvingen 2 inschrijvingen. Ook in deze procedure lagen de prijzen ver boven het maximum prijsplafond.

In een ultieme poging om de kostprijs van het project te verlagen werd samen met de ontwerpers bekeken op welke posten in het dossier kan bespaard worden. De onderhandelingsprocedure wordt verdergezet op basis van het aangepast dossier met de 2 firma's die een offerte indienden.

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

		2014	2015	2016	2017
22	Terreinen en gebouwen	53.802.197,15	56.279.636,79	61.421.485,38	62.408.561,53
23	Installaties, machines en uitrusting	5.660,25	5.085,08	5.067,01	4.585,49
24	Meubilair en rollend materieel	13.331,33	12.276,59	13.407,89	10.774,65
26	Overige materiële vaste activa	46.994,37	45.449,31	43.904,25	42.359,19
27	Vaste activa in aanbouw	3.531.957,83	3.238.720,56	1.164.526,33	1.750.625,33
	MATERIËLE VASTE ACTIVA	57.400.140,93	59.581.168,33	62.648.390,86	64.216.906,19

Het saldo van de rubriek 22 stijgt na afschrijving met € 1.568.518,33. Belangrijkste bewegingen:

- verkoop van woning Nerenweg 60, Kalken;
- verkoop van woning Achttien Augustuslaan 58, Wetteren;
- aankoop gronden Anker 40, Serskamp;
- aankoop gronden Hekkergermstraat 42 – Stationsstraat 4, Schellebelle;
- wederinkoop van de woning Nerenweg 122F, Kalken;
- ingebruikname 7 gerenoveerde woningen Roosbroeklaan, Wetteren;
- voorlopige oplevering renovatie 50 hellende daken Achttien Augustuslaan, Wetteren en Nerenweg, Kalken.

De rubriek 27 'Vaste activa in aanbouw' sluit af met een saldo van 1,75 miljoen euro. Per einde boekjaar zijn volgende projecten in uitvoering:

- opbouw 11 woongelegenheden Lindenlaan, Wetteren;
- vierde fase van de renovatie van 45 woningen Roosbroeklaan/Massemsesteenweg, Wetteren.

4.1.3. Vlottende Activa

		2014	2015	2016	2017
29	Vorderingen op meer dan een jaar	261,66	231,47	1.670,54	169,95
30/36	Voorraden	2.175,48	1.546,54	3.274,43	4.363,35
40/41	Vorderingen op ten hoogste een jaar	70.118,32	126.945,47	185.612,60	485.348,96
54/58	Liquide middelen	1.352.444,02	1.382.373,55	1.887.303,93	2.012.438,25
490/1	Overlopende rekeningen (actief)	166.964,76	177.345,14	447.919,44	336.196,48
	VLOTTENDE ACTIVA	1.591.964,24	1.688.442,17	2.525.780,94	2.838.516,99

De rubriek 40/41 'Vorderingen op ten hoogste één jaar' stijgt met € 299.736,36, wat integraal toe te schrijven is aan de openbare verkoop van 2 oude woningen uit het patrimonium eind 2017. De verkoopsom werd pas ontvangen in 2018.

De rubriek 54/58 'Liquide middelen' vertoont een stijging van € 125.134,32, waarvan € 74.289,12 op R/C en € 50.539,14 op R/C huurwaarborgen.

Elk jaar wordt 75 % van de definitieve GSC van het voorgaande jaar in opbrengsten genomen als zijnde GSC van het lopende boekjaar. Indien het ontvangen voorschot voor het lopende boekjaar lager ligt dan 75 %, wordt het tekort via de overlopende actief rekeningen in opbrengsten geboekt. Gezien het ontvangen voorschot GSC 2017 hoger lag, werd het deel van het voorschot boven de 75 % overgedragen naar 2018 via een overlopende passief rekening. Deze transactie verklaart de daling van het saldo in de rubriek 490/1 'Overlopende rekeningen' met € 111.722,96.

4.2. Passiva

4.2.1. Eigen Vermogen

		2014	2015	2016	2017
10	Kapitaal	6.556,96	6.556,96	6.556,96	6.557,54
13	Reserves	3.726.307,16	3.726.307,16	3.726.307,16	4.679.548,87
14	Overgedragen resultaat	10.729,73	189.381,37	712.392,37	0,00
15	Kapitaalsubsidies	3.888.370,24	3.804.944,15	3.721.518,06	3.638.091,97
	EIGEN VERMOGEN	7.631.964,09	7.727.189,64	8.166.774,55	8.324.198,38

Het boekjaar sluit af met een ondernemingsresultaat van € 240.849,34. Dit bedrag werd samen met de overgedragen winst van voorgaande jaren, zijnde de netto ondernemingswinst 2016 van € 523.011 en een overgedragen winst van vorige boekjaren ten bedrage van € 189.381,37 overgeboekt naar de onbeschikbare reserves.

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

		2014	2015	2016	2017
160/5	Voorzieningen voor risico's en kosten	42.142,00	66.146,00	87.840,00	105.429,00
168	Uitgestelde belastingen	211.123,70	206.593,95	202.064,20	197.534,45
	VOORZ. EN UITGEST. BELAST.	253.265,70	272.739,95	289.904,20	302.963,45

Overeenkomstig de onderhoudsplanning werd de provisie voor grote onderhouds- en herstellingswerken verhoogd met € 17.589. Er werden geen grote onderhoudswerken uitgevoerd in 2017.

De afboekingen 2017 van de uitgestelde belastingen op kapitaalsubsidies bedragen € 4.529,75.

4.2.3. Schulden

		2014	2015	2016	2017
17	Schulden op meer dan één jaar	48.303.752,26	50.890.382,20	53.812.579,26	54.953.488,79
42/48	Schulden op ten hoogste één jaar	2.592.798,76	2.160.037,21	2.616.791,76	3.111.644,13
492/3	Overlopende rekeningen (passief)	214.051,12	232.521,21	297.838,81	369.305,28
	SCHULDEN	51.110.602,14	53.282.940,62	56.727.209,83	58.434.438,20

De 'Schulden op meer dan één jaar' nemen, na overboeking naar de rubriek 42 van de schulden die volgend boekjaar vervallen, toe met € 1.146.017,36. Deze stijging is vooral te wijten aan leningopnames voor volgende projecten:

- opbouw 11 woningen Lindenlaan, Wetteren;
- fase 3 en 4 van de renovatie 45 woningen Roosbroeklaan/Massemsesteenweg, Wetteren;
- renovatie 20 woningen Leon De Smetlaan, Wetteren;
- dakrenovaties in Laarne en Wetteren.

Het saldo van de rubriek 42/48 'Schulden op ten hoogste één jaar' stijgt met € 494.852,37. Deze stijging is toe te wijzen aan:

- een toename met € 224.437,66 van leningen die vervallen op minder dan een jaar;
- een stijging van de leveranciersschulden op 31 december met € 257.800.

Rubriek 492/3 'Overlopende rekeningen' vertoont een stijging van € 71.466,47 door de overdracht van de GSC naar volgend boekjaar voor een bedrag van € 23.508,42 en de stijging van de toe te rekenen intresten met € 44.064,72.

5. RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR

Het boekjaar 2017 sluit af met een positief ondernemingsresultaat van € 240.849,34 of een daling t.o.v. vorig boekjaar met € 282.161,66.

Belangrijke wijzigingen t.o.v. vorig boekjaar:

5.1. Opbrengsten

1. De omzetcijfers vertonen een stijging van € 160.093,77 t.o.v. vorig jaar:
 - het inkomstenverlies ingevolge huurderiving door leegstand daalt met € 16.759,00;
 - de reële huuropbrengsten stijgen met € 97.824,02;
 - de huurlasten voor onderhoud van de gebouwen en omgeving stijgen met € 9.386,46.
2. Voor 2017 werd een bedrag van € 49.339,06 voor loonkosten van interne projectopvolging en renovatie in eigen regie geactiveerd. Dit is € 39.055,23 minder dan in 2016.
3. Het saldo van de 'Andere bedrijfsopbrengsten' daalt met € 279.698,23. Deze daling is te verklaren door volgende factoren:
 - een daling van de ontvangen energiepremies bij renovatie met € 168.705,48;
 - een daling met € 228.087,34 van de ontvangen GSC;
 - de ontvangst van de subsidie voor actieve SHM ter waarde van € 82.472;
 - een toename van de gerecupereerde kosten met € 41.662,12.
4. De niet-recurrente bedrijfsopbrengsten, de vroegere uitzonderlijke opbrengsten, vertonen een stijging van € 31.625,62. In 2017 werden twee oude woningen en een garage van het patrimonium verkocht.
5. Als gevolg van het toenemend volume FS3-leningen nemen de financiële opbrengsten toe met € 118.916,90. Er werden € 117.873 intrestsubsidies toegekend ter compensatie van de intresten op FS3-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 2016 met € 16.822,96. Dit is te wijten aan diverse schommelingen op zowel kantoorkosten als onderhoud en herstellingskosten. De renovatie-inspanningen van de laatste jaren hebben een positieve invloed op het aantal interventies voor onderhoud en herstelling.
3. De rubriek 62 'Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen' stijgt met € 10.152,13.
4. De afschrijvingskosten stijgen met € 176.910,45 vooral als gevolg van de eerste volledige afschrijving van de opleveringen in 2016 en de deelafschrijvingen van werven opgeleverd in 2017.
5. Naar aanleiding van het jaarlijks nazicht van de inbaarheid van openstaande en dubieuze vorderingen werd een substantiële waardevermindering geboekt op een aantal huurprijsherzieningen ingevolge domiciliefraude. Daarnaast werden tijdens boekjaar 2017 de waardeverminderingen uit het verleden geëvalueerd waardoor een aantal vorderingen werd geherklasseerd naar definitief verloren vorderingen en het uiteindelijk saldo van de waardeverminderingen daalt met € 47.770,69 ten opzichte van 2016.
6. Tijdens 2017 werd op basis van de onderhoudsplanning een toevoeging aan de voorziening voor groot onderhoud en herstellingen geboekt van € 17.589.
7. Bij de andere bedrijfskosten noteren we een stijging van € 51.074,90. Dit is te wijten aan:
 - de stijging van de onroerende voorheffing;
 - minderwaarden op definitief oninbaar geworden vorderingen op huurders door de herklassering van de waardeverminderingen op minder dan een jaar.
8. We noteren een stijging in de financiële kosten van € 89.287,38. 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.
9. Op rubriek 67 wordt een stijging genoteerd van € 13.407,20. Gezien tijdens AJ 2017 alle verliezen, intrestaftrek en notionele intrestaftrek uit vorige boekjaren werd aangewend, dient er voor AJ 2018 een provisie te worden voorzien.

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 2015-2017

Aspect financiële gezondheid		Liquiditeit			Solvabiliteit			Rendabiliteit			Kosten beheersing	Totaalscore Financiële Gezondheidsindex
Ratio		Current ratio	Onmiddellijke liquiditeitsratio	Netto kaspositie bij VMSW	Graad van financiële onafhankelijkheid	Zelffinancieringsgraad	Dekking van het VLT 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			7,0			9,5			3,0	25,5
FIGI 2015*	2013 Resultaat ratio	0,22	0,15	343.737,9	14,05%	6,89%	31,00	92,07%	96,14%	42,25%	26,80%	
	Puntenscore ratio	0	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	97,51%	102,66%	44,70%	26,51%	
	Puntenscore ratio	0	0	1	0,5	0,5	0	0,5	0	1	0,5	
	Gewogen puntenscore ratio	0,0	0,0	2,0	1,0	1,0	0,0	1,0	0,0	2,0	1,0	
	2015 Resultaat ratio	0,43	0,34	731.791,2	12,61%	6,39%	35,31	98,36%	101,22%	41,75%	28,73%	
	Puntenscore ratio	0	0	1	0,5	0,5	0	0,5	0	1	0,5	
	Gewogen puntenscore ratio	0,0	0,0	3,0	1,5	1,5	0,0	1,5	0,0	3,0	1,5	
	Gewogen totaalscore per aspect	6,0			9,0			10,5			4,5	30,0
FIGI 2016*	2014 Resultaat ratio	0,35	0,28	732.205,5	12,94%	6,33%	37,50	97,51%	102,66%	44,70%	26,51%	
	Puntenscore ratio	0	0	1	0,5	0,5	0	0,5	0	1	0,5	
	Gewogen puntenscore ratio	0	0	1	0,5	0,5	0	0,5	0	1	0,5	
	2015 Resultaat ratio	0,43	0,34	731.791,2	12,61%	6,39%	35,31	98,36%	101,22%	41,75%	28,73%	
	Puntenscore ratio	0	0	1	0,5	0,5	0	0,5	0	1	0,5	
	Gewogen puntenscore ratio	0,0	0,0	2,0	1,0	1,0	0,0	1,0	0,0	2,0	1,0	
	2016 Resultaat ratio	0,63	0,45	1.250.877,2	12,53%	6,81%	27,34	85,99%	93,45%	36,56%	23,93%	
	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	
	Gewogen totaalscore per aspect	6,0			11,0			10,0			4,0	31,0
FIGI 2017**	2015 Resultaat ratio	0,43	0,34	731.791,2	12,94%	6,33%	35,47	98,36%	101,22%	41,75%	28,73%	
	Puntenscore ratio	0	0	1	0,5	0,5	0	0,5	0	1	0,5	
	Gewogen puntenscore ratio	0	0	1	0,5	0,5	0	0,5	0	1	0,5	
	2016 Resultaat ratio	0,63	0,45	1.250.877,2	12,61%	6,39%	27,34	85,99%	93,45%	36,56%	23,93%	
	Puntenscore ratio	0	0	1	0,5	0,5	1	0,5	0,5	1	1	
	Gewogen puntenscore ratio	0,0	0,0	2,0	1,0	1,0	2,0	1,0	1,0	2,0	2,0	
	2017 Resultaat ratio	0,62	0,42	1.314.536,8	12,40%	6,98%	30,96	92,93%	100,12%	40,61%	25,43%	
	Puntenscore ratio	0	0	1	0,5	0,5	1	0,5	0	1	0,5	
	Gewogen puntenscore ratio	0,0	0,0	3,0	1,5	1,5	3,0	1,5	0,0	3,0	1,5	
	Gewogen totaalscore per aspect	6,0			11,0			10,0			4,0	

* gegevens prestatiedatabank VMSW

** voorcalculatie / 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 daalt van 0,63 naar 0,62. Ondanks de stijging van de liquiditeiten en de korte termijn activa, blijft de current ratio op eenzelfde niveau omwille van een evenredige stijging van de korte termijn schulden.

6.2.2. Onmiddellijke liquiditeitsratio

De onmiddellijke liquiditeitsratio geeft een nauwere berekening, gezien niet alle kort termijn activa kunnen aangewend worden. Hierbij is de daling iets duidelijker, omdat de gelden die nog moeten ontvangen worden naar aanleiding van de verkoop van twee woningen onder de korte termijn activa worden gerekend. Door de nauwere berekening wordt de beoordeling 'behoorlijk' toegekend zodra de ratio 0,5 bedraagt.

6.2.3. Netto kaspositie bij de VMSW

De R/C bij de VMSW vertoont een positief saldo van € 1.314.536,82. Dit is een beperkte stijging van € 63.659,61. Hierin is de verkoop van twee oude woningen nog niet verwerkt. Gezien de gelden pas begin 2018 ontvangen werden, is het effect van deze verkopen op netto kaspositie pas merkbaar vanaf 2018.

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 12,41 % 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 een lichte stijging en bedraagt 6,98 %. 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 2015 bedroeg deze ratio nog 35,47 jaar. In 2016 was er een daling met 8,13 jaar. Dit jaar stijgt de aflossingsperiode van het vreemd vermogen opnieuw tot 30,96 jaar. Deze stijging kan vooral verklaard worden door een daling van de operationele cashflow en een toename van de lange termijn verplichtingen.

6.2.7. Netto vrije cash flow

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

In vergelijking met 2016 daalt de netto vrije cash flow met 6,94 % tot 92,93 %. Dit resultaat valt nog steeds binnen de norm van de quotering 'behoorlijk'. De terugloop is het gevolg van een daling van het volume energiepremies en GSC ten opzichte van 2016.

6.2.8. Cost income ratio

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

De verkoop van 2 woningen in 2015 resulteerden 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. Hierdoor werd in 2016 een ratio van 93,45 % bereikt en de quotering 'behoorlijk' behaald. Door de niet of onvoldoende compensatie van de stijgende afschrijvings- en leningskosten door de huurinkomsten stijgt de ratio in 2017 opnieuw nipt boven de 100 % waardoor deze voor verbetering vatbaar is. In 2017 werden twee woningen verkocht, doch door de lagere ontvangsten aan premies en GSC, kon een terugloop van deze ratio niet vermeden worden.

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 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

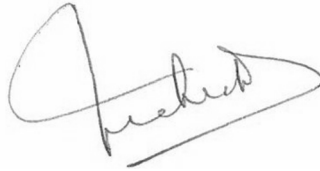
De maatschappij streeft er reeds jaren naar om onnodige kosten te vermijden. Voor 2017 gaat de ratio net over de 25 % grens, wat de score 'behoorlijk' meekrijgt. Ook deze daling is te wijten aan de lagere premies en GSC.

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 2017.
- Er zijn geen specifieke werkzaamheden naar onderzoek en ontwikkeling.



De voorzitter,
Etienne Backx



De ondervoorzitter,
Veeckman Willy



De directeur,
Franky Van Poucke

Vragenlijst klachtenmanagement 2017

Naam van uw maatschappij: Gewestelijke Vennootschap Eigen Dak

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

1. Cijfergegevens

	Aantal
Totaal aantal klachten	6
Aantal ontvankelijke klachten:	4

Aantal (deels) gegronde klachten:	4
-----------------------------------	---

Aantal (deels) opgeloste klachten:	3
------------------------------------	---

2. Klachtenbeeld 2017

Bespreek en evalueer de klachten die u behandeld hebt in 2017.

In 2017 werden alle klachten door huurders aan onze maatschappij gemeld; 67% werd per brief gemeld, 33 % per mail.

67% van de klachten was ontvankelijk. Wij stellen vast dat de gemelde klachten ontstaan vanuit burenruzies.

33% van de klachten was onontvankelijk gezien de klachten anoniem gemeld werden. Deze klachten hadden betrekking op domiciliefraude.

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

De samenwerking met de andere diensten verloopt vlot.

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?

Wij vinden het belangrijk dat de persoon die de klacht indient ook in overleg treedt met de persoon over wie hij een klacht heeft. De ervaring leert dat dit weerstand oproept. In bepaalde situaties gaan wij met de verschillende partijen rond tafel zitten om op die manier tot een oplossing te komen.

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

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.

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 2017, 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.



Etienne Backx
Voorzitter



Veeckman Willy
Ondervoorzitter



Franky Van Poucke
Directeur

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 **25 / 05 / 2018**met betrekking tot het boekjaar dat de periode dekt van **01 / 01 / 2017** tot **31 / 12 / 2017**Vorig boekjaar van **01 / 01 / 2016** tot **31 / 12 / 2016**De bedragen van het vorige boekjaar ~~zijn~~ ^{zijn niet} identiek met die welke eerder openbaar werden gemaakt.

Totaal aantal neergelegde bladen:⁴²..... 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, 6.15, 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
COMMISSARISSSEN EN VERKLARING BETREFFENDE EEN
AANVULLENDE OPDRACHT VOOR NAZICHT OF CORRECTIE****LIJST VAN DE BESTUURDERS, ZAAKVOERDERS EN COMMISSARISSSEN**

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

Franky De Rick
Herdershoekstraat 55, 9230 Wetteren, België

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

René De Bruycker
Gentsesteenweg 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

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
19/05/2017 - 31/05/2023

Willy Van de Velde
Kasteeldreef 42, 9230 Wetteren, België

Bestuurder
19/05/2017 - 31/05/2023

Gert Schelstraete
Zandstraat 18, 9270 Laarne, België

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

Vandelanotte Audit BV BVBA
Nr.: BE 0438.507.702
Gentse Steenweg 55, 9300 Aalst, België
Lidmaatschapsnr.: B00111

Commissaris
29/05/2015 - 31/05/2018

Vertegenwoordigd door:

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

*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	64.223.083,04	62.658.107,64
Immateriële vaste activa	6.2	21	2.447,09	5.990,02
Materiële vaste activa	6.3	22/27	64.216.909,19	62.648.390,86
Terreinen en gebouwen		22	62.408.564,53	61.421.485,38
Installaties, machines en uitrusting		23	4.585,49	5.067,01
Meubilair en rollend materieel		24	10.774,65	13.407,89
Leasing en soortgelijke rechten		25	.....	.....
Overige materiële vaste activa		26	42.359,19	43.904,25
Activa in aanbouw en vooruitbetalingen		27	1.750.625,33	1.164.526,33
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	2.838.516,99	2.525.780,94
Vorderingen op meer dan één jaar		29	169,95	1.670,54
Handelsvorderingen		290	.....	1.469,64
Overige vorderingen		291	169,95	200,90
Voorraden en bestellingen in uitvoering		3	4.363,35	3.274,43
Voorraden		30/36	4.363,35	3.274,43
Grond- en hulpstoffen		30/31	4.363,35	3.274,43
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	485.348,96	185.612,60
Handelsvorderingen		40	319.214,29	31.301,32
Overige vorderingen		41	166.134,67	154.311,28
Geldbeleggingen	6.5.1/6.6	50/53	.....	.....
Eigen aandelen		50	.....	.....
Overige beleggingen		51/53	.....	.....
Liquide middelen		54/58	2.012.438,25	1.887.303,93
Overlopende rekeningen	6.6	490/1	336.196,48	447.919,44
TOTAAL VAN DE ACTIVA		20/58	67.061.600,03	65.183.888,58

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
PASSIVA				
EIGEN VERMOGEN		10/15	8.324.198,38	8.166.774,55
Kapitaal	6.7.1	10	6.557,54	6.556,96
Geplaatst kapitaal		100	25.495,00	25.495,00
Niet-opgevraagd kapitaal		101	18.937,46	18.938,04
Uitgiftepremies		11	.....	.....
Herwaarderingsmeerwaarden		12	.....	.....
Reserves		13	4.679.548,87	3.726.307,16
Wettelijke reserve		130	2.549,51	2.549,51
Onbeschikbare reserves		131	3.801.550,61	2.848.308,90
Voor eigen aandelen		1310	.....	.....
Andere		1311	3.801.550,61	2.848.308,90
Belastingvrije reserves		132	875.448,75	875.448,75
Beschikbare reserves		133	.....	.....
Overgedragen winst (verlies)(+)/(-)		14	.....	712.392,37
Kapitaalsubsidies		15	3.638.091,97	3.721.518,06
Voorschot aan de vennoten op de verdeling van het netto-actief		19	.....	.....
VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN		16	302.963,45	289.904,20
Voorzieningen voor risico's en kosten		160/5	105.429,00	87.840,00
Pensioenen en soortgelijke verplichtingen		160	.....	.....
Fiscale lasten		161	.....	.....
Grote herstellings- en onderhoudswerken		162	105.429,00	87.840,00
Milieuverplichtingen		163	.....	.....
Overige risico's en kosten	6.8	164/5	.....	.....
Uitgestelde belastingen		168	197.534,45	202.064,20

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
SCHULDEN		17/49	58.434.438,20	56.727.209,83
Schulden op meer dan één jaar	6.9	17	54.953.488,79	53.812.579,26
Financiële schulden		170/4	54.257.966,23	53.111.948,87
Achtergestelde leningen		170	.....	.....
Niet-achtergestelde obligatieleningen		171	.....	.....
Leasingschulden en soortgelijke schulden		172	.....	.....
Kredietinstellingen		173	54.257.966,23	53.111.948,87
Overige leningen		174	.....	.....
Handelsschulden		175	.....	.....
Leveranciers		1750	.....	.....
Te betalen wissels		1751	.....	.....
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen		176	.....	.....
Overige schulden		178/9	695.522,56	700.630,39
Schulden op ten hoogste één jaar	6.9	42/48	3.111.644,13	2.616.791,76
Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen		42	1.695.859,41	1.471.421,75
Financiële schulden		43	.....	.....
Kredietinstellingen		430/8	.....	.....
Overige leningen		439	.....	.....
Handelsschulden		44	969.045,09	711.245,09
Leveranciers		440/4	969.045,09	711.245,09
Te betalen wissels		441	.....	.....
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen		46	.....	.....
Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	6.9	45	312.121,58	300.668,65
Belastingen		450/3	218.546,75	194.784,74
Bezoldigingen en sociale lasten		454/9	93.574,83	105.883,91
Overige schulden		47/48	134.618,05	133.456,27
Overlopende rekeningen	6.9	492/3	369.305,28	297.838,81
TOTAAL VAN DE PASSIVA		10/49	67.061.600,03	65.183.888,58

RESULTATENREKENING

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Bedrijfsopbrengsten		70/76A	4.162.506,34	4.289.540,41
Omzet	6.10	70	3.456.120,70	3.296.026,93
Voorraad goederen in bewerking en gereed product en bestellingen in uitvoering: toename (afname)(+)/(-)		71	.....	.....
Geproduceerde vaste activa		72	49.339,06	88.394,29
Andere bedrijfsopbrengsten	6.10	74	402.082,87	681.781,10
Niet-recurrente bedrijfsopbrengsten	6.12	76A	254.963,71	223.338,09
Bedrijfskosten		60/66A	3.467.600,87	3.296.250,96
Handelsgoederen, grond- en hulpstoffen		60	4.466,94	1.685,74
Aankopen		600/8	5.555,86	3.413,63
Voorraad: afname (toename)(+)/(-)		609	-1.088,92	-1.727,89
Diensten en diverse goederen		61	667.416,20	684.239,16
Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen(+)/(-)	6.10	62	622.637,54	612.485,41
Afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële vaste activa		630	1.841.060,27	1.664.149,82
Waardeverminderingen op voorraden, op bestellingen in uitvoering en op handelsvorderingen: toevoegingen (terugnemingen)(+)/(-)	6.10	631/4	8.154,62	55.891,85
Voorzieningen voor risico's en kosten: toevoegingen (bestedingen en terugnemingen)(+)/(-)	6.10	635/8	17.589,00	22.597,58
Andere bedrijfskosten	6.10	640/8	306.276,30	255.201,40
Als herstructureringskosten geactiveerde bedrijfskosten ..(-)		649	.....	.....
Niet-recurrente bedrijfskosten	6.12	66A	.....	.....
Bedrijfswinst (Bedrijfsverlies)(+)/(-)		9901	694.905,47	993.289,45

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Financiële opbrengsten		75/76B	645.423,16	526.506,26
Recurrente financiële opbrengsten		75	645.423,16	526.506,26
Opbrengsten uit financiële vaste activa		750	.....	.....
Opbrengsten uit vlottende activa		751	1.165,21	325,07
Andere financiële opbrengsten	6.11	752/9	644.257,95	526.181,19
Niet-recurrente financiële opbrengsten	6.12	76B	.....	.....
Financiële kosten		65/66B	1.090.590,90	1.001.303,52
Recurrente financiële kosten	6.11	65	1.090.590,90	1.001.303,52
Kosten van schulden		650	1.090.220,21	1.001.027,92
Waardeverminderingen op vlottende activa andere dan voorraden, bestellingen in uitvoering en handels- vorderingen: toevoegingen (terugnemingen)		651	.....	.....
Andere financiële kosten		652/9	370,69	275,60
Niet-recurrente financiële kosten	6.12	66B	.....	.....
Winst (Verlies) van het boekjaar vóór belasting		9903	249.737,73	518.492,19
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	13.418,14	10,94
Belastingen		670/3	13.418,14	10,94
Regularisering van belastingen en terugneming van voorzieningen voor belastingen		77	.....	.....
Winst (Verlies) van het boekjaar		9904	240.849,34	523.011,00
Onttrekking aan de belastingvrije reserves		789	.....	.....
Overboeking naar de belastingvrije reserves		689	.....	.....
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar		9905	240.849,34	523.011,00

RESULTAATVERWERKING

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Te bestemmen winst (verlies)(+)/(-)	9906	953.241,71	712.392,37
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar(+)/(-)	(9905)	240.849,34	523.011,00
Overgedragen winst (verlies) van het vorige boekjaar(+)/(-)	14P	712.392,37	189.381,37
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	953.241,71	.....
aan het kapitaal en aan de uitgiftepremies	691	.....	.....
aan de wettelijke reserve	6920	.....	.....
aan de overige reserves	6921	953.241,71	.....
Overgedragen winst (verlies)(+)/(-)	(14)	.....	712.392,37
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**

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
8052P	xxxxxxxxxxxxxxxx	16.796,74

Mutaties tijdens het boekjaar

Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa

8022

Overdrachten en buitengebruikstellingen

8032

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

8042

Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar

8052 16.796,74

Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar

8122P xxxxxxxxxxxxxxxx 10.806,72

Mutaties tijdens het boekjaar

Geboekt

8072 3.542,93

Teruggenomen

8082

Verworven van derden

8092

Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen

8102

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

8112

Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar

8122 14.349,65

NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR

211 2.447,09

STAAT VAN DE MATERIËLE VASTE ACTIVA

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
TERREINEN EN GEBOUWEN			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8191P	xxxxxxxxxxxxxxxx	80.555.093,35
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8161	946.852,93	
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8171	85.673,63	
Overboekingen van een post naar een andere(+)/(-)	8181	1.786.472,82	
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8191	83.202.745,47	
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	19.133.607,97
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8271	1.745.564,50	
Teruggenomen	8281	.....	
Verworven van derden	8291	.....	
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8301	84.991,53	
Overgeboekt van een post naar een andere(+)/(-)	8311	.....	
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8321	20.794.180,94	
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	(22)	62.408.564,53	

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

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
8192P	xxxxxxxxxxxxxxxx	62.782,50

Mutaties tijdens het boekjaar

Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa

8162 414,98

Overdrachten en buitengebruikstellingen

8172

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

8182

Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar

8192 63.197,48

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	57.715,49
-------	------------------	-----------

Mutaties tijdens het boekjaar

Geboekt

8272 896,50

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 58.611,99

NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR

(23) 4.585,49

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

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
8193P	xxxxxxxxxxxxxxxx	174.353,75

Mutaties tijdens het boekjaar

Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa

8163 1.886,51

Overdrachten en buitengebruikstellingen

8173

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

8183

Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar

8193 176.240,26

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	160.945,86
-------	------------------	------------

Mutaties tijdens het boekjaar

Geboekt

8273 4.519,75

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 165.465,61

NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR

(24) 10.774,65

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	7.087,86
-------	------------------	----------

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 8.632,92

NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR

(26) 42.359,19

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

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
8196P	xxxxxxxxxxxxxxxx	1.164.526,33

Mutaties tijdens het boekjaar

Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa

8166 2.372.571,82

Overdrachten en buitengebruikstellingen

8176

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

8186 -1.786.472,82

Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar

8196 1.750.625,33

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) 1.750.625,33

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

GECEMULEERDE WAARDEVERMINDERINGEN OP VORDERINGEN PER EINDE BOEKJAAR

8653

GELDBELEGGINGEN EN OVERLOPENDE REKENINGEN (ACTIVA)

OVERIGE GELDBELEGGINGEN

Aandelen en geldbeleggingen andere dan vastrentende beleggingen

Aandelen - Boekwaarde verhoogd met het niet-opgevraagde bedrag

Aandelen - Niet-opgevraagd bedrag

Edele metalen en kunstwerken

Vastrentende effecten

Vastrentende effecten uitgegeven door kredietinstellingen

Termijnrekeningen bij kredietinstellingen

Met een resterende looptijd of opzegtermijn van

hoogstens één maand

meer dan één maand en hoogstens één jaar

meer dan één jaar

Hierboven niet-opgenomen overige geldbeleggingen

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
51		
8681		
8682		
8683		
52		
8684		
53		
8686		
8687		
8688		
8689		

OVERLOPENDE REKENINGEN

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

Algemeen over te dragen kosten

Wederbeleggingsvergoeding

Intrestsubsidies

.....

Boekjaar
55.769,30
54.904,33
225.522,85
.....

STAAT VAN HET KAPITAAL EN DE AANDEELHOUDERSSTRUCTUUR

STAAT VAN HET KAPITAAL

Maatschappelijk kapitaal

Geplaatst kapitaal per einde van het boekjaar

Geplaatst kapitaal per einde van het boekjaar

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

Wijzigingen tijdens het boekjaar

.....

.....

.....

.....

Samenstelling van het kapitaal

Soorten aandelen

Aandelen op naam met nominale waarde

.....

.....

.....

Aandelen op naam

Gedematerialiseerde aandelen

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

Niet-gestort kapitaal

Niet-opgevraagd kapitaal

Opgevraagd, niet-gestort kapitaal

Aandeelhouders die nog moeten volstorten

Aandelen op naam met nominale waarde

.....

.....

.....

Codes	Niet-opgevraagd bedrag	Opgevraagd, niet-gestort bedrag
(101)	18.937,46	xxxxxxxxxxxxxx
8712	xxxxxxxxxxxxxx	.....
	18.937,46	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	1.692.432,67
Achtergestelde leningen	8811	.....
Niet-achtergestelde obligatieleningen	8821	.....
Leasingschulden en soortgelijke schulden	8831	.....
Kredietinstellingen	8841	1.692.432,67
Overige leningen	8851	.....
Handelsschulden	8861	.....
Leveranciers	8871	.....
Te betalen wissels	8881	.....
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen	8891	.....
Overige schulden	8901	3.426,74

Totaal der schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen (42) **1.695.859,41**

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

Financiële schulden	8802	7.612.620,69
Achtergestelde leningen	8812	.....
Niet-achtergestelde obligatieleningen	8822	.....
Leasingschulden en soortgelijke schulden	8832	.....
Kredietinstellingen	8842	7.612.620,69
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 **7.612.620,69**

Schulden met een resterende looptijd van meer dan 5 jaar

Financiële schulden	8803	46.645.345,54
Achtergestelde leningen	8813	.....
Niet-achtergestelde obligatieleningen	8823	.....
Leasingschulden en soortgelijke schulden	8833	.....
Kredietinstellingen	8843	46.645.345,54
Overige leningen	8853	.....
Handelsschulden	8863	.....
Leveranciers	8873	.....
Te betalen wissels	8883	.....
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen	8893	.....
Overige schulden	8903	695.522,56

Totaal der schulden met een resterende looptijd van meer dan 5 jaar 8913 **47.340.868,10**

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

Door Belgische overheidsinstellingen gewaarborgde schulden

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

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

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

SCHULDEN MET BETREKKING TOT BELASTINGEN, BEZOLDIGINGEN EN SOCIALE LASTEN

Belastingen (post 450/3 van de passiva)

Vervallen belastingschulden	9072	.....
Niet-vervallen belastingschulden	9073	205.057,62
Geraamde belastingschulden	450	13.418,14

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	93.574,83

OVERLOPENDE REKENINGEN

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

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

Boekjaar
345.796,86
23.508,42
.....
.....

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

Uitsplitsing per bedrijfscategorie

.....

.....

.....

.....

Uitsplitsing per geografische markt

.....

.....

.....

.....

Andere bedrijfsopbrengsten

Exploitatiesubsidies en vanwege de overheid ontvangen compenserende bedragen

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

Totaal aantal op de afsluitingsdatum

Gemiddeld personeelsbestand berekend in voltijdse equivalenten

Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren

Personeelskosten

Bezoldigingen en rechtstreekse sociale voordelen

Werkgeversbijdragen voor sociale verzekeringen

Werkgeverspremies voor bovenwettelijke verzekeringen

Andere personeelskosten(+)/(-)

Ouderdoms- en overlevingspensioenen

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
740	279.084,26	605.068,25
9086	9	8
9087	9,0	8,6
9088	14.235	13.751
620	431.326,89	430.932,61
621	121.070,95	116.072,99
622	44.555,37	39.542,27
623	25.684,33	25.937,54
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	9.407,73	55.980,29
Teruggenomen	9113	1.253,11	88,44
Voorzieningen voor risico's en kosten			
Toevoegingen	9115	17.589,00	22.597,58
Bestedingen en terugnemingen	9116	.....	.....
Andere bedrijfskosten			
Bedrijfsbelastingen en -taksen	640	263.327,40	250.184,38
Andere	641/8	42.948,90	5.017,02
Uitzendkrachten en ter beschikking van de onderneming gestelde personen			
Totaal aantal op de afsluitingsdatum	9096	.....	.....
Gemiddeld aantal berekend in voltijdse equivalenten	9097	.....	0,1
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	9098	.....	172
Kosten voor de onderneming	617	.....	6.813,06

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	560.233,59	442.360,56
Uitsplitsing van de overige financiële opbrengsten			
.....			
.....			
.....			
RECURRENTE FINANCIËLE KOSTEN			
Afschrijving van kosten bij uitgifte van leningen	6501	.....	.....
Geactiveerde interesten	6503	1.099,45	801,53
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	254.963,71	223.338,09
Niet-recurrente bedrijfsopbrengsten	(76A)	254.963,71	223.338,09
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	254.963,71	222.018,09
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	.....	.....
Niet-recurrente bedrijfskosten	(66A)	.....	.....
Niet-recurrente afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële vaste activa	660	.....	.....
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	13.418,14
9135	
9136	
9137	13.418,14
9138	
9139	
9140	
	
	
	
	

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	124.833,61	116.072,99
9148	.....	.....

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN RECHTEN EN VERPLICHTINGEN

	Codes	Boekjaar
DOOR DE ONDERNEMING GESTELDE OF ONHERROEPELIJK BELOOFDE PERSOONLIJKE ZEKERHEDEN ALS WAARBORG VOOR SCHULDEN OF VERPLICHTINGEN VAN DERDEN	9149	.....
Waarvan		
Door de onderneming geëndosseerde handelseffecten in omloop	9150	.....
Door de onderneming getrokken of voor aval getekende handelseffecten	9151	.....
Maximumbedrag ten belope waarvan andere verplichtingen van derden door de onderneming zijn gewaarborgd	9153	.....
ZAKELIJKE ZEKERHEDEN		
Zakelijke zekerheden die door de onderneming op haar eigen activa werden gesteld of onherroepelijk beloofd als waarborg voor schulden en verplichtingen van de onderneming		
Hypotheken		
Boekwaarde van de bezwaarde activa	9161	.....
Bedrag van de inschrijving	9171	.....
Pand op het handelsfonds - Bedrag van de inschrijving	9181	.....
Pand op andere activa - Boekwaarde van de in pand gegeven activa	9191	.....
Zekerheden op de nog te verwerven activa - Bedrag van de betrokken activa	9201	.....
Zakelijke zekerheden die door de onderneming op haar eigen activa werden gesteld of onherroepelijk beloofd als waarborg voor schulden en verplichtingen van derden		
Hypotheken		
Boekwaarde van de bezwaarde activa	9162	.....
Bedrag van de inschrijving	9172	.....
Pand op het handelsfonds - Bedrag van de inschrijving	9182	.....
Pand op andere activa - Boekwaarde van de in pand gegeven activa	9192	.....
Zekerheden op de nog te verwerven activa - Bedrag van de betrokken activa	9202	.....

VERPLICHTINGEN VOORTVLOEIEND UIT DE TECHNISCHE WAARBORGEN VERBONDEN AAN REEDS GEPRESTEERDE VERKOPEN OF DIENSTEN

.....

.....

.....

.....

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

BEDRAG, AARD EN VORM VAN BELANGRIJKE HANGENDE GESCHILLEN EN ANDERE BELANGRIJKE VERPLICHTINGEN

.....

.....

.....

.....

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

REGELING INZAKE HET AANVULLEND RUST- OF OVERLEVINGSPENSIOEN TEN BEHOEVE VAN DE PERSONEELS- OF DIRECTIELEDEN

Beknopte beschrijving

Genomen maatregelen om de daaruit voortvloeiende kosten te dekken

PENSIOENEN DIE DOOR DE ONDERNEMING ZELF WORDEN GEDRAGEN

Geschat bedrag van de verplichtingen die voortvloeien uit reeds gepresteerd werk

Basis en wijze waarop dit bedrag wordt berekend

.....

.....

.....

.....

Codes	Boekjaar
9220	

AARD EN FINANCIËLE GEVOLGEN VAN MATERIËLE GEBEURTENISSEN DIE ZICH NA BALANSDATUM HEBBEN VOORGEDAAN EN DIE NIET IN DE RESULTATENREKENING OF BALANS WORDEN WEERGEGEVEN

De Gewestelijke vennootschap Eigen Dak BV CVBA heeft een hangend geschil met een aannemer omtrent de voorlopige oplevering van een onroerend goed.

Er werd een gerechtelijke deskundige aangesteld om de grootteorde van het geschil te onderbouwen. Het is momenteel onzeker wat de mogelijke impact kan zijn op

de financiële staten van de vennootschap (indien er enige impact zou zijn). Bijgevolg werd er in de jaarrekening van 31/12/2017 geen voorziening geboekt hieromtrent.

.....

.....

.....

Boekjaar
0,00
.....
.....
.....

AAN- OF VERKOOPVERBINTENISSEN DIE DE VENNOOTSCHAP ALS OPTIESCHRIJVER VAN CALL- EN PUTOPTIES HEEFT

.....

.....

.....

.....

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

AARD, ZAKELIJK DOEL EN FINANCIËLE GEVOLGEN VAN BUITENBALANS REGELINGEN

Mits de risico's of voordelen die uit dergelijke regelingen voortvloeien van enige betekenis zijn en voor zover de openbaarmaking van dergelijke risico's of voordelen noodzakelijk is voor de beoordeling van de financiële positie van de vennootschap

.....

.....

.....

.....

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

ANDERE NIET IN DE BALANS OPGENOMEN RECHTEN EN VERPLICHTINGEN (met inbegrip van deze die niet kunnen worden gecijferd)

.....

.....

.....

.....

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

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	8,7	4,0	4,7
1002	0,4	.....	0,4
1003	9,0	4,0	5,0
1011	13.654	6.414	7.240
1012	581	.....	581
1013	14.235	6.414	7.821
1021	597.224,66	280.547,75	316.676,91
1022	25.412,88	.....	25.412,88
1023	622.637,54	280.547,75	342.089,79
1033	.....	.....	.....

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	8,6	3,7	4,9
1013	13.751	6.049	7.702
1023	612.485,41	264.996,88	347.488,53
1033	12.129,11	5.342,64	6.786,47

**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	9	.....	9,0
Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst				
Overeenkomst voor een onbepaalde tijd	110	9	.....	9,0
Overeenkomst voor een bepaalde tijd	111	.....	.....	.....
Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk	112	.....	.....	.....
Vervangingsovereenkomst	113	.....	.....	.....
Volgens het geslacht en het studieniveau				
Mannen	120	4	.....	4,0
lager onderwijs	1200	.....	.....	.....
secundair onderwijs	1201	2	.....	2,0
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	2	.....	2,0
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	.....	.....
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	151	.....	.....
Kosten voor de onderneming	152	.....	.....

TABEL VAN HET PERSONEELSVLOEP 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	3	.....	3,0
210	2	.....	2,0
211	1	.....	1,0
212	.....	.....	.....
213	.....	.....	.....

UITGETREDEN

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

Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst

Overeenkomst voor een onbepaalde tijd

Overeenkomst voor een bepaalde tijd

Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk

Vervangingsovereenkomst

Volgens de reden van beëindiging van de overeenkomst

Pensioen

Werkloosheid met bedrijfstoeslag

Afdanking

Andere reden

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

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

INLICHTINGEN OVER DE OPLEIDINGEN VOOR DE WERKNEMERS TIJDENS HET BOEKJAAR

Totaal van de formele voortgezette beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever

Aantal betrokken werknemers

Aantal gevolgde opleidingsuren

Nettokosten voor de onderneming

 waarvan brutokosten rechtstreeks verbonden met de opleiding

 waarvan betaalde bijdragen en stortingen aan collectieve fondsen

 waarvan ontvangen tegemoetkomingen (in mindering)

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

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

Aantal betrokken werknemers

Aantal gevolgde opleidingsuren

Nettokosten voor de onderneming

Totaal van de initiële beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever

Aantal betrokken werknemers

Aantal gevolgde opleidingsuren

Nettokosten voor de onderneming



**VERSLAG VAN DE COMMISSARIS AAN DE ALGEMENE VERGADERING
VAN DE VENNOOTSCHAP
GEWESTELIJKE VENNOOTSCHAP EIGEN DAK CVBA
FELIX BEERNAERTSPLEIN 55 1
B-9230 WETTEREN
ON 0400.143.608
OVER HET BOEKJAAR AFGESLOTEN OP 31 DECEMBER 2017
(JAARREKENING)**

In het kader van de wettelijke controle van de jaarrekening van de vennootschap Gewestelijke Vennootschap Eigen Dak CVBA (de "vennootschap"), leggen wij u ons commissarisverslag voor. Dit bevat ons verslag over de controle van de jaarrekening alsook het verslag betreffende de overige door wet- en regelgeving gestelde rapporteringsvereisten in hoofde van de commissaris. Deze verslagen zijn één en ondeelbaar.

Wij werden benoemd in onze hoedanigheid van commissaris door de algemene vergadering van 29 mei 2015, overeenkomstig het voorstel van het bestuursorgaan. Ons mandaat loopt af op de datum van de algemene vergadering die beraadslaagt over de jaarrekening afgesloten op 31 december 2017. Wij hebben de wettelijke controle van de jaarrekening van de vennootschap Gewestelijke Vennootschap Eigen Dak CVBA uitgevoerd gedurende 6 opeenvolgende boekjaren.

Verslag over de controle van de jaarrekening

Oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben de wettelijke controle uitgevoerd van de jaarrekening van de vennootschap, die de balans op 31 december 2017 omvat, alsook de resultatenrekening van het boekjaar afgesloten op die datum en de toelichting, met een balanstotaal van € 67.061.600,03 en waarvan de resultatenrekening afsluit met een winst van het boekjaar van € 240.849,34.

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van het vermogen en de financiële toestand van de vennootschap per 31 december 2017, alsook van haar resultaten over het boekjaar dat op die datum is afgesloten, in overeenstemming met het in België van toepassing zijnde boekhoudkundig referentiestelsel.

Basis voor het oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben onze controle uitgevoerd volgens de internationale controlestandaarden (ISA's). Onze verantwoordelijkheden op grond van deze standaarden zijn verder beschreven in de sectie "Verantwoordelijkheden van de commissaris voor de controle van de jaarrekening" van ons verslag. Wij hebben alle deontologische vereisten die relevant zijn voor de controle van de jaarrekening in België nageleefd, met inbegrip van deze met betrekking tot de onafhankelijkheid.

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

Wij zijn van mening dat de door ons verkregen controle-informatie voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel.

Vandelanotte Audit
Torhoutse Steenweg 250
8200 Brugge
www.vandelanotte.be

T +32 50 40 63 29
F +32 50 39 29 44

Burgerlijke vennootschap die de rechtsvorm van een BVBA heeft aangenomen.

RPR Gent, afdeling Dendermonde
BE 0438.507.702



ON 0400.143.608 - Gewestelijke Vennootschap Eigen Dak CVBA

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan voor 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 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.

Bij het opstellen van de jaarrekening is het bestuursorgaan verantwoordelijk voor het inschatten van de mogelijkheid van de vennootschap om haar continuïteit te handhaven, het toelichten, indien van toepassing, van aangelegenheden die met continuïteit verband houden en het gebruiken van de continuïteitsveronderstelling, tenzij het bestuursorgaan het voornemen heeft om de vennootschap te liquideren of om de bedrijfsactiviteiten te beëindigen of geen realistisch alternatief heeft dan dit te doen.

Verantwoordelijkheden van de commissaris voor de controle van de jaarrekening

Onze doelstellingen zijn het verkrijgen van een redelijke mate van zekerheid over de vraag of de jaarrekening als geheel geen afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten en het uitbrengen van een commissarisverslag waarin ons oordeel is opgenomen. Een redelijke mate van zekerheid is een hoog niveau van zekerheid, maar is geen garantie dat een controle die overeenkomstig de ISA's is uitgevoerd altijd een afwijking van materieel belang ontdekt wanneer die bestaat. Afwijkingen kunnen zich voordoen als gevolg van fraude of fouten en worden als van materieel belang beschouwd indien redelijkerwijs kan worden verwacht dat zij, individueel of gezamenlijk, de economische beslissingen genomen door gebruikers op basis van deze jaarrekening, beïnvloeden.

Als deel van een controle uitgevoerd overeenkomstig de ISA's, passen wij professionele oordeelsvorming toe en handhaven wij een professioneel-kritische instelling gedurende de controle. We voeren tevens de volgende werkzaamheden uit:

- het identificeren en inschatten van de risico's dat de jaarrekening een afwijking van materieel belang bevat die het gevolg is van fraude of van fouten, het bepalen en uitvoeren van controlewerkzaamheden die op deze risico's inspelen en het verkrijgen van controle-informatie die voldoende en geschikt is als basis voor ons oordeel. Het risico van het niet detecteren van een van materieel belang zijnde afwijking is groter indien die afwijking het gevolg is van fraude dan indien zij het gevolg is van fouten, omdat bij fraude sprake kan zijn van samenspanning, valsheid in geschrifte, het opzettelijk nalaten om transacties vast te leggen, het opzettelijk verkeerd voorstellen van zaken of het doorbreken van de interne beheersing ;
- het verkrijgen van inzicht in de interne beheersing die relevant is voor de controle, met als doel controlewerkzaamheden op te zetten die in de gegeven omstandigheden geschikt zijn maar die niet zijn gericht op het geven van een oordeel over de effectiviteit van de interne beheersing van de vennootschap ;
- het evalueren van de geschiktheid van de gehanteerde grondslagen voor financiële verslaggeving en het evalueren van de redelijkheid van de door het bestuursorgaan gemaakte schattingen en van de daarop betrekking hebbende toelichtingen ;
- het concluderen of de door het bestuursorgaan gehanteerde continuïteitsveronderstelling aanvaardbaar is, en het concluderen, op basis van de verkregen controle-informatie, of er een onzekerheid van materieel belang bestaat met betrekking tot gebeurtenissen of omstandigheden die significante twijfel kunnen doen ontstaan over de mogelijkheid van de



ON 0400.143.608 - Gewestelijke Vennootschap Eigen Dak CVBA

vennootschap om haar continuïteit te handhaven. Indien wij concluderen dat er een onzekerheid van materieel belang bestaat, zijn wij ertoe gehouden om de aandacht in ons commissarisverslag te vestigen op de daarop betrekking hebbende toelichtingen in de jaarrekening, of, indien deze toelichtingen inadequaat zijn, om ons oordeel aan te passen. Onze conclusies zijn gebaseerd op de controle-informatie die verkregen is tot de datum van ons commissarisverslag. Toekomstige gebeurtenissen of omstandigheden kunnen er echter toe leiden dat de vennootschap haar continuïteit niet langer kan handhaven ;

- het evalueren van de algehele presentatie, structuur en inhoud van de jaarrekening, en van de vraag of de jaarrekening de onderliggende transacties en gebeurtenissen weergeeft op een wijze die leidt tot een getrouw beeld.

Wij communiceren met het bestuursorgaan onder meer over de geplande reikwijdte en timing van de controle en over de significante controlebevindingen, waaronder eventuele significante tekortkomingen in de interne beheersing die wij identificeren gedurende onze controle.



ON 0400.143.608 - Gewestelijke Vennootschap Eigen Dak CVBA

Verslag betreffende overige door wet- en regelgeving gestelde rapporteringsvereisten in hoofde van de commissaris

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen en de inhoud van het jaarverslag en de andere informatie opgenomen in het jaarrapport, van de documenten die overeenkomstig de wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften dienen te worden neergelegd, voor het naleven van de wettelijke en reglementaire 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.

Verantwoordelijkheden van de commissaris

In het kader van ons mandaat en overeenkomstig de Belgische bijkomende norm (herzien in 2018) bij de in België van toepassing zijnde internationale controlestandaarden (ISA's), is het onze verantwoordelijkheid om, in alle van materieel belang zijnde opzichten, het jaarverslag en de andere informatie opgenomen in het jaarrapport, bepaalde documenten die overeenkomstig de wettelijke en bestuursrechtelijke voorschriften dienen te worden neergelegd, alsook de naleving van bepaalde verplichtingen uit het Wetboek van vennootschappen en van de statuten te verifiëren, alsook verslag over deze aangelegenheden uit te brengen.

Aspecten betreffende het jaarverslag en andere informatie opgenomen in het jaarrapport

Na het uitvoeren van specifieke werkzaamheden op het jaarverslag, zijn wij van oordeel dat dit jaarverslag overeenstemt met de jaarrekening voor hetzelfde boekjaar, en is opgesteld overeenkomstig de artikelen 95 en 96 van het Wetboek van vennootschappen.

In de context van onze controle van de jaarrekening zijn wij tevens verantwoordelijk voor het overwegen, in het bijzonder op basis van de kennis verkregen in de controle, of het jaarverslag en de andere informatie opgenomen in het jaarrapport een afwijking van materieel belang bevatten, hetzij informatie die onjuist vermeld is of anderszins misleidend is. In het licht van de werkzaamheden die wij hebben uitgevoerd, hebben wij geen afwijking van materieel belang te melden.

Wij drukken geen enkele mate van zekerheid uit over het jaarverslag en de andere informatie opgenomen in het jaarrapport.

Vermelding betreffende de sociale balans

De sociale balans neer te leggen bij de Nationale Bank van België overeenkomstig artikel 100, § 1, 6°/2 van het Wetboek van vennootschappen, bevat, zowel qua vorm als qua inhoud alle door dit Wetboek voorgeschreven inlichtingen en bevat geen van materieel belang zijnde inconsistenties ten aanzien van de informatie waarover wij beschikken in het kader van ons mandaat.



ON 0400.143.608 - Gewestelijke Vennootschap Eigen Dak CVBA

Vermeldingen betreffende de onafhankelijkheid

- Ons bedrijfsrevisorenkantoor heeft geen opdrachten die onverenigbaar zijn met de wettelijke controle van de jaarrekening verricht en is in de loop van ons mandaat onafhankelijk gebleven tegenover de vennootschap.

Andere vermeldingen

- 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.

Brugge, 9 mei 2018

Vandelanotte Audit Burgerlijke vennootschap die de rechtsvorm van een BVBA heeft aangenomen.
Commissaris
Vertegenwoordigd door

Jan Degryse
Bedrijfsrevisor

Remuneratieverslag 2017

Conform het Wetboek van vennootschappen art. 100 §1, 6/3 legt Gewestelijke Vennootschap Eigen Dak een remuneratieverslag neer.

Hierna vindt u een overzicht op individuele basis van het brutobedrag van de remuneratie die de vennootschap heeft toegekend in 2017:

Naam			Bedrag (149,38/zitp.) 2017 EUR	Verplaatsings- vergoeding 2017 EUR
Backx E. (dubbele ZP)	Voorzitter	Hekkerstraat 86/14, Wetteren	9.560,32	
Veeckman W.	Ondervoorzitter	Paardenkerkhofstraat 28, Wetteren	4.780,16	
Baeyens A.	Bestuurder	Moleneed 37, Wichelen	2.688,84	32,63
Beeckman Michaël	Bestuurder	Jan Broeckertlaan 21, Wetteren	1.643,18	7,50
Bossaert R.	Bestuurder	Bossaer Raphael	2.539,46	42,90
De Bruycker R.	Bestuurder	Gentsestenweg 143, Wetteren	-	0,00
De Geest Rita	Bestuurder	Quastraat 9, Laarne	1.792,56	40,84
De Rick Franky	Bestuurder	Herdershoekstraat 55, Wetteren	1.643,18	29,98
De Schaepmeester Odett	Bestuurder	Beekstraat 8, Wetteren	1.195,04	2,72
De Smet Anna-Maria	Bestuurder	Molenhoekje 6, Wetteren	1.493,80	6,82
Grillaert Leentje	Bestuurder	Adolf Papeleustraet 4, Wetteren	597,52	5,42
Poppe Romain	Bestuurder	Oude Laarnsesteenweg 30, Wetteren	1.643,18	23,24
Schelstraete Gert	Bestuurder	Zandstraat 18, Laarne	2.390,08	53,38
Sprangers José	Bestuurder	Ten Ede Dorp 26, Wetteren	1.493,80	28,66
Van de Velde Willy	Bestuurder	Kasteeldreef 42, Wetteren	2.688,84	47,57
			36.149,96	321,66