



C.V. GEWESTELIJKE VENNOOTSCHAP

EIGEN DAK



Jaarverslag 2018

Gewestelijke Vennootschap Eigen Dak

**Felix Beernaertsplein 55/01
9230 Wetteren**

Algemene vergadering der aandeelhouders 24 mei 2019

Jaarverslag van het dienstjaar 2018 over het bestuur,
de projecten en de werking van de maatschappij.

Verslag goedgekeurd
door de raad van bestuur
in zitting van 8 mei 2019

INHOUDSOPGAVE

Lijst aandeelhouders	1
Ledenlijst raad van bestuur	2
Ledenlijst verhuuringscommissie	2
Personeelslijst	2
1. STATISTISCHE INLICHTINGEN – toestand 31 december 2018	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 2018	4
1.1.5. Woongelegenheden in opbouw op 31 december 2018	4
1.1.6. Aangepaste woningen voor mindervaliden (rolstoelgebruikers)	4
1.1.7. Afzonderlijk verhuurde garages, staanplaatsen en bergplaatsen	4
1.1.8. Afzonderlijk verhuurde kantoorruimten	4
1.2. Huurders	5
1.2.1. Gezinsamenstelling huurders	5
1.2.2. Gezinsinkomen huurders	5
1.2.3. Reëel betaalde huurprijzen	6
1.2.4. Huurachterstal	7
1.2.4.1. Ondernomen acties in 2018	7
1.2.4.2. Stand van zaken op 31 december 2018	7
1.2.5. Afbetaling huurwaarborg	8
1.2.6. Procedures vredegerecht	8
1.2.7. Aanpak onderbezette woningen	8
1.3. Kandidaat-huurders	9
1.3.1. Aantal	9
1.3.2. Gezinsamenstelling kandidaat-huurders	9
1.3.2.1. Volledig kandidatenbestand	9
1.3.2.2. Kandidaat-huurders inwoner van de gevraagde gemeente	10
1.3.3. Gezinsinkomen kandidaat-huurders	10
1.3.4. Leeftijd kandidaat-huurders	11
1.3.4.1. Volledig kandidatenbestand	11
1.3.4.2. Kandidaat-huurders inwoner van de gevraagde gemeente	11
1.3.5. Nieuwe verhuringen in 2018	11
1.4. Nieuwe huurders 2018	12
1.4.1. Gezinsinkomen	12
1.4.2. Gezinsgrootte	12
1.4.3. Gezinstype	12
1.4.4. Leeftijd	12
1.4.5. Nationaliteit	12
1.4.6. Wachtijd	13
1.5. Versnelde toewijzingen	13
2. BEHEER VAN DE MAATSCHAPPIJ	15
2.1. Vergaderingen	15
2.2. Overdracht aandelen	15
2.2.1. Overlijden Paul Van Durme	15
2.3. Reglementen en procedures	15
2.3.1. Aanpassing intern huurreglement	15
2.3.1.1. Onderbezetting	15
2.3.1.2. Keuzebeperking kandidaat-huurders	15
2.4. Overheidsopdrachten	16
2.5. Onroerende transacties	16
2.5.1. Aankoop Collegiebaan 73 te Wetteren	16
2.5.2. Verkoop Achttien Augustuslaan 111 te Wetteren – Kooprecht zittende huurder	16

2.6.	Subsidies en Premies	17
2.6.1.	Afrekening Gewestelijke Sociale Correctie (GSC) 2017 – voorschot GSC 2018	17
2.6.2.	Subsidie actieve SHM's	17
2.6.3.	Subsidies energiebesparende ingrepen	17
2.7.	Decreet Grond- en Pandenbeleid	18
2.7.1.	Stand van zaken Bindend Sociaal Objectief (BSO) 2025	18
2.8.	Lokaal Woonoverleg (LWO)	19
2.9.	Bewonersparticipatie	19
2.9.1.	Huurderskrant Daktueel	19
2.9.2.	Aanstelling nieuwe toezichters	19
2.9.3.	Infonamiddag schoonmaaktips	20
2.9.4.	Tevredenheidsmeting	20
2.9.5.	Facebookpagina	20
2.10.	Sociale dienstverlening	21
2.10.1.	Opvolging (nieuwe) huurders	21
2.10.2.	Preventieve woonbegeleiding	21
2.10.3.	Samenwerkingsovereenkomst OCMW's – Sociale Huisvesters	21
2.11.	Patrimonium	21
2.11.1.	Performantiedecreet - Minimale schaalgrootte SHM's – aanvraag uitstel	21
2.11.2.	Project 'Leegstand CAW'	22
2.11.3.	VMSW-tool Woningkenmerken (Conditie meting/Huurschatter/Renovatie planning)	22
2.12.	Opvolging verstrengde eigendomsvoorwaarde	23
3.	PROJECTEN	25
3.1.	Projecten voorlopig opgeleverd in 2016 – Faillissement nv Gabecon	25
3.1.1.	Diepenbroek - Veld I - Lindenlaan - Samenwerking met VZW Sint-Lodewijk	25
3.2.	Projecten definitief opgeleverd in 2018	25
3.2.1.	Dakrenovatie Hoogstraat Laarne I - Nerenweg Kalken II	25
3.2.2.	Dakrenovatie Kloosterland – Burg. D'Hollanderlaan Schellebelle	25
3.3.	Projecten voorlopig opgeleverd in 2018	26
3.3.1.	Diepenbroek - Veld N16 t.e.m. N24 - Lindenlaan Wetteren	26
3.4.	Projecten in uitvoering	27
3.4.1.	Renovatie 45 woningen Roosbroeklaan – Massemssesteenweg Wetteren	27
3.4.2.	Vervanging elektrische verwarming door CV installatie op gas Wegvoeringstraat 80-88 Wetteren	28
3.4.3.	Herconditionering elektrische installatie Wegvoeringstraat 80-88 Wetteren	28
3.4.4.	Renovatie 20 woningen Acaciastraat-Zuidlaan Wetteren	29
3.4.5.	Ankerhofke Serskamp	29
3.4.6.	Hekkergermstraat 42 – Stationsstraat 2 Schellebelle	30
3.5.	Projecten in ontwikkeling	31
3.5.1.	Brusselsesteenweg 105 - Biezen Wetteren	31
3.5.2.	Oude Gentweg Fase III Wetteren	32
3.5.3.	Vervanging gaskachels door cv-installaties diverse locaties patrimonium	32
3.5.4.	Herconditionering elektrische installatie diverse locaties patrimonium	33
3.5.5.	Vervanging elektrische verwarming door cv-installatie diverse locaties patrimonium	33
3.5.6.	Vervangingsbouw site Christus Koning Wetteren	33
3.5.7.	Renovatie 32 woningen Achttien Augustuslaan Wetteren	34
3.5.8.	Vervangingsbouw Collegiebaan 71-73, Verbindingstraat 4, Kruisbergstraat 28 en Achttien Augustuslaan 71 Wetteren	34
3.5.9.	Binnenkouter Westrem	34
3.5.10.	Verbouwing administratief gebouw Felix Beernaertsplein 55/01 Wetteren	35
3.5.11.	Vervangingsbouw Hoogstraat 23-33 Laarne	36
4.	BALANS NA WINSTVERDELING	37
4.1.	Activa	37
4.1.1.	Immateriële Vaste Activa	37
4.1.2.	Materiële Vaste Activa	37
4.1.3.	Vlottende Activa	37
4.2.	Passiva	38
4.2.1.	Eigen Vermogen	38

4.2.2.	Voorzieningen en Uitgestelde Belastingen	38
4.2.3.	Schulden	38
5.	RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR	39
5.1.	Opbrengsten	39
5.2.	Kosten	39
6.	FINANCIELE ANALYSE	41
6.1.	Principe financiële gezondheidsindicator (FIGI)	41
6.2.	Overzicht FIGI 2016-2018	41
6.2.1.	Current ratio	42
6.2.2.	Onmiddellijke liquiditeitsratio	42
6.2.3.	Netto kaspositie bij de VMSW	42
6.2.4.	Graad van financiële onafhankelijkheid	42
6.2.5.	Zelffinancieringsgraad	42
6.2.6.	Dekking van het VVLT door operationele cash-flow uit de gewone bedrijfsuitoefening	42
6.2.7.	Netto vrije cash flow	42
6.2.8.	Cost income ratio	42
6.2.9.	Operationele marge	42
6.2.10.	Kostenbeheersing	43
7.	BIJKOMENDE VERMELDINGEN CONFORM ARTIKEL 95 EN 96 VAN HET WETBOEK VAN VENNOOTSCHAPPEN	44

Bijlagen:

Klachtenrapportering aan de Vlaamse ombudsdienst 2018

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

Jaarrekening 2018

Verslag commissaris-revisor aan de algemene vergadering van aandeelhouders – Boekjaar 2018

Remuneratieverslag 2018

Lijst aandeelhouders ¹

Het kapitaal bestaat uit **10.198** aandelen als volgt verdeeld:

Private aandeelhouders	Aantal aandelen	Gestort bedrag
Backx Etienne	450	€ 278,96
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
Matthys Anne	15	€ 9,38
Meersman Jozef	60	€ 37,18
Meersman Ivan	25	€ 15,63
Meersman Johan	25	€ 15,63
Peirlinck Jürgen	30	€ 18,75
Scheirlinck Raymond	30	€ 18,59
Smet Rita	15	€ 9,38
Uyttendaele Katrien	365	€ 228,13
Van de Velde Willy	50	€ 30,99
Van 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	€ 3.174,99
---------------	--------------	-------------------

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 2018

Ledenlijst raad van bestuur ¹

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

Eindejaarstoelage: Ja

Dienstwagen: Ja

Managementtoelage: Nee

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

Type pensioenregeling: Vaste lasten

¹ Toestand 31 december 2018

1. STATISTISCHE INLICHTINGEN – toestand 31 december 2018

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	108	40	2	2	99	185	41			45	45	2	657
	5,18%	8,22%	16,44%	6,09%	0,30%	0,30%	15,07%	28,16%	6,24%			6,85%	6,85%	0,30%	
	238					327						92			
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	228	57	2	2	101	231	57	10	1	69	61	7	929
	4,31%	6,78%	24,54%	6,14%	0,22%	0,22%	10,87%	24,87%	6,14%	1,08%	0,11%	7,43%	6,57%	0,75%	
	390					402						137			

1.1.2. Leegstaande woningen

Renovatiowerken in uitvoering:

30

Wetteren:

11 huizen Zuidlaan 34, 38, 40, 42, 44, 46, 53, 57, 59, 63 en 65

(Fase 4 renovatie Tuinwijk)

9 huizen Acaciastraat 2, 4, 6, 8, 10, 14, 16, 18 en 20

(Fase 4 renovatie Tuinwijk)

8 huizen Roosbroeklaan 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 en Massemsesteenweg 119

(Fase 5 renovatie Roosbroekwijk)

Laarne:

Nerenweg 86 en 90

Structurele leegstand:

16

Wetteren:

1 huis Oude Aardeweg 107

10 duplex-woningen Oude Aardeweg 1, 4, 11, 15, 18, 26, 37, 44 en Zuidlaan 35 en 51

4 huizen Achttien Augustuslaan 88, 103, 115 en 129

1 duplex-woning Eeminckstraat 5

Gewone leegstand:

6

Wetteren:

Roosbroeklaan 36 bus 02: Procedure aanstelling curator opgestart naar aanleiding van verworpen nalatenschap overleden huurder.

Wegvoeringstraat 80 bus 44: Appartement zal in 2019 gebruikt worden als rustruimte voor de bewoners van de appartementen in de Wegvoeringstraat 80-88 tijdens de renovatie van de centrale verwarming en elektrische installatie.

Laarne:

Hoogstraat 29: Woning wordt vanaf 01/01/2019 verhuurd aan het CAW in afwachting van vervangingsbouwproject Hoogstraat 23 tem 33.

Hoogstraat 101 (verhuurd vanaf 01/02/2019)

Wichelen:

Kloosterland 72 bus 3 (verhuurd vanaf 01/03/2019)

Oud Dorp 68 bus 0202 (verhuurd vanaf 01/03/2019)

Totaal aantal: 52

1.1.3. Verhuringen buiten het sociaal huurstelsel

- de eengezinswoning Achttien Augustuslaan 127 te Wetteren wordt verhuurd als doorgangswoning aan het OCMW van Wetteren;
- in het project Den Binder Lindenlaan 197 te Wetteren worden 4 aangepaste appartementen verhuurd aan de VZW Sint-Lodewijk uit Wetteren. 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 2018

- 4 duplexwoningen en 7 eengezinswoningen in de Lindenlaan (wijk Diepenbroek) te Wetteren. Datum eerste verhuring: 1 september 2018.

1.1.5. Woongelegenheden in opbouw op 31 december 2018

- 16 appartementen en 5 eengezinswoningen project 'Ankerhofke', gelegen Anker 40-42 – Wetterensteenweg 2 te Serskamp

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
Lindenlaan 17/01 en 29/01

Laarne:

Kordewagenstraat 41 en 43 (Kalken)

Totaal aantal: 18

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	70	41,42	344	56,77	53	54,64
Alleenstaande + 1 kind	20	11,83	65	10,73	16	16,50
Alleenstaande + 2 kinderen	8	4,73	29	4,79	5	5,16
Alleenstaande + 3 kinderen	4	2,37	11	1,81	3	3,09
Alleenstaande + 4 of meer kinderen	1	0,59	3	0,49		
Koppel zonder kind	34	20,12	80	13,20	4	4,12
Koppel + 1 kind	12	7,10	21	3,47	4	4,12
Koppel + 2 kinderen	8	4,73	18	2,97	6	6,19
Koppel + 3 kinderen	9	5,33	18	2,97	4	4,12
Koppel + 4 of meer kinderen	3	1,78	17	2,80	2	2,06
Totaal	169	100,00	606	100,00	97	100,00
Gezinnen zonder kinderen	104	61,54	424	69,97	57	58,76
Gezinnen met kinderen	65	38,46	182	30,03	40	41,24
daarvan met 1 kind	32	18,93	86	14,20	20	20,62
daarvan met 2 of meer kinderen	33	19,53	96	15,83	20	20,62

- 67 % van de huurders heeft geen kinderen.
- 17 % van de huurders heeft 2 of meer kinderen.

1.2.2. Gezinsinkomen huurders¹

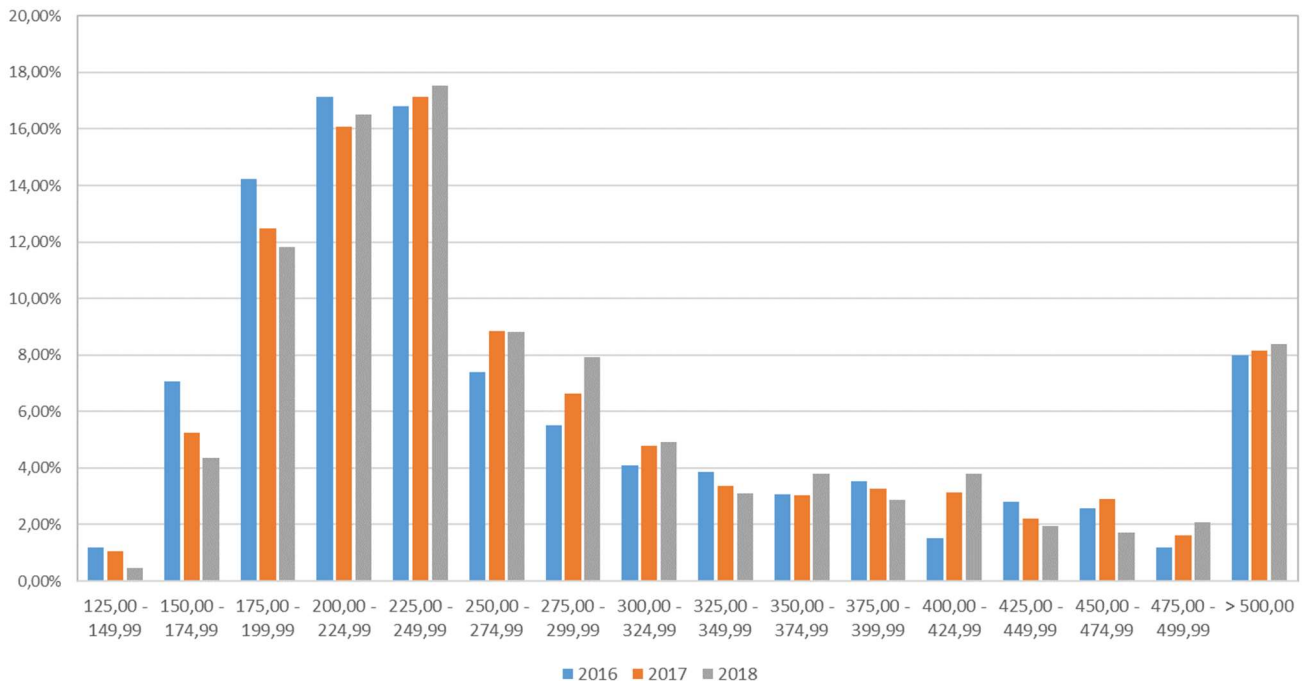
Inkomen		Aantal
Van	Tot	Huurders
0,00	5.999,99	28
6.000,00	7.249,99	11
7.250,00	8.499,99	3
8.500,00	9.749,99	15
9.750,00	10.999,99	47
11.000,00	12.249,99	51
12.250,00	13.499,99	83
13.500,00	14.749,99	148
14.750,00	15.999,99	88
16.000,00	17.249,99	64
17.250,00	18.499,99	74
18.500,00	19.749,99	25

Inkomen		Aantal
van	Tot	Huurders
19.750,00	20.999,99	40
21.000,00	22.249,99	27
22.250,00	23.499,99	22
23.500,00	24.749,99	18
24.750,00	28.499,99	43
28.500,00	32.249,99	33
32.250,00	35.999,99	20
36.000,00	39.749,99	12
39.750,00	43.499,99	4
43.500,00	47.249,99	6
47.250,00	50.999,99	2
51.000,00	en meer	8
Totaal:		872

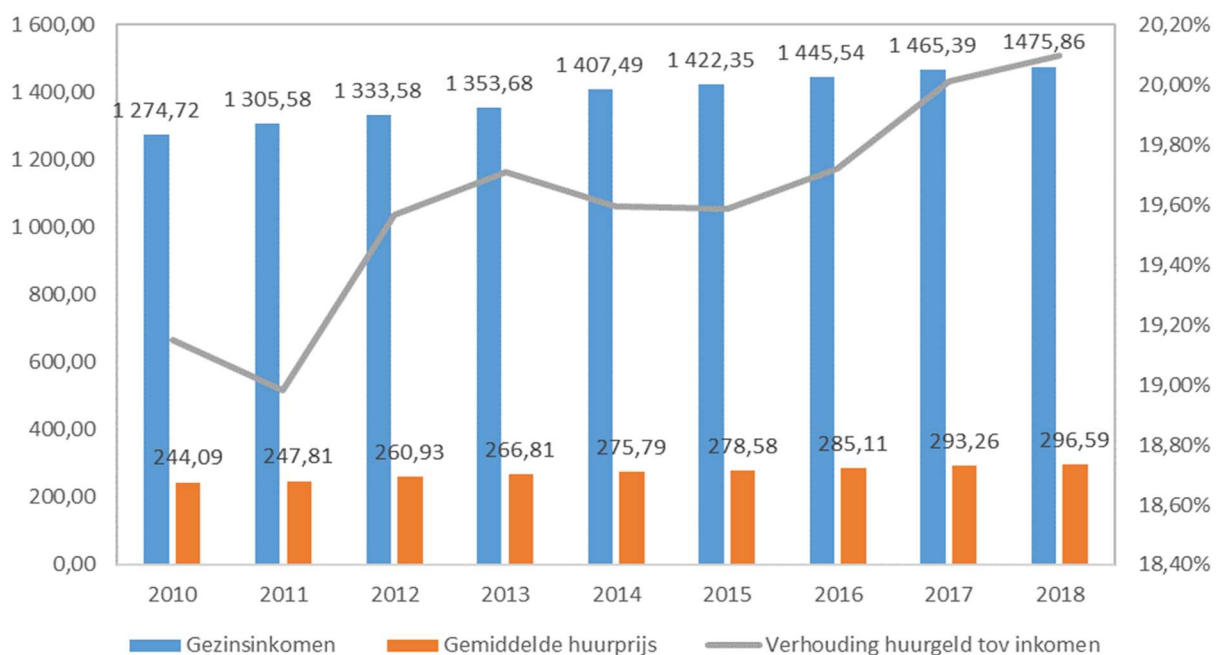
- 48 % van de huurders heeft een gezinsinkomen per maand minder dan 1.250,00 EUR. Dit is een status quo ten opzichte van 2017.
- Het gemiddeld inkomen per huurder in 2018 bedraagt 17.710,30 EUR of 1.475,86 EUR per maand. Dit is een stijging met 0,71 % t.o.v. vorig jaar.

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

1.2.3. Reëel betaalde huurprijzen



- In 2018 betaalde nog steeds meer dan de helft van huurders (50,69 %) een reële huurprijs lager dan 250,00 EUR.
- De gemiddelde reële maandelijkse huurprijs op 31 december 2018 bedraagt 296,59 EUR. Dit is een stijging met 3,33 EUR t.o.v. 2017.
- Het aandeel van de categorieën van 125,00 EUR tot 200,00 EUR neemt verder af. Er is een verschuiving naar de huurprijscategorieën van 200,00 EUR tot 299,99 EUR. Deze verschuiving is vooral het gevolg van de verdere uitbreiding en renovatie van het patrimonium.
- 156 huurders of 17,89 % betaalt een reële huurprijs hoger dan 400,00 EUR.
- 73 huurders of 8,37 % betaalt meer dan 500,00 EUR. In 1 op de 5 gevallen is deze hoge huurprijs te wijten aan het inkomen van inwonende kinderen.



Het aandeel van de huurprijs in het gezinsinkomen bedraagt eind 2018 gemiddeld 20,10 % en vertoont een stijging sinds 2010 met 1 %. We mogen dus spreken van een status quo. Uitgaande van de vuistregel dat maximum 1/3 van het inkomen mag besteed worden aan woonlasten, blijft er dus voldoende reserve over voor de overige woonkosten zoals onderhouds- en herstellingskosten en verbruik van water, gas en elektriciteit.

1.2.4. Huurachterstal

1.2.4.1. Ondernomen acties in 2018

	Wetteren	Laarne	Wichelen	Totaal
Aanmaning	133	38	21	192
Aangetekende aanmaning	69	17	11	97
Bemiddeling OCMW	21	8	5	34
² Opmaak afbetalingsplan	22	7	5	34
Opstart procedure vredegerecht	8	1	3	12

1.2.4.2. Stand van zaken op 31 december 2018

	Wetteren		Laarne		Wichelen		TOTAAL	
	aantal	huur-achterstal	aantal	huur-achterstal	aantal	huur-achterstal	31/12/18	31/12/17
Zittende huurders								
Afbetalingsplan	4	1.166,35	2	353,40	1	156,73	1.676,48	12.593,09
Aanmaningen	19	4.317,55	2	605,94	4	694,81	5.618,30	5.999,24
OCMW								610,23
Collectieve schuldenregeling			1	333,68			333,68	2.378,50
Vredegerecht	5	12.792,49			1	2.137,86	14.930,35	10.632,77
Vertrokken huurders								
Opzeggingen	3	7.753,20					7.753,20	1.567,17
Vredegerecht								
Uitdrijvingen	2	1.576,74	1	1.695,47	1	1.217,26	4.489,47	6.859,60
Vrijwillig vertrokken na vonnis	4	4.446,91	1	652,75			5.099,66	5.706,06
	37	32.053,24	7	3.641,24	7	4.206,66	39.901,14	46.346,66

De totale huurachterstal eind 2018 bedraagt 39.901,14 EUR of 1,15 % van de jaarlijkse huurinkomsten (inclusief huurlasten). Dit is een daling van 6.445,52 EUR of 13,91 % t.o.v. vorig jaar.

De huurachterstal van de zittende huurders wordt gecreëerd door 39 huurders of 4,47 % van het totale huurdersbestand. In 2017 had 5,48 % van de zittende huurders achterstal en in 2016 was dit nog 6,11 %, m.a.w. een daling van 27 % op 2 jaar. Van de 51 achterstallige huurders zijn er 11 met een huurachterstal kleiner dan 100 EUR. Het merendeel van deze huurders heeft een afbetalingsplan of heeft een verkeerd bedrag aan huishuur betaald.

Niettegenstaande de huurachterstal op het einde van het jaar slechts een momentopname is en dikwijls bepaald wordt door een relatief beperkt aantal huurders, merken we dat de aanklampende benadering van achterstallige huurders door onze maatschappelijk werker zijn vruchten afwerpt. Naast de administratieve huurachterstalprocedure neemt zij maandelijks telefonisch contact op met huurders die hun afbetalingsplan niet volgen. Aan nieuwe achterstallige huurders wordt de mogelijkheid tot afsluiten van een afbetalingsplan voorgesteld. We stellen vast dat deze manier van werken bij bepaalde huurders meer resultaat oplevert dan de administratieve procedure. Bovendien is deze werkwijze zowel voor de maatschappij als voor de huurder kostenbesparend.

In 2018 hebben wij drie herzieningen berekend waarvan de herzieningsperiode startte in 2017: één huurster had een onjuiste verklaring afgelegd betreffende het verblijf van haar kinderen en nog twee andere huurders beslisten in hun tijdelijk toegewezen woning (wegens renovatie) te blijven wonen en niet terug te keren naar de oorspronkelijke woning. Aangezien ze een korting op de huurprijs ontvingen omdat de huurprijs van de toegewezen woning tijdens de renovatie niet hoger mag zijn dan die van de oorspronkelijke woning, moest dit verschil in huurprijs bijgesteld worden. Op het einde van 2018 waren deze achterstallige bedragen allemaal vereffend.

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

In 2018 werd een bedrag van 2.345,18 EUR afgeboekt als definitief oninbare huurachterstal op vertrokken huurders en een bedrag van 146,02 EUR als definitief oninbare huurachterstal wegens toelating van een zittende huurder tot een collectieve schuldenregeling.

1.2.5. Afbetaling huurwaarborg

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

In 2018 maakte 63,64 % van de nieuwe huurders gebruik van deze mogelijkheid. Voor het eerst in vijf jaar ligt dit cijfer in de lijn van het voorgaande jaar en stellen wij geen stijging meer vast. Ook steeds meer zittende huurders die muteren, maken gebruik van deze mogelijkheid. Na een daling in 2017 waar 26,32 % van de nieuwe huurders hiervan gebruik maakte, merken wij in 2018 opnieuw een stijging naar 35,29 %.

1.2.6. Procedures vredegericht

In 2018 werd voor 12 huurders een procedure wegens huurachterstal opgestart bij het vredegericht. In 2017 en 2016 waren dit er respectievelijk 13 en 10. In 2015 werden nog 22 gerechtelijke procedures wegens achterstal aanhangig gemaakt.

In 2018 werd er 14.768,25 EUR betaald aan advocaten-, deurwaarders- en gerechtskosten in het kader van huurdersdossiers. Dit is een daling van 4.878,22 EUR ten opzichte van 2017. De strikte opvolging van de achterstalprocedure en de kans om een afbetalingsplan te volgen, dragen zeker bij tot deze positieve tendens.

Er werden 7 huurovereenkomsten gerechtelijk ontbonden wegens huurachterstal. Hiervan mocht één huurder blijven wonen omdat er iets fout gelopen was bij de instelling die zou instaan voor de betaling van de huur. Eén huurder vroeg ons de uitdrijving niet te laten doorgaan vlak voor Kerstmis. Wij zijn ingegaan op dit verzoek en hebben hem uitstel verleend tot in januari 2019. Van de overige 5 huurders zijn er 4 zelf verhuisd en is één huurder effectief uitgedreven.

Ter vergelijking, in 2017 werden 6 huurovereenkomsten ontbonden door de vrederechter: 5 wegens huurachterstal en 1 wegens overlast. We kunnen op heden dus niet besluiten dat ondanks de aanklappende aanpak van de maatschappelijk werker inzake huurachterstal het aantal huurontbindingen daalt. Huurders die in dit stadium beland zijn, berusten vaak in hun lot en verkiezen een gedwongen verhuis boven een afbetaling van hun schulden.

1.2.7. Aanpak onderbezette woningen

Ingevolge de invoering van de tijdelijke huurovereenkomsten met daaraan gekoppeld het verstrengd nazicht van de inkomensvoorwaarde voor zittende huurders en de onderbezettingsnorm, bracht onze maatschappij begin 2018 het aantal onderbezette woningen in kaart. Er is sprake van een onderbezette woning als het aantal slaapkamers het aantal bewoners met twee of meer overtreft. Uit dit onderzoek bleek dat 45 huurders in een onderbezette woning woonden. Deze huurders werden opgenomen op een toewijzingslijst voor huurders die in aanmerking komen voor een valabel aanbod.

De verhuuringscommissie wees 15 woongelegenheden toe volgens deze lijst. Geen enkele zittende huurder ging in op het aanbod. Twaalf huurders weigerden een tweede valabel aanbod en betalen bovenop de reële huurprijs, gezien zij vóór 1 maart 2017 een sociale woning huurden, een onderbezettingsvergoeding ten bedrage van 31,00 EUR per overtollige kamer.

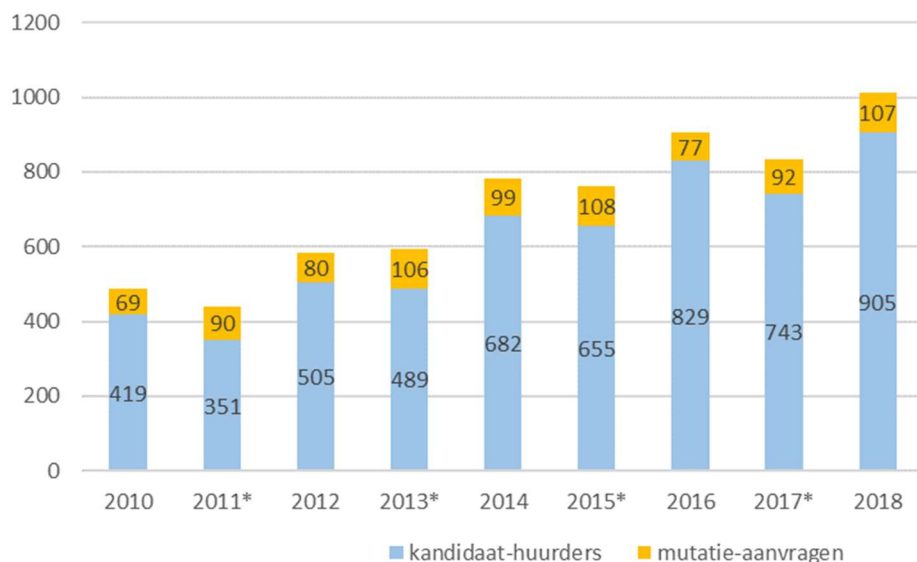
Bij huurcontracten vanaf 1 maart 2017 zal het tweemaal weigeren van een valabel aanbod aanleiding geven tot ontbinding van de huurovereenkomst.

De ervaring leert ons dat het niet evident is om de problematiek van onderbezette woningen aan te pakken gezien de aangeboden woning aan 3 voorwaarden moet voldoen. In 8 van de 15 woningen die in aanmerking kwamen voor toewijzing als valabel aanbod, konden geen of amper 1 of 2 kandidaat-huurders worden aangeduid. In de meeste gevallen was de huurprijs van de vrijkomende woning hoger dan de huurprijs die de huurders reeds betaalden. In sommige gevallen was de afstand tussen de toe te wijzen woning en de huidige woning meer dan 5 kilometer.

1.3. Kandidaat-huurders (KH)

1.3.1. Aantal

Op 31 december 2018 telde het inschrijvingsregister 1.012 kandidaat-huurders waarvan 905 gewone aanvragen van kandidaat-huurders en 107 mutatie-aanvragen van zittende huurders wegens vrijwillige of verplichte verhuis naar een andere woning binnen ons patrimonium.



1.3.2. Gezinssamenstelling kandidaat-huurders

1.3.2.1. Volledig kandidatenbestand

	KH Laarne		KH Wetteren		KH Wichelen	
Gezinssamenstelling	TOTAAL	%	TOTAAL	%	TOTAAL	%
Alleenstaande	178	46,48	399	43,99	162	46,55
Alleenstaande + 1 kind	51	13,32	122	13,45	47	13,51
Alleenstaande + 2 kinderen	34	8,88	74	8,16	34	9,77
Alleenstaande + 3 kinderen	17	4,44	30	3,31	12	3,45
Alleenstaande + 4 of meer kinderen	18	4,70	37	4,08	16	4,60
Koppel zonder kinderen	21	5,48	75	8,27	15	4,31
Koppel + 1 kind	14	3,66	37	4,08	16	4,60
Koppel + 2 kinderen	12	3,13	39	4,30	12	3,45
Koppel + 3 kinderen	21	5,47	55	6,06	20	5,74
Koppel + 4 of meer kinderen	17	4,44	39	4,30	14	4,02
Totaal	383	100	907	100	348	100
Gezinnen zonder kinderen	199	51,96	474	52,26	177	50,86
Gezinnen met kinderen	184	48,04	433	47,74	171	49,14
<i>daarvan met 1 kind</i>	65	16,97	159	17,53	63	18,10
<i>daarvan met 2 of meer kinderen</i>	119	31,07	274	30,21	108	31,04
Inwoner van gemeente	102	26,63	580	63,94	104	29,89

1.3.2.2. Kandidaat-huurders inwoner van de gevraagde gemeente

	KH Laarne		KH Wetteren		KH Wichelen	
Gezinssamenstelling	TOTAAL	%	TOTAAL	%	TOTAAL	%
Alleenstaande	49	48,04	240	41,38	52	50,00
Alleenstaande + 1 kind	16	15,69	75	12,93	11	10,58
Alleenstaande + 2 kinderen	7	6,86	46	7,93	11	10,58
Alleenstaande + 3 kinderen	4	3,92	21	3,62	5	4,81
Alleenstaande + 4 of meer kinderen	4	3,92	20	3,45	5	4,81
Koppel zonder kinderen	11	10,78	54	9,31	6	5,77
Koppel + 1 kind	3	2,94	25	4,31	4	3,85
Koppel + 2 kinderen	1	0,99	31	5,34	3	2,88
Koppel + 3 kinderen	4	3,92	39	6,72	6	5,76
Koppel + 4 of meer kinderen	3	2,94	29	5,01	1	0,96
Totaal	102	100	580	100	104	100
Gezinnen zonder kinderen	60	58,82	294	50,69	58	55,77
Gezinnen met kinderen	42	41,18	286	49,31	46	44,23
<i>daarvan met 1 kind</i>	<i>19</i>	<i>18,63</i>	<i>100</i>	<i>17,24</i>	<i>15</i>	<i>14,42</i>
<i>daarvan met 2 of meer kinderen</i>	<i>23</i>	<i>22,55</i>	<i>186</i>	<i>32,07</i>	<i>31</i>	<i>29,81</i>

- Over de 3 gemeenten heen zijn 566 of 72 % alleenstaande kandidaat-huurders.
- Net als in 2017 zijn 7 op de 10 kandidaat-huurders alleenstaande of een koppel met geen kinderen of maximum één kind. Anderzijds stellen we ook vast dat 8 % kandidaat-huurders 4 of meer kinderen hebben.
- Deze cijfers bevestigen het beleid van de maatschappij om in te zetten op woningen met 1 en 2 slaapkamers zonder daarbij de behoefte aan grotere woningen met 4 en meer slaapkamers uit het oog te verliezen.

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

Inkomen (€)		Aantal	Inkomen (€)		Aantal
van	tot	KH	van	Tot	KH
0	5.999,99	163	19.750,00	20.999,99	30
6.000,00	7.249,99	30	21.000,00	22.249,99	25
7.250,00	8.499,99	28	22.250,00	23.499,99	23
8.500,00	9.749,99	30	23.500,00	24.749,99	13
9.750,00	10.999,99	56	24.750,00	28.499,99	37
11.000,00	12.249,99	51	28.500,00	32.249,99	25
12.250,00	13.499,99	71	32.250,00	35.999,99	21
13.500,00	14.749,99	142	36.000,00	39.749,99	5
14.750,00	15.999,99	72	39.750,00	43.499,99	1
16.000,00	17.249,99	61	43.500,00	47.249,99	4
17.250,00	18.499,99	79	47.250,00	50.999,99	0
18.500,00	19.749,99	42	51.000,00	en meer	3
Totaal:					1.012

57,51 % van de kandidaat-huurders heeft een gezinsinkomen (exclusief kinderbijslag) in het referentiejaar van minder dan 1.250,00 EUR per maand. Het gemiddeld inkomen van de kandidaat-huurders bedraagt 14.254,25 EUR of 1.187,85 EUR per maand. Dit is een stijging van 4,16 % ten opzichte van 2017.

1.3.4. Leeftijd kandidaat-huurders

1.3.4.1. Volledig kandidatenbestand

	KH Laarne		KH Wetteren		KH Wichelen	
Leeftijd	TOTAAL	%	TOTAAL	%	TOTAAL	%
jonger dan 21 jaar	10	2,61	20	2,21	7	2,01
van 21 tot 30 jaar	73	19,06	156	17,20	71	20,40
van 31 tot 40 jaar	93	24,28	230	25,36	90	25,86
van 41 tot 50 jaar	97	25,33	188	20,73	85	24,43
van 51 tot 60 jaar	60	15,67	163	17,97	57	16,38
van 61 tot 64 jaar	19	4,96	49	5,40	13	3,74
van 65 tot 70 jaar	13	3,39	52	5,73	16	4,60
ouder dan 70 jaar	18	4,70	49	5,40	9	2,58
Totaal	383	100	907	100	348	100
ouder dan 65 jaar	31	8,09	101	11,14	25	7,18
inwoner van gemeente	102	26,63	580	63,95	104	29,89

1.3.4.2. Kandidaat-huurders inwoner van de gevraagde gemeente

	KH Laarne		KH Wetteren		KH Wichelen	
Leeftijd	TOTAAL	%	TOTAAL	%	TOTAAL	%
jonger dan 21 jaar	3	2,94	11	1,90	2	1,92
van 21 tot 30 jaar	14	13,73	88	15,17	16	15,38
van 31 tot 40 jaar	17	16,67	147	25,34	23	22,12
van 41 tot 50 jaar	20	19,61	118	20,34	22	21,15
van 51 tot 60 jaar	23	22,55	108	18,62	21	20,19
van 61 tot 64 jaar	9	8,82	33	5,69	5	4,81
van 65 tot 70 jaar	5	4,90	38	6,56	10	9,62
ouder dan 70 jaar	11	10,78	37	6,38	5	4,81
Totaal	102	100	580	100	104	100
ouder dan 65 jaar	16	15,69	75	12,93	15	14,42

We merken al een aantal jaren dat de groep van de 65-plussers op onze wachtlijsten steeds groter wordt. De vergrijzing van maatschappij zet zich dus ook door bij Eigen Dak. In 2018 zijn over de 3 gemeenten heen 13,49 % van de kandidaat-huurders ouder dan 65 jaar. Vorig jaar was dit nog 12,12 %. Eigen Dak wil de komende jaren blijven inzetten om op zoveel mogelijk locaties levenslang wonen in de vertrouwde buurt mogelijk te maken.

1.3.5. Nieuwe verhuringen in 2018

In 2018 werden 83 huurcontracten afgesloten, waarvan 66 voor woningen gelegen in Wetteren, 9 in Laarne en 8 in Wichelen. Hiervan werden 65 woongelegenheden verhuurd aan nieuwe huurders, waarvan 16 aan niet-E.U.burgers, en 18 woongelegenheden aan zittende huurders ingevolge vrijwillige (12) of gedwongen mutatie in functie van renovatiewerken (6), waarvan 1 aan een niet-E.U.burger.

1.4. Nieuwe huurders 2018

1.4.1. Gezinsinkomen

Inkomen (€)		Aantal	Inkomen (€)		Aantal
van	tot	KH	van	Tot	KH
0	5.999,99	13	17.000,00	17.999,99	5
6.000,00	6.999,99	3	18.000,00	18.999,99	3
7.000,00	7.999,99	1	19.000,00	19.999,99	1
8.000,00	8.999,99	1	20.000,00	20.999,99	3
9.000,00	9.999,99	3	21.000,00	21.999,99	1
10.000,00	10.999,99	5	22.000,00	22.999,99	0
11.000,00	11.999,99	3	23.000,00	23.999,99	2
12.000,00	12.999,99	1	24.000,00	24.999,99	0
13.000,00	13.999,99	6	25.000,00	25.999,99	0
14.000,00	14.999,99	6	26.000,00	26.999,99	0
15.000,00	15.999,99	2	27.000,00	en meer	4
16.000,00	16.999,99	2	Totaal:		65

- Het gemiddeld gezinsinkomen in het referentiejaar van de nieuwe huurders in 2018 bedraagt 13.202,42 EUR of 1.100,20 EUR per maand. Dit is ongeveer gelijk t.o.v. 2017.
- 52,31 % van de nieuwe huurders heeft een maandelijks inkomen lager dan 1.125,00 EUR per maand t.o.v. 52,94 % in 2017.

1.4.2. Gezinsgrootte

1 persoon	28	5 personen	2
2 personen	15	6 personen	1
3 personen	10	7 personen	0
4 personen	9	8 personen en meer	0

1.4.3. Gezinstype

alleenstaanden:	28
éénoudergezinnen: 1 volwassene + kind(eren)	24
éénoudergezinnen: 1 volwassene + kind(eren) + bijwoner(s)	0
paar met kinderen: 2 volwassenen + kind(eren)	11
paar met kinderen: 2 volwassenen + kind(eren) + bijwoner(s)	0
paar zonder kinderen: 2 volwassenen	2
paar zonder kinderen: 2 volwassenen + bijwoner(s)	0

1.4.4. Leeftijd

jonger dan 21 jaar	2
van 21 tot 30 jaar	14
van 31 tot 40 jaar	10
van 41 tot 50 jaar	14
van 51 tot 60 jaar	15
van 61 tot 70 jaar	9
ouder dan 70 jaar	1

1.4.5. Nationaliteit

toewijzingen aan huurders met Belgische nationaliteit	47
toewijzingen aan huurders met niet-Belgische nationaliteit en E.U.-burger	2
toewijzingen aan huurders met niet-Belgische nationaliteit niet-E.U.-burger	16

1.4.6. Wachttime

De gemiddelde wachttime van de kandidaat-huurders die tijdens het dienstjaar 2018 een woning kregen toegewezen bedraagt 39 maanden. Dit is een stijging met 6 maanden ten opzichte van 2017. De wachttime is de periode die een kandidaat-huurder op de wachtlijst staat vanaf de inschrijvingsdatum tot de datum van huuraanvang. De mediaan ligt op 38 maanden.

Naast een stijging van het aantal kandidaat-huurders op de wachtlijst, stellen wij ook vast dat de wachttime, vooral voor woningen, verder toeneemt. We zetten de belangrijkste oorzaken op een rij:

- Als gevolg van renovatiewerken worden 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.
- Zittende huurders die in een woning wonen die te klein is geworden omwille van gezinsuitbreiding krijgen voorrang om te muteren naar een grotere woning.
- Kandidaat-huurders die op basis van art. 24 §1 en § 2 versneld een woning krijgen toegewezen, beperken hun keuze vaak tot enkel woningen.
- De keuze van type woning, ligging van de woning en het al of niet hebben van lokale binding met de gemeente op het moment van inschrijving zijn niet te onderschatten factoren die de wachttime enorm kunnen beïnvloeden.

1.5. Versnelde toewijzingen

In 2018 werden 4 versnelde toewijzingen goedgekeurd door de raad van bestuur:

- | | |
|---|---|
| • personen die zelfstandig wonen met begeleiding (art. 24 § 2): | 3 |
| • 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 2018.

De verhuuringscommissie kwam 7 maal samen en wees in totaal 97 woongelegenheden toe. Reden van de verhuring:

- 34 opzeggingen door huurder
- 6 rusthuisopnames
- 16 overlijdens
- 7 beëindigingen/ontbindingen door verhuurder
- 13 vrijwillige of gedwongen mutaties
- 10 gerenoveerde woningen
- 11 nieuwe woningen

2.2. Overdracht aandelen

2.2.1. Overlijden Paul Van Durme

Op 21 januari 2018 overleed de heer Paul Van Durme, aandeelhouder van de maatschappij. De 15 aandelen van de heer Van Durme werden, zoals gebruikelijk bij het overlijden van een aandeelhouder, ingekocht door de maatschappij en vervangen door eenzelfde aantal nieuwe aandelen. Gezien er geen interesse was vanwege de erfgenamen van de heer Van Durme, ging de raad van bestuur unaniem akkoord met de vraag van de heer Etienne Backx om in te schrijven op de nieuwe aandelen.

2.3. Reglementen en procedures

2.3.1. Aanpassing intern huurreglement

2.3.1.1. Onderbezetting

In 2017 werd de interne aanpak ter voorkoming van onderbezette woningen goedgekeurd. Er werd beslist een rits-systeem toe te passen voor de toewijzing van woningen die in aanmerking komen voor herhuisvesting van huurders die in een onderbezette woning wonen. Afwisselend zou een woning worden toegewezen via de reguliere verhuuringslijsten en via de lijst voor een valabel aanbod aan huurders die een onderbezette woning bewonen. De praktijk wees echter uit dat heel wat huurders van een onderbezette woning het valabel aanbod weigerden en verkozen om een onderbezettingsvergoeding te betalen. Als gevolg hiervan konden vrijgekomen woningen niet aansluitend verhuurd worden en dreigde de leegstand toe te nemen. Bovendien creëerde de bestaande methodiek een toename van de werkdruk op de verhuuringsdienst.

Na evaluatie werd in 2018 beslist om per gemeente 1 op de 3 woongelegenheden die in aanmerking komen voor herhuisvesting van huurders die in een onderbezette woning wonen, toe te wijzen volgens de lijst voor een valabel aanbod. Daarnaast duidt de verhuuringscommissie naast één effectieve kandidaat-huurder en 4 reserve kandidaat-huurders volgens de lijst voor valabel aanbod, tegelijkertijd ook 4 reserve kandidaat-huurders van de reguliere wachtlijst aan.

2.3.1.2. Keuzebeperking kandidaat-huurders

In het verleden kon een kandidaat-huurder kiezen voor één of meerdere gemeenten en/of deelgemeenten met de bijkomende mogelijkheid om zijn keuze verder te beperken tot op straatniveau. In de gemeente Wetteren was er ook een keuzemogelijkheid tussen 3 regio's. De mogelijkheid tot keuzebeperking op straatniveau gaf regelmatig aanleiding tot aanduiding van een te beperkte keuze aan woningen door kandidaat-huurders. Bovendien stelden wij vast dat bepaalde woninggroepen die voldoen aan de huidige comfort- en oppervlaktenormen werden geweigerd omwille van een negatief beeld uit het verleden inzake de leefbaarheid binnen deze woninggroepen.

Om de creatie van een sociale mix in onze woninggroepen te bevorderen en kandidaat-huurders die - ondanks de woonnod - een te beperkte woningkeuze maakten toch binnen een redelijke termijn een woning te kunnen toewijzen, besliste het bestuur de mogelijkheid om de woningkeuze te beperken tot op straatniveau te schrappen.

De kandidaat-huurder kan vanaf 1 januari 2019 bijgevolg kiezen tussen één of meerdere gemeenten en/of deelgemeenten. In de gemeente Wetteren kan nog steeds gekozen worden uit 3 regio's. De keuze tussen appartementen en grondgebonden woningen blijft bestaan en voor minder mobiele of oudere kandidaat-huurders blijft de mogelijkheid om te kiezen voor de aanwezigheid van een lift of - bij ontbreken van een lift - de maximum verdieping op te geven.

De huidige keuzebeperking op straatniveau blijft bestaan voor kandidaat-huurders die een eerste toewijzing hebben geweigerd of zittende huurders die willen verhuizen naar een andere woning van de maatschappij.

2.4. Overheidsopdrachten

Voor aankopen tot 30.000 EUR (excl. BTW) werkt Eigen Dak steeds met een onderhandelingsprocedure zonder voorafgaande bekendmaking met eenvoudige factuur. Bij deze gunningsprocedure hoeft geen bestek opgesteld te worden. Het volstaat dat de maatschappij kan aantonen dat de markt voldoende werd bevroegd. Alle aankopen van 30.000 EUR tot 144.000 EUR komen tot stand via een reguliere onderhandelingsprocedure zonder voorafgaande bekendmaking. Boven dit bedrag past Eigen Dak een openbare of niet-openbare procedure (nieuwe benaming voor een één- of tweestapsprocedure) toe met één of meerdere gunningscriteria.

Voor de aanduiding van de aannemer van het project 'opbouw van 5 appartementen Hekkergerstraat 42 – Stationsstraat 2 te Schellebelle' maakte Eigen Dak in 2018 gebruik van de mededingingsprocedure met onderhandeling. Voor het tweede opeenvolgende jaar diende Eigen Dak noodgedwongen terug te grijpen naar deze plaatsingsprocedure omdat de openbare procedure met prijs als enige gunningscriterium geen aanvaardbare offertes had opgeleverd. In 2017 werd de aannemer van het project Ankerhofke te Serskamp ook aangesteld via een mededingingsprocedure. Toen hadden zowel de openbare procedure als de daaropvolgende onderhandelingsprocedure geen aanvaardbare offerte opgeleverd.

Overzicht belangrijkste overheidsopdrachten besteld in 2018:

werken/ diensten/ leveringen	omschrijving	plaatsingsprocedure	bestelbedrag excl. BTW (€)	gunnings- beslissing
werken	nieuwbouw 21 woonentiteiten, Anker 40-42 en Wetterensteenweg Wichelen (Serskamp)	1. OP met prijs als enige gunningscriterium 2. OPZB met weerhouden bidders uit fase 1 3. Mededingingsprocedure met onderhandeling	3 224 895,65	20/12/2017
werken	vervanging sturingskast hydrofoorinstallatie Wegvoeringstraat 80-88 te Wetteren	OPZB	7 936,00	31/01/2018
werken	renovatie elektriciteit 105 appartementen Wegvoeringstraat 80-88 te Wetteren	OP met prijs als enige gunningscriterium	334 647,61	9/05/2018
werken	renovatie CV 105 appartementen Wegvoeringstraat 80-88 te Wetteren	OP met prijs als enige gunningscriterium	1 563 654,70	9/05/2018
diensten	aanstelling commissaris-revisor boekjaren 2018, 2019 en 2020	OPZB	9 750,00	30/05/2018
diensten	onderhoudscontract CV, boilers en accumulatiekachels	OP met meerdere gunningscriteria	407 037,00	30/05/2018
diensten	aanstelling ontwerper - integrale renovatie 32 woningen Achttien Augustuslaan te Wetteren -	Ontwerpenwedstrijd zonder bekendmaking		30/05/2018
diensten	aanstelling ontwerpteam - nieuwbouw Binnenkouter Westrem	Ontwerpenwedstrijd met bekendmaking		30/05/2018
levering	vervanging bestelwagen	OPZB	24 635,82	27/06/2018
werken	nieuwbouw 5 huurappartementen Hekkergerstraat 42/ Stationsstraat 4 te Wetteren	1. OP met prijs als enige gunningscriterium 2. Mededingingsprocedure met onderhandeling	750 981,15	29/08/2018
diensten	aanstelling studie bureau speciale technieken - omvorming gaskachels naar centrale verwarming	OPZB		26/09/2018
diensten	aanstelling ontwerpteam - reconversie site Christus Koning te Wetteren	Ontwerpenwedstrijd met bekendmaking		19/12/2018
	OP = Openbare procedure (met publicatie)			
	OPZH = Onderhandelingsprocedure zonder voorafgaande bekendmaking			

2.5. Onroerende transacties

2.5.1. Aankoop Collegiebaan 73 te Wetteren

In 2017 kon met de hulp van de gemeente Wetteren de eigenaar overtuigd worden zijn perceel bouwgrond gelegen Collegiebaan 73 aan onze maatschappij te verkopen. De aankoopakte werd verleden op 29 maart 2018 voor notaris Filip Quipor te Wetteren.

2.5.2. Verkoop Achttien Augustuslaan 111 te Wetteren – Kooprecht zittende huurder

Het kooprecht voor zittende huurders werd afgeschaft in 2017. Er werd evenwel een overgangsmaatregel voorzien waarbij de huurder zijn kooprecht kan blijven uitoefenen tot 31 december 2021 indien op datum van 24 april 2017 voldaan was aan een aantal voorwaarden. Begin 2018 kregen wij de vraag van de huurders van de woning Achttien Augustuslaan 111 te Wetteren om hun woning te mogen

aankopen. Zowel de huurders als de woning voldeden aan de voorwaarden. De huurders gingen akkoord met de schattingsprijs. De aankoopakte werd verleden op 30 oktober 2018 voor notaris Filip Quipor uit Wetteren.

2.6. Subsidies en Premies

2.6.1. Afrekening Gewestelijke Sociale Correctie (GSC) 2017 – voorschot GSC 2018

De definitieve GSC voor referentiejaar 2017 bedraagt 119.630,54 EUR. Rekening houdend met het reeds ontvangen voorschot GSC 2017 en het toegekende voorschot GSC 2018 sluit de afrekening GSC 2017 af met een nog te ontvangen saldo van 86.247,53 EUR. Dit bedrag werd eind 2018 gestort op onze rekening-courant VMSW.

De GSC 2017 bedraagt 24 % minder dan de GSC van 2016 en 53 % minder dan in 2015. Deze daling is voor het tweede opeenvolgende jaar het gevolg van een grotere stijging van de theoretische huurinkomsten ten opzichte van de toename van de leningaflossingen VMSW. De verhouding VMSW-annuïteiten t.o.v. de theoretische huurinkomsten daalde van 65 % in 2015 naar 62,71 % in 2017.

Het zou evenwel voorbarig zijn om reeds van een neerwaartse tendens te spreken. De verdere evolutie van de GSC zal immers in belangrijke mate afhangen van hoe de extra huurinkomsten uit renovatieprojecten, zich in de toekomst zullen verhouden tot de leningslast van deze projecten.

2.6.2. Subsidie actieve SHM's

In 2018 heeft de Vlaamse Regering een bedrag van 15 miljoen EUR vrijgemaakt om actieve sociale huisvestingsmaatschappijen financieel te ondersteunen in hun projectbegeleiding. De verdeling van de subsidie gebeurde net als in 2017 (10 miljoen EUR) volgens het aandeel van onze maatschappij in de totale FS3-leningopnames en -toewijzingen over de periode 2014-2017. Eigen Dak ontving in totaal een bedrag van 132.718,00 EUR. Een deel hiervan werd reeds in 2017 ontvangen. Het saldo (50.246,00 EUR) werd eind 2018 gestort op de rekening-courant VMSW.

2.6.3. Subsidies energiebesparende ingrepen

Naar aanleiding van de herverdeling van de resterende REG subsidie, ontvingen wij in 2018 een bijkomende premie van 31.191,05 EUR voor het isoleren van 50 hellende daken in 2017.

Net als in 2017 stelde de VMSW ons in kennis dat het REG-budget voor de provincie Oost-Vlaanderen is uitgeput. De premies aangevraagd in het kader van Fase IV van de renovatie van de 45 huizen in de Roosbroekwijk te Wetteren kunnen bijgevolg niet uitbetaald worden. De premiebedragen werden opgenomen in een lijst van goedgekeurde niet uitbetaalde premies. Indien er in de toekomst voor de provincie Oost-Vlaanderen nog REG-budget beschikbaar komt, kan er mogelijks nog een uitbetaling gebeuren.

Er kunnen vanaf nu enkel nog Vlaams klimaatfonds-premies (VKF) aangevraagd worden. Dit betekent dat er voor de laatste fase van het renovatieproject in de Roosbroekwijk enkel nog energieaanvragen bij netwerkbeheerder Fluvius zullen ingediend worden.

Op 29 mei 2018 ontvingen wij van de VMSW de goedkeuring van onze VKF-subsidieaanvraag voor het project 'vervangen van accumulatiekachels door een collectieve stookplaats op aardgas in 105 appartementen in de Wegvoeringstraat 80-88 te Wetteren'. Het bedrag van de subsidie wordt geraamd op 245.100,00 EUR.

		Energiepremies		
Projectmatig overzicht toekenning energiepremies 2018		VMSW REG*	VMSW VKF	Eandis
Renovatie 45 Huizen Roosbroekwijk Wetteren - Fase 3	dakisolatie	in 2017		1 616,76
	muurisolatie	in 2017		9 621,60
	vervangen glas	in 2017		1 337,30
	totaalbonus	in 2017		8 750,00
Dakrenovatie diverse locaties - hellende daken	dakisolatie	31 191,05		
Renovatie 45 Huizen Roosbroekwijk Wetteren - Fase 4	dakisolatie	5 389,20 *		in 2019
	muurisolatie	35 137,48 *		in 2019
	vervangen glas	13 372,00 *		in 2019
	vervangen ketel	7 200,00 *		in 2019
105 appartementen Wegvoeringstraat 80-88 Wetteren	collectieve stookplaats		68 250,00	
Vervangen accumulatiekachels door collectieve door 2 collectieve stookplaatsen op aardgas	verwijderen elektrische weerstandsverwarming		176 850,00	
		92 289,73	245 100,00	21 325,66
* kan niet uitbetaald worden ingevolge uitputting REG-budget Oost-Vlaanderen				

2.7. Decreet Grond- en Pandenbeleid

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

Bindend sociaal objectief (BSO) - stand 31 december 2018									
	Nulmeting 31/12/2007 ED + SVK	BSO 2023-2025	Toename ED sinds 31/12/2007	ontwerp- t.e.m. uitvoerings- fase	Intenties	Nog te realiseren ED tot 90% BSO	Toename SVK sinds 31/12/2007	Gerealiseerd SHM + SVK	Nog bijkomend te realiseren
Laarne	132	85	51	0	6	20	5	82	3
Wetteren	625	169	70	59	17	6	64	216	0
Wichelen	97	89	14	26	72	0	22	134	0
Totaal	854	343	135	85	95	26	91	432	3

Projectenlijst nieuwbouw/vervangingsbouw 31 december 2018:

	projecten in uitvoering geplande projecten bouwvergunning toegekend projecten in ontwikkeling intenties							
Laarne								
vervangingsbouw Hoogstraat 23-33					6			
Wetteren								
Oude Gentweg 3de fase			12					
Brusselsesteenweg 105			20					
Binnenkouter Westrem				13				
Warande II					7			
Vervangingsbouw Christus Koning				14				
Neerstraat					10			
Wichelen								
Anker 40-42	21							
Hekkergermstraat 42 - Stationsstraat 4	5							
RUP Bellekouter					24			
Molenkouter					36			
Krabbegem					12			
	26	0	32	27	95			

In Laarne doen zich helaas weinig opportuniteiten voor om bijkomende sociale huurwoningen te bouwen waardoor de kans dat het bindend sociaal objectief tijdig gehaald wordt steeds kleiner wordt. De gemeente stelde voor om bij de reconversie van de voormalige fabriekssite in de Lange Meire een deel sociale huisvesting te voorzien. Volgens de gemeente komt ook een strook landbouwgrond in de Hoogstraat nog steeds in aanmerking. Het verzoek tot bestemmingswijziging naar woonzone dient gestaafd te worden aan de hand van een woonbehoeftestudie die door de gemeente wordt opgemaakt. Eigen Dak zal 6 bejaardenwoningen in de Hoogstraat te Laarne vervangen door een 10-tal nieuwe woonegelegenheden. In 2019 zal hiervoor een ontwerpteam worden aangesteld.

Naar aanleiding van de aankoop van het terrein Collegiebaan 73 te Wetteren werd beslist om dit perceel samen met het naastliggende perceel Collegiebaan 71, de leegstaande woning Verbindingstraat 4 die via voorkoopprecht werd aangekocht in 2012 en twee oude woningen uit de jaren '20 samen te voegen tot één nieuwbouwdossier 'Warande II'. Volgens een eerste inschatting zouden hier 7 extra woonegelegenheden gebouwd kunnen worden.

De gemeente Wetteren kocht de laatste jaren systematisch de woningen in de Neerstraat. Het is de bedoeling om op deze locatie een sociaal woningbouwproject te realiseren. Momenteel zijn 11 van de 12 woningen verworven. De gemeente zal de woningen slopen in 2019 teneinde verkrotting tegen te gaan. Idealiter zouden de achterliggende garages best ook opgenomen worden in het project.

RUP Bellekouter te Schellebelle werd goedgekeurd. Het RUP voorziet naast een nieuwe sportinfrastructuur een gemengde vorm van sociale huisvesting. Na raadpleging van de omwonenden en rekening houdend met de subsidievoorwaarden voor de aanleg van de wegeninfrastructuur door de VMSW, werd beslist dat 24 sociale huurappartementen en 6 sociale koopwoningen kunnen gebouwd worden. Daarnaast worden in het gebied ook 16 kavels voor grondgebonden woningen voorzien voor de Intercommunale Dender Durme Schelde, die eigenaar is van de gronden. De onderhandelingen met DDS inzake de overname van de gronden worden opgestart in 2019.

Het OCMW van Wichelen is gestart met de uitvoering van haar masterplan voor de verdere ontwikkeling van de site Molenkouter. In het masterplan wordt naast een uitbreiding van het woonzorgcentrum ook ruimte voorzien voor een lokaal dienstencentrum, sociaal wonen en woongelegenheid voor personen met een verstandelijke beperking. In het huidige ontwerp zijn twee aparte bouwvolumes van elk 18 sociale assistentiewoningen opgenomen.

Eigen Dak neemt samen met een aantal andere stakeholders deel aan het participatietraject dat werd opgestart in functie van de ontwikkeling van het landschapspark dat zal aansluiten op de site Molenkouter.

De onderhandelingen met het OCMW Gent in verband met de aankoop van gronden in Krabbegem staan on hold.

2.8. Lokaal woonoverleg (LWO)

Het lokaal woonoverleg kwam 2 maal samen in de gemeente Wichelen en 3 maal in de gemeente Wetteren. In Laarne ging er in 2018 uitzonderlijk geen lokaal woonoverleg door.

Er werd in 2018 ook geen intergemeentelijk woonoverleg georganiseerd.

2.9. Bewonersparticipatie

2.9.1. Huurderskrant Daktueel

In februari en november ontvingen alle huurders een nieuwe huurderskrant.

Via dit kanaal informeren wij huurders over onze werking, zetten we belangrijke onderwerpen in de kijker en gaan we dieper in op regelgeving. Daarnaast staat de huurder centraal. In elke editie laten we een bewoner aan het woord, heeft de huurder de mogelijkheid een recept te bezorgen voor de rubriek 'de verrassingskeuken' en kan de huurder deelnemen aan de lezerswedstrijd.

Van zodra de huurderskrant in druk gaat, worden de huurders via onze Facebook-pagina op de hoogte gebracht van de komst van de nieuwe huurderskrant. Ook wordt een warme oproep gedaan om deel te nemen aan de lezerswedstrijd.

De huurderskrant is ook online terug te vinden op de website van de maatschappij.

2.9.2. Aanstelling nieuwe toezichters

Sedert een aantal jaren doet onze maatschappij beroep op vrijwillige toezichters in de grote appartementsgebouwen. Zij betekenen een belangrijke meerwaarde voor de bewoners en voor de leefbaarheid in en rond de gebouwen waar zij actief zijn.

Begin 2018 werd mevr. Brigitte Bogaert aangesteld als vrijwillige toezichter in de nieuwbouwappartementen in Den Binder, Lindenlaan 197 in Wetteren. Dit bracht het aantal toezichters op 7.

In juni zette dhr. Patrick Elegeert, toezichter in de appartementsgebouwen Wegvoeringstraat 80-88 in Wetteren, zijn activiteiten als toezichter stop wegens gezondheidsproblemen. Onze maatschappij poogde een nieuwe toezichter aan te trekken via een rondschrijven aan de zittende huurders. Er kon echter geen nieuwe toezichter gerekruteerd worden. In augustus stelde dhr. Elegeert zich opnieuw kandidaat en werd hij heraangesteld.

Op 24 november overleed dhr. Georges De Wilde, toezichter in de appartementsgebouwen Roosbroeklaan 18-40 in Wetteren. Ook hier wordt op zoek gegaan naar een vervanger.

2.9.3. Infonamiddag schoonmaaktips

Op 12 juni organiseerde Woonplus een infonamiddag rond schoonmaaktips voor de huurders van onze maatschappij en SVK LWW. Milieuvriendelijke producten en middeltjes uit de oude doos kwamen er op een praktische manier aan bod. Alle huurders ontvingen een uitnodiging via een flyer. Er waren 33 personen aanwezig, waarvan 29 huurders van onze maatschappij.

Er werden 2 gevulde poetssemmers en enkele poetspakketten verloot onder de aanwezigen.

2.9.4. Tevredenheidsmeting

Nadat onze maatschappij aanvankelijk met een eigen ontwikkelde vragenlijst de tevredenheid van de nieuwe huurders bevroeg, maakten wij in 2018 gebruik van de tool 'tevredenheidsmeting' van Wonen Vlaanderen. Via deze weg werden nieuwe huurders 2 maanden na aanvang van de huurovereenkomst bevestigd. In de vragenlijst werden verschillende pijlers gemeten. Zo werd bevestigd hoe tevreden de huurder was over de dienstverlening, maar ook hoe goed de huurovereenkomst, het huishoudelijk reglement en de plaatsbeschrijving zijn uitgelegd en begrepen. Daarnaast was er ruimte voorzien waar de huurder kon aangeven waarover hij het meest en het minst tevreden was. Tot slot had de huurder de mogelijkheid om gegevens betreffende zijn gezinssamenstelling in te vullen.

Om de respons te bevorderen werd de vragenlijst opgehaald door de maatschappelijk werker. Dit bezoek bood meteen ook de kans om tijdig te anticiperen bij eventuele problemen. Bij het huisbezoek werd regelmatig vastgesteld dat de huurder niet thuis was of de vragenlijst was vergeten invullen. De ervaring leerde ons dat verschillende vragenlijsten achteraf nog werden bezorgd.

Er werden 85 personen bevestigd. Hiervan vulde 41,18 % de vragenlijst in.

Van deze groep vulde 83 % de vragenlijst op papier in. Deze werden door de maatschappij geregistreerd in de tool van Wonen Vlaanderen via de unieke code die op elke vragenlijst vermeld werd. 6 % van deze groep vulde de vragenlijst online in via deze code.

De unieke code op de vragenlijst garandeert dat de verwerking van de vragenlijsten anoniem gebeurt. De resultaten leren ons dat de huurders over het algemeen tevreden tot zeer tevreden zijn over de dienstverlening van onze maatschappij, over hun woning en de buurt. Slechts 2,86 % van de respondenten is ontevreden over hun woning en buurt. Niettegenstaande dit een minderheid betreft, zal Eigen Dak de komende jaren verder blijven inzetten op renovatie en vervanging van de oudste woningen in haar patrimonium. Er werd tevens beslist om woningen die op de planning staan voor vervangingsbouw of integrale renovatie en waar zich een structureel probleem stelt inzake veiligheid of vocht bij het leegkomen uit verhuring te nemen.

2.9.5. Opstart Facebookpagina

Om mee te zijn met haar tijdsgeest startte onze maatschappij in oktober 2017 met het posten van berichten aan huurders en kandidaat-huurders via Facebook. Met de berichtgeving op onze pagina streven wij ernaar om onze doelgroep op een heldere manier te informeren, alsook om hen warm te maken voor participatie.

Bij de opstart vreesden we enigszins dat het medium zou misbruikt worden door zittende huurders om te pas en te onpas problemen te melden. Deze veronderstelling bleek onterecht.

Eind 2018 telde onze pagina een 140-tal volgers.

Een greep uit de onderwerpen die aan bod kwamen:

- melding verzending actualisatie kandidaat-huurders met het leggen van de klemtoon op het belang om hierop te reageren;
- melding verzending jaarlijkse aanpassing huurprijs zittende huurders;
- melding publicatie huurderskrant 'Daktuueel' met downloadlink;
- tips inzake onderhoud woning (voorkomen verstopte leidingen, ...);
- tips inzake goed contact met bureaus;
- nieuwe regelgeving inzake inzameling GFT, PMD;
- in de schijnwerper plaatsen van infonamiddag (in samenwerking met WoonPlus) 'Op stap met Sien en Mien';
- ...

Naast het informeren, gebruiken wij de functie Messenger ook als laatste redmiddel om met de huurder of kandidaat-huurder in contact te treden als andere communicatiemiddelen niet helpen.

2.10. Sociale dienstverlening

2.10.1. Opvolging (nieuwe) huurders

In 2018 kregen 66 kandidaat-huurders van onze maatschappij een sociale woongelegenheid toegewezen (excl. mutaties).

Wij stellen vast dat bij 13,64 % van deze nieuwe huurders zich in het eerste jaar problemen voordeden:

- 6,06 % veroorzaakte leefbaarheidsproblemen;
- 4,55 % kampte met betalingsproblemen;
- 3,03 % combinatie van beide.

Dit is een daling van 8 % ten opzichte van de nieuwe huurders in 2017. In 2017 stelden wij nog een daling vast van 30 % t.o.v. 2016.

Wij zijn aangenaam verrast door deze cijfers. Ons inziens draagt de maandelijkse infonamiddag voor nieuwe huurders en huurders die muteren, gestart in oktober 2017, bij aan deze positieve evolutie.

De ervaring leerde ons dat nieuwe huurders de inhoud van de huurovereenkomst onvoldoende doornamen alvorens deze te ondertekenen. Hierdoor waren zij niet genoeg op de hoogte van hun rechten en plichten en ontstonden er vroeg of laat problemen.

Om deze problemen te voorkomen maar ook om te voorzien in de informatiebehoefte, vindt maandelijks een infonamiddag voor nieuwe huurders plaats. De opkomst is een succes. In 2018 was 73,33 % van de nieuwe huurders aanwezig. De infonamiddag werkt drempelverlagend en helpt van meet af aan mee bouwen aan een vertrouwensrelatie. Bovendien zien wij er op toe dat er gedurende de infonamiddag voldoende ruimte is voor vragen van de nieuwe huurders. Hierbij stellen wij vast dat ook huurders onderling advies en tips uitwisselen.

Gezien de positieve ervaringen wordt verder ingezet op deze infonamiddagen.

2.10.2. Preventieve woonbegeleiding

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

In 2018 meldde onze maatschappij drie dossiers aan wegens gebrekkig onderhoud van de woning of het appartement. In 1 dossier werd de huurovereenkomst in 2019 ontbonden door de vrederechter wegens gebrekkig onderhoud. Een tweede dossier kon worden beëindigd gezien er verschillende hulpverleningsinstanties betrokken waren in het gezin. Een derde dossier kon niet worden opgestart omdat de huurovereenkomst nog maar pas was afgesloten en het dus eigenlijk de preventie van de preventie betreft.

2.10.3. 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 overeenkomst is de samenwerking te optimaliseren en de gemeenschappelijke cliënten te begeleiden. In 2018 kwam de werkgroep 4 keer samen.

Tijdens het periodiek overleg in 2018 tussen de OCMW's van de 3 Woonplusgemeenten, SVK LWW en onze maatschappij werd ondermeer werk gemaakt van het ontwikkelen van een gemeenschappelijk inschrijvingsformulier en een gemeenschappelijke informatiebrochure voor onze maatschappij en SVK LWW. Klantvriendelijkheid en kwaliteitsvolle dienstverlening vormden hiervoor de basis. Zo zal er voortaan slechts 1 inschrijvingsformulier – in plaats van 1 inschrijvingsformulier per sociale huisvester – moeten ingevuld worden.

Zowel de gemeenschappelijke informatiebrochure als het gemeenschappelijk inschrijvingsformulier zijn opgemaakt in klare taal en ogen fris. De informatiebrochure bevat alle nuttige informatie die de toekomstige kandidaat-huurder nodig heeft om het inschrijvingsformulier in te vullen.

Beide documenten worden gebruikt sinds 1 januari 2019.

2.11. Patrimonium

2.11.1. Performantiedecreet - Minimale schaalgrootte SHM's – aanvraag uitstel

Eind juni 2017 trad het Performantiedecreet in werking. Dit decreet voorziet in een aantal efficiëntie- en outputverhogende maatregelen waaronder een nieuwe erkenningsvoorwaarde dat elke sociale huisvestingsmaatschappij tegen 1 januari 2019 minimum 1.000 sociale huurwoningen in beheer heeft. Bij de beoordeling worden zowel gerealiseerde als geplande (opgenomen op de meerjarenplanning) sociale huurwoningen in rekening genomen.

Gezien op het ogenblik van de inwerkingtreding van het Performantiedecreet Eigen Dak nog een 15-tal woningen tekort had om te voldoen aan de nieuwe erkenningsvoorwaarde, werd gebruik gemaakt van de mogelijkheid om uitstel te vragen bij de Vlaamse Regering. In haar schrijven van 29 mei 2018 stelde Vlaams minister van Wonen Liesbeth Homans ons in kennis dat onze aanvraag werd goedgekeurd en dat een uitstel van vijf jaar wordt toegekend.

Rekening houdend met de aanstelling van het ontwerpteam voor het nieuwbouwproject Binnenkouter te Westrem waarin 13 huurwoningen worden voorzien en de lopende aanstellingsprocedure voor de herinrichting van de site Christus Koning te Wetteren waarin ook een 10 à 20-tal extra woningen zullen gerealiseerd worden, kan gesteld worden dat Eigen Dak tegen 31 december 2023 zeker zal voldoen aan de minimale schaalgrootte.

2.11.2. 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. 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.

In 2018 ging in het kader hiervan in een tiental woongelegenheden een verkennend plaatsbezoek door. De aangeboden woningen maakten deel uit van de vervangingsbouwprojecten Christus Koning te Wetteren en Hoogstraat 23 t.e.m. 33 te Laarne. In de meeste gevallen volstond het budget van het CAW niet om de woning opnieuw verhuurbaar te maken. CAW toonde enkel interesse in de woning Hoogstraat 29 te Laarne.

Op 15 oktober 2018 sloot onze maatschappij met het CAW een raamovereenkomst af voor de verhuur van panden die leegstaan in afwachting van renovatie/sloop/verkoop. In aanvulling hierop werd ook een bijzonder convenant afgesloten voor de terbeschikkingstelling van de woning Hoogstraat 29 te Laarne. Het convenant ging in op 1 november 2018 en is voor onbepaalde duur. Beide partijen kunnen te allen tijde het convenant beëindigen mits een opzegtermijn van 3 maanden.

2.11.3. VMSW-tool Woningkenmerken (Conditiemeting/Huurschatter/Renovatieplanning)

In het kader van het verbeteren van de kwaliteit van het sociaal patrimonium kregen wij eind 2017 van Wonen Vlaanderen en de VMSW de vraag om in de nieuwe softwaretoepassing 'Woningkenmerken' verschillende woningkenmerken van ons patrimonium te verzamelen voor de huurschatter en de patrimoniuminventaris. In 2018 werd aan de tool de module 'renovatieplanning' toegevoegd. De vroegere ERP-enquête werd ook geïntegreerd in de nieuwe toepassing.

De initiële einddatum van het project **conditiemeting** (patrimoniuminventaris), vooropgesteld door het beleid, was 31 december 2018 wat betekende dat de data uiterlijk 30 september 2018 moesten aangeleverd worden. Gezien het korte tijdsbestek stelde de VMSW voor om de inventarisatie te beperken tot de woningen die prioritair te renoveren zijn, zijnde niet grondig gerenoveerde woningen met bouwjaar vóór 1985 en andere woningen die we binnen de 5 jaar zullen renoveren.

De gegevens voor de sociale **huurschatter** moesten aan de VMSW bezorgd worden tegen 30 juni 2018. Daarnaast moest aanvankelijk op 31 december 2018 ook de **renovatieplanning** ingediend worden bij de VMSW. Gelet op de extra werklast als gevolg van het invoeren van de patrimoniuminventaris en de huurschatter in 2018, besliste het beleid om de deadline voor de renovatieplanning uit te stellen tot 31 maart 2019.

Ondanks het feit dat het verzamelen van bepaalde data, zoals het opmeten van de bruto-woonoppervlakte van elke woning, zeer veel tijd in beslag nam, slaagden wij er in om de gegevens voor de huurschatter en de patrimoniuminventaris tijdig aan de VMSW te bezorgen. De gegevens voor de huurschatter werden ingevuld voor het volledige patrimonium. De patrimoniuminventaris werd ingediend voor alle niet grondig gerenoveerde woningen en de woningen waarbij binnen de 5 jaar grondige renovatie wordt voorzien. In 2019 worden de resterende woningen geïnventariseerd.

Uit de patrimoniuminventaris en de renovatieplanning blijkt dat er de komende jaren belangrijke uitdagingen op ons afkomen inzake vervangingsbouw, vervangen van gaskachels en accumulatiekachels door centrale verwarming, vervanging keukenmeubilair,... Dit vertaalt zich in een toename van de werkdruk in het bijzonder voor de technische dienst. We streven er naar om de planning zoveel mogelijk te volgen. De praktijk leert ons echter dat dossiers durven aanslepen door externe factoren of

onvoorziene omstandigheden met als gevolg dat ook andere projecten vertraging oplopen. Indien we dit tempo van bouwen en renoveren in de toekomst willen of moeten aanhouden, stelt zich de vraag of er niet moet nagedacht worden over een versterking van de technische dienst.

2.12. Opvolging verstrengde eigendomsvoorwaarde

In het verleden mocht de huurder (of zijn wettelijke of feitelijke partner) geen woning of perceel bouwgrond in volle eigendom of volle vruchtgebruik hebben in binnen- of buitenland. Vanaf 1 maart 2017 is het ook niet meer toegelaten om als huurder een woning of perceel bouwgrond gedeeltelijk in volle eigendom te hebben. Ook als de huurder een woning of bouwgrond heeft ingebracht in een vennootschap, voldoet hij niet aan de eigendomsvoorwaarde.

Voor de zittende huurders kwam er een overgangsbepaling: ze moesten zich conformeren aan de strengere voorwaarde vóór 28 februari 2018. Als de huurder gegronde redenen kon aantonen, kon hij de verhuurder verzoeken om de termijn van een jaar te verlengen.

Via de KSZ kunnen wij de eigendom van onze huurders en kandidaten in bulk opvragen.

In 2017 werden 24 huurders aangeschreven in verband met deze nieuwe regelgeving. Op 28 februari 2018 waren er nog 11 huurders die niet voldeden aan de verstrengde eigendomsvoorwaarde.

Deze huurders hadden al de nodige stappen ondernomen of waren wegens omstandigheden buiten hun wil om nog niet in staat geweest om hun (gedeeltelijke) eigendom van de hand te doen.

De leden van de raad van bestuur beslisten dan ook om deze huurders een bijkomende termijn van één jaar toe te kennen om zich in regel te stellen of de gegevens bij de betreffende administratie te regulariseren.

Eind 2018 zijn er 4 huurders nog niet in regel: 3 huurders hebben wegens een erfenis nog een woning gedeeltelijk in volle eigendom en 1 huurder heeft opdracht gegeven aan de notaris om zijn deel van een woning weg te schenken. Deze zaken worden in 2019 bij de jaarlijkse aftoetsing van de eigendomsvoorwaarde opnieuw geëvalueerd.

3. PROJECTEN

Alle hieronder vermelde eindbedragen zijn exclusief BTW en studiekosten.

3.1. Projecten voorlopig opgeleverd in 2016 – Faillissement nv Gabecon

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

In 2017 werd de aannemer Gabecon nv uit Geluveld failliet verklaard. Bij vonnis van 18 oktober 2018 door de rechtbank van koophandel Gent afdeling Dendermonde, werd de vrijgave uitgesproken van de borgtocht die door de ondertussen gefailleerde aannemer Gabecon nv in het voordeel van onze maatschappij en onze partner vzw Sint-Lodewijk werd gesteld. De vrijgekomen borgtocht werd verdeeld onder beide bouwheren volgens de verdeelsleutel van ieders aandeel in het bestelbedrag. Om de kostprijs van het project te beperken werd prioriteit gegeven aan de niet of slecht uitgevoerde posten die noodzakelijk zijn. De groenaanleg wordt uitgevoerd in 2019. De overige posten zullen later uitgevoerd worden in functie van noodwendigheid.

3.2. Projecten definitief opgeleverd in 2018

LAARNE

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

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

Architect: Stefan Lauwaert - Berlare

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

Financiering: FS3

Gunstig advies voorontwerp: 10/06/2014

Ramingsbedrag Perceel 1 : € 532.884,83

Openbare aanbesteding: 09/02/2015

Aannemer: Zolderse Dakprojecten nv - Lummen

Bestelbrief: 01/07/2015

Bestelbedrag: € 416.294,44

Uitvoeringstermijn: 120 kalenderdagen

Aanvangsdatum: 21/09/2015

Contractuele einddatum: 18/01/2016

Voorlopige oplevering: 11/08/2016

Termijnverlengingen: 115 kalenderdagen

Eindbedrag: € 325.603,48

Definitieve oplevering: 17/12/2018



WICHELEN

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

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

Architect: Stefan Lauwaert - Berlare

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

Financiering: FS3

Gunstig advies voorontwerp: 10/06/2014
Ramingsbedrag Perceel 2: € 388.048,18
Openbare aanbesteding: 09/02/2015
Aannemer: Zolderse Dakprojecten nv - Lummen
Bestelbrief: 01/07/2015
Bestelbedrag: € 304.131,18
Uitvoeringstermijn: 120 kalenderdagen
Aanvangsdatum: 21/09/2015
Contractuele einddatum: 18/01/2016

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

Eindbedrag: € 318.279,40
Definitieve oplevering: 17/12/2018



3.3. Projecten voorlopig opgeleverd in 2018

3.3.1. Diepenbroek – Veld N16 t.e.m. N24 – Lindenlaan Opbouw 11 woongelegenheden – 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
Woongelegenheden: 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

Voorlopige oplevering: 27/08/2018
Termijnverlengingen: 88 kalenderdagen

Eindbedrag: € 1.393.689,50



Het eindbedrag van het project valt ruim binnen de maximum VMSW-kostprijs (1.559.348,74 EUR). Door de vrij eenvoudige architectuur en prijsbewuste materiaalkeuze slagen wij er hier in kwalitatieve woningen te realiseren onder het prijsplafond. Bovendien moesten bij deze woningen geen investeringen voor hernieuwbare energie zoals zonnepanelen of warmtepompen worden voorzien, omdat de woningen ruimschoots voldeden aan het geldende maximum E-peil (E60) verlaagd met 10 %. Het verschil tussen het bestelbedrag en het eindbedrag is grotendeels te wijten aan de prijsherzieningen voor lonen en materialen en de meerprijs voor keermuren aan het wandelpad en groenaanleg.

De woningen worden verhuurd sinds 1 september 2018.

3.4. Projecten in uitvoering¹

WETTEREN

3.4.1. Roosbroeklaan – Massemsesteenweg Renovatie 45 woningen – 4340/2006/0970/01

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

Gunstig advies voorontwerp: 11/04/2014
Stedenbouwkundige vergunning: 12/05/2014
Ramingsbedrag: € 3.998.661,16
Openbare aanbesteding: 31/03/2014
Aannemer: TV Alpas nv –
Dero Construct nv
Bestelbrief: 18/07/2014
Bestelbedrag: € 3.637.714,04
Aanvangsdatum: 06/10/2014
Uitvoeringstermijn: 900 kalenderdagen
5 fases van 180 kalenderdagen
Contractuele einddatum: 24/03/2017

Ingebruikname Fase IV:
01/09/2018



Het project betreft een integrale renovatie met verhuisbeweging 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.

De vierde fase ging van start op 3 november 2017. De woningen worden opnieuw verhuurd sedert 1 september 2018. Samen met de 3 voorgaande fases zijn er op heden 37 woningen gerenoveerd en opnieuw in verhuring genomen.

De vijfde en laatste fase, bestaande uit 8 woningen in de Roosbroeklaan en 1 woning op de Massemsesteenweg, is gestart op 1 oktober 2018 en zal rond het zomerbouwverlof van 2019 klaar zijn. Gelijktijdig met de ingebruikname van deze woningen zal de voorlopige oplevering van het volledige project gebeuren.



De vertraging die het project onder-tussen heeft opgelopen is vooral te wijten aan het vernieuwen van de nutsleidingen in de voortuinen, de opkuis van de tuinen en het vervangen van de tuinafsluitingen en wandelpaden. Daarnaast werden tussen twee fases door de werken telkens een periode opgeschort omwille van de noodzakelijke verhuisbewegingen.

¹ Toestand 31 december 2018

3.4.2. Wegvoeringstraat 80-88

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

Ingenieur technieken: Micconsult - Aalst
Ingenieur stabiliteit: Stabitec - Brugge
Veiligheidscoördinator: Micconsult - Aalst
Woongelegenheden: 105 appartementen
Financiering: FS3

Gunstig advies uitvoeringsdossier 17/08/2016

Ramingsbedrag: € 1.542.081

Openbare procedure: 05/03/2018

Aannemer: bvba Lieven De Neckere - Kortrijk

Bestelbrief: 15/06/2018

Bestelbedrag: € 1.563.654,70

Aanvangsdatum: 05/11/2018

Uitvoeringstermijn: 400 kalenderdagen

Contractuele einddatum: 09/12/2019

De werkzaamheden zijn gestart op 5 november 2018 met het boren van openingen voor de collectieve CV-leidingen in de gangen van de gemeenschappelijke delen. Vervolgens werden de CV-leidingen en twee stookplaatsen gemonteerd gevolgd door het plaatsen van de watercollectoren en het onthardingssysteem, het monteren van nieuwe sanitaire (stijg)leidingen van uit de kelder naar het volledige gebouw en de plaatsing van de gasmeters.

In april 2019 werd in de appartementen van blok 80-82 gestart met het plaatsen van de eerste satellietmodules, de cv-leidingen en de radiatoren. Gelijktijdig wordt ook de badkamer gerenoveerd. De uitvoeringstermijn in de appartementen zal ongeveer 14 kalenderdagen in beslag nemen. Er worden 4 appartementen gelijktijdig aangevat per niveau en per gang.

Bij wijze van proef wordt één appartement volledig uitgevoerd. Dit appartement zal nadien dienst doen als gemeenschappelijke ruimte waar de huurders overdag kunnen verblijven terwijl de werkzaamheden in hun appartement bezig zijn.



3.4.3. Wegvoeringstraat 80-88 – 105 appartementen

Herconditionering elektrische installatie – 4340/2013/0128/01

Ingenieur technieken: Micconsult - Aalst
Veiligheidscoördinator: Micconsult - Aalst
Woongelegenheden: 105 appartementen
Financiering: FS3

Gunstig advies uitvoeringsdossier 17/08/2016

Ramingsbedrag: € 380.503,00

Openbare procedure: 05/03/2018

Uitvoeringstermijn: 400 kalenderdagen

Aannemer: bvba P&I - Wetteren

Bestelbrief: 11/06/2018

Bestelbedrag: € 334 647,61

Aanvangsdatum: 05/11/2018

Uitvoeringstermijn: 400 kalenderdagen

Contractuele einddatum: 09/12/2019

Gelijktijdig met de installatie van de centrale verwarming in de appartementsblokken in de Wegvoeringstraat wordt de bestaande elektrische installatie van de appartementen en de gemeenschappelijke delen volledig vernieuwd conform het Algemeen Reglement op de Elektrische Installaties (AREI). Na keuring zal de elektrische installatie opnieuw in orde zijn voor de volgende 25 jaar.

De werken omvatten tevens het vervangen van alle verlichtingsarmaturen en het vernieuwen van alle verdeelborden in de ondergrondse parkings en de gemeenschappelijke delen. Daarnaast worden in de gemeenschappelijke delen branddetectoren en handmeldknoppen geplaatst, gekoppeld aan een brandcentrale.

3.4.4. Renovatiewerken woningen Tuinwijk

Fase 4: Acaciastraat-Zuidlaan 20 woningen – 4340/2012/0331/02

Ontwerper: Geert Vieren - Wetteren

Uitvoerend architect: ing. architect Stefan Lauwaert - Berlare

EPB- verslaggever: VCCA - Wetteren

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

Financiering: FS3

Woongelegenheden: 20 eengezinswoningen

Gunstig advies uitvoeringsdossier: 14/06/2017

Stedenbouwkundige vergunning: 06/03/2017

Raming: € 1.800.916,00

Openbare procedure: 29/09/2017

Aannemer: PIC bvba - Laarne

Bestelbrief: 09/04/2018

Bestelbedrag: € 1.793.240,74

Aanvangsdatum: 07/08/2018

Uitvoeringstermijn: 300 kalenderdagen

Contractuele einddatum: 02/06/2019

De werken zijn gestart op 7 augustus 2018. In het initieel dossier was voorzien om op het gelijkvloers een nieuwe vloer aan te brengen op de bestaande vloer. Tijdens de afbraakwerken werd echter vastgesteld dat de ondergrond in slechte staat was waardoor de bestaande vloeren dienden verwijderd te worden. Bij de meeste woningen volstond het om een nieuwe chape met wapening aan te brengen op de aanwezige betonlaag. Bij een



aantal woningen was de vloer aangebracht op de volle grond en moest een nieuwe betonplaat gegoten worden. Hiervoor werd een termijnverlenging toegekend. Het einde van de werken is ondertussen verplaatst naar eind oktober 2019. De werf verloopt vlot en er is een goede verstandhouding tussen de aannemer, de toeziende ontwerper en de interne werfopvolging.

WICHELEN

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

Opbouw 21 woongelegenheden – 4340/2012/0326/01

Ontwerpteam bestaande uit:

Architect: 2DVW - Antwerpen

Ingenieur stabiliteit: Studie 10 - Lier

Ingenieur technieken: Studie 10 - Lier

EPB-verslaggever: Studie 10 - Lier

Veiligheidscoördinator: Vetraco - Waasmunster

Financiering: FS3

Raming: € 3.326.515,65

Woongelegenheden: 16 appartementen (2 MV) + 5 eengezinswoningen

Gunstig advies voorontwerp: 06/05/2015
Gunstig advies uitvoeringsdossier: 06/01/2016
Stedenbouwkundige vergunning: 22/04/2016
Openbare procedure: 31/03/2017
Mededingingsprocedure met onderhandeling: 24/11/2017
Aannemer: Van Herreweghe Bouwbedrijf - Aalst
Bestelbrief: 08/02/2018
Bestelbedrag: € 3.224 895,65
Aanvangsdatum: 01/04/2018
Uitvoeringstermijn: 460 kalenderdagen
Contractuele einddatum: 05/07/2019

De werken gingen van start op 1 april 2018 en bevinden zich in ruwbouw-fase. Het dragend metselwerk en de betonnen dakconstructie van de eengezinswoningen in tweede bouwlijn zijn uitgevoerd. Ook de ruwbouw van de kelderverdieping met ondergrondse parkeerplaatsen is bijna klaar, met uitzondering van de inrit en de trap naar de ondergrondse garage. De ruwbouw van de appartementen langs de straatzijde is in uitvoering.



Het bouwbestuur is tot op heden uiterst tevreden over de praktische aanpak van het project door de aannemer en de opvolging door het ontwerpteam. Inzake veiligheid op de werf heeft de aannemer intussen de nodige inspanningen geleverd om zich in orde te stellen met de opmerkingen van de veiligheidscoördinator.

3.4.6. 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: € 633.484,00
Woongelegenheden: 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: 06/03/2018



Aannemer: Neuten - Sint-Lievens-Houtem
Bestelbrief: 08/10/2018
Bestelbedrag: € 750.981,15
Aanvangsdatum: 14/01/2019
Uitvoeringstermijn: 365 kalenderdagen
Contractuele einddatum: 14/01/2020

In 2018 werd na een besparingsronde de onderhandelingsprocedure met de 2 firma's die een offerte indienden in het kader van de eerdere mededingingsprocedure verder gezet. Aanneming Neuten was de laagst biedende inschrijver.

Uit het sonderingsverslag bleek dat de zetting in een bepaalde zone van het terrein zeer hoog is. Om uitsluitel te krijgen werden bijkomende sonderingen uitgevoerd. Hieruit blijkt dat het risico op zetting te groot is en dat een fundering op palen aangewezen is. Gezien van bij de opmaak van het dossier rekening werd gehouden met dit funderingstype zal dit weinig of geen invloed hebben op het eindbedrag. Er wordt wel een termijnverlenging toegekend wegens bijkomend studiewerk.

3.5. Projecten in ontwikkeling

WETTEREN

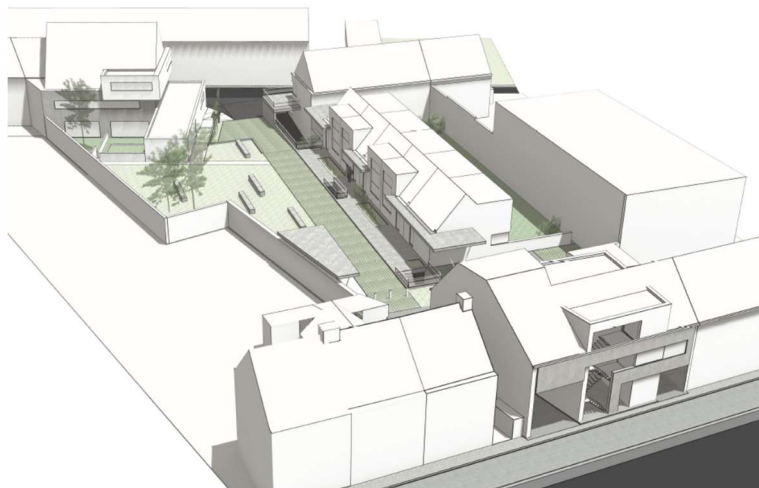
3.5.1. Brusselsesteenweg 105 - Biezen Opbouw 20 wooneenheden + infrastructuur – 4340/2002/1802/05

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
Woonegelegenheden: 15 appartementen + 5 eengezinswoningen

Principieel akkoord voorontwerp infrastructuur: 18/11/2016
Gunstig advies voorontwerp bouw: 09/02/2017
Ramingsbedrag: € 3.196.728,90

Stedenbouwkundige vergunning: 07/05/2018
Openbare procedure: 08/02/2019

Het dossier werd op 16 oktober 2018 op de korte termijnplanning geplaatst door de beoordelingscommissie van de VMSW. Op 8 februari 2019 vond de openbare procedure plaats. Er werden 4 offertes ingediend. Het voorlopig aanbestedingsverslag werd overgemaakt naar de VMSW voor nazicht. Streefdoel is om de werken te bestellen voor het zomerbouwverlof van 2019.



3.5.2. Oude Gentweg – Fase III Opbouw 12 woonentiteiten + 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: € 1.722.398,49

Woongelegenheden: 10 eengezinswoningen + 2 appartementen (1MV)

Stedenbouwkundige vergunning: 30/03/2018

Gunstig advies voorontwerp: 29/08/2017

Openbare procedure: 06/02/2019

Het project werd door de beoordelingscommissie van 16 oktober 2018 opgenomen op de korte termijnplanning. Bij de opening van de biedingen van 6 februari 2019 bezorgden 3 firma's ons hun offerte. Het aanbestedingsverslag van de ontwerpers werd samen met de offerte van de laagst biedende inschrijver en de gunningsbeslissing van de raad van bestuur overgemaakt aan de VMSW. De gunning van de werken is voorzien voor het zomerbouwverlof 2019.

De uitbreiding van de nutsleidingen langsheen het project zal uitgevoerd worden voor aanvang van de bouwwerkzaamheden. Om optimaal gebruik te kunnen maken van de mogelijkheid op een gratis uitbreiding zal onze maatschappij zelf opdracht geven voor de sleufwerken.



3.5.3. Diverse locaties binnen het patrimonium Vervanging kachels door CV installatie op gas – 4340/2017/0542/01

Ingenieur technieken: Micconsult - Aalst

Financiering: FS3

In de loop van 2018 kregen wij het advies van de VMSW een hogere prioriteit te geven aan de uitwerking van een project waarin de gaskachels omgeschakeld worden naar een cv-verwarming. Dit vooral vanuit het standpunt van veiligheid: indien gaskachels door een huurder aan te sluiten zijn, houdt dit een risico in en mogelijks maakt een huurder uitbreidingen om op een andere plaats een toestel te plaatsen. Anderzijds wordt in de huidige tijdsgeest verwacht dat sociale woningen standaard uitgerust zijn met een verwarmingssysteem (en niet dat dit ten laste van de huurder valt). Als gevolg hiervan werd de omschakeling van woningen met elektrische accumulatieverwarming naar cv-verwarming naar latere datum verplaatst in de renovatieplanning.

Het betreft volgende woninggroepen:

- Duinenoord, Wetteren: 16 huizen
- Hoogstraat eerste groep, Laarne: 13 huizen
- Nerenweg eerste groep, Laarne: 14 huizen

Ingenieursbureau Micconsult uit Aalst werd via een onderhandelingsprocedure aangesteld voor de opmaak van het technisch en administratief dossier en de opvolging van de werken. Micconsult kreeg de opdracht om de opmaak van het uitvoeringsdossier voor deze werken prioriteit te geven op de omschakeling van elektrische verwarming naar cv-verwarming. De nagestreefde uitvoeringsperiode is 2020.

3.5.4. Diverse locaties binnen het patrimonium **Aanpassing van bestaande elektrische installaties – 4340/2017/0543/01**

Ingenieur technieken: Micconsult - Aalst
Financiering: FS3

Het betreft volgende woninggroepen:

- Duinenoord, Wetteren: 16 huizen
- Hoogstraat eerste groep, Laarne: 13 huizen
- Nerenweg eerste groep, Laarne: 14 huizen

Gelijktijdig met de omschakeling van gaskachels naar cv-verwarming zal ook de elektrische installatie aangepast worden, zodat ze opnieuw voldoet aan de huidige regelgeving.

3.5.5. 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 moeten alle woningen met elektrische accumulatieverwarming omgeschakeld worden naar centrale verwarming op aardgas. Naast de 105 appartementen in de Wegvoeringstraat te Wetteren die momenteel worden omgeschakeld naar een collectief verwarmingssysteem op aardgas, telt het patrimonium nog 117 woongelegenheden die elektrisch verwarmd worden.

Het betreft volgende woninggroepen:

- Verbindingstraat 1/01 en 1/11, Wetteren: 2 appartementen
- Hoogstraat 83-159, Laarne: 59 huizen
- Kloosterland – Burg.d'Hollanderlaan, Wichelen: 28 huizen
- Lindenlaan, Wichelen: 20 duplex-woningen
- Anker 34, Wichelen: 8 appartementen

Dit dossier zal uitgevoerd worden na de vervanging van de gaskachels. Ook hier zal de omschakeling van de verwarming gepaard gaan met een herconditionering van de elektrische installatie.

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

De maatschappij heeft in 2018 een ontwerpenwedstrijd 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 bestond uit twee fases. In de eerste fase werden 5 ontwerpbureaus geselecteerd om een schetsontwerp in te dienen. Alle ontwerpteams leverden een uitgewerkt dossier in en werden op 22 november 2018 uitgenodigd om hun ontwerp persoonlijk toe te lichten aan de jury. De juryleden besloten unaniem om de opdracht toe te kennen aan het ontwerpteam Volt Architecten uit Gent.

Ontwerpteam bestaande uit:

Ontwerpers: VOLT architecten - Gent
Ruimtelijke planner: Atelier Grasland - Gent
Landschapsarchitect: VOLT architecten & Grasland - Gent
Ingenieur stabiliteit: Norbert Provoost - Gent
Ingenieur Bouwkunde voor wegenis- en rioleringswerken: Norbert Provoost - Gent
Ingenieur Technieken: VOLT architecten - Gent
VC, EPB en ventilatieverslaggever: Energie Bewust Wonen - Lochristi

Woongelegenheden:

7 eengezinswoningen +
77 appartementen (4 MV)

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

Architecten: T.V. Robuust – Gent en Marc Blomme - Wetteren

De woningen in de Achttien Augustuslaan werden voor het eerst in huur genomen in 1948 en vertonen meerdere gebreken. De daken (inclusief dakgoten en regenwaterafvoeren) werden reeds gerenoveerd en geïsoleerd in 2017.

Gezien het volledig in overeenstemming brengen met de huidige kwaliteits- en veiligheidsnormen via deelrenovaties lang zou duren, besliste de raad van bestuur om een ontwerpenwedstrijd zonder bekendmaking uit te schrijven voor de integrale renovatie van deze woninggroep. Bij 5 woningen die reeds gerenoveerd werden, wordt enkel de gevel gerenoveerd.

Er werden 4 architecten(bureaus) aangeschreven.

Op 3 mei 2018 werd het ontwerp van de tijdelijke vereniging Robuust uit Gent en Marc Blomme uit Wetteren door de jury gekozen als winnende inzending. Naast voldoende aandacht voor duurzaamheid en energetische omvorming, hadden de ontwerpers ook oog voor het behoud van het huidige straatbeeld met baksteenarchitectuur.

Inmiddels werden de huurders ingelicht over de renovatiewerken en de hieraan verbonden verhuisbeweging. De werken zijn ingepland in de periode 2019-2020 en zullen in 3 fases uitgevoerd worden.

3.5.8. Collegiebaan 71-73, Verbindingstraat 4, Kruisbergstraat 28 en Achttien Augustuslaan 71 te 9230 Wetteren (Warande II)**Sloop van 3 woningen en vervangingsbouw van 9 woonentiteiten – 4340/2010/0052/01**

Architect: Marc Blomme - Wetteren

Aantal woongelegenheden: 9 appartementen

De leden van de raad van bestuur beslisten in 2017 om de bestaande architectuuropdracht met architect Marc Blomme 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 een 2 à 3-tal appartementen.

In 2018 werd beslist om de opdracht van architect Blomme verder uit te breiden met de woningen Achttien Augustuslaan 71 en Kruisbergstraat 28. Dit zijn 2 oude hoekwoningen die zich binnen een straal van 500 m van de overige woningen van het project bevinden.

Het voorontwerp zal verder uitgewerkt worden in de loop van 2019.

3.5.9. Binnenkouter Westrem**Bouwen van 13 wooneenheden – 4340/2010/0798/03**

Dit project zal gerealiseerd worden in samenwerking met de Sociale Bouw- en Kredietmaatschappij Dendermonde (SBK). SBK is nog eigenaar van de gronden en is bereid een aantal percelen te verkopen aan Eigen Dak.

In opdracht van de VMSW werd voor de site een stedenbouwkundige studie opgemaakt door ontwerp-bureau Omgeving uit Berchem. Het goedgekeurd eindrapport van de studie werd toegevoegd aan het bestek van de ontwerpenwedstrijd.

De aanstellingsprocedure van het ontwerpteam verliep in twee fases. Uit de 4 weerhouden kandidaten uit de selectiefase werd het ontwerp van het ontwerpteam Robuust + Marc Blomme gekozen als winnende inzending. De jury was van oordeel dat dit ontwerpteam de stedenbouwkundige studie strikt had gevolgd. Een absolute meerwaarde in hun ontwerp was dat de auto's niet langer naast de woningen worden geparkeerd. De ritmiek van de gevels en de daken geven het geheel een aangenaam beeld. Het is lovenswaardig dat duurzaamheid als één van de eerste vereisten werd opgenomen in het ontwerp.



Het ontwerp voorziet voor Eigen Dak de opbouw van 7 grondgebonden huurwoningen en 1 meergezinswoning met 6 huurappartementen. Het aandeel van SBK bestaat uit 13 grondgebonden koopwoningen en 1 meergezinswoning met 5 koopappartementen.

3.5.10. Administratief gebouw Felix Beernaertsplein 55/01 te Wetteren Verbouwing en uitbreiding bestaand kantoorgebouw – 4340/2019/0157/01

In het visitatierapport van 5 maart 2015 werd de maatschappij aanbevolen in functie van de privacy van het cliënteel een verandering door te voeren aan de organisatie van de huidige loketfunctie. Binnen het gegeven grondplan is hiervoor echter geen reserveruimte beschikbaar. De beschikbare ruimte volstaat amper voor de huidige bezettingsgraad.

Het kantoorgebouw is eigendom van de huisvestingsmaatschappij. Het bestaand administratief gebouw kent haar beperkingen naar lay-out en indeling en de functies circulatie en bereikbaarheid bepalen de indeling. Gezien een andere locatie niet onmiddellijk voor handen is noch financieel aangewezen, wordt gekozen voor het uitbreiden van het bestaande gebouw.

Om de verschillende diensten vooraan in het gebouw te kunnen centraliseren werd gekozen om het naastliggende gelijkvloers appartement nr.56/01 te integreren in het project. Marc Blomme, ontwerper van het huidige administratief gebouw, kreeg opdracht een ontwerp te maken. In het ontwerp wordt vanuit de circulatie vertrokken, waaraan het loket, de wachtruimte, de vergadermogelijkheid, de afzonderlijke gespreksruimte voor bezoekers en het kantoor van de directeur gekoppeld worden.

De bestaande kantooroppervlakte, incorporatie van de kleine binnentuin en de uitbreiding zijn ingericht als kantoorruimte met een afwisseling van open werkplekken en meer afgesloten ruimtes.

Er worden 4 extra werkplekken gecreëerd.

De gang, de bestaande raadzaal, het archief, de omkleedruimte voor de arbeiders en het magazijn blijven behouden.

Het ontwerp zal in de loop van 2019 verder uitgewerkt worden. Een studiebureau technieken zal aangesteld worden om de vereiste energetische voorzieningen te treffen en de luchtkwaliteit te verbeteren.

LAARNE

3.5.11. Hoogstraat 23-33 te Laarne

Vervangingsbouw van 6 sociale woonentiteiten naar 12 woonentiteiten – 4340/2017/0096/01

De 6 bestaande bungalowwoningen zijn zeer beperkt in oppervlakte en worden verwarmd met een gaskachel. De omvorming naar centrale verwarming is niet opportuun omdat de woonentiteiten in hun huidige staat en vorm te veel aanpassing vergen en niet voldoen aan de hedendaagse oppervlakenormen. Bovendien is er in Laarne een nijpend tekort aan woningen met twee slaapkamers. Er zal in de loop van 2019 een ontwerpenwedstrijd uitgeschreven worden voor het aanleveren van een schetsontwerp voor een vervangingsbouwproject. Gelet op de oppervlakte van de site en rekening houdend met het gabarit van de aanpalende woningen wordt uitgegaan van de realisatie van 6 extra woonentiteiten.

4. BALANS NA WINSTVERDELING

4.1. Activa

4.1.1. Materiële Vaste Activa

		2015	2016	2017	2018
22	Terreinen en gebouwen	56 279 636,79	61 421 485,38	62 408 561,53	63 310 122,73
23	Installaties, machines en uitrusting	5 085,08	5 067,01	4 585,49	5 265,76
24	Meubilair en rollend materieel	12 276,59	13 407,89	10 774,65	31 061,39
26	Overige materiële vaste activa	45 449,31	43 904,25	42 359,19	40 814,13
27	Vaste activa in aanbouw	3 238 720,56	1 164 526,33	1 750 625,33	2 493 760,13
	MATERIËLE VASTE ACTIVA	59 581 168,33	62 648 390,86	64 216 906,19	65 881 024,14

Het saldo van de rubriek 22 stijgt na afschrijving met 904.561,20 EUR. Belangrijkste bewegingen:

- verkoop van woning Achtien Augustuslaan 111, Wetteren;
- aankoop terrein Collegiebaan 73, Wetteren;
- ingebruikname 10 gerenoveerde woningen Roosbroeklaan, Wetteren;
- voorlopige oplevering 11 wooneenheden Lindenlaan, Wetteren

Rubriek 24 stijgt met 20.286,74 EUR na afschrijvingen naar aanleiding van de aankoop van een nieuwe bestelwagen.

De rubriek 27 'Vaste activa in aanbouw' sluit af met een saldo van 2,49 miljoen EUR. Per einde boekjaar zijn volgende projecten in uitvoering:

- opbouw 16 appartementen en 5 woningen op Anker, Wichelen;
- vijfde fase van de renovatie van 45 woningen Roosbroeklaan - Massemssesteenweg, Wetteren;
- vervanging elektrische verwarming door CV installatie op gas in Wegvoeringstraat, Wetteren;
- renovatie 20 woningen Acaciastraat - Zuidlaan, Wetteren.

4.1.2. Vlottende Activa

		2015	2016	2017	2018
29	Vorderingen op meer dan een jaar	231,47	1 670,54	169,95	138,61
30/36	Voorraden	1 546,54	3 274,43	4 363,35	4 186,17
40/41	Vorderingen op ten hoogste een jaar	126 945,47	185 612,60	485 348,96	53 385,66
54/58	Liquide middelen	1 382 373,55	1 887 303,93	2 012 438,25	2 856 642,30
490/1	Overlopende rekeningen (actief)	177 345,14	447 919,44	336 196,48	324 266,94
	VLOTTENDE ACTIVA	1 688 442,17	2 525 780,94	2 838 516,99	3 238 619,68

De rubriek 40/41 'Vorderingen op ten hoogste één jaar' daalt met 434.963,30 EUR wat terug te brengen is naar:

- een te ontvangen creditnota van de firma Gabecon voor het project Den Binder die teruggenomen werd (137.770,42 EUR)
- de vorderingen van de openbare verkoop van 2 oude woningen uit het patrimonium eind 2017. De verkoopsom werd pas ontvangen in 2018 (294.000,00 EUR)

De rubriek 54/58 'Liquide middelen' vertoont een stijging van 844.204,05 EUR, waarvan 806.413,30 EUR op R/C en 21.567,68 EUR op R/C huurwaarborgen. De stijging is vooral te wijten aan de verkoop van 3 woningen, de inning borgtocht op Gabecon en de energiepremies die ontvangen werden in 2018.

Het saldo van de rubriek 490/1 'Overlopende rekeningen' daalt met 11.929,54 EUR, wat kan verklaard worden door beperkte schommelingen in de over te dragen kosten, de verkregen opbrengsten intrestsubsidies FS3 en de afbetaling wederbeleggingsvergoeding.

4.2. Passiva

4.2.1. Eigen Vermogen

		2015	2016	2017	2018
10	Kapitaal	6 556,96	6 556,96	6 557,54	6 557,62
13	Reserves	3 726 307,16	3 726 307,16	4 679 548,87	5 085 687,59
14	Overgedragen resultaat	189 381,37	712 392,37	0,00	0,00
15	Kapitaalsubsidies	3 804 944,15	3 721 518,06	3 638 091,97	3 554 665,88
	EIGEN VERMOGEN	7 727 189,64	8 166 774,55	8 324 198,38	8 646 911,09

Het boekjaar sluit af met een ondernemingsresultaat van 406.138,72 EUR. Dit bedrag werd overgeboekt naar de onbeschikbare reserves.

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

4.2.2. Voorzieningen en Uitgestelde Belastingen

		2015	2016	2017	2018
160/5	Voorzieningen voor risico's en kosten	66 146,00	87 840,00	105 429,00	99 858,00
168	Uitgestelde belastingen	206 593,95	202 064,20	197 534,45	193 004,70
	VOORZ. EN UITGEST. BELAST.	272 739,95	289 904,20	302 963,45	292 862,70

Begin 2019 werd de nieuwbouw- en renovatieplanning en planning groot onderhoud geactualiseerd. Naar aanleiding hiervan werden een aantal werken uit de onderhoudsplanning overgedragen naar de renovatieplanning. Deze wijziging werd reeds opgenomen in de jaarafsluiting 2018, waarbij er voor 17.452,00 EUR voorzieningen werden teruggenomen en voor 11.881,00 EUR bijkomende voorzieningen werden aangelegd. Dit verklaart de daling van 5.571,00 EUR.

De afboekingen 2018 van de uitgestelde belastingen op kapitaalsubsidies bedragen 4.529,75 EUR.

4.2.3. Schulden

		2015	2016	2017	2018
17	Schulden op meer dan één jaar	50 890 382,20	53 812 579,26	54 953 488,79	56 356 098,09
42/48	Schulden op ten hoogste één jaar	2 160 037,21	2 616 791,76	3 111 644,13	3 462 544,64
492/3	Overlopende rekeningen (passief)	232 521,21	297 838,81	369 305,28	364 829,06
	SCHULDEN	53 282 940,62	56 727 209,83	58 434 438,20	60 183 471,79

De 'Schulden op meer dan één jaar' nemen, na overboeking naar de rubriek 42 van de schulden die volgend boekjaar vervallen, toe met 1.402.609,30 EUR. Deze stijging is vooral te wijten aan leningopnames voor volgende projecten:

- opbouw 11 woningen Lindenlaan, Wetteren;
- fase 4 en 5 van de renovatie 45 woningen Roosbroeklaan/Massemsesteenweg, Wetteren;
- renovatie 20 woningen Acaciastraat - Zuidlaan, Wetteren;
- opbouw 16 appartementen en 5 woningen op Anker, Wichelen;
- vervanging elektrische verwarming door CV installatie op gas in Wegvoeringstraat, Wetteren.

Het saldo van de rubriek 42/48 'Schulden op ten hoogste één jaar' stijgt met 350.900,51 EUR. Deze stijging is toe te wijzen aan:

- een stijging van de leveranciersschulden op 31 december met 335.235,74 EUR;
- een stijging van de onroerende voorheffing van 14.509,02 EUR.

Rubriek 492/3 'Overlopende rekeningen' vertoont een daling van 4.476,22 EUR door beperkte schommelingen op de toe te rekenen kosten en over te dragen opbrengsten.

5. RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR

Het boekjaar 2018 sluit af met een positief ondernemingsresultaat van 406.138,72 EUR of een stijging t.o.v. vorig boekjaar met 165.289,38 EUR.

Belangrijke wijzigingen t.o.v. vorig boekjaar:

5.1. Opbrengsten

1. De omzetcijfers vertonen een stijging van 66.365,81 EUR t.o.v. vorig jaar:
 - het inkomstenverlies ingevolge huurderiving door leegstand daalt met 11.605 EUR;
 - de reële huuropbrengsten stijgen met 75.658,90 EUR;
 - de huurlasten voor onderhoud van de gebouwen en omgeving zijn gedaald met 14.117,24 EUR.
2. Voor 2018 werd een bedrag van 71.823,51 EUR voor loonkosten van interne projectopvolging en renovatie in eigen regie geactiveerd. Dit is 22.484,45 EUR meer dan in 2017.
3. Het saldo van de 'Andere bedrijfsopbrengsten' stijgt met 160.953,45 EUR. Deze stijging is te verklaren door volgende factoren:
 - een stijging van de ontvangen energieprijzen bij renovatie met 255.062,68 EUR;
 - een daling met 13.685,13 EUR van de ontvangen GSC;
 - de daling van de subsidie voor actieve SHM ter waarde van 32.226,00 EUR;
 - een daling van de gerecupereerde kosten met 47.681,65 EUR, verspreid over kosten aangerekend n.a.v. plaatsbeschrijvingen, recuperatie gerechtskosten op huurders, en recuperatie andere kosten. In 2017 werden uitzonderlijk veel kosten gerecupereerd.
4. De niet-recurrente bedrijfsopbrengsten, de vroegere uitzonderlijke opbrengsten, vertonen een daling van 3.179,94 EUR. Deze daling kan verklaard worden door enerzijds een daling van de meerwaarde met 137.270,44 EUR naar aanleiding van de verkoop van een woning, en anderzijds de ontvangst van de borgtocht op Gabecon.
5. Als gevolg van het toenemend volume FS3-leningen nemen de financiële opbrengsten toe met 80.932,25 EUR. Er werd een stijging genoteerd van 81.247,84 EUR aan 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 stijging ten opzichte van 2017 met 7.459,16 EUR. Dit is te wijten aan beperkte schommelingen op zowel kantoorkosten als onderhoud en herstellingskosten.
3. De rubriek 62 'Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen' stijgt met 17.577,37 EUR, wat te wijten is aan een daling van de voorziening vakantiegeld t.o.v. 2017 ter waarde van 15.602,42 EUR.
4. De afschrijvingskosten stijgen met 44.983,93 EUR vooral als gevolg van de eerste volledige afschrijving van de opleveringen in 2017 en de deelafschrijvingen van werven opgeleverd in 2018.
5. De herklassering op de waardeverminderingen op handelsvorderingen die in 2017 werd uitgevoerd, werd eind 2018 opnieuw geëvalueerd en teruggenomen. Bijgevolg vertoont de rubriek een negatief saldo ter waarde van 33.872,52 EUR.
6. Tijdens 2019 werd de planning groot onderhoud geactualiseerd naar aanleiding van de opmaak van een nieuwbouw- en renovatieplanning. Een aantal werken die opgenomen waren onder het groot onderhoud en herstel, werden opgenomen in de renovatieplanning. Deze werden uit de voorziening groot onderhoud en herstel getrokken, wat in combinatie met de aanleg voorziening van 2018 voor een negatief saldo van 5.537,54 EUR zorgt.
7. Bij de andere bedrijfskosten noteren we een daling van 12.020,00 EUR. Dit is te wijten aan:
 - de stijging van de onroerende voorheffing met 19.696,92 EUR;
 - de terugname van de herklassering definitief verloren handelsvorderingen, wat een daling vertoont van 29.676,58 EUR.
8. We noteren een stijging in de financiële kosten van 24.840,02 EUR. 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. Bij de niet recurrente bedrijfskosten werd de teruggenomen creditnota opgenomen die onze maatschappij diende te ontvangen van de firma Gabecon. Vermits het faillissement werd uitgesproken, werd de creditnota teruggenomen voor een bedrag van 137.770,42 EUR.
10. Op rubriek 67 wordt een stijging genoteerd van 7.303,72 EUR. Het bedrag van 20.721,86 EUR betreft de geraamde belastingen over 2018.

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 wordt de financiële gezondheidsindex genoemd. De index is 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 haar financiële situatie jaar na jaar op te volgen en te vergelijken met die van andere SHM's.

6.2. Overzicht FIGI 2016-2018

4340												
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 VVLT door de cashflow uit de gewone bedrijfsuitoefening	Netto Vrije Cashflow Marge uit gewone bedrijfsuitoefening	Cost/Income-ratio	Netto Operationele Marge uit gewone bedrijfsuitoefening	Kosten-beheersingsratio	
Gewogen totaalscore per aspect		6,0			9,0			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	0,0	1,0	0,5	0,5	0,0	0,5	0,0	1,0	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	12,61%	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	1,0	0,5	0,5	0,0	0,5	0,0	1,0	0,5	
	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	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%	30,68	92,93%	100,12%	40,61%	25,76%	
	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	7,5			12,0			11,0			5,0	35,5
FIGI 2018**	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	1,0	0,5	0,5	1,0	0,5	0,5	1,0	1,0	
	2017 Resultaat ratio	0,62	0,42	1 314 536,8	12,40%	6,98%	30,68	92,93%	100,12%	40,61%	25,76%	
	Puntenscore ratio	0	0	1	0,5	0,5	1	0,5	0	1	0,5	
	Gewogen puntenscore ratio	0,0	0,0	2,0	1,0	1,0	2,0	1,0	0,0	2,0	1,0	
	2018 Resultaat ratio	0,66	0,61	2 120 950,1	12,51%	7,36%	26,97	88,53%	93,55%	38,06%	24,73%	
	Puntenscore ratio	0	0,5	1	0,5	0,5	1	0,5	0,5	1	1	
	Gewogen puntenscore ratio	0,0	1,5	3,0	1,5	1,5	3,0	1,5	1,5	3,0	3,0	
	Gewogen totaalscore per aspect	7,5			12,0			11,0			5,0	

* 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 stijgt van 0,62 naar 0,66. Deze stijging is te verantwoorden door een grotere stijging van de liquiditeiten dan de stijging van de korte termijn schulden.

6.2.2. Onmiddellijke liquiditeitsratio

De onmiddellijke liquiditeitsratio geeft een nauwere berekening, gezien niet alle kortetermijn activa kunnen aangewend worden. Hierbij is de stijging duidelijker, omdat de stijging in liquiditeiten duidelijker weergegeven wordt. 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 2.120.950,10 EUR. Dit is een stijging van 806.413,30 EUR.

Dit betekent vooral dat de SHM met haar gelden aan alle verplichtingen van het voorbije jaar heeft kunnen voldoen. De stijging was echter alleen mogelijk door de verkoop van 3 woningen, inning borgtocht op Gabecon en de ontvangen energiepremies tijdens 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 12,51 % eigen vermogen, wat een 'behoorlijk' resultaat is. Gezien de activiteitsgraad van de SHM en de bijhorende financieringen, fluctueert deze ratio reeds enkele jaren tussen 12 en 13 %. 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 7,36 %. Deze score wordt als behoorlijk beschouwd. Deze ratio kan pas stijgen wanneer de geboekte resultaten exponentieel sterker stijgen ten opzichte van 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 2016 bedroeg deze ratio nog 27,34 jaar. In 2017 was er een stijging met 3,34 jaar. Dit jaar daalt de aflossingsperiode van het vreemd vermogen opnieuw tot 26,97 jaar. Deze daling kan vooral verklaard worden door een grotere stijging van de operationele cashflow t.o.v. de 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 2017 stijgt de netto vrije cash flow met 4,40 % tot 88,53 %. Dit resultaat valt nog steeds binnen de norm van de quotering 'behoorlijk'. De stijging is het gevolg van een stijging van andere en financiële bedrijfsopbrengsten ten opzichte van 2017.

6.2.8. Cost income ratio

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

Ook hier zien we een verbetering met 6,57 % als gevolg van de stijging van de andere en financiële bedrijfsopbrengsten ten opzichte van 2017.

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 beperkte scores op liquiditeitsratio's niet het gevolg zijn van de operationele werking maar van de leninglasten en afschrijvingen als gevolg van zware investeringen.

6.2.10. Kostenbeheersing

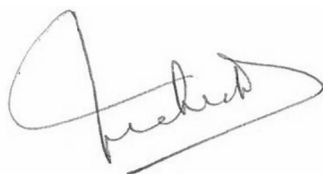
De maatschappij streeft er reeds jaren naar om onnodige kosten te vermijden. Voor 2018 gaat de ratio opnieuw onder de 25 % grens, wat de score 'goed' meekrijgt. Ook deze stijging is te wijten aan de gestegen andere en financiële bedrijfsopbrengsten in 2018.

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 2018.
- Er zijn geen specifieke werkzaamheden naar onderzoek en ontwikkeling.



De voorzitter,
Etienne Backx



De ondervoorzitter,
Veeckman Willy



De directeur,
Franky Van Poucke

Vragenlijst klachtenmanagement 2018

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	5
Aantal ontvankelijke klachten:	4

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

Aantal (deels) opgeloste klachten:	2
------------------------------------	---

2. Klachtenbeeld 2018

Bespreek en evalueer de klachten die u behandeld hebt in 2018.

In 2018 ontving onze maatschappij 5 klachten.

4 van deze klachten werden via brief gemeld, 1 klacht werd per mail overgemaakt.

80% van de klachten was ontvankelijk. Opnieuw stellen wij vast dat de gemelde klachten ontstaan vanuit burenruzies. 20% 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.

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.

Sedert eind 2017 beschikt onze maatschappij over een Facebookpagina. Ook via sociale media willen wij (kandidaat-)huurders informeren, bewonersparticipatie bevorderen en verantwoordelijkheidszin aanwakkeren.

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;

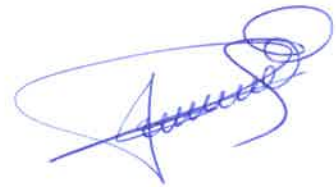
- bevestigt de raad van bestuur hierbij dat tijdens het dienstjaar 2018, regelmatig toezicht werd uitgeoefend op het sociaal oogmerk dat de maatschappij overeenkomstig artikel 3 van haar statuten heeft bepaald;
- heeft de raad van bestuur inzonderheid vastgesteld dat de uitgaven inzake investeringen, 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 (op datum van neerlegging)

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) - Ondernemingsrechtbank 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 **24 / 05 / 2019**

met betrekking tot het boekjaar dat de periode dekt van **01 / 01 / 2018** tot **31 / 12 / 2018**

Vorig boekjaar van **01 / 01 / 2017** tot **31 / 12 / 2017**

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

Totaal aantal neergelegde bladen:⁴¹..... 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, 11, 12, 13, 14, 15, 16}.....

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

Bart Blommaert
Wateringen 11, 9300 Aalst, België

Bestuurder
27/02/2019 - 31/05/2024

Justien Cornelis
Kortewagenstraat 62, 9230 Wetteren, België

Bestuurder
29/01/2019 - 31/05/2024

Dominique Maes
Roelandtstraat 5 bus A, 9260 Wichelen, België

Bestuurder
27/04/2019 - 31/05/2024

René De Bruycker
Gentsesteenweg 143, 9230 Wetteren, België

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

Marianne Matthys
Provinciebaan 6, 9270 Laarne, België

Bestuurder
28/02/2019 - 31/05/2024

Anna-Maria De Smet
Molenhoekje 6, 9230 Wetteren, België

Bestuurder
01/06/2018 - 31/05/2024

Herwig Van Doorsselaert
Moerstraat 30, 9230 Wetteren, België

Bestuurder
29/01/2019 - 31/05/2024

Myriam Verhoeven
Oosterzelestraat 24, 9230 Wetteren, België

Bestuurder
29/01/2019 - 31/05/2024

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

Tony Oyen
Kerkwegel 33, 9230 Wetteren, België

Bestuurder
23/04/2019 - 31/05/2019

Herman Maudens
Karel De Brichy laan 1, 9230 Wetteren, België

Bestuurder
23/04/2019 - 31/05/2019

Finvision Bedrijfsrevisoren Waasland
Nr.: BE 0876.661.947
Plezantstraat 8 bus b, 9100 Sint-Niklaas, België
Lidmaatschapsnr.: B00601

Commissaris
25/05/2018 - 31/05/2021

Vertegenwoordigd door:

Geert Van Hemelryck
Plezantstraat 8 bus b, 9100 Sint-Niklaas, België
Lidmaatschapsnr.: A01872

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	65.884.625,90	64.223.083,04
Immateriële vaste activa	6.2	21	.....	2.447,09
Materiële vaste activa	6.3	22/27	65.881.024,14	64.216.909,19
Terreinen en gebouwen		22	63.310.122,73	62.408.564,53
Installaties, machines en uitrusting		23	5.265,76	4.585,49
Meubilair en rollend materieel		24	31.061,39	10.774,65
Leasing en soortgelijke rechten		25	.....	.....
Overige materiële vaste activa		26	40.814,13	42.359,19
Activa in aanbouw en vooruitbetalingen		27	2.493.760,13	1.750.625,33
Financiële vaste activa	6.4/6.5.1	28	3.601,76	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	3.601,76	3.726,76
Aandelen		284	.....	.....
Vorderingen en borgtochten in contanten		285/8	3.601,76	3.726,76

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
VLOTTENDE ACTIVA		29/58	3.238.619,68	2.838.516,99
Vorderingen op meer dan één jaar		29	138,61	169,95
Handelsvorderingen		290	.....	.....
Overige vorderingen		291	138,61	169,95
Voorraden en bestellingen in uitvoering		3	4.186,17	4.363,35
Voorraden		30/36	4.186,17	4.363,35
Grond- en hulpstoffen		30/31	4.186,17	4.363,35
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	53.385,66	485.348,96
Handelsvorderingen		40	12.613,42	319.214,29
Overige vorderingen		41	40.772,24	166.134,67
Geldbeleggingen	6.5.1/6.6	50/53	.....	.....
Eigen aandelen		50	.....	.....
Overige beleggingen		51/53	.....	.....
Liquide middelen		54/58	2.856.642,30	2.012.438,25
Overlopende rekeningen	6.6	490/1	324.266,94	336.196,48
TOTAAL VAN DE ACTIVA		20/58	69.123.245,58	67.061.600,03

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
PASSIVA				
EIGEN VERMOGEN		10/15	8.646.911,09	8.324.198,38
Kapitaal	6.7.1	10	6.557,62	6.557,54
Geplaatst kapitaal		100	25.495,00	25.495,00
Niet-opgevraagd kapitaal		101	18.937,38	18.937,46
Uitgiftepremies		11	.....	.....
Herwaarderingsmeerwaarden		12	.....	.....
Reserves		13	5.085.687,59	4.679.548,87
Wettelijke reserve		130	2.549,51	2.549,51
Onbeschikbare reserves		131	4.207.689,33	3.801.550,61
Voor eigen aandelen		1310	.....	.....
Andere		1311	4.207.689,33	3.801.550,61
Belastingvrije reserves		132	875.448,75	875.448,75
Beschikbare reserves		133	.....	.....
Overgedragen winst (verlies)(+)/(-)		14	.....	.....
Kapitaalsubsidies		15	3.554.665,88	3.638.091,97
Voorschot aan de vennoten op de verdeling van het netto-actief		19	.....	.....
VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN		16	292.862,70	302.963,45
Voorzieningen voor risico's en kosten		160/5	99.858,00	105.429,00
Pensioenen en soortgelijke verplichtingen		160	.....	.....
Fiscale lasten		161	.....	.....
Grote herstellings- en onderhoudswerken		162	99.858,00	105.429,00
Milieuverplichtingen		163	.....	.....
Overige risico's en kosten	6.8	164/5	.....	.....
Uitgestelde belastingen		168	193.004,70	197.534,45

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
SCHULDEN		17/49	60.183.471,79	58.434.438,20
Schulden op meer dan één jaar	6.9	17	56.356.098,09	54.953.488,79
Financiële schulden		170/4	55.638.260,61	54.257.966,23
Achtergestelde leningen		170	.....	.....
Niet-achtergestelde obligatieleningen		171	.....	.....
Leasingschulden en soortgelijke schulden		172	.....	.....
Kredietinstellingen		173	55.638.260,61	54.257.966,23
Overige leningen		174	.....	.....
Handelsschulden		175	.....	.....
Leveranciers		1750	.....	.....
Te betalen wissels		1751	.....	.....
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen		176	.....	.....
Overige schulden		178/9	717.837,48	695.522,56
Schulden op ten hoogste één jaar	6.9	42/48	3.462.544,64	3.111.644,13
Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen		42	1.690.514,22	1.695.859,41
Financiële schulden		43	.....	.....
Kredietinstellingen		430/8	.....	.....
Overige leningen		439	.....	.....
Handelsschulden		44	1.304.280,83	969.045,09
Leveranciers		440/4	1.304.280,83	969.045,09
Te betalen wissels		441	.....	.....
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen		46	.....	.....
Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	6.9	45	334.851,77	312.121,58
Belastingen		450/3	249.586,72	218.546,75
Bezoldigingen en sociale lasten		454/9	85.265,05	93.574,83
Overige schulden		47/48	132.897,82	134.618,05
Overlopende rekeningen	6.9	492/3	364.829,06	369.305,28
TOTAAL VAN DE PASSIVA		10/49	69.123.245,58	67.061.600,03

RESULTATENREKENING

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Bedrijfsopbrengsten		70/76A	4.409.130,11	4.162.506,34
Omzet	6.10	70	3.522.486,51	3.456.120,70
Voorraad goederen in bewerking en gereed product en bestellingen in uitvoering: toename (afname)(+)/(-)		71	.....	.....
Geproduceerde vaste activa		72	71.823,51	49.339,06
Andere bedrijfsopbrengsten	6.10	74	563.036,32	402.082,87
Niet-recurrente bedrijfsopbrengsten	6.12	76A	251.783,77	254.963,71
Bedrijfskosten		60/66A	3.597.723,77	3.467.600,87
Handelsgoederen, grond- en hulpstoffen		60	2.113,18	4.466,94
Aankopen		600/8	1.936,00	5.555,86
Voorraad: afname (toename)(+)/(-)		609	177,18	-1.088,92
Diensten en diverse goederen		61	674.875,36	667.416,20
Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen(+)/(-)	6.10	62	640.214,91	622.637,54
Afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële vaste activa		630	1.886.044,20	1.841.060,27
Waardeverminderingen op voorraden, op bestellingen in uitvoering en op handelsvorderingen: toevoegingen (terugnemingen)(+)/(-)	6.10	631/4	-33.872,52	8.154,62
Voorzieningen voor risico's en kosten: toevoegingen (bestedingen en terugnemingen)(+)/(-)	6.10	635/8	-5.537,54	17.589,00
Andere bedrijfskosten	6.10	640/8	294.256,30	306.276,30
Als herstructureringskosten geactiveerde bedrijfskosten ..(-)		649	.....	.....
Niet-recurrente bedrijfskosten	6.12	66A	139.629,88	.....
Bedrijfswinst (Bedrijfsverlies)(+)/(-)		9901	811.406,34	694.905,47

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Financiële opbrengsten		75/76B	726.355,41	645.423,16
Recurrente financiële opbrengsten		75	726.355,41	645.423,16
Opbrengsten uit financiële vaste activa		750	.....	.....
Opbrengsten uit vlottende activa		751	1.363,37	1.165,21
Andere financiële opbrengsten	6.11	752/9	724.992,04	644.257,95
Niet-recurrente financiële opbrengsten	6.12	76B	.....	.....
Financiële kosten		65/66B	1.115.430,92	1.090.590,90
Recurrente financiële kosten	6.11	65	1.115.430,92	1.090.590,90
Kosten van schulden		650	1.115.090,26	1.090.220,21
Waardeverminderingen op vlottende activa andere dan voorraden, bestellingen in uitvoering en handels- vorderingen: toevoegingen (terugnemingen)		651	.....	.....
Andere financiële kosten		652/9	340,66	370,69
Niet-recurrente financiële kosten	6.12	66B	.....	.....
Winst (Verlies) van het boekjaar vóór belasting		9903	422.330,83	249.737,73
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	20.721,86	13.418,14
Belastingen		670/3	20.721,86	13.418,14
Regularisering van belastingen en terugnemning van voorzieningen voor belastingen		77	.....	.....
Winst (Verlies) van het boekjaar		9904	406.138,72	240.849,34
Onttrekking aan de belastingvrije reserves		789	.....	.....
Overboeking naar de belastingvrije reserves		689	.....	.....
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar		9905	406.138,72	240.849,34

RESULTAATVERWERKING

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Te bestemmen winst (verlies)(+)/(-)	9906	406.138,72	953.241,71
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar(+)/(-)	(9905)	406.138,72	240.849,34
Overgedragen winst (verlies) van het vorige boekjaar(+)/(-)	14P		712.392,37
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	406.138,72	953.241,71
aan het kapitaal en aan de uitgiftepremies	691		
aan de wettelijke reserve	6920		
aan de overige reserves	6921	406.138,72	953.241,71
Overgedragen winst (verlies)(+)/(-)	(14)		
Tussenkoms van de vennoten in het verlies	794		
Uit te keren winst	694/7		
Vergoeding van het kapitaal	694		
Bestuurders of zaakvoerders	695		
Werknemers	696		
Andere rechthebbenden	697		

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

Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar

Mutaties tijdens het boekjaar

Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa

Overdrachten en buitengebruikstellingen

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

Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar

Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar

Mutaties tijdens het boekjaar

Geboekt

Teruggenomen

Verworven van derden

Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen

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

Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar

NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
8052P	xxxxxxxxxxxxxxxx	16.796,74
8022	.....	
8032	.....	
8042	.....	
8052	16.796,74	
8122P	xxxxxxxxxxxxxxxx	14.349,65
8072	2.447,09	
8082	.....	
8092	.....	
8102	.....	
8112	.....	
8122	16.796,74	
211	.....	

STAAT VAN DE MATERIËLE VASTE ACTIVA

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
TERREINEN EN GEBOUWEN			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8191P	XXXXXXXXXXXXXXX	83.202.745,47
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8161	76.530,28	
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8171	57.794,30	
Overboekingen van een post naar een andere(+)/(-)	8181	2.700.710,87	
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8191	85.922.192,32	
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8251P	XXXXXXXXXXXXXXX	.....
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8211	.....	
Verworven van derden	8221	.....	
Afgeboekt	8231	.....	
Overgeboekt van een post naar een andere(+)/(-)	8241	.....	
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8251	.....	
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8321P	XXXXXXXXXXXXXXX	20.794.180,94
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8271	1.819.815,40	
Teruggenomen	8281	.....	
Verworven van derden	8291	.....	
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8301	1.926,75	
Overgeboekt van een post naar een andere(+)/(-)	8311	.....	
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8321	22.612.069,59	
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	(22)	63.310.122,73	

INSTALLATIES, MACHINES EN UITRUSTING
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
8192P	XXXXXXXXXXXXXXXXX	63.197,48

Mutaties tijdens het boekjaar

Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa

8162 1.517,72

Overdrachten en buitengebruikstellingen

8172

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

8182

Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar

8192 64.715,20

Meerwaarden per einde van het boekjaar

8252P	XXXXXXXXXXXXXXXXX	
-------	-------------------	-------

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	XXXXXXXXXXXXXXXXX	58.611,99
-------	-------------------	-----------

Mutaties tijdens het boekjaar

Geboekt

8272 837,45

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 59.449,44

NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR

(23) 5.265,76

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

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
8193P	XXXXXXXXXXXXXXXX	176.240,26

Mutaties tijdens het boekjaar

Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa

8163 24.635,82

Overdrachten en buitengebruikstellingen

8173

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

8183

Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar

8193 200.876,08

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 165.465,61

Mutaties tijdens het boekjaar

Geboekt

8273 4.349,08

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 169.814,69

NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR

(24) 31.061,39

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

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
8195P	XXXXXXXXXXXXXXXXX	50.992,11

Mutaties tijdens het boekjaar

Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa

8165

Overdrachten en buitengebruikstellingen

8175

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

8185

Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar

8195 50.992,11

Meerwaarden per einde van het boekjaar

8255P XXXXXXXXXXXXXXXX

Mutaties tijdens het boekjaar

Geboekt

8215

Verworven van derden

8225

Afgeboekt

8235

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

8245

Meerwaarden per einde van het boekjaar

8255

Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar

8325P XXXXXXXXXXXXXXXX 8.632,92

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 10.177,98

NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR

(26) 40.814,13

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
ACTIVA IN AANBOUW EN VOORUITBETALINGEN			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8196P	XXXXXXXXXXXXXXXX	1.750.625,33
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8166	3.443.845,67	
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8176	.....	
Overboekingen van een post naar een andere(+)/(-)	8186	-2.700.710,87	
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8196	2.493.760,13	
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)	2.493.760,13	

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
ANDERE ONDERNEMINGEN - DEELNEMINGEN EN AANDELEN			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8393P	XXXXXXXXXXXXXXXXX	.....
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen	8363	.....	
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8373	.....	
Overboekingen van een post naar een andere(+)/(-)	8383	.....	
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8393	.....	
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8453P	XXXXXXXXXXXXXXXXX	.....
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8413	.....	
Verworven van derden	8423	.....	
Afgeboekt	8433	.....	
Overgeboekt van een post naar een andere(+)/(-)	8443	.....	
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8453	.....	
Waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8523P	XXXXXXXXXXXXXXXXX	.....
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8473	.....	
Teruggenomen	8483	.....	
Verworven van derden	8493	.....	
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8503	.....	
Overgeboekt van een post naar een andere(+)/(-)	8513	.....	
Waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8523	.....	
Niet-opgevraagde bedragen per einde van het boekjaar	8553P	XXXXXXXXXXXXXXXXX	.....
Mutaties tijdens het boekjaar(+)/(-)			
8543	.....		
Niet-opgevraagde bedragen per einde van het boekjaar	8553	.....	
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	(284)	.....	
ANDERE ONDERNEMINGEN - VORDERINGEN			
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	285/8P	XXXXXXXXXXXXXXXXX	3.726,76
Mutaties tijdens het boekjaar			
Toevoegingen	8583	.....	
Terugbetalingen	8593	125,00	
Geboekte waardeverminderingen	8603	.....	
Teruggenomen waardeverminderingen	8613	.....	
Wisselkoersverschillen(+)/(-)	8623	.....	
Overige mutaties(+)/(-)	8633	.....	
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	(285/8)	3.601,76	
GECUMULEERDE 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
27.352,12
45.666,28
251.248,54
.....

STAAT VAN HET KAPITAAL EN DE AANDEELHOUDERSSTRUCTUUR

STAAT VAN HET KAPITAAL

Maatschappelijk kapitaal

Geplaatst kapitaal per einde van het boekjaar

Geplaatst kapitaal per einde van het boekjaar

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

Wijzigingen tijdens het boekjaar

.....

.....

.....

.....

Samenstelling van het kapitaal

Soorten aandelen

Aandelen op naam met nominale waarde

.....

.....

.....

Aandelen op naam

Gedematerialiseerde aandelen

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

Niet-gestort kapitaal

Niet-opgevraagd kapitaal

Opgevraagd, niet-gestort kapitaal

Aandeelhouders die nog moeten volstorten

Aandelen op naam met nominale waarde

.....

.....

.....

Codes	Niet-opgevraagd bedrag	Opgevraagd, niet-gestort bedrag
(101)	18.937,38	xxxxxxxxxxxxxxxx
8712	xxxxxxxxxxxxxxxx	.....
	18.937,38	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)

	Codes	Boekjaar
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	1.687.087,48
Achtergestelde leningen	8811	.....
Niet-achtergestelde obligatieleningen	8821	.....
Leasingschulden en soortgelijke schulden	8831	.....
Kredietinstellingen	8841	1.687.087,48
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)	1.690.514,22
Schulden met een resterende looptijd van meer dan één jaar doch hoogstens 5 jaar		
Financiële schulden	8802	7.965.693,60
Achtergestelde leningen	8812	.....
Niet-achtergestelde obligatieleningen	8822	.....
Leasingschulden en soortgelijke schulden	8832	.....
Kredietinstellingen	8842	7.965.693,60
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	7.965.693,60
Schulden met een resterende looptijd van meer dan 5 jaar		
Financiële schulden	8803	47.672.567,01
Achtergestelde leningen	8813	.....
Niet-achtergestelde obligatieleningen	8823	.....
Leasingschulden en soortgelijke schulden	8833	.....
Kredietinstellingen	8843	47.672.567,01
Overige leningen	8853	.....
Handelsschulden	8863	.....
Leveranciers	8873	.....
Te betalen wissels	8883	.....
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen	8893	.....
Overige schulden	8903	717.837,48
Totaal der schulden met een resterende looptijd van meer dan 5 jaar	8913	48.390.404,49

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	231.206,64
Geraamde belastingschulden	450	18.380,08

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	85.265,05

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
347.422,80
17.944,58
.....
.....

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

Uitsplitsing per bedrijfscategorie

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

Uitsplitsing per geografische markt

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

Andere bedrijfsopbrengsten

Exploitatiesubsidies en vanwege de overheid ontvangen compenserende bedragen

740	482.932,05	279.084,26
-----	------------	------------

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

Totaal aantal op de afsluitingsdatum	9086	9	9
Gemiddeld personeelsbestand berekend in voltijdse equivalenten	9087	8,9	9,0
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	9088	13.472	14.235

Personeelskosten

Bezoldigingen en rechtstreekse sociale voordelen	620	448.938,89	431.326,89
Werkgeversbijdragen voor sociale verzekeringen	621	117.015,72	121.070,95
Werkgeverspremies voor bovenwettelijke verzekeringen	622	50.055,80	44.555,37
Andere personeelskosten(+)/(-)	623	24.204,50	25.684,33
Ouderdoms- en overlevingspensioenen	624	.....	.....

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Voorzieningen voor pensioenen en soortgelijke verplichtingen			
Toevoegingen (bestedingen en terugnemingen)(+)/(-)	635	.....	.....
Waardeverminderingen			
Op voorraden en bestellingen in uitvoering			
Geboekt	9110	.....	.....
Teruggenomen	9111	.....	.....
Op handelsvorderingen			
Geboekt	9112	.....	9.407,73
Teruggenomen	9113	33.872,52	1.253,11
Voorzieningen voor risico's en kosten			
Toevoegingen	9115	11.881,00	17.589,00
Bestedingen en terugnemingen	9116	17.418,54	.....
Andere bedrijfskosten			
Bedrijfsbelastingen en -taksen	640	280.983,98	263.327,40
Andere	641/8	13.272,32	42.948,90
Uitzendkrachten en ter beschikking van de onderneming gestelde personen			
Totaal aantal op de afsluitingsdatum	9096	.....	.....
Gemiddeld aantal berekend in voltijdse equivalenten	9097	.....	.....
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	9098	.....	.....
Kosten voor de onderneming	617	.....	.....

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	641.482,43	560.233,59
Uitsplitsing van de overige financiële opbrengsten			
.....			
.....			
.....			
RECURRENTE FINANCIËLE KOSTEN			
Afschrijving van kosten bij uitgifte van leningen	6501	.....	.....
Geactiveerde interesten	6503	633,40	1.099,45
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	251.783,77	254.963,71
Niet-recurrente bedrijfsopbrengsten	(76A)	251.783,77	254.963,71
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	117.693,27	254.963,71
Andere niet-recurrente bedrijfsopbrengsten	764/8	134.090,50	.....
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	139.629,88	.....
Niet-recurrente bedrijfskosten	(66A)	139.629,88	.....
Niet-recurrente afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële vaste activa	660	1.859,46	.....
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	137.770,42	.....
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**

	Codes	Boekjaar
Belastingen op het resultaat van het boekjaar	9134	20.721,86
Verschuldigde of betaalde belastingen en voorheffingen	9135	.....
Geactiveerde overschotten van betaalde belastingen en voorheffingen	9136	.....
Geraamde belastingssupplementen	9137	20.721,86
Belastingen op het resultaat van vorige boekjaren	9138	.....
Verschuldigde of betaalde belastingssupplementen	9139	.....
Geraamde belastingssupplementen of belastingen waarvoor een voorziening werd gevormd	9140	.....
Belangrijkste oorzaken van de verschillen tussen de winst vóór belastingen, zoals die blijkt uit de jaarrekening, en de geraamde belastbare winst		
.....		
.....		
.....		
.....		

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

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

Bronnen van belastinglatenties

	Codes	Boekjaar
Actieve latenties	9141	.....
Gecumuleerde fiscale verliezen die aftrekbaar zijn van latere belastbare winsten	9142	.....
Andere actieve latenties		
.....		
.....		
.....		
Passieve latenties	9144	.....
Uitsplitsing van de passieve latenties		
.....		
.....		
.....		

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

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Aan de onderneming (aftrekbaar)	9145	.....	.....
Door de onderneming	9146	.....	.....
Ingehouden bedragen ten laste van derden als			
Bedrijfsvoorheffing	9147	124.999,90	124.833,61
Roerende voorheffing	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

Voor bedienden in dienst voor 1 december 2006: te bereiken doel plan
Voor bedienden in dienst na 1 december 2006: vaste bijdragen plan
Voor arbeiders: vaste bijdragen plan

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**

.....

.....

.....

.....

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

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 becijferd)

.....

.....

.....

.....

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

FINANCIËLE BETREKKINGEN MET

BESTUURDERS EN ZAAKVOERDERS, NATUURLIJKE OF RECHTSPERSONEN DIE DE ONDERNEMING RECHTSTREEKS OF ONRECHTSTREEKS CONTROLLEREN 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	3.932,50
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 134 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	8,6	4,0	4,6
1002	0,4	.....	0,4
1003	8,9	4,0	4,9
1011	12.937	6.050	6.887
1012	535	.....	535
1013	13.472	6.050	7.422
1021	619.431,66	271.254,11	348.177,55
1022	20.783,25	.....	20.783,25
1023	640.214,91	271.254,11	368.960,80
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	9,0	4,0	5,0
1013	14.235	6.414	7.821
1023	622.637,54	280.547,75	342.089,79
1033	.....	.....	.....

**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 PERSONEELSVEROLOP TIJDENS HET BOEKJAAR

INGETREDEN

Aantal werknemers waarvoor de onderneming tijdens het boekjaar een DIMONA-verklaring heeft ingediend of die tijdens het boekjaar werden ingeschreven in het algemeen personeelsregister

Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst

Overeenkomst voor een onbepaalde tijd
 Overeenkomst voor een bepaalde tijd
 Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk
 Vervangingsovereenkomst

Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
205			
210			
211			
212			
213			

UITGETREDEN

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

Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst

Overeenkomst voor een onbepaalde tijd
 Overeenkomst voor een bepaalde tijd
 Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk
 Vervangingsovereenkomst

Volgens de reden van beëindiging van de overeenkomst

Pensioen
 Werkloosheid met bedrijfstoeslag
 Afdanking
 Andere reden
 het aantal werknemers dat als zelfstandige ten minste op halftijdse basis diensten blijft verlenen aan de onderneming

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

INLICHTINGEN OVER DE OPLEIDINGEN VOOR DE WERKNEMERS TIJDENS HET BOEKJAAR

Totaal van de formele voortgezette beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever

Aantal betrokken werknemers

Aantal gevolgde opleidingsuren

Nettokosten voor de onderneming

 waarvan brutokosten rechtstreeks verbonden met de opleiding

 waarvan betaalde bijdragen en stortingen aan collectieve fondsen

 waarvan ontvangen tegemoetkomingen (in mindering)

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

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

Aantal betrokken werknemers

Aantal gevolgde opleidingsuren

Nettokosten voor de onderneming

Totaal van de initiële beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever

Aantal betrokken werknemers

Aantal gevolgde opleidingsuren

Nettokosten voor de onderneming

Gewestelijke vennootschap Eigen Dak CVBA

**Verslag van de commissaris over het boekjaar
afgesloten per 31 december 2018**

VERSLAG VAN DE COMMISSARIS AAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN GEWESTELIJKE VENNOOTSCHAP EIGEN DAK CVBA OVER HET BOEKJAAR AFGESLOTEN OP 31 DECEMBER 2018

In het kader van de wettelijke controle van de jaarrekening van Gewestelijke vennootschap Eigen Dak CVBA (de “vennootschap”), leggen wij u ons commissarisverslag voor. Dit bevat ons verslag over de jaarrekening alsook de overige door wet- en regelgeving gestelde eisen. Dit vormt één geheel en is ondeelbaar.

Wij werden benoemd in onze hoedanigheid van commissaris door de algemene vergadering van 25 mei 2018, 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 2020. Wij hebben de wettelijke controle van de jaarrekening van Gewestelijke vennootschap Eigen Dak CVBA voor de eerste maal uitgevoerd.

Verslag over de jaarrekening

Oordeel zonder voorbehoud

Wij hebben de wettelijke controle uitgevoerd van de jaarrekening van de vennootschap, die de balans op 31 december 2018 omvat, alsook de resultatenrekening van het boekjaar afgesloten op die datum en de toelichting, met een balanstotaal van € 69.123.245,58 en waarvan de resultatenrekening afsluit met een winst van het boekjaar van € 406.138,72. Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van het vermogen en de financiële toestand van de vennootschap per 31 december 2018, 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) zoals van toepassing in België. 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.

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan voor het opstellen van de jaarrekening

Het bestuursorgaan is verantwoordelijk voor het opstellen van de jaarrekening die een getrouw beeld geeft in overeenstemming met het in België van toepassing zijnde

boekhoudkundig referentiestelsel, alsook voor 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.

Bij de uitvoering van onze controle leven wij het wettelijk, reglementair en normatief kader dat van toepassing is op de controle van de jaarrekening in België na.

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 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.

Overige door wet- en regelgeving gestelde eisen

Verantwoordelijkheden van het bestuursorgaan

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

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 auditstandaarden (ISA's), is het onze verantwoordelijkheid om, in alle van materieel belang zijnde opzichten, het jaarverslag, 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

Naar ons oordeel, 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 een afwijking van materieel belang bevat, hetzij informatie die onjuist

vermeld is of anderszins misleidend is. In het licht van de werkzaamheden die wij hebben uitgevoerd, dienen wij u geen afwijking van materieel belang te melden.

Vermelding betreffende de sociale balans

De sociale balans neer te leggen bij de Nationale Bank van België overeenkomstig artikel 100, § 1, 6^o/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 onze opdracht.

Vermeldingen betreffende de onafhankelijkheid

- Ons bedrijfsrevisorenkantoor en ons netwerk hebben geen opdrachten die onverenigbaar zijn met de wettelijke controle van de jaarrekening verricht, en ons bedrijfsrevisorenkantoor is in de loop van ons mandaat onafhankelijk gebleven tegenover de vennootschap.
- Er werden geen bijkomende opdrachten die verenigbaar zijn met de wettelijke controle van de jaarrekening bedoeld in artikel 134 van het Wetboek van vennootschappen en waarvoor honoraria verschuldigd zijn, verricht.

Andere vermeldingen

- Onverminderd formele aspecten van ondergeschikt belang, werd de boekhouding gevoerd in overeenstemming met de in België van toepassing zijnde wettelijke en reglementaire 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.

Sint-Niklaas, 09 mei 2019

Finvision Bedrijfsrevisoren Waasland Burg. BVBA

Commissaris

Vertegenwoordigd door



Geert Van Hemelryck
Bedrijfsrevisor

Remuneratieverslag 2018

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 2018:

Naam			Bedrag (152,37/zitp.) 2018 EUR	Verplaatsings- vergoeding 2018 EUR
Backx E. (dubbele ZP)	Voorzitter	Hekkerstraat 86/14, Wetteren	9 446,94	
Veeckman W.	Ondervoorzitter	Paardenkerkhofstraat 28, Wetteren	4 571,10	
Baeyens A.	Bestuurder	Moleneed 37, Wichelen	2 895,03	33,17
Beeckman Michaël	Bestuurder	Jan Broeckaertlaan 21, Wetteren	1 523,70	6,22
Bossaert R.	Bestuurder	Prinsenhof 4, Wetteren	2 895,03	52,97
De Bruycker R.	Bestuurder	Gentsestenweg 143, Wetteren	-	0,00
De Geest Rita	Bestuurder	Quastraat 9, Laarne	1 676,07	37,83
De Rick Franky	Bestuurder	Herdershoekstraat 55, Wetteren	1 676,07	30,43
De Schaepmeester Odette	Bestuurder	Beekstraat 8, Wetteren	1 523,70	3,47
De Smet Anna-Maria	Bestuurder	Molenhoekje 6, Wetteren	1 523,70	6,94
Grillaert Leentje	Bestuurder	Adolf Papeleustraat 4, Wetteren	1 371,33	12,36
Poppe Romain	Bestuurder	Oude Laarnsesteenweg 30, Wetteren	1 676,07	23,59
Schelstraete Gert	Bestuurder	Zandstraat 18, Laarne	2 285,55	54,14
Sprangers José	Bestuurder	Ten Ede Dorp 26, Wetteren	1 828,44	26,13
Van de Velde Willy	Bestuurder	Kasteeldreef 42, Wetteren	2 285,55	45,19
			37 178,28	332,43