

Jaarverslag 2019



C.V. GEWESTELIJKE VENNOOTSCHAP

EIGEN DAK

Gewestelijke Vennootschap Eigen Dak

**Felix Beernaertsplein 55/01
9230 Wetteren**

Algemene vergadering der aandeelhouders 2 juli 2020

Jaarverslag van het dienstjaar 2019 over het bestuur,
de projecten en de werking van de maatschappij.

Verslag goedgekeurd
door de raad van bestuur
in zitting van 13 mei 2020

INHOUDSOPGAVE

Lijst aandeelhouders	1
Ledenlijst raad van bestuur	2
Ledenlijst verhuuringscommissie	2
Personeelslijst	2
1. STATISTISCHE INLICHTINGEN – toestand 31 december 2019	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 2019	4
1.1.5. Woongelegenheden in opbouw op 31 december 2019	4
1.1.6. Woongelegenheden aangekocht in 2019 – niet verhuurd	4
1.1.7. Aangepaste woningen voor mindervaliden (rolstoelgebruikers)	4
1.1.8. Afzonderlijk verhuurde garages, staanplaatsen en bergplaatsen	4
1.1.9. Afzonderlijk verhuurde kantoorruimten	5
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. Stand van zaken op 31 december 2019	7
1.2.4.2. Ondernomen acties in 2019	8
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 2019	11
1.4. Nieuwe huurders 2019	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
1.6. Actualisering inschrijvingsregister van kandidaat-huurders	13
2. BEHEER VAN DE MAATSCHAPPIJ	14
2.1. Wijziging samenstelling raad van bestuur	14
2.2. Aanstelling nieuwe bestuursleden	14
2.2.1. Laarne	14
2.2.2. Wetteren	14
2.2.3. Wichelen	15
2.2.4. Provincie Oost-Vlaanderen	15
2.2.5. Ontslag bestuursleden	15
2.3. Benoeming nieuwe voorzitter raad van bestuur	15

2.4.	Wijziging samenstelling verhuuringscommissie	15
2.4.1.	Uitbreiding vertegenwoordiging gemeente Wetteren	15
2.4.2.	Ontslag Willy Van de Velde	15
2.5.	Vergaderingen	15
2.6.	Overdracht aandelen	16
2.6.1.	Adriana De Corte	16
2.6.2.	Willy Van de Velde	16
2.7.	Reglementen en procedures	16
2.7.1.	Aanpassing huishoudelijk reglement – ‘op wacht’ zetten SVK-LWW huurder	16
2.7.2.	Aanpassing huishoudelijk reglement – samenstelling verhuuringscommissie	16
2.7.3.	Intern huurreglement – alternatieve werkwijze actualisatie	17
2.7.4.	Aanpassing diverse procedures – globaal onderzoek 2019	17
2.7.5.	Lokaal toewijzingsreglement ouderen	17
2.8.	Overheidsopdrachten	17
2.8.1.	VVH – groepsaankoop verzekeringen	17
2.8.2.	Overzicht overheidsopdrachten 2019	18
2.8.3.	Constructieve Benadering Overheidsopdrachten (CBO) 2019	18
2.9.	Digitalisering dossiers kandidaat-huurders en huurders	18
2.10.	Onroerende transacties	19
2.10.1.	Aankoop 8 appartementen Hekkergermstraat 46 te Wichelen (Schellebelle)	19
2.10.2.	Project Christus Koning – Ruilovereenkomst openbaar domein	19
2.10.3.	Voorstel verkoop 2 oude woningen te Wetteren	19
2.11.	Subsidies en Premies	19
2.11.1.	Afrekening Gewestelijke Sociale Correctie (GSC) 2018 – voorschot GSC 2019	19
2.11.2.	Subsidie actieve SHM's	20
2.11.3.	Subsidies energiebesparende ingrepen	20
2.12.	Decreet Grond- en Pandenbeleid	20
2.12.1.	Stand van zaken Bindend Sociaal Objectief (BSO) 2025	20
2.13.	Lokaal Woonoverleg (LWO)	22
2.14.	Bewonersparticipatie	22
2.14.1.	Huurderskrant	22
2.14.2.	Aanstelling nieuwe toezichters	23
2.14.3.	Tevredenheidsmeting	23
2.14.4.	Website	23
2.15.	Sociale dienstverlening	23
2.15.1.	Opvolging (nieuwe) huurders	23
2.15.2.	Preventieve woonbegeleiding	24
2.15.3.	Nieuw inschrijvingsformulier	24
2.15.4.	Samenwerkingsovereenkomst OCMW's – Sociale Huisvesters	24
2.16.	Nieuwe regelgeving sociale huur	24
2.16.1.	Schattingsmodel sociale huur	24
2.16.2.	Opvolging verstrengde eigendomsvoorwaarde	25
2.17.	Globaal onderzoek	25
3.	PROJECTEN	26
3.1.	Projecten definitief opgeleverd in 2019	26
3.1.1.	Dakrenovatie Achttien Augustuslaan Wetteren – Nerenweg Kalken I	26
3.1.2.	Diepenbroek – Veld N16 t.e.m. N24 – Lindenlaan Wetteren	26
3.2.	Projecten voorlopig opgeleverd in 2019	27
3.2.1.	Renovatie 45 woningen Roosbroeklaan – Massemsessteenweg Wetteren	27
3.3.	Projecten in uitvoering	28
3.3.1.	Vervanging elektrische verwarming Wegvoeringstraat 80-88 Wetteren	28
3.3.2.	Herconditionering elektrische installatie Wegvoeringstraat 80-88 Wetteren	28
3.3.3.	Renovatie 20 woningen Acaciastraat-Zuidlaan Wetteren	29
3.3.4.	Oude Gentweg Fase III Wetteren	29
3.3.5.	Brusselsesteenweg 105 – Biezen Wetteren	30
3.3.6.	Ankerhofke Serskamp	31
3.3.7.	Hekkergermstraat 42 – Stationsstraat 2 Schellebelle	32
3.4.	Projecten in ontwikkeling	33
3.4.1.	Vervanging gaskachels door cv-installaties diverse locaties patrimonium	33

3.4.2.	Herconditionering elektrische installatie diverse locaties patrimonium	33
3.4.3.	Vervanging elektrische verwarming door cv-installatie diverse locaties patrimonium	33
3.4.4.	Vervangingsbouw site Christus Koning Wetteren	34
3.4.5.	Renovatie 32 woningen Achttien Augustuslaan Wetteren	35
3.4.6.	Vervangingsbouw Collegiebaan 71-73, Verbindingstraat 4 Wetteren	35
3.4.7.	Binnenkouter Westrem	35
3.4.8.	Verbouwing administratief gebouw Felix Beernaertsplein 55/01 Wetteren	36
3.4.9.	Vervangingsbouw Hoogstraat 23-33 Laarne	36
3.4.10.	Multifunctionele site lokaal dienstencentrum 't Binnenhof Laarne	37
4.	BALANS NA WINSTVERDELING	38
4.1.	Activa	38
4.1.1.	Immateriële Vaste Activa	38
4.1.2.	Materiële Vaste Activa	38
4.1.3.	Vlottende Activa	38
4.2.	Passiva	39
4.2.1.	Eigen Vermogen	39
4.2.2.	Voorzieningen en Uitgestelde Belastingen	39
4.2.3.	Schulden	39
5.	RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR	41
5.1.	Opbrengsten	41
5.2.	Kosten	41
6.	FINANCIELE ANALYSE	43
6.1.	Principe financiële gezondheidsindicator (FIGI)	44
6.2.	Overzicht FIGI 2016-2018	44
6.2.1.	Current ratio	44
6.2.2.	Onmiddellijke liquiditeitsratio	44
6.2.3.	Netto kaspositie bij de VMSW	44
6.2.4.	Graad van financiële onafhankelijkheid	44
6.2.5.	Zelffinancieringsgraad	44
6.2.6.	Dekking van het VVLT door operationele cash-flow uit de gewone bedrijfsuitoefening	44
6.2.7.	Netto vrije cash flow	44
6.2.8.	Cost income ratio	44
6.2.9.	Operationele marge	44
6.2.10.	Kostenbeheersing	45
6.3.	Conclusie ratio's	45
7.	BIJKOMENDE VERMELDINGEN CONFORM ARTIKEL 95 EN 96 VAN HET WETBOEK VAN VENNOOTSCHAPPEN	46

Bijlagen:

Klachtenrapportering aan de Vlaamse ombudsdienst 2019

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

Jaarrekening 2019

Verslag commissaris-revisor aan de algemene vergadering van aandeelhouders – Boekjaar 2019

Remuneratieverslag 2019

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 Fraine Marc	25	€ 15,63
De Schaepmeester Odette	480	€ 300,00
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 Godelieve	50	€ 31,25
Van Laeys Jacques	25	€ 15,63
Veeckman Willy	360	€ 223,10
Vernimmen Roger	161	€ 99,78
Verstraeten Yvan	150	€ 92,96
Wynants Margareta	150	€ 93,75
TOTAAL	5.023	€ 3.175,27

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 2019

Ledenlijst raad van bestuur ¹

Naam	Functie	Vertegenwoordiging
Verhoeven Myriam	voorzitter	gemeente Wetteren
Veeckman Willy	ondervoorzitter	particulier
Backx Etienne	bestuurslid	particulier
Blommaert Bart	bestuurslid	prov. Oost-Vlaanderen
De Schaepmeester Odette	bestuurslid	particulier
De Smet Anna-Maria	bestuurslid	particulier
Maes Dominique	bestuurslid	gemeente Wichelen
Matthys Marianne	bestuurslid	gemeente Laarne
Van Doorsselaer Herwig	bestuurslid	gemeente Wetteren

Ledenlijst verhuuringscommissie ¹

Naam	Functie	Vertegenwoordiging
Verhoeven Myriam	voorzitter	gemeente Wetteren
Veeckman Willy	ondervoorzitter	particulier
Backx Etienne	bestuurslid	particulier
Cornelis Justien	bestuurslid	gemeente Wetteren
Van Doorsselaer Herwig	bestuurslid	gemeente Wetteren

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

Maes Dominique	bestuurslid	gemeente Wichelen
Matthys Marianne	bestuurslid	gemeente Laarne

Personeelslijst ¹

Administratief personeel

Functie
Van Poucke Franky
Braeckman Monica
Notte Annelies
De Bock Iris
De Meyer Ann
De Coster Nele
De Vuyst Filip
directeur *
adjunct van de directeur
administratief medewerker
verantwoordelijke technische dienst
boekhouder
maatschappelijk werker
administratief en technisch medewerker

Technisch personeel

Functie
Verhulst Gunther
Van Caelenbergh Hans
polyvalente arbeider
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 2019

1. STATISTISCHE INLICHTINGEN – toestand 31 december 2019

1.1. Patrimonium

1.1.1. Overzicht per woningtypologie

	Eengezinswoning					Appartement						Duplex			Totaal
	Aantal slaapkamers					Aantal slaapkamers						Aantal slaapkamers			
	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	26	15	3		12	12	1	107
	0,00%	7,48%	22,43%	3,74%			1,87%	24,30%	14,02%	2,80%		11,21%	11,21%	0,93%	
	36					46						25			
Totalen	40	63	228	57	2	2	101	236	60	10	1	69	61	7	937
	4,27%	6,72%	24,33%	6,08%	0,21%	0,21%	10,78%	25,19%	6,40%	1,07%	0,11%	7,36%	6,51%	0,75%	
	390					410						137			

1.1.2. Leegstaande woningen

Renovatiewerken in uitvoering:

21

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)

Laarne:

- Nerenweg 86

Structurele leegstand:

26

Wetteren:

- 2 huizen Oude Aardeweg 104 en 107
- 14 duplex-woningen Oude Aardeweg 1, 3, 4, 10, 11, 15, 18, 23, 26, 37, 44
en Zuidlaan 33, 35 en 51
- 5 huizen Achttien Augustuslaan 68, 88, 103, 115 en 129
- 1 duplex-woning Eeminckstraat 5

Laarne:

- Nerenweg 68 en 70
- Hoogstraat 23

Wichelen:

- Oud Dorp 68 bus 0104

Gewone leegstand:

14

Wetteren:

- Oude Aardeweg 113 (verhuurd vanaf 01/03/2020)
- Roosbroeklaan 32 bus 22 (verhuurd vanaf 01/01/2020)
- Roosbroeklaan 36 bus 02: Procedure aanstelling curator opgestart naar aanleiding van verworpen nalatenschap overleden huurder
- Wegvoeringstraat 80 bus 13 (verhuurd vanaf 01/02/2020)
- Wegvoeringstraat 80 bus 44: Appartement werd in 2019 gebruikt als rustruimte voor de bewoners van de appartementen in de Wegvoeringstraat 80-88 tijdens de renovatie van de centrale verwarming en elektrische installatie
- Wegvoeringstraat 82 bus 52 (verhuurd vanaf 01/01/2020)
- Wegvoeringstraat 86 bus 31 (verhuurd vanaf 01/01/2020)
- Felix Beernaertsplein 56 bus 01 (verhuurd vanaf 01/03/2020)
- Lindenlaan 197 bus 203 (verhuurd vanaf 01/03/2020)

Laarne:

- Nerenweg 106 (verhuurd vanaf 01/04/2020)
- Hoogstraat 139 (verhuurd vanaf 01/02/2020)
- Hoogstraat 159 (verhuurd vanaf 01/03/2020)

Wichelen:

Anker 34 bus 2 (verhuurd vanaf 01/02/2020)
Anker 34 bus 5 (verhuurd vanaf 01/02/2020)

Totaal aantal: 61

1.1.3. Verhuringen buiten het sociaal huurstelsel

- De woning Hoogstraat 29 te Laarne wordt via het "Project Leegstand" sociale woningen van CAW Oost-Vlaanderen verhuurd om er tijdelijk mensen te huisvesten die op korte termijn een woonoplossing nodig hebben omdat ze geen alternatieven hebben.
- 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 werden ook in 2019 door Sint-Lodewijk onderverhuurd aan kandidaten die door de vzw worden aangeduid.
- De huurovereenkomst met het OCMW Wetteren voor de woning Achttien Augustuslaan 127 te Wetteren werd door het OCMW opgezegd in de loop van 2019. De woning werd gebruikt als doorgangswoning voor gezinnen.

Totaal aantal: 5

1.1.4. Woongelegenheden voor de eerste maal verhuurd tijdens het dienstjaar 2019

Er werden geen woningen voor het eerst verhuurd in 2019.

1.1.5. Woongelegenheden in opbouw op 31 december 2019

16 appartementen en 5 eengezinswoningen project 'Ankerhofke', gelegen Anker 40-42 – Wetterensteenweg 2 te Serskamp
5 appartementen project Hekkergermstraat 42 – Stationsstraat 2 te Schellebelle
15 appartementen en 5 eengezinswoningen Brusselsesteenweg 105 – Biezen te Wetteren
2 appartementen en 10 eengezinswoningen Oude Gentweg – Fase III te Wetteren

Totaal aantal: 58

1.1.6. Woongelegenheden aangekocht in 2019 – niet verhuurd

Op 23 december 2019 kocht Eigen Dak 8 nieuwbouw appartementen aan gelegen Hekkergermstraat 46 te Wichelen (Schellebelle). De eerste appartementen werden verhuurd vanaf 1 maart 2020.

1.1.7. 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 197/105-107-205-207
Lindenlaan 17/01 en 29/01

Laarne:

Kordewagenstraat 41 en 43 (Kalken)

Totaal aantal: 18

1.1.8. Afzonderlijk verhuurde garages, staanplaatsen en bergplaatsen

Wetteren:

Tuinwijk	8 garages
Achttien Augustuslaan	3 garages
Sportstraat	6 garages
Roosbroeklaan	50 garages
Roosbroeklaan (eigen gebruik)	1 garage + 2 bergplaatsen
Wegvoeringstraat	75 staanplaatsen
Acaciastraat	18 staanplaatsen
Lindenlaan	20 staanplaatsen

Laarne:

Nerenweg (Kalken)	17 garages
Hoogstraat	4 garages

Wichelen:

Lindenlaan (Schellebelle)	20 garages
Kloosterland (Schellebelle)	15 garages

Totaal aantal: 239

1.1.9. 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	68	41,21	332	55,15	54	56,25
Alleenstaande + 1 kind	17	10,30	67	11,13	15	15,63
Alleenstaande + 2 kinderen	8	4,85	28	4,65	6	6,25
Alleenstaande + 3 kinderen	3	1,82	12	1,99	3	3,12
Alleenstaande + 4 of meer kinderen	2	1,21	2	0,33	1	1,04
Koppel zonder kind	36	21,82	82	13,62	4	4,17
Koppel + 1 kind	9	5,46	27	4,49	4	4,17
Koppel + 2 kinderen	10	6,06	16	2,66	3	3,12
Koppel + 3 kinderen	10	6,06	19	3,16	6	6,25
Koppel + 4 of meer kinderen	2	1,21	17	2,82	0	0,00
Totaal	165	100,00	602	100,00	96	100,00
Gezinnen zonder kinderen	104	63,03	414	68,77	58	60,42
Gezinnen met kinderen	61	36,97	188	31,23	38	39,58
daarvan met 1 kind	26	15,76	94	15,61	19	19,79
daarvan met 2 of meer kinderen	35	21,21	94	15,62	19	19,79

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

De procentuele verdeling volgens gezinssamenstelling is quasi dezelfde als in 2018.

1.2.2. Gezinsinkomen huurders¹

Inkomen		Aantal
Van	Tot	Huurders
0,00	5.999,99	19
6.000,00	7.249,99	7
7.250,00	8.499,99	7
8.500,00	9.749,99	12
9.750,00	10.999,99	42
11.000,00	12.249,99	51
12.250,00	13.499,99	62
13.500,00	14.749,99	166
14.750,00	15.999,99	78
16.000,00	17.249,99	80
17.250,00	18.499,99	65
18.500,00	19.749,99	39

Inkomen		Aantal
van	Tot	Huurders
19.750,00	20.999,99	33
21.000,00	22.249,99	29
22.250,00	23.499,99	21
23.500,00	24.749,99	16
24.750,00	28.499,99	39
28.500,00	32.249,99	43
32.250,00	35.999,99	22
36.000,00	39.749,99	11
39.750,00	43.499,99	5
43.500,00	47.249,99	3
47.250,00	50.999,99	6
51.000,00	en meer	7
Totaal:		863

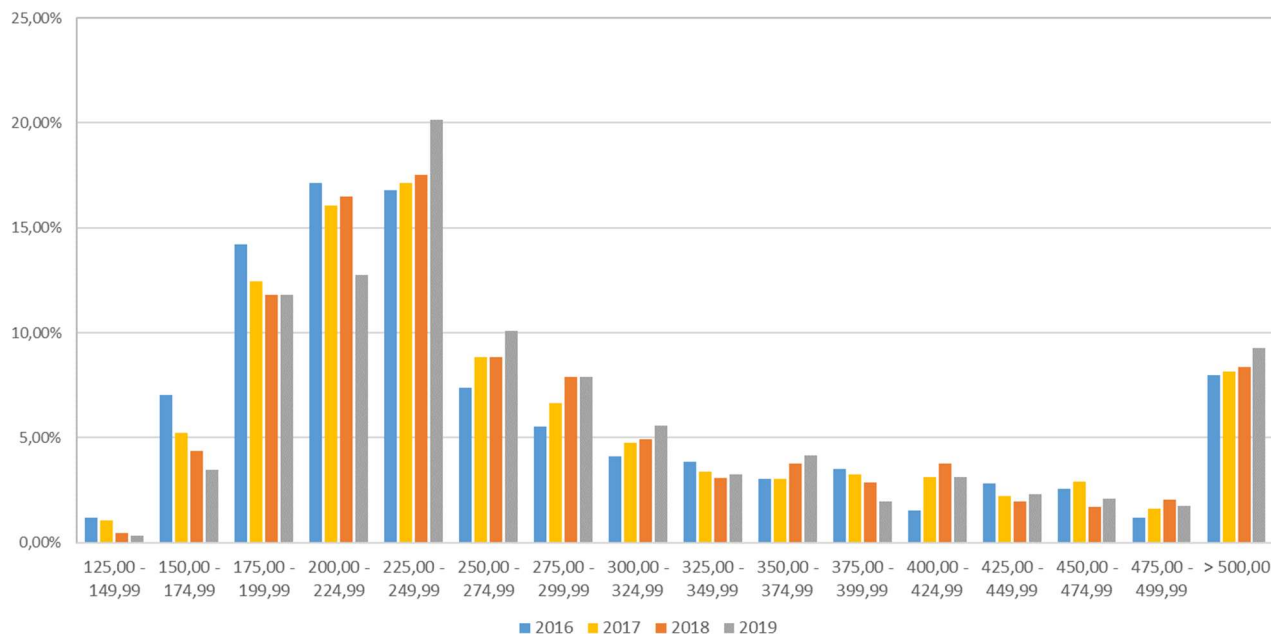
- Het gemiddeld inkomen per huurder in 2019 bedraagt 18.127,50 EUR of 1.510,62 EUR per maand. Dit is een stijging met 2,36 % t.o.v. vorig jaar. Deze toename kan grotendeels worden

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

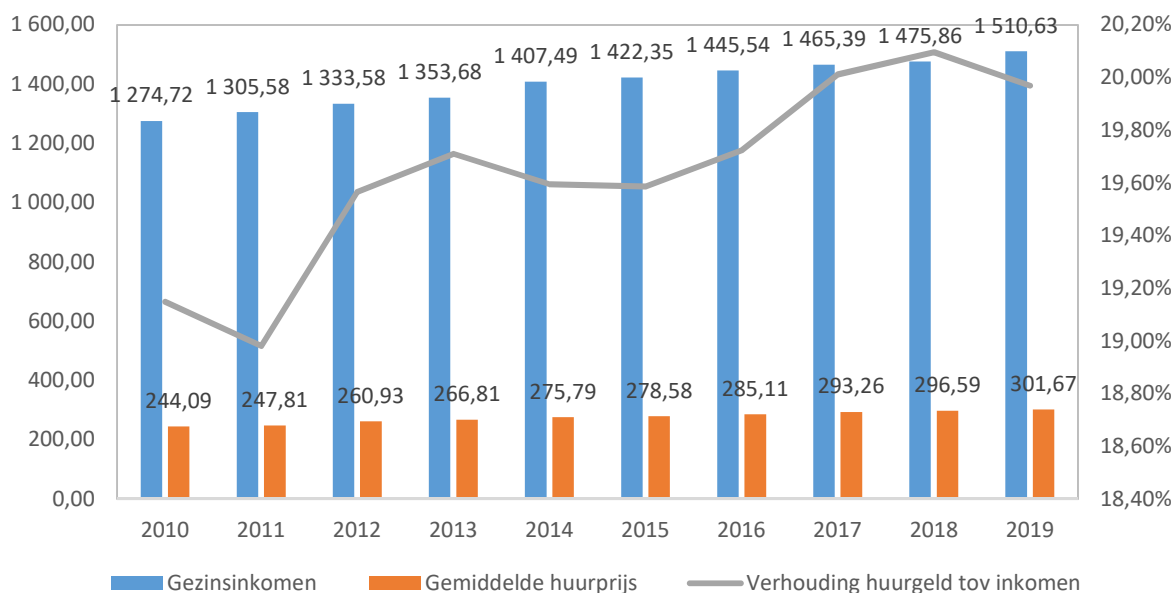
toegeschreven aan een indexering van de sociale uitkeringen en de lonen in het referentiejaar 2016.

- Nog steeds 44,50 % van de huurders had een gezinsinkomen in het referentiejaar 2016 van minder dan 1.250 EUR per maand. In 2018 (referentiejaar 2015) was dit nog 48 %.

1.2.3. Reëel betaalde huurprijzen



- In 2019 betaalde iets minder dan de helft van de huurders (48,55 %) een reële huurprijs lager dan 250 EUR.
- De gemiddelde reële maandelijkse huurprijs op 31 december 2019 bedraagt 301,67 EUR. Dit is een stijging met 5,08 EUR t.o.v. 2018.
- Het aandeel van de categorieën van 125 EUR tot 174,99 EUR neemt ook in 2019 verder af. Er is een duidelijke verschuiving van het aantal huurders in de huurprijs categorie van 200,00 EUR tot 224,99 EUR naar de categorieën van 225 EUR tot 274,99 EUR. Dit is het gevolg van de toename van het gemiddeld gezinsinkomen en de eerste ingebruikname in 2019 van integraal gerenoveerde woningen in de Tuinwijk en de Roosbroekwijk te Wetteren.
- 160 huurders of 18,54 % betaalt een reële huurprijs hoger dan 400 EUR.
- 80 huurders of 9,27 % betaalt meer dan 500 EUR. In 1 op de 8 gevallen is deze hoge huurprijs te wijten aan het inkomen van inwonende kinderen.



Het aandeel van de huurprijs in het gezinsinkomen bedraagt eind 2019 19,97 %. Na drie opeenvolgende jaren van stijging zakt de verhouding opnieuw licht tot op het niveau van 2017. Als we de grafiek over de jaren heen bekijken, kunnen we stellen dat circa 1/5 van het inkomen wordt besteed aan de huurprijs. Uitgaande van de algemeen geldende regel 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. Stand van zaken op 31 december 2019

	Wetteren		Laarne		Wichelen		TOTAAL	
	aantal	huur-achterstal	aantal	huur-achterstal	aantal	huur-achterstal	31/12/19	31/12/18
Zittende huurders								
Afbetalingsplan	3	706,75					706,75	1.676,48
Aanmaningen	17	5.269,89			1	210,90	5.480,79	5.618,30
OCMW	2	555,17					555,17	
Collectieve schuldenregeling	1	360,53					360,53	333,68
Vrederecht	10	22.450,84	1	1.407,87	3	2.341,01	26.199,72	14.930,35
Vertrokken huurders								
Opzeggingen	1	56,48	1	65,00	2	636,32	757,80	7.753,20
Vrederecht								
Uitdrijvingen	5	3.077,05	1	1.695,47	2	1.959,01	6.731,53	4.489,47
Vrijwillig vertrokken na vonnis	3	9.192,28					9.192,28	5.099,66
	42	41.668,99	3	3.168,34	8	5147,24	49.984,57	39.901,14

De totale huurachterstal eind 2019 bedraagt 49.984,57 EUR of 1,39 % van de jaarlijkse huurinkomsten (inclusief huurlasten). Dit is een stijging van 10.083,43 EUR of 25,27 % t.o.v. vorig jaar. Niettegenstaande de aanklappende houding van onze maatschappelijk werker slaagden we er dit jaar niet in om de huurachterstal te beperken. Een specifieke reden kan hiervoor niet aangeduid worden. Steeds vaker stellen we vast dat een groot deel van onze huurders weinig of geen financiële reserve hebben zodat de minste onvoorziene kost aanleiding geeft tot het niet kunnen nakomen van hun courante financiële verplichtingen, zoals het betalen van de maandelijkse huurprijs. Daarbij komt dat een aantal huurders onder druk van de hedendaagse consumptiemaatschappij verkeerde prioriteiten leggen bij het spenderen van hun budget.

Eind 2019 hadden 53 huurders huurachterstal. Dit zijn er 2 meer dan vorig jaar. Bij een groot deel van de achterstallige huurders loopt de achterstal stelselmatig op omdat niet de correcte maandelijkse huurprijs wordt betaald. 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 onze schriftelijke aanmaningen of een gerechtelijke procedure. Bovendien is deze werkwijze zowel voor de maatschappij als voor de huurder kostenbesparend. Sommige huurders zien de mogelijkheid om een afbetalingsplan af te sluiten als een manier om uitstel van doorverwijzing van het dossier naar het vrede-gerecht te bekomen.

In de groep van de zittende huurders zien we een dalende tendens in het aantal huurders met achterstal. In 2019 wordt de huurachterstal van zittende huurders gecreëerd door 38 huurders of 4,40 % van het totale huurdersbestand. In 2018 had 4,47 % van de zittende huurders achterstal en in 2017 was dit nog 5,48 %. Helaas moeten we ook vaststellen dat het aantal zittende huurders in een gerechtelijke procedure, alsook het achterstallig bedrag dat ze vertegenwoordigen, fors toeneemt in 2019. Ondanks de inspanningen en de uitgereikte hand van onze maatschappij en andere welzijnsorganisaties zoals OCMW en CAW om tot een oplossing te komen, slagen bepaalde huurders er niet in hun betalingsverplichtingen na te komen.

Het zwaartepunt van zowel het aantal achterstallige zittende huurders als het totaal achterstallig huurbedrag dat ze vertegenwoordigen, bevindt zich in de gemeente Wetteren. In Wetteren heeft 5,48 % van de zittende huurders achterstal. In Wichelen en Laarne is dit respectievelijk 4,17% en 0,61%. Dit kan wellicht verklaard worden door het meer stedelijke karakter van de gemeente Wetteren en de grotere groep financieel zwakkeren die er zijn gehuisvest.

In 2019 werd een bedrag van 1.519,32 EUR afgeboekt als definitief oninbare huurachterstal op vertrokken huurders.

1.2.4.2. Ondernomen acties in 2019

	Wetteren	Laarne	Wichelen	Totaal
Aanmaning	123	50	22	195
Aangetekende aanmaning	62	18	8	88
Bemiddeling OCMW	42	8	5	55
Opmaak afbetalingsplan	22	8	3	33
Opstart procedure vrederecht	7	0	2	9

Het beperken van de huurachterstal is en blijft één van de prioriteiten van onze maatschappelijk werker. Naast de strikte opvolging van de formele achterstalprocedure zet de SHM ook volop in op een meer sociale en persoonlijke benadering van huurders met betalingsproblemen. Via intensieve bemiddeling door de maatschappelijk werker van onze maatschappij en de lokale OCMW's wordt samen met de huurders getracht een oplossing te zoeken om een uithuiszetting te vermijden. Vaak bestaat de oplossing uit het afsluiten van een afbetalingsplan. In 2019 bemiddelde het OCMW Wetteren in 42 dossiers. Dit is een verdubbeling ten opzichte van 2018.

Tijdens de maandelijkse infonamiddag overlopen wij met de nieuwe huurders de huurachterstalprocedure. Wij benadrukken hierbij dat men bij betalingsproblemen altijd bij onze sociale dienst terecht kan om een afbetalingsplan af te sluiten. Deze procedure is ook opgenomen in de brochure die de nieuwe huurders op dat moment ontvangen.

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 2019 maakte 67,65 % van de nieuwe huurders gebruik van deze mogelijkheid. Dit is een lichte stijging t.o.v. 2018. Van de zittende huurders die muteerden maakte 50 % van deze mogelijkheid gebruik. Dit is een stijging met 15 % ten opzichte van 2018. Beide cijfers tonen de financiële kwetsbaarheid van de sociale huurders aan.

1.2.6. Procedures vrederecht

In 2019 hebben we 12 procedures opgestart bij het vrederecht waarvan 3 omwille van het feit dat de nalatenschap van de overleden huurder onbeheerd werd achtergelaten.

Het aantal gerechtelijke procedures blijft de laatste jaren ongeveer gelijk. In 2018 werden 12 dossiers doorgestuurd naar het vrederecht, in 2017 en in 2016 respectievelijk 13 en 10.

De meeste procedures betreffen huurachterstal. Met onze achterstalprocedure proberen we kort op de bal te spelen, zodat een kleine achterstal met een beetje inspanning binnen een aanvaardbare periode kan weggewerkt worden. Pas als er totaal geen medewerking is van de huurders, volgt onherroepelijk een procedure op het vrederecht.

We betaalden in 2019 een bedrag van 14.486,39 EUR aan advocaten-, deurwaarders- en gerechtskosten in het kader van huurdersdossiers. Dit is een kleine daling van 281,86 EUR ten opzichte van 2018. Vijf huurovereenkomsten werden gerechtelijk ontbonden, drie wegens overlast en twee wegens huurachterstal. De gerechtsdeurwaarder moest telkens overgaan tot uithuiszetting.

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, brengt onze maatschappij jaarlijks 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 in 2019 bleek dat 42 huurders in een onderbezette woning woonden. Deze huurders werden opgenomen op een toewijzingslijst voor huurders die in aanmerking komen voor een valabel aanbod.

De verhuiscommissie wees 11 woonegelegenheden toe volgens deze lijst. Opnieuw leert de ervaring ons dat het niet evident is om de problematiek van onderbezette woningen aan te pakken gezien de aangeboden woning aan 3 voorwaarden moet voldoen. Bij 7 van de 11 woningen, ofwel 63,64 %, die in aanmerking kwamen voor toewijzing als valabel aanbod, konden geen 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.

In 2019 verhuisde slechts 1 huurder naar een aangepaste woning. Zes huurders weigerden een tweede valabel aanbod en konden, gezien zij vóór 1 maart 2017 een sociale woning huurden, beroep doen op

de overgangsmaatregel en in hun woning blijven wonen. Zij betalen bovenop de reële huurprijs een onderbezettingsvergoeding ten bedrage van 32 EUR per overtollige kamer. Eind 2019 betaalden 16 huurders een onderbezettingsvergoeding.

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

1.3. Kandidaat-huurders (KH)

1.3.1. Aantal

Op 31 december 2019 telde het inschrijvingsregister 1.000 kandidaat-huurders waarvan 872 gewone aanvragen van kandidaat-huurders en 128 mutatie-aanvragen van zittende huurders wegens vrijwillige of verplichte verhuis naar een andere woning binnen ons patrimonium.

Na de actualisatie van 2019 zien we nauwelijks een terugval van het aantal kandidaat-huurders.



1.3.2. Gezinssamenstelling kandidaat-huurders

1.3.2.1. Volledig kandidatenbestand

	KH Laarne		KH Wetteren		KH Wichelen	
Gezinssamenstelling	TOTAAL	%	TOTAAL	%	TOTAAL	%
Alleenstaande	179	47,48	415	46,06	183	50,14
Alleenstaande + 1 kind	46	12,20	109	12,10	39	10,68
Alleenstaande + 2 kinderen	23	6,10	63	6,99	23	6,30
Alleenstaande + 3 kinderen	19	5,04	36	4,00	19	5,21
Alleenstaande + 4 of meer kinderen	12	3,18	30	3,33	13	3,56
Koppel zonder kinderen	30	7,96	74	8,21	25	6,85
Koppel + 1 kind	10	2,65	32	3,55	10	2,74
Koppel + 2 kinderen	23	6,10	50	5,55	21	5,75
Koppel + 3 kinderen	15	3,98	52	5,77	15	4,11
Koppel + 4 of meer kinderen	20	5,31	40	4,44	17	4,66
Totaal	377	100	901	100	365	100
Gezinnen zonder kinderen	209	55,44	489	54,27	208	56,99
Gezinnen met kinderen	168	44,56	412	45,73	157	43,01
<i>daarvan met 1 kind</i>	56	14,85	141	15,65	49	13,42
<i>daarvan met 2 of meer kinderen</i>	112	29,71	271	30,08	108	29,59
Inwoner van gemeente	97	25,73	609	67,59	100	27,40

1.3.2.2. Kandidaat-huurders inwoner van de gevraagde gemeente

	KH Laarne		KH Wetteren		KH Wichelen	
Gezinssamenstelling	TOTAAL	%	TOTAAL	%	TOTAAL	%
Alleenstaande	49	50,52	258	42,36	56	56
Alleenstaande + 1 kind	17	17,53	75	12,32	11	11
Alleenstaande + 2 kinderen	5	5,15	46	7,55	5	5
Alleenstaande + 3 kinderen	3	3,09	24	3,94	6	6
Alleenstaande + 4 of meer kinderen	2	2,06	20	3,28	3	3
Koppel zonder kinderen	13	13,41	58	9,52	2	2
Koppel + 1 kind	0	0	25	4,11	4	4
Koppel + 2 kinderen	2	2,06	35	5,75	6	6
Koppel + 3 kinderen	2	2,06	38	6,24	4	4
Koppel + 4 of meer kinderen	4	4,12	30	4,93	3	3
Totaal	97	100	609	100	100	100
Gezinnen zonder kinderen	62	63,92	316	51,89	58	58
Gezinnen met kinderen	35	36,08	293	48,11	42	42
<i>daarvan met 1 kind</i>	<i>17</i>	<i>17,53</i>	<i>100</i>	<i>16,42</i>	<i>15</i>	<i>15</i>
<i>daarvan met 2 of meer kinderen</i>	<i>18</i>	<i>18,55</i>	<i>193</i>	<i>31,69</i>	<i>27</i>	<i>27</i>

- Over de 3 gemeenten heen zijn 580 of 71,96 % alleenstaande kandidaat-huurders.
- Net als voorgaande jaren zijn 7 op de 10 kandidaat-huurders alleenstaande of een koppel met geen kinderen of maximum één kind. Anderzijds stellen we ook vast dat 7,69 % kandidaat-huurders 4 of meer kinderen hebben. Ook dit ligt in de lijn van voorgaande jaren.
- Deze cijfers bevestigen opnieuw 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.

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

Inkomen (€)		Aantal	Inkomen (€)		Aantal
van	tot	KH	van	Tot	KH
0	5.999,99	181	19.750,00	20.999,99	29
6.000,00	7.249,99	33	21.000,00	22.249,99	21
7.250,00	8.499,99	29	22.250,00	23.499,99	27
8.500,00	9.749,99	28	23.500,00	24.749,99	14
9.750,00	10.999,99	61	24.750,00	28.499,99	31
11.000,00	12.249,99	47	28.500,00	32.249,99	18
12.250,00	13.499,99	74	32.250,00	35.999,99	20
13.500,00	14.749,99	138	36.000,00	39.749,99	3
14.750,00	15.999,99	66	39.750,00	43.499,99	0
16.000,00	17.249,99	64	43.500,00	47.249,99	0
17.250,00	18.499,99	75	47.250,00	50.999,99	0
18.500,00	19.749,99	39	51.000,00	en meer	2
Totaal:					1.000

60,10 % van de kandidaat-huurders heeft een gezinsinkomen (exclusief kinderbijslag) in het referentiejaar van minder dan 1.250 EUR per maand. Dit is een stijging met 3 % t.o.v. 2018.

Het gemiddeld inkomen van de kandidaat-huurders bedraagt 13.650,89 EUR of 1.137,57 EUR per maand. Ondanks het feit dat wij vorig jaar een stijging met 4,16 % t.o.v. 2017 zagen, stellen wij in 2019 een daling van 4,23 % vast ten opzichte van 2018.

1.3.3. Leeftijd kandidaat-huurders

1.3.3.1. Volledig kandidatenbestand

	KH Laarne		KH Wetteren		KH Wichelen	
Leeftijd	TOTAAL	%	TOTAAL	%	TOTAAL	%
jonger dan 21 jaar	11	2,92	27	3,00	9	2,47
van 21 tot 30 jaar	67	17,77	141	15,65	61	16,71
van 31 tot 40 jaar	101	26,79	234	25,97	103	28,21
van 41 tot 50 jaar	88	23,34	188	20,87	88	24,11
van 51 tot 60 jaar	58	15,38	158	17,54	58	15,89
van 61 tot 64 jaar	21	5,58	55	6,10	19	5,21
van 65 tot 70 jaar	16	4,24	53	5,88	18	4,93
ouder dan 70 jaar	15	3,98	45	4,99	9	2,47
Totaal	377	100	901	100	365	100
ouder dan 65 jaar	31	8,22	98	10,88	27	7,40
inwoner van gemeente	97	25,73	609	67,59	100	27,40

1.3.3.2. Kandidaat-huurders inwoner van de gevraagde gemeente

	KH Laarne		KH Wetteren		KH Wichelen	
Leeftijd	TOTAAL	%	TOTAAL	%	TOTAAL	%
jonger dan 21 jaar	5	5,15	11	1,81	1	1
van 21 tot 30 jaar	12	12,37	82	13,46	11	11
van 31 tot 40 jaar	15	15,46	164	26,93	26	26
van 41 tot 50 jaar	21	21,66	121	19,87	20	20
van 51 tot 60 jaar	19	19,59	109	17,90	23	23
van 61 tot 64 jaar	10	10,31	43	7,06	9	9
van 65 tot 70 jaar	5	5,15	43	7,06	7	7
ouder dan 70 jaar	10	10,31	36	5,91	3	3
Totaal	97	100	609	100	100	100
ouder dan 65 jaar	15	15,46	79	12,97	10	10

De vergrijzing van de maatschappij is ook voelbaar bij Eigen Dak. In 2019 zijn over de 3 gemeenten heen 12,90 % van de kandidaat-huurders ouder dan 65 jaar. Dit ligt in de lijn van de afgelopen 2 jaar. Eigen Dak vindt het belangrijk met deze cijfers rekening te houden en zal ook 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 2019

In 2019 werden 48 huurcontracten afgesloten, waarvan 33 voor woningen gelegen in Wetteren, 6 in Laarne en 9 in Wichelen. Hiervan werden 34 woongelegenheden verhuurd aan nieuwe huurders, waarvan 8 aan niet-E.U.burgers en 14 woongelegenheden aan zittende huurders ingevolge vrijwillige mutatie, waarvan 1 aan een niet-E.U.burger.

1.4. Nieuwe huurders 2019

1.4.1. Gezinsinkomen

Inkomen (€)		Aantal	Inkomen (€)		Aantal
van	tot	KH	van	Tot	KH
0	5.999,99	4	17.000,00	17.999,99	2
6.000,00	6.999,99	0	18.000,00	18.999,99	1
7.000,00	7.999,99	0	19.000,00	19.999,99	1
8.000,00	8.999,99	3	20.000,00	20.999,99	1
9.000,00	9.999,99	1	21.000,00	21.999,99	0
10.000,00	10.999,99	3	22.000,00	22.999,99	0
11.000,00	11.999,99	2	23.000,00	23.999,99	0
12.000,00	12.999,99	2	24.000,00	24.999,99	0
13.000,00	13.999,99	3	25.000,00	25.999,99	1
14.000,00	14.999,99	3	26.000,00	26.999,99	0
15.000,00	15.999,99	3	27.000,00	en meer	2
16.000,00	16.999,99	2	Totaal:		34

- Het gemiddeld gezinsinkomen in het referentiejaar van de nieuwe huurders in 2019 bedraagt 13.929,47 EUR of 1.160,79 EUR per maand. Dit is een stijging met 5,51 % t.o.v. 2018.
- 61,76 % van de nieuwe huurders heeft een maandelijks inkomen lager dan 1.250 EUR per maand. Deze cijfers bevestigen opnieuw dat de financiële draagkracht van nieuwe huurders beduidend lager ligt dan het gemiddelde van ons totale huurdersbestand. Dit geeft ook aan dat de toewijzingen bij die juiste doelgroep terecht komen, zijnde de financieel zwakkeren in onze maatschappij die op zoek zijn naar kwalitatieve en betaalbare huisvesting.

1.4.2. Gezinsgrootte

1 persoon	17	5 personen	4
2 personen	4	6 personen	1
3 personen	4	7 personen	0
4 personen	4	8 personen en meer	0

1.4.3. Gezinstype

alleenstaanden	17
éénoudergezinnen: 1 volwassene + kind(eren)	9
éénoudergezinnen: 1 volwassene + kind(eren) + bijwoner(s)	0
paar met kinderen: 2 volwassenen + kind(eren)	7
paar met kinderen: 2 volwassenen + kind(eren) + bijwoner(s)	0
paar zonder kinderen: 2 volwassenen	1
paar zonder kinderen: 2 volwassenen + bijwoner(s)	0

1.4.4. Leeftijd

jonger dan 21 jaar	1
van 21 tot 30 jaar	6
van 31 tot 40 jaar	10
van 41 tot 50 jaar	4
van 51 tot 60 jaar	6
van 61 tot 70 jaar	3
ouder dan 70 jaar	4

1.4.5. Nationaliteit

toewijzingen aan huurders met Belgische nationaliteit	24
toewijzingen aan huurders met niet-Belgische nationaliteit en E.U.-burger	2
toewijzingen aan huurders met niet-Belgische nationaliteit niet-E.U.-burger	8

1.4.6. Wachtijd

De wachttijd is de periode die een kandidaat-huurder op de wachtlijst staat vanaf de inschrijvingsdatum tot de datum van huuraanvang. De gemiddelde wachttijd van de kandidaat-huurders die tijdens het dienstjaar 2019 een woning kregen toegewezen daalde met 2 maanden ten opzichte van 2018 en bedraagt 37 maanden. Deze evolutie is het gevolg van de beslissing om de keuzemogelijkheden van kandidaat-huurders inzake ligging van de woning bij de eerste toewijzing te beperken tot het niveau van regio of deelgemeente.

De mediaan ligt op 38,5 maanden. Dit betekent dat de wachttijd voor 50 % van nieuwe huurders die in 2019 een woning in gebruik namen, meer dan 38,5 maanden bedraagt. De reden van deze lange wachttijd is meestal het aanduiden van een beperkt aantal locaties of de keuze of nood aan een woningtype waarvan het aanbod relatief beperkt is.

1.5. Versnelde toewijzingen

In 2019 werden 5 versnelde toewijzingen goedgekeurd door de raad van bestuur:

- | | |
|--|---|
| • personen die zelfstandig wonen met begeleiding (art. 24 § 2): | 2 |
| • personen met een geestelijk gezondheidsprobleem die zelfstandig wonen met begeleiding (art. 24 § 2): | 2 |
| • bijzondere omstandigheden van sociale aard (art. 24 § 1): | 1 |

1.6. Actualisering inschrijvingsregister van kandidaat-huurders

In uitvoering van het Kaderbesluit Sociale Huur (KSH) moet het register van kandidaat-huurders minstens elk oneven jaar worden geactualiseerd. Op 16 januari 2019 startte onze maatschappij de actualiseringsprocedure. Alle 1.011 kandidaat-huurders ingeschreven vóór 1 januari 2019 ontvingen een schrijven met het verzoek hun aanvraag voor een sociale huurwoning te actualiseren. Hiervan reageerden 344 kandidaten (34,03 %) niet tijdig. Zij kregen een herinneringsbrief. Slechts 129 kandidaat-huurders (37,5 %) reageerden op deze rappel.

Op 30 september 2019 werden 301 kandidaat-huurders (29,77 %) uit het register geschrapt:

- 16 kandidaat-huurders die een toewijs kregen in de periode van actualisering;
- 8 kandidaat-huurders die een tweede maal een woongelegheden weigerden in de periode van actualisering;
- 6 kandidaat-huurders die niet meer aan de inkomensvoorwaarde voldeden;
- 13 kandidaat-huurders die niet meer aan de inschrijvingsvoorwaarden voldeden;
- 38 kandidaat-huurders die niet meer ingeschreven wensten te blijven;
- 215 kandidaat-huurders die niet of te laat reageerden op de actualisatie;
- 5 kandidaat-huurders die overleden zijn.

21,27 % van de kandidaat-huurders reageerde niet of niet tijdig op de actualisatie. Bij de vorige actualisatie in 2017 was dit nog 26 %.

2. BEHEER VAN DE MAATSCHAPPIJ

2.1. Wijziging samenstelling raad van bestuur

Volgens artikel 19 van het Besluit van de Vlaamse Regering van 16 mei 2014 houdende de beheersaspecten (Beheersbesluit) mag de raad van bestuur van een sociale huisvestingsmaatschappij met een patrimonium van minder dan 1.500 woningen vanaf 1 juli 2019 nog maximum 9 leden tellen en moet 1/3 van de leden van het ander geslacht zijn. Voor de raad van bestuur van Eigen Dak had dit tot gevolg dat zes van de vijftien bestaande bestuursmandaten niet langer konden ingevuld worden. Daarbij moest gestreefd worden naar het voldoen aan de genderdiversiteit. Het in overeenstemming brengen van de raad van bestuur met de nieuwe bepalingen diende te gebeuren uiterlijk op 24 mei 2019, zijnde de datum van de algemene vergadering waarop de jaarrekening van 2018 werd voorgelegd. Ingevolge het ontbreken van een consensus tussen de aandeelhouders van de openbare sector en publieke sector kon er pas een akkoord bereikt worden op de buitengewone algemene vergadering van 26 juni 2019. Het akkoord bestaat uit de splitsing van één mandaat waarbij de particuliere sector en de gemeente Wetteren dit mandaat afwisselend elk 3 jaar zullen waarnemen. De eerste helft van de gemeentelijke legislatuur wordt het mandaat door de private aandeelhouders ingevuld en de tweede helft van de gemeentelijke legislatuur door de gemeente Wetteren.

De raad van bestuur ziet er vanaf 1 juli 2019 als volgt uit:

- Gemeente Laarne: 1 bestuursmandaat
- Gemeente Wetteren: 2/3 bestuursmandaten (2 bestuursmandaten tijdens de eerste drie jaar van de legislatuur en 3 mandaten tijdens de volgende drie jaar)
- Gemeente Wichelen: 1 bestuursmandaat
- Provincie Oost-Vl.: 1 bestuursmandaat
- Private sector: 4/3 bestuursmandaten (4 bestuursmandaten tijdens de eerste drie jaar van de legislatuur en 3 mandaten tijdens de volgende drie jaar)

2.2. Aanstelling nieuwe bestuursleden

Na de gemeenteraadsverkiezingen van 14 oktober 2018 stelden de openbare besturen ons in kennis van hun nieuwe afgevaardigden in onze bestuursorganen, zijnde algemene vergadering, raad van bestuur en verhuiscommissie. Overeenkomstig artikel 23 van de statuten beslisten de zittende bestuurders de voorgedragen bestuursleden tussentijds te benoemen. In afwachting van de goedkeuring van de nieuwe samenstelling van de raad van bestuur werden de nieuwe vertegenwoordigers van de openbare besturen definitief benoemd door de algemene vergadering van 24 mei 2019.

2.2.1. Laarne

Op 20 maart 2019 stelde de gemeente Laarne ons in kennis van de gemeenteraadsbeslissing om mevrouw Marianne Matthys aan te duiden als vertegenwoordiger van de gemeente Laarne in de raad van bestuur en de verhuiscommissie. Zetelend raadslid Gert Schelstraete werd niet meer vervangen. In dezelfde zitting werd de burgemeester Ignace De Baerdemaeker aangeduid om de gemeente te vertegenwoordigen op de statutaire vergaderingen. Gezien de gemeente Laarne op dat ogenblik nog twee vertegenwoordigers in de raad van bestuur had, werd op vraag van onze maatschappij een bijkomend raadslid aangeduid. Gelet op de problematiek inzake de nieuwe samenstelling van de raad van bestuur besliste het schepencollege om schepenen Hilde Nobels eenmalig af te vaardigen op de raadszitting van 3 mei 2019 om het standpunt van het gemeentebestuur te verdedigen.

2.2.2. Wetteren

Rekening houdend met de verplichte afbouw van het aantal bestuursleden stelde de gemeente Wetteren ons op 12 februari 2019 in kennis van de aanstelling van mevrouw Myriam Verhoeven, mevrouw Justien Cornelis en de heer Herwig Van Doorselaer. Mevrouw Verhoeven werd tevens aangeduid als afgevaardigde in de verhuiscommissie.

In afwachting van het terugschroeven van het aantal raadsleden en om het aanwezigheidsquotum in de raad van bestuur in tussentijd niet in het gedrang te brengen, vroeg Eigen Dak aan de gemeente haar 5 bestuursmandaten volledig in te vullen. In de gemeenteraad van 23 april 2019 werden de heer Herman Maudens en de heer Tony Oyen tijdelijk aangeduid als bestuurder.

Op 28 mei 2019 werd burgemeester Alain Pardaen door de gemeenteraad aangeduid als afgevaardigde van de gemeente Wetteren in de algemene vergadering.

2.2.3. Wichelen

Onze maatschappij werd op 8 maart 2019 in kennis gesteld van de gemeenteraadsbeslissing waarin de heer Dominique Maes werd aangeduid als bestuurder. Om de genderdiversiteit te respecteren werd mevrouw Inge Van Steendam aangeduid als vervangend lid. Gezien er zich geen probleem stelde inzake de man/vrouw verhouding zetelt de heer Maes zowel in de raad van bestuur als de verhuringscommissie gedurende de gemeentelijke legislatuur. Schepen Christoph Van de Wiele werd opnieuw aangeduid om de gemeente te vertegenwoordigen op de algemene vergadering.

2.2.4. Provincie Oost-Vlaanderen

Op 5 maart 2019 bezorgde de provincie Oost-Vlaanderen ons de beslissing van de provincieraad inzake de aanstelling van de provinciale mandatarissen in de diverse sociale huisvestingsmaatschappijen. Voor onze maatschappij werd de heer Bart Blommaert aangeduid als vertegenwoordiger in de raad van bestuur. Mevrouw Leentje Grillaert werd aangesteld als vertegenwoordiger van de provincie in de algemene vergadering en de heer Eric Scheire als haar plaatsvervanger.

2.2.5. Ontslag bestuursleden

Met de vastlegging van de nieuwe samenstelling van de raad van bestuur in het vooruitzicht, mochten wij het ontslag ontvangen van mevrouw Justien Cornelis, de heer Herman Maudens en de heer Tony Oyen, vertegenwoordigers van de gemeente Wetteren en de heren René De Bruycker en Willy Van de Velde van de private sector. Op 26 juni 2019 nam de algemene vergadering kennis van hun ontslag.

2.3. Benoeming nieuwe voorzitter raad van bestuur

Na het afsluiten van de algemene vergadering van 24 mei 2019 stelde de heer Etienne Backx de vergadering in kennis van zijn beslissing ontslag te nemen als voorzitter van de raad van bestuur. De heer Backx was voorzitter van de maatschappij sinds 1 januari 2002. Tot de aanstelling van een nieuwe voorzitter werd hij vervangen door de heer Willy Veeckman, ondervoorzitter van de raad van bestuur. Overeenkomstig artikel 15 van de statuten wordt de voorzitter gekozen uit de leden van de raad van bestuur. Aan alle bestuursleden en vertegenwoordigde openbare besturen werd gevraagd hun kandidatuur in te dienen vóór 12 september 2019. In raadszitting van 25 september 2019 werd mevrouw Myriam Verhoeven, vertegenwoordiger van de gemeente Wetteren, unaniem benoemd tot nieuwe voorzitter van de maatschappij.

2.4. Wijziging samenstelling verhuringscommissie

2.4.1. Uitbreiding vertegenwoordiging gemeente Wetteren

Op de buitengewone algemene vergadering van 26 juni 2019 vroeg de gemeente Wetteren haar vertegenwoordiging in de verhuringscommissie uit te breiden met één lid. Gezien dit geen bevoegdheid is van de algemene vergadering werd de vraag overgemaakt aan de raad van bestuur. Het verzoek tot uitbreiding van de vertegenwoordiging van de gemeente in de verhuringscommissie tot 2 leden werd goedgekeurd op 22 augustus 2019. Overwegende dat mevrouw Verhoeven sinds haar aanstelling als voorzitter van de raad van bestuur in die hoedanigheid zetelt in de verhuringscommissie, besliste het gemeentebestuur op 14 oktober mevrouw Justien Cornelis en de heer Herwig Van Doorselaer af te vaardigen voor de verhuringscommissie.

2.4.2. Ontslag Willy Van de Velde

Ingevolge de verplichte inkrimping van het aantal bestuursleden nam de heer Willy Van de Velde, vertegenwoordiger van de private sector, vrijwillig ontslag uit de raad van bestuur. De heer Van de Velde zetelde in totaal meer dan 38 jaar in de raad van bestuur, eerst als commissaris van respectievelijk de Nationale Maatschappij voor de Huisvesting en de Vlaamse Huisvestingsmaatschappij. In 2009 werd de heer Willy Van de Velde verkozen tot bestuurslid als vertegenwoordiger van de private sector. Sinds 2011 zetelde hij ook in de verhuringscommissie.

Door zijn ontslag als bestuurder kwam zijn mandaat als vertegenwoordiger van de private sector in de verhuringscommissie vrij. De heer Van de Velde werd vervangen door de heer Etienne Backx.

2.5. Vergaderingen

De leden van de raad van bestuur kwamen 10 maal samen in de loop van 2019. Er kon niet vergaderd worden van 24 mei tot 26 juni 2019 wegens het niet rechtsgeldig samengesteld zijn van de raad (zie punt 2.1). De eerste zitting van de nieuw samengestelde raad ging door op 22 augustus 2019.

De verhuuringscommissie vergaderde 8 maal en wees in totaal 93 woongelegenheden toe.

Reden van de verhuring:

- 22 opzeggingen door huurder
- 5 rusthuisopnames
- 13 overlijdens
- 4 beëindigingen/ontbindingen door verhuurder
- 10 vrijwillige of gedwongen mutaties
- 1 mutatie in kader van aanpak onderbezette woningen
- 29 gerenoveerde woningen
- 8 nieuwe woningen
- 1 leegstand

De discrepantie tussen het aantal toegewezen woongelegenheden en het aantal nieuwe verhuringen (48) kan verklaard worden door het feit dat niet alle huurovereenkomsten ook aanvingen in 2019. Zo vatten de huurovereenkomsten van de 20 gerenoveerde woningen en van de 8 nieuwe woningen pas aan in 2020.

Daarnaast dient ook vermeld te worden dat de toewijs van 6 woongelegenheden werd geannuleerd:

- 2 huurders vroegen om de opzeg ongedaan te maken omwille van persoonlijke redenen;
- 3 duplexen werden niet meer verhuurd omwille van de geplande slopingswerken op de site van Christus Koning;
- 1 woning werd niet meer verhuurd omdat grondige renovatiewerken noodzakelijk zijn.

2.6. Overdracht aandelen

2.6.1. Adriana De Corte

Op 21 mei 2019 ontvingen wij de schriftelijke verklaring van mevrouw Adriana De Corte dat zij haar 5 aandelen wenste over te dragen aan bestuurder-aandeelhouder mevrouw Odette De Schaepmeester. De raad van bestuur samengekomen in zitting van 22 augustus 2019 ging unaniem akkoord met deze overdracht. Mevrouw De Schaepmeester is nu eigenaar van 480 aandelen.

2.6.2. Willy Van de Velde

De heer Van de Velde verzocht ons op 8 juli 2019 om zijn 50 aandelen over te dragen aan zijn dochter Godelieve. De overdracht aan een niet-vennoot werd zoals voorzien in de statuten voorgedragen aan de raad van bestuur door 2 andere vennoten. De overdracht werd unaniem goedgekeurd door de raad van bestuur op 22 augustus 2019.

2.7. Reglementen en procedures

2.7.1. Aanpassing huishoudelijk reglement – ‘op wacht’ zetten SVK-LWW huurder

Een SVK-huurder met huursubsidie is ‘verplicht’ door te stromen naar een sociale huurwoning als hij hiervoor een aanbod krijgt. In een aantal gevallen gebeurde de toewijs van de sociale huurwoning door onze maatschappij kort na aanvang van de huurovereenkomst bij SVK LWW (Laarne-Wetteren-Wichelen) met als gevolg dat de kandidaat-huurder de toegewezen woning weigerde om dubbele kosten te vermijden. Bij een tweede weigering heeft deze beslissing echter tot gevolg dat de kandidaat-huurder van de wachtlijst wordt geschrapt en hij zijn recht op huursubsidie verliest. Om dit te voorkomen werd aanvankelijk beslist dat huurders van SVK LWW bij een toewijs van een huurwoning van onze maatschappij, kunnen vragen om hun kandidatuur op wacht te zetten voor een periode van maximum 3 jaar, te rekenen vanaf de aanvangsdatum van hun huurovereenkomst bij SVK LWW. Gezien het op wacht zetten van kandidaturen een beslissingsbevoegdheid is van de verhuuringscommissie, werd deze beslissing opgenomen in artikel 36 van het huishoudelijk reglement.

Later op het jaar werd deze aanpassing op vraag van de afdeling Toezicht van het Agentschap Wonen-Vlaanderen uitgebreid naar alle kandidaat-huurders van wie de huurovereenkomst van hun huidige woning minder dan 3 jaar geleden werd afgesloten.

2.7.2. Aanpassing huishoudelijk reglement – samenstelling verhuuringscommissie

Artikel 29 van het huishoudelijk reglement houdende de samenstelling van de verhuuringscommissie werd grondig aangepast. Door de uitbreiding van de vaste vertegenwoordiging van de gemeente Wetteren in de verhuuringscommissie tot 2 mandaten, diende het aantal bestuursleden in de verhuuringscommissie aangepast te worden van 6 naar 7. Daarnaast werd ook opgenomen dat indien het voorzitterschap van de raad van bestuur wordt uitgeoefend door een gemeente en het aantal resterende bestuursleden van die gemeente ontoereikend is om haar mandaten in de verhuuringscommissie volledig

in te vullen, de gemeente zal verzocht worden een niet-lid van de raad van bestuur aan te duiden om te zetelen in de verhuuringscommissie voor de resterende periode van de gemeentelijke legislatuur.

2.7.3. Intern huurreglement – alternatieve werkwijze actualisatie

Op 27 maart 2019 ging de raad van bestuur akkoord met de vraag van de dienst verhuur om voortaan de alternatieve werkwijze voor de tweejaarlijkse actualisatie van de inschrijvingsregisters toe te passen. Bij de alternatieve werkwijze moet de kandidaat-huurder alleen reageren op de actualisatiebrief als de informatie uit de KSZ (betreffende de gezinssamenstelling en inkomstengegevens) fout is, of als hij zijn keuzes wil wijzigen. De SHM is ook niet verplicht een herinneringsbrief te sturen. Op die manier kunnen we verhinderen dat heel wat kandidaat-huurders geschrapt worden wegens het niet of niet tijdig reageren op de actualisatiebrief met alle gevolgen van dien, nl. verlies van plaats op de wachtlijst, verlies van huurpremie/huursubsidie, onbegrip, enz.

Met het nieuwe systeem behoren discussies over het al dan niet ontvangen hebben van de actualisatiebrief via de post ook tot het verleden.

Tot slot stellen we heden ook vast dat het merendeel van de kandidaat-huurders zich na schrapping opnieuw inschrijft, wat maakt dat de actualisatie zoals we ze nu kennen bijzonder arbeidsintensief en tijdrovend is.

De alternatieve werkwijze werd opgenomen in het intern huurreglement en zal toegepast worden vanaf 2021.

2.7.4. Aanpassing diverse procedures – globaal onderzoek 2019

Gevolg gevend aan de conclusies van het globaal onderzoek 2019 uitgevoerd door de afdeling Toezicht van het Agentschap Wonen-Vlaanderen werden volgende procedures aangepast:

- procedure bestellingen/aankopen;
- procedure inkomende facturen en betalingen;
- procedure kas- en liquiditeitenbeheer;
- procedure debiteurenbeheer en opvolging huurachterstal;
- aanwervingsprocedure;
- procedure beveiliging gegevens en activa (beveiliging activa, gegevens en ICT);
- huishoudelijk reglement;
- procedure bij niet-bewoning (aanpak domiciliefraude).

Aansluitend hierop werd een intern reglement voor gebruik van gegevens, ICT en een paswoordpolicy opgemaakt.

2.7.5. Lokaal toewijzingsreglement ouderen

Sinds 2017 is er in Wichelen een toewijzingsreglement voor ouderen van kracht. In dit reglement zijn 10 sociale huurwoningen opgenomen die bij voorrang worden toegewezen aan 65-plussers. Er werd tevens een optie voorzien voor de appartementen aangepast voor mindervaliden in het nieuwbouwproject Ankerhofke te Serskamp. In zitting van 24 april 2019 besliste de gemeenteraad de 3 appartementen met één slaapkamer in dit project definitief op te nemen in het lokaal toewijzingsreglement. Twee van de drie appartementen zijn aangepast voor personen met een fysieke beperking en zullen bij voorrang worden toegewezen aan ouderen indien er geen kandidaat-huurders met een fysieke handicap of beperking op de wachtlijsten staan voor dit project.

Na het aanbrengen van een aantal tekstuele aanpassingen aan het reglement op vraag van het kabinet van Vlaams minister van Wonen, Liesbeth Homans, ging het ouderlingenreglement in voege vanaf 1 november 2019.

De gemeenteraad van de gemeente Laarne keurde de definitieve versie van haar ouderlingenreglement goed op 5 september 2019. Het toewijzingsreglement is van toepassing op 6 sociale huurwoningen. Ook dit reglement wordt toegepast vanaf 1 november 2019.

2.8. Overheidsopdrachten

2.8.1. VVH – groepsaankoop verzekeringen

Onze maatschappij nam in 2019 deel aan de tweede groepsaankoop 'Hernieuwen van de verzekeringsportefeuille' georganiseerd door onze koepelorganisatie Vereniging van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen via een onderhandelingsprocedure met Europese bekendmaking. De opdracht werd opgesplitst in 5 percelen volgens de diverse te verzekeren risico's. Gezien onze brandpolis bij Belfius-verzekeringen eind 2019 afliep en deze budgettair de grootste impact had, kwam dit aanbod goed van pas. Verzekeringsconsulent VanBreda Risk & Benefits, aangesteld in de eerste fase van de procedure, voerde een audit en risicoanalyse uit van de bestaande verzekeringsportefeuille van de maatschappij. VanBreda Risk & Benefits adviseerde ons om deel te nemen aan alle percelen om het budget qua

verzekeringen beter onder controle te krijgen en niet onderhevig te zijn aan de mogelijkheid van de huidige verzekeraar de polis op te zeggen op het ogenblik dat het rendement van de portefeuille onder druk komt te staan. Op 4 november 2019 werden de diverse percelen gegund aan de verzekeringsmaatschappijen Ethias en Belfius. Onze maatschappij tekende in op de percelen Patrimonium (brand en allrisk elektronica), Aansprakelijkheid, Ongevallen en Voertuigen. De nieuwe polissen werden afgesloten voor een maximale duurtijd van vier jaar. De lopende polissen werden opgezegd tegen eind 2019.

2.8.2. Overzicht overheidsopdrachten 2019

Eigen Dak valt onder toepassing van de wet op de overheidsopdrachten. De toegepaste gunningsprocedure wordt gekozen in functie van het ramingsbedrag van de opdracht. Aankopen tot 30.000 EUR (excl. BTW) gebeuren met een onderhandelingsprocedure zonder voorafgaande bekendmaking met eenvoudige factuur. Bij deze gunningsvorm hoeft geen uitgebreid bestek opgesteld te worden. Het volstaat dat de maatschappij kan aantonen dat de markt voldoende werd bevroegd. Aankopen van 30.000 tot 144.000 EUR (drempelbedrag 2019) komen tot stand via een onderhandelingsprocedure zonder voorafgaande bekendmaking. Boven dit bedrag past Eigen Dak een openbare (éénstapsprocedure) of een niet-openbare procedure (een tweestapsprocedure) toe met één of meerdere gunningscriteria. Hieronder volgt een overzicht van de belangrijkste overheidsopdrachten van 2019:

Soort	Omschrijving	Gunningswijze	Bestelbedrag excl. BTW (€)	Gunningsbeslissing
Diensten	overschakeling lokale serverinstallatie administratief gebouw naar extern datacenter	OPZB	9.352,80/jr	30/01/2019
Levering	aankoop bureaustoelen	OPZB met eenvoudige factuur	5.020,00	30/01/2019
Werken	vervanging dakbedekking 7 garages Kordewagenstraat te Kalken	OPZB met eenvoudige factuur	8.874,18	30/01/2019
Diensten	huur energietellers 105 appartementen Wegvoeringstraat 80-88 te Wetteren	OPZB	4.147,50/jr	27/02/2019
Werken	opbouw 12 woongelegenheden Oude Gentweg, Fase III, te Wetteren	Openbare procedure	1.919.297,21	27/03/2019
Werken	raamovereenkomst leveren en plaatsen keukenmeubilair + binnen- en brandwerende deuren patrimonium	OPZB	42.150,00	24/04/2019
Werken	opbouw 20 woongelegenheden Brusselsesteenweg 105-Biezen te Wetteren	Openbare procedure	3.201.007,54	24/05/2019
Diensten	raamovereenkomst onderhoud en vervanging branddetectie patrimonium	OPZB	49.576,00	25/09/2019
Diensten	overeenkomst periodiek onderhoud groenzones	OPZB	140.180,00	22/08/2019
Werken	vervanging PVC-buitenschrijnwerk diverse locaties patrimonium	OPZB met eenvoudige factuur	15.900,90	22/08/2019
Werken	opbouw 12 woongelegenheden Oude Gentweg, Fase III, te Wetteren	Openbare procedure	1.918.751,34	27/03/2019
Werken	schilderwerken gemeenschappelijke delen 37 appartementen Boombosstraat/Zandvleugel/Bunderakker te Laarne	OPZB met eenvoudige factuur	17.993,39	27/11/2019
	OP = Openbare procedure (met publicatie)			
	OPZH = Onderhandelingsprocedure zonder voorafgaande bekendmaking			

2.8.3. Constructieve Benadering Overheidsopdrachten (CBO) 2019

Via de CBO-procedure kunnen op een snelle manier sociale woningen gebouwd worden door private initiatiefnemers. De VMSW maakt een rangschikking van de ingediende projecten. De gunstig gerangschikte projecten worden vervolgens bezorgd aan de deelnemende SHM die verder onderhandelt met de private initiatiefnemer over het uitvoeringsdossier. Onze maatschappij schreef zich in het verleden meermaals in voor de CBO-procedure. Niettegenstaande er tot op heden geen projecten in ons werkgebied werden geselecteerd, besliste onze maatschappij toch deel te nemen aan de nieuwe procedure CBO 2019.

2.9. Digitalisering dossiers kandidaat-huurders en huurders

De roep naar het verder digitaliseren van onze informatiestromen klinkt steeds luider. Het online inschrijven van kandidaat-huurders en huurders die hun betalingssituatie opvragen via ons website moeten nu een doelstelling zijn. Om te anticiperen op de trend om meer digitaal te werken en op die manier onze ecologische voetafdruk te verkleinen, werd in 2019 beslist te starten met het digitaliseren van onze hangklassen en hiervoor de nodige software aan te kopen.

Ondertussen werd gestart met het digitaal klasseren van de dossiers van nieuwe kandidaat-huurders. Later zullen ook de dossiers van de bestaande kandidaat-huurders en de huurders worden ingescand. Gelet op de grote hoeveelheid data is dit een zeer arbeidsintensieve onderneming waarvoor vakantie- of uitzendwerk zal moeten ingeschakeld worden.

2.10. Onroerende transacties

2.10.1. Aankoop 8 appartementen Hekkergermstraat 46 te Wichelen (Schellebelle)

Op 3 mei 2019 informeerde architect Arne Dewulf in opdracht van zijn klant bvba Geert Van Acker & C° uit Schellebelle naar onze interesse voor de aankoop van een nieuw appartementsgebouw met 8 woonentiteiten gelegen Hekkergermstraat 46 te Schellebelle. De woonentiteiten werden ontworpen volgens de conceptrichtlijnen van de VMSW, hebben 2 en 3 slaapkamers en kregen het BEN-label. Gezien het project kon bijdragen tot de realisatie van het BSO in de gemeente Wichelen en de initiatiefnemer bereid was te verkopen tegen maximum VMSW-kostprijs, werd door de maatschappij beslist over te gaan tot aankoop. Naar aanleiding van een aantal substantiële gebreken vastgesteld tijdens een plaatsbezoek door de directeur en het hoofd van de technische dienst, beslisten de leden van de raad van bestuur zich ter plaatse te vergewissen van de ernst van de gebreken. Dit ging door op 7 november 2019. Gelet op de belofte van de bouwheer-verkoper om alle gebreken in orde te brengen volgens de regels der kunst tegen uiterlijk de ondertekening van de notariële akte, werd opdracht gegeven aan notaris Bernard De Lafonteyne uit Wichelen om de verkoop te regelen. De verkoper hield zich aan de afspraak en de akte werd ondertekend op 23 december 2019.

2.10.2. Project Christus Koning – Ruilovereenkomst openbaar domein

Met het oog op de herinrichting van de site Christus Koning, kaderend in het gelijknamig vervangingsbouwproject, werd tussen Eigen Dak en de gemeente Wetteren een intentieverklaring opgemaakt omtrent de bereidheid van de gemeente om de gronden waarop zich het huidig openbaar domein bevindt, kosteloos over te dragen aan Eigen Dak. Daarnaast werd overeengekomen dat Eigen Dak de nieuwe wegenis en infrastructuur, samen met de grond waarop ze zullen worden uitgevoerd, kosteloos aan de gemeente zal overdragen om in het gemeentelijk openbaar domein te worden opgenomen. De verklaring werd opgesteld door notaris Christiaan Uytterhaegen uit Wetteren en ondertekend door beide partijen.

2.10.3. Voorstel verkoop 2 oude woningen te Wetteren

Om de liquide reserve van de maatschappij aan te vullen, besliste de raad van bestuur in 2014 om jaarlijks een 2 à 3-tal woningen die niet meer voldoen aan de huidige veiligheids- en comforteisen te verkopen. We stelden echter vast dat door de talrijk uitgevoerde of geplande renovatieprojecten het potentieel aan woningen dat voor verkoop in aanmerking komt zo goed als uitgeput is.

Tijdens de plaatsbezoeken die onze maatschappij in 2019 uitvoerde in het kader van de conditiemeting van het patrimonium, stelden we vast dat de woningen Kruisbergstraat 28 en Achttien Augustuslaan 71 te Wetteren niet meer voldoen aan de huidige normen. Deze woningen werden gebouwd eind de jaren '20. De raad van bestuur besliste de huidige bewoners met prioriteit te muteren naar een andere woning en beide woningen openbaar te verkopen in de loop van 2020.

2.11. Subsidies en Premies

2.11.1. Afrekening Gewestelijke Sociale Correctie (GSC) 2018 – voorschot GSC 2019

Sinds 2010 doet Eigen Dak jaarlijks een beroep op de GSC.

AFREKENING GSC 2019	
Definitieve GSC (inkomsten-uitgaven)	€ 121.920,33
- Te verrekenen met positief saldo	€ 0,00
BASIS VOOR AFREKENING	€ 121.920,33
+ Verrekening neg saldo vorig jaar	€ 0,00
- Ontvangen voorschot vorig jaar	€ 107.667,49
AFREKENING GSC	€ 14.252,84
+ Correcties mbt voorgaande jaren	€ 0,00
- Onterecht uitbetaalde GSC vorige jaren	€ 0,00
+ Voorschot GSC volgend jaar*	€ 109.728,30
EINDAFREKENING	€ 123.981,14

De definitieve GSC voor referentiejaar 2018 bedraagt 121.920,33 EUR. Rekening houdend met het reeds ontvangen voorschot GSC 2018 en het toegekende voorschot GSC 2019 sluit de afrekening GSC 2018 af met een nog te ontvangen saldo van 123.981,14 EUR. Dit bedrag werd eind 2019 gestort op onze rekening-courant VMSW.

Waar de definitieve GSC voor 2016 en 2017 nog 30 % en 24 % daalde t.o.v het vorige jaar zien we voor 2018 een status quo t.o.v. 2017 (119.630,54 EUR). Dit is vooral het gevolg van de stagnatie van de verhouding VMSW-annuïteiten t.o.v. de theoretische huurinkomsten.

Bij GSC 2015 was deze verhouding nog 65 %. Bij GSC 2017 en 2018 is deze verhouding respectievelijk 62,71 % en 62,84 %.

De volgende jaren zal de verdere evolutie van de GSC in belangrijke mate bepaald worden door de verhouding extra huurinkomsten uit renovatieprojecten tot de leningslast voor deze projecten en de impact van de wijzigingen in de huurprijsberekening van toepassing vanaf 2020.

2.11.2. Subsidie actieve SHM's

De Vlaamse Regering heeft in 2019 10 miljoen euro vrijgemaakt om actieve sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) te ondersteunen. Net als in 2017 en 2018 wil de Vlaamse Regering hiermee SHM's vergoeden die actief sociale woningen bouwden en renoveerden. Voor de verdeling van de subsidies keek de Vlaamse Regering opnieuw naar de investeringen via FS3. De subsidie werd verdeeld volgens het aandeel van onze maatschappij in de totale leningopnames en toewijzingen van leningen in 2018. Eigen Dak kreeg eind december een subsidie van 96.444 EUR op de rekening-courant VMSW gestort.

2.11.3. Subsidies energiebesparende ingrepen

De doelstelling om zoveel mogelijk energiepremies te incasseren werd ook in 2019 nagestreefd. Van netwerkbeheerder Fluvius ontvingen wij energiepremies voor de laatste 19 woningen van de renovatie van 45 huizen in de Roosbroeklaan te Wetteren.

		Energiepremies	
Projectmatig overzicht toekenning energiepremies 2019		VMSW VKF	Fluvius
Renovatie 45 Huizen Roosbroekwijk Wetteren - Fase 4	dakisolatie		2.700,00
	muurisolatie		10.989,00
	vervangen glas		1.377,00
Renovatie 45 Huizen Roosbroekwijk Wetteren - Fase 5	dakisolatie		1.440,00
	muurisolatie		9.506,40
	vervangen glas		1.102,40
		0,00	27.114,80

Er konden dit jaar geen premie-aanvragen VKF ingediend worden bij de VMSW omdat de eerstvolgende projecten (renovatie en vervanging) die hiervoor in aanmerking komen nog in ontwerpfasen zitten en de VKF-premies pas ingediend kunnen worden op basis van offertebedragen na opening biding.

2.12. Decreet Grond- en Pandenbeleid

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

Vlaanderen wil het sociaal woonaanbod versneld uitbreiden en geografisch spreiden. Het legde daarom elke gemeente in 2009 een bindend sociaal objectief (BSO) op. Dit houdt in dat de gemeente tegen 2025 op haar grondgebied een aantal bijkomende sociale huurwoningen moet realiseren. Om te zien hoever het staat met de realisatie van het BSO voert Wonen-Vlaanderen tweejaarlijks een voortgangstoets uit waarbij het aantal gerealiseerde en geplande sociale huurwoningen en SVK-woningen gemonitord worden. Indien 90 % van het BSO wordt bereikt door sociale huurwoningen zal de gemeente voor toekomstige projecten een woonconvenant moeten afsluiten met Wonen-Vlaanderen.

Projectenlijst nieuwbouw/vervangingsbouw 31 december 2019

	projecten in uitvoering	geplande projecten	bouwvergunning toegekend	projecten in ontwikkeling	intenties
Laarne					
Vervangingsbouw Hoogstraat 23-33					4
Binnenhof ism gemeente Laarne					10
Wetteren					
Oude Gentweg 3de fase	12				
Brusselsesteenweg 105	20				
Binnenkouter Westrem ism SBK D'monde				13	
Warande II (Verbindingstr. - Collegiebaan)					5
Vervangingsbouw Christus Koning			15 *		
Wichelen					
Anker 40-42	21				
Hekkergerstraat 42 - Stationsstraat 4	5				
RUP Bellekouter				24	
Molenkouter					36
Krabbegeem					12
	58	0	0	52	67
* extra woningen tov huidige aantal					

In de Hoogstraat te Laarne staan 6 bejaardenwoningen van begin de jaren '60. Deze woningen voldoen qua oppervlakte en comfort niet meer aan de huidige normen. Eigen Dak heeft de intentie om deze woningen te slopen en te vervangen door een 10-tal nieuwe woonegelegenheden. Het project werd ter evaluatie voorgelegd aan de VMSW in functie van een eventuele uitvoering via de Design & Build-procedure voor de provincie Oost-Vlaanderen. Volgens de VMSW komt deze site zeker in aanmerking. De aanstellingsprocedure van de aannemer is momenteel lopende en de inschrijvingen werden ingewacht bij de VMSW tegen 24 februari 2020. Gezien de sloop van bestaande gebouwen geen deel uitmaakt van het VMSW-bestek dient Eigen Dak zelf in te staan voor de slopingswerken. In 2020 wordt hiervoor een ontwerper aangesteld.

De gemeente Laarne wenst op een deel van de site Oud Klooster, gelegen Molenstraat 35a (waar momenteel het oude dienstencentrum en 8 bejaardenwoningen zijn gevestigd) een nieuw dienstencentrum op te richten. Eind 2019 polste de gemeente bij onze maatschappij of er interesse was om boven het nieuw dienstencentrum een 10-tal sociale huurappartementen voor de lokale ouderlingen te realiseren. Dit aanbod werd positief onthaald door het bestuur en zal in samenwerking met de gemeente verder uitgewerkt worden in 2020. Dit voorstel draagt niet enkel bij tot onze doelstelling om meer en aangepaste woningen te creëren in de gemeente Laarne. Het kan ook een oplossing zijn voor het huidige gebrek aan kleinere entiteiten om bewoners die een te grote woning huren, een volwaardig alternatief in eigen gemeente te kunnen aanbieden.

De gemeente Wetteren slaagde er de afgelopen jaren in om 11 kleine rijwoningen in de Neerstraat aan te kopen. Aanvankelijk was het de bedoeling op deze locatie sociale huisvesting te voorzien. Gezien de twee resterende woningen en de achterliggende garageboxen momenteel niet verwerfbaar zijn, en er ondertussen ook andere projectvoorstellen werden ingediend voor deze site, werd dit project niet meer opgenomen in het overzicht.

In zitting van 30 oktober 2019 besliste de raad van bestuur om de woningen Achttien Augustuslaan 71 en Kruisbergstraat 28 te Wetteren te verkopen. Ingevolge deze beslissing wordt het project Warande II gereduceerd tot de locaties Collegiebaan 71 en Verbindingstraat 4. Volgens een voorzichtige inschatting zouden op deze percelen een 5-tal nieuwbouwappartementen kunnen gebouwd worden.

Op de site van het RUP Bellekouter zullen 24 sociale huurappartementen en 6 sociale koopwoningen gebouwd worden door respectievelijk onze maatschappij en de Sociale Bouw- en Kredietmaatschappij uit Dendermonde. De gronden zijn eigendom van de Intercommunale DDS.

In de loop van 2019 werden gesprekken opgestart met de gemeente Wichelen en de VMSW over de afbakening van het toekomstig openbaar domein en de subsidieerbaarheid van de weginfrastructuur.

In het RUP is een nieuw gemeentelijk sportcomplex voorzien. De toegang tot het sportcomplex is voorzien via dezelfde nieuwe toegangsweg naar de sociale woningen. Gezien het subsidiëeringsdossier voor wegenis en omgevingsinfrastructuur door de VMSW pas definitief kan goedgekeurd worden na goedkeuring van het voorontwerp van de sociale woningen, en het gemeentelijk sportcomplex eind 2020 moet klaar zijn, besliste de gemeente een deel van het wegtracé tot het sportcomplex voorlopig zelf aan te leggen.

Met de Intercommunale DDS werd afgesproken dat zij een voorstel tot aankoop van de noodzakelijke gronden zal richten aan de beide huisvestingsmaatschappijen. Hierbij zal rekening gehouden worden met de budgettaire beperkingen van onze maatschappij en het gegeven dat een groot deel van het terrein nadien zal opgenomen worden in het openbaar domein. Van zodra er een akkoord is over de omvang van de aan te kopen gronden kunnen SBK en Eigen Dak samen een ontwerpenwedstrijd organiseren.

De ontwikkeling van het masterplan van het OCMW Wichelen op de site Molenkouter werd in de loop van 2019 verder uitgewerkt. Volgens de huidige plannen worden op de site 3 appartementsblokken van elk 12 appartementen voor doelgroepen voorzien. Het OCMW onderzoekt de piste om de afgewerkte appartementen aan te bieden aan Eigen Dak via de procedure 'aankoop goede woning'.

OCMW Gent liet eerder reeds weten niet van plan te zijn om hun gronden in Krabbegem te verkopen. Volgens de gemeente blijft dit bouwperceel evenwel een geschikte locatie om in de toekomst sociale huisvesting op te realiseren.

Bindend sociaal objectief (BSO) - stand 31 december 2019									
	Nulmeting 31/12/2007 ED + SVK	te realiseren BSO 2025	Toename sociaal huuraanbod sinds nulmeting (2017)			sociaal huuraanbod Eigen Dak in ontwerp- t.e.m. uitvoerings- fase	resterend BSO	% BSO gerealiseerd/ gepland door ED	woon- convenant
			Eigen Dak	SVK LWW	Totaal				
Laarne	132	85	51	5	56	0	29	60%	⇒ neen
Wetteren	625	169	70	66	136	60	behaald	77%	⇒ neen
Wichelen	97	89	22	24	46	50	behaald	81%	⇒ neen
Totaal	854	343	143	95	238	110	29		

2.13. Lokaal woonoverleg (LWO)

Het lokaal woonoverleg is een gemeentelijk overleg, waarbij de gemeente, samen met sociale woonorganisaties en eventuele andere woon- en welzijnsactoren die op haar grondgebied werken, de doelstellingen bespreekt op het vlak van wonen op korte of middellange termijn en de relatie daarvan met sociale en andere woonprojecten. Voor elk nieuw sociaal woningbouwproject moet de gemeente bekijken of een project past binnen het Bindend Sociaal Objectief (BSO) en het gemeentelijk beleid. De bespreking van toekomstige projecten en aftoetsing met het BSO gebeuren op het lokaal woonoverleg. Op 11 juni 2019 keurde het LWO in Wichelen de aankoop van 8 nieuwbouw appartementen in de Hekkergemstraat te Schellebelle goed.

Het lokaal woonoverleg ging in de loop van 2019 zowel in Laarne, Wetteren als Wichelen 3 maal door. Er was geen intergemeentelijk woonoverleg.

2.14. Bewonersparticipatie

2.14.1. Huurderskrant

In 2019 sloeg onze SHM een andere weg in wat de huurderskrant betreft. Voortaan werken we samen met 11 andere SHM's aan een gemeenschappelijke huurderskrant. De huurderskrant bestaat uit 8 pagina's. Hiervan zijn 4 pagina's gemeenschappelijk. De andere 4 pagina's kan elke SHM individueel invullen. Er verschijnen 4 edities per jaar.

De eerste huurderskrant in z'n nieuwe jasje viel eind december in de bus bij de huurders. In het gemeenschappelijke deel werd uitgebreid aandacht besteed aan de nieuwe huurprijsberekening. In het deel specifiek voor onze SHM stelde de nieuwe voorzitter zich voor, lieten we bewoners aan het woord en besteedden we aandacht aan enkele nieuwtjes zoals de nieuwe website en het nieuw inschrijvingsformulier.

Via onze Facebook-pagina houden we de huurders op de hoogte van de komst van de nieuwe huurderskrant. Zoals steeds zijn alle huurderskranten ook online terug te vinden op onze website.

2.14.2. Aanstelling nieuwe toezichters

De vrijwillige toezichters in de grote appartementsgebouwen zijn door de jaren heen een vaste waarde geworden. Zij betekenen een belangrijke meerwaarde voor de bewoners en voor de leefbaarheid in en rond de gebouwen waar zij actief zijn.

Na het overlijden van toezichter Georges De Wilde gingen wij in 2019 op zoek naar een nieuwe toezichter voor de appartementsgebouwen Roosbroeklaan 18-40 in Wetteren. In het voorjaar werd de heer Eddy Baeyens aangesteld als vrijwillige toezichter voor deze appartementen.

Dit brengt het totaal aantal toezichters opnieuw op 7.

2.14.3. Tevredenheidsmeting

In 2019 bevroeg onze maatschappij de zittende huurders over hun tevredenheid naar aanleiding van onderhouds- en herstellingswerken die recentelijk bij hen werden uitgevoerd. Wij maakten hierbij opnieuw gebruik van de tool 'tevredenheidsmeting' van Wonen-Vlaanderen. 80 huurders ontvingen een mail met een link naar de onlinevragenlijst. 26 huurders (32,5 %) vulden de vragenlijst online in.

Er werden verschillende pijlers gemeten in de vragenlijst. Zo werd bevestigd welke problemen huurders meldden en via welk kanaal ze dit bij voorkeur deden. Daarnaast werd afgetoetst of er afspraken werden gemaakt betreffende de oplossing van het probleem, de huurder op de hoogte was van wie de herstelling zou uitvoeren en hoelang het duurde vooraleer het probleem was opgelost. Tot slot werd ook gemeten hoe tevreden de huurder was over onze dienstverlening en de tussenkomst van de techniek.

De resultaten leren ons dat de huurders over het algemeen tevreden zijn over de dienstverlening van onze maatschappij, maar dat er ook enkele werkpunten zijn. Eigen Dak zal hieraan de komende jaren verder aandacht schenken en opvolgen via tevredenheidsbevragingen.

2.14.4. Website

Onze SHM werkte gedurende enkele maanden intensief aan de nieuwe website. Het doel was een website te creëren die overzichtelijk en toegankelijk is. Op de startpagina zijn 3 knoppen de blikvanger, nl. kandidaat, huurder en patrimonium. Van daaruit kan men vlot de informatie vinden die men zoekt. Ook het kaartje achter de knop 'patrimonium' betekent een enorme meerwaarde. In één oogopslag krijgt de bezoeker van de site een overzicht van de straten waar de woningen en appartementen van Eigen Dak gelegen zijn, welke in opbouw zijn en welke zijn aangepast aan rolstoelgebruikers. Per project vindt men ook bijkomende informatie over het type woning, het aantal slaapkamers, mogelijkheid tot parkeren enz.

Ontdek onze **nieuwe** website!

www.eigendak.be



Naast informeren, vinden we het ook belangrijk dat huurders en kandidaat-huurders vlot de weg vinden naar Eigen Dak. Daarom hebben we een contactformulier voorzien op onze nieuwe site. Het formulier is zo opgebouwd dat als de bezoeker het onderwerp aangeeft waarover de vraag gaat,

de vraag meteen bij de juiste dienst terecht komt. Op die manier kunnen we de (kandidaat-)huurder nog beter van dienst zijn.

De website ging eind oktober online. We merken dat het contactformulier vlot wordt gebruikt.

2.15. Sociale dienstverlening

2.15.1. Opvolging (nieuwe) huurders

In 2019 kregen 34 kandidaat-huurders van onze maatschappij een sociale woongelegenheid toegewezen (excl. mutaties). Bij 7 van deze nieuwe huurders (20,59 %) stelden zich in de loop van het jaar reeds problemen van uiteenlopende aard:

- 8,83 % veroorzaakte leefbaarheidsproblemen;
- 2,94 % kampte met betalingsproblemen;
- 2,94 % combinatie van beide;
- 5,88 % kampte met betalingsproblemen en bewoonde de sociale woning niet.

Dit is een stijging met 6,95 % ten opzichte van de nieuwe huurders in 2018.

Daarnaast moesten we ook vaststellen dat 3 van deze 7 huurders niet aanwezig waren op de maandelijkse infonamiddag voor nieuwe huurders. Vaak is dit reeds een teken aan de wand. Ook nadien blijven deze huurders vaak moeilijk te bereiken. Voor deze 3 huurders werd reeds een procedure omwille van huurachterstal opgestart bij het vrederecht. 2 van hen waren niet aan hun proefstuk toe en werden reeds eerder uit huis gezet.

Voor 2 andere huurders volstond een bemiddeling vanuit onze sociale dienst. Voor 1 dossier deden we beroep op de politie in het kader van een onderzoek naar domiciliefraude. Bij 1 huurder ontstonden de problemen n.a.v. een psychische problematiek.

Deze stijging bewijst dat we verder moeten blijven inzetten op onze maandelijkse infonamiddag. De infonamiddag werkt drempelverlagend en helpt van meet af aan mee bouwen aan een vertrouwensrelatie. Toch worden we op de infonamiddag ook met enkele knelpunten geconfronteerd. Zo blijkt de taal vaak een struikelblok te zijn. Hierdoor missen we interactie met de aanwezigen. Dit zet ons er toe aan creatiever aan de slag te gaan met de infonamiddag.

2.15.2. 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 2019 meldde onze maatschappij een dossier opnieuw aan wegens gebrekkig onderhoud van de woning. Het dossier werd eerder in 2018 beëindigd gezien er verschillende hulpverleningsinstanties betrokken waren in het gezin. Dit bleek echter niet voldoende te zijn.

2.15.3. Nieuw inschrijvingsformulier

Sinds 1 januari 2019 hebben we samen met SVK LWW een gemeenschappelijk inschrijvingsformulier met informatiebrochure. Met één en hetzelfde formulier kan de kandidaat-huurder zich voortaan zowel inschrijven bij onze SHM als bij het SVK. Ook het indienen van het formulier bij beide organisaties behoort tot het verleden. De organisatie die de inschrijving ontvangt, stuurt deze door naar de andere organisatie als de kandidaat-huurder dit wenst.

Het inschrijvingsformulier is het resultaat van een intense samenwerking tussen de OCMW's van de 3 Woonplusgemeenten, SVK LWW en onze maatschappij. Klantvriendelijkheid en kwaliteitsvolle dienstverlening vormden de basis voor de documenten. Zowel de informatiebrochure als het 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. Ook nadien is dit een handig instrument waar de kandidaat-huurder naar terug kan grijpen bij vragen en onduidelijkheden.

2.15.4. 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 2019 kwam de werkgroep 1 keer samen. Er werd gefocust op het gebruik van het gemeenschappelijk inschrijvingsformulier en de bijhorende brochure. Beide documenten worden door de verschillende partijen als een enorme meerwaarde beschouwd waardoor kandidaat-huurders op een efficiënte en professionele manier worden geholpen.

2.16. Nieuwe regelgeving sociale huur

2.16.1. Schattingsmodel sociale huur

Vanaf 1 januari 2020 bepalen niet langer de notaris en de verhuurder de marktwaarde van een sociale huurwoning. In de plaats hiervan moet de sociale huurschatter, het schattingsmodel van het agentschap Wonen-Vlaanderen, worden gebruikt. Het schattingsmodel bepaalt de nieuwe markthuurwaarde van de woning op basis van 18 variabelen waaronder het bouwjaar, ligging, woningkenmerken en de uitrusting van de woning. Het verzamelen van al deze informatie en het inbrengen in de woningkenmerken-databank van de VMSW vroeg heel wat opzoekings- en meetwerk, in het bijzonder bij oudere projecten waarvoor de beschikbare digitale data beperkt of onbestaande was.

Voor woningen die na renovatie een beduidend beter kwaliteitsniveau scoren ten aanzien van het oorspronkelijk bouwjaar, kon bij de VMSW een bezwaarschrift worden ingediend om een verhoging van maximaal 10 % op de nieuwe markthuurwaarde aan te vragen. Voor onderstaande woninggroepen werd een afwijking aangevraagd en toegekend:

Woninggroep	Bouwjaar Huurschatter	Renovatiejaar Huurschatter	Type	Aantal	Toegestane afwijking %
Tuinwijk Wetteren	1952-1953	2012 tem 2019	WON	80	10 %
Mellesteenweg Wetteren ten Ede	1953	2012	WON	5	8 %
Roosbroekwijk Wetteren	1965	2008 tem 2011	APP	72	8 %
Roosbroekwijk Wetteren	1967	2014 tem 2019	WON	45	10 %

Voor nieuwe verhuringen na renovatie vanaf 1 januari 2019 werd aangeraden om onmiddellijk het nieuwe schattingsmodel te gebruiken om te vermijden dat de marktwaarde op 1 januari 2020 niet meteen moest worden herzien. De woning Nerenweg 90 te Kalken was de enige woning waarvan de marktwaarde in 2019 omwille van renovatie werd aangepast conform de sociale huurschatter. De overige nieuwe marktwaarden gingen in voege vanaf 1 januari 2020.

2.16.2. Opvolging verstrengde eigendomsvoorwaarde

Sinds 1 maart 2017 is de eigendomsvoorwaarde voor huurders strenger geworden. Voordien 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 was 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. Op dat ogenblik waren er 24 huurders die niet voldeden aan de verstrengde regelgeving. Zij kregen tot 28 februari 2018 om zich in regel te stellen. Aan 11 van hen kende de raad van bestuur in 2018 een bijkomende termijn van één jaar toe aangezien ze al de nodige stappen hadden ondernomen om hun (gedeeltelijke) eigendom te verkopen. Van deze 11 huurders waren er eind 2019 nog 2 die een gedeeltelijke eigendom hadden. Deze personen konden echter aantonen dat de verkoopprocedure van de betreffende eigendom lopende was en kregen een laatste uitstel tot 28 februari 2020. Ondertussen werd hun eigendom verkocht. Vanaf 1 januari 2020 werd de verstrenging van de eigendomsvoorwaarde verder uitgebreid naar erfpacht, recht van opstal en vruchtgebruik.

2.17. Globaal onderzoek

De afdeling Toezicht van het Agentschap Wonen-Vlaanderen voert systematisch globale onderzoeken (globo's) uit bij alle sociale huisvestingsmaatschappijen en sociale verhuurkantoren.

Tijdens de periode van 27 mei tot 20 juni 2019 onderzocht de afdeling Toezicht tijdens 5 controledagen alle toezichtdomeinen in onze maatschappij. Dit gebeurde op basis van draaiboeken die een gesystematiseerde en geobjectiveerde aanpak garanderen. Daarnaast werden de inspecties nog aangevuld met controles vanop afstand door medewerkers van de interne diensten van afdeling Toezicht.

Op 25 september 2019 lichtte de toezichthouder, de heer Chris Hubin, het resultaat van het onderzoek per controledomein toe aan de leden van de raad van bestuur. Onze maatschappij kreeg 1 aanbeveling, 20 aandachtspunten, 16 actiepunten en 1 kritisch actiepunt. De toezichthouder oordeelde dat er voor de komende 4 à 5 jaar voor geen enkel onderzoeksdomein verhoogd toezicht nodig was. Alle actiepunten werden tijdig geremedieerd.

3. PROJECTEN

Alle hieronder vermelde eindbedragen zijn exclusief BTW en studiekosten.

3.1. Projecten definitief opgeleverd in 2019

LAARNE/WETTEREN

3.1.1. Dakrenovatie Achttien Augustuslaan Wetteren – Nerenweg Kalken I (perceel 3) – 4340/2014/0276/01

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

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

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

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

Definitieve oplevering: 10/07/2019

WETTEREN

3.1.2. Diepenbroek – Veld N16 t.e.m. N24 – Lindenlaan Opbouw 11 woongelegheden – 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
Woongelegheden: 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

Definitieve oplevering: 18/12/2019

3.2. Projecten voorlopig opgeleverd in 2019

WETTEREN

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

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

Gunstig advies voorontwerp: 11/04/2014
Stedenbouwkundige vergunning: 12/05/2014
Ramingsbedrag: € 3.998.661,16
Openbare aanbesteding: 31/03/2014
Aannemer: TV Alpas nv –
Dero Construct nv
Bestelbrief: 18/07/2014
Bestelbedrag: € 3.637.714,04
Aanvangsdatum: 06/10/2014
Uitvoeringstermijn: 900 kalenderdagen
5 fases van 180 kalenderdagen
Contractuele einddatum: 24/03/2017
Termijnverlengingen: 879 kalenderdagen

Voorlopige oplevering: 19/09/2019
Eindafrekening: € 4.073.621,89

3.3. Projecten in uitvoering¹

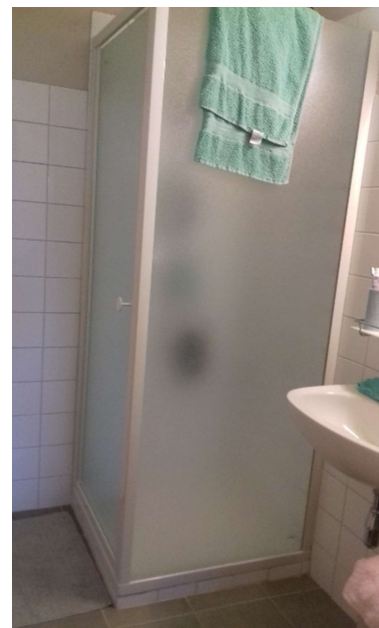
WETTEREN

3.3.1. 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

In april 2019 werd gestart met het plaatsen van de eerste satelliet-modules, de cv-leidingen en de radiatoren. Gelijktijdig werden ook de sanitaire leidingen vervangen en de badkamer gerenoveerd.



¹ Toestand 31 december 2019

Aanvankelijk was het de bedoeling om enkel in de appartementen waar het bad ernstige slijtagesporen vertoonde, het bad te vervangen door een douche. Naarmate de werken vorderden kreeg de maatschappij steeds meer de vraag van huurders om in hun appartement ook een douche te plaatsen. De maatschappij ging in op deze vraag en besliste om in de helft van het aantal appartementen (52) het bad te vervangen door een douche. Door deze omschakeling kunnen minder mobiele huurders, eventueel mits mutatie naar een ander appartement, langer in hun vertrouwde omgeving blijven wonen.

Gezien de slechte staat van de muurtegels in de badkamers werden in alle badkamers de muurtegels volledig vervangen. Ook dit was initieel niet voorzien in het dossier.

Voor deze wijzigingen in de aanneming werd termijnverlenging toegekend aan aannemer De Neckere.

Alle werken werden uitgevoerd zonder verhuisbeweging. Als bedanking voor de goede medewerking van de bewoners tijdens de werken en ter compensatie van de overlast tijdens de werken had onze maatschappij de intentie om op 21 april 2020 een evenement met een food-truck te organiseren voor de huurders. Door de uitbraak van het coronavirus COVID-19 diende dit noodgedwongen uitgesteld te worden naar een latere datum.

De oplevering was voorzien op 23 maart 2020, maar deze werd eveneens uitgesteld omwille van het coronavirus.

Tijdens de werken werd nogmaals duidelijk dat het keukenmeubilair ook toe is aan vervanging. Dit zal naast de vervanging van het buitenschrijnwerk en de opfrissing van de gemeenschappelijke delen, één van de volgende renovatieprojecten zijn in het gebouw.

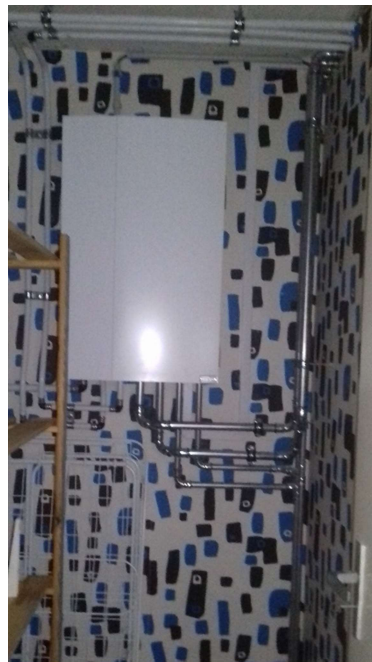
3.3.2. Wegvoeringstraat 80-88 – 105 appartementen Herconditionering elektrische installatie – 4340/2013/0128/01

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

Om de elektrische installatie in het gebouw daterend van 1979 opnieuw te conformeren met het Algemeen Reglement op Elektrische Installaties (AREI), was een grondige herconditionering van de elektrische installatie nodig in zowel de appartementen, de kelders als de gemeenschappelijke delen.

Daarnaast werd het gebouw ook volledig in orde gebracht met de richtlijnen betreffende brandveiligheid in bestaande gebouwen. Er werd een nieuwe brandmeldcentrale geplaatst met de nodige handmeldknoppen, rookdetectoren en sirenes en op de bordessen werden evacuatieplannen en extra pictogrammen voorzien.



De werken werden gelijktijdig en aansluitend uitgevoerd met de vervanging van de elektrische verwarming en de renovatie van de sanitaire installaties. Ingevolge de gevraagde bijkomende werken sanitair, liep dit project ook vertraging op. Aannemer P&I kreeg de nodige termijnverlenging.

Ook in dit dossier werd de voorlopige oplevering die voorzien was in de maand maart 2020 uitgesteld wegens het coronavirus COVID-19.

3.3.3. 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

Dit is de laatste fase van de renovatie van de Tuinwijk. De woningen zijn opgenomen op de inventaris onroerend erfgoed.

De voorlopige oplevering vond plaats op 10 januari 2020.

In totaal werden 80 woningen integraal gerenoveerd.

Ondanks de mogelijkheid om elke fase in uitbreiding toe te kennen aan de uitvoerende aannemer van de voorgaande fase, werd het volledige renovatieproject uitgevoerd door 3 verschillende aannemers. De totale renovatiebouwkost van de volledige Tuinwijk duurde in totaal 8,5 jaar en kostte 7,4 miljoen EUR.



3.3.4. Oude Gentweg – Fase III

Opbouw 12 woonentiteiten + infrastructuur – 4340/2016/0219/01

Ontwerpteam bestaande uit:

Ontwerpers: TV architects Unplugged (Christian Chody) - Turnhout
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

Aannemer: bouwonderneming Damman nv

Bestelbrief: 21/05/2019

Bestelbedrag: € 1.918.751,34

Aanvangsdatum: 02/09/2019

Uitvoeringstermijn: 450 kalenderdagen

Contractuele einddatum: 24/11/2020



Het initieel bestelbedrag van dit project zat $\pm 6,25$ % boven het maximumprijsplafond VMSW. Ondanks ons aandringen bij de ontwerpers om van bij de start van hun opdracht voldoende rekening te houden met de budgettaire beperkingen binnen onze sector, stellen wij vast dat het prijsplafond steeds vaker en soms substantieel wordt overschreden. De verhoogde vraag vanuit heel wat gemeenten om meer sociale woningen te bouwen in functie van de realisatie van het bindend sociaal objectief en het verdwijnen van een aantal aannemingsbedrijven die vertrouwd waren met sociale woningbouw zullen hier wellicht niet vreemd aan zijn. Om de kloof tussen het bestelbedrag en het maximum prijsplafond te overbruggen, werd bij de start van dit project in overleg met de aannemer een besparingsronde doorgevoerd. Hierbij werd een evenwicht gezocht tussen het toepassen van goedkopere alternatieven voor bepaalde posten en het waarborgen van de kwaliteit en duurzaamheid van het project. Er werd een totale besparing van 79.437 EUR doorgevoerd waardoor de overschrijding van het prijsplafond kon beperkt worden tot 1,75 %.



Bij de start van de grondwerken werd bodemverontreiniging vastgesteld onder de vorm van kleine stukjes asbest. Dit zal zowel financieel als naar timing toe een belangrijke impact hebben op het dossier.

Door deze onvoorziene omstandigheid moet een groot deel van de uitgegraven grond verwerkt worden als asbesthoudend waardoor het besparingsbudget jammer genoeg grotendeels opgebruikt zal zijn. Onze maatschappij startte een bijkomend subsidiërsdossier infrastructuur op bij de VMSW om de saneringskost van een deel van de vervuilde grond te kunnen recupereren. Vermoedelijk zal hierdoor ongeveer 30.000 EUR van de totale saneringskost gerecupereerd worden.

Begin 2020 liet architect Min Thielemans ons weten zich terug te trekken uit het ontwerpteam. De opvolging van het project wordt verdergezet door de heer Christian Chody van bureau architects Unplugged uit Turnhout.



3.3.5. 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

Woongelegenheden: 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

Gunstig advies gunning: 23/05/2019
Aannemer: Bouwbedrijf Van Herreweghe nv - Aalst
Bestelbrief: 21/08/2019
Bestelbedrag: € 3.201.007,45
Aanvangsdatum: 7/10/2019
Uitvoeringstermijn: 720 kalenderdagen
Contractuele einddatum: 25/09/2021



Door de natte weersomstandigheden liepen de grondwerken vertraging op. De grondwerken en de funderingen van de appartementsblok langs de Brusselsesteenweg en één blok aan de kant van Biezen zijn uitgevoerd.

WICHELEN

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

Ontwerpteam bestaande uit:

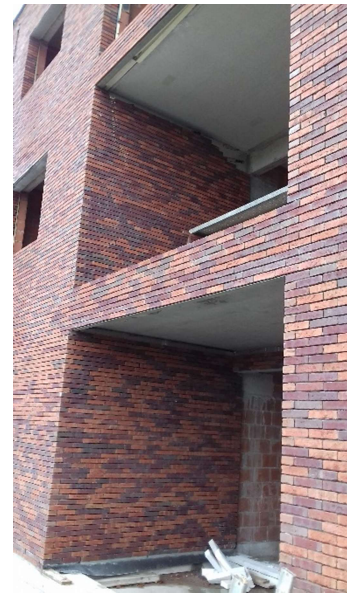
Architect: 2DVW - Antwerpen
Ingenieur stabiliteit: Studie 10 - Lier
Ingenieur technieken: Studie 10 - Lier
EPB-verslaggever: Studie 10 - Lier
Veiligheidscoördinator: Vetraco - Waasmunster

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



Aannemer Van Herreweghe vroeg termijnverlenging wegens overmacht. Hij kreeg het bericht van zijn onderaannemer buitenschrijnwerk dat hij de appartementen aan straatzijde niet kon uitvoeren. De aannemer slaagde er echter vrij snel in een nieuwe buitenschrijnwerker te contracteren. Dit kon echter niet voorkomen dat de werf vertraging opliep. Het ontbreken van het buitenschrijnwerk in het hoofdgebouw zorgde er tevens voor dat de gas- en elektriciteitsaansluitingen uitgesteld dienden te worden. In maart 2020 werd de werf stilgelegd omwille van de coronamaatregelen.

Op de plaatsing van het keukenmeubilair, de binnendeuren en de installatie van de ventilatie na, zijn de vijf woningen achteraan op het terrein zo goed als afgewerkt.

De appartementen zijn heden bijna allemaal voorzien van buitenschrijnwerk. De pleisterwerken zijn in uitvoering.



3.3.7. 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 biding: 25/01/2018

Mededingingsprocedure met onderhandeling: 06/03/2018

Aannemer: M. Neuten - Sint-Lievens-Houtem

Bestelbrief: 08/10/2018

Bestelbedrag: € 750.981,15

Aanvangsdatum: 14/01/2019

Uitvoeringstermijn: 365 kalenderdagen

Contractuele einddatum: 14/01/2020



Ondanks de architecturale complexiteit van het dossier en de moeilijke locatie waar het project moet gerealiseerd worden, verloopt deze werf zeer vlot. Onze maatschappij is zeer tevreden over de samenwerking met aannemer M. Neuten. Ook deze werf werd stilgelegd tijdens de Corona-crisis.

3.4. Projecten in ontwikkeling

WETTEREN

3.4.1. Diverse locaties binnen het patrimonium

Vervanging individuele kachels door CV installatie op gas – 4340/2017/0542/01

Op aanraden van de VMSW besliste de raad van bestuur in 2018 voorrang te geven aan de omvorming van gaskachels naar centrale verwarming op aardgas. Het betreft in totaal 43 woningen verspreid over het patrimonium. Gelijktijdig wordt ook de elektrische installatie in overeenstemming gebracht met de huidige veiligheidsnormen van het AREI.

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

De werken zullen per woninggroep gegund worden. Ingenieursbureau Micconsult werd reeds aangesteld voor de opmaak van het uitvoeringsdossier technieken. Uit nazicht van de woningen in de Nerenweg te Kalken is echter gebleken dat naast het ontbreken van centrale verwarming een aantal woningen niet voldoen aan de huidige comforteisen. Bijgevolg zal het dossier uitgebreid worden en wordt in het voorjaar 2020 een gunningsprocedure opgestart voor de aanstelling van een ontwerper.

3.4.2. 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 AREI-regelgeving.

3.4.3. Diverse locaties binnen het patrimonium

Vervanging elektrische verwarming door CV installatie op gas – 4340/2013/0135/01

Aansluitend op de installatie van centrale verwarming op aardgas in de woningen met een gaskachel, zal in 117 woningen gestart worden met de omschakeling van elektrische accumulatiekachels naar centrale verwarming op aardgas.

Ingenieur technieken: Micconsult - Aalst

Financiering: FS3

Raming: € 1.930.500

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

Ook hier zal de omschakeling van de verwarming gepaard gaan met een herconditionering van de elektrische installatie.

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

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

Financiering: FS3

Raming: € 12.555.008

Woongelegenheden:

7 eengezinswoningen +
77 appartementen + (buurthuis)

Gunstig advies schetsontwerp: 18.12.2019



In de loop van 2019 werden talrijke gesprekken gevoerd met de verschillende betrokken partijen:

- Vzw Parochiale Werken: in functie van de integratie van het parochiecentrum in het project;
- Gemeente Wetteren en het Agentschap Wegen en Verkeer: aangaande de gewijzigde situatie bij het in- en uitrijden van de site en het afstemmen van het project op de herinrichtings-plannen van de Zuidlaan;
- Samenlevingsopbouw: in verband met mogelijke interesse voor de uitbating van een buurthuis;
- Diverse nutsmaatschappijen: in functie van de dimensie en het tracé van de toekomstige leiding-netten;
- Gemeente Wetteren: over de afbakening van het nieuw openbaar domein en de interesse van het OCMW voor de uitbating van het buurthuis.

Op 1 april 2019 werd het wedstrijdontwerp toegelicht aan de gemeentelijke commissie voor ruimtelijke ordening (Gecoro) van de gemeente Wetteren.

In het huidig ontwerp is per woonblok een apart geothermisch BEO-veld voorzien met een collectieve warmtepomp in combinatie met een individuele booster-warmtepomp per appartement voor de productie van sanitair warm water. BEO staat voor boorgaten energieopslag.

Cruciaal voor de verdere uitwerking van het omgevingsplan en het verwarmingssysteem is het akkoord van de gemeente over het ingediende voorstel tot afbakening van het openbaar domein en de visie over geo-thermische boringen op het openbaar domein. Eigen Dak hoopt hier spoedig nieuws over te ontvangen. In tussentijd werkt het ontwerpteam verder aan de vormgeving en inrichting van de gebouwen.

Op 28 november 2019 ging een bewonersvergadering door met de huidige huurders van de wijk.



3.4.5. Achttien Augustuslaan te Wetteren

Integrale renovatie 28 woningen en gevelrenovatie van 5 woningen – 4340/2017/0102/01

Ontwerpers: T.V. Robuust – Gent en Marc Blomme – Wetteren

Woongelegenheden: 32 woningen

Het project bestaat uit een integrale renovatie binnen het bestaande volume van 32 woningen die zijn opgenomen op de inventaris onroerend erfgoed. Door de aanwezigheid van de verschillende woningtypologieën in de oude woninggroep nam het studiewerk voor de opmaak van de nieuwe woningindelingen meer tijd in beslag dan initieel voorzien. Bijkomende opmetingen en destructief onderzoek waren nodig. Het schetsontwerp werd begin 2020 ingediend bij de VMSW.

De werken zullen uitgevoerd worden in drie fasen. Een groot deel van de bewoners van de woningen uit fase 1 verhuisden begin 2020 naar een gerenoveerde woning in de Tuinwijk te Wetteren. Indien zij dit wensen, mogen zij definitief blijven wonen op het adres van herhuisvesting. Zo niet moeten zij terug keren naar hun oude woning op voorwaarde dat deze rationeel kan bezet worden.

De start van de bouwwerken van fase 1 is voorzien in 2021.



3.4.6. Collegiebaan 71-73, Verbindingstraat 4 te 9230 Wetteren (Warande II)

Sloop van 1 woning en vervangingsbouw van 5 woonentiteiten – 4340/2010/0052/01

Ontwerper: Marc Blomme - Wetteren

Woongelegenheden: 5 appartementen

Door de beslissing van de raad van bestuur in 2019 om de twee oude woningen Achttien Augustuslaan 71 en Kruisbergstraat 28 te verkopen, wordt dit project gereduceerd tot de sloop van de woning Verbindingstraat 4 en het oprichten van een 5-tal appartementen op de locaties Verbindingstraat 4 en Collegiebaan 71-73. Architect Blomme werd in kennis gesteld van de definitieve omvang van het project en gevraagd dit dossier opnieuw te activeren in 2020.

3.4.7. Binnenkouter Westrem

Bouwen van 13 wooneenheden – 4340/2010/0798/03

Ontwerpteam: T.V. Robuust – Gent en Marc Blomme – Wetteren

Woongelegenheden:

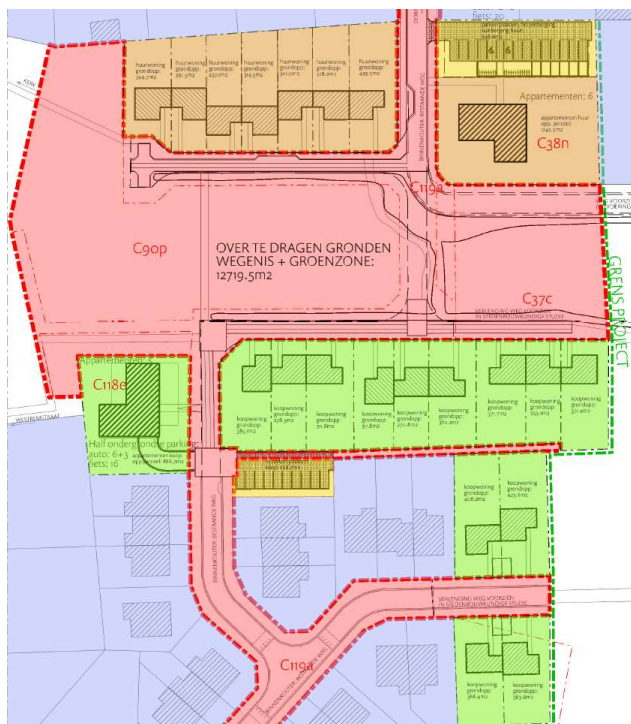
Eigen Dak: 13 huurwoningen (7 grondgebonden woningen en 1 meergezinswoning met 6 appartementen)

SBK: 18 koopwoningen (13 grondgebonden woningen en 1 meergezinswoning met 5 appartementen)

Dit project is een samenwerking met de Sociale Bouw- en Kredietmaatschappij uit Dendermonde (SBK). SBK treedt op als aanbestedende overheid en Eigen Dak als medebouwer. In 2019 sloten beide SHM's elk een afzonderlijk contract af met het ontwerpteam.

In functie van de opstart van het dossier infrastructuur wordt tussen Eigen Dak en SBK, die eigenaar is van de projectgrond, een recht van opstal afgesloten. In een later stadium zullen de nodige gronden door SBK definitief aan Eigen Dak worden verkocht.

SBK zal optreden als aanbestedende overheid hoofdpdrachtgever.



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

Ontwerper: Marc Blomme
Gunstig schetsontwerp: 23/05/2019

In het visitatierapport van 5 maart 2015 werd onze SHM aanbevolen om een verandering door te voeren aan de huidige loketfunctie. Anderzijds is er binnen het gegeven grondplan van ons administratief gebouw maar net voldoende ruimte voor de huidige bezettingsgraad. Deze vaststellingen gaven aanleiding tot het uitwerken van een visie/plan tot uitbreiding en herinrichting van het bestaande kantoorgebouw.

Na eerdere ontwerppogingen om ons kantoor uit te breiden op het braakliggend perceel achteraan naast ons kantoorgebouw, vormde zich in 2019 naar aanleiding van de huuropzeg van de bewoonster van het aanpalend gelijkvloers appartement Felix Beernaertsplein 56/01 het idee om ons kantoor in de breedte uit te breiden. In nauw overleg met architect Marc Blomme en het personeel werd een nieuw ontwerp opgemaakt. Het nieuw voorstel voorziet een afwisseling van open werkplekken en meer afgesloten ruimtes. Er is tevens een reserve van 3 werkplekken waardoor een toekomstige uitbreiding van het personeelsbestand mogelijk wordt.

Het ontwerp werd overgemaakt aan de VMSW voor vrijblijvend advies. Naast het dichtwerken van de binnentuin met dakkoepels stuurt de VMSW aan om het kantoor energiezuinig te maken. Er zal ook ingezet worden op het verbeteren van de luchtkwaliteit. Het voorontwerp wordt verder uitgewerkt in de loop van 2020. De verbouwing zal gefinancierd worden met een marktconforme lening bij de VMSW.

LAARNE

3.4.9. Hoogstraat 23-33 te Laarne Vervangingsbouw van 6 sociale woonentiteiten naar 10 woonentiteiten – 4340/2017/0096/01

In de Hoogstraat te Laarne bevinden zich 6 bungalowwoningen (nrs. 23 t.e.m. 33) op een terrein van $\pm 1.000 \text{ m}^2$. De woningen voldoen niet meer aan de huidige oppervlakte- en energienormen. Ook op het gebied van wooncomfort zijn de woningen niet meer aangepast aan de hedendaagse vereisten. Gezien

er in Laarne een tekort is aan kleinere woningen, werd beslist de bestaande bebouwing op de site te slopen en te vervangen door een 10-tal nieuwe woongelegenheden met 1 of 2 slaapkamers.

In zitting van 22 augustus 2019 gaf de raad van bestuur aan geïnteresseerd te zijn om de nieuwe woningen te realiseren via de Design & Build procedure (D&B) van de VMSW. De opening bieding hiervoor ging door op 24 februari 2020.

Overwegende dat er geen slopingswerken zijn opgenomen in het D&B-bestek, zal de sloop van de bestaande gebouwen in een apart dossier moeten gebeuren. In zitting van de raad van bestuur van 29 april 2020 werd ingenieur-architect Stephan Lauwaert uit Berlare aangesteld voor de opmaak van het slopingsdossier en opvolging van de sloopwerken.

3.4.10. Multifunctionele site lokaal dienstencentrum 't Binnenhof Laarne

In samenwerking met Eigen Dak wenst de gemeente Laarne op het achterste deel van de site Oud Klooster, gelegen Molenstraat 35a te Laarne, waar momenteel het oude dienstencentrum en 8 bejaardenwoningen zijn gevestigd, een nieuw dienstencentrum en een 10-tal sociale huurappartementen op te richten.

De gemeente Laarne zal optreden als opdrachtgevend bestuur en Eigen Dak als bouwheer voor het luik sociale huisvesting. Gelet op het nijpend tekort in de gemeente Laarne aan woningen aangepast voor ouderlingen, zullen de ontwerprichtlijnen vooral gericht zijn op de realisatie van één- en tweeslaapkamerwoningen. De gemeente drukte de wens uit de woningen bij voorrang toe te wijzen aan de bewoners van de te slopen bejaardenwoningen en kandidaat-huurders met voldoende lokale binding. Hiervoor zal de gemeente een lokaal toewijzingsreglement opmaken.

De verwerving van de gronden waarop de sociale woningen zullen gerealiseerd worden, zal gezien het dubbel gebruik van de grond, gebeuren volgens het stelsel van mede-eigendom.

Het bestek voor de aanstelling van het ontwerpteam wordt opgemaakt in 2020.

4. BALANS NA WINSTVERDELING

4.1. Activa

4.1.1. Materiële Vaste Activa

		2016	2017	2018	2019
22	Terreinen en gebouwen	61 421 485,38	62 408 561,53	63 310 122,73	64 462 778,86
23	Installaties, machines en uitrusting	5 067,01	4 585,49	5 265,76	5 853,88
24	Meubilair en rollend materieel	13 407,89	10 774,65	31 061,39	33 233,73
26	Overige materiële vaste activa	43 904,25	42 359,19	40 814,13	39 269,07
27	Vaste activa in aanbouw	1 164 526,33	1 750 625,33	2 493 760,13	7 243 121,65
	MATERIËLE VASTE ACTIVA	62 648 390,86	64 216 906,19	65 881 024,14	71 784 257,19

Het saldo van de rubriek 22 stijgt na afschrijving met 1.152.656,13 EUR. Belangrijkste bewegingen:

- Aankoop 8 appartementen Hekkergermstraat 46, Wichelen (Schellebelle);
- Oplevering gerenoveerde woningen Roosbroeklaan, Wetteren.

Rubriek 24 stijgt met 2.172,34 EUR na afschrijvingen naar aanleiding van de aankoop van informaticamaterieel, kantoormeubilair en de eerste volledige afschrijving van de nieuwe bestelwagens.

De rubriek 27 'Vaste activa in aanbouw' sluit af met een saldo van 7,24 miljoen EUR. Per einde boekjaar zijn volgende projecten in uitvoering:

- opbouw 16 appartementen en 5 woningen Anker 40-42, Wichelen (Serskamp);
- opbouw 5 appartementen Hekkergermstraat – Stationsstraat, Wichelen (Schellebelle);
- opbouw 10 woningen en 2 appartementen Gemoedsveld II, Wetteren;
- opbouw 5 woningen en 15 appartementen Brusselsesteenweg, Wetteren;
- vervanging elektrische verwarming door CV installatie op gas in Wegvoeringstraat, Wetteren;
- herconditionering elektrische installatie Wegvoeringstraat, Wetteren
- renovatie 20 woningen Acaciastraat - Zuidlaan, Wetteren.

4.1.2. Vlottende Activa

		2016	2017	2018	2019
29	Vorderingen op meer dan een jaar	1 670,54	169,95	138,61	106,88
30/36	Voorraden	3 274,43	4 363,35	4 186,17	3 792,35
40/41	Vorderingen op ten hoogste een jaar	185 612,60	485 348,96	53 385,66	93 393,67
54/58	Liquide middelen	1 887 303,93	2 012 438,25	2 856 642,30	2 877 201,65
490/1	Overlopende rekeningen (actief)	447 919,44	336 196,48	324 266,94	357 905,78
	VLOTTENDE ACTIVA	2 525 780,94	2 838 516,99	3 238 619,68	3 332 400,33

De rubriek 40/41 'Vorderingen op ten hoogste één jaar' stijgt met 40.008,01 EUR wat terug te brengen is naar een te ontvangen kapitaalsubsidie (VKF premie) van 49.020,00 en beperkte schommelingen.

De rubriek 54/58 'Liquide middelen' vertoont een stijging van 20.559,35 EUR, waarvan 11.345,07 EUR op R/C en 8.624,49 EUR op R/C huurwaarborgen.

Het saldo van de rubriek 490/1 'Overlopende rekeningen' stijgt met 33.638,84 EUR, wat kan verklaard worden door beperkte schommelingen in de over te dragen kosten (- 13.762,64 EUR), de verkregen opbrengsten intrestsubsidies FS3 (+55.856,41 EUR) en de afbetaling wederbeleggingsvergoeding (- 8.454,93 EUR).

4.2. Passiva

4.2.1. Eigen Vermogen

		2016	2017	2018	2019
10	Kapitaal	6.556,96	6.557,54	6.557,62	6.557,90
13	Reserves	3.726.307,16	4.679.548,87	5.085.687,59	5.085.687,59
14	Overgedragen resultaat	712.392,37	0,00	0,00	-174.449,57
15	Kapitaalsubsidies	3.721.518,06	3.638.091,97	3.554.665,88	3.781.182,97
	EIGEN VERMOGEN	8.166.774,55	8.324.198,38	8.646.911,09	8.698.978,89

Het boekjaar sluit af met een negatief ondernemingsresultaat van 174.449,57 EUR. Dit bedrag werd opgenomen onder het overgedragen resultaat.

De kapitaalsubsidies vertonen een stijging van 226.517,09 EUR welke gevormd wordt door:

- een correctieboekings van 309.561,27 EUR voor het nog af te boeken deel van de VKF premies voor de ontvangen renovatie van Tuinwijk fase IV en de renovaties in de appartementen van de Wegvoeringstraat (initieel subsidiebedrag respectievelijk 80.753 EUR en 245.100 EUR). Deze energiepremie werden deels uitbetaald in 2018 en volledig in het resultaat opgenomen. Tijdens 2019 bleek dat deze dienden te worden verwerkt als kapitaalsubsidies. Deze correctie is bepalend voor het negatieve resultaat van 2019.
- een opname in resultaat van de in het verleden toegekende kapitaalsubsidies voor een bedrag van 83.044,18 EUR.

4.2.2. Voorzieningen en Uitgestelde Belastingen

		2016	2017	2018	2019
160/5	Voorzieningen voor risico's en kosten	87 840,00	105 429,00	99 858,00	111 739,00
168	Uitgestelde belastingen	202 064,20	197 534,45	193 004,70	204 788,39
	VOORZ. EN UITGEST. BELAST.	289 904,20	302 963,45	292 862,70	316 527,39

Overeenkomstig de onderhoudsplanning werd de provisie voor grote onderhouds- en herstellingswerken verhoogd met € 11.881. Er werden geen grote onderhoudswerken uitgevoerd in 2019.

De uitgestelde belastingen vertonen een stijging van 11.783,69 EUR en bestaan uit de reeds genoemde VKF premies ter waarde van 16.292,70 EUR en de afboekingen 2019 van de uitgestelde belastingen op kapitaalsubsidies die 4.509,01 EUR bedragen.

4.2.3. Schulden

		2016	2017	2018	2019
17	Schulden op meer dan één jaar	53 812 579,26	54 953 488,79	56 356 098,09	61 977 042,22
42/48	Schulden op ten hoogste één jaar	2 616 791,76	3 111 644,13	3 462 544,64	3 753 028,29
492/3	Overlopende rekeningen (passief)	297 838,81	369 305,28	364 829,06	397 062,57
	SCHULDEN	56 727 209,83	58 434 438,20	60 183 471,79	66 127 133,08

De 'Schulden op meer dan één jaar' nemen, na overboeking naar de rubriek 42 van de schulden die volgend boekjaar vervallen, toe met 5.620.944,13 EUR. Deze stijging is vooral te wijten aan leningopnames voor volgende projecten:

- fase 5 van de renovatie 45 woningen Roosbroeklaan/Massemsesteenweg, Wetteren;
- renovatie 20 woningen Acaciastraat - Zuidlaan, Wetteren;
- opbouw 16 appartementen en 5 woningen Anker 40-42, Wichelen (Serskamp);
- opbouw 5 appartementen Hekkergermstraat – Stationsstraat, Wichelen (Schellebelle);
- opbouw 10 woningen en 2 appartementen Gemoedsveld II, Wetteren;
- opbouw 5 woningen en 15 appartementen Brusselsesteenweg, Wetteren;
- herconditionering elektrische installatie Wegvoeringstraat, Wetteren
- 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 290.483,65 EUR. Deze stijging is volledig toe te wijzen aan een toename met 298.588,48 EUR van leningen die vervallen op minder dan een jaar.

Rubriek 492/3 'Overlopende rekeningen' vertoont een stijging met 32.233,51 EUR, toe te schrijven aan de toe te rekenen intresten op lopende financieringen.

5. RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR

Het boekjaar 2019 sluit af met een negatief ondernemingsresultaat van 174.449,57 EUR of een daling t.o.v. vorig boekjaar van 580.588,29 EUR

Belangrijke wijzigingen t.o.v. vorig boekjaar:

5.1. Opbrengsten

1. De omzetcijfers vertonen een stijging van 69.353,17 EUR t.o.v. vorig jaar:
 - het inkomstenverlies ingevolge huurderiving door leegstand stijgt met 30.747 EUR;
 - de reële huuropbrengsten stijgen met 53.127,57 EUR;
 - de huurlasten voor onderhoud van de gebouwen en omgeving zijn gestegen met 9.787,68 EUR.
2. De activering van de loonkosten van interne projectopvolging en renovatie in eigen regie bedraagt 126.379,85 EUR. Dit is 54.556,34 EUR meer dan in 2018.
3. Het saldo van de andere bedrijfsopbrengsten daalt met 452.758,32 EUR. Deze daling is te verklaren door volgende factoren:
 - de ontvangen energieprijzen bij renovatie bedragen 32.243,64 EUR, dit is een daling met 41.451,76 EUR;
 - een correctie van 258.425,72 EUR op de in 2018 ontvangen energieprijzen bij renovatie. Deze werden in 2018 volledig in resultaat genomen. Uit navraag bij de VMSW bleek dat deze beter worden geboekt als kapitaalsubsidies. Deze correctie resulteert in het uitzonderlijk negatief ondernemingsresultaat. Zonder deze correctie zou het boekjaar afsluiten met een positief resultaat van 83.976,15 EUR
 - een stijging met 31.826,30 EUR van de ontvangen GSC;
 - de stijging van de subsidie voor actieve SHM ter waarde van 46.198,00 EUR;
 - een stijging van de gerecupereerde kosten met 9.168,48 EUR, verspreid over kosten aangerekend n.a.v. plaatsbeschrijvingen, recuperatie gerechtskosten op huurders, en recuperatie andere kosten.
4. De niet-recurrente bedrijfsopbrengsten, de vroegere uitzonderlijke opbrengsten, vertonen een daling van 251.783,77 EUR. In 2018 was hieronder nog een meerwaarde op verkoop gebouwen opgenomen en anderzijds de ontvangen borgtocht op Gabecon.
5. Als gevolg van het toenemend volume FS3-leningen nemen de financiële opbrengsten toe met 104.184,36 EUR. Er werd een stijging genoteerd van 103.997,21 EUR aan interestsubsidies toegekend ter compensatie van de interesten 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 2018 met 16.894,83 EUR. Dit is enerzijds te wijten aan een toename van zowel kantoorkosten met 14.813,97 EUR en onderhoud en herstellingskosten met 37.171,62 EUR, en anderzijds dalingen op gerechtskosten en erelonen experts ter waarde van 28.086,65 EUR en de daling zitpenningen met 7.201,57 EUR.
3. De rubriek 62 'Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen' stijgt met 29.450,29 EUR, wat te wijten is aan gewone loonindex en barema-aanpassingen.
4. De afschrijvingskosten stijgen met 69.701,03 EUR vooral als gevolg van de eerste volledige afschrijving van opleveringen in 2018 en de deelafschrijvingen van werven opgeleverd in 2019.
5. De waardeverminderingen op handelsvorderingen vertoont een stijging van EUR 38.691,05. In 2018 vertoonde deze rekening een aanzienlijk lager saldo als gevolg van een terugname van in 2017 geboekte waardeverminderingen
6. Tijdens 2019 werd een bedrag van 11.881 EUR toegevoegd aan de voorzieningen groot onderhoud en herstel.
7. Bij de andere bedrijfskosten noteren we een stijging van 8.671,25 EUR. Dit is vooral te wijten aan een stijging van de onroerende voorheffing met 8.266,55 EUR.
8. We noteren een stijging in de financiële kosten van 74.287,77 EUR. Dit is vooral toe te schrijven aan het toenemend interestvolume op FS3-leningen. Deze rente wordt gecompenseerd door de interestsubsidies op FS3-leningen op de rubriek 75. Daarnaast wordt sinds 2013 jaarlijks een deel

van de wederbeleggingsvergoeding naar aanleiding van de herfinanciering van oude leningen ten laste genomen.

9. Bij de niet recurrente bedrijfskosten werden de uitzonderlijke afschrijvingen opgenomen betreffende buiten gebruik gestelde activa.
10. Op rubriek 67 wordt een daling genoteerd van 14.056,64 EUR. Dit betreft het saldo belastingen over 2018 en de uitgevoerde voorafbetalingen.

6. FINANCIELE 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 2017-2019

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 cash flow 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 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	0,5	3,0	1,5	1,5	3,0	1,5	1,5	3,0	3,0	
	Gewogen totaalscore per aspect	8,5			9,0			10,0			4,0	31,5
FIGI 2019**	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	1,0	0,5	0,5	1,0	0,5	0,0	1,0	0,5	
	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	0,5	2,0	1,0	1,0	2,0	1,0	1,0	2,0	2,0	
	2019 Resultaat ratio	0,61	0,57	2.121.948,7	11,58%	6,54%	35,82	98,50%	104,10%	38,60%	27,31%	
	Puntenscore ratio	0	0,5	1	0,5	0,5	0	0,5	0	1	0,5	
	Gewogen puntenscore ratio	0,0	1,5	3,0	1,5	1,5	0,0	1,5	0,0	3,0	1,5	
	Gewogen totaalscore per aspect	8,5			9,0			10,0			4,0	

* gegevens prestatiedatabank VMSW

** voorcalculatie / eigen berekening

Het vertrekpunt zijn tien financiële kengetallen of ratio's, die elk voor drie opeenvolgende boekjaren berekend worden. De dertig kengetallen beslaan de vier belangrijkste aspecten van de financiële gezondheid van een onderneming, zijnde liquiditeit, solvabiliteit, rentabiliteit en kostenbeheersing. Via

een systeem van scores en wegingen wordt het eindresultaat een score op 60 punten. Hoe hoger de score, hoe beter de indicatie van financiële gezondheid.

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

6.2.1. Current ratio

De current ratio daalt van 0,66 naar 0,61. Deze daling is te verantwoorden door een grotere stijging van de korte termijn schulden dan de stijging van de liquiditeiten.

6.2.2. Onmiddellijke liquiditeitsratio

De onmiddellijke liquiditeitsratio geeft een nauwere berekening, gezien niet alle korte termijn activa kunnen aangewend worden. Door de nauwere berekening wordt de beoordeling 'behoorlijk' toegekend zodra de ratio 0,5 bedraagt. De nauwere berekening geeft voor 2019 geen opmerkelijk sterkere daling gezien de korte termijn activa vrij beperkt zijn.

6.2.3. Netto kaspositie bij de VMSW

De R/C bij de VMSW vertoont een positief saldo van 2.121.948,70 EUR, wat dicht bij het resultaat van 2018 ligt. Dit betekent vooral dat de SHM met haar gelden aan alle verplichtingen van het voorbije jaar heeft kunnen voldoen, zonder hierbij een daling te zien in de liquiditeiten.

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 11,58 % eigen vermogen, wat een 'behoorlijk' resultaat is. Gezien de activiteitsgraad van de SHM en de tijdens 2019 sterk gestegen bijhorende financieringen, hoeft het niet te verwonderen dat deze ratio voor 2019 onder de 12 % duikt. Rekening houdend met het nog te realiseren aantal woningen en de geplande renovatiewerken is dit een ratio die op korte termijn moeilijk om te buigen is naar een hoger niveau (goed = 20 %).

6.2.5. Zelffinancieringsgraad

Bij de zelffinancieringsgraad wordt enkel rekening gehouden met het zelf opgebouwde vermogen, zijnde reserves en winsten/verliezen, en of deze volstaan om de eventueel geleden verliezen te compenseren. Deze ratio vertoont opnieuw een daling en bedraagt 6,54 %. 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 2017 bedroeg deze ratio nog 30,68 jaar. In 2018 was er een daling met 3,71 jaar. Dit jaar stijgt de aflossingsperiode van het vreemd vermogen opnieuw tot 35,82 jaar. Deze stijging kan vooral verklaard worden door een grote daling van de operationele cashflow in combinatie met 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.

De ratio gaat van 92,93% in 2017 naar 88,53% in 2018 om in 2019 weer te stijgen naar 98,50%.

Deze ratio vertoont deze sterke wijzigingen vooral naar aanleiding van de ontvangst in 2018 van VKF-premies, die in opbrengsten werden genomen. In 2019 werd hiervoor een correctie geboekt.

Indien we beide jaren samen trekken, hebben we een ratio van 93,51% die meer representatief is voor de maatschappij.

6.2.8. Cost income ratio

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

Ook hier zien we een daling met 10,55% als gevolg van de sterke daling van de andere en uitzonderlijke bedrijfsopbrengsten ten opzichte van 2018.

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.

6.2.10. Kostenbeheersing

De maatschappij streeft er reeds jaren naar om onnodige kosten te vermijden. Voor 2019 gaat de ratio over de 25 % grens, wat de score 'behoorlijk' meekrijgt. Ook deze stijging is te wijten aan de sterke daling van de andere en uitzonderlijke bedrijfsopbrengsten in 2019.

6.3. Conclusie ratio's

Betreffende boekjaar 2018 stelde onze maatschappij vorig jaar reeds vast dat het resultaat uitzonderlijk goed was. In 2019 werd vastgesteld dat de in 2018 ontvangen VKF premies dienden te worden verwerkt als kapitaalsubsidie in plaats van als premie.

Gezien de verwerking als kapitaalsubsidies een juister beeld geeft van de toestand van de maatschappij, werd in samenspraak met de revisor geopteerd om deze correctie in 2019 door te voeren. Dit resulteert echter in een aanzienlijk negatief ondernemingsresultaat.

De uitgevoerde correctie bedraagt 258.425,72 EUR, wat zou betekenen dat het eigenlijke ondernemingsresultaat voor belastingen 83.976,15 EUR zou bedragen voor 2019.

Een juiste verwerking zou ook in 2018 een meer realistisch beeld van het te verwachten resultaat uit de gewone werking van de maatschappij weergegeven hebben.

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 2019.
- Er zijn geen specifieke werkzaamheden naar onderzoek en ontwikkeling.
- COVID-19:

Op 11 maart 2020 maakte de Wereldgezondheidsorganisatie bekend dat de uitbraak van COVID-19 officieel als pandemie wordt beschouwd. COVID-19 heeft tot op heden reeds significante effecten op de wereldeconomie. Voor Eigen Dak CVBA/Soc worden de gevolgen van de uitbraak van de COVID-19-crisis op de jaarrekening voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2019 door het bestuursorgaan verantwoord als een gebeuren dat niet leidt tot aanpassing van de jaarrekening, aangezien de significante veranderingen in de bedrijfsactiviteiten en de economische omstandigheden zich hebben voorgedaan als gevolg van gebeurtenissen na de balansdatum, zoals de maatregelen genomen door de regering en de privésector als reactie op de uitbraak van het virus. De veronderstellingen die gehanteerd worden bij de waardering van financiële en niet-financiële activa op de balansdatum geven de informatie zoals die op 31 december 2019 beschikbaar was op voorzichtige, redelijke en onderbouwde wijze weer.

Hoewel de volledige impact van de COVID-19-crisis op dit moment ongekend is en de voortschrijdende maatregelen niet redelijk kunnen ingeschat worden, is het bestuursorgaan van oordeel dat voldoende maatregelen werden genomen om de negatieve impact zoveel als mogelijk in te perken. Het bestuursorgaan beoordeelt dat de toelichtingen bij de jaarrekening gepast zijn om de nieuwe gebeurtenissen of veranderingen in voorwaarden na de balansdatum getrouw weer te geven, met inbegrip van de inschatting van de financiële impact van de COVID-19-crisis. Het bestuursorgaan wijst hierbij op de mogelijke financiële risico's als gevolg van de uitzonderlijke omstandigheden waarmee de onderneming geconfronteerd wordt.

De voorzitter,
Myriam Verhoeven

De ondervoorzitter,
Willy Veeckman

De directeur,
Franky Van Poucke

Vragenlijst klachtenmanagement 2019

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	2
Aantal ontvankelijke klachten:	2

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

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

Onze maatschappij streeft ernaar dat de klachtendienst vlot bereikbaar en vindbaar is voor de burger en doet dit als volgt:

- Informeren (telefonisch, aan het loket, via mail, via website en via inschrijvingsbewijs)
- Klachtenformulieren ter beschikking stellen aan het loket
- Onlineklachtenformulier ter beschikking stellen via de website

In 2019 ontving onze shm 2 klachten. Eén klacht, betreffende een parkeerprobleem in een wijk, ontvingen wij rechtstreeks van de burger. De tweede klacht, betreffende een vochtprobleem in een woning, ontvingen wij via de Vlaamse ombudsdienst.

Deze klachten werden ons via mail bezorgd en werden ook via dit kanaal afgehandeld binnen de gestelde termijn. Dit is een snelle en laagdrempelige vorm van communicatie. Wij

verwijzen in onze antwoorden steeds naar de Vlaamse ombudsdienst.

Onze maatschappij streeft ernaar om zo snel mogelijk een oplossing voor de klachten te bieden. Wij leggen hiervoor de nodige contacten met de betrokkenen (o.a. telefonisch, schriftelijk, bezoek ter plaatse, ...). In bepaalde situaties doen wij beroep op de toezichters in de grotere appartementsgebouwen, wijkinspecteurs, maatschappelijk werkers van de OCMW's en advocaten om tot een oplossing te komen.

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

Daarnaast hecht onze maatschappij veel belang aan het voorkomen van klachten. Wij zetten in op verschillende domeinen.

Sedert 2014 vindt trimestrieel een overleg plaats tussen onze maatschappij, het SVK Laarne-Wetteren-Wichelen en de OCMW's van Laarne, Wetteren en Wichelen met als doel de samenwerking te optimaliseren en gemeenschappelijke cliënten te begeleiden. Op die manier trachten wij 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.

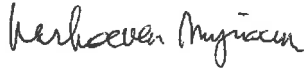
Sedert oktober 2017 organiseren wij een maandelijkse infonamiddag voor nieuwe huurders. De ervaring leerde ons dat nieuwe huurders de inhoud van de huurovereenkomst onvoldoende doornamen alvorens deze te ondertekenen. Hierdoor waren zij niet genoeg op de hoogte van hun rechten en plichten en ontstonden 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. 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 ruimte is voor dialoog. Hierbij stellen wij vast dat ook huurders onderling advies en tips uitwisselen.

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 2019, 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.



Myriam Verhoeven
Voorzitter



Willy Veeckman
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 **02 / 07 / 2020**

met betrekking tot het boekjaar dat de periode dekt van **01 / 01 / 2019** tot **31 / 12 / 2019**

Vorig boekjaar van **01 / 01 / 2018** tot **31 / 12 / 2018**

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, 6.6, 6.7.2, 6.8, 6.15, 6.17, 6.18.1, 6.18.2, 8, 9, 11, 12, 13, 14, 15, 16}.....

Franky Van Poucke
Directeur

Myriam Verhoeven
Voorzitter

¹ Facultatieve vermelding.

² Schrappen wat niet van toepassing is.

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

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

Myriam Verhoeven
Oosterzelestraat 24, 9230 Wetteren, België

Voorzitter van de Raad van Bestuur
01/06/2019 - 31/05/2025

Willy Veeckman
Paardenkerkhofstraat 28, 9230 Wetteren, België

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

Etienne Backx
Hekkerstraat 86 bus 14, 9230 Wetteren, België

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

Bart Blommaert
Wateringen 11, 9300 Aalst, België

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

Dominique Maes
Roelandtstraat 5 bus A, 9260 Wichelen, België

Bestuurder
27/04/2019 - 31/05/2022

Marianne Matthys
Provinciebaan 6, 9270 Laarne, België

Bestuurder
01/06/2019 - 31/05/2025

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

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

Herwig Van Doorsselaer
Moerstraat 30, 9230 Wetteren, België

Bestuurder
29/01/2019 - 31/05/2021

Odette De Schaepmeester
Beekstraat 8, 9230 Wetteren, België

Bestuurder
01/06/2017 - 31/05/2022

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

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

Vertegenwoordigd door:

Geert Van Hemelryck
Pleasantstraat 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	71.787.858,95	65.884.625,90
Immateriële vaste activa	6.2	21	.....	.....
Materiële vaste activa	6.3	22/27	71.784.257,19	65.881.024,14
Terreinen en gebouwen		22	64.462.778,86	63.310.122,73
Installaties, machines en uitrusting		23	5.853,88	5.265,76
Meubilair en rollend materieel		24	33.233,73	31.061,39
Leasing en soortgelijke rechten		25	.....	.....
Overige materiële vaste activa		26	39.269,07	40.814,13
Activa in aanbouw en vooruitbetalingen		27	7.243.121,65	2.493.760,13
Financiële vaste activa	6.4/6.5.1	28	3.601,76	3.601,76
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	3.601,76
Aandelen		284	.....	.....
Vorderingen en borgtochten in contanten		285/8	3.601,76	3.601,76

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
VLOTTENDE ACTIVA		29/58	3.332.400,33	3.238.619,68
Vorderingen op meer dan één jaar		29	106,88	138,61
Handelsvorderingen		290	.....	.....
Overige vorderingen		291	106,88	138,61
Vorraden en bestellingen in uitvoering		3	3.792,35	4.186,17
Vorraden		30/36	3.792,35	4.186,17
Grond- en hulpstoffen		30/31	3.792,35	4.186,17
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	93.393,67	53.385,66
Handelsvorderingen		40	7.036,25	12.613,42
Overige vorderingen		41	86.357,42	40.772,24
Geldbeleggingen	6.5.1/6.6	50/53	.....	.....
Eigen aandelen		50	.....	.....
Overige beleggingen		51/53	.....	.....
Liquide middelen		54/58	2.877.201,65	2.856.642,30
Overlopende rekeningen	6.6	490/1	357.905,78	324.266,94
TOTAAL VAN DE ACTIVA		20/58	75.120.259,28	69.123.245,58

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
PASSIVA				
EIGEN VERMOGEN		10/15	8.698.978,89	8.646.911,09
Kapitaal	6.7.1	10	6.557,90	6.557,62
Geplaatst kapitaal		100	25.495,00	25.495,00
Niet-opgevraagd kapitaal		101	18.937,10	18.937,38
Uitgiftepremies		11	.....	.....
Herwaarderingsmeerwaarden		12	.....	.....
Reserves		13	5.085.687,59	5.085.687,59
Wettelijke reserve		130	2.549,51	2.549,51
Onbeschikbare reserves		131	4.207.689,33	4.207.689,33
Voor eigen aandelen		1310	.....	.....
Andere		1311	4.207.689,33	4.207.689,33
Belastingvrije reserves		132	875.448,75	875.448,75
Beschikbare reserves		133	.....	.....
Overgedragen winst (verlies)(+)/(-)		14	-174.449,57	.....
Kapitaalsubsidies		15	3.781.182,97	3.554.665,88
Voorschot aan de vennoten op de verdeling van het netto-actief		19	.....	.....
VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN		16	316.527,39	292.862,70
Voorzieningen voor risico's en kosten		160/5	111.739,00	99.858,00
Pensioenen en soortgelijke verplichtingen		160	.....	.....
Fiscale lasten		161	.....	.....
Grote herstellings- en onderhoudswerken		162	111.739,00	99.858,00
Milieuverplichtingen		163	.....	.....
Overige risico's en kosten	6.8	164/5	.....	.....
Uitgestelde belastingen		168	204.788,39	193.004,70

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
SCHULDEN		17/49	66.104.753,00	60.183.471,79
Schulden op meer dan één jaar	6.9	17	61.977.042,22	56.356.098,09
Financiële schulden		170/4	61.239.088,51	55.638.260,61
Achtergestelde leningen		170	.....	.....
Niet-achtergestelde obligatieleningen		171	.....	.....
Leasingschulden en soortgelijke schulden		172	.....	.....
Kredietinstellingen		173	61.239.088,51	55.638.260,61
Overige leningen		174	.....	.....
Handelsschulden		175	.....	.....
Leveranciers		1750	.....	.....
Te betalen wissels		1751	.....	.....
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen		176	.....	.....
Overige schulden		178/9	737.953,71	717.837,48
Schulden op ten hoogste één jaar	6.9	42/48	3.730.648,21	3.462.544,64
Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen		42	1.972.354,87	1.690.514,22
Financiële schulden		43	.....	.....
Kredietinstellingen		430/8	.....	.....
Overige leningen		439	.....	.....
Handelsschulden		44	1.303.474,54	1.304.280,83
Leveranciers		440/4	1.303.474,54	1.304.280,83
Te betalen wissels		441	.....	.....
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen		46	.....	.....
Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	6.9	45	324.220,39	334.851,77
Belastingen		450/3	239.890,26	249.586,72
Bezoldigingen en sociale lasten		454/9	84.330,13	85.265,05
Overige schulden		47/48	130.598,41	132.897,82
Overlopende rekeningen	6.9	492/3	397.062,57	364.829,06
TOTAAL VAN DE PASSIVA		10/49	75.120.259,28	69.123.245,58

RESULTATENREKENING

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Bedrijfsopbrengsten		70/76A	3.828.497,53	4.409.130,11
Omzet	6.10	70	3.591.839,68	3.522.486,51
Voorraad goederen in bewerking en gereed product en bestellingen in uitvoering: toename (afname)(+)/(-)		71	.....	.....
Geproduceerde vaste activa		72	126.379,85	71.823,51
Andere bedrijfsopbrengsten	6.10	74	110.278,00	563.036,32
Niet-recurrente bedrijfsopbrengsten	6.12	76A	.....	251.783,77
Bedrijfskosten		60/66A	3.641.611,97	3.597.723,77
Handelsgoederen, grond- en hulpstoffen		60	3.554,85	2.113,18
Aankopen		600/8	3.161,03	1.936,00
Voorraad: afname (toename)(+)/(-)		609	393,82	177,18
Diensten en diverse goederen		61	691.770,19	674.875,36
Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen(+)/(-)	6.10	62	669.665,20	640.214,91
Afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële vaste activa		630	1.955.745,23	1.886.044,20
Waardeverminderingen op voorraden, op bestellingen in uitvoering en op handelsvorderingen: toevoegingen (terugnemingen)(+)/(-)	6.10	631/4	4.818,53	-33.872,52
Voorzieningen voor risico's en kosten: toevoegingen (bestedingen en terugnemingen)(+)/(-)	6.10	635/8	11.914,46	-5.537,54
Andere bedrijfskosten	6.10	640/8	302.927,55	294.256,30
Als herstructureringskosten geactiveerde bedrijfskosten ..(-)		649	.....	.....
Niet-recurrente bedrijfskosten	6.12	66A	1.215,96	139.629,88
Bedrijfswinst (Bedrijfsverlies)(+)/(-)		9901	186.885,56	811.406,34

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Financiële opbrengsten		75/76B	830.539,77	726.355,41
Recurrente financiële opbrengsten		75	830.539,77	726.355,41
Opbrengsten uit financiële vaste activa		750	.....	.....
Opbrengsten uit vlottende activa		751	1.665,76	1.363,37
Andere financiële opbrengsten	6.11	752/9	828.874,01	724.992,04
Niet-recurrente financiële opbrengsten	6.12	76B	.....	.....
Financiële kosten		65/66B	1.189.718,69	1.115.430,92
Recurrente financiële kosten	6.11	65	1.189.718,69	1.115.430,92
Kosten van schulden		650	1.189.476,06	1.115.090,26
Waardeverminderingen op vlottende activa andere dan voorraden, bestellingen in uitvoering en handels- vorderingen: toevoegingen (terugnemingen)(+)/(-)		651	.....	.....
Andere financiële kosten		652/9	242,63	340,66
Niet-recurrente financiële kosten	6.12	66B	.....	.....
Winst (Verlies) van het boekjaar vóór belasting(+)/(-)		9903	-172.293,36	422.330,83
Onttrekking aan de uitgestelde belastingen		780	4.509,01	4.529,75
Overboeking naar de uitgestelde belastingen		680	.....	.....
Belastingen op het resultaat(+)/(-)	6.13	67/77	6.665,22	20.721,86
Belastingen		670/3	6.665,22	20.721,86
Regularisering van belastingen en terugneming van voorzieningen voor belastingen		77	.....	.....
Winst (Verlies) van het boekjaar(+)/(-)		9904	-174.449,57	406.138,72
Onttrekking aan de belastingvrije reserves		789	.....	.....
Overboeking naar de belastingvrije reserves		689	.....	.....
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar(+)/(-)		9905	-174.449,57	406.138,72

RESULTAATVERWERKING

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Te bestemmen winst (verlies)(+)/(-)	9906	-174.449,57	406.138,72
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar(+)/(-)	(9905)	-174.449,57	406.138,72
Overgedragen winst (verlies) van het vorige boekjaar(+)/(-)	14P	.....	.....
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
aan het kapitaal en aan de uitgiftepremies	691	.....	.....
aan de wettelijke reserve	6920	.....	.....
aan de overige reserves	6921	.....	406.138,72
Overgedragen winst (verlies)(+)/(-)	(14)	-174.449,57	.....
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	16.796,74
8072	.....	
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	85.922.192,32
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8161	382.688,40	
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8171	.....	
Overboekingen van een post naar een andere(+)/(-)	8181	2.715.493,50	
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8191	89.020.374,22	
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	22.612.069,59
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8271	1.945.525,77	
Teruggenomen	8281	.....	
Verworven van derden	8291	.....	
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8301	.....	
Overgeboekt van een post naar een andere(+)/(-)	8311	.....	
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8321	24.557.595,36	
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	(22)	64.462.778,86	

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
INSTALLATIES, MACHINES EN UITRUSTING			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8192P	XXXXXXXXXXXXXXXX	64.715,20
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8162	1.605,36	
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8172	.....	
Overboekingen van een post naar een andere(+)/(-)	8182	.....	
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8192	66.320,56	
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8252P	XXXXXXXXXXXXXXXX	.....
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8212	.....	
Verworven van derden	8222	.....	
Afgeboekt	8232	.....	
Overgeboekt van een post naar een andere(+)/(-)	8242	.....	
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8252	.....	
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8322P	XXXXXXXXXXXXXXXX	59.449,44
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8272	1.017,24	
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	60.466,68	
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	(23)	5.853,88	

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

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
8193P	XXXXXXXXXXXXXXXX	200.876,08

Mutaties tijdens het boekjaar

Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa

8163 11.045,46

Overdrachten en buitengebruikstellingen

8173

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

8183

Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar

8193 211.921,54

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 169.814,69

Mutaties tijdens het boekjaar

Geboekt

8273 8.873,12

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 178.687,81

NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR

(24) 33.233,73

OVERIGE MATERIËLE VASTE ACTIVA
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
8195P	XXXXXXXXXXXXXXXX	50.992,11

Mutaties tijdens het boekjaar

Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa

Overdrachten en buitengebruikstellingen

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

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

Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar

8195 50.992,11

Meerwaarden per einde van het boekjaar

8255P	XXXXXXXXXXXXXXXX	
-------	------------------	-------

Mutaties tijdens het boekjaar

Geboekt

Verworven van derden

Afgeboekt

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

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

Meerwaarden per einde van het boekjaar

8255

Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar

8325P	XXXXXXXXXXXXXXXX	10.177,98
-------	------------------	-----------

Mutaties tijdens het boekjaar

Geboekt

Teruggenomen

Verworven van derden

Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen

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

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

Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar

8325 11.723,04

NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR

(26) 39.269,07

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
ACTIVA IN AANBOUW EN VOORUITBETALINGEN			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8196P	XXXXXXXXXXXXXXXXX	2.493.760,13
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8166	7.464.855,02	
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8176	.....	
Overboekingen van een post naar een andere(+)/(-)	8186	-2.715.493,50	
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8196	7.243.121,65	
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8256P	XXXXXXXXXXXXXXXXX	.....
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	XXXXXXXXXXXXXXXXX	.....
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)	7.243.121,65	

	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	3.601,76
Mutaties tijdens het boekjaar			
Toevoegingen	8583	.....	
Terugbetalingen	8593	.....	
Geboekte waardeverminderingen	8603	.....	
Teruggenomen waardeverminderingen	8613	.....	
Wisselkoersverschillen(+)/(-)	8623	.....	
Overige mutaties(+)/(-)	8633	.....	
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	(285/8)	3.601,76	
GECUMULEERDE WAARDEVERMINDERINGEN OP VORDERINGEN PER EINDE BOEKJAAR	8653	.....	

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	1.968.928,13
Achtergestelde leningen	8811	.....
Niet-achtergestelde obligatieleningen	8821	.....
Leasingschulden en soortgelijke schulden	8831	.....
Kredietinstellingen	8841	1.968.928,13
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)	1.972.354,87
Schulden met een resterende looptijd van meer dan één jaar doch hoogstens 5 jaar		
Financiële schulden	8802	8.793.372,83
Achtergestelde leningen	8812	.....
Niet-achtergestelde obligatieleningen	8822	.....
Leasingschulden en soortgelijke schulden	8832	.....
Kredietinstellingen	8842	8.793.372,83
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	8.793.372,83
Schulden met een resterende looptijd van meer dan 5 jaar		
Financiële schulden	8803	52.445.715,68
Achtergestelde leningen	8813	.....
Niet-achtergestelde obligatieleningen	8823	.....
Leasingschulden en soortgelijke schulden	8833	.....
Kredietinstellingen	8843	52.445.715,68
Overige leningen	8853	.....
Handelsschulden	8863	.....
Leveranciers	8873	.....
Te betalen wissels	8883	.....
Ontvangen vooruitbetalingen op bestellingen	8893	.....
Overige schulden	8903	737.953,71
Totaal der schulden met een resterende looptijd van meer dan 5 jaar	8913	53.183.669,39

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	239.890,26
Geraamde belastingschulden	450	.....

Bezoldigingen en sociale lasten (post 454/9 van de passiva)

Vervallen schulden ten aanzien van de Rijksdienst voor Sociale Zekerheid	9076	.....
Andere schulden met betrekking tot bezoldigingen en sociale lasten	9077	85.243,97

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
378.774,52
18.288,05
.....
.....

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

Uitsplitsing per bedrijfscategorie

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

Uitsplitsing per geografische markt

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

Andere bedrijfsopbrengsten

Exploitatiesubsidies en vanwege de overheid ontvangen compenserende bedragen

740	23.717,65	482.932,05
-----	-----------	------------

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	8,9
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	9088	14.182	13.472

Personeelskosten

Bezoldigingen en rechtstreekse sociale voordelen	620	466.434,19	448.938,89
Werkgeversbijdragen voor sociale verzekeringen	621	124.645,42	117.015,72
Werkgeverspremies voor bovenwettelijke verzekeringen	622	51.734,17	50.055,80
Andere personeelskosten(+)/(-)	623	26.851,42	24.204,50
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	6.278,83	.....
Teruggenomen	9113	1.460,30	33.872,52
Voorzieningen voor risico's en kosten			
Toevoegingen	9115	11.947,92	11.881,00
Bestedingen en terugnemingen	9116	33,46	17.418,54
Andere bedrijfskosten			
Bedrijfsbelastingen en -taksen	640	288.971,46	280.983,98
Andere	641/8	13.956,09	13.272,32
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	83.044,18	83.426,09
Interestsubsidies	9126	745.479,64	641.482,43
Uitsplitsing van de overige financiële opbrengsten			
.....			
.....			
.....			
RECURRENTE FINANCIËLE KOSTEN			
Afschrijving van kosten bij uitgifte van leningen	6501	.....	.....
Geactiveerde interesten	6503	669,08	633,40
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
Niet-recurrente bedrijfsopbrengsten	(76A)	.....	251.783,77
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
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	1.215,96	139.629,88
Niet-recurrente bedrijfskosten	(66A)	1.215,96	139.629,88
Niet-recurrente afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële vaste activa	660	1.215,96	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	6.665,22
Verschuldigde of betaalde belastingen en voorheffingen	9135	6.665,22
Geactiveerde overschotten van betaalde belastingen en voorheffingen	9136	.....
Geraamde belastingssupplementen	9137	.....
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	126.539,75	124.999,90
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	4.011,15
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 IN DE TOELICHTING TE VERMELDEN INLICHTINGEN

"COVID-19:

Op 11 maart 2020 maakte de Wereldgezondheidsorganisatie bekend dat de uitbraak van COVID-19 officieel als pandemie wordt beschouwd. COVID-19 heeft tot op heden reeds significante effecten op de wereldeconomie. Voor Eigen Dak CVBA/Soc worden de gevolgen van de uitbraak van de COVID-19-crisis op de jaarrekening voor het boekjaar afgesloten op 31 december 2019 door het bestuursorgaan verantwoord als een gebeuren dat niet leidt tot aanpassing van de jaarrekening, aangezien de significante veranderingen in de bedrijfsactiviteiten en de economische omstandigheden zich hebben voorgedaan als gevolg van gebeurtenissen na de balansdatum, zoals de maatregelen genomen door de regering en de privésector als reactie op de uitbraak van het virus.

De veronderstellingen die gehanteerd worden bij de waardering van financiële en niet-financiële activa op de balansdatum geven de informatie zoals die op 31 december 2019 beschikbaar was op voorzichtige, redelijke en onderbouwde wijze weer.

Hoewel de volledige impact van de COVID-19-crisis op dit moment ongekend is en de voortschrijdende maatregelen niet redelijk kunnen ingeschat worden, is het bestuursorgaan van oordeel dat voldoende maatregelen werden genomen om de negatieve impact zoveel als mogelijk in te perken. Het bestuursorgaan beoordeelt dat de toelichtingen bij de jaarrekening gepast zijn om de nieuwe gebeurtenissen of veranderingen in voorwaarden na de balansdatum getrouw weer te geven, met inbegrip van de inschatting van de financiële impact van de COVID-19-crisis. Het bestuursorgaan wijst hierbij op de mogelijke financiële risico's als gevolg van de uitzonderlijke omstandigheden waarmee de onderneming geconfronteerd wordt."

**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	13.629	6.399	7.230
1012	553	.....	553
1013	14.182	6.399	7.783
1021	643.552,88	302.156,79	341.396,09
1022	26.112,32	.....	26.112,32
1023	669.665,20	302.156,79	367.508,41
1033	.....	.....	.....

Tijdens het vorige boekjaar

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

Codes	P. Totaal	1P. Mannen	2P. Vrouwen
1003	8,9	4,0	4,9
1013	13.472	6.050	7.422
1023	640.214,91	271.254,11	368.960,80
1033	.....	.....	.....

**WERKNEMERS WAARVOOR DE ONDERNEMING EEN DIMONA-VERKLARING HEEFT INGEDIEND OF DIE ZIJN
INGESCHREVEN IN HET ALGEMEEN PERSONEELSREGISTER (vervolg)**
Op de afsluitingsdatum van het boekjaar
Aantal werknemers

Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst

Overeenkomst voor een onbepaalde tijd

Overeenkomst voor een bepaalde tijd

Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk

Vervangingsovereenkomst

Volgens het geslacht en het studieniveau

Mannen

lager onderwijs

secundair onderwijs

hoger niet-universitair onderwijs

universitair onderwijs

Vrouwen

lager onderwijs

secundair onderwijs

hoger niet-universitair onderwijs

universitair onderwijs

Volgens de beroepscategorie

Directiepersoneel

Bedienden

Arbeiders

Andere

Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
105	9	.....	9,0
110	9	.....	9,0
111	.....	.....	.....
112	.....	.....	.....
113	.....	.....	.....
120	4	.....	4,0
1200	.....	.....	.....
1201	2	.....	2,0
1202	2	.....	2,0
1203	.....	.....	.....
121	5	.....	5,0
1210	.....	.....	.....
1211	1	.....	1,0
1212	4	.....	4,0
1213	.....	.....	.....
130	1	.....	1,0
134	6	.....	6,0
132	2	.....	2,0
133	.....	.....	.....

UITZENDKRACHTEN EN TER BESCHIKKING VAN DE ONDERNEMING GESTELDE PERSONEN
Tijdens het boekjaar

Gemiddeld aantal tewerkgestelde personen

Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren

Kosten voor de onderneming

Codes	1. Uitzendkrachten	2. Ter beschikking van de onderneming gestelde personen
150		
151		
152		

TABEL VAN HET PERSONEELSVLOEP TIJDENS HET BOEKJAAR

INGETREDEN

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

Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst

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

Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
205			
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 2019**

VERSLAG VAN DE COMMISSARIS AAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN GEWESTELIJKE VENNOOTSCHAP EIGEN DAK CVBA OVER HET BOEKJAAR AFGESLOTEN OP 31 DECEMBER 2019

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 tweede 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 2019 omvat, alsook de resultatenrekening van het boekjaar afgesloten op die datum en de toelichting, met een balanstotaal van € 75.120.259,28 en waarvan de resultatenrekening afsluit met een verlies van het boekjaar van € -174.449,57. Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van het vermogen en de financiële toestand van de vennootschap per 31 december 2019, 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.

Benadrukking van een bepaalde aangelegenheid – COVID-19-crisis

Zonder afbreuk te doen aan het hierboven tot uitdrukking gebracht oordeel, vestigen wij de aandacht op punt 7 van het verslag van de raad van bestuur over het werkingsjaar 2019 en VOL 6.20 van de jaarrekening, waarin melding wordt gemaakt van de mogelijke effecten van de gebeurtenissen ontstaan vanaf februari 2020 als gevolg van de gezondheidscrisis COVID-19 op de toekomstige rentabiliteit van de vennootschap en haar continuïteit. Het bestuursorgaan vermeldt er expliciet dat er voldoende maatregelen werden genomen om de negatieve impact zoveel als mogelijk in te perken.

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°/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, 11 juni 2020

Finvision Bedrijfsrevisoren Waasland BV
Commissaris
Vertegenwoordigd door

Geert Van Hemelryck
Bedrijfsrevisor

Remuneratieverslag 2019

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 2019:

Naam			Bedrag (155,42/zitp.) 2019 EUR	Verplaatsings- vergoeding 2019 EUR
Backx E.	Voorzitter/Bestuurder	Hekkerstraat 86/14, Wetteren	5 284,28	3,58
Veeckman W.	Ondervoorzitter/PVV voorzitter	Paardenkerkhofstraat 28, Wetteren	5 284,28	0,00
Baeyens A.	Bestuurder	Moleneed 37, Wichelen	777,10	3,22
Blommaert Bart	Bestuurder	Wateringen 11, 9300 Aalst	932,52	48,48
Beeckman Michaël	Bestuurder	Jan Broeckaertlaan 21, Wetteren	310,84	0,71
Cornelis Justien	Bestuurder	Kortewagenstraat 62A, 9230 Wetteren	777,10	7,54
Bossaert R.	Bestuurder	Prinsenhof 4, Wetteren	466,26	3,22
De Geest Rita	Bestuurder	Quastraat 9, 9270 Laarne	466,26	5,36
De Rick Franky	Bestuurder	Herdershoekstraat 55, Wetteren	155,42	1,43
De Schaepmeester Odette	Bestuurder	Beekstraat 8, Wetteren	1 709,62	1,99
De Smet Anna-Maria	Bestuurder	Molenhoekje 6, Wetteren	1 398,78	3,25
Maes Dominique	Bestuurder	Roelandtstraat 5A, 9260 Wichelen	1 243,36	18,30
Matthys Marianne	Bestuurder	Provinciebaan 6, 9270 Laarne	1 554,20	22,90
Maudens Herman	Bestuurder	Karel De Brichy laan 1, 9230 Wetteren	155,42	0,93
Nobels Hilde	Bestuurder	Steentjesstraat 84, 9270 Laarne	155,42	2,29
Grillaert Leentje	Bestuurder	Adolf Papeleustraat 4, Wetteren	155,42	0,71
Oyen Tony	Bestuurder	Kerkwegel 33, 9230 Wetteren	155,42	0,36
Poppe Romain	Bestuurder	Oude Laarnsesteenweg 30, Wetteren	310,84	2,22
Schelstraete Gert	Bestuurder	Zandstraat 18, Laarne	621,68	6,00
Sprangers José	Bestuurder	Ten Ede Dorp 26, Wetteren	310,84	3,00
Van de Velde Willy	Bestuurder	Kasteeldreef 42, Wetteren	466,26	3,57
Van Doorselaer Herwig	Bestuurder	Moerstraat 30/32, 9230 Wetteren	932,52	1,09
Verhoeven Myriam	Bestuurder/Voorzitter	Oosterzelestraat 24, 9230 Wetteren	4 196,34	13,84
			27 820,18	153,97