

Jaarverslag

C.V. GEWESTELIJKE VENNOOTSCHAP

EIGEN DAK

Boekjaar 2020



Gewestelijke Vennootschap Eigen Dak

**Felix Beernaertsplein 55/01
9230 Wetteren**

Algemene vergadering der aandeelhouders 28 mei 2021

Jaarverslag van het dienstjaar 2020 over het bestuur,
de projecten en de werking van de maatschappij.

Verslag goedgekeurd
door de raad van bestuur
in zitting van 5 mei 2021

INHOUDSOPGAVE

Lijst aandeelhouders	1
Ledenlijst raad van bestuur	2
Ledenlijst verhuuringscommissie	2
Personeelslijst	2
1. STATISTISCHE INLICHTINGEN – toestand 31 december 2020	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	3
1.1.4. Woongelegenheden voor de eerste maal verhuurd tijdens het dienstjaar 2020	4
1.1.5. Woongelegenheden in opbouw op 31 december 2020	4
1.1.6. Aangepaste woningen voor mindervaliden (rolstoelgebruikers)	4
1.1.7. Afzonderlijk verhuurde garages, staanplaatsen en bergplaatsen	4
1.1.8. Afzonderlijk verhuurde kantoorruimten	4
1.2. Huurders	4
1.2.1. Gezinsamenstelling huurders	4
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 2020	7
1.2.4.2. Ondernomen acties in 2020	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
1.3.3.1. Volledig kandidatenbestand	10
1.3.3.2. Gemiddeld gezinsinkomen kandidaat-huurders inwoner van de gevraagde gemeente	11
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 2020	12
1.4. Nieuwe huurders 2020	12
1.4.1. Gezinsinkomen	12
1.4.2. Gezinsamenstelling	13
1.4.3. Leeftijd	13
1.4.4. Nationaliteit	13
1.4.5. Wachtijd	13
1.5. Versnelde toewijzingen	13
2. BEHEER VAN DE MAATSCHAPPIJ	14
2.1. Vergaderingen	14
2.2. Overdracht aandelen	14
2.2.1. René De Bruycker	14
2.2.2. Jan De Smet	14
2.3. Personeelszaken	14
2.3.1. Aanwerving administratief medewerker	14
2.4. Reglementen en procedures	14
2.4.1. Intern huurreglement	14
2.4.2. Reglement van inwendige orde	15

2.4.3.	Controle 20-jarige bewoningsplicht	15
2.5.	Overheidsopdrachten	15
2.5.1.	VVH – groepsaankoop raamovereenkomst ABR-polis	15
2.5.2.	Overzicht overheidsopdrachten 2020	15
2.5.3.	Faillissement Bouwbedrijf Van Herreweghe bvba	16
2.5.4.	Constructieve Benadering Overheidsopdrachten (CBO) 2020	16
2.6.	Visitatiecommissie	17
2.7.	Onroerende transacties	17
2.7.1.	Verkoop 2 oude woningen te Wetteren	17
2.7.2.	Overname paden Roosbroekwijk te Wetteren	17
2.7.3.	Erfdienstbaarheid Fluvius Wegvoeringstraat te Wetteren	17
2.8.	Subsidies en Premies	17
2.8.1.	Afrekening Gewestelijke Sociale Correctie (GSC) 2019 – voorschot GSC 2020	17
2.9.	Stand van zaken Bindend Sociaal Objectief (BSO)	18
2.10.	Lokaal Woonoverleg (LWO)	20
2.11.	Bewonersparticipatie	20
2.11.1.	Huurderskrant	20
2.11.2.	Tevredenheidsmeting	20
2.12.	Sociale dienstverlening	21
2.12.1.	Opvolging (nieuwe) huurders	21
2.12.2.	Preventieve woonbegeleiding	21
2.12.3.	Samenwerkingsovereenkomst OCMW's – Sociale Huisvesters	21
2.13.	Klantgerichtheid	21
2.13.1.	Maandelijkse zitdag	21
2.13.2.	Uitbreiding openingsuren	21
2.13.3.	Plaats op de wachtlijst consulteren	21
2.13.4.	Website	22
2.14.	Doorsturen kandidaturen	22
2.15.	2020 het jaar van de coronacrisis	22
2.15.1.	Affiches en nieuwsbrief	22
2.15.2.	Traktatie huurders Wegvoeringstraat	23
2.15.3.	Buurtfeest Tuinwijk	23
2.15.4.	Blokbusters	23
2.15.5.	Impact op onze werking	23
2.16.	Project Aster	24
2.17.	Vorming van de woonmaatschappij	24
3.	PROJECTEN	26
3.1.	Projecten definitief opgeleverd in 2020	26
3.1.1.	Renovatie van 20 woningen, Fase III Tuinwijk, Leon De Smetlaan Wetteren	26
3.2.	Projecten voorlopig opgeleverd in 2020	27
3.2.1.	Vervanging elektrische verwarming Wegvoeringstraat 80-88 Wetteren	27
3.2.2.	Herconditionering elektrische installatie Wegvoeringstraat 80-88 Wetteren	27
3.2.3.	Renovatie 20 woningen Acaciastraat-Zuidlaan Wetteren	28
3.2.4.	Hekkergermstraat 42 – Stationsstraat 2 Schellebelle	28
3.3.	Projecten in uitvoering	29
3.3.1.	Oude Gentweg Fase III Wetteren	29
3.3.2.	Brusselsesteenweg 105 – Biezen Wetteren	30
3.3.3.	Ankerhofke Serskamp	31
3.4.	Projecten in ontwikkeling	32
3.4.1.	Vervangingsbouw site Christus Koning Wetteren	32
3.4.2.	Renovatie 32 woningen Achttien Augustuslaan Wetteren	32
3.4.3.	Vervangingsbouw Collegiebaan 71-73, Verbindingsstraat 4 Wetteren	32
3.4.4.	Binnenkouter Westrem	33
3.4.5.	Verbouwing administratief gebouw Felix Beernaertsplein 55/01 Wetteren	33
3.4.6.	Vervangingsbouw Sportstraat - Eeminckstraat Wetteren	34
3.4.7.	Betonherstel dakranden 72 appartementen Roosbroeklaan Wetteren	34
3.4.8.	Aanpassing borstwering balkons 105 appartementen Wegvoeringstraat Wetteren	34
3.4.9.	Vernieuwen kitvoegen balkons 105 appartementen Wegvoeringstraat Wetteren	34

3.4.10.	Omvorming gaskachels naar cv op aardgas en herconditionering elektrische installatie Duinenoord Wetteren	35
3.4.11.	Omvorming elektrische verwarming naar cv op gas en herconditionering elektrische installatie Verbindingstraat 1 Wetteren	35
3.4.12.	Vervangingsbouw Hoogstraat 23-33 Laarne	35
3.4.13.	Sloop 6 woningen Hoogstraat 23-33 Laarne	36
3.4.14.	Multifunctionele site lokaal dienstencentrum 't Binnenhof Laarne	36
3.4.15.	(Totaal)renovatie 14 woningen Nerenweg 58-97 Laarne (Kalken)	36
3.4.16.	Renovatie Hoogstraat 13 woningen 17-81 Laarne	37
3.4.17.	Omvorming elektrische verwarming naar cv op gas en herconditionering elektrische installatie Hoogstraat 83-199 Laarne	37
3.4.18.	Betonherstel balkons 10 duowoningen Kloosterland-Lindenlaan Wichelen (Schellebelle)	37
3.4.19.	Omvorming elektrische verwarming door cv-installatie en herconditionering elektrische installatie op gas diverse locaties gemeente	38
4.	BALANS NA WINSTVERDELING	39
4.1.	Activa	39
4.1.1.	Materiële Vaste Activa	39
4.1.2.	Vlottende Activa	39
4.2.	Passiva	40
4.2.1.	Eigen Vermogen	40
4.2.2.	Voorzieningen en Uitgestelde Belastingen	40
4.2.3.	Schulden	40
5.	RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR	41
5.1.	Opbrengsten	41
5.2.	Kosten	41
6.	FINANCIELE ANALYSE	43
6.1.	Overzicht financiële gezondheidsindicator (FIGI)2018-2020	43
6.1.1.	Current ratio	44
6.1.2.	Onmiddellijke liquiditeitsratio	44
6.1.3.	Netto kaspositie bij de VMSW	44
6.1.4.	Graad van financiële onafhankelijkheid	44
6.1.5.	Zelffinancieringsgraad	44
6.1.6.	Dekking van het VVLT door operationele cash-flow uit de gewone bedrijfsuitoefening	44
6.1.7.	Netto vrije cash flow	44
6.1.8.	Cost income ratio	44
6.1.9.	Operationele marge	44
6.1.10.	Kostenbeheersing	45
6.2.	Besluit financiële analyse	45
7.	BIJKOMENDE VERMELDINGEN CONFORM ARTIKEL 95 EN 96 VAN HET WETBOEK VAN VENNOOTSCHAPPEN	46

Bijlagen:

Klachtenrapportering aan de Vlaamse ombudsdienst 2020

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

Jaarrekening 2020

Verslag commissaris-revisor aan de algemene vergadering van aandeelhouders – Boekjaar 2020

Remuneratieverslag 2020

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 Fraine Marc	25	€ 15,63
De Schaepmeester Odette	480	€ 300,00
De Smet Anna-Maria	650	€ 406,25
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	500	€ 310,6
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 2020

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 Doorselaer 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 Doorselaer 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	directeur *
Braeckman Monica	adjunct van de directeur
Blancquaert Valerie	administratief medewerker
De Bock Iris	verantwoordelijke technische dienst
De Meyer Ann	boekhouder
De Coster Nele	maatschappelijk werker
De Vuyst Filip	administratief en technisch medewerker
Technisch personeel	Functie
Verhulst Gunther	polyvalente arbeider
Van Caelenbergh Hans	polyvalente arbeider

* Conform artikel 11 van het ministerieel besluit van 22 oktober 2008 tot bepaling van nadere regels met betrekking tot de interne beheersaspecten en de onroerende transacties van de sociale huisvestingsmaatschappijen moet het verloningspakket van de directeur opgenomen worden in het jaarverslag.

Salarisschaal: A211 - Minimum: 29.130,00- Maximum: 45.380,00 (niet-geïndexeerd)

Vakantiegeld: Ja

Eindejaarstoelage: Ja

Dienstwagen: Ja

Managementtoelage: Nee

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

Type pensioenregeling: Vaste lasten

¹ Toestand 31 december 2020

1. STATISTISCHE INLICHTINGEN – toestand 31 december 2020

1.1. Patrimonium

1.1.1. Overzicht per woningtypologie

	Eengezinswoning					Appartement					Duplex				
	Aantal slaapkamers					Aantal slaapkamers					Aantal slaapkamers			Totaal	
	1	2	3	4	5	studio	1	2	3	4	5	1	2	3	
Laarne	6	1	96	13				25	4	7	1	12	4	4	173
	3,47%	0,58%	55,49%	7,51%				14,45%	2,31%	4,05%	0,58%	6,94%	2,31%	2,31%	
	116					37					20				
Wetteren	34	53	107	40	2	2	99	185	41			45	45	2	655
	5,19%	8,09%	16,34%	6,11%	0,31%	0,31%	15,11%	28,24%	6,26%			6,87%	6,87%	0,31%	
	236					327					92				
Wichelen		8	24	4			3	30	15	3		12	12	1	112
	0,00%	7,14%	21,43%	3,57%			2,68%	26,79%	13,39%	2,68%		10,71%	10,71%	0,89%	
	36					51					25				
Totalen	40	62	227	57	2	2	102	240	60	10	1	69	61	7	940
	4,26%	6,60%	24,15%	6,06%	0,21%	0,21%	10,85%	25,53%	6,38%	1,06%	0,11%	7,34%	6,49%	0,74%	
	388					415					137				

1.1.2. Leegstaande woningen

Renovatiwerken in uitvoering:

3

Laarne:

Nerenweg 86

Wichelen:

Kloosterland 61

Oud Dorp 68 bus 0104

Structurele leegstand:

69

Wetteren:

Vervangingsbouw Christus Koning:

- 5 bungalow-woningen: Oude Aardeweg: 100, 104, 107, 108 en 110
- 42 duo-woningen: Oude Aardeweg: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 10, 11, 12, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 26, 28, 32, 33, 35, 37, 38, 40, 44, 46, 48, 50, 52 en 54

Zuidlaan: 33, 35, 37, 39, 41, 45, 47, 49 en 51

13 huizen Renovatie Achttien Augustuslaan: 62, 68, 88, 99, 103, 105, 107, 109, 113, 115, 123, 129 en 135

1 duo-woning Eeminckstraat 5

1 appartement Felix Beernaertsplein 55/11

Laarne:

3 huizen Nerenweg: 68, 70 en 94

4 huizen Hoogstraat: 23, 25, 27 en 33

Gewone leegstand:

7

Wetteren:

Duinenoord 8 (verhuurd vanaf 01/03/2021)

Wegvoeringstraat 82/01 (verhuurd vanaf 01/04/2021)

Wegvoeringstraat 82/31 (verhuurd vanaf 01/02/2021)

Wegvoeringstraat 86/14 (verhuurd vanaf 01/04/2021)

Moerstraat 120B (verhuurd vanaf 01/01/2021)

Wichelen:

Lindenlaan 3/3 (verhuurd vanaf 01/03/2021)

Oud Dorp 68/0103 (verhuurd vanaf 01/06/2021)

Totaal aantal: 79

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 woon-oplossing 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 2020 door Sint-Lodewijk onderverhuurd aan kandidaten die door de vzw worden aangeduid.

Totaal aantal: 5

1.1.4. Woongelegenheden voor de eerste maal verhuurd tijdens het dienstjaar 2020

8 nieuwbouwappartementen gelegen Hekkergemstraat 46 in Schellebelle

5 nieuwbouwappartementen gelegen Stationsstraat 4 in Schellebelle (waarvan 2 nog verhuurd in 2020)

Totaal aantal: 13

1.1.5. Woongelegenheden in opbouw op 31 december 2020

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

15 appartementen en 5 eengezinswoningen Brusselsesteenweg 105 – Biezen te Wetteren

2 appartementen en 10 eengezinswoningen Oude Gentweg – Fase III te Wetteren

Totaal aantal: 53

1.1.6. Aangepaste woningen voor mindervaliden (rolstoelgebruikers)

Wetteren:

Sportstraat 11/01

Oude Gentweg 3/01

Olmenlaan 2/01 en 2A/01

Lindenlaan 106/01 en 118/01

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

Lindenlaan 197/105-107-205-207

Lindenlaan 17/01 en 29/01

Laarne:

Kordewagenstraat 41 en 43 (Kalken)

Totaal aantal: 18

1.1.7. Afzonderlijk verhuurde garages, staanplaatsen en bergplaatsen

Wetteren:

Tuinwijk

8 garages

Achttien Augustuslaan

3 garages

Sportstraat

6 garages

Roosbroeklaan

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

1.1.8. Afzonderlijk verhuurde kantoorruimten

Wetteren: Boomkwekerijstraat 1 (verhuurd aan Idewe)

1.2. Huurders

1.2.1. Gezinssamenstelling huurders

	Huurders Laarne		Huurders Wetteren		Huurders Wichelen	
Gezinssamenstelling	TOTAAL	%	TOTAAL	%	TOTAAL	%
Alleenstaande	72	43,90	314	53,77	61	58,10
Alleenstaande + 1 kind	17	10,36	68	11,64	13	12,38
Alleenstaande + 2 kinderen	6	3,66	32	5,48	4	3,81

Alleenstaande + 3 kinderen	5	3,05	12	2,06	4	3,81
Alleenstaande + 4 of meer kinderen	2	1,22	2	0,34	1	0,95
Koppel zonder kind	35	21,34	81	13,87	5	4,76
Koppel + 1 kind	9	5,49	27	4,62	4	3,81
Koppel + 2 kinderen	9	5,49	16	2,74	7	6,67
Koppel + 3 kinderen	6	3,66	17	2,91	4	3,81
Koppel + 4 of meer kinderen	3	1,83	15	2,57	2	1,90
Totaal	164	100,00	584	100,00	105	100,00
Gezinnen zonder kinderen	107	65,24	395	67,64	66	62,86
Gezinnen met kinderen	57	34,76	189	32,36	39	37,14
daarvan met 1 kind	26	15,86	95	16,27	17	16,19
daarvan met 2 of meer kinderen	31	18,90	94	16,09	22	20,95

- 67 % van de huurders heeft geen kinderen
- 16 % van de huurders heeft 1 kind
- 17 % van de huurders heeft 2 of meer kinderen

De procentuele verdeling volgens gezinssamenstelling is quasi dezelfde als in 2019.

1.2.2. Gezinsinkomen huurders¹

Inkomen		Aantal
Van	Tot	Huurders
0,00	5.999,99	14
6.000,00	7.249,99	5
7.250,00	8.499,99	4
8.500,00	9.749,99	8
9.750,00	10.999,99	42
11.000,00	12.249,99	51
12.250,00	13.499,99	50
13.500,00	14.749,99	88
14.750,00	15.999,99	146
16.000,00	17.249,99	71
17.250,00	18.499,99	79
18.500,00	19.749,99	31

Inkomen		Aantal
van	Tot	Huurders
19.750,00	20.999,99	25
21.000,00	22.249,99	36
22.250,00	23.499,99	25
23.500,00	24.749,99	21
24.750,00	28.499,99	43
28.500,00	32.249,99	49
32.250,00	35.999,99	24
36.000,00	39.749,99	13
39.750,00	43.499,99	6
43.500,00	47.249,99	6
47.250,00	50.999,99	8
51.000,00	en meer	8
Totaal:		853

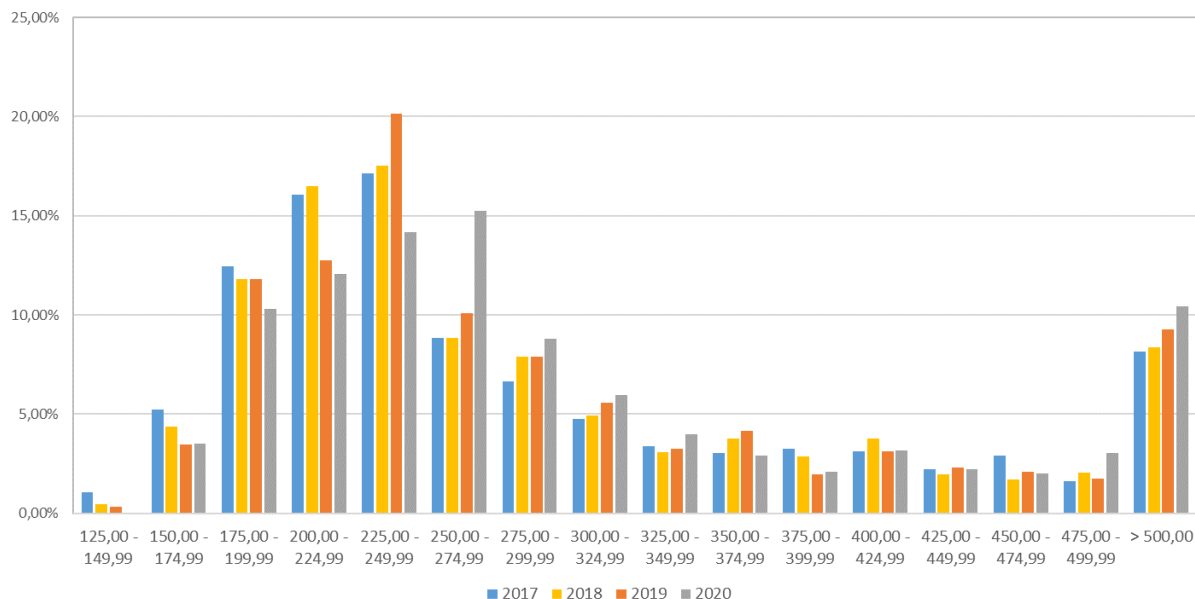
Gemiddeld gezinsinkomen huurders per gemeente

	Laarne	Wetteren	Wichelen
Gemiddeld gezinsinkomen (€)	22.056,02	18.473,32	18.096,26

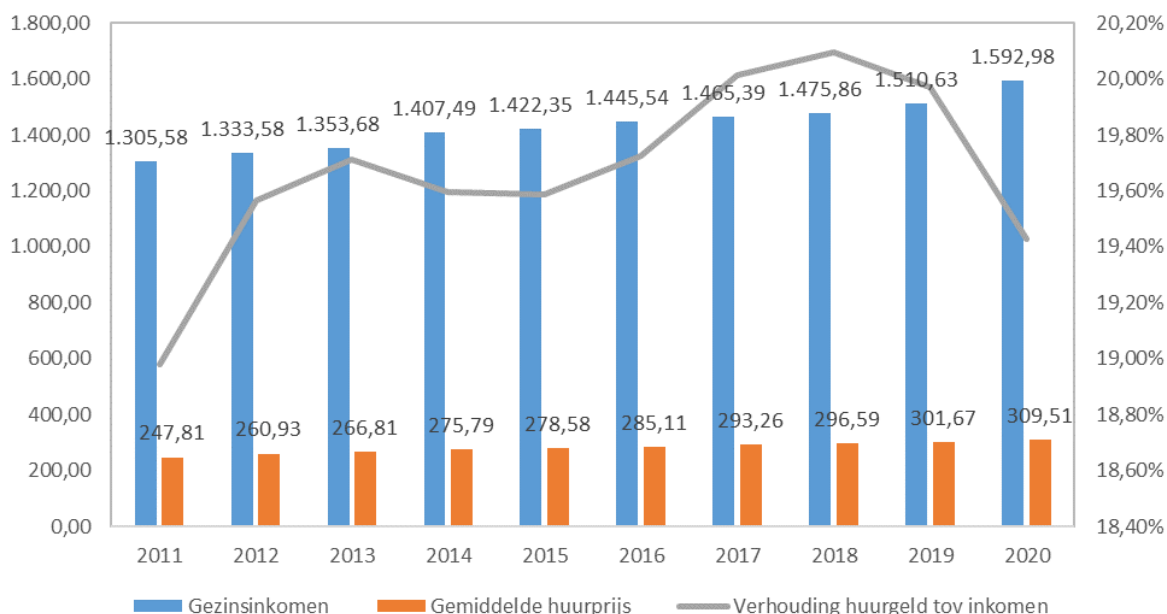
- Het gemiddeld inkomen per huurder in 2020 bedraagt 19.115,73 EUR of 1.592,98 EUR per maand. Dit is een stijging met 5,45 % t.o.v. vorig jaar.
Deze toename kan gedeeltelijk worden toegeschreven aan een indexering van de sociale uitkeringen en de lonen in het referentiejaar 2017. Daarnaast worden vanaf 2020 ook de inkomsten van inwonende personen met een zware handicap meegeteld voor de bepaling van het gezinsinkomen. In de huurprijsberekening worden deze inkomsten evenwel vrijgesteld ten belope van 11.148,38 EUR. Vóór 2020 werd het inkomen van inwonende personen met een zware handicap niet meegerekend bij het gezinsinkomen.
- Nog steeds 38,22 % van de huurders had een gezinsinkomen in 2020 van minder dan 1.250 EUR per maand. In 2019 was dit nog 44,50 %.

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

1.2.3. Reëel betaalde huurprijzen



- In 2020 betaalde 40 % van de huurders een reële huurprijs lager dan 250 EUR.
- De gemiddelde reële maandelijkse huurprijs op 31 december 2020 bedraagt 309,51 EUR. Dit is een stijging met 7,84 EUR of 2,60 % t.o.v. 2019.
- Meer dan de helft van de huurders (51,82 %) betaalt een reële huurprijs in de huurprijs-categorieën van 175,00 EUR tot 274,99 EUR.
- 178 huurders of 20,87 % betaalt een reële huurprijs hoger dan 400 EUR.
- 89 huurders of 10,43 % betaalt meer dan 500 EUR. In 1 op de 4 gevallen is deze hoge huurprijs te wijten aan het inkomen van inwonende kinderen. Vanaf 1 januari 2020 telt immers het inkomen van de inwonende kinderen mee als ze geen recht meer hebben op kinderbijslag. Voordien werd het inkomen van de kinderen pas meegeteld nadat ze 25 jaar geworden waren.
- Eind 2020 betaalden 32 huurders de maximum huurprijs. Dit zijn vooral tweeverdieners en huurders met werkende kinderen.



De verhouding huurprijs t.o.v. het gezinsinkomen blijft schommelen tussen de 19 en 20 %. Voor het tweede opeenvolgende jaar zien we wel een daling. Uitgaande van de algemeen gangbare regel dat maximum 1/3 van het inkomen mag besteed worden aan woonlasten, kunnen we besluiten dat het deel

van het inkomen dat kan besteed worden aan overige woonkosten zoals onderhouds- en herstellingskosten en verbruik van water, gas en elektriciteit de afgelopen twee jaar is toegenomen.

1.2.4. Huurachterstal

1.2.4.1. Stand van zaken op 31 december 2020

	Wetteren		Laarne		Wichelen		TOTAAL	
	aantal	huur-achterstal	aantal	huur-achterstal	aantal	huur-achterstal	31/12/20	31/12/19
Zittende huurders								
Afbetalingsplan	3	2.335,77	3	1.107,85	1	205,84	3.649,46	706,75
Aanmaningen	24	1.826,21	4	1.524,87	2	318,77	3.669,85	5.480,79
OCMW								555,17
Collectieve schuldenregeling	1	314,79					314,79	360,53
Vrederecht	8	18.619,66			1	563,36	19.183,02	26.199,72
Vertrokken huurders								
Opzeggingen	2	1.973,47			2	404,09	2.377,56	757,80
Vrederecht								
Uitdrijvingen	5	4.693,89	1	693,43	4	5.705,42	11.092,74	6.731,53
Vrijwillig vertrokken na vonnis	3	5.780,74					5.780,74	9.192,28
	46	35.544,53	8	3.326,15	10	7.197,48	46.068,16	49.984,57

De totale huurachterstal eind 2020 bedraagt 46.068,16 EUR. Dit is 1,24 % van de jaarlijkse huurinkomsten (inclusief huurlasten). Dit is een daling van 3.916,41 EUR of 7,83 % t.o.v. vorig jaar.

Wij zijn blij te kunnen vaststellen dat onze inspanningen om de huurachterstal te verkleinen toch resultaat opgeleverd hebben. De aanklappende houding van onze maatschappelijk werker zal hier zeker een positieve invloed gehad hebben.

Eind 2020 hadden 64 huurders huurachterstal. Dit zijn er 11 meer dan vorig jaar.

Hier kunnen we wel vermelden dat op het einde van 2020 nog een aanpassing berekend is van de huurprijs naar aanleiding van het aanrekenen van de energierecorrectie bij 17 nieuwe huurders. De berekening van de energierecorrectie gebeurt op basis van de gegevens vermeld op het energieprestatiecertificaat of EPC. Bij de aanvang van het huurcontract beschikten wij bij bepaalde woningen nog niet over alle gegevens om de energierecorrectie correct te berekenen. Eind vorig jaar konden wij met het uitgebreid EPC de nodige correcties uitvoeren. Als we deze correcties in mindering brengen, zijn er 47 huurders met huurachterstal. Dit zijn er 6 minder dan eind 2019.

Het blijft nog steeds moeilijk voor onze huurders om het juiste bedrag aan huur te betalen op de juiste datum. Ondanks het feit dat wij altijd een domiciliëringsopdracht aanraden aan onze huurders, is niet iedereen daarvoor te vinden. Veel huurders bepalen liever zelf wanneer ze de huur storten. De kans dat er een verkeerd bedrag gestort wordt, wordt op die manier ook groter.

Als een huurder problemen heeft om te betalen kan hij ook op onze website lezen wat hij kan doen. Het belangrijkste is ons tijdig te informeren zodat we samen naar een oplossing kunnen zoeken.

In veel gevallen is dit het opstellen van een afbetalingsplan. Deze werkwijze is zowel voor de huurder als voor de maatschappij kostenbesparend. Als de huurachterstal nog niet te hoog opgelopen is, heeft deze methode een grote kans op slagen.

47 zittende huurders hebben huurachterstal eind 2020. Dit is echter een momentopname. Rekening houdend met de aanrekening van 17 energierecorrecties eind 2020 kunnen we stellen dat het aantal zittende huurders met een structurele betalingsproblematiek eerder positief evolueerde in 2020.

Ook het aantal zittende huurders in een gerechtelijke procedure daalde van 10 naar 8. Ook de achterstallige bedragen die ze vertegenwoordigen zijn ongeveer 17 % minder.

Wetteren blijft de gemeente waarin de meeste zittende huurders met achterstal te vinden zijn. Het heeft een meer stedelijk karakter dan Laarne en Wichelen en daardoor zijn er meer financieel zwakke personen gehuisvest. In Wetteren heeft 6,16 % huurachterstal, in Laarne 4,27 % en in Wichelen 3,81 %. In 2020 werd een bedrag van 2.268,57 EUR afgeboekt als definitief oninbare huurachterstal op vertrokken huurders.

1.2.4.2. Ondernomen acties in 2020

	Wetteren	Laarne	Wichelen	Totaal
Aanmaning	109	21	21	151
Aangetekende aanmaning	47	11	7	65
Bemiddeling OCMW	15	9	4	28
Opmaak afbetalingsplan	21	7	2	30
Opstart procedure vredegerecht	6	1	2	9

De huurachterstalprocedure blijft belangrijk om betalingsproblemen bij onze huurders te bestrijden. Onze maatschappelijk werker tracht samen met de lokale OCMW's een oplossing te zoeken voor de betaling van de huurachterstal zodat procedures op het vredegerecht met mogelijk uithuiszetting tot gevolg vermeden kunnen worden.

Wij zijn verheugd vast te stellen dat er in 2020 een kwart minder gewone en aangetekende brieven moesten verstuurd worden en dat er voor de helft minder bemiddeling van het OCMW nodig was. Andermaal stellen we vast dat het zo snel mogelijk afsluiten van een afbetalingsplan samen met een opvolging van nabij door onze maatschappelijk werker, dikwijls de beste oplossing is om huurachterstal aan te pakken. Tijdens de maandelijkse infonamiddag voor nieuwe huurders wordt deze mogelijkheid uitgebreid besproken.

1.2.5. Afbetaling huurwaarborg

De huurwaarborg voor 2020 bedraagt 2 maal de basishuurprijs met een maximum van 1.001 EUR. De huurder heeft het recht om bij aanvang van de huurovereenkomst dit bedrag in schijven te betalen. De afbetalingstermijn bedraagt maximaal 18 maanden.

In 2020 maakte 57,78 % van de nieuwe huurders gebruik van deze mogelijkheid. Dit is een daling t.o.v. 2019 waar bijna 68 % van deze mogelijkheid gebruikt maakte. Van de zittende huurders die muteerden maakte 50 % van deze mogelijkheid gebruik. Dit ligt in de lijn van de cijfers van 2019. Beide cijfers tonen de financiële kwetsbaarheid van de sociale huurders aan.

1.2.6. Procedures vredegerecht

In 2020 werden 14 procedures opgestart op het vredegerecht: één ervan werd opgestart wegens een onbeheerde nalatenschap, drie wegens leefbaarheidsproblemen en tien wegens huurachterstal.

In 2019 en 2018 werden telkens 12 dossiers doorgestuurd naar het vredegerecht.

De meeste huurders worden opgeroepen op het vredegerecht wegens huurachterstal. Dit gebeurt pas als wij en het OCMW er niet in slagen enige medewerking van de huurders te krijgen.

In 2020 betaalden wij 18.859,37 EUR aan advocaten-, deurwaarders- en gerechtskosten voor de huurdersdossiers. Dit is een stijging van 4.372,98 EUR ten opzichte van 2019.

Er werden 4 huurovereenkomsten gerechtelijk ontbonden: 1 wegens overlast en niet-bewoning en 3 wegens huurachterstal. 1 huurder bezorgde de sleutels aan de gerechtsdeurwaarder, bij de andere 3 moest de gerechtsdeurwaarder 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 onderbezettingnorm, 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 2020 bleek dat 54 huurders in een onderbezette woning woonden. Hiervan woonden 3 huurders in de Achttien Augustuslaan die binnenkort gerenoveerd wordt. De overige 51 huurders werden opgenomen op een toewijzingslijst voor huurders die in aanmerking komen voor een valabel aanbod.

De verhuiscommissie wees 12 woongelegenheden 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 4 van de 12 woningen, ofwel 33,33 %, die in aanmerking kwamen voor toewijzing als valabel aanbod, konden geen kandidaat-huurders worden aangeduid. Bij 5 van de 12 woningen, ofwel 41,66 %, kwam telkens amper 1 zittende huurder in aanmerking. 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.

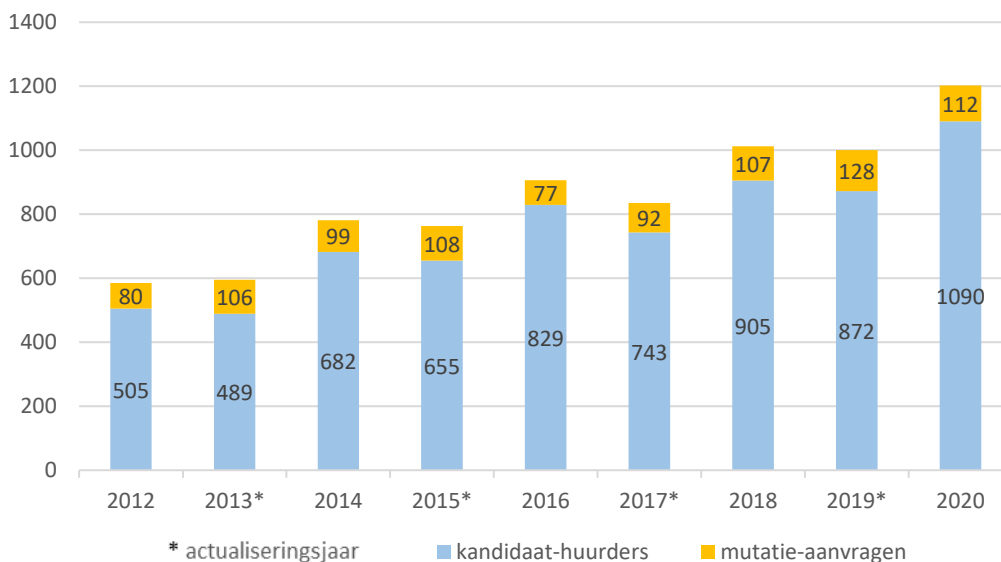
In 2020 verhuisde geen enkele huurder naar een aangepaste woning. 6 huurders weigerden een tweede valabel aanbod en konden, gezien zij vóór 1 maart 2017 een sociale woning huurden, beroep doen op

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 2020 betaalden 20 huurders een onderbezettingsvergoeding. Bij huurcontracten vanaf 1 maart 2017 geeft het tweemaal weigeren van een valabel aanbod aanleiding tot ontbinding van de huurovereenkomst.

1.3. Kandidaat-huurders (KH)

1.3.1. Aantal

Op 31 december 2020 telde het inschrijvingsregister 1.202 kandidaat-huurders waarvan 1.090 gewone aanvragen van kandidaat-huurders en 112 mutatie-aanvragen van zittende huurders wegens vrijwillige of verplichte verhuis naar een andere woning binnen ons patrimonium.



1.3.2. Gezinsamenstelling kandidaat-huurders

1.3.2.1. Volledig kandidatenbestand

	KH Laarne		KH Wetteren		KH Wichelen	
Gezinsamenstelling	TOTAAL	%	TOTAAL	%	TOTAAL	%
Alleenstaande	243	46,91	501	45,71	256	51,10
Alleenstaande + 1 kind	67	12,93	145	13,23	58	11,58
Alleenstaande + 2 kinderen	39	7,53	82	7,48	36	7,19
Alleenstaande + 3 kinderen	26	5,02	43	3,92	21	4,19
Alleenstaande + 4 of meer kinderen	13	2,51	37	3,38	14	2,79
Koppel zonder kind	42	8,11	84	7,66	30	5,99
Koppel + 1 kind	22	4,25	44	4,01	21	4,19
Koppel + 2 kinderen	27	5,21	61	5,57	26	5,19
Koppel + 3 kinderen	17	3,28	52	4,74	18	3,59
Koppel + 4 of meer kinderen	22	4,25	47	4,29	21	4,19
Totaal	518	100,00	1096	100,00	501	100,00
Gezinnen zonder kinderen	285	55,02	585	53,38	286	57,09
Gezinnen met kinderen	233	44,98	511	46,62	215	42,91
<i>daarvan met 1 kind</i>	89	17,18	189	17,24	79	15,77
<i>daarvan met 2 of meer kinderen</i>	144	27,80	322	29,38	136	27,15
<i>Inwoner van gemeente</i>	110	21,24	648	59,12	112	22,36

1.3.2.2. Kandidaat-huurders inwoner van de gevraagde gemeente

	KH Laarne		KH Wetteren		KH Wichelen	
Gezinssamenstelling	TOTAAL	%	TOTAAL	%	TOTAAL	%
Alleenstaande	61	55,45	268	41,36	58	51,79
Alleenstaande + 1 kind	15	13,64	89	13,73	13	11,61
Alleenstaande + 2 kinderen	10	9,09	53	8,18	4	3,57
Alleenstaande + 3 kinderen	4	3,64	25	3,86	5	4,46
Alleenstaande + 4 of meer kinderen	2	1,82	22	3,40	3	2,68
Koppel zonder kind	10	9,09	55	8,49	4	3,57
Koppel + 1 kind	1	0,91	31	4,78	6	5,36
Koppel + 2 kinderen	3	2,73	39	6,02	10	8,93
Koppel + 3 kinderen	1	0,91	33	5,09	5	4,46
Koppel + 4 of meer kinderen	3	2,73	33	5,09	4	3,57
Totaal	110	100,00	648	100,00	112	100,00
Gezinnen zonder kinderen	71	64,55	323	49,85	62	55,36
Gezinnen met kinderen	39	35,45	325	50,15	50	44,64
<i>daarvan met 1 kind</i>	<i>16</i>	<i>14,55</i>	<i>120</i>	<i>18,52</i>	<i>19</i>	<i>16,96</i>
<i>daarvan met 2 of meer kinderen</i>	<i>23</i>	<i>20,91</i>	<i>205</i>	<i>31,64</i>	<i>31</i>	<i>27,68</i>

- Over de 3 gemeenten heen zijn 632 of 72,64 % kandidaat-huurders alleenstaand.
- Net als voorgaande jaren hebben 7 op de 10 kandidaat-huurders geen kinderen of maximum één kind. Anderzijds stellen we ook vast dat 7,70 % van de 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.

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

1.3.3.1. Volledig kandidatenbestand

Inkomen (€)		Aantal	Inkomen (€)		Aantal
van	tot	KH	van	Tot	KH
0	5.999,99	115	19.750,00	20.999,99	55
6.000,00	7.249,99	15	21.000,00	22.249,99	37
7.250,00	8.499,99	33	22.250,00	23.499,99	32
8.500,00	9.749,99	27	23.500,00	24.749,99	21
9.750,00	10.999,99	43	24.750,00	28.499,99	67
11.000,00	12.249,99	81	28.500,00	32.249,99	39
12.250,00	13.499,99	61	32.250,00	35.999,99	23
13.500,00	14.749,99	70	36.000,00	39.749,99	15
14.750,00	15.999,99	183	39.750,00	43.499,99	3
16.000,00	17.249,99	94	43.500,00	47.249,99	4
17.250,00	18.499,99	91	47.250,00	50.999,99	3
18.500,00	19.749,99	83	51.000,00	en meer	7
Totaal:					1.202

38,35 % van de kandidaat-huurders heeft een gezinsinkomen (exclusief kinderbijslag) in het referentiejaar van minder dan 1.250 EUR per maand tegenover 60,10 % in 2019.

Het gemiddeld inkomen van de kandidaat-huurders bedraagt 16.567,95 EUR of 1.380,66 EUR per maand. In 2019 bedroeg dit 13.650,89 EUR of 1.137,57 EUR per maand.

Deze cijfers geven enigszins een ander beeld dan in 2019. Deels is dit te wijten aan de nieuwe manier waarop de huurprijzen sedert 2020 worden berekend. Er wordt nl. rekening gehouden met de inkomsten van alle inwonende gezinsleden, uitgezonderd de inkomsten van de kinderbijslaggerechtigde kinderen en tijdelijke bijwoners. De inkomsten van deze uitgebreide groep zijn ook opgenomen in deze cijfers.

Daarnaast stellen wij vast dat de inkomsten omwille van tewerkstelling sterk zijn toegenomen.

In enkele gevallen stellen we ook vast dat kandidaat-huurders een bijzonder belastbaar inkomen ontvingen (bv. naar aanleiding van pensioen of ontslag). Op het moment van toewijs van een sociale huurwoning of bij actualisering wordt de inkomensvoorwaarde opnieuw afgetoetst en wordt deze situatie geregulariseerd indien mogelijk.

32 kandidaat-huurders of 2,66 % hebben een gezinsinkomen van meer dan 36.000 EUR. In 2019 was dit slechts 0,5 %. Ook dit is grotendeels te wijten aan de herdefiniëring van het gezinsinkomen.

1.3.3.2. Gemiddeld gezinsinkomen kandidaat-huurders inwoner van de gevraagde gemeente

	KH Laarne	KH Wetteren	KH Wichelen
Gemiddeld gezinsinkomen (€)	18.231,82	17.113,18	17.689,84

1.3.4. Leeftijd kandidaat-huurders

1.3.4.1. Volledig kandidatenbestand

	KH Laarne		KH Wetteren		KH Wichelen	
Leeftijd	TOTAAL	%	TOTAAL	%	TOTAAL	%
jonger dan 21	12	2,32	25	2,28	11	2,20
van 21 tot 30 jaar	98	18,92	187	17,06	100	19,96
van 31 tot 40 jaar	144	27,80	295	26,92	149	29,74
van 41 tot 50 jaar	119	22,97	244	22,26	117	23,35
van 51 tot 60 jaar	77	14,86	173	15,78	74	14,77
van 61 tot 64 jaar	32	6,18	63	5,75	24	4,79
van 65 tot 70 jaar	20	3,86	58	5,29	17	3,39
ouder dan 70 jaar	16	3,09	51	4,65	9	1,80
Totaal	518	100,00	1096	100,00	501	100,00
ouder dan 65 jaar	36	6,95	109	9,95	26	5,19
<i>Inwoner van gemeente</i>	<i>110</i>	<i>21,24</i>	<i>648</i>	<i>59,12</i>	<i>112</i>	<i>22,36</i>

1.3.4.2. Kandidaat-huurders inwoner van de gevraagde gemeente

	KH Laarne		KH Wetteren		KH Wichelen	
Leeftijd	TOTAAL	%	TOTAAL	%	TOTAAL	%
jonger dan 21	2	1,82	14	2,16	0	0,00
van 21 tot 30 jaar	11	10,00	88	13,58	17	15,18
van 31 tot 40 jaar	17	15,45	177	27,31	29	25,89
van 41 tot 50 jaar	24	21,82	142	21,91	21	18,75
van 51 tot 60 jaar	23	20,91	104	16,05	27	24,11
van 61 tot 64 jaar	15	13,64	40	6,17	6	5,36
van 65 tot 70 jaar	8	7,27	44	6,79	8	7,14
ouder dan 70 jaar	10	9,09	39	6,02	4	3,57
Totaal	110	100,00	648	100,00	112	100,00
ouder dan 65 jaar	18	16,36	83	12,81	12	10,71

De vergrijzing van de maatschappij is ook voelbaar bij Eigen Dak. In 2020 zijn over de 3 gemeenten heen 12,99 % van de kandidaat-huurders ouder dan 65 jaar. Dit ligt in de lijn van de afgelopen 3 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 mogelijk te maken.

1.3.5. Nieuwe verhuringen in 2020

In 2020 werden 89 huurcontracten afgesloten, waarvan 65 voor woningen gelegen in Wetteren, 9 in Laarne en 15 in Wichelen. Hiervan werden 45 woonegelegenheden verhuurd aan nieuwe huurders, waarvan 13 aan niet-E.U.burgers en 44 woonegelegenheden aan zittende huurders ingevolge vrijwillige mutatie, waarvan 2 aan niet-E.U.burgers.

1.4. Nieuwe huurders 2020

1.4.1. Gezinsinkomen

Inkomen (€)		Aantal	Inkomen (€)		Aantal
van	tot	KH	van	Tot	KH
0	5.999,99	5	17.000,00	17.999,99	1
6.000,00	6.999,99	1	18.000,00	18.999,99	1
7.000,00	7.999,99	1	19.000,00	19.999,99	3
8.000,00	8.999,99	1	20.000,00	20.999,99	0
9.000,00	9.999,99	1	21.000,00	21.999,99	1
10.000,00	10.999,99	3	22.000,00	22.999,99	1
11.000,00	11.999,99	3	23.000,00	23.999,99	0
12.000,00	12.999,99	6	24.000,00	24.999,99	1
13.000,00	13.999,99	3	25.000,00	25.999,99	0
14.000,00	14.999,99	5	26.000,00	26.999,99	1
15.000,00	15.999,99	6	27.000,00	en meer	1
16.000,00	16.999,99	0	Totaal:		45

- Het gemiddeld gezinsinkomen in het referentiejaar van de nieuwe huurders in 2020 bedraagt 13.405,04 EUR of 1.117,09 EUR per maand. Dit is een daling met 3,76 % t.o.v. 2019.
- 29 nieuwe huurders, ofwel 64,44 %, hebben een gezinsinkomen lager dan 1.250 EUR per maand. Dit is een stijging t.o.v. van 2019 toen dit nog 61,76 % van de nieuwe huurders was. Zij bevinden zich in de volgende leeftijdsgroepen:

Leeftijd	Aantal	%	Leeftijd	Aantal	%
jonger dan 21 jaar	1	3,45	van 51 tot 60 jaar	6	20,69
van 21 tot 30 jaar	6	20,69	van 61 tot 64 jaar	1	3,45
van 31 tot 40 jaar	6	20,69	van 65 tot 70 jaar	0	0,00
van 41 tot 50 jaar	8	27,59	ouder dan 70 jaar	1	3,45
			Totaal	29	100,00

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 de juiste doelgroep terechtkomen, zijnde de financieel zwakkeren in onze maatschappij die op zoek zijn naar kwalitatieve en betaalbare huisvesting.

1.4.2. Gezinssamenstelling

	Aantal	%
Alleenstaande	25	55,56
Alleenstaande + 1 kind	4	8,89
Alleenstaande + 2 kinderen	5	11,11
Alleenstaande + 3 kinderen	3	6,67
Alleenstaande + 4 of meer kinderen	0	0,00
Totaal Alleenstaanden	37	82,23

Gezinnen zonder kinderen	25	55,56
Gezinnen met kinderen	20	44,44
<i>daarvan met 1 kind</i>	7	15,56
<i>daarvan met 2 of meer kinderen</i>	13	28,89

	Aantal	%
Koppel zonder kind	0	0,00
Koppel + 1 kind	3	6,67
Koppel + 2 kinderen	0	0,00
Koppel + 3 kinderen	4	8,89
Koppel + 4 of meer kinderen	1	2,22
Totaal Koppels	8	17,78

- 71,11 % van de nieuwe huurders zijn alleenstaanden of koppels zonder of met 1 kind
- 2,22 % van de nieuwe huurders zijn alleenstaanden of koppels met minstens 4 kinderen

1.4.3. Leeftijd

Leeftijd	Aantal	%
jonger dan 21 jaar	1	2,22
van 21 tot 30 jaar	6	13,33
van 31 tot 40 jaar	14	31,11
van 41 tot 50 jaar	8	17,78

Leeftijd	Aantal	%
van 51 tot 60 jaar	10	22,22
van 61 tot 64 jaar	3	6,67
van 65 tot 70 jaar	2	4,44
ouder dan 70 jaar	1	2,22
Totaal	45	100,00

1.4.4. Nationaliteit

toewijzingen aan huurders met Belgische nationaliteit	32
toewijzingen aan huurders met niet-Belgische nationaliteit en E.U.-burger	0
toewijzingen aan huurders met niet-Belgische nationaliteit niet-E.U.-burger	13

1.4.5. 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 2020 een woning kregen toegewezen steeg met 4 maanden ten opzichte van 2019 en bedraagt 41 maanden.

De mediaan ligt op 38 maanden. Dit betekent dat de wachttijd voor 50 % van nieuwe huurders die in 2020 een woning in gebruik namen meer dan 38 maanden bedroeg. De reden van deze lange wachttijd is meestal het aanduiden van een beperkt aantal locaties of de keuze voor of nood aan een woningtype waarvan het aanbod relatief beperkt is. Daarnaast zorgt ook de verplichte herhuisvesting van zittende huurders die hun woning moeten verlaten wegens renovatiewerken voor een langere wachttijd voor reguliere kandidaat-huurders.

1.5. Versnelde toewijzingen

In 2020 werden 6 versnelde toewijzingen (art. 6.25 van BVCW) goedgekeurd door de raad van bestuur:

- personen die zelfstandig wonen met begeleiding: 3
- bijzondere omstandigheden van sociale aard: 3

2. BEHEER VAN DE MAATSCHAPPIJ

2.1. Vergaderingen

De leden van de raad van bestuur vergaderden 10 maal in de loop van 2020.

De verhuuringscommissie kwam 6 maal samen en wees in totaal 67 woongelegenheden toe.

Reden van de verhuring:

- 19 opzeggingen door huurder
- 11 rusthuisopnames
- 10 overlijdens
- 3 beëindigingen/ontbindingen door verhuurder
- 10 vrijwillige of gedwongen mutaties
- 2 gerenoveerde woningen
- 5 nieuwe woningen
- 7 vonnissen tot ontbinding

De discrepantie tussen het aantal toegewezen woongelegenheden en het aantal nieuwe verhuringen (89) kan verklaard worden door het feit dat bepaalde toewijzingen (zoals de gerenoveerde woningen gelegen Acaciastraat en Zuidlaan in Wetteren) reeds gebeurden in 2019, maar de huurovereenkomsten pas aanvingen in 2020.

Ingevolge de maatregelen ter bestrijding van het coronavirus werden alle vergaderingen vanaf 13 maart 2020 digitaal georganiseerd, aanvankelijk via Skype en Zoom en later via MS-Teams. In de maanden augustus en september werd kort teruggeschakeld naar fysieke vergaderingen met respect voor de geldende veiligheidsmaatregelen (mondmasker en afstand houden). Dit was evenwel van korte duur. Door de stijgende coronacijfers werden wij vanaf september opnieuw genoodzaakt op afstand te vergaderen.

2.2. Overdracht aandelen

2.2.1. René De Bruycker

Op 20 maart 2020 overleed de heer René De Bruycker, aandeelhouder van de maatschappij. De heer De Bruycker was eigenaar van 140 aandelen. Zoals gebruikelijk bij overlijden van een vennoot, werden de aandelen van de overleden vennoot ingekocht door de maatschappij en gelijktijdig vervangen door een eenzelfde aantal nieuwe aandelen. Vennoot Willy Veeckman stelde zich kandidaat om de nieuwe aandelen aan te kopen. De raad van bestuur verklaarde zich hiermee unaniem akkoord op 24 juni 2020. De heer Veeckman is nu eigenaar van 500 aandelen.

2.2.2. Jan De Smet

De heer Jan De Smet stelde ons op 11 juli 2020 in kennis dat hij zijn 450 aandelen wenst over te dragen aan zijn zus, mevrouw Anne-Marie De Smet. Mevrouw De Smet was reeds vennoot van de maatschappij met 200 aandelen. De raad van bestuur samengekomen op 19 augustus 2020 ging unaniem akkoord met deze overdracht van aandelen tussen vennoten.

2.3. Personeelszaken

2.3.1. Aanwerving administratief medewerker

Op 1 juli 2020 kwam mevrouw Valerie Blancquaert in dienst als voltijds administratief medewerker. Haar taak bestaat vooral uit de registratie en opvolging van onderhouds- en herstellingswerken. Daarnaast staat zij ook in voor het telefonisch onthaal, de opmaak van onderhoudscontracten en raamovereenkomsten en ondersteuning van de dienst boekhouding. Mevrouw Valerie Blancquaert vervangt Annelies Notte die na 15 jaar toe was aan een nieuwe uitdaging.

2.4. Reglementen en procedures

2.4.1. Intern huurreglement

Naar aanleiding van de vereenvoudiging van een aantal aspecten in de regelgeving sociale huur, werd de Vlaamse Wooncode en het Kaderbesluit Sociale Huur aangepast. Onze SHM diende deze aanpassingen, van kracht vanaf 1 januari 2020, te verankeren in haar intern huurreglement en haar reglement van inwendige orde. De wijzigingen in het intern reglement betreffen onder meer de nieuwe huurderscategorieën, het inkomen, de verstrengde eigendomsvoorwaarde, aangepaste voorrangregels en toewijzing aan bijzondere doelgroepen.

2.4.2. Reglement van inwendige orde

Door de aanpassing van het Kaderbesluit Sociale Huur wijzigde ook de einddatum van de huurovereenkomst bij overlijden van de langstlevende huurder. Voortaan stopt de huurovereenkomst van rechtswege op het einde van de tweede maand na het overlijden. Voorheen was dit op het einde van de maand waarin het overlijden aan de maatschappij werd gemeld. Deze wijziging werd opgenomen in het reglement van inwendige orde.

Daarnaast werden ook de beperking van de aanmaningskosten tot maximum 10 % van het achterstallig bedrag en de mogelijkheid tot gespreide vereffening van de huurwaarborg over een periode van maximum 18 maanden in het reglement van inwendige orde vermeld.

2.4.3. Controle 20-jarige bewoningsplicht

Kopers van een sociale koopwoning zijn wettelijk verplicht om de woning minstens 20 jaar te bewonen. Ze mogen de woning dus niet verhuren of vervreemden. Naar aanleiding van het basistoezicht overdrachten in 2019 stelde onze maatschappij de procedure controle 20-jarige bewoningsplicht op als leidraad tot de opvolging van de bewoningsplicht bij een sociale koopwoning. De procedure heeft tot doel om minstens om de 4 jaar de twintigjarige bewoningsplicht te controleren van de kopers die een sociale woning kochten bij onze maatschappij. Momenteel zijn er nog 2 koopprojecten waarbij de bewoningsplicht nog van toepassing is, zijnde 14 koopwoningen te Laarne (Nerenweg en Hofland, Kalken) en 1 koopwoning te Wichelen (Wanzelestraat, Schellebelle).

2.5. Overheidsopdrachten

2.5.1. VVH – groepsaankoop raamovereenkomst ABR-polis

Onze koepelorganisatie Vereniging van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen stelde ons in 2020 in kennis dat de groepspolis Alle Bouwplaats Risico's (ABR) ten einde loopt eind april 2021 en dat er een nieuwe aanbestedingsprocedure zal gevoerd worden. Deze polis dekt materiële schade, diefstal en ongevallen die tijdens of door een bouwwerf kunnen ontstaan en waarvoor de SHM zou kunnen aansprakelijk gesteld worden.

Eigen Dak mandateerde de VVH om op te treden als aanbesteder in naam van Eigen Dak tijdens de volledige procedure groepsaankoop.

2.5.2. Overzicht overheidsopdrachten 2020

Eigen Dak valt onder toepassing van de wet op de overheidsopdrachten. De toegepaste gunningsprocedure wordt gekozen in functie van het ramingsbedrag van de opdracht. Voor aankopen tot 30.000 EUR (excl. BTW) verkiest Eigen Dak 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 bevraagd. Aankopen van 30.000 tot 139.000 EUR (drempelbedrag 2020) komen tot stand via een onderhandelingsprocedure zonder voorafgaande bekendmaking waarbij de inschrijvers prijs geven op basis van een bestek.

Boven dit bedrag past Eigen Dak een openbare (éénstapsprocedure) of een niet-openbare procedure (een tweestapsprocedure) toe met één of meerdere gunningscriteria. In 2020 werden geen openbare of niet-openbare procedures uitgeschreven.

Hieronder volgt een overzicht van de belangrijkste overheidsopdrachten van 2020:

Soort	Omschrijving	Gunningswijze	Bestelbedrag excl. BTW (€)	Gunningsbeslissing
Diensten	afvoeren en verwerking asbest vervuilde grond Oude Gentweg te Wetteren	OPZB	29.895,00	26/02/2020
Diensten	aanstelling ontwerper opmaak sloopdossier Hoogstraat 23-33 te Laarne	OPZB	7.200,00	29/04/2020
Diensten	aanstelling ontwerper renovatie 14 woningen Nerenweg te Laarne	OPZB	23.954,67	29/04/2020
Diensten	aanstelling veiligheidscoördinator renovatie Achttien Augustuslaan te Wetteren	OPZB	5.250,00	13/05/2020
Diensten	aanstelling deskundige opmaak asbestinventaris/ sloopopvolgingsplan renovatie Achttien Augustuslaan te Wetteren	OPZB	7.020,00	13/05/2020
Diensten	aanstelling EPB- en ventilatieverslaggever renovatie Achttien Augustuslaan te Wetteren	OPZB	10.750,00	13/05/2020
Diensten	uitvoeren archeologisch onderzoek site Christus Koning te Wetteren	OPZB	8.375,00	24/06/2020
Werken	vernieuwen voetpaden Roosbroekwijk te Wetteren	OPZB	22.895,75	19/08/2020
Werken	opmaak en plaatsing evacuatieplannen appartementsgebouwen op diverse locaties in het patrimonium	OPZB	8.410,50	30/09/2020
Werken	vervanging PVC-schrijnwerk op diverse locaties in het patrimonium	OPZB	33.996,40	28/10/2020
Werken	vernieuwen plat dak + herstellen metselwerk Hekkerstraat 79-81 te Wetteren	OPZB	23.260,05	25/11/2020
	OPZB = Onderhandelingsprocedure zonder voorafgaande bekendmaking			

2.5.3. Faillissement Bouwbedrijf Van Herreweghe bvba

Op 15 juni 2020 werd Eigen Dak in kennis gesteld door de zaakvoerder van de firma Bouwbedrijf Van Herreweghe bvba uit Aalst dat alle activiteiten met onmiddellijke ingang werden stopgezet. Er waren op dat ogenblik 2 werven lopende voor onze maatschappij. De opbouw van 21 woongelegenheden Ankerhofke te Wichelen (Serskamp) en 20 woongelegenheden Brusselsesteenweg 105-Biezen te Wetteren. Eigen Dak schakelde meester Elke Casteleyn uit Lokeren in om haar juridisch te ondersteunen. Via bemiddeling met de curator slaagde onze raadvrouw erin om voor het project Ankerhofke een volledige teruggave van de waarborg te bekomen. De waarborg van het project Brusselsesteenweg kon voor de helft gerecupereerd worden.

Vervolgens werden de betrokken ontwerp bureaus gevraagd een aangepast bestek en meetstaat op te maken in het kader van de aanbesteding van de nog uit te voeren werken.

Het uitgangspunt van Eigen Dak was om de werken te voltooien binnen de bestaande prijsplafonds van de FS3-simulatietabel. Ondertussen is gebleken dat dit niet evident is. Weinig aannemers zijn immers geïnteresseerd om dergelijke werken te voltooien. De mogelijke gevaren inzake verantwoordelijkheid bij het verder bouwen op of afwerken van een bestaande constructie zijn hier uiteraard niet vreemd aan. De ingediende offertes via de traditionele openbare procedure bleken telkens onaanvaardbaar wegens te hoge prijzen. Dit zorgde er voor dat wij genoodzaakt waren meerdere overheidsopdrachten te voeren, zoals onderhandelingsprocedures zonder voorafgaande bekendmaking tot zelfs heraanbesteding. Dit telkens met het bijhorende tijdsverlies tot gevolg.

Op 15 december 2020 werd voor het project Ankerhofke opnieuw aanbesteed. Brusselsesteenweg werd heraanbesteed begin 2021. Gezien er in beide dossiers geen aanvaardbare prijzen werden ontvangen, werd vervolgens geprobeerd om via een onderhandelingsprocedure zonder voorafgaande bekendmaking een doorstart te maken.

Het project Ankerhofke werd opnieuw gegund door de raad van bestuur op 30 maart 2021. Bij Brusselsesteenweg volstond ook dit niet en diende de verderzetting van het project voor een tweede maal aanbesteed te worden.

2.5.4. Constructieve Benadering Overheidsopdrachten (CBO) 2020

In zitting van 30 september 2020 besliste de raad van bestuur om naar jaarlijkse gewoonte deel te nemen aan de nieuwe CBO-procedure van de VMSW. Via de CBO-procedure kunnen op een relatief eenvoudige en snelle manier kwalitatieve sociale woningen gebouwd worden door private initiatiefnemers. De VMSW maakt een rangschikking van de ingediende projecten. Eén van de voorwaarden is dat de ingediende projecten worden gerealiseerd op gronden die eigendom zijn van de initiatiefnemer of waarop hij een zakelijk gebruiksrecht heeft. De gunstig gerangschikte projecten worden vervolgens bezorgd aan de deelnemende SHM die verder onderhandelt met de private initiatiefnemer over het uitvoeringsdossier. Indien er een akkoord is tussen initiatiefnemer en SHM

worden de gronden aangekocht door de SHM. Tot op heden boden zich geen inschrijvers aan die een project in het werkgebied van Eigen Dak wilden realiseren.

2.6. Visitatiecommissie

Op 12 en 13 november 2020 stond het bezoek gepland van de visitatiecommissie voor het uitvoeren van een prestatiebeoordeling conform het Besluit van de Vlaamse Regering van 22 oktober 2010 (Erkenningsbesluit). Tijdens de visitatiedagen worden de eerste dag gesprekken gevoerd met een delegatie van de raad van bestuur, de directeur en de medewerkers. De tweede dag zijn er gesprekken met beleidsverantwoordelijken, gemeentelijke ambtenaren, woon- en welzijnsactoren en huurders. In aansluiting op de verstrengde coronamaatregelen van het nationaal Overlegcomité van 30 oktober 2020, besliste de visitatieraad alle visitaties van november en december uit te stellen naar een latere datum. De visitatiegesprekken gingen uiteindelijk door op 21 en 22 januari 2021.

2.7. Onroerende transacties

2.7.1. Verkoop 2 oude woningen te Wetteren

In uitvoering van de beslissing van de raad van bestuur in 2014 wordt bij leegstand van de oudste woningen uit het patrimonium structureel overwogen of deze woningen in aanmerking komen voor openbare verkoop. Deze aanpak past in de strategie om de liquiditeitspositie van de maatschappij verder te verbeteren. Het betreft veelal woningen met een ondermaatse conditiemeting die bovendien niet aanpalen aan andere eigendommen van de maatschappij.

In 2019 werd beslist om de woningen Kruisbergstraat 28 en Achttien Augustuslaan 71 te verkopen. Deze twee woningen werden gebouwd in 1928 en voldeden niet meer aan de huidige veiligheids- en conformiteitseisen van de Vlaamse Wooncode. Gezien de woningen nog verhuurd waren, diende eerst een oplossing gezocht te worden voor de herhuisvesting van de zittende huurders. Beide huurders konden begin 2020 verhuizen naar een andere woning.

Ingevolge de sluiting van de horeca en de beperkende maatregelen inzake samenkomst van groepen, was een traditionele openbare verkoop in 2020 quasi uitgesloten. Beide verkopen werden door notaris Jeroen Uytterhaegen uit Wetteren gepubliceerd op het digitaal portaal voor openbare verkopen 'Biddit'.

Het proces-verbaal van definitieve bieding van de woning Kruisbergstraat 28 werd ondertekend op 28 september 2020. Voor de woning Achttien Augustuslaan 71 ging de ondertekening door op 11 december 2020.

We stelden vast dat het aantal biedingen via Biddit hoger ligt dan bij de traditionele fysieke verkoop waar zich veelal slechts een paar geïnteresseerden aanmeldde.

2.7.2. Overname paden Roosbroekwijk te Wetteren

De gemeente stelde ons in kennis principieel akkoord te gaan met de overname in het openbaar domein van een aantal paden, een pleintje en een kleine groenzone in de Roosbroekwijk te Wetteren. Het betreft zones met een publiek karakter die destijds bij de oprichting van de wijk door onze maatschappij werden aangelegd via subsidiëring maar nooit werden overgenomen in het openbaar domein. Hiertoe ging op 10 juni een rondgang door met een afvaardiging van de gemeente Wetteren. Tijdens de rondgang werd vastgesteld dat nog een aantal herstellingen moesten uitgevoerd worden vooraleer deze kunnen overgedragen worden. Deze paden werden hersteld en de akte van overdracht zal in de loop van 2021 worden verleden door de Vlaamse belastingdienst afdeling vastgoedtransacties.

2.7.3. Erfdienstbaarheid Fluvius Wegvoeringstraat te Wetteren

Ingevolge de uitbreiding van het gasbedelings- en elektriciteitsnet naar aanleiding van de renovatieprojecten omvorming elektrische verwarming naar collectieve gasverwarming en de reconversie van de elektrische installatie in de appartementsgebouwen in de Wegvoeringstraat 80-88, gaf intercommunale IMEWO opdracht aan notaris Christiaan Uytterhaegen uit Wetteren om een akte vestiging erfdienstbaarheid op te stellen in functie van het plaatsen en onderhouden van ondergrondse energieleidingen en een recht van doorgang op ons terrein. De akte werd ondertekend op 19 november 2020.

2.8. Subsidies en Premies

2.8.1. Afrekening Gewestelijke Sociale Correctie (GSC) 2019 – voorschot GSC 2020

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

AFREKENING GSC	
Definitieve GSC (inkomsten-uitgaven)	€ 184.472,68
- Te verrekenen met positief saldo	€ 0,00
BASIS VOOR AFREKENING	€ 184.472,68
+ Verrekening neg saldo vorig jaar	€ 0,00
- Ontvangen voorschot vorig jaar	€ 109.728,30
AFREKENING GSC	€ 74.744,38
+ Correcties mbt voorgaande jaren	€ 0,00
- Onterecht uitbetaalde GSC vorige jaren	€ 0,00
+ Voorschot GSC volgend jaar*	€ 0,00
EINDAFREKENING	€ 74.744,38

De definitieve GSC voor referentiejaar 2019 bedraagt 184.472,68 EUR. Dit is een stijging met 62.552,35 EUR ten opzichte van 2018. Rekening houdend met het reeds ontvangen voorschot in 2019 sluit de afrekening GSC 2019 af met een nog te ontvangen saldo van 74.744,38 EUR. Dit bedrag werd eind 2020 gestort op onze rekening-courant VMSW. In tegenstelling tot voorgaande jaren werd in 2020 geen voorschot toegekend. Rekening houdend met de hogere gemiddelde huurprijzen in de sector vanaf 2020 zou volgens de simulatie van de VMSW het verschil tussen de GSC inkomsten en uitgaven positief zijn.

2.9. 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 2020

	projecten in uitvoering geplande projecten bouwvergunning toegekend projecten in ontwikkeling intenties									
Laarne										
Vervangingsbouw Hoogstraat 23-33									0	
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)					4					
Vervangingsbouw Christus Koning					14 *					
Wichelen										
Anker 40-42	21									
Hekkergermstraat 42 - Stationsstraat 4	5									
Molenkouter									36	
	58	0	0	31	46					
* extra woningen tov huidig aantal										

Aanvankelijk was voorzien om de 6 bejaardenwoningen Hoogstraat 23 t.e.m. 33 te Laarne te slopen en via de Design & Build procedure (D&B) op de site 10 nieuwe woontiteiten op te richten. In deze procedure sluit de VMSW een raamovereenkomst af met één ondernemer waarbinnen een woonactor vervolgens een opdracht kan gunnen. Door met verschillende SHM's en lokale besturen op eenzelfde manier te bouwen worden de kosten gedrukt en kan er sneller tot realisatie worden overgegaan.

Op 11 juni 2020 stelde de VMSW ons in kennis dat de raamovereenkomst Design & Build 2019 voor de provincie Oost-Vlaanderen werd gegund aan het Bouwteam Bouwonderneming Damman nv – Sileghem & Partners. Uit de schetsontwerpen van het bouwteam bleek echter dat op het terrein slechts 6 modelwoningen, zijnde 3 duowoningen met 1 en 2 slaapkamers, kunnen opgericht worden.

De onderhandelingsgesprekken met het bouwteam verlopen vlot en de gemeente Laarne verklaarde zich principieel akkoord met de inplanting van de nieuwe bebouwing en de private parkeerplaatsen volgens het schetsontwerp en gaf gunstig advies in het kader van de beleidstoets. De sloop van de bestaande bebouwing valt buiten de D&B-procedure en zal via een gewone overheidsopdracht toegekend worden. De opmaak en opvolging van het slopingsdossier werd toegekend aan ingenieur-architect Stefan Lauwaert uit Berlare.

Op het deel van de site Oud rusthuis in de Molenstraat te Laarne waar momenteel het oude diensten-centrum en 8 bejaardenwoningen zijn gevestigd, zal Eigen Dak samen met de gemeente Laarne en Zorgband Leie en Schelde een nieuw dienstencentrum en een 10-tal sociale huurappartementen voor ouderen oprichten. De gemeente Laarne treedt op als aanbestedende overheid.

In 2020 werd vooral gewerkt aan de opmaak van de selectieleidraad en het bestek voor aanstelling van een ontwerpteam voor de volledige architecturale opdracht van het project. De publicatie van de selectieleidraad gebeurde op 4 januari 2021.

De voormalige fabriekssite Microfibres in Lange Meir te Laarne werd aangekocht door projectontwikkelaar Acasa. Laarne wil het gebied inkleuren als woonzone en ambachtelijke zone. Door het lokaal bestuur Laarne werd aan de initiatiefnemers opgelegd op de site ook een plaats voor sociaal woon-aanbod te voorzien. Gezien de beperkte opportuniteiten om sociale woningbouw te realiseren in de gemeente is dit een uitgelezen kans om het BSO in Laarne tijdig te bereiken. Eigen Dak werd begin 2021 uitgenodigd om deel te nemen aan de focusgroepen om te brainstormen over de ontwikkeling van de site.

De gemeente Wetteren is gestart met de opmaak van een plan om de mobiliteit, woonkwaliteit en sociale cohesie in de wijk Stuyvenberg op te waarderen. Om meer ruimte te creëren in de wijk speelt de gemeente met het idee om het terrein op de hoek van de Sport- en Eeminckstraat, waar momenteel 6 verouderde duo-woningen staan, op te nemen in het openbaar domein. De gemeente Wetteren vroeg daarom om het geplande vervangingsbouwproject voorlopig on hold te zetten. Als compensatie wordt gedacht aan een ruiloperatie met de gronden in de Neerstraat. De afgelopen jaren kocht de gemeente op één na alle woningen in de bocht van de Neerstraat. Deze woningen werden gesloopt in de loop van 2020. Gezien Omega, dagcentrum voor volwassen personen met een verstandelijke beperking, op zoek is naar een bijkomende locatie, is deze locatie mogelijks een opportuniteit om op dit terrein een samenwerkingsproject wonen-welzijn te realiseren. De laatste woning in de Neerstraat werd verworven in 2021.

Na bespreking van het project De Warande II met de gemeente Wetteren werd beslist om, gelet op de beperkte gevelbreedte (circa 7 meter), op het perceel Collegiebaan 71 één grotere eengezinswoning te bouwen in plaats van de voorziene meergezinswoning met twee appartementen. Uit de wachtlijsten blijkt immers dat er een tekort is aan woningen voor grotere gezinnen.

Op het perceel Verbindingstraat 4 zal een meergezinswoning met drie appartementen worden gerealiseerd. Voor beide locaties wordt de verplichting om parkeerplaatsen te voorzien op eigen terrein verlegd naar de ondergrondse parkeerplaatsen in de Wegvoeringstraat. Ontwerper Marc Blomme kreeg opdracht het voorontwerp uit te werken.

Op de terreinen van het RUP Bellekouter gelegen tussen Reukens en Pijpoelstraat te Wichelen (Schellebelle) waren 24 sociale huurappartementen en 6 sociale koopwoningen voorzien. Eigen Dak en de Sociale Bouw- en Kredietmaatschappij uit Dendermonde bezorgden in de loop van 2020 een gezamenlijk prijsvoorstel voor aankoop van de grond aan de eigenaar, de Intercommunale DDS uit Dendermonde. Wij vernamen recent dat de bouw van sociale woningen op deze site wordt uitgesteld. Dit project werd (voorlopig) geschrapt uit bovenstaand overzicht.

Gemeente Wichelen heeft plannen om op de site Molenkouter 3 appartementsblokken van elk 18 woonentiteiten voor doelgroepen te bouwen. Initieel was het een piste om 2 van de 3 appartementsblokken aan Eigen Dak te verkopen via de procedure 'aankoop goede woning' als sociale huurwoningen voor doelgroepen. Gezien het project zich nog in prille ontwerpfase bevindt, zullen de woningen wellicht overgedragen worden aan de toekomstige woonmaatschappij.

Bindend sociaal objectief (BSO) - stand 31 december 2020									
	Nulmeting 31/12/2007 (SHM + SVK)	BSO 2025	90% BSO	Gerealiseerde sociale huurwoningen sinds nulmeting	Correcties wegens verkoop, sloop en samenvoeg- ing nav renovatie	Sociale huurwoningen in ontwerp- of uitvoerings- fase	Te realiseren sociale huurwoningen tot 90% BSO op 31/12/2020	Intenties	Saldo 90% BSO
Laarne	132	85	77	51			26	32	0
Wetteren	621	169	152	82	-12	63	19		19
Wichelen	97	89	80	27		21	32	36	0
Totaal	850	343		160	-12	84	77	68	19

2.10. 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. Het lokaal woonoverleg ging in de loop van 2020 in Laarne en Wichelen 2 maal door. In Wetteren kwam het woonoverleg 3 maal samen. Afhankelijk van de coronasituatie op het ogenblik van het overleg werd digitaal of fysiek vergaderd.

2.11. Bewonersparticipatie

2.11.1. Huurderskrant

In 2020 bracht onze SHM 4 huurderskranten uit i.s.m. 11 andere SHM's. De huurderskrant bestaat uit 8 pagina's. Hiervan zijn 4 pagina's gemeenschappelijk. De andere 4 pagina's kan elke SHM individueel invullen. In het gemeenschappelijke deel werden huurders geïnformeerd over de nieuwe sociale huurwetgeving, over wat muteren precies is, over de noodzaak van ventileren, enz. In het deel specifiek voor onze SHM lieten we bewoners aan het woord, zetten we projecten in de kijker en hadden we aandacht voor enkele nieuwigheden zoals de mogelijkheid voor kandidaat-huurders om hun plaats op de wachtlijst te consulteren via de website van de SHM.

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.

2.11.2. Tevredenheidsmeting

In 2020 werden de vragenlijsten geanalyseerd die verstuurd werden naar de nieuwe huurders en de zittende huurders bij wie recentelijk onderhouds- en herstellingswerken werden uitgevoerd.

Doel was na te gaan hoe tevreden zij waren over de dienstverlening en de werking van Eigen Dak.

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. Om deze werkpunten aan te pakken werden volgende verbeteringsacties genomen:

- Om de huurders en kandidaat-huurders die in de voormiddag of op dinsdagavond verhinderd zijn ook de mogelijkheid te geven ons kantoor te bezoeken, werd ervoor geopteerd om de openingsuren op dinsdagnamiddag uit te breiden van 15u30 tot 18u. Deze aanpassing zorgt tevens voor een betere spreiding van het aantal bezoekers op dinsdagavond.
- Om de bereikbaarheid van onze diensten voor de inwoners van Laarne en Wichelen te verbeteren, gaat sinds oktober 2020 een maandelijks zitdag door in het Sociaal Huis van Laarne en Wichelen.
- Om de juiste dienst zo vlot mogelijk te bereiken bij een telefonische oproep werd het keuzemenu opnieuw onder de aandacht gebracht in de coronanieuwsbrief. Het keuzemenu staat ook op de website.
- Om de transparantie en communicatie te verbeteren i.v.m. herstellingen, worden huurders telefonisch of per e-mail beter geïnformeerd over het verdere verloop van de probleemmelding. Bij vragen over wie de kosten moet betalen, verwijzen we naar de betreffende bladzijde in het Ziezo-boekje dat aanwezig is in de woning (meestal in de buurt van de cv-ketel) waarin deze informatie is opgenomen. Het Ziezo-boekje is ook consulteerbaar op de website van Eigen Dak.
- Om de tijdsparre voor herstellingen zo kort mogelijk te houden, worden openstaande werkbonden van kortbij opgevolgd door onze technische dienst. Het moet ook vermeld worden dat de prioriteit van herstellingen soms zorgt voor verschuivingen in de planning. Hierdoor kunnen minder

dringende herstellingen opschuiven in de tijd. Ook stellen we vast dat het uitvoeren van herstellingen bij werkende huurders kan opschuiven in de tijd omdat het soms moeilijk is een gepaste datum te vinden.

2.12. Sociale dienstverlening

2.12.1. Opvolging (nieuwe) huurders

In 2020 kregen 45 kandidaat-huurders van onze maatschappij een sociale woongelegenheid toegewezen (excl. mutaties). Bij 8 van deze nieuwe huurders (17,78 %) stelden zich in de loop van het jaar reeds problemen van uiteenlopende aard:

- 8,89 % veroorzaakte leefbaarheidsproblemen;
- 4,44 % kampte met betalingsproblemen;
- 2,22 % bewoonde de sociale woning niet;
- 2,22 % kampte met betalingsproblemen en bewoonde de sociale woning niet.

Dit ligt in de lijn van de cijfers van vorig jaar.

Voor de meeste huurders volstond een bemiddeling vanuit onze sociale dienst. Voor 1 huurder werd een procedure omwille van huurachterstal opgestart bij het vredegerecht. Tot slot betekende Eigen Dak de opzeg aan 1 huurder voor het niet-bewonen van het appartement.

2.12.2. 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 2020 meldde onze maatschappij geen dossiers aan.

2.12.3. Samenwerkingsovereenkomst OCMW's – Sociale Huisvesters

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

In 2020 kwam de werkgroep 1 keer samen.

2.13. Klantgerichtheid

2.13.1. Maandelijks zitdag

Om de bereikbaarheid van onze diensten voor de inwoners van Laarne en Wichelen te verbeteren, gaat sinds oktober 2020 een maandelijks zitdag door in het Sociaal Huis van Laarne en Wichelen. De zitdag is er voor wie huurder is van Eigen Dak, is ingeschreven op onze wachtlijst of zich wil laten inschrijven op onze wachtlijst.

In Laarne gaat de zitdag telkens de eerste dinsdag van de maand door van 9u tot 10u30. In Wichelen gaat deze telkens de tweede dinsdag van de maand door van 9u tot 10u30. De zitdag gaat niet door in de schoolvakanties.

2.13.2. Uitbreiding openingsuren

Om de huurders en kandidaat-huurders die in de voormiddag of op dinsdagavond verhinderd zijn ook de mogelijkheid te geven ons kantoor te bezoeken, werd ervoor geopteerd om de openingsuren op dinsdagnamiddag uit te breiden van 15u30 tot 18u. Deze aanpassing zorgt tevens voor een betere spreiding van het aantal bezoekers op dinsdagavond.

2.13.3. Plaats op de wachtlijst consulteren

Doorheen de jaren stelden we vast dat de vraag van de kandidaat-huurders naar hun plaats op de wachtlijst bijzonder groot was. In de hedendaagse maatschappij waar heel veel informatie digitaal beschikbaar is, konden wij op dit vlak niet achterblijven.

In 2020 implementeerden we een module op de website van Eigen Dak waardoor kandidaat-huurders voortaan zelf hun plaats op de wachtlijst kunnen consulteren. Dit zorgt voor transparantie en verhoogt de betrokkenheid van de kandidaat-huurders.

Om hun plaats te kunnen opvragen hebben de kandidaten hun inschrijvings- en rijksregisternummer nodig.

2.13.4. Website

Onze SHM wil bezoekers van de website zo goed mogelijk informeren. Daarnaast vinden we het belangrijk dat bezoekers vlot de weg vinden naar onze SHM. Dat kan via het online contactformulier. Het formulier is zo opgebouwd dat als de bezoeker het onderwerp aanduidt waarover de vraag gaat, de vraag meteen bij de juiste dienst terecht komt. Van meet af aan merken we dat het contactformulier vlot gebruikt werd. In 2020 optimaliseerden we het contactformulier en voorzagen we de mogelijkheid om bestanden te uploaden bij het invullen van het contactformulier.

2.14. Doorsturen kandidaturen

De regelgeving voorziet dat kandidaat-huurders bij hun inschrijving kunnen aangeven of ze wensen dat hun inschrijving wordt doorgestuurd naar andere sociale verhuurders die in die gemeente en/of de aangrenzende gemeenten actief zijn. Als de kandidaat-huurder van deze mogelijkheid wenst gebruik te maken, stuurt de sociale verhuurder die de kandidaat-huurder heeft ingeschreven de inschrijving door.

Het aantal kandidaat-huurders dat bij inschrijving bij Eigen Dak vraagt om het inschrijvingsdossier door te sturen naar andere sociale verhuurders is minimaal. Slechts heel zelden wordt gevraagd om de inschrijving door te sturen naar de sociale verhuurders die actief zijn in het Gentse.

Anderzijds ontving onze SHM 185 inschrijvingen via andere sociale verhuurders in 2020. (NB in 2020 werden bij Eigen Dak in totaal 320 kandidaat-huurders ingeschreven). De meeste inschrijvingen werden doorgestuurd door SVK Zuid-Oost-Vlaanderen, SVK Destelbergen, SVK Leie en Schelde en Volkshaard.

Dit grote aantal inschrijvingen dat onze SHM ontvangt via andere sociale verhuurders heeft een impact op onze werking. Elk inschrijvingsdossier vraagt nazicht en telkens moet binnen de 15 dagen een ontvangstmelding naar de kandidaat-huurder worden verstuurd. Pas als de kandidaat-huurder op deze melding reageert, wordt hij ook effectief ingeschreven met als inschrijvingsdatum de datum van inschrijving bij de initiële sociale verhuurder. Reageert hij niet of te laat, dan wordt hij niet ingeschreven.

In 2020 verstuurde onze SHM 185 brieven. Om responsverhogend te werken, maakten wij de antwoordbrief zo laagdrempelig mogelijk. Op de achterzijde van de ontvangstmelding voorzien wij een invulformulier waar de kandidaat-huurder zijn keuze van gevraagde woningen vlot kan aanduiden.

In de laatste 4 maanden van 2020 werden 26 kandidaat-huurders op deze manier ingeschreven. Dit is 22,41 % van het aantal kandidaat-huurders dat in deze periode werd ingeschreven. In de praktijk moet deze groep kandidaat-huurders rekening houden met een lange wachttijd gezien zij geen voorrang hebben op basis van 3 jaar inwoner van de gemeente.

2.15. 2020 het jaar van de coronacrisis

2.15.1. Affiches en nieuwsbrief



De impact van de coronacrisis op de volledige samenleving is ongezien.

Als SHM met bijna 1.000 woningen wilden we ons steentje bijdragen.

Bij de start van de crisis heeft onze SHM ingezet op het sensibiliseren van de huurders in de grotere appartementsgebouwen zodat de veiligheid van alle bewoners maximaal kon gewaarborgd worden. Tal van affiches werden opgemaakt (in verschillende talen om zoveel mogelijk personen te bereiken) en verspreid over de verschillende gebouwen.

Daarnaast bracht onze SHM een nieuwsbrief uit. Hierin informeerden we over onze aangepaste manier van werken en de gewijzigde bereikbaarheid. We brachten de huurders op de hoogte van de mogelijkheid om de huurprijs te herzien in geval van inkomensverlies door de coronacrisis. Tot slot gaven we tips mee hoe je te beschermen tegen het coronavirus en tips over wat te doen bij lawaai overlast door de burens.

Ook in de huurderskrant was er aandacht voor de coronacrisis en vooral voor de impact van deze crisis en de maatregelen op het welzijn van de huurder als mens. Via de huurderskrant van december bezorgden we alle bewoners een kaartje om een hartverwarmende boodschap of een leuk complimentje naar elkaar te sturen.



2.15.2. Traktatie huurders Wegvoeringstraat

In november 2018 startten ingrijpende renovatiewerken in de appartementsgebouwen in de Wegvoeringstraat in Wetteren. Alle 105 appartementen werden voorzien van centrale verwarming en een nieuwe elektrische installatie. Ook de badkamers werden vernieuwd. Alle werken werden uitgevoerd zonder verhuisbeweging. Als bedanking voor de goede medewerking van de bewoners en ter compensatie van de overlast tijdens de werken, zou Eigen Dak de huurders trakteren op frietjes door een frietmobiel ter plaatse te laten komen. Dit event stond gepland in het voorjaar van 2020, maar diende uitgesteld te worden.

2.15.3. Buurtfeest Tuinwijk

Op zaterdag 30 mei 2020 zou Gezonde Buurt samen met CM een groot buurtfeest organiseren in de Boomkwekerijstraat en dit voor alle buurtbewoners van de omliggende straten. Ook Eigen Dak, de wijksschool 't Kleuterboompje, de Tunesische Gemeenschap Wetteren en vzw Velt zouden aan dit project participeren.

In de aanloop naar dit evenement gingen we met de verschillende partners van deur tot deur in de wijk om de bewoners uit te nodigen op de buurtbabbel op 6 maart 2020. Tijdens de buurtbabbel waren een twintigtal buurtbewoners aanwezig en was er veel goesting om er een mooi en verbindend buurtfeest van te maken. Helaas stak het coronavirus stokken in de wielen.

2.15.4. Blokbusters

Op 19 augustus 2020 streek het circus van Blokbusters met hun Cinémobiel neer in de Roosbroekwijk in Wetteren. Vzw CirQ uit Gent maakte er hartverwarmende radio met en voor de buurt in een coronaproof jasje. Met 'Blokbusters' trokken de radiomakers gedurende de zomer doorheen Vlaanderen om bewoners van sociale wijken en woonblokken een hart onder de riem te steken.



Dominique Van Malder en Showbizz Bart waren Blokbusters van dienst. In hun wit pak met beveiligingsbril, gewapend met veiligheidslinten en ontsmettingsflessen maakten zij hartverwarmende radio met én voor de buurt. Een 20-tal bewoners vroeg plaatjes aan, vertelde een verhaal of deed de groetjes.

Kortom, deze Blokbusters waren het pakske maïzena in de soep die het leven was. Samen met de buurtbewoners maakten ze er een fantastische avond van met een lach en een traan. De aanwezigen waren enthousiast over het hele gebeuren.

De uitzending ging door van 19u tot 23u en werd live uitgezonden op de lokale zender Accent en live gestreamd op internet.

Het event werd georganiseerd door CC Nova, Bibliotheek, Sociaal Huis Wetteren en Eigen Dak.

2.15.5. Impact op onze werking

De uitbraak van het coronavirus had ook een grote impact op onze werking. Op 16 maart 2020 ging het loket dicht en schakelden we grotendeels over op telewerk. Op 12 mei 2020 heropenden we het loket met aangepaste openingsuren, nl. op dinsdag van 15u30 tot 18u en op vrijdagvoormiddag. Op 7 september 2020 opende het loket zoals in het pré-coronatijdperk en waren alle medewerkers opnieuw voor 100 % aanwezig op kantoor.

Midden oktober 2020 schakelden we opnieuw over op telewerk omwille van de toename van het aantal besmettingen. Het loket sloot de deuren op maandag en woensdag. Vanaf 2 november 2020 werd het loket opnieuw volledig gesloten. Huurders en kandidaat-huurders werden van deze wijzigingen op de hoogte gebracht via de website en sociale media.

Gedurende al deze maanden van schakelen en minder fysieke bereikbaarheid zijn we er wel in geslaagd onze dienstverlening verder te zetten. Zo werden kandidaat-huurders verder ingeschreven, woningen en appartementen toegewezen, bezichtigd en verhuurd, plaatsbeschrijvingen en onderhouds- en herstellingswerken uitgevoerd, werven opgevolgd enz.

Dit vroeg flexibiliteit en creativiteit van al onze medewerkers. Telewerk en vergaderen op afstand waren nieuw op de werkvloer, maar na een korte overgangsperiode verliep dit vlot en bood dit ook verschillende voordelen.

Gezien huisvesting een essentiële sector is, was het noodzakelijk dat personeelsleden ook afwisselend aanwezig waren op de werkvloer. Om de veiligheid maximaal te garanderen werden plexischermen in de bureaus geplaatst, looprichtingen aangebracht, alcoholgel en mondklappers ter beschikking gesteld en werd een CO2-meter aangekocht.

Ondanks het feit dat de meeste vragen telefonisch of via email behandeld werden, was een bezoekje aan het kantoor soms noodzakelijk. Zo kwamen nieuwe huurders langs op afspraak om allerlei administratieve zaken in orde te brengen die bij een nieuwe verhuring komen kijken. Plaatsbeschrijvingen werden tijdelijk uitgevoerd zonder vertrekkende en nieuwe huurder. Beide partijen kwamen nadien op kantoor langs op afspraak om de nodige documenten in orde te brengen en de sleutels over te dragen.

Ook voor het uitvoeren van herstellingen en onderhoud werd geschakeld. Aanvankelijk werden enkel dringende herstellingen uitgevoerd en werd ingezet op onderhoudswerken in leegstaande panden of aan de buitenomgeving. Nadien kwamen er ook de herstellingswerken bij in de woningen of appartementen van de huurders. Deze werken werden steeds uitgevoerd met respect voor de veiligheidsvoorschriften om de veiligheid van alle partijen te waarborgen.

2.16. Project Aster

Eind januari 2020 besliste de raad van bestuur om te participeren in de op te richten coöperatieve vennootschap genaamd ASTER. Dankzij het ASTER-project, dat gesteund is door de Europese Commissie en de Europese Investeringsbank, zullen er op korte termijn 20.000 PV-installaties geplaatst worden op sociale woningen in Vlaanderen. Het project levert zo een oplossing tegen energiearmoede. Hierdoor ontstaat een "triple win" situatie: voordelen voor huurder, verhuurder én het klimaat.

Concreet wordt het de bedoeling om in samenwerking met andere SHM's een coöperatieve vennootschap op te richten, met ondersteuning van de Vereniging van Vlaamse Huisvestingsmaatschappijen, met het oog op het ontwikkelen en realiseren van energie-efficiënte maatregelen en ondersteuning ten behoeve en ten voordele van de respectievelijke SHM's, thans in eerste orde gefocust op de plaatsing van fotovoltaïsche installaties op de daken van de sociale woningen.

64 SHM's, waaronder dus ook Eigen Dak, namen de beslissing om aandeelhouder te worden van ASTER cv. Dat is 84 % van de leden van de VVH. Samen hebben zij een zonnepotentieel van 274 MWp met een jaarlijkse productiecapaciteit van 233 GWh zonnestroom. ASTER cv zal in de volgende 5 jaar (2021-2025), op aansturen van en op het ritme bepaald door de SHM's, dit zonnepotentieel optimaal activeren. Daarbij is het de bedoeling om zo veel mogelijk sociale woningen aan te sluiten op een fotovoltaïsche installatie. Dat zal naar schatting voor 2/3de van de gezinnen, binnen het huidig wettelijk kader, technisch mogelijk zijn. ASTER cv onderzoekt nog verder welke mogelijkheden er zijn om de opbrengsten te solidariseren zodat alle sociale huurders kunnen genieten van de voordelen van het zonnepotentieel.

Op 26 oktober 2020 werd ASTER cv opgericht. Gelijktijdig werd de Letter of Intent (LOI), waarbij de aandeelhouders, waaronder ook Eigen Dak, zich engageren voor het ASTER-project, goedgekeurd door de algemene vergadering van ASTER. De LOI-overeenkomst, afgesloten voor onbepaalde duur, legt de voorwaarden vast waaronder onze maatschappij kan overgaan tot het inbrengen van daken tegen aandelen in ASTER cv. Daarnaast worden ook de voorwaarden gestipuleerd die gehanteerd zullen worden m.b.t. de werken aan de panden en de bepalingen inzake aansprakelijkheid en verzekering. De leden van de raad van bestuur verklaarden zich akkoord met de inhoud van de LOI op 20 november 2020.

Volgens de simulatie van het zonnepotentieel van ons patrimonium opgemaakt door ENBRO NN uit Harelbeke, aangesteld als Energiedeskundige binnen het ASTER-project, hebben een 500-tal daken van Eigen Dak voldoende zonnepotentieel voor het plaatsen van in totaal meer dan 9.000 zonnepanelen. De investeringen voor de realisatie van het volledige potentieel van Eigen Dak wordt voor 100 % gedragen door ASTER cv.

2.17. Vorming van de woonmaatschappij

De Vlaamse Regering heeft beslist dat tegen 1 januari 2023 per gemeente maar één speler meer zal zijn die sociale woningen bouwt, verhuurt en verkoopt. Dit is de woonmaatschappij. Met de vorming van de woonmaatschappij wil de Vlaamse Overheid de dienstverlening verhogen via een éénloketsysteem en één inschrijvingsregister zodat onze doelgroep een duidelijker zicht krijgt op het volledig sociaal woningaanbod. De samenvoeging van SVK's en SHM's moet tevens bijdragen tot het bundelen van expertise, wederzijdse competenties en het versnellen van de groei van het aantal sociale huurwoningen. Volgens de vooropgestelde timing zouden de woonmaatschappijen moeten geïnstalleerd zijn tegen 1 januari 2023.

Lokale besturen krijgen de belangrijkste stem in het strategisch beleid van de woonmaatschappij. Zo beschikken zij over minstens 50 % + 1 van de stemrechten in de algemene vergadering. Private aandeelhouders kunnen aandeelhouder blijven, maar kunnen hun participatie niet uitbreiden of op een andere wijze meer stemrechten verkrijgen.

Het aantal leden in het bestuursorgaan is beperkt tot 15. De vertegenwoordiging van de private aandeelhouders in het bestuursorgaan wordt beperkt tot één mandaat.

De VMSW benadrukte tijdens het digitaal Woonforum op 25 maart 2021 dat deze transformatie geen besparingsoperatie is. Bestaande financieringsmogelijkheden voor SHM's en SVK's blijven behouden en ook de voorziene groei van de budgetten wordt aangehouden.

De eerste grote uitdaging die in 2021 op ons afkomt is de vastlegging van het werkingsgebied van de nieuwe woonmaatschappij. De gemeenten hebben tot 31 oktober 2021 tijd om een voorstel van werkingsgebied in te dienen. Later volgt de vorming van de woonmaatschappij.

Het werkingsgebied wordt afgestemd op de referentieregio goedgekeurd door de Vlaamse Regering op 12 maart 2021. De gemeenten Wetteren en Laarne werden ingedeeld bij de regio Gent en de gemeente Wichelen bij Denderregio. Gezien de woonmaatschappij moet gevormd worden binnen de grenzen van de betreffende referentieregio, betekent dit dat het patrimonium van Eigen Dak wordt opgesplitst en niet langer zal voldoen aan de minimum schaalgrootte van 1.000 woningen (SVK-woningen worden niet meegeteld) om samen met SVK Laarne Wetteren Wichelen een woonmaatschappij te vormen.

Eigen Dak heeft er bij de lokale besturen dan ook op aangedrongen om zo snel mogelijk verkennende gesprekken aan te knopen met aanpalende gemeenten binnen de eigen referentieregio. Een aantal aan het huidige werkingsgebied palende gemeenten hebben immers reeds aangegeven om in de toekomst met de SHM die al actief is op hun grondgebied te blijven samenwerken.

Momenteel worden gesprekken gevoerd tussen de lokale besturen Wetteren, Laarne en Wichelen en hun buurgemeenten elk binnen hun respectievelijke regio. Eigen Dak had reeds enkele informele gesprekken met collega-SHM Volkshaard uit Gent. Volkshaard is ondermeer actief in de gemeenten Melle, Destelbergen en Lochristi.

3. PROJECTEN

Op 18 maart 2020 ging het land in lockdown in een poging het coronavirus COVID-19 het hoofd te bieden. Dit gaf aanleiding tot non-activiteit op volgende werven:

- Wegvoeringstraat, Wetteren: omvorming centrale verwarming en renovatie elektrische installatie 105 appartementen;
- Oude Gentweg, Wetteren: opbouw 12 woongelegenheden;
- Brusselsesteenweg/ Biezen, Wetteren: 20 woonentiteiten;
- Hekkergemstraat/Stationsstraat, Wichelen (Schellebelle): 5 appartementen;
- Anker, Wichelen (Serskamp): 21 woonentiteiten.

In mei 2020 startten de werven opnieuw, maar zowel leveringen van materiaal als de aanwezigheid van onderaannemers liet vaak te wensen over.

Aannemer Damman stelde ons in kennis dat de verplichte coronamaatregelen een impact zouden hebben op de kostprijs en uitvoeringstermijn van de werf Oude Gentweg. Hierop werd, op advies van onze belangenvereniging VVH, geantwoord dat de gevolgen van de geldende maatregelen geen recht deden ontstaan op enige schadevergoeding of andere verrekeningen in meer.

Kort na de heropstart van de werven Brusselsesteenweg en Anker kregen wij bericht van de zaakvoerder van bouwonderneming Van Herreweghe dat mede als gevolg van de coronamaatregelen alle activiteiten met onmiddellijke ingang werden stopgezet. Het faillissement werd uitgesproken op 15 juni 2020.

Aannemer Neuten M. slaagde er ondanks de vertraging omwille van COVID-19 toch in om het project Hekkergemstraat/ Stationsstraat te Wichelen nog in 2020 op te leveren.

Termijnverlengingen werden toegestaan in verhouding tot de mate waarin de activiteiten op de werf hadden stilgelegen tijdens en als gevolg van de lockdown.

Alle hieronder vermelde eindbedragen zijn exclusief BTW en studiekosten.

3.1. Projecten definitief opgeleverd in 2020

WETTEREN

3.1.1. Renovatie van 20 woningen, Fase III Tuinwijk, Leon De Smetlaan Wetteren – 4340/2012/0331/01

Architect: Geert Vieren - Wetteren

EPB- verslaggever: VCCA - Wetteren

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

Financiering: FS3

Woongelegenheden: 20 eengezinswoningen

Gunstig advies voorontwerp: 10/12/2013

Stedenbouwkundige vergunning: 24/02/2014

Raming: € 1.788.461,03

Openbare aanbesteding: 12/12/2014

Aannemer: Alpas nv uit Dendermonde

Bestelbrief: 27/07/2015

Bestelbedrag: € 1.787.480,92

Uitvoeringstermijn: 300 kalenderdagen

Aanvangsdatum: 28/09/2015

Contractuele einddatum: 23/07/2016

Termijnverlengingen: 81 kalenderdagen

Voorlopige oplevering: 20/10/2016

Eindbedrag: € 1.787.184,05

Definitieve oplevering: 27/02/2020

3.2. Projecten voorlopig opgeleverd in 2020

WETTEREN

3.2.1. 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
Termijnverlengingen: 147 kalenderdagen

Voorlopige oplevering: 09/06/2020
VO 4 (verrekeningen): € 30.623,24
VO 5 (waardevermindering): € -1.960,00
Prijsherziening: € 7.691,48
Eindbedrag: € 1.600.009,42

3.2.2. 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

Termijnverlengingen: 147 kalenderdagen

Voorlopige oplevering: 29/05/2020
VO 4 (verrekeningen): € -10.899,56
VO 5 (waardevermindering): € 0,00
Prijsherziening: € 2.375,51
Eindbedrag: € 326.123,56

3.2.3. 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

Termijnverlengingen: 259 kalenderdagen

Voorlopige oplevering: 10/01/2020
VO 4 (verrekeningen): € 60.079,20
VO 5 (waardevermindering): € -275,00
Prijsherziening: € 42.746,88
Eindbedrag: € 1.895.791,82



WICHELEN

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

Ontwerper: Marc Blomme en A2LZ - Wetteren
Ingenieur stabiliteit: Stabitec - Gent
Ingenieur technieken: Micconsult - Aalst
EPB- verslaggever: VCCA - Kalken
Veiligheidscoördinator: VCCA - Kalken
Financiering: FS3
Raming: € 633.484,00
Woongelegenheden: 5 appartementen

Stedenbouwkundige vergunning: 11/08/2017
Gunstig advies voorontwerp: 29/11/2016
Gunstig advies uitvoeringsdossier: 14/04/2017
Opening bieding: 25/01/2018
Mededingingsprocedure met onderhandeling: 06/03/2018

Aannemer: 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

Termijnverlengingen: 272 kalenderdagen

Voorlopige oplevering: 29/10/2020
VO 4 (verrekeningen): € -39.314,99
VO 5 (waardevermindering): € 0,00
Prijsherziening: € -3.337,16
Eindbedrag: € 708.329,00





Kleinschalige inbreidingsgerichte projecten hebben per definitie een hoger prijskaartje. Hier diende daarenboven gebouwd te worden op een paalfundering. Om de kostprijs te beperken, werden in de uitvoeringsfase een aantal besparingen doorgevoerd zonder enige afbreuk te doen aan de kwaliteit en duurzaamheid van het gebouw. Daarnaast werden de afbraakkosten van de bestaande bebouwing, welke voorzien waren in het aanbestedingsdossier, ten laste genomen door de gemeente Wichelen. De appartementen zijn BEN (bijna energie neutraal) en het project mag op vlak van architectuur als voorbeeldproject binnen de huisvesting gezien worden. Het feit dat dit kon gerealiseerd worden binnen het maximum VMSW-prijsplafond is het resultaat van de voorbeeldige samenwerking tussen Eigen Dak, het bouwteam en het lokaal bestuur Wichelen.

3.3. Projecten in uitvoering¹

WETTEREN

3.3.1. 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 - Deerlijk

Bestelbrief: 21/05/2019

Bestelbedrag: € 1.918.751,34

Aanvangsdatum: 02/09/2019

Uitvoeringstermijn: 450 kalenderdagen

Contractuele einddatum: 24/11/2020

Voorlopige oplevering: voorzien op 10/05/2021

Bij de aanvang van de werken is een besparingsronde doorgevoerd van 79.437 EUR, waardoor de overschrijding van het prijsplafond kon beperkt worden. Bij de start van de grondwerken werd bodemverontreiniging vastgesteld onder de vorm van asbest.

Door deze onvoorziene en niet te detecteren omstandigheden werd, ondanks een gedeeltelijke recuperatie van de saneringskosten via een bijkomend subsidiëeringsdossier infrastructuur bij de VMSW, het besparingsbudget jammer genoeg grotendeels opgebruikt.



¹ Toestand 31 december 2020

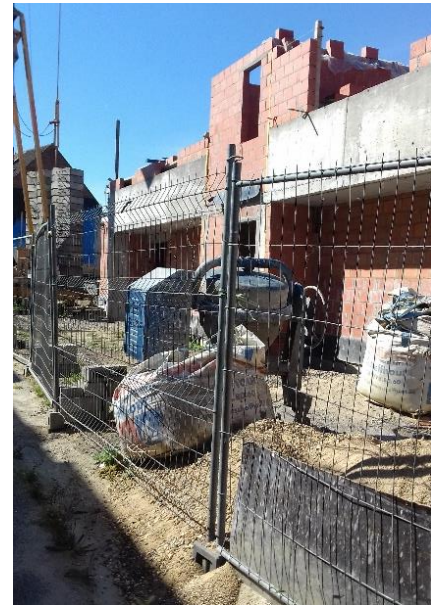
3.3.2. Brusselsesteenweg 105 – Biezen Opbouw 20 wooneenheden + infrastructuur – 4340/2002/1802/05

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 bvba - Aalst
Bestelbrief: 21/08/2019
Bestelbedrag: € 3.201.007,45
Aanvangsdatum: 07/10/2019
Uitvoeringstermijn: 720 kalenderdagen
Contractuele einddatum: 25/09/2021

Eindbedrag faillissement: € 205.663,89 (excl. prijsherziening)
Prijsherziening: € - 3.719,31



Op 15 juni 2020 werd Bouwbedrijf Van Herreweghe bvba failliet verklaard door de Rechtbank van Koophandel te Gent. Advocaat Elke Casteleyn uit Lokeren werd aangesteld om Eigen Dak juridisch bij te staan in het dossier en haar financiële belangen te verdedigen bij de curator.

Op basis van de inventaris van onafgewerkte en slecht uitgevoerde posten werd een totaal bedrag van 86.265,79 EUR in min aanvaard door de curator. Het definitief eindbedrag (inclusief prijsherzieningen) van de uitgevoerde werken werd vastgelegd op 201.944,58 EUR. De curator verklaarde zich tevens akkoord met de toekenning van de helft van de door de gefailleerde gestorte waarborg ten bedrage van 80.030 EUR. Omwille van een logge administratie bij de depositokas kon de waarborg pas in 2021 vrijgemaakt worden.

In het kader van de voltooiing van het project werd een nieuwe openbare procedure gestart. De opening bieding ging door op 20 januari 2021. Er werd helaas slechts één inschrijving ontvangen, waarvan de inschrijvingsprijs het VMSW-maximumprijsplafond ruim overschreed. Zoals voorzien in de Wet overheidsopdrachten werd een onderhandelingsprocedure zonder voorafgaande bekendmaking opgestart in de hoop een betere prijs te bekomen. Opnieuw werd slechts één inschrijving ontvangen, nl. dezelfde inschrijver van de eerste procedure met dezelfde inschrijvingsprijs. In een ultieme poging om het project te kunnen afwerken binnen het prijsplafond werd een nieuwe openbare procedure gestart op 12 maart 2021. We stellen vast dat de interesse van aannemingsbedrijven om bouwprojecten van gefailleerde collega's verder te zetten eerder beperkt is, waardoor de prijs hoger ligt. Eigen Dak moet er voor dit project dan ook rekening mee houden dat het prijsplafond zal overschreden worden bij gunning.

1° Openbare procedure voltooiing : 20/01/2021 (opening bieding)
Onderhandelingsprocedure zonder voorafgaande bekendmaking: 08/03/2021
2° Openbare procedure voltooiing : 29/04/2021 (opening bieding)



WICHELEN

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

Ontwerpteam bestaande uit:

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

Financiering: FS3

Raming: € 3.326.515,65

Wooneenheden: 16 appartementen (2 MV) + 5 eengezinswoningen

Gunstig advies voorontwerp: 06/05/2015

Gunstig advies uitvoeringsdossier: 06/01/2016

Stedenbouwkundige vergunning: 22/04/2016

Openbare procedure: 31/03/2017

Mededingingsprocedure met onderhandeling: 24/11/2017

Aannemer: Bouwbedrijf Van Herreweghe bvba - Aalst

Bestelbrief: 08/02/2018

Bestelbedrag: € 3.224.895,65

Aanvangsdatum: 01/04/2018

Uitvoeringstermijn: 460 kalenderdagen

Contractuele einddatum: 05/07/2019



Termijnverlengingen: 199 kalenderdagen

Vrijgave bankwaarborg: € 161.250,00

Prijsherziening: € 10.435,64

Eindbedrag faillissement: € 2.051.396,31 (excl. prijsherziening)

Op 15 juni 2020 werd Bouwbedrijf Van Herreweghe bvba failliet verklaard door de Rechtbank van Koophandel te Gent. Advocaat Elke Casteleyn uit Lokeren werd aangesteld om Eigen Dak juridisch bij te staan in het dossier en haar financiële belangen te verdedigen bij de curator.

Op het moment van het faillissement waren de eengezinswoningen grotendeels afgewerkt en was de afwerking van de appartementen in uitvoering. Het totaal door de firma Van Herreweghe gevorderde bedrag was 2.325.632,75 EUR. Op basis van een inventaris van onafgewerkte en slecht uitgevoerde posten werd een totaal van 274.236,44 EUR in min aanvaard door de curator, waardoor de definitieve kostprijs van de uitgevoerde werken werd vastgelegd op 2.051.396,31 EUR. De curator ging tevens akkoord met de integrale vrijgave van de waarborg ten gunste van Eigen Dak.

Een nieuwe openbare procedure voor afwerking van het project werd gepubliceerd op 4 december 2020. De opening bieding ging door op 14 januari 2021. Wij ontvingen echter geen enkele inschrijving. Ook hier werd zoals voorzien in de Wet overheidsopdrachten een onderhandelingsprocedure zonder voorafgaande bekendmaking opgestart in de hoop een aanvaardbare prijs te bekomen. Drie aannemers dienden een offerte in. De werken werden gegund aan de economisch meest voordelige inschrijver, zijnde de firma Wycor nv uit Wetteren.

Openbare procedure voltooiing: 14/01/2020

Onderhandelingsprocedure zonder voorafgaande bekendmaking: 15/02/2021

Aannemer: Wycor nv - Wetteren

Bestelbrief: 15/04/2021

Bestelbedrag: € 1.322.275,50

Aanvangsdatum: 20/05/2021

Uitvoeringstermijn: 120 kalenderdagen

Contractuele einddatum: 16/09/2021



3.4. Projecten in ontwikkeling

WETTEREN

3.4.1. Christus Koning - Zuidlaan, Oude Aardeweg te Wetteren Vervangingsbouw 70 woonegelegenheden + 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

Woonegelegenheden: 84

- 53 appartementen
- 4 aangepaste appartementen voor personen met een beperking
- 20 aangepaste appartementen voor ouderen
- 7 eengezinswoningen
- 1 buurthuis

Financiering: FS3

Gunstig advies schetsontwerp: 18/12/2019

Gunstig advies voorontwerp bouw: 16/12/2020

Max. VMSW bouw (excl. infra): € 11.980.777,63

Raming bouw: € 11.927.394,00 (conformiteit 99,55 %)

Stadium: voorontwerp

Raming infrastructuur (VMSW): € 1.351.171,05

Stadium: schetsontwerp



Het dossier van het deel bouw van de woonegelegenheden is opgenomen op de meerjarenplanning. Het ontwerpteam kreeg de opdracht om het aanbestedingsdossier voor dit deel te finaliseren voor het zomerbouwverlof van 2021.

Het ontwerp van de infrastructuur- en omgevingswerken in het project, met als opdrachtgever de VMSW, wordt verder uitgewerkt. Beide dossiers zullen gelijktijdig worden aanbesteed. De start van de werken is gepland in de 2^{de} helft van 2022. In de maand juni zal een infovergadering voor de omwonenden worden georganiseerd.

3.4.2. Achttien Augustuslaan te Wetteren Integrale renovatie 27 woningen en gevelrenovatie van 5 woningen – 4340/2017/0102/01

Ontwerpers: T.M. Robuust - Gent en Marc Blomme - Wetteren

Woonegelegenheden: 32 eengezinswoningen

Financiering: FS3

Advies voorontwerp: 09/12/2020 en 18/03/2021- ongunstig

Max. VMSW: € 3.726.426,17

Raming: € 3.637.534,72 (conformiteit 97,61 %)

Het dossier werd reeds tweemaal ongunstig geadviseerd door de VMSW wegens diverse opmerkingen op de plannen. Hierdoor dreigt de geplande aanvangsdatum van de werken in het gedrang te komen. Na samenspraak met de sectorarchitect, ontwerpers en SHM werd afgesproken dat het voorontwerpdossier vóór het zomerbouwverlof van 2021 opnieuw zal ingediend worden zodat dit door de beoordelingscommissie (BECO) van oktober 2021 op de meerjarenplanning kan geplaatst worden. Ondertussen wordt verder gewerkt aan de basisaanbesteding om enige tijd in te halen. De aanvraag omgevingsvergunning werd ingediend.

3.4.3. Collegiebaan 71-73, Verbindingstraat 4 te Wetteren Sloop van 1 woning en vervangingsbouw van 4 woonentiteiten – 4340/2018/0052/01

Ontwerper: Marc Blomme - Wetteren

Ingenieur Stabiliteit: Stabitec - Gent

Ingenieur technieken: Micconsult – Erpe-Mere

Financiering: FS3

Woongelegenheden: 1 grote eengezinswoning (4 SLK) + 3 appartementen

Advies schetsontwerp: 14/04/2021

We stellen vast dat er in Wetteren een grote nood is aan woningen met 4 en 5 slaapkamers. Deze typologieën zijn beperkt aanwezig in ons patrimonium en komen sporadisch vrij. In samenspraak met het lokaal bestuur werd het initiële ontwerp op het perceel Collegiebaan 71-73 gewijzigd van 2 appartementen naar één eengezinswoning. Op het perceel Verbindingstraat 4 worden 3 appartementen ontworpen. Het nieuwe schetsontwerp werd voor advies ingediend bij de VMSW. De VMSW vraagt om een aantal aanpassingen te doen aan het schetsontwerp alvorens het voorontwerp in te dienen.

3.4.4 Binnenkouter Westrem Bouwen van 13 wooneenheden – 4340/2010/0798/03

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

Financiering: FS3

Woongelegenheden:

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

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

Max. VMSW bouw: € 1.831.904,36

Raming bouw: € 1.464.929,00

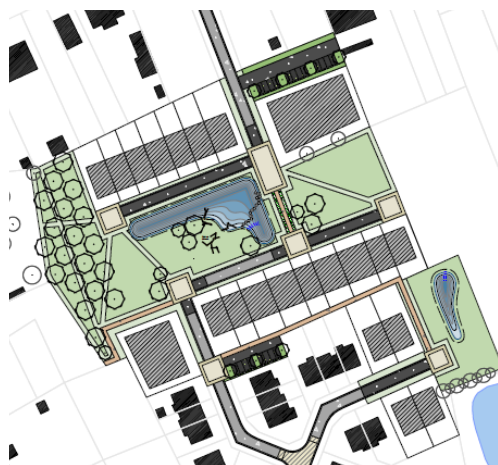
Advies schetsontwerp: 23/03/2020

Stadium: voorontwerp

Raming infrastructuur (VMSW): € 567.842,00

Stadium: voorontwerp

Het advies schetsontwerp van de VMSW maakt melding van een onrealistische raming. Ontwerpbureau Robuust dient het voorontwerp verder uit te werken en de raming te herzien. De opmerkingen en vragen tot aanpassing van de plannen van de meergezinswoning vanuit de SHM raken moeizaam verwerkt in het ontwerp dossier waardoor het dossier vertraging oploopt. De SHM heeft dringend een aangepast voorstel gevraagd zodat dit kan behandeld worden door de BECO van oktober 2021.



De opdrachtgever voor infrastructuur is de VMSW. Het voorontwerp is ontvangen 23 april 2021 en wordt geraamd op 567.842,00 EUR.

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

Ontwerper: Marc Blomme - Wetteren

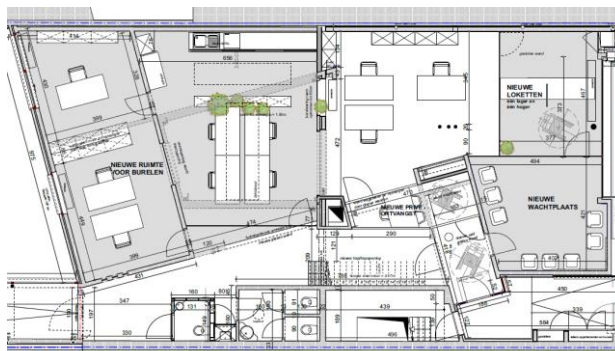
Financiering: FS3

Kantoor: uitbreiding bestaand kantoorgebouw

Advies schetsontwerp: 23/05/2019

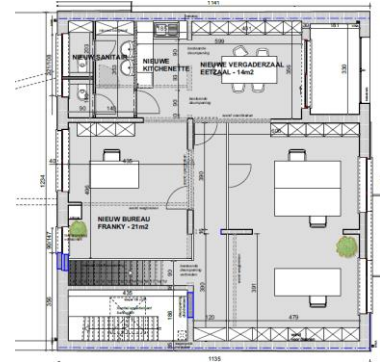
Advies schetsontwerp: 20/01/2021

In 2019 diende Eigen Dak een schetsontwerp in voor de renovatie en uitbreiding van haar administratief gebouw met het naastliggende appartement Felix Beernaertsplein 56/01. Door het vrijkomen van het bovenliggend appartement in 2020 werd de mogelijkheid van een verticale uitbreiding onderzocht. Hieruit



bleek dat door een inlijving van het bovenliggende appartement meer extra werkplaatsen kunnen gecreëerd worden. Op 5 januari 2021 werd een nieuw schetsontwerp ingediend bij de VMSW.

In het huidige ontwerp wordt slechts 1 verdieping ingenomen en een nieuwe binnentrap in de bestaande circulatiezone gecreëerd. Het verder uitbreiden naar verdieping +2 is echter een optie om meer capaciteit te halen. Dit werd ook als bemerking meegegeven door de VMSW in haar advies van 20 januari 2021 op het schetsontwerp. Heden is het appartement bewoond en is hierin nog geen beslissing genomen omdat de programmatie niet afgestemd kan worden op de huidige ontwikkelingen in het kader van de vorming van de nieuwe woonmaatschappij. Het dossier zal verder uitgewerkt worden van zodra meer informatie voor handen is inzake de toekomst van de huisvestingmaatschappij.



3.4.6. Sportstraat - Eeminkstraat te Wetteren Vervangingsbouw van 12 naar 8 woonentiteiten – 4340/2017/0097/01

Ontwerper + bouw: Design en Build
Ontwerper: Van Sileghem
Uitvoerder: Damman

Financiering: FS3
Woongelegenheden: 8

Het dossier werd opgegeven om in aanmerking te komen voor de Design en Build-procedure. Na een studieschets kunnen er volgens het concept D&B en de huidige oppervlaktes 8 woonentiteiten gerealiseerd worden.

Vanuit de gemeente Wetteren kwam de vraag of Eigen Dak het terrein wenst over te dragen aan de gemeente om er een groen parkje en/of parkeer gelegenheid te creëren. In ruil voor de inname van het perceel is de gemeente bereid een stuk bouwgrond gelegen in de Neerstraat aan te bieden voor de ontwikkeling van sociale woningen. Het potentieel van dit perceel wordt bekeken van zodra er meer informatie gekend is over de heraanleg van de wegenis en de stedenbouwkundige voorschriften. Het dossier zal niet verder ontwikkeld worden via D&B.

3.4.7. 72 appartementen Roosbroeklaan te Wetteren Betonherstel dakranden – 4340/2017/5044/01

Ontwerper: Ingenieur-architect Stefan Lauwaert - Berlare
Financiering: FS3

De bestaande dakranden vertonen op bepaalde plaatsen betonrot. Er wordt een bestek en meetstaat opgemaakt voor het behandelen en herstellen van het beton. De werken zijn voorzien voor 2021.

3.4.8. 105 appartementen Wegvoeringstraat te Wetteren Aanpassing borstwering balkons – 4340/2020/0388/01

Ontwerper: architect Marc Blomme - Wetteren
Financiering: FS3

De hoogte van de borstwering van de bestaande balkons voldoet niet aan de huidige norm. Op de bestaande constructie van de balkons zal een extra leuning aangebracht worden. Bestek, meetstaat en plannen worden opgemaakt zodat de werken in 2021 kunnen uitgevoerd worden.

3.4.9. 105 appartementen Wegvoeringstraat te Wetteren Vernieuwen kitvoegen balkons – 4340/2021/0231/01

Ontwerper: architect Marc Blomme - Wetteren
Financiering: FS3

In een aantal appartementen is er een probleem van waterinsijpeling ter hoogte van de aansluiting van de prefab-balkons en het gevelparament. Om verdere schade aan de balkons en de appartementen te

vermijden, dienen de kitvoegen tussen de bestaande balkons en het parament vernieuwd te worden. Bestek en meetstaat worden opgemaakt. De start van de werken is voorzien in 2021.

3.4.10. Duinenoord Wetteren

Omvorming gaskachels naar cv op aardgas en herconditionering elektrische installatie – 4340/2017/0543/01

Ingenieur technieken: Micconsult - Aalst

Financiering: FS3

Woongelegenheden: 16

Gelijktijdig met de omschakeling van gaskachels naar cv-verwarming op aardgas zal ook de elektrische installatie aangepast worden, zodat ze opnieuw voldoet aan de huidige AREI-regelgeving. Het dossier wordt opgestart in 2021-2022.

3.4.11. Verbindingstraat 1 te Wetteren

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

Ingenieur technieken: Micconsult - Aalst

Financiering: FS3

Woongelegenheden: 2 appartementen

Raming: € 33.000

De omschakeling van de verwarming gaat telkens gepaard gaan met een herconditionering van de elektrische installatie. Dit dossier zal herbekeken worden in kader van klimaatdoelstelling 2050 waardoor het dossier mogelijks uitgebreid wordt met andere deelrenovaties.

LAARNE

3.4.12. Hoogstraat 23-33 te Laarne

Design en Build, vervangingsbouw van 6 sociale woonentiteiten naar 6 woonentiteiten – 4340/2017/0096/01

Ontwerper: Sileghem & Partners - Zwevegem

Aannemer: Damman - Deerlijk

Financiering: FS3

Woongelegenheden: 6

Advies schetsontwerp: 17/12/2020

Voorontwerp: ingediend maart 2021

Raming: € 779.607,00 (conformiteit 92,1 %)

Max. VMSW: € 846.776,00

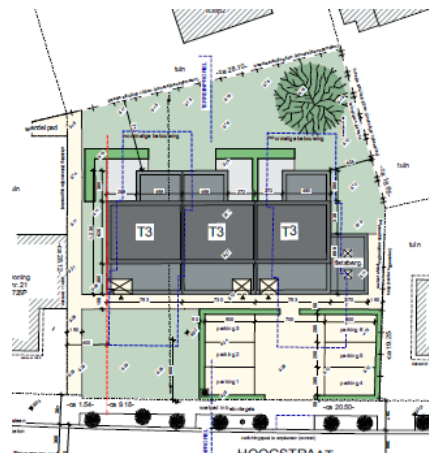
Het initiële idee om 10 woonentiteiten te realiseren op de oppervlakte van 1.000m² is niet haalbaar omwille van het concept en de afstand tot de perceelsgrenzen.

Er zullen opnieuw 6 woonentiteiten gerealiseerd worden.

Architectenbureau Sileghem & Partners werkte diverse schetsontwerpen uit welke werden besproken met de gemeente Laarne. Het weerhouden ontwerp wordt verder uitgewerkt.

Het ontwerp is een compromis tussen bouwen, omgeving en parkeren, waarbij de woonentiteiten ingepland worden met respect voor de aanpalende bewoners.

Het voorontwerp werd ingediend en zal voorkomen op de BECO van oktober 2021.



3.4.13. Hoogstraat 23-33 te Laarne
Vervangingsbouw van 6 sociale woningen: sloop
– 4340/2017/0096/02

Ontwerper: Ingenieur-architect Stefan Lauwaert - Berlare

Financiering: FS3

Gunstig uitvoeringsdossier: 11/12/2020

Raming: € 28.640,00

Het bestek en de sloopplannen werden bezorgd door de ontwerper en worden begin mei 2021 gepubliceerd op het online platform e-notification.

3.4.14. Multifunctionele site lokaal dienstencentrum 't Binnenhof Laarne
Nieuw dienstencentrum en 10 aangepaste woonentiteiten sociale huur
– 4340/2020/0100/01

Opdrachtgever: gemeente Laarne

Samenwerking: Eigen Dak

Woongelegenheden: nieuw dienstencentrum gemeente Laarne
10 woonentiteiten aangepast wonen sociale huur

Er werd een ontwerpwedstrijd uitgeschreven in twee fasen. Er werden 12 kandidaturen ontvangen waarvan 5 werden geselecteerd om een schetsontwerp in te dienen. De geselecteerde ontwerpers hebben tijd tot 19 mei 2021 om hun ontwerp in te dienen. Inmiddels hebben 2 kandidaten afgehaakt omdat het binnen hun planning niet haalbaar is een kwalitatief en voldoende uitgewerkt ontwerp in te dienen binnen de gestelde timing.

3.4.15. Nerenweg 58-97 te Laarne (Kalken)
(Totaal)renovatie 14 woningen – 4340/2017/0542/01

Ontwerper: Ingenieur- architect Stefan Lauwaert - Berlare

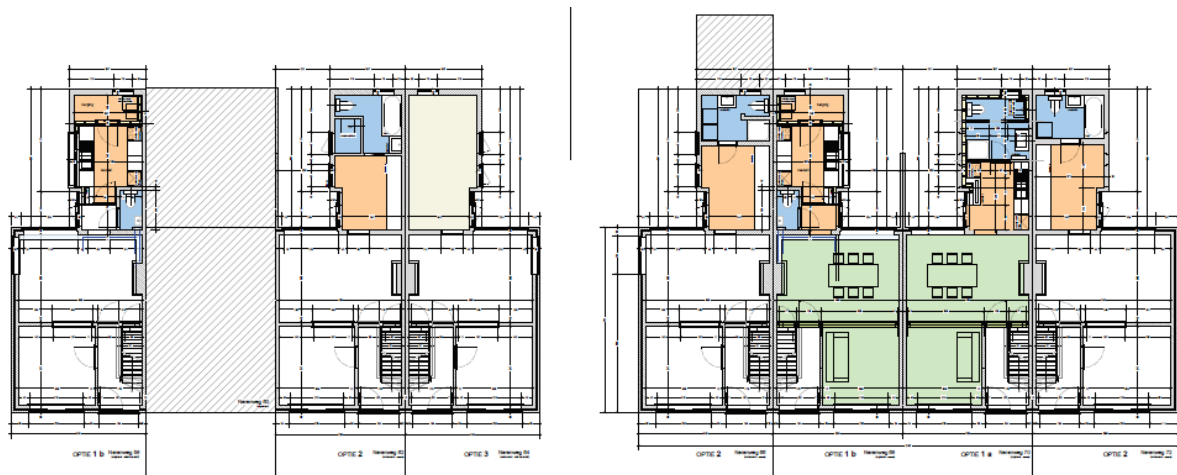
Ingenieur technieken: Micconsult - Aalst

Financiering: FS3

Woongelegenheden: 14

De renovatie van de woningen wordt in fases gerealiseerd, waardoor de bewoners binnen de wijk kunnen verhuizen. Doordat niet alle woningen over dezelfde en vereiste accommodatie beschikken, wordt de renovatie in types opgedeeld. Het schetsontwerp werd ingediend bij de VMSW en het voorontwerp is in voorbereiding.

Het is de bedoeling de woningen dusdanig te renoveren dat de kosten in verhouding blijven tot de ingreep die duurzaam en toekomstgericht moet zijn.



3.4.16. Hoogstraat 17-81 te Laarne **Totaalrenovatie 13 woningen – 4340/2020/0094/01**

De woningen waren initieel opgenomen in het dossier “omvorming van de bestaande gaskachels en het vernieuwen van de elektrische installatie”. Uit nader onderzoek bleek echter dat in vrijwel alle woningen ook de keuken en de badkamer aan vervanging toe zijn. Daarnaast stellen zich ook een aantal bouwfysische problemen waaronder condensatie en opstijgend vocht.

Rekening houdend met de Klimaatdoelstelling 2050 die een duurzame huisvesting beoogt, vraagt dit dossier een grondige aanpak en zullen de woningen aan een totaalrenovatie onderworpen worden. Gezien de recent uitgevoerde dakrenovatie is vervangingsbouw vanuit economisch oogpunt geen optie. De ontwerper zal aangesteld worden via een ontwerpwedstrijd. Op die manier krijgen ook ontwerpers die nog niet samenwerkten met Eigen Dak de kans om geselecteerd te worden voor deze opdracht.

Klimaatdoelstelling 2050

Bestaande woongebouwen moeten uiterlijk in 2050 een vergelijkbaar energiestatieniveau halen als nieuwbouwwoningen met vergunningsaanvraag in 2015. Deze langetermijndoelstelling betekent dat tegen 2050 alle woningen een energielabel A moeten halen. Er zal tevens een shift naar duurzame verwarming worden gemaakt. Voor het bereiken van deze langetermijndoelstelling 2050 werden in het kader van het renovatiepact twee equivalente sporen bepaald: het uitvoeren van een maatregelenpakket en het behalen van een energiestatie-indicator. Het maatregelenpakket is als volgt samengesteld:

- 1° maximale U-waarden voor de gebouwschil:
 - daken en plafonds, muren en vloeren: $U_{max} = 0,24 \text{ W/m}^2 \cdot \text{K}$;
 - vensters (profielen en beglazing): $U_{max} = 1,5 \text{ W/m}^2 \cdot \text{K}$ en $U_{glas} = 1,0 \text{ W/m}^2 \cdot \text{K}$;
 - deuren en poorten (met inbegrip van kader): $U_{max} = 2,0 \text{ W/m}^2 \cdot \text{K}$.
- 2° een verwarmingsinstallatie die bestaat uit:
 - condensatieketel of;
 - (micro)WKK of;
 - verwarmingssysteem op basis van een hernieuwbare energiebron (warmtepomp, ...) of;
 - decentrale verwarmingstoestellen met een totaal maximaal vermogen 15 W/m^2 of;
 - aangesloten op een efficiënt warmtenet.

Voor het alternatieve spoor van de energiestatie-indicator wordt gestreefd naar een energieniveau equivalent met een energiescore (EPC-kengetal) van 100 kWh/m^2 (label A) of E-peil van 60.

3.4.17. Hoogstraat 83 – 199 te Laarne **Omvorming elektrische verwarming door cv-installatie op gas – 4340/2013/0135/01**

Ingenieur technieken: Micconsult - Aalst

Financiering: FS3

Woongelegenheden: 59

Raming: € 1.670.290,00

De omschakeling van de verwarming gaat telkens gepaard gaan met een herconditionering van de elektrische installatie. Dit dossier zal herbekeken worden in het kader van de klimaatdoelstelling 2050 waardoor het dossier mogelijks uitgebreid wordt met andere deelrenovaties.

WICHELEN

3.4.18. Betonherstel balkons duowoningen Kloosterland, Lindenlaan te Wichelen (Schellebelle) **– 4340/2017/5044/01**

Ontwerper: Ingenieur- architect Stefan Lauwaert - Berlare

Financiering: FS3

De bestaande balkons vertonen op bepaalde plaatsen betonrot. Er wordt een bestek en meetstaat opgemaakt voor het behandelen en herstellen van het beton. De werken zijn voorzien voor 2021.

3.4.19. Diverse locaties binnen de gemeente

Omvorming elektrische verwarming door cv-installatie op gas – 4340/2013/0135/01

Ingenieur technieken: Micconsult - Aalst

Financiering: FS3

Woongelegenheden: 56

Raming: € 1.410.880,00

De omschakeling van de verwarming gaat telkens gepaard gaan met een herconditionering van de elektrische installatie. Dit dossier zal herbekeken worden in het kader van de klimaatdoelstelling 2050 waardoor het dossier mogelijks uitgebreid wordt met andere deelrenovaties.

Het betreft volgende woninggroepen:

- Kloosterland – Burg.d'Hollanderlaan, Wichelen: 28 huizen;
- Lindenlaan, Wichelen: 20 duo-woningen;
- Anker 34, Wichelen: 8 appartementen.

4. BALANS NA WINSTVERDELING

4.1. Activa

4.1.1. Materiële Vaste Activa

		2017	2018	2019	2020
22	Terreinen en gebouw en	62 408 561,53	63 310 122,73	64 462 778,86	67 813 398,39
23	Installaties, machines en uitrusting	4 585,49	5 265,76	5 853,88	5 936,87
24	Meubilair en rollend materieel	10 774,65	31 061,39	33 233,73	30 879,47
26	Overige materiële vaste activa	42 359,19	40 814,13	39 269,07	37 724,01
27	Vaste activa in aanbouw	1 750 625,33	2 493 760,13	7 243 121,65	5 229 892,20
	MATERIËLE VASTE ACTIVA	64 216 906,19	65 881 024,14	71 784 257,19	73 117 830,94

Het saldo van de rubriek 22 stijgt na afschrijving met 3.350.619,53 EUR. Belangrijkste bewegingen:

- Oplevering 20 gerenoveerde woningen Fase 4 Tuinwijk (Acaciastraat-Zuidlaan), Wetteren;
- Oplevering vervanging elektrische verwarming door cv op aardgas en herconditionering elektrische en sanitaire installatie in 105 appartementen van de Wegvoeringstraat, Wetteren;
- Oplevering van 5 appartementen in Stationsstraat 4, Schellebelle.

De rubriek 27 'Vaste activa in aanbouw' sluit af met een saldo van 5,23 miljoen EUR. Per einde boekjaar zijn volgende projecten in uitvoering:

- opbouw 16 appartementen en 5 woningen Anker 40-42, Wichelen (Serskamp);
- opbouw 10 woningen en 2 appartementen Gemoedsveld II, Wetteren;
- opbouw 5 woningen en 15 appartementen Brusselsesteenweg, Wetteren;
- reconversie wijk Christus Koning, Wetteren.

4.1.2. Vlottende Activa

		2017	2018	2019	2020
29	Vorderingen op meer dan een jaar	169,95	138,61	106,88	74,75
30/36	Voorraden	4363,35	4186,17	3792,35	3581,84
40/41	Vorderingen op ten hoogste een jaar	485348,96	53385,66	93393,67	188845,42
54/58	Liquide middelen	2012438,25	2856642,3	2877201,65	2759515,64
490/1	Overlopende rekeningen (actief)	336196,48	324266,94	357905,78	420431,67
	VLOTTENDE ACTIVA	2.838.516,99	3.238.619,68	3.332.400,33	3.372.449,32

De rubriek 40/41 'Vorderingen op ten hoogste één jaar' stijgt met 95.451,75 EUR en bedraagt voor 2020 188.845,42 EUR. Het saldo omvat hoofdzakelijk te ontvangen gelden wegens verkoop woning Achttien Augustuslaan 71 eind 2020. Daarnaast zien we binnen deze rubriek ook een stijging van het openstaand saldo verkoopfacturen aan vertrokken huurders en een aantal beperkte schommelingen.

De rubriek 54/58 'Liquide middelen' vertoont een daling van 117.686,01 EUR, waarvan 129.165,37 EUR op R/C en een stijging 8.680,87,49 EUR op R/C huurwaarborgen.

Het saldo van de rubriek 490/1 'Overlopende rekeningen' stijgt met 62.525,89 EUR als gevolg van beperkte schommelingen in de over te dragen kosten (+15.449,09 EUR), de verkregen opbrengsten intrestsubsidies FS3 (+54.669,68 EUR) en de afbetaling wederbeleggingsvergoeding (-7.592,88 EUR).

4.2. Passiva

4.2.1. Eigen Vermogen

		2017	2018	2019	2020
10	Kapitaal	6 557,54	6 557,62	6 557,90	6 558,06
13	Reserves	4 679 548,87	5 085 687,59	5 085 687,59	5 157 856,00
14	Overgedragen resultaat	0,00	0,00	-174 449,57	0,00
15	Kapitaalsubsidies	3 638 091,97	3 554 665,88	3 781 182,97	3 717 772,71
	EIGEN VERMOGEN	8 324 198,38	8 646 911,09	8 698 978,89	8 882 186,77

Het boekjaar sluit af met een ondernemingswinst van 246.617,98 EUR. Na tenlasteneming van het overgedragen verlies van 2019 geeft dit een definitief te bestemmen winst van 72.168,41 EUR. Dit bedrag werd toegevoegd aan de overige reserves.

De kapitaalsubsidies vertonen een daling van 63.410,26 EUR welke gevormd wordt door:

- een stijging van 26.653,14 EUR voor de toegekende subsidie verwerking vervuilde grond Oude Gentweg, Wetteren;
- een opname in resultaat van de in het verleden toegekende kapitaalsubsidies voor een bedrag van 90.063,40 EUR.

4.2.2. Voorzieningen en Uitgestelde Belastingen

		2017	2018	2019	2020
160/5	Voorzieningen voor risico's en kosten	105 429,00	99 858,00	111 739,00	97 911,00
168	Uitgestelde belastingen	197 534,45	193 004,70	204 788,39	201 311,47
	VOORZ. EN UITGEST. BELAST.	302 963,45	292 862,70	316 527,39	299 222,47

Overeenkomstig de onderhoudsplanning werd de provisie voor grote onderhouds- en herstellingswerken verminderd met 13.828,00 EUR. Er werden in 2020 grote onderhoudswerken uitgevoerd ter waarde van 20.542,00 EUR.

De uitgestelde belastingen vertonen een daling van 3.476,92 EUR en bestaan uit de toevoeging van de subsidie verwerking vuile grond ter waarde van 1.402,80 EUR en de afboekingen 2020 van de uitgestelde belastingen op kapitaalsubsidies die 4.879,72 EUR bedragen.

4.2.3. Schulden

		2017	2018	2019	2020
17	Schulden op meer dan één jaar	54 953 488,79	56 356 098,09	61 977 042,22	63 359 026,49
42/48	Schulden op ten hoogste één jaar	3 111 644,13	3 462 544,64	3 753 028,29	3 518 906,90
492/3	Overlopende rekeningen (passief)	369 305,28	364 829,06	397 062,57	435 539,39
	SCHULDEN	58 434 438,20	60 183 471,79	66 127 133,08	67 313 472,78

De 'Schulden op meer dan één jaar' nemen, na overboeking naar de rubriek 42 van de schulden die volgend boekjaar vervallen, toe met 1.381.984,27 EUR. Deze stijging is vooral te wijten aan leningopnames voor volgende projecten:

- 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' daalt met 234.121,39 EUR. Deze daling kan verklaard worden door een toename met 138.569,94 EUR van leningen die vervallen op minder dan een jaar en een sterke daling ter waarde van 345.183,87 EUR van openstaande leveranciersschulden op balansdatum.

Rubriek 492/3 'Overlopende rekeningen' vertoont een stijging met 38.476,82 EUR, toe te schrijven aan de toe te rekenen intresten op lopende financieringen.

5. RESULTAAT VAN HET BOEKJAAR

Het boekjaar 2020 sluit af met een positief ondernemingsresultaat van 246.617,98 EUR of een stijging t.o.v. vorig boekjaar van 421.067,55 EUR.

Belangrijke wijzigingen t.o.v. vorig boekjaar:

5.1. Opbrengsten

1. De omzetcijfers vertonen een stijging van 123.054,00 EUR t.o.v. vorig jaar:
 - het inkomstenverlies ingevolge huurderiving door leegstand stijgt met 16.813,00 EUR;
 - de reële huuropbrengsten stijgen met 75.767,82 EUR;
 - de huurlasten voor onderhoud van de gebouwen en omgeving zijn gestegen met 46.921,01 EUR, wat vooral te wijten is aan de volledige ingebruikname van de collectieve centrale verwarmingsinstallatie op aardgas in de Wegvoeringstraat (+ 40.060,12 EUR).
2. De activering van de loonkosten van interne projectopvolging en renovatie in eigen regie bedraagt 67.810,87 EUR. Dit is een daling van 58.568,98 EUR in vergelijking met 2019.
3. Het saldo van de andere bedrijfsopbrengsten stijgt met 134.475,50 EUR. Deze stijging is o.m. te verklaren door volgende factoren:
 - in 2019 werd naar aanleiding van een correctie op de boekingswijze, zijnde een overboeking van het niet afgeschreven deel van de ontvangen VKF-premies naar kapitaalsubsidies, een negatief bedrag van 129.738,08 EUR geboekt;
 - een stijging van 69.628,40 EUR aan ontvangen intrestsubsidies op FS3-leningen;
 - een daling met 30.605,24 EUR van de ontvangen GSC;
 - er werden geen subsidie actieve SHM en energiepremies van de netwerkbeheerder ontvangen in 2020.
4. De niet-recurrente bedrijfsopbrengsten, de vroegere uitzonderlijke opbrengsten, vertonen een stijging van 401.137,71 EUR. Dit betreft de meerwaarde op de verkoop van 2 woningen en anderzijds de ontvangen borgtocht voor het project Ankerhofke n.a.v. het faillissement van Bouwbedrijf Van Herreweghe.
5. Als gevolg van het toenemend volume FS3-leningen nemen de financiële opbrengsten toe met 160.243,06 EUR. Er werd een stijging genoteerd van 153.485,40 EUR aan intrestsubsidies toegekend ter compensatie van de intresten op FS3-leningen.

5.2. Kosten

1. Op de 60-rekeningen werden enkel voorraadwijzigingen geboekt van materialen voor onderhoud en herstelling van het patrimonium.
2. In de rubriek 61 'Diensten en diverse goederen' noteren we een stijging ten opzichte van 2019 met 34.832,72 EUR. Dit is enerzijds te wijten aan een toename van onderhoud en herstellingskosten met 16.270,00 EUR, een uitvoering groot onderhoud en herstel voor een bedrag van 20.542,00 EUR en een stijging van gerechtskosten en erelonen experts ter waarde van 8.262,16 EUR en anderzijds een daling van 22.495,78 EUR (tijdelijke opschorting poetsdienst ingevolge corona) voor onderhoud gemeenschappelijke delen en een daling zitpenningen met 6.239,29 EUR.
3. De rubriek 62 'Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen' stijgt heel beperkt met 5.800,12 EUR, wat te wijten is aan een personeelsswissel, gewone loonindex en barema-aanpassingen.
4. De afschrijvingskosten stijgen met 153.023,15 EUR vooral als gevolg van de eerste volledige afschrijving van opleveringen in 2019 en de deelafschrijvingen van werven opgeleverd in 2020.
5. De waardeverminderingen op handelsvorderingen vertoont een daling van 5.428,16 EUR.
6. Tijdens 2020 werd een bedrag van 6.714,00 EUR toegevoegd aan de voorzieningen groot onderhoud en herstel, en werd een bedrag van 20.542,00 EUR teruggenomen wegens uitgevoerde werken.
7. Bij de andere bedrijfskosten noteren we een stijging van 23.787,59 EUR. Dit is vooral te wijten aan een stijging van de onroerende voorheffing met 28.506,33 EUR en een leegstandsheffing. Voor beide belastingen werden bezwaarschriften ingediend wegens foutieve taxatie.
8. We noteren een stijging in de financiële kosten van 130.055,97 EUR. Dit is vooral toe te schrijven aan het toenemend intrestvolume op FS3-leningen. Deze rente wordt gecompenseerd door de intrestsubsidies op FS3-leningen op de rubriek 75. Daarnaast wordt sinds 2013 jaarlijks een deel

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

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 6.941,87 EUR. Dit betreft het saldo belastingen over 2019 en de uitgevoerde voorafbetalingen.

6. FINANCIËLE ANALYSE

6.1. Overzicht financiële gezondheidsindicator (FIGI)2018-2020

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.

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.

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 VVL door de cashflow uit de gewone bedrijfsuitoefening	Netto Vrije Cash flow Marge uit gewone bedrijfsuitoefening	Cost/Income-ratio	Netto Operationele Marge uit gewone bedrijfsuitoefening	Kosten-beheersingsratio		
Gewogen totaalscore per aspect		7,5			12,0			11,0			5,0	35,5	
FIGI 2018*	2016	Resultaat ratio	0,63	0,45	1.250.877,2	12,53%	6,81%	27,34	85,99%	93,45%	36,56%		23,93%
		Puntenscore ratio	0	0	1	0,5	0,5	1	0,5	0,5	1		1
		Gewogen puntenscore ratio	0,0	0,0	1,0	0,5	0,5	1,0	0,5	0,5	1,0		1,0
	2017	Resultaat ratio	0,62	0,42	1.314.536,8	12,40%	6,98%	30,68	92,93%	100,12%	40,61%		25,76%
		Puntenscore ratio	0	0	1	0,5	0,5	1	0,5	0	1		0,5
		Gewogen puntenscore ratio	0,0	0,0	2,0	1,0	1,0	2,0	1,0	0,0	2,0		1,0
	2018	Resultaat ratio	0,66	0,61	2.120.950,1	12,51%	7,36%	26,97	88,53%	93,55%	38,06%		24,73%
		Puntenscore ratio	0	0,5	1	0,5	0,5	1	0,5	0,5	1		1
		Gewogen puntenscore ratio	0,0	1,5	3,0	1,5	1,5	3,0	1,5	1,5	3,0		3,0
Gewogen totaalscore per aspect		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	1,0	2,0	1,0	1,0	2,0	1,0	1,0	2,0		2,0
	2019	Resultaat ratio	0,63	0,57	2.121.948,7	11,58%	6,54%	35,77	98,50%	103,77%	41,56%		27,74%
		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		9,0			7,0			8,0			3,5	27,5	
FIGI 2020**	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	1,0	0,5	0,5	1,0	0,5	0,5	1,0		1,0
	2019	Resultaat ratio	0,63	0,57	2.121.948,7	11,58%	6,54%	35,77	98,50%	103,77%	41,56%		27,74%
		Puntenscore ratio	0	0,5	1	0,5	0,5	0	0,5	0	1		0,5
		Gewogen puntenscore ratio	0,0	1,0	2,0	1,0	1,0	0,0	1,0	0,0	2,0		1,0
	2020	Resultaat ratio	0,66	0,56	1.992.783,3	11,61%	6,74%	33,53	101,59%	103,20%	42,04%		27,82%
		Puntenscore ratio	0	0,5	1	0,5	0,5	0	0	0	1		0,5
		Gewogen puntenscore ratio	0,0	1,5	3,0	1,5	1,5	0,0	0,0	0,0	3,0		1,5

* gegevens prestatiedatabank VMSW

** voorcalculatie / eigen berekening

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.

6.1.1. Current ratio

De current ratio stijgt van 0,63 naar 0,66. Deze stijging is te verantwoorden door een lager saldo van de korte termijn schulden op balansdatum in vergelijking met 2019.

6.1.2. 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 2020 een beperkte daling weer.

6.1.3. Netto kaspositie bij de VMSW

De R/C bij de VMSW vertoont een positief saldo van 1.992.783,34 EUR, wat een daling is van 129.165,36 EUR. Dit zou betekenen dat de SHM met haar gelden aan alle verplichtingen van het voorbije jaar heeft kunnen voldoen, maar met afname van de liquiditeiten. Gezien er geen subsidie actieve SHM of voorschot ontvangen werd op de GSC, wat invloed heeft op de liquiditeiten, is enig voorbehoud wenselijk.

6.1.4. 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 11,61 % eigen vermogen, wat een 'behoorlijk' resultaat is. Gezien de activiteitsgraad van de SHM is dit een ratio die op korte termijn moeilijk om te buigen is naar een hoger niveau (goed = 20 %).

6.1.5. 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 beperkte stijging en bedraagt 6,74 %. Deze score wordt als behoorlijk beschouwd. Deze ratio kan pas stijgen wanneer de geboekte resultaten exponentieel sterker stijgen ten opzichte van het totale vermogen.

6.1.6. 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. De ratio evolueert opnieuw in positieve zin, met 33,52 jaar. Deze evolutie kan vooral verklaard worden door een sterkere stijging van de operationele cashflow in vergelijking met de toename van de lange termijn verplichtingen.

6.1.7. Netto vrije cash flow

Deze ratio toont de mate van kostendekking uit de gewone bedrijfsvoering. Voor 2020 bedraagt de ratio 101,59 %, wat voor verbetering vatbaar is.

Deze stijging is vooral te verklaren door een sterkere toename van de annuïteiten en intresten dan van de gegenereerde omzet. Ook hier merken we het ontbreken van de subsidie actieve SHM en het voorschot GSC die in voorgaande boekjaren een belangrijke impact hadden op de cash-flow.

6.1.8. Cost income ratio

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

De ratio bedraagt 103,20 %, wat een lichte verbetering is van 0,57 % in vergelijking met 2019. Ook in dit geval zou de subsidie actieve SHM en het voorschot van de GSC een positieve invloed hebben op de berekende ratio.

6.1.9. 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.

6.1.10. Kostenbeheersing

De maatschappij streeft er reeds jaren naar om onnodige kosten te vermijden. Voor 2020 bedraagt de ratio 27,82 %, wat de score 'behoorlijk' meekrijgt. Steeds opnieuw keren de niet ontvangen bedragen subsidie actieve SHM en het voorschot GSC terug die invloed uitoefenen op de berekende ratio's.

6.2. Besluit financiële analyse

Wanneer we alle ratio's op een rijtje zetten, blijkt dat de berekende FIGI daalt. Het positieve resultaat van 2018 weegt het minst door, terwijl 2019 iets meer invloed uitoefent. Wat betreft 2020 moeten we vaststellen dat ondanks het betere jaarresultaat de samenstelling van de cijfers niet onmiddellijk een significante kentering brengen in de ratio's. Zoals reeds aangegeven in de individuele bespreking van de ratio's blijkt het ontbreken van het voorschot GSC en de afwezigheid van de subsidie actieve SHM van invloed te zijn op de berekende ratio's.

In het jaarverslag werd eerder al vermeld dat de nieuwe huurprijsberekening op sectoraal niveau een gemiddelde stijging zou vertonen van 6 %. Wat Eigen Dak betreft, werd een stijging van 2,5 à 3 % genoteerd.

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 2020.
- Er zijn geen specifieke werkzaamheden naar onderzoek en ontwikkeling.
- COVID-19:

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 2020 door het bestuursorgaan verantwoord als een gebeuren dat niet heeft geleid tot significante veranderingen in de bedrijfsactiviteiten.

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 2020 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.

De voorzitter,
Myriam Verhoeven

De ondervoorzitter,
Willy Veeckman

De directeur,
Franky Van Poucke

Vragenlijst klachtenmanagement 2020

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	7
Aantal ontvankelijke klachten:	6

Aantal (deels) gegronde klachten:	5
--	---

Aantal (deels) opgeloste klachten:	5
---	---

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 2020 ontving onze maatschappij 7 klachten waarvan 1 onontvankelijk en 1 ongegrond was.

De 5 klachten waarmee wij aan de slag gingen werden ons gemeld via mail. 4 hiervan rechtstreeks via de burger en 1 via de Vlaamse Ombudsdienst.

Alle klachten konden via mail worden afgehandeld binnen de gestelde termijn. Wij verwijzen in onze antwoorden steeds naar de Vlaamse Ombudsdienst.

De gemelde klachten zijn van allerlei aard en gaan van meldingen van domiciliefraude, lange wachttijden voor een sociale woning en lawaaioverlast tot slecht onderhoud.

Onze maatschappij streeft ernaar om de klachten zo snel mogelijk te behandelen. Wij leggen hiervoor de nodige contacten met de betrokkenen. In bepaalde situaties werken wij nauw samen met andere hulpverlenende instanties.

In geval van burentwist hechten wij er veel belang aan 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.

Onze maatschappij probeert klachten te voorkomen door (kandidaat-)huurders voldoende te informeren en vlot bereikbaar te zijn. Laagdrempeligheid en transparantie zijn hierbij sleutelwoorden.

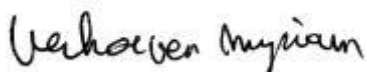
Zo zetten we in op infonamiddagen voor nieuwe huurders, de website en de mogelijkheid voor kandidaat-huurders om via deze weg hun plaats op de wachtlijst te consulteren en sociale media.

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 30 maart 2012 en gepubliceerd in de Bijlage tot het Belgisch Staatsblad d.d. 25 april onder het nummer 12079459;

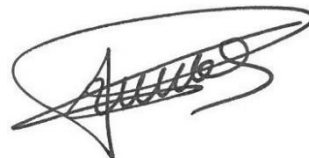
- bevestigt de raad van bestuur hierbij dat tijdens het dienstjaar 2020, regelmatig toezicht werd uitgeoefend op het sociaal oogmerk dat de maatschappij overeenkomstig artikel 3 van haar statuten heeft bepaald;
- heeft de raad van bestuur inzonderheid vastgesteld dat de uitgaven inzake investeringen, 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-kap 1

**JAARREKENING EN ANDERE OVEREENKOMSTIG HET WETBOEK
VAN VENNOOTSCHAPPEN EN VERENIGINGEN 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 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 **28 / 05 / 2021**

met betrekking tot het boekjaar dat de periode dekt van **01 / 01 / 2020** tot **31 / 12 / 2020**

Vorig boekjaar van **01 / 01 / 2019** tot **31 / 12 / 2019**

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, 6.5.2, 6.6, 6.7.2, 6.8, 6.15, 6.17, 6.18.1, 6.18.2, 6.20, 8, 9, 11, 12, 13, 14, 15**.....

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 vennootschap

*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
Plezantstraat 8 bus b, 9100 Sint-Niklaas, België
Lidmaatschapsnr.: B00601*

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

Vertegenwoordigd door:

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

VERKLARING BETREFFENDE EEN AANVULLENDE OPDRACHT VOOR NAZICHT OF CORRECTIE (VERVOLG)

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 vennootschap**,
- 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	Lidmaatschapsnummer	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	73.122.432,70	71.787.858,95
Immateriële vaste activa	6.2	21	.....	.....
Materiële vaste activa	6.3	22/27	73.117.830,94	71.784.257,19
Terreinen en gebouwen		22	67.813.398,39	64.462.778,86
Installaties, machines en uitrusting		23	5.936,87	5.853,88
Meubilair en rollend materieel		24	30.879,47	33.233,73
Leasing en soortgelijke rechten		25	.....	.....
Overige materiële vaste activa		26	37.724,01	39.269,07
Activa in aanbouw en vooruitbetalingen		27	5.229.892,20	7.243.121,65
Financiële vaste activa	6.4/6.5.1	28	4.601,76	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	4.601,76	3.601,76
Aandelen		284	1.000,00	.....
Vorderingen en borgtochten in contanten		285/8	3.601,76	3.601,76

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
VLOTTENDE ACTIVA		29/58	3.372.449,32	3.332.400,33
Vorderingen op meer dan één jaar		29	74,75	106,88
Handelsvorderingen		290	.....	.....
Overige vorderingen		291	74,75	106,88
Vorraden en bestellingen in uitvoering		3	3.581,84	3.792,35
Vorraden		30/36	3.581,84	3.792,35
Grond- en hulpstoffen		30/31	3.581,84	3.792,35
Goederen in bewerking		32	.....	.....
Gereed product		33	.....	.....
Handelsgoederen		34	.....	.....
Onroerende goederen bestemd voor verkoop		35	.....	.....
Vooruitbetalingen		36	.....	.....
Bestellingen in uitvoering		37	.....	.....
Vorderingen op ten hoogste één jaar		40/41	188.845,42	93.393,67
Handelsvorderingen		40	148.750,62	7.036,25
Overige vorderingen		41	40.094,80	86.357,42
Geldbeleggingen	6.5.1/6.6	50/53	.....	.....
Eigen aandelen		50	.....	.....
Overige beleggingen		51/53	.....	.....
Liquide middelen		54/58	2.759.515,64	2.877.201,65
Overlopende rekeningen	6.6	490/1	420.431,67	357.905,78
TOTAAL VAN DE ACTIVA		20/58	76.494.882,02	75.120.259,28

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
PASSIVA				
EIGEN VERMOGEN		10/15	8.882.186,77	8.698.978,89
Inbreng	6.7.1	10/11	6.558,06	6.557,90
Kapitaal		10	6.558,06	6.557,90
Geplaatst kapitaal		100	25.495,00	25.495,00
Niet-opgevraagd kapitaal ⁴		101	18.936,94	18.937,10
Buiten kapitaal		11	.....	.....
Uitgiftepremies		1100/10	.....	.....
Andere		1100/19	.....	.....
Herwaarderingsmeerwaarden		12	.....	.....
Reserves		13	5.157.856,00	5.085.687,59
Onbeschikbare reserves		130/1	4.282.407,25	4.210.238,84
Wettelijke reserve		130	2.549,51	2.549,51
Statutair onbeschikbare reserves		1311	.....	.....
Inkoop eigen aandelen		1312	.....	.....
Financiële steunverlening		1313	.....	.....
Overige		1319	4.279.857,74	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	3.717.772,71	3.781.182,97
Voorschot aan de vennoten op de verdeling van het netto-actief ⁵		19	.....	.....
VOORZIENINGEN EN UITGESTELDE BELASTINGEN		16	299.222,47	316.527,39
Voorzieningen voor risico's en kosten		160/5	97.911,00	111.739,00
Pensioenen en soortgelijke verplichtingen		160	.....	.....
Belastingen		161	.....	.....
Grote herstellings- en onderhoudswerken		162	97.911,00	111.739,00
Milieuverplichtingen		163	.....	.....
Overige risico's en kosten	6.8	164/5	.....	.....
Uitgestelde belastingen		168	201.311,47	204.788,39

⁴ Bedrag in mindering te brengen van het geplaatste kapitaal

⁵ Bedrag in mindering te brengen van de andere bestanddelen van het eigen vermogen

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
SCHULDEN		17/49	67.313.472,78	66.104.753,00
Schulden op meer dan één jaar	6.9	17	63.359.026,49	61.977.042,22
Financiële schulden		170/4	62.587.098,42	61.239.088,51
Achtergestelde leningen		170	.....	.....
Niet-achtergestelde obligatieleningen		171	.....	.....
Leasingschulden en soortgelijke schulden		172	.....	.....
Kredietinstellingen		173	62.587.098,42	61.239.088,51
Overige leningen		174	.....	.....
Handelsschulden		175	.....	.....
Leveranciers		1750	.....	.....
Te betalen wissels		1751	.....	.....
Vooruitbetalingen op bestellingen		176	.....	.....
Overige schulden		178/9	771.928,07	737.953,71
Schulden op ten hoogste één jaar	6.9	42/48	3.518.906,90	3.730.648,21
Schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen		42	2.110.924,81	1.972.354,87
Financiële schulden		43	.....	.....
Kredietinstellingen		430/8	.....	.....
Overige leningen		439	.....	.....
Handelsschulden		44	958.290,67	1.303.474,54
Leveranciers		440/4	958.290,67	1.303.474,54
Te betalen wissels		441	.....	.....
Vooruitbetalingen op bestellingen		46	.....	.....
Schulden met betrekking tot belastingen, bezoldigingen en sociale lasten	6.9	45	320.010,91	324.220,39
Belastingen		450/3	251.049,09	239.890,26
Bezoldigingen en sociale lasten		454/9	68.961,82	84.330,13
Overige schulden		47/48	129.680,51	130.598,41
Overlopende rekeningen	6.9	492/3	435.539,39	397.062,57
TOTAAL VAN DE PASSIVA		10/49	76.494.882,02	75.120.259,28

RESULTATENREKENING

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Bedrijfsopbrengsten		70/76A	4.428.595,76	3.828.497,53
Omzet	6.10	70	3.714.893,68	3.591.839,68
Voorraad goederen in bewerking en gereed product en bestellingen in uitvoering: toename (afname)(+)/(-)		71	.....	.....
Geproduceerde vaste activa		72	67.810,87	126.379,85
Andere bedrijfsopbrengsten	6.10	74	244.753,50	110.278,00
Niet-recurrente bedrijfsopbrengsten	6.12	76A	401.137,71	.....
Bedrijfskosten		60/66A	3.858.142,32	3.641.611,97
Handelsgoederen, grond- en hulpstoffen		60	2.505,58	3.554,85
Aankopen		600/8	2.295,07	3.161,03
Voorraad: afname (toename)(+)/(-)		609	210,51	393,82
Diensten en diverse goederen		61	726.602,91	691.770,19
Bezoldigingen, sociale lasten en pensioenen(+)/(-)	6.10	62	675.465,32	669.665,20
Afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële vaste activa		630	2.139.905,54	1.955.745,23
Waardeverminderingen op voorraden, op bestellingen in uitvoering en op handelsvorderingen: toevoegingen (terugnemingen)(+)/(-)	6.10	631/4	-609,63	4.818,53
Voorzieningen voor risico's en kosten: toevoegingen (bestedingen en terugnemingen)(+)/(-)	6.10	635/8	-13.794,54	11.914,46
Andere bedrijfskosten	6.10	640/8	326.715,14	302.927,55
Als herstructureringskosten geactiveerde bedrijfskosten ..(-)		649	.....	.....
Niet-recurrente bedrijfskosten	6.12	66A	1.352,00	1.215,96
Bedrijfswinst (Bedrijfsverlies)(+)/(-)		9901	570.453,44	186.885,56

	Toel.	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Financiële opbrengsten		75/76B	990.782,83	830.539,77
Recurrente financiële opbrengsten		75	990.782,83	830.539,77
Opbrengsten uit financiële vaste activa		750	.....	.....
Opbrengsten uit vlottende activa		751	1.602,24	1.665,76
Andere financiële opbrengsten	6.11	752/9	989.180,59	828.874,01
Niet-recurrente financiële opbrengsten	6.12	76B	.....	.....
Financiële kosten		65/66B	1.319.774,66	1.189.718,69
Recurrente financiële kosten	6.11	65	1.319.774,66	1.189.718,69
Kosten van schulden		650	1.319.450,22	1.189.476,06
Waardeverminderingen op vlottende activa andere dan voorraden, bestellingen in uitvoering en handels- vorderingen: toevoegingen (terugnemingen)		651	.....	.....
Andere financiële kosten		652/9	324,44	242,63
Niet-recurrente financiële kosten	6.12	66B	.....	.....
Winst (Verlies) van het boekjaar vóór belasting		9903	241.461,61	-172.293,36
Onttrekking aan de uitgestelde belastingen		780	4.879,72	4.509,01
Overboeking naar de uitgestelde belastingen		680	.....	.....
Belastingen op het resultaat	6.13	67/77	-276,65	6.665,22
Belastingen		670/3	.....	6.665,22
Regularisering van belastingen en terugneming van voorzieningen voor belastingen		77	276,65	.....
Winst (Verlies) van het boekjaar		9904	246.617,98	-174.449,57
Onttrekking aan de belastingvrije reserves		789	.....	.....
Overboeking naar de belastingvrije reserves		689	.....	.....
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar		9905	246.617,98	-174.449,57

RESULTAATVERWERKING

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
Te bestemmen winst (verlies)(+)/(-)	9906	72.168,41	-174.449,57
Te bestemmen winst (verlies) van het boekjaar(+)/(-)	(9905)	246.617,98	-174.449,57
Overgedragen winst (verlies) van het vorige boekjaar(+)/(-)	14P	-174.449,57	.....
Ottrekking aan het eigen vermogen	791/2	.....	.....
aan de inbreng	791	.....	.....
aan de reserves	792	.....	.....
Toevoeging aan het eigen vermogen	691/2	72.168,41	.....
aan de inbreng	691	.....	.....
aan de wettelijke reserve	6920	.....	.....
aan de overige reserves	6921	72.168,41	.....
Over te dragen winst (verlies)(+)/(-)	(14)	.....	-174.449,57
Tussenkost van de vennoten in het verlies	794	.....	.....
Uit te keren winst	694/7	.....	.....
Vergoeding van de inbreng	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	89.020.374,22
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8161	42.391,57	
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8171	.....	
Overboekingen van een post naar een andere(+)/(-)	8181	5.436.607,33	
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8191	94.499.373,12	
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	24.557.595,36
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8271	2.128.379,37	
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	26.685.974,73	
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	(22)	67.813.398,39	

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

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
8192P	XXXXXXXXXXXXXXXXX	66.320,56

Mutaties tijdens het boekjaar

Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa

8162 1.127,61

Overdrachten en buitengebruikstellingen

8172

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

8182

Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar

8192 67.448,17

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 60.466,68

Mutaties tijdens het boekjaar

Geboekt

8272 1.044,62

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 61.511,30

NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR

(23) 5.936,87

MEUBILAIR EN ROLLEND MATERIEEL
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
8193P	XXXXXXXXXXXXXX	211.921,54

Mutaties tijdens het boekjaar

Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa

8163 7.934,23

Overdrachten en buitengebruikstellingen

8173

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

8183

Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar

8193 219.855,77

Meerwaarden per einde van het boekjaar

8253P	XXXXXXXXXXXXXX	
-------	----------------	-------

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	XXXXXXXXXXXXXX	178.687,81
-------	----------------	------------

Mutaties tijdens het boekjaar

Geboekt

8273 10.288,49

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 188.976,30

NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR

(24) 30.879,47

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
OVERIGE MATERIËLE VASTE ACTIVA			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8195P	XXXXXXXXXXXXXXXX	50.992,11
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8165	.....	
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8175	.....	
Overboekingen van een post naar een andere(+)/(-)	8185	.....	
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8195	50.992,11	
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8255P	XXXXXXXXXXXXXXXX	.....
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8215	.....	
Verworven van derden	8225	.....	
Afgeboekt	8235	.....	
Overgeboekt van een post naar een andere(+)/(-)	8245	.....	
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8255	.....	
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8325P	XXXXXXXXXXXXXXXX	11.723,04
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8275	1.545,06	
Teruggenomen	8285	.....	
Verworven van derden	8295	.....	
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8305	.....	
Overgeboekt van een post naar een andere(+)/(-)	8315	.....	
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8325	13.268,10	
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	(26)	37.724,01	

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
ACTIVA IN AANBOUW EN VOORUITBETALINGEN			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8196P	XXXXXXXXXXXXXXXX	7.243.121,65
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen, met inbegrip van de geproduceerde vaste activa	8166	3.423.377,88	
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8176	.....	
Overboekingen van een post naar een andere(+)/(-)	8186	-5.436.607,33	
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8196	5.229.892,20	
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8256P	XXXXXXXXXXXXXXXX	.....
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8216	.....	
Verworven van derden	8226	.....	
Afgeboekt	8236	.....	
Overgeboekt van een post naar een andere(+)/(-)	8246	.....	
Meerwaarden per einde van het boekjaar	8256	.....	
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8326P	XXXXXXXXXXXXXXXX	.....
Mutaties tijdens het boekjaar			
Geboekt	8276	.....	
Teruggenomen	8286	.....	
Verworven van derden	8296	.....	
Afgeboekt na overdrachten en buitengebruikstellingen	8306	.....	
Overgeboekt van een post naar een andere(+)/(-)	8316	.....	
Afschrijvingen en waardeverminderingen per einde van het boekjaar	8326	.....	
NETTOBOEKWAARDE PER EINDE VAN HET BOEKJAAR	(27)	5.229.892,20	

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
ANDERE ONDERNEMINGEN - DEELNEMINGEN EN AANDELEN			
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8393P	XXXXXXXXXXXXXXXXX	.....
Mutaties tijdens het boekjaar			
Aanschaffingen	8363	1.000,00	
Overdrachten en buitengebruikstellingen	8373	.....	
Overboekingen van een post naar een andere(+)/(-)	8383	.....	
Aanschaffingswaarde per einde van het boekjaar	8393	1.000,00	
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)	1.000,00	
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	.....	

INLICHTINGEN OMTRENT DE DEELNEMINGEN

DEELNEMINGEN EN MAATSCHAPPELIJKE RECHTEN IN ANDERE ONDERNEMINGEN

Hieronder worden de ondernemingen vermeld waarin de vennootschap een deelneming bezit (opgenomen in de posten 280 en 282 van de activa), alsmede de andere ondernemingen waarin de vennootschap maatschappelijke rechten bezit (opgenomen in de posten 284 en 51/53 van de activa) ten belope van ten minste 10% van het kapitaal, van het eigen vermogen of van een soort aandelen van die vennootschap

NAAM, volledig adres van de ZETEL en, zo het een onderneming naar Belgisch recht betreft, het ONDERNEMINGSNUMMER	Aangehouden maatschappelijke rechten				Gegevens geput uit de laatst beschikbare jaarrekening			
	Aard	rechtstreeks		dochter	Jaarrekening per	Munt-code	Eigen vermogen	Nettoresultaat
		Aantal	%				(+) of (-) (in eenheden)	
Aster BE 0757.526.547 Coöperatieve vennootschap Evert Larockstraat 6, 2020 Antwerpen, België	Aandelen op naam	1	1,47	0,0		EUR	0,00	0,00

STAAT VAN HET KAPITAAL EN DE AANDEELHOUDERSSTRUCTUUR

STAAT VAN HET KAPITAAL

Kapitaal

Geplaatst kapitaal per einde van het boekjaar

Geplaatst kapitaal per einde van het boekjaar

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

Wijzigingen tijdens het boekjaar

.....

.....

.....

.....

Samenstelling van het kapitaal

Soorten aandelen

Aandelen op naam met nominale waarde

.....

.....

.....

Aandelen op naam

Gedematerialiseerde aandelen

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

Niet-gestort kapitaal

Niet-opgevraagd kapitaal

Opgevraagd, niet-gestort kapitaal

Aandeelhouders die nog moeten volstorten

Aandelen op naam met nominale waarde

.....

.....

.....

Codes	Niet-opgevraagd bedrag	Opgevraagd, niet-gestort bedrag
(101)	18.936,94	xxxxxxxxxxxxxxx
8712	xxxxxxxxxxxxxxx	.....
	18.936,94	0,00
		
		
		

Eigen aandelen

Gehouden door de vennootschap zelf

Kapitaalbedrag

Aantal aandelen

Gehouden door haar dochters

Kapitaalbedrag

Aantal aandelen

Verplichtingen tot uitgifte van aandelen

Als gevolg van de uitoefening van conversierechten

Bedrag van de lopende converteerbare leningen

Bedrag van het te plaatsen kapitaal

Maximum aantal uit te geven aandelen

Als gevolg van de uitoefening van inschrijvingsrechten

Aantal inschrijvingsrechten in omloop

Bedrag van het te plaatsen kapitaal

Maximum aantal uit te geven aandelen

Toegestaan, niet-geplaatst kapitaal

Codes	Boekjaar
8721	
8722	
8731	
8732	
8740	
8741	
8742	
8745	
8746	
8747	
8751	

Aandelen buiten kapitaal

Verdeling

Aantal aandelen
Daaraan verbonden stemrecht

Uitsplitsing volgens de aandeelhouders

Aantal aandelen gehouden door de vennootschap zelf
Aantal aandelen gehouden door haar dochters

Codes	Boekjaar
8761	
8762	
8771	
8781	

Bijkomende toelichting met betrekking tot de inbreng (waaronder de inbreng in nijverheid)

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

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

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

	Codes	Boekjaar
Financiële schulden	8801	2.107.496,77
Achtergestelde leningen	8811	.....
Niet-achtergestelde obligatieleningen	8821	.....
Leasingschulden en soortgelijke schulden	8831	.....
Kredietinstellingen	8841	2.107.496,77
Overige leningen	8851	.....
Handelsschulden	8861	.....
Leveranciers	8871	.....
Te betalen wissels	8881	.....
Vooruitbetalingen op bestellingen	8891	.....
Overige schulden	8901	3.428,04
Totaal der schulden op meer dan één jaar die binnen het jaar vervallen	(42)	2.110.924,81

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

Financiële schulden	8802	9.590.003,82
Achtergestelde leningen	8812	.....
Niet-achtergestelde obligatieleningen	8822	.....
Leasingschulden en soortgelijke schulden	8832	.....
Kredietinstellingen	8842	9.590.003,82
Overige leningen	8852	.....
Handelsschulden	8862	.....
Leveranciers	8872	.....
Te betalen wissels	8882	.....
Vooruitbetalingen op bestellingen	8892	.....
Overige schulden	8902	.....
Totaal der schulden met een resterende looptijd van meer dan één jaar doch hoogstens 5 jaar .	8912	9.590.003,82

Schulden met een resterende looptijd van meer dan 5 jaar

Financiële schulden	8803	52.997.094,60
Achtergestelde leningen	8813	.....
Niet-achtergestelde obligatieleningen	8823	.....
Leasingschulden en soortgelijke schulden	8833	.....
Kredietinstellingen	8843	52.997.094,60
Overige leningen	8853	.....
Handelsschulden	8863	.....
Leveranciers	8873	.....
Te betalen wissels	8883	.....
Vooruitbetalingen op bestellingen	8893	.....
Overige schulden	8903	771.928,07
Totaal der schulden met een resterende looptijd van meer dan 5 jaar	8913	53.769.022,67

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

Financiële schulden	8921	.....
Achtergestelde leningen	8931	.....
Niet-achtergestelde obligatieleningen	8941	.....
Leasingschulden en soortgelijke schulden	8951	.....
Kredietinstellingen	8961	.....
Overige leningen	8971	.....
Handelsschulden	8981	.....
Leveranciers	8991	.....
Te betalen wissels	9001	.....
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 vennootschap

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	.....
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 vennootschap	9062	.....

SCHULDEN MET BETREKKING TOT BELASTINGEN, BEZOLDIGINGEN EN SOCIALE LASTEN**Belastingen** (post 450/3 en 179 van de passiva)

Vervallen belastingschulden	9072	.....
Niet-vervallen belastingschulden	9073	251.049,09
Geraamde belastingschulden	450	5.000,00

Bezoldigingen en sociale lasten (post 454/9 en 179 van de passiva)

Vervallen schulden ten aanzien van de Rijksdienst voor Sociale Zekerheid	9076	.....
Andere schulden met betrekking tot bezoldigingen en sociale lasten	9077	68.961,82

OVERLOPENDE REKENINGEN

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

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

Boekjaar
435.539,39
.....
.....
.....

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

Uitsplitsing per bedrijfscategorie

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

Uitsplitsing per geografische markt

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

Andere bedrijfsopbrengsten

Exploitatiesubsidies en vanwege de overheid ontvangen compenserende bedragen

740	192.478,89	23.717,65
-----	------------	-----------

BEDRIJFSKOSTEN**Werknemers waarvoor de vennootschap 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	8,8	8,9
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	9088	13.908	14.182

Personeelskosten

Bezoldigingen en rechtstreekse sociale voordelen	620	478.571,29	466.434,19
Werkgeversbijdragen voor sociale verzekeringen	621	118.139,09	124.645,42
Werkgeverspremies voor bovenwettelijke verzekeringen	622	56.696,07	51.734,17
Andere personeelskosten(+)/(-)	623	22.058,87	26.851,42
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	704,26	6.278,83
Teruggenomen	9113	1.313,89	1.460,30
Voorzieningen voor risico's en kosten			
Toevoegingen	9115	6.714,00	11.947,92
Bestedingen en terugnemingen	9116	20.508,54	33,46
Andere bedrijfskosten			
Bedrijfsbelastingen en -taksen	640	317.477,79	288.971,46
Andere	641/8	9.237,35	13.956,09
Uitzendkrachten en ter beschikking van de vennootschap gestelde personen			
Totaal aantal op de afsluitingsdatum	9096	.....	.....
Gemiddeld aantal berekend in voltijdse equivalenten	9097	.....	.....
Aantal daadwerkelijk gepresteerde uren	9098	.....	.....
Kosten voor de vennootschap	617	.....	.....

FINANCIËLE RESULTATEN

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
RECURRENTE FINANCIËLE OPBRENGSTEN			
Andere financiële opbrengsten			
Door de overheid toegekende subsidies, aangerekend op de resultatenrekening			
Kapitaalsubsidies	9125	90.063,40	83.044,18
Interestsubsidies	9126	898.964,65	745.479,64
Uitsplitsing van de overige financiële opbrengsten			
Gerealiseerde wisselkoersverschillen	754	.....	.....
Andere			
.....			
.....			
.....			
RECURRENTE FINANCIËLE KOSTEN			
Afschrijving van kosten bij uitgifte van leningen	6501	.....	.....
Geactiveerde interesten	6502	783,35	669,08
Waardeverminderingen op vlottende activa			
Geboekt	6510	.....	.....
Teruggenomen	6511	.....	.....
Andere financiële kosten			
Bedrag van het disconto ten laste van de vennootschap bij de verhandeling van vorderingen	653	.....	.....
Voorzieningen met financieel karakter			
Toevoegingen	6560	.....	.....
Bestedingen en terugnemingen	6561	.....	.....
Uitsplitsing van de overige financiële kosten			
Gerealiseerde wisselkoersverschillen	654	.....	.....
Resultaten uit de omrekening van vreemde valuta	655	.....	.....
Andere			
.....			
.....			
.....			

OPBRENGSTEN EN KOSTEN VAN UITZONDERLIJKE OMVANG OF UITZONDERLIJKE MATE VAN VOORKOMEN

	Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
NIET-RECURRENTE OPBRENGSTEN	76	401.137,71	.....
Niet-recurrente bedrijfsopbrengsten	(76A)	401.137,71	.....
Terugneming van afschrijvingen en van waardeverminderingen op immateriële en materiële vaste activa	760	.....	.....
Terugneming van voorzieningen voor niet-recurrente bedrijfsrisico's en -kosten	7620	.....	.....
Meerwaarden bij de realisatie van immateriële en materiële vaste activa	7630	232.435,11	.....
Andere niet-recurrente bedrijfsopbrengsten	764/8	168.702,60	.....
Niet-recurrente financiële opbrengsten	(76B)	.....	.....
Terugneming van waardeverminderingen op financiële vaste activa	761	.....	.....
Terugneming van voorzieningen voor niet-recurrente 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	1.352,00	1.215,96
Niet-recurrente bedrijfskosten	(66A)	1.352,00	1.215,96
Niet-recurrente afschrijvingen en waardeverminderingen op oprichtingskosten, op immateriële en materiële vaste activa	660	1.352,00	1.215,96
Voorzieningen voor niet-recurrente bedrijfsrisico's en -kosten: toevoegingen (bestedingen)	6620	.....	.....
Minderwaarden bij de realisatie van immateriële en materiële vaste activa	6630	.....	.....
Andere niet-recurrente bedrijfskosten	664/7	.....	.....
Als herstructureringskosten geactiveerde niet-recurrente bedrijfskosten ..(-)	6690	.....	.....
Niet-recurrente financiële kosten	(66B)	.....	.....
Waardeverminderingen op financiële vaste activa	661	.....	.....
Voorzieningen voor niet-recurrente financiële risico's en kosten: toevoegingen (bestedingen)	6621	.....	.....
Minderwaarden bij de realisatie van financiële vaste activa	6631	.....	.....
Andere niet-recurrente financiële kosten	668	.....	.....
Als herstructureringskosten geactiveerde niet-recurrente financiële kosten (-)	6691	.....	.....

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

Verschuldigde of betaalde belastingen en voorheffingen

Geactiveerde overschotten van betaalde belastingen en voorheffingen

Geraamde belastingssupplementen

Belastingen op het resultaat van vorige boekjaren

Verschuldigde of betaalde belastingssupplementen

Geraamde belastingssupplementen of belastingen waarvoor een voorziening werd gevormd

Belangrijkste oorzaken van de verschillen tussen de winst vóór belastingen, zoals die blijkt uit de jaarrekening, en de geraamde belastbare winst

.....

.....

.....

.....

Codes	Boekjaar
9134	
9135	
9136	
9137	
9138	
9139	
9140	
	
	
	
	

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

.....

.....

.....

.....

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

Bronnen van belastinglatenties

Actieve latenties

Gecumuleerde fiscale verliezen die aftrekbaar zijn van latere belastbare winsten

Andere actieve latenties

Passieve latenties

Uitsplitsing van de passieve latenties

.....

.....

.....

Codes	Boekjaar
9141	
9142	
	
	
	
9144	
	
	
	

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

Aan de vennootschap (aftrekbaar)

Door de vennootschap

Ingehouden bedragen ten laste van derden bij wijze van

Bedrijfsvoorheffing

Roerende voorheffing

Codes	Boekjaar	Vorig boekjaar
9145	.....	.....
9146	.....	.....
9147	133.663,43	126.539,75
9148	.....	.....

NIET IN DE BALANS OPGENOMEN RECHTEN EN VERPLICHTINGEN

	Codes	Boekjaar
DOOR DE VENNOOTSCHAP GESTELDE OF ONHERROEPELIJK BELOOFDE PERSOONLIJKE ZEKERHEDEN ALS WAARBORG VOOR SCHULDEN OF VERPLICHTINGEN VAN DERDEN	9149	.....
Waarvan		
Door de vennootschap geëndosseerde handelseffecten in omloop	9150	.....
Door de vennootschap getrokken of voor aval getekende handelseffecten	9151	.....
Maximumbedrag ten belope waarvan andere verplichtingen van derden door de vennootschap zijn gewaarborgd	9153	.....
ZAKELIJKE ZEKERHEDEN		
Zakelijke zekerheden die door de vennootschap op haar eigen activa werden gesteld of onherroepelijk beloofd als waarborg voor schulden en verplichtingen van de vennootschap		
Hypotheken		
Boekwaarde van de bezwaarde activa	91611	.....
Bedrag van de inschrijving	91621	.....
Voor de onherroepelijke mandaten tot hypothekeren, het bedrag waarvoor de volmachthebber krachtens het mandaat inschrijving mag nemen	91631	.....
Pand op het handelsfonds		
Maximumbedrag waarvoor de schuld is gewaarborgd en waarvoor registratie plaatsvindt	91711	.....
Voor de onherroepelijke mandaten tot verpanding van het handelsfonds, het bedrag waarvoor de volmachthebber krachtens het mandaat tot registratie mag overgaan	91721	.....
Pand op andere activa of onherroepelijke mandaten tot verpanding van andere activa		
Boekwaarde van de bezwaarde activa	91811	.....
Maximumbedrag waarvoor de schuld is gewaarborgd	91821	.....
Gestelde of onherroepelijk beloofde zekerheden op nog te verwerven activa		
Bedrag van de betrokken activa	91911	.....
Maximumbedrag waarvoor de schuld is gewaarborgd	91921	.....
Voorrecht van de verkoper		
Boekwaarde van het verkochte goed	92011	.....
Bedrag van de niet-betaalde prijs	92021	.....

Zakelijke zekerheden die door de vennootschap op haar eigen activa werden gesteld of onherroepelijk beloofd als waarborg voor schulden en verplichtingen van derden

Hypotheeken		
Boekwaarde van de bezwaarde activa	91612	.....
Bedrag van de inschrijving	91622	.....
Voor de onherroepelijke mandaten tot hypotheekeren, het bedrag waarvoor de volmachthebber krachtens het mandaat inschrijving mag nemen	91632	.....
Pand op het handelsfonds		
Maximumbedrag waarvoor de schuld is gewaarborgd en waarvoor registratie plaatsvindt	91712	.....
Voor de onherroepelijke mandaten tot verpanding van het handelsfonds, het bedrag waarvoor de volmachthebber krachtens het mandaat tot registratie mag overgaan	91722	.....
Pand op andere activa of onherroepelijke mandaten tot verpanding van andere activa		
Boekwaarde van de bezwaarde activa	91812	.....
Maximumbedrag waarvoor de schuld is gewaarborgd	91822	.....
Gestelde of onherroepelijk belofde zekerheden op nog te verwerven activa		
Bedrag van de betrokken activa	91912	.....
Maximumbedrag waarvoor de schuld is gewaarborgd	91922	.....
Voorrecht van de verkoper		
Boekwaarde van het verkochte goed	92012	.....
Bedrag van de niet-betaalde prijs	92022	.....

GOEDEREN EN WAARDEN GEHOUDEN DOOR DERDEN IN HUN NAAM MAAR TEN BATE EN OP RISICO VAN DE VENNOOTSCHAP, VOOR ZOVER DEZE GOEDEREN EN WAARDEN NIET IN DE BALANS ZIJN OPGENOMEN

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

BELANGRIJKE VERPLICHTINGEN TOT AANKOOP VAN VASTE ACTIVA

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

BELANGRIJKE VERPLICHTINGEN TOT VERKOOP VAN VASTE ACTIVA

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

TERMIJNVERRICHTINGEN

Gekochte (te ontvangen) goederen	9213	.....
Verkochte (te leveren) goederen	9214	.....
Gekochte (te ontvangen) deviezen	9215	.....
Verkochte (te leveren) deviezen	9216	.....

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 VENNOOTSCHAP 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 VENNOOTSCHAP RECHTSTREEKS OF ONRECHTSTREEKS CONTROLEREN ZONDER VERBONDEN ONDERNEMINGEN TE ZIJN, OF ANDERE ONDERNEMINGEN DIE DOOR DEZE PERSONEN RECHTSTREEKS OF ONRECHTSTREEKS GECONTROLEERD WORDEN

Uitstaande vorderingen op deze personen

Voornaamste voorwaarden betreffende de vorderingen, interestvoet, looptijd, eventueel afgeloste of afgeschreven bedragen of bedragen waarvan werd afgezien

.....

Waarborgen toegestaan in hun voordeel

Andere betekenisvolle verplichtingen aangegaan in hun voordeel

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

Aan bestuurders en zaakvoerders

Aan oud-bestuurders en oud-zaakvoerders

Codes	Boekjaar
9500	
9501	
9502	
9503	
9504	

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

Bezoldiging van de commissaris(sen)

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

Andere controleopdrachten

Belastingadviesopdrachten

Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten

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

Andere controleopdrachten

Belastingadviesopdrachten

Andere opdrachten buiten de revisorale opdrachten

Codes	Boekjaar
9505	3.932,50
95061	
95062	
95063	
95081	
95082	
95083	

Vermeldingen in toepassing van het artikel 3:64, §2 en §4 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen

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 geen opeisbare bedragen overgeboekt naar de rekening 415 Te ontvangen kapitaalsubsidies.

Installaties of onderdelen die hun normale levensduur bereikt of overschreden hebben, worden systematisch vervangen door een nieuw model.

Deze installaties worden projectmatig vervangen, en gezien de jaarlijkse kostprijs integraal opgenomen onder de investeringen

Procedure waarderingsregels inzake huurdersachterstallen:

Artikel 12. Openstaande vorderingen op vertrokken huurders die op balansdatum minimaal 6 maanden geen huurder meer zijn, worden op balansdatum als dubieus geboekt en zijn onderworpen aan een waardevermindering van 100%, tenzij er in het dossier voldoende elementen aanwezig zijn om een lagere waardevermindering toe te passen zoals :

- een collectieve schuldenregeling
- de opvolging van een afbetalingsplan
- de stand van zaken in het gerechtelijk dossier
- afspraken met het OCMW.

Artikel 13. Alle dubieuze vorderingen op vertrokken huurders worden na 1 jaar definitief afgeboekt als oninvorderbaar wanneer in dat jaar geen afbetalingen meer gebeurden. Hiervoor wordt een lijst opgemaakt en voorgelegd aan de Raad van Bestuur van de sociale huisvestingsmaatschappij die de beslissing neemt. Een document van een extern persoon (advocaat, deurwaarder, vonnis vrederechter) kan dienen als verantwoordingsstuk voor de definitieve afboeking van achterstallen. Dergelijk document kan ook staven waarom nog niet tot definitieve afboeking werd overgegaan.

Artikel 14. Alle andere vorderingen op vertrokken huurders vermeld in artikel 14 worden onmiddellijk geboekt als oninvorderbaar, indien uit een document met zekerheid blijkt dat deze achterstal niet kan gerecupereerd worden (bvb overlijden met onbeheerde nalatenschap,...)

Artikel 15. Alle zittende huurders met een achterstal, in wiens hoofde een procedure tot ontbinding van de huurovereenkomst werd opgestart bij de Vrederechter en waarvan de huurachterstal op balansdatum meer dan 3 maanden bedraagt, worden als dubieus geboekt en zijn onderworpen aan een waardevermindering van 50%, tenzij er in het dossier voldoende elementen aanwezig zijn om een lagere waardevermindering toe te passen (zie opsomming artikel 12).

Artikel 16. Huurders en vertrokken huurders die in collectieve schuldbemiddeling zijn, worden onmiddellijk geboekt als oninvorderbaar voor het deel dat volgens de collectieve schuldenregeling niet meer recupereerbaar is. Het inbaar gedeelte wordt of staat nog geboekt als dubieus en wordt onderworpen aan 25 % waardevermindering.

Artikel 17. Wanneer later blijkt dat er nog sommen recupereerbaar waren, wordt de waardevermindering teruggenomen en de dubieuze vordering afgeboekt ten bedrage van de ontvangen bedragen.

Subsidies GSC:

Voor wat betreft de subsidies GSC werd 75% toegekend in het jaar waarop ze betrekking hebben omdat nog niet met zekerheid kan gezegd worden wat het bedrag zal zijn,

Bijkomende informatie

De vennootschap heeft gebouwen in opstal op gronden die toebehoren aan derden. Deze contracten lopen over 50 jaar en sommigen voorzien een optie tot aankoop uit te oefenen na afloop van het desbetreffende contract.

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

JAARVERSLAG

SOCIALE BALANS

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

STAAT VAN DE TEWERKGESTELDE PERSONEN

WERKNEMERS WAARVOOR DE VENNOOTSCHAP 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	8,0	4,0	4,0
1002	0,8	.....	0,8
1003	8,7	4,0	4,7
1011	12.695	6.262	6.433
1012	1.213	.....	1.213
1013	13.908	6.262	7.646
1021	616.553,94	304.124,52	312.429,42
1022	58.911,38	.....	58.911,38
1023	675.465,32	304.124,52	371.340,80
1033	.....	.....	.....

Tijdens het vorige boekjaar

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

Codes	P. Totaal	1P. Mannen	2P. Vrouwen
1003	8,9	4,0	4,9
1013	14.182	6.399	7.783
1023	669.665,20	302.156,79	367.508,41
1033	.....	.....	.....

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

	Codes	1. Voltijds	2. Deeltijds	3. Totaal in voltijdse equivalenten
Op de afsluitingsdatum van het boekjaar				
Aantal werknemers	105	9	.....	9,0
Volgens de aard van de arbeidsovereenkomst				
Overeenkomst voor een onbepaalde tijd	110	9	.....	9,0
Overeenkomst voor een bepaalde tijd	111	.....	.....	.....
Overeenkomst voor een duidelijk omschreven werk	112	.....	.....	.....
Vervangingsovereenkomst	113	.....	.....	.....
Volgens het geslacht en het studieniveau				
Mannen	120	4	.....	4,0
lager onderwijs	1200	.....	.....	.....
secundair onderwijs	1201	2	.....	2,0
hoger niet-universitair onderwijs	1202	2	.....	2,0
universitair onderwijs	1203	.....	.....	.....
Vrouwen	121	5	.....	5,0
lager onderwijs	1210	.....	.....	.....
secundair onderwijs	1211	1	.....	1,0
hoger niet-universitair onderwijs	1212	4	.....	4,0
universitair onderwijs	1213	.....	.....	.....
Volgens de beroepscategorie				
Directiepersoneel	130	1	.....	1,0
Bedienden	134	6	.....	6,0
Arbeiders	132	2	.....	2,0
Andere	133	.....	.....	.....

UITZENDKRACHTEN EN TER BESCHIKING VAN DE VENNOOTSCHAP GESTELDE PERSONEN

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

TABEL VAN HET PERSONEELSVOLTOEGANG TIJDENS HET BOEKJAAR

INGETREDEN

Aantal werknemers waarvoor de vennootschap 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	1	1	1,1
210	1	1	1,1
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 vennootschap

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

 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 vennootschap

Totaal van de initiële beroepsopleidingsinitiatieven ten laste van de werkgever

Aantal betrokken werknemers

Aantal gevolgde opleidingsuren

Nettokosten voor de vennootschap

Gewestelijke vennootschap

Eigen Dak CVBA

**Verslag van de commissaris over het
boekjaar afgesloten per 31 december 2020**

VERSLAG VAN DE COMMISSARIS AAN DE ALGEMENE VERGADERING VAN GEWESTELIJKE VENNOOTSCHAP EIGEN DAK CVBA OVER HET BOEKJAAR AFGESLOTEN OP 31 DECEMBER 2020

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 en de overige door wet- en regelgeving gestelde eisen. Dit vormt een geheel en is ondeelbaar.

Wij werden benoemd in onze hoedanigheid van commissaris door de algemene vergadering van 25 mei 2018. 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 uitgevoerd gedurende drie opeenvolgende boekjaren.

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 2020 omvat, alsook de resultatenrekening van het boekjaar afgesloten op die datum en de toelichting, met een balanstotaal van € 76.494.882,02 en waarvan de resultatenrekening afsluit met een winst van het boekjaar van € 246.617,98.

Naar ons oordeel geeft de jaarrekening een getrouw beeld van het vermogen en de financiële toestand van de Vennootschap per 31 december 2020, 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 gebrachte oordeel, vestigen wij de aandacht op het jaarverslag van de Raad van Bestuur dat melding maakt van de vastgestelde effecten van de gezondheids crisis COVID-19 op het afgesloten boekjaar, alsook van de verwachte effecten op de toekomstige rentabiliteit en liquiditeit van de vennootschap. Het bestuursorgaan vermeldt er eveneens dat er geen reden is om de continuïteit van de vennootschap in twijfel te trekken.

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. Een wettelijke controle biedt evenwel geen zekerheid omtrent de toekomstige levensvatbaarheid van de Vennootschap, noch omtrent de efficiëntie of de doeltreffendheid waarmee het bestuursorgaan de bedrijfsvoering van de Vennootschap ter hand heeft genomen of zal nemen. Onze verantwoordelijkheden inzake de door het bestuursorgaan gehanteerde continuïteitsveronderstelling staan hieronder beschreven.

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 verenigingen en van de statuten van de Vennootschap.

Verantwoordelijkheden van de commissaris

In het kader van onze opdracht en overeenkomstig de Belgische bijkomende norm (herziene versie 2020) bij de in België van toepassing zijnde internationale controlestandaarden (ISA's), is het onze verantwoordelijkheid om, in alle van materieel belang zijnde opzichten, het jaarverslag, alsook de naleving van bepaalde verplichtingen uit het Wetboek van vennootschappen en verenigingen en van de statuten te verifiëren, alsook verslag over deze aangelegenheden uit te brengen.

Aspecten betreffende het jaarverslag

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 3:5 en 3:6 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen.

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 3:12, §1, 8° van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen, bevat, zowel qua vorm als qua inhoud alle door dit Wetboek voorgeschreven inlichtingen, waaronder deze betreffende de informatie inzake de lonen en de vormingen, 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 zijn 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 3:65 van het Wetboek van vennootschappen en verenigingen 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 bestuursrechtelijke voorschriften.
- Wij dienen u geen verrichtingen of beslissingen mede te delen die in overtreding met de statuten of het Wetboek van vennootschappen en verenigingen zijn gedaan of genomen.
- De resultaatverwerking, die aan de algemene vergadering wordt voorgesteld, stemt overeen met de wettelijke en statutaire bepalingen.

Sint-Niklaas, 14 mei 2021

Finvision Bedrijfsrevisoren Waasland BV

Commissaris

Vertegenwoordigd door

Geert Van Hemelryck

Bedrijfsrevisor

Remuneratieverslag 2020

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 2020:

Naam			Bedrag (158,53/zitp.) 2020 EUR	Verplaatsings- vergoeding 2020 EUR
Backx E.	Bestuurder	Hekkerstraat 86/14, Wetteren	1 902,56	7,07
Veeckman W.	Ondervoorzitter	Paardenkerkhofstraat 28, Wetteren	3 488,26	0,00
Blommaert Bart	Bestuurder	Wateringen 11, 9300 Aalst	1 744,13	63,89
Cornelis Justien	Bestuurder	Kortewagenstraat 62A, 9230 Wetteren	475,64	6,04
De Schaepmeester Odette	Bestuurder	Beekstraat 8, Wetteren	1 427,02	1,44
De Smet Anna-Maria	Bestuurder	Molenhoekje 6, Wetteren	1 744,13	2,88
Maes Dominique	Bestuurder	Roelandtstraat 5A, 9260 Wichelen	1 902,71	25,98
Matthys Marianne	Bestuurder	Provinciebaan 6, 9270 Laarne	2 219,82	30,37
Van Doorselaer Herwig	Bestuurder	Moerstraat 30/32, 9230 Wetteren	2 061,24	1,80
Verhoeven Myriam	Voorzitter	Oosterzelestraat 24, 9230 Wetteren	8 244,86	0,00
			25 210,37	139,48